

房地買賣預定單

日期： 年 月 日

編號：

定購標的	建案名稱			座落			
	戶別	棟	樓	房屋面積：	坪	土地面積：	坪
	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整					
	車位	<input type="checkbox"/> 平面	樓層第	層	號，共計	位	車位售價 新台幣 佰 拾 萬元整
		<input type="checkbox"/> 機械	樓層第	層	號，共計	位	
	總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整					
簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整				簽約日期	民國 年 月 日	
定金	定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬元整					
	已付定金	新台幣 萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：					
		民國 年 月 日前應補足定金新台幣 萬元整。 收款人：					
約定事項	賣方 (建設公司)			代銷公司			建照 號碼
	<p>1 本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。</p> <p>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，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。</p> <p>3 雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>4 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。</p> <p>5 個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p> <p>6 賣方已提供房地買賣合約書範本給買方充分審閱。</p>						
附註說明：							
1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。							
2. 民法第249條條文如下： 第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部分。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。							
買受人	買受人簽章：			身分證字號/統編			
	中華民國： 年 月 日			出生年月日			
	通訊地址			連絡電話			
銷售人員簽章		不動產經紀人簽章		代銷公司 簽章		收款 核章	
本單如未加蓋收款章視同無效							

第一聯：客戶聯
第二聯：業務聯
第三聯：行政聯

【大安潮】房屋土地預定買賣契約書

買方：_____ (以下簡稱買方)
立契約書人

賣方：_____ (以下簡稱賣方)

茲為下列預訂房地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

本契約於民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），買方完全了解契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍。雙方同意簽訂本「房屋土地預訂買賣契約書」（以下簡稱本約）一致合意訂定條款如下，以資共同遵守。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

第一條 廣告效力

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分；惟本約附圖日後如有修改(含建管機關行政抽查必須之修正)，則以台北市政府核准之建造(使用)執照圖說為準。

第二條 房地買賣標的之標示及權利範圍

- 一、土地坐落：台北市大安區金華段二小段 854地號等一筆，面積 157m² (47.4925坪)，使用分區為都市計劃內第三種住宅區。
- 二、房屋坐落：上列土地經台北市政府112年2月4日核發112建字第0020號建造執照之建物（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件），預定興建地上7層、地下2層，建案名稱為「大安潮」（以下簡稱本建物）。
- 三、買方購買本基地上興建之「大安潮」_____戶_____樓房屋(共計_____戶)，其應分攤之房地權利範圍如下：

(一) 土地權利及面積：

1. 土地持分面積為_____ . _____ m² (約_____ . _____ 坪)，應

有權利範圍為拾萬分之_____。計算方式係以本戶房屋專有部分面積_____ m² (約_____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積 476.15m² (約144.04坪) 比例計算，如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號新面積登記。

2. 買方所購之房屋在計算土地持分時，依據最新法令規定，只以房屋計算之土地持分為準(不再計算車位之土地持分)。

(二) 房屋、車位權利及面積：

1. 本房屋面積：_____ m² (約_____ 坪)，包含：

(1) 專有部分面積：_____ m² (約_____ 坪)。

A. 主建物面積：_____ m² (約_____ 坪)。

B. 附屬建物(陽台)面積：_____ m² (約_____ 坪)。

(2) 共有部分面積：_____ m² (約_____ 坪)。

(3) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____ %。

2. 汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積：

(1) 買方承購之停車位屬法定停車空間自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地下_____層平面車位棋盤機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間共計_____位，該停車位有無獨立權狀。

車位規格：長 5200mm 寬 2200mm 高2000mm

車位規格：長 5200mm 寬 2200mm 高1750mm

車位面積：27.16m² (約8.22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，依第三目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖一)

(2) 機械停車位容車尺寸：

長 5000mm寬2050mm(含後視鏡) 高1950mm載重2500kg。

長 5000mm寬2050mm(含後視鏡) 高1700mm載重2500kg。

(3) 全部停車位另含車道及其他必要空間其建物總面積共計162.96m² (約49.30坪)，每個機械車位面積為27.16m² (約8.22坪)，本社區共有部分總面積計 465.80m²。合計全部停車位另含車道及其他必要空間占共有部分總面積為34.98% (停車位占比係依停車空間總面積162.96m²/共有部分總面積465.80m²=34.98%)。

(4) 買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。

買方承購停車位編號第_____號車位 (所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各停車位並無土地持分)，該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車之權利編號，因本機械停車設備為昇降棋盤式自動存取作業，編號 1-5號車位採隨機車台板規劃以利出入車速度(編號6號車位採固定車台板規劃)，當車主欲停車時，使用控制設備，機械控制盤會選擇最近之車台板運轉至一樓候車區；當欲取車時，使用控制設備，機械控制盤會依據紀錄運轉車台編號出車，故車台編號僅作為地政事務所所有權登記號碼，買方充分了解並同意依約履行。

(5) 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。

(三) 前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

【買方簽章確認：_____】

四、本約買賣建物共有部分之分攤、產權登記等均另詳細說明如(附件七)所載，其位置詳如(附圖一、三、四)之平面圖。

第 三 條 面積計算、誤差及其價款找補

一、本約第二條之房屋面積，依政府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、依第二條第三點計算之土地面積、主建物或房屋總面積依據前項計算登記結果，與本約第二條所列之土地、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；其超過部份，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），分別以土地、主建物、附屬建物、共有部份等各項之誤差面積，按本條第三項且雙方同意面積誤差之找補項約定方式計算找補價額。
- 三、買賣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計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 四、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第 四 條 房地總價

本約房屋暨其應持分本約土地及汽車停車空間(無購車位者則無)

總 價 款 為：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整（含5%營業稅）。

 (1) 專 有 部 分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

 主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

 附屬建物部分(陽台)：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

 (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 仟元整。

三、車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整（含5%營業稅）。

四、上開價款不受物價波動之影響，而有所增減；如因政府營業稅法變動，致營業稅率有所增減時，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。

第五條 付款約定

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件(一)「付款明細表」中所載項目於工程完工後繳款，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訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或於本條第九項所指定之銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 四、依前項規定，如買方逾期達五日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份，每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。任一期款(含未完全給付者)逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳款者，雙方同意依第十九條違約處罰之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

五、貸款約定：

(一) 辦理貸款：

1. 本約第四條契約總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
2. 前目由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各點處理：
 - (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 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。買方願無條件提供本買賣標的為擔保，設定抵押權予賣方，且所生費用由買方負擔。

B. 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。買方願無條件提供本買賣標的為擔保，設定抵押權予賣方，且所生費用由買方負擔。

C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(3) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。買方有下列事項之一者，可歸責於買方：

A. 經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。

B. 拒辦或未能依照賣方通知期限辦理貸款手續或出具撥款約定書。

C. 主動向金融機構表示拒絕貸款。

D. 未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託者。

3. 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。

(二) 自洽貸款：如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內，向賣方提出申請。另就賣方之債權確保

及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書(詳附件六)予賣方為憑。如有延誤而增加之利息或費用概由買方負擔，並給付自賣方取得整批貸款之第一日至買方自辦貸款撥付至賣方帳戶日止之利息予賣方，利率則以整批貸款利息計算。

(三) 如買方不辦理金融機構貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於賣方領取使用執照後通知買方給付產權移轉款(即銀行貸款)之期限內，買方應一次以現金或即期支票支付賣方。

六、如買方選擇銀行貸款以撥付產權移轉款(即銀行貸款)時，則買方同意遵守下列約定：

(一) 買方應於賣方辦理房地產權移轉登記前簽立與貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)，如買方未依約支付價款者，就買方全部未付款項及遲延利息或違約金等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方已繳清產權移轉款(即銀行貸款)後，於交屋同時由賣方將該商業本票無息返還予買方。

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

(三) 本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第四項、第五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。

七、因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方之預估，並自賣方寄發繳款通知七日內全數依通知繳付，由賣方或其指定地政士統一代繳，於交屋時，憑正式單據結算多退少補。

八、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值（依實際結匯水單為準），作為買方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由買方自行負擔之。

九、本約付款方式（不包含銀行貸款及交屋款）直接存(匯)入賣方下列帳戶：

解款行：華泰商業銀行 大安分行
戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶
帳號：

十、本付款約定之各條款經買方充分認知並經審閱無誤。

【買方簽章確認：】

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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約

時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 本約買賣權益特約條款及分管約定

一、本建物為地上七層、地下二層之大樓，其共有部分如下：

- (一) 屋突空間：電梯、電梯間、電梯機房、安全梯、屋頂平台、水箱。
- (二) 地上二至七層：梯廳、電梯、安全梯、公共管道間。
- (三) 地上一層：門廳及梯廳、電梯、安全梯A、戶外安全梯B、汽車昇降機道、機車停車空間、公共管道、機車停車位、後院法定空地、前院法定空地。
- (四) 地下一層：防空避難室、電梯、台電配電場所、電信機房、汽車昇降機道、安全梯B、管道間、水箱、全自動停車設備空間 (不具獨立權狀之停車空間)。
- (五) 地下二層：全自動停車設備空間 (不具獨立權狀之停車空間)、汽車昇降機坑、安全梯B、機房。
- (六) 上述共有部分項目總面積為 465.80m²(約140.90坪)。

二、房屋及汽車停車位面積計算方式：

- (一) 本大樓專有部分(主建物面積及附屬建物)總面積計476.15 m²(約144.04坪)
- (二) 本大樓共有部分總面積計465.80m² (約140.90坪)
- (三) 車位面積計算=購買之車位建物持分5831 / 共有部分總持分100000 × 共有部份總面積 (465.80m²)，詳如表列：

車位	車位建物持分 /100000	車位建物面積	
		m ²	坪
機械車位	5831	27.16	8.22

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

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

- (一) 本大樓內之空地、本條第一項所列共有部分，均由全體區分所有權人

第九條 建材設備材料及施工規範

- 一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工外，賣方保有合併或增減戶數依法申請變更之權利，但須經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準，有關建材、設備及設施等，詳如(附件二)「建材設備表」所載。交屋後買方自行裝潢，應遵守本約(附件十)「裝潢(修)工程切結書」及(附件十一)「住戶裝潢(修)施工管理辦法」等相關約定。
- 二、本約買賣建物之公共設施部份及立面，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工外，賣方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就本建物顏色、一樓門廳、庭園、昇降機道、一樓平面及地下機械車位空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 三、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件二所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償金者，不在此限。
- 四、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它類似物。
- 五、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 六、賣方如有違反三、四、五款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十條 開工及取得使用執照期限

- 一、本建物應於民國112年11月1日前開工，民國116年4月1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) 因天災事變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方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、水、電、電信、瓦斯等之接通供應日期，應視該公用事業機構作業程序而定，賣方不負延遲接通之責。

第十一條 工程圖面及設計變更確認

於賣方主動寄發水電及室內隔間配置圖予買方確認時，買方如需變更者，須於賣方通知之客變期限內提出，且變更內容不得影響本建物之結構安全、主要管道、外觀設計、公共設施，亦不得影響其他住戶之權利，並徵得賣方同意後，按本約附件(九)「工程圖確認特約條款」辦理。

第十二條 房地所有權移轉登記

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清

各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供如(附件三、附件四)，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、有關本約買賣建物產權登記方式，詳見本約(附件七)之條款。

第十三條 稅捐及相關費用之負擔特約

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

一、買方應負擔項目

- (一) 地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算雙方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府或公用事業等所開具稅規費由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (四) 買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納

之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

- (五) 本項所列各款及本約所定其他應由買方負擔之費用，由賣方於申請使用執照前預估金額通知買方預繳，日後於辦理交屋手續時憑單據結算，多退少補。
- (六) 本項所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- (七) 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。
- (八) 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。

二、賣方應負擔項目

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 本約土地持分產權移轉前之土地增值稅由賣方負擔，但若買方未依通知期限提供產權登記所需證件或預繳稅費，其增加之土地增值稅由買方負擔。本約地價稅則依本條第一項第(一)款約定計算賣方應負擔金額。
- (三) 本約房屋稅依本條第一項第(二)款約定計算賣方應負擔之金額。
- (四) 本約買賣建物之保存登記、建物測量規費、代辦費等相關費用。
- (五) 本約房屋之水、電及基地內之瓦斯管線裝接工程費用。
- (六) 自通知交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。
- (七) 依法應提列專戶儲存之公共基金。

三、前三項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣辦理。

第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及

完成本戶契約、廣告圖說內室內之約定所示設施後，通知買方進行驗屋手續。

- 二、買方應依賣方通知期限內到場驗收，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或交屋時支付。
- 三、第一項接通自來水、電力及瓦斯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，由賣方負擔。

第十五條 交屋

- 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如下各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (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、買方若委託他人代辦，應出具委託授權書予賣方。交屋的範圍為主建物、附屬建物及汽車停車位。除房屋有瑕疵，致本約建物不能使用者外，買方於收到交屋通知日起____日內，應配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，

則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。

- 四、買方應憑簽具之交屋單換領本房屋之鑰匙後方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等，賣方得強制拆除或搬離，若因而產生之費用或與買方或其指定之人員發生糾紛等，買方應負擔全部費用及法律責任。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶房屋所發生之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

第十七條 保固

- 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、擋土牆及雜項工作物涉及結構部分(圍牆、水溝...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如

門窗、粉刷、地壁磚...等)負責保固一年,賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、公共空間之裝修面飾材(如門窗、地壁磚、石材等)、公設植栽及機械設備(機械停車設備、電梯設備、空調、監控對講保全設備等)自公設點交之日起保固一年,公共設施未涉及結構之防水自公設點交之日起保固三年。
- 三、各戶裝修面飾材(如門窗、粉刷、地壁磚等)、衛浴設備、廚櫃、電爐、抽油煙機、微波烤箱等電氣設備自完成交屋日起保固一年,室內未涉及結構之防水自完成交屋日起保固三年。
- 四、因天災、事變等不可抗力事件,或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當等不可歸責賣方事由所致之損壞、其他消耗品項(如燈泡、安定器等),應由買方自行負責,不在保固範圍。
- 五、前述期限經過後,買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 房地轉讓條件

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

第十九條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材及其廠牌、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、買方依第一款、第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____ (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____ (最高不得超過百分之十五) 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、若買方以支票支付價款或有關費用時，買方應擔保其兌現，並以兌現日為繳款日。
- 六、買賣雙方當事人依本條第三、四款為請求時，不得另行請求其他損害賠償。

第二十條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十一條 管轄法院約定

凡因本約有關事項而訴訟者，雙方同意由台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 送達處所

本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、催告或通知等事項，經雙方特別協議均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，如有因拒收或招領逾期以致退回或無法送達時，均以郵局第一次投遞日期為準，為本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。

第二十三條 契約之完整性

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約內容，均不生效力。

第二十四條 契約修改

本約所有之附件，均視為本約之一部份。本約條文或文字如有增減，應於增減、修改處，加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。本約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑。

第二十五條 契約效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約所有條款及有關附件之約定對買賣雙方之繼承人、法定代理人及繼受人等均具有相同之約束效力，契約內容若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第二十六條 特約事項

- 一、賣方得為銷售之目的無償優先使用本社區入口之門廳、電梯、走道、屋頂平台等公共設施及外牆，買方及管理人(管委會)不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。
- 二、經地政機關鑑界確認基地界址範圍，本建築基地左側有被鄰房(門牌：大安區潮州街95號)建物局部侵占本基地範圍內，面積約為2.93m²，其位置、範圍詳如(附圖五)，並不影響本基地建築容積使用及買方所購

附 件：

- 一、 付款明細表
- 二、 建材設備說明
- 三、 代辦產權移轉登記委託書
- 四、 代刻及使用印章授權書
- 五、 代辦抵押貸款委託書
- 六、 自洽貸款協議書
- 七、 本約買賣建物銷售面積之計算及共有部分設施之分攤
- 八、 分管協議書
- 九、 工程圖確認特約條款
- 十、 裝潢(修)工程切結書
- 十一、 住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 十二、 住戶規約草約
- 十三、 建築執照影本
- 十四、 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明
- 十五、 地址變更通知單
- 十六、 撥款同意書
- 十七、 買方身分證正反面影本

附 圖：

- 一、 地下層平面圖
- 二、 一層平面圖
- 三、 各戶平面圖
- 四、 屋突層平面圖
- 五、 鄰房占用圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

履行個人資料保護法告知義務內容

(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定,向 台端告知下列事項,請 台端詳閱:

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。

一、蒐集個人資料之目的:

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

二、蒐集個人資料之類別:

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

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

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

(二)地區:中華民國境內。

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

(四)方式:以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定,台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利:

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

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

【買方簽章確認:】

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

房地(車位)付款明細表

單位：新台幣

期款	項 目	繳款金額	繳款日期	發票號碼	備註
1	定 金	佰 拾 萬 仟元整			
2	簽 約 金	佰 拾 萬 仟元整			
3	開 工 款	佰 拾 萬 仟元整			
4	地下室開挖完成	佰 拾 萬 仟元整			
5	地下一層頂板完成	佰 拾 萬 仟元整			
6	地上四層頂板完成	佰 拾 萬 仟元整			
7	屋頂突出物完成	佰 拾 萬 仟元整			
8	使用執照取得	佰 拾 萬 仟元整			
9	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整			
10	交 屋 尾 款	佰 拾 萬 仟元整			
	合 計	仟 佰 拾 萬元整			

本付款表繳款金額如有錯誤時，應依本契約書總價款作為修改依據。

附件二 建材設備說明

壹 建築結構與外觀設計

項 目	內 容
整體結構	本大樓結構委聘張盈智結構技師；築遠工程顧問有限公司設計，以電腦精算採鋼筋混凝土構造，樑柱均具承重、抗壓、耐震等特性，均符合內政部頒布之建築相關法規。並依主管機關核准圖樣嚴格施工。結構材料採用絕無輻射污染現象之鋼筋材料，施工期間不定期抽樣檢測確保工程品質，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器與標準搭接方式及符合 CNS 水溶性氯離子含量檢測規定之混凝土，確保工程品質。
建築設計	委聘陳宥榛建築師事務所整體規劃設計。
綜合規劃及外觀	建物臨道路側之基座及正面外觀採石材為主，磁磚或抿石子為輔、搭配金屬隔柵或玻璃等，融合細部設計塑造建築藝術之美。
外牆門窗	採用SHOWA昭和、三協或YKK等日系品牌之氣密隔音鋁門窗。

貳 公共空間

一、地上一樓門廳

項 目	內 容
地 坪	鋪設石材或拋光石英磚或搭配使用。
牆 面	依建築師設計採石材或拋光石英磚或搭配木作等複合式材質。
平 頂	採用整體設計藝術天花板並裝設省電照明燈具。
其 它	採獨立門廳設計並搭配戶外大門。

二、二樓至七樓梯廳

項 目	內 容
地 坪	鋪設石材或拋光石英磚或搭配使用。
牆 面	拋光石英磚搭配門牌並採整體設計。
平 頂	造型天花板搭配省電照明燈具。

三、其它公共空間

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂
樓 梯 間	採用止滑石英磚	水泥漆及設置樓層標示	水泥漆並設 照明燈具
機 房	石英磚或其它經建築師選任之 建材	水泥漆	水泥漆並設 照明燈具
地下一層	整體粉光、環氧樹脂或貼地磚	水泥漆	水 泥 漆 並 設 照明燈具
地下二層	整體粉光、環氧樹脂或貼地磚	水泥漆	水 泥 漆 並 設 照明燈具

四、電梯設備

項 目	內 容
廠牌規格	台灣三菱、永大或崇友等品牌。
載客量	10人份一部、速度 60M/min、載重 700公斤。
梯廂內裝	地坪鋪設石材另附 CCTV監視系統，車廂採整體設計。
其 它	車廂附設遠隔直話系統、停電復歸就近樓層、地震管制運轉及電能回生 等功能，另車廂附半身明鏡及扶手等設備。

五、停車場設備

項 目	內 容
停車場設備	1.地上一樓停車場出入口設置遙控或讀卡管制門，管制進出安全。
	2.車位為機械棋盤式，編號 1-5號車位採隨機車台板規劃以利出入車速度(編號6號車位採固定車台板規劃)，車輛駕駛員於一樓停好車後，應確保無其他人員停留在一樓室內停車空間後，才離開至戶外一樓停車等待區前始能啟動，僅讓車輛進入循環。

六、屋頂平台

項 目	內 容
屋頂平台	屋頂地坪施作防水及隔熱處理，以達最佳防水、隔熱效果。

參 二樓以上住戶室內空間

一、各戶室內裝修

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂
專有居室 含面盆區	德國優樂或太格超耐磨木地板	ICI乳膠漆或青葉銀立淨 乳膠漆	同牆面
浴 室 (馬桶、淋浴 間)	全釉拋磚、石板磚或高亮釉 磚	全釉拋磚、石板磚或高 亮釉磚	木作天花及 ICI乳膠漆
工作陽台	木紋地磚	依外牆整體設計	附電動曬衣架

二、門窗

空間位置	內 容
各戶玄關門	配合梯廳整體規劃設計，採用 60A 等級鑄鋁玄關門含遮煙並附 BOSCH 或Yale或 Dormakaba電子門鎖。

外牆門窗	採用SHOWA昭和、三協或YKK等日系品牌氣密式隔音窗，並附紗窗，二樓以上立面玻璃採用8mm強化玻璃。
房間門	採用Panasonic或大建等日系品牌。

三、衛浴設備系統

空間名稱	馬 桶	面 盆	面盆龍頭	淋浴龍頭	暖房乾燥機
浴 室	Panasonic或 TOTO或 LAUFEN 全自動電腦 馬桶	DURAVIT或 TOTO 或 LAUFEN	GROHE 或 Hansgrohe	GROHE 或 Hansgrohe	Panasonic或 TOTO

四、其它設備及器具

設備名稱	內 容
廚房設備	採用Panasonic整體廚藝並搭配Blum鉸鏈，檯面採用杜邦人造石或賽麗石。
	林內單口IH爐、林內排油煙機、林內烘碗機、林內廚下型淨水器、BOSCH微波烤箱及Panasonic靜音防蟑水槽，搭配伸縮水龍頭。
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。	

肆、綜合設備及安全管理系統

項 目	內 容
給水設備	1. 採間接供水方式，自來水經總表流入地下室蓄水池再經揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水表以重力方式給水。
	2. 冷、熱給水管均採不銹鋼管，熱水管加保溫被覆。
	3. 五至七樓提供加壓泵浦，加壓供水。
排水設備	1. 污水、雨水及其它排水管採正字標記排水專用PVC管。
	2. 污水採用先進排水專用通氣吸氣閥系統。

空調系統	1. 一樓門廳及頂樓屋突層配置空調設備。(不含樓梯間等)
	2. 各戶空調預留主機位置、專用電源及排水管路。
電氣設備	1. 各戶設獨立電錶。(並依各戶平均分攤公共用電)
	2. 電線及電纜採用華新麗華、太平洋、華榮等品牌；無熔絲開關採士林、東元、台芝等品牌。
	3. 各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器，室內開關採用Panasonic並附設夜間指示燈，插座均為接地式，維護用電安全。
電話網路及 電視設備	1. 屋頂設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。
	2. 各戶均設置電視、電話及網路插座。
	3. 各戶設置光纖網路系統(FTTH)，提供住戶多元化網路應用。
消防安全設備	依消防安全設置標準，設置「住宅用警報器」、「緊急照明燈及出口標示燈」與「連接送水口及滅火器」等設施。
門禁安全系統	1. 各戶對講保全主機採用Panasonic或AIPHONE等日系品牌。
	2. 停車場、一樓社區出入口、電梯車廂及公共空間設置監視攝影機，即時監視錄影。
	3. 一樓社區出入口及電梯車廂設置感應式讀卡機。
瓦斯設備	瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計安裝，並依瓦斯公司需求，若於基地內設置降壓或遮斷設備，該設備放置地點由瓦斯公司以安全考量選定。
垃圾處理設備	一樓後院或地下一層設置垃圾集中區。

伍 特約事項

- 一、 上述建材設備在法令禁止使用、停止進口、停產時，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，得更換同等建材設備或更高級之建材設備。
- 二、 賣方及建築師為維護建築物整體設計精緻格調，對於社區公共設施、屋頂設施、一樓門廳、景觀庭園、各層電樓梯間等之顏色及型式保有修改之自主權

利，不再另行知會買方，且買方並需同意切結不得任意變更建築立面外觀、陽台隔牆、主要公共管道間、公共梯廳裝修及玄關門之位置或自行裝設鐵窗其它類似之行為。

- 三、大理石、花崗石及木質建材等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異。上開石材、木質建材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 四、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色、應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致，由賣方統一選定，買方不得要求更換。

附件五 代辦抵押貸款委託書

立委託書人：_____ (以下簡稱買方)

受委託人：_____ (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購座落台北市大安區金華段二小段 854 地號上興建之「大安潮」建案房屋編號 _____ 戶 _____ 樓房屋壹戶及地下 _____ 層 _____ 號棋盤機械式停車位共 _____ 個，就上項房地產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之部分價款(即產權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

一、買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部份，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整作為繳付所購房地之部分價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，買方並應自賣方之通知送達日起七日內立即結算並以現金補足差額予賣方。

二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。

三、房屋於申請建物使用執照時，買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額(含金融貸款額)之本票予賣方，領取貸款時，如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫該本票到期日後並向買方提示該本票請求房地價款，並得依本約之規定通知買方於七日內補足應付賣方之房地價款。

四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

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

附件六 自洽貸款協議書

立協議書人：_____ (以下簡稱買方) 訂購_____

(以下簡稱賣方) 座落台北市大安區金華段二小段 854 地號上興建之「大安潮」建案房屋編號 _____ 戶 _____ 樓房屋壹戶及地下 _____ 層 _____ 號棋盤機械式停車位共 _____ 個，茲因買方擬自行向金融機構辦理抵押貸款，繳付上項訂購房地之銀行貸款(產權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整，以作為房地預訂買賣契約書中之銀行貸款(產權移轉款)。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立申貸金額同額之商業本票且禁止背書轉讓免作成拒絕證書及授權賣方於買方違約時填寫到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)提示兌領之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方始有配合辦理之義務，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該商業本票無息返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。
- 四、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，依本契約逾期付款之方式處理。
- 五、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，自第八日起，每逾一日時，應另行按年息百分之三，加計遲延利息。

立協議書人

買方：_____

賣方：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 分管協議書

立協議書人：_____ (以下簡稱買方) 訂購_____

(以下簡稱賣方) 座落台北市大安區金華段二小段 854 地號上興建之「大安潮」建案房屋編號 _____ 戶 _____ 樓房屋壹戶及地下第 _____ 層 _____ 號停車位共 _____ 個，除同意遵守房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議書，內容如下：

- 一、約定專用部份非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更以下約定或要求支付使用償金。享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨礙建築物或社區公共安全行為。
- 二、本大樓機械汽車停車位，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。地下一層為防空避難室及依法規設計之公共設施(部分設施在地下二層)，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時皆開放使用(但基於安全考量地下層之機械車位設備及停車空間除專業人員保養維修外，仍不得進入，以免發生危險)。
- 三、本大樓附設有露台、雨遮及屋頂平台之各該戶特別約定專屬由相連進出之各戶無償管理使用，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟使用時不得違反相關建築法令，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待，(其約定專用範圍詳如附圖三、附圖四)。另約定專用權人同意不自行於露台、雨遮、樓頂平台加設任何裝設物。
- 四、本大樓壹樓機車停車位決議不停放機車，交由本大樓管委會管理。
- 五、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機及熱水器統一按起造人規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 六、為便利本社區日後與他社區之區別，買方同意本社區之外牆及一樓，設置(本案案名)及(賣方公司名稱)字樣，買方已充分認知此項施作屬於無償服務，不得要求任何回饋。
- 七、賣方為維護本大樓之公共安全，雖在買方交屋後，仍有權利阻止其不當裝潢及損害樑、柱、牆、板等行為，如因此而造成之損害，經查明屬實，賣方得要求買方修復之。
- 八、本大樓外觀(含外牆及窗戶)均不得設置廣告物，陽台外牆並須依當時法規規範，不得

附件九 工程圖確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物範圍內變更圖面設計(但如主管機關規定不得變更者除外)，以一次為限，且其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、浴廁空間及管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，並依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、買方如再次請求變更之項目(但仍需依照賣方通知變更設計期限內辦理，並不得因此項變更影響工程進度)，其加減帳及需拆除或改造部份已完成之工程費另加 5% 管理費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理建材變更時向賣方申請追減，賣方應計算退還買方該工、料之成本價額於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，不得要求賣方另行提供材料與代為施工。
- 五、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員估價後，買方應於賣方通知確認之日起十五日內，完成繳交追加款手續，逾期則買方放棄其權利，由賣方按原設計施工，且雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 六、本基地實際興建總戶數，以使用執照取得時所登載之戶數為準。

立契約書人

買方：_____

賣方：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢(修)工程切結書

立協議書人：_____ (以下簡稱買方) 訂購_____

(以下簡稱賣方) 座落台北市大安區金華段二小段 854 地號上興建之「大安潮」建案房屋編號 _____ 戶 _____ 樓房屋壹戶及地下 _____ 層 _____ 號停車位共 _____ 個，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依前開施工管理辦法，繳交施工保證金每戶新台幣五萬元正，於裝潢(修)工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新台幣貳萬元正(每一日曆天扣除新台幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，剩餘時則於退還施工保證金時，一併無息退還)，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人(即買方)：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十一 住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本買賣建物管理委員會查詢閱覽)，須無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納施工保證金新台幣五萬元整予管理委員會，待裝潢(修)戶於裝潢(修)完成後，且合於下列規定，並經管理委員會認可後無息退還保證金；上述作業若管理委員會尚未成立，則委任公司代理。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥繳費申請：
 1. 施工保證金新台幣五萬元整。
 2. 環境維護管理費新台幣貳萬元整(每一日曆天扣除新台幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，與施工保證金一併結算退還。)
 3. 憑上述收據，向管理委員會辦理預計進場施工日期登記，完工時申請天數結算。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具於使用電梯時(須先裝修完電梯保護設施)，不得超重或超長，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
 - (四) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割。每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (五) 施工人員在現場不得大聲喧嘩或惡意破壞公共安寧。
 - (六) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
 - (七) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。
 - (八) 施工廢棄物及垃圾不得堆放公共區域並應每日自行負責清運。
 - (九) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設

附件十二 【大安潮】住戶規約草約

本社區住戶規約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

住戶規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(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、汽車停車空間

一、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「不動產買賣契約書」及分管協議書之約定。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：

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

二、本公寓大廈專有、共有、約定專用、約定共用部分項目之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本大樓機械汽車停車位，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。地下一層為防空避難室及依法規設計之公共設施(部分設施在地下二層)，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時皆開放使用(但基於安全考量地下層之機械車位設備及停車空間除專業人

員保養維修外，仍不得進入，以免發生危險)。

- 四、本大樓附設有露台、雨遮及屋頂平台之各該戶特別約定專屬由相連進出之各戶無償管理使用，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟使用時不得違反相關建築法令，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待，(其約定專用範圍詳如附圖三、附圖四)。另約定專用權人同意不自行於露台、雨遮、樓頂平台加設任何裝設物。
- 五、本大樓壹樓機車停車位決議不停放機車，交由本大樓管委會管理。
- 六、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機及熱水器統一按起造人規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 七、為便利本社區日後與他社區之區別，買方同意本社區之外牆及一樓，設置(本案案名)及(賣方公司名稱)字樣，買方已充分認知此項施作屬於無償服務，不得要求任何回饋。
- 八、賣方為維護本大樓之公共安全，雖在買方交屋後，仍有權利阻止其不當裝潢及損害樑、柱、牆、板等行為，如因此而造成之損害，經查明屬實，賣方得要求買方修復之。
- 九、本大樓外觀(含外牆及窗戶)均不得設置廣告物，陽台外牆並須依當時法規規範，不得設置窗框及窗戶，以免被建管單位查報。
- 十、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 1. 受託管理業務或承包工作者。
 2. 台灣電力公司。
 3. 天然氣(天然瓦斯)公司。
 4. 電信機構。
 5. 自來水機構。

6. 有線電視公司。
 7. 寬頻網路系統。
 8. 其他供本大樓公眾使用之設施工程。
- 十一、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所權人同意而專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，除第一屆由起造人負責召集外，其餘依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
 1. 規約之訂定或變更。
 2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
 3. 公寓大廈有本條例第十四條第二款或第三款情形之一須重建者。
 4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 5. 約定專用或約定共用事項，但本規約第二條第二項之約定專用範圍不得變更，如有決議變更者，其決議無效。
 6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 四、會議之目的如為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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 七、各專用部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三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同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日

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

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

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

十四、會議紀錄應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所佔之比例。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第 四 條 本大廈有關文件之保管責任

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

第 五 條 管理委員會之組成

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。
- 二、管理委員會由三人組成(採無記名單記法選舉)，該委員選任之資格由住戶互推產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。
- 三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

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

第 六 條 管理委員會會議之召開

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

第 七 條 委員之資格及任期

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

第 八 條 管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已擔任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員及財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人或住戶報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務，並於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金，管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用及償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、全部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、全部管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

第十條 開戶及管理費之繳納

一、第一屆管理委員會應於法定程序完備後，向政府主管機關報備，並以核准後之社區管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶(並設大、小章分別由主任委員及財務委員保管)。

二、經常管理費：

1. 區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數及車位數分攤費用(原則上每坪 120 元/月，車位每位 2000 元/月，但第一次區分所有權人會議時，經由起造人說明後，可以討論變更之)。
2. 自通知交屋日起，不論點收與否均應按分攤繳付，其未售出部分由建設公司負擔。
3. 各項管理費用，於每月月底結算，次月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於次月十五日前內逕向本會或管委會在金融機構或郵局開立之管委會帳戶繳納之，如有疑問應向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，需依照本規約或相關法令動用所開立之銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

1. 委任或僱用管理人之報酬或一樓公共區域安全防護費。
2. 共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或清潔保養。
3. 共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
5. 非屬各區分所有權人之稅捐、社區年度消檢、社區各項年度安檢等。
6. 因管理事務洽詢專業顧問之諮詢費用。
7. 其他基地及共用部分等之經常性管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，意旨其工程金額符合新臺幣十萬元(含)以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十四條 使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對於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，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。
- 二、管委會及區分所有權人與住戶對公用部分及約定共用部分之使用應依原核定用途使用，另如基地內退縮無遮簷人行道或騎樓亦應負責管理維護，且未來建築物如有增、修、改建、室內裝修施工前，應依北市府規定，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。

第十五條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專有部分之使用及限制(如陽台一律禁止加窗或加設鐵窗等)，應依使用執照所載用途及都市計劃規範使用之。
- 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使用方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十六條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年元月一日至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、所有憑證、帳簿、報表、欠繳公共基金與應分攤或其它應負擔費用情形，附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間、地點。

第十七條 糾紛之協調程序

- 一、本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，應以管轄本大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第十八條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 1. 住戶於維護、修繕專有部分、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其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 2. 住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平台及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 3. 住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制

止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

4. 住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
5. 住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，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：

1. 積欠依本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。
2. 違反本條例相關規定經處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第十九條 其他事項

- 一、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依買賣契約及分管協議書為之。
- 六、本規約之履行及未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條

例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

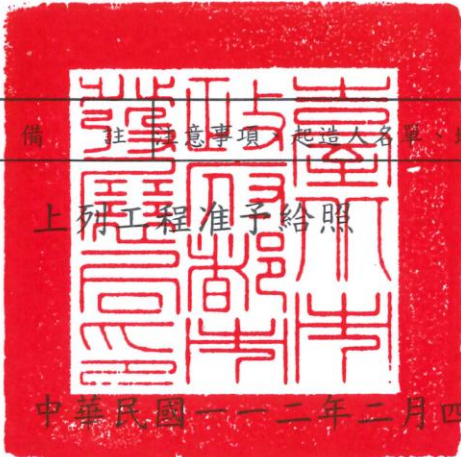
第二十條 管理負責人準用規定之事項

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

簽署人(即買方)：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0020號			
起造人姓名	宏鋼建設開發有限公司 負責人 陳凱樂等3名 (詳見附表)			住址	100023台北市中正區濟南路2段31之37號		
設計人姓名	陳宥榛			事務所名稱	陳宥榛建築師事務所		
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7層地下2層 共9層12戶		
建築地點	地址	大安區錦安里潮州街97之1號 共6筆 詳見附表					
	地號	大安區金華段二小段0854-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	91.82m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	871.29m ²				其他	157.0m ²
發照日期	112年02月04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29個月內竣工		
工程造價	\$ 9,829,720 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	117.49	3.3	防空避難室, 停車空間117.49m ² 共11筆 (詳見附表)				
						總計:	871.29 m ²
備註	注意事項: 起造人名單、地址、地號在背面。						
				上列工程准予給照 局長 王玉芬 中華民國一十二年二月四日			

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表



112建字第0020號

起造人：宏鋼建設開發有限公司 負責人 陳凱樂
首鋼建設股份有限公司 負責人 毛德昌
李

建築地點：大安區錦安里潮州街97之1號
大安區錦安里潮州街97號
大安區錦安里潮州街97之5號
大安區錦安里潮州街97之2號
大安區錦安里潮州街97之4號
大安區錦安里潮州街97之3號

地號：大安區金華段二小段0854-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：117.49m²、高度：3.3M、用途：防空避難室，停車空間117.49m²
A棟地下002層、面積：117.49m²、高度：3.0M、用途：停車空間 117.49m²
A棟地上001層、面積：72.94m²、高度：4.2M、用途：樓梯間24.33m²，停車空間48.61m²
A棟地上002層、面積：85.68m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，85.68m²
A棟地上003層、面積：85.68m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，85.68m²
A棟地上004層、面積：85.68m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，85.68m²
A棟地上005層、面積：85.68m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，85.68m²
A棟地上006層、面積：85.68m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，85.68m²
A棟地上007層、面積：87.78m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅H2)，87.78m²
A棟突出物001層、面積：24.99m²、高度：3.2M、用途：(樓梯間)，24.99m²
A棟突出物002層、面積：22.2m²、高度：2.8M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)，22.2m²

雜項工作物：挖方938.75立方公尺：
圍牆：長度15.29m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年06月30日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《7》月《12》日（法令適用日期：111年7月12日）。
2. 建築地點：大安區錦安里。
3. 實設空地《62.25》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程顧問有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《連昇工程技術顧問有限公司》，技師：《趙緯邦》電機工程技師。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：預疊樁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《462.33》平方公尺（含有產權391.98平方公尺，無產權部分70.35平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《臺北市大安區錦安里潮州街97, 97之1, 97之2, 97之3, 97之4, 97之5號》由陳宥榛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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：(59)建(大安)(和東)字第024號，原使用執照(60)使字第0899號：。
12. 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。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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。
15. 昇降機《1》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
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勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0020號



注意事項：

18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 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。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 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。
23. 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72.11平方公尺，屋頂平臺綠化面積為36.2平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）（屋頂平台綠化面積36.2平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 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。
26. 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。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
28. 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」。
29. 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
32. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度40.49公尺，尚無影響飛航安全。
33. 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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
34. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
35. 本基地騎樓係依110年7月9日臺北市政府(110)府都規字第 11030344521 號令臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道要點留設。
36. 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規約。
37. 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。
38. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），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。
39. 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。
40. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，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。
41. 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292.19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。
42. 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約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
43. 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。
44. 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。
45. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年6月6日北市都建字第1116028140號函核准重建計畫，其獎勵容積為105.975平方公尺、容積獎勵額度為30%在案；實際使用獎勵容積為105.975平方公尺，容積獎勵額度為30%。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。
46. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣8,059,399元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，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章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。

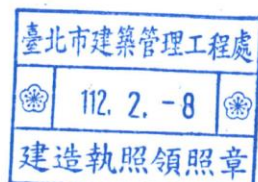


臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0020號

注意事項：

- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立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章保證金新臺幣 2,417,820 元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.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。
- 49.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 50.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 51.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。
- 52.(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。
- 53.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。
- 54.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)
- 55.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 56.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。
- 57.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。
- 58.依消防局111年8月30日會辦回覆加註:建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 59.依臺北市綠建築自治條例第六條規定加註:非公有新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致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者，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。



附件十四 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【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】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

- 2.1、將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3、專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4、買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5、影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6、賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7、賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1、妥善保存買賣相關文件。
- 3.2、依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3、預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4、賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一) 建案之起造人：原始起造人為宏鋼建設開發有限公司、首鋼建設股份有限公司及李■■■■等三名，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託機構：

華泰商業銀行，聯絡人陳盈晴(電話：(02)27525252分機7776)。

本建案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制。

聯絡人朱庭誼(電話:(02) 8978-6262分機301)。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

(二) 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信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將

其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

- (四) 買方所繳價金(含訂金)，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

- (五) 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。

3.5、受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，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，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行 / 大安分行，帳號：_____

(※請填寫虛擬帳號)

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____ (簽章)

五、信託證明書

信 託 證 明 書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於宏鋼建設開發有限公司、首鋼建設股份有限公司、李 (委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0603-000803771、0603-000803780、0603-000803799，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：宏鋼建設開發有限公司、首鋼建設股份有限公司、李

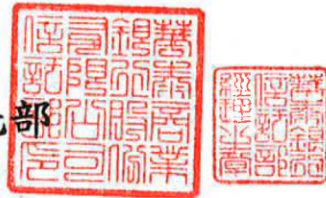
建案名稱：大安潮

建案基地：臺北市大安區金華段二小段 0854-0000 地號

建照號碼：112 建字第 0020 號

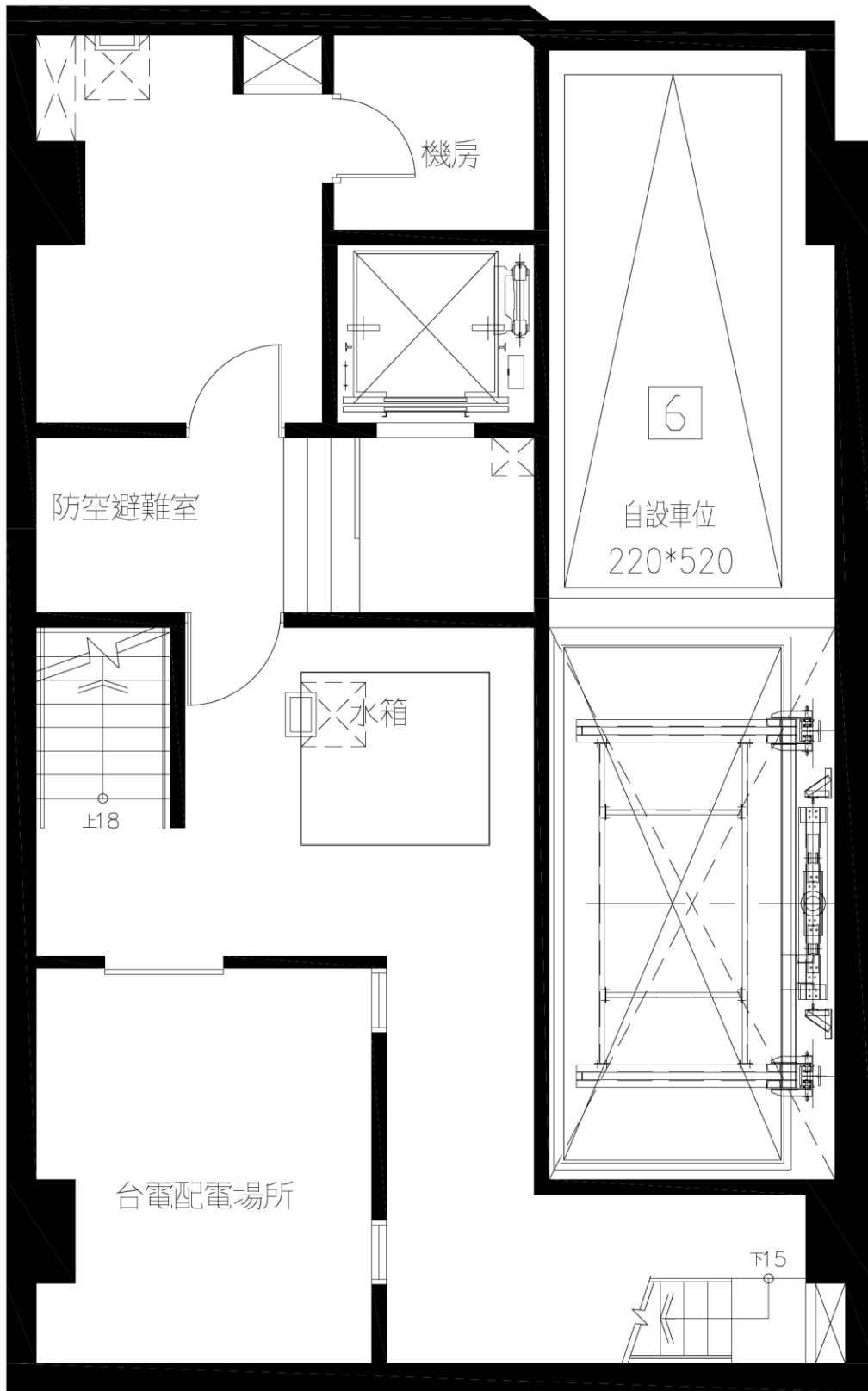
信託契約號碼：F111006A1284

證明人：華泰商業銀行信託部



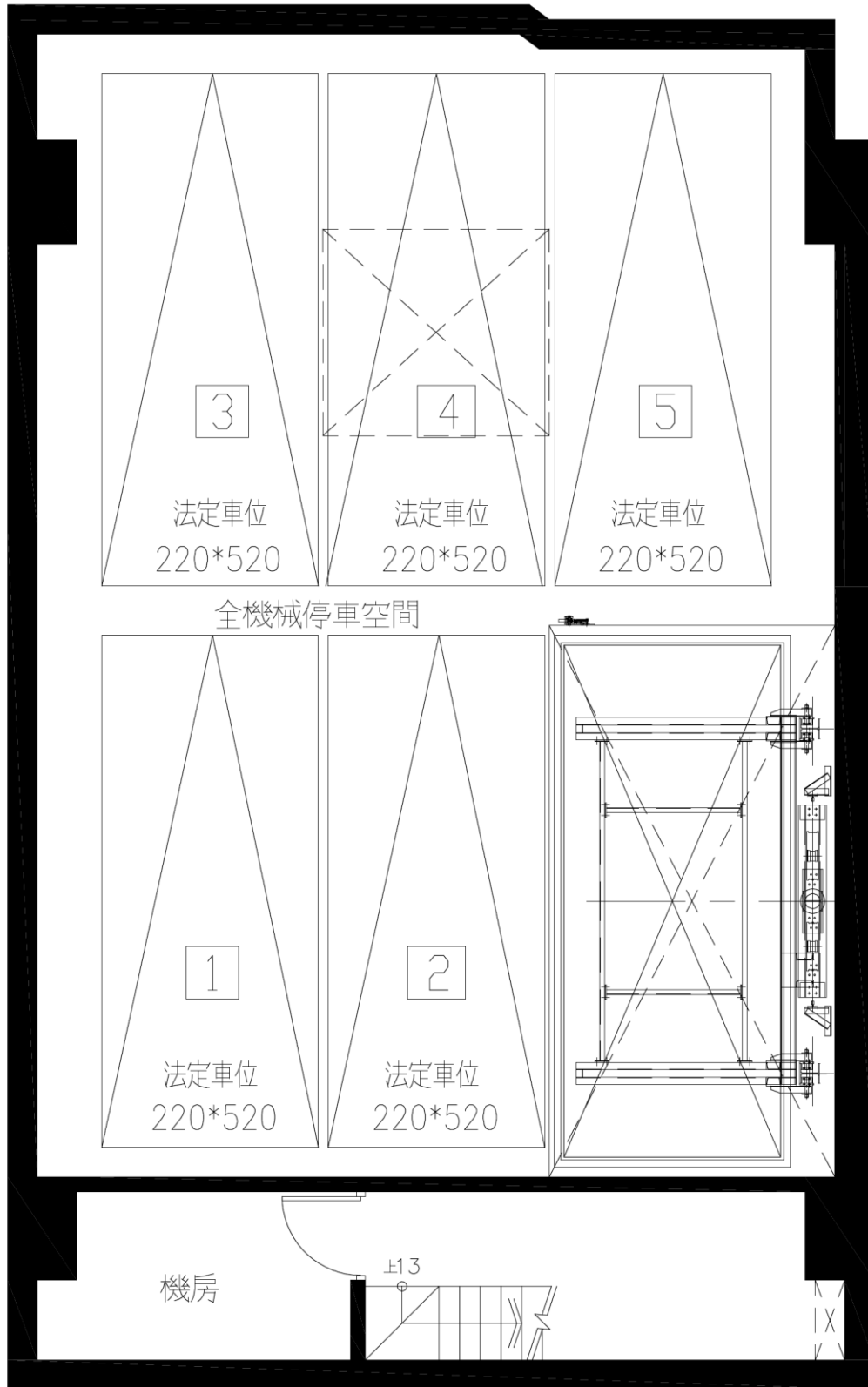
中 華 民 國 1 1 2 年 0 2 月 0 9 日

附圖一 地下層平面圖



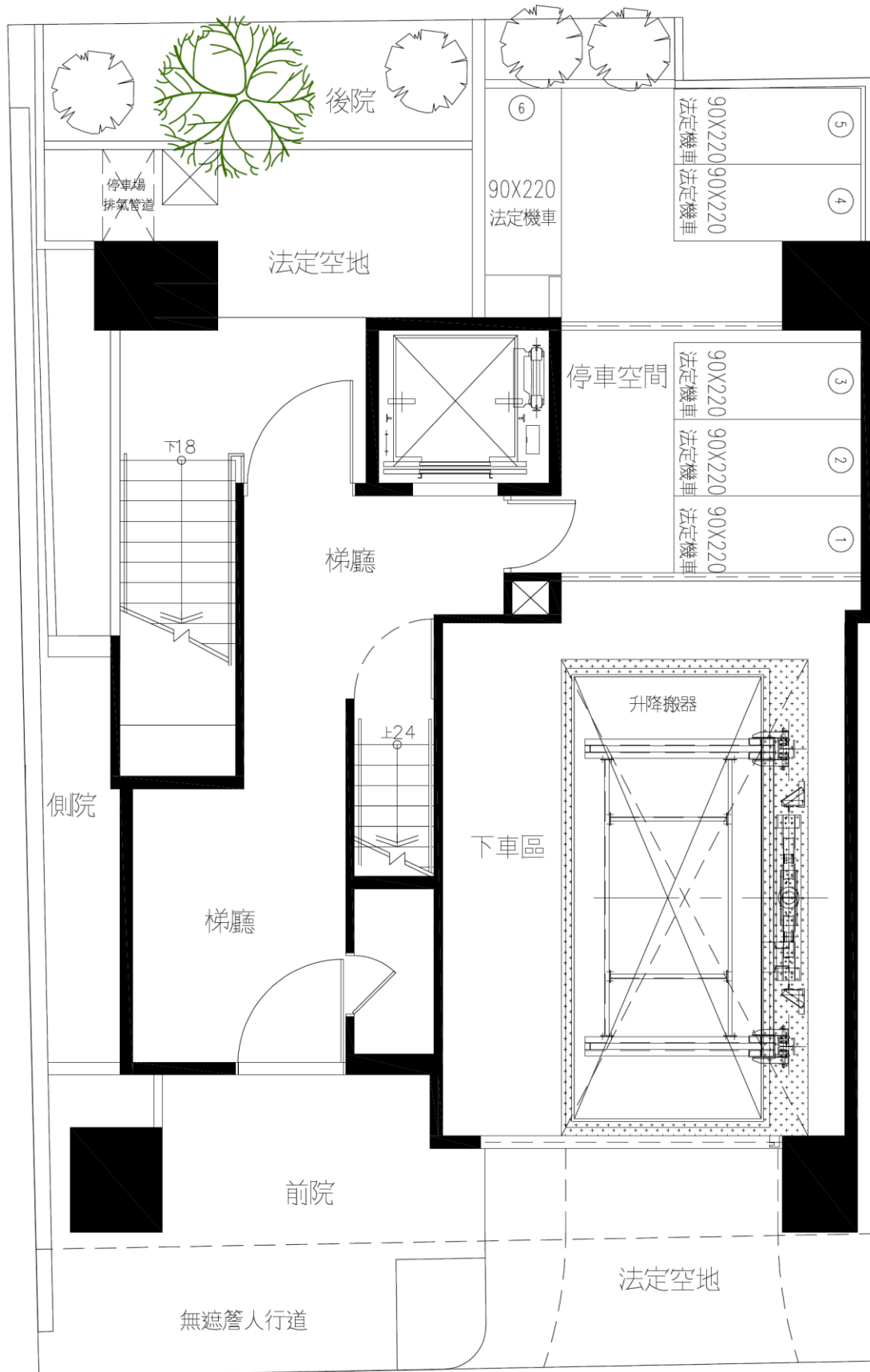
地下一層平面圖

附圖一 地下層平面圖



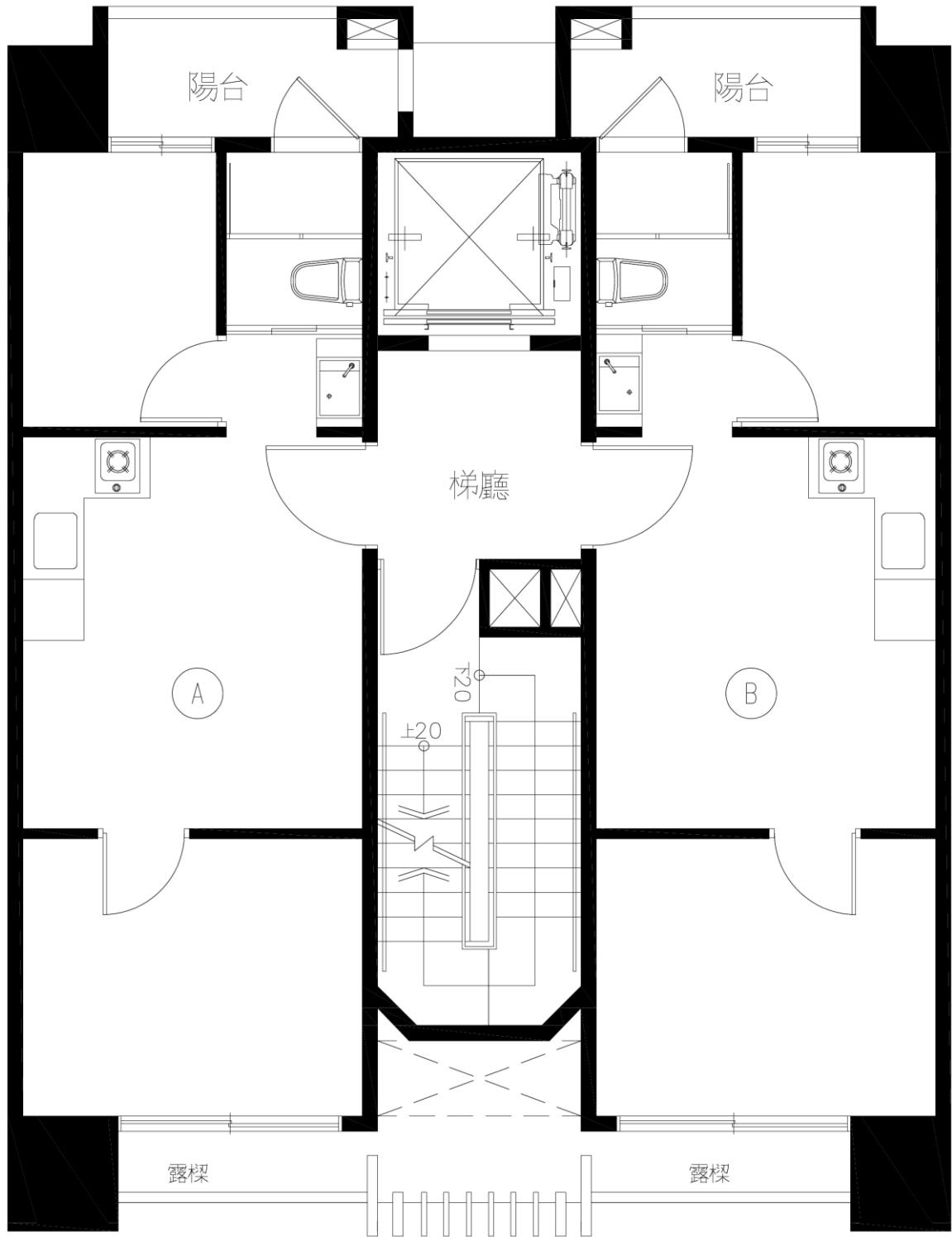
地下二層平面圖

附圖二 一層平面圖



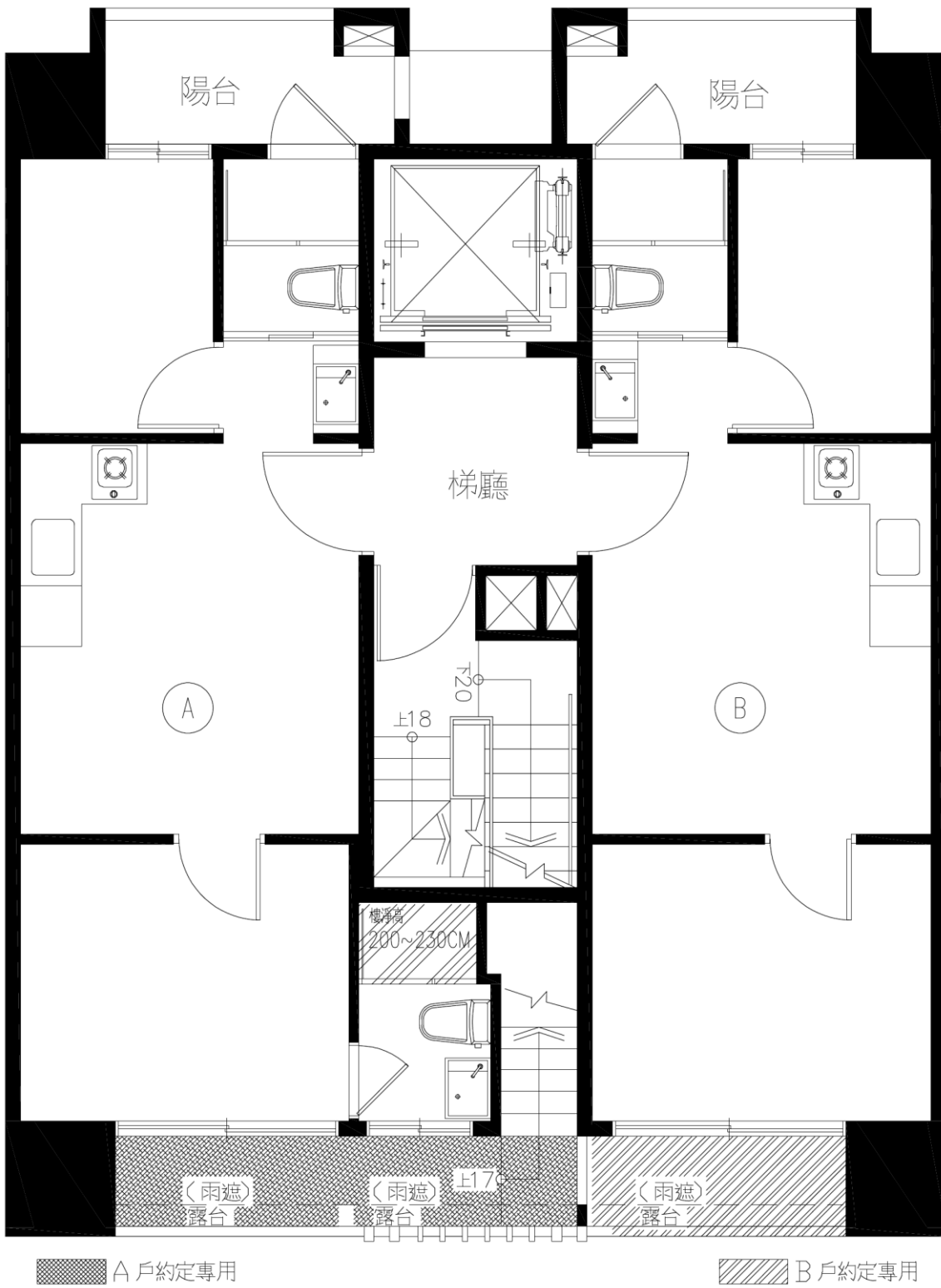
一層平面圖

附圖三 各戶平面圖



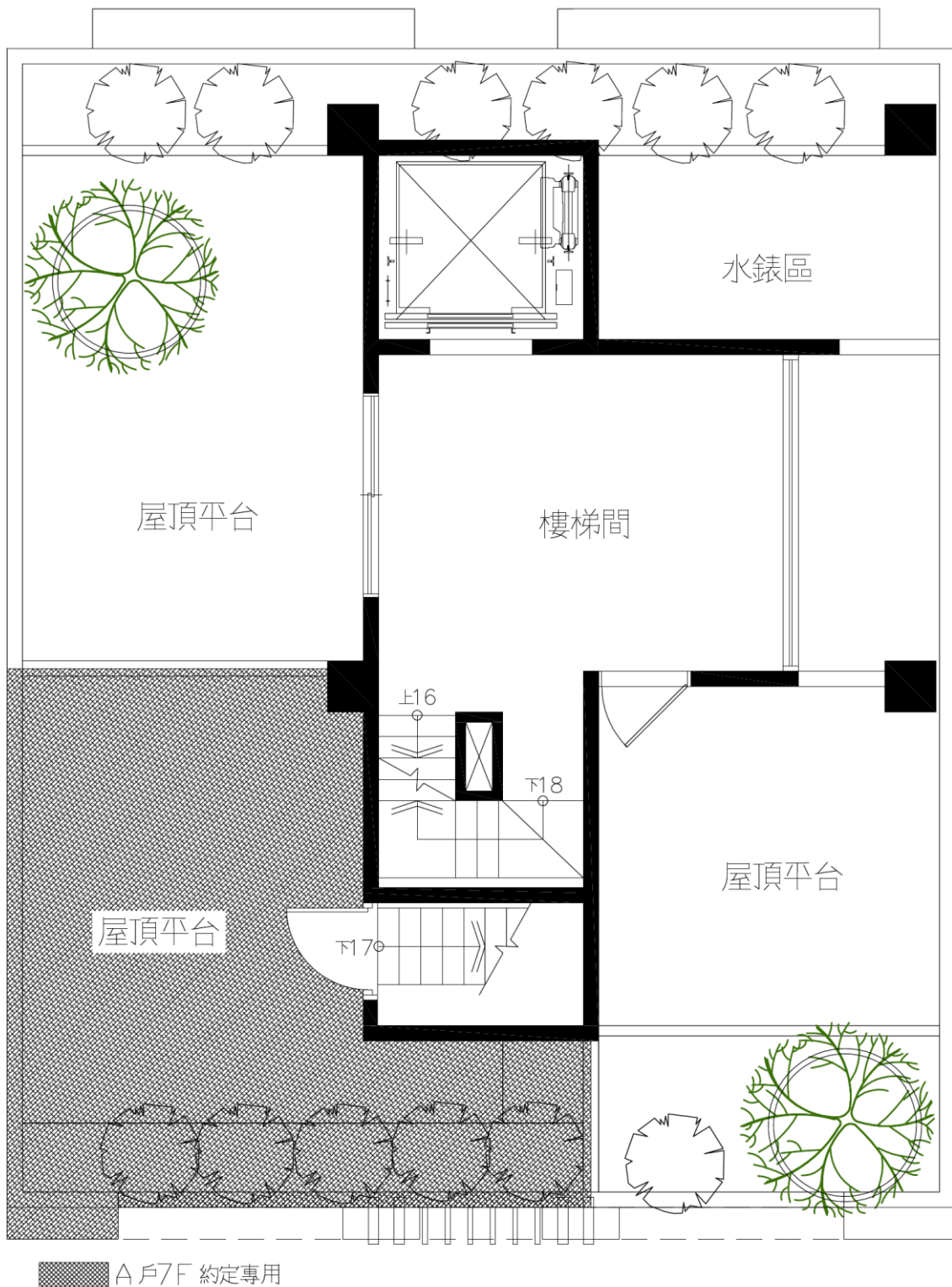
二層至六層平面圖

附圖三 各戶平面圖



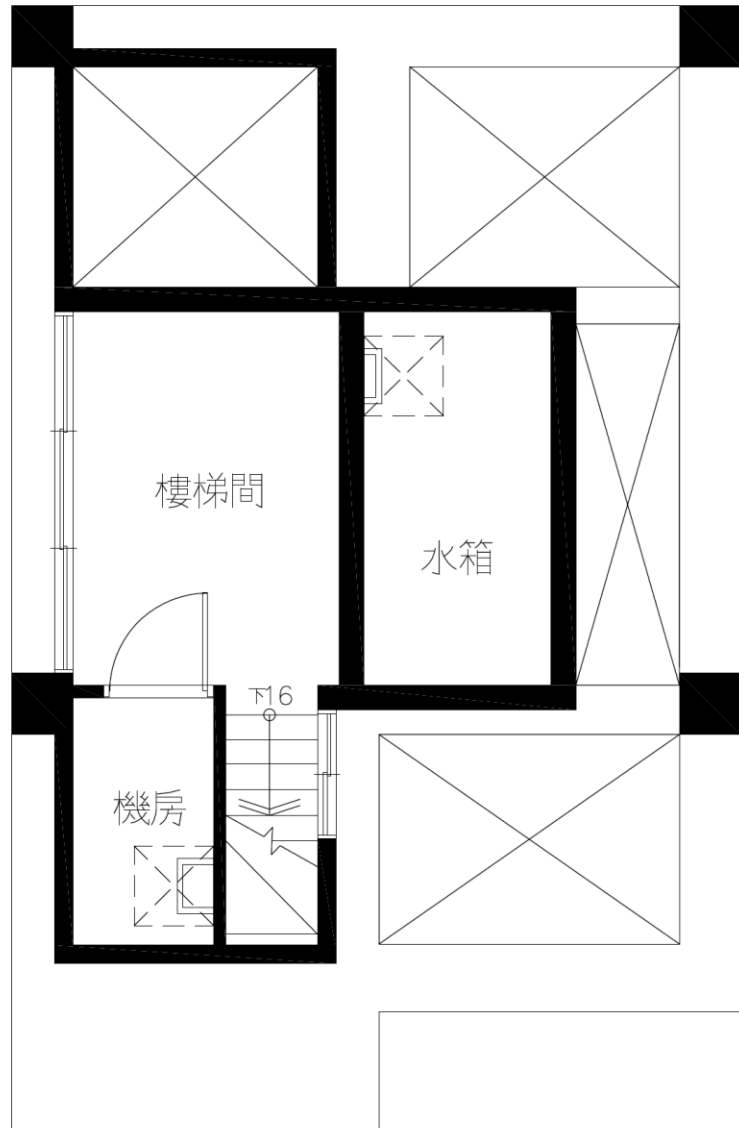
七層平面圖

附圖四 屋突層平面圖



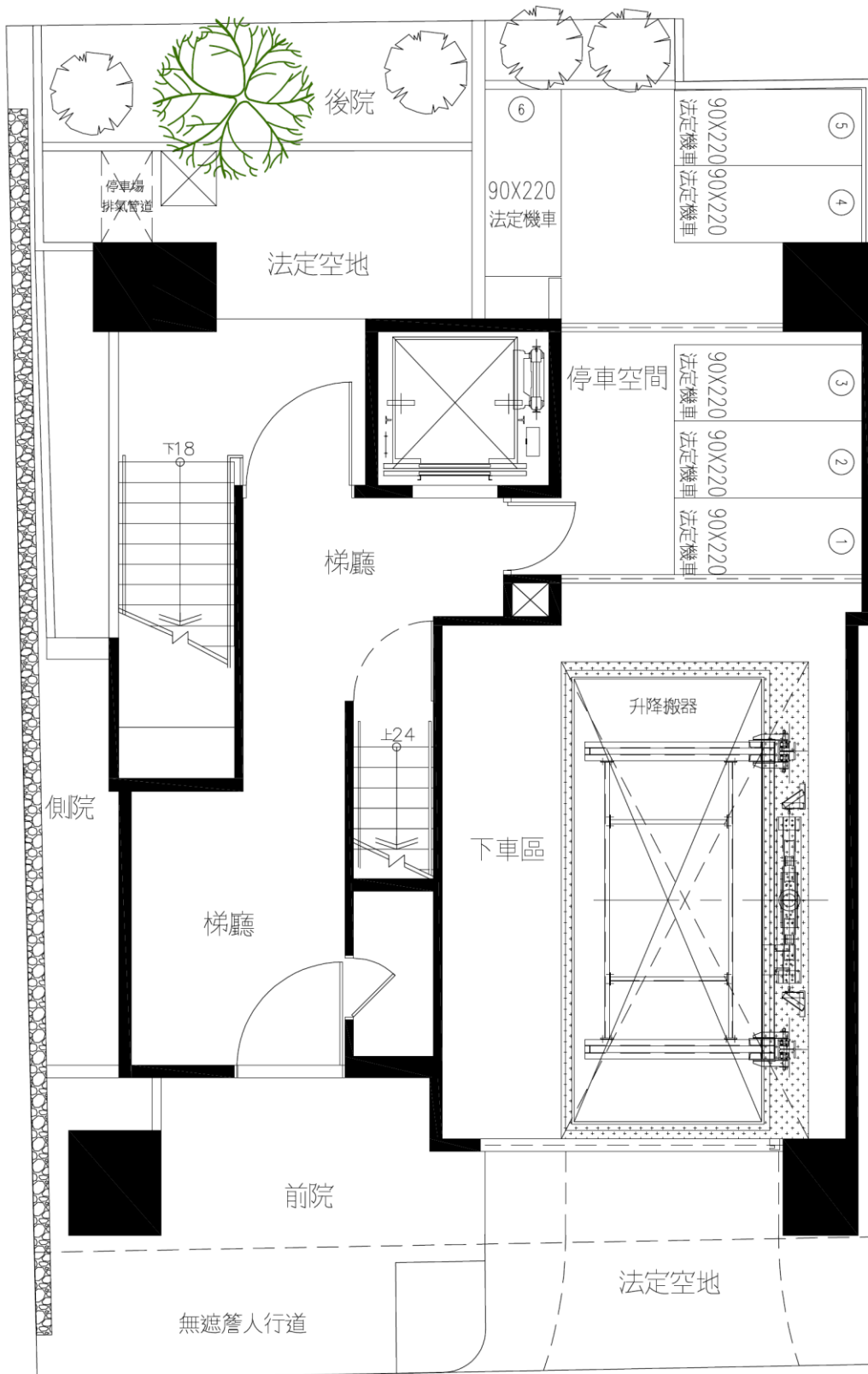
屋突一層平面圖

附圖四 屋突層平面圖



屋突二層平面圖

附圖五 鄰房占用面積圖



厝本面積：157.0m²

使用分區：第三種住宅區



鄰房占用面積：0.22 × 13.32 = 2.93m²

附件 (十五) 地址變更通知單

親愛的顧客：

承蒙惠購『大安潮』建案，謹致最誠摯之謝意。

本公司文件通知方式，均以貴我雙方所簽訂之合約書戶籍住址或通訊處為依據。

倘您的通訊方式有任何變動時，請將下列『地址變更通知單』填列新的通訊位址並簽名加蓋合約印章，寄回本公司行銷部並電話通知確認，以利服務及連繫。

此與您之權益相關，懇請惠予合作。

.....

地址變更通知單

本人係購買『大安潮』建案 戶 樓房屋客戶，茲聲明自中華民國

 年 月 日起通訊地址變更如下，敬請查照。

變更後住址：

變更後電話：

簽名加蓋合約印章：

※ 煩請填妥後沿虛線撕下寄至台北市中正區濟南路二段31之37號 宏鋼建設開發
有限公司 收。謝謝合作！

附件十六 撥款約定書

立書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購 (以下簡稱賣方) 所興建坐落於台北市大安區金華段二小段 854 地號等一筆土地上之『大安潮』房屋編號 戶 樓房屋壹戶及地下 層 號棋盤機械式停車位共 個，買賣雙方訂有「大安潮」預售買賣契約書，今以上開房地為擔保物，向 銀行 分行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行下稱貸款金融機構申請購屋貸款共計 新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依預售買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式貳份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執壹份為憑，買方於辦理貸款手續時，由買方交予貸款金融機構做為同意直接撥款予賣方之書面通知。
- 六、本約定書之對象銀行授權由 於本人完成對保後代為填寫該對保銀行。

此致

銀行

分行 台照

立書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十七 買方身分證正反面影本