

房地買賣預約單

年 月 日

No. 000001

客戶姓名	住址		電話					
建物名稱								
訂購戶別	第 棟	樓，面積 坪	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
	主建物、附屬建物、共有面積等							
訂購車位	地下 層	號 位	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
合 計			新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
訂 金	<input type="checkbox"/>	支票： 佰 拾 萬 仟元整	支票 明細	銀行 分行，兌現日：				
	<input type="checkbox"/>	現金： 佰 拾 萬 仟元整		帳號： 票號：				
	<input type="checkbox"/>	刷卡： 佰 拾 萬 仟元整	刷卡 明細	銀行 <input type="checkbox"/> VISA <input type="checkbox"/> Master <input type="checkbox"/> JCB <input type="checkbox"/> 其他				
	合 計： 佰 拾 萬 仟元整			卡號： 持卡人：				
下次繳款	補足訂金日期： 年 月 日	金額：\$ 萬元	簽約日期： 年 月 日	金額：\$ 萬元				
附帶約定	一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(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，並依前項後段辦理。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 <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： _____ ※本人攜合約審閱本 No： _____ 簽章： _____			區域	用途			
				媒體				
備 註				付款 明細	訂金	簽約金	開工款	總價
				房屋				萬
				車位				萬
				合計				萬

第一聯：客戶收執(紅)  
第二聯：業務部(黃)  
第三聯：財務部(藍)

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

# 【熙鼎九簷】房屋預定 買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：熙鼎建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙一方)

華熊建設股份有限公司 (以下簡稱乙二方)

(乙一方、乙二方以下合稱乙方)

茲為『熙鼎九簷』社區(以下簡稱本社區)房屋買賣事宜，經雙方同意簽訂本買賣契約書(以下簡稱本契約)，爰合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)，甲方對全部條款及雙方之權利義務已充分瞭解。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：熙鼎建設開發股份有限公司

華熊建設股份有限公司

## 第二條 乙方對廣告之義務

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

## 第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

(一)基地位置：臺北市中正區南海段五小段47-6、51-2、53-2號共3筆土地。

(二)房屋標的：甲方承購前款基地內『熙鼎九簷』社區編號\_\_\_\_\_戶  
\_\_\_\_\_樓房屋共17戶(以下簡稱本房屋【如附件二、附件二之一】  
，為臺北市政府都市發展局核准民國 109 年 7 月 29 日建造執照，  
建照號碼：109建字第 0166 號【如附件八】。

## 二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買本項第(二)款所示之停車位，屬倉儲式機械(昇降)：  
法定停車位自行增設停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停  
車空間計\_\_\_\_\_位。本社區機械停車設備採隨機式停放，即隨到隨  
停，將車輛收納至最近空位並非固定位置。且無獨立權狀，各停  
車位並無土地持分。

(二)本社區汽車停車位為法定停車位11位，自行增設停車位8位，共計  
19位，其中包含一樓法定空地設置無障礙停車位1位，為全部區分  
所有權人共有，其餘屬倉儲式機械(昇降)停車位共18位，設置於  
本社區地下一層到地下二層，停車位之容車尺寸為長 5.00 公尺，  
寬 2.00 公尺，高 1.90 公尺，適用車種合計載重 3,000 公斤。  
全部停車空間另含升降機、車道及其他必要空間，其建物面積共  
計307.01平方公尺(92.87坪)占共有部分總面積之比例為  
33.03%(計算方式為：共有部分之停車空間面積307.01平方公尺/全  
區共有部分面積929.49平方公尺=33.03%)。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，依第二  
目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之停車空  
間平面圖與位置示意圖如【附件四】)，由購買停車位之區分所有  
權人分管使用。

(三)甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得作  
為其他用途，甲方購買之停車位屬法定及自行增設者，其使用方  
法及限制並依【附件三】「車位使用約定書」之約定辦理。

(四)甲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  
訂該種車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 第四條 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. 附屬建物陽台面積計\_\_\_\_\_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，甲乙雙方應依本契約第六條規定互為找補。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

##### 一、本房屋共有部分係指：

地上一層：不具獨立權狀之停車空間、管委會空間、安全梯、無障礙安全梯、梯廳、電梯、機車升降梯(客貨兩用電梯)、陽台。

地下一層：安全梯、水箱、消防幫浦室、發電機室、電信室、台電配電室、電梯、機車升降梯(客貨兩用電梯)、防空避難室兼停車場、機車位、垃圾暫存區。

地下二層：消防水箱、全自動汽車升降機附轉盤、停車空間。

二至十樓夾層：梯廳、安全梯、無障礙安全梯。

屋頂突出物一層：電樓梯間、梯廳、水錶空間、屋頂水箱及其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區共有部分總面積計929.49平方公尺(281.17坪)(含車公)；專有部分總面積計1091.66平方公尺 (330.23坪)。

二、前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與全棟專有部分總面積之比例而為計算基準，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。倘因相關公用事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理地政機關登記，登記坪數若有誤差依本契約第六條房屋面積誤差處理。

## 第六條 房屋面積誤差及價款找補

- 一、本房屋面積係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。雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、依本契約第四條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積之單價計算(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、本條第二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，甲方得解除契約。

## 第七條 契約價款

本契約買賣總價為新台幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

一、房屋價款：新台幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

明細如下：

(一)專有部分：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

1. 主建物部份：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

2. 附屬建物陽台部份：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部份：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

二、車位價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

## 第八條 履約擔保機制：

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

### ■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予上海商業儲蓄銀行股份有

限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方【如附件九】。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、按本契約【附件一】「付款期別明細表」之規定，甲方須於乙方通知繳款期限內至乙方指定之銀行信託專戶(詳列如下)以現金或即期支票一次繳清該期款項。
  - (一)戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
  - (二)預收款帳號：0398076\_\_\_\_\_
  - (三)匯款銀行：上海商業儲蓄銀行儲蓄部分行
- 二、甲方同意除簽約款及開工款外，於接獲乙方書面掛號繳款通知七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，應依已完成之工程進度所定，按【附件一】「付款期別明細表」之規定於工程完工後繳付，乙方通知之每期繳款間隔日數應在二十日以上。
- 三、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 四、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，經乙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。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔。
- 五、但乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第十條 代辦抵押貸款約定

- 一、本契約【附件一】付款期別明細表中『貸款』之價款新台幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整，由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率者外，

甲方應於乙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乙方。

二、前項由乙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部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

三、前項由乙方同意甲方分期償還者，甲方應將本房屋辦理第一順位抵押權設定予乙方或乙方指定之人以為共同擔保(如甲方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，甲方應設定第二順位抵押權予乙方)，同時開立等額商業本票予乙方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由甲方自行負擔。

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

五、甲方如不貸款者(含減少貸款)，應於接獲乙方繳款(或辦理貸款程序)通知時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部份價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

- 六、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，配合乙方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票交付乙方做為擔保，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還甲方。
- 七、如因下列情事致無法如期辦理撥款者，甲方不辦貸款，經乙方以書面或存證信函通知七日內，甲方同意一次以現金繳清全部買賣價金，甲方若逾期不繳付，即依本契約第九條第三項規定處理。
- (一) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
- (二) 甲方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
- (三) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
- (四) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。
- (五) 甲方中途變更意願不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
- 八、貸款僅為甲方給付價金之替代方式，約定之貸款之金額仍為甲方應給付予乙方買賣價金之一部分，甲方委託乙方代為辦理貸款事宜，僅為手續代辦，貸款仍為甲方之責任。

#### **第十條之一 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，除有違反本契約第十一條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

#### **第十一條 主要建材設備及其廠牌、規格**

- 一、本社區大樓主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】《建材設備說明》施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙方建造本社區不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 分管約定

- 一、本社區一樓空地、一樓門廳、各樓層之電樓梯間、梯廳及走道，由全體區分所有權人共同管理使用。
- 二、地下層停車位：本契約地下層共二層，總面積436.26平方公尺(140.14坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積307.01平方公尺(92.87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。
- 三、機車停車位：本社區地下一層所規劃之機車停車空間共計16位，其產權屬共有部分登記面積，機車位使用及規章由管理委員會統一制定管理。
- 四、法定空地：本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，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。
- 五、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，不得作為其他用途。
- 六、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。
- 七、本社區建築物立面不得附掛相關設備影響原建築風貌。為提昇本社區大樓外觀品質，甲方同意各戶空調室外機及公共空調主機，

統一按乙方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，並同意日後絕不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

八、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後非經該分管約定專用戶房屋所有權人書面同意，不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

### **第十三條 開工及取得使用執照期限**

一、本社區之建築工程訂於民國112年3月30日前開工，民國114年10月30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，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳契約價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十四條 建築設計變更之處理**

一、甲方之變更設計

(一)甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限。如需變更汗水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等皆不得要求變更。

(二)甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

(三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起二十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 二、乙方之變更項目

本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、消防等設備及管線鋪設位置，均由乙方依主管機關核發之建造執照藍圖施工，若因各公用事業主管機關正式設計、安裝時所致需另行變更主管機關核准之建造執照藍圖。

## 第十五條 驗收

- 一、乙方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續，甲方應於乙方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續。甲方不得以本社區休閒設施及公共設施等共有部分未完成為由，拒絕辦理驗收。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方應於乙方通知複驗日起七日內，配合辦理複驗手續；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

本條第一項接通自來水、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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一)本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)本社區基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十六條 房屋所有權移轉登記

### 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、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

(三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，前述本票始無息返還。

(四)本項第(一)、(二)款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、本條第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或乙方指定之地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳契約價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方

應負損害賠償之責。

### 第十七條 交屋相關事宜

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
  - (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)甲方繳清本契約所載明之應付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳契約價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本房屋水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 四、甲方應憑簽具之交屋同意書換領鑰匙，方可遷入使用房屋，未辦妥交屋手續前不得進入本契約房屋進行隔間、裝潢、裝修或搬運物品，如有違反，致與乙方人員發生糾紛時，甲方應負法律責任。
- 五、若甲方欲提前接管使用本契約房屋，除應履行本條款所列各項義務外，甲方並應同意按現狀點收本契約房屋，點收完成後，本房屋之利益與危險均由甲方自行負擔。
- 六、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方辦理交屋手續時，同時依下列各項收費標準計算之予乙方：依房屋總坪數計算每戶每月新台幣\_\_\_\_\_元及汽車停車位每月每車位新台幣\_\_\_\_\_元。（本項僅為預定收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會訂定之。）並於管理委員會成立後，乙方扣除代管期間所發生之代管事務費用後，依實際支出結算互為找補。如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，若尚有餘款乙方應於管理委員會正式接管公共設施完成後，

將剩餘款項無息移交予管理委員會以作為本社區管理基金。

#### **第十八條 共有部分之點交及公共管理**

- 一、甲方同意本社區景觀工程、公共設施等共有部分，於管理委員會成立後由乙方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內；未移交前乙方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，及水溶性氯離子檢驗合格證明、無輻射鋼筋證明及其他機電設備文件等資料移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交，檢驗費用(如有)由本社區管理費用內支付。
- 三、為維持本社區管理及公共安寧與清潔衛生，甲方應遵守本社區管理規約草約【附件七】之規定。
- 四、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 五、依「公寓大廈管理條例暨施行細則」規定，乙方於申請使用執照時按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由乙方匯款至臺北市政府公寓大廈公共基金保管專戶，該筆費用於本社區管理委員會正式成立報備完成及公設點交後，由管理委員會直接向臺北市政府申領。

#### **第十九條 交付不動產及相關文件之條件**

- 一、賣方應於甲方辦妥交屋手續，結算稅規費及各項費用後，乙方應將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、住戶管理規約草

約、使用執照影本及乙方代繳稅規費及各項費用之收據交付甲方，並發給交屋同意書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

二、甲方未辦妥交屋手續前，甲方不得要求取回本房屋建物所有權狀或其他交屋書類文件。

#### **第廿條 稅捐暨相關費用負擔約定**

- 一、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、抵押權設定費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費(如有)由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、有關天然瓦斯配管工程及設備，基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝，其外管線及其他相關費用由乙方負擔，瓦斯錶由甲方自行依搬遷時間另行申請，裝錶費由甲方自行負擔。
- 五、應由甲方繳交之稅費、代書費、代收費用…等，應於辦理所有權移轉登記時將此費用全額預繳(不入專款專戶)，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、本條所列甲方應繳之稅費暨相關費用，不論該收據抬頭是否為甲方，均應由甲方負擔。

#### **第廿一條 乙方之瑕疵擔保責任及不可抗力因素之處理**

- 一、乙方保證本房屋產權清楚、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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日—前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定(不含乙方代甲方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。

- 二、有關本房屋之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本社區不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，辦理解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還予甲方。

## 第廿二條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指乙方擔保於一定期間內，因甲方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因正常耗損、自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。保固期限及範圍如下：

- 一、本房屋自甲方完成交屋日起(但如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起)，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方負責結構部分(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)保固十五年，未涉及結構之防水部分(僅限陽露臺及浴室)保固五年，固定建材及設備部分(如:門窗、粉刷、地板．．．等)保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、本社區大樓之公有部分移交日起，乙方負責未涉及結構之防水部分(僅限外牆、地下室外牆)保固五年，公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)保固二年。
- 三、如因甲方、管理委員或其使用人自行裝修變更、施工或使用不當或人為破壞等事由，或天災、地變等發生之毀損者，乙方均不負上述保固及任何法律責任。
- 四、保固期限經過後，乙方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第廿三條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如

因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款遭第三人假扣押、假處分或其他強制執行處分時，若經乙方以書面限期催告甲方排除，而甲方於該期限內仍無法排除時，由甲方負責賠償。

#### **第廿四條 違約處罰**

- 一、乙方違反本契約第十一條「主要建材設備及其廠牌、規格」、第十三條「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反本契約第廿一條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之契約價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地契約總價款百分之\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關本契約第九條「付款條件及逾期付款之處理方式」，乙方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_（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，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、倘因前項因素經乙方限期催告後仍不履行者，依下列方式辦理：
  - （一）倘乙方已將本房屋產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報。
  - （二）倘乙方已將本房屋產權移轉登記為甲方者，甲方應無條件負責將本房屋產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有（乙方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。
- 六、甲、乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第廿四條之一 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。

### 第廿五條 代刻印章

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房屋申報移轉現值、房屋產權移轉、抵押權設定登記、信託登記之申報或變更，及申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。

(二)稅捐申報、變更、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電、瓦斯之申請或變更。

(四)申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，並請求甲方賠償乙方一切損失。

四、依本條所代刻之印章俟上述相關之一切手續辦妥後，乙方應於交屋同時返還予甲方。

甲方(授權人)：\_\_\_\_\_ (簽章)

## **第廿六條 契約轉讓約定**

- 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。

## **第廿七條 契約當事人效力**

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意予乙方後始得簽約，且甲方依本契約應負之一切義務，其法定代理人應負連帶責任。
- 二、甲方若依本契約第廿六條將其契約權利義務轉讓第三人，乙方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受讓之第三人。
- 三、甲方應擔保本房屋之繼受人(如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約，且其繼受人為甲方之連帶債務人。
- 四、本契約之一切規定對甲乙雙方權利義務之法定受讓人與繼受人，有同等之約束力。

## **第廿八條 通知及送達**

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽商或通知辦理事項，應以書面按本契約所載通訊地址以郵局函件通知對方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方更正。
- 二、甲乙雙方為本契約所為之一切意思表示行為，包括但不限於通知、承諾、同意及拒絕等，均必須以書面為之，始生效力。

三、甲方有數人者，甲方依本契約第三十條規定指定(姓名： )為送達代收人，甲乙雙方依本契約所為之通知或意思表示，以到達於該送達代收人時發生效力。

### 第廿九條 特別約定事項

- 一、甲方同意於乙方未來於銷售本社區期間，乙方得使用公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括大廳、公共設施、外牆面等)設置廣告物進行銷售行為，甲方同意於銷售期間由乙方無償使用，銷售期間結束後乙方應拆除廣告物。
- 二、本社區竣工時，乙方有權將公司名稱及商標設置於本社區之任何位置，甲方不得要求乙方拆除或擅自拆除，管理委員會亦同，否則願負毀損之民、刑事責任。
- 三、本社區建築物竣工後，倘有未銷售之建物時，甲方同意無償出借本社區一樓門廳及其它公共設施予乙方作為銷售接待中心，並為專人導覽介紹之用途，俟銷售結束後，乙方負責恢復原狀。
- 四、本社區為乙一方及乙二方共同投資興建，本契約第七條契約總價中之房屋價款及車位價款由乙一方統一收取，乙方依財政部106年11月17日台財稅字第10604652310號令規定，由乙一方代表開立契約價款統一發票交付予甲方。
- 五、乙方銷售人員若向甲方承諾有關本契約房屋及汽車停車位，如：付款、貸款、名義更改、工程變更、贈送、社區管理、露台及屋頂平臺…等事項，應明確以文字書面記載於本契約書內。雙方權利義務之一切內容，均以文字書面明訂於本契約之內容為限如本契約未明文記載時，對甲乙雙方均無效力，甲方同意日後均不得再行要求。

甲方(買方)簽章	銷售專案經理人	銷售人員

六、本房屋之土地係由甲方另行向「熙鼎開發有限公司」價購，於簽訂本契約書同時並與建方簽訂【熙鼎九簷】土地預定買賣契約書。甲方充

分了解本契約與前述土地預定買賣契約書具有不可分之連帶關係，並生同等效力，兩份契約互相關連，如預定土地契約發生解除或違約時，本契約亦解除或違約。

### **第卅條 共同承買約定**

甲方有數人者，除對本契約中載明甲方之義務，共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於甲方全體均生送達效力。

### **第卅一條 疑義之處理及合意管轄法院**

- 一、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，為有利於甲方之解釋。
- 二、本契約若涉訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### **第卅二條 契約及其相關之附件效力**

- 一、本房屋在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項或約定，均應以書面文字載入本契約或另訂協議書，始生效力。
- 二、本契約正本壹式參份，自簽約日起生效，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第卅三條 未盡事宜處理**

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

本契約附件詳如下列：

附件一：付款期別明細表

附件二：本戶房屋平面圖

附件二之一：平面配置圖

附件三：車位使用約定書

附件四：車位配置圖

附件五：建材設備說明

附件六：代辦抵押貸款委託書

附件七：社區管理規約草約

附件八：建造執照影本

附件九：不動產開發信託證明

附件十：個人資料保護法告知書與同意書

附件十一：不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

立契約書人

甲 方： (簽章)  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話： (住家) (手機)

乙 一 方：熙鼎建設開發股份有限公司 (簽章)  
法定代表人：陳忠祥  
地 址：台北市中正區新生南路一段138-5號  
統 一 編 號：90442822  
電 話：(02)2515-6099

乙 二 方：華熊建設股份有限公司 (簽章)  
法定代表人：新屋忠彥  
地 址：台北市大安區敦化南路一段205號12樓之7  
統 一 編 號：83469281  
電 話：(02)2721-0427

不動產經紀業：

名稱(公司或商號)：家河廣告股份有限公司  
公司(或商號)統一編號：83433952  
負責人：簡大惟  
公司(或商號)地址：新北市新莊區新北大道四段18號9樓  
公司(或商號)電話：(02) 8295-1717

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一 付款明細表

工地名稱：熙鼎九簷 房屋編號：

一、房屋暨車位總價款： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整

二、期款：

期別	工程進度	付款時間	房屋款(含稅)
	訂金 2%		佰 拾 萬 仟 佰元整
	簽約金 10%		仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
	開工款 3%		佰 拾 萬 仟 佰元整
01	結構體完成 3%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
02	外飾完成 3%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
03	申請使用執照 2%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
04	領取使用執照 2%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
05	貸款 70%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
06	交屋 5%	年 月 日	佰 拾 萬 仟 佰元整

※交屋款及貸款以實際公司正式通知為基準

## 附件二：本戶房屋平面圖

### 附件三 車位使用約定書

- 一、立約定書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因購買【熙鼎九簷】社區\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋，除同意遵守本契約及社區管理規約之相關規定外，甲方並向熙鼎建設開發股份有限公司（簡稱乙一方）及華熊建設股份有限公司（簡稱乙二方）（乙一方、乙二方以下合稱乙方）購買機械車位\_\_\_\_\_位歸甲方持分及擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，其餘車位甲方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分及編號位置擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利。
- 二、甲方同意就所購之停車位均遵守本社區管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 三、甲方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人佔有時，甲方應負責使其繼受人、承租人、借用人、使用人、及佔有人等均繼受甲方依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立約定書人(甲方)： (簽章)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話： (住家) (手機)

乙一方：熙鼎建設開發股份有限公司 (簽章)

法定代表人：陳忠祥

地址：台北市中正區新生南路一段138-5號

統一編號：90442822

電話：(02)2515-6099

乙二方：華熊建設股份有限公司 (簽章)

法定代表人：新屋忠彥

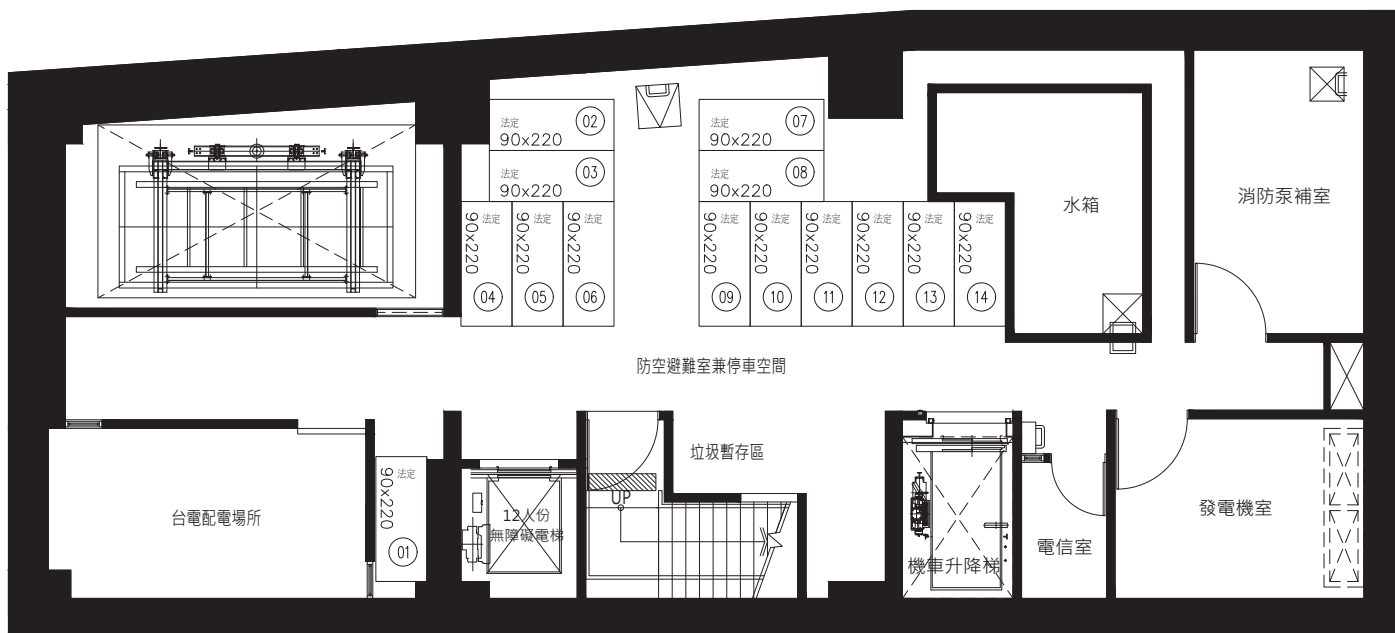
地址：台北市大安區敦化南路205號12樓之7

統一編號：83469281

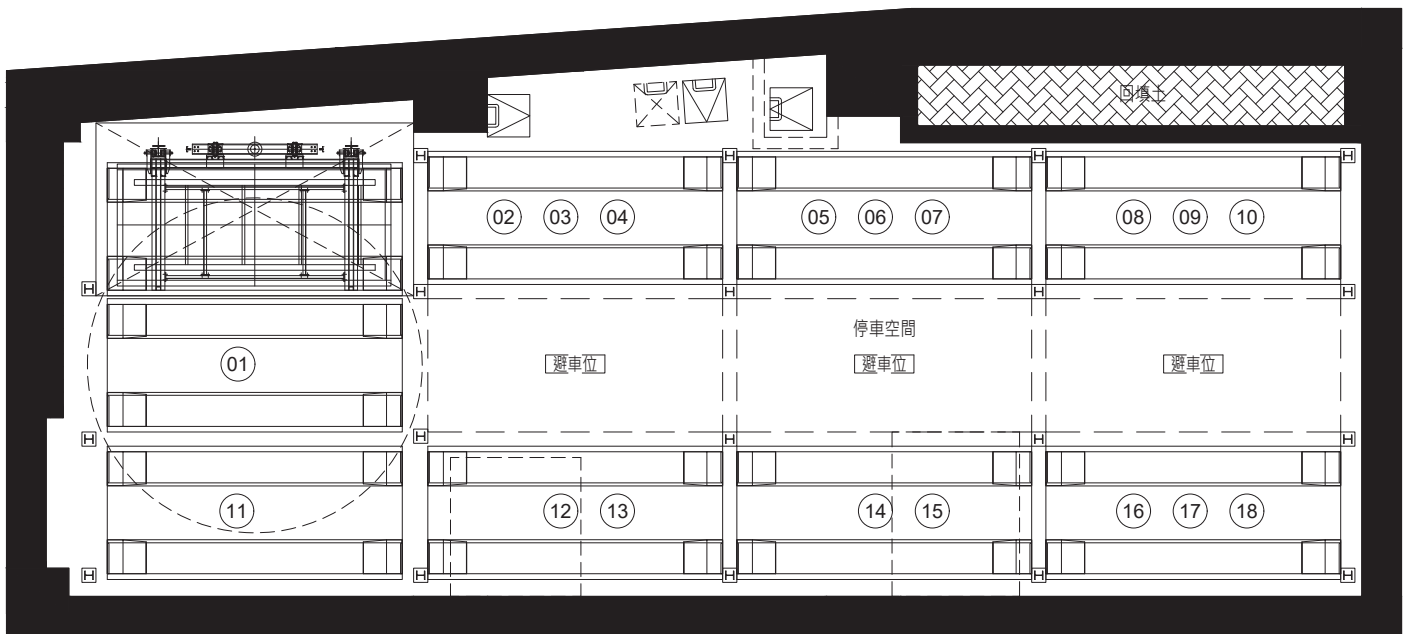
電話：(02)2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

# 附件四：車位配置圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖

## 附件五 建材設備說明

### ■大樓結構

- 一、本大樓結構敦聘專業結構技師，經精密計算，全部樑、柱、樓版、牆完全依台北市政府都市發展局核准圖樣施工，整體主結構採鋼筋混凝土結構，無論承重、抗壓、防火、防颱、耐震等特性，完全符合政府主管機關之建築技術規則及CNS要求安全標準。
- 二、本大樓結構鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採定期抽樣檢送經政府核准且具公信力之材料實驗室核定，以確保工程品質。
- 三、採用力泰、亞東、台泥等知名公司所生產之混凝土，出廠均出具氯離子檢測證明，本案無使用電弧爐渣之膠結料。
- 四、設計為地下二層，地上十層夾層之電梯大廈，一樓設計高度為4.0公尺，二至九樓樓高(地板心至天花板心)為3.6公尺，十層及十層夾層樓高3.0公尺。

### ■大樓外觀

- 一、整體外觀採天然石材、造型金屬格柵或飾板、造型玻璃等整體設計。
- 二、外觀照明以燈光照點出光與建築相互襯托的緊密關係，為建築注入舒適照明，並以光營造環境的氣氛、凸顯建築之特色及整體美感。

### ■一樓門廳

- 一、設置管理監控設備提供社區安全監控及管理功能。
- 二、大門：規劃不鏽鋼或鋁製高質感大門，兼具安全及美觀。
- 三、牆面：採石材搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 四、地坪：採石材搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 五、平頂：採造型天花板，搭配燈具整體設計。
- 六、設置冷氣空調設備以供使用。

### ■二樓以上電梯廳

- 一、地坪：採石材或仿板岩磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 二、牆面：採石材或仿板岩磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 三、平頂：採造型天花板，搭配自動感應照明設備。

#### ■大樓門窗

- 一、室內窗採YKK、三協或中華等廠牌氣密窗，附紗窗，搭配6mm+6mm LOW-E膠合玻璃(局部窗戶依設計檢討調整玻璃厚度)。
- 二、各戶玄關門採鑄鋁防爆門，搭配WAFERLOCK或耶魯三合一電子鎖。
- 三、工作陽台門採用YKK、三協、中華等品牌三合一通風門。
- 四、各層樓梯間、地下層及屋突各層門：採金屬防火門。

#### ■ 樓梯間

- 一、地坪：採用高級面磚。
- 二、牆面：刷乳膠漆，並設緊急照明燈。
- 三、平頂：刷乳膠漆。
- 四、公共樓梯扶手欄杆採用木質或鐵件扶手。

#### ■室內客廳、臥室

- 一、地坪：採毛胚水泥整體粉刷拉毛處理。
- 二、牆面：採毛胚水泥粉刷打底處理。
- 三、平頂：清水模批土。

#### ■室內廚房

- 一、地坪：採毛胚水泥整體粉刷拉毛處理。
- 二、牆面：採毛胚水泥粉刷打底處理。
- 三、平頂：清水模批土。

#### ■室內浴室

- 一、地坪：採毛胚水泥整體粉刷拉毛處理。
- 二、牆面：採毛胚水泥粉刷打底處理。
- 三、平頂：清水模批土。

#### ■屋頂平台

- 一、屋頂版採防水隔熱處理，面鋪戶外防滑材，作洩水處理。

## ■工作陽台

- 一、平頂：防颱型鋁板天花，並統一裝設陽台燈。
- 二、地坪：貼 30\*60 或 15\*60cm 止滑磚。
- 三、牆面：貼同外牆石材或磁磚。
- 四、戶型37坪以上贈送電動曬衣架一組。
- 五、設置洗衣機專用水龍頭。

## ■廚房設備

- 一、採毛胚無配置廚房設備。
- 二、於適當位置設置廚房設備出口。

## ■衛浴設備

- 一、採毛胚無配置衛浴設備。
- 二、於適當位置設置衛浴設備出口。

## ■電器設備

- 一、各樓住戶採用單相三線 220/110V 供電或依台電規定供電，各戶採獨立電表。
- 二、所有配管採用南亞、大洋、華夏等廠牌正字標記 PVC 管。電線採用太平洋、華新麗華等電線電纜。
- 三、無劃分室內隔間，於室內適當位置設置開關插座。
- 四、開關箱裝置採用無熔絲開關，安全耐用。
- 五、工作陽台設置洗衣機專用插座。
- 六、廚房設專用迴路避免因用電過多所產生過載等現象，另預留插座。

## ■住戶安全管理

- 一、電視對講系統：各戶均設置觸控面板/VIA、waferlock或同級廠牌對講機，玄關裝設門口機，搭配社區大門入口之監視系統，過濾來訪賓客。同時具緊急求救及雙向對講功能，可作為保全設定及解除功能，並附有防盜、防災警報音。
- 二、保全設定系統：室內裝設之對講機，各戶自行設定安全或警戒狀態，與管理櫃台連線。並於各戶大門設置磁簧感應器，將各戶之防盜、瓦斯警報、緊急求救等連線至管理櫃台集中管理，保障住戶安全。

三、瓦斯偵測系統：戶型37坪以上廚房裝設瓦斯偵測器，遇異常狀況立即通知管理中心，由管理櫃台適時協助處理，確保大樓住戶安全。

四、緊急求救系統：各戶之保全主機、主臥室均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理中心連繫求救。

#### ■緊急發電設備

一、地下室設置自動發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器之相關設備，以便停電時供應緊急電力。

二、緊急發電機於停電時，專供電梯、梯間緊急照明設備、消防設備、保全設備、地下室緊急照明、排風機、揚水泵及廢水泵、監控系統等設備。

三、各戶廚房冰箱設置一只緊急電源插座。

#### ■室內空調設備

一、採分離式空調系統設計，預留分離式冷氣插座、穿樑套管及排水管（室內機由住戶自行安裝設備及管線）。

二、室外主機位置，配合整棟外觀，統一設置於規劃位置上，各戶贈送空調室外主機，室外機採三菱重工變頻冷暖VRF系統。

三、全熱交換機預留穿樑套管並留設電源線出口（由住戶自行安裝設備及管線）。

#### ■通訊網路設備

一、社區屋頂統一共用電視數位天線，預留有線電視垂直管路。

二、無劃分室內隔間，於室內適當位置設置電話網路出線口。

三、各戶裝設電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。

四、社區配置光纖到府(FTTH)，各戶於客廳、主臥室均設網路出線口，住戶日後只需申請網路及相關線路設備，享受隨插即用之寬頻網際網路。

五、一樓門廳及頂樓設置無線網路，加強網路通訊品質

#### ■給排水設備

一、採用間接供水，經由幫浦自動交替運轉，送至屋頂水箱及過濾系統

後，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。

- 二、地下室蓄水池內及屋頂水箱內之地坪及牆面均無毒防水粉刷後貼磁磚，確保用水清潔及保養清洗容易。
- 三、全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接管理櫃台監控，以確保用水安全及清潔衛生。
- 四、冷熱給水管及自來水揚水幹管採不銹鋼管。排水管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管，並增設隔音包覆。
- 五、冷水給水管外加被覆，熱水給水管外層加保溫被覆。
- 六、污、廢水管搭配英國品牌Studor 吸氣閥。

#### ■屋頂

屋頂依規定設有避雷系統及共同天線，確保本建物之安全。

#### ■大樓電梯設備

- 一、電梯設備規格採用台灣三菱變頻式電梯，容量十二人份一部，速度 105m/min，車廂高度：230CM。車廂內地坪鋪設大理石或磁磚，牆面搭配裝修飾材做整體設計。
- 二、附加功能如下：
  - (一)自動控制廂門延遲開關。
  - (二)自動開關照明燈、車廂冷氣及空氣清淨機。
  - (三)車廂內裝置感應式讀卡機連結樓層管制系統。
  - (四)車廂內設置彩色CCTV監視系統、緊急求救對講機，連結管理櫃台監視，維護乘客安全。
  - (五)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。停電、故障可自行停靠最靠近樓層。

#### ■安全管理系統

##### 一、安全監控

管理櫃台設置監控系統並配備UPS不斷電設備，具備以下各項功能：

- (一)地下蓄水池水位高/低限預警監測。
- (二)屋頂水箱水位高/低限預警監測。

- (三)地下蓄水池及屋頂水箱設置防止入侵監測。
- (四)各泵浦運轉自動監測。
- (五)地下室進排風機定時運轉，並裝設一氧化碳偵測器。
- (六)廢水池、雨水滯留池及消防蓄水池設置水位過高預警監測。
- (七)外牆照明控制。
- (八)緊急發電機油位高/低限預警監測。
- (九)警報發生時可經由簡訊通知主委或總幹事，大樓區分所有權人共同負擔簡訊費用。

## 二、社區保全

### (一)門禁管制系統

- 1.社區入口大門設置彩色影像對講機。
- 2.社區入口大門、屋頂門、電梯及地下層梯間入口處均設置感應式讀卡機，以管制人員進出，並與管理櫃台電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
- 3.管理櫃台設置對講機與訪客對講，並可透過各戶對講螢幕過濾來訪賓客。

### (二)社區監視系統

CCTV監視系統：社區重要區域(入口大門、電梯車廂、停車場入口及屋頂平台出入口)設置彩色 CCTV 監視系統，與管理櫃台連線，採用數位錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

### (三)緊急對講系統

地下室入口處、屋頂平台及電梯車廂設置緊急對講系統與管理櫃台連線，如遇緊急狀況，可利用對講機求救。

(四)警報系統：管理櫃台設有保全對講機，可顯示各戶警報系統。

### (五)車道管制系統

- 1.一樓車道出入口設置LED 紅綠燈，作為車輛進出提示提醒。
- 2.車道入口設置攝影機，並設遙控電動金屬捲門。

## ■ 垃圾報集中處理區

大樓於適當地點設立垃圾儲藏處理專區，確保環境衛生品質，並設置廚餘冷藏設備。

## 附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因訂購熙鼎建設開發股份有限公司（簡稱乙一方）及華熊建設股份有限公司（簡稱乙二方）（乙方一、乙方二以下合稱乙方）所興建之【熙鼎九簷】社區\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓、汽車機械停車位\_\_\_\_\_位，特委託乙方代向金融機構辦理設定抵押貸款，並以之抵付本契約買賣之部分價款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條 本委託依據甲乙雙方訂定之「房屋預定買賣契約書」第十條規定訂定之。

第二條 本委託辦理貸款金額預定為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整（以資繳付本契約【附件一付款期別明細表】中「貸款」項目之價款），甲方同意由乙方代辦申請貸款（含選定貸款金融機關）之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，或按貸款金融機構規定預立存摺、取款條及另出具授權書、委託書予乙方或乙方指定人直接領取全部貸款及直接撥入乙方指定之帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部分價款。

第三條 甲方同意於辦理銀行對保之同時，將與前項貸款同額之金額，併同扣除貸款額度後之其餘應繳而未繳之房地款，全部開立本票，以擔保乙方之債權。俟銀行貸款撥交乙方後，再由乙方無息退還本票。如甲方違反本契約時，乙方得向甲方行使前揭本票之債權。

第四條 甲方同意悉依貸款金融機構之決定，就獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式依約履行義務，辦理期間如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、並預行備齊所有所需之證件會同辦理，不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。

第五條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸者，如可歸責於甲方時，依本契約第十條第二項第三款處理。

第六條 甲方委託貸款所需之規費、代辦費、保險費、代書費及其他應繳之費用，應由甲方自行負擔，應於辦理所有權移轉登記時此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第七條 本委託非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託若有未盡事宜，悉依雙方所定之房屋及土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第八條 本委託書壹式參份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人(甲方)：

身分證字號： (簽章)

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話： (住家) (手機)

乙一方：熙鼎建設開發股份有限公司 (簽章)

法定代表人：陳忠祥

地址：台北市中正區新生南路一段138-5號

統一編號：90442822

電話：(02)2515-6099

乙二方：華熊建設股份有限公司 (簽章)

法定代表人：新屋忠彥

地址：台北市大安區敦化南路205號12樓之7

統一編號：83469281

電話：(02)2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七、住戶管理規約(草約)

本「熙鼎九簷」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 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）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，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、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），  
為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），  
為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），  
為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所

有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如【附件二】【附件二之一】。

3. 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。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：\_\_\_\_\_。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、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。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，  
(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、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。

五、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。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經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，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

#### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

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。

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。

### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如【附件三】。

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。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理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。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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。

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。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 除第二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。
- 2. 除第二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，以出席人數過半數之同意行之。

□3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，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應於會後十五日內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。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

## 第十條 會議紀錄

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。

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。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

#### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

#### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈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\_\_名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)\_\_名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)\_\_名。
- (五)委員\_\_名。

前項委員名額，合計\_\_名，並得置候補委員\_\_\_\_名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
4. 管理委員由住戶任之。
5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 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。

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

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)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。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：

\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：

\_\_\_\_\_。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理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、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每一個月乙次。

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，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. \_\_\_\_\_ 出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：

。

委託書格式如【附件三之一】。

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。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、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。
- (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。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

#### 第四章 財務管理

##### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣參拾貳萬捌仟零玖拾壹元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(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。

第十九條 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符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

第二十條 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。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、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。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
2. 應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
- （一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- （二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
- （一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- （二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- （三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- （四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、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，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 四、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。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
2. 住戶不得飼養動物。
3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

## 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書【其格式如附件七】，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

## 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

## 第二十四條 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，其格式如【附件四】。
- 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，其格式如【附件五】。
- 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。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

### 第二十六條 違反義務之處理

- 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)住戶違反公寓大廈管理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)住戶違反公寓大廈管理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，應報請主管機關依公寓大廈管理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)住戶違反公寓大廈管理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)住戶違反公寓大廈管理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)住戶違反公寓大廈管理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)積欠依公寓大廈管理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)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理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。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、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、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如【附件六】。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

同意規約遵守人：

身分證字號：

戶別：

附件八：建造執照影本

109建字第0166號

臺北市政府都市發展局建造執照				109建字第0166號			
起造人姓名	商棋股份有限公司 負責人：黃石堂			住 址	10485臺北市中山區民生東路二段168號11樓		
設計人姓名	王山頌			事務所名稱	王山頌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上7層地下1層 共8層6戶		
建築地點	地 址	中正區南門里重慶南路二段8巷					
	地 號	中正區南海段五小段0047-0006號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	204.59m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1734.61m <sup>2</sup>			其他	485.0m <sup>2</sup>	
發照日期	109年07月29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25個月內竣工		
工程價	\$ 18,539,404 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	380.18	3.45	防空避難室兼停車空間共10筆(詳見附表)				
總 計:						1734.61	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長黃景茂			
中華民國一〇九年七月二十九日							

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

109建字第0166號

地號：中正區南海段五小段0047-0006號

中正區南海段五小段0051-0002號

中正區南海段五小段0053-0002號

**建築物概要：**地下001層、面積：380.18m<sup>2</sup>、高度：3.45M、用途：防空避難室兼停車空間  
地上002層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
地上004層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
地上006層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
地上007層夾層、面積：53.0m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(H2)集合住宅 第2組

地上001層、面積：181.96m<sup>2</sup>、高度：4.0M、用途：大廳, 停車空間  
地上003層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
地上005層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
地上007層、面積：182.74m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(H2)集合住宅 第2組  
突出物001層、面積：23.03m<sup>2</sup>、高度：4.5M、用途：梯廳, 水箱

**雜項工作物：**圍牆：長度46.86m、高度2.0m

排水溝：長度20.49m

## 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《107》年《10》月《23》日（法令適用日期：107 年10 月23 日）。
2. 建築地點：中正區南門里。
3. 實設空地《280.41》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：《黃萬福土木工程師事務所》，技師：黃萬福《土木工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，技師：沈銘閩《大地工程》技師。
7. 其他專業技師：《林宥廷測量技師事務所》，技師：林宥廷《測量》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，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：R.C，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：無。
10. 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。
11. 昇降機《1》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
13. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 申請人應依消防法規定，放樣勘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。
18. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
19. 適用都市設計審議範圍，經本府109年4月13日府都設字第《1093023913》號函完成都市設計審議程序。
20. 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205.13平方公尺，屋頂平臺綠化面積為102.57平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 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。
23. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0166號



## 注意事項：

- 24.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」。
- 25.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 26.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 27.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 28.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持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。
- 29.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 30.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，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。
- 31.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 32.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 33.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 35.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 39.(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。
- 40.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 41.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)
- 42.本案依都審核定函中華民國109年4月13日府都設字第1093023913號說明二辦理。二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：(一)本案自建建築線退縮之騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)國安部分：1、考量國安因素，旨揭案施工至安全高度(16.045公尺)時，施工勘驗程序應邀集國家安全局特種勤務指揮中心及相關單位辦理現場甚力驗，請申請人配合實地放樣檢視相關施工尺寸之正確性。2、建築物外觀配合國安需求而採封閉式設計及安全規範一節，非經國安單位同意，不得擅自拆除及變更。且應於銷售契約及產權移轉時列入交代。(三)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 43.建築物於未來增、修、改建或室內裝修施工前，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(詳轉載於公寓大廈規約中)。
- 44.本案依交通管測工程處函中華民國109年6月18日北市交工規字第1093003355號函辦理。

用戶排水設備設置案件	
編號：11140334	
設計備查	竣工備查
衛工處	科
111.12.29	
用戶接管申請設計備查章	

2/2

臺北市建築管理工程處	
109.7.30	
建造執照領照章	



第一工程司 黃志誠 兼 股長



## 第1次變更

## 變更概要



## 適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由:

1. 本案於110年04月29日開工，工期25個月，竣工期限為112年05月29日，執照仍屬有效，詳開工申報書。
2. 變更同原核准總容積為1091.10平方公尺，無涉法令適用日變動。
3. 原核准建蔽率為42.18%，變更為29.25%，減12.93%
4. 本案辦理都市設計審議變更設計，依中華民國111年5月20日府都設字第1113001676號核定。(詳都審第一次變更設計報告書)。
5. 原核准建築高度為28.2公尺，變更為44.40公尺，增加16.20公尺。
6. 原核准地下一層樓地板面積為380.18平方公尺，變更為239.41平方公尺，減140.77平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
7. 原核准為地下一層、地上七層夾層建築物，變更為地下二層、地上十層夾層建築物，地下二層樓地板面積為239.41平方公尺(詳A1-1面積計算表)
8. 原核准一層樓地板面積為181.96平方公尺，變更為141.87平方公尺，減40.09平方公尺(詳A1-1面積計算表、A2-2一層平面圖)
9. 原核准一層容積樓地板面積為53.98平方公尺，變更為49.1平方公尺，減4.88平方公尺(詳A1-1面積計算表、A2-2一層平面圖)
10. 原核准二至七樓樓地板面積為182.74平方公尺，變更為132.85平方公尺，減49.89平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
11. 原核准二至七樓容積樓地板面積為164.02平方公尺，變更為108.24平方公尺，減55.78平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
12. 原核准屋突層板面積為23.03平方公尺，變更為24.93平方公尺，增1.9平方公尺(詳A1-1面積計算表、A2-8屋突層平面圖)。
13. 原核准為七層夾層建築物，變更為十層夾層建築物，八至十層樓地板面積為132.85平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
14. 原核准為七層夾層建築物，變更為十層夾層建築物，八至十層容積樓地板面積為108.24平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
15. 原核准為七層夾層建築物，變更為十層夾層建築物，十層夾層樓地板面積為30.46平方公尺(詳A1-1面積計算表)。
16. 原核准總樓地板面積為1734.61平方公尺，變更為1871.73平方公尺，增加137.12平方公尺(詳A1-1面積計算表)
17. 原核准法定機車為13輛、自設0輛，變更為法定機車14輛、自設2輛，增加法定機車1輛，自設法定機車2輛(詳A1-1面積計算表)
18. 原核准法定汽車位為11輛、自設0輛，變更為法定汽車位11輛、自設8輛，增加自設8輛(詳A1-1面積計算表)。
19. 變更四向立面圖(詳A3-1、A3-2立面圖)
20. 變更雙向剖面圖(詳A4-1、A4-2剖面圖)
21. 變更A5-1、A5-2無障礙電梯圖
22. 增加A5-3避雷針詳圖

## 第1次變更

## 變更概要

## 變更理由：

23. 變更A6-1、A6-2門窗圖
24. 變更停車設備圖(詳A7-1、A7-2停車設備圖)
25. 結構圖說變更(詳S1-00~S1-04、S0-01~S0-08結構圖說)
26. 增加A8-1-A8-3安全維護平面圖、A8-4通風平面圖、A8-5室內裝修平面圖
27. 變更綠化平面圖(詳A1-4綠化平面圖)
28. 原核准綠覆面積為212.47平方公尺，本次變更為235.22平方公尺(詳A1-4綠化平面圖)
29. 變更結構計算書

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《107》年《10》月《23》日(法令適用日期：107年10月23日)。
2. 實設空地《343.13》平方公尺。
3. 結構專業技師：《王東榮工程顧問有限公司》，技師：《王東榮》技師。
4. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，技師：《沈銘閔》大地技師。
5. 其他專業技師：《亞柏技術顧問股份有限公司》，技師：《鄺寶成》水利技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 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。
8. 未設置空氣調節設備。
9. 昇降機《2》部。
10. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
11. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
12. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(申報開工前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
15. 申請人應依消防法規定，放樣勘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。
16. 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。
17. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《中華民國111年5月20日》府都設字第《11130016761》號函完成都市設計審議程序。
18. 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101.93平方公尺，屋頂平臺綠化面積為53.62平方公尺。
19. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：53.62平方公尺。
20. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積53.62平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
21. 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

## 第1次變更

## 變更概要

## 注意事項：

成時檢附「查核結果附註事項」。

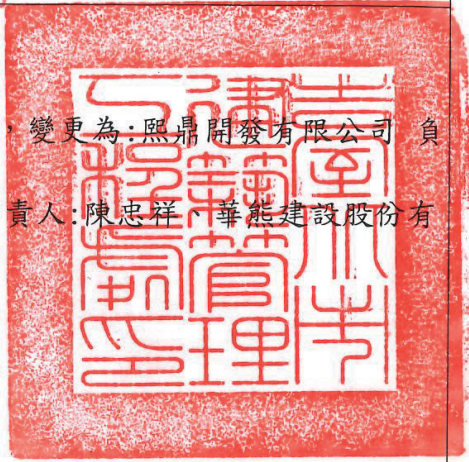
22. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
23. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
24. 基地內現有原屬公有土地讓售之現有巷道，本府有關機關如有改善養護、維護管理、埋設挖掘之必要時，應無條件同意為無償使用。
25. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
26. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，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。
27. 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。
28. 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。
29. 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。
30. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經北土技字第1112003547號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
31. 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。
32. 第《十》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《30.46》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
33. 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。
34. 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。
35. 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)
36. (一)本案自建建築線及現有巷南側退縮之1.5公尺人行空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。  
(二)國安部分：  
1. 考量國安因素，旨揭案施工至安全高度(16.045公尺)時，施工勘驗程序應邀集國家安全局特種勤務指揮中心及相關單位辦理現場勘驗，請申請人配合實地放樣檢視相關施工尺寸之正確性。  
2. 建築物外觀配合國安需求而採封閉式設計及安全規範一節，非經國安單位同意，不得擅自拆除及變更，且應於銷售契約及產權移轉時列入交代。  
(三)屋頂及陽台部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



第 2 次變更起造人

變更後說明：

1. 原起造人:熙鼎開發有限公司 負責人:陳忠祥, 變更為:熙鼎開發有限公司 負責人:陳忠祥、熙鼎建設開發股份有限公司 負責人:陳忠祥、華能建設股份有限公司 負責人:稻豐彥 等 3 名。
2. 其餘同原核准。



## 第2次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

## 一、自行變更

- (一)總樓地板面積變更:前次核准為1856.11平方公尺,本次變更為1881.04平方公尺,增加24.93平方公尺。(詳A1-1面積計算表)
- (二)工程造價變更:前次核准為22,953,672元,本次變更為23,258,316元,增加304,644元。(詳A1-1面積計算表)
- (三)立面圖修正:立面依都審核定修正裝飾柱。(詳A3-1~A3-2立面圖)
- (四)剖面圖變更:依結構外審修正結構樑位置。(詳A4-1~A4-2剖面圖)
- (五)結構變更:依第一次變更設計結構外審核准圖變更結構圖說。(詳結構圖說s1-00~s4-02)
- (六)鑽探報告變更:依第一次變更設計結構外審核准更新報告書。(詳鑽探報告)
- (七)屋頂突出物變更:增加至屋突二層,取消外牆裝飾物。(詳A2-8屋突層平面圖)
- (八)水箱變更:屋頂水箱、消防水箱變更為FRP水箱。(詳A2-8屋突層平面圖)
- (九)屋頂突出物高度變更:前次核准屋突一層高度為5.45公尺,本次變更為3.25公尺,增加屋突二層為2.2公尺,屋突高度總計為5.45公尺,同原核准。(詳A1-1面積計算表)
- (十)門窗表變更:W7、W8、W9、W10、W30、W31、W32取消防火時效,增加SW7百葉,修改D1、DW8,刪除D8。(詳A6-1~A6-2門窗表)
- (十一)格柵變更:二樓至十樓夾層陽台裝飾物格柵取消。(詳A2-1~A2-7平面圖)
- (十二)裝飾柱變更:南向立面二樓至十樓夾層裝飾柱取消。(詳A2-1~A2-7平面圖)
- (十三)索引表調整:依結構外審核准圖說增加S3-01~S4-02W圖說。(詳A1-1面積計算表)
- (十四)共專有圖變更:增加屋突二層。(詳A1-2共專有區分圖)
- (十五)工程進度:於110年3月16日申報開工,工程進度1%,竣工期限為113年5月15日。

## 二、注意事項變更

- (一)取消建築執照附表注意事項第10項(3903):「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。」
- (二)取消建築執照(變更設計)附表注意事項第17項(7601):「申請人應依消防法規定,放樣勘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。」
- (三)取消建築執照附表注意事項第22項(4324):「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,並將共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。」
- (四)取消建築執照附表注意事項第44項(9902):「本案依交通管制工程處函中華民國109年6月18日北市交工規字第1093003355號函辦理。」
- (五)取消建築執照(變更設計)附表注意事項第15項(7601):「申請人應依消防法規定,放樣勘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。」
- (六)取消建築執照(變更設計)附表注意事項第11項(1200):「放樣勘驗前應完成升降設備審核。」

## 三、其餘同原核准未變更

第2次變更

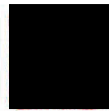
變更概要

注意事項：

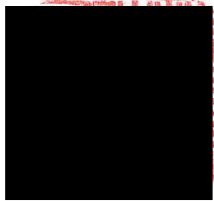
1. 首次掛號日期：《107》年《10》月《23》日（法令適用日期：107年10月23日）。
2. 結構專業技師：《王東榮工程顧問有限公司》，技師：《王東榮》結構技師。
3. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，技師：《沈銘閔》大地技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
6. 本案基地屬低、中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
7. 基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度44.40公尺，尚無影響飛航安全。
8. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積141.87 平方公尺）與建照核定工程期限（38 月）之乘積達4,600（5391.06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。
9. 依申請特殊結構審查原則辦理，經中華民國112年1月3日《北土技字第1122000005》號函完成結構委託審查。

建造執照 109 建字第 0100 號 施工勘驗順序表

- 放樣\_(必勘)
- 安全觀測
- 連續壁
- 基礎開挖
- 安全支撐及構台
- 基礎版
- 地下二樓版
- 地下一樓版
- 一樓版\_設置退縮人行道\_(必抽)
- 二樓版\_(必抽)
- 三樓版
- 四樓版
- 五樓版
- 六樓版\_國安會勘
- 七樓版
- 八樓版
- 九樓版
- 十樓版\_(必抽)
- 十樓夾層
- 屋頂版\_(必抽)



王山頌建築師事務所 王山頌 (簽章)



華熊營造股份有限公司 新屋忠彥 (簽章)



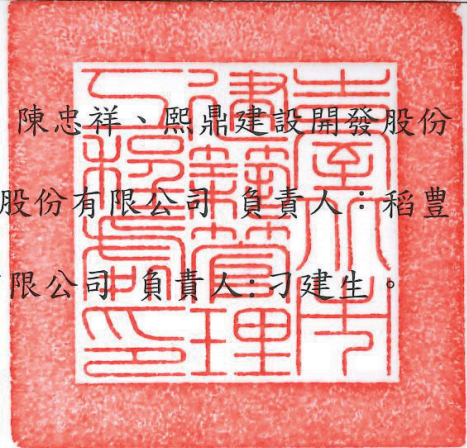
專任工程人員 李宗焜 (簽章)



第 3 次變更起造人

變更後說明：

1. 原起造人：熙鼎開發有限公司 負責人：陳忠祥、熙鼎建設開發股份有限公司 負責人：陳忠祥、華熊建設股份有限公司 負責人：稻豐彥等 3 名變更為：台新建築經理股份有限公司 負責人：刁建生。
2. 其餘同原核准。



第3次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目

- (一)水箱變更：前次核准地下一層水箱原為7.39T，本次變更為13.87T，增加6.48T。
  - (二)一樓管委會變更：廁所範圍調整。
  - (三)女兒牆變更：屋頂北側女兒牆延伸切齊至樓梯間。
  - (四)窗戶變更：
    1. 窗戶取消：取消一層汽車升降機、管委會空間處W1A窗共2扇。
    2. 窗戶增加：增加一層至十層夾層無障礙安全梯處W7、W8、W9窗。
    3. 窗位挪移：依都市設計審議第二次變更設計調整西側一層至十層夾層W1A、W2B、W5A、W5A-1、W6B窗位。
    4. 窗型變更：依都市設計審議第二次變更設計調整南側側一層至十層夾層W11、W14、W16、W19、W21、DW1、DW2窗型。
  - (五)立面圖變更：四向立面配合都市設計審議第二次變更設計變更。
  - (六)剖面圖變更：雙向剖面配合都市設計審議第二次變更設計變更。
  - (七)結構變更：
    1. 二層至十層樓板降板範圍變更。
    2. 屋頂層局部小梁取消
  - (八)結構計算書變更：二至十層降版處配合變更。
  - (九)戶數變更：原核准為9戶，變更為17戶。(增額8戶)
  - (十)停車空間變更：機車停車位變更：前次核准為法定14輛，實設16輛，本次變更為法定14輛，實設14輛。(減額2輛)
  - (十一)共專有圖變更：圖面配合都市設計審議第二次變更設計變更。
  - (十二)門窗表變更：配合都市設計審議第二次變更設計調整窗號及窗型尺寸。
  - (十三)工程進度：於110年3月16日申報開工，工程進度10%，竣工期限為113年5月15日。
  - (十四)同層排水變更：二層至十層同層排降板範圍變更。
  - (十五)綠建築報告書變更：配合都市設計審議第二次變更設計變更。
- 二、其餘同前次核准未變更。

注意事項：

1. 第三次變更設計掛號日期：《112》年《12》月《25》日（法令適用日期：107年10月23日）。
2. 結構專業技師：《王東榮工程顧問有限公司》，技師：《王東榮》結構技師。
3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
4. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
5. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《府都設字第1123063804》號函完成都市設計審

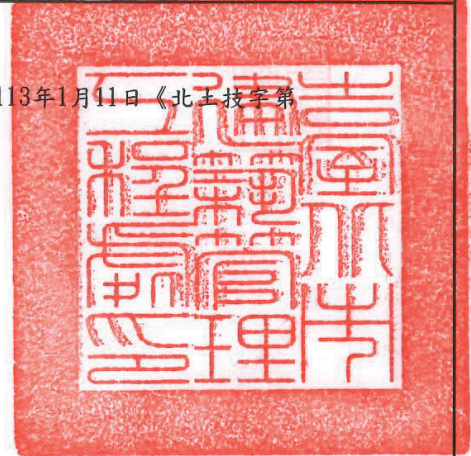
第3次變更

變更概要

注意事項：

議程序。

6. 依申請特殊結構審查原則辦理，經臺北市土木技師公會中華民國113年1月11日《北土技字第1132000138》號函完成結構委託審查。



## 附件九：不動產開發信託證明

### 信託聲明書

共同聲明人熙鼎開發有限公司、熙鼎建設開發股份有限公司、華熊建設股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋〔座落地區：台北市中正區南海段五小段 47-6、51-2、53-2 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）〕，將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜，各方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、本建案之起造人為台新建築經理股份有限公司，連絡方式：(02) 2596-8000；本建案由台新建築經理股份有限公司提供協助續建。
- 二、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 三、「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(委託人)負最終履約責任。
- 四、為保障買方(承購戶)權益及配合受託人建置查詢網頁，買方(承購戶)同意賣方(委託人)得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。
- 五、買方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(委託人)至遲應於收訖該筆預收款項之次一受託人營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方(委託人)，並非存在於受託人與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本「不動產開發信託」之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(委託人)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳預收款項交付信託之明細，以確認其所繳預收款項是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(委託人)或受託人處理。
- 六、賣方(委託人)與受託人所訂本「不動產開發信託」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、賣方(委託人)無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(委託人)請求。
- 八、為確保買方(承購戶)權益，買方(承購戶)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受託人：
  - (1)賣方(委託人)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(承購戶)所繳預收款項及預售屋交易之資訊，與買方(承購戶)得悉之實際資訊不符者。
- 九、於發生賣方(委託人)因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方(承購戶)

所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時：

- (1)除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權(即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權)應歸屬於買方(承購戶)，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依賣方(委託人)已提供之資訊通知買方(承購戶)，並由受通知之買方(承購戶)於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方(承購戶)身分及計算個別買方(承購戶)應受移轉之受益權比例。
- (2)受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。

十、「不動產開發信託」之受益人為賣方(委託人)而非買方(承購戶)，受託人係為賣方(委託人)而非買方(承購戶)管理信託財產。

十一、

受託人資料如下：

- (1)銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2)信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3)聯絡電話：(02) 2356-8111 分機 215
- (4)聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

十二、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

熙鼎開發有限公司  
 統一編號：58  
 代表人：董

熙鼎建設開發有限公司  
 統一編號：9  
 代表人：監

華熊建設股份有限公司  
 統一編號：88  
 代表人：董

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
 統一編號：03036306  
 法定代理人：總經理 林  
 代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
 信託部 協理 謝淑惠

中華民國 112 年 5 月 11 日

## 附件十 個人資料保護法告知書與同意書

熙鼎建設開發股份有限公司及華熊建設股份有限公司(以下合稱本公司)茲依據個人資料保護法規定，告知下列事項：

一、蒐集目的：履行契約、消費者、客戶管理與服務、行銷、以及本公司登記業務範圍內之業務服務。

二、資料類別：當事人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、職業、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該當事人之資料。

三、利用期間、地區、對象及方式：

1. 期間：依相關法令或契約約定之保存年限，或本公司因執行業務所必須之保存期間。

2. 地區：本公司、分公司、本公司之關係企業所在地區，及履行契約、提供當事人服務所需之地區。

3. 對象：本公司、分公司、本公司所屬之關係企業、其他與本公司有業務往來之機構及依法有調查權之機關。

4. 方式：以自動化機器或其他非自動化方式為之。

四、當事人權利

1. 得請求查詢、閱覽、複製、補充、更正其個人資料。

2. 得請求停止或刪除其個人資料。惟依法本公司因執行業務所必須者，不在此限。

五、當事人得自由選擇提供個人資料，惟若拒絕提供、或提供之資料不足或有誤時，可能會影響當事人權利的行使，或無法提供當事人相關服務。

本人已充分瞭解貴公司所提示之個人資料告知事項內容，並同意貴公司依上述告知事項，得蒐集、處理、利用、國際傳輸本人之個人資料。

買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案價金信託機構台新

國際商業銀行股份有限公司，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。

此致

熙鼎建設開發股份有限公司及華熊建設股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十一 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別：買方賣方

買賣標的：

土地：台北市中正區南海段五小段47-6、51-2、53-2等三筆地號(若土地合併則以地政機關登記為準)。

房屋：「熙鼎九簷」編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓乙戶(棟)房屋，  
汽車停車位地下二層\_\_\_\_號、地下二層\_\_\_\_號共計\_\_\_\_位。

聲明事項

### 一、實質受益人

(一)適用情形\*：

法人或團體信託關係人指定登記予第三人

不適用(如自然人本人，免填(二)、(三))

(二)法人或團體名稱：

(信託關係人或指定登記予第三人非法人或團體者，免填名稱)

(三)實質受益人：

1、國籍\*：本國人外國：

2、統一編號(身分證、居留證或護照號碼)\*：

3、聯絡電話或手機：

4、關係\*：\_\_\_\_\_ (指定登記予第三人者必填)

### 二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士\*：

是 否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

### 三、合法資金來源

(一)資金來源\*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資(年收入約：\_\_\_\_萬元)

繼承財產

商業經營獲利

出售不動產

股匯市投資

其他：

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：

否

此致

熙鼎建設開發股份有限公司及華熊建設股份有限公司

立聲明書人：

身分證字號：

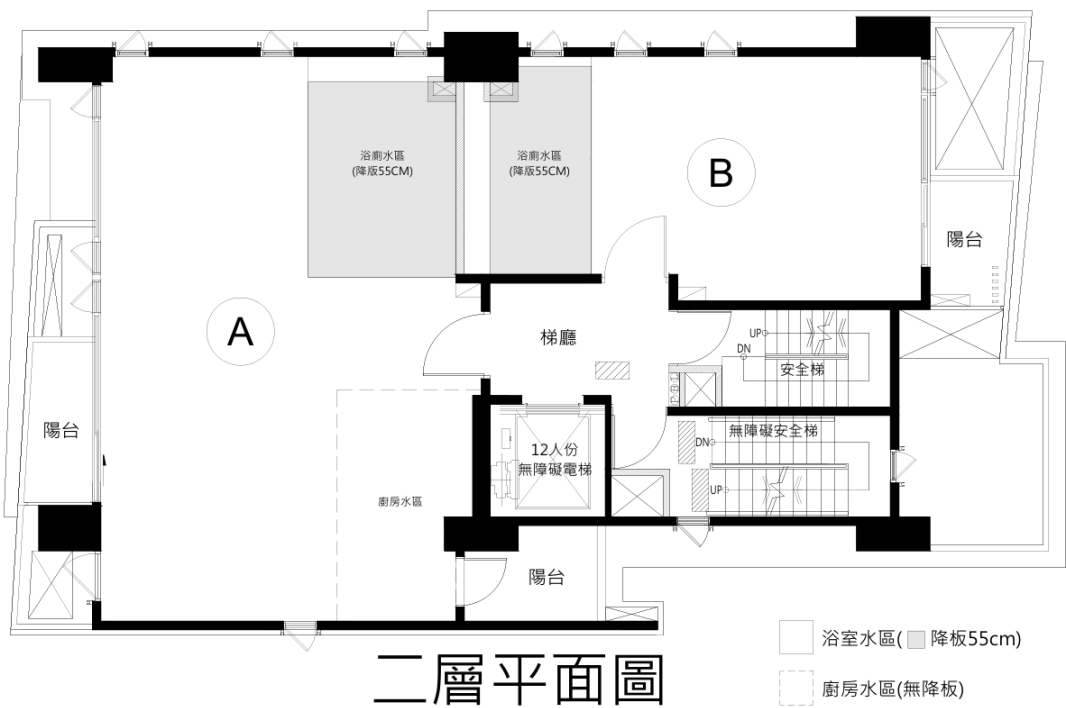
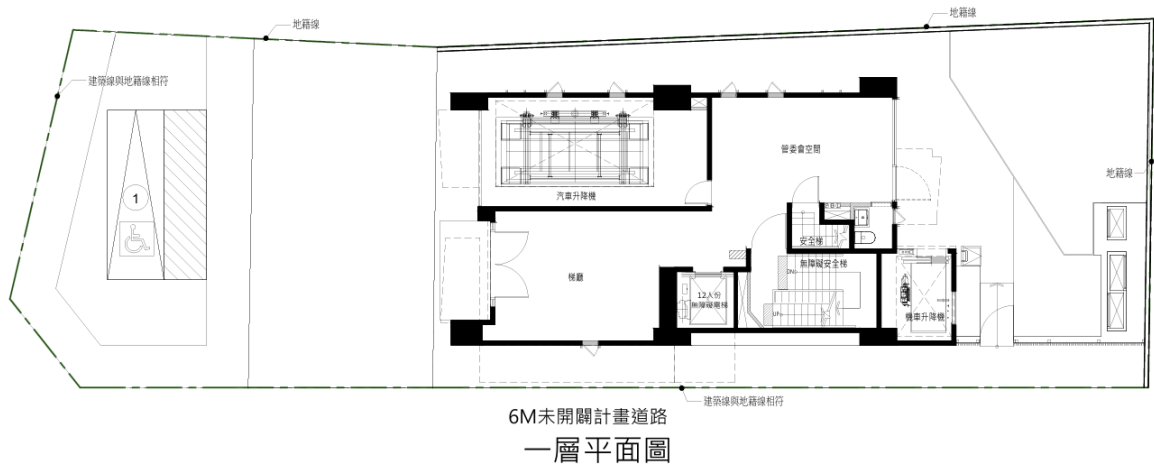
戶籍地址：

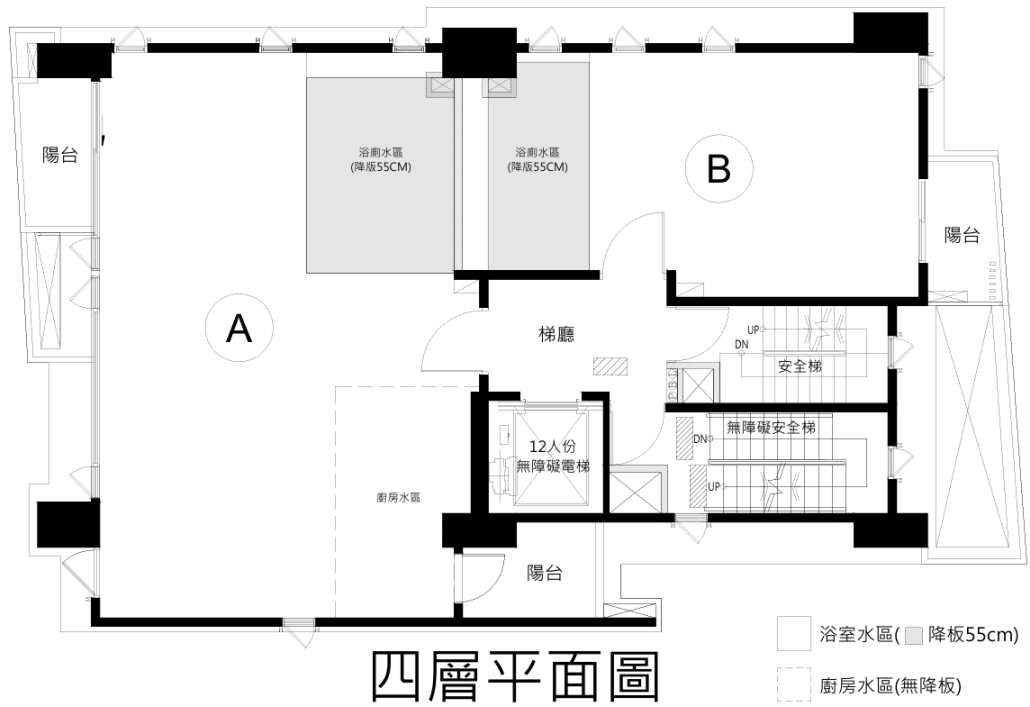
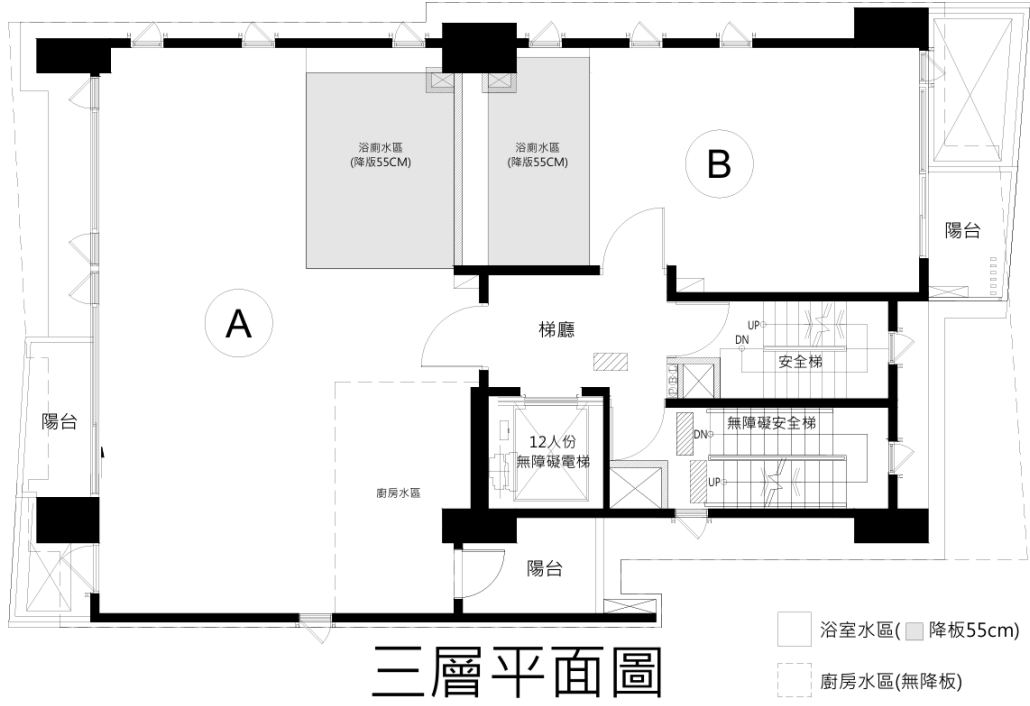
聯絡電話：

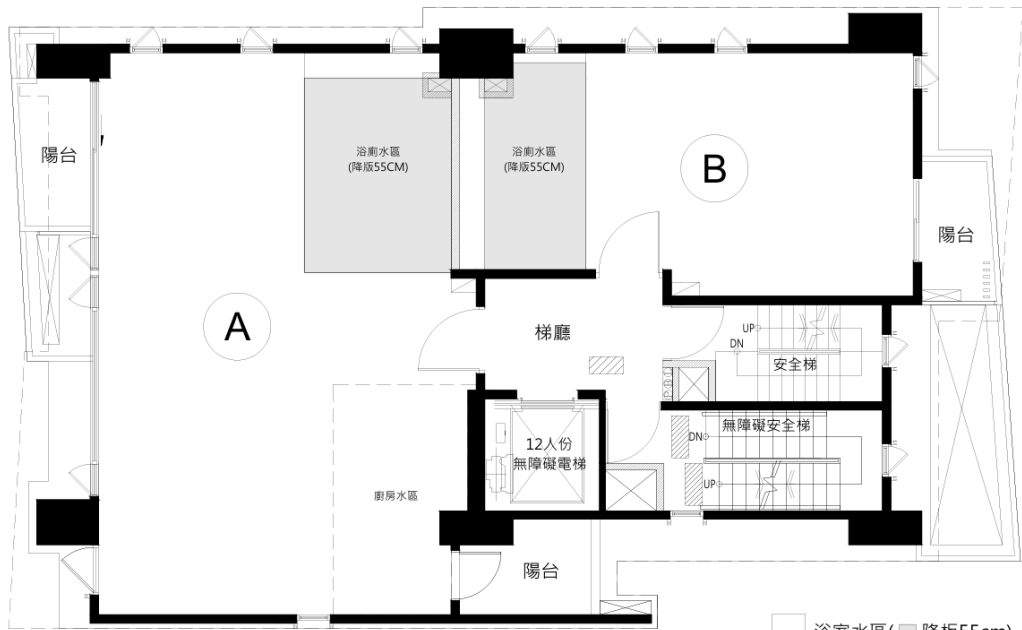
職業：

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件二之一：平面配置圖

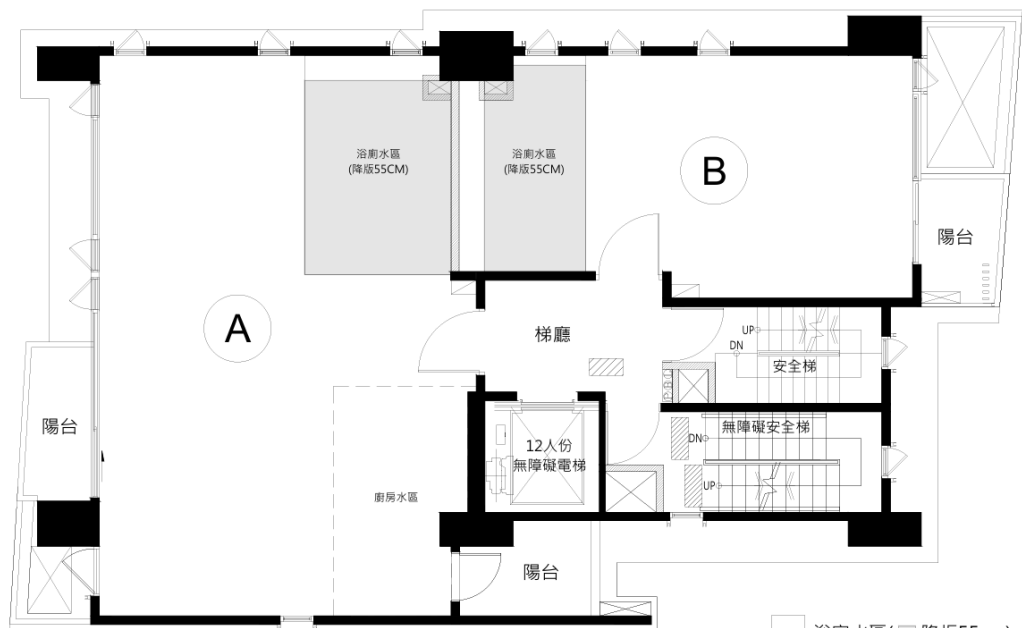






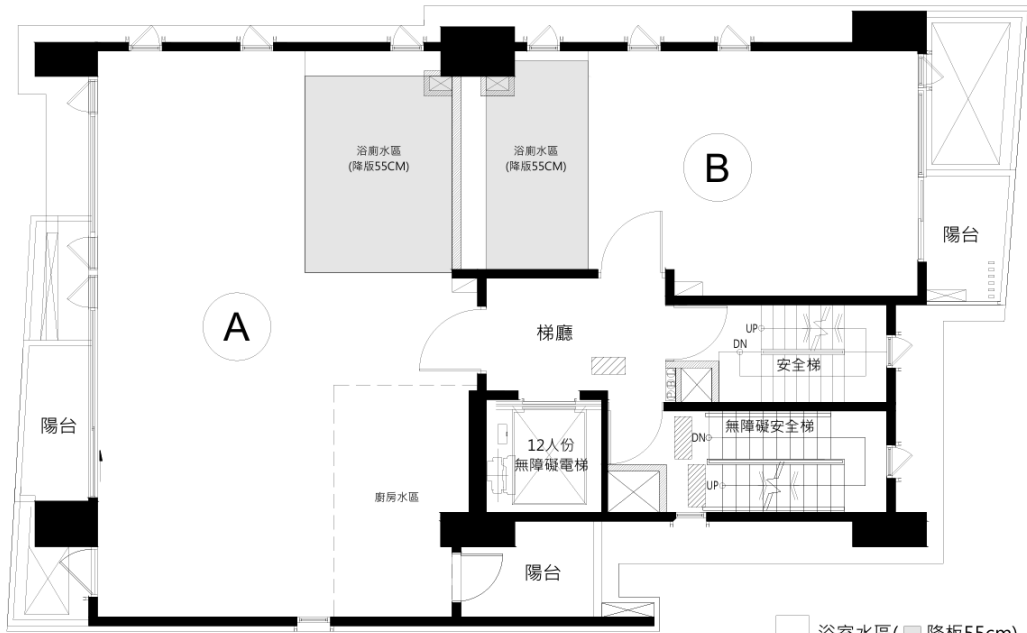
五層平面圖

- 浴室水區(降板55cm)
- 廚房水區(無降板)



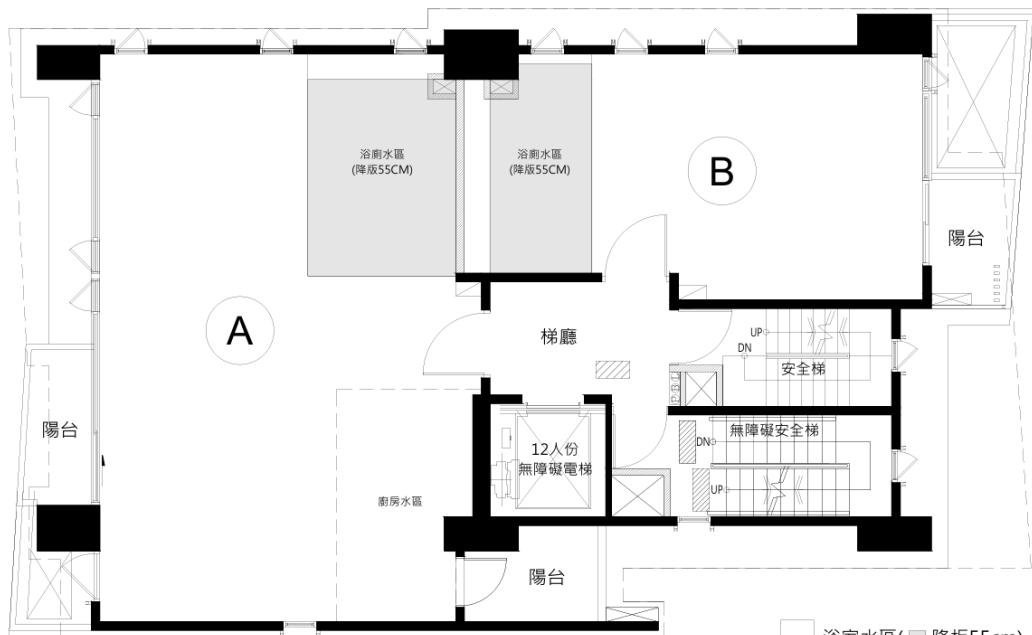
六層平面圖

- 浴室水區(降板55cm)
- 廚房水區(無降板)



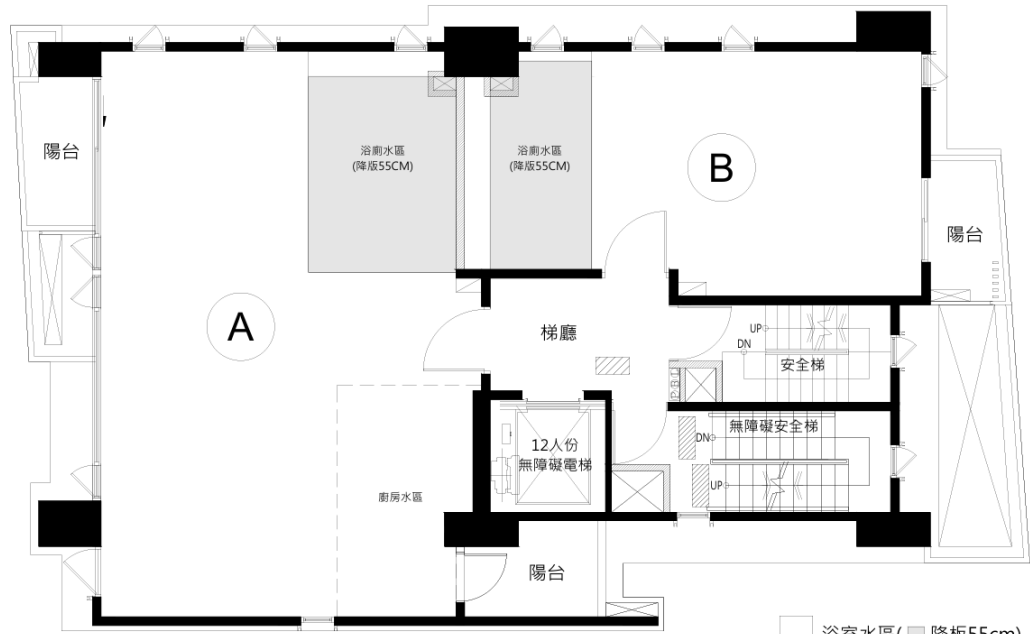
七層平面圖

- 浴室水區(降板55cm)
- 廚房水區(無降板)



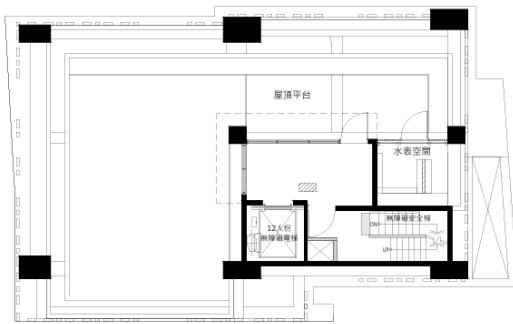
八層平面圖

- 浴室水區(降板55cm)
- 廚房水區(無降板)

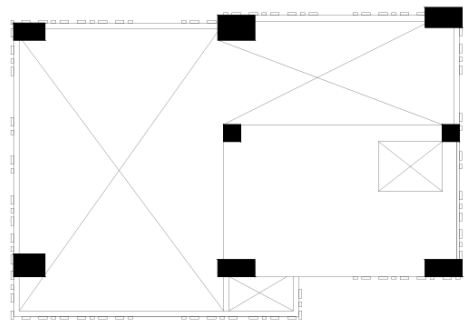


九層平面圖

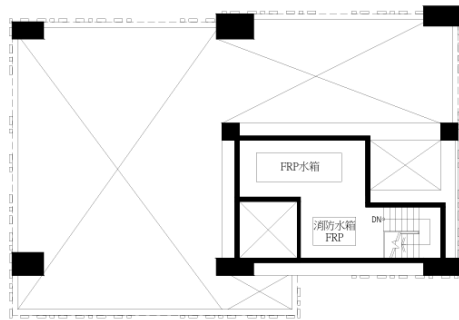
- 浴室水區(降板55cm)
- 廚房水區(無降板)



屋突一層平面圖



頂層平面圖



屋突二層平面圖

屋突層平面圖

## 【熙鼎九簷】土地預定 買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：熙鼎開發有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『熙鼎九簷』社區(以下簡稱本社區)土地產權買賣事宜，經雙方同意簽訂本買賣契約書(以下簡稱本契約)，爰合意訂定條款如下，以資共同遵守：

### 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)，甲方對全部條款及雙方之權利義務已充分瞭解。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：熙鼎開發有限公司

### 第二條 土地標示

土地坐落：

臺北市中正區南海段五小段47-6、51-2、53-2號共3筆土地，本社區基地面積共計485平方公尺(約146.71坪)，使用分區為都市計畫區內住宅區(第三種住宅區)。本契約買賣之土地以地政機關登記為準。

### 第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買『熙鼎九簷』社區編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋共\_\_\_\_\_戶，土地持分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10,000，計算方式係以本戶專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積1091.66平方公尺(330.23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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第 四 條 土地信託管理、特約條款

一、本契約將全部土地信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）名下。

二、本契約土地上之房屋係由甲方另行向熙鼎建設開發股份有限公司及華熊建設股份有限公司（以下合稱建方）價購，於簽訂本契約書同時並與建方簽訂【熙鼎九簷】房屋預定買賣契約書。甲方充分了解本契約與前述房屋預定買賣契約書具有不可分之連帶關係，並生同等效力，兩份契約互相關連，如預定買賣契約解除時，本契約亦解除，倘甲方違反房屋預定買賣契約時，亦違反本契約之約定。

三、甲方明確知悉，本契約土地係由土地所有權人(乙方)與共同合資以合建方式共同興建，並將相關產權共同委託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司依信託契約內容執行管理，乙方係依甲方向建方購買房屋應有土地持分出售予甲方，倘日後因信託契約變更起造人時，亦不影響甲方權益。

#### 第 五 條 土地面積誤差及價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以本契約約定土地價款除以土地面積之單價，無息於交屋時結清。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

## 第六條 土地買賣契約價款

本契約土地買賣金額總計為

新台幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

## 第七條 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上海商業儲蓄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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方【如附件三】。

### 價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_ (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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

### 同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

**第八條 付款條件及逾期付款之處理方式**

- 一、按本契約【附件一】「付款期別明細表」之規定，甲方須於乙方通知繳款期限內至乙方指定之銀行信託專戶(詳列如下)以現金或即期支票一次繳清該期款項。
  - (一)戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
  - (二)預收款帳號：0398076\_\_\_\_\_
  - (三)匯款銀行：上海商業儲蓄銀行儲蓄部分行
- 二、甲方同意除簽約款及開工款外，於接獲乙方書面掛號繳款通知七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，應依已完成之工程進度所定，按【附件一】「付款期別明細表」之規定於工程完工後繳付，乙方通知之每期繳款間隔日數應在二十日以上。
- 三、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 四、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，經乙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。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔。

五、但乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

#### 第八條之一 代辦抵押貸款約定

一、本契約【附件一】付款期別明細表中『貸款』金額總計為新台幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整，由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率者外，甲方應於乙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乙方。

二、前項由乙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部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

- 三、前項由乙方同意甲方分期償還者，甲方應將本契約土地辦理第一順位抵押權設定予乙方或乙方指定之人以為共同擔保（如甲方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，甲方應設定第二順位抵押權予乙方），同時開立等額商業本票予乙方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由甲方自行負擔。
- 四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 五、甲方如不貸款者(含減少貸款)，應於接獲乙方繳款(或辦理貸款程序)通知時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部份價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。
- 六、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，配合乙方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票交付乙方做為擔保，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還甲方。
- 七、如因下列情事致無法如期辦理撥款者，經乙方以書面或存證信函通知七日內，甲方同意一次以現金繳清全部買賣價金，甲方若逾期不繳付，即依第八條第三項處理。
- (一) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
- (二) 甲方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
- (三) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
- (四) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。

(五)甲方中途變更意願不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

八、貸款僅為甲方給付價金之替代方式，約定之貸款之金額仍為甲方應給付予乙方買賣價金之一部分，甲方委託乙方代為辦理貸款事宜，僅為手續代辦，貸款仍為甲方之責任。

## 第八條之二 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，除有違反甲方房屋預定買賣契約書第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕房屋仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第九條 土地所有權移轉登記

### 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、乙方若違反前項之約定，致各項稅捐規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本項第(一)、(二)款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、本條第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或乙方指定之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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

#### 第十條 交付土地及相關產權文件之事宜

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交付土地。交付土地時雙方應履行之義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)甲方應繳清本契約所載明之應付款項(含甲方依房屋預定買賣契約書之交屋保留款)及辦妥一切交屋手續。

(三)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交付土地，每逾一日應按已繳土地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、本契約土地買賣係屬甲方房屋基地之持分產權買賣，土地為共同持分，按其持分辦理移轉登記。雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀，視同本契約土地之點交，本契約則無需返還。

三、若甲方欲提前接管使用而辦理交屋時，除應履行本條款所列各項義務外，甲方並應同意按現狀點收本契約土地，點收完成後，土地之利益與危險均由甲方自行負擔。

四、甲方未付清價款、各項稅費及辦妥交屋手續前，甲方不得要求領取本契約土地所有權狀。

#### 第十一條 稅捐暨相關費用負擔約定

一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

二、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，由乙方負擔，但甲方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

三、辦理土地所有權移轉、抵押權設定登記時應納之費用負擔：

(一)土地所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、辦理貸款之地政士代辦費、登記規費及各項附加稅捐由甲方負擔。

(二)如需要公證，費用由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

(三)應由甲方繳交之稅費及相關費用等，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳(不入專款專戶)，並於交屋時結清，多退少補。

四、如有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或習慣辦理。因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

五、甲方未於期限內預繳本條所列支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，由甲方負擔。

六、本條所列甲方應繳之稅費暨相關費用，不論該收據抬頭是否為甲方，均應由甲方負擔。

#### 第十二條 乙方之瑕疵擔保責任及不可抗力因素之處理

- 一、乙方保證本契約土地產權清楚，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，乙方應於交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定(不含乙方代甲方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。
- 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。
- 三、如因天災、地變、政府法變更或不可抗力事由，致本社區不能繼續興建完成時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### 第十三條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經乙方以書面限期催告甲方排除，而甲方於該期限內仍無法排除時，由甲方負責賠償。

#### 第十四條 違約處罰

- 一、建方違反甲方房屋預定買賣契約書第十一條「主要建材設備及其廠牌、規格」、第十三條「開工及取得使用執照期限」之規定致甲方解除房屋預定買賣契約者，本契約當然解除。

- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關第八條「付款條件及逾期付款之處理方式」，乙方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、倘因前項因素經乙方限期催告後仍不履行者，依下列方式辦理：
  - （一）倘乙方已將本契約土地產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，其因而增加之稅費損失由甲方負擔。
  - （二）倘乙方已將本契約土地產權移轉登記為甲方者，甲方應無條件負責將本契約土地產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有（乙方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理），費用由甲方負擔。
- 六、甲、乙雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第十四條之一 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。

## 第十五條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章一枚負責保管，辦理有關下列事宜：
  - (一)本契約土地產權移轉登記及抵押權設定登記、信託登記之申報或變更，及申報登錄建物成交案件實際資訊等相關事宜。
  - (二)稅捐申報、變更、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
  - (三)申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，並請求甲方賠償乙方一切損失。
- 四、依本條所代刻之印章俟上述相關之一切手續辦妥後，乙方於交屋時退還授權人。

甲方授權：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第十六條 契約轉讓約定

- 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。

### **第十七條 契約當事人效力**

- 一、甲方如為未成人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意予乙方後始得簽約，且甲方依本契約應負之一切義務，其法定代理人應負連帶責任。
- 二、甲方若依本契約第十六條將其契約權利義務轉讓第三人，乙方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受讓之第三人。
- 三、本契約之一切規定對甲乙雙方權利義務之法定受讓人與繼承人，有同等之約束力。

### **第十八條 通知及送達**

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽商或通知辦理事項，應以書面按本契約所載通訊地址以郵局函件通知對方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，雙方通訊地址如有變更，應即時以書面掛號通知他方更正。
- 二、甲乙雙方為本契約所為之一切意思表示行為，包括但不限於通知、承諾、同意及拒絕等，均必須以書面為之，始生效力。
- 三、甲方有數人者，甲方依本契約第十九條規定指定(姓名：\_\_\_\_\_)為送達代收人，甲乙雙方依本契約所為之通知或意思表示，以到達於該送達代收人時發生效力。

### **第十九條 共同承買約定**

甲方有數人者，除對本契約中載明甲方之義務，共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於甲方全體均生送達效力。

## **第 廿 條 疑義之處理及合意管轄法院**

- 一、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，為有利於甲方之解釋。
- 二、本契約若涉訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

## **第廿一條 契約及其相關之附件效力**

- 一、本社區在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項或約定，均應以書面文字載入本契約或另訂協議書，始生效力。
- 二、本契約正本壹式貳份，自簽約日起生效，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## **第廿二條 未盡事宜處理**

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

## **第廿三條 本契約之附件，詳如下列：**

- 附件一：付款期別明細表
- 附件二：代辦抵押貸款委託書
- 附件三：不動產開發信託證明

立契約書人

甲 方： (簽章)  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話： (住家) (手機)

乙 方：熙鼎開發有限公司 (簽章)  
法定代表人：陳忠祥  
地 址：台北市中正區新生南路一段138-5號  
統 一 編 號：53656961  
電 話：(02)2515-6099

不動產經紀業：

名稱(公司或商號)：家河廣告股份有限公司  
公司(或商號)統一編號：83433952  
負責人：簡大惟  
公司(或商號)地址：新北市新莊區新北大道四段18號9樓  
公司(或商號)電話：(02) 8295-1717

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一 付款明細表

工地名稱：熙鼎九簷 房屋編號：

一、 土地總價款： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整

二、 期款：

期別	工程進度	付款時間	土地款(含稅)
	訂金 2%		佰 拾 萬 仟 佰元整
	簽約金 10%		仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
	開工款 3%		佰 拾 萬 仟 佰元整
01	結構體完成 3%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
02	外飾完成 3%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
03	申請使用執照 2%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
04	領取使用執照 2%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
05	貸款 70%	年 月 日	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
06	交屋 5%	年 月 日	佰 拾 萬 仟 佰元整

※交屋款及貸款以實際公司正式通知為基準

## 附件二：代辦抵押貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因訂購熙鼎開發有限公司（簡稱乙方）之【熙鼎九簷】社區\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓、汽車機械停車位\_\_\_\_\_位，特委託乙方代向金融機構辦理設定抵押貸款，並以之抵付本契約買賣之部分價款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條 本委託依據甲乙雙方訂定之「土地預定買賣契約書」第八之一條規定訂定之。

第二條 本委託辦理貸款金額預定為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整（以資繳付本契約【附件一付款期別明細表】中「貸款」項目之價款），甲方同意由乙方代辦申請貸款（含選定貸款金融機關）之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，或按貸款金融機構規定預立存摺、取款條及另出具授權書、委託書予乙方或乙方指定人直接領取全部貸款及直接撥入乙方指定之帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部分價款。

第三條 甲方同意於辦理銀行對保之同時，將與前項貸款同額之金額，併同扣除貸款額度後之其餘應繳而未繳之房地款，全部開立本票，以擔保乙方之債權。俟銀行貸款撥交乙方後，再由乙方無息退還本票。如甲方違反本契約時，乙方得向甲方行使前揭本票之債權。

第四條 甲方同意悉依貸款金融機構之決定，就獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式依約履行義務，辦理期間如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、並預行備齊所有所需之證件會同辦理，不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。

第五條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸者，如可歸責於甲方

時，依本契約第八之一條第二項第三款處理。

第六條 甲方委託貸款所需之規費、代辦費、保險費、代書費及其他應繳之費用，應由甲方自行負擔，應於辦理所有權移轉登記時此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第七條 本委託非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託若有未盡事宜，悉依雙方所定之房屋及土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第八條 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人(甲方)：

身分證字號： (簽章)

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話： (住家) (手機)

乙 方：熙鼎開發有限公司 (簽章)

法定代表人：陳忠祥

地 址：台北市中正區新生南路一段138-5號

統 一 編 號：53656961

電 話：(02)2515-6099

中 華 民 國 年 月 日

## 附件三：不動產開發信託證明

### 信託聲明書

共同聲明人熙鼎開發有限公司、熙鼎建設開發股份有限公司、華熊建設股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋（座落地區：台北市中正區南海段五小段 47-6、51-2、53-2 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）），將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜，各方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、本建案之起造人為台新建築經理股份有限公司，連絡方式：(02) 2596-8000；本建案由台新建築經理股份有限公司提供協助續建。
- 二、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 三、「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(委託人)負最終履約責任。
- 四、為保障買方(承購戶)權益及配合受託人建置查詢網頁，買方(承購戶)同意賣方(委託人)得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。
- 五、買方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(委託人)至遲應於收訖該筆預收款項之次一受託人營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方(委託人)，並非存在於受託人與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本「不動產開發信託」之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(委託人)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳預收款項交付信託之明細，以確認其所繳預收款項是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(委託人)或受託人處理。
- 六、賣方(委託人)與受託人所訂本「不動產開發信託」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、賣方(委託人)無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(委託人)請求。
- 八、為確保買方(承購戶)權益，買方(承購戶)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受託人：
  - (1) 賣方(委託人)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(承購戶)所繳預收款項及預售屋交易之資訊，與買方(承購戶)得悉之實際資訊不符者。
- 九、於發生賣方(委託人)因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方(承購戶)

所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時：

- (1)除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權(即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權)應歸屬於買方(承購戶)，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依賣方(委託人)已提供之資訊通知買方(承購戶)，並由受通知之買方(承購戶)於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方(承購戶)身分及計算個別買方(承購戶)應受移轉之受益權比例。
- (2)受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。

十、「不動產開發信託」之受益人為賣方(委託人)而非買方(承購戶)，受託人係為賣方(委託人)而非買方(承購戶)管理信託財產。

十一、

受託人資料如下：

- (1)銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2)信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3)聯絡電話：(02) 2356-8111 分機 215
- (4)聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

十二、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

熙鼎開發有限公司  
 統一編號：530  
 代表人：董

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
 統一編號：03036306  
 法定代理人：總經理 林

熙鼎建設開發股份有限公司  
 統一編號：90  
 代表人：監

代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
 信託部 協理 謝淑惠

華熊建設股份有限公司  
 統一編號：8  
 代表人：董

中華民國 112 年 5 月 11 日