

神隱村

【房屋】預售買賣契約書

契約審閱權

契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：富永營造股份有限公司

立契約書人 買方：_____

賣方：富永營造股份有限公司

茲為下列「神隱村」房地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條 廣告效力

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；惟本約附圖日後如有修改（含建管機關行政抽查必須之修正），則以主管機關核准之建造（使用）執照圖說為準。

第二條 房屋座落土地標示及停車位規格

一、 土地坐落：

北投區新民段一小段 193、194、195、198-2 等共計四筆地號，面積 1,154 平方公尺(349.085 坪)，使用分區為特定休閒旅館住宅專用區。

二、 房屋坐落：

同前述基地內「神隱村」編號第____樓第____戶（共計____戶），為主管建築機關核准 108 年 04 月 12 日 108 建字第 55 號建造執照（如附件十三）及本戶房屋平面圖影本（如附件十五）。

三、 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)、買方購買依建造執照圖說機械停車位計 _____ 位，如下所列：

地下 _____ 層第 _____ 號車位

規格：■長 500x 寬 220x 高 190(公分)(容車尺寸)

形式：■倉儲機械式(循環)

性質：法定停車位 自設停車位

地下 _____ 層第 _____ 號車位

規格：■長 500x 寬 220x 高 190(公分)(容車尺寸)

形式：■倉儲機械式(循環)

性質：法定停車位 自設停車位

(二)、另含車道及其他必要空間，總面積共計 314.56 平方公尺 (95.15 坪)，地下室 24 個車位(不含無障礙車位)，無獨立權狀，不分攤其基地土地持分，單一停車位持分為 1/24，面積 13.11 平方公尺(約)3.97 坪。停車位位置詳附圖(附件十六)。

(三) 停車位空間面積占共有部分總面積百分之 25.87。計算方式如下所示：

1. 共有部分總面積 1215.89 平方公尺(367.81 坪)

2. 停車位總面積 314.56 平方公尺(95.15 坪)

3. 停車位空間面積占共有部分總面積比例：

$$314.56/1215.89=25.87\%$$

買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

買方購買「神隱村」戶別，共計 _____ 戶，其本房屋面積共計 _____ m²

(約 _____ 坪)，包含：

(一) 專有部分：面積計 _____ m² (約 _____ 坪)

(1) 主建物： _____ m² (約 _____ 坪)

(2)附屬建物：陽台_____m² (約_____坪)

(二) 共有部份：_____m² (約_____坪)

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____%

二、前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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及依法令應列入之項目及相關設施設備：

B2層：台電配電場所、防空避難室兼停車空間、發電機機房、消防水池、消防泵浦機房、水箱、升降設備汽車旋轉盤、客貨用升降機、無障礙電梯、溫泉水前處理設施。

B1層：電信室、客貨用升降機、無障礙電梯、戶外安全梯、防空避難室兼停車空間、設備空間、垃圾暫存室。

地面層：客貨用升降機、無障礙電梯、戶外安全梯、走廊、社區遊憩設施。

二~四層：客貨用升降機、戶外安全梯、走廊、社區遊憩設施。

五層：客貨用升降機、電梯、戶外安全梯、走廊。

屋突一層：電梯、戶外安全梯、梯廳。

屋突二層：水箱。

二、上列共有部分總面積計 1215.89 平方公尺(約 367.81 坪)；專有部分總面積計 1066.14 平方公尺(約 322.51 坪)。係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算後調整之，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，如附件七。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

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

- 二、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款如下：

房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(內含5%營業稅)

包 含：

一、專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，分為：

(一) 主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二) 附屬建物部分(陽台)：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

二、共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

上開價款不受物價波動之影響，而有所增減。

第七條 付款約定

- 一、買方應依「付款明細表」(詳如附件一)約定繳納期款。買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或於本條第九項所指定之銀行帳戶(本戶專屬虛擬帳戶)，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。
- 二、依前項約定，如買方逾期達五日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份，每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。任一期款(含未完全

給付者)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，經賣方以書面催告，經送達七日內仍未繳款者，則視為買方違約，雙方同意依違約處罰之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、「付款明細表」(附件一)所列特約期款部分，買方得選擇以銀行貸款方式(含抵押貸款及信用貸款)繳付，若因買方因素規定或買方本身因素，致貸款金額無法支付該特約期款金額時，其不足部份，經賣方通知送達日起__日(不得少於三十日)內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。

四、買方應給付賣方期款中之產權移轉款(即銀行貸款)部分，依下列方式擇一適用之：

(一)不辦貸款或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款時，其全額或減少貸款之差額應按第一項約定方式給付。

(二)委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款，用以繳付房地所有權移轉款時，則買方同意簽立代辦抵押貸款委託書如(附件五)予賣方，以憑辦理。但貸款額度多寡係金融機構對買方徵信後之決定，非賣方得保證之範圍。

(三)自洽貸款：如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，則就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書詳(附件六)予賣方為憑。如有延誤而增加之費用，由買方負擔。

五、如買方選擇銀行貸款，撥付房地產權移轉款時，則買方同意遵守下列約定：

(一)買方簽立同額之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日，如買方未依約支付價款者，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票

交還買方。

(二) 因本貸款金額，屬按期應繳價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意賣方於本約買賣房地移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽定三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人，且絕不得藉任何理由阻止給付；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。

(三) 買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本息，由買方負擔，但賣方應取得買方金融貸款日後七日內，通知買方交屋。

六、買方應負擔之稅費、規費及相關費用，買方應依賣方之預估，並自賣方辦理所有權移轉登記時寄發繳款通知七日內全數依通知繳付，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。

七、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方指定收款銀行帳戶收到當日(逾銀行匯兌時間即依次銀行營業日)即兌換成新臺幣幣值(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。

八、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程款全部完工時一次支付之。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，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合作金庫商業銀行負責承作信託執行履約管理。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。

本案信託專戶：

銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司

戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-富永營造公司收款專戶

帳號：0540717180318

貴戶之專屬繳款帳號：_____

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。

第九條 付款條件

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。

第十條 逾期付款之處理方式

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。

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。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本契約地下層共二層，總面積 738.62 平方公尺 (223.43 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外，其餘面積 314.56 平方公尺 (95.15 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地：

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

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法

令另有規定外，不得作為其他使用。

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

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件二之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件二所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 06 月 01 日之前開工，民國 116 年 05 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 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、公共設施等不得要求變更。
- 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、買方如辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，應依本約附件九工程圖確認特約條款之規定辦理。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 30 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第九條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、(本案無天然瓦斯配管)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力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。

第十六條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉登記，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。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房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，應在申辦產權移轉前全部兌現。
- 四、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。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。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）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未依約通知買方進行交屋，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，即應負擔本戶水電費。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部份管理費。
管理費用依各區分所有權人其共有之應有部份比例分擔之。
 1. 房屋產權坪數 180元/坪、2. 機械停車位 600元/月。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、買方同意於交屋時按月繳納管理費（每月：房屋 180元／坪；機械車位 600元／位）支付代管期間之社區支出，前述管理費基準係依該簽約年度預估，若實際交屋年度因應相關法規或其他成本增加等情形，則賣方得調整管理費之費用，社區管理委員會或管理負責人成立後，扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

四、代管期

- (一) 買方應配合於使用執照取得 12 個月內成立管理委員會並完成本條第二項及第三項之點交事宜。

第十九條 本約買賣權益特約條款及分管約定

- 一、為維護全體住戶權益，除有特別約定外，區分所有權人均同意遵守以下條款：

- 1、本大樓內之空地、共有部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。本大樓後方空地及相關設施設備，約定專用給一樓各戶住戶專用，如附件十七。本大樓鄰房「棕栢泉社區」就侵界占用部分，依當期公告地價計算繳付租賃租金予本大樓社區管理委員會，至「棕栢泉社區」拆除或重建，如附件二十。
- 2、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。區分所有權人對上述分管方式充分了解，地下室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。
- 3、本大樓停車位為倉儲機械式(循環)車位，購買及登記停車位係固定式編號，實際停車及取車係非固定式編號(隨機停車及取車)。
- 4、本大樓地下二層平面停車空間共 1 位由全體住戶共同分攤公共設施，日後點交給管委會，使用辦法由管委會另訂之。

- 二、另依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共用部分，但如遇有公共設施、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)依實際需要，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置。

- 三、買方充分了解同意，上開第一項特約條款亦應納入為「住戶規約」之部分內容，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加

以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵定本特約條款及「住戶規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

第二十條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，

(一)結構部分：

(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固 15 年。

(二)固定建材及設備部分：

(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固 1 年。

(三)未涉及結構防水保固 3 年。

(四)除前三款所訂期限外，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

三、公共設備保固自管委會點交後，保固 12 個月。

第二十一條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相

同年限及條件由買方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
4. 依上開約定由買方分期攤還予賣方之買賣價金，買方應配合賣方於通知期限內配合代書提供本約房地辦理第二順位抵押權設定所需相關文件，於辦理本戶所有權移轉登記同時辦理第二順位抵押權予賣方，以擔保按期清償。

(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30天)天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、買方未辦妥貸款應配合之事項，或買方已聲明不辦貸款、減少貸款金額時，買方應於房地所有權移轉書類送件前，以現金一次付清貸款金額或減少貸款部分之金額。

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

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，除有違反第十二條第二項、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 房地轉讓條件及質押禁止

(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。

第二十三條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十四條 房屋稅之分擔比例

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

第二十五條 稅費負擔之約定

一、所有權移轉、抵押權設定登記規費、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。

二、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

三、應由買方繳交之稅費，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。

四、買方所應負擔之各項稅捐費用於繳交前應由賣方預估，買方並應依賣方辦理所有權移轉時通知預存賣方指定之代辦（人）處代為繳（收）納，雙方並於交屋結算時按本約有關規定結算，多退少補。

第二十六條 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無息退還買方。

第二十七條 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」之規定者，買方得依法解除契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第 1 款或第 2 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 15%）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 15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十九條 契約之完整性

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，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以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。

第三十條 契約附件及修改

本約所有之附件，均視為本約之一部份。

本約條文或文字如有增減，應於增減、修改處，加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。

第三十一條 契約效力

- 一、本約係與土地預售買賣契約書同時簽定，雙方同意如土地預售買賣契約書有解除之情形時，本房屋預售買賣契約視同解除。
- 二、本約所有條款及有關附件之約定對買賣雙方之繼承人、法定代理人及繼受人等均具有相同之約束效力，契約內容若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 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

本約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑。

本約附件：

- 一、 付款明細表。
- 二、 建材設備。
- 三、 代辦產權移轉登記委託書。
- 四、 代刻及使用印章授權書
- 五、 代辦抵押貸款委託書。
- 六、 自洽貸款協議書
- 七、 本約買賣建物銷售面積之計算及公共有部分設施之分攤。
- 八、 分管協議書。
- 九、 工程圖確認特約條款
- 十、 裝潢（修）工程切結書
- 十一、 住戶裝潢（修）施工管理辦法
- 十二、 住戶規約
- 十三、 建造執照影本
- 十四、 不動產信託證明書影本及相關附件
- 十五、 本戶平面圖
- 十六、 本戶車位平面圖
- 十七、 本大樓分管約定圖
- 十八、 各層平面圖
- 十九、 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書
- 二十、 基地侵界占用租賃協議書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：富永營造股份有限公司

法定代理人：祝泓理

統一編號：47249811

地 址：台北市信義區松仁路 277 號 18 樓

連絡電話：(03) 551-3333

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

單位：新臺幣

工 程 進 度		房屋應繳金額
訂金	5%	
簽約金	5%	
開工款	2%	
第 1 期	地下層一樓樓地板完成	2%
第 2 期	地上層二樓樓地板完成	2%
第 3 期	地上層三樓樓地板完成	2%
第 4 期	地上層四樓樓地板完成	2%
第 5 期	地上層五樓樓地板完成	2%
第 6 期	使照申請	3%
銀行貸款	70%	
交屋款	5%	
房屋款合計總價		
本戶房屋虛擬帳號：		

附件二 建材設備

◆建築結構

- (一) 本案聘請知名結構專家設計，結構系統完全運用認證電腦程式計算，上部結構體兩向皆採用 RC 韌性抗彎矩構架系統，基礎型式採筏式基礎。本建築物無論承重、耐震、防颱、防火等特性，完全符合現行內政部頒布建築技術規則，耐震設計依規範及混凝土結構設計規範要求標準。
- (二) 大樓採用之鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- (三) 為提昇建築物耐震品質，外牆、隔戶牆採雙層配筋設計，全棟結構體混凝土採用高強度混凝土，混凝土氯離子含量均符合國家標準規定。
- (四) 本社區為地下二層、地上五層之電梯大樓。

◆建築外觀

外觀由吳建森建築師事務所 **WUZ Design** 概念設計並精心選材，全棟外牆以高質感抵石子為基調，鋁格柵氟碳烤漆，以及廊道、陽台天花採防颱型鋁企口，兼顧安全、通風、採光及美感。

◆公共設施

(一) 社區休閒設施

1. 一樓庭園設施：搭配喬木、灌木、石材等植栽園藝，塑造幽靜的庭園景觀。
2. 戶外綠蔭步道、屋頂景觀平台：提供居民室內休憩、娛樂空間。

(二) 門廳

地下二層第一門廳採鋁格柵天花，地坪鋪設高質感地磚，牆面施以木作或漆作，加上投射光恰如其份的灑落，藉以彰顯主人的非凡氣度。

(三) 電梯廳平頂採造型天花，地坪、牆面貼進口高級面磚，營造整體尊榮感受。

(四) 電梯

B2F~5F 客梯或貨梯(兩用)採用之規格為 7 停，速度為 60 M/min，開門淨寬

x 淨高為 1000 x 2,100mm，最大容量 1,250 KG。

5F~R1F 客梯採用之規格為一般電梯 2 停，速度為 45M/min，最大容量 450KG。

B2F~1F 無障礙電梯 3 停電梯 1 部，速度為 60 M/min，最大容量 800KG。

1. 電梯採大同、崇友或永大等高級電梯，上下舒適快捷，乘用安全便利，亦具備紅外線防夾、防止超載、通風扇、緊急照明燈等功能。
2. 車廂內裝設二十四小時全天候攝影監視系統及緊急對講機設備，直通管理中心，並裝設感應讀卡管制系統，提昇住戶安全及使用品質。

(五) 公共樓梯間

樓梯階梯鋪設高級石英止滑磚並搭配高級扶手，牆面及平頂刷油漆，並設置照明燈具。

(六) 屋頂

採防水處理並鋪貼飾材或高架地坪，防水效果佳。

(七) 停車設備

採廂型循環式停車設備附轉盤，昇降及橫移速度為 10-15 M/min，容車標示規格其長度*寬度*高度為 5,000*2,200*1,900mm，積載荷重為 2,300KG，同時設置緊急停止保護按鈕、橫移極限防止裝置、上下極限防止裝置、車輛定位裝置、車輛長寬高限定保護等安全裝置。

◆各戶室內設施

(一) 外部窗戶

採用 YKK、三協、TOSTEM、晟鈺氣密式鋁窗等，具良好隔音效果，保持室內舒適。

(二) 玄關大門

各戶玄關門採用金屬藝術門，搭配智慧電子鎖(預留遠端開關功能)。

(三) 室內門

- 1、採用木門框搭配木門扇，搭配高級水平門鎖。
- 2、浴室採用玻璃門及高級水平鎖及石材門檻。

(四) 各戶室內隔牆

- 1、隔戶牆採 RC 牆設計。
- 2、室內隔間牆採 RC 或輕隔間或玻璃牆面。

(五) 客餐廳及臥室

- 1、地坪：鋪貼大面自然面石英磚。
- 2、牆面：採環保綠建材 ICI 乳膠漆。
- 3、平頂：採環保綠建材 ICI 乳膠漆。

(六) 浴廁

- 1、地坪：鋪貼高級磁磚。
- 2、牆面：鋪貼高級磁磚或玻璃牆面。
- 3、平頂：採用矽酸鈣板天花刷防霉漆，搭配嵌入式照明燈具。
- 4、浴廁內插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。

(七) 浴廁設備及五金

- 1、臉盆採用美國品牌 KOHLER、西班牙品牌 Cosmic 精美收納浴櫃組等品牌。
- 2、馬桶與免治座墊蓋採用美國 KOHLER 品牌等品牌。
- 3、銅器臉盆龍頭與淋浴定溫雨花灑蓮蓬頭組為德國品牌 Hansgrohe、美國品牌 KOHLER 等品牌。
- 4、泡澡池浴缸為磁磚整體設計，搭配溫泉專用龍頭與德國品牌 Hansgrohe、美國品牌 KOHLER 等品牌蓮蓬頭組。
- 5、另配備明鏡、毛巾桿、衛生紙架等。
- 6、多合一冷暖風機。

(八) 陽台

- 1、地坪：鋪貼高級止滑地磚。
- 2、牆面：鋪貼抵石子。
- 2、天花：採防颱型鋁企口天花板。

3、各陽台裝設一只水龍頭。

(九) 廚房

1、地坪：採高級防滑地磚或自然面石英磚。

2、牆面：採高級烤漆玻璃。

3、平頂：採用矽酸鈣板天花刷環保綠建材 ICI 乳膠漆。

4、採整體系統廚具(含上、下櫃)，包括：

(1)廚具面板：採用歐洲進口美芯門板。

(2)廚具檯面：採用人造石材檯面及不銹鋼下嵌式洗滌槽，搭配伸縮龍頭。

(3)廚具設備：IH感應爐、烘碗機、除油煙機、淨水器。

◆ 地下室停車場

(一) 地坪：B2F 汽車車道採防滑型地磚，B1F 採環氧樹脂地坪或地磚，地下室機房採環氧樹脂地坪或地磚。

(二) 牆面：停車場及地下室刷環保綠建材水泥漆。

(三) 平頂：停車空間及各機房天花批土磨平噴環保綠建材水泥漆。

(四) 地下室停車場出入口設置車輛感應器，配合快速滑昇門或快速捲門，兼顧便利與車輛保全機制。

(五) 停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射凸面鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施，另設置防水閘門。

(六) 地下停車場設置廢氣排放設備，採自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。

(七) 停車場內設自動泡沫滅火設備，各層汽車道設自動防火區劃鐵捲門，以確保人員、車輛安全。

◆ 社區自動化設備

(一) 地下蓄水池水位高/低限預警監視。

(二) 屋頂水箱水位高/低限預警監視。

(三) 污廢水位過高預警監視。

(四) 各幫浦運轉自動監視系統。

(五) 電梯運轉狀態監視系統。

◆公共安全管理系統

(一) 門禁管制系統：

1、一樓門廳及地下停車場樓梯間入口處設置感應式讀卡系統，以管制人員的進出，並與B2櫃台電腦連線，可儲存人員進出時間資料。

2、B2櫃台，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

(二) CCTV監視系統：

社區一樓門廳、庭園出入口、公共設施、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點及屋頂平台，設置彩色CCTV監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

(三) 緊急對講系統：地下室停車場樓梯間入口處、頂樓平台設置緊急對講系統，與B2櫃台連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。

(四) 紅外線偵測系統：基地周圍重要區域設置雙軌紅外線或拉力線偵測器與中央監控室連線，以防宵小入侵。

(五) B2櫃台設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

◆各戶安全管理系統

(一) 電視對講系統：各戶室內裝設彩色影像對講保全主機，搭配住戶玄關門口機，即可與來賓訪客對講，並可與中央監控室連線。

(二) 防盜感知系統：各戶玄關門均設磁簧感知器，並與中央監控室連線。

(三) 緊急求救系統：各戶之防盜主機、主臥室均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向中央監控室連繫求援。

(四) 緊急通報系統：各戶防盜、緊急求救若啟動異常警報，透過中央監控電腦可立即發出簡訊至住戶指定手機。

◆弱電設備

- (一) 每戶均預留電話及電視出線口。
- (二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- (三) 預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- (四) 各戶裝設電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。

◆電氣設備

- (一) 供電方式：
採單相3線110V/220V供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理。
- (二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記，電線採華新麗華、太平洋等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。
- (三) 開關插座：均為壁內式裝置，採用Panasonic大型開關面板，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四) 開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元等國產品。
- (五) 廚房設冰箱、微波爐、排油煙機、洗碗機、烤箱等專屬插座。

◆緊急發電設備

- (一) 各戶均設二只緊急專用插座及電路保護裝置（廚房冰箱、客廳），連接緊急發電機電源，平時不供電，於緊急情況時維持基本電器之操作，與外界聯繫不中斷。
- (二) 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機設置排煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時專供電梯，抽水

馬達、消防設施、安全系統、緊急專用插座等正常使用。

◆給排水設備

- (一) 供水方式：採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶，並依衛浴設備需求之水壓，依需求規劃設置恆壓式幫浦設備，確保設備出水壓力。
- (二) 蓄水設備：屋頂水箱採子母水箱設計，清洗水箱時不需停水；水箱及蓄水池經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。
- (三) 管線材質：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，污水幹管採用桔紅色PVC管配管具靜音及防臭效果，雨水及其他排水管採用南亞、大洋等廠牌正字標記排水專用PVC管。

◆避雷設備

本大樓採用精密放電式避雷針系統，可充份確保社區建物之安全。

◆網路設備

本社區銜接中華電信股份有限公司光纖網路幹線至各戶資訊接線箱(即FTTH)，方便各戶銜接更方便快捷之高頻寬需求。

◆消防安全設備

- (一) 消防栓系統：各層電梯間依法設置消防栓箱。
- (二) 自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- (三) 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- (四) 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於中央監控室之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。

(五) 前列設備係申請建築執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

特約事項

(一) 為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。(二) 為確保建築物各向立面之整體美觀及公共設備機能，住戶不得任意變更 建築立面外觀、陽台隔牆、主要公共管道間、公共梯廳裝修及玄關門之位置或自行裝設鐵窗其他類似之行為。

(三) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。

(四) 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，僅供買方參考，買方同意，上開石材應以施工當時所定為準。

附件三 代辦產權移轉登記委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載) 與富永營造股份有限公司 (以下簡稱賣方) 就上項房地訂有「預售屋買賣契約書」(以下簡稱本約), 買方同意授權賣方指定之地政士辦理產權移轉於買方名下。其共同委託有關事項如下:

- 一、依契約之約定辦理產權移轉、抵押設定、稅賦申報、不動產成交案件實際資訊申報或相關法律規定需辦理之各項申請、申報、登記事項與行政程序, 包含委託人未提供之個人資料之領取使用。
- 二、本約因故不能履行而解除契約時, 上開房屋若已過戶予買方, 買方應配合賣方或賣方指定之地政士辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下, 所發生之稅捐及費用應由買方負擔。
- 三、受任地政士得依【個人資料保護法】規定, 蒐集、處理、使用雙方個人資料等。
- 四、買方於簽訂本約同時提供本人身分證件予賣方之業務人員核對確為本人無誤。
- 五、本委託書效力及於受任地政士。

委託人:

買 方:
身分證統一編號: 同主約
戶 籍 地 址: 同主約

受託人:

賣 方: 富永營造股份有限公司
法 定 代 理 人: 祝泓理
統 一 編 號: 47249811
地 址: 台北市信義區松仁路 277 號 18 樓
連 絡 電 話: (03) 551-3333

中 華 民 國 年 月 日

附件四 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱買方) 及被授權人富永營造股份有限公司 (以下簡稱賣方)，雙方因履行「神隱村」預售屋買賣契約書 (以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 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契約約定、代辦產權移轉登記委託書所列之授權事項、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、除獲得買方同意外，賣方 (或受任地政士) 不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關手續以外之任何用途，若買方因此遭受任何無辜損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 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，否則願自負違約之責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

此致

富永營造股份有限公司

立 授 權 書 人：

身分證統一編號：同主約

戶 籍 地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件五 代辦抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載): 今委託富永營造股份有限公司 (以下簡稱賣方) 就上項房地產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款, 以繳付上項訂購房地之部分價款 (即產權移轉款), 其有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份, 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, 其差額部分依第二十一條第二項辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權, 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, 並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所需各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額 (含金融貸款額) 之本票予賣方, 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該本票到期日後並向買方提示該本票請求房屋價款。
- 四、買方同意於賣方辦理所有權移轉辦理時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、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。惟買方如經賣方同意撤銷委託辦貸款, 其應付款項應按本約有關規定繳交, 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。

- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，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。
- 七、買方同意自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，該貸款之本息由買方負擔。(但於賣方通知之交屋日前之利息因由賣方返還買方)。
- 八、若因下列各款情事之一以致未能貸款或貸款不足，買方均同意自賣方通知送達之日起__日(不得少於三十日)內以現金付清。
1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
 2. 買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 3. 買方自動放棄辦理貸款。
 4. 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者。
- 九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委託人：

買方：
身分證統一編號：同主約
戶籍地址：同主約

受託人：

賣方：富永營造股份有限公司
法定代理人：祝泓理
統一編號：47249811
地址：台北市信義區松仁路 277 號 18 樓
連絡電話：(03) 551-3333

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載) 今買方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(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，以作為房地車位預訂買賣契約書中之銀行貸款(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，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。
- 四、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三十日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第七條之規定辦理外賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，若賣方已將房地所有權移轉於買方，買方應將房地所有權移轉返還賣方。

立協議書人

買方：
身分證統一編號：同主約
戶籍地址：同主約

賣方：富永營造股份有限公司
法定代理人：祝泓理
統一編號：47249811
地址：台北市信義區松仁路277號18F
連絡電話：(03) 551-3333

中 華 民 國 年 月 日

附件七 本約買賣建物銷售面積之計算及共有部分設施之分攤

- 一、本約買賣建物面積係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，計算詳如本特約條款第四條所應共同分攤之項目合計面積。如買方另有購買汽車停車位或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、本約買賣建物面積係根據主管機關核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本特約條款等規定綜合計算總計而得。
- 三、本約買賣建物面積依下列方式計算：
 - (一) 建物之外牆，以牆之外緣為界。
 - (二) 兩建物共用之牆壁，以牆中心為界。
 - (三) 附屬建物以其外緣為界。
 - (四) 有隔牆之共用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。
- 四、本特約條款第壹條之共有部分面積，其分攤方式如下：
 - (一) 全體區分所有權人共同分攤項目：
地下一至二層汽車停車格含車道及其它必要空間外之共有部分空間與公用設備及地上一至五層、屋頂突出物之共有部分。
 - (二) 地下層停車位持分面積：機械車位每位約 3.97 坪。(以實際登記結果為準)
 - (三) 本約主建物、附屬建物及公共設施、法定停車位，依登記當時登記法規及地政機關允許之方式登記之。
 - (四) 共有部分之權利範圍分攤為：扣除停車位需分攤約 314.56 平方公尺之面積後，其餘約 901.33 平方公尺，前款共有部分之權利範圍扣除一樓A戶外，其餘各戶依各建物之專有部分登記面積比例而為計算。(本項所列面積係估算值，應以使用執照竣工圖經地政機關登記面積為準)
 - (五) 本案另訂一樓A戶共有部分登記為245.34平方公尺。
 - (六) 共有部分得依其使用性質合併登記，各建物按分攤面積計算比例持分。

附件八 分管協議書

立約定書人 (以下簡稱買方) 茲因向富永營造股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落在北投區新民段一小段193、194、195、198-2等共計四筆地號土地，基地上案名為「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載)除同意遵守房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議書，內容如下：

- 一、本大樓內之空地、共有部分均由全體區分所有權人共同管理使用。本大樓後方空地及相關設施設備，約定專用給一樓各戶住戶專用，如附件十七。本大樓鄰房「棕栢泉社區」就侵界占用部分，依當期公告地價計算繳付租賃租金予本大樓社區管理委員會，至「棕栢泉社區」拆除或重建，如附件二十。
- 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。買受人(即買方)對上述分管方式充分了解，並同意簽訂本分管協議書。
地下室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、本大樓地下二層平面停車空間共 1 位由全體住戶共同分攤公共設施，日後點交給管委會，使用辦法由管委會另訂之。

立約定書人

買 方：
身分證統一編號：同主約
戶籍地址：同主約

賣 方：富永營造股份有限公司
法定代理人：祝泓理
統一編號：47249811
地 址：台北市信義區松仁路 277 號 18 樓
連絡電話：(03) 551-3333

中 華 民 國 年 月 日

附件九 工程圖確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，並依照賣方通知變更設計期限內及其相關規定辦理，超過期限及規定範圍則不受理，賣方得逕依原設計之建築及機電配置施工交屋。
- 二、買方於客變簽認後如經賣方同意始可再次請求變更，該項目其加減帳及需拆除或改造部份已完成之工程費依追加及追減分別另加10%管理費由買方負擔；惟若該再次變更之項目依工程進度或依賣方工程帳務結算管理已完成時賣方得拒絕受理。
- 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、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方於辦理變更圖面設計時向賣方申請追減，賣方應計算退還買方成本價額於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，不得要求賣方另行提供材料與代為施工。

附件十 裝潢（修）工程切結書

立切結書人 茲因向富永營造股份有限公司購買座落在北投區新民段一小段193、194、195、198-2等共計四筆地號土地，基地上案名為「神隱村」（買賣標的詳如本約第二條所載），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「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任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，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正，於裝潢（修）工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，及預先一次繳納環境維護管理費新台幣貳萬元正（每一工作日扣除新台幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，剩餘時則於退還施工保證金時，一併無息退還），立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則願負連帶責任。

此致

富永營造股份有限公司

立切結書人：

身分證統一編號：同主約

戶籍地址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 住戶裝潢（修）施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、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（向本買賣建物管理委員會查詢閱覽），須無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝潢（修）戶與承包商應與管委會共同簽具切結書，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壹拾萬元整予管理委員會，待裝潢（修）戶於裝潢（修）完成後，且合於下列規定，並經管理委員會認可後無息退還保證金；上述作業若管理委員會尚未成立，則委任富永營造股份有限公司代理。
- 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. 環境維護管理費新臺幣貳萬元整（每一工作日扣除新臺幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，與施工保證金一併結算退還，依憑裝潢施工管制表辦理）。
 3. 簽具切結書，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，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
 - （四）材料工具進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
 - （五）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，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、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(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。

(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），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，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) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。

(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，但仍有部份垃圾殘留，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，且合於下列條件，並經管委會認可者，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、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。

十一、於本建物管理委員會尚未成立前，由富永營造股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於本建物管理委員會成立後，由富永營造股份有限公司移交本建物管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

附件十二 住戶規約

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及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

住戶規約效力及於本建物公寓大廈全體區分所有人及住戶。本建物公寓大廈區分所有權人為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人（以下簡稱房屋區分所有權人）。本建物公寓大廈範圍如（附件十八）「各層平面圖」中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、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. 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
2. 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
3. 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定共同使用者。
5. 住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人、或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。

二、為維護全體住戶權益，除有特別約定外，區分所有權人均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道：

1. 本大樓內之空地、約定共用部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。本大樓後方空地及相關設施設備，約定專用給一樓各戶住戶專用，如附件十七。本大樓鄰房「棕栢

泉社區」就侵界占用部分，依當期公告地價計算繳付租賃租金予本社區管理委員會，至「棕梠泉社區」拆除或重建，如附件二十。

2. 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。區分所有權人對上述分管方式充分了解，地下室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。
3. 本大樓停車位為倉儲機械式(循環)車位，購買及登記停車位係固定式編號，實際停車及取車係非固定式編號(隨機停車及取車)。
4. 本大樓地下二層平面停車空間共1位由全體住戶共同分攤公共設施，日後點交給管委會，使用辦法由管委會另訂之。
5. 本大廈周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為及陽台禁止加窗或加設鐵窗。
6. 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：
 - a、受託管理業務或承包工作者。
 - b、電力公司。
 - c、電信機構。
 - d、自來水公司。
7. 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專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權

人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由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。
- 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、公寓大廈之重大修繕或改良。
 - 3、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - 4、約定專用或約定共用事項，但本規約第二條第二項之約定專用規定不得變更，如有議決變更者，其決議無效。
 - 5、管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - 6、其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、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。

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

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作

成決議。前揭決議之會議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專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，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佔之比例。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 本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 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本大廈由區分所有權人或住戶互選管

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。

五、設備委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配，以分區分棟方式劃分，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、副主任委員及財務委員，須由具區分所有權人資格之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一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。
- 四、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 主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由全體委員互選之。
- 二、其餘委員由主任委員於全體委員中選任之；或由全體委員互選之。
- 三、管理委員會委員之選任應以下列方式選任之：委員選舉，採無記名單記法選舉，以獲區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，自當選之日迄翌年止，為期一年，連選得連任。
- 五、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 1. 主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、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、財務委員，其已擔任者，即當然解任。

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

第九條 主任委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對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或區分所有權人會議之決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員會應遵守法令、規約、區分所有權人會議與管理委員會會議之決議及負責研擬、執行各項相關管理措施，並代表全

體區分所有權人受領本建物公共設施清冊及水電配置圖等書面文件予以管理及制定管理費收取標準，予以執行。

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：

1、公共基金。

2、管理費。

二、管理費用依各區分所有權人其共有之應有部份比例分擔之。

1、房屋管理費，依房屋產權坪數 180元/坪。

2、機械停車位 600元/月，計價分擔。

三、日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則

五、區分所有權人若在規定之日前未繳納應繳金額時，管理委員會得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：

1. 委任或僱傭管理服務人員之報酬。共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

2. 有關共用部分之火災保險費、責任保險費或其他財產保險費。

3. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

4. 稅捐及其他徵收之稅賦。

5. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

6. 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、共用基金用途如下：

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 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。其費用由公用基金支付，公用基金不足時，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。

第十三條 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。

第十四條 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（或使用者）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。

第十五條 管理負責人準用規定之事項

立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

附件十三 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				108 建字第 0055 號			
起造人姓名	富喬實業股份有限公司 負責人 祝文定			住址	11163臺北市中山北路5段453號1樓		
設計人姓名	王山頌			事務所名稱	王山頌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定休閒旅館住宅專用區			幢戶數	1幢1棟地上5層 地下2層,共25戶		
建築地點	地址	北投區溫泉路					
	地號	北投區新民段一小段 193-0地號		北投區新民段一小段 194-0地號		北投區新民段一小段 198-2地號	
各層面積總計	騎樓	面積	建築面積	361.61 m ²	基地	騎樓地	面積
	其他	2116.69 m ²			面積	其他	1154 m ²
發照日期	108年04月12日			領照日期	年 月 日		
規定開工期限	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起23個月內竣工		
建築估價	\$22,414,524 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	230.19	3.5	防空避難室兼停車空間等9筆(詳見附表)				
				總計:	2116.69 m ²		
備註：注意事項、起造人名稱、地址、地號在背面。							
 局長 黃景茂 中華民國一〇八年四月十二日							
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。							

臺北市府都市發展局建造執照附表

108建字第0055號

建築物概要: 地下001層、面積:230.19㎡、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地上001層、面積:316.61㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2), 第33組:健身娛樂業之營業性浴室(B1)

地上003層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 地上005層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 突出物002層、面積:29.48㎡、高度:3.5M、用途:水箱

地下002層、面積:469.29㎡、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地上002層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)

地上004層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 突出物001層、面積:29.48㎡、高度:3.5M、用途:樓梯間

雜項工作物: 挖方工程(單位m3)、面積708.39 ㎡
 矩形溝長度113.5 M
 集水井5座
 滯洪流沙池1座
 擋土牆(竊沒段)長度25.9 M

填方工程(單位m3)、面積51.11 ㎡
 涵管長度19.7 M
 豎井1座
 擋土牆(出露段)長度98.35 M

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用100年6月30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1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:《101》年《6》月《25》日(法令適用日期:101年6月25日)
- 2.建築地點:北投區新民一小段193,194,195,198-2地號。
- 3.實設空地《675.17》平方公尺。
- 4.依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
- 5.結構專業技師:《森結構》技師事務所,技師:《李森梢結構工程》技師。
- 6.水土保持專業技師:薪宇工程顧問有限公司,技師:《鄧鳳儀水土保持》技師。
- 7.地質調查專業技師:中聯工程顧問股份有限公司,技師:《高玉綻大地工程》技師。
- 8.本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
- 9.本案基地屬非液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(預疊樁)。
- 10.拆除執照併案辦理,拆除面積《264.00》平方公尺(含有產權264.00平方公尺),共《1》戶,拆除門牌:《北投區溫泉路147號》由玉山建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
- 11.如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 12.未設置空調調節設備。
- 13.昇降機《3》部。
- 14.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 15.本案電信設備及相關空間設計之圖說,應於申報開工前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查,並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
- 16.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.適用都市設計審議範圍,經本府106年8月7日北市都設字第10636822900號函完成都市設計審議程序。
- 21.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。
- 22.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,經委託台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」。
- 23.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台北市建築師公會「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。
- 24.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
 - 25.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 - 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 - 27.放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並依核准圖說打通8公尺計畫道路，臨基地側8公尺(依都審核定圖說之開闢範圍)，涉及水土保持部分，應經山坡地主管機關審查，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 - 28.基地內退縮無遮蓋人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 - 29.適用山坡地保育利用條例地區：水土保持計畫經本府工務局大地工程處(105年11月16日北市工地審字第10533015300)號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
 - 30.適用臺北市山坡地開發建築要點地區。
 - 31.請領執照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。
 - 32.沉砂池應每年至少清疏兩次，並視淤積程度適時清疏，於建物產權移轉時列入交代。
 - 33.本案工程如屬行政院勞工委員會86年1月1日臺86勞檢一字第000001號公告之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本府勞工局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。
 - 34.拆除執照(含併拆建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 36.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為145.99立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 37.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。
 - 38.屬空氣污染防治法第1級營建工程，應於開工前檢附逕流廢水污染防治計畫。
 - 39.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。
 - 40.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。
 - 41.(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。
 - 42.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察。
 - 43.若符合公寓大廈規約第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部或陽臺墜落所為之設施)。
 - 44.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。
 - 45.為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師計裝設安全觀測系統，並請目的事業主管機關於建築執照注意事項加註，請領執照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，依本府105年11月16日府文化資源第10531994500號函受保護樹木計畫核定函內容。
 - 46.檢附旨揭申請案計畫書核定版一份(如附件)，請依下述說明覈實辦理：(一)旨揭計畫內容應併入工程相關合約規範內據以執行，現場併應備妥旨揭核定計畫書，以供相關施作廠商憑辦，且應督導現場工員落實計畫中各工作要項暨保護、維管等措施。(二)各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利文化局當日派員查察現場施作狀況。(三)案內各工作要項均應拍照紀錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄。
 - 47.(格式詳如附件)至文化局核備。
 - 48.依本局104年4月15日府都設字第10432022700號函說明二，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：本案基地面前計畫道路經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第413次委員會決議同意開闢至車道出入口，無法開闢部分於基地內退縮留設淨寬達4公尺階梯式通路；另未來配合東側鄰地開發，本案申請人應無條件將基地面前計畫道路於本次施作階梯範圍及基地內退縮1.5公尺人行道皆自行開闢完成。

臺北市建築管理工程處
 圖 4.16
 建造執照領照章

起造人	[REDACTED]	單位名稱	富隆實業股份有限公司	
		E-Mail	rexero817@kingland.com.tw	
監造人	[REDACTED]	事務所名稱	王山頌建築師事務所	
		E-Mail	imdgroup99@gmail.com	
承造人		廠商名稱		
		E-Mail		
核准開工展期至		109年01月15日	核准竣工展期至 年 月 日	
第一次變更	變更概要	 中華民國壹零捌年拾月 日 (完) 二期		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

臺北市政府都市發展局建造執照附表 108 建字第 0055 號

第一次變更起造人

變更後說明：原起造人：富裔實業股份有限公司 負責人 祝文定

變更為：富永營造股份有限公司 負責人：邱曉婷



中華民國壹零玖年陸月拾捌日發文

第二次變更起造人

變更後說明:原起造人:富永營造股份有限公司 負責人:邱曉婷

變更為:合眾建築經理股份有限公司 負責人:顏文澤



中華民國壹零玖年陸月卅日 發文

附件十四 不動產信託證明書影本及相關附件

(信託編號 0540A1076)

『不動產信託證明書』

緣富永營造股份有限公司興建之座落台北市北投區新地段一小段 193、194、194-1-2、195 及 198-2 地號等 6 筆土地（以下簡稱「本專案土地」，如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之工業（以下簡稱「本專案」），委託合作金庫商業銀行股份有限公司（即受託人）、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託，並於中華民國 109 年 11 月 16 日訂有不動產信託契約書在案，信託及委任事項如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為合作金庫商業銀行股份有限公司名下，建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，其用途僅限於支應本專案相關支出。
- 參、合眾建築經理股份有限公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 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其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項如下，買賣方無條件同意下列之約定：
 - 一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反本信託契約之義務外，不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
 - 二、本案已辦理不動產開發信託之委託人兼受益人為賣方而非買方，買方所繳價金存入受託人信託專戶後，視為自益信託受益人（即賣方）自備款之一部分，交由受託人依賣方指示專款專用，賣方有權得優先指示動用買方所繳價金於工業興建所需之一切相關費用，包含但不限於工程、財務及管銷等費用。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、主管機關規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
 - 四、所稱「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，但不包含產權登記款及交屋款。除賣方已預先提存同等之金額交付信託外，買方所交付之訂金亦需交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，賣方得檢附相關證明文件，向受託人請求返還。
 - 五、所稱「專款專用」指買方所繳價金經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 六、「買方所繳價金」之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
 - 七、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。
 - 八、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、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，此時

(信託編號 0540A1076)

視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

九、賣方應對預售屋買賣交易有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，賣方應定期提供契約編號簿冊及載明買方資料，受託人得派員或委託他人定期或不定期查核。

(二)應影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

十、買方所繳價金，除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。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相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後次月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。查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> → 產品總覽 → 信託 → 信託專戶查詢]。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。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予受託人核對，並應提供預售屋買賣契約之影本供受託人留底備查。

十一、賣方應告知買方向賣方專責人員或受託人之專責人員、專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由受託人辦理信託財產結算；倘賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等，受託人應公告相關資訊使買方知悉。

十二、賣方應向買方明確告知本建案之起造人、建物受託人及建案管理機構之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託證明文件予買方查閱。

十三、建經公司因信託關係變更為本建案之起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。

十四、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，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享有之受益權則歸屬於買方，若有需要，受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜，受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：

(一)受託人應與不動產開發信託之關係人(包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等)協商處理後續信託財產結算事宜。

(二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託人應就賣方已提供之資訊通知買方，買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利，且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及計算個別買方之受益權比例。

(三)前目所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前目所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本目所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。

(四)受託人應將可供分配之信託財產，依第2目受益權比例分配予買方。

(五)有關本項所稱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

(信託編號 0540A1076)

遵行事項，除法令另有規定者外，應依信託契約及買賣契約之附件-信託受益權人會議準則辦理。

十五、賣方若無法依約定完工或交屋，且受託人未擔任起造人時，前款「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。惟受託人擔任起造人時，「可供分配之信託財產」指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託人依信託契約專款專用所餘款項(以帳戶實際餘額為準)，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，例如受託人將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對在建工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。買方就其未獲償部分，應向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

十六、賣方如欲提前終止本信託契約時，應於符合下列條件之一時，始得提前終止：

(一) 賣方已向受託人提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明。

(二) 本信託契約所訂之受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至信託契約存續期間屆滿者。

前所稱賣方已向受託人提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明及新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約保證機制之銜接與責任劃分。

十七、買方所繳價金之信託存續期間終止前，賣方若有更換受託人情形時，原受託人將信託專戶專款專用所餘款項，逕行移轉予賣方指定之新受託人，原受託人責任即解除，賣方應將前開事項通知買方，原受託人之網頁應公告相關資訊。

伍、日後如遇有買賣契約增刪變更者，買賣雙方應另行以書面通知受託人。

陸、本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其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

立證明書人

受託人

合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託部協理 張政蓉

統一編號：70799128

地址：臺北市松山區長安東路二段

225 號 10 樓



買賣契約當事人

買方： (簽章)

身分證統一編號：

地址：

電話：

賣方：富永營造

代表人：邱曉婷

統一編號：472498

地址：新竹縣竹北市中興里復興一街 185 號 1 樓



中華民國 110. 3. 16 年 3 月 16 日

合作金庫商業銀行、富永營造股份有限公司蒐集、處理及 利用個人資料告知事項

合作金庫商業銀行、富永營造股份有限公司（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一)信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二)依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三)銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四)其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與富永營造股份有限公司往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二)地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作

推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

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

(二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

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

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

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

六、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。

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

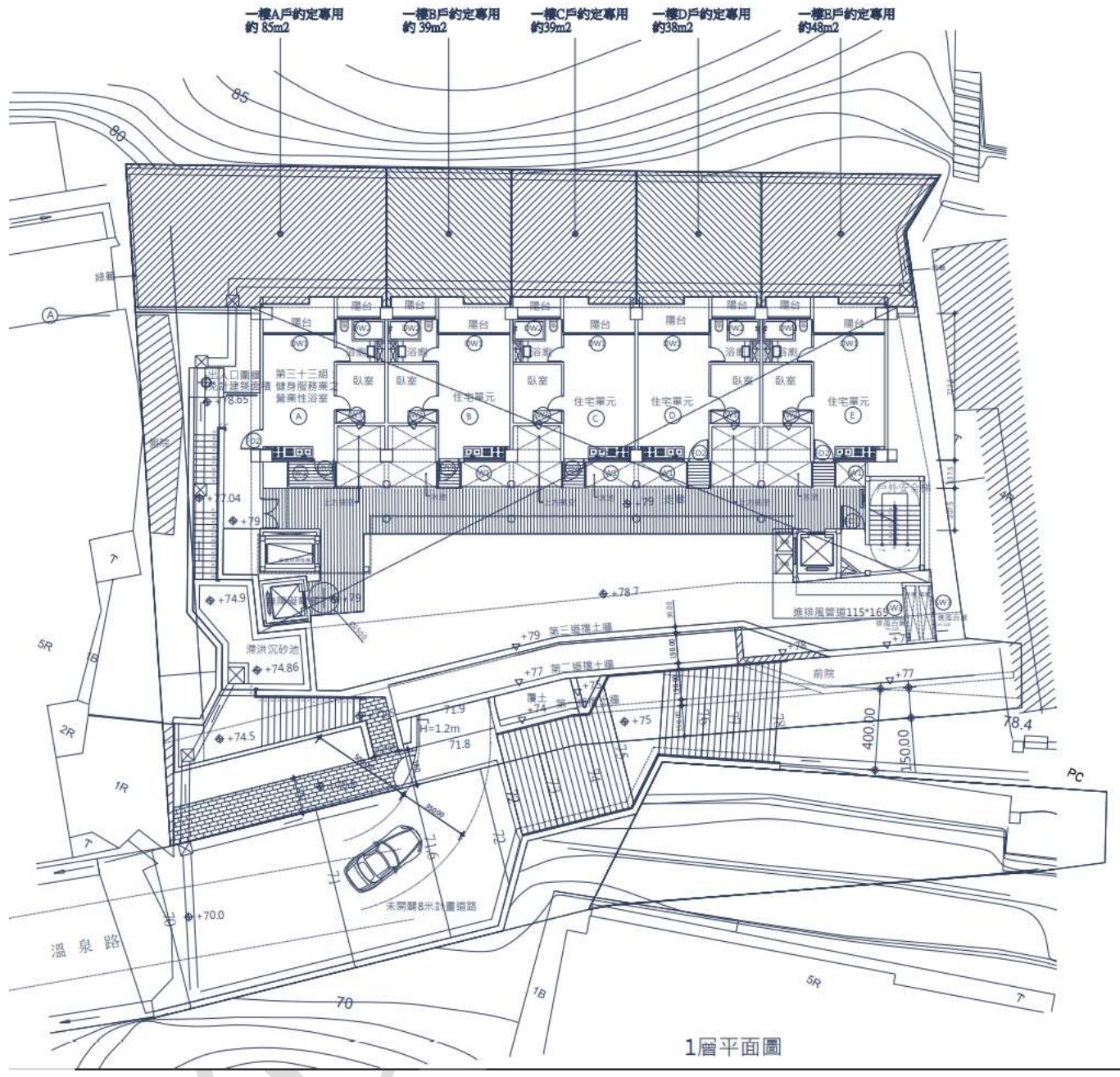
附件十五 本戶平面圖



附件十六 本戶車位平面圖



附件十七 本大樓分管約定圖



附件十八 各層平面圖





敬啟者

附件十九 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，買方_____就神隱村案____棟____樓____戶，不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，切結內容無任何虛偽不實。

聲明事項

一、 實質受益人

不適用

適用：

法人或團體名稱：_____ 受益人姓名：_____

信託關係人

指定登記予第三人(姓名：_____關係：_____)

二、 重要政治性職務人士

(一) 委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

是 否

(二) 如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

三、 合法資金來源及現金支付說明

(一) 資金來源：(重要政治性職務人士必填)

(二) 是否提供前項資金來源證明：

此致

(不動產經紀業名稱)

聲明人：

統一編號：

聯絡電話或手機：

中 華 民 國

年

月

日

附件二十 基地侵界占用租賃協議書

甲方：富永營造股份有限公司

乙方：棕櫚泉社區管理委員會

甲方預計興建「神隱村」住宅建案，建築基地坐落於臺北市北投區新民段一小段 193、194、195、198-2 地號等四筆土地（下稱神隱村建築基地），經測量結果確認，乙方社區建物部分已侵界佔用部分神隱村建築基地，雙方就此侵界佔用事件，達成協議如下：

一、乙方侵界佔用神隱村建築基地之總佔用面積合計共：19.96 平方公尺。

（詳細面積範圍如附件所示）

二、甲方完成「神隱村」住宅之建物保存登記後，乙方應依當期公告地價按佔用比例計算作為租金，繳付予「神隱村」社區管理委員會。

計算方式：當期公告地價 x (19.96 m² / 1,154 m²)

三、乙方應於每年開徵地價稅後之次月，以匯款或現金支票之方式，繳付一年期之租金予「神隱村」社區管理委員會。

四、於乙方繼續侵界佔用甲方神隱村建築基地期間，應按期繳付租金，直至乙方排除甲方神隱村建築基地之侵界佔用。

本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立協議書人

甲方：

富永營造股份有限公司

法定代理人：林水成

統一編號：47249811

地 址：新竹縣竹北市中興里復興一街 185 號 1 樓

乙方：

棕櫚泉社區管理委員會

法定代理人：

地 址：台北市北投區溫泉路145號
棕櫚泉社區大樓管理委員會

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月 1 0 日

神隱村

【土地】預售買賣契約書

契約審閱權

契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：黃____、李____

立契約書人 買方：

賣方：黃____、李____

茲為下列「神隱村」房地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條 廣告效力

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

第二條 土地標示

土地坐落：

北投區新民段一小段 193、194、195、198-2 等共計四筆地號，面積 1,154 平方公尺 (349.085 坪)，使用分區為特定休閒旅館住宅專用區。附件八「不動產信託證明書」內容所載北投區新民段一小段 194-1 及 194-2 等二筆地號為基地面前道路開闢用，不列入買賣標的。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「神隱村」編號第____樓第____戶，其土地持分面積____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為 1 萬分之____，

計算方式係以專有部分面積_____平方公尺占區分所有全部專有部分總面積 1066.14 平方公尺比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部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，分別以土地價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 契約總價

一、本契約總價款，如下：

土地價款：_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

二、上開價款不受物價波動之影響，而有所增減。

三、本土地之賣方 黃 [REDACTED]、李 [REDACTED] 之所有權權利各為二分之一，買方同意依附件一之付款方式。

第六條 付款約定

一、買方應依「付款明細表」(詳如附件一)約定繳納期款。買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或於本條第八項所指定之銀行帳戶(本戶專屬虛擬帳戶)，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。

二、依前項約定，如買方逾期達五日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份，每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。任一期款(含未完全給付者)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，經賣方以書面催告，經送達七日內仍未繳款者，則視為買方違

約，雙方同意依違約處罰之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、買方應給付賣方期款中之產權移轉款（即銀行貸款）部分，依下列方式擇一適用之：

- （一）不辦貸款或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款時，其全額或減少貸款之差額應按第一項約定方式給付。
- （二）委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款，用以繳付房地所有權移轉款時，則買方同意簽立代辦抵押貸款委託書如（附件四）予賣方，以憑辦理。但貸款額度多寡係金融機構對買方徵信後之決定，非賣方得保證之範圍。
- （三）自洽貸款：如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，則就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書詳（附件五）予賣方為憑。如有延誤而增加之費用，由買方負擔。

四、如買方選擇銀行貸款，撥付房地產權移轉款時，則買方同意遵守下列約定：

- （一）買方簽立同額之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日，如買方未依約支付價款者，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票交還買方。
- （二）因本貸款金額，屬按期應繳價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意賣方於本約買賣房地移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽定三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人，且絕不得藉任何理由阻止給付；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。

(三)買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本息，由買方負擔，但賣方應取得買方金融貸款日後七日內，通知買方交屋。

五、買方應負擔之稅費、規費及相關費用，買方應依賣方之預估，並自賣方寄發繳款通知__日(不得少於三十日)內全數依通知繳付，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。

六、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方指定收款銀行帳戶收到當日(逾銀行匯兌時間即依次銀行營業日)即兌換成新臺幣幣值(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。

七、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程款全部完工時一次支付之。

第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，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合作金庫商業銀行股份有限公司負責承作信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

本案信託專戶 1：

銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司

戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-黃■■■■收款專戶

帳號：0540717180326

貴戶之專屬繳款帳號：_____

本案信託專戶 2：

銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司

戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-李■■■■收款專戶

帳號： 0540717180351

貴戶之專屬繳款帳號： _____

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

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。

第九條 逾期付款之處理方式

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。

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。

第十條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於合建房屋之使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （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，應在申辦產權移轉前全部兌現。
- 四、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。

第十一條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 4. 依上開約定由買方分期攤還予賣方之買賣價金，買方應配合賣方於通知期限內配合代書提供本約房地辦理第二順位抵押權設定所需相關文件，於辦理本戶所有權移轉登記同時辦理第二順位抵押權予賣方，以擔保按期清償。
 - (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 30 天)天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、買方未辦妥貸款應配合之事項，或買方已聲明不辦貸款、減少貸款金額時，買方應於房地所有權移轉書類送件前，以現金一次付清貸款金額或減少貸款部分之金額。

四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。

第十二條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋契約第十二條第二項、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。

第十三條 房地轉讓條件及質押禁止

(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。

第十四條 地價稅之分擔比例

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

納。

第十五條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以合建房屋之使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉、抵押權設定登記規費、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。
- 三、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。
- 四、買方所應負擔之各項稅捐費用於繳交前應由賣方預估，買方並應依賣方辦理所有權移轉登記時通知預存賣方指定之代辦(人)處代為繳(收)納，雙方並於交屋結算時按本約有關規定結算，多退少補。

第十六條 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，雙方同意房屋預售買賣契約解除契約時，本土地預售買賣契約同時視為解除。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第十七條 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；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十八條 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」之規定者，買方得依法解除契約。

- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第 1 款或第 2 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 15%)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 15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十九條 契約之完整性

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，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以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。

第二十條 契約附件及修改

本約所有之附件，均視為本約之一部份。

本約條文或文字如有增減，應於增減、修改處，加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。

第二十一條 契約效力

- 一、本約與房屋預售買賣契約同時簽訂，如有解除之情形，雙方同意本約視為同時解除。
- 二、本約所有條款及有關附件之約定對買賣雙方之繼承人、法定代理人及繼受人等均具有相同之約束效力，契約內容若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 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。

第二十三條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十四條 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。

本約附件：

- 一、 付款明細表。
- 二、 代辦產權移轉登記委託書。
- 三、 代刻及使用印章授權書
- 四、 代辦抵押貸款委託書。
- 五、 自洽貸款協議書
- 六、 分管協議書。
- 七、 建造執照影本
- 八、 不動產信託證明書影本及相關附件
- 九、 本大樓分管約定圖
- 十、 各層平面圖
- 十一、 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書
- 十二、 基地侵界占用租賃協議書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：黃 0 0

身分證字號：

連絡電話：

地 址：

賣 方：李 0 0

身分證字號：

連絡電話：

地 址：

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

不動產經紀人：

證照號碼：

附件一 付款明細表

單位：新臺幣

工 程 進 度			土地應繳金額		合計
			黃■■■專戶	李■■■專戶	
訂金	5%				
簽約金	5%				
開工款	2%				
第1期	地下層一樓樓地板完成	2%			
第2期	地上層二樓樓地板完成	2%			
第3期	地上層三樓樓地板完成	2%			
第4期	地上層四樓樓地板完成	2%			
第5期	地上層五樓樓地板完成	2%			
第6期	使照申請	3%			
銀行貸款	70%				
交屋款	5%				
土地款合計					
土地款合計總價					
本戶土地分別虛擬帳號：					

附件二 代辦產權移轉登記委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載) 與黃■■■、李■■■ (以下簡稱賣方) 就上項房地訂有「預售屋買賣契約書」(以下簡稱本約), 買方同意授權賣方指定之地政士辦理產權移轉於買方名下。其共同委託有關事項如下:

- 一、依契約之約定辦理產權移轉、抵押設定、稅賦申報、不動產成交案件實際資訊申報或相關法律規定需辦理之各項申請、申報、登記事項與行政程序, 包含委託人未提供之個人資料之領取使用。
- 二、本約因故不能履行而解除契約時, 上開房屋若已過戶予買方, 買方應配合賣方或賣方指定之地政士辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下, 所發生之稅捐及費用應由買方負擔。
- 三、受任地政士得依【個人資料保護法】規定, 蒐集、處理、使用雙方個人資料等。
- 四、買方於簽訂本約同時提供本人身分證件予賣方之業務人員核對確為本人無誤。
- 五、本委託書效力及於受任地政士。

委託人:

買方:
身分證統一編號: 同主約
戶籍地址: 同主約

受託人:

賣方: 黃■■■、李■■■
身分證統一編號: 同主約
地址: 同主約

附件三 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱買方) 及被授權人黃 []、李 [] (以下簡稱賣方)，雙方因履行「神隱村」預售屋買賣契約書 (以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 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契約約定、代辦產權移轉登記委託書所列之授權事項、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、除獲得買方同意外，賣方 (或受任地政士) 不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關手續以外之任何用途，若買方因此遭受任何無辜損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 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，否則願自負違約之責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

此致

黃 []、李 []

立授權書人：

身分證統一編號：同主約

戶籍地址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件四 代辦抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載): 今委託黃 [REDACTED]、李 [REDACTED] (以下簡稱賣方) 就上項房地產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款, 以繳付上項訂購房地之部分價款 (即產權移轉款), 其有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份, 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, 其差額部分依第十一條第二項辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權, 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, 並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所需各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額 (含金融貸款額) 之本票予賣方, 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該本票到期日後並向買方提示該本票請求房屋價款。
- 四、買方同意於賣方辦理所有權移轉辦理時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、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。惟買方如經賣方同意撤銷委託辦貸款, 其應付款項應按本約有關規定繳交, 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。

- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，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。
- 七、買方同意自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，該貸款之本息由買方負擔。(但於賣方通知之交屋日前之利息因由賣方返還買方)。
- 八、若因下列各款情事之一以致未能貸款或貸款不足，買方均同意自賣方通知送達之日起___日(不得少於三十日)內以現金付清。已預付之各項費用扣除已支費用後無息退回買方：
1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
 2. 買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 3. 買方自動放棄辦理貸款。
 4. 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者。
- 九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委託人：

買 方：
身分證統一編號：同 主 約
戶 籍 地 址：同 主 約

受託人：

賣 方：黃 []、李 []
身分證統一編號：同 主 約
地 址：同 主 約

中 華 民 國 年 月 日

附件五 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載) 今買方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(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，以作為房地車位預訂買賣契約書中之銀行貸款(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，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，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、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三十日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第九條之規定辦理外賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，若賣方已將房地所有權移轉於買方，買方應將房地所有權移轉返還賣方。

買方：
身分證統一編號：同主約
戶籍地址：同主約

賣方：黃[]、李[]
身分證統一編號：同主約
戶籍地址：同主約

中華民國 年 月 日

附件六 分管協議書

立約定書人

(以下簡稱買方) 茲因向黃

、李 (以下簡稱賣方) 購買座落在北投區新民段一小段193、194、195、198-2等共計四筆地號土地，基地上案名為「神隱村」(買賣標的詳如本約第二條所載) 除同意遵守房地預定買賣契約書(以下簡稱本約) 及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議書，內容如下：

- 一、本大樓內之空地、共有部分均由全體區分所有權人共同管理使用。本大樓後方空地及相關設施設備，約定專用給一樓各戶住戶專用，如附件九。本大樓鄰房「棕栢泉社區」就侵界占用部分，依當期公告地價計算繳付租賃租金予本大樓社區管理委員會，至「棕栢泉社區」拆除或重建，如附件十二。
- 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。買受人(即買方) 對上述分管方式充分了解，並同意簽訂本分管協議書。
地下室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、本大樓地下二層平面停車空間共 1 位由全體住戶共同分攤公共設施，日後點交給管委會，使用辦法由管委會另訂之。


立約定書人

買 方：
身分證統一編號：同 主 約
戶 籍 地 址：同 主 約

賣 方：黃、李
身分證統一編號：同 主 約
戶 籍 地 址：同 主 約

中 華 民 國 年 月 日

附件七 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				108 建字第 0055 號				
起造人姓名	富喬實業股份有限公司 負責人 祝文定			住址	11163臺北市中山北路5段453號1樓			
設計人姓名	王山頌			事務所名稱	王山頌建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	特定休閒旅館住宅專用區			幢戶數	1幢1棟地上5層 地下2層,共25戶			
建地築點	地 址	北投區溫泉路						
	地 號	北投區新民段一小段 193-0地號 北投區新民段一小段 195-0地號		北投區新民段一小段 194-0地號 北投區新民段一小段 198-2地號				
各層面積總計	騎樓	m ²		建築面積	361.61 m ²	基地	m ²	
	其他	2116.69 m ²				其他	1154 m ²	
發照日期	108年04月12日			領照日期	年 月 日			
規定開工期限	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起23個月內竣工			
工程造價	\$22,414,524 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	230.19	3.5	防空避難室兼停車空間等9筆(詳見附表)					
				總 計:	2116.69 m ²			
備註：注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。								
				局長 黃景茂				
				中華民國一〇八年四月十二日				

- 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

108建字第0055號

建築物概要: 地下001層、面積:230.19㎡、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地上001層、面積:316.61㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)、第33組:健身俱樂部之營業性浴室(B1)

地下002層、面積:469.29㎡、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地上002層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)

地上003層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 地上005層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 突出物002層、面積:29.48㎡、高度:3.5M、用途:水箱

地上004層、面積:260.41㎡、高度:3.5M、用途:第2組:集合住宅(H2)
 突出物001層、面積:29.48㎡、高度:3.5M、用途:樓梯間

雜項工作物: 挖方工程(單位m3)、面積708.39 ㎡
 矩型溝長度113.5 M
 集水井5座
 滯洪流沙池1座
 擋土牆(籬沒段)長度25.9 M

填方工程(單位m3)、面積51.11 ㎡
 涵管長度19.7 M
 豎井1座
 擋土牆(出露段)長度98.35 M

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用100年6月30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1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:《101》年《6》月《25》日(法令適用日期:101年6月25日)
- 2.建築地點:北投區新民一小段193,194,195,198-2地號。
- 3.實設空地《675.17》平方公尺。
- 4.依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
- 5.結構專業技師:《森結構》技師事務所,技師:《李森枏結構工程》技師
- 6.水土保持專業技師:薪宇工程顧問有限公司,技師:《鄧鳳儀水土保持》技師
- 7.地質調查專業技師:中聯工程顧問股份有限公司,技師:《高玉錠大地工程》技師。
- 8.本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
- 9.本案基地屬非液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(預疊樁)。
- 10.拆除執照併案辦理,拆除面積《264.00》平方公尺(含有產權264.00平方公尺),共《1》戶,拆除門牌:《北投區溫泉路147號》由王山頌建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
- 11.如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 12.未設置空氣調節設備。
- 13.昇降機《3》部。
- 14.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
- 15.本案電信設備及相關空間設計之圖說,應於申報開工前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查,並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
- 16.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.適用都市設計審議範圍,經本府106年8月7日北市都設字第10636822900號函完成都市設計審議程序。
- 21.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。
- 22.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,經委託台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」。
- 23.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台北市建築師公會「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




臺北市府都市發展局建造執照附表

108建字第0055號

- 建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 24.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
 - 25.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
 - 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 - 27.放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並依核准圖說打通8公尺計畫道路，臨基地側8公尺(依都審核定圖說之開闢範圍)，涉及水土保持部分，應經山坡地主管機關審查，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 - 28.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 - 29.適用山坡地保育利用條例地區：水土保持計畫經本府工務局大地工程處(105年11月16日北市工地審字第10533015300)號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
 - 30.適用臺北市山坡地開發建築要點地區。
 - 31.請領執照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。
 - 32.沉砂池應每年至少清疏兩次，並視淤積程度適時清疏，於建物產權移轉時列入交代。
 - 33.本案工程如屬行政院勞工委員會86年1月1日臺86勞檢一字第000001號公告之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本府勞工局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。
 - 34.拆除執照(含併拆建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 36.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為145.99立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 37.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。
 - 38.屬空氣污染防治法第1級管建工程，應於開工前檢附逕流廢水污染削減計畫。
 - 39.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。
 - 40.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。
 - 41.(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。
 - 42.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察。
 - 43.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部或陽臺墜落所為之設施)。
 - 44.本案樓地板經建築師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。
 - 45.為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師計裝設安全觀測系統，並請目的事業主管機關於建築執照注意事項加註，請領執照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，依本府105年11月16日府文化資源第10531994500號函受保護樹木計畫核定函內容。
 - 46.檢附旨揭申請案計畫書核定版一份(如附件)，請依下述說明覈實辦理：(一)旨揭計畫內容應併入工程相關合約規範內據以執行，現場併應備妥旨揭核定計畫書，以供相關施作廠商憑辦，且應督導現場工具落實計畫中各工作要項暨保護、維管等措施。(二)各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利文化局當日派員查察現場施作狀況。(三)案內各工作要項均應拍照紀錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期間所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄。
 - 47.(格式詳如附件)至文化局核備。
 - 48.依本局104年4月15日府都設字第10432022700號函說明二，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：本案基地面前計畫道路經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第413次委員會決議同意開闢至車道出入口，無法開闢部分於基地內退縮留設淨寬達4公尺階梯式通路；另未來配合東側鄰地開發，本案申請人應無條件將基地面前計畫道路於本次施作階梯範圍及基地內退縮1.5公尺人行道皆自行開闢完成。

臺北市建築管理工程處
108.4.16
建造執照領照章

起造人	[Redacted]	單位名稱	富福官業股份有限公司	
		E-Mail	rexero817@kingland.com.tw	
監造人	[Redacted]	事務所名稱	王山頌建築師事務所	
		E-Mail	imdgroup99@gmail.com	
承造人		廠商名稱		
		E-Mail		
核准開工展期至		109年01月15日	核准竣工展期至 年 月 日	
第一次變更	變更概要	 中華民國壹零捌年拾月捌日 (完) 二期		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

臺北市政府都市發展局建造執照附表 108 建字第 0055 號

第一次變更起造人

變更後說明：原起造人：富裔實業股份有限公司 負責人 祝文定

變更為：富永營造股份有限公司 負責人：邱暉婷



中華民國壹零玖年壹月拾捌日發文

第二次變更起造人

變更後說明：原起造人：富永營造股份有限公司 負責人：邱曉婷

變更為：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤



中華民國壹零玖年拾貳月卅日 發文

附件八 不動產信託證明書影本及相關附件

(信託編號：0540A1076)

『不動產信託證明書』

緣李■■■■與黃■■■■興建之座落台北市北投區新民段一小段 193、194、194-1-2、195、198-2 地號等 6 筆土地（以下簡稱「本專案土地」，如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之工案（以下簡稱「本專案」），委託合作金庫商業銀行股份有限公司（即受託人）、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託，並於中華民國 109 年 11 月 16 日訂有不動產信託契約書在案，信託及委任事項如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為合作金庫商業銀行股份有限公司名下，建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，其用途僅限於支應本專案相關支出。
- 參、合眾建築經理股份有限公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 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其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項如下，買賣方無條件同意下列之約定：
 - 一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反本信託契約之義務外，不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
 - 二、本案已辦理不動產開發信託之委託人兼受益人為賣方而非買方，買方所繳價金存入受託人信託專戶後，視為自益信託受益人（即賣方）自備款之一部分，交由受託人依賣方指示專款專用，賣方有權得優先指示動用買方所繳價金於工案興建所需之一切相關費用，包含但不限於工程、財務及管銷等費用。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、主管機關規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
 - 四、所稱「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，但不包含產權登記款及交屋款。除賣方已預先提存同等之金額交付信託外，買方所交付之訂金亦需交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，賣方得檢附相關證明文件，向受託人請求返還。
 - 五、所稱「專款專用」指買方所繳價金經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 六、「買方所繳價金」之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
 - 七、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。
 - 八、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、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，此時

(信託編號：0540A1076)

視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

九、賣方應對預售屋買賣交易有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，賣方應定期提供契約編號簿冊及載明買方資料，受託人得派員或委託他人定期或不定期查核。
- (二) 應影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

十、買方所繳價金，除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。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相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後次月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。查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> → 產品總覽 → 信託 → 信託專戶查詢]。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。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予受託人核對，並應提供預售屋買賣契約之影本供受託人留底備查。

十一、賣方應告知買方向賣方專責人員或受託人之專責人員、專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由受託人辦理信託財產結算；倘賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等，受託人應公告相關資訊使買方知悉。

十二、賣方應向買方明確告知本建案之起造人、建物受託人及建案管理機構之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託證明文件予買方查閱。

十三、建經公司因信託關係變更為本建案之起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。

十四、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，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享有之受益權則歸屬於買方，若有需要，受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜，受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：

- (一) 受託人應與不動產開發信託之關係人(包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等)協商處理後續信託財產結算事宜。
- (二) 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託人應就賣方已提供之資訊通知買方，買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利，且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及計算個別買方之受益權比例。
- (三) 前目所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前目所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本目所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。
- (四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第2目受益權比例分配予買方。
- (五) 有關本項所稱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

(信託編號：0540A1076)

遵行事項，除法令另有規定者外，應依信託契約及買賣契約之附件-信託受益權人會議準則辦理。

十五、賣方若無法依約定完工或交屋，且受託人未擔任起造人時，前款「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。惟受託人擔任起造人時，「可供分配之信託財產」指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託人依信託契約專款專用所餘款項(以帳戶實際餘額為準)，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，例如受託人將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對在建工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。買方就其未獲償部分，應向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

十六、賣方如欲提前終止本信託契約時，應於符合下列條件之一時，始得提前終止：

(一) 賣方已向受託人提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明。

(二) 本信託契約所訂之受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至信託契約存續期間屆滿者。

前所稱賣方已向受託人提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明及新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約保證機制之銜接與責任劃分。

十七、買方所繳價金之信託存續期間終止前，賣方若有更換受託人情形時，原受託人將信託專戶專款專用所餘款項，逕行移轉予賣方指定之新受託人，原受託人責任即解除，賣方應將前開事項通知買方，原受託人之網頁應公告相關資訊。

伍、日後如遇有買賣契約增刪變更者，買賣雙方應另行以書面通知受託人。

陸、本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其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

(信託編號：0540A1076)

立證明書人

受託人
合作金庫商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 雷仲達
代理人：信託部協理 張政蓉
統一編號：70799128
地址：臺北市松山區長安東路二段

225 號 10 樓



買賣契約當事人

買方： (簽章)

身分證統一編號：

地址：

電話：

賣方：李 [REDACTED] (簽章)

身分證統一編號：A11 [REDACTED]

地址：新竹縣竹北市 [REDACTED]

賣方：黃 [REDACTED] (簽章)

身分證統一編號：A22 [REDACTED]

地址：台北市內湖區 [REDACTED]

中華民國 110. 3. 16 年 月 日

第 4 頁，共 7 頁

合作金庫商業銀行、黃■■■■、李■■■■

蒐集、處理及利用個人資料告知事項

合作金庫商業銀行、黃■■■■、李■■■■（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一) 信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二) 依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三) 銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四) 其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與黃■■■■、李■■■■往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二) 地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三) 對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主

管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

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

(二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

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

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

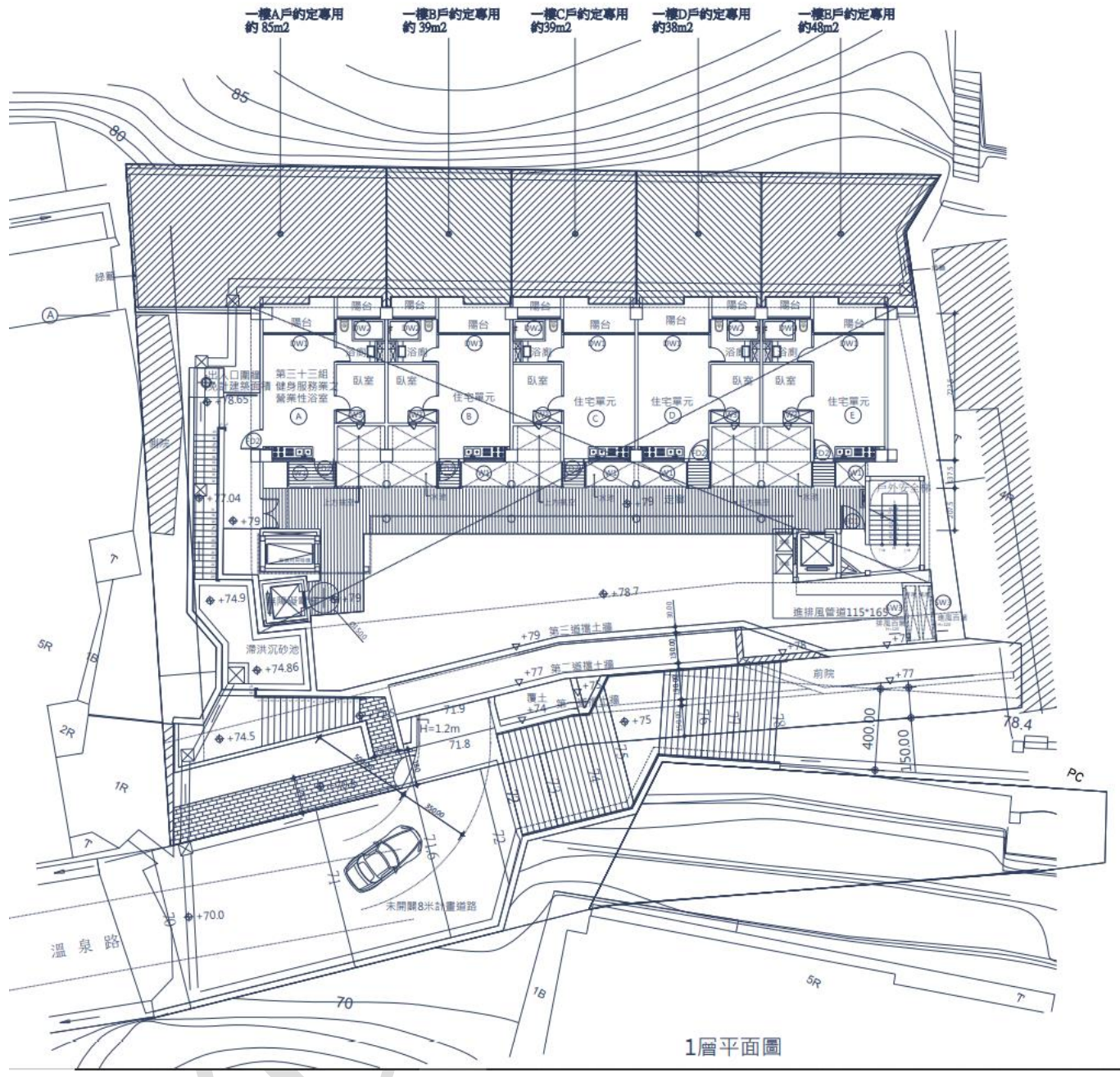
買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

六、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。

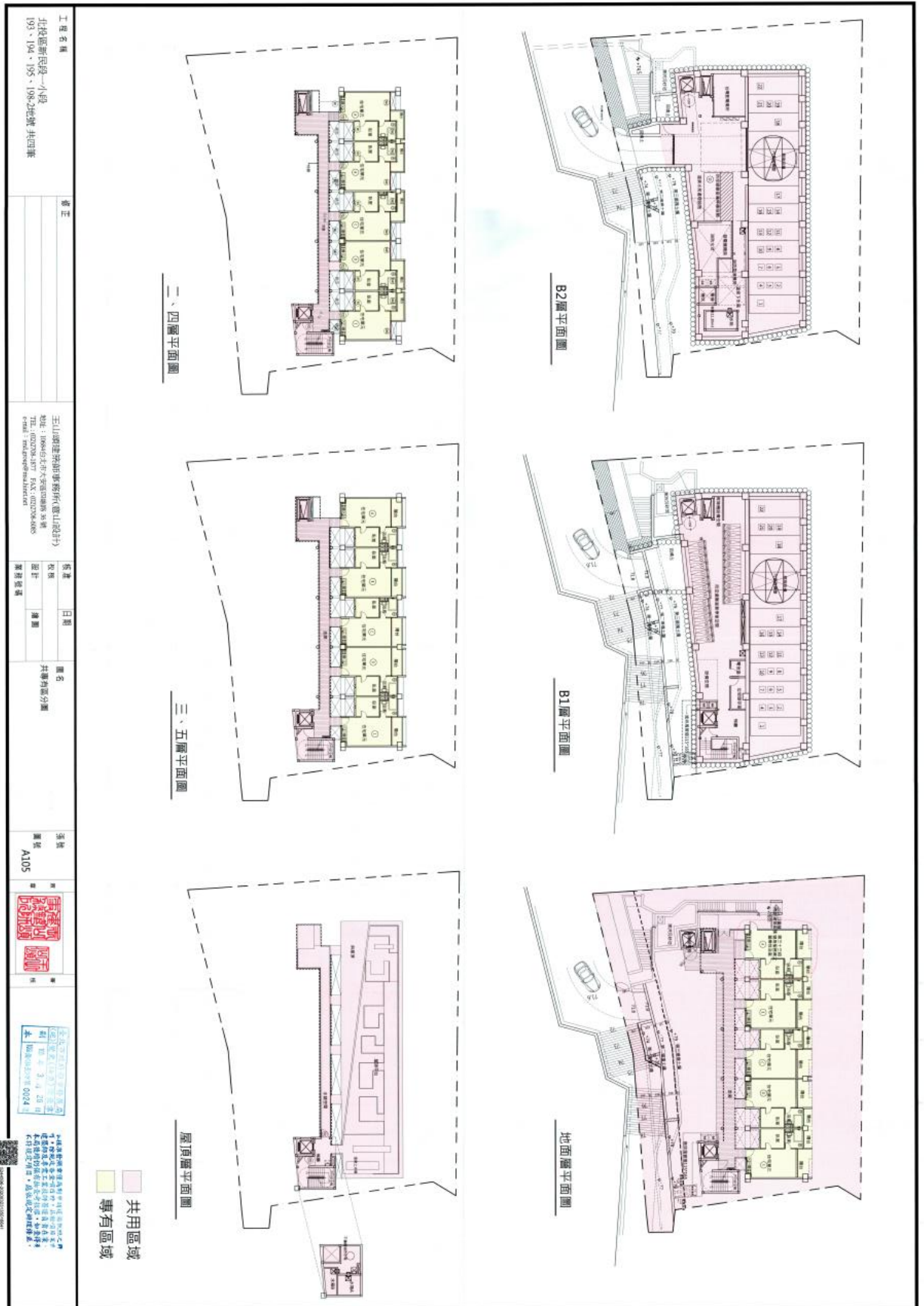
賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

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

附件九 本大樓分管約定圖



附件十 各層平面圖



敬啟者

附件十一 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，

買方_____就 神隱村 案____棟____樓____戶，不動產買賣交易案

件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，切結

內容無任何虛偽不實。

聲明事項

一、 實質受益人

不適用

適用：

法人或團體名稱：_____ 受益人姓名：_____

信託關係人

指定登記予第三人(姓名：_____ 關

係：_____)

二、 重要政治性職務人士

(一) 委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

是

否

(二) 如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

三、 合法資金來源及現金支付說明

(一) 資金來源：(重要政治性職務人士必填)

(二) 是否提供前項資金來源證明：

此致

(不動產經紀業名稱)

聲明人：

統一編號：

聯絡電話或手機：

中 華 民 國

年

月

日

附件十二 基地侵界占用租賃協議書

甲方：富永營造股份有限公司

乙方：棕櫚泉社區管理委員會

甲方預計興建「神隱村」住宅建案，建築基地坐落於臺北市北投區新民段一小段 193、194、195、198-2 地號等四筆土地（下稱神隱村建築基地），經測量結果確認，乙方社區建物部分已侵界佔用部分神隱村建築基地，雙方就此侵界佔用事件，達成協議如下：

一、乙方侵界佔用神隱村建築基地之總佔用面積合計共：19.96 平方公尺。

（詳細面積範圍如附件所示）

二、甲方完成「神隱村」住宅之建物保存登記後，乙方應依當期公告地價按佔用比例計算作為租金，繳付予「神隱村」社區管理委員會。

計算方式：當期公告地價 x (19.96 m² / 1,154 m²)

三、乙方應於每年開徵地價稅後之次月，以匯款或現金支票之方式，繳付一年期之租金予「神隱村」社區管理委員會。

四、於乙方繼續侵界佔用甲方神隱村建築基地期間，應按期繳付租金，直至乙方排除甲方神隱村建築基地之侵界佔用。

本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立協議書人

甲方：

富永營造股份有限公司

法定代理人：林水成

統一編號：47249811

地 址：新竹縣竹北市中興里復興一街 185 號 1 樓

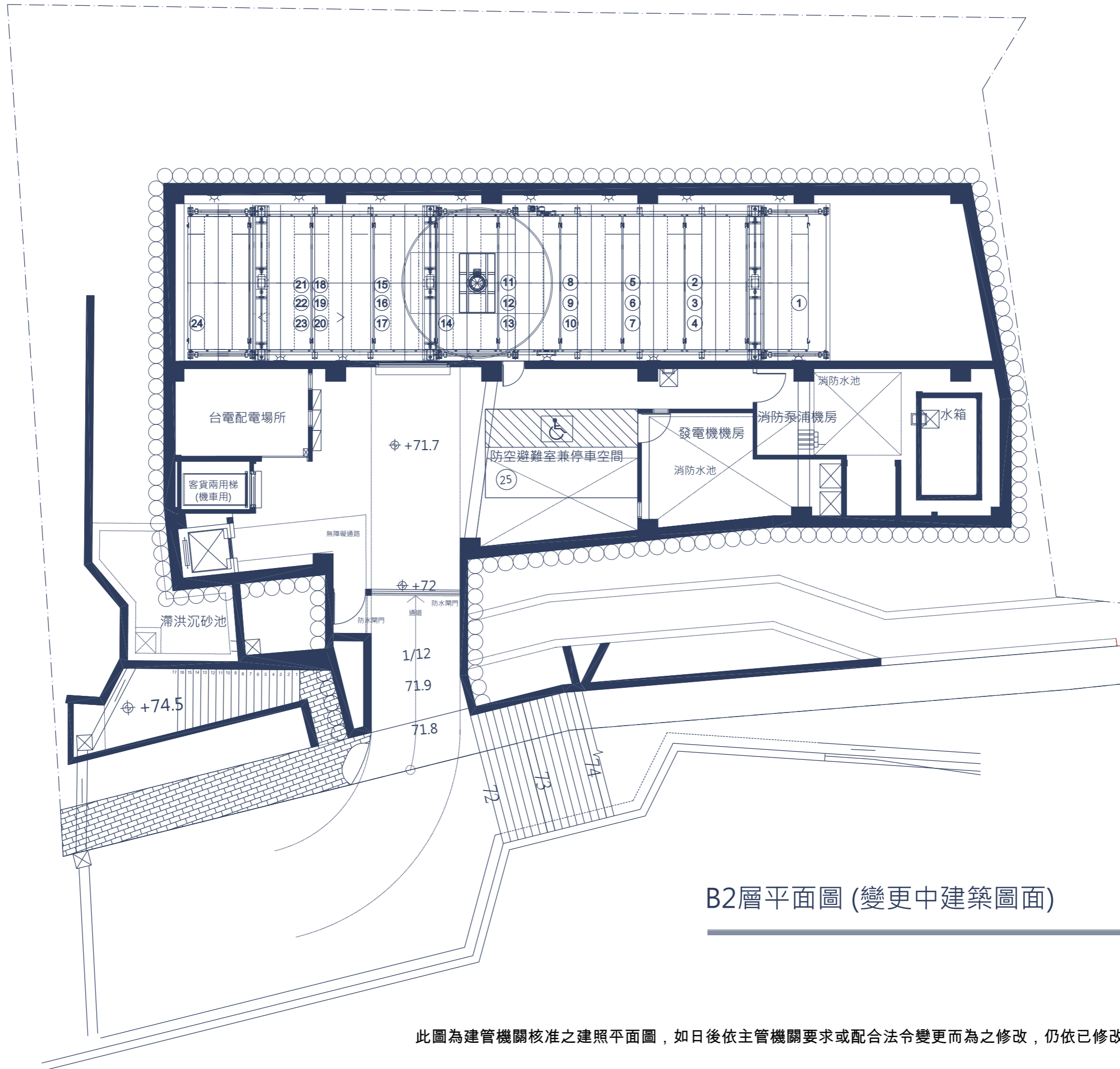
乙方：

棕櫚泉社區管理委員會

法定代理人：

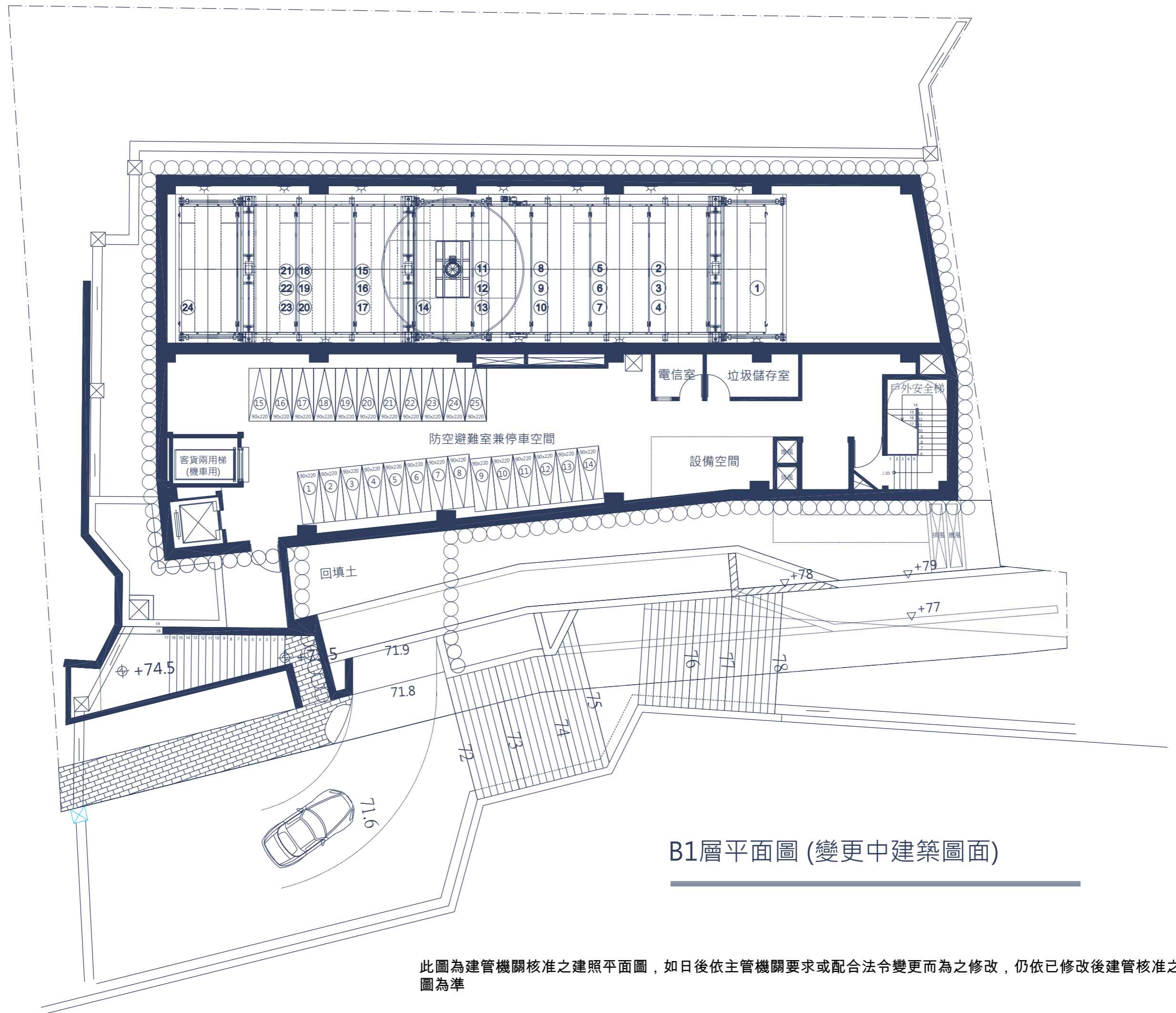
地 址：台北市北投區溫泉路145號
棕櫚泉社區大樓管理委員會

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月 1 0 日



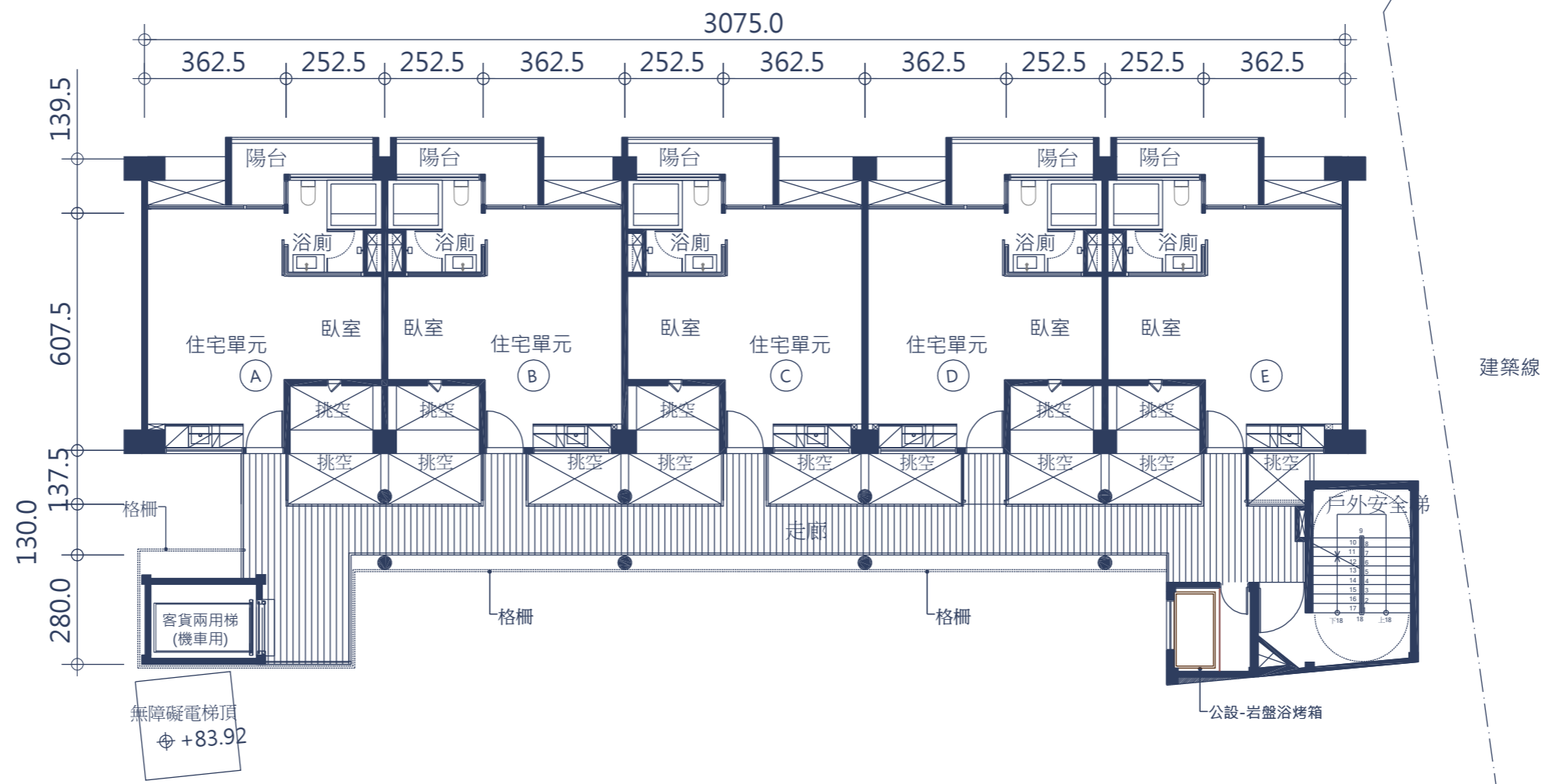
B2層平面圖 (變更中建築圖面)

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



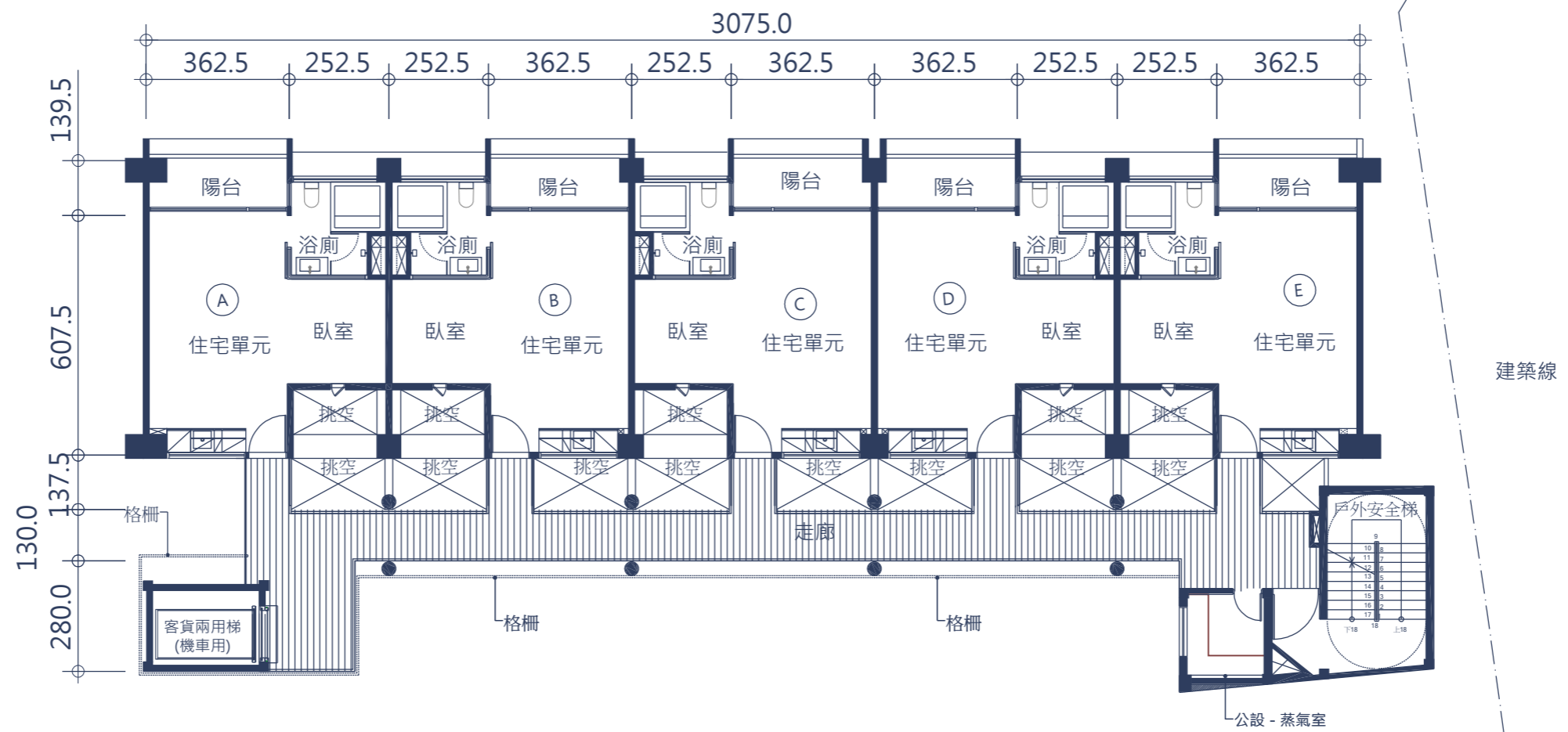
B1層平面圖 (變更中建築圖面)

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



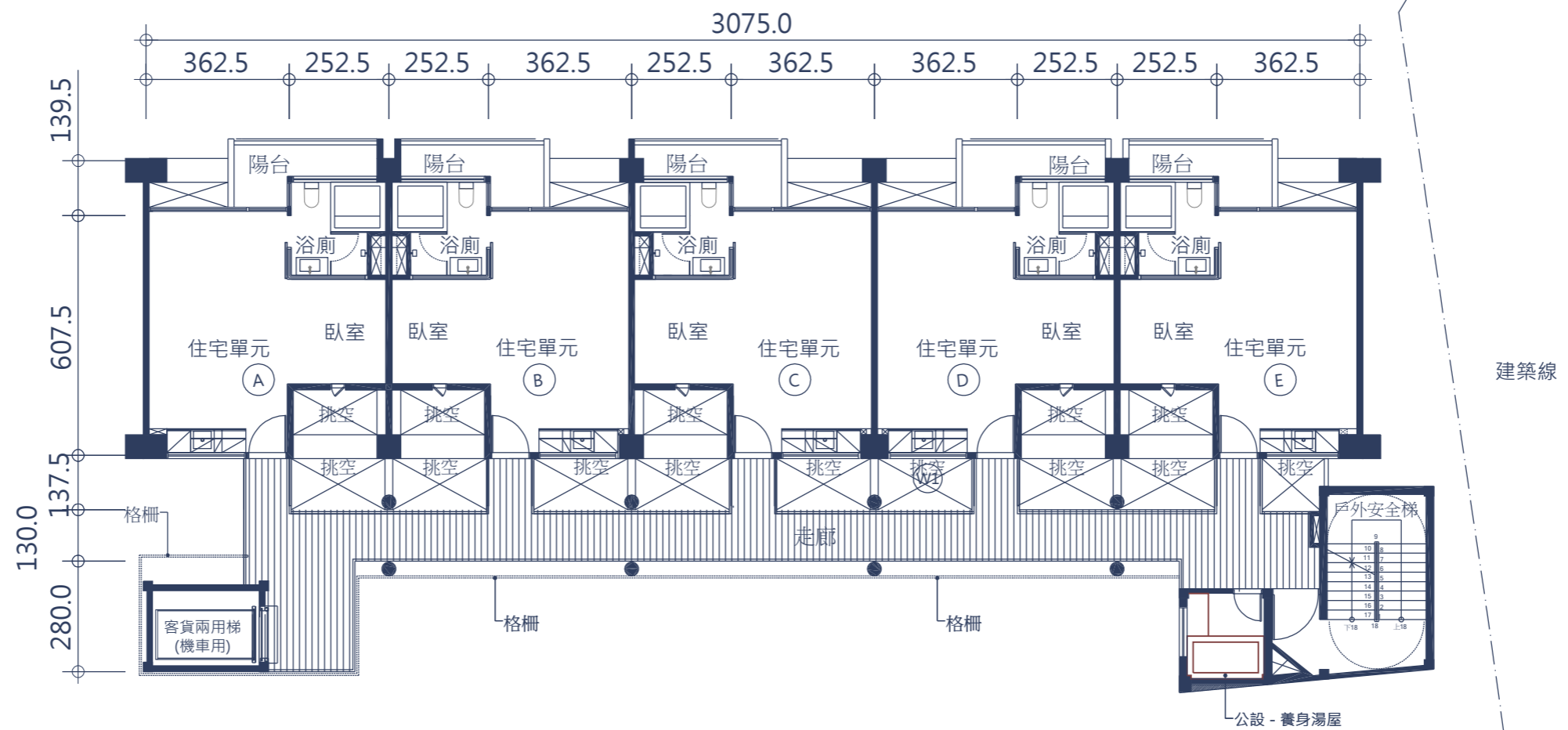
二層平面圖 (變更中建築圖面)

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



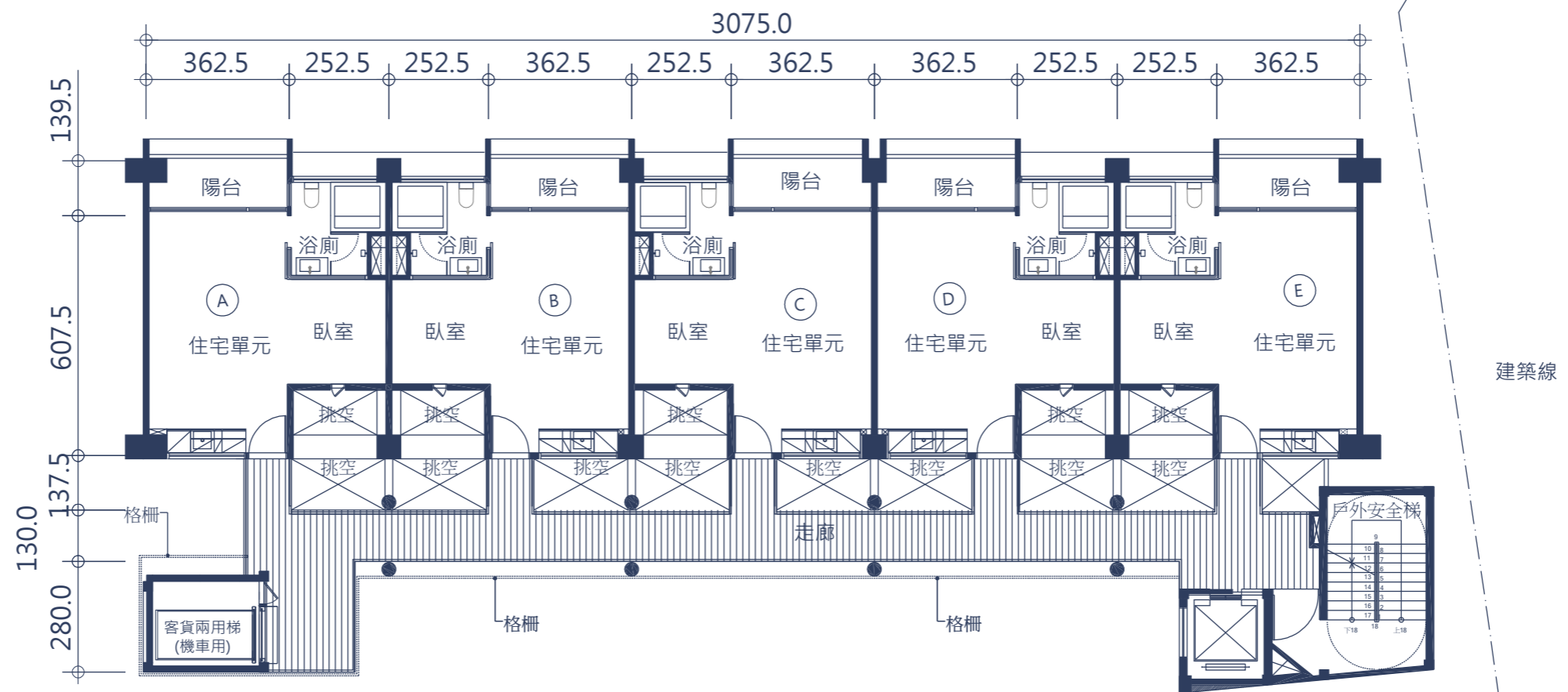
三層平面圖 (變更中建築圖面)

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



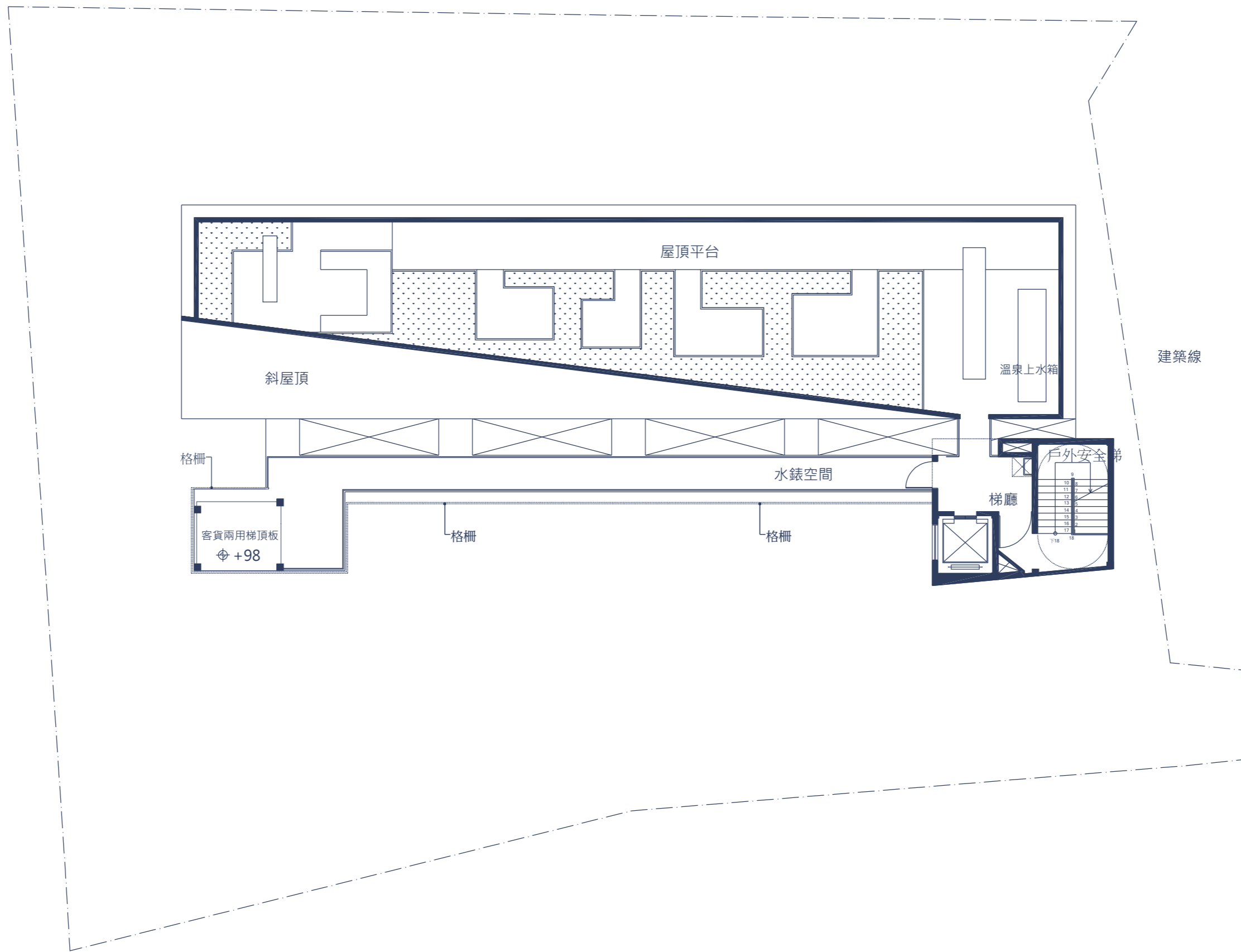
四層平面圖 (變更中建築圖面)

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



五層平面圖 (變更中建築圖面)

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



屋頂層平面圖 (變更中建築圖面)

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