

房地買賣訂購單

建案名稱：

訂購日期：民國 年 月 日

訂購人姓名		身分證字號		電話	住家：		公司：			
		出生年月日	民國 年 月 日		行動：					
聯絡地址	縣(市) 區(市鎮) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之 。									
訂購戶別及車位	棟 樓(面積計： 平方公尺，約 坪)；地下 層，編號： 號， ☐ 平面 ☐ 機械 / 車位，共計_____位。									
	土地 (面積計： 平方公尺， 坪)			訂金總額：		仟 佰 拾 萬元整。				
承購總價款	房地售價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。			已付訂金：	☐ 現 金：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。					
	車位售價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。				☐ 支 票：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。支票號碼：					
	合計售價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。				☐ 刷 卡：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。銀行： 卡號：					
應補足訂金日期		年 月 日 應補金額：新台幣 萬元整。		簽 約 日 期		年 月 日		應 繳 簽 約 金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整。	
		1.本訂購單於繳付訂金後生效，如買受人僅繳付訂金之一部，於應補足訂金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付訂金之處理如下： (一)屬未補足訂金全額者，賣方退還買方原繳付之訂金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 2.辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理。 3.雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂金即轉作房地買賣價金之一部。 4.本訂購單須由經辦人簽章、並加蓋收款單位專用章始可生效。 5.本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名（蓋章）；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 6.個人資料蒐集與利用：訂購人☐同意☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____								
備註欄										
收發章		專案 簽章		不動產 經紀人		銷售 人員		訂購人 簽章	年 月 日	

第一聯：客戶聯（紅）
第二聯：業務聯（黃）
第三聯：財務聯（白）

房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：昌鑫建設開發有限公司

茲為「慕溪」(下稱本建案)預售房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國_____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：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

買方購買房屋坐落台北市士林區天母段三小段 42、43、45、46-2 地號等 4 筆土地編號第_____戶第_____樓壹戶，為主管建築機關台北市政府都市發展局核准 114 年 3 月 27 日第 114 建字第 0065 號建造執照核准之該戶房屋平面圖影本(建造執照如附件一、該戶房屋平面圖如附件三)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) ☐無購買汽車停車位

(二) 買方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐倉儲式機械，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位☐有☐無獨立權狀，其車位規格為長 4.9 公尺，寬 2 公尺，高 1.85 公尺，載重 2.2 公噸。另含車道及其他必要空間，面積共計 18.25 平方公尺（5.52 坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三款之比例計算之（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四）。

(三) 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 1.33%（計算式：買方購買之停車空間面積 18.25 平方公尺/共有部分總面積 1366.8 平方公尺之比例）。

(四) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

☐陽臺_____平方公尺（_____坪）。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

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、機房、發電機房、消防泵浦室、電信室、台電配電場所、升降機、緊急升降機、汽車升降機、機車升降機、水箱、汽車坡道及車道、垃圾儲藏室、前置接訪大廳、防空避難室兼停車空間、機車停車區、安全梯、梯廳、屋頂突出物、管委會空間等及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本建案共有部分總面積計 1366.8 平方公尺(約 413.46 坪)，包含共有部分(一)面積計 892.38 平方公尺、共有部分(二)面積計 474.42 平方公尺；專有部分總面積計約 1684.50 平方公尺(約 509.56 坪)。前項共有部分(一)之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本建案共有部分(一)面積(已扣除可售停車空間面積 474.42 平方公尺)乘以該權利範圍而為計算。共有部分(二)之權利範圍係由 26 個車位按車位數量比例分攤，每個車位權利範圍為 1/26，其面積係以共有部分(二)面積乘以該權利範圍而計算。

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、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 契約總價

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

(一)房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1.主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

二、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第 六 條 之 一 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☒ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳附件七-信託證明書影本及附件七之一-不動產開發信託告知書)。

☐ 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。

- 二、為保障買方權益及配合受託人_____建置查詢網頁等，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、受託人辦理需要或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件二）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。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、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 九 條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 640.32 平方公尺（約 193.70 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 474.42 平方公尺（143.51 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。未購買停車空間之買方已充分認知其房屋總價並未包含另行出售之停車空間持分面積及停車空間價格，故在此確認並同意對該停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。

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。惟全體區分所有權人同意本建案一樓 A 戶旁之法定空地，約定由該戶專用（即法定空地約定專用），其使用範圍及界址詳本契約（附件五）依著色標示。

買方確認簽章：_____

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、本建案地上六層 A 戶之露臺，依現行法令未能辦理產權登記，買方暨全體區分所有權人清楚知悉並同意由該戶管理維護使用，其使用

範圍及界址詳本契約（附件五之一）依著色標示。管理使用人應依賣方之區隔範圍管理使用，並且不得對露台、平台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為。

買方確認簽章：_____

- 五、本建案法定空地(除約定專用外)、地面、地下層之部分汽車停車位、機車停車位、自行車停車位、屋頂突出物及屋頂平台、公共相關設施等，為全體區分所有權人共有，由社區管理委員會依法管理維護。
- 六、以上各項約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人。買方承諾，非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法，予以變更或為任意違背本約定書意旨之意思表示。日後買方凡有任何之轉讓、出租、借貸、繼承、信託及代管等行為，本約定書內容對於買方之承租人、借用人、受讓人、繼承人、管理人均有效力，買方承諾日後於前開行為發生時，應將本約定書之詳細內容列入交代，負告知詳細內容之義務，如因買方未善盡告知義務而衍生之一切損害賠償責任，悉由買方自行承擔。
- 七、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 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）之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 114 年 12 月 31 日之前開工，民國 118 年 5 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、買方申請建築設計變更：

(一) 買方申請建築設計應依下列各目為之：

1. 買方應於賣方通知之期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。此項變更申請一次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣____萬元整。若變更樓層與興建工程進度之樓層差距為三層樓以內(含三樓)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

2. 辦理變更時，買方須親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定。

3. 買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。

4. 工程變更事項經買賣雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起____日內繳

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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。

5.工程變更或選認事項如買方無法簽認或逾賣方所定期限仍未決定時，則仍依原圖及賣方選定建材施工。

(二) 買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，惟浴室及廚房因有相對應影響樓下管線位置不得移動；若有影響建築安全、建築相關法令或影響他戶權益之虞者，賣方得拒絕買方要求之變更，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。

(三)若賣方提供室內材料及色系不符買方需求，則買方得辦理工程變更減帳，惟買方不得自行提供材料交由賣方代為施工。

四、若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時：

(一) 賣方不配合辦理建築執照或使用執照變更設計，即對於原規劃之各戶大門及梯廳防火門，門牌、水錶、電錶、室內配電及消防管路等設備仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。因隔戶牆之拆除涉及結構安全、與主管機關核准之圖說不符，且違反建築法規，買方不得要求賣方代為拆除，如買方欲拆除應自負其責，與賣方無涉。

(二) 如因個人因素解約(不論解約戶數)或因違約遭到賣方解除辦理變更設計戶別之買賣契約，賣方除應依第二十四條沒收買方已繳價金外，買方並應將上開辦理變更設計戶別房屋回復原狀，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金(如有)逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理。
 - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。雙方協議由_____負擔。

買方確認簽章：_____

第十三條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前項之規定，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，應在登記以前全部兌現。

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屋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。

第十四條 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款義務：

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

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶

水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十五條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。買方應遵守住戶管理規約之各項規定（附件九）。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十六條 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，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，未涉及結構之防水部分(陽台、廚房及衛浴間)負責保固十年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 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、前項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

各款處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方如不辦理金融機構貸款者，亦應於辦理產權移轉用印時，開立付款期別表中「產權移轉登記」款項同額或僅申辦部分貸款之差額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方及提供抵押權設定應備文件予賣方指定之地政士，辦理設定抵押權予賣方，作為賣方取得買方未繳貸款款項之擔保，並於產權移轉登記完畢後____日內將上開款項壹次付清予賣方，賣方應於買方繳清本款項後返還前述本票並塗銷該抵押權。

第十八條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、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。

第十九條 房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；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屋總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十條 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。

第二十一條 稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費（含產權移轉、銀行貸款）、貸款保險費、抵押設定規費之相關費用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。

第二十二條 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____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。

第二十三條 不可抗力因素之處理

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

第二十四條 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，買方得解除本契約。
- 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、解約時如房屋、土地及停車位產權已移轉登記予買方時，買方應無條件依賣方通知期限內，備齊所需移轉文件、印章，將房屋、土地及汽車停車位產權返還登記予賣方。

第二十五條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，負責保管以作為有關本契約房屋產權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記（或撤銷）、實價登錄事宜暨水、電之申請、變更暨其他有關本契約相關處理事項之用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外任何用途，如有違反，則依法負民、刑事責任。

第二十六條 其他事項

- 一、於產權移轉完成後，買方應依本契約約定繳清全部價款及相關費用，並完成交屋手續。未依本契約第十二條完成驗收手續前，未經賣方書面同意，買方不得擅自進入本房屋。若買方違反前述規定，除應依約履行付款義務外，買方應對因此所生之一切損害及法律責任負全責。賣方如有排除占用之必要，得依法主張權利。
- 二、樓板挑高或挑空之樓層，依法均不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事，由違建者自行負責。
- 三、為防止毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，買方應於裝潢時向賣方或管委會繳交施工保證金新台幣__萬元整，未繳交者不得進入本社區裝潢施工。裝潢完成後且無下列情形，並經代管人或管理委員會認可者，扣除清潔費後14日內無息退回保證金：
 - (一)損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
 - (二)堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - (三)其他有礙社區或相關住戶之不當情事。本建案於成立管理委員會或選任管理負責人前，有關上開保證金及各項規定由賣方或其指定之管理人代為執行。
- 四、本建案由起造人依法提撥公共開放管理維護基金，納入公寓大廈公共基金採專款專用，由社區管理委員會管理維護，不得挪作他用。
- 五、本建案之規劃、設計暨相關設施等，如有因法令變更、主管機關要求或配合周邊鄰近道路街廓、公共設施規劃設置等各事項，致有變更或修改之情事者，買方不得據此主張任何權利。
- 六、為遵守工程安全相關法規有關禁止與施工作業無關人員進入工作場所及落實工地安全管理之規定等因素，並避免發生危險，買方於工程施工期間禁止進入本建案工地或買賣標的；但前述情形，買方因賣方通知辦理驗、交屋而會同進入者，不在此限。

第二十七條 契約當事人效力

- 一、本契約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人、管理人、受讓人、使用人、承租人等一切權利之繼受人，本契約既經簽訂，任何非經雙方書面同意之修改皆不生效力，否則所造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人於本買賣契約簽章確認，且買方依本契約所負之一切義務應確實履行，買方之法定代理人或繼受人均願負連帶債務責任。
- 三、買方有數人時，除對本契約買方應履行之義務共同負連帶保證責任外，買方應指定其中一人()為代表人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送至代表人為合法送達，於全體買方均有送達之效力。
- 四、買方與本契約房屋基地所有權人簽立之「土地預定買賣契約書」和本契約有不可分之連帶關係。故賣方同意就其對本契約房屋基地所有權人依「土地預定買賣契約書」所應履行之義務與本契約之義務負連帶責任。買方亦同意如買方違反「土地預定買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。如買方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時亦喪失本契約之權利。
- 五、本契約為雙方間之全部約定，賣方之任何口頭承諾、解釋或說明，均應以書面文字列入本契約書中、或雙方另以書面協議約定為之，否則不生效力。
- 六、賣方應確保廣告內容之真實性，賣方所提出之本預售屋之廣告宣傳品包含且不限於平面圖、書面等內容，為本契約之一部分。

第二十八條 通知及送達

買賣雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本契約所載通訊地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即時以書面通知對方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十九條 疑義之處理

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

第 三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

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。

第三十二條 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。

第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用。

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

附加條款：本條款應由買賣雙方於條款內簽認並加蓋騎縫後方生效力，違反法律強制或禁止之規定者無效。

(黏貼線)

附件：

- 一：建照執照影本
- 二：付款明細表
- 三：房屋平面圖
- 四：停車空間平面圖
- 五：法定空地/約定專用分管範圍示意圖
- 五之一：露台約定專用分管範圍示意圖
- 六：建材與設備表
- 七：信託證明文件
- 七之一：不動產開發信託告知書
- 八：裝潢工程管理辦法暨同意書
- 九：住戶管理規約。
- 十：委辦貸款委託書。
- 十一：自洽貸款同意書
- 十二：委刻印章同意書
- 十三：個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

立契約書人

買方(一)：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

買方(二)：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

代理人：

(檢附身分證影本)

(或法定代理人)

賣方：昌鑫建設開發有限公司

法定代理人：徐永昌

統一編號：28199191

地址：臺北市中山區敬業一路 137 號

電話：02-8501-5850

不動產經紀業：

名 稱：

公司統一編號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀人：

名 稱：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0065號			
起造人姓名	昌鑫建設開發有限公司 負責人：徐永昌			住址	104051臺北市中山區敬業一路137號		
設計人姓名	陳弘育			事務所名稱	輕塚聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下2層 共13層25戶		
建築地點	地址	士林區天玉里天母北路44巷6弄1號 共3筆 詳見附表					
	地號	士林區天母段三小段0042-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	232.48m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	2857.23m ²				其他	538.47m ²
發照日期	114年03月27日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起41個月內竣工		
工程造價	\$ 39,647,061 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	320.16	3.5	(防空避難室停車場空間)共16筆(詳見附表)				
						總計:	2857.23 m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年三月二十七日							

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

114建字第0065號

建築地點：士林區天玉里天母北路44巷6弄1號

士林區天玉里天母北路44巷12號

士林區天玉里天母北路44巷10號

地號：士林區天母段三小段0042-0000號

士林區天母段三小段0043-0000號

士林區天母段三小段0045-0000號

士林區天母段三小段0046-0002號

原核發執照號碼： 049工使字第0251號

050工使字第0079號

050工使字第0075號

建築物概要:	地下001層、面積:320.16㎡、高度:3.5M、用途:	地下002層、面積:320.16㎡、高度:6.4M、用途:
:(防空避難室兼停車場空間)	:(停車場)(機房)	
地上001層、面積:216.46㎡、高度:4.15M、用途:	地上002層、面積:216.74㎡、高度:3.3M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(第二組)多戶住宅(H2)	
地上003層、面積:222.07㎡、高度:3.3M、用途:	地上004層、面積:222.07㎡、高度:3.3M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(第二組)多戶住宅(H2)	
地上005層、面積:222.07㎡、高度:3.3M、用途:	地上006層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(第二組)多戶住宅(H2)	
地上007層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	地上008層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(第二組)多戶住宅(H2)	
地上009層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	地上010層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(第二組)多戶住宅(H2)	
地上011層、面積:172.69㎡、高度:3.3M、用途:	突出物001層、面積:27.12㎡、高度:2.8M、用途:	
:(第二組)多戶住宅(H2)	:(樓梯間)(機房)	
突出物002層、面積:27.12㎡、高度:2.8M、用途:	突出物003層、面積:27.12㎡、高度:2.8M、用途:	
:(樓梯間)(機房)	:(樓梯間)(機房)(水箱)	

雜項工作物：圍牆：長度30.01m、高度3.0m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事项：

1. 首次掛號日期：《112》年《07》月《17》日（法令適用日期：112年07月17日）。
2. 建築地點：士林區天玉里。
3. 實設空地《305.99》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《宸泰工程顧問有限公司》，技師：《莊育偉》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉紋》地質調查專業技師。
7. 拆除執照併案辦理，拆除面積《480.65》平方公尺（含有產權432.48平方公尺，無產權部分48.17平方公尺），共《3》戶。拆除門牌：《臺北市士林區天母北路44巷10、12號；臺北市士林區天母北路44巷6弄1號》由經理聯合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。
8. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
9. 原有執照併案作廢：原建照執照：，原使用執照：49 工使字第 251 號、 50 工使字第 075 號、 50 工使字第 079 號。
10. 共同壁保留留不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 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，於申領使用執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應負法律上之責任。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0065號

注意事項：

- 人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 15.昇降機《3》部。
- 16.昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
- 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 18.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.申請人應依消防法規定，放樣驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
- 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.本案依《消防救災動線不符合規定替代方案一覽表》（免設）消防救災空間，增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗費由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。另（免設）消防救災空間一事於產權轉移時及房屋銷售時列入交付，後續如有爭議，概由起造人負責。
- 25.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為154.96平方公尺，屋頂平臺綠化面積為77.87平方公尺。
- 26.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 27.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）。
- 28.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣2,510,531元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 29.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 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.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，應於竣工驗收前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 32.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣驗前經工務局水利處審查核可。
- 37.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗前提報「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。
- 38.基地內私設通路，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙鄰房通行權行使，如涉及私權糾紛，起造人及承造人應自行負責，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 39.本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
- 40.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 41.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權轉移交代及列入公寓大廈規約。
- 42.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑區域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0065號

注意事項：

- 43.拆除執照（含合併建之拆除部分），承造人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。
- 44.建造執照（含雜項執照），承造人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。
- 45.建造執照（含雜項執照）於申報放樣前，承造人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。
- 46.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301.01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。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積232.48平方公尺）與建照核定工程期限（41個月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 49.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 50.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 51.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 52.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年4月17日北市都建字第1116058602號函核准重建計畫，其獎勵容積為454.33平方公尺，容積獎勵額度為37.5%在案；實際使用獎勵容積為454平方公尺，容積獎勵額度為37.5%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 53.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報放樣前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標準保證金新臺幣16,738,254元，於領得使用執照2年內取得耐震標準，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標準，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標準保證金。
- 54.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣5,021,062元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 55.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣5,021,062元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 56.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 57.依申請特種結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心 中華民國111年10月7日 111工震字第701號函 認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
- 58.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 59.（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。
- 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 61.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）。
- 62.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。
- 63.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 64.依（本市建造執照免設消防車輛救災活動空間或消防救災動線不符規定替代方案一覽表）（免設）消防救災空間。增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。另免設消防救災空間一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交代，後續如有爭議，概由立切結書人負責，特此切結。

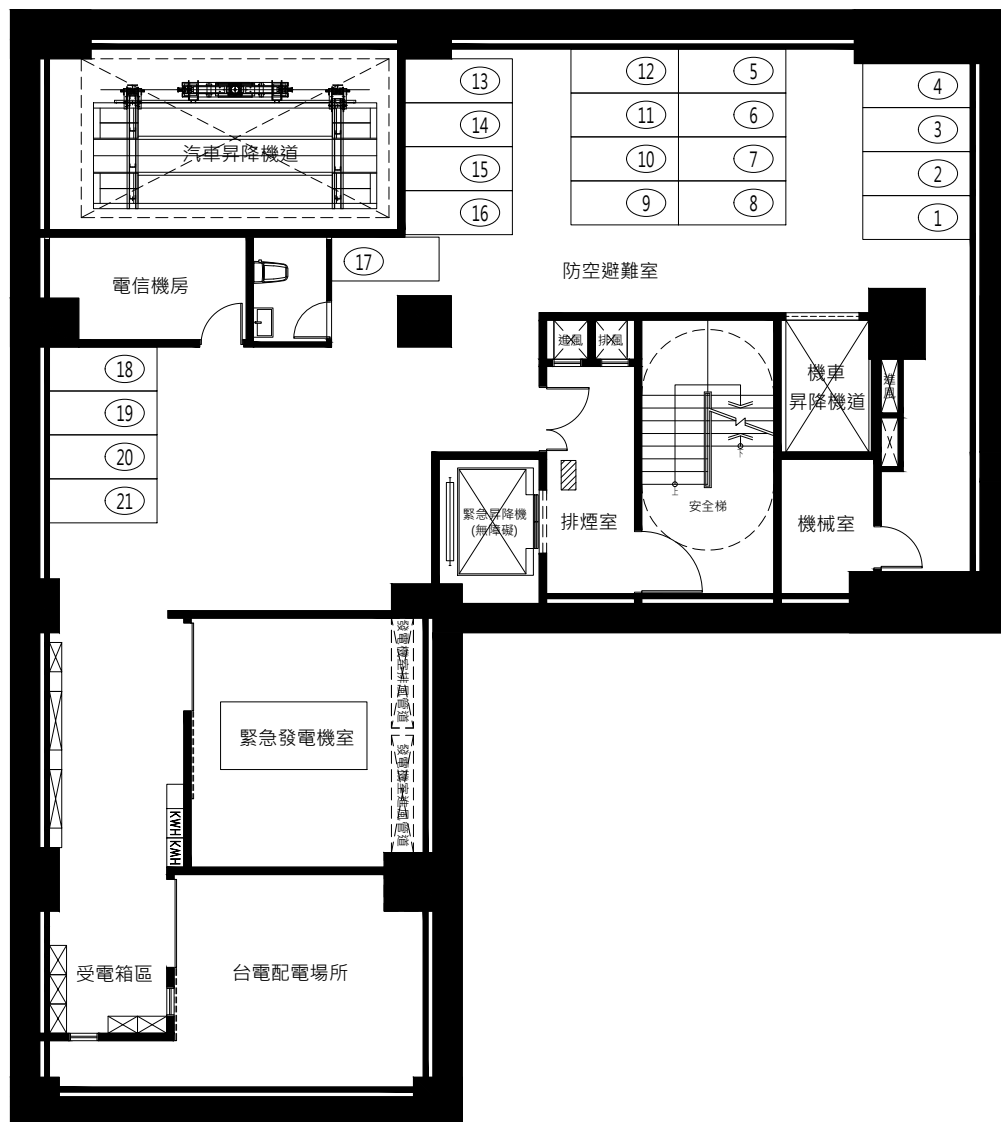


附件二 付款明細表

付款期別		金額
1	訂金	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
2	簽約金	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
3	開工款	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
4	屋頂板結構完成 (RF 板)	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
5	銀行貸款	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
6	交屋保留款	新台幣____仟____佰____拾____萬元整
本契約總價款 (含房屋價款、車位價款)		新台幣____仟____佰____拾____萬元整

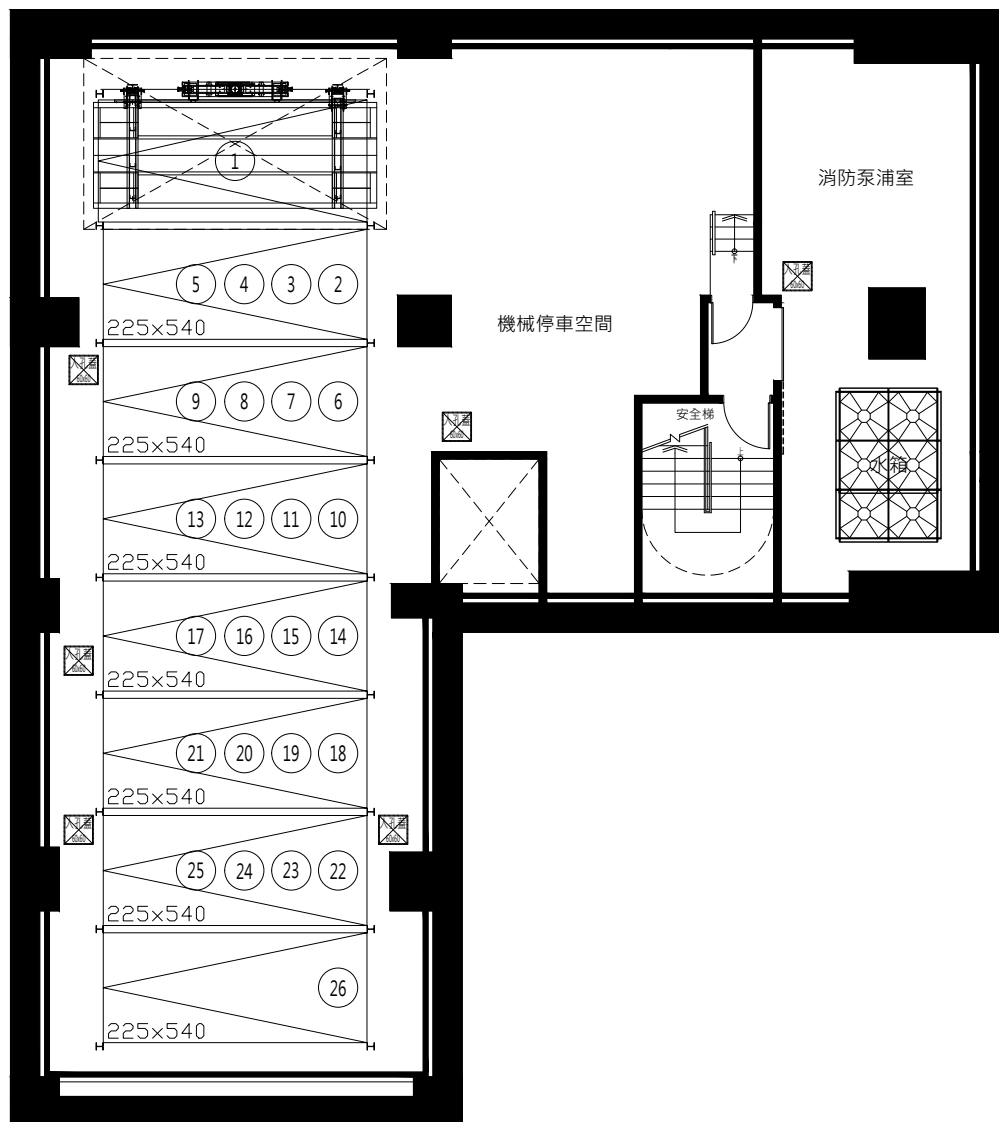
附件三 房屋平面圖

附件四 停車空間平面圖



地下一層平面圖

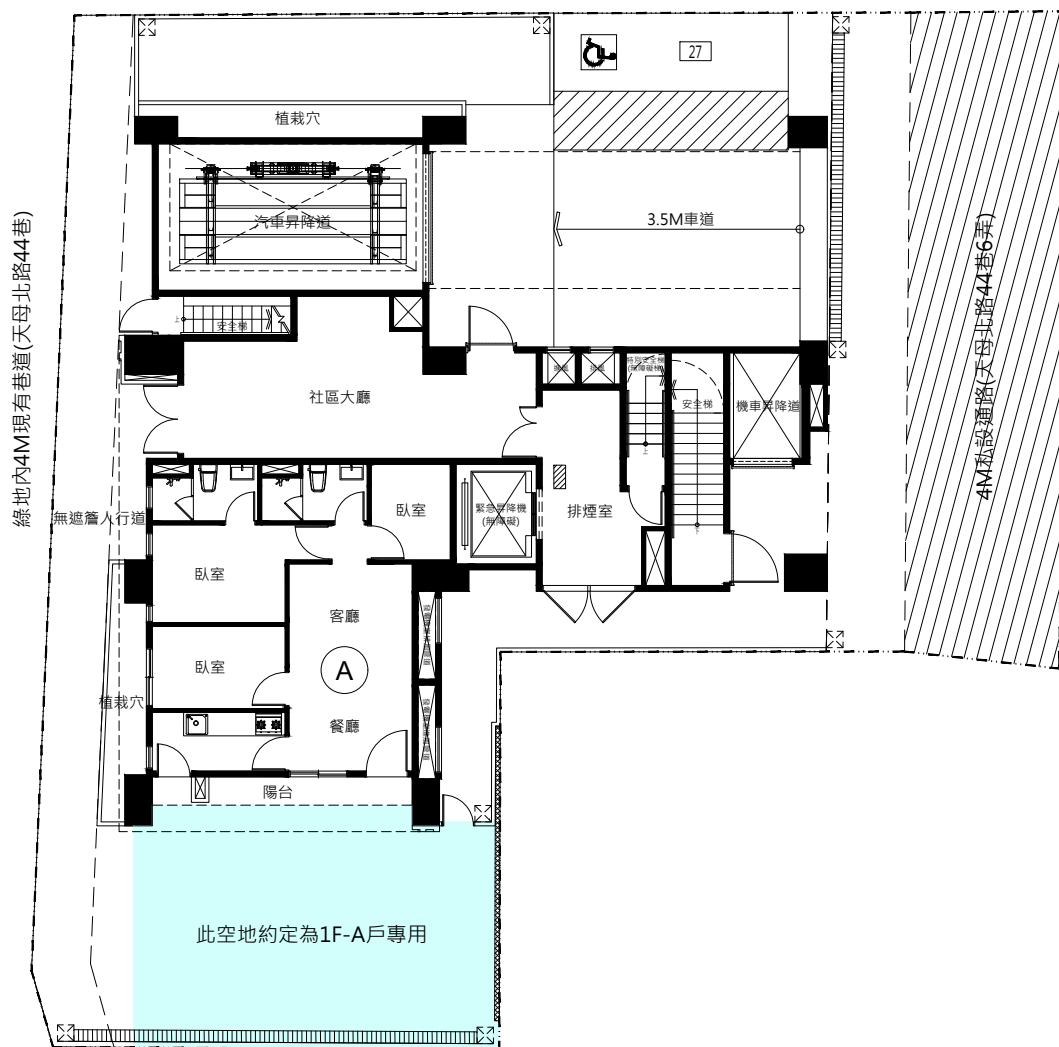
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下二層平面圖

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。

附件五 法定空地約定專用分管範圍示意圖



一層平面圖

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。

附件五之一 露台約定專用分管範圍示意圖



六層平面圖

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。

附件六 建材與設備表

《建築設計》

結構：

本社區特聘專業結構工程師，並經電腦程式精確分析計算，採永久性鋼筋混凝土結構，樑柱、樓板完全依照政府核准圖樣確實施工，耐震、防火、安全堅固。

鋼筋：

鋼筋皆符合 CNS 及(鋼鐵業偵測輻射污染作業要點)之規定，廠商每批交貨時均需附無輻射鋼筋查核證明，及抽樣選取樣品送請合格試驗室檢驗，本公司並檢附檢驗證明影印本供客戶查閱，絕無輻射污染及品質不符現象，安心無慮。

混凝土：

混凝土於選定供料廠商時，至廠方檢測設備及粒料和配比試驗，並於交貨現場檢測氯離子含量並取得證明，檢附影印本供客戶查閱，同時每批次灌漿時抽樣製作試體，試體並送試驗室做抗壓強度試驗，確保混凝土強度及絕無摻用海砂，品質保證，安全可靠。

建築外觀：

特聘國內建築師精心設計，建築外觀以天然石材搭配二丁掛磚及金屬材質等飾材做整體規劃設計。無論色澤之搭配、線條收邊、金屬飾板等之造型，皆經縝密規劃，融合現在藝術塑造建築藝術之美。

社區入口及一樓接待大廳

社區入口大門，採用不鏽鋼或鍛造筐藝術大門。一樓大廳內特別設置安全管理中心、門廳接待櫃檯等設施。門廳地坪鋪設石材或進口磁磚。牆面採石材或磁磚大配木作裝飾，平頂彩造型天花搭配燈飾，典雅美觀。

梯間：

- 一、地坪鋪貼磁磚或天然石材，牆面採用藝術壁磚或石材搭配木作，平頂採用矽酸鈣板天花板及照明。
- 二、安全梯之地坪採止滑地磚搭配櫟木或金屬扶手，上下平穩、平頂、牆面水泥漆、整潔美觀。

電梯：

採用太平洋、三洋、崇友、日立永大品牌之 17 人份微電腦控制電梯乙座，梯廂內裝經設計規劃安全舒適，附紅外線防夾功能、指定樓層、樓層錯按取消等功能。

門窗：

- 一、各戶一樓門廳特選訂製金屬或鍛造藝術大門，各樓層梯廳窗戶採用 YKK、大同品牌之氣密鋁門窗。
- 二、各戶玄關大門特選鑄鋁防暴鋼木門，並搭配四合一電子感應鎖。
- 三、臥室/浴廁門特選機製木門，搭配實木門匡加靜音膠條，附質感水平門鎖。
- 四、各戶工作陽台門採 YKK、大同品牌三合一通風鋁門。
- 五、各戶窗戶均採 YKK、大同品牌氣密鋁窗，符合抗風、防雨、隔音、通風之要求，並附紗窗。
- 六、各戶居室空間之窗戶採 5mm+6mm(中空層)+5mm Low-E 玻璃，符合安全、隔音等效果。

各戶室內裝修

室內裝修部分：

- 一、廚房採用 60*60 cm 拋光石英磚
- 二、浴室採用 30*30 cm 浴室專用磁磚
- 三、其餘室內採用超耐磨木地板
- 四、陽台部分防水處理後，採用 15*15 cm、30*30 cm 止滑石英磚。

牆面部分：

- 一、各戶室內隔間採用輕隔間灌漿輕質混凝土。
- 二、各戶室內採水泥粉光牆面刷虹牌、長城牌或 ICI 乳膠漆。
- 三、浴室牆面採用 30*30 cm 或 30*60 cm 磁磚

平頂部分：

- 一、室內天花板刷虹牌、長城牌或 ICI 乳膠漆。
- 二、浴室採暗架矽酸鈣板天花板，並預留維修孔。
- 三、戶外陽台刷晴雨漆。

廚具：

採德國 BEECK 廚具，搭配進口人造石檯面、時尚門板、鋁抽及緩衝靜音鉸鏈、不鏽鋼洗滌槽及檯面式龍頭。另採用林內、櫻花、豪山品牌之爐具、抽油煙機。Franke 烘碗機。另本社區配置 BWT 濾水設備。

衛浴：

1. 主臥衛浴：

主要採用進口衛浴設備，主要設備如下：

德國 Villeroy&Boch 或 TOTO 多功能電腦免治馬桶。

德國 Villeroy&Boch 或 TOTO 面盆搭配德國 GROHE 或 TOTO 面盆造型水龍頭和訂製浴櫃。

淋浴間採乾濕分離設計，配置淋浴拉門、德國 GROHE 或 TOTO 全套淋浴龍頭組及定溫花灑 (C 戶型無)。天花板加裝 PANASONIC 或 TOTO 多功能浴室暖風乾燥換氣設備扇。

2. 客用衛浴

主要採用進口衛浴設備，主要設備如下：

德國 Villeroy&Boch 或 TOTO 馬桶。

德國 Villeroy&Boch 或 TOTO 面盆搭配德國 GROHE 或 TOTO 面盆造型水龍頭和訂製浴櫃。

淋浴間採乾濕分離設計，配置淋浴拉門、德國 GROHE 或 TOTO 全套淋浴龍頭組及定溫花灑。天花板加裝 PANASONIC 或 TOTO 多功能浴室暖風乾燥換氣設備扇。

電話及電視系統：

一、大樓統一裝設數位電視天線架等完整收訊系統，附信號放大器及整合器，並預留有線電視引進管線(裝設費用由用戶負擔)。

二、每戶均設電視出線口。

三、每戶設置電話系統線路及電話插座。

保全系統規劃：

- 一、第一重門禁：大樓入口處設置感應讀卡管制系統，將大樓通道出口作嚴密監控，用戶須持卡片感應後進入；訪客則透過大樓入口處對講機與管理員聯絡，由管理員管制進入，管理員可透過對講機與受訪用戶聯絡，並經由管理員室彩色攝影機將訪客影像傳輸至用戶室內監視螢幕，用戶可決定是否准許進入，有效過濾人員進入本社區。
- 二、設置彩色螢幕對講主機。陽台門設置磁簧感應器，室內一處設置緊急壓扣，廚房設置瓦斯洩漏及一氧化碳複合偵測器，為大樓提供完善安全防盜設施。
- 三、車道入口及一樓共用空間安裝紅外線攝影機與中控室 24 小時錄影常態監控社區狀態。

給水及排水系統：

- 一、採用間接供水方式，自來水經總錶流入地下蓄水池，經兩組自動交替控制陸上型之揚水泵浦再送至屋頂蓄水池，經由用戶獨立水錶，以重力方式給水。
- 二、排水及污水管採用南亞、大洋或華夏正字標記 PVC 管，而冷給水管採用不銹鋼管、熱水採用不鏽鋼保溫批覆管。
- 三、大樓水箱內貼磁磚並經防水處理，確保用水清潔。
- 四、各戶陽台裝設洗衣機轉用水龍頭及排水。

電氣設備：

- 一、供電：各戶用電採用單相三線式 110V/220V 獨立電錶供電，公共設施用電則採用三相四線式 220V/380V，並設變壓器供 110V 電器使用，公共設施並設公共電錶。
- 二、管線：暗管配線，所有配管採用南亞、大洋或華夏㊟字標記 PVC 管，電線均採用太平洋或華新麗華電線電纜。
- 三、開關、插座：採用國際或東芝大型面板開關附夜間指示，總開關採士電或台芝無熔絲開關及漏電斷路器。
- 四、陽台統一裝設電動曬衣架(內附陽台燈)並裝設洗衣機專用插座。

五、廚房設有供電鍋、冰箱等電器使用之專用插座。

六、大樓內設置有緊急供電系統及 ATS(自動切換開關)，於停電供應大樓電梯、地下停車場及部分公共照明、揚水泵浦、保全系統。

七、各戶預留緊急供電插座冰箱一處、弱電箱內一處。

八、地下室安裝強波系統，提高地下室手機收訊。

消防安全設備：

一、消防火警警報系統：各層均設置消防栓及火警綜合盤，以確保用戶居家安全。

二、標示系統：各層樓梯間均設有安全門門燈及緊急照明燈可供停電照明。

三、以政府主管機關核定為準。

停車設施：

一、地下室精心設計停車場，車道出、入口裝設紅外線攝影機監視系統、金屬捲門，並設置緩衝帶交通號誌，一樓入口處設置長距離感應系統或 etag 辨識系統，安全方便，車道出、入口地坪鋪車道磚或 EPOXY 加金鋼砂，地下一樓地坪施作 EPOXY，平頂及牆面刷水泥漆。

二、停車場安裝通風換氣設備及照明設備由管理員統一控制，方便使用。

三、停車場安裝特別設計自動滅火設備以確保車輛安全。

網際網路設備：

預留寬頻網路管線(CAT5.0)及網路插座，方便日後用戶自行申請裝置相關設備及網路專線。

空調系統：

室內預留穿樑套管，室外預留冷氣電源。

天然瓦斯：

統一由買方向瓦斯公司申請規劃及裝設，預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管及施作費用依本契約第十二條約定辦理。

垃圾及廚餘處理：

本社區特設置垃圾暫存區，並配有廚餘冷藏系統，垃圾及資源回收分類處理，由環保清潔公司定期清理，兼顧衛生及環保。

屋頂平台：

採 PU 防水加鋪泡沫混凝土或隔熱磚處理(由賣方選擇使用)，防水、隔熱效果佳。

全棟淨水設備：

貼心配贈安裝 BWT 全棟淨水設備，提升全家人健康。

特別約定：

一、買方已充分認知石材為天然材料，其顏色、花色自然變化 及細微裂孔洞，係正常現象。

立同意書人(買方)：_____ (簽章)

代 理 人：_____ (簽章)

(或 法 定 代 理 人)

中 華 民 國 年 月 日

信託證明書

緣 昌鑫建設開發有限公司 與地主（同為委託人）就座落於臺北市士林區天母段三小段 42、43、45、46、46-3 地號五筆土地共同合作開發興建之樓房工程案（建造執照號碼：114 建字第 0065 號，以下簡稱本建案），並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱受託人）辦理不動產開發信託，並於民國 114 年 7 月 11 日簽訂不動產信託契約（契約編號：11407G01）在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66 號 2 樓

連絡電話：02-77293900

中 華 民 國

年 114. 7. 21 月

日

附件七之一 不動產開發信託告知書

一、委託人：昌鑫建設開發有限公司 (下稱甲方)

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)

三、建案起造人：合眾建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓，
02-27475620。

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：

www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11407G01，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

- 1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(七) 甲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甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。

4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限于交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

（九）信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

（一）續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

（二）續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

（三）續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

（四）續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

（五）續建管理：

- 1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
- 2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲

方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行長安分行，銀行代碼：1010075。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行長安分行，銀行代碼：1010075。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件八 裝潢施工管理辦法暨同意書

- 一、為維護本大樓/社區公共設備、環境清潔與大樓全體/社區之權益，特訂本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構、水電設施、消防與監控等系統之有關資料(請至本社區管委會查詢閱覽)規劃完成後，無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、為有效約束裝潢包商，在施工期間應謹慎不得毀損公共設施或鄰房設備以及造成環境污染等，裝潢戶需責成包商向管委會押繳施工保證金每戶新台幣陸萬元整，待完工經管委會檢查未受有任何損失後無息退還。
- 四、自進入本社區施工日起，每戶需負擔新台幣壹仟伍佰元整之清潔費用，以維護社區公共區域之清潔，且每戶裝潢期間以二個月為限(即每戶於辦妥進場施工手續時須繳交新台幣 3,000 元)，逾二個月未辦理完工退場者，不論是否施工，則每日需負擔 70元清潔費至完工退場止，並於退場時一併結算。
- 五、包商需簽具同意書，承諾在施工期間遵守本大樓/社區管委會所有管理辦法及住戶規約(草約)等規定。
- 六、裝潢包商須遵守下列規定：
 - (一) 開始施工前需辦妥押繳施工保證金、簽具同意書、保證金收據及施工單位負責人聯絡電話以利控管，並在警衛室辦理進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑身份證明文件換領工作證並佩帶於胸前以茲識別。
 - (三) 裝潢材料、工程廢料進出須由指定位置出入，開放搬運物料時間為上午八至十二點，下午一點三十分至五點，餘時段禁止搬運貨物，混凝土牆之施做或打石時段亦與上述時間同。
 - (四) 材料工具之進出本社區，須經警勤人員之查驗後放行。
 - (五) 每日工作時間，上午八至十二點，下午一時三十分至五點，非經同意星期例假日(比照政府機關)不得施工，以維護住戶之安寧。
 - (六) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，施工廢棄物、砂石及垃圾應袋裝搬運，因施工導致環境污染，需立即清潔。
 - (七) 施工時如因不慎損及供、排水管線或電力設備以及其它公共設施，應立即恢復，並主動聯絡服務中心或大樓管理人員做緊急處理。
 - (八) 包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未

於規定時限內修繕者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，屋主需負連帶賠償責任。

(九)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響或惡性破壞公共安寧。

(十)包商及施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。

(十一)施工人員不得在現場賭博、喝酒、毆鬥、或隨地丟擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(十二)包商人員不得在本社區任何區域張貼廣告。

(十三)施工人員不得進入非其承包工作地區。

七、施工違反第五條規定，經查獲者，每次罰款 2000 元，由保證金扣除並勒令停工，其餘依第十條施工細則及罰則所定辦法辦理。

八、施工安全:承包商對其所屬工作人員之安全，應自行負責，發生任何事故與本管委會無涉，因施工影響第三者之安全，應由裝潢戶與包商共負連帶責任。

九、裝潢戶應嚴格交代包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，垃圾雖經清運，但有部份殘留在本大樓而不易分辨所屬時，則由裝潢戶之裝潢保證金共同分擔清運費。

十、裝潢完成後，下列條件經管委會或管理人員認可者，得領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控設備等。

(二)未損壞鄰房之財物及建築設施及環境區域清理整潔等。

(三)雖有（一）、（二）款之損壞情事，但已修復並經驗收合格者。

(四)無堆置廢棄物及剩餘建材及大型工具。

十一、裝潢裝潢施工管理辦法施工細則及罰則:

(一)所有施工人員於國定例假日(比照政府機關)，禁止施工，除另提申請並經委員會許可之無噪音工程外，一律停止施工，違者，除罰款5000元外，停止施工三天。

(二)上述假日施工應於二天前提出申請，經核可後方可進場施工，唯施工當日若有擾鄰，經住戶提出異議仍未改善，則立即停工出場。

(三)人員進入社區工作，得規定配帶工作證，每人一張，如未配帶經查獲一人者，每人罰款 500 元，如同一戶共計被查獲每二人者禁止施工一天，依此累計罰之，如屬同一人者，此人禁止再入本社區工作。

(四)所有施工人員一律禁止於所施工之專有部份以外吸煙或亂丟煙蒂等，經查獲除罰款5,000元外，並停止施工三天，此人禁止再入本大樓/社

區工作。

- (五)施工戶周圍環境於每日工作完成後，必需打掃乾淨，並維持地面保護層整齊，如經查獲未按規定辦理者，每次罰款 3,000 元，經查獲二次以上者，除罰款外，並每二次加罰停工一天。
- (六)施工材料進入社區，禁止暫放停車場，必須即刻轉至專有部份內，車輛嚴禁停放停車場(區分所有權人車位如同意施工單位停放時，則施工單位應負責保護)，廢棄物當日裝袋運離社區或堆置於專有部份內，如經查獲未按規定辦理者，除罰款 3000 元外，並禁止施工三天，此車輛一律禁止再進入本社區。
- (七)施工材料如屬零星物品(如:砂石等)，必須裝袋進場，如未裝袋，一律嚴禁進入本社區，如經查獲除罰款 3,000 元外並停工一天，此車輛一律禁止再進入本社區。
- (八)材料或廢棄物出入停車場完成後，必須清理所使用過路線，如未清理被查獲，每次罰款 3,000 元，並停工一天，且此車輛垃圾一律禁止再進入本社區。
- (九)施工人員出入本社區禁止於一樓門廳、公共設施滯留或走動，如未依規定辦理被查獲者，每次罰款 3,000 元，如同一人被查獲二次者，除停工一天外，被查獲之人禁止再入本社區工作。
- (十)所有施作工程禁止於專有部份以外之場所施作，於施工中必須將所有門戶關閉，嚴防噪音擾人，如未按規定而經查獲者，除罰款 3,000 元外，並停工五天。
- (十一)車輛出入停車場作業順序為(1)進入停車場時將車輛停放於外圍，先至管理室換證後再駛入停車場，(2)離開停車場時，車子未動之前先行至管理室換證後再行至停車位置，開車離開停車場，如未按規定辦理者，此車輛一律禁止再進入本社區。
- (十二)施工人員嚴禁打赤膊出入本社區，如未按規定而經查獲者，除罰款 3,000 元，被查獲之人禁止再進入本社區工作。

十二、此辦法公告後日起開始實施

十三、本施工管理辦法得因事實需要由管委會隨時增刪修訂並公告實施。

本人同意並願遵守上列條款；若有違反時依罰則處理(共 4 頁)

戶別：台北市士林區天母北路 44 巷 號 樓之
(戶 樓)

所有權人： (簽章)

承包廠商： _____ 施工負責人： _____ (簽章)

聯絡電話：

聯絡地址：

附件九 住戶管理規約

第一條：本規約效力所及範圍

本住戶管理規約（以下稱「本規約」）依照「公寓大廈管理條例」（以下簡稱「條例」）有關規約之形式及本旨所訂定，效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。社區之範圍如使用執照及竣工圖中所載之基地、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、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后，其區劃界限詳如買賣契約書內述標的物件之說明。

（一）專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本社區法定空地為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

（一）露台：本社區六樓層因退縮而形成之露臺，依法不可登記產權，全體住戶（區分所有權人）同意本社區地上六層A戶之露臺，由該戶管理維護使用，其使用範圍及界址詳與起造人簽訂之房屋預定買賣契約書（附件五之一）依著色標示。管理使用人應依賣方之區隔範圍管理使用，並且不得對露台、平台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為。

（二）本社區法定空地、部分汽機車/自行車車位及其他共有部分等（除買賣契約約定專用外），由管理委員會依法管理維護。全體區分所有權人同意本社區一樓A戶旁之法定空地，約定由該戶專用（即法定空約定專用），其使用範圍及

界址詳與起造人簽訂之房屋預定買賣契約（附件五）依著色標示。

（三）地面、地下各層之部分使用空間，參照「房屋預定買賣契約書」之約定，已登記產權為公共設施者，係供共同使用；其餘部分規劃為汽車停車空間，另由汽車車位購買人共同使用並取得公共面積持分所有權，未購買停車位者不得主張權利或干涉。

（四）防空避難室於緊急時應開放做為公共避難場所，非依法令之規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造或使用目的或其類似之行為。

（五）停車位之空間只能做為停放自用小客汽車及大型重型機車之用且不得隔間、堆置物品或放置任何妨礙防空避難之障礙物，如遇空襲或緊急事件時，應優先無償提供做為防空避難使用。

（六）購買停車位者僅在個別劃定之分管範圍內享有使用、收益之權，對於劃定範圍外並無管理、使用、收益之權。

（七）樓板挑高或挑空之樓層，依法均不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事，由違建者自行負責。

三、本社區周圍上下、外牆面、大樓屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得任意懸掛或設置招牌。

四、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會管理、維護、使用。若有收益，則歸區分所有權人納入社區管理基金帳戶。

五、區分所有權人及住戶對於陽臺露台及約定專用不得違建，如需裝置其他物品時，不得妨礙消防逃生及救災機能。於第一次區分所有權人會議召開後，由社區管理委員會於限制規範內訂定統一規格管理之。

六、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範由社區管理委員會訂定之。

第三條：起造人召集區分所有權人會議

- 一、公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人昌鑫建設開發有限公司（以下稱「建方」）應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，將本住戶管理規約向主管機關報備。
- 二、本社區應依條例之規定成立管理委員會，於成立管理委員會組成之前，區分所有權人同意由建方或其指定人為公寓大廈之管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第四條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權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：
 - （一）規約之訂定或變更。
 - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。
 - （三）公寓大廈有條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - （七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，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、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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（格式參照內政部頒「規約範本」附件）。
- 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行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。上開決議之表決方式依內政部頒會議規範第 19 條、56 條、58 條及 61 條規定辦理。
- 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半數以上時，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：

（一）開會時間、地點。

（二）出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

第五條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑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或影印時，不得拒絕。

第六條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。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、管理委員一名。

前項委員名額，合計為五名，並得置候補委員若干名。委員名額之分配以棟別為分區範圍，選舉前十日由召集人公告分配名額。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人本人或配偶或直系血親並實際居住社區者選任之。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第七條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、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，主任委員應於二日內儘速召開臨時管理委員會會議（主任委員因故未於限期內召開會議，請求人得擔任召集人）。
- 四、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。上開規定出席額數之計算依內政部頒會議規範第4條、第5條規定辦理，其決議之表決方式依內政部頒會議規範第19條、56條、58條及61條規定辦理。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其配偶或成年直系血親或當棟住戶或其他管理委員出席（委託書格式參照內政部頒「規約範本」附件）。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - （一）開會時間、地點。
 - （二）出席人員及列席人員名單。
 - （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。
- 二、管理委員之任期，為期一年，連選得連任一次。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員連選得連任一次。
- 四、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失住戶資格及選任條件者，即當然解任。
- 五、主任委員及管理委員任期屆滿未再選任或有條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，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。

第十條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員為無給職。惟若為工作之需要應支領費用或接受報酬，其給付方法，得由管理委員會提案送交區分所有權人會議之決議為之。

第十一條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。
 - (一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費應按區分所有權人之區分所有權比例計算分擔金額並依照區分所有權人會議決議繳納之。初始管理費金額訂定如下：

(一) 房屋管理費，每戶每月：160 元/坪。

(二) 汽車車位管理費，每月每車位：1000 元。

(三) 黃牌以上機車必須停放於汽車位，繳費金額及方式同汽車位。

三、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十二條：管理費、公共基金、管理維護基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十三條：重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額達新臺幣十萬元以上。

第十四條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十五條：共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十六條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十七條：專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十八條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度同管理委員會任期。
- 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或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十九條：糾紛之協調程序

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

第二十條：違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得

請求損害賠償。

(四) 住戶違反條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反條例相關規定經依條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第廿一條：其他事項

一、共用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（格式參照內政部頒「規約範本」）。

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、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書（格式參照內政部頒「規約範本」附件）。

- 五、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。
- 六、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，之後續亦落實定期巡檢及檢修。
- 七、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劃審查。
- 八、本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
- 九、地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途，並將建築物用途詳細告知各承買戶，產權移轉應列入交代。
- 十、陽臺一律禁止加窗或加設鐵窗。

立 約 人：

身分證統一編號：

戶 別： 戶 樓壹戶

中 華 民 國 年 月 日

附件十 委辦貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

昌鑫建設開發有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方坐落臺北市士林區天母段三小段 42、44、45、46-2 地號等四筆土地內「慕溪」大樓，房屋編號_____戶_____樓房地暨車位地下機械停車位_____號_____位，雙方並訂有房屋及土地預定買賣契約書，甲方需委託乙方以上開甲方所購得房屋及土地持分為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購房屋土地之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

一、甲方承認本項貸款為應繳房屋及土地總價款之一部分，屬乙方所有，

茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。

二、如甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自洽房地貸款協議書」(附件十一)，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構，逾期視為甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

三、本項貸款甲方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人，保證甲方將確實履行償還借款本息義務。獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定，並如約履行其義務。

四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士

服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生或由乙方先行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，及因辦理借款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、查詢費、手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。

- 五、辦理貸款手續之同時，甲方開具同貸款金額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 六、倘因政令變更等不可抗力或可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應依本契約第十七條第二項之規定辦理。
- 七、本委託書內容一經簽立，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 八、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

立 書 人

委 託 人 (買 方)：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

受託人(房屋賣方)：昌鑫建設開發有限公司

法 定 代 表 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

受託人(土地賣方)：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 自洽貸款同意書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

昌鑫建設開發有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方坐落臺北市士林區天母段三小段 42、44、45、46-2 地號等四筆土地內「慕溪」大樓，房屋編號_____戶_____樓房地暨車位地下機械停車位_____號_____位，雙方並訂有房屋及土地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協商如下：

- 一、甲方預定自行指定貸款銀行之貸款金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方自行向金融機構辦理申請貸款等手續，由乙方配合及指定地政士辦理後續相關作業。並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，同意乙方直接向甲方貸款之金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務，但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。
- 二、甲方願提供所訂購前開房屋土地產權作抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款金融機構之規定覓妥保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、甲方應依辦理貸款金融機構之規定，辦理相關所需之一切手續，於該貸款銀行指定之時間、地點，備齊證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款委託書、取款憑條及開立本約房地價款內銀行貸款同額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依自行指定辦理之貸款金融機構或地政士通知如期提出辦理，絕不拖延或拒絕，其因辦理貸款而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等由甲方負擔，並依自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知於對保同時或指定期限內一次以

現金付清。

- 五、為使乙方順利領得貸款，甲方同意於房屋結構體完成後，隨時依甲方自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知辦妥一切貸款手續（包括金融機構核貸撥款時，乙方可以即時領取貸款之取款條；用妥印鑑、乙儲存摺、撥款委託書或相關性質之文件）。
- 六、本協議書簽訂後如未經乙方之同意，除有違反第十條第二項、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，甲方不得以任何理由片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即依本契約第八條約定處理。
- 七、如因政經法令或政策之限制或變更，致使甲方自洽、自行申辦之金融機構無法貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，得依本契約第十七條第二項第一款第三目之規定辦理。
- 八、甲方倘於乙方通知對保之前欲終止或解除本協議書之協議行為時，應以書面通知乙方，並經乙方同意，本協議書始歸消滅。
- 九、貸款金額少於第一條預定金額或不能核貸，如係可歸責於甲方事由者，甲方應於完成產權移轉後接獲乙方通知之日起_____日內(不得少於三十日)，向乙方以現金一次補足繳清。
- 十、甲方認知貸款為本件房地期款之一部分屬乙方所有，若不按相關規定辦理，則同意乙方依本契約第八條逾期付款約定辦理。

立 書 人

買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：

法 定 代 表 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

土 地 賣 方：

統 一 編 號：

中 華 民 國

年

月

日

附件十二 委刻印章同意書

茲因本人購買昌鑫建設開發有限公司位於台北市士林區天母段三小段 42、43、45、46-2 等四筆地號之土地上興建之集合住宅『慕溪』建案_____戶_____樓房屋乙戶(含地下_____層編號第_____號之☐平面式☐機械式☐法定☐自行增設汽車停車位_____位)及其持份之土地，今授權賣方(昌鑫建設開發有限公司)代刻本人印章壹枚，該印章委由賣方負責保管，專為辦理有關本戶房屋及併同購買之持份土地產權登記及自來水、電力、瓦斯等申請、過戶之用，不得移作其他用途，如有違背，賣方應負法律責任。另有關房地產權登記辦妥後所核發之所有權狀，亦同意由地政士逕交賣方暫行保管，俟本人付清房地價款後再行領取。特立此授權書雙方各執乙份為憑。

立授權書人：

身分證字號：

戶籍地址：	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰
	路街	段	巷	弄
				號
				樓
戶別：	戶	樓		

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

昌鑫建設開發有限公司（下稱本公司）依據《個人資料保護法》（以下稱《個資法》）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

一、蒐集之目的：本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。

二、蒐集之個人資料類別：本公司依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

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：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間 / 臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。

(二)地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。

(三)對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

(四)方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

四、依據個資法第 3 條規定，臺端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

(一)臺端得向本公司查詢、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)臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

(三)臺端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時，得予以拒絕。

五、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為「慕溪」(下稱本建案)預售房屋應有之土地持分(下稱本預售屋土地)買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：

第 一 條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋土地買賣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

一、土地座落：

台北市士林區天母段三小段 42、43、45、46-2 地號等 4 筆土地，面積共計 538.47 平方公尺(約 162.89 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

第 三 條 土地出售面積

一、買方購買____戶____樓，其土地持分面積_____平方公尺
(_____坪)，應有權利範圍為_____，計算方式係以專有部分

面積_____平方公尺 (_____坪) 占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺 (_____坪) 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、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

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，以土地價款除以土地出售面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前項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

本契約土地總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

第 六 條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☒不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件三-信託證明書影本及附件三之一-不動產開發信託告知書)。

☐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(詳房屋預定買賣契約書之附件七)。

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 七 條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件一)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。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時

一次支付之。

三、付款方式：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述收款專戶繳款：

金融機構名稱：

戶名：

帳號：

第 八 條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、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 九 條 法定空地之使用方式及權屬

- 一、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。惟全體區分所有權人同意本建案一樓 A 戶旁之法定空地，約定由該戶專用(即法定空地約定專用)，其使用範圍及界址詳本契約(附件二)依著色標示。
- 二、約定專用部分之修繕、管理、維護由各該區分所有權人或其使用人為之，並全數負擔其費用。

買方簽名：_____

第 十 條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、賣方違反前項之規定，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，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、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，每逾一日應按已繳土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，暨房屋預定買賣契約之房屋總價內部分價款(以下合稱預定貸款金額)，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為___年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
- 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方如不辦理金融機構貸款者，亦應於辦理產權移轉用印時，開立付款期別表中「產權移轉登記」款項同額或僅申辦部分貸款之差額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方及提供抵押權設定應備文件予賣方指定之地政士，辦理設定抵押權予賣

方，作為賣方取得買方未繳貸款款項之擔保，並於產權移轉登記完畢後__日內將上開款項壹次付清予賣方，賣方應於買方繳清本款項後返還前述本票並塗銷該抵押權。

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，除賣方有違反「房屋預定買賣契約書」第十條第二項、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 土地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售第三人。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土地總價款萬分之__(最高以萬分之五為限)之手續費。

第 十四條 地價稅之分擔比例

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，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報

日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費（含產權移轉、銀行貸款）、貸款保險費、抵押設定規費之相關費用及各項附加稅捐由買方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第 十六條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第 十七條 不可抗力因素之處理

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

第 十八條 違約之處罰

- 一、賣方違反「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。
- 二、買方依前項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 五、解約時如房屋、土地及停車位產權已移轉登記予買方時，買方應無條件依賣方通知期限內，備齊所需移轉文件、印章，將房屋、土地及汽車停車位產權返還登記予賣方。

第 十九條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，負責保管以作為有關本契約土地產權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記(或撤銷)、實價登錄事宜暨水、電之申請、變更暨其他有關本契約相關處理事項之用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外任何用途，如有違反，則依法負民、刑事責任。

第 二十條 契約當事人效力

- 一、本契約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人、管理人、受讓人、使用人、承租人等一切權利之繼受人，本契約既經簽訂，任何非經雙方書面同意之修改皆不生效力，否則所造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人於本買賣契約簽章確認，且買方依本契約所負之一切義務應確實履行，買方之法定代理人或繼受人均願負連帶債務責任。
- 三、買方有數人時，除對本契約買方應履行之義務共同負連帶保證責任外，買方應指定其中一人(_____)為代表人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送至代表人為合法送達，於全體買方均有送達之效力。

第二十一條 通知及送達

買賣雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項應以書面按本契約所載通訊地址以掛號郵寄為準（地址如有變更應即時以書面通知對方），如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十二條 契約效力

- 一、本契約不得單獨成立，應與「房屋預定買賣契約書」及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同。任何一方如有違反本契約規定內容情事，該共同簽署之「房屋預定買賣契約書」亦併以違約之規定論處，雙方絕無異議。
- 二、本契約為雙方間之全部約定，賣方之任何口頭承諾、解釋或說明，均應以書面文字列入本預定買賣契約書中、或雙方另以書面協議約定為之，否則不生效力。

第二十三條 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。

第二十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 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。

第二十六條 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。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用。

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，

應依個人資料保護法規定辦理。

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

附加條款：本條款應由買賣雙方於條款內簽認並加蓋騎縫後方生效力，違反法律強制或禁止之規定者無效。

----- (黏貼線)

附件：

附件一：土地付款明細表

附件二：法定空地約定專用分管範圍示意圖

附件二之一：露台約定專用分管範圍示意圖

附件三：信託證明書影本

附件三之一：不動產開發信託告知書

立契約書人

買 方(一)：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

買 方(二)：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

代 理 人：

(或法定代理人)

(檢附身分證影本)

賣 方：

統一編號：

地 址：

電 話：

不動產經紀業：

名稱：

公司統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

國民身分證統一編號：

電話：

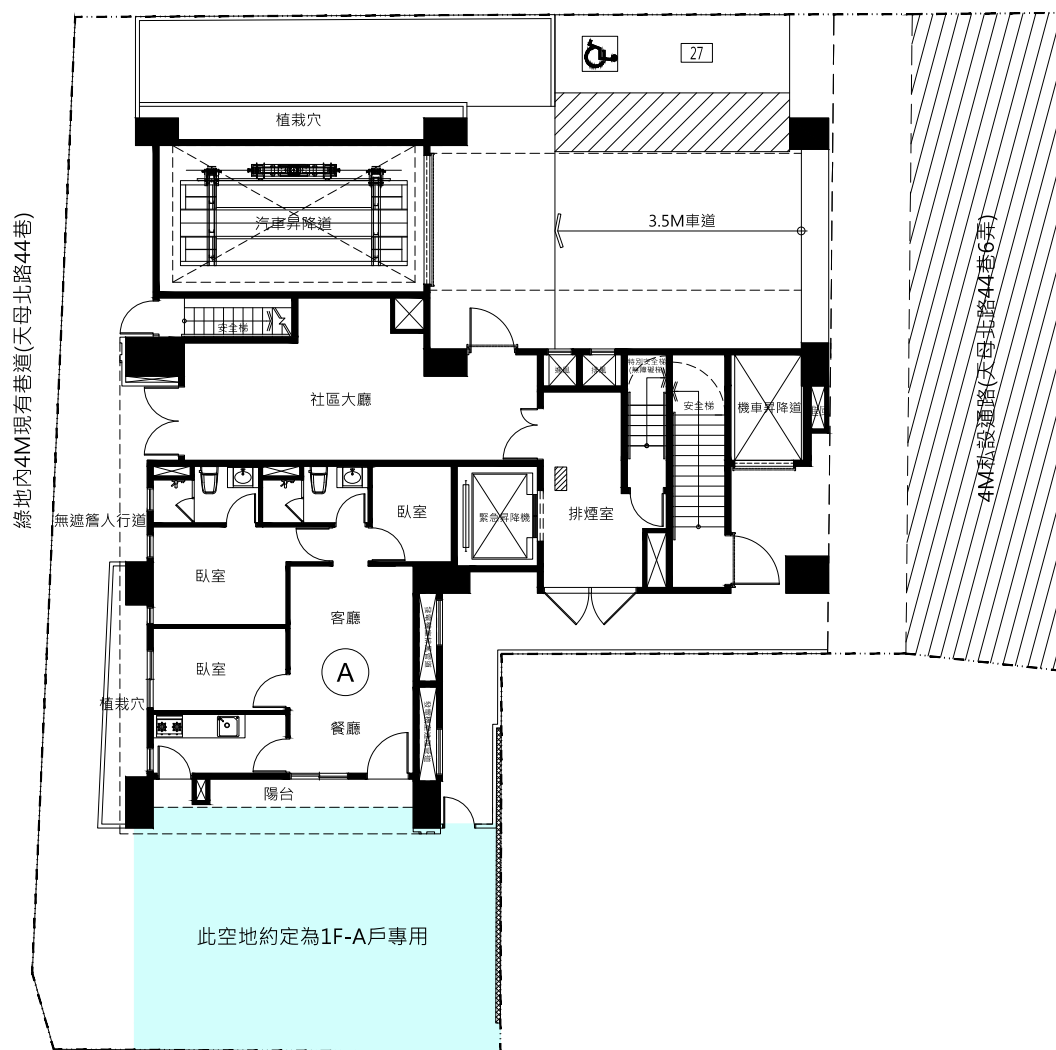
地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地付款明細表

付款期別		金額
1	訂金	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
2	簽約金	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
3	開工款	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
4	屋頂板結構完成 (RF 板)	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
5	銀行貸款	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
6	交屋保留款	新台幣___仟___佰___拾___萬元整
本契約總價款		新台幣___仟___佰___拾___萬元整

附件二 法定空地約定專用分管範圍示意圖



一層平面圖

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。

附件二之一 露台約定專用分管範圍示意圖



六層平面圖

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。

附件三 信託證明書影本

信託證明書

緣 昌鑫建設開發有限公司 與地主（同為委託人）就座落於臺北市士林區天母段三小段 42、43、45、46、46-3 地號五筆土地共同合作開發興建之樓房工程案（建造執照號碼：114 建字第 0065 號，以下簡稱本建案），並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱受託人）辦理不動產開發信託，並於民國 114 年 7 月 11 日簽訂不動產信託契約（契約編號：11407G01）在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66 號 2 樓

連絡電話：02-77293900



中 華 民 國

年 114. 7. 21 月

日

附件三之一 不動產開發信託告知書

- 一、委託人：昌鑫建設開發有限公司 (下稱甲方)
- 二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
- 三、建案起造人：合眾建築經理股份有限公司 (下稱丙方)
- 四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓，
02-27475620。

- (二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：

www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11407G01，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

- 1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(七) 甲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甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

- (九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

- (二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

- (三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得

複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

- 1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
- 2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。
- 3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約

定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行長安分行，銀行代碼：1010075。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

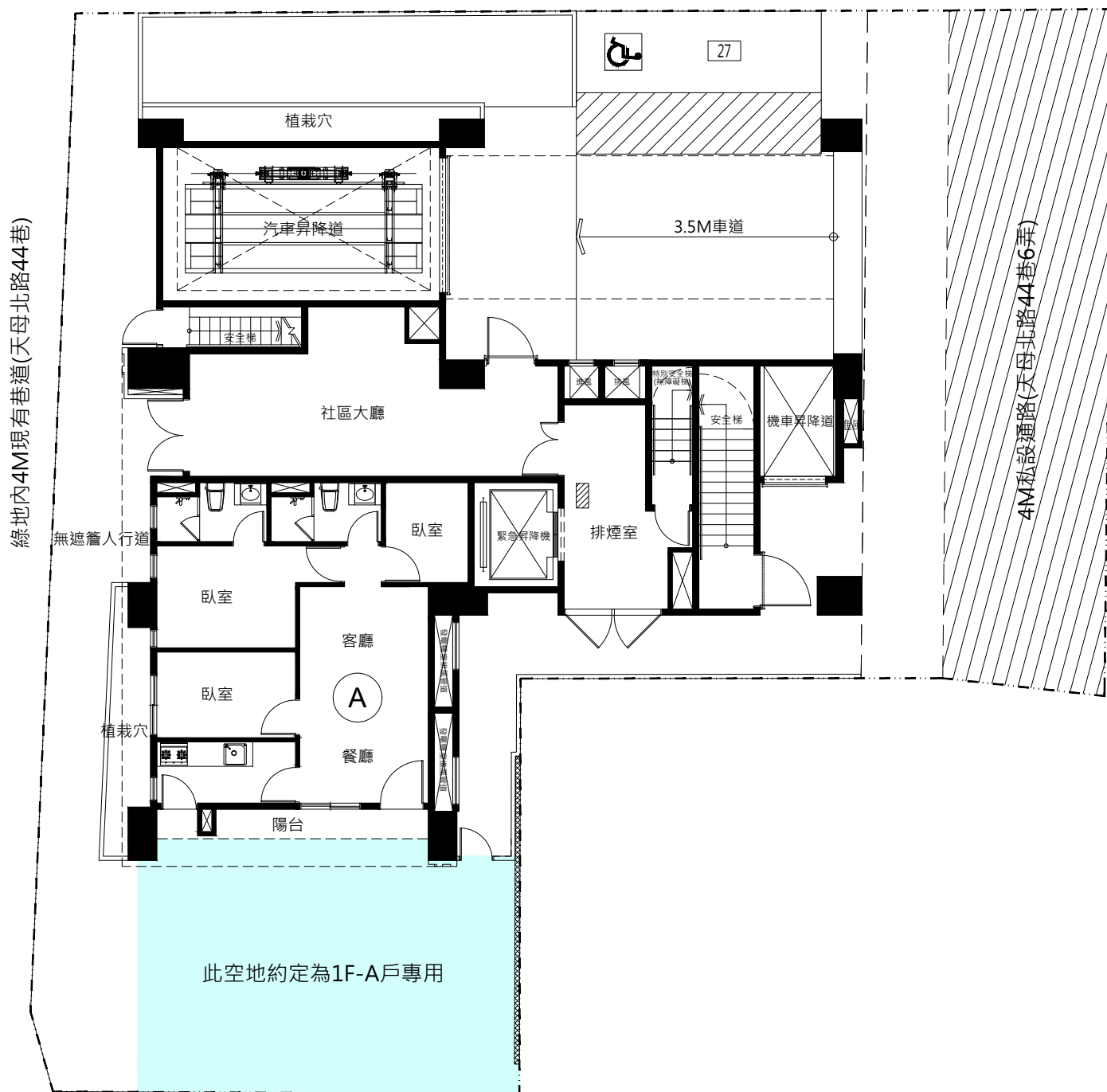
(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行長安分行，銀行代碼：1010075。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

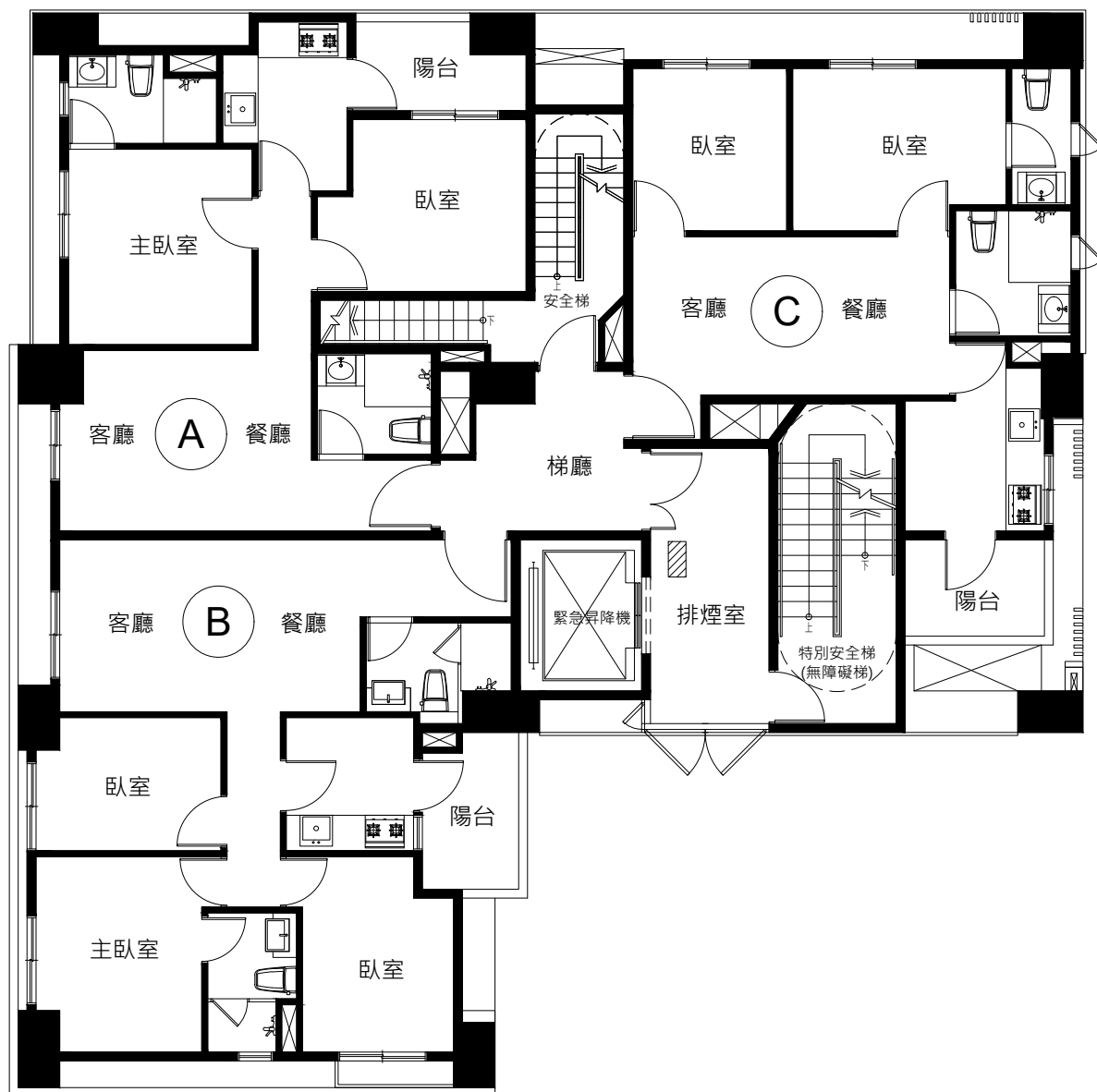
八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____



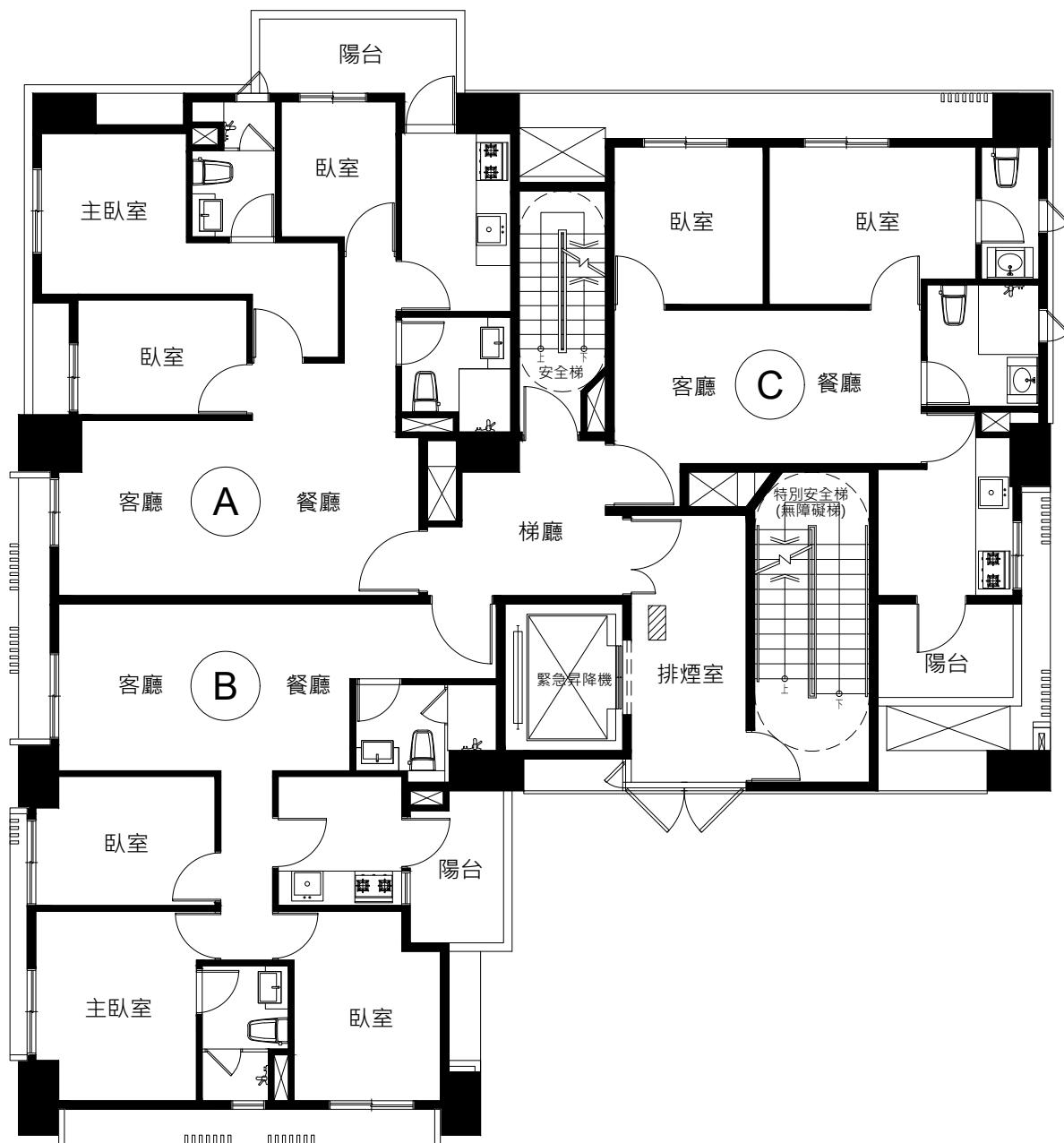
一層平面圖

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。



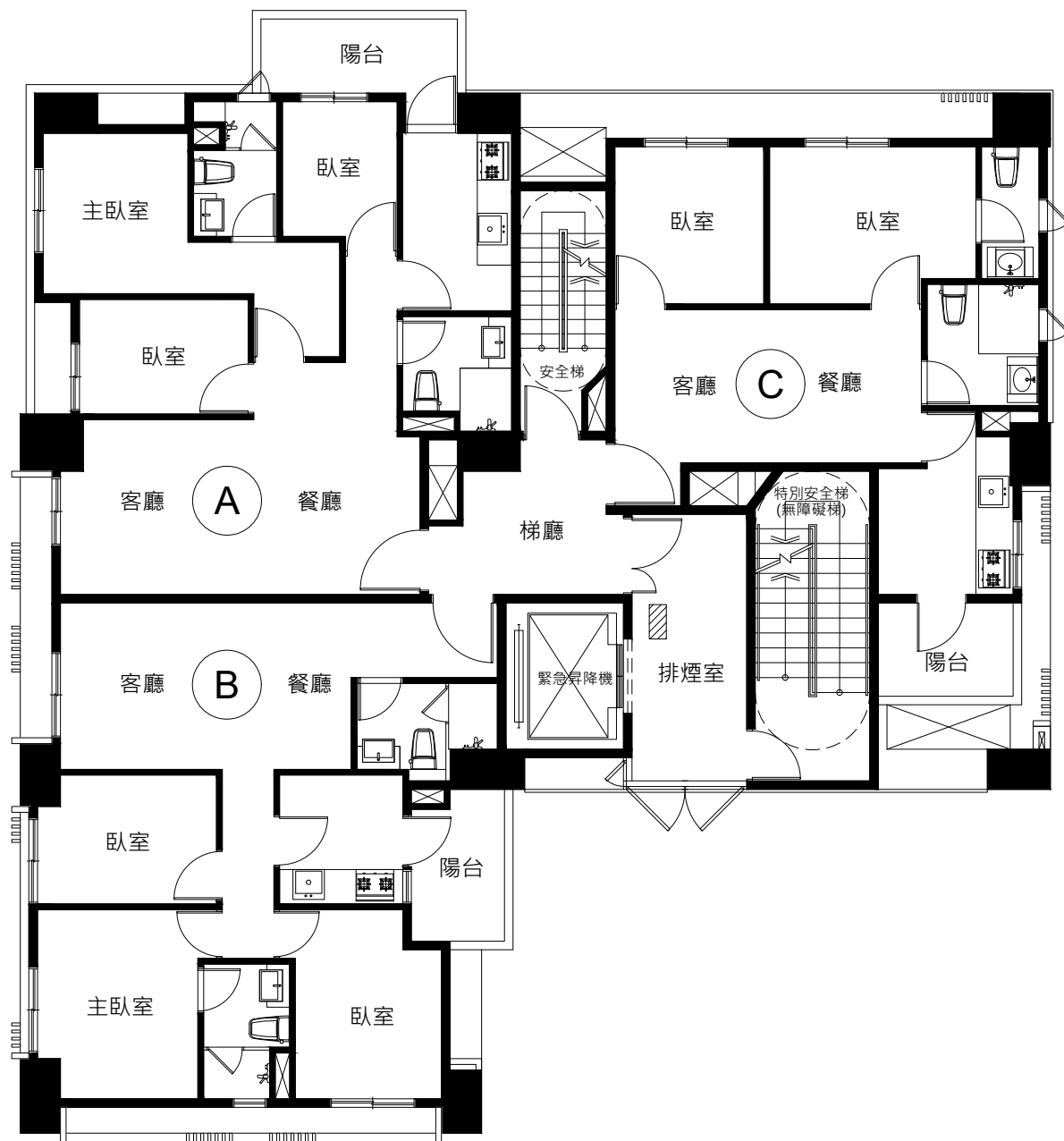
二層平面圖

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

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。

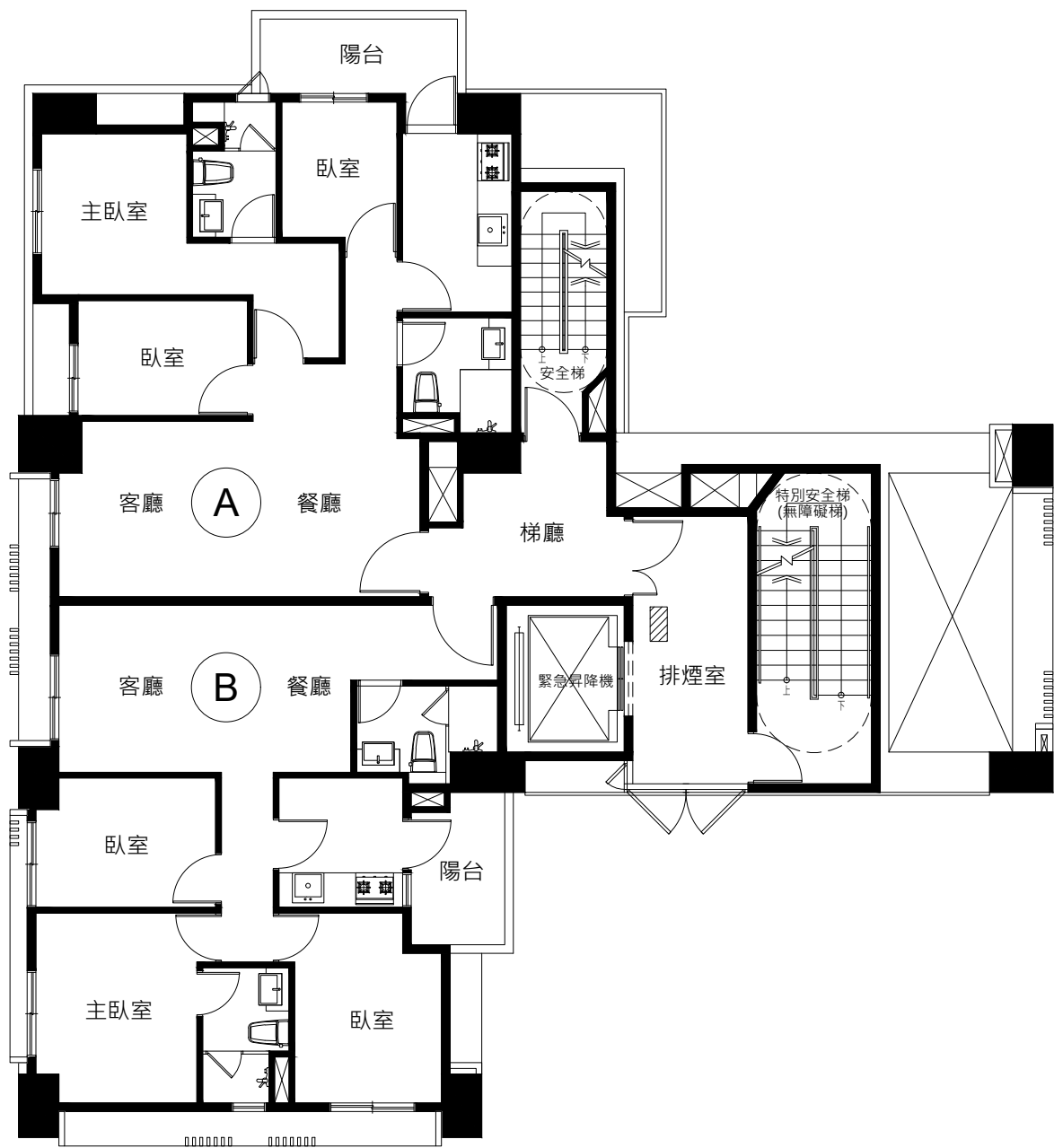


四、五層平面圖

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。

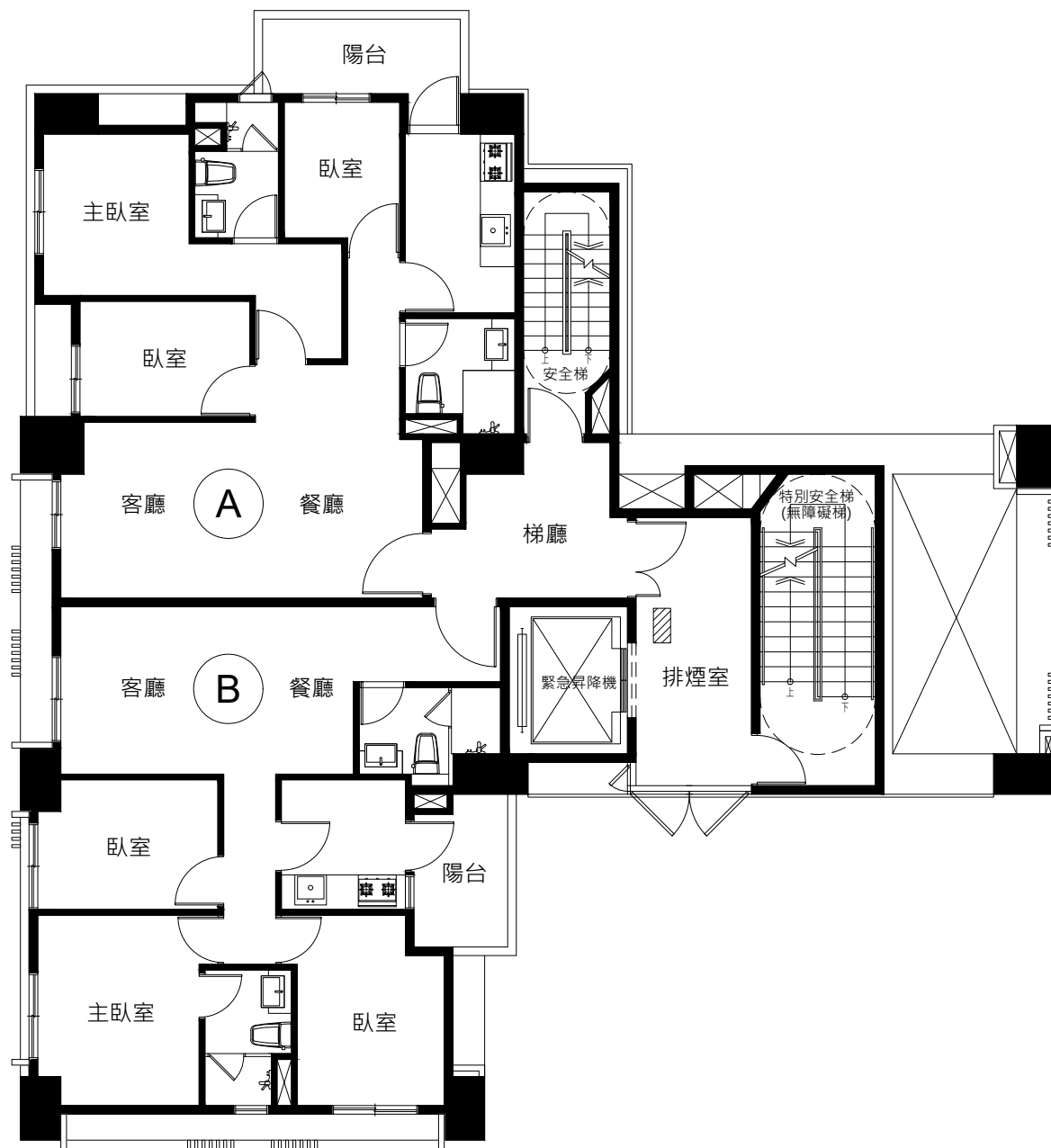


六層平面圖



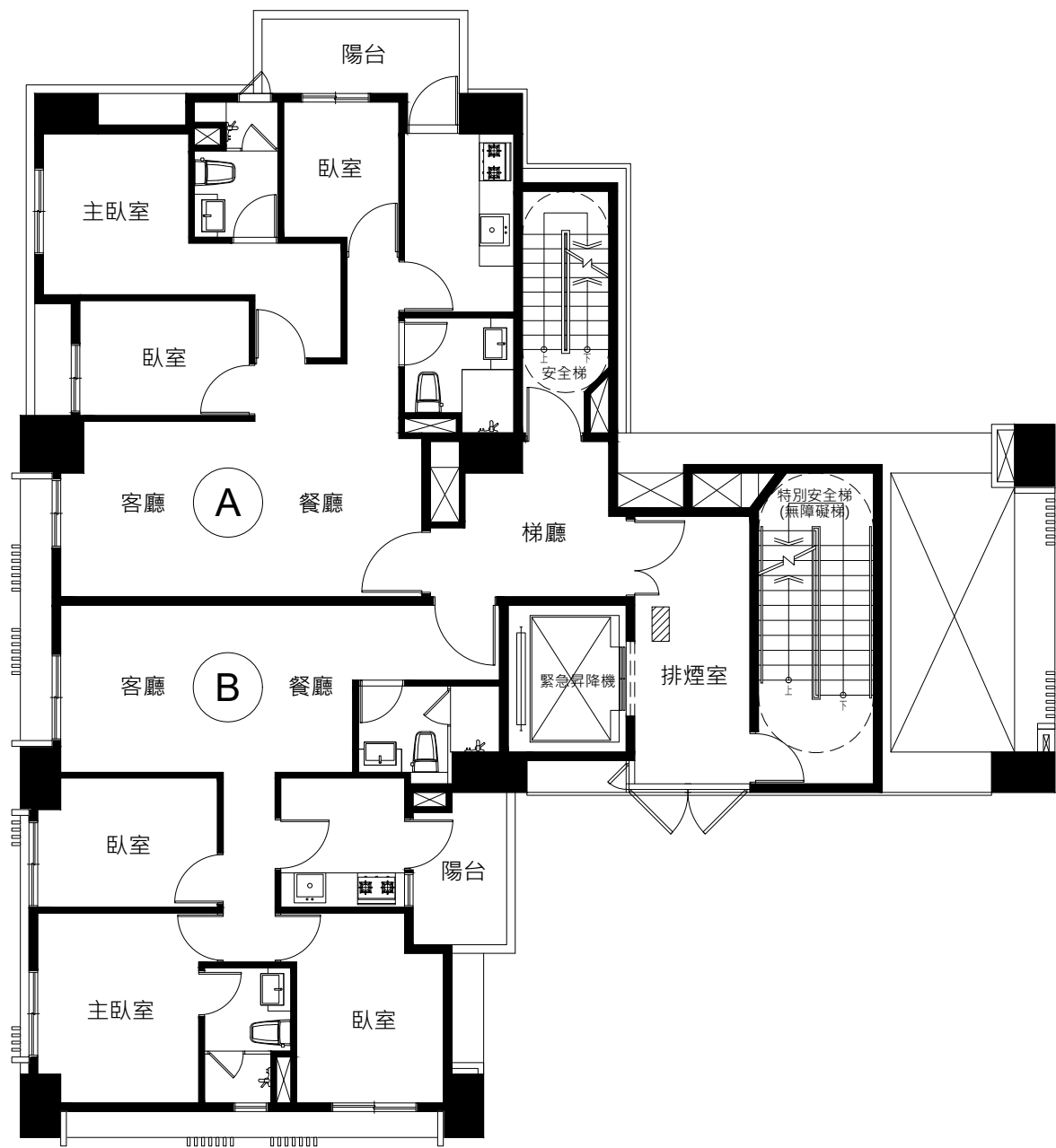
七層平面圖

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。

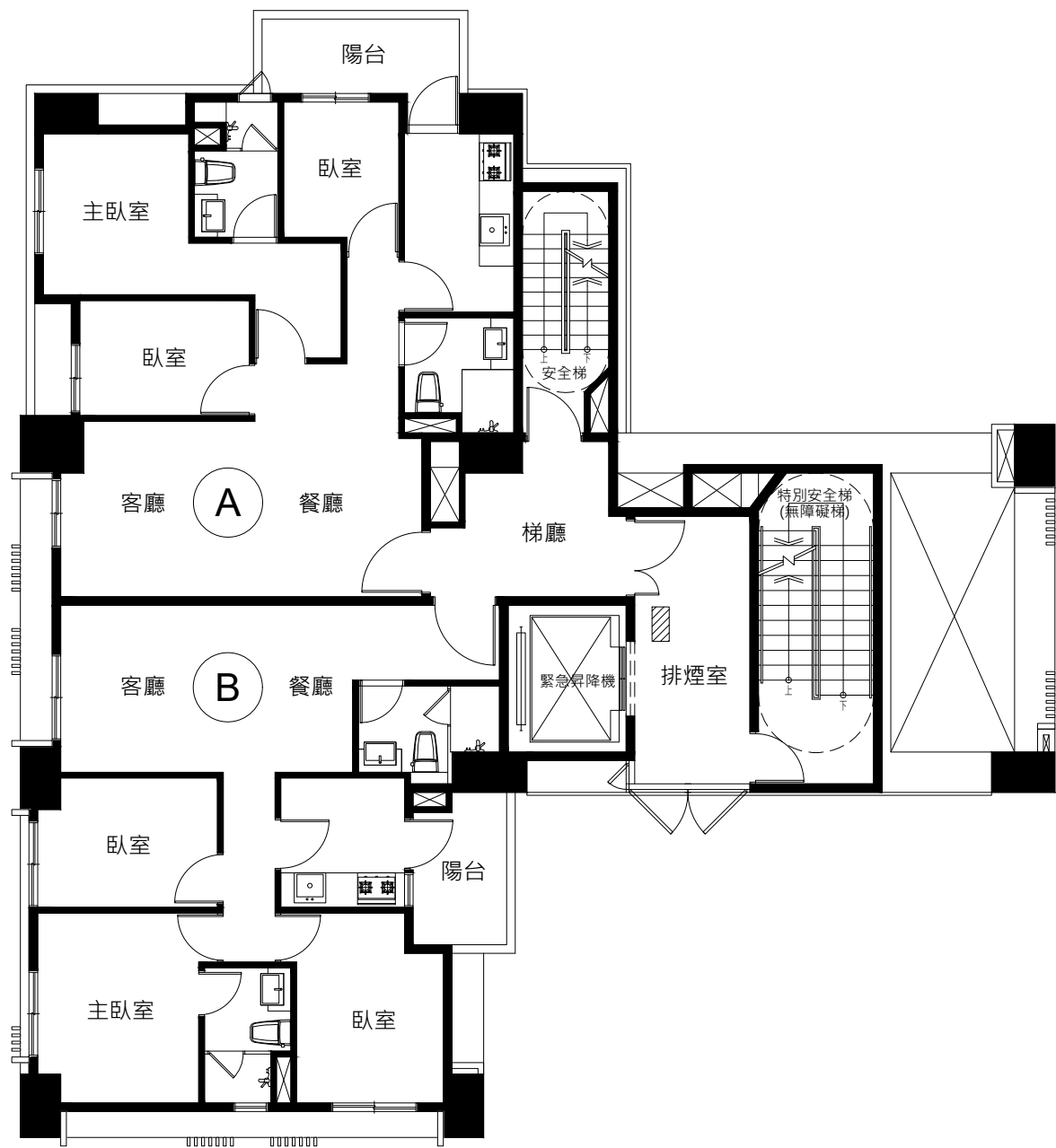


八層平面圖

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。

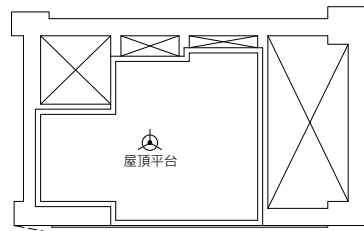


九、十一層平面圖

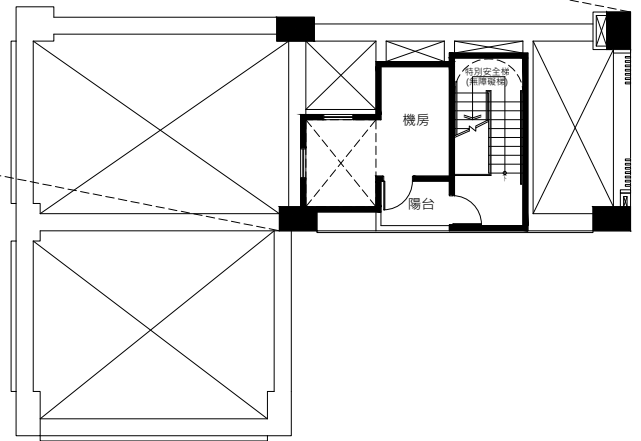


十層平面圖

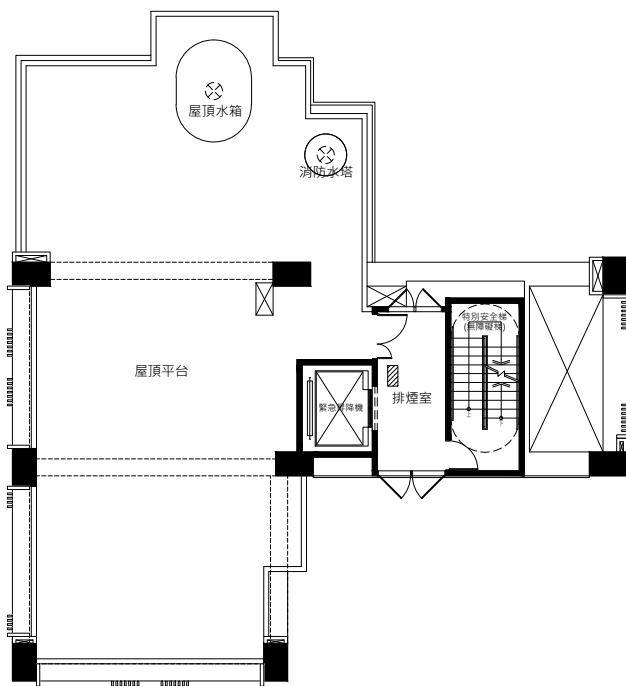
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



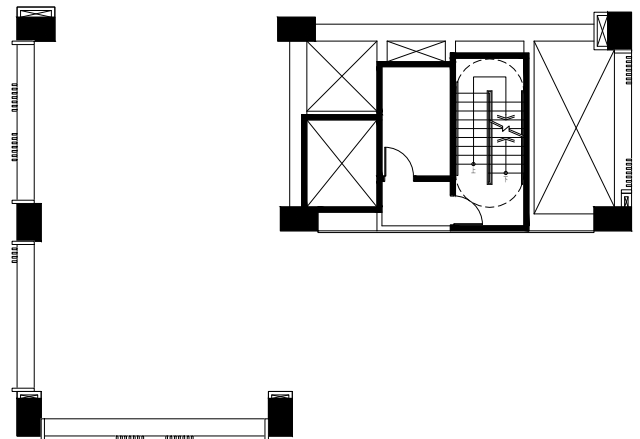
屋頂層平面圖



屋突三層平面圖

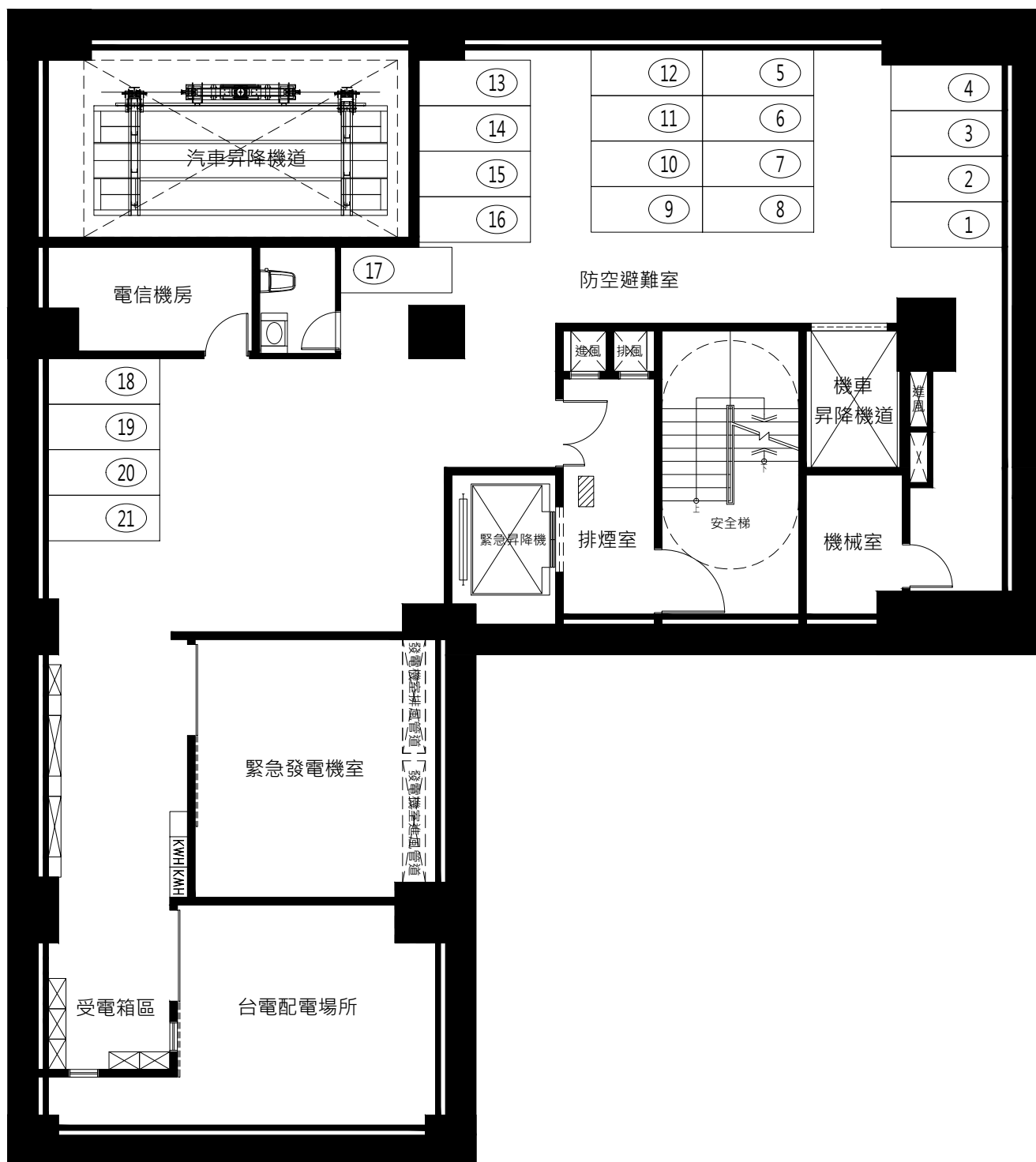


屋突一層平面圖



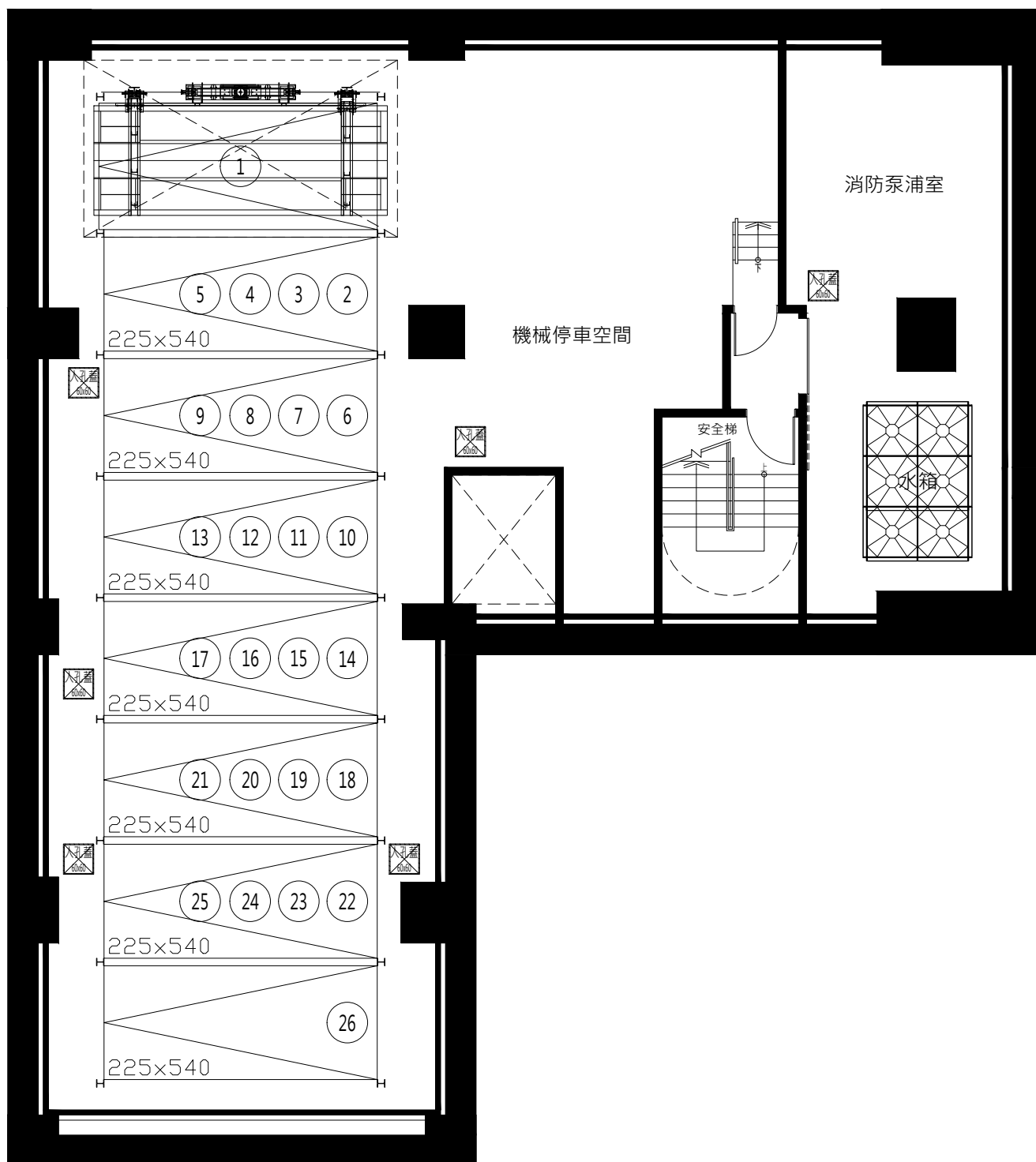
屋突二層平面圖

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。



地下一層平面圖

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。



地下二層平面圖

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。