

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：230237

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 - Mail	
定 金 總 額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。			
已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：			
民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：			

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地	新台幣
	土 地	面積：	坪	售價	億 仟 佰 拾 萬 仟元整
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位	新台幣		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位	售價	仟 佰 拾 萬 仟元整		
總價	新台幣	簽約	民國	應繳	新台幣
	億 仟 佰 拾 萬 仟元整	日期	年 月 日	簽約	仟 佰 拾 萬 仟元整
				金	

- 一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 - (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 - (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。

簽名：_____

備 註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自建:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自建:建設公司 簽章

附註說明：
 民法第249條條文如下：
 第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：
 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋土地預定買賣契約書

立契約書人 買方：_____

賣方：_____

茲為【統創翼】社區（下稱「本社區」）房地預定買賣事宜，經買、賣雙方合意簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱「本契約」），協議條款如下，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期間

本契約所有條款及各項附件於民國_____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方已逐條閱讀、討論，並充分瞭解本契約之全部內容後，買、賣雙方始簽訂本契約。

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

第二條 廣告效力

- 一、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，為本契約之一部分；惟本契約附圖如日後有修改（含建管機關行政抽查必須之修正），則應以臺北市政府核准之建造（使用）執照圖說為準。
- 二、賣方廣告圖說及樣品屋等之家具、擺設品及裝潢僅為建議方案，家具、擺設品及裝潢非本契約買賣標的，買方不得主張將其併為本契約之一部分。賣方依「建材設備說明書」詳如【附件三】載明屬賣方應交付內容。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：

臺北市大安區懷生段三小段 249、250、251、252、276-1、276-3、277、277-1、277-2、278、278-1、278-2、278-3、278-4、278-5、278-6、278-7、278-8、278-9、278-10、278-11、278-12、278-13、278-14、278-15、278-16 地號等 26 筆土地，面積 1,447.00 平方公尺。（約 437.71 坪，日後如有因土地合併、分割或重測，則依地政

機關辦理所有權登記之新地號、新面積為準)，使用分區為屬第三種住宅區、第三之二種住宅區。

二、房屋座落：

依據臺北市政府工務局核准 111 年 04 月 12 日建字第 0122 號建造執照詳【附件一】，賣方於前項土地內興建地下 5 層及地上 22 層之社區，原規劃戶數共計 106 戶；惟目前已申請建照執照變更而擬改為 105 戶，買方係承購變更後本社區第_____棟第_____層房屋乙戶（下稱「本房屋」），詳【附圖四】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間為地下第_____層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式停車位計_____位，該停車位有無獨立權狀；地下第_____層依建造執照圖說編號第_____、_____號之機械式停車位計_____位，該停車位有無獨立權狀；另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（約_____坪）。車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。

(二)本社區建照執照變更後，停車空間總面積占共有部分總面積之比例約為 41.088%（停車空間總面積約為 3,516.73 平方公尺／共有部分總面積約為 8,559.01 平方公尺）由停車位所有權人按停車位大小比例共同持分。買方購買之汽車停車位占共有部分之面積應按車位（格）數量、型式種類、大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素比例計算之，即平面汽車停車位約占 0.428%（36.63 平方公尺/8,559.01 平方公尺）、機械汽車停車位約占 0.214%（18.32 平方公尺/8,559.01 平方公尺），計算方式詳如【附件四】所示，建照執照核准之該層停車空間平面影本詳如【附圖五】。

(三)車位規格：

平面式大車位：長 550cm，寬 250cm，高 210cm

平面式小車位：長 550cm，寬 230cm，高 210cm

機械式停車位容納車輛尺寸：

上層，長 520cm，寬 190cm，高 170cm，載重 2000kg

下層，長 520cm，寬 190cm，高 170cm，載重 2000kg

無障礙停車位：長 600cm，寬 200cm，高 210cm

(四)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。

(五)上述無障礙車位下車區，長 600cm，寬 150cm，由二相鄰無障礙車位共同使用。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買本房屋之土地應有權利範圍為十萬分之_____，計土地持分面積為_____m²（約_____坪）（含當戶購買停車位土地持分），計算方式房屋係以扣除車位應分配之土地持分後，其餘土地持分由「買方購買之專有部分面積_____m²約（_____坪）」占「本社區全部專有部分總面積」計 9736.07 m²（約 2945.16 坪）比例持分，詳如【附件二】。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，實際權利範圍應按登記時地政機關可依土地登記規則等相關法令規定辦理登記之面積為準。

(二)買方所購房屋及停車位之土地應有權利範圍係合併登記，且為滿足土地持分總和為一，在計算土地持分時，若有取捨問題應以賣方計算之土地持分為準。

(三)停車位土地持分方式經雙方合意訂定為：平面車位每位土地持分為十萬分之20，機械式停車位為十萬分之10。

二、房屋面積：

本房屋買賣戶別及面積共計_____m²（約_____坪），詳如【附圖四】（實際權利範圍應按登記時地政機關可依土地登記規則等相關法令規定辦理登記之面積為準），包含：

(一)專有部分面積計_____m²（約_____坪）。

1. 主建物面積計_____m²（約_____坪）。

2. 附屬建物陽台面積計_____m²（約_____坪）。

3. 附屬建物雨遮面積計_____m²（約_____坪）。

本案係都市更新案件，法令適用日期為 106 年 4 月 28 日。可辦理雨遮之測繪登記，惟不計入買賣價格。

(二)共有部分面積計_____m²（約_____坪）。

1. 本房屋全部區分所有共有部分（不含車位）計_____m²（約_____坪），佔公設總面積 8559.01 m²權利範圍十萬分之_____。

2. 汽車停車位共有部分計_____m²（約_____坪），佔公設總面積 8559.01 m²權利範圍十萬分之_____，詳如【附圖五】。汽車停車位長、寬尺寸之認定以相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。如汽車停車位之竣工規格尺寸產生誤差，致規格尺寸減少者，雙方得依短少比例協商減少價金。

(三)以上主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、除前項第一款第 3 目所定之兩遮面積外，本條前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買、賣雙方應依第六條規定辦理。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區建照執照變更後之共有部分項目包含之項目、計算方式詳如【附件四】。

二、本社區建照執照變更後之共有部分總面積計 8559.01 平方公尺（約 2589.10 坪）；專有部分總面積（不含雨遮）計 9131.42 平方公尺（約 2762.25 坪）。本項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積（不含雨遮）與專有部分總面積（不含雨遮）比例而為計算，其面積以應分攤共有部分總面積乘以該權利範圍計算之。

上述面積項目如下所載：

(一)公設一：其範圍包括：不具獨立權狀之停車空間、編號 86 號無障礙車位、一樓及三樓管委會使用空間、入口門廳、梯廳兼排煙室、排煙室、15 人份升降機、17 人份緊急升降機兼無障礙使用、三樓陽台、特別安全梯（無障礙樓梯）、特別安全梯、安全梯、消防泵浦室、消防水箱、雨水回收機房、機房、水箱、電信室、垃圾回收室、防空避難室兼停車空間、緊急發電機室、台電配電場所、受電箱區、防災中心、機車車位含其應分攤之車道、部分汽車坡道、進排風管道、電錶室、機電空間。

(二)公設二：其範圍包括：B3 戶、B5 戶共用電梯與電梯機坑。

(三)公設三：其範圍包括：地上 4~22 層梯廳。

(四)公設四：汽車停車空間，一層及地下一層~五層之車格、車道及其他必要空間。

三、有關本建物之共有部分其面積分比例計算依【附件四】所載。

第六條 面積計算、誤差及其價款找補

- 一、本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，倘因本契約簽訂後法令改變，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、依本契約第四條計算之土地面積、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、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、本契約第四條之土地面積、主建物或本房屋登記總面積，如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。解約時賣方應返還買方已付價金。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整（購汽車停車位者含車位價款）詳如【附件二】。上開價款不受物價波動之影響，而有所增減。

第七條之一 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：詳如【附件六】

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（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。

第八條 付款條件

- 一、買方付款，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如【附件五】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、買方應於接獲賣方寄發繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或依【附件五】所載指定之銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 三、因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅費、規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方之預估，並自接獲賣方寄發繳款通知七日內全數繳付，由賣方或其指定地政士統一代繳，於交屋時，憑正式單據結算多退少補；如買方逾期未繳者，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之程序。

- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新臺幣幣值（依實際結匯水單為準），作為買方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由買方自行負擔之。
- 五、除金融機構貸款及交屋保留款外，買方依本契約約定應給付之價款應存（匯）入賣方下列帳戶：詳如【附件五】
- 六、本條有關付款條件之各項約定，業經買方充分認知並審閱無誤。

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。
- 二、買方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，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十八條違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下室汽車停車場所有權屬

一、地下層停車位

（一）地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積5236.10平方公尺（約1583.92坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積3516.73平方公尺（約1063.81坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。地下層變更前及申請變更之平面圖詳如【附圖一、二】。

- （二）買方所承購之汽車停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就短少部分請求減少價金。
- （三）買方同意如遇空襲或緊急事件時，承購之汽車停車位依法應優先無償提供作公共防空避難使用。
- （四）因買方所承購之汽車停車位係屬本房屋之共有部分，如本契約有無效、撤銷、終止或解除等情事，本停車位亦同其效力。如有未盡事宜，悉依本契約及有關法令規定辦理。

- 二、未購買汽車停車位之本社區承購戶，已充分認知其房屋總價款並不包括前項汽車停車位之價款，且所購本房屋之面積亦未含前項汽車

停車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對前項汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。其餘相關之管理使用規定由區分所有權人會議決議訂定後實施。

第十一條 分管約定

- 一、地下室全部機車停車區(位)、無障礙車位(編號86)、屬全體區分所有權人之共有部分，其管理使用方式依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議之決議為之。
- 二、本大樓地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得拒絕。
- 三、買方對上述分管方式充分了解，買方同意於轉讓本房屋所有權或依法處分本房屋時告知受讓人本約定及相關管理使用方式。

第十二條 本社區三樓空間、法定空地、屋頂平臺及露台使用方式及權屬

一、本社區三樓空間

本案地上三層A1戶建照原核准用途為集合住宅(專有部分)，依規定申請變更後改為管委會使用空間(共有部分)，並由全部區分所有權人按專有面積(不含雨遮)比例持分共有，計算方式詳如【附件四】。其管理使用方式，由管理委員會統一制定後列入社區規約。變更前及申請變更之平面圖詳如【附圖一、二】。

二、法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有【附圖二】，並為區分所有權人共用；惟有關規劃為無遮簷人行道，應24小時開放供公眾使用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

本社區共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台為全體區分所有權人共有【附圖二】，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、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。本社區依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬如下：本社區四樓A1、A7、A8、A9及十四樓A1、A2、A3、A5等8戶於建照執照

變更前、後均規劃有露台，變更後依【附圖三】所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

- 五、本社區一般零售業之共用電梯與電梯機坑為共有部分，其面積由此二戶區分所有權人按其專有部分面積(不含雨遮)之比例持分，並由緊鄰之區分戶別，即B3戶、B5戶約定專用並無償管理。
- 六、買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，並於轉讓所有權或依法處分時明確告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。
- 七、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶規約約定內容詳如【附件十三】之規定。

第十三條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件三】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、賣方建造本房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、有關前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應在民國112年3月21日之前開工，民國119年5月21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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十五條 建築設計變更之處理

- 一、本社區變更前及申請變更之平面圖詳參【附圖一、二】，賣方另得依建築技術規則及相關法規規定辦理本社區工程變更設計。
- 二、買方申請變更設計之範圍以本房屋室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響上下層樓為原則，其他有關建築主要結構、本社區大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等均不得要求變更。
- 三、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方指定之相當期限內提出申請，以變更一次為限，並依本契約【附件七】處理。辦理變更時，買方應親自簽認，並附詳圖配合本社區工程進度辦理之，且其變更不得違反建管相關法令之規定；如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。買方辦理變更工程若影響本社區工程進度時，賣方得拒絕配合辦理，仍按本房屋原設計規劃圖面施工。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方比照本房屋原設計核計工程成本，於簽認日起____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一次繳清工程追加款，逾期即屬買方取消工程變更要求，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。雙方無法辦理上開簽認時，則依原圖施工。
- 五、買方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或室內空間之裝修工程，並應遵照相關法令、本契約【附件八、附件九】相關約定辦理。

第十六條 驗收

- 一、賣方依約完成變更後本房屋一切主建物、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，應將缺失全部載明於驗收單上，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）本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）本社區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。
- 四、驗收時未於驗收單上列舉之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本社區採都市更新權利變換方式辦理，故有關房地所有權之移轉，應於使用執照核發且辦妥都市更新權利變換登記後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記；惟買方若有違反本條第四項或本契約其他約定之違約情事時，則不受前述期間之限制。雙方同意依移轉時主管機關公告之當年度公告現值作為申報移轉房地現值及公契價格。
- 二、如賣方違反前項規定，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）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 四、本條第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供；如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 五、買方即為本契約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本房地產權移轉等有關事項，買方同意簽立代刻及使用印章授權書詳【附件十】乙份交付賣方，同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。
- 六、無其他違約事由，但若無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式拒絕給付(包含但不限於拒絕撥付銀行貸款或其他款項，抑或是履行本條第三項之義務但又於產權過戶前表明拒絕過戶產權等等)者，賣方得停止或撤銷房地產權過戶手續。

第十八條 通知交屋期限

- 一、賣方應於本社區辦理都市更新權利變換登記完成後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工或交屋所應付之遲延利息。
 - (二)交屋前如本房屋有瑕疵或未盡事宜，由賣方於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（包含但不限於：金融機構貸款、交屋保留款、買方要求變更設計應追加之工程款、因逾期付款等情事而應繳付之遲延利息或損害賠償金額、一切賣方代辦、代墊、代繳之費用、稅捐及其他依約應由買方負擔之費用等）及完成一切交屋手續（包含但不限於：配合賣方簽立交屋及點收等相關文件）。
 - (四)賣方如未於本社區辦理都市更新權利變換登記完成後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、買方繳清所有之應付未付款後，由賣方通知買方，簽具交屋單，憑交屋單點交、遷入及進行本房屋裝潢施工。
- 三、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。

- 四、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續。逾期後本房屋危險負擔由買方自行承擔，賣方不負保管及其他責任，賣方對本契約應履行之義務已全部履行；但可歸責於賣方時，不在此限。
- 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、買方應憑簽具之交屋單換領本房屋之鑰匙後方可遷入使用，不得以任何理由要求先行進入本房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等；如有違反，賣方得強制拆除或搬離，若因而產生費用或與買方或其指定之人員發生糾紛等，買方應負擔全部費用及法律責任。如買方已繳清依本契約應付之一切稅費惟尚未辦理交屋手續，即發生上開先行遷入使用之情事，即屬買方已無條件依現狀驗收本房屋完成，賣方不負任何保管或瑕疵擔保等責任。
- 七、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意，於本社區第一戶交屋日起，本社區之管理維護工作即委由賣方所聘任之公寓大廈管理維護公司進駐本社區辦理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- 八、本社區共有使用部分之相關公共設施，賣方得於第一批通知交屋日起六個月內全部完成，依據公寓大廈管理條例第三十六條十一項及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。

第十九條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。

上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 三、買方同意自本社區完工之日起，由賣方或其指定之人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止。本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會或推選管理負責人。
- 四、買方同意本社區之所有公共設施設備須待本社區管理委員會成立或管理負責人推選後，由管理委員會或管理負責人接管維護，買方不得以本社區公共設施設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會或管理負責人為由，延遲辦理本房屋之交屋手續及支付任何款項。
- 五、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。檢測驗收雙方意見不一時，應於本社區建築物取得使用執照一年內，雙方合意具專業能力之第三方公司或機關參與檢測，委由第三方進行檢測，作為雙方公設點交之依據。
- 六、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意交屋日起，按月繳付管理費之管理維護費用予賣方（每月：房屋 160 元／坪；平面車位 800 元／位；機械車位 1600 元／組），用以支付代管期間之管理維護相關費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用、代繳水電費……等）；該管理維護清潔費於賣方擔任本社區之管理負責人期間由賣方負保管運用之責，賣方並應於本社區成立管理委員會或推選管理負責人後，扣除前述代管期間所生相關費用後，將剩餘款項無息移交予管理委員會或管理負責人。
- 七、買方及管理委員會或管理負責人應遵守下列約定：
 - （一）買方及管理委員會或管理負責人不得以政府主管機關未派員見證本社區公共設施設備之有無及其功能正常與否，或以管理委員會代表、管理負責人、第三公正檢驗單位之時間無法配合、需另備資料或其他理由遲延辦理本條第二項之移交作業。
 - （二）共有之水電、機械設施、消防設施及各類管線等設備，於賣方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點收檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，認其功能正常無誤後，移交之。

- (四)管理委員會代表或管理負責人應於點收檢測時將移交清冊中正常運作之設備項目簽名或用印確認，未能通過檢測之設備項目則應由賣方盡速修繕，完成後再通知管理委員會代表或管理負責人複驗，並於移交清冊簽名或用印確認。
- (五)移交後，如管理委員會代表或管理負責人仍認有其它缺失時，如該缺失確為本契約範圍內且有修繕之必要，管理委員會代表或管理負責人應依本契約保固約定程序辦理，不得以此為由主張本社區公共設施設備尚未移交。

第二十條 保固期限及範圍

一、除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，由賣方應就如下設施、設備負責保固：

(一)本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，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、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線…等）負責保固二年。未涉及結構之防水部分（如屋頂防水、窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水等）負責保固五年。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)電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、淨水器、電腦馬桶蓋、多功能暖風機等設備自交屋日起保固二年。

(三)公共空間之機械設備（發電機設備、消防泵浦、電梯設備、空調、活水系統設備、監控對講保全設備、自動噴灌系統等）及公設植栽，賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後起算保固二年，或依約第十九條第五項由第三方完成檢測後一年；但有關植栽於保固期間之日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪）應由管理委員會或管理負責人負責，如未盡上述日常維護事宜而造成植栽枯萎、蟲害或死亡，賣方不負保固責任。

- (四)公共設施之未涉及結構之防水、裝修面飾材(如門窗、地壁磚、石材等)、衛浴設備及茶水間設備，其保固自移交日起算保固一年。
- 二、前項各款所定期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、買方、本社區管理委員會或管理負責人於本條第一項保固期間屆滿後，如需賣方提供維修服務時，應依賣方或賣方協力廠商之報價支付維修費用。
- 四、本房屋交屋後，賣方如因保固而需進入買方屋內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，買方應無條件同意配合賣方或賣方指定修繕者進入屋內進行修繕。
- 五、因天災、事變等不可抗力事件，或因買方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未按保養週期確實保養或使用不當等不可歸責賣方事由所致前項設施、設備之損壞，及其他消耗品項(如燈泡、安定器、發電機柴油、消防泡沫原液等)，應由買方自行負責，不在保固範圍。
- 六、有關本社區公共設施設備之例行性保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)、保養、維護等，應由本社區管理委員會或管理負責人處理。

第二十一條 貸款約定

一、辦理貸款：

(一)委辦貸款：

本契約【**附件五**】約定之金融機構貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(下稱「預定貸款金額」)，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應遵循【**附件十一**】之約定，依賣方通知期限內辦妥一切貸款手續。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：

1. 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。

2. 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。

3. 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) 自洽貸款：

1. 買方若欲自行洽辦金融機構貸款以為支付者，應於賣方通知期限內，完成辦理賣方統籌洽定金融機構之貸款對保手續。

2. 又買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向賣方提出申請，及簽立自洽貸款協議書【**附件十二**】及撥款約定書【**附件十二之一**】。

二、如買方不辦理金融機構貸款、僅辦理部分貸款、貸款條件不符金融機構要求，或未依規定辦妥貸款手續時，買方應於賣方領取使用執照後通知買方給付產權移轉款(即金融機構貸款)之期限內，一次將預定貸款金額以現金或即期支票支付予賣方。

第二十二條 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，除有違反第十三條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十三條 契約轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方符合上述事項向賣方申請後，應另行辦妥換約手續，否則對賣方不生效力，如因此造成賣方任何損害，概由買方負責賠償。倘買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。買方轉讓本房屋、汽車停車位所有權時，應連同持分土地所有權部分一併移轉，不得單獨轉讓。
- 五、買方應使繼受人知悉並遵守本契約之一切約定，且不得要求高於本契約約定之預定貸款金額及超過本契約之約定；如繼受人未能遵守本契約之一切約定或買方與繼受人間有任何糾紛致造成賣方或繼受人之任何損失，概由買方負完全賠償責任。
- 六、如後續政府法令變更對於預售契約之轉讓另有規定者，雙方均依當時應適用之法令辦理。

第二十四條 質押禁止

除經賣方書面同意外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押；因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融機構貸款遭第三人假扣押、假處分、其它強制執行處分，或刑事檢調機關扣押、凍結或沒收上開權利、已繳價金或金融機構貸款時，如因此造成賣方任何損害，概由買方負責賠償。

第二十五條 各項稅費負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

一、買方應負擔項目

- （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。

- (三)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（即買受人為未成年人時，房屋所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府或公用事業所收取之稅規費由買方負擔。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。
- (四)本項前三款所列買方應繳之各項稅費，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- (五)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方指定期限內將此等費用全額預繳予賣方，並於辦理交屋手續時憑單據結算，多退少補；如買方怠於繳納致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

二、賣方應負擔項目

- (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，但買方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二)地價稅：依本條第一項第(一)款約定計算賣方應負擔金額。
- (三)房屋稅：依本條第一項第(二)款約定計算賣方應負擔金額。
- (四)建物所有權第一次登記規費、建物測量規費、代辦手續費等相關費用。
- (五)本契約房屋之水、電裝接工程費用。
- (六)依法應提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外稅費之負擔，依有關法令辦理。

四、公證費由買、賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

第二十六條 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，賣方應於本房屋交屋日或其他約定之期日_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

- 三、本社區詳如【附圖二】基地內人行步道，屬公共空間，應供公眾使用。買方已充分知悉上開情事，並同意日後不對賣方作主張或請求任何瑕疵擔保責任。

第二十七條 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臺灣銀行活期存款牌告利率加計利息退還買方。

第二十八條 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」及「賣方之瑕疵擔保責任」等規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 二、買方依第一項約定解除本契約時，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，並應同時賠償依房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）計算之金額。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、買方違反本契約有關「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，賣方並得解除本契約。
- 四、賣方依前項約定解除本契約時，如買方所購買之本房地已辦妥產權移轉登記手續，買方應無條件配合及提供用印後之相關文件予賣方，俾將本契約房地移轉登記予賣方或其指定之人後，賣方始依本契約約定返還剩餘款項予買方，其因此增加之稅費全部由買方負擔，並應於賣方通知之日起三日內一次繳清，否則買方應支付賣方依上開稅費總額按日以萬分之二單利計算之遲延利息。買方違約時除同意依上開約定處理外，並同意賣方得按【附件十】之授權辦理上開程序。
- 五、若買方以支票支付價款或有關費用時，買方應擔保其兌現，並以兌現日為繳款日，若有上述退票情形，應依本契約第九條第二項規定辦理。
- 六、買、賣雙方當事人除得依本條第二項至第三項之約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十九條 共同承買

買方有數人共同承買時，對本契約之履行應負連帶保證責任。登記名義人無特別約定者，則由賣方逕依均分比例登記為分別共有。買方指定一人（姓名：_____）為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十條 送達處所

買、賣雙方同意按本契約所載之地址或電子信箱，作為雙方所為徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。任一方如有變更地址或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之通知無法送達、遭拒收或退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

買方同意採用

掛號信函之方式郵寄。

依所載之電子信箱傳送，不再寄送實體紙本文件。

(E-mail: _____)

第三十一條 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。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，買、賣雙方同意以本契約房地所在地之臺灣臺北地方法院為第一審合意管轄法院。

第三十三條 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。本契約文字如有增減，應於增減、修改處加註與雙方簽約同式之簽章或依法登記之印鑑章始為有效。
- 三、本契約壹式貳份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

第三十四條 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。

第三十五條 特約事項

- 一、建築物使用用途及限制：本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲、洗車場、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、社區品質或公序良俗之相關行業，若買方於交屋後違反本條約定，管理委員會或管理負責人得依公寓大廈管理條例第二十二條規定訴請買方遷讓房屋。
- 二、買方同意於訂定住戶規約時，應列入本契約各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。
- 三、買方同意賣方因本社區銷售期間所需，同意銷售人員進駐、廣告之懸掛、投射燈光…等等之設置及一切銷售行為，此約定於管理委員會成立後亦適用。
- 四、本契約之簽訂皆以文字書面明訂於契約內並為買、賣雙方間之全部約定，任何口頭言語承諾或其他書面約定概不生效。
- 五、買、賣雙方確認並同意，如最終賣方申請辦理本社區建照執照變更未獲核准，本契約即於賣方通知買方上開情事之日無條件解除，除賣方應於本契約解除後將所收價款按臺灣銀行活期存款牌告利率加計利息退還買方外，買方不得對賣方為其他主張或請求。

第三十六條 銷售仲介

有關本契約房地在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，買方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾。

第三十七條 個資保護

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

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料，賣方提供履行個人資料保護法告知義務內容，詳如【附件十四】。

(以下無正文)

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋、土地及汽車停車空間買賣面積及價款說明
- 三、建材設備說明書
- 四、本契約買賣建物銷售面積之計算及共有部分設施之分攤
- 五、房屋土地價款付款明細表
- 六、信託證明書影本
- 七、工程變更設計特約條款
- 八、裝潢（修）工程切結書
- 九、住戶裝潢（修）施工管理辦法
- 十、代刻及使用印章授權書
- 十一、代辦抵押貸款委託書
- 十二、自洽貸款協議書
 (十二之一)撥款約定書
- 十三、住戶規約
- 十四、履行個人資料保護法告知義務內容

附圖：

- 一、本社區建照執照變更前平面圖
- 二、本社區建照執照申請變更之平面圖
- 三、一樓、二樓、四樓、十四樓約定專用範圍
- 四、房屋平面位置圖
- 五、車位平面位置圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

負 責 人：

統一編號/身分證字號：

連絡地址：臺北市大安區市民大道三段 198 號 12 樓

連絡電話：(02)2752-7786

不動產經紀業：樸新廣告股份有限公司

負 責 人：李忠恕

統一編號：54180423

公司地址：臺北市內湖區新湖一路 218 號 3 樓

連絡電話：(02)7735-0888

不動產經紀人：范貴華

身分證字號：

證照號碼：(102)新北經字第 002731 號

銷售人員：


中 華 民 國

年

月

日

附件一、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0122號			
起造人姓名	統創建設開發股份有限公司 負責人:黃莉娟			住址	10666臺北市大安區市民大道三段198號10樓		
設計人姓名	李天鐸			事務所名稱	李天鐸建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上22層地下5層 共27層106戶		
建築地點	地址	大安區民輝里建國南路一段					
	地號	大安區懷生段三小段0249-0000號 共26筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	639.14m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	16375.05m ²				其他	1447.0m ²
發照日期	111年04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86個月內竣工		
工程價	\$ 352,545,335 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	988.25	4.15	防空避難室兼停車空間共30筆 (詳見附表)				
						總計:	16375.05 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 局長黃一平			
中華民國一十一年四月十二日							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0122號

建築地點：
使用分區：

第三之二種住宅區

第三種住宅區

地號： 大安區懷生段三小段0249-0000號
大安區懷生段三小段0251-0000號
大安區懷生段三小段0276-0001號
大安區懷生段三小段0277-0000號
大安區懷生段三小段0277-0002號
大安區懷生段三小段0278-0001號
大安區懷生段三小段0278-0003號
大安區懷生段三小段0278-0005號
大安區懷生段三小段0278-0007號
大安區懷生段三小段0278-0009號
大安區懷生段三小段0278-0011號
大安區懷生段三小段0278-0013號
大安區懷生段三小段0278-0015號

大安區懷生段三小段0250-0000號
大安區懷生段三小段0252-0000號
大安區懷生段三小段0276-0003號
大安區懷生段三小段0277-0001號
大安區懷生段三小段0278-0000號
大安區懷生段三小段0278-0002號
大安區懷生段三小段0278-0004號
大安區懷生段三小段0278-0006號
大安區懷生段三小段0278-0008號
大安區懷生段三小段0278-0010號
大安區懷生段三小段0278-0012號
大安區懷生段三小段0278-0014號
大安區懷生段三小段0278-0016號

原核發執照號碼： 058使字第1008號

建築物概要： 地下001層、面積：988.25m²、高度：4.15M、用途：防空避難室兼停車空間
地下002層、面積：988.25m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下003層、面積：988.25m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下004層、面積：988.25m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下005層、面積：988.25m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地上001層、面積：592.59m²、高度：5.5M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)
地上002層、面積：500.08m²、高度：3.95M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上003層、面積：524.85m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)、供管委會使用空間
地上004層、面積：559.49m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上005層、面積：559.49m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上006層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上007層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上008層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上009層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上010層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上011層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上012層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上013層、面積：560.67m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上014層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上015層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上016層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上017層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上018層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上019層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上020層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上021層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上022層、面積：436.21m²、高度：3.45M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積：95.35m²、高度：3.4M、用途：樓電梯間
突出物002層、面積：95.35m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、機房、水箱
突出物003層、面積：95.35m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度53.95m、高度2.0m

排水溝:長度159.16m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用105年06月07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:

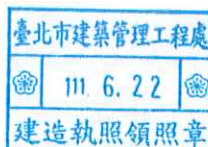
1. 首次掛號日期: 111年《1》月《26》日(法令適用日期: 106年4月28日)。
2. 建築地點: 內安區民輝里。
3. 實設空地《807.86》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件, 應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師: 《築遠工程顧問有限公司》, 技師: 《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師: 《塏固工程有限公司》, 技師: 《李春權》大地工程技師。
7. 本案基地屬(中度)液化潛能區, 經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表, 建築物構造別:(鋼骨造), 基礎形式:(筏式基礎), 擋土形式:(連續壁)。
8. 已領得拆除執照: 110拆字第0163號拆除執照。
9. 本案係屬都市更新權利變換案件, 建築物在拆除前, 對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍), 起造人應能與不同意戶充分溝通協調, 並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後, 始得拆除。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物, 建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(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。
11. 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。
12. 昇降機《5》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
14. 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。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 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。
19. 適用都市設計審議範圍, 經本府107年12月24日府都設字第1076060065號函完成都市設計審議程序及109年2月14日府都設字第1093001953號函完成都市設計審議第1次變更設計程序。
20. 本案係都市更新案件, 經本府109年8月5日府都新第10970123273號函核備都市更新事業計畫, 111年1月19日府都新第11060181963號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21. 實施者申報一樓樓版勘驗前, 應檢具取得之候選綠建築證書相關文件, 並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致, 實施者始得申報一樓樓版勘驗; 倘有不符者, 實施者應依相關程序辦理變更。
22. 實施者申請使用執照, 其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致, 始得核發使用執照, 倘有不符者, 實施者應依相關程序辦理變更。
23. 本案係容積移轉接受基地, 經本府109年3月16日府都綜字第1093012928號函自本市大安區龍泉段三小段4、1095-2地號、北投區立農段一小段94-2地號、士林區海光段一小段19、29地號、同區段二小段337、420地號、信義區虎林段四小段96地號、同區雅祥段一小段620地號、中山區中山段四小段213-1地號(以上皆部分)等10筆土地, 申請移入容積為1,893平方公尺。
24. 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444.45平方公尺, 屋頂平臺綠化面積為175.33平方公尺。
25. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀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。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統)、(省水標章及節能標章之設施), 其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積444.45平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
27. 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8,813,633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。
28. 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。
29. 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。

注意事項：

- 30.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」。
- 31.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」。
- 32.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查。並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
- 33.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生處申請辦理變更設計。
- 34.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。
- 35.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 36.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯流沉砂池案件，為免適用範圍。
- 37.基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)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94.63公尺，尚無影響飛航安全。
- 38.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 39.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。
- 40.本案工程如屬危險性工作場所審查檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心111年3月7日111工震字第134號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 46.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。
- 47.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 48.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。
- 49.(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。
- 50.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。
- 51.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)
- 52.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。
- 53.本府107年12月24日府都設字第1076060065號函有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一)本案自建築線退縮之無遮蔭人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二)容積移轉環境補償措施如下：基地北側及東側共退縮290.37平方公尺開放空間(含75.75平方公尺頂蓋型開放空間)，依綜合設計開放空間獎勵規定計入有效面積為260.48平方公尺(含45.86平方公尺頂蓋型開放空間)，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
(三)地面1層商業使用空間樓高5.5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。

注意事項：

- (四)陽台、露台及屋頂透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 54.本府109年8月5日府都新字第10970123273號函有關下列事項應納入建築執照列管：
- (一)因本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣124,831,084元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。
- (二)有關財務計畫提列地質改良費用、制震設備工程費特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- (三)本案屬於「都市更新168專案」，俟後續權利變換計畫核定實施後，請協助辦理建造執照作業。
- (四)有關本案認養公有人行道(鄰接建國南路一段側及濟南路三段側之現有人行道)及建國高架橋下景觀花園(新生南路一段103巷與濟南路三段之間)，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜。
- 55.本府111年1月19日府都新字第11060181963號函有關下列事項應納入建築執照列管：
- 1.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予461.99平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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。
- 2.有關財務計畫提列地質改良費用、制震設備工程費用等特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- 3.有關認養公有人行道(鄰接建國南路一段側及濟南路三段側之現有人行道)，現有公有人行步道認養期間為10年以及建國高架橋下景觀花園(新生南路一段103巷至濟南路三段之間)，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜。
- 56.本案經會辦消防局有關規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間部分，經本府109年8月5日府都新字第10970123273號函核定與本府107年12月24日府都設字第11076060065號函核定在案，本局無修正建議，後續仍依建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 57.本案經本府都發局109年3月16日府都綜字第1093012928號函准予容積移轉核發容積移轉許可證明，核定容積代金新臺幣2億4,694萬3,045元繳納完成(臺北市府都發局109年1月21日北市都綜字第1093008685號函送收據)



附件二、房屋、土地及汽車停車空間買賣面積及價款說明

戶 別： _____ 停車位： _____ 號
 契約總價：新台幣 _____ 萬元（內含車位價：新台幣 _____ 萬元）

（一）土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍 (含當戶購買停車位土地持分)	土地持分面積 (平方公尺)	約計坪數	價款(萬元)
土地總價				

（二）房屋面積與售價：

建物面積		平方公尺	約計坪數	價款(萬元)
專有部分 (a+b+c)				
a	主建物			
b	附屬建物-陽台			
c	附屬建物-雨遮 (面積僅登記不計價)			
共有部分				
(A) 房屋合計(專有部分+共有部分)				
(B) 停車位				
房屋總價(A+B)				

※以上二表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條約定互為找補。

（三）停車位說明：

位置(地下層)	編號	型式	性質	車位規格(長x寬x高)(m)

※停車位位於共有部分且無獨立權狀，每車位分配土地持分面積，平面式20/100000，機械式10/100000。

※每一車位分配建物持分(含車道及其他必要空間)為 _____ / 100000，計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)

※房屋應有之土地持分面積為：土地總面積扣除車位應分配之土地持分後，其餘土地持分由「買方購買之專有部分面積(_____ m²)」佔本社區全部專有部分總面積「(9736.07m²)」比例持分。

附件三、建材設備說明書

壹、公共空間建材設備

項目		建材設備說明
建築結構	結構	本大樓結構委聘築遠工程顧問有限公司設計以電腦精算採鋼骨造(SC)，樑柱具承重、抗壓、耐震等特性，均符合內政部頒布之建築相關法規，並依主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。結構材料採用絕無輻射污染現象之鋼筋材料，及符合CNS水溶性氯離子含量檢測規定之混凝土，以確保工程品質。
	耐震設計	承重、耐震、防颱、防火等特性，符合建築技術規則，結構設計之耐震係數由規範值0.24g提升至0.264g。
		本大樓地下室四周設置連續壁，採用筏式基礎，並設置地中壁，可確保大樓基礎安全。 主要居室樓板厚度加厚為18或20cm，並輔以多組制震系統(採住友及新日鐵雙制震系統)加強制震效果，提高居住舒適性。
	外牆及隔戶牆	採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆。
外觀設計	外牆飾材	外觀委聘李天鐸建築師事務所整體規劃設計；採天然石材搭配精緻外牆磚、金屬飾板、玻璃及其他建材精心設計。
	門窗	採用YKK具氣密功能之鋁門(窗)，可隔音30dB並附紗門(窗)，並採用6+8+6mm Low-E 複層玻璃。
	屋頂平台	規劃屋頂花園休憩區，結合屋突整體設計。
	外牆燈光	委聘李天鐸建築師事務所整體規劃。
一樓大廳及三樓公設	設計	委聘POSAMO首席設計師王勝正整體規劃設計。
	一樓大門	採用金屬造型大門，搭配高級門鎖及五金配件。
	地坪	鋪設天然石材搭配進口磁磚及其他裝修飾材整體設計。
	牆面	採用天然石材搭配進口磁磚、玻璃、木作及其他裝修飾材整體設計。
		採用整體設計之天花與照明燈飾。
	平頂	一樓規劃裝置藝術。
信箱	三樓公設區設置住戶專用智慧型信箱。	
庭園景觀	設計	委聘李天鐸建築師事務所整體規劃設計。

項目		建材設備說明
二樓、四樓以上及地下各層電梯廳	地坪	鋪設天然石材或磁磚及其他裝修飾材整體設計。
	牆面	採天然石材搭配其他裝修飾材整體設計。
	平頂	採整體設計之天花與照明燈飾。
公共梯間	地坪	鋪設止滑地磚或塑膠防滑毯。
	牆面及平頂	採綠建材水泥漆。
	設備	設照明燈具及樓層指示標誌。
	消防逃生門	金屬防火門。
停車場	設計	委聘POSAMO首席設計師王勝正整體設計規劃(色彩、燈光照明、指標系統等)。
	地坪	鋪設EPOXY(環氧樹脂)。
	牆面	採綠建材水泥漆。
	平頂	採綠建材水泥漆，並設照明燈具。
	柱樑	獨立柱及樑採清水模倒角施工。
緊急升降機兼無障礙專用電梯及客梯	廠牌規格	廠牌：台灣三菱。 緊急升降梯兼無障礙專用規格：17人份，速度每分鐘150M自動微電腦連動控制電梯，並皆通達地下室各層停車場及屋突一層。 客梯規格：15人份，速度每分鐘150M自動微電腦連動控制電梯，並皆通達地下室各層停車場。
	附加功能	裝設數位彩色錄影監視系統，電梯車廂採用防疫型非接觸式，配備自動除菌淨化設備、具有車廂按鈕錯誤呼叫取消、地震及火災回歸管制裝置、車廂門紅外線光幕感應防夾裝置、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理櫃台聯絡、智慧型感應式指定樓層管制、加裝電梯專用冷氣空調系統。
	車廂內裝	因應客貨梯機能需求，車廂整體設計。

貳、室內(外)建材設備

項目		建材設備說明	
室內	玄關門	配合梯廳整體規劃設計，採用金屬防火門並附四合一電子門鎖。	
	隔間牆	採外封纖維矽酸鈣板或普納板或水泥板之隔間牆，牆內填充輕質灌漿材。	
	門窗	臥室門及浴室門：	採木門框搭配高級木門，附高級水平門鎖。
		廚房門	採木紋飾板防火門： (A1戶：4F~22F等19戶)、(A2戶：4F~22F等19戶)、(A3戶：4F~5F、14F~22F等11戶)、(A5戶：4F~5F、14F~22F等11戶)、(A6戶：4F~13F等10戶)、(A7戶：4F~13F等10戶)，共80戶。
			採實心木門： (A3戶：6F~13F等8戶)、(A5戶：6F~13F等8戶)，共16戶。
			工作陽台門：採YKK三合一通風鋁門(附紗窗)。
	地坪	客、餐廳、走道：	鋪設進口超耐磨木紋地板或60*120cm進口磁磚並皆加裝隔音墊。
		臥室：	鋪設進口超耐磨木紋地板並皆加裝隔音墊。
		浴室(含淋浴間)：	鋪設30*60cm進口磁磚。
		廚房：	鋪設30*60cm進口磁磚(開放式廚房除外)。
	平頂	客、餐廳、臥室：	採綠建材塗料。
		浴室、廚房：	採暗架矽酸鈣板天花，採綠建材塗料搭配照明燈具，附檢修孔(A8戶：4F及5F等2戶及A9戶：4F及5F等2戶，共計4戶除外)。
	牆面	客、餐廳、走道、臥室：	採綠建材塗料。
浴室(含淋浴間)：		採60*120cm進口磁磚。	
廚房：		採30*60cm進口磁磚(開放式廚房除外)。	
廚具設備	櫥櫃及面板採用進口LEICHT，整體規劃之廚具搭配進口賽麗石(Silestone)或杜邦石(Dupont)檯面。		
	主要設備包含料理台、吊櫥、Hansgrohe洗滌槽及單槍冷熱水混合伸縮龍頭等。		

項目	建材設備說明
室內	瓦斯爐（具瓦斯漏氣遮斷功能）： BOSCH雙口瓦斯爐。 （A1戶：4F~22F等19戶）、（A2戶：4F~22F等19戶）、（A3戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A5戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A6戶：4F~13F等10戶）、（A7戶：4F~13F等10戶），共80戶。
	爐具：BOSCH雙口電爐。 （A3戶：6F~13F等8戶）、（A5戶：6F~13F等8戶）、（A8戶：4F及5F等2戶）、（A9戶：4F及5F等2戶）共計20戶。
	烤箱： BOSCH嵌入式烤箱。 （A1戶：4F~22F等19戶）、（A2戶：4F~22F等19戶）、（A3戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A5戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A6戶：4F~13F等10戶）、（A7戶：6F~13F等8戶），共78戶。
	電器櫃： （A1戶：4F~22F等19戶）、（A2戶：4F~22F等19戶）、（A3戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A5戶：4F~5F及14~22F等11戶）、（A6戶：4F~13F等10戶）、（A7戶：6F~13F等8戶）共計78戶。
	洗碗機： BOSCH洗碗機。
	抽油煙機： BOSCH壁掛式倒T型。
	淨水器：採用亞爾浦或3M或BWT等品牌。
	上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。
浴室馬桶	各戶主浴：採用進口TOTO或PANASONIC一體成形除菌全自動馬桶。
	各戶次浴室：採用進口VILLEROY & BOCH單體馬桶。
浴室面盆	各戶主浴及各戶次浴室：採用進口VILLEROY & BOCH面盆。搭配石材檯面及明鏡。
浴室面盆龍頭	採用進口GESSI冷熱水混合龍頭。
浴室浴缸	採用壓克力浴缸石材收邊。
浴室淋浴龍頭	採用進口VILLEROY & BOCH、GROHE冷熱水混合定溫龍頭。
浴缸龍頭	採用進口GROHE冷熱水混合龍頭。
浴室淋浴間	採強化玻璃淋浴門，搭配淋浴蓮蓬頭組，次浴附升降滑桿。

項目		建材設備說明	
室內	抽風機	全室浴室：採用MITSUBISHI或TOTO或PANASONIC等多功能換氣暖風乾燥機。	
	浴室配件	毛巾架、置物架。	
	空調設備	採用DAIKIN或MITSUBISHI冷暖變頻空調室外主機及全熱交換機（採提貨券形式）。 各戶於客餐廳及臥室預留分離式冷氣機/全熱交換機安裝用之穿樑套管及排水，並由賣方統一規劃留設室外主機電源及安裝位置。	
室外	工作陽台	地坪	鋪設高級磁磚。
		平頂	裝設金屬天花板。
		設備	設洗衣機專用水龍頭、地板排水口及水槽用冷熱水混合龍頭及地板排水落水頭。
			設洗（烘）衣機專用雙孔插座2處。
			裝設升降式曬衣架1組。 (A1戶：4F~22F等19戶)、(A2戶：4F~22F等19戶)、 (A3戶：14~22F等9戶)、(A5戶：14F~22F等9戶)、 (A6戶：4F~13F等10戶)、(A7戶：4F~13F等10戶)、(A8戶：4F~5F等2戶)、(A9戶：4F~5F等2戶)，共80戶。
	裝設PANASONIC洗脫烘滾筒洗衣機。 (A3戶：4~13F等10戶)、 (A5戶：4~13F等10戶)，共20戶。		
	景觀陽台	地坪	鋪設高級磁磚。
		平頂	裝設金屬天花板。
		設備	設給水龍頭及地板排水落水頭。
	約定專用露台	地坪	鋪設高級磁磚。
設備		設給水龍頭及地板排水落水頭及戶外型雙孔插座2處。	

參、機電設備

項目		建材設備說明
空調設備	公共部分	一樓、三樓室內公共空間配置空調設備，提供舒適環境。
電器設備	公共部分	採用三相四線式110V、220V、380V供電並設公共電錶。
		開關、插座採用PANASONIC夜光大型面板。
	室內部分	地下室設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電，可供應必要之公共照明、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防設備、電梯、保全防盜系統。(消防救災優先使用)
		各戶採用單相三線220V、110V供電，各戶設置獨立電錶。
		室內電燈開關、插座採用PANASONIC夜光大型面板，插座採接地型三孔式插座。
		廚房設置電器專用插座。
		浴室、廚房、工作陽台之插座迴路附漏電斷路器。
設置緊急供電系統，停電時發電機啟動後，可供應客廳、廚房冰箱、熱水器插座之用電及一盞照明燈。(消防救災優先使用)		
主臥室皆設置緊急壓扣。		
弱電設備	公共部分	屋頂統一設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。
	室內部分	客廳及主臥室設置電視、電話插座。
資訊自動化系統	網路設備(室內部份)	客廳及各臥室預留寬頻網路管線及網路插座。統一建置光纖到戶管線(FTTH)。
給排水設備	供水設備	自來水經總表進入返洗過濾系統，再進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
		冷、熱給水管及自來水揚水管採不銹鋼材質，給水管水平部分採明管設置，熱水給水管外加保溫被覆。
		20樓至22樓提供變頻恆壓泵浦，加壓供水。
		本大樓採用長庚諧振活化水設備。
	排水設備	污、廢水及雨水等幹管採鑄鐵管或㊟字標記PVC厚管。
		排水通氣採吸氣閘工法。
低樓層設置減壓閘。		

項目		建材設備說明
消防設施	消防設備	依法規規定設置室內消防灑水頭設備。
		依法規規定設置火警自動警報設備。
		依法規規定設置設置火警受信總機及緊急廣播主機。
		依法規規定設置緊急廣播設備。
		依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
		依法規規定各層設置自動灑水設備。
		依法規規定設置滅火器設備。
		各戶廚房設有瓦斯偵測器(安裝電爐戶除外)，經偵測到瓦斯洩漏將發出警報，並立即傳訊到防災中心。
安全管理	公共部份	一樓規劃社區管理服務櫃台。
		地下一樓防災中心設置社區監控網路系統主機設備、火警受信總機、緊急廣播主機。
		一樓門廳入口及地下室梯廳入口設置智慧型門禁系統。
		一樓門廳、地下室停車場及電梯車廂內及休憩公共區域設置彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
		社區出入口及一樓車道出入口設置日夜紅外線網路彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
	室內部份	各戶配置專業安防設備，具有求救、防盜及防災功能，並可擴充有線安防及專業安防無線設備(U-NET)。
智能設備	室內部份	各戶配置智能環控主機，可支援並整合安防、舒適及娛樂等功能，並支援TaiSeial01及Google Assistant的智能家居裝置，依周邊選購之設備豐富情境的多樣性。
電腦自動化系統	火警消防系統	火警受信總機、消防設備運轉故障監視。
		消防、泡沫、廢水、自來水各類泵浦設備運轉故障監視。
	緊急發電系統	發電機啟動運轉監視、油箱油位低限預警。
	送、排風監視系統	地下室通風系統設置定時啟停裝置，設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機，並納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。
	安全巡邏系統	地下室停車場及頂樓於梯廳門外裝設與一樓管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕。

項目		建材設備說明
電腦 自動化 系統	給排水 系統	公共水箱設置防止入侵警報系統及水位高低限預警監視。
		污廢水槽設水位監測設備，如有異常，警示訊號連結監視主機。
		各公共設備(如蓄水池、消防水池、各類泵浦)納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。
	照明系統	社區外觀與一樓、頂樓公共景觀夜間照明設置定時啟停系統。 庭園景觀照明設置定時啟停系統。
停車場 設備	地下室停車場設置智慧型感應系統，以管制車輛進入。	
	一樓車道出入口加設防洪閘門。	
	停車位均設防撞輪擋。	
	採平面坡道式車道，設有車行感應器及管制燈。	
	停車場牆面刷警示標誌警示色帶，獨立柱設防撞條及車道轉彎處設反射鏡。	
	加設無線WIFI分享器。	
	電動車充電系統：於地下室各層規劃電源空箱及線架，以利住戶交屋後自行安裝電動車充電設備。	
	地下室公共空間裝設電動車充電車樁，提供社區住戶使用。	
環保 設備	一樓以上污水直接接管排放至衛生下水道。	
	設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理區。	
其他 設備	各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由賣方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。瓦斯錶由買方依搬遷時間自行申請。	

上述建材同時有二家廠牌以上表示者，買方同意賣方逕依價值、效用及品質不低於原約定之商品相互代替。

買方簽名：_____

肆、特約事項

- 一、上述建材設備如遇法令禁止使用、停止進口、停產時，賣方為維護本社區整棟建物精緻格調保有修改權利(含：都更審議委員會意見)，賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，得更換同等建材設備或更高級之建材設備，以求盡善盡美。
- 二、本大樓設計規劃為高層建築物，其建築構造、防火區劃及建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則與高層建築物法規及相關法規設計施工。
- 三、賣方對於公共設施、屋頂、一樓門廳、庭園、車道、各層電樓梯間等，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施作外，並保有因施工技術或為維護建築物整體設計精緻格調自主修改、變更之權利，有關建材及裝修型式由賣方另委託專業設計人員作整體規劃設計，買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利，最終應以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 四、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 五、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 六、瓷磚類材料經窯爐高溫燒成，尺寸大小及表面平整度會有公差存在，但品質及誤差率均在 CNS 國家標準值範圍內，買方不得有任何主張或請求。
- 七、於共用部分或約定專用部分設置本社區相關公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等）時，買方同意賣方得依實際需要而變更設計、施工或調整設置位置，不另行通知，買方並應無條件配合。

附件四、本契約買賣建物銷售面積之計算及共有部分設施之分攤

- 一、本契約買賣建物面積為各區分所有建物之主建物、附屬建物之總面積，及應分攤持分之共有部分比率之面積總和。如買方另有購買汽車停車空間時則亦包括其應持分之汽車停車位及停車空間之面積。
- 二、本契約買賣建物面積根據市政府核發之建造執照圖，並依政府登記規則等法規及本附件規定綜合計算總計而得。
- 三、房屋及停車空間依下列方式計算面積：
 - (一)、建築物之外牆，以牆之外緣為界。
 - (二)、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
 - (三)、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
 - (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。
 - (五)、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。
- 四、房屋說明：
 - (一)、專有部分：主建物、附屬建物。
 - (二)、主建物部分：即一般所稱室內面積。
 - (三)、附屬建物部分：陽台、雨遮。
- 五、共有部分項目及汽車停車空間

本案共有部分之項目：以下建物合併測繪登記為一個公設建號(混公)

1. 公設(一)

• 範圍：

- (1)地下一~五層：機房、樓電梯間、無障礙車位(車位編號：86號)
- (2)地上一~二十二層：管委會使用空間、電梯間、梯廳
- (3)屋突層一~三層：機房、水箱等

2. 公設(二) (一般零售業約定專用)

• 範圍：一般零售業 B3 戶、B5 戶共用電梯&電梯機坑。

3. 公設(三)

• 範圍：地上 4~22 層走道

4. 公設(四)

汽車停車空間：一層及地下一~五層之車格、車道及其他必要空間。

※公設總面積：8559.01 平方公尺

5. 各區分所有建物應分攤公設持分及算式：

(1). 一般零售業應分攤共有部分持分為 4,719/100,000

算式：各戶一般零售業專有面積(不含雨遮)/全部一般零售業專有面積(不含雨遮) x 應分擔共有部分持分計算。

$$8559.01 \text{ m}^2 \times \frac{4,719}{100,000} \times \frac{\text{該戶專有面積(不含雨遮)}}{\text{本社區一般零售業全部專有面積(不含雨遮)總和 (約 885.52 m}^2\text{)}}$$

(2). 集合住宅應分攤共有部分持分為 54,193/100,000

算式：各戶集合住宅專有面積(不含雨遮)/全部集合住宅專有部分(不含雨遮) x 應分攤共有部分持分計算。

$$8559.01 \text{ m}^2 \times \frac{54,193}{100,000} \times \frac{\text{該戶專有面積(不含雨遮)}}{\text{本社區住宅全部專有面積(不含雨遮)總和 (約 8245.90 m}^2\text{)}}$$

(3). 汽車停車空間占公設總面積之比例為 41,088/100,000。

告知事項：

(一)本案係都市更新案件，經本府 1090805 府都新字第 10970123273 號函核備都市更新事業計畫。

(二)本案報核日於 108 年 11 月 1 日以前，即有關停車空間登記土地持分，參照法務部 107 年 8 月 3 日法律字第 10703512720 號函辦理登記。

買 方：_____

賣 方：_____

附件五、房屋土地價款付款明細表

付款明細表

房屋戶別：

個案名稱：【統創翼】

車位編號：

期別代號及名稱		預估繳款日	房屋款(30%)	土地款(70%)	合計
1	訂金				
2	簽約金				
3	開工款				
4	第一期 連續壁及地盤改良工程完成				
5	第二期 地下一樓版澆置完成				
6	第三期 地上十樓結構體澆置完成				
7	第四期 外牆施工架拆除				
8	第五期 外牆施工架拆除				
9	金融機構貸款				
10	交屋款				
合約總價					

0

匯款銀行：台新國際商業銀行 建北分行
 戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶
 帳號：

- 備註：1. 原依定型化契約約定：應依已完成之工程進度所定付款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。
 2. 本表日期僅為預估，倘因天災事變或不可抗力等事由影響各期工程施工，則以該各期工程實際完成日為準。

附件六、信託證明書影本

附件六：信託說明書

緣統創建設開發股份有限公司、龍笛實業股份有限公司、杜項建設有限公司、悅盛建設股份有限公司及張[]等地主（賣方，即委託人）就座落於臺北市大安區懷生段三小段 249 地號等 26 筆土地以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任安信建築經理股份有限公司（下稱「建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核；另提供本專案房地預售屋銷售率書面形式之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。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受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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受託人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.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

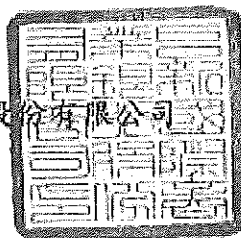
- 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。
- 七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為建經公司，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司
負責人：尚瑞強 總經理
統一編號：86519539
地址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號
電話：(02)2326-8899



受任人：安信建築經理股份有限公司
法定代理人：周俊吉
統一編號：89458276
公司地址：台北市信義區信義路五段 100 號 8 樓
電話：(02)2345-3377



中 華 民 國 112 年 3 月 2 日

附件七、工程變更設計特約條款

一、買方得就主建物範圍內請求變更圖面設計一次，並依照賣方通知變更設計期限內辦理；逾期不予受理，仍按本房屋原設計規劃圖面施工。

二、買方如再次請求變更設計，除須經賣方書面同意外，並自第二次起，其加減帳工程費另加計 20% 管理費，由買方負擔。

三、買賣雙方應以賣方提供買方簽認之室內平面規劃圖面，作為計算變更追加減帳之基準。

四、可變更工程項目如下：

1、室內設備部分：

(a) 加減插座、開關。

(b) 加減給水配管（限水區範圍，如水龍頭）。

2、買方可選項目限：

(a) 客餐廳地坪：複合式木紋地板或拋光地磚。

(b) 臥室地坪：複合式木紋地板之顏色。

(c) 廚房壁面及地面建材之顏色。

(d) 廚具門板顏色。

(e) 衛浴壁面及地面建材之顏色。

以上皆以賣方提供之配色表現為主及現場樣品為範圍。

五、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理建材選配時向賣方申請追減，賣方應計算退還買方材料之成本價額（不退安裝工資），並於交屋時無息退款。買方應於交屋後自行施工，不得要求賣方另行提供材料或代為施工。

六、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員繪圖及估價後，買方應於賣方通知之期限內，完成確認及繳交追加款手續；逾期則屬買方放棄其權利，由賣方按原設計施工，建材及顏色由賣方指定。

立契約書人

買方：_____

賣方：_____

附件八、裝潢(修)工程切結書

立切結書人 _____ (即買方) 茲因購買「統創翼」
房地而與 _____ (即賣方) 簽訂本契約(買賣標的詳
如本契約第三條所載), 除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關
規定外, 立切結書人於交屋後, 如有裝修工程, 願無條件遵守【附件九: 住
戶裝潢(修)施工管理辦法】之各項規定; 若有違反該辦法規定之情事, 願接
受本社區管理委員會或管理負責人之糾正、停工等處置, 並願負一切損害賠
償責任。另同意依前開施工管理辦法, 繳交施工保證金每戶新臺幣壹拾萬元
整, 於裝潢(修)工程完工, 無損公共設施, 並將環境清理, 經本社區管理
委員會或管理負責人認可後, 無息退回, 並預先一次繳納環境維護管理費新
臺幣貳萬元整(每一工作日扣除新臺幣貳佰元整, 如有不足將自施工保證金
內扣除, 如有剩餘則於退還施工保證金時一併無息退還), 立切結書人並保證
於施工期間內督促有關施工人員配合上項辦法, 否則願負連帶責任。

立切結書人(即買方): _____

附件九、住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會或管理負責人查詢閱覽)，須無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝潢(修)戶與承包商應向管理委員會或管理負責人共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 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(修)戶於交屋時，須繳納施工保證金新臺幣(下同)壹拾萬元整予管理委員會或管理負責人，待裝潢(修)戶於裝潢(修)完成，且合於下列規定，並經管理委員會或管理負責人認可後，始無息退還保證金；若管理委員會或管理負責人尚未成立或推選，上述作業則由賣方代為執行。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：
 - 1、施工保證金壹拾萬元整。
 - 2、環境維護管理費貳萬元整(每一工作日扣除貳佰元整，如有不足將自施工保證金內扣除，如有剩餘則於退還施工保證金時一併無息退還，以上均依裝潢施工管制表辦理)。
 - 3、簽具切結書，憑上述收據，向本社區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，並應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，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
 - (四) 材料工具進出本社區，須經本社區管理中心之查驗後放行。
 - (五) 為維護本社區之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，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。每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (六) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或破壞公共安寧。
 - (七) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本社區內留宿，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。

- (八) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。
 - (九) 施工廢棄物及垃圾不得堆放公共區域並應每日自行負責清運。
 - (十) 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)，應即時連絡本社區管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。
 - (十一) 於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，即由施工保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
 - (十二) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。
 - (十三) 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(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金，共同分擔清潔費用。
- 八、施工期間因施工需要，應經管理委員會或管理負責人同意後，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，並應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 九、裝潢(修)完成後，須經本社區管理委員會或管理負責人認可合於下列條件，方得領回施工保證金：
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、壁磚、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、為維護本辦法第一條宗旨之需要，本施工管理辦法得由本社區管理委員會或管理負責人隨時增刪修正後公布。
- 十一、於本社區成立管理委員會或推選管理負責人前，本施工管理辦法由統創建設開發股份有限公司代為執行，待成立管理委員會或推選管理負責人後再行移交。

簽署人(即買方): _____

附件十、代刻及使用印章授權書

授權人_____（即買方）為履行本契約所需，授權被授權人_____（即賣方）代刻及使用買方之印章，雙方約定條款如下：

- 一、買方授權賣方（或受任地政士）代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本契約約定、代辦房地產權移轉登記委託書之授權、或相關法律規定之各項申請、申報、登記事項與行政程序（包含但不限於水、電、瓦斯之申請事項、房地產權登記、稅賦申報、抵押設定、委任等之文書、申請、變更或更正、撤銷、領用，及倘買方違約時，由賣方收回房地產權並辦理移轉登記程序等之用）。
- 三、除經買方同意外，賣方（或受任地政士）不得將本授權印章使用於履行前條所定事項以外之任何用途，如有違反致買方因此遭受任何損害，賣方應負損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、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，買方並應負損害賠償責任。
- 五、買、賣雙方如遇有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人（即買方）：_____

被授權人（即賣方）：_____

附件十一、代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（即買方）茲因購買「統創翼」房地而與_____（即賣方）簽訂本契約（買賣標的詳如本契約第二條所載），為委託賣方以本契約房地為擔保物統一代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付本契約部分價款（即產權移轉款），爰議定相關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整作為繳付所購房地之部分價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，買方並應自賣方之通知送達日起_____日內立即結算並以現金補足差額予賣方，否則應依本契約第九條第二項規定辦理。
- 二、上開貸款買方願以所購買本房地之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方（及賣方指定之地政士）全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。
- 三、房屋於申請建物使用執照時，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之一切手續（包括但不限於提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續、出具領款單或撥款委託書等文件、開立與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方等），並同意依照該金融機構所定貸款條件、金額、期間、利息及償還方式委託賣方辦理；領取貸款時，如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明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，應自賣方通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫上開本票到期日（以本條為授權證明，不另立授權書）後向買方提示該本票請求全部未付價款、遲延利息或違約金，並得依本契約之規定通知買方於_____日內補足相關款項，立即結算並以現金補足差額予賣方，否則應依本契約第九條第二項規定辦理，待買方繳清產權移轉款（即金融機構貸款）後，賣方再於交屋同時將該本票無息返還予買方。

四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

申請代辦貸款時應先預付代辦費用(此項代辦費用另由代書通知核算後，於辦理交屋手續同時多退少補)包含登記費、印花稅、地政士代辦費及所有相關費用。

五、如賣方洽定辦理貸款之金額因不可歸責於雙方之事由致少於預定貸款金額，且賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償，或同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年，由買方按月分期攤還時，買方應無條件提供本契約房地為擔保，設定抵押權予賣方，且所生費用由買方負擔。

六、本契約第二十一條第一項第二款第3目所定「可歸責於買方」，包括且不限於因買方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續等任何買方個人因素，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事。

七、倘賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額係因可歸責於買方之事由所致，且買方未依本契約第二十一條第一項第二款第3目之約定，則應依本契約第九條第二項規定辦理。

八、如買方選擇銀行貸款以撥付產權移轉款(即金融機構貸款)時，買方同意遵守下列約定：

(一)買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於賣方完成房地產權移轉至買方名下，且金融機構已核准貸款後，賣方即可直接向貸款之金融機構領取產權移轉款(即金融機構貸款)或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。買方亦應配合與貸款銀行簽定三方撥款約定書，要求貸款銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，買方不得片面撤回、撤銷或解除該撥款之指示，亦不得指示貸款銀行撥款予賣方以外之人，或藉任何理由阻止貸款銀行之撥款；上開貸款手續，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方應自賣方通知日起三日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全，而不予補正，買方之任何阻止或不協同配合補正之行為，賣方得依法行使票據上之權利。

(二)本契約有第二十一條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融

機構設定抵押權後，除本房屋有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，若有上述情形，雙方同意依本契約第九條第二項處理。

九、除因賣方違約外，買方不得以任何理由向有關金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款，若有上述情形，雙方同意依本契約第九條第二項處理。惟買方如經賣方同意撤銷委託辦理貸款，其應付款項應按本契約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款，一切代辦費用仍應繳付。

十、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本社區申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。

十一、買方同意自本房地產權移轉登記完成後、賣方取得買方之抵押貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之利息均由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

十二、若因下列各款情事之一以致未能貸款或貸款不足，則依本契約第二十一條第二項之付款方式處理。

(一) 政令變更及金融機構改變貸款政策。

(二) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。

(三) 買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。

(四) 買方自動放棄辦理貸款。

(五) 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者。

十三、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委託人(即買方): _____

受託人(即賣方): _____

附件十二、自洽貸款協議書

立協議書人_____（即買方）茲因購買「統創翼」房地而與_____（即賣方）簽訂本契約（買賣標的詳如本契約第二條所載），今買方擬自行向金融機構辦理抵押貸款，以繳付本契約之部分價款（即產權移轉款），經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以作為本契約中之金融機構貸款（產權移轉款）。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得片面向金融機構為撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立與申貸金額同額、禁止背書轉讓且免作成拒絕證書之商業本票予賣方，授權賣方於買方違約時逕填寫到期日（以本條為授權證明，不另立授權書）提示兌領，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票不得移作上述擔保目的外之其他用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該商業本票無息返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 四、買方若有片面向金融機構為撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內將該期之房地價款付清，賣方並得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。
- 五、除本買賣房地使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類物或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得籍任何理由中止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、若買方違反本協議任何約定，除按本約相關規定計算遲延利息，並應依本契約第九條第二項規定辦理。
- 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第一批撥款日達七日以上時，按前條課徵違約金。

立協議書人

買方：_____

賣方：_____

附件(十二之一)撥款約定書

立書人_____ (以下簡稱買方)因向_____ (以下簡稱賣方)購買座落於台北市大安區懷生段三小段 249、250、251、252、276-1、276-3、277、277-1、277-2、278、278-1、278-2、278-3、278-4、278-5、278-6、278-7、278-8、278-9、278-10、278-11、278-12、278-13、278-14、278-15、278-16 地號等 26 筆土地上，案名為「統創翼」戶別：_____之房地及地下層第_____層編號第_____號停車位_____個，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新台幣：_____億_____仟_____佰_____拾_____萬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設於_____銀行_____分行，戶名：_____號帳戶內。
- 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的書約定協調解決，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、本約定書壹式參份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣方各執壹份為憑，餘壹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

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

負 責 人：

統一編號：

公司地址：臺北市大安區市民大道三段 198 號 12 樓

連絡電話：(02)2752-7786

附件十三、住戶規約

本社區區分所有權人為維護本社區之建築外觀設備、增進共同利益、確保良好生活環境及住戶安全之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有人、無權占有人及住戶。

本社區之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（下稱標的物件）。

第二條 主建物、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區主建物、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如標的物件之圖說。

1、主建物：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

2、共用部分：係指不屬主建物與專有附屬建築物，而供共同使用者。

3、約定專用部分：

(1) 係指本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(2) 本社區依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬如下：本社區四樓 A1、A7、A8、A9 及十四樓 A1、A2、A3、A5 等 8 戶，依所約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，且於建照執照變更前、後均規劃有露台，變更後依【附圖三】所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

(3) 本社區一般零售業之共用電梯與電梯機坑為共有部分，其面積由此二戶區分所有權人按其專有部分面積(不含雨遮)之比例持分，並由緊鄰之區分戶別，即 B3 戶、B5 戶約定專用並無償管理。

(4) 本社區十四樓 A1、A2、A3、A5 等 4 戶露台約定歸屬該戶管理使用，如遇公共設施、設備需維護、清潔、維修及緊急事件時，約定專用人同意無條件提供專業人員提供出入，

並設置洗窗機，均無異議。

4、約定共用部分：係指本社區主建物經約定共同使用者。

二、法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有【附圖二】，並為區分所有權人共用；惟有關規劃為無遮簷人行道，應24小時開放供公眾使用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

本社區共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台為全體區分所有權人共有【附圖二】，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、本社區專有、共有、約定專用、約定共用部分項目之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

五、為維護全體住戶權益，除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式占用公共區域及其它公共設施、通道：

- 1、本社區法定空地、樓頂平臺、機車停車空間由管委會統籌管理，供全體區分所有權人共同使用。
- 2、本社區地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經停車位所有權人同意，不得擅自使用、收益、處分或有任何妨礙停車位所有權人使用之情事。各住戶對上述分管方式均充分了解。地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得拒絕。

六、地下室全部機車停車區（位）、無障礙車位(86 號)屬全體區分所有權人之共有部分，其管理使用方式依公寓大廈管理條例（**下稱本條例**）規定授權管理委員會訂定相關辦法。

七、本社區之外觀立面、基地內騎樓、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共用部分，除本規約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。

- 八、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
- 1、受託管理業務或承包工作者。
 - 2、台灣電力公司。
 - 3、天然氣公司。
 - 4、電信機構。
 - 5、自來水機構。
 - 6、有線電視公司。
 - 7、寬頻網路系統。
 - 8、其他供本社區公眾使用之設施工程。
- 九、本社區基地內退縮人行步道及廣場式開放空間，均屬公共空間，應供公眾使用。
- 十、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所權人同意而使用、承租、管理其所買受之房地者，區分所有權人並應將本規約內容告知上開受讓人、使用人、承租人及管理人。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，除第一屆由起造人負責召集外，其餘依本條例第二十五條之規定，由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
- 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。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
 - 1、規約之訂定或變更。
 - 2、本社區之重大修繕或改良。
 - 3、本社區有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - 4、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

- 5、約定專用或約定共用事項，
 - 6、管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - 7、其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為主建物之約定共用事項，應先經該主建物之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 六、會議之目的如對某主建物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主建物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。
- 七、各專用部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一主建物者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見

未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之主建物之個數超過全部主建物個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

1、開會時間、地點。

2、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占之比例。

3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 本社區有關文件之保管責任

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

第五條 管理委員會之組成

一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，每戶享有一票（表決權）。

二、管理委員會由五人組成（採無記名單記法選舉），該委員選任之資格由住戶互推產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。

三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及行政委員等。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任副主任委員，依此類推。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議一次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 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，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。
- 四、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 五、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
 - 1、開會時間、地點。
 - 2、出席人員及列席人員名單。
 - 3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 委員之資格及任期

- 一、委員之任期為一年，連選得連任一次。
- 二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - 1、喪失區分所有權人資格者。
 - 2、喪失住戶資格者。

第八條 管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已擔任者，即當然解任：

- 一、喪失住戶資格者。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 四、受破產之宣告，尚未復權者。
- 五、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 六、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及行政委員之權限

- 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或住戶報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 七、財務委員掌管公共基金，管理及維護分擔費用（下稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區全體區分所有權人。

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，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，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：
 - 1、公共基金。
 - 2、管理費。

二、管理費之收繳：

- 1、管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）以每月：房屋 160 元／坪；平面車位 800 元／位；機械車位 1600 元／組 之標準繳納管理費。
- 2、管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- 3、管理費以足敷本規約第十一條第二項開支為原則。

三、公共基金之收繳：

- 1、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2、每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理：

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣_____萬元以上（含），經___天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息___%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- 1、委任或僱傭管理服務人員之報酬。
- 2、共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- 3、共用部分之火災保險費、責任保險費或其他財產保險費。
- 4、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5、稅捐及其他徵收之稅賦。
- 6、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 7、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：

- 1、共用部分每經一定年度，所進行之計劃性修繕者。
- 2、因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- 3、共用部分及其相關設施之拆除，重大修繕或改良。
- 4、供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾新臺幣十萬元以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按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或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對於主建物及約定專用部分之使用，應符合法令規定之方式及使用執照所載用途，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事（例如：破壞本社區建築外觀等）。
- 二、區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 三、區分所有權人及住戶設置廣告招牌須依臺北市廣告物管理自治條例規定合法申請辦理。

第十五條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、共用部分之約定專用者或主建物之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
 - 1、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或主建物之約定者。

- 2、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議，或由區分所有權人會議授權管理委員會定之。
- 三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四項提案之限制。

第十六條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年元月一日至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，附屬設施設備清冊、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、地點。

第十七條 糾紛之協調程序

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

第十八條 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：
 - 1、住戶於維護、修繕主建物、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，或於他住戶維護、修繕主建物、約定專用部分或設置管線必須進入其主建物或約定專用部分時，有拒絕情事，經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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住戶主建物或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- 2、住戶有任意變更本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依本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，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十五歲以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
 - 3、住戶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。
 - 4、住戶對於主建物、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - 5、住戶有破壞公共安全、衛生、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、住戶有下列各款之情事，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：
- 1、積欠依本條例及本規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - 2、違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - 3、其他違反相關法令或本規約之情事，情節重大者。
- 三、前項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。

第十九條 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、區分所有權人將其主建物出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 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）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依買賣契約及分管協議書為之。
- 六、本規約中未規定之事項，應依本條例、本條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十條 管理負責人準用規定之事項

本社區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。

立 約 人：_____

身分證字號：同主約

住 址：同主約

房 屋 編 號：同主約

車 位 編 號：同主約

附件十四、履行個人資料保護法告知義務內容

統創建設開發股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(下稱「個資法」)第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二) 地區：中華民國境內。

(三) 對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一) 查詢或請求閱覽。

(二) 請求製給複製本。

(三) 請求補充或更正。

(四) 請求停止蒐集、處理或利用。

(五) 請求刪除。

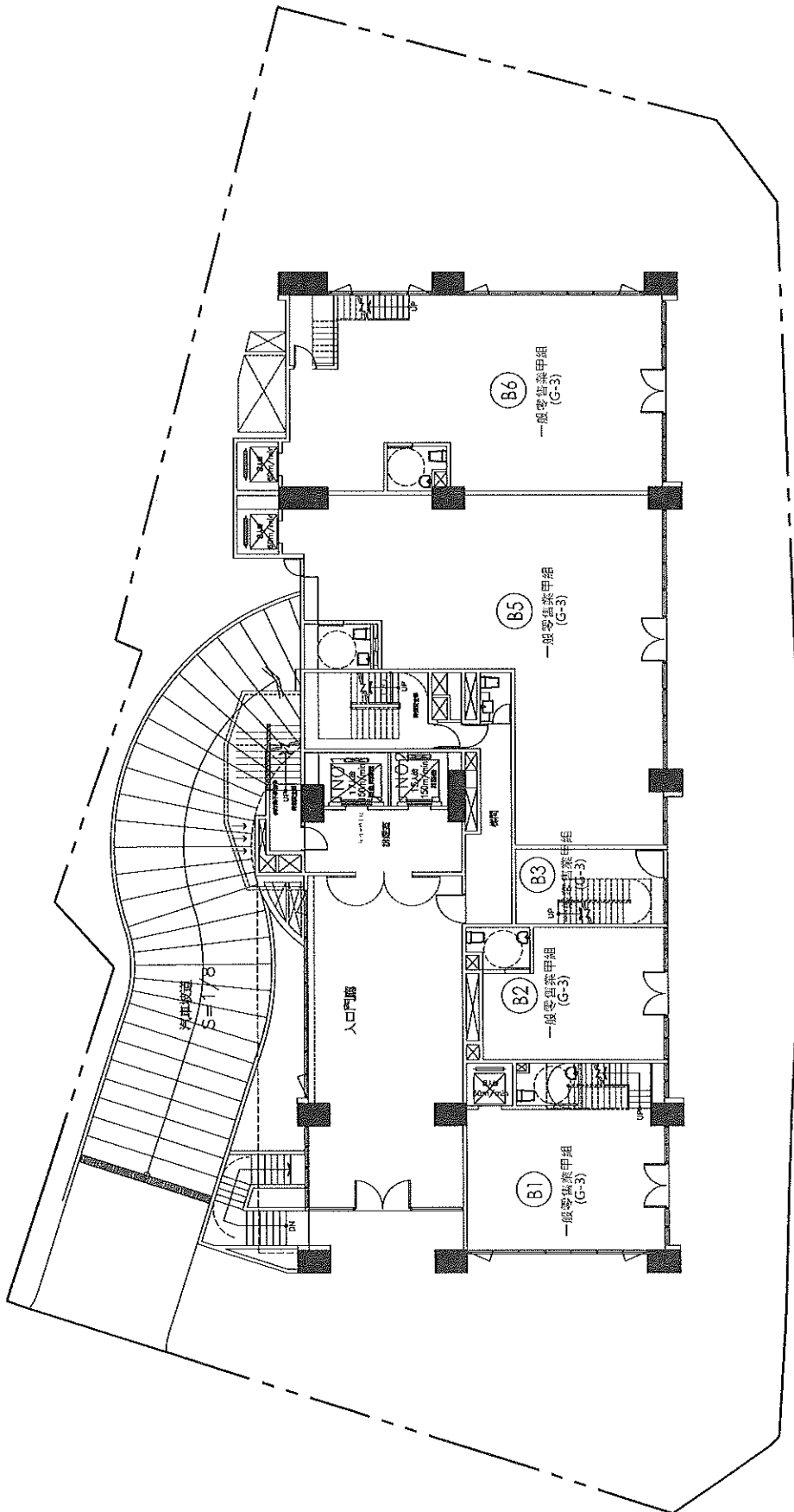
五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

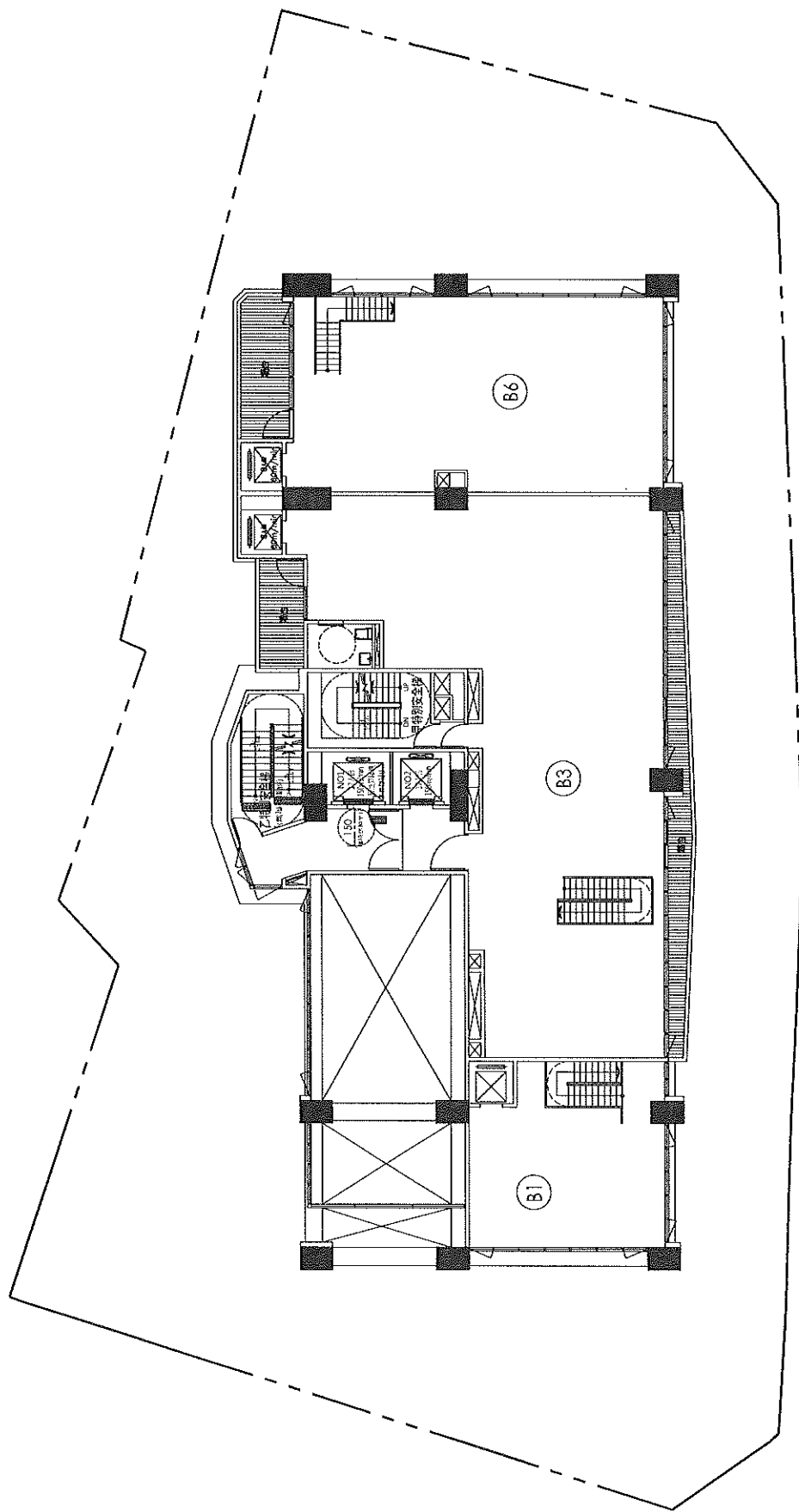
受告知人：_____ (簽署)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

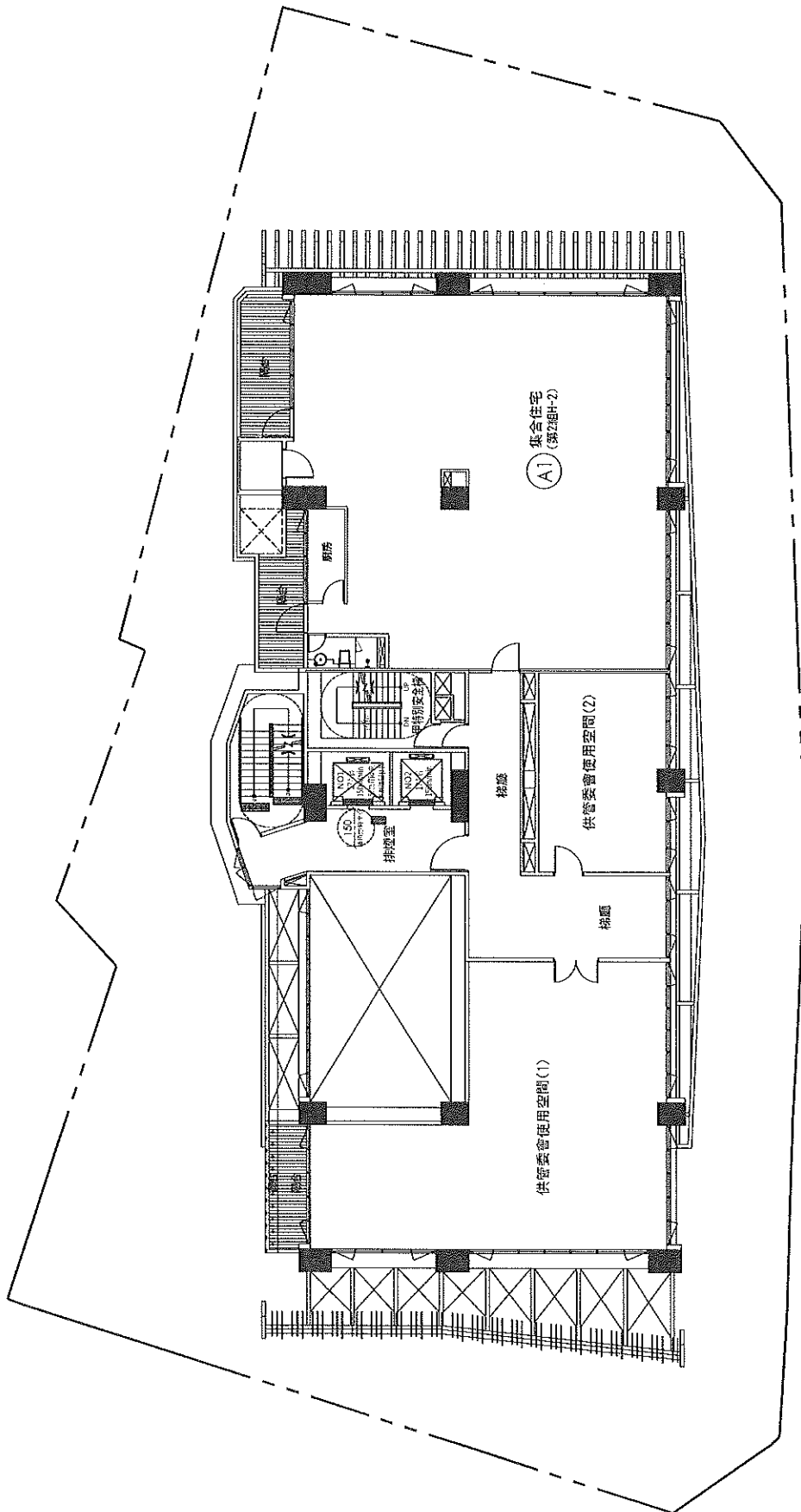
附圖一、本社區建照執照變更前平面圖



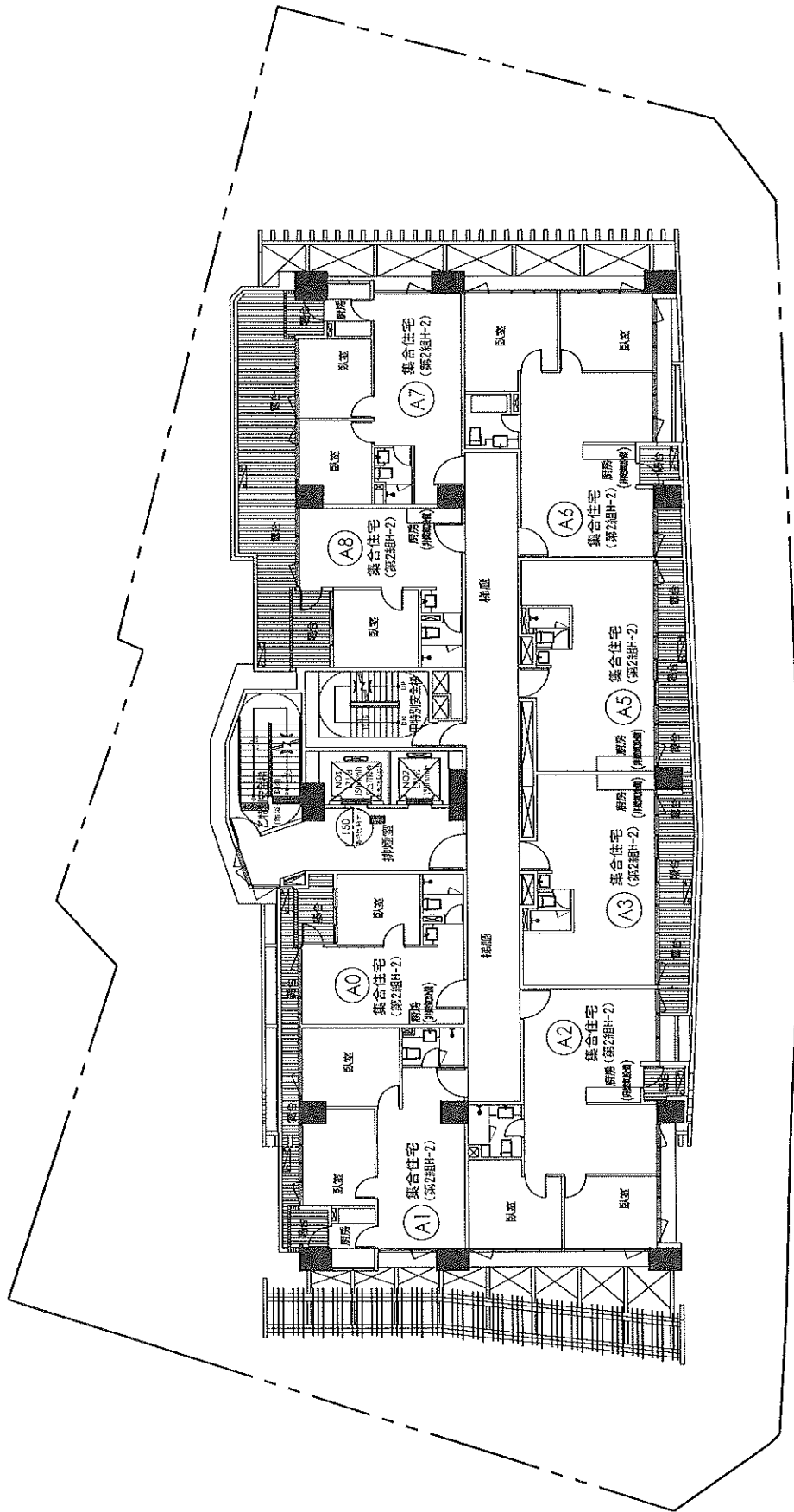
圖一 一層平面圖



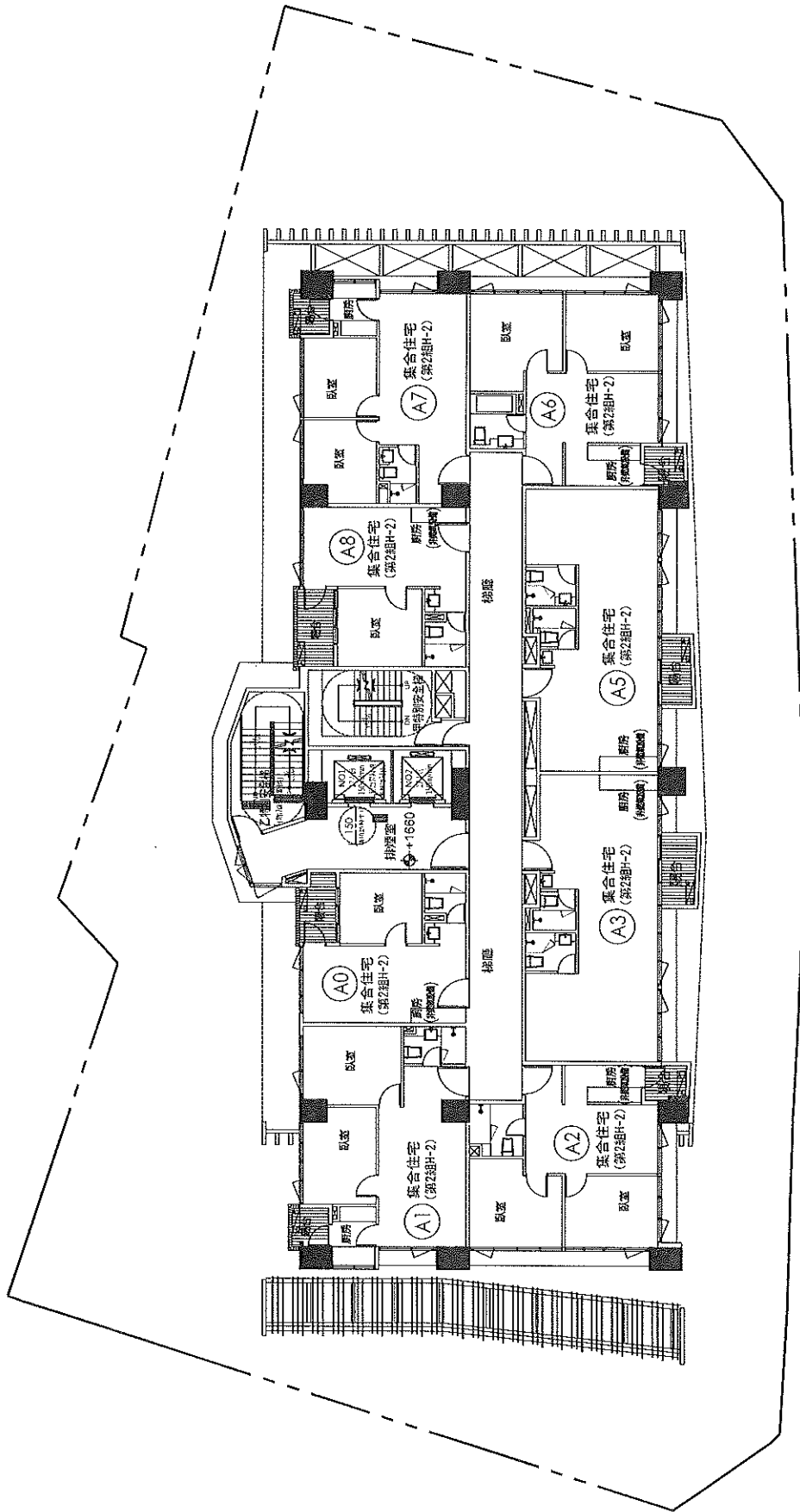
二層平面圖



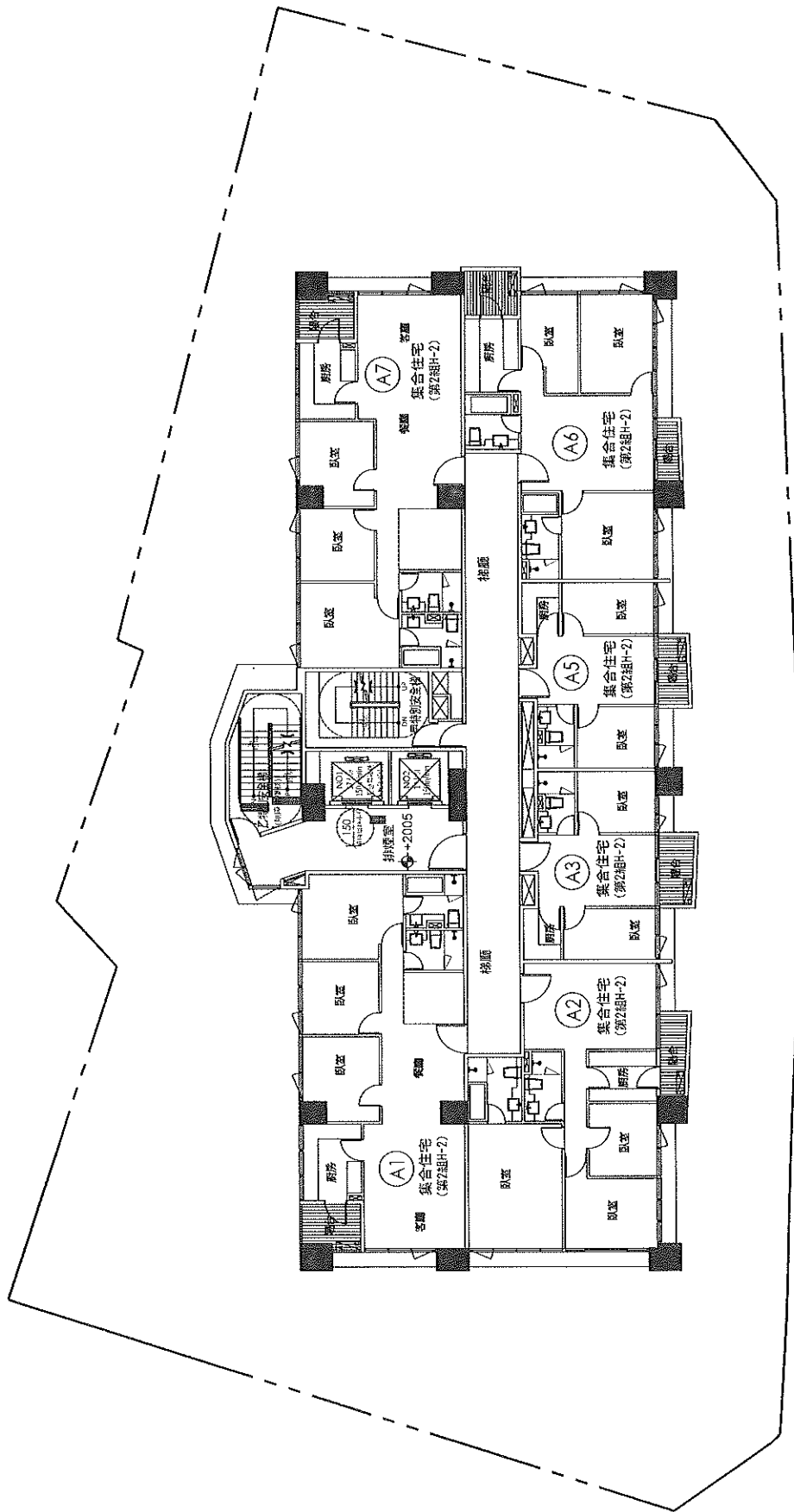
三層平面圖



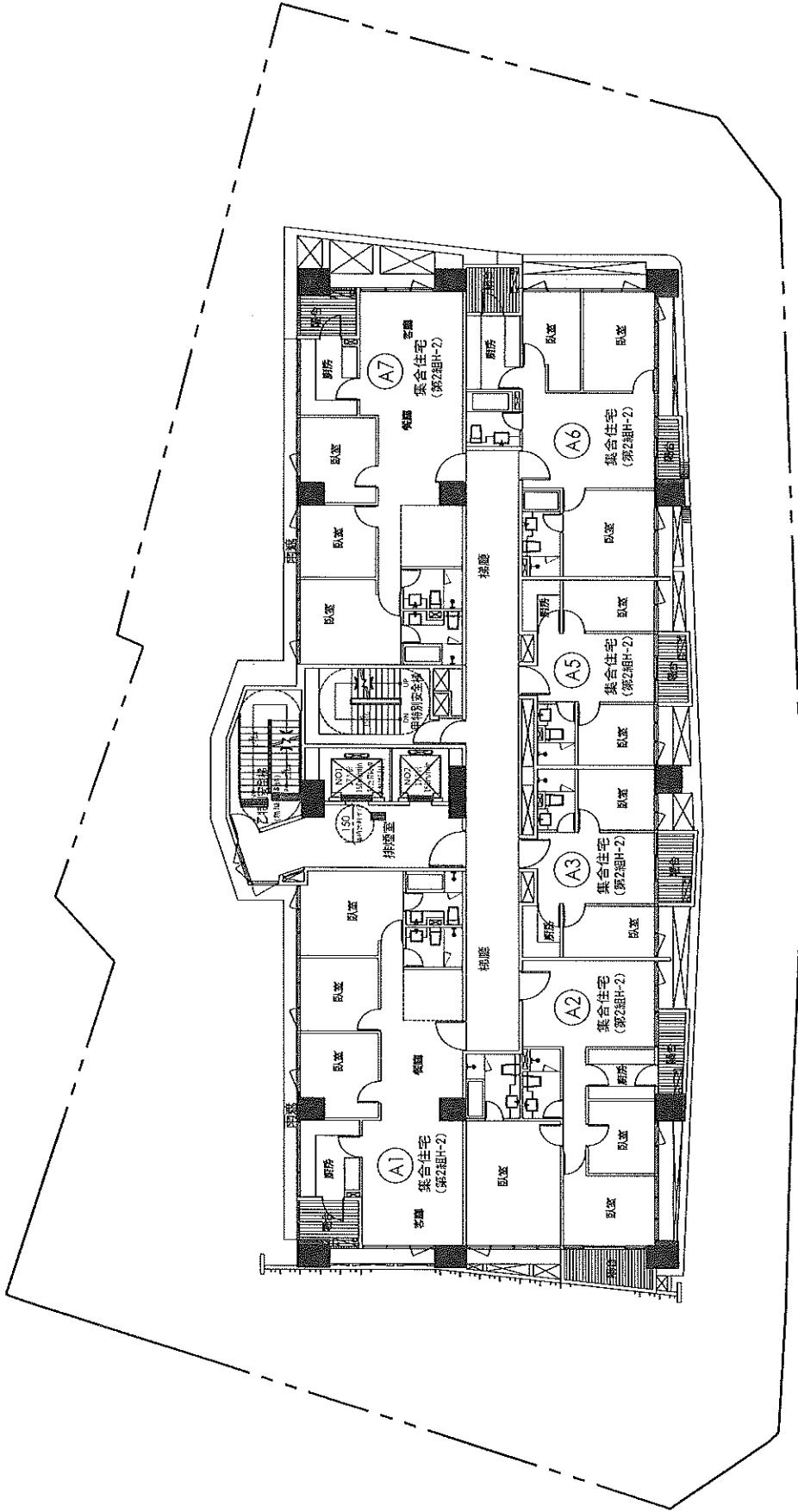
四層平面圖



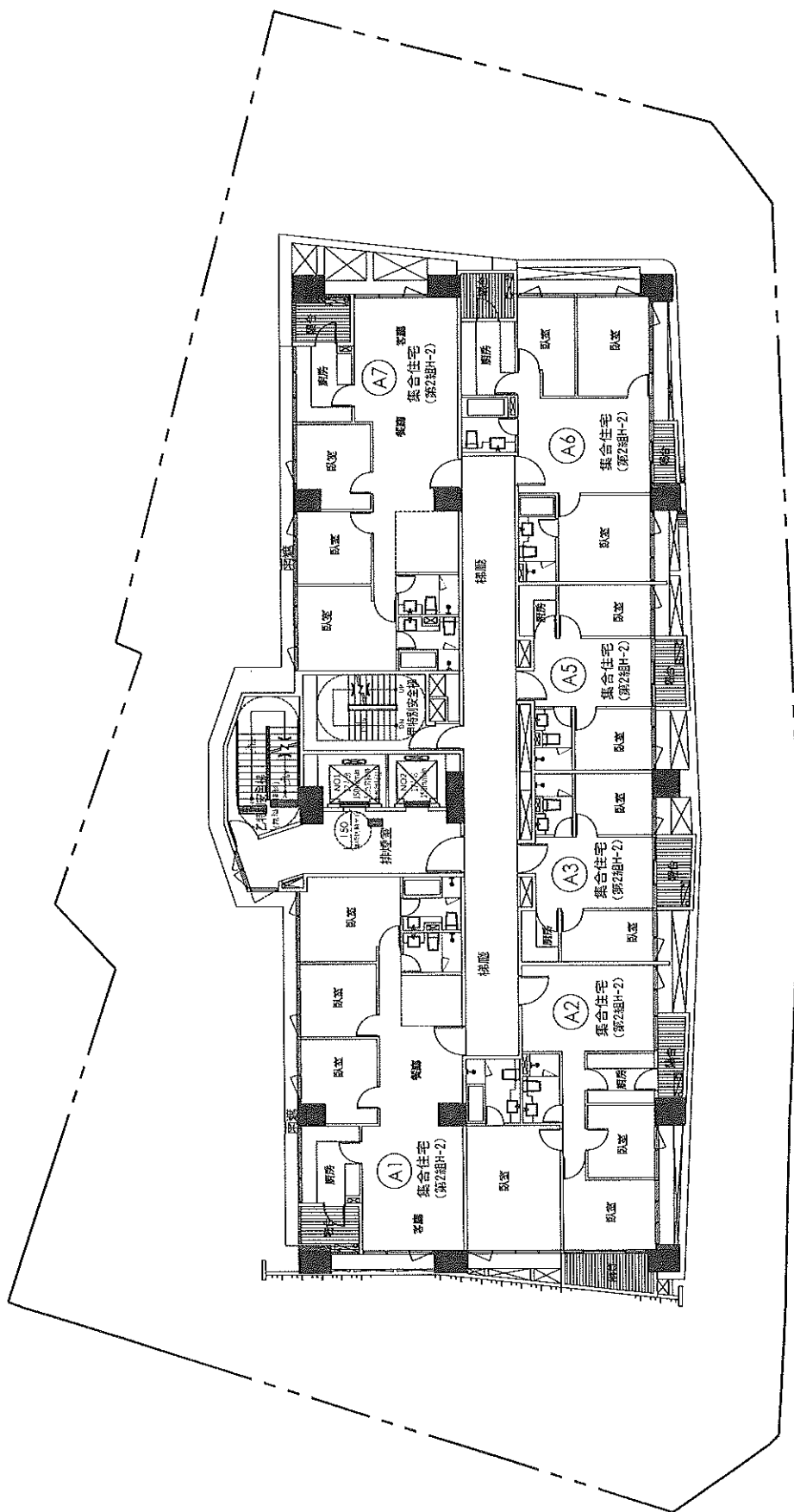
五層平面圖



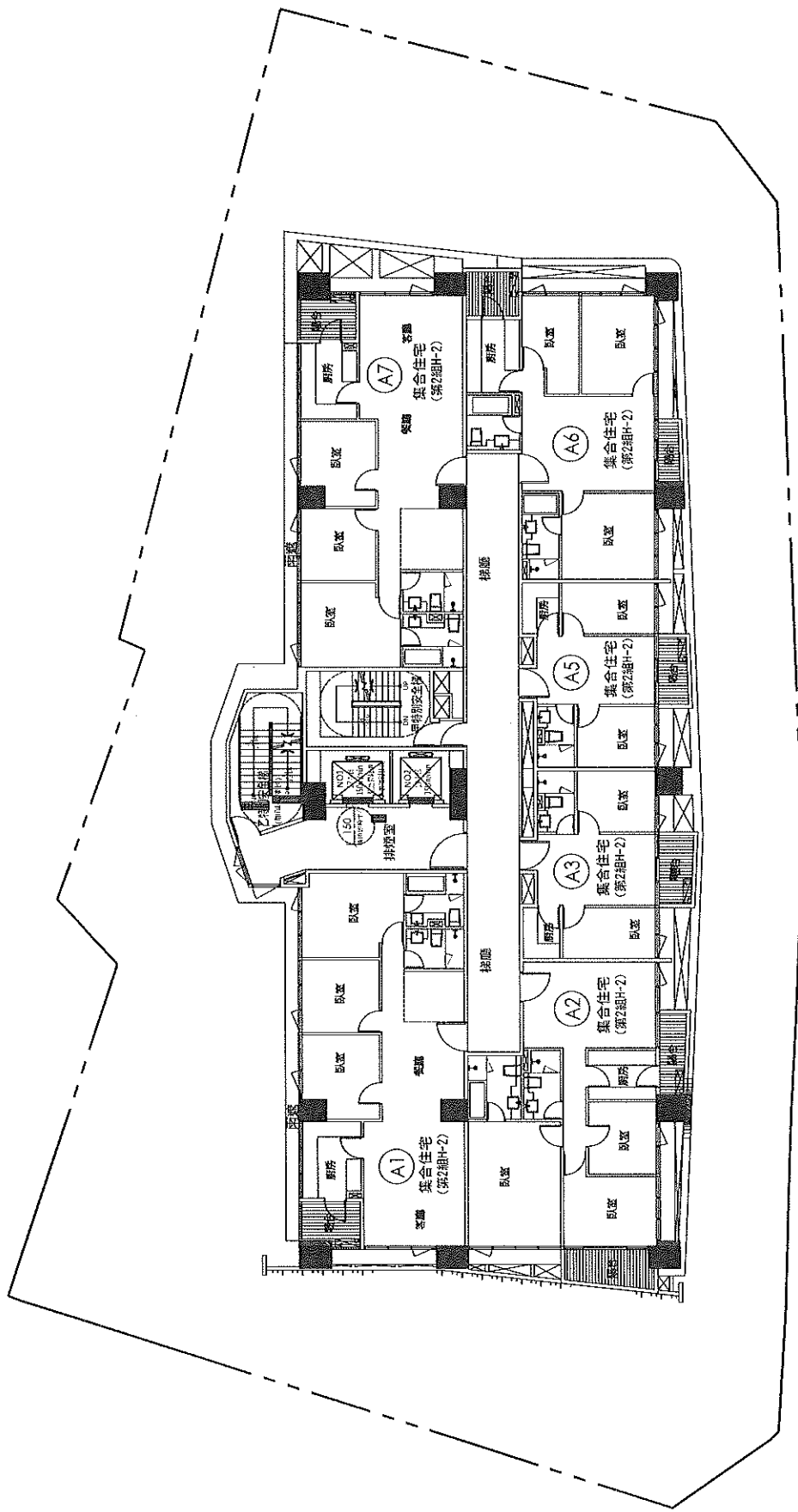
六層平面圖



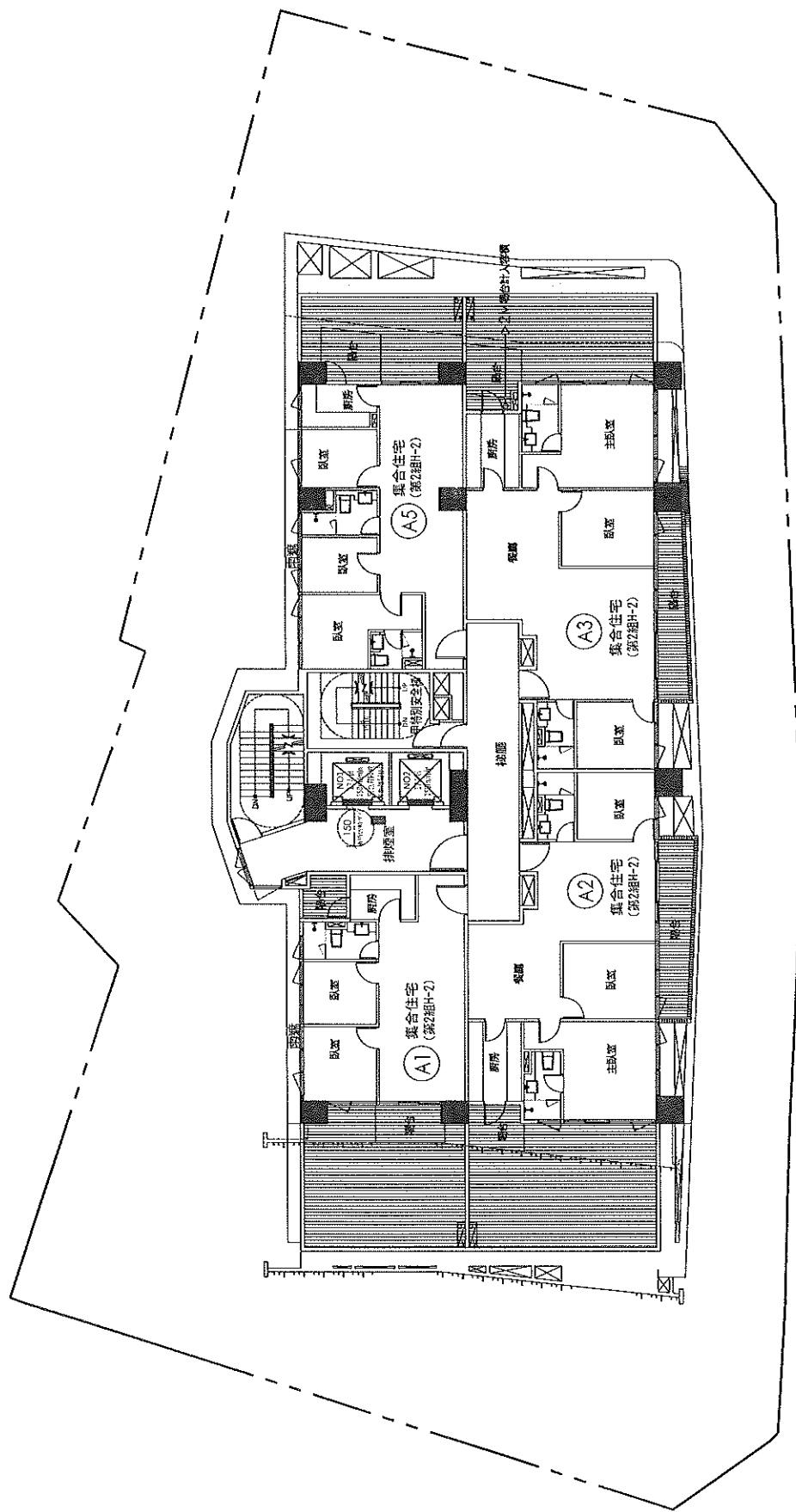
七/十/十三層平面圖



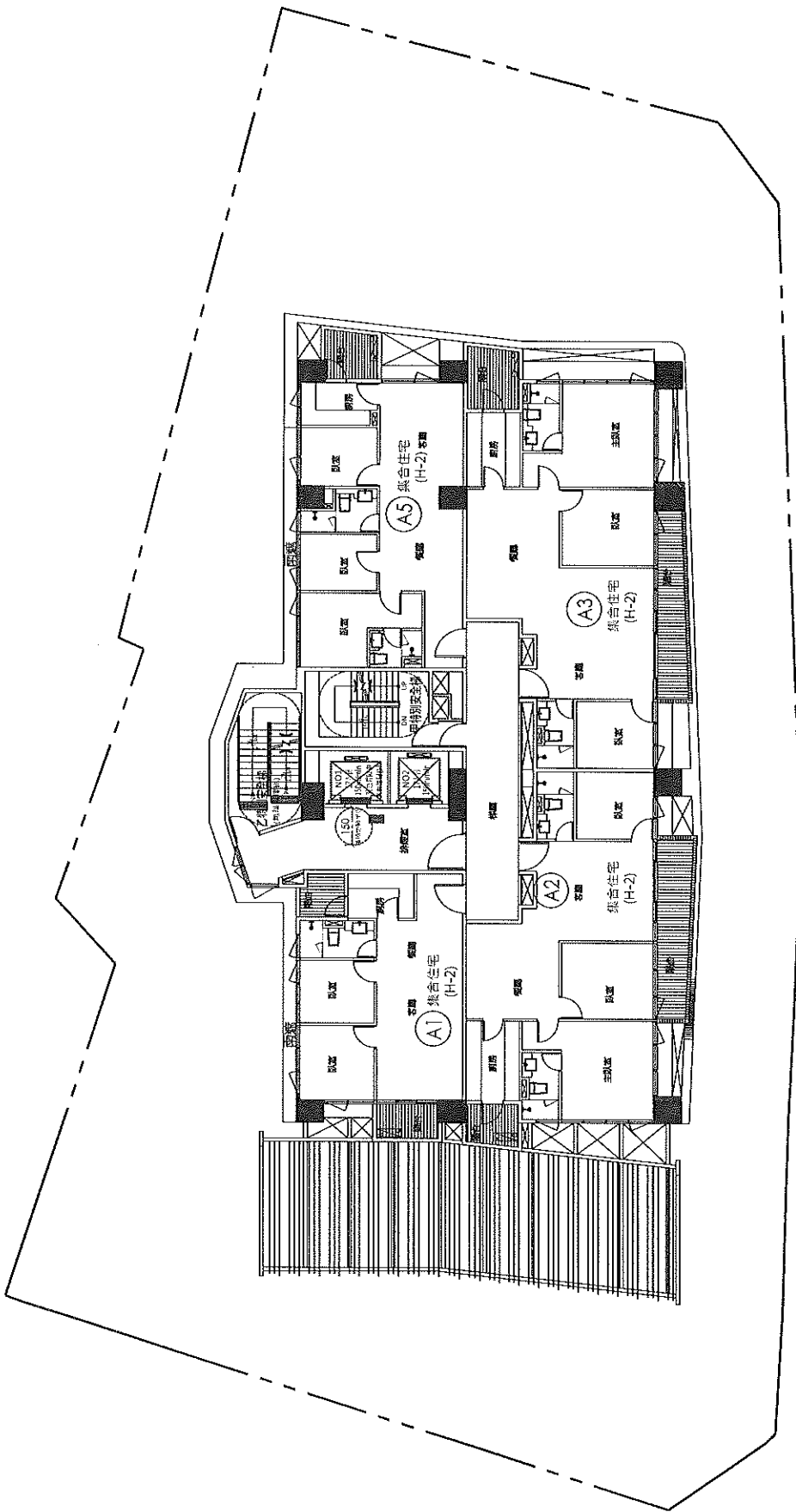
八/十一層平面圖



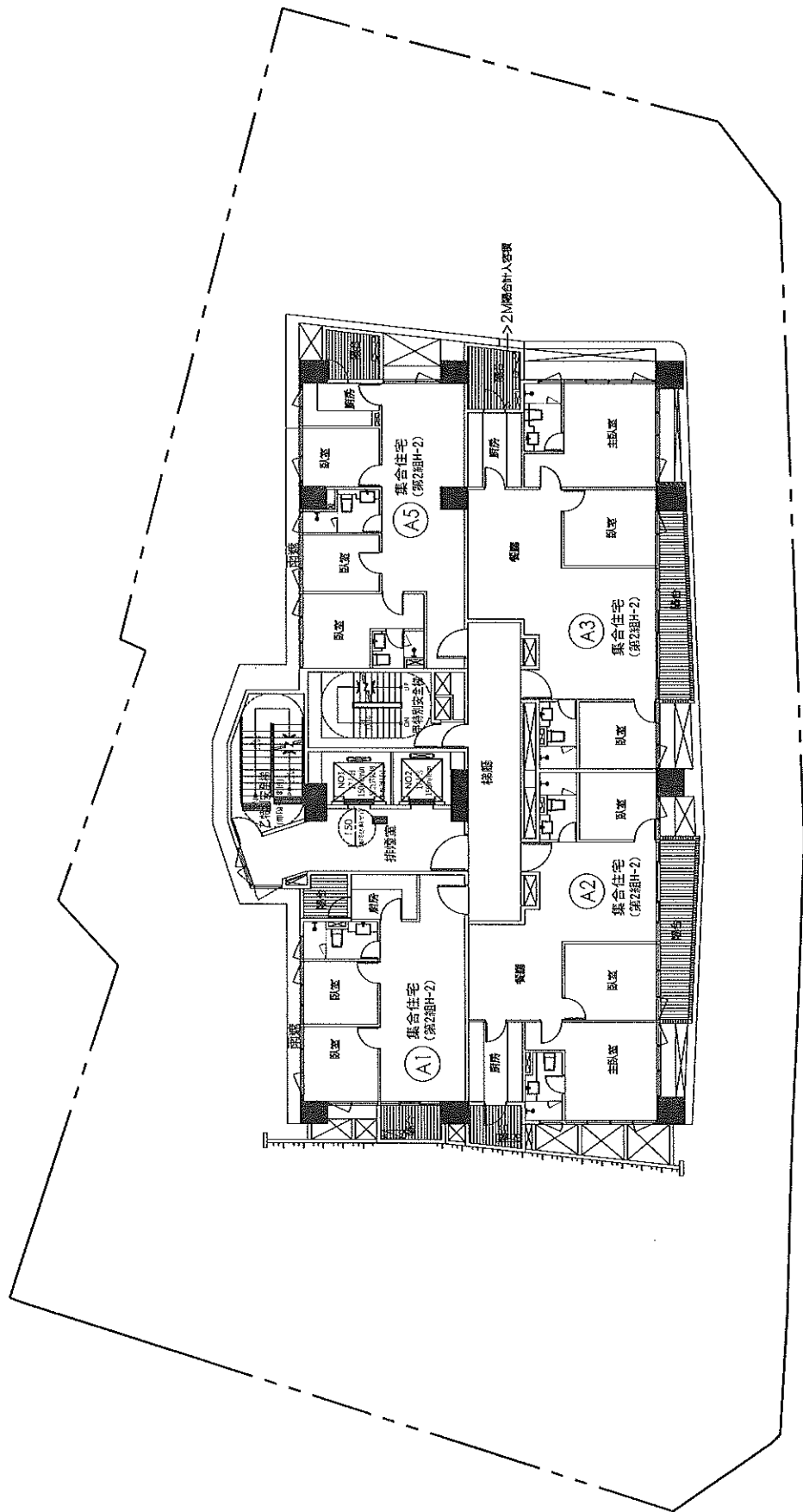
九/十二層平面圖



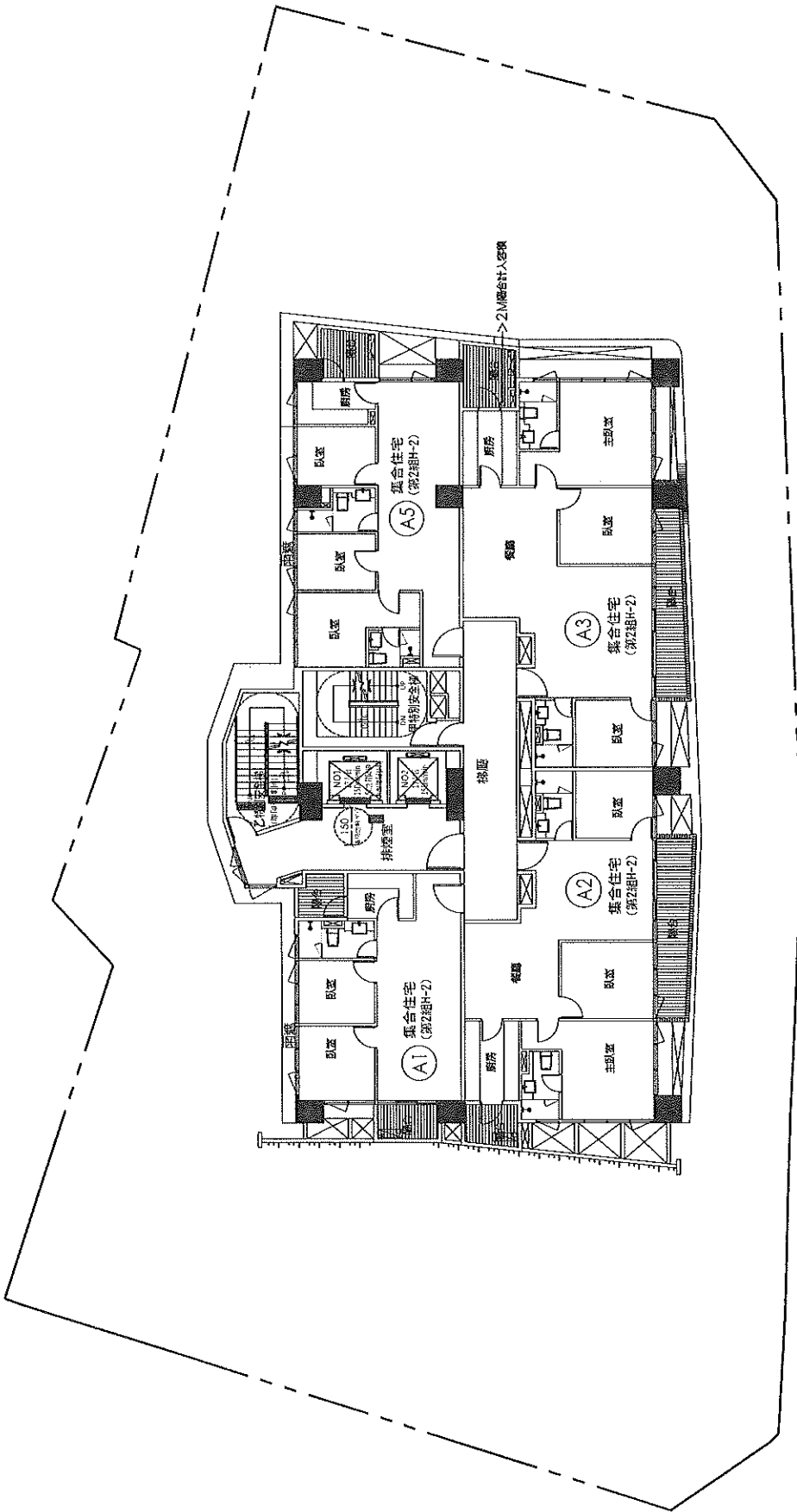
十四層平面圖



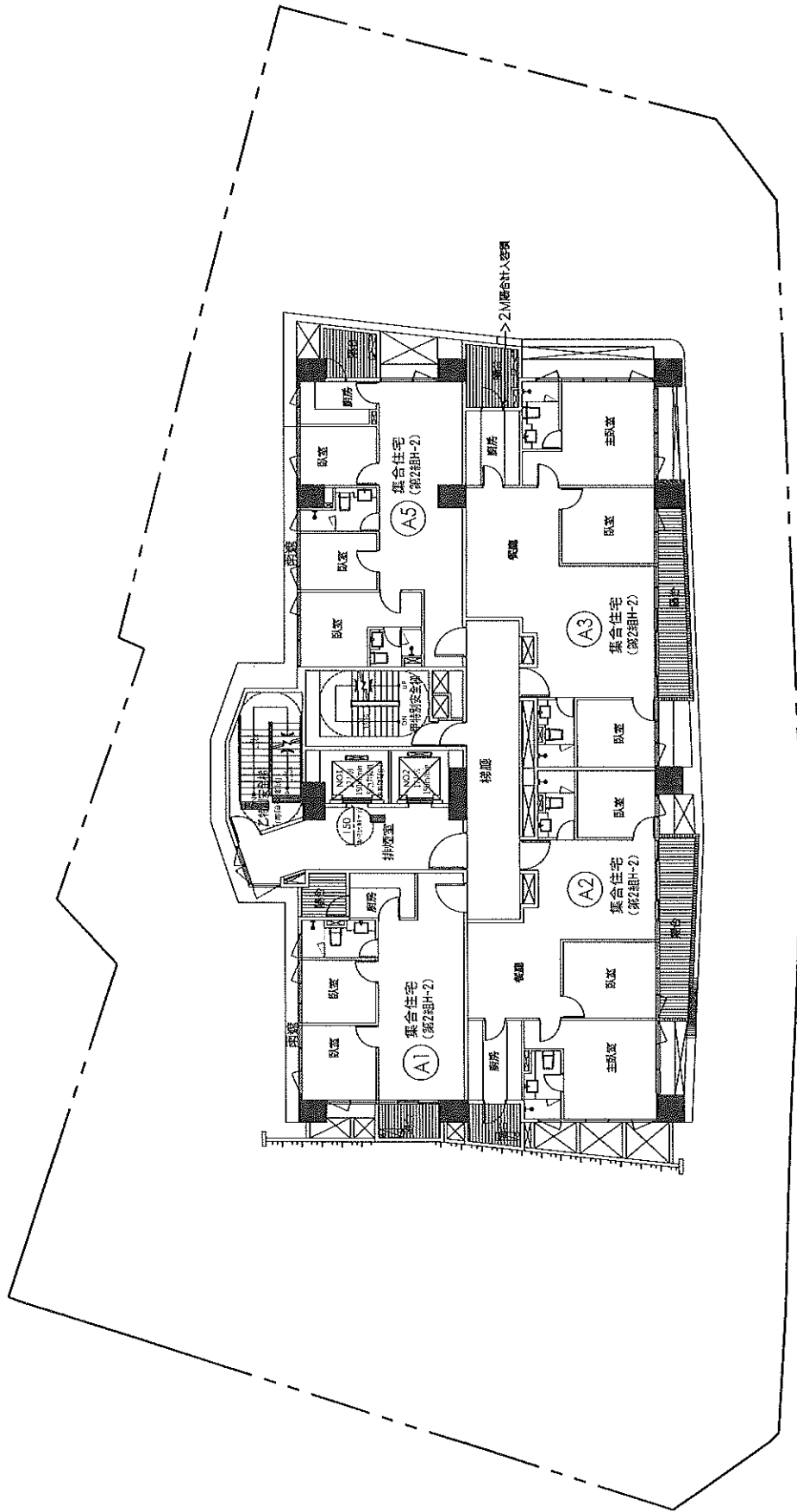
十五層平面圖



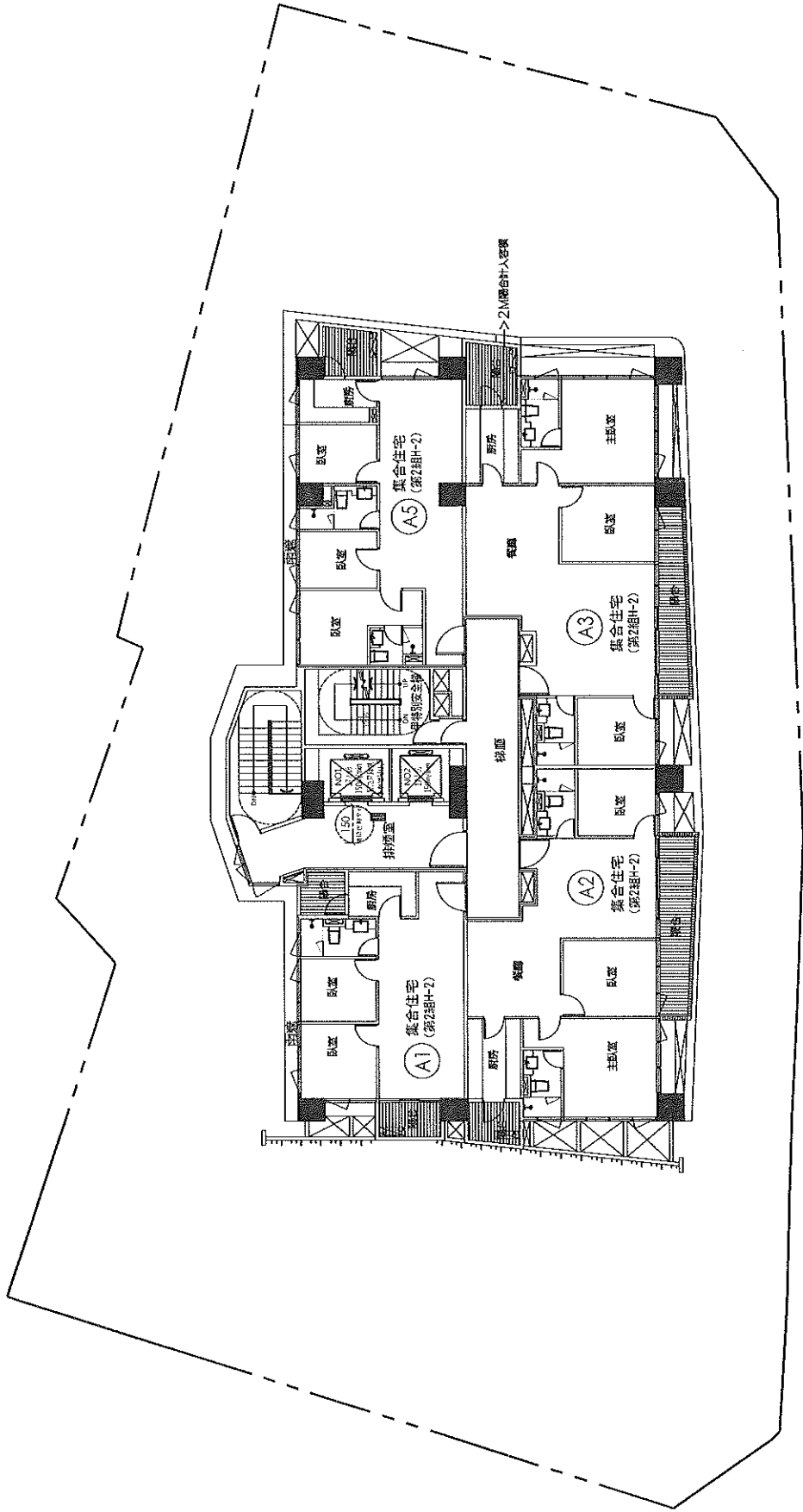
十六/十九層平面圖



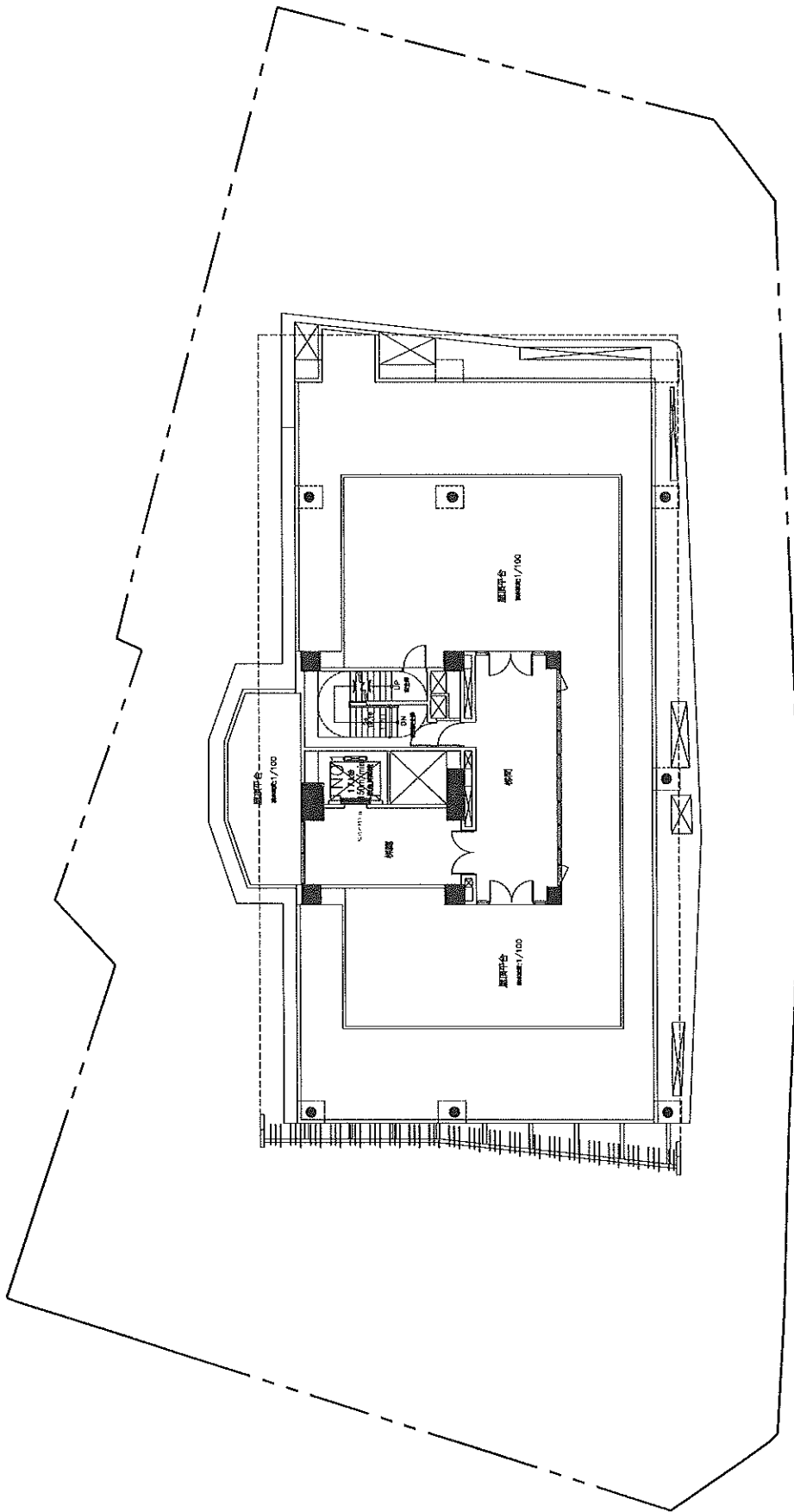
十七/二十層平面圖



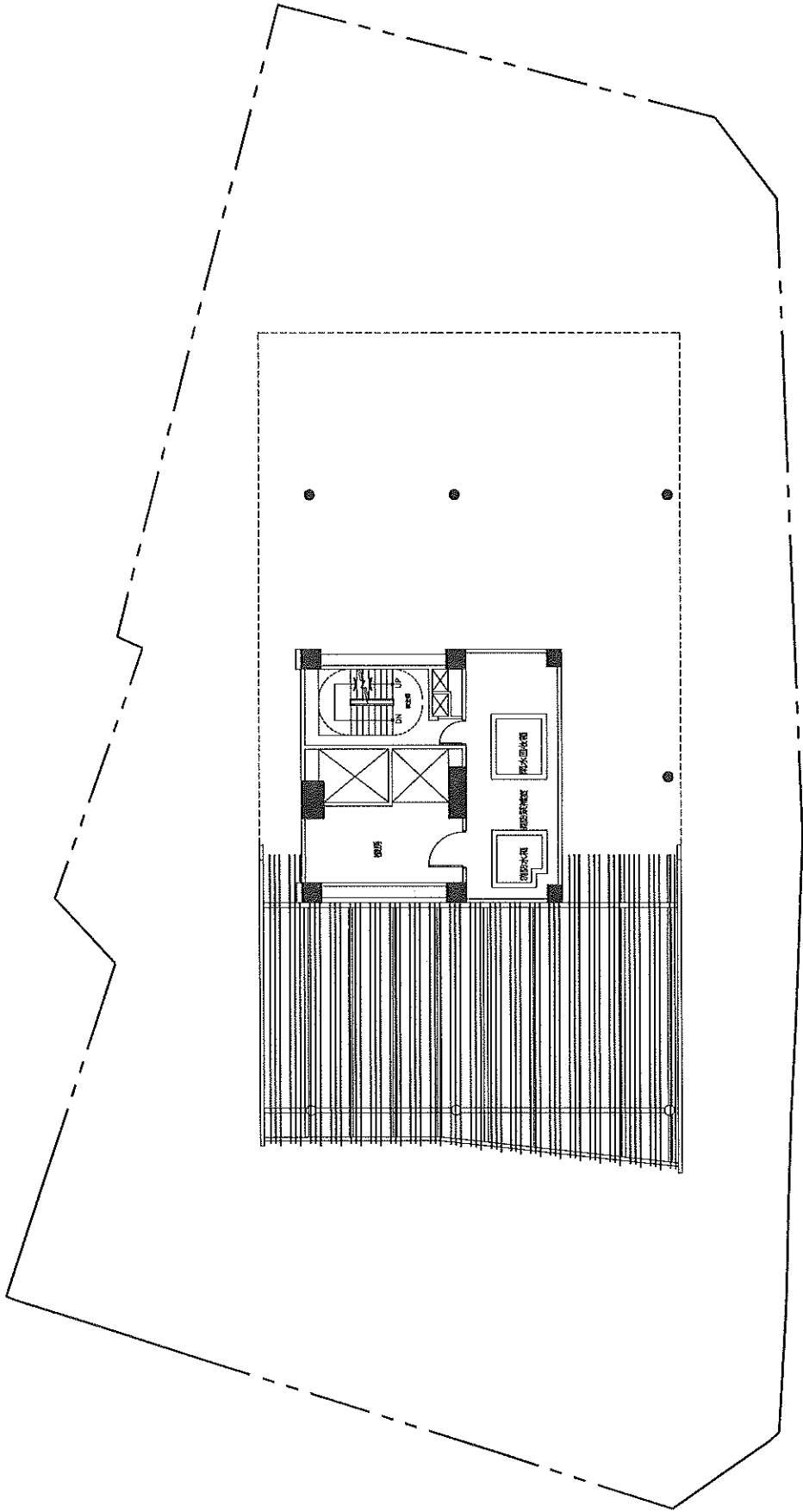
十八/二十一層平面圖



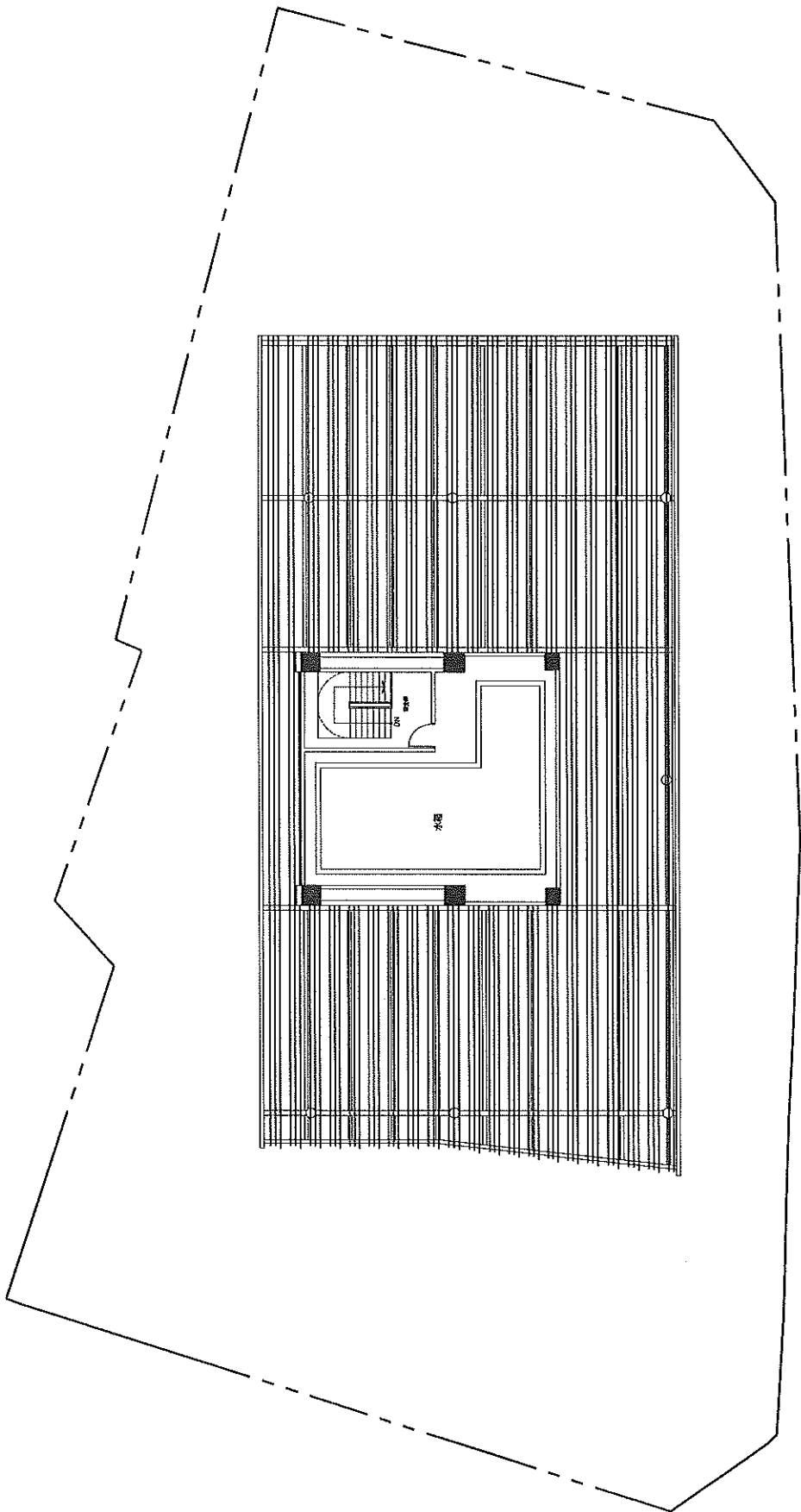
二十二層平面圖



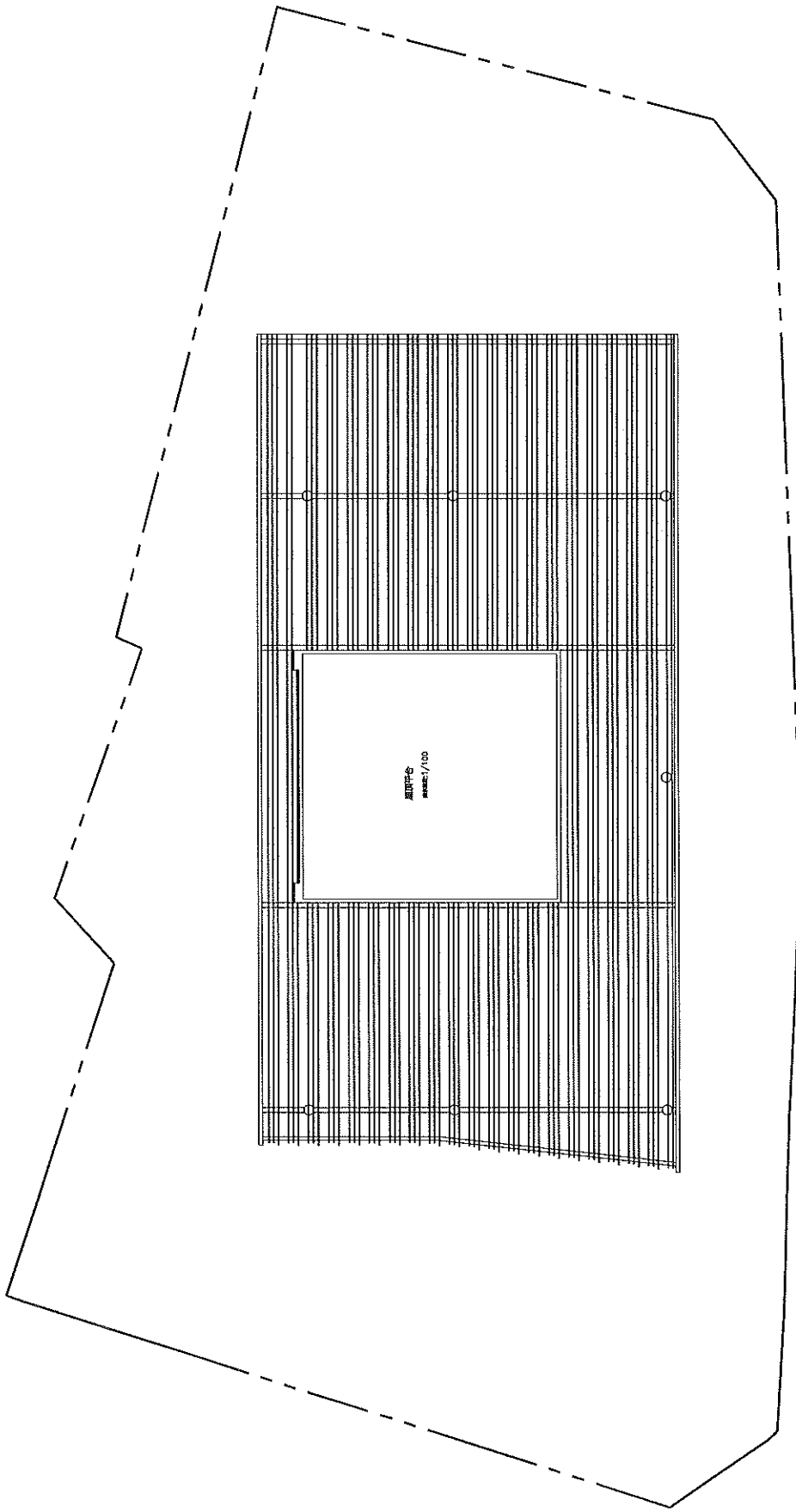
屋架一層平面圖



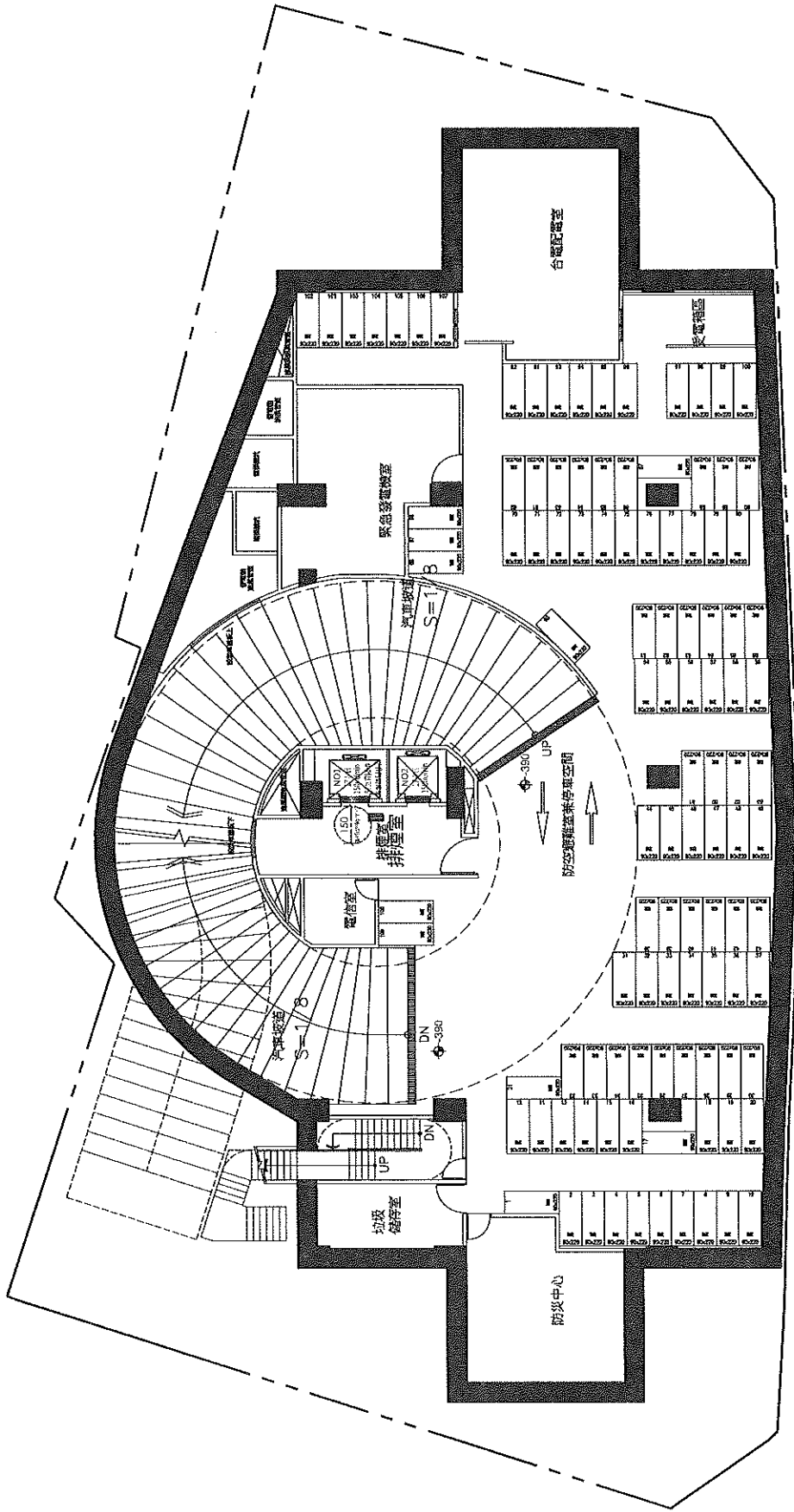
屋架二層平面圖



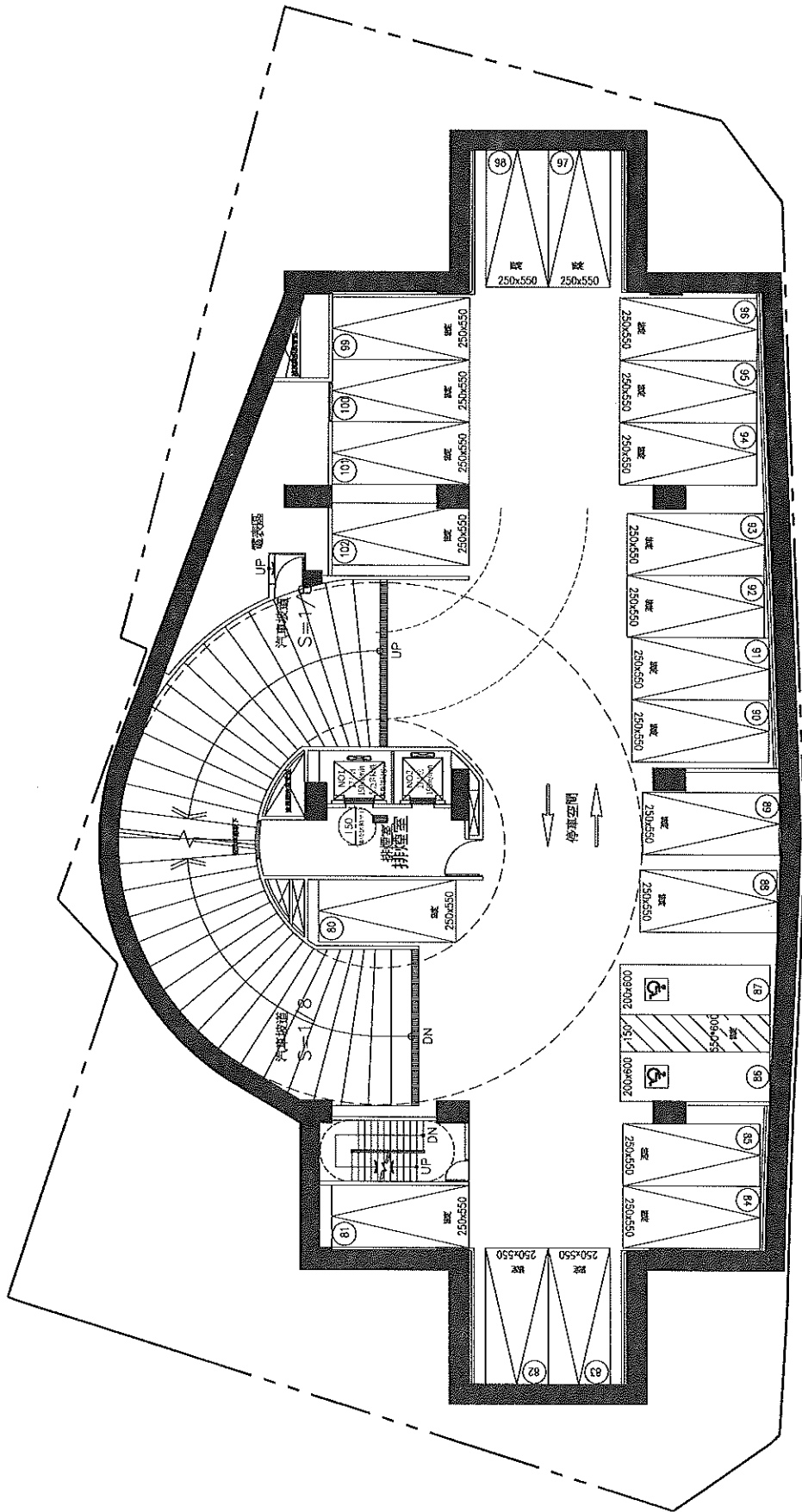
屋突二層平面圖



屋頂層平面圖

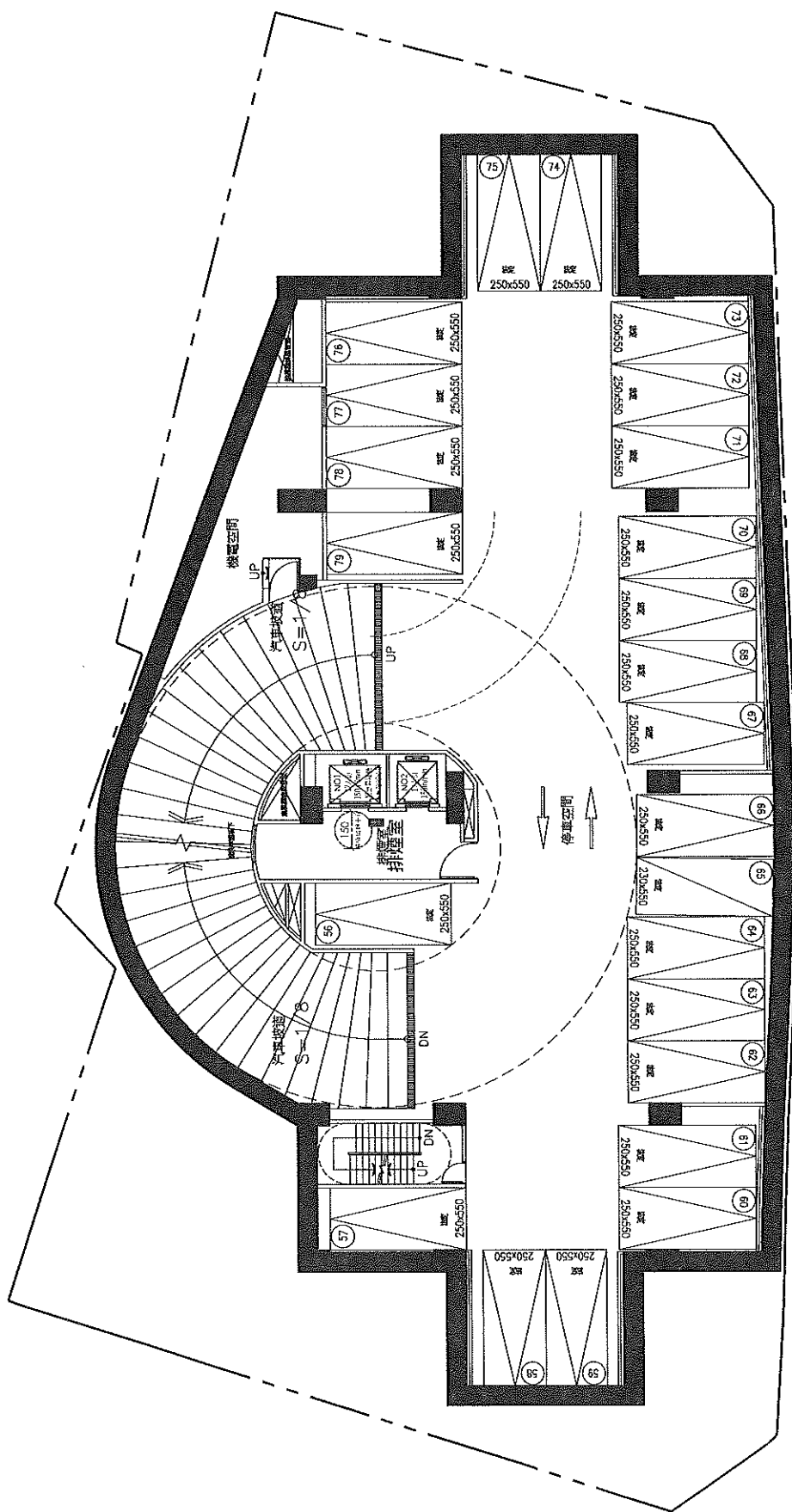


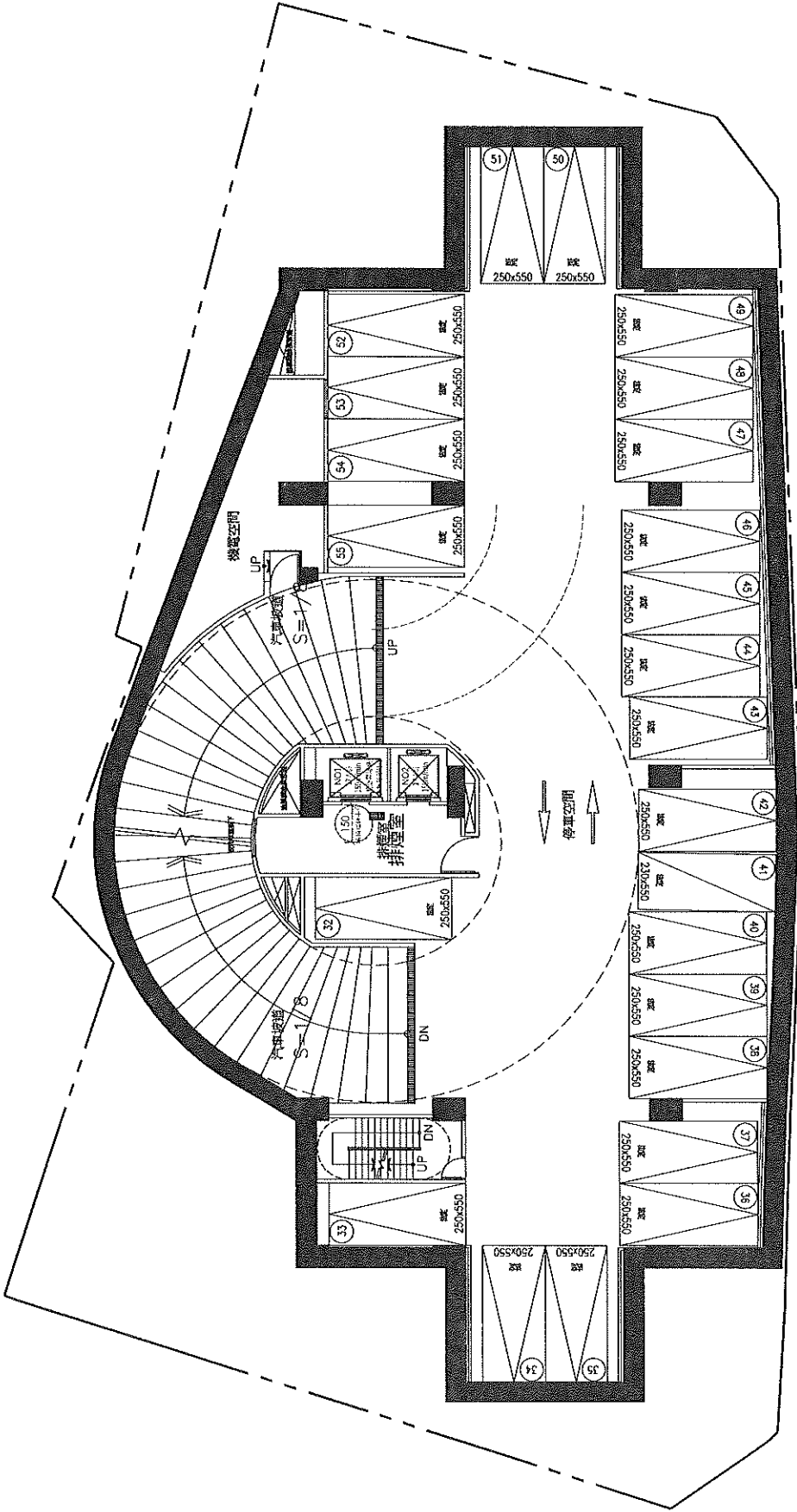
地下一層平面圖



地下二層平面圖

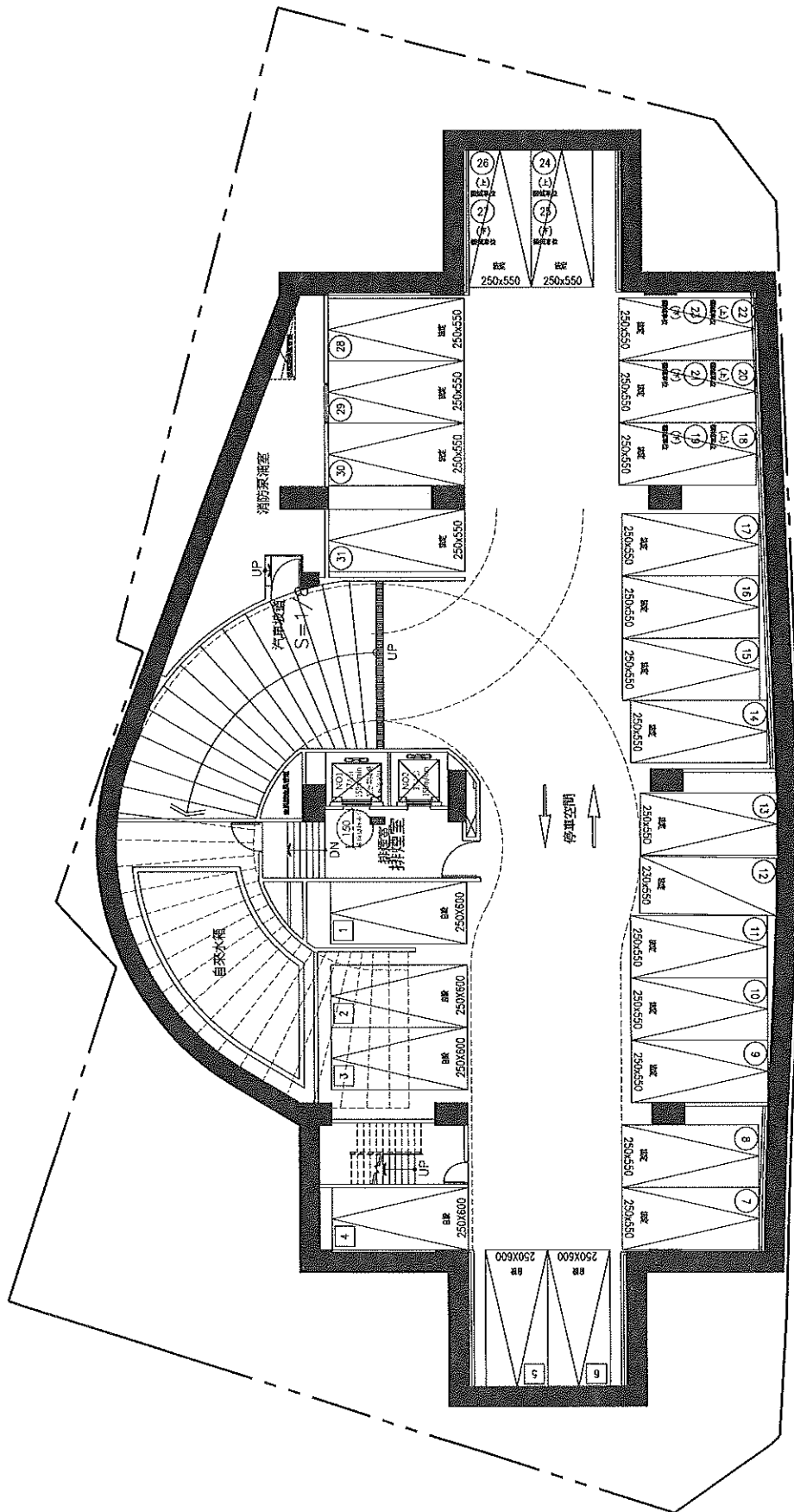
地下三層平面圖



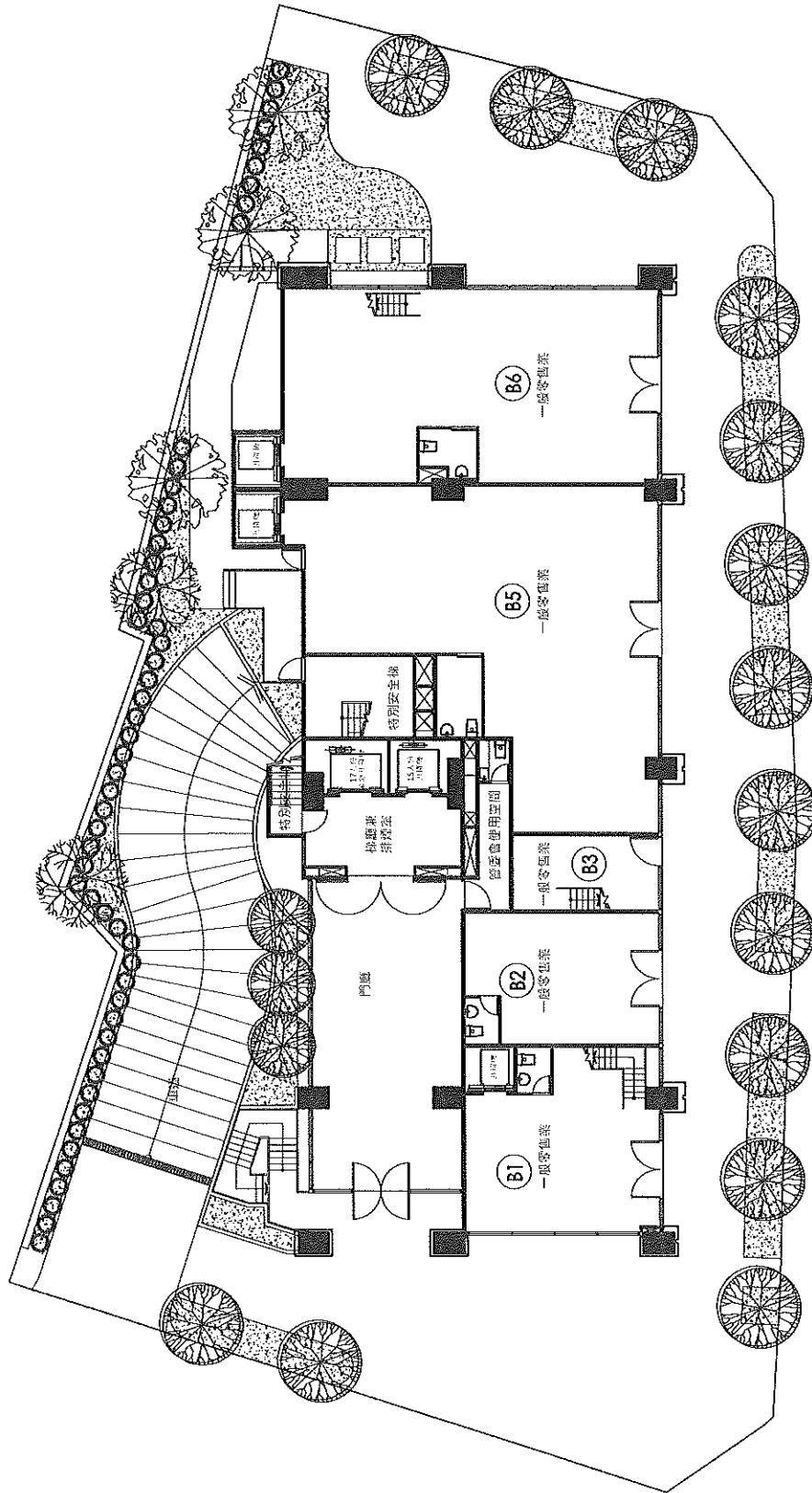


地下四層平面圖

圖面五層地下室

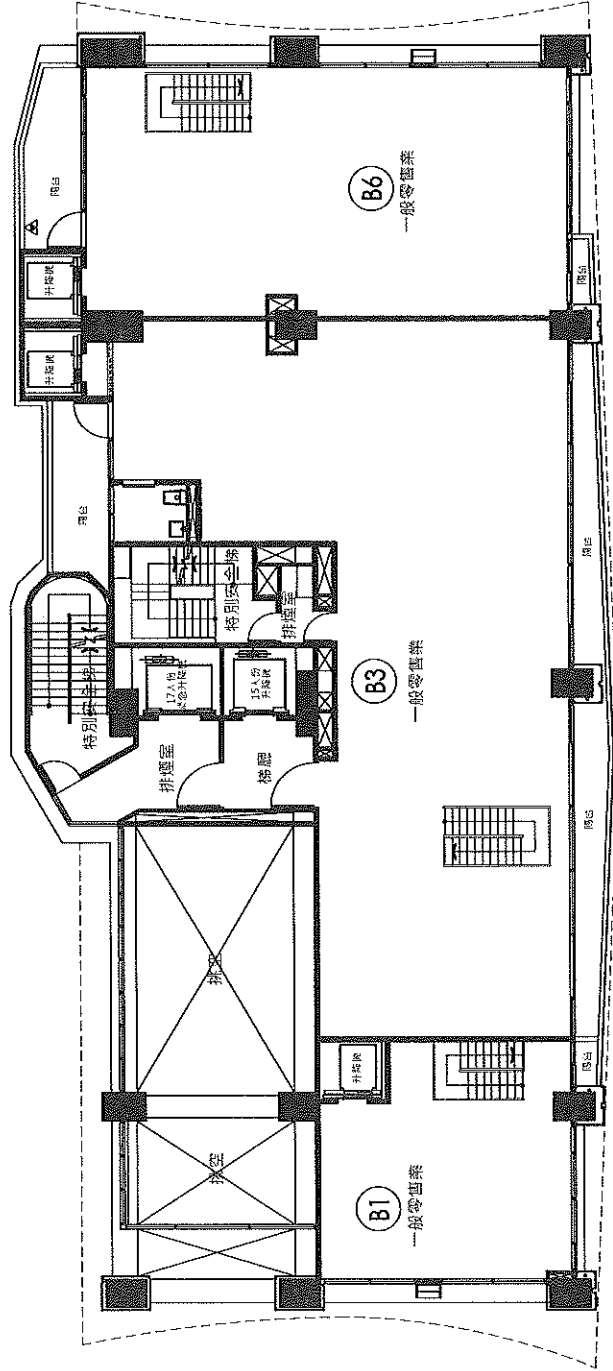


附圖二、本社區建照執照申請變更之平面圖



一層平面圖

此圖中繪製之圖面
實際圖面以使用紙張為準

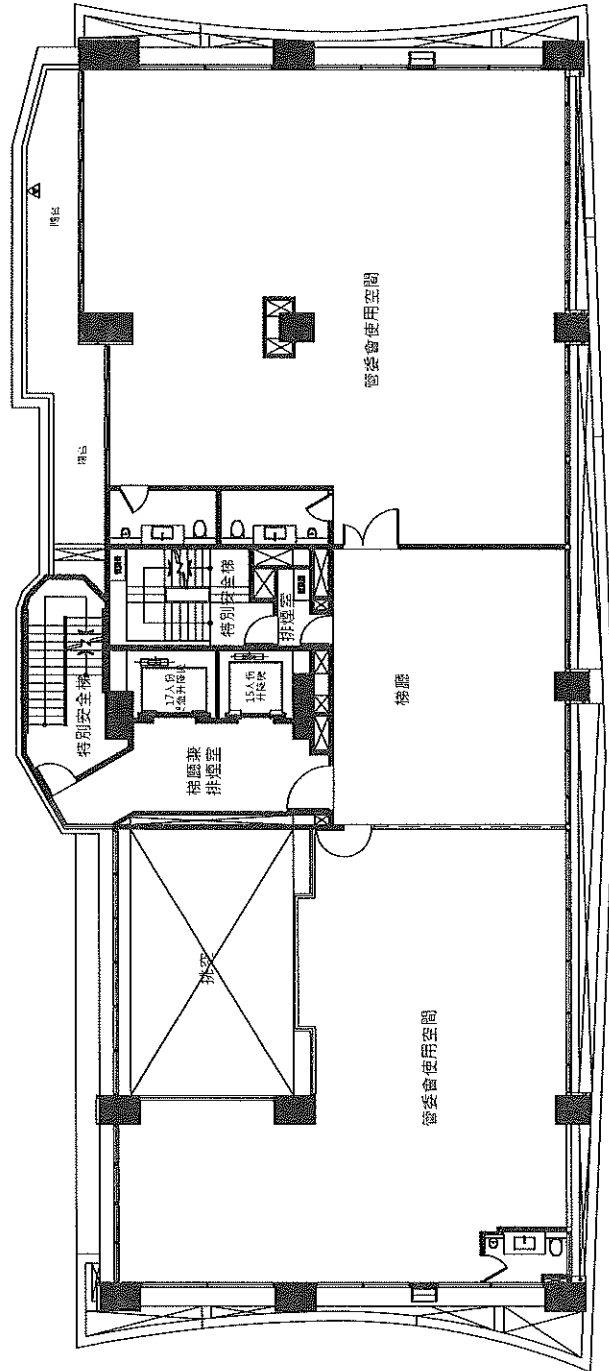


二層平面圖



緩降機

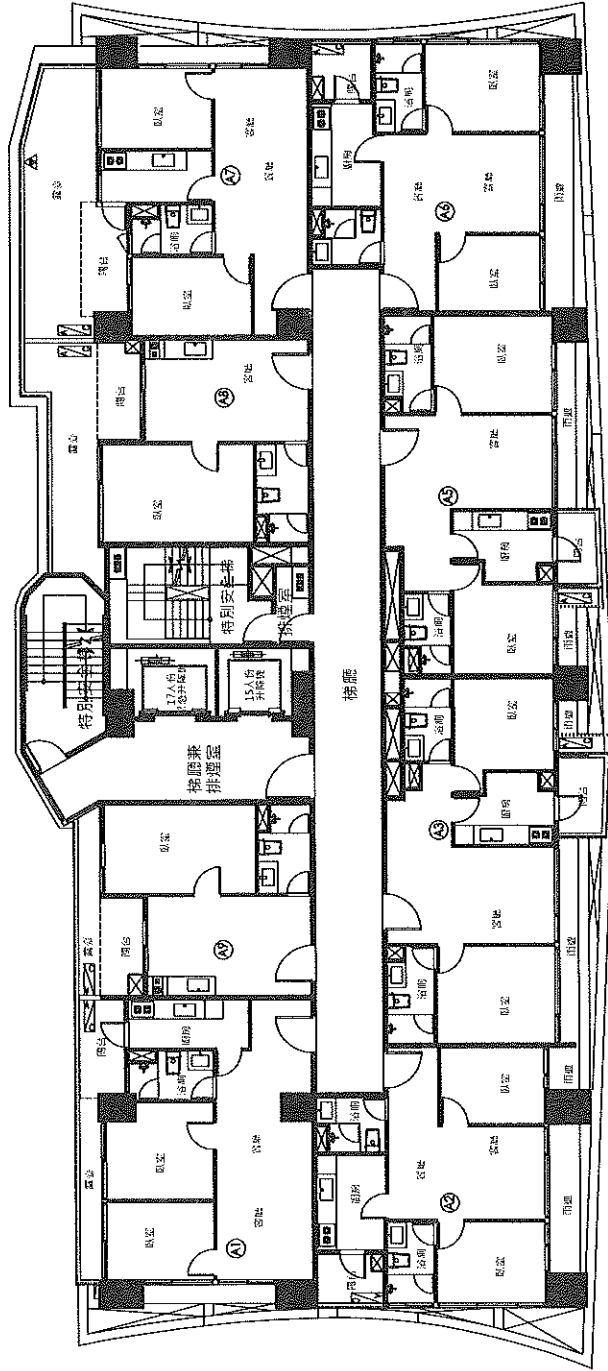
此為申請樓宇之圖面
實際圖面以使用報規為準



三層平面圖

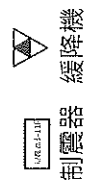
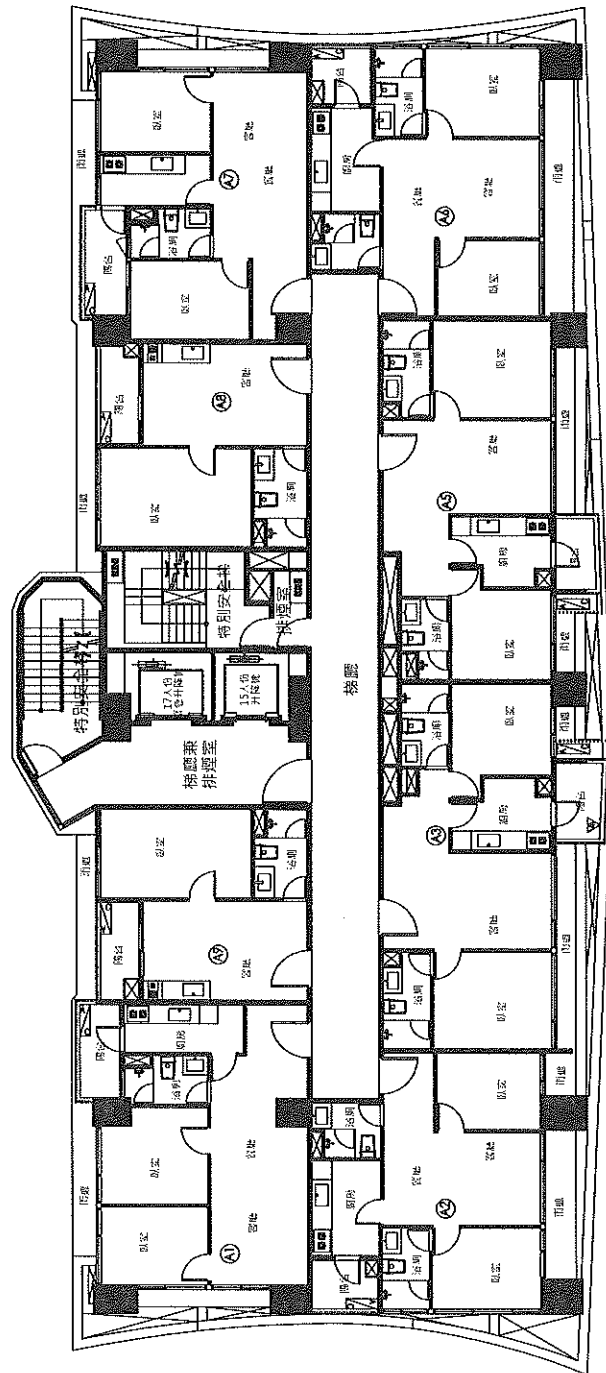
制震器
緩降機

此為申請變更之圖面
實際圖面以使用執照圖為準



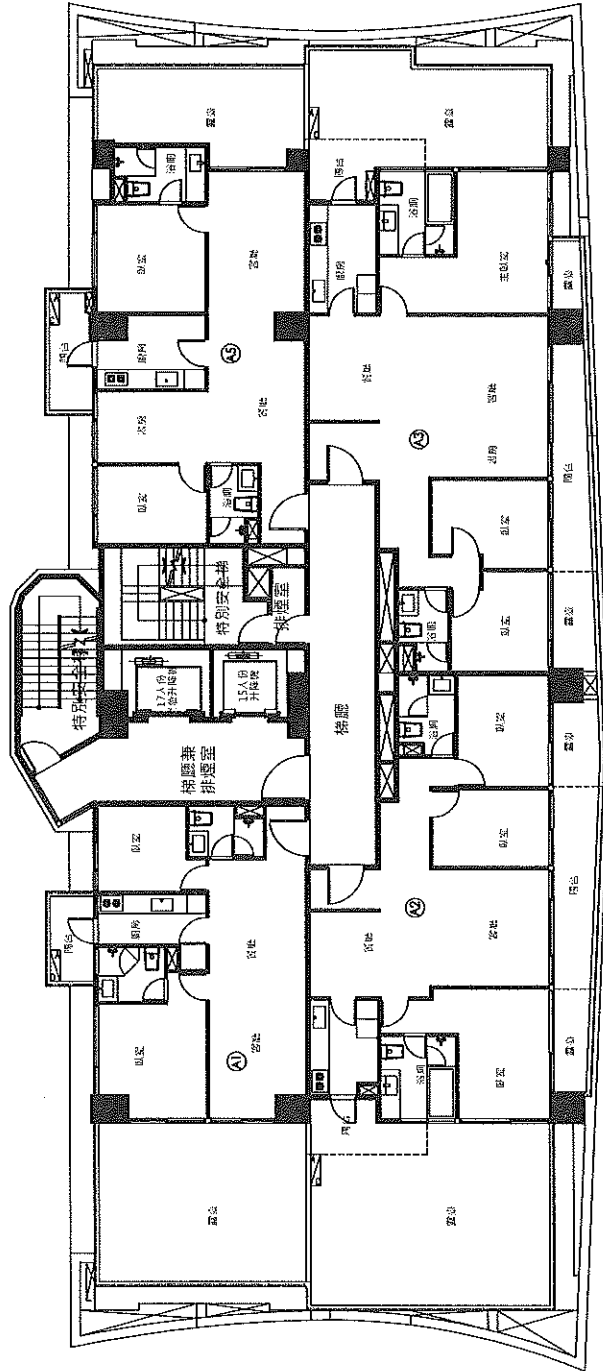
四層平面圖

此為申請變更之圖面
實際圖面以使用標圖為準

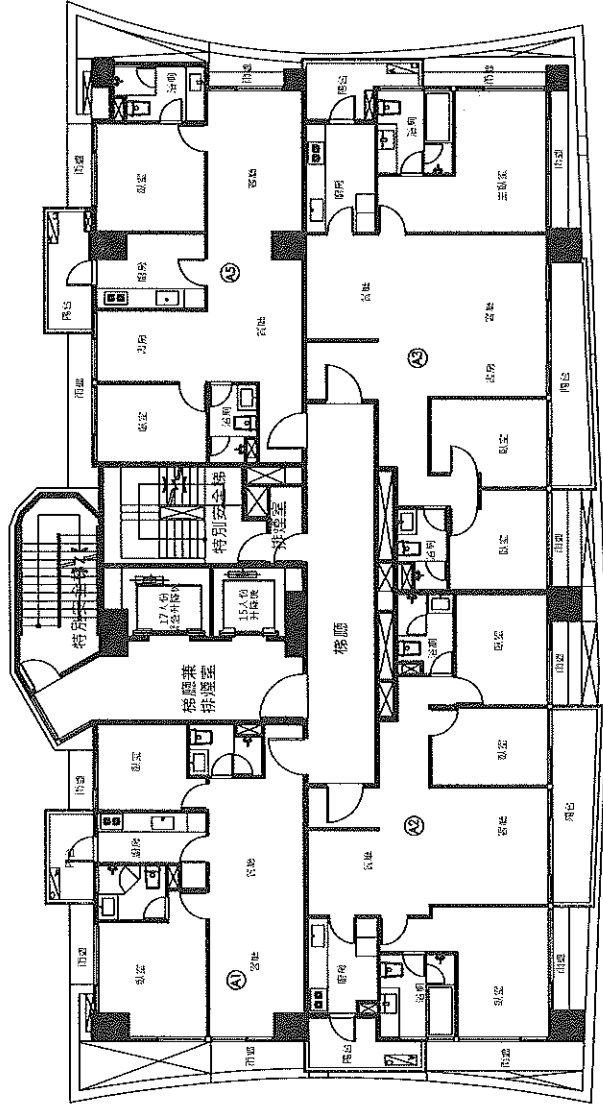


五層平面圖

此為申請圖章之圖面
實際圖面以使用說明為準

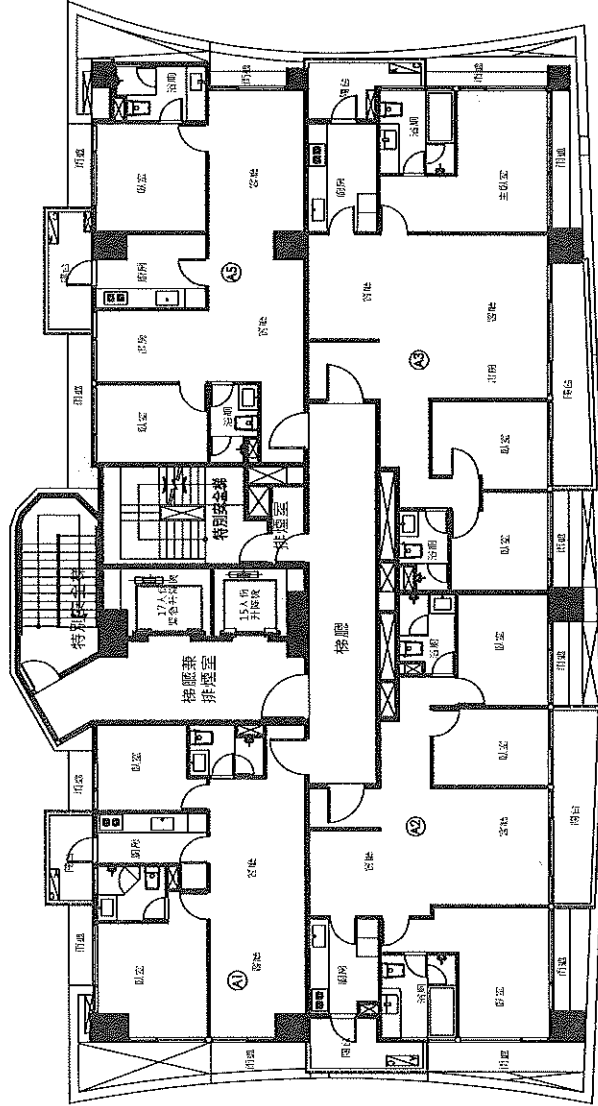


十四層平面圖



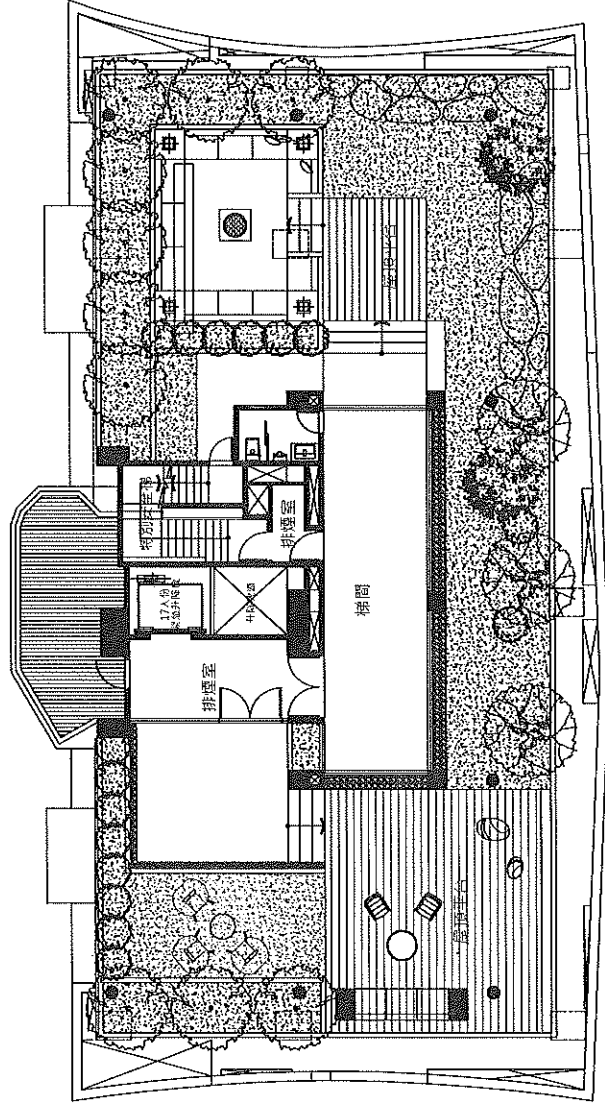
十五至二十一層平面圖

此為申請變更之圖面
實際圖面以使用鋼線繪製



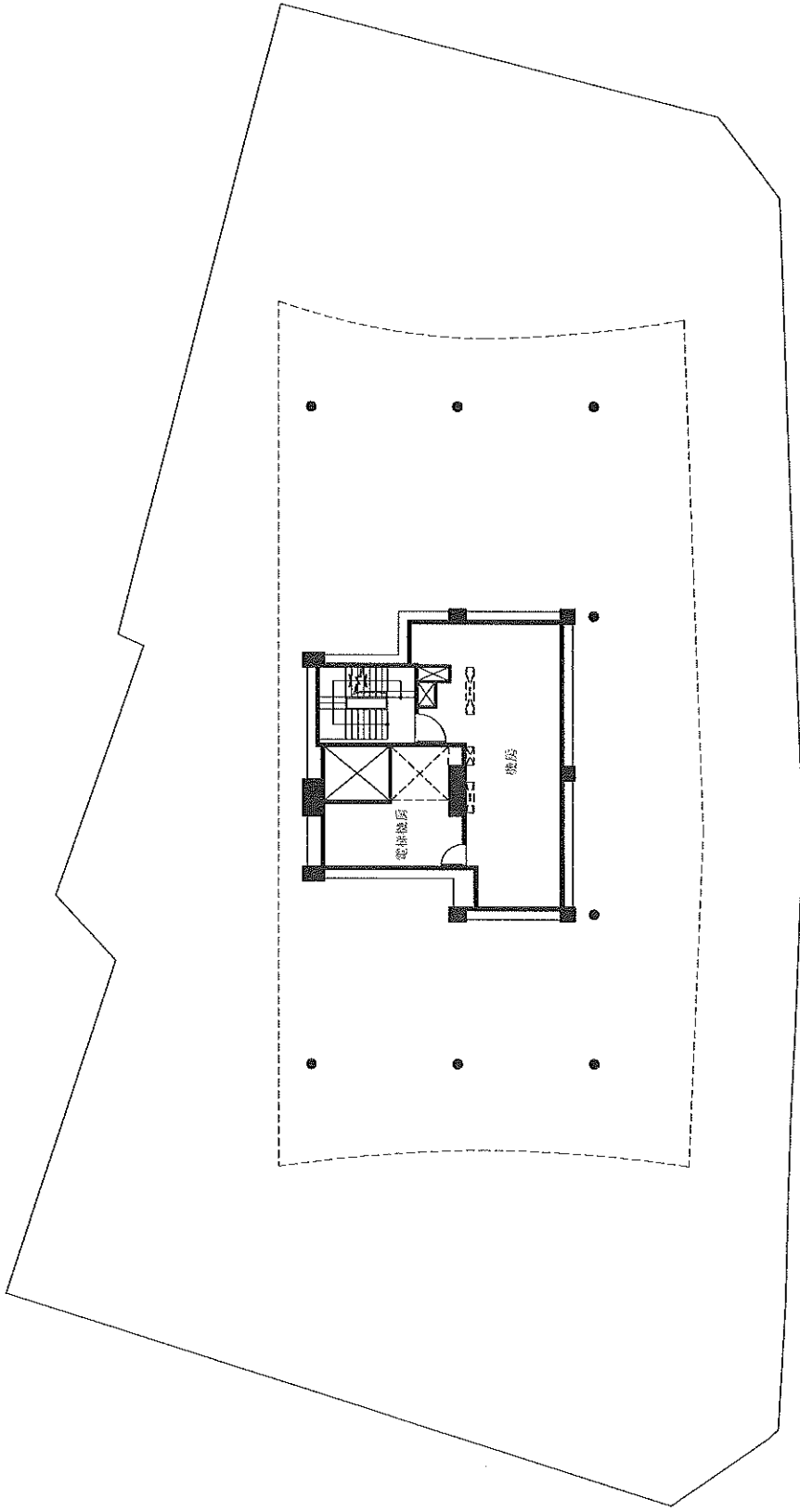
二十二層平面圖

此為申請中之圖面
實際圖面以使用執照為準



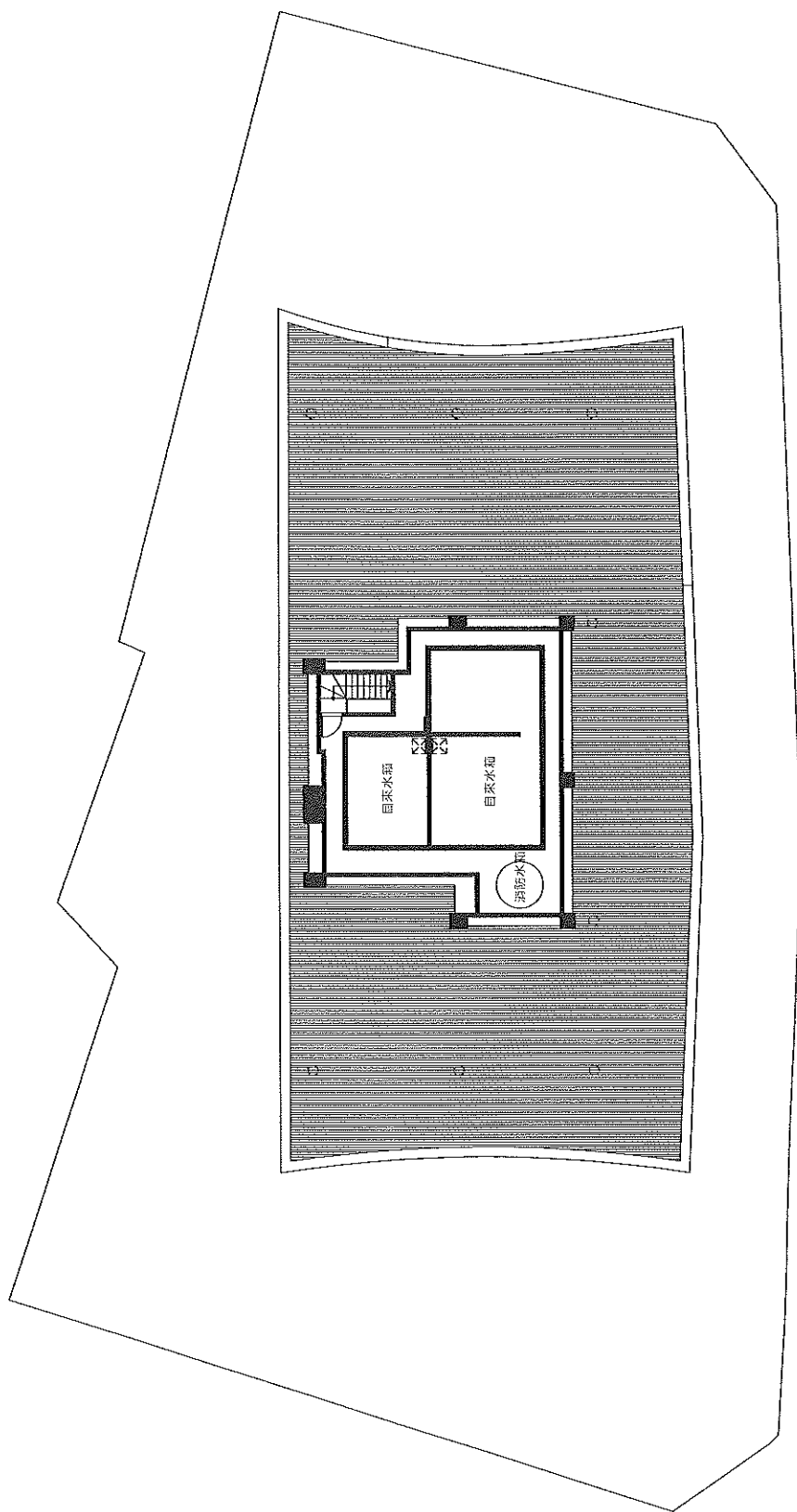
屋突一層平面圖

此為申請變更之圖面
實際圖面以使用執照為準



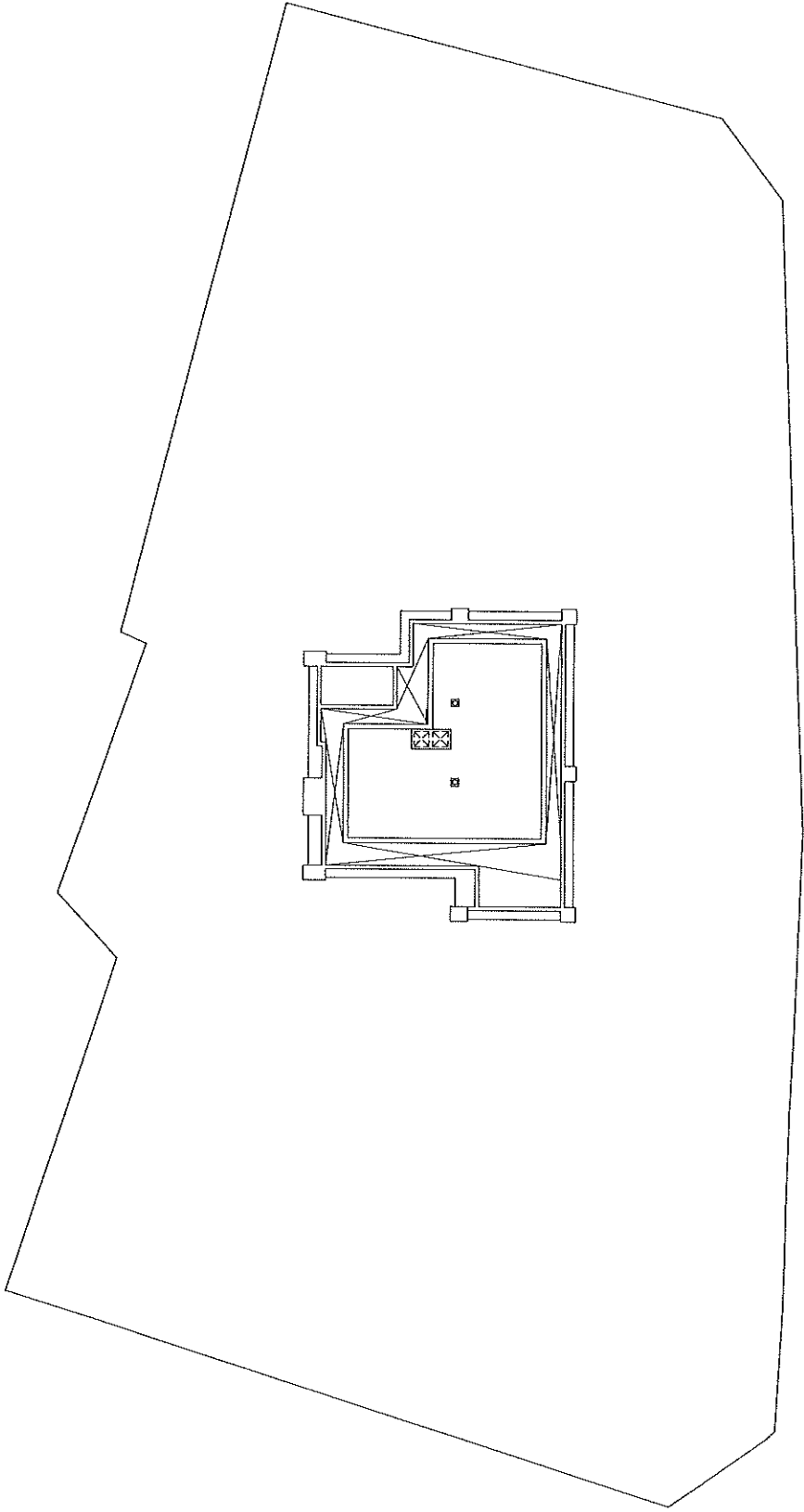
屋突二層平面圖

此為申請之圖面
實際圖面以使用狀態為準



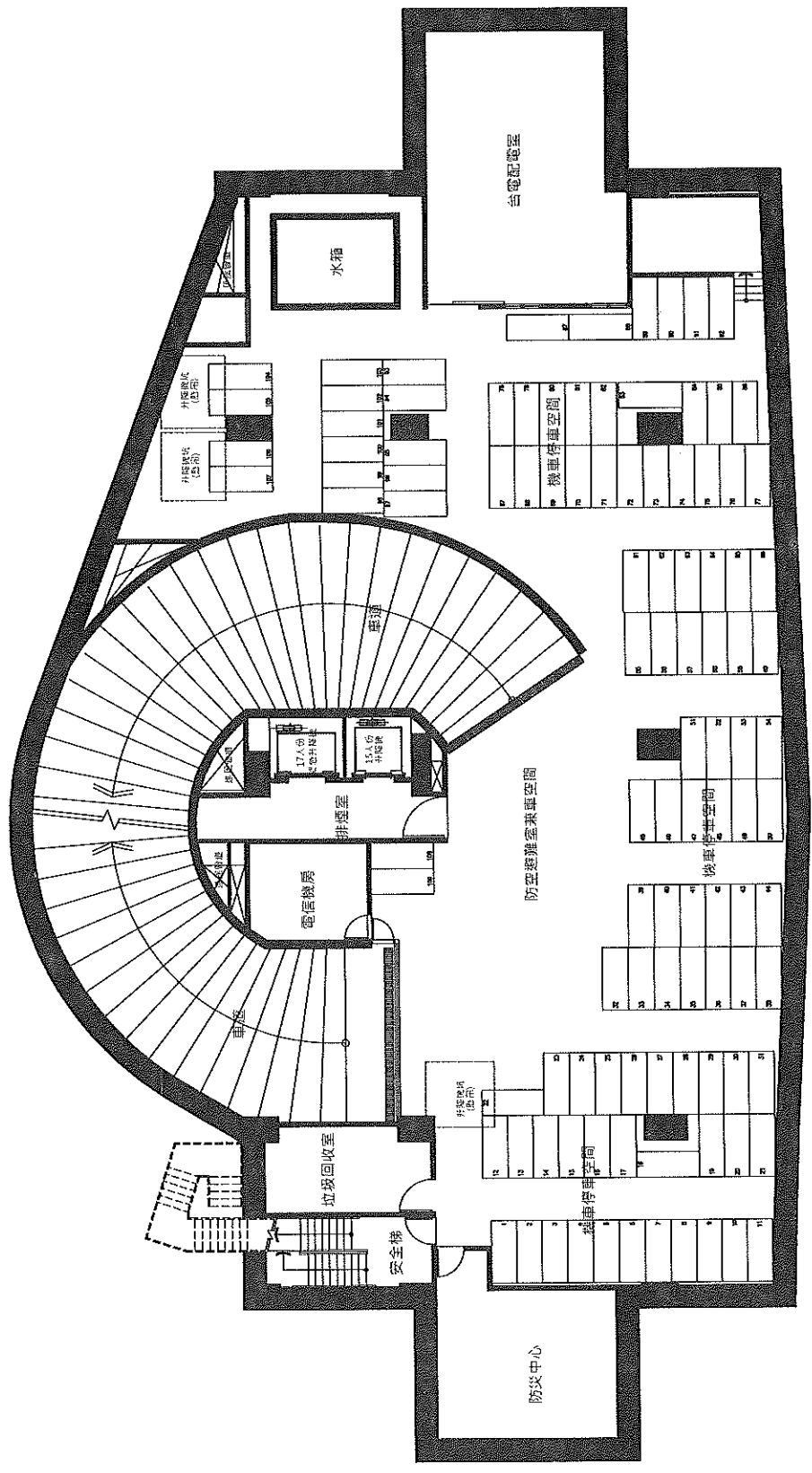
屋突三層平面圖

此為申請圖說之圖面
實際圖面以說明書為準



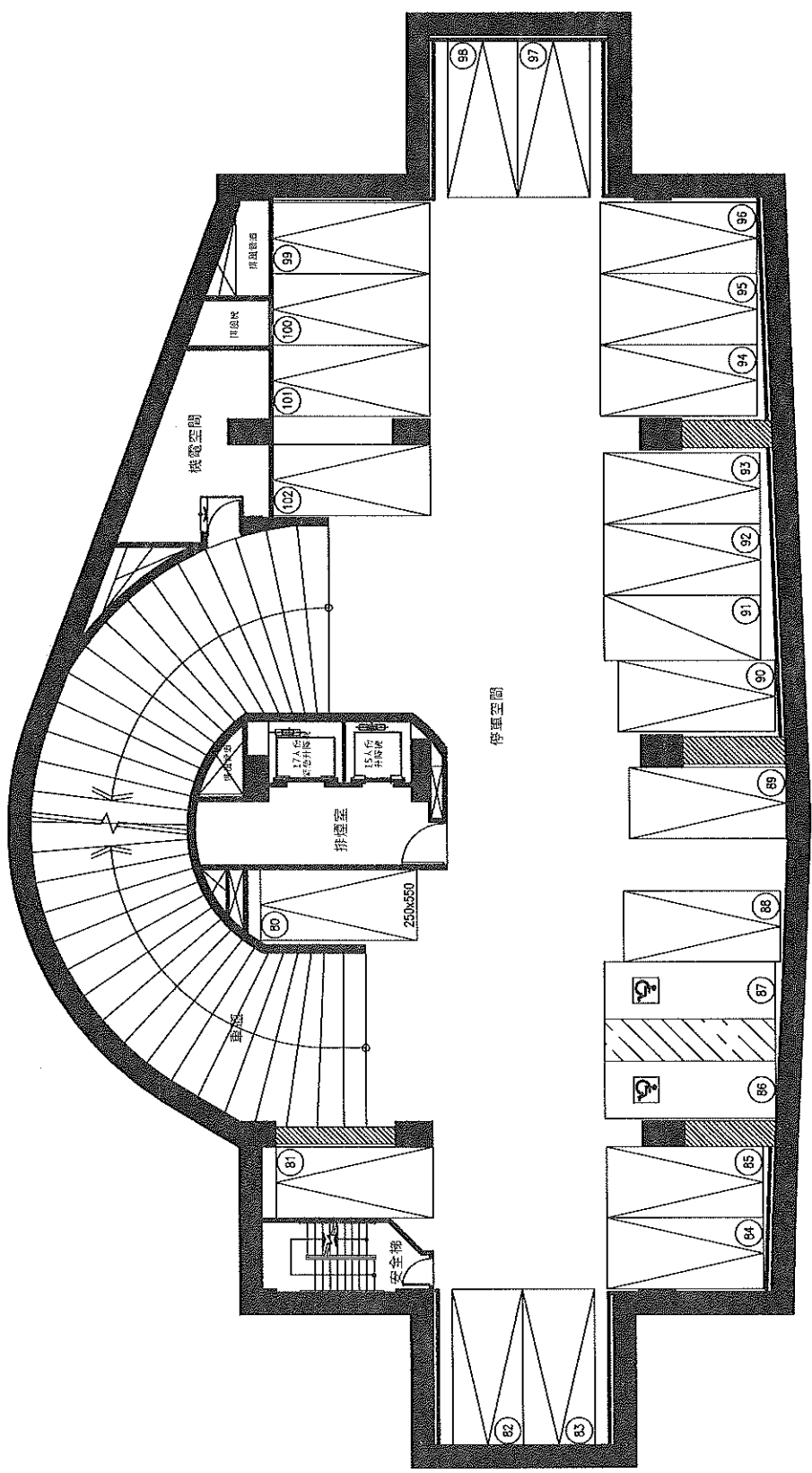
屋突頂層平面圖

此為申請之圖面
實際圖面以官方認證為準



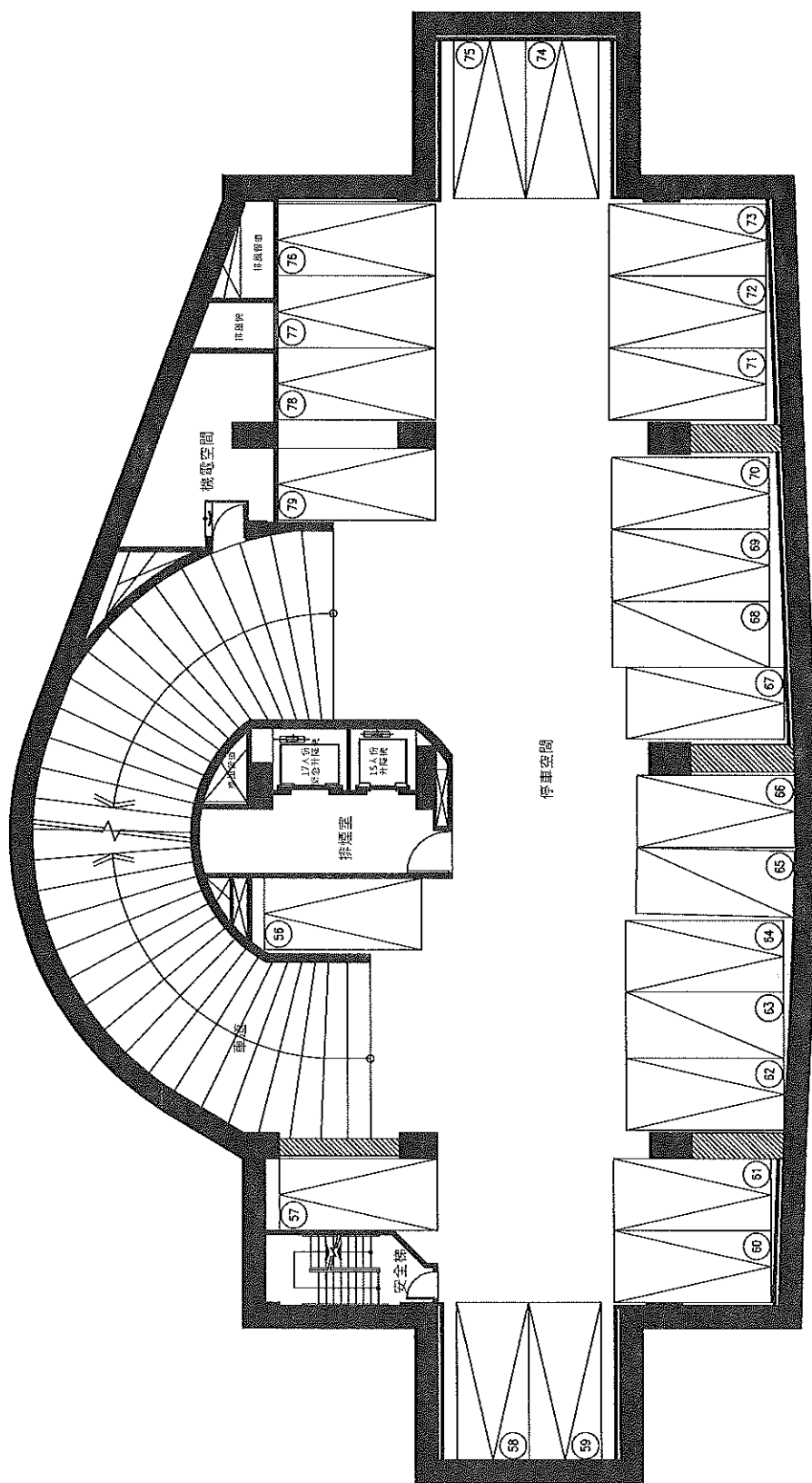
地下一層平面圖

此為申請校安之圖面
實際圖面以政府圖章為準



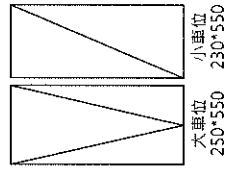
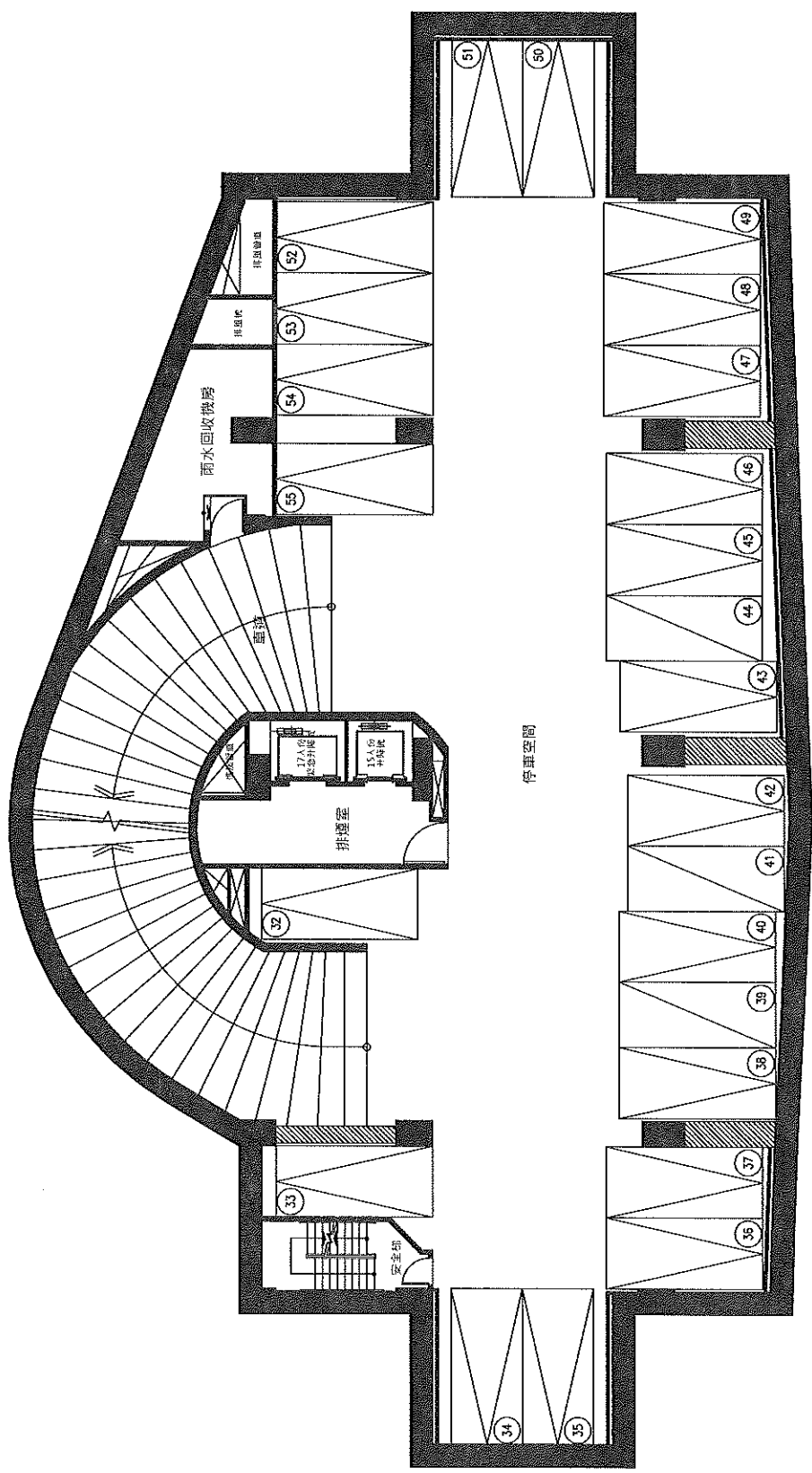
地下二層平面圖

此為申請繪圖之圖面
實際圖面以使用繪圖軟體為準



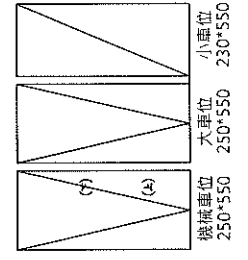
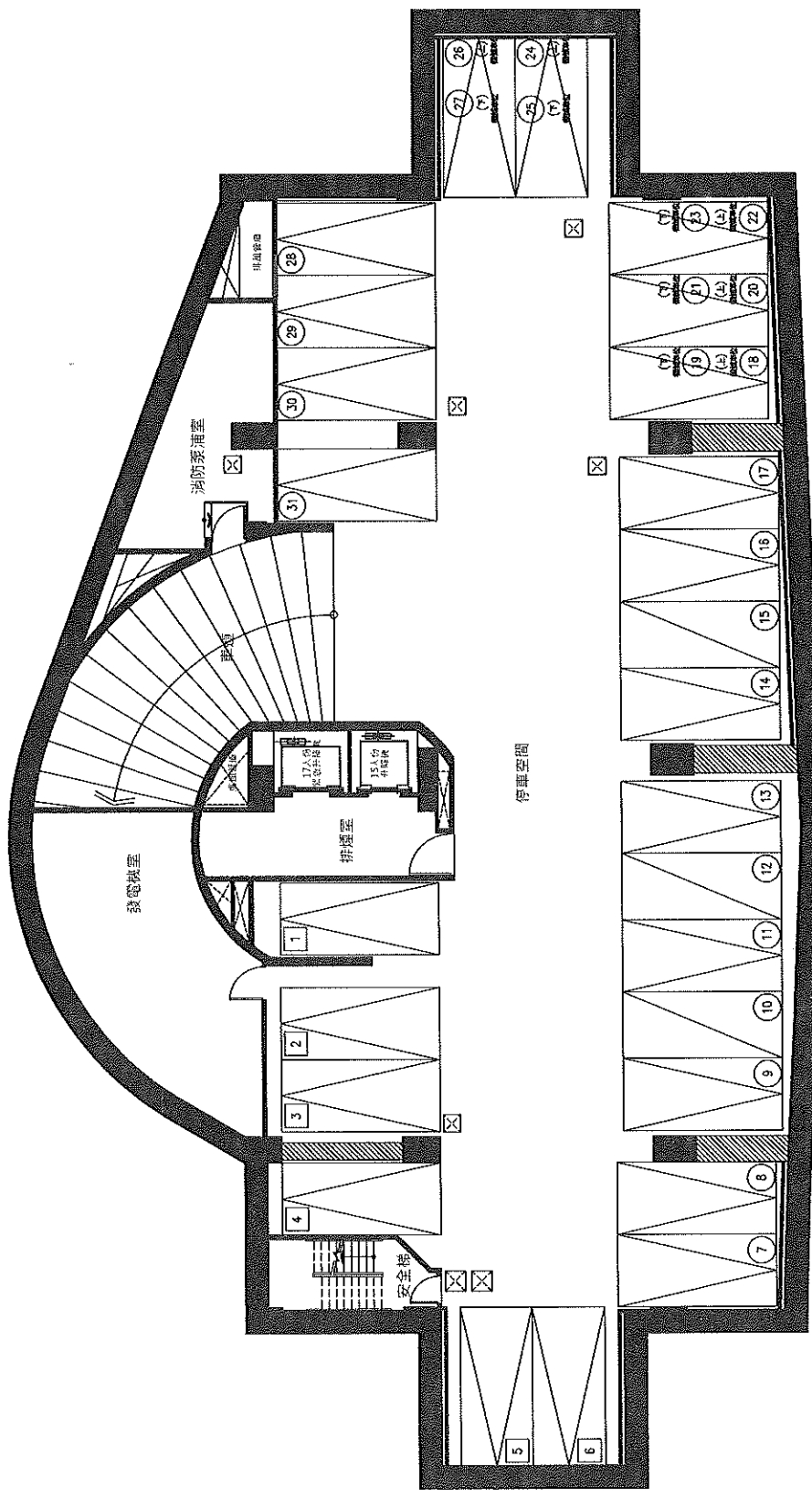
地下三層平面圖

此為申請變更之圖面
實際圖面以使用執照圖為準



地下四層平面圖

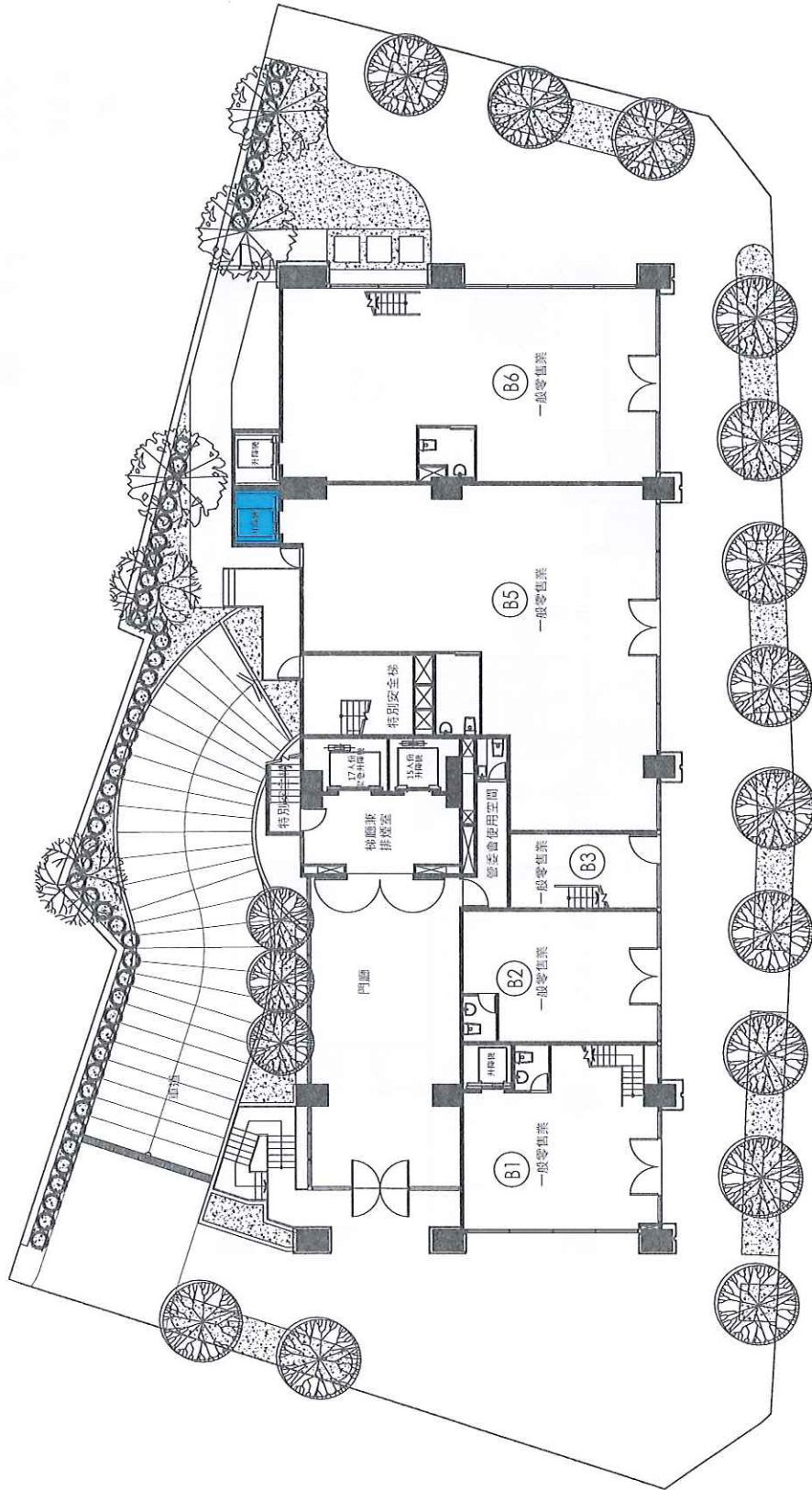
此為申請標文之圖面
實際圖面以使用標圖為準



此圖由電腦生成之圖面
實際圖面以使用紙張為準

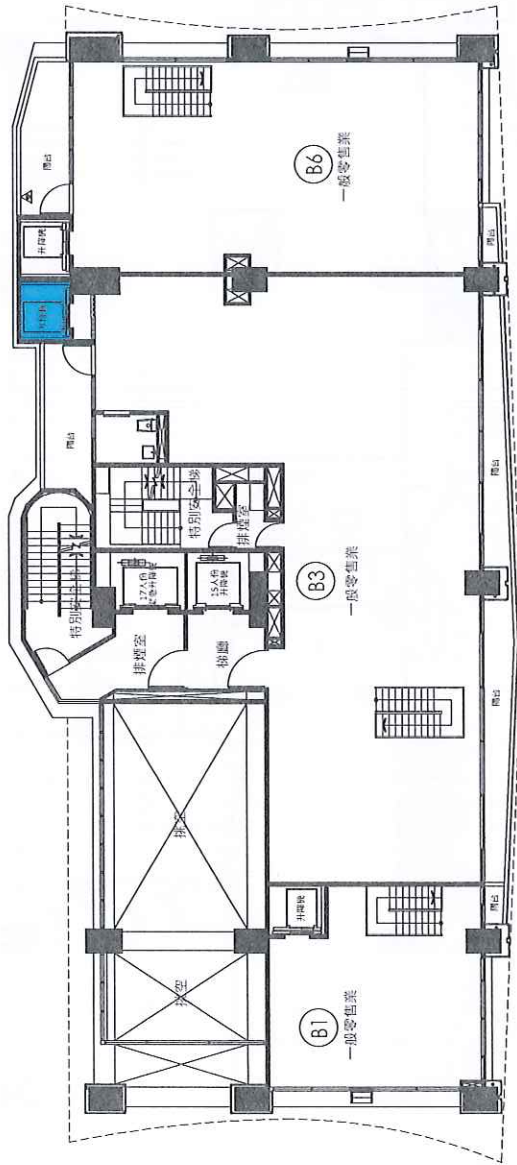
地下五層平面圖

附圖三、一樓、二樓、四樓、十四樓約定專用範圍



約定專用 一層平面圖

此為申請變更之圖面
實際圖面以政府機關為準



▲ 緩降機

■ 約定專用 二層平面圖

此為申請變更之圖面
實務圖面以使用狀態為準



緩降機

四層平面圖

約定專用

此為申請受之圖面
實際圖面以政府機關為準

附圖四、房屋平面位置圖

附圖五、車位平面位置圖