

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人
賣方： 聖得福建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為【首岳】（以下簡稱本案）房屋及土地買賣契約事宜，經甲方充分明白『房屋土地預定買賣契約書』（以下簡稱本契約）之合約內容，雙方同意約定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約(含附件)於中華民國_____年_____月_____日，經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

第二條 廣告義務

- 一、乙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。
- 二、甲方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地標示：

土地座落：台北市大同區雙連段三小段 689-0000 地號等共 40 筆土地，面積共 3,703.76 平方公尺(1120.38 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋標示：

同前述基地內【首岳】編號_____戶_____樓房屋共壹戶(以下簡稱本房屋)，為台北市政府都市發展局核准 111 年 04 月 28 日 111 建字第 0188 號建造執照(詳附件四)，建造執照核准暨該戶房屋平面圖影本(詳附件一)。前開核准興建之戶數為 390 戶，三幢三棟、地上二十六層(A 棟 14 層、B 棟 26 層、C 棟 12 層)、地下五層。其中各棟一~二層為一般零售業、C1 棟二層及 B 棟三~四層為一般事務所。A 棟三層以上為台北市警察局宿舍，B 棟五層以上、C 棟三層以上為住宅單元。

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，起造人及所有權人(甲方)應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。(實際使用用途以核准之使用執照圖為準)。

本案為台北市政府 100 年 1 月 12 日府都新字第 09931448800 號函備核備都市更新事業計劃案；法令適用日期為 101 年 7 月 01 日。【建造執照如附件(四)暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(一)】。

三、停車位標示：

停車位性質及型式：

本案汽車停車位地下五層編號 25 至 31 號、編號 35 至 41 號為機械式車位外，其餘車位皆屬平面式停車位，座落於本案地下一層至地下五層。

編號 1 至 230 號、編號 243 至 300 號，共 293 位屬法定停車位。
編號 231 至 242 號、編號 301 至 316 號，共 28 位屬自設停車位。
車位合計共 321 位。

本案汽車停車空間係包含於共有部分，無獨立權狀且無另
訂車位買賣契約書，全部汽車停車空間面積占共有部分之
總面積比例為 $11,145.84$ 平方公尺/ $32,271.93$ 平方公尺
 $=3,453.73/10000$ ；每一個汽車停車位占共有部分權利範圍：
 $8/10,000$ 、另含車道及其他必要空間面積： 27.27 平方公尺
(約 8.24 坪)。無獨立權狀且由乙方依法令以停車位應有部
份(持分)設定專用使用權出售予本預售屋承購戶與分配予
參與都市更新之地主戶共計 319 位，面積共計 8698.81 平方
公尺(約 2631.39 坪)。

第四條 房地、車位出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「首岳」編號_____戶_____樓(位置圖詳附件
一)，其土地應有權利範圍為_____/100,000，面積
_____平方公尺(約_____坪)。計算方
式係以專有部分面積_____平方公尺(約
_____坪)其占區分所有全部專有部分總面積
 $30,384.49$ 平方公尺($9,191.30$ 坪)比例計算(本案係為都市
更新案，依都更報告書為主)，如因土地分割、合併或地籍
圖重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理
所有權登記。

二、房屋面積：

| 房屋面積 | 平方公尺 | 坪 |
|---|---------------------|----------------|
| 1. 專有部分面積 | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| (1)主建物面積 | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| (2)附屬建物面積(陽台) | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| (3)附屬建物面積(雨遮) 中華民國 107 年 1 月 1 日 前已申請建照執照者，或 都市更新事業計劃已報核 | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| 2. 共有部分面積 | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| 面積合計(1+2) | ____百____拾____點____ | ____拾____點____ |
| 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為____% | | |

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

四、停車位：甲方購買之汽車位空間說明如下，位置圖詳附件二。

| | | | | |
|-----------|---|--|---|--|
| 編號 | ①地下____層，依建照執照圖說編號第____號 ②地下____層，依建照執照圖說編號第____號 | | | |
| 屬性 | <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 法定行動不便車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 | | | |
| 型式 | <input checked="" type="checkbox"/> 平面式停車位 | | | |
| 規格 | <input type="checkbox"/> 小停車位 寬 230 公分 長 550 公分 | <input type="checkbox"/> 標準停車位 寬 250 公分 長 550 公分 | <input type="checkbox"/> 大停車位 寬 250 公分 長 600 公分 | <input type="checkbox"/> 無障礙車位 寬 275 公分 長 600 公分 |
| | 高度 | <input type="checkbox"/> B1F 高 4.10 公尺 | <input type="checkbox"/> B2~B5F 高 3.00 公尺 | |
| | 另含車道及其他必要空間面積： 27.27 平方公尺(約 8.24 坪) | | | |
| 占共有部分權利範圍 | 每一個車位車占共有部分權利範圍：8/10,000 | | | |
| 面積 | 每一個車位面積 27.27 平方公尺(約 8.24 坪) | | | |

- 五、上列車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。
- 六、停車位所列面積以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。
- 七、上表汽車停車位之高度為建築結構高度，另需架設消防配管、水電管、排氣設備、鋪面裝修材等，非淨高。
- 八、甲方所持分之公共設施空間未包含地下一層編號 98、245、251～260、264～272、274～323 號等共計 71 位機車位號所佔之面積 292.68 平方公尺(約 88.54 坪)係為本社區 A 棟小公，其面積為台北市政府警察局所有與使用。
- 九、除前項之機車停車位外，本社區所有機車停車位(共計 252 位)不另計價，全數交社區管理委員分配使用。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、土地、房屋及停車位面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後登記法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍在買賣面積範圍之內，其面積應以公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。
- 二、依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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

四、因面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項全數無息退還，甲方不得再請求任何損害賠償。

第六條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本案共三幢三棟，地上分為 A、B、C 三棟，地下室空間為共通層，各棟(即包含店舖之所有區分所有權人共同持有)之共有部分包含一樓騎樓、一樓車道、AB 棟穿廊、風除室、大廳、男(女)廁所、排煙室、B1~B5F 地下室樓梯間、電梯間、電梯機房、庚梯、安全梯、屋頂突出物、走道、汽車車道、機車車道、受電箱、台電配電所、電錶區、污水機房、消防機房、雨水機房、自來水水箱、垃圾處理機房、緊急發電機室、排煙室、電信機房、消防中繼機房、消防汞浦室、風機機房、防空避難室(未兼作停車使用部分)、地下室進排氣管道間、地下一層 318、319 號行動不便汽車停車位、機車停車位(本約第四條第八目之地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位)及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。

本目不包含停車空間由各棟(即所有區分所有權人共同持有)之共有之公共設施面積 4802.2 平方公尺(約 1452.67 坪)。

二、A 棟三層(含)以上區分所權人共有之空間為：地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位、A 棟一樓門廳、樓電梯間、梯廳、十三層管委會空間、十三層公共陽台、排煙室、消防水箱、自來水水箱、電梯機房、景觀設備機房等。

本目由 A 棟三層(含)以上區分所有權人共有之共有面積為 2362.51 平方公尺(約 714.66 坪)。

三、店舖、B棟三層(含)以上、C棟二層(含)以上區分所有權人共有之空間為：一層(含)以上梯廳、一層(含)以上排煙室(梯廳)、B棟二層防災中心、水箱機房(雨水回收)、水箱、B棟三～四層男女廁及茶水間、B棟二十六層管委會空間、B棟二十六層儲藏間、B棟二十六層男女廁、B棟二十六層公共陽台；C棟一層(含)以上梯廳、C棟一層(含)以上排煙室(梯廳)、C棟二～十二層公共陽台、消防水箱、自來水水箱、電梯機房、景觀設備機房等。C棟一層(含)以上梯廳、C棟一層(含)以上排煙室(梯廳)、C棟二～十二層公共陽台、水錶區等。

本目由店舖、B棟三層(含)以上、C棟二層(含)以上區分所有權人共有之共有面積為 6712.15 平方公尺(約 2030.43 坪)。

四、本案不含停車位面積之公共空間面積合計 16323.89 平方公尺(約 4937.98 坪)。本案包含停車位面積之公共空間總面積合計 32271.93 平方公尺(約 9762.26 坪)；本約專有部分面積_____平方公尺(_____坪)。

五、前項共有部分之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件五)。其面積係以本「首岳」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，除防空緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

第七條 契約總價款

本契約總價款及分項價款為：

本契約總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(含汽車停車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬元整)。

其價款分別為：

一、土地、房屋及車位價款：

| | |
|----------|--|
| 1. 土地款 | 新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。 |
| 2. 房屋款 | 新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。 (本價款含加值型營業稅) |
| (1) 專有部分 | 新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整： |
| a. 主建物 | 新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整； |
| b. 附屬建物 | 陽台： 新台幣_____佰_____拾_____萬_____元整； 雨遮： 新台幣 <u>零</u> 元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格) |
| (2) 共有部分 | 新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。 |
| 3. 車位價款 | 新台幣_____佰_____拾_____萬元整。 |
| (1) 土地款 | 新台幣_____佰_____拾_____萬元整。 |
| (2) 房屋款 | 新台幣_____佰_____拾_____萬元整(本價款含加值型營業稅)。 |

二、惟若有第五條面積誤差找補時，仍依第七條第一項計算。
(應扣除車位價款及面積後依第七條第一項計算)

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予「全國農業金庫股份有限公司」執行履約管理；興建資金應依工程進度專款專用。於簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。本案預售屋繳款信託帳號資訊如下：

戶名：全國農業金庫受託信託財產專戶-聖得福寧夏路都更案 2

帳號：0012-01-04782000

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由全國農業金庫負責承作，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乙方(即建方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項信託契約影本予甲方。

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(同業同級之公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條 付款辦法

- 一、甲方應依【附件三-房地暨汽車停車位付款明細表】之約定，按已完成工程進度之期別於接獲乙方書面通知日起七日內逕匯入本約第八條乙方指定之銀行信託專戶，或開具指名抬頭「全國農業金庫受託信託財產專戶-聖得福寧夏路都更案2」之劃線及禁止背書轉讓支票至乙方指定繳納地點交付，其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。但甲方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。

- 二、除簽約款及開工款，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。
- 三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲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

- 一、甲方如逾達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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於乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳納期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 貸款約定

- 一、本買賣總價內之金融貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知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乙方。
- 二、甲方如辦理貸款，應於辦理金融機構貸款手續時開立與金融貸款同額禁止背書轉讓之本票及交屋款本票予乙方，做為價款給付之擔保，乙方於甲方繳清所有價款或交屋時返還該本票。甲方未依約支付價款時，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。

- 三、若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方收到書面通知送達後七日內以現金一次繳清銀行貸款之期款或差額。
- 四、甲方若符合享有政府所舉辦之優惠貸款利率資格，甲方應於乙方通知貸款日三日內告知乙方，並於取得使用執照後七日內確定並告知乙方欲自行辦理貸款之金融機構。甲方應於乙方通知之日起三十日內一次付清貸款金額。
- 五、本條第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：
- (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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
- (三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。
- 六、本契約有本條第一項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，乙方即可核撥銀行貸款除有違反第十五條第二、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，甲方不得通知金融機構終止撥付上述貸款予乙方。

七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

八、本條未約定事項，準用【附件十一委辦貸款協議書】之約定。

第十二條 地下層、屋頂及法定地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)地下層為 ABC 三棟共通層共五層，包含一樓車道總面積 11,145.84 平方公尺(約 3,371.62 坪)，扣除本約第三條所列不具獨立權狀之 319 位汽車停車位計 8,698.81 平方公尺(約 2631.39 坪)以外之共有部分及依法令得為區分所有標的者，其餘面積 2447.03 平方公尺(約 740.23 坪)由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予預售屋承購戶與分配予參與都市更新之地主戶。

(二)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。甲方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位(不含機車位)無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

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所有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不須使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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

法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之詳附件九。

四、露台

1. A 棟十三層毗鄰管委會使用空間之露台及屋突一層之屋頂平台由 A 棟三層以上住戶共用。

A棟四層露台由相鄰戶約定專用，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定及綠建築維護管理計畫使用，甲方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。(各戶使用範圍詳附表一)。

2. B棟三層、二十五層露台，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶約定專用，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定及綠建築維護管理計畫使用，甲方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。(各戶使用範圍詳附表一)。

3. B棟屋突一層之屋頂平台為店舖、B棟、C棟區分所有權人共用。

4. C棟屋突一層之屋頂平台C棟區分所有權人共用。

五、公共設施及露台依約定由甲方專用者，甲方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，甲方同意無條件配合，均無異議。

第十三條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本約土地持分所有權之移轉，除另有約定，依約定者外(詳本條第七項)，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

本約房屋持分所有權之移轉，除另有約定依其約定(詳本條第七項)外，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- 三、乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、本約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 五、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清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，並應開立受款人為乙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乙方。
- （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 六、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 七、土地及建物所有權之移轉期限：因本案為都市更新案，故乙方應於使用執照核發後辦理面積釐正及權利交換，於成果圖冊報告書核定完成六個月內，通知甲方備妥移轉過戶相關文件申辦稅費及辦理土地建物所有權移轉登記。

【甲方確認簽章_____】

第十四條 稅費暨其他費用負擔

- 一、甲方應負擔項目如下：
- （一）所有權移轉規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、規費、謄本費、印章刻製費、實價登

錄代辦費等費用，甲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。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

(二)甲方同意於通知之交屋日起 30 日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

二、乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。

三、相關稅費之分擔比例

(一)地價稅及房屋稅以乙方交屋通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔。

公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

(二)地價稅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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

(三)房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

四、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申報土地增值稅，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，由乙方負擔，若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉現值，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理，若因甲方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由甲方負擔。

五、本契約之買賣房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

甲方應於辦理所有權移轉登記時，一併預繳暫收款銷售面積三十坪以下預收新臺幣參拾伍萬元整、三十坪以上預收新臺幣伍拾萬元整，乙方應提列預收明細於預定通知對保時予甲方一併繳付，於交屋時按實際代支憑證多退少補。

暫收款以現金、匯款或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

第十五條 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六之施工建材與設備說明書，除經甲方同意、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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。

第十六條 修改權之保留

- 一、建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及乙方保有合併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，乙方保有變更設計權。
- 二、屋頂平台等共有部分之規劃，乙方保有變更之權利。
- 三、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，乙方均依主管機構核發之藍圖

或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或乙方施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。

- 四、各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 五、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書【附件六施工建材與設備說明書】之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由乙方按實際狀況及所需自行選定。但如因不可抗力因素，乙方得使用同等級貨品替代，並以書面通知甲方。本契約未載明者則考量整體性與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- 六、銷售現場展示之石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

第十七條 室內變更設計及圖面簽認

- 一、本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等甲方不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且此項變更申請以一次為限；辦理變更時，不得以口頭或電話提出申請，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依規定申請之。
- 三、甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲通知十日內繳清工程追加款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳

清追加工程款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。雙方無法簽認時，視同甲方不辦理工程變更，則乙方依主管機關核准之圖說施工。

- 五、乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲、乙雙方同意以工程減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不得要求乙方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。
- 七、如因甲方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由甲方支付之，絕無異議。

第十八條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案建築工程應於民國 112 年 10 月 31 日之前開工，民國 120 年 10 月 07 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，得順延其期間不計入前開天數：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、乙方提前取得使用執照時，甲方同意依第九條及第十三條等相關約定辦理。

第十九條 驗屋及通知交屋期限

一、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第四條所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將依本約第廿二條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

二、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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交屋複驗合格後支付。

本項接通自來水、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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

本款甲乙雙方議定基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費由_____方負擔。

三、因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，乙方應於台北市政府都市更新處囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後六個月內通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二) 乙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) 甲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) 乙方如未於台北市政府都市更新處囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

四、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書服務紀錄卡、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

五、 乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(即專有部分)、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方書面通知交屋日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並准用本項前段約定辦理。

六、 甲方同意於通知之交屋日起 30 日後不論已否遷入，即應負擔本戶管理費、水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用、保證金亦由甲方負擔。

七、 甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂、其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵或前項驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。

第二十條 保固期限及範圍

一、 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗

力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固二年，防水部分保固十五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、以下事項不列入保固範圍內：

(一)甲方自行變更加建，更改水區、給排水管之部份。

(二)甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。

(三)甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。

(四)甲方不當使用或遭不明及故意破壞者。

(五)甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。

(六)植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

四、乙方對於公共設施(備)之保固責任自公共設施點交日起算並按本條第一款之約定辦理。保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

第廿一條 共有部分之點交

一、乙方應擔任本案共有部分管理人，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，由甲方按月負擔共有部分管理費。

二、乙方於成立管理委員會或推選負責人後七日內，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。乙方並解除本案共有部分管理人責

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

第廿二條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿三條 違約處罰條款

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約
- 三、甲方依第廿三條第一、二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依第廿三條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿四條 房地轉讓之限制

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，若因此致乙方受有損害者，甲方並應負賠償責任。
- 五、甲方因轉讓致產生稅務或相關問題，應由甲方自行處理及負擔，概與乙方無涉。
- 六、甲方非經乙方書面同意，不得將本契約之權利(包括衍生之其他權利)讓與或設質予第三人。
- 七、如政府法令就合約轉讓另有限制，依政府規定辦理。

第廿五條 分管、特約範圍

- 一、共有部分、分管、特約範圍(詳附件附表一)。
- 二、甲方如與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分者，甲方不得以此藉為拒絕履行本契約應盡之義務。
- 三、本社區地下室變電設施及電信箱係依台電公司及電信公司之相關規定設置，甲方承諾日後並依台電公司及電信公司之相關要求管理使用之，甲方不得異議或請求任何補償。
- 四、約定專用部分：本社區露台，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，約定由該戶永久專用，惟其使用應符合相關法令，不得增建或堆積物品。

(甲方就本條分管特約同意簽章：_____)

第廿六條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等並完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙…等)有留置權。

第廿七條 通知及送達

甲、乙雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收、遭領逾期或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第廿八條 疑義之處理

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

第廿九條 合意管轄法院

因本契約涉訴訟時雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅一條 未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅二條 個人資料提供及代刻印章授權事項

- 一、乙方依據個人資料保護法第八條規定，與甲方簽立個人資料保護法告知書與同意書事項，(詳附件十)。
- 二、甲方同意由乙方代刻甲方之印章一枚保管及使用，乙方應於交屋時返還；甲方同意以本契約(條項)為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章乙方僅得使用於下列相關用途，否則乙方應自負法律責任：
 1. 本約房地產權產權移轉申報書類及貸款、抵押權設定登記之申請或變更、相關稅捐申報、地政士辦理實價登錄之申報等。
 2. 辦理自來水、電力、瓦斯之申請或變更。
 3. 甲方違約時乙方得逕行於契稅申報及產權移轉登記撤銷書類用印，並辦理產權撤銷相關手續。
 4. 乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。
- 三、甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、終止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本授權書印章依第二項所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

(甲方確認簽章：_____)

第卅三條 特別告知事項

- 一、本案為都市更新案，除乙方外，另有參與都市更新之原土地所有權人、台北市政府警察局及台北市政府財政局將依各自持有比例分配、持有土地、房屋與車位；各區分所有權人依法就其各自擁有一部分完全使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、本案南側臨歸綏街之鄰房「文萌樓」係為民國 95 年由台北市文化局(府文化二字第 09530346200 號)指定之市定古蹟，其房屋結構佔用本案基地面積合計約 7.22 平方公尺(約 2.18 坪【實際佔用面積以更新後重測面積為據】)，因其係為受保護

之文化資產故本案所有區分所有權人均需同意永久供文萌樓無償佔用，不得要求文萌樓管理使用人及土地所有權人拆屋還地。其佔用範圍及說明詳附件七-一。

三、本都市更新案具有把舊式建築之美以建新如舊方式予以保留之使命，為活化日後管理維護與文化教育資源將此歷史街屋騎樓永久無償捐贈予台北市文化局供其管理、使用與維護。捐贈範圍及說明詳附件七-二。

四、本案自建築線及地界線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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，社區管理委員會應負維護管理之責。

五、屋頂、陽台、露台及雨遮部分，不得擅自加蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛附相關設備影響原建築風貌。

六、本案依防火避難綜合檢討，店舖不得開設書店及便利商店。

(甲方特別告知事項確認簽章：_____)

契約附件明細：

附件一：房屋平面圖

附件二：汽車停車位平面圖

附件三：房地暨汽車停車位付款明細表

附件四：建造執照影本

附件五：共有部分之項目、面積、分配比例計算方式

附件六：施工建材與設備說明書

附件七：分管約定同意書

 七-一、市定古蹟文萌樓佔用基地同意書

 七-二、歸綏街歷史街區解說廊道捐贈台北市文化局告知書

附件八：社區休憩設施規劃施工委託同意書

附件九：住戶管理規約(草約)

附件十：個人資料保護法告知書與同意書

附件十一：委辦貸款協議書

附表一：分管約定平面圖

附表二：不動產開發信託契約說明影本

立契約書人

甲 方(買方)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E mail 信箱：

乙 方(賣方)：聖得福建設開發股份有限公司

負 責 人：吳明珠

統 一 編 號：89455382

聯 絡 地 址：台北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

電 話：(02)2627-2100

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王明正

統 一 編 號：27749417

聯 絡 地 址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

電 話：(02)2658-5588

不動產經紀人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：房屋平面圖

附件二：汽車停車位平面圖

附件三：房地暨汽車停車位付款明細表

附件四：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0188號

建築地點：大同區雙連里寧夏路104巷2弄1號
大同區雙連里重慶北路二段167之3號2樓
大同區雙連里寧夏路104巷2弄5號
大同區雙連里寧夏路104巷2弄7號
大同區雙連里寧夏路104巷2弄9號
大同區雙連里寧夏路104巷10號
大同區雙連里寧夏路104巷12號
大同區雙連里寧夏路104巷16號
大同區雙連里寧夏路104巷18號
大同區雙連里寧夏路104巷4號
大同區雙連里寧夏路104巷6號
大同區雙連里寧夏路104巷8號
大同區雙連里寧夏路100號
大同區雙連里寧夏路102號
大同區雙連里寧夏路86號
大同區雙連里寧夏路88號
大同區雙連里寧夏路90號1樓
大同區雙連里寧夏路90號2樓
大同區雙連里寧夏路92號
大同區雙連里寧夏路96號
大同區雙連里寧夏路98號
大同區雙連里歸綏街135號
大同區雙連里歸綏街137號1樓
大同區雙連里歸綏街137號2樓
大同區雙連里歸綏街141號
大同區雙連里歸綏街143號
大同區雙連里歸綏街145號
大同區雙連里歸綏街147號1樓
大同區雙連里歸綏街147號2樓
大同區雙連里歸綏街149號
大同區雙連里歸綏街151號1樓
大同區雙連里歸綏街152號2樓
大同區雙連里歸綏街153號
大同區雙連里重慶北路二段163之3號1樓
大同區雙連里重慶北路二段163之3號2樓
大同區雙連里重慶北路二段165之3號1樓
大同區雙連里重慶北路二段165之3號2樓
大同區雙連里重慶北路二段167之3號1樓
大同區雙連里寧夏路104巷2弄3號

地號：大同區雙連段三小段0689-0000號
大同區雙連段三小段0691-0000號
大同區雙連段三小段0693-0000號
大同區雙連段三小段0698-0000號
大同區雙連段三小段0727-0000號
大同區雙連段三小段0729-0000號
大同區雙連段三小段0731-0000號

大同區雙連段三小段0690-0000號
大同區雙連段三小段0692-0000號
大同區雙連段三小段0697-0000號
大同區雙連段三小段0726-0000號
大同區雙連段三小段0728-0000號
大同區雙連段三小段0730-0000號
大同區雙連段三小段0732-0000號



附件四：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0188號

地號：大同區雙連段三小段0733-0000號
大同區雙連段三小段0735-0000號
大同區雙連段三小段0737-0000號
大同區雙連段三小段0739-0000號
大同區雙連段三小段0739-0002號
大同區雙連段三小段0739-0004號
大同區雙連段三小段0739-0006號
大同區雙連段三小段0739-0009號
大同區雙連段三小段0740-0001號
大同區雙連段三小段0740-0003號
大同區雙連段三小段0740-0005號
大同區雙連段三小段0742-0000號
大同區雙連段三小段0744-0000號



大同區雙連段三小段0734-0000號
大同區雙連段三小段0736-0000號
大同區雙連段三小段0738-0000號
大同區雙連段三小段0739-0001號
大同區雙連段三小段0739-0003號
大同區雙連段三小段0739-0005號
大同區雙連段三小段0739-0008號
大同區雙連段三小段0740-0000號
大同區雙連段三小段0740-0002號
大同區雙連段三小段0740-0004號
大同區雙連段三小段0741-0000號
大同區雙連段三小段0743-0000號
大同區雙連段三小段0744-0001號

原核發執照號碼：048營字第0114號

046營字第0452號

建築物概要：共通層地下001層、面積：2960.22m²、高度：4.1M、用途：防空避難室兼停車空間

共通層地下002層、面積：2960.22m²、高度：3.0M、用途：(停車空間)

共通層地下003層、面積：2960.22m²、高度：3.0M、用途：(停車空間)

共通層地下004層、面積：2960.22m²、高度：3.0M、用途：(停車空間)

共通層地下005層、面積：2960.22m²、高度：3.0M、用途：(停車空間)

A棟棟騎樓、面積：167.75m²、高度：4.2M、用途：騎樓

A棟棟地上001層、面積：742.36m²、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)、川廊(117.66m²)、樓梯間(41.58m²)、梯廳(12.78m²)

A棟棟地上002層、面積：773.65m²、高度：3.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)

A棟棟地上003層、面積：680.23m²、高度：5.5M、用途：(第十三組)公務機關(G2)

A棟棟地上004層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上005層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上006層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上007層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上008層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上009層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上010層、面積：615.44m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上011層、面積：598.56m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上012層、面積：598.56m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上013層、面積：498.97m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟地上014層、面積：498.97m²、高度：3.15M、用途：(第三組)寄宿住宅(H1)

A棟棟突出物001層、面積：77.23m²、高度：3.2M、用途：梯廳、樓梯間

A棟棟突出物002層、面積：77.23m²、高度：2.55M、用途：機房、樓梯間、水箱

A棟棟突出物003層、面積：77.23m²、高度：3.25M、用途：機房、樓梯間、水箱

B棟棟地上002層、面積：897.48m²、高度：3.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)、(店屋148.93m²)

B棟棟地上001層、面積：1081.82m²、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組505.13m²(G3)、店屋(93.13m²)、樓梯間(59.21m²)、梯廳(146.31m²)
B棟棟地上003層、面積：894.21m²、高度：3.15M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)

B棟棟地上004層、面積：894.21m²、高度：3.15M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)

B棟棟地上005層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上006層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上007層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上008層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上009層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上010層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟棟地上011層、面積：879.16m²、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)



附件四：建造執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0188號

| | |
|--|--|
| 建築物概要： B棟棟地上012層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上013層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上014層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上015層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上016層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上017層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上018層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上019層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上020層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上021層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上022層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上023層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上024層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | B棟棟地上025層、面積：879.16㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| B棟棟地上026層、面積：898.45㎡、高度：4.2M、用途：管委會空間 | B棟棟突出物001層、面積：182.09㎡、高度：3.0M、用途：梯廳、樓梯間 |
| B棟棟突出物002層、面積：90.48㎡、高度：2.6M、用途：機房、樓梯間 | B棟棟突出物003層、面積：167.62㎡、高度：2.4M、用途：機房、樓梯間、水箱 |
| C棟棟地上001層、面積：228.78㎡、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)、樓梯間(25.32㎡)、梯廳(33.83㎡) | C棟棟地上002層、面積：229.37㎡、高度：3.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)、(第二十八組)一般事務所(G2) |
| C棟棟地上003層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | C棟棟地上004層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| C棟棟地上005層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | C棟棟地上006層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| C棟棟地上007層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | C棟棟地上008層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| C棟棟地上009層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | C棟棟地上010層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| C棟棟地上011層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) | C棟棟地上012層、面積：203.12㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) |
| C棟棟突出物001層、面積：49.62㎡、高度：3.2M、用途：梯廳、樓梯間 | C棟棟突出物002層、面積：49.62㎡、高度：2.55M、用途：機房、樓梯間 |
| C棟棟突出物003層、面積：49.62㎡、高度：3.25M、用途：機房、樓梯間、水箱 | |

雜項工作物：排水溝：長度228.95m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用101年07月01日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《2》月《9》日（法令適用日期：101年7月1日）。
2. 建築地點：大同區雙連里。
3. 實設空地《1337.27》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中大地》技師。
7. 電機專業技師：《新寔電機工業技師事務所》，技師：《詹方興電機》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. 本場所請依『臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法』規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
10. 本案基地屬(高度)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：(鋼骨鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。



附件四：建造執照影本



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0188號

注意事項：

12. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之鄰里合法建築物（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。
13. 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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 升降機《7》部。
17. 升降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 放樣勘驗前應完成升降設備審核。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
21. 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。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 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。
24. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局107年7月2日北市都三字第《府都設字第10735921900號》號函完成都市設計審議程序。
25. 本案係都市更新案件，經本府100年1月12日府都新字第09931448800號函核備都市更新事業概要案，109年2月20日府都新字第11060166263號函核備都市更新事業計畫，110年12月6日府都新字第11060166263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。
26. 本案係都市更新案件，經本府100年1月12日府都新字第09931448800號函核備都市更新事業概要案，109年2月20日府都新字第11060166263號函核備都市更新事業計畫，110年12月6日府都新字第11060166263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。
27. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
28. 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。
29. 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。
30. 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。
31. 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工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
32. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
33. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
34. 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95.49公尺，本案申請建築物絕對高度94.51公尺，尚無影響飛航安全。
35. 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。
36. 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。
37. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
38. 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。
39. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
40. 起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
41. 本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。



附件四：建造執照影本

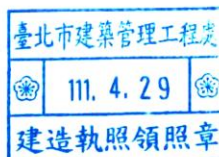
臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0188號

注意事項：

- 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.核發使用執照後,商業區依相關規定留設之開放空間,不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 44.施工中加強樣品屋及預售中心之管理,樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為,將依法查處。
- 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111年2月9日(111)北結師徐(十四)字第1110120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.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。
- 47.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。
- 48.(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。
- 49.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)
- 50.一、依109年2月20日府都新字第10970008773號都市更新事業核准函
第四項,應納入建築執照列管事項:
(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,合計新台幣243,327,546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)有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地,請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜。
(三)有關財務計畫提列逆打開挖、地質改良特殊工法、制震壁、歸綏街側街屋及古蹟維整建工程特殊因素費用,請實施者確實依提列工程項目施作。
(四)有關捐贈公益設施部分,請實施者依本府文化局108年11月20日府授文化資源字第10830048號函送之公益設施捐贈契約書辦理。
第五項說明:同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內現有巷道(寧夏路104巷2弄)廢巷事宜,免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

- 二、依107年7月2日府都設字第10735921900號都市審議核定函,說明第二項,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)本案自建建築線及第界線退縮之騎樓及無遮蔭人行道,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)屋頂、陽台及雨遮部分,不得擅自加頂蓋或作為他用;另建築物立面不得掛設空調主機或掛附相關設備影響原建築風貌。



附件五：共有部分之項目、面積、分配比例計算方式

一、本買賣契約所載房屋面積包括：

(一)主建物面積：一般所稱之室內面積。

(二)附屬建物面積：包括陽台、雨遮等。

(三)共有部分面積：

1. 共有部分一(大公)面積：本案共三幢三棟，地上分為 A、B、C 三棟，地下室空間為共通層：

地下五層：停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、排風管道、排風機房、排風室、水箱、揚水泵、消防泵浦室、消防蓄水池、雨水機房、儲藏室、安全梯、機房、升降機、樓電梯間、地下室進氣管道。

地下四層：停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、排風管道、排風機房、排風室、水箱、揚水泵、安全梯、機房、景觀機房、升降機、樓電梯間、地下室進氣管道。

地下三層：停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、機房、安全梯、升降機、樓電梯間、地下室進氣管道、排風管道、揚水泵、水箱。

地下二層：停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、機房、電氣室、電信室、發電機機房、發電機進氣管道、發電機排氣管道、機房、安全梯、升降機、樓電梯間、地下室進氣管道、排風管道。

地下一層：機車停車區(含機車位、機車道及其機車位必要空間、本約第四條第八目之地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位)、318、319 號汽車停車位、台電配電場所、受電箱區、電錶區、電信機房、防空避難室兼停車空間(含汽車位(格)、車道及其車位必要空間)、垃圾處理機房、資源回收室、安全梯、發電機進氣管道、緊急發電室、發電機排風管道、升降機、樓電梯間、地下室進氣管道、機房、排風機房、進風管道、消防中繼水箱、消防中繼機房。

一 層：一樓騎樓、汽車車道、機車車道、排風管道、安全梯、排煙室、梯廳、發電機進氣管道、發電機排氣管道、AB棟穿廊、風除室、大廳一般升降機、緊急升降機、管道間、地下室進氣管道、機房、儲藏室。

以上面積合計 9,809.23 平方公尺(2,967.29 坪)。

本案共三幢三棟，地上分為 A、B、C 三棟，地下室空間為共通層，各棟(即包含店舖之所有區分所有權人共同持有)之共有部分包含一樓騎樓、一樓車道、AB 棟穿廊、風除室、大廳、男(女)廁所、排煙室、B1~B5F 地下室樓梯間、電梯間、電梯機房、庚梯、安全梯、屋頂突出物、走道、汽車車道、機車車道、受電箱、台電配電所、電錶區、污水機房、消防機房、雨水機房、自來水水箱、垃圾處理機房、緊急發電機室、排煙室、電信機房、消防中繼機房、消防汞浦室、風機機房、防空避難室(未兼作停車使用部分)、地下室進排氣管道間、地下一層 318、319 號汽車停車位、機車停車位(本約第四條第八目之地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位)及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。

本目不包含停車空間由各棟(即所有區分所有權人共同持有)之共有之公共設施面積共積 4802.2 平方公尺(約 1452.67 坪)。

2. 共有部分二(小公)面積：

(1)、A 棟三層(含)以上區分所權人共有之空間為：地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位、A 棟一樓門廳、樓電梯間、梯廳、十三層管委會空間、十三層公共陽台、排煙室、消防水箱、自來水水箱、電梯機房、景觀設備機房等。

本目由 A 棟三層(含)以上區分所有權人共有之共有面積為 2362.51 平方公尺(約 714.66 坪)。

(2)、店舖、B棟三層(含)以上、C棟二層(含)以上區分所有權人共有之空間為：一層(含)以上梯廳、一層(含)以上排煙室(梯廳)、B棟二層防災中心、水箱機房(雨水回收)、水箱、B棟三～四層男女廁及茶水間、B棟二十六層管委會空間、B棟二十六層儲藏間、B棟二十六層男女廁、B棟二十六層公共陽台；C棟一層(含)以上梯廳、C棟一層(含)以上排煙室(梯廳)、C棟二～十二層公共陽台、消防水箱、自來水水箱、電梯機房、景觀設備機房等。C棟一層(含)以上梯廳、C棟一層(含)以上排煙室(梯廳)、C棟二～十二層公共陽台、水錶區等。

本目由店舖、B棟三層(含)以上、C棟二層(含)以上區分所有權人共有之共有面積為 6712.15 平方公尺(約 2030.43 坪)。

二、房屋面積計算方式及共有部分分配

本案係本案為台北市政府 100 年 1 月 12 日府都新字第 09931448800 號函備核備都市更新事業計劃案，依地籍測量實施規則第 273 條第二項規定，中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理，故：

- (一)建物所有獨立牆壁與柱位，以牆、柱之外緣為界。
- (二)兩建物共用之牆壁，以牆壁中心為所有權範圍。
- (三)陽台、雨遮等以附屬建物辦理登記(地政機關無法辦理登記之部分，以竣工圖面及實測為準)。
- (四)建物地下層之面積包括：建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積，其使用區分如無格牆設置者，以建物平面圖區分範圍，測繪其位置。
- (五)建物共有部分面積，持分分配計算方式如下：

1. 共有部分一(大公)

汽車停車空間以外之共有部分，依當戶「主建物及附屬建物合計面

積合計面積」占區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」比例計算持分，即

$$\frac{\text{當戶「主建物及附屬建物合計面積」}}{\text{區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」}}$$

區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」

2. 共有部分二(小公)

依三樓(含)以上當戶「主建物及附屬建物合計面積」占三樓(含以上當層區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」比例計算持分，即

$$\frac{\text{三樓(含)以上當戶「主建物及附屬建物合計面積」}}{\text{區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」}}$$

註：(C棟為二樓以上)

三樓(含)以上當層區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」

3. 車位面積計算及分配

本案汽車停車空間係位於共有部分一，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含車位(格)、車道及與車位(格)或車道相鄰之連續壁與柱位空間，全部停車空間面積占共有部分一之權利範圍為8/10,000，按車位(格)尺寸及使用性質，依下列比例分配之：

平面車位(格)尺寸為 250x600CM、250x550CM、230x550CM 及 275x600CM 者，每車位權利範圍 8/10,000，27.27 平方公尺(約 8.24 坪)。

附件六：施工建材與設備說明書

一、建築結構

大樓結構敦請凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師設計、簽證，並經電腦程式精確計算，採用鋼骨鋼筋混凝土結構設計。所有基礎、柱、樑、樓板、牆均依政府核准圖說施工，並搭配制震系統，具防颱、防火、抗壓、耐震、隔熱等功能，安全堅固均符合國家標準。

本大樓結構外牆、隔戶牆均採用雙層雙向鋼筋設計。內部樓板結構採用雙向配筋樓板。結構使用之鋼筋及混凝土材料均符合國家耐震標準規定。

二、建築設計及外觀

敦聘林尚毅、郭亘榮雙建築師事務所精心規劃，外觀採用崗石、金屬飾板及丁掛磚等建材，整體搭配，表現出新古典主義建築外觀；燈光照明設計聘請國際知名袁宗南老師做整體精心規劃設計。

三、門廳

特聘專業公共空間室裝設計公司知寓設計-劉盈蘭設計總監及永鉅國際-王建智設計總監攜手合作精心規劃，依建築師所規劃之空間，再度延伸發想以創造空間使用之效能與美學，並以多樣性建材創造空間感觀之豐富性。社區入口大門及側門搭配外觀整體風格進行規劃設計，門廳大門採金屬門+強化玻璃，配合門廳整體空間設計，營造高雅氣派的社區映象。

一樓及屋頂花園搭配整體空間設計，營造綠化景觀空間，並裝設庭園藝術燈飾，園藝區配有花草養護專用噴灌系統或滴灌系統。

四、室內門窗

1. 大門

(1) 一樓門廳大門：

採金屬造型大門，配合整體空間設計，營造高雅氣派。

(2) 玄關門：

各戶玄關大門採用高級鑄鋁鋼木門搭配豪華電子鎖，並通過國家 60A 防火認證玄關大門。

(3) 室內：

A. 臥室房間門各戶採用高級木質門扇，搭配高級門框，並附水平門鎖及門止。

B. 浴室門採用高級木質門扇，搭配高級門框，並附水平鎖及門止。

C. 後陽台門採用正字標記高級三合一通風(鋁)門。

2. 窗戶

客廳及所有臥室配合外觀整體造型，鋁門窗採用 YKK、TOSTEM、三協、Showa 等廠牌之氣密鋁門窗，搭配台玻 LOW-E 膠合玻璃，提高使用品質搭配建築檢討，符合具耐風壓、隔熱及隔音效果。

五、室內隔間

室內隔間採用 10~10.4cm 厚輕質磚隔間牆。

六、地坪

1. 室內

(1) 各樓層門廳：

A. 一樓門廳鋪設高級磁磚，由設計師精心規劃設計。

B. 各層梯廳鋪設高級磁磚並搭配色彩變化處理。

(2) 客餐廳及臥室：

客餐廳、走道、臥室鋪貼高級磁磚或超耐磨複合式地板。

(3) 各戶浴室：

浴室鋪貼 30x30cm、30x60cm、12.5x59.8cm 高級止滑地磚、木紋磚或板岩磚。

(4) 各戶廚房：

廚房鋪貼高級磁磚或超耐磨複合式地板。

(5) 陽台：

前後陽台鋪設高級止滑磁磚(實際依設計調整)。

2. 室外

(1) 停車場及車道：

一樓車道入口處平台採用車道磚，地下室停車空間地坪採 Epoxy，車道採用 Epoxy+金鋼砂或石英砂處理，由設計師配合整體設計使用。

(2) 屋頂：

屋頂地坪採用複合式防水層依綠化設計整體配置搭配地磚或其它建材。

(3)公共空間：

公共樓梯梯面鋪止滑磚，並配高級硬木或金屬扶手，美觀大方。

七、內牆

1. 室內

(1)各樓層門廳：

A. 一樓門廳鋪設天然石材搭配高級磁磚，由設計師精心規劃。

B. 各層梯廳牆面貼拋光石英磚搭配木作及油漆處理。

(2)客餐廳及臥室：

各使用空間，牆面刷 ICI 塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。

(3)各戶浴室：

浴室依專業設計師整體設計搭配，鋪貼 30x60cm 或 30x30cm 高級磁磚或板岩磚(實際依設計調整)。

(4)各戶廚房：

非開放式廚房無廚櫃貼 60x60cm、80x80cm、60x120cm 高級磁磚(實際依設計調整)，廚具背面粉光，廚具上下櫃中間採用烤漆玻璃或高級磁磚。

(5)陽台：

前後陽台搭配牆面整體配色施作(實際依設計調整)。

2. 室外

(1)地下室：

地下室牆面刷水泥漆並搭配警示標記油漆、部份空間設置防撞條等。

(2)公共空間：

公共樓梯牆面粉光，刷水泥漆。

八、平頂

(1)各樓層門廳：

A. 一樓門廳採用造型天花板搭配 LED 燈光設計。

B. 各層梯廳採用造型天花板搭配 LED 燈光設計。

(2)客餐廳及臥室：

各使用空間平頂刷 ICI 塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。

(3)各戶浴室：

浴廁採用矽酸鈣天花板刷 ICI 防霉塗料。

(4)各戶廚房：

非開放式廚房採矽酸鈣天花板刷 ICI 塗料。

(5)陽台：

前、後陽台採用防颱型鋁板天花或刷晴雨漆（依建築整體設計及功能需求考量），並裝置照明。

九、衛浴設備

1. 衛浴設備(配置依圖面設計為準)

(1)馬桶

A. 主臥浴室：採用 TOTO、V&B、KOHLER、DURAVIT、AXENT 等系列名品設備全自動馬桶蓋，並具省水標章。

B. 公共衛浴：採用 TOTO、V&B、KOHLER、DURAVIT、AXENT 等系列名品設備單體馬桶附免治馬桶蓋，並具省水標章。

(2)面盆

採用 V&B、DURAVIT、KOHLER、AXENT、TOTO 等系列名品面盆，並加裝人造石檯面，搭配豪華浴缸（依空間設計為準）。

(3)面盆龍頭

採用 V&B、KOHLER、HANSGROHE、GROHE、TOTO 等系列之名品浴室五金，浴室單槍水龍頭。

(4)淋浴設備

淋浴間採用乾濕分離設計，並搭配透明強化玻璃及淋浴用單槍龍頭（依空間設計為準）。

(5)浴缸

浴缸採用國產嵌入式壓克力浴缸，並搭配落水頭。

(6)浴缸龍頭

採用 V&B、KOHLER、HANSGROHE、GROHE、TOTO 等系列之名品浴缸龍頭。

(7) 配件

- A. 各戶浴廁採用 KOHLER、Panasonic、三菱、台達電、阿拉斯加等多功能暖風乾燥機，確保浴室通風良好。
- B. 各戶浴廁配置高級明鏡、毛巾架等浴室配件精緻美觀並預留插座等。

十、廚房設備

- (1) 採用 NOBLESSA、LEICHT、NOLTE、SCHRODER、Cesar、ARMONY、TLK、KH 等之進口高級整體套裝廚具，包括洗滌台、調理台、吊櫃、下櫃搭配抽屜等。
- (2) 電器設備：林內倒 T 式排油煙機、林內檯面式雙口瓦斯爐或林內感應爐、BOSCH 全嵌式洗碗機、BOSCH 微波烤箱、濾水器等。
- (3) 採用下嵌式德國 Hansgrohe 不鏽鋼水槽，搭配 HANSGROHE、GROHE、DAMIYA、RECO 等之進口單槍冷熱混合水龍頭。
- (4) 預留冰箱、電鍋等專用插座。

十一、陽台

- (1) 前陽台附設水龍頭、排水口、陽台燈。
- (2) 後陽台附設洗衣雙水龍頭、雙排水口、插座及陽台燈。
- (3) 後陽台預留熱水器接頭，由瓦斯公司裝設瓦斯管路；計量錶費用由住戶申請付費安裝。

十二、給排水設備

- (1) 採用間接供水，並於地下室及屋頂設置蓄水池。
- (2) 水錶：每戶裝設獨立分水錶，另設共同總錶。
- (3) 水管：冷熱給水管均採用不銹鋼管，熱水管並加裝保溫披覆，排水管採用南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管。
- (4) 水箱：地下室蓄水池及屋頂水箱，內部作防水處理並貼磁磚，維修口使用不銹鋼蓋以維衛生、安全。
- (5) 飲用水箱與消防用水箱採分別設置，避免造成飲用水污染。

十三、電氣設備

- (1) 供電：每戶均採單相三線式 110V/220V 供電，全戶預留分離式冷氣機之套管、排水管。

- (2)電錶：每戶設有獨立電錶，另設公用電錶。
- (3)管線：採南亞、大洋等㊟字標記PVC管配管，電線電纜採太平洋、華新麗華等㊟字標記，可靠、安全無虞。
- (4)開關：採用Panasonic夜間大型指示面板開關，客廳附雙切開關；開關箱內之總開關及分路開關，均採用士林牌等㊟字標記無熔絲開關，安全耐用。
- (5)地下室設有台電配電室穩定供電需求。地下室機房設柴油緊急發電機，供停電時必要公共設施、電梯、消防設備、停車設備緊急用電使用。

十四、電梯

- (1)採用永大、台灣三菱、崇友等自動電腦管理豪華電梯。
- (2) B棟：設置一部20人座客梯、一部20人座無障礙升降梯及一部20人座緊急升降梯。
C棟：設置一部12人座無障礙升降梯。
- (3)梯廂整體設計豪華氣派，地坪搭配整體造型設計。
- (4)梯廂內設有感應式讀卡機控管、緊急求救對講系統、CCTV監視系統、地震感知器、LED顯示器，維護住戶及乘客之安全。
- (5)梯廂設有空氣清淨機維護住戶及乘客之健康。

十五、網路、電信設備

- (1)採用FTTH光纖到府系統。
- (2)每戶設有資訊整合箱供住戶整合電話、網路資訊、電視等系統。
- (3)客廳及各臥室均設電話、網路、電視出線口，方便住戶使用。
- (4)大樓統一裝置共同天線並預留第四台管線。

十六、門禁及保全監控設備

- (1)社區大廳管理中心設有監視螢幕、長時間錄影設備。
- (2)一樓門廳大門裝設感應式讀卡安全管制管制人員進出。
- (3)各戶玄關入口旁另設二合一門口機(門鈴+對講)。
- (4)各戶玄關內設免持聽筒液晶螢幕對講機、與管理中心之監控系統連線，並過濾訪客確保居家安全。

- (5)對講主機設有與管理中心連線之緊急求救按鈕、各戶大門及後陽台鋁門裝設磁簧感知器。
- (6)廚房設有瓦斯偵漏器。
- (7)地下室、車道入口、一樓門廳、屋頂平台及電梯內部設有彩色攝影機記錄來往訪客並嚇阻宵小行為。屋頂平台設有緊急對講機。
- (8)全區採用感應卡。另住戶之捷運悠遊卡亦可經管委會開放授權後可設定使用。

十七、消防安全自動化系統

悉依現行消防法規設計，並經主管機關核準，設消防自動警報系統、緊急廣播及火警受信總機連線。

- (1)社區管理中心設有複合式受信總機、緊急自動廣播主機等防災救難系統。
- (2)各層電梯間設有消防栓箱、消防感知器、緊急照明燈、避難方向指示燈、廣播喇叭、滅火器等消防設備。
- (3)地下室停車場設自動泡沫滅火系統、滅火器。地下室及屋突層設有消防機房(有消防、泡沫、灑水幫浦等消防設備)。
- (4)全棟各戶設有自動灑水設備、配管及灑水頭設施(天花板由住戶自行依相關法令裝潢，但不得損壞現有之消防設備)。

十八、空調設備

一樓、屋突一層之公共門廳空間均設置空調設備，主機裝設位置由建設公司統一規劃指定，以維護社區整體立面之美觀。

十九、停車設備

- (1)車道進出採用 etag 或車牌辨識系統管制(考慮設計規劃檢討，其設備及系統依調整後為準)。
- (2)地下室各層停車場採坡道式出入口，車道設有紅綠燈管制系統。
- (3)地下室設有專用機車停車場。
- (4)停車場設有緊急對講機附緊急求救按鈕、地下室通風換氣設備、彩色紅外線攝影機等。

- (5)地下室預留電動汽車充電管路，供電動汽車廠商向管理委員會申請電動汽車充電配線(充電設備及流動電費由申請戶負擔)。

二十、特記事項

- (1)本施工建材設備說明所列各項建材如有因法令禁止使用、停止進口、廠商停產因此影響施工水準時，乙方得更換其他廠牌相似品質之同等品替代，但以不低於原列之等級品質為原則。
- (2)本大樓依法設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。
- (3)本案石材、磁磚或木質材料等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供購買戶參考，購買戶同意上開建材應以施工當時之色澤紋路為準。
- (4)乙方於銷售現場展示之隔間、擺設及傢俱佈置、裝潢等，僅提供將來甲方房屋裝潢參考用，甲方已充分認知了解，所有建材設備以本契約所登載為準。

附件七：分管約定同意書

- 一、立同意書人（以下簡稱甲方）茲因購買【首岳】案如房地預定買賣契約書所示房屋、土地及車位，除同意遵守本契約及住戶管理規約之約定外，甲方購買專用停車位（編號位置詳附件二）之持分歸甲方擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘車位甲方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，甲方絕不提出任何異議或主張。
- 二、本大樓地下一至五層，除屬公共設施及地下一層 318、319 號行動不便汽車停車位為全體所有權人共有外，地下一層規劃之機車停車位，亦屬全體所有權人共有（本約第四條第八目之地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位為 A 棟小公除外）。其餘全部汽車車位屬私有停車位，所有權持分及使用權歸購買人所有。承購者就所購買之汽車停車位，除遵守本大樓管理委員會之相關約定外，亦應依照規定繳納維修、管理及清潔等相關費用。
- 三、甲方同意地下二至五層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件二所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下一層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。甲方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束。
- 四、地下室編號 1 至 230 號、編號 243 至 300 號，共 293 位屬法定汽車停車位；編號 231 至 242 號、編號 301 至 316 號，共 28 位屬自設汽車停車位。車位合計共 321 位。
- 五、地下一層 318、319 號汽車停車位及 001~003 號機車停車位供電動車充電臨時停放，衍生之流動電費由使用者付費，充電完畢需移動至專有車位（月租之機車位）。地下一層 318、319 號汽車停車位亦供社區住戶共同臨時使用及裝卸貨物，管理委員會得收取臨時停車費用。
- 六、法定空地：本建物地上一層法定空地皆為開放空間，任何人不得放置私人物品或佔為私用。一層二處裝卸車位設電動車充電設備供社區住戶共同使

用及臨時裝卸貨物用不得佔為私用，衍生之流動電費由使用者付費；管理委員會得收取臨時停車費用。

七、沿寧夏路之騎樓為全體區分所有權人共有之公共設施空間，店面持有人不得放置私人物品或佔為私用。

八、B棟一樓大廳及寧夏路通往B棟大廳之走道及穿廊、男女廁為全體區分所有權人共有之公共設施空間，各棟區分有權人均可使用。A棟及C棟一樓門廳為A棟及C棟區分所權人分別共有。

九、A棟所有公共梯間、梯廳均為A棟小公；其三樓防災中心(辦公室)、男女廁及體技館均為專有面積。十三樓管委會空間為A棟小公由A棟三層(含)以上區分所權人約定共用。

十、公共露台：

A棟三樓、十三樓、屋突一層之公共露台，為A棟三層(含)以上區分所權人約定共用。

B棟屋突一層之公共露台為店舖、B、C棟區分所權人約定共用。

C棟屋突一層之公共露台為C棟區分所權人約定共用。

十一、露台：

本案三樓、四樓、二十五樓與專有空間相鄰之露台，為毗鄰之戶別約定專用。

十二、B棟三樓、四樓公用廁所及茶水間為B、C棟區分所權人共同持有。

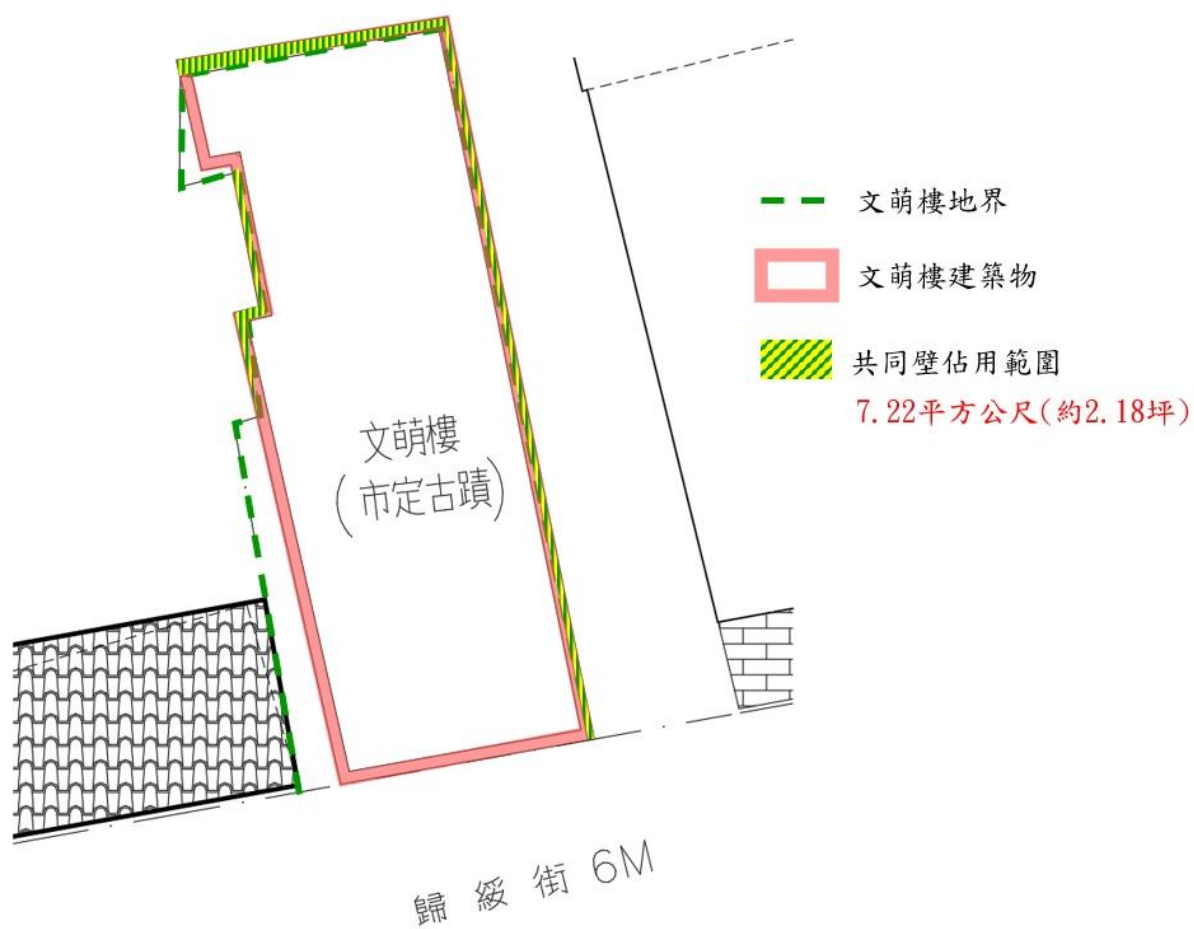
十三、B棟二十六樓管委會空間、儲藏室、公用廁所及茶水間為店舖、B、C棟區分所權人共同持有。

十四、C棟各層公共陽台為B、C棟區分所權人共同持有，為通往安全梯之必要通道，任何人不得放置私人物品或佔為私用。

附件七-一、市定古蹟文萌樓佔用基地同意書

1. 文萌樓於民國 95 年由台北市文化局(府文化二字第 09530346200 號)指定為市定古蹟，其為日本殖民時期 1930~1940 年代店屋類型之老舊建物，為都市發展歷史記憶地區故應以保護與保留。
2. 甲方已明白本案基地之 3,703.76 平方公尺(約 1120.38 坪)係包含文萌樓原共同壁佔用約 7.22 平方公尺(約 2.18 坪)；基於保護市定古蹟之規定，甲方及其繼受人同意永久供文萌樓無償佔用，不得要求文萌樓管理使用人及土地所有權人拆屋還地。

甲方簽章：



附件七-二、歸綏街歷史街區解說廊道捐贈台北市文化局告知書

1. 本案臨歸綏街原有建物係日據初期「昭和」式立面建築，於 2017 年通過都市設計審議及文化資產審議審查決議，保留磚拱立面，以建新如舊方式，形塑原有歷史街區意象、重現基地內古蹟風貌，並將歸綏街側立面原址保留並無償捐贈於文化局；完工移交後，歷史街區解說廊道將由台北市文化局管理、使用、維護。

2. 捐贈範圍：



3. 甲方已明白並同意本都市更新案具有把舊式建築之美以建新如舊方式予以保留，並為活化日後管理維護與文化教育資源將此歷史街屋騎樓永久無償捐贈予台北市文化局供其管理、使用與維護。

(註:此街屋騎樓為台北市文化局專有，捐贈土地權利範圍為 3636/100000，土地持分面積為 134.67 平方公尺。甲方持分之土地包含此區域、共同分擔之公共面積並未包含本歷史街屋騎樓之面積；實際建物面積以地政機關登記為準；如因文萌樓結構強化致歷史街區解說廊道登記面積異動，甲方無條件接受異動結果。)

(都市更新實施者)

告知人：聖得福建設開發股份有限公司

甲方簽章：_____

附件八：社區休憩設施規劃施工委託同意書

甲方為提高本訂購房屋使用品質，茲委託乙方之下游承包商，就建物部份管委會使用空間，規劃為社區管理休憩設施，其有關委託事項如後：

一、社區休憩設施及各戶規劃內容：

- (一)甲方同意為 B 棟一層、二十六層管委會使用空間、屋突一層機房空間作多元應用，規劃相關設施（備）並於適當位置設空調系統設備。
- (二)甲方同意規劃屋頂平台規劃為空中花園、綠美化及相關設施（備）。
- (三)甲方同意交屋時僅就專有空間作驗屋及點交，由乙方於社區管理委員會成立後逕行向管理委員會進行驗收與點交，交屋時不論二十六層管委會使用空間、屋突一層機房空間裝修進度如何，甲方均不得以休憩設施未完成拒絕撥款及交屋。

二、設計規劃修改權：乙方得再委託相關專業公司（人員）執行，對上述本休閒設施之項目內容、整體平面配置、設備、景觀、色彩、材料等，保有變更設計規劃之權利，甲方或管理委員會不得因任何意見而拖延或拒絕點交。

三、上揭空間使用若與建築相關法令不符，甲方同意不以任何理由要求乙方辦理上述及其他各項工程之建築執照及使用執照增設、變更。另本項工程施工前如因法令限制、列管或其他事實困難致無法施作時，甲方同意無條件配合乙方先行交屋（甲方不得拒絕或保留給乙方之任何款項）。俟成立管理委員會後，由管理委員會決議是否施作，且乙方施作內容應以使用執照圖為準，並得將該設施（備）點交予甲方或本建物管理委員會簽收後，提撥未施作部分之成本予甲方代表或本建物管理委員會保存運用【上開設施（備）順利施作並於乙方及受託方指定之時間內完成點交予甲方代表或管理委員會後，與乙方及受託方無涉，倘若爾後經違章查報或其他原因須拆除或復原時，概由甲方及管理委員會自行恢復原使用執照用途，甲方及管理委員會不得藉此提出任何異議或主張】。甲方於簽訂本契約之同時已充分明瞭上述之權利及義務。

四、順利規劃施作上項設施（備），以提高居住品質，並維護本建物全體住戶之權益，甲方不得片面終止、撤銷或解除本授權委託，亦不得以其他方式變更或影響本授權委託或受託方之規劃、施工，如有違反者，應負損害賠償責任。

此致

聖得福建設開發股份有限公司

立書人

甲方： (簽章)

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件九：住戶管理規約(草約)

第一章 總則

- 第一條：為管理【首岳】（以下簡稱本大樓）公共管理事務，擴大本大樓服務功能，保持本大樓良好之秩序、安全與整潔，提昇本大樓品質，聯絡各用戶交流情誼，發揮本大樓最大管理功能，特訂定本管理規約（以下簡稱本規約）俾使各用戶共同遵守之。
- 第二條：本大樓公共管理事務由【首岳】管理委員會（以下簡稱管委會），負責執行決策，但最高決策機構為全體區分所有權人代表大會。
- 第三條：本大樓經全體用戶同意永久保存任何有關本大樓建造之營造、監造或投資人之各種標記、名稱。
- 第四條：本大樓全體用戶同意本大樓完工初期委由建方代管本大樓公共事務，並代聘管理公司管理本大樓，俟正式管理委員會成立後再由管理委員會續聘或另擇管理公司繼續管理。
- 第五條：本大樓全體用戶同意乙方於代管期間之人事管理費、公共水電費、及其他必要之費用（如本附件第十九條），由申請使用執照所提撥之公共基金中支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不得異議。
- 第六條：本規約依據政府公佈『公寓大廈管理條例』及本棟大樓實際需求擬訂。爾後成立管理委員會需依法向政府機關報備之『管理規約』條文則須按屆時政府所頒布『公寓大廈管理條例』所規定之方式辦理，本大樓全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約規定依法應負其責任。如違約人為未成年人者，應由其法定代理人連帶負責，如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人（以下簡稱業主）連帶負責，如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。
- 第七條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分
本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之分管內容依起造人於「房屋土地車位預定買賣合約書」第六條及附件七【分管約定同意書】之約定辦理。非經該區分所有權人或受益

人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。說明如下：

- 一、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 二、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 三、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。
- 四、約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 五、本建物約定專用部分如下：

1. 法定空地：一樓法定空地皆為開放空間，無約定專用之法定空間。

2. 露台：

- (1) 公共露台：

- A 棟三樓、十三樓、屋突一層之公共露台，為 A 棟三層(含)以上區分所權人約定共用。

- B 棟屋突一層之公共露台為店舖、B、C 棟區分所權人約定共用。

- C 棟屋突一層之公共露台為 C 棟區分所權人約定共用。

- (2) 露台：

- 三樓、四樓、二十五樓與專有空間相鄰之露台，為毗鄰之戶別約定專用。

3. 露樑：本建物地上二層～二十六層，依建照核准圖示部份露樑區得放置空調室外主機，該區域由各毗鄰之戶別約定專用。

- 六、沿寧夏路之騎樓為全體區分所有權人共有之公共設施空間，店面持有人不得放置私人物品或佔為私用。

- 七、約定共用部分：

1. A 棟所有公共梯間、梯廳均為 A 棟小公；其三樓防災中心(辦公室)、男女廁及體技館均為專有面積。十三樓管委會空間為 A 棟小公由 A 棟三層(含)以上區分所權人約定共用。

2. B 棟三樓、四樓公用廁所及茶水間為 B、C 棟區分所權人共同持有。

3. B 棟二十六樓管委會空間、儲藏室、公用廁所及茶水間為店舖、B、C 棟區分所權人共同持有。
 4. C 棟各層公共陽台為 B、C 棟區分所權人共同持有，為通往安全梯之必要通道，任何人不得放置私人物品或佔為私用。
 5. 地下一層編號 98、245、251~260、264~272、274~323 號等共計 71 位機車位，僅為 A 棟三層(含)以上區分所有權人共用。
 6. B 棟一樓大廳及寧夏路通往 B 棟大廳之走道及穿廊、男女廁為全體區分所有權人共有之公共設施空間，各棟區分有權人均可使用。A 棟及 C 棟一樓門廳為 A 棟及 C 棟區分所權人分別共有。
- 八、本案臨歸綏街之歷史街區解說廊道為台北市文化局專有、管理、使用、維護。
- 九、地下一層 318、319 號汽車停車位及 001~003 號機車停車位供電動車充電臨時停放，衍生之流動電費由使用者付費，充電完畢需移動至專有車位(月租之機車位)。地下一層 318、319 號汽車停車位亦供社區住戶共同臨時使用及裝卸貨物，管理委員會得收取臨時停車費用。
- 十、法定空地：本建物地上一層法定空地皆為開放空間，任何人不得放置私人物品或佔為私用。一層二處裝卸車位設電動車充電設備供社區住戶共同使用及臨時裝卸貨物用不得佔為私用，衍生之流動電費由使用者付費；管理委員會得收取臨時停車費用。

第二章 管理組織

第八條：本大樓公共管理事務最高決策機構為全體區分所有權人代表大會，大會每年召開一次。本大樓共計 390 戶，每戶代表一單位行使區分所有權人大會權利及義務。

第九條：本大樓管理委員會設委員十一人，其中主任委員、副主任委員、財務委員、設備委員、監察委員各一名委員，台北市財政局一名委員、AC 棟各一名委員、B 棟三名委員。每屆全體區分所有權人代表大會選出委員後，隨即由委員中推選主任委員一人，副主任委員一人，

及因應管理需要設置財務、監察、設備、一般委員等執行委員，各委員任期均為一年，連選得連任。主任委員因故無法執行職務時，由副主任委員代理之。

第十條：管理委員會之職權如下：

- 一、研究制訂或修正各種管理規章、預算、決算，並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部份委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核，對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。
- 四、委員會每月定期召開一次。
- 五、委員會之臨時召開，依『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第十一條：主任委員之職權如下：

- 一、對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- 二、秉承管委會決議遴聘合格管理公司管理本大樓公共事務。
- 三、督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- 四、負責定期召開管理委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成記錄，經委員簽字後分發各用戶，確實執行。
- 五、主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務（含財務）負責移交下屆主任委員。

第十二條：專業管理公司之職務如下：

- 一、就公共設施部份，秉承主任委員之指示，善良管理維護之。
- 二、在主任委員督導下執行本規約並綜理一切公共行政管理事務。
- 三、負責本大樓門禁安全及公共設施管理維護。
- 四、每月將各項開支列表向主任委員申請支付。
- 五、負責管理費之收支列表，提交主任委員核可後按本約管理費分攤辦法計算明細，並向各用戶收取之。所收款項均應會財務委員並存入管理專戶內。

六、每日工作範圍及處理事項，應於每週書面彙報主任委員。

第十三條：管理委員會之決議事項對本大樓全體用戶具有絕對效力。各用戶應予遵守。

第三章 美觀、安全及環境衛生之維護

第十四條：為維護本大樓之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

- 一、不得有危害本大樓安全、美觀、環境之行為。
- 二、公共設施場所不得占用或在其間堆置物品而妨礙公共使用及通行。
- 三、各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為（如違建、鐵門窗、花架等），以免破壞本大樓之價值，減低各用戶原有之水準。
- 四、公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。
- 五、地下室私有停車場應按各購買人之位置停放車輛，不得任意占用他人車位或停放於車道內，且應遵守管委會所訂停車場管理辦法。
- 六、使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損壞應照章賠償。
- 七、各用戶對於本身裝修或製造之廢棄物、殘屑等不得混雜在大樓垃圾內，必須事先做好廢棄物處理並自行運棄，如用戶任意混雜於垃圾內，經規勸不改善者，管理公司認有必要時，可採專案僱工強制運離，其所需之費用由該用戶全權負責。情節嚴重者，可依『公寓大廈管理條例』有關規定，報請政府有關機關依法執行取締。
- 八、大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，按分類規定置於大樓指定之地點容器內，並依清潔單位指定時間、地點分類放置，以備清潔單位處理。
- 九、本大樓地上二層～二十六層，依建照核准圖示部份雨遮及露樑區（該區域由各毗鄰之戶別約定專用）得依乙方指定方式放置空調室外主機；其他未開放掛置之位置不得掛置空調室外機。空調室外機之冷媒管需加設飾板，不得任意攀爬外牆。

十、為維護大樓外觀、營造社區質感以鞏固本大樓價值，管理委員會應每年至少清洗大樓外牆一次。

第十五條：本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每三年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

第四章 公共秩序與安全之維護

第十六條：為維護本大樓之公共秩序與安全，應遵守下列各款事項：

- 一、各用戶使用電梯時，須維持良好之使用秩序，並遵守載重量不得超過限制之規定。
- 二、屋頂突出物之電梯機房嚴禁住戶私自進入，避免妨礙運轉，以策安全。
- 三、大樓內存放易燃、易爆性之危險物品，應由專人妥善保管，以策安全。
- 四、住戶應嚴格約束，不得將煙蒂及其他廢棄物拋棄於房屋外空地及道路上，以維護整潔。
- 五、嚴禁招引小販或推銷員入本大樓內販賣物品。

第十七條：關於防盜應注意事項：

- 一、用戶出入應隨手關門並注意是否有閒雜人員出現，檢點過濾，預防盜竊。
- 二、用戶之門窗應各自檢點關鎖。
- 三、萬一發現盜賊侵入，應立即通知管理人員並向警察機關通報採取緊急措施。
- 四、用戶應接受管理委員或警衛人員對公共安全之維護勸告。
- 五、來訪客人應遵守適當之門禁管理。

第五章 公共設備之維護

第十八條：為維護本大樓之公共設備，遵守下列電力使用注意事項：

- 一、各戶用電不得隨意超載負荷，以免發生危險。
- 二、電燈用電不得變更為其他用途，避免超出電線負荷量，以策安全。
- 三、為維護用電安全，非經管理委員會許可並經電力公司安全檢查合格，不得任意加裝電線電管。用戶如有修改室內配線，亦應聘請合格電氣承裝商設計施工。
- 四、用戶如需變更改用電容量，應循正常手續，向電力公司正式申請，並經檢查合格後方得使用。

第十九條：電梯使用應注意事項：

- 一、本大樓電梯均採用自動控制操作，使用者應共同協力愛護。
- 二、勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗鴉或其他不當之行為。
- 三、電梯內不得張貼、裝掛未經管理委員會核准之廣告。
- 四、為防止超載，超出負荷重量之笨重物件不得使用電梯運送，以免發生故障或受損。
- 五、電梯嚴禁載運貨物。

第六章 管理基金及管理費用之分攤

第二十條：本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提昇本大樓之管理水準，各用戶於交屋時繳交房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪按新臺幣 100 元、汽車停車位管理費每位新臺幣 800 元計算、機械車位每位新台幣 1500 元)，以備本大樓管理之用，甲方不得因大樓管委員會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委員會正式成立後移交接管。

第廿一條：本大樓之管理費用：係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：

- 一、專業管理公司全部人員之人事及行政薪資費用。
- 二、本大樓公共場所之服務、維護及清潔費用。

三、公共設施之維護、檢修或更新費用（電梯及發電機於建商與承商驗收通過後起算一年內免費保養）。

四、本大樓公共設施使用之公共水電費。

五、園藝、騎樓、社區範圍內行人道維護費用。

六、因管理本大樓而發生之其他費用。

第廿二條：本大樓管理費用之分攤辦法：本大樓管理費之支出以本約第十九條全部所支出之金額為全部之管理費。

管理費之分攤原則：

一、公共電費：地下一～五層共通層、騎樓、一層法定空地照明、大樓外觀燈光計劃、社區大廳(B棟一層)等電費由全體住戶分擔；各棟一層（含）以上之公共照明、電梯、樓梯間、給水、一層、二層及屋頂突出物一、二、三層之公共設施等，由各棟住戶共同分攤；A棟十三層公共空間電費 A棟三層(含)以上區分所有權人共同分攤、B棟二十六層、屋頂突出物一層電費由店舖、B、C棟區分所有權人共同分攤。

二、管理公司費用、全部地下室之公共電費及公共設施維修費等費用，扣除停車位所收管理費用後之支出，由所有住戶按地政事務所核定登記之面積比例分攤。

三、地下一～五層平面停車位之管理費暫定各分攤新臺幣 800 元整，機車位由使用者按月付費，每位每月新臺幣 200 元整清潔管理，未付月租費者不得停放。

四、地下一層編號 1～3 號機車位為電動機車充電車位，不開放月租，充電產生之流動電費由使用者支付，充電完成即應移開以利他人使用。

五、用戶地下室汽車停車位加設充電設備者，除流動電費由該車位用戶支付，管委會得另加收充電設備火險費用。

六、251CC 以上稱之大型重型機車不得停放一般機車停車位，以免影響其他機車停放。

七、詳細分攤辦法俟管理委員會開會決議合理訂定、增修之。

第七章 強制

第廿三條：管理委員會對違反本規約規定之用戶及因其行為發生之結果，得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生當時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 四、如用戶拒不繳納管理費或公共水電費時，管理委員會得依法追討。
- 五、如違規人違反本規約各條規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰性違約金，違約金之計算給付辦法另訂之。
- 六、所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計劃之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如有未交待致發生糾紛出售人應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 七、本案承買戶應依原核定用途使用，亦即一般事務所不得作為住宅或其他違反都市計劃之使用。買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛乙方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 八、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物層高超過 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。
- 九、(95 年 1 月 1 日以後領得建造執照)建築物陽台加窗應申請建築執照，未經申請擅自增加即屬違建，應予查報拆除。禁止陽台加窗或加設鐵窗並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

第八章 特約

第廿四條：本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備(但約定管理專用之部分除外)權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之有侵害、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第廿五條：本約所稱公共場所，係指各用戶私有房屋及契約有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡人行道、車道或通路、排水溝、門廳、電梯間、安置公共設備場所等均屬之。

第廿六條：本公約所謂公共設備，係指各用戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。

第廿七條：地下室停車位由購買停車位者管理使用，除遇防空避難應開放供公眾使用外，未購買停車位者不得主張任何管理使用權利。

第廿八條：非經管理委員會同意，在本大樓內外走廊、內外牆面(含門窗玻璃)、及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告等之行為，本大樓內外除起造公司及社區名稱均不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境，致使本大樓價值跌落，損及其他用戶之權益。起造公司及社區名稱得永久無償懸掛於本大樓明顯位置。

第廿九條：一、本大樓各棟正背面、左右側，不得裝設鐵窗、花架、遮雨篷等妨害觀瞻的添加物。倘若有必要施作時則須經管理委員會同意並以統一製定之型式、顏色、材質及裝設位置，以維護建築物之外觀與品質(施作之費用經管理委員會核定後由各用戶分攤，與建方無涉)。

二、在管理委員會成立前，住戶須配合建方維護本大樓各棟外觀之一致性，倘住戶執意施作妨害觀瞻增加物、破壞本大樓外觀之一致性，經建方勸阻無效，則俟管理委員會成立後由建方統一交由管理委員會處理，與建方無涉。

第三十條：本大樓留設供人行走之地面道路應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，非經主管機關核准不得變更。

第卅一條：本大樓平台位於屋突一層，為顧及使用便利性，共用部分及約定專用部分，並另訂定分管契約管理之。

第卅二條：本案因有市定古蹟依防火消防縱合檢討規定，一樓店舖不得開設書店及便利商店。

第卅三條：露台及陽台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得於非乙方統一規劃空間以外區域掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

第卅四條：本約未規定事項，悉依內政部公布『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第卅五條：以上各項規約視同本銷售契約之一部份，本用戶保證永久確實遵守，如有違反，願按本約章程規定辦理，絕無異議。本用戶及本用戶繼承人並願於讓售本房屋所有權與第三人時，負責以本規約作為讓與契約之一部份，俾使第三人亦完全知悉並遵守本規約之約定。如違反前項約定，本用戶願負損害賠償之責任。

同意規約遵守人

戶 別： 棟 樓

姓 名：

中 華 民 國 年 月 日

附件十：個人資料保護法告知書與同意書

聖得福建建設開發股份有限公司（下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集之目的：

（一）辦理房地買賣相關之業務。

（二）行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。

（三）住戶管理與服務；本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

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、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限（如：商業會計法等）或因執行本公司業務所必須之保存期間。

（二）地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。

（三）對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法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、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

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

（二）得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。

（三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

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，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

附件十一：委辦貸款協議書

立契約書人 (以下簡稱甲方) 茲因承購乙方所興建『首岳』房屋。房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下___層第_____號汽車停車位)，特以上開建物產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如次：

第一條 甲方委託乙方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣___仟___佰___拾___萬元整(以繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款)。

第二條 甲方需向乙方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 甲方應以所訂購之建物及土地共同作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付乙方直接向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶；以上配合取款之方式，依乙方指示為之。甲方無正當理由不得撤銷該委託撥款同意書。

第五條 甲方應於辦理用印款時，同時開立與預定貸款金額同額之商業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額)交付乙方供作擔保，乙方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據返還甲方。

第六條 本貸款為應繳價款之一部份，甲方於接獲乙方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須乙方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款，應依乙方以書面通知七日內一次以現金繳足。

第七條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於乙方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 因乙方在甲方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予甲方並設定抵押權予金融機構，故除經有違反第十五條第二、三項縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予乙方。

第九條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷。本書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立書人：

甲 方：

身分證字號：

乙 方：聖得福建設開發股份有限公司

負 責 人：吳明珠

統 一 編 號：89455382

地 址：臺北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

電 話：(02)2627-2100

中 華 民 國 年 月 日

附表一：分管約定平面圖

一層分管平面圖



二層分管平面圖



- 共用
 (大公)
- A棟共用
 (小公)
- B+C棟共用
 (小公)
- C棟共用
 (小公)
- 專用
- 專用
 (台北市文化局)

附表一：分管約定平面圖

三層分管平面圖



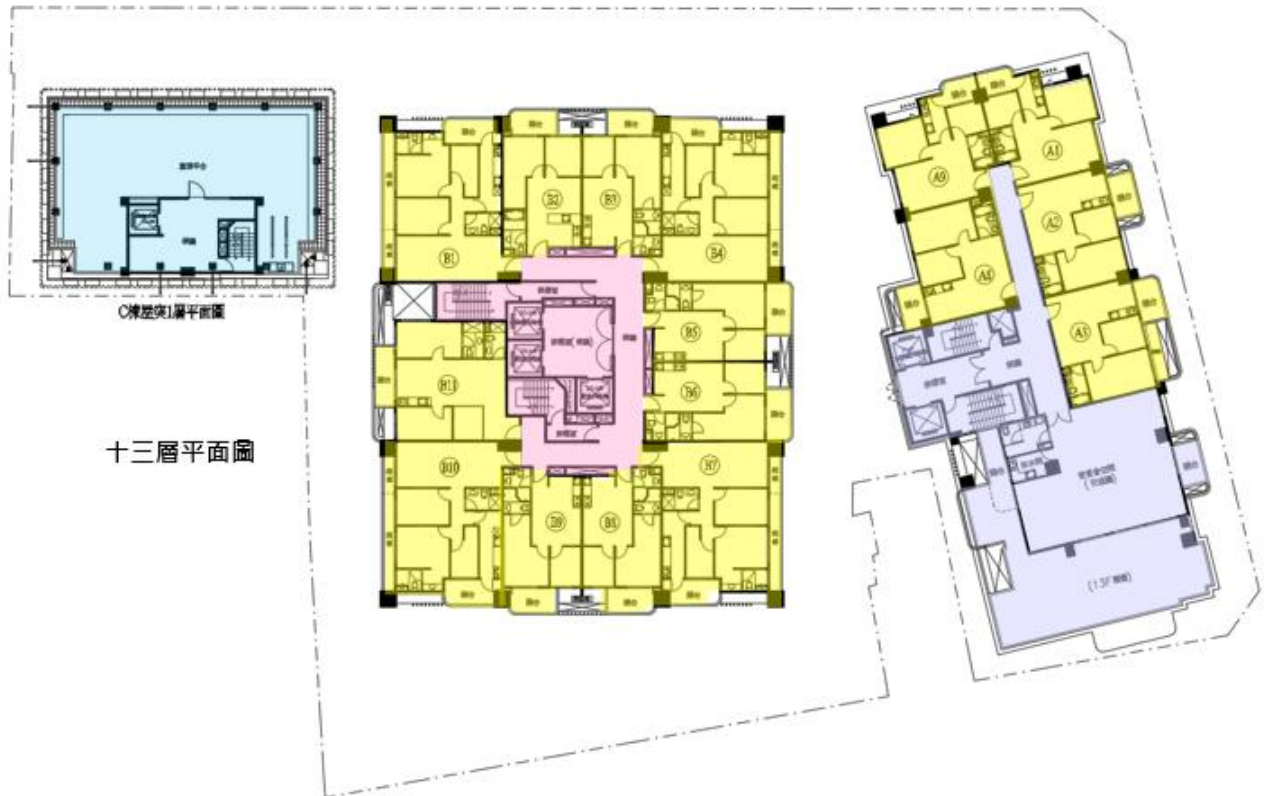
四層分管平面圖



- A棟共用
(小公)
- B+C棟共用
(小公)
- C棟共用
(小公)
- 專用
- 約定專用

附表一：分管約定平面圖

十三層分管平面圖



十四層分管平面圖



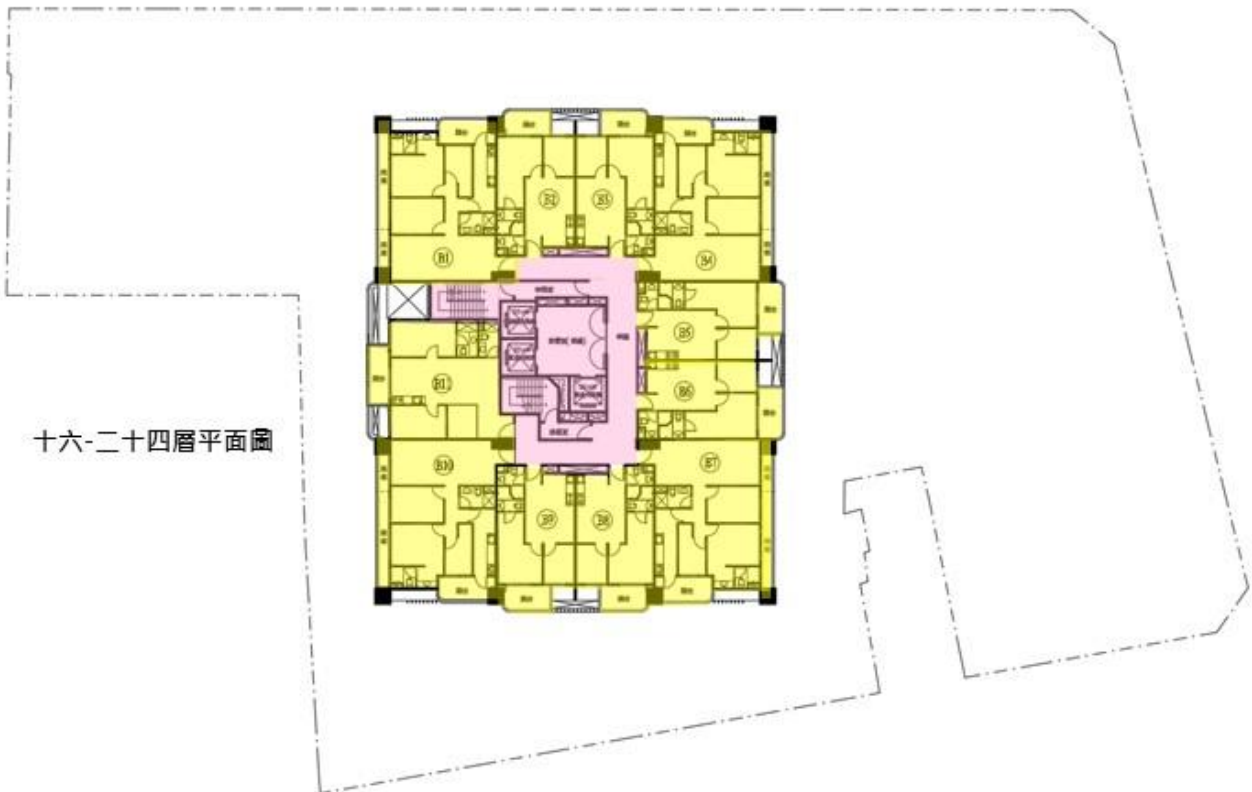
- A棟共用
(小公)
- B+C棟共用
(小公)
- C棟共用
(小公)
- 專用
- 約定專用

附表一：分管約定平面圖

十五層分管平面圖



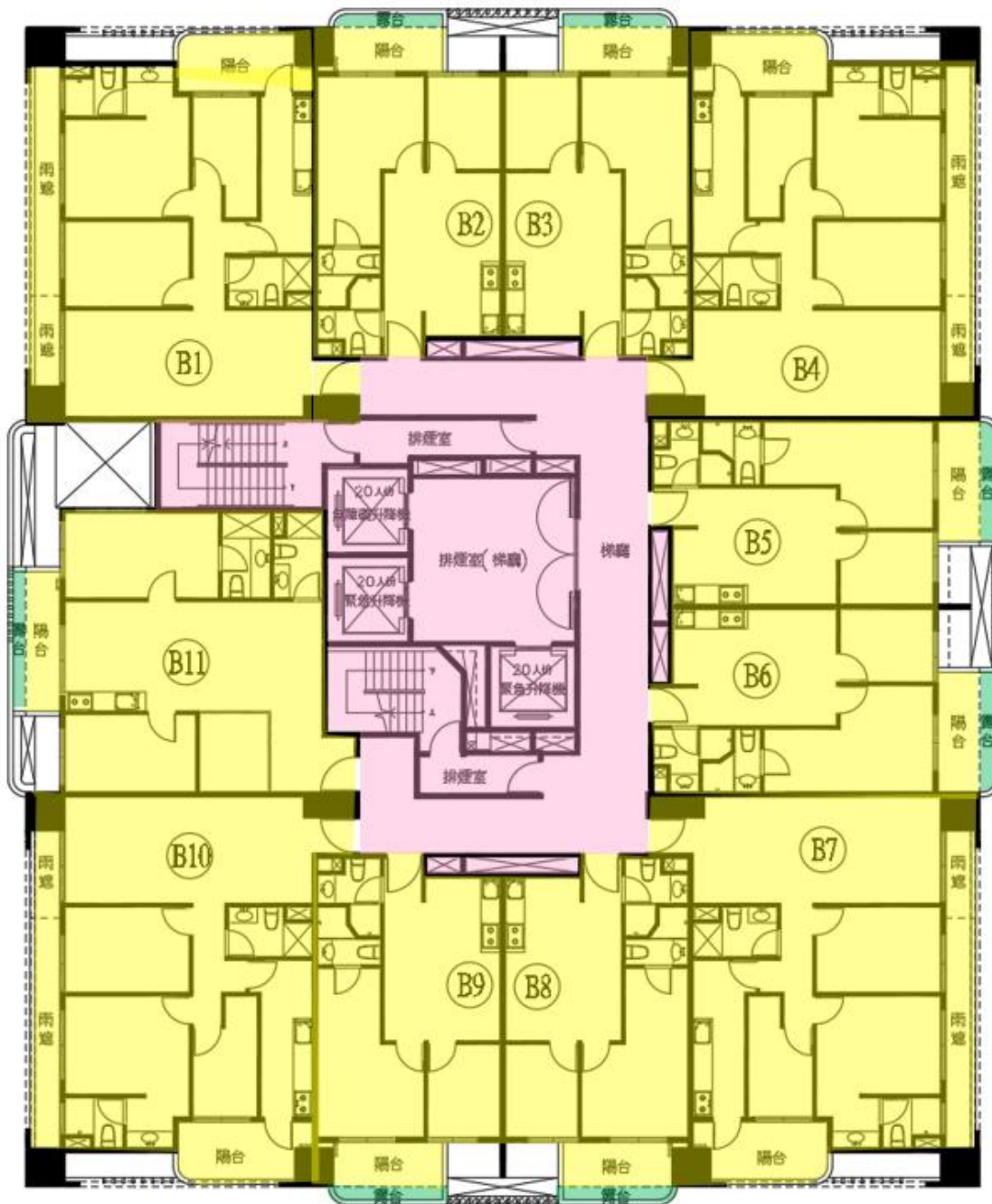
十六-二十四層分管平面圖



- A棟共用
(小公)
- B+C棟共用
(小公)
- C棟共用
(小公)
- 專用
- 約定專用

附表一：分管約定平面圖

二十五層分管平面圖

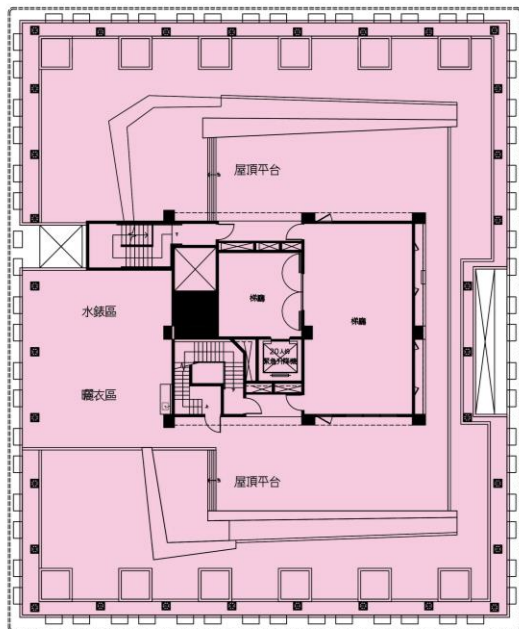
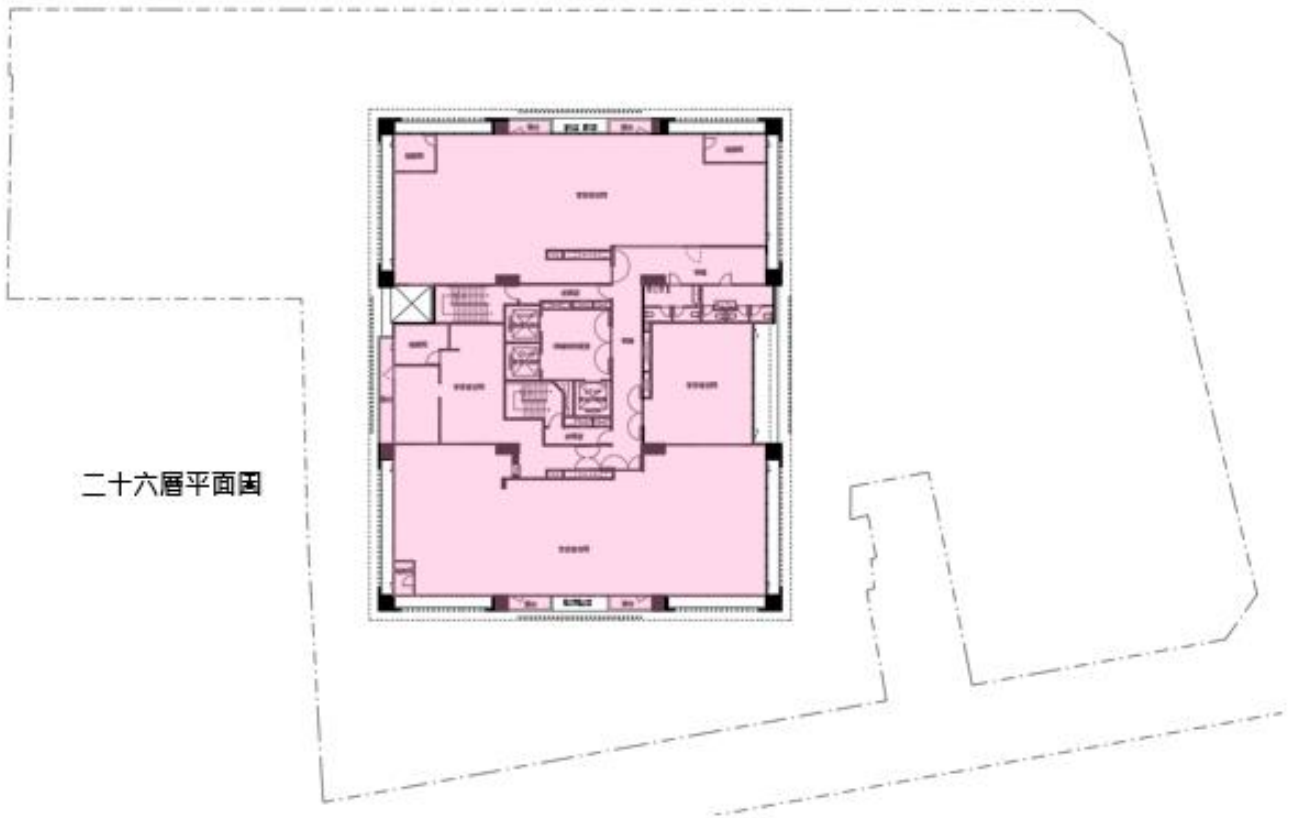


二十五層平面圖

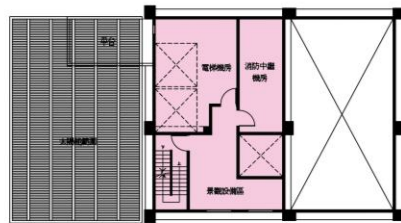
- A棟共用
(小公)
- B+C棟共用
(小公)
- C棟共用
(小公)
- 專用
- 約定專用

附表一：分管約定平面圖

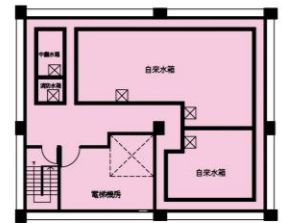
二十六層、B棟 R1F-R3F 層分管平面圖



B棟屋突1層平面圖



B棟屋突2層平面圖



B棟屋突3層平面圖

A棟共用
(小公)

B+C棟共用
(小公)

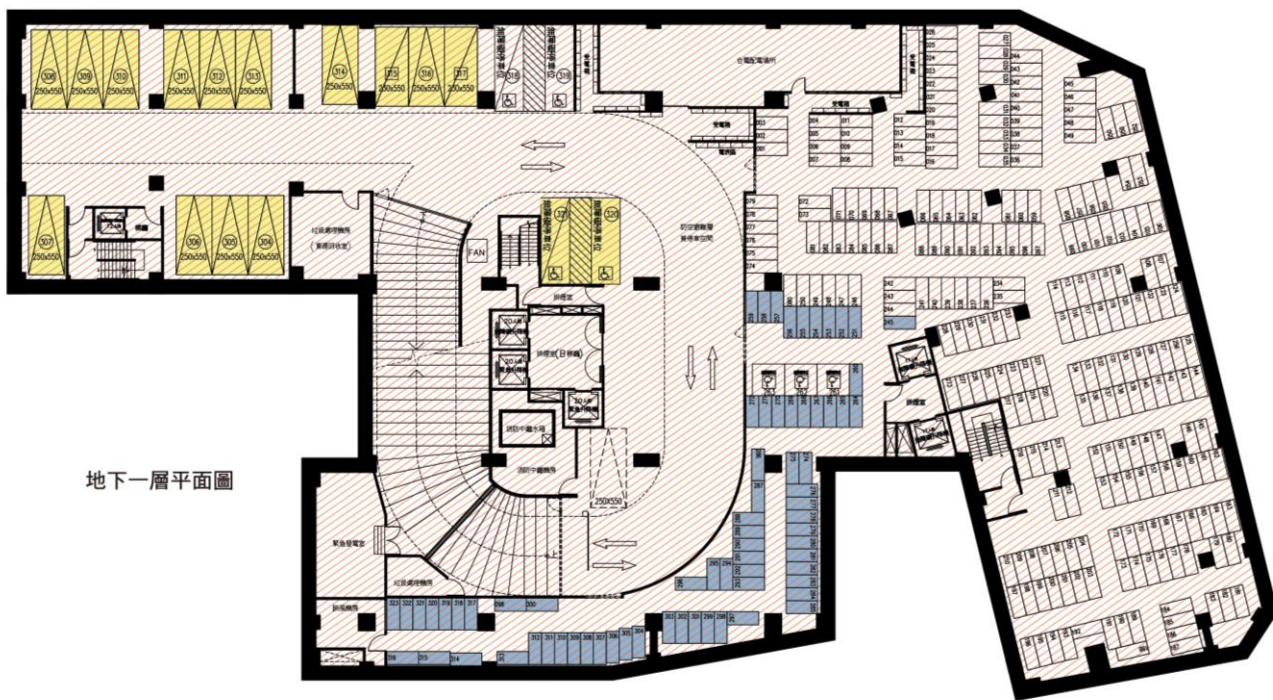
C棟共用
(小公)

專用

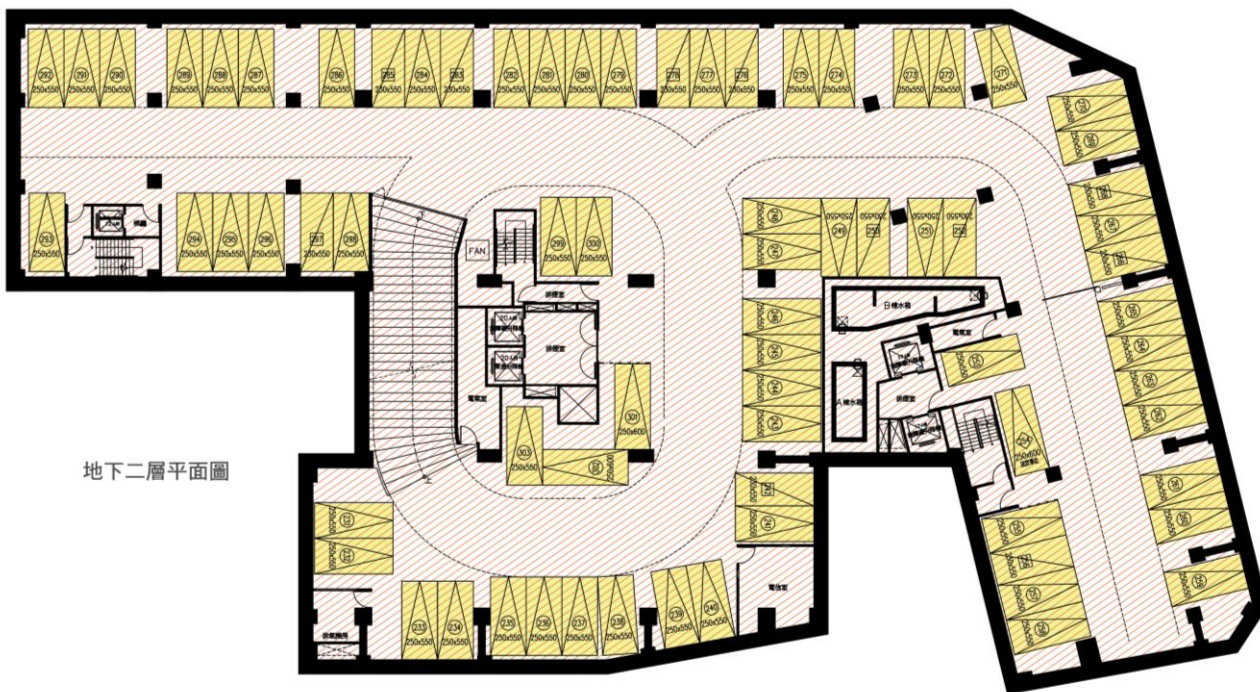
約定專用

附表一：分管約定平面圖

地下一層分管平面圖



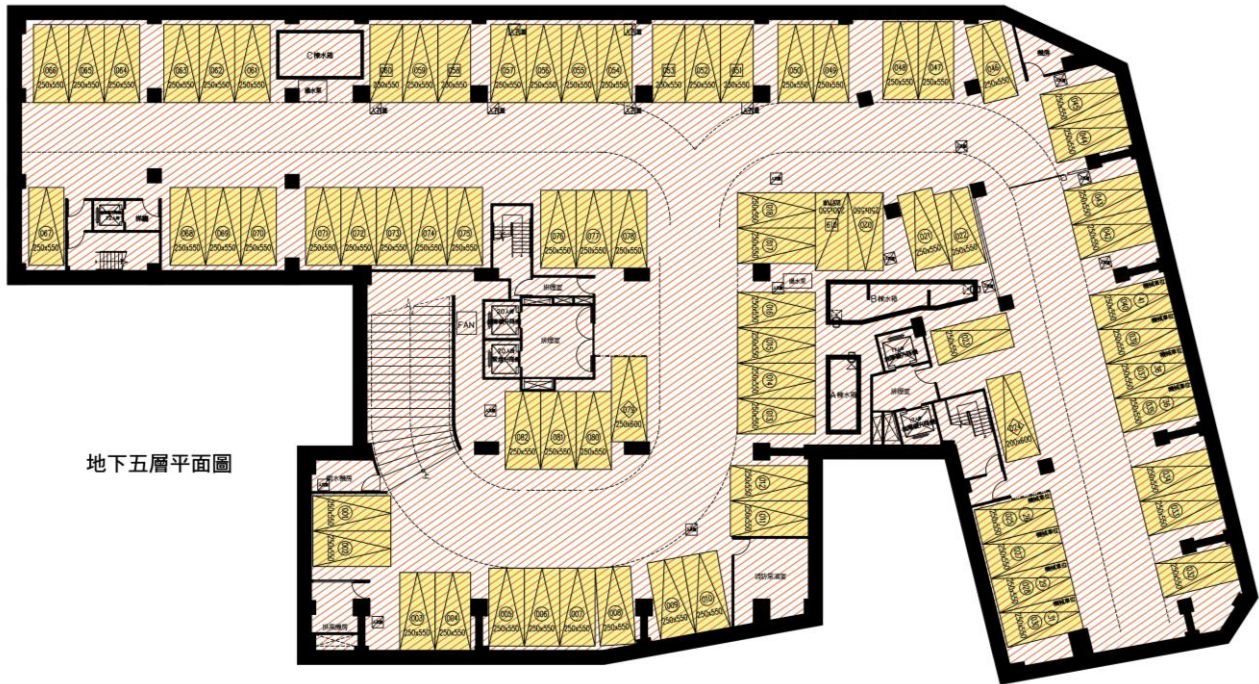
地下二層分管平面圖



- 共用
- 專用
- A棟3層以上約定專用

附表一：分管約定平面圖

地下五層分管平面圖



地下五層平面圖

共用

專用

附表二：不動產開發信託契約說明影本

信託證明書

緣聖得福建設開發股份有限公司（即賣方）為促使其坐落臺北市大同區雙連段三小段 689 地號等 40 筆土地之【大同區雙連段都市更新案】專案（以下簡稱本專案）之工程順利完成，以辦理本專案房地預售作業需求，業與全國農業金庫股份有限公司（以下簡稱全國農業金庫）於中華民國 111 年 2 月 14 日簽訂信託契約書，委由全國農業金庫擔任受託人，辦理不動產、興建資金信託等相關事宜在案；茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下：

- 一、本專案土地、興建資金（包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款及買方所繳買賣價金）之受託人為全國農業金庫，本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方，且全國農業金庫係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依本專案信託契約為之。本不動產開發信託並無提供續建協助或未完工程續建承諾。
- 二、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，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全國農業金庫建置查詢網頁，買方應同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予全國農業金庫，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、或信託契約約定應予公開或揭露者外，全國農業金庫應負保密之責任。全國農業金庫履行個人資料保護法之告知義務內容詳如附件。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者（信託專戶名稱：「全國農業金庫受託信託財產專戶—聖得福寧夏路都更案 2」為預售屋預收房地款入帳戶名，解款行：全國農業金庫營業部，帳號：0012-01-04782-0-00）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賣方與全國農業金庫，並非存在於買方與全國農業金庫，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，與全國農業金庫無涉。買方應於每次繳款後一個月內，自行於全國農業金庫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：[\[http://www.agribank.com.tw/ABT.WWW/index.htm\]](http://www.agribank.com.tw/ABT.WWW/index.htm)。查詢途徑為：首頁/個人金融/信託業務/信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，得洽賣方或全國農業金庫處理。
- 五、全國農業金庫受託經營之興建資金將因工程進度專款專用而逐漸減少，且「賣方無法依約定完工或交屋」時，買方對於「可供分配信託財產」之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 六、「賣方無法依約定完工或交屋」時，除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，全國農業金庫應與本不動產開發信託之契約關係人（包括但不限於賣方及融資銀



附表二：不動產開發信託契約說明影本

- 行)協商處理信託財產之清理與結算，並得視需要召開買方之受益權人會議，討論有關信託財產分配事宜。前開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，悉依主管機關規定方式辦理。
- 七、前二項所稱「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。
- 八、本專案買賣契約所載各項權利義務，由買方與賣方各自依約履行與負擔。買方與賣方如有糾紛、訴訟、仲裁及調解等情事，均由買賣雙方自行負責，與全國農業金庫無涉，賣方應就所收款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執，其所產生稅捐亦由買方與賣方各自依法負擔。
- 九、本專案建造執照之起造人為聖得福建設開發股份有限公司。有關起造人依法令或依約定應負之一切責任、義務、稅捐、負擔及所衍生之一切損害賠償責任，包括但不限於興建費用籌措、工程設計、工管責任、施工安全、鄰地損害、營造品質、完工保固及瑕疵擔保責任，由起造人自行負擔。
- 十、本證明書未盡事宜，請參閱政府相關法令及本專案信託契約書相關約定事項。

賣方：聖得福建設開發股份有限公司

建案基地：臺北市大同區雙連段三小段 689 地號等 40 筆土地(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)

建照號碼：111 建字第 0188 號



全國農業金庫股份有限公司

統一編號：27253935

代表人：董事長 吳明敏

代理人：信託部協理 許瑞容

公司地址：100011 臺北市館前路 71 號 1、2、3 樓及 65 號 8、9 樓

文件送達處所：100011 臺北市館前路 71 號 3 樓

聯絡電話：02-23805100

傳真號碼：02-23805253



中華民國 111 年 05 月 03 日

附表二：不動產開發信託契約說明影本

附件

全國農業金庫信託部履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

全國農業金庫依據「個人資料保護法」(以下稱個資法)第八條第一項規定，應向台端告知下列事項，請台端詳閱：

- 一、個人資料來源：由本公司客戶聖得福建設開發股份有限公司提供。
- 二、蒐集之目的：本公司蒐集台端個人資料，係供下列特定目的之用。

■預售屋買賣定型化契約履約保證機制-不動產開發信託

三、蒐集之個人資料類別：

中英文姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、出生地、學經歷、婚姻狀況、職業、財務狀況、薪資所得、通訊方式(聯絡電話號碼、戶籍地址、住址及工作地址、電子郵遞地址)、帳戶號碼與戶名、國籍、美國稅籍編號及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本公司與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

四、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)個人資料利用之期間：(以期限最長者為準)

1. 個人資料蒐集之特定目的存續期間。
2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

(二)個人資料利用之地區：

下列「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(三)個人資料利用之對象：

1. 本公司(含受本公司委託處理事務之委外機構)。
2. 依法令規定利用之機構(例如：本公司旗下之各分支機構、各子公司、關係企業等)。
3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
4. 依法有權機關或金融監理機關。
5. 臺端所同意之對象(例如本公司共同行銷或交互運用 臺端資料之公司(包括但不限於本公司旗下分支機構、子公司、關係企業)與本公司合作推廣業務之公司等)。

(四)個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

五、依據個資法第三條規定，臺端就本公司保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本公司依個資法第十四條規定得酌收必要

附表二：不動產開發信託契約說明影本

成本費用。

(二) 得向本公司請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

(三) 本公司如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本公司請求停止蒐集。

(四) 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本公司請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本公司請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本公司可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務；另 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，若是本公司與分支機構、子公司、關係企業辦理共同行銷所需資料， 臺端將無法獲知共同行銷新產品或最新活動等相關訊息，敬請見諒。

七、臺端行使權利途徑

臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本公司提供之服務管道（如電洽本公司客服專線 0800-220-668、書面或親洽各營業單位等）均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本公司提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本公司於接獲 臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。

八、本個人資料保護告知事項之修訂

在法律所允許的範圍內，本公司保留隨時修訂本個人資料保護告知事項之權利，內容修訂時將於本公司官方網站公布，且自公告日起生效，不另作個別通知。若 臺端已接受本公司之服務，視為 臺端已閱讀且同意本公司修訂之內容。

