

【築源南港 - 東御苑】房地暨車位預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：築源建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【築源南港 - 東御苑】（以下簡稱本社區）房地暨車位預定買賣事宜，經買、賣雙方同意訂立本預售買賣契約條款如下。契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經溝通後，並合意訂定條款如下，以茲雙方共同遵守，且雙方確認並無其它任何口頭承諾與約定：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：築源建設股份有限公司

第二條 賣方對廣告義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。若因法令變更則不在此限。本社區樣品屋室內裝潢為設計師提供建議自行裝修表現，非實際交付之樣式。（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）。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市南港區南港段二小段 528、529、530、531、531-2、532-3、672-9 地號等七筆土地，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計 4,555 平方公尺（約 1377.89 坪）（以下簡稱本基地）

二、房屋坐落：

同前述基地內，買方購買由賣方投資興建之【築源南港-東御苑】社區，編號第_____棟第_____樓房屋第_____戶（共計_____戶）（以下簡稱本戶），為主管建築機關於民國 111 年 11 月 3 日核發之 111 建字第 0320 號建造執照（建造執照影本如附件一）（本戶房屋平面圖如附圖一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位為：

（一）☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為地下第_____層編號第_____號之平面停車位_____位，依建造執照圖說，該停車位☐有☐無獨立權狀，其車位規格為

☐長 600 x 寬 250 x 高 210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計 34.51 平方公尺（約 10.44 坪）。

每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例 3.37%。

☐長 575 x 寬 225 x 高 210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計 33.75 平方公尺（約 10.21 坪）。

每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例為 3.29%。

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，依第三條第四項之比例計算之（計算方式如附件三所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二）。

四、前項停車空間含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺，共有部分（大公總面積為 19065.01 平方公尺），前項停車空間面積占共有部分（大公）總面積之比例為_____％。

五、停車位由承購車位住戶專用，未承購車位住戶不得占用。

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

第四條 房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「_____」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺（_____坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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) 房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

1、專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

(1) 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

(2) 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）包括：

☐陽臺_____平方公尺（_____坪）

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

2、共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%，

(三) 前二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共有面積說明如下：

一、土地持分面積計算方式說明如下：

(一) 當戶土地持分計算方式為基地總面積減去汽車停車位全部土地持分總面積後，乘以本戶專有部分面積與本社區全部專有部分總面積之比例而得。

(二) 土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(三) 上述面積計算為滿足全案持分總和為 1/1，若有進位取捨問題，則以賣方計算之持分總表所列持分為準。

(四) 每個停車位空間土地持分，其應有權利範圍為 1 萬分之 2。

二、本買賣契約內所載房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

(一)、主建物面積：即一般所稱室內之面積。

(二)、附屬建物面積：陽台、雨遮（雨遮登記面積但不計價）

(三)、本社區共用部分總面積包含樓層及項目如下：

(一) 地下四層：梯廳（排煙室）、安全梯、無障礙升降機、升降機、緊急升降機、進 / 排風管道、管道間、機電設備空間（消防泵浦室）、水箱、防空避難室兼停車空間（不具獨立權狀）。

(二) 地下三層：梯廳（排煙室）、安全梯、無障礙升降機、升降機、緊急升降機、進 / 排風管道、管道間、機電設備空間（電信室）、水箱、停車空間（不具獨立權狀）。

(三) 地下二層：梯廳（排煙室）、安全梯、無障礙升降機、升降機、緊急升降機、進 / 排風管道、管道間、噴灌機房、裝卸車位（法定）、不具獨立權狀之停車空間。

(四) 地下一層：梯廳（排煙室）、梯廳（停獎專用）、安全梯、無障礙升降機、升降機、緊急升降機、進 / 排風管道、台電配電室、管道間、機電設備空間（發電機室）、機電設備空間、防災中心、垃圾處理機房、不具獨立權狀之停車空間、法定機車停車空間、獎勵機車停車空間、無障礙汽車停車位（臨停車位）。

(五) 地上一層：梯廳（排煙室）、梯廳（停獎專用）、安全梯、無障礙升降機、升降機、緊急升降機、一樓車道（含汽機車坡道）、公共服務空間（管委會使用空間）、機電設備空間、管道間、進 / 排風管道、門廳走廊、門廊、陽台、進排風管道、停獎管理員室、公共廁所、儲藏室、外廊、室外引導通路。

(六) 地上二層：梯廳、緊急升降機、升降機、無障礙

昇降機、管道間、特別安全梯、安全梯、走廊、陽台。

(七) 地上三層：梯廳、梯廳排煙室、排煙室、特別安全梯、緊急昇降機、無障礙昇降機、昇降機、進/排風管道、管道間、公共服務空間（管委會使用空間）、公共廁所、外廊、陽台、屋頂平台、水池、涼亭。

(八) 地上四層：緊急昇降機、無障礙昇降機、梯廳、梯廳（排煙室）、昇降機、管道間、特別安全梯、陽台、露台。

(九) 地上五層：緊急昇降機、無障礙昇降機、梯廳、梯廳（排煙室）、昇降機、管道間、公共服務空間（管委會使用空間）特別安全梯、陽台。

(十) 地上六層至地上二十三層：緊急昇降機、無障礙昇降機、昇降機、梯廳、梯廳（排煙室）、管道間、特別安全梯、陽台。

(十一) 地上二十四層：緊急昇降機、無障礙昇降機、昇降機、梯廳、梯廳（排煙室）、管道間、特別安全梯、外廊、陽台屋頂平台、休息室。

(十二) 屋突一層：安全梯、無障礙昇降機、昇降機、梯間、排煙室、噴灌機房、屋頂平台、管道間。

(十三) 屋突二層：安全梯、梯間、水錶室、管道間、消防中繼機房。

(十四) 屋突三層：安全梯、水箱、機械室。

(十五) 其他依法應列入共有部分之項目：（共有部份之空間名稱，以核准之使用執照圖面為準）

三、房屋及共用部分空間面積說明如下：

(一)、本案專有部分總面積計 17123.86 平方公尺（約 5179.97 坪）。

(二)、本案全區之共有部分總面積計 19065.01 平方公尺（約 5767.16 坪）。

(三)、前項共有部分面積於扣除作為約定專用之汽車停車空間

面積 10249.73 平方公尺（約 3100.54 坪）後，剩餘之共有部分面積為 8815.28 平方公尺（約 2666.62 坪）。

- （四）、前項剩餘之共有部分權利範圍，係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案全區共有部分總面積扣除做為約定專用之汽車停車空間面積後計 8815.28 平方公尺（2666.62 坪）乘以該比例而計算。

四、房屋及停車空間依下列方式計算面積：

- （一）、建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- （二）、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- （三）、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- （四）、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。
- （五）、大公面積係以本大樓共有部分（大公）總面積乘以當戶共有部份（大公）持分比例而計算。

五、上開專有部分及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

六、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。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且買、賣雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物（不含雨遮）、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、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。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第七條之一 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

本預售屋係採本方式辦理履約保證機制，由賣方將本約土地及興建資金信託予_____為本案之信託受託人，及由其執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐ 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。賣方應提供上開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，由華南商業銀行股份有限公司 華江分行（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。賣方應提供上開信託契約影本予買方。

（附件二）

☐同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

☐公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

- 一、除簽約款及開工款外，買方應依已完成工程進度所定「房地暨車位付款明細表」（附件四）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於在補繳該期款時一併繳付賣方；買方任一期款不繳付或未完全給付而逾約定繳款期限二個月以上或逾使用執照核發後一個月，經賣方以存證信函或其他書面催繳並送達七日內仍未繳納者，買、賣雙方同意依本契約第二十五條「違約處罰」之規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方應依「房地暨車位付款明細表」（附件四）之約定，於各期工程進度完工後接獲書面繳款通知單七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。
- 五、若買方以票據給付而未能如期兌現者，視為買方自始未依本契約

書之「房地暨車位付款明細表」（附件四）約定付款，依本條第三項規定辦理。

六、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

第九條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

內政部頒布「預售屋買賣契約範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十八條第（二）款第1目第（1）、（2）、（3）：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

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

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

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

其差額。

- (四) 前一、二款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。
- 三、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款給付者，應於簽立本約同時，另書立【代辦抵押貸款委託書】（附件五）交付賣方。
- 四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 五、買方已充分認知預訂貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款。本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二、三項或其他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項貸款予賣方。
- 六、買方同意以所購房屋、車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照金融機構之規定履行義務。
- 七、買方應於辦理銀行對保同時簽發與產權移轉款同額之保證本票予賣方做為擔保，賣方就該保證本票除為執行取得買方未繳貸款款項外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，於買方辦理交屋時將該保證本票交還買方。
- 八、買方同意將其在貸款金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。
- 九、買方同意於貸款抵押權設定完成後三日內，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取貸款金額，或由該貸款金融機構逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，除有違反第十一條第二、三項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得藉故拖延拒辦，逾期，依本契約第八條規定辦理。
- 十、買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費等一切費用，買方應於賣方辦理所有權移轉登記時全數預繳予

賣方，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。

- 十一、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。未完成交屋手續前，房地所有權狀買方不得要求取回。
- 十二、買方應配合賣方於通知期限內完成「貸款調查表」回覆，並確認金融機構貸款事宜，逾期則為買方不辦理金融機構貸款。
- 十三、買方如不辦理金融機構貸款（含減少貸款），應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付予賣方。
- 十四、買方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本契約「自洽貸款協議書」（附件六），並於賣方通知辦理對保日起七日內告知買方自洽之金融機構，全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。
- 十五、買方如因中途改變主意不辦貸款、或未依通知內辦妥一切貸款手續、或除有違反第十一條第二、三項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款，為買方不辦理貸款，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額支本票，俟產權移轉完成後，再將該相當於貸款金額撥付予賣方，逾期依本契約第八條辦理。

本條貸款內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層及一樓車道（含汽車坡道及機車坡道），總面積 13077.09 平方公尺（約 3955.82 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，其餘面積及一樓車道面積合計為 10249.73 平方公尺（約 3100.54 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。惟上開地下層面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

二、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。但部份區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約「建材設備說明書」（附件七）施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程（依建造執照）已於民國 112 年 8 月 15 日開工，應於民國 120 年 12 月 14 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。若賣方提前完成上述項目買方應配合辦理交屋。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，賣方每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，買、賣雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。

三、買方同意自來水、台電、瓦斯、中華電信、衛生下水道等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，賣方並應依第十五條之約定履行義務。

第十三條 工程變更之處理

一、本預售屋之房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及本社區所有公共設施等，買方同意絕不要求變更。

二、供水、排水、供電、瓦斯供氣、通訊系統、通風排氣管道、消防系統、污水系統及其他公共設備之位置應依照主管機關設計核准圖說指定位置裝設之。

三、賣方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機關作業程序為準。

四、瓦斯配管由賣方統一代為申請裝設；瓦斯裝錶申請由買方於交屋後自行辦理，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準。

五、買方如欲辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，應依本契約「工程變更特約條款」（附件十二）之規定辦理。

第十四條 建築設計及建材修改保留權

在不違反廣告真實性之義務下，為維護整體建築物公共空間及景觀庭園之精緻藝術格調，賣方保有庭園景觀、建築外觀以類似形式、色系之修改權，但以不損及買方之權益為原則。

本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第十五條 驗收

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

買方簽章：

第十六條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 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) 本項第一、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買方為非中華民國國籍者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為未成年人者，除應由法定代理人出面簽約外，並應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之稅規費由買方負擔。
- 八、辦理房屋產權移轉登記時，有關房屋價值申報，雙方同意依照政府主管機關現行法令辦理。
- 九、本契約房地暨車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買、賣雙方進行交屋。於交屋時買、賣雙方應履行下列各項義務：
 - (一) 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。
 - (二) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(三) 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。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日賣方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、買方履行本契約義務後並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方，賣方於交屋時一次結清工程追減款予買方。賣方應於買方辦妥上述手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶房屋（含車位）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。

五、買、賣雙方依本條約定辦理交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之主建物、附屬建物及停車位為範圍，本社區所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維護。

六、買方憑遷入證明書並辦妥交屋手續後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修或搬運物品時，如有損害遺失，須負賠償責任。

七、買方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢工程，應遵守本契約「裝潢施工管理辦法」（附件九）之相關規定。

八、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，買方應配合主管機關規定辦理相關作業。

第十八條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或

推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部份管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、管理委員會成立及代管結束後，賣方應將買方之房屋、車位管理費扣除代管期間之必要費用，將剩餘款項無息移交管理委員會，日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法授權管理委員會訂定。
- 四、管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後起七日內，會同移交共有部分，賣方即結束管理責任；但管理委員會或管理負責人於接收公共設施時，若發現瑕疵或未盡事項得載明於驗收單上，要求賣方限期修繕。
- 五、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，於本社區管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後，應於7日內簽收有關本社區綠建築維護管理計劃相關資料。
- 六、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意遵守「住戶管理規約草約」（附件十一）。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，共有部分自管理委員會完成接收移交日起算保固時點，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：
 - （一）房屋之結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年。

- (二) 未涉及結構之防水工程（如窗台防水、陽台防水、浴廁防水、給排水管漏水）負責保固五年。
- (三) 固定建材及裝修面飾材、如門窗、室內天地牆飾材（粉刷、地磚..等）、外牆飾材等保固一年。
- (四) 設備部份及配件（如衛浴、電氣、廚具..等）、綠化盆栽等保固一年。
- (五) 公設機電（如發電機設備、消防安全設備、監控對講保全設備、電梯設備、社區管理及自動化設備及垃圾處理設備等）自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固一年。
- (六) 公設植栽自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固一年。
- (七) 其他消耗品項（如燈泡、安定器、濾心、發電機柴油等）及因天災事變或賣方能證明可歸責於買方之使用不當及裝修破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、自行更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭等），賣方不負前項保固及任何法律責任。

二、以上公設相關設施設備之維養責任，於管委會成立後與廠商訂立維養合約進行管理維護。

三、第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

第二十條 分管範圍約定

為維護全體住戶權益，以下約定非經專用權利人或受益人之同意，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施等。下列公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶管理規約草約」（附件十一），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣房屋與車位如出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約定應遵定本特約條款及「住戶管理規約草約」（附件十一）之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

- 一、本社區內之空地、機車停車空間、屋頂平臺及樓頂屋突均由全體區分所有權人共同管理使用。
- 二、本社區公設如第五條所示，未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除緊急避難時作防空避難使用外，均無權對該汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。
- 三、「4F/B-1」「4F/B-2」連結露臺空間皆由該連接戶依約定使用管理，「24F/ 休息室（一）及屋頂平台空間」由 24F/B-1 依約定使用管理，「24F/ 休息室（二）及屋頂平台空間」由 24F/B-5 依約定使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準（如附圖三標示部分）。
- 四、地下一層第 263、264 號及地下三層第 90 號車位為無障礙車位，地下二層第 190 號車位為裝卸車位，買方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。
- 五、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外主機及公共設施之空調主機設置位置，由賣方統一按規劃安裝位置。
- 六、買方應遵守相關建築及公寓大廈管理法令之使用規定及本社區管理委員會之規定使用本汽車停車位，且依規定繳納相關管理費用，本社區停車場管理辦法授權管理委員會訂定。

本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第二十一條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶管理規約草約」（附件十一）之規定，有關遵守規定事宜，由賣方指定人召集所有住戶成立管理委員會執行管理。為維持本社區住家品質，雙方同意管理委員會未成立以前，由賣方或賣方委託之物業管理公司代為擔任管理維護工作，代管期間為賣方自通知第一戶交屋日起至管委會成立，代管期間之物業管理保全等人員薪資、公共維護費、公共水電及清潔衛生等費用由交屋後按月收取之管理費繳

付。

二、本約房屋裝潢施工規定：

- (一) 買方應遵守「裝潢施工管理辦法」(附件九)及「裝潢施工責任委託書」(附件十)之各項規定，並於裝潢前繳交施工保證金新台幣壹拾萬元及裝潢清潔費新台幣貳萬元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及相關施工人員於施工期間配合遵守該規定。
- (二) 買方應與其選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工所生損害負連帶賠償責任。
- (三) 買方於裝潢完成後且符合「裝潢施工管理辦法」(附件九)規定者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金，裝潢清潔費為裝潢時期所使用之梯廳、電梯等維護清潔，故費用依施工天數計算，多退少補。
- (四) 未繳交施工保證金及裝潢清潔費者，不得進入本社區內裝潢施工，以維護全體住戶之權益。

三、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賣方統籌處理，買方亦不得以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。

四、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用及分管之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

第二十二條 契約讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人，並不得以第三人為登記名義人。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。買方將本買賣權利義務、標的轉讓予配偶、直系血親或二親等內旁系血親或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之人為登記名義人，其轉讓或更換行為發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

- 三、前款之讓與或轉售，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，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，並簽署書面轉讓協議，其因而產生之各項稅費由買方負擔，另依據公寓大廈管理條例之規定，必需併土地一併移轉。
- 四、更換之契約承受人必須繼受買方已履行本契約各條款項之權利義務，契約承受人與買方間之相關責任或稅賦問題應自行釐清與賣方無涉。

第二十三條 稅規費暨相關負擔費用約定

- 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賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 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，交屋日當日及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、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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

五、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。

六、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。

七、如有其他前項未約定之稅捐、費用依法令規定或慣例應由買賣雙方負擔者，由買賣雙方各自負擔。

八、買方其他應負擔項目：

（一）本契約列買方應繳之各項費用，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

（二）本契約瓦斯裝錶申請及費用、保證金等亦由買方自行辦理及負擔。

（三）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，本社區管理費用為：

（1）依房屋權狀坪數計算，每月每坪新台幣叁佰元整。

（2）汽車停車位每月每位新台幣一仟元整。

（3）機車停車位每月每位新台幣叁佰元整。

管理費自交屋日起由買方按月繳付，於本社區管理委員會成立後，賣方扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

（四）本項總費用由賣方於申請使用執照前預估金額，並於辦理所有權移轉登記時，通知買方一併繳付賣方，於交屋時憑單據按實際支付多退少補。

九、賣方其他應負擔項目：

（一）依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定，應提列專戶儲存之公共基金新台幣參佰肆拾伍萬捌仟伍佰捌拾伍元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

（二）本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，依台北市綠建築自治條例第九條規定，應繳納綠建築維護費用新台幣壹百柒拾貳萬玖仟貳佰玖拾參元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述費

用於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條 違約處罰

- 一、賣方違反「第十一條建材設備及其廠牌、規格」、「第十二條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。
- 四、買方依第一款或第二款解除契約時，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。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、如買、賣雙方解除本契約後，除沒收違約金外，如應將本契約產權返還登記予他方時、違約方就辦理產權返還登記作業，如須補提資料、用印（包括簽章）、親自出面協辦、補換書類證件等事時，應於他方通知後，配合提供憑辦，不得推諉。

第二十六條 代刻印章

一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽約同時簽立「代刻及使用印章授權書」（附件八），賣方負責保管以作為本契約下列項目之用：

（一）產權移轉及稅捐之申報、撤銷申報有關事務及產權登記、領取。

（二）申請貸款資格查詢等相關手續之用。

（三）水、電之申請及過戶。

（四）本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。

（五）授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）」之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。

（六）其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。

二、賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十七條 買賣權益及責任約定

一、買方於尚未付清價款、延遲利息、違約金或各項稅費規費等並未完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

二、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於買、賣雙方之繼承人、受讓人、承租人、管理人或其他使用人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方受有損害，買方應負賠償責任。

三、本契約之一切規定對買、賣雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等的約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任。

四、賣方有數人時，係共同出售本買賣標的物，並按本約約定之權益比例，負擔本買賣契約之權利義務。惟為求便利，買方

支付本買賣價時，應統一匯入賣方指定之帳戶。

第二十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，買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；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款經第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需負擔賣方因而所受之損害賠償責任。

第二十九條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。買、賣各方各執一份為憑。
- 二、買、賣雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約及雙方簽署書面同意之約定為準。
- 三、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約共 106 頁（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十條 建造執照附表所載注意事項

本建物領有 111 建字第 0320 號建造執照。（如附件一）

第三十一條 其他事項

- 一、買、賣雙方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方、賣方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。
- 二、買方同意賣方於本買賣契約業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意買、賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括

但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷、表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款收取、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。除前述約定範圍之使用外，賣方及受託之第三人（機構），應對買方資料予以保密。

三、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）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。
- （二）基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- （三）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。
- （四）社區同意提供用地保留公共污水管渠設施及清疏空間，並同意無償供公眾使用且同意衛工處入內清淤維護及管理。

第三十二條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第三十三條 通知及送達

買、賣雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，若為共同買受人則買方指定一人（姓名：_____）

為送達代收人，地址如有變更時應即以書面通知對方更正。如遭拒收或無法送達致使函件退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十四條 管轄法院

因本契約而發生訴訟時，買、賣雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：一、建造執照影本

二、價金信託契約證明

三、房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明

四、房地暨車位付款明細表

五、代辦抵押貸款委託書

六、自洽貸款協議書

七、建材設備說明書

八、代刻及使用印章授權書

九、裝潢施工管理辦法

十、裝潢施工責任委託書

十一、住戶管理規約草約

十二、工程變更特約條款

附圖：一、本戶房屋平面圖

二、地下一樓～地下四樓停車位空間平面圖

三、約定專用範圍

四、一樓～三樓公共空間平面圖

五、屋突一層～屋突三層平面圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E - M A I L：

賣 方：築源建設股份有限公司

法定代理人：林智源

統一編號：96936457

通訊地址：台北市內湖區舊宗路二段 123 號 3 樓

電 話：(02)2791-9939

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0320號			
起造人姓名	慈源建設股份有限公司 負責人：吳浚銘			住址	11494台北市內湖區舊宗路二段123號3樓		
設計人姓名	王正偉			事務所名稱	王正偉建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢2棟地上24層地下4層 共28層132戶		
建築地點	地址	南港區南港里南港路一段175之1號1樓 共26筆 詳見附表					
	地號	南港區南港段二小段0528-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	2048.67㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	33432.61㎡				其他	4555.0㎡
發照日期	111年11月03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88個月內竣工		
工程造價	\$ 592,929,269 元						
建築物概要							
建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
共通層地下 3174.85 4.25 停車空間共33筆(詳見附表) 001層							
						總計:	33432.61 ㎡
備註：其他事項，起造人簽名、地址、地號在背面。 上列工程准予給照 局長 黃一平 中華民國一一一年十一月三日							

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

111建字第0320號

建築地點：南港區南港里南港路一段175之1號1樓

南港區南港里東南街9號
南港區南港里南港路一段175之1號3樓
南港區南港里南港路一段175號
南港區南港里南港路一段177號
南港區南港里南港路一段179號
南港區南港里南港路一段181號
南港區南港里南港路一段183號
南港區南港里南港路一段185號
南港區南港里東南街37巷9號
南港區南港里東南街37巷10號
南港區南港里東南街1號
南港區南港里東南街11號
南港區南港里東南街13號
南港區南港里東南街15號
南港區南港里東南街17號
南港區南港里東南街19號
南港區南港里東南街21號
南港區南港里東南街23號
南港區南港里東南街25號
南港區南港里東南街29號
南港區南港里東南街3號
南港區南港里東南街31號
南港區南港里東南街5號
南港區南港里東南街7號
南港區南港里南港路一段175之1號2樓

地號：南港區南港段二小段0528-0000號
南港區南港段二小段0530-0000號
南港區南港段二小段0531-0002號
南港區南港段二小段0672-0009號

南港區南港段二小段0529-0000號
南港區南港段二小段0531-0000號
南港區南港段二小段0532-0003號

建築物概要：共通層地下001層、面積：3174.85㎡、高度：4.25M、用途：停車空間

共通層地下003層、面積：3167.61㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟棟地上001層、面積：1019.97㎡、高度：4.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組416.55㎡(不含(五)便利商店、日用百貨)(G3)、(第十九組)一般零售業甲組213.38㎡(不含(五)便利商店、日用百貨)、(三十)目(G3)、(第十九組)一般零售業甲組300.46㎡(僅限第(一)、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二十)、(二十二)、(二十三)、(二十五)、(二十六)、(二十八)目之類組)

B棟棟地上001層、面積：934.59㎡、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(門廳、管委會使用空間)466.42㎡(H2)集合住宅

B棟棟地上003層、面積：821.95㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(管委會使用空間)432.16㎡(H2)集合住宅

共通層地下002層、面積：3169.27㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下004層、面積：3174.85㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室間停車空間

A棟棟地上002層、面積：1046.49㎡、高度：3.6M、用途：(第十九組)一般零售業甲組803.52㎡(僅限第(二)、(六)、(十八)目之類組)(G3)

B棟棟地上002層、面積：73.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

B棟棟地上004層、面積：799.79㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0320號

建築物概要: B棟棟地上005層、面積:783.57m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上006層、面積:784.42m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上007層、面積:783.57m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上008層、面積:784.42m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上009層、面積:783.57m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上010層、面積:784.42m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上011層、面積:783.57m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上012層、面積:784.42m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上013層、面積:783.57m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上014層、面積:784.42m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上015層、面積:777.26m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上016層、面積:778.12m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上017層、面積:777.26m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上018層、面積:778.12m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上019層、面積:777.26m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上020層、面積:778.12m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上021層、面積:777.26m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上022層、面積:778.12m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上023層、面積:777.27m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上024層、面積:538.71m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟突出物001層、面積:223.98m ² 、高度:3.05M、用途:(第二組)多戶住宅(梯間、機房)(H2)集合住宅	B棟棟突出物002層、面積:223.98m ² 、高度:2.65M、用途:(第二組)多戶住宅(梯間、水錶室)(H2)集合住宅
B棟棟突出物003層、面積:223.98m ² 、高度:2.8M、用途:(第二組)多戶住宅(機械室、水箱)(H2)集合住宅	

雜項工作物:圍牆鋼筋混凝土:長度148.38m

排水溝鋼筋混凝土:長度103.13m

適用法令概要:

■建築物防火及防火避難設施適用98年01月05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:《111》年《7》月《15》日(法令適用日期:99年3月16日)。
2. 建築地點:南港區南港里。
3. 實設空地《2506.33》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《邱輝煌結構技師事務所》,技師:《邱輝煌結構》技師。
6. 地質調查專業技師:《莊明毅大地技師事務所》,技師:《莊明毅大地》技師。
7. 本案基地屬中度液化潛能區,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:鋼骨構造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
8. 拆除執照併案辦理,拆除面積《6763.02》平方公尺(含有產權2542.34平方公尺,無產權部分4220.68平方公尺),共《26》戶,拆除門牌:《南港區南港路一段177、179、181、183、185、175、175-1號1樓、175-1號2樓、175-1號3樓、37巷9號、37巷10號;南港區東南街1、3、5、7、9、11、13、15、17、19、21、23、25、29、31》由王正偉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,以免拉鎖門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人蔡源建設股份有限公司負責人吳凌銘自行負責。
10. 基地內原有建物已先行拆除,所檢附之書圖由申請人蔡源建設股份有限公司負責人:吳凌銘負一切法律責任。
11. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之鄰更合法建築物(亦含無產權範圍),起造人應能與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或備「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0320號

注意事項：

- 13.未設置空氣調節設備。
- 14.昇降機(梯)部。
- 15.昇降設備應於中領使用執照前領得昇降設備許可證。
- 16.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審核。
- 17.放樣驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次樓板驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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，並轉發於公寓大廈管理規約中。
- 21.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局 102年 9 月18日府都設字第10237281300號函完成都市設計審議程序。
- 22.本案係都市更新案件，經本府111年4月21日府都新字第11160035973號函核備權利變換計畫，於申報開工及核發使用執照時應知照本市都市更新處。
- 23.實施者申報一樓樓板驗前，應檢具取得之候選建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建築執照圖說與候選建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓板驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 24.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工驗收前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 26.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」。
- 27.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能填辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞，放樣驗前應提送污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 28.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 29.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 30.基礎驗收前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣驗前依列管範圍打通 96.66 公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 31.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣驗前經工務局水利處審查核可。
- 32.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣驗前應知照捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 33.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 150.49公尺，本案申請建築物絕對高度111.64公尺，尚無影響飛航安全。
- 34.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 35.基地內這縮無遮層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。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮層人行道應以防滑鋪面鋪設，並於申請使用執照時，併案檢具符合CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢驗報告。
- 37.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程，工程中模板支撐高度七公尺以上，面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 38.拆除執照(含新併建之拆除部分)，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(含新併建之拆除部分)，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(含新併建之拆除部分)，承造人應於申報放樣前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 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 3739.96 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.本市屬空氣污染防治法第一類建築工程(建築面積 2048.67 平方公尺)與建照核定工程期限(88 月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 43.預售建築契約須送臺北市府地政局備查

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0320號

注意事項：

- 44.符合「臺北市不動產開發管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發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.本大樓增設公用停車位87部，位於地下一層及地下二層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積1251.55平方公尺（核計容積率為12.21%），與法定容積樓地板面積10248.75平方公尺（法定容積率為225%）合計後，允建容積樓地板面積為16624.68平方公尺，允建容積率為364.97%。區分所有權人及停車空間建築物所有權人，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 46.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，經台灣省結構工程技師公會111年6月21日(111)省節登(12)烈字第597號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 47.第(2)層挑空部分切結不得違建，挑空面積(680.9)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，使用執照核發後逕查列管。
- 48.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.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。
- 50.(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。
- 51.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。
- 52.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護設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）。
- 53.依臺北市府102年9月18日府都設字第10237281300號都市設計及土地使用開發許可審議委員會核備加註說明：一、本案地下1層42部機車位及39部汽車停車位，地下2層45部汽車停車位等係屬停車位，停車位應24小時對外開放，並確實依相關法令開放供住戶以外之公眾使用，以符本案申請停車獎勵之宗旨，後續停車管理維護計畫及費率應納入銷售合約及公寓大廈管理規約中載明。
- 54.依臺北市府111年4月21日府都新字第11160035973號都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案准予核定實施加註說明：一、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍B基地西南角部分(公共排水溝占用範圍)現有巷道廢止事宜，免依台北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。二、本案申請停車獎勵部分，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，並以1,251.55平方公尺(估法定容積12.21%)為上限；營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。三、本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，副請本市建築管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 55.本案依修訂「變更台北市南港區南港二小段528地號等16筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」申請建築基地及建築物採綠建築設計之容積獎勵協議書內容，實施者於申請使用執照時應繳納B基地新台幣91,113,563元整。
- 56.建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，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。
- 57.依臺北市府捷運工程局111年7月29日北市捷土字第1113015954號函建照會審意見表註記：一、有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告書中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。二、基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。三、於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書一本局第一區工程處所需分數送該工程處審查。四、基地開挖期間之監測記錄(含監測儀初始值)隨時提供與本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。五、本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
- 58.本案經交通部鐵道局111年8月11日交授鐵土字第1110018720號函原則同意在案。



附件二 價金信託契約證明

華南商業銀行信託契約
預售屋價金信託

契約編號：20231A0152-0

簽約日期：112.11.22

華南商業銀行信託契約書

契約編號：20231A0152-0

立契約書人：

委託人：慕源建設股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市南港區南港段二小段 528、529、530、531、531-2、532-3、533-1、534-1、535、536、553、555、555-1、556、557-4 及 672-9 地號等 16 筆土地之開發案所為之專案（建造執照號碼：(111)建字第 0320 及 0352 號，下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託中華建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案工程付款及預售價金交付信託等相關查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本一份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，應由歸屬權利人自行負責處理。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：
- 信託專戶：受益人為甲方
- 戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-南港明珠
- 開戶機構：華南銀行華江分行
- 帳號：159-10-0899899
- 受益比例：甲方100%；
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
- （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
- （二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定，本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附丙方實地查核該次付款所出具之書面報告（須包含最新建造執照中經主管機關會勘之工程進度記錄影本）。承攬合約如包括工程預付款，應由甲方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、前述付款流程得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之收款人應為請款之承攬人，甲方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲方之支存帳戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撥回甲方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- 五、本專案申貸之建築融資額度尚未核准前，預售屋買方所繳價金不得動用。

- 六、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 七、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 八、 除法令及本契約另有約定外，乙方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，如有違反者，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸

屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

- 六、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：

- （一）甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- （二）甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- （三）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經丙方查核之銷售查核報告，並於每次查核基準日後一個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後三個月內）及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項：如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

- （一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- （二）甲方告知乙方已收取之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之書面催告期限內提出說明，補足不足金額或改善之。

- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成並提供相關事證經乙方確認時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價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。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方。買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否

已確實交付信託。查詢網址為：
[<https://campaign.hnch.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>]，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託公告/信託查詢服務]。
買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約的附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

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

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

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方

應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達2個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理。如甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 15 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。甲方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月 10 日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起 6 個月止。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一)、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。
- (二)、乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，應由該當事人自行負擔司法規費、律師費或提供擔保金等必要費用。
- (三)、乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人之權益時，乙方得於確認責任歸屬及損害賠償額後（指法院確定判決或具同等效力文書，且包括但不限於經由法院告之訴訟），要求可歸責之當事人逕向他方或其他第三人賠償或自信託專戶支付。
- (四)、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「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『債信信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同，且本契約條款完成變更前，雙方同意逕適用該修正後之法令或注意事項。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

(四) 甲方因第二十三條第一項第二款或第三款之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時乙方應依甲方指示，就信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方；如有不足，應由甲方負責償還。

(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

(三) 前項三款情形，甲方應提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

四、 甲方因第二十三條第二項或第三項之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附之使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，各自返還受益人，如有不足，應由甲方各自負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前日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，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前日所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜，報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方提出說明，將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應

賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 紛爭處理及申訴管道

- 一、受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。
- 二、受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：
 - (一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。
 - (二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。
 - (三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：www.hncb.com.tw）之「意見信箱」。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。
- 二、委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊，或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助或擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。
- 三、委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠

信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專業相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本一式三份，甲、乙、丙方各執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

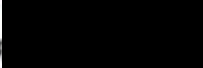
★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產經投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。
- 六、受託人之利害關係人定義如下：
 - (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
 - (二)擔任受託人之負責人。
 - (三)對信託財產具有運用決定權者。
 - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。
 - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
 - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
 - (七)受託人持股比例超過百分之五之企業。委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。
- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：www.hncb.com.tw；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

委託人聲明事項：

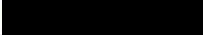
一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。

二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人 王仁宗（簽名）就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

- (一) 有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條（信託當事人）、第三條（信託財產）、第四條（信託存續期間）、第五條（信託財產之管理及運用）、第八條（委託人之義務與責任）、第九條（買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十二條（受益權轉讓及質借之限制）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十八條（違約及損害賠償）、第二十條（簽章留存及通知）及第二十一條（行銷、廣告之限制）。
- (二) 有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條（信託目的及信託事務內容）、第三條（信託財產）、第五條（信託財產之管理及運用）、第六條（信託收益計算、分配之時期及方法）、第七條（受託人之義務與責任）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十七條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第十八條（違約及損害賠償）及第二十三條（防制洗錢及打擊資恐）。
- (三) 有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條（受託人之報酬計算標準及支付時期）及第十四條（各項費用之負擔及其支付方法）。
- (四) 有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險；包括但不限於可能發生投資標的的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項（含風險預告）。
- (五) 受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條（紛爭處理及申訴管道）。
- (六) 其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條（表）。
- (七) 除前揭契約重要內容外，宜悉依本契約之約定辦理。

此致

華南商業銀行股份有限公司

委託人簽名或蓋信託留存印鑑：  

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記住址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲方	景源建設股份有限公司 行業別：不動產業 代表人：林智源	96936457	臺北市內湖區 舊宗路二段 123 號 3 樓		
乙方	華南商業銀行股份有限公司 代表人 董事長 張雲鵬 信託業務代理人 信託部經理 曾文民	03742301 信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市松仁路 123 號 15 樓 2371-3111 (信託資 產管理科)		
丙方	中華建築經理股份有限公司 代表人： 董事長 鍾榮吉	22658129	臺北市信義區 基隆路 1 段 396 號 15 樓		 

中華民國 112 年 11 月 22 日

營業單位代號及名稱	159 華江
核對觀簽	主管確認
確認本行所有簽名處均為當事人親簽	1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完成信託人員 資格登錄
 112 年 11 月 22 日	

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人，時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本，代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票塗污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應進行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件二：信託報酬之計算及支付方法

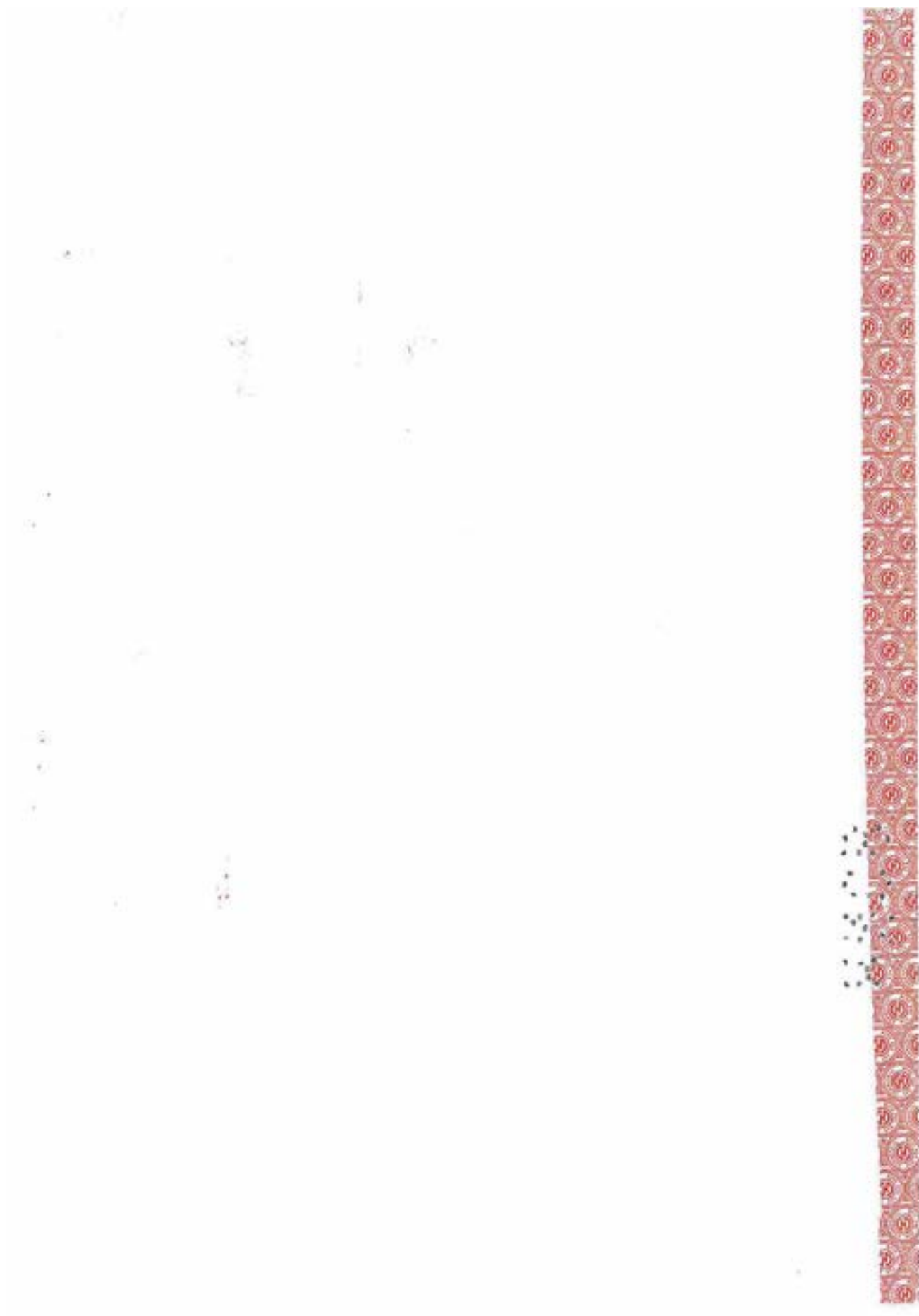
一、乙方之報酬如下所示，由甲方以現金、即期票據或匯撥方式支付，必要時受託人亦得自信託專戶中扣取：

- (一) 簽約手續費：優待免收。
- (二) 信託管理費：全案收取新臺幣(下同)1,600萬元，於簽約完成時一次給付。惟自本契約簽約日起超過4年時，每月另以33.4萬元計收，甲方應於次月10日前支付，未滿一個月者以實際日數計算。信託關係終止時，本行已收取之費用概不退還，如有逾收部分並視為信託規劃服務費用。
- (三) 契約修改費：甲方申請修改本契約經乙方同意辦理時，應支付契約修改費，每次3萬元整。
- (四) 信託受益權歸屬處理費：因發生本契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取10萬元之處理費，另依受益人(即買方)人數，每人加收1萬元之處理費。
- (五) 特別處理費：信託期間或信託關係終止後，乙方因處理信託事務、甲方與第三人糾紛涉訟，致乙方衍生信託事務特別處理作業(例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等)，除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取1%處理費，且每一審級至少收取10萬元，乙方並得自信託財產逕行扣取。
- (六) 遲延交付作業費：信託期間內，甲方有未依契約第八條第三項約定提供查核(簽證)報告，或雖提供查核(簽證)報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，受託人得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費1萬元，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費1萬元。

二、前項所列各項費用報酬如逾繳納期限，經乙方一定期限催告甲方繳納後仍未繳納者，乙方得處分信託財產抵付之。

華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端之隱私權，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：
- (一)蒐集之目的：
1. 022 外匯業務、035 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 儲款戶與存款戶存摺作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
 2. 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
- (二)蒐集之個人資料類別：
- 姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用之期間：
- 特定目的存續期間或依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- (四)個人資料利用之地區：
- 下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用之對象：
- 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用之方式：
- 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補正或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當證明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02-21810101)詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務所需或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。



收文日期 114.5.20

收文編號 114.5.20 43

更改戶名指示書

申請日期：中華民國 年 月 日 信託契約編號：20231A0152-0

【委託人或受益人申請時，應以留存於受託人處之印鑑為憑】

申請項目：

茲因本案辦理預售之推案名稱更改為「築源南港-東御苑/南御苑」，請貴行協助將本案信託專戶（帳號 159100899899）戶名變更為「華南商業銀行受託信託財產專戶-築源南港-東御苑/南御苑」。

此致

華南商業銀行股份有限公司

委託人：築源建設股份有限公司



受託人審核欄（申請人請勿填寫）

經理：

副理：

科長：

經辦：

附件三 房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明

戶 別：

車 位 編 號：

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：

一、本契約土地總面積為：

平方公尺，土地持分及面積明細如下：

	房屋	車位
土地持分		-
平方公尺	約	-
坪	約	-

二、房屋建物登記面積如下：

(1) 本大樓房屋主建物及附屬建物面積合計為 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。

(2) 本大樓共有面積總計 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。

房屋建物登記總面積	_____ M ²	約 _____ 坪
包含：1. 主建物面積	_____ M ²	約 _____ 坪
2. 陽台面積	_____ M ²	約 _____ 坪
專有部分：	_____ M ²	約 _____ 坪
3. 雨遮面積	_____ M ²	約 _____ 坪
4. 共有面積	_____ M ²	約 _____ 坪
主建物面積占本房屋 登記總面積之比例	_____	

※前列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

三、汽車停車空間建物登記面積如下：

(平面式停車位以劃分界線中心為準)

車號	性質	面積		長	寬	高
*	*	* M ²	約 *	* cm	* cm	* cm

貳、本約房地及汽車停車空間總價明細如下：

_____ 元整。

一、房地及車位總價如下：(含稅)

房地總價	_____ 萬元	車位總價	- 萬元	房車總價	- 萬元
房屋款	_____ 萬元	房屋款	- 萬元	房屋款	- 萬元
土地款	_____ 萬元	土地款	- 萬元	土地款	- 萬元

房屋款金額	- 萬元
主建物部分	_____ 萬元
陽台部分	_____ 萬元
專有部分	- 萬元
雨遮部分	0元，不計價
共有部分	- 萬元

甲方簽章：_____

※附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。

附件四 房地暨車位付款明細表

類別	工程進度		應繳金額			
			房屋款	土地款	車位款 (房屋款)	每期總金額
	訂金3%					
	簽約金5%					
	開工款2%					
工程期款	一	連續壁完成				
	二	第一層開挖及支撐				
	三	地下層開挖完成				
	四	B1版完成	250,000	460,000	0	710,000
	五	5F版完成				
	六	10F版完成				
	七	15F版完成				
	八	20F版完成				
	九	24F版完成				
	十	屋頂版完成90天				
	十一	屋頂版完成150天				
產權移轉款 75% (含金融貸款)	(1)辦理金融貸款					
	(2)不辦貸款或減貸差額		(依本契約第九條貸款約定第十三項辦理)			
	交屋款5%					
	買賣總金額					

附註：買方應按本付款期別中約定之應繳金額，依工程進度繳付賣方。

附件五 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因向築源建設股份有限公司購買坐落在台北市南港區南港段二小段 528、529、530、531、531-2、532-3、672-9 地號等七筆土地之基地上案名為【築源南港 - 東御苑】社區，編號_____棟_____樓之房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位，特以上開房屋產權向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以資繳付本約附件四房地暨車位付款明細表中金融貸款款項下之價款）。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂購之房地產權作為抵押物，並以買方或實際借款人為債務人辦理第一順位抵押設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。
- 第五條 買方並應簽立本票壹紙（票面金額即本委託書第一條金額），以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，上開本票應以該借款人為連帶保證人，如賣方指定帳戶未如期收到貸款金額時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，如須買方親自會同辦理時，除有違反第十一條第二、三項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依本約（房地暨車位預售屋買賣契約書）第九條約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。

第八條 除有違反第十一條第二、三項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本契約非經買、賣雙方同意，不得終止或撤銷，本約若有未盡事宜，悉依本約（房地暨車位預售屋買賣契約書）相關約定及誠信原則辦理。

第九條 本委託書壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：築源建設股份有限公司

法定代理人：林智源

統 一 編 號：96936457

通 訊 地 址：台北市內湖區舊宗路二段 123 號 3 樓

電 話：(02)2791-9939

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：築源建設股份有限公司

茲因向賣方購買坐落在台北市南港區南港段二小段 528、529、530、531、531-2、532-3、672-9 地號等七筆土地之基地上案名為【築源南港 - 東御苑】社區，編號_____棟_____樓之房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位，今買方欲自行以前述房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付前述訂購房地之產權移轉款（金融貸款），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，以作為房地暨車位預定買賣契約書中之產權移轉款（金融貸款）。
- 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，買方應配合辦理。
- 三、買方於自洽金融機構辦理對保手續同時，同意預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，或提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。倘自洽金融機構不願出具「撥款委託書」時，為買方放棄自洽貸款。辦理前述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，賣方領取貸款後，於交屋時將商業本票返還買方。
- 四、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 五、除有違反第十一條第二、三項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，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，除按本契約第八條規定辦理外，買方應將房地所有權移轉返還賣方並塗銷抵押權，否則賣方得逕依法行使上述商業本票之權利。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：築源建設股份有限公司

法定代理人：林智源

統 一 編 號：96936457

通 訊 地 址：台北市內湖區舊宗路二段 123 號 3 樓

電 話：(02)2791-9939

中 華 民 國 年 月 日

附件七 建材設備說明書

【建築】

一、【結構】

1. 本大樓經專業結構技師運用電腦程式精密計算設計，並經主管機關審核及結構技師簽證，本棟建築物整體結構採用鋼骨（SC）構造，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性，完全符合內政部頒佈之建築技術規則最新規範。
2. 為提升本建築物之安全及提升建築耐震力，本大樓於地上一層至地上十層特別加裝日本原裝制震壁，以加強結構之耐震及耐風力，並減少地震時建築物晃動幅度及減低損壞程度。
3. 本大樓鋼骨結構之鋼骨及鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要之規定，絕無輻射污染現象，並定期抽樣檢核鋼筋、混凝土以確保工程品質，符合 921 地震後最新 CNS 國家標準。
4. 本案特別配備最新地震預警系統，落實智慧防災建築的安全應用。
5. 本建物混凝土之氯離子含量均符合法規及標準規定，並經 SGS 場採驗並取得 TFA（財團法人全國認證基金會）之認證報告書。

二、【外觀】

全棟外觀（四面）皆採用花崗石搭配刮痕磚以燒面、亮面及金屬材料互作整體造型，另選用低吸水率外牆磚，與金屬包板、格柵及其他建材搭配，配合整體夜間照明設計並導入外觀控制系統，外觀雍容氣度、典雅精緻，顯現本棟選材、用色獨具匠心塑造新建築風格。

三、【外窗】

1. 各戶均採用日本 Y K K AP 之高性能水密窗，並搭配 LOW-E 強化膠合玻璃為主，依需求做專業之搭配，門窗設計皆配合建築外觀整體設計，其他各窗規格均依專業技師配置。
2. 陽台門皆採三合一 Y K K AP 三合一通風門，搭配 5mm 強化玻璃。

四、【公共樓梯間】

1. 階梯：各層公共樓梯踏步採用樓梯專用止滑地磚，搭配專用扶手欄杆，

保障使用者行走安全。

2. 天壁：塗裝荷蘭知名品牌得利高效水泥漆，並依法規裝設照明燈具，設樓層指示標誌，特請專業設計人員進行統一規劃設計。
3. 梯廳安全門：皆採用符合相關法規規定之防火認證烤漆鋼板門，並委由專業設計單位統一規劃設計。

五、【電梯】

1. 設備規格：採用三菱、日立、永大自動微電腦防疫高速電梯，電梯車廂委由專業設計單位統一規劃設計。

附加功能：

- (1) 自動控制廂門延遲開關。
 - (2) 自動開關照明燈及通風扇。
 - (3) 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
 - (4) 停電時自動切換至緊急電源。
 - (5) 樓層按鈕錯按取消裝置。
 - (6) 紫外線抑菌裝置。
 - (7) 安全光幕防夾
 - (8) 專屬溫控
2. 載客數量：二十人份。
 3. 操作速度：採用 150m/min 以上之高速電梯，讓您更安全快速回到溫暖的家。
 4. 舒適：特配置專用空調，保持良好之舒適溫度與清新。
 5. 防疫：採用最新搭配之防疫除菌設備於車廂，以減低社區感染源。

六、【屋頂防水 & 隔熱】

1. 防水：採用最新防水科技材料以多層式施作，並委由專業防水技術人員施作創業界範例。
2. 隔熱：屋頂另鋪設採 2CM 專用厚磚以高架地板系統施作，內部搭配最新之隔熱材，採雙層隔熱設計以達成隔熱之最佳效果。

七、【陽台】

1. 工作陽台設有洗衣機專用水龍頭、洗槽專用冷熱水龍頭並搭配洗衣機及

陽台及空調專用排水頭、此外洗衣機及瓦斯熱水器特配防水專用 110V 與 220V 插座（附漏電斷路器），並附洗槽專用枱一座（點交不安裝）。

2. 前陽台配置專用水龍頭一組並配置一組 110V 專用防水電源，排水配置專用排水一組，各項對出管線預留孔及管路皆由專業單位統一規劃。

八、【室內隔間】

1. 各戶採室內隔間牆採輕質磚隔間系統，具 2hrs 防火時效、45db 空間隔音，另有 SGS 材料暨工程實驗認證，使用專用膨脹螺絲，吊掛可達 500kg 掛壁承重。
2. 分戶隔間牆採 RC 結構隔音加強規劃。

九、【給排水系統】

1. 供水：採間接供水方式，自來水經由總錶經公共淨水器流入地下室蓄水箱，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶。
2. 蓄水：地下室蓄水池及屋頂水箱經無毒防水處理後內壁貼抗菌磁磚，並搭配專用水塔過濾設備，附不鏽鋼爬梯及人孔蓋，水箱人孔蓋加設磁簧微動開關，連接中央監控室監控，以確保用水安全及清潔衛生。
3. 管線：冷熱給水管均採國家認證之不鏽鋼管，熱水管加保溫披覆，本案採上配管部分區域於天花為明管不加做天花板，排水管採用南亞或大洋或華夏之廠牌 CNS 標記排水專用 P V C 管或鑄鐵管。
4. 各戶均採獨立水錶設計及於戶內裝設該戶之總制水閥以利方便維修。
5. 主幹管管路，中轉處增設專用檢修孔，並於社區點交後兩年，協助社區於轉接處更換一次相關管路。另贈送監測管路攝影專用設備於管委會。
6. 屋頂及各戶皆設置強制洩水專用排水口，預防各種回堵之可能性。

十、【電氣設備】

1. 供電方式：一般零售業採單相三線 110V/220V 供電，1B8、1B9 兩戶零售業採三相四線 380V/220V 供電，住宅採單相三線 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，方便家用設備使用。另設公用電錶，方便社區管理。
2. 管線材質：所有配管採國家認證南亞或大洋或華夏之 P V C 管，電線電纜採太平洋、華新麗華、華夏、伸泰之線材，採用國家認證 CNS 標記

產品，安全可靠。

本案採牆前配管施作，明管不另做裝飾。（特殊位置依設計規劃另配置暗管）

3. 開關插座：均為壁內式裝置，採用日系之大型開關，開關面板加設夜間顯示燈。
4. 開關箱：各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用國家認證士林或東元之品牌，安全無慮。（需求計算皆依專業技師統一規劃，安全無慮）
5. 廚房冰箱插座、客廳電視插座、智能箱插座及熱水器強制排氣插座設置緊急插座，於停電時發電機啟動，供作緊急電源使用，提供住戶基本需求。
6. 工作陽台設洗衣機及烘乾機專用插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫確保安全。（另增配洗碗機及洗衣機烘乾機各一組 220V，專用雙插，保持住戶設備彈性）
7. 裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備，以提高居住品質。
8. 浴廁內插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫確保安全。

十一、【弱電系統】

1. 每戶客廳、各臥室均預留電話及電視出線口，每戶客廳、各臥室、並採星狀配管提供專用管路。
2. 屋頂統一裝置數位電視共同天線系統，並附天線放大器及整合器。
3. 預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
4. 另與電信業者配合設置最新高規格之光纖網路到各戶室內（F T T H）服務。
5. 公共區域之網路訊號源皆採取高規格不斷訊之規劃，以確保對外通訊暢通。

十二、【各戶全安全管理系統】

1. 電視對講系統：各戶採中興保全系統室內裝設免持式彩色螢幕多功能防盜對講機，並連線社區大門入口之監視系統，住戶可過濾來訪賓客，並與中央監控室聯絡，另設置單戶門口對講機。
2. 防盜感知系統：各戶玄關門裝設磁簧感知器，維護居家安全。

3. 瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器、定溫式探測器，發生警報時，中央監控室可適時協助處理，確保大樓住戶安全。
4. 緊急求救系統：各戶之室內對講機均配有緊急求救系統，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即由中央監控室聯繫並救援。

十三、【瓦斯設備】

1. 代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃依相關法規設計安裝，瓦斯錶由甲方於交屋後自行申請掛錶。
2. 申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求將於基地內提供瓦斯遮斷閥，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。
3. 所有瓦斯系統規格，皆依最新相關法規，統一由瓦斯公司施工及安裝，住戶皆應依規定申請變更依法處理，不得任意變更。

十四、【消防安全系統】

1. 消防栓系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，十一樓以上樓（電）梯間依法加設消防水帶箱，火災時拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
2. 自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
3. 自動灑水系統：各戶均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加作天花板，灑水頭由溫度感應自動灑水。
4. 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈，各層設A B C乾粉式滅火器，以供火警緊急時使用。
5. 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於中央監控室之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播，通報各住戶。
6. 緊急發電系統：裝置全新自動發電機組，以供停電時緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制及安全系統之電源。
7. 本建案之消防相關設備及規劃，皆依最新法令及規定辦理，賣方得隨時配合法令調整之。

8. 各戶於交屋後，本案皆附贈輔助式，最新滅火器予各戶。

十五、【公共安全管理系統】

1. 門禁管制系統：

(1) 社區入口大門採用電腦感應式讀卡機管制系統，壹樓門廳設置感應讀卡機，以管制人員的進出，並與中央監控室電腦連線，可儲存人員進出時間資料。

(2) 中央監控室設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

2. CCTV 監視系統：社區大樓入口、壹樓門廳、壹樓戶外空間、R 樓戶外區、電梯車廂、停車場入口適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

3. 中央監控室或適當之位置設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

4. 停車場及屋頂設置對講系統供緊急求救使用，人員遇有緊急狀況只需按下牆上對講機通話按鈕，管理人員即能得知求救樓層及區域，於第一時間進行處理。

十六、【避雷設備】

1. 本大樓採用放電式避雷針系統，可充分確保社區建物之安全。

2. 本大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

十七、【停車設備】

1. 地下室停車場出入口管制採長距離感應讀卡辨識主機或遙控器並設置監視系統，徹底監控車輛之進出，並將進出畫面做數位攝影存檔，配合政府法令設置防火捲門及彩色監視設備，兼顧便利與安全。

2. 停車場設導流排氣機及一氧化碳感應監測設備，自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。

3. 停車場地坪採用車道磚及金鋼砂耐磨地坪或 EPOXY 地坪，車道入口斜坡採車道專用地磚處理，入戶入口及梯廳均採用西班牙進口耐麗石，搭配西班牙進口地磚 60X120cm，並交由專業設計團隊統一規劃。

4. 停車場入口及各層車道設交通號誌，室內設廣角反射鏡、方向指示及交通標示等設施，並加裝電子顯示幕及智慧警示系統，並交由專業設計單位統一規劃。
5. 停車場內設自動泡沫滅火設備，隨時保障人員、車輛安全。
6. 汽車車位皆預留公共電纜線槽（不含電纜），交屋後由車位所有權人自行拉設充電設備（須符合 OCPP 規範），並與大樓充電管制系統連接，相關安裝設定費用及實際充電費用皆由買方依照社區規約相關規定自行繳納。日後買方安裝充電設備須由管理委員會集中依管理規範進行管理，並依執行細則申裝及施作，避免產生侵犯公共用電之爭議。
7. 特別增設全熱交換系統，增加空氣品質。
8. 增設預防性防水柵門，降低天災造成之社區災害。
9. 全區照明系統及指標，天地壁皆請專業設計單位統一規劃。
10. 特別增設電車專用防火毯，以備不時之需。

【室內】

一、【廚具設備】

1. 檯面及配件：檯面採用美國杜邦石一體成形檯面搭配義大利 TASCAR 英石水槽，龍頭採用德國 hansgrohe 鵝頸伸縮式龍頭。
2. 廚具面板：德國原裝進口 LEICHT 廚具。
3. 家電設備：義大利 Glem Gas 橫式雙口爐、義大利 Glem Gas 壁掛式環吸油機、義大利 Glem Gas 全嵌洗碗機、義大利 Glem Gas 嵌入式微波烤箱及其他相關配件，並加贈林內炊飯器一台。
4. 淨水配備：美國 YAFFLE 淨水器壹台。
5. 照明：麗合博 LED 觸控條燈。

◎前列廚具檯面尺寸及配備，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

二、【衛浴設備】

1. 馬桶：全戶無論主 / 客浴，皆採用德國 DURAVIT 全自動電腦馬桶。
2. 臉盆及龍頭：全戶採用德國 DURAVIT 下嵌盆 / 上置盆，搭配德國 DURAVIT 面盆龍頭。
3. 配件附贈：化妝明鏡、DURAVIT 毛巾架、衛生紙架。（點交不安裝）。
4. 通風設備：全戶無論主 / 客浴，皆附贈國際牌浴室暖風乾燥機，健康舒適。（點交不安裝）

5. 淋浴間及龍頭：採用 8mm 強化玻璃加貼防爆膜，主浴採用德國 DURAVIT 定溫淋浴柱，次 / 客浴採用德國 DURAVIT 定溫淋浴滑桿組。
6. 浴缸及龍頭：主浴缸採用德國 BETTE 鋼板浴缸，部分次浴（依房型）採用德國 DURAVIT 壓克力浴缸，皆搭配德國 DURAVIT 預埋式出水開關。

三、【空氣設備】

1. 空調主機：各戶設計獨立空調系統，採用 MITSUBISHI 變頻式冷暖空調主機，專用電源及室外主機統一由賣方規劃安裝。（不含室內子機）。
2. 各戶特別採用 Honeywell 最新智慧型空氣系統：除濕機、全熱交換機、空氣淨化機三系統整合設備，有效提升室內生活上之空氣品質及管理。

四、【室內地壁材】

1. 各戶客餐廳、臥室地坪全採用 SHERMORE CORP 抗潮超耐磨木紋地板 + 隔音墊。
2. 廁所地，壁磚全採用歐洲西班牙原裝進口尺寸 60cm X 120cm 進口磁磚。
3. 廚房地，壁磚全採用歐洲西班牙原裝進口尺寸 60cm X 120cm 進口磁磚。
4. 前陽台地磚採用歐洲西班牙原裝進口 75 X 20cm 木紋磚。
5. 後陽台地磚採用歐洲西班牙原裝進口 15 X 45cm 木紋磚。
6. 各戶全室壁面採用荷蘭知名品牌得利高效乳膠漆塗裝。

五、【門】

1. 各戶玄關大門採用新款義大利原裝進口，敵銳裝甲防爆玄關門防爆門，搭配專利安全鎖心、電動解鎖及五金配件，外觀搭配 99.96% 純紅銅銅雕刻面飾板，把安全與科技完美結合，確保住家安全無虞，美觀精緻。
2. 依建築技術規則高層 14 樓以上建築規範，廚房門依政府相關法規採用規定鋼板烤漆防火門。室內門全戶採用進口日本大建室內門，搭配日本原裝 10 度下壓把手，原裝 3D 微調鉸鍊。

【公設 & 標準層梯廳】

一、【公設】

1. 地坪：採用天然石材搭配歐洲原裝進口地磚設計，突顯大氣之風，石材特採取無縫專業美容加工處理，展現精緻工藝。
2. 裝修：採用各種高規格之建材，搭配名貴天然石及貴金屬，呈現所有建材皆符合防火認證及相關法規之規範，主結構之建材特選用政府認證之綠建材，提供健康安全之環境。
3. 空氣：採用日本三菱隱藏式冷氣系統，搭配 Honeywell 除溼、清淨、全熱交換三合一搭配組合，並加入紫外線防疫空氣系統，為當下最完整的空氣設計設備整合系統，提供公設使用，讓環境得到舒適、安全、健康的最佳境界。
4. 衛浴：採用德國 DURAVIT 衛生設備搭配感應式非接觸式龍頭為主要設備，無障礙設備採用日本 Panadonic 無障礙輔具，並提供防疫所需之相關配件。
5. 設計：本案特委由名師統一規劃，包括內部裝修、傢俱布置，皆由專業人員統合，呈現出高規格的設計作品。
6. 其他：其他相關配件，如健身器材、物管工具，皆依時程，做最新當下最適合的選購。

二、【標準層梯廳】

1. 地坪：採天然石材，並委由設計專業人員整體規劃，奢華大器。
2. 壁面：採西班牙原裝進口耐麗石搭配天然石材及造型金屬，整體規劃並委請設計專業人員整體規劃，高質感呈現。
3. 天頂：採防火認證之日本淺野矽酸鈣板，搭配計劃性設備並結合造型及燈光統一規劃。
4. 門帶：各戶特委請專業設計團隊，統合對講、門牌、門口燈，規劃專用門帶，提昇入戶質感及美觀。

【特約事項】

1. 乙方有權於外觀立面及社區入口設置『築源建設』等相關企業之名稱、標誌及燈光等廣告招牌之相關設施，本社區全體區分所有權人及管理委員會同意築源建設及相關企業得無償使用並得永久設置，不得以任何理

- 由要求收取費用或拆除，並且同意配合辦理申請手續及相關書類用印。
2. 本公司為了維護社區品質，保持原設計理想及初衷，於完工點交給管理委員會起三年，賣方得保有運行及物業管理指導權三年，以協助社區穩定並運行品質。
 3. 本案點交不安裝之相關品項，皆適用提貨卷或現貨點交方式支付。
 4. 廚具，衛浴設備為提貨卷品項。
 5. 所有外管及內管相關配置皆須由賣方制定之。

附件八 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：築源建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用坐落台北市南港區南港段二小段 528、529、530、531、531-2、532-3、672-9 地號等七筆土地之基地上案名為【築源南港 - 東御苑】社區，編號_____棟_____樓之房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位等暨其應持分本契約建物土地辦理：
 - (一) 產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
 - (二) 申請貸款資格查詢等相關手續之用。
 - (三) 水、電之申請及過戶。
 - (四) 本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。
 - (五) 授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）」之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
 - (六) 其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書以外之任何用途。
- 四、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法第五百三十四條及民事訴訟第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本委託授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：築源建設股份有限公司

法定代理人：林智源

統 一 編 號：96936457

通 訊 地 址：台北市內湖區舊宗路二段 123 號 3 樓

電 話：(02)2791-9939

中 華 民 國 年 月 日

附件九 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設施及設備完整、環境整潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區設施完整性、外觀整體美觀及各住戶權益，於進行室內裝潢應注意下列事項：
 - (一) 不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
 - (二) 不得懸掛或張貼廣告物品。
 - (三) 空調室外主機位置應依管理委員會（管理委員會成立前應依賣方或賣方指定之單位）規定位置配置。
 - (四) 管道間不得變更及移位。
 - (五) 瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
 - (六) 污水管線設置、隔音墊鋪設範圍及消防設施不得變更、取消或破壞。
- 三、施工保證金及裝潢清潔費之繳交：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，買方應向管理委員會（管理委員會成立前應向賣方或賣方指定之單位）繳交施工保證金新台幣壹拾萬元整及裝潢清潔費（公共區域）新台幣貳萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，施工保證金無息退還，裝潢清潔費則按實際施工天數每日新台幣貳佰元整計算，多退少補。（若施工天數超過第 365 日曆天起，裝潢清潔費調整為每日新台幣伍佰元計算）。
- 四、買方應於進場施作前一週簽具「裝潢施工責任委託書」（附件十）承諾在施工期間遵守本辦法，屋主於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
 - (一) 開始施工一週前需辦妥：憑施工保證金及裝潢清潔費收據在賣方或賣方指定之單位辦理初次進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法規定之進料，管理人員得禁止進場。
 - (四) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋並自行清理搬運。

- (五) 施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
- (六) 包商於施工期間，需進行施工樓層公共廊道天、地、壁臨時保護措施，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由施工保證金內扣除修理費，施工保證金不敷扣抵時，買方需負連帶賠償責任。
- (七) 施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
- (八) 包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
- (九) 施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、亂丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。
- (十) 包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
- (十一) 施工人員不得進入非其承包工作地區。
- (十二) 晚間五時以後一律不得進場施作。
- (十三) 本社區於第一戶交屋 / 裝潢完成並入住時，施工時間如下：

平日：上午 08:00-1200，下午 13:00-17:00，其餘時間不得進場施作。

- 六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。
- 七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會或賣方（管理委員會成立前）得以施工保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之施工保證金平均扣抵清運費。
- 八、裝潢完成後，經管理委員會或賣方查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之施工保證金無息退還，否則管理委員會或賣方得逕就該施工保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：
 - (一) 損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。
 - (二) 污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
 - (三) 違反本辦法第二條之規定者，管理委員會或賣方得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四) 違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

附件十 裝潢施工責任委託書

茲因立書人_____所購買坐落在台北市南港區南港段二小段528、529、530、531、531-2、532-3、672-9地號等七筆土地之基地上案名為【築源南港-東御苑】社區，編號_____棟_____樓之房屋，擬進場施作裝潢工程，預繳施工保證金新台幣壹拾萬元整及裝潢清潔費新台幣貳萬元正。

立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該施工保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票一次繳清，立書人絕無異議。

◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

此 致

築源建設股份有限公司

立委託書人：

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 住戶管理規約草約

第一條：為維護築源南港－東御苑（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由築源建設股份有限公司（實施者）通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管委員會服務範圍如左：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自交屋日起，

不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為 168 部、增設獎勵停車位 84 部、自設停車位 49 部、法定裝卸位 1 部，增設公用停車位原則上配置於地下一層與地下二層，增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 189 部、機車增設停獎停車位 42 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設獎勵停車位之附近住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理，惟為使法定停車空間及獎勵停車空間因屬性不同而有所區隔，並便利未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下管理：

一、將法定汽車停車空間設置於地下第三～四層；地下第三層設置 80 部，地下第四層設置 88 部。增設獎勵停車位於地下第一層設置 40 部，於地下第二層 44 部，讓停獎車位停車空間儘量臨近地面層，以利使用為原則。自設汽車停車位於地下第二～三層；地下第二層設置 43 部，地下第三層設置 6 部。法定裝卸位 1 部，位於地下第一層。

二、停獎車位 84 席，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關申領停車場登

記證，對外開放供公眾使用。

且停獎無障礙車位之使用對象，應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。

二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。

四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。

五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

十一、本大樓露台由相連接之住戶（4F/B-1、4F/B-2）依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。「24F/休息室（一）及屋頂平台空間」由 24F/B-1 依約定使用管理，「24F/休息室（二）及屋頂平台空間」由 24F/B-5 依約定使用管理，但不得違反法令之使用限制。

十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第九條：特別約定：

- 一、為維護大整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，由建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 三、本大樓退縮留設之人行步道面積共983.37平方公尺，以順平處理，係為無償開放予公眾通行，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示如附圖1。
- 四、本大樓1、2、3樓層之通廊、社區遊憩設施等，為全體區分所有權人共有，非經區分所有權人會議決議，不得變更為私人專用或其他用途。
- 五、本大樓屋頂層及屋突設置造型牆、雨遮部份，不得另行設置圍籬，且非經主管機關同意不得改變用途。
- 六、為使建築立面具整體感，並統一低樓層零售業廣告招牌設計風格與型式，將本基地地面一層商家採用正面型招牌設計，置於一、二樓層間之眉樑位置；二層商家採用側立面型招牌設計。一樓招牌統一高度尺寸為80公分，邊框為5公分黑色金屬邊框。二樓招牌B基地200公分，寬度為80公分，邊框為5公分黑色金屬邊框。詳如附圖3所示。
- 七、停車位
 - （一）考量鄰近社區住戶之停車需求，本大樓增設獎勵停位84部，位於地下一～二層，應提供公眾使用。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。
 - （二）增設獎勵停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停

車位管理維護計畫」辦理（詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫），並由管委會聘專業廠商負責。

（三）增設獎勵停車位部分，設置專用之人員進出樓梯（或電梯），日後應開放公眾使用。

（四）地下一層設置 231 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

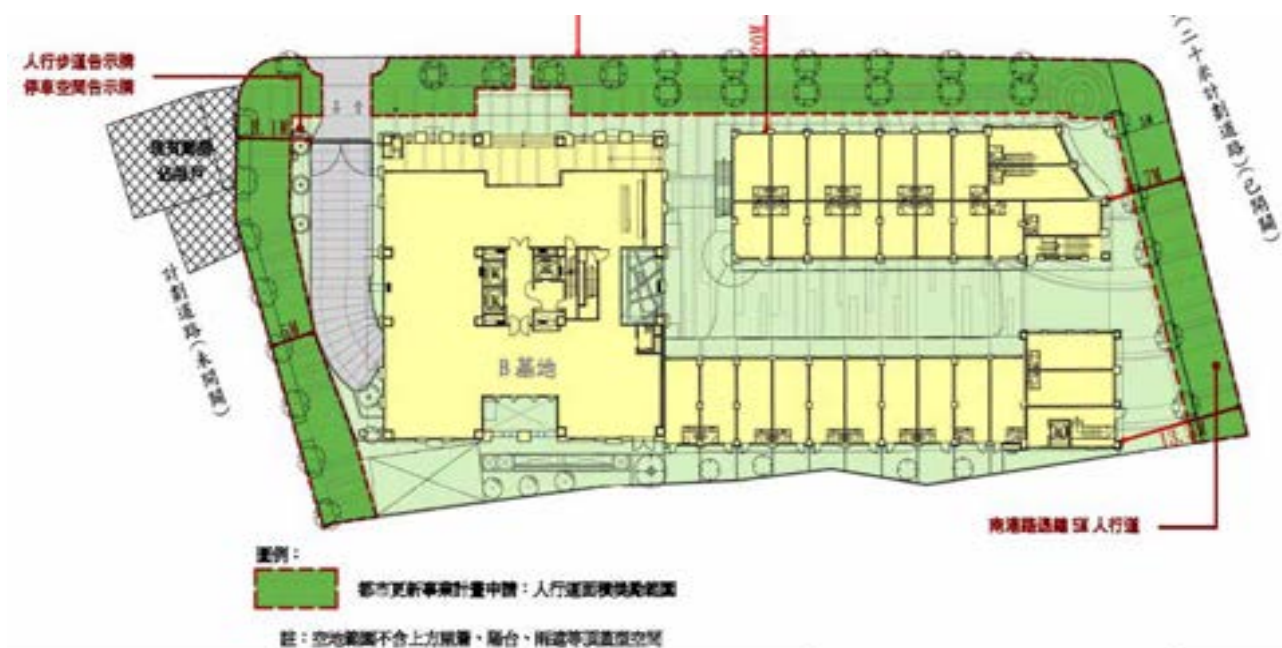
（五）地下一層編號 263、264 及地下三層編號 90 之車位為無障礙汽車位，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，為區分所有權人共有，不得約定專用。

（六）地下二層編號 190 之車位為裝卸車位，為方便住戶搬遷傢具時臨時停車使用，為區分所有權人共有，不得約定專用。

第十條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

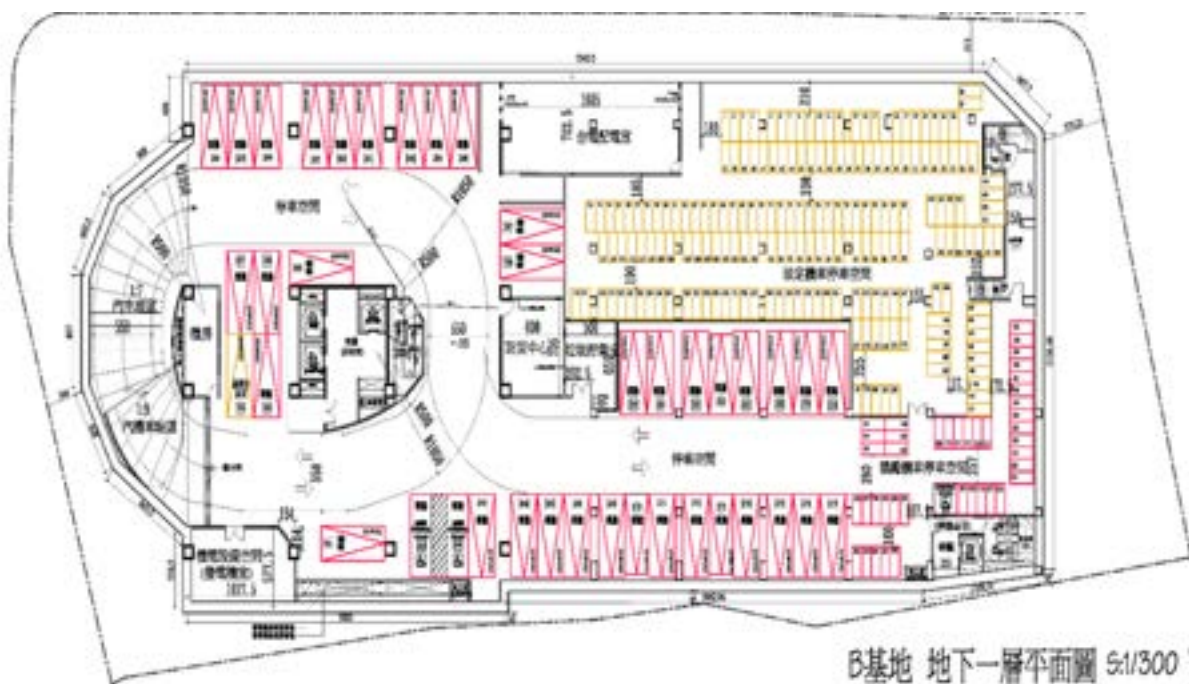
第十一條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

附圖 1：B 基地人行步道與告示牌平面位置示意圖



附圖 2：B 基地公共停車位位置示意圖

B 基地地下一層平面圖

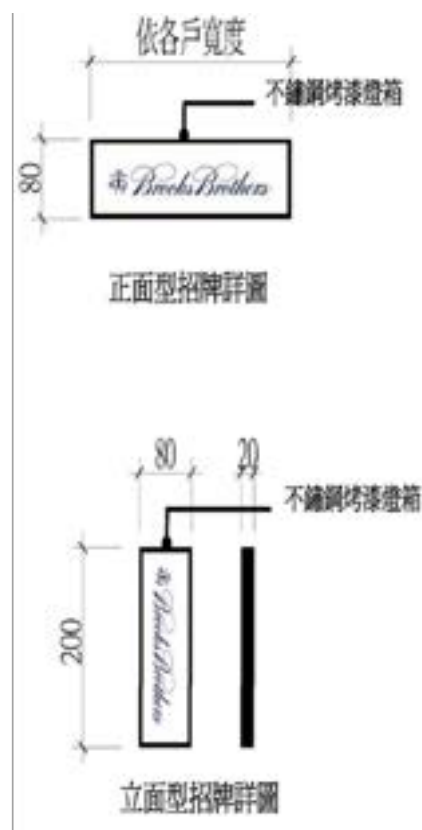
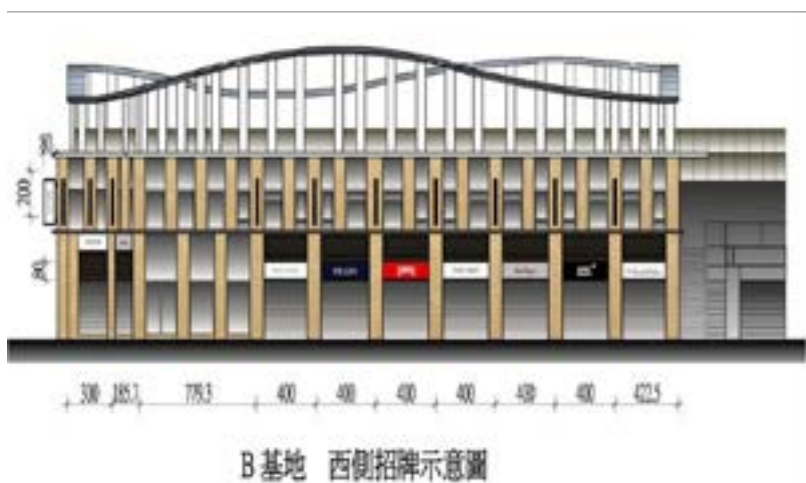
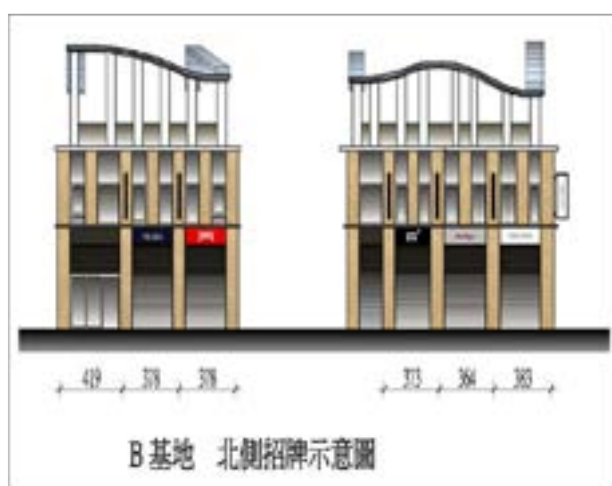


B 基地地下二層平面圖

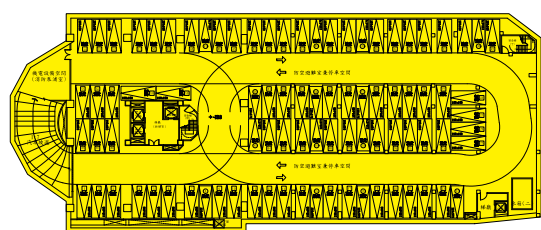


附圖 3：B 基地廣告招牌設計

為使建築立面具整體感，並統一低樓層零售業廣告招牌設計風格與型式，將本基地地面一層商家採用正面型招牌設計，置於一、二樓層間之眉樑位置；二層商家採用側立面型招牌設計。一樓招牌統一高度尺寸為 80 公分，邊框為 5 公分黑色金屬邊框。二樓招牌 B 基地 200 公分，寬度為 80 公分，邊框為 5 公分黑色金屬邊框。詳如下圖所示。



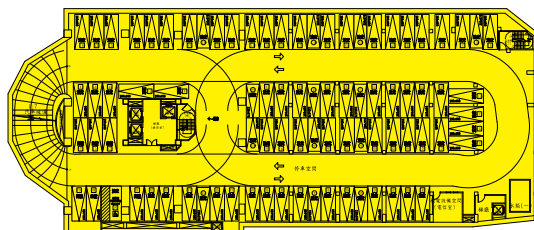
附圖 4：B 基地共用專有圖



B基地 地下四層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



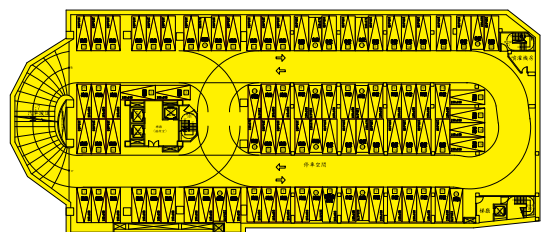
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 地下三層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



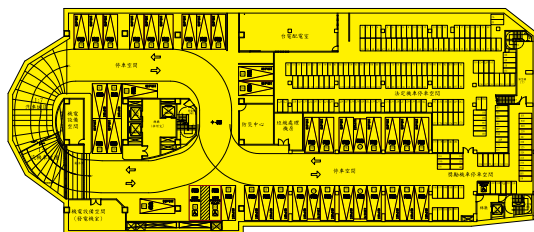
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 地下二層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



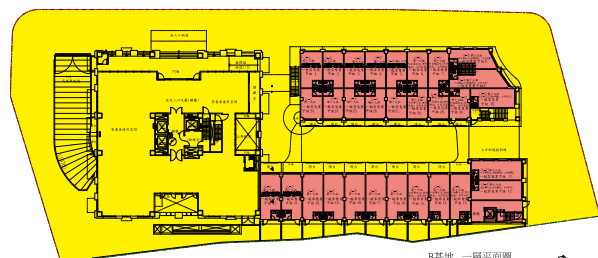
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 地下一層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



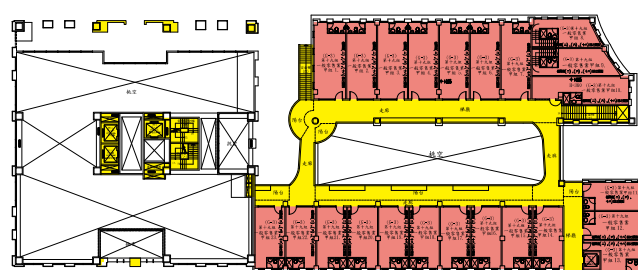
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 一層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



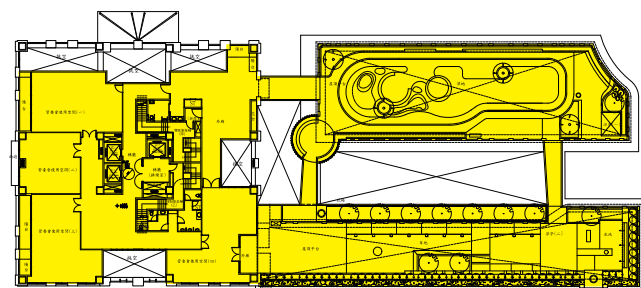
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 二層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



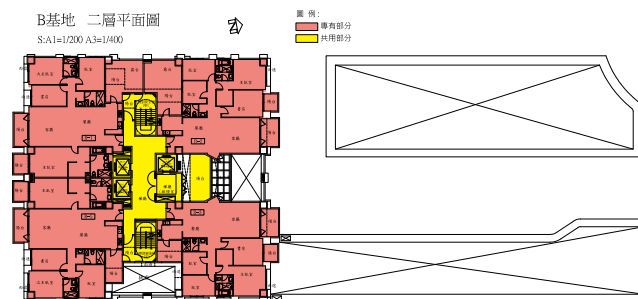
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 三層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



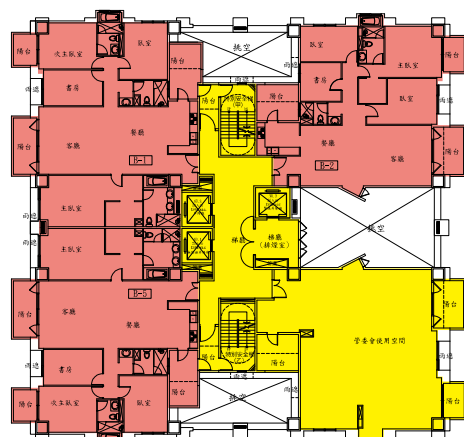
圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



B基地 四層平面圖
S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

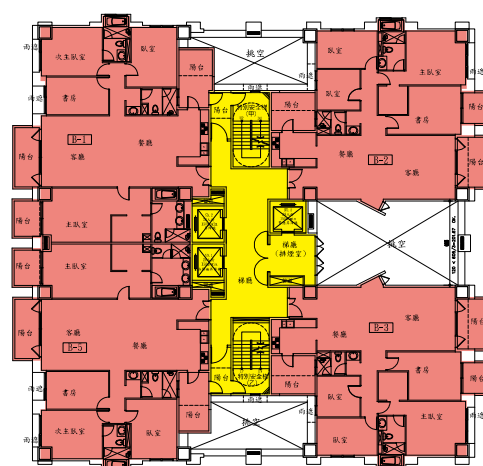


B基地 五層平面圖



S:A1=1/200 A3=1/400

圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

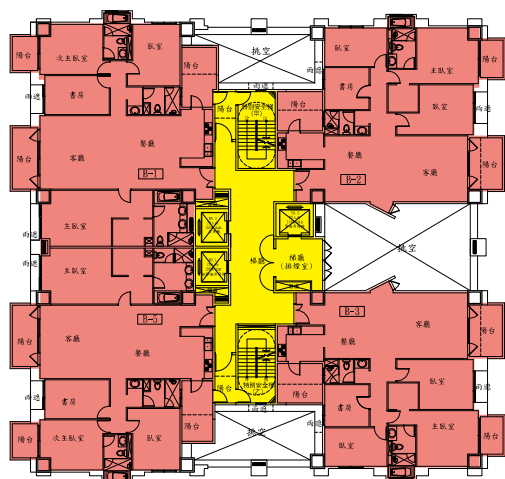


B基地 六、八層平面圖



S:A1=1/200 A3=1/400

圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

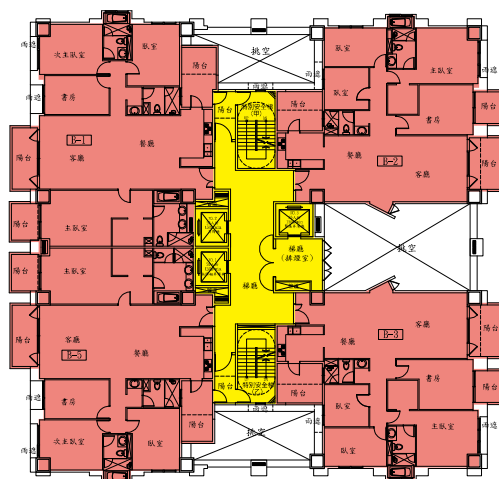


B基地 七、九層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

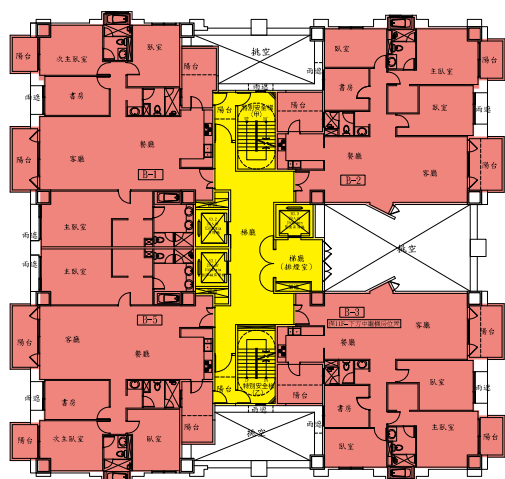


B基地 十層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

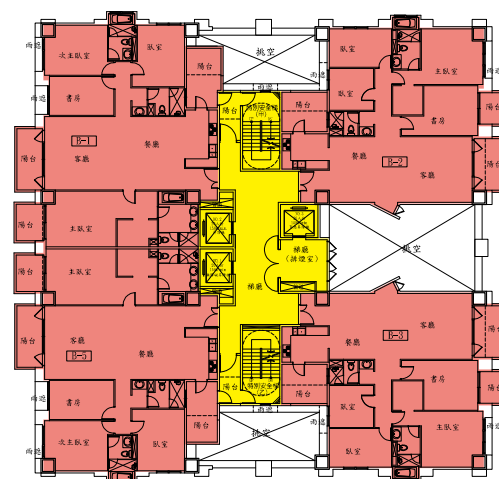


B基地 十一、十三層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

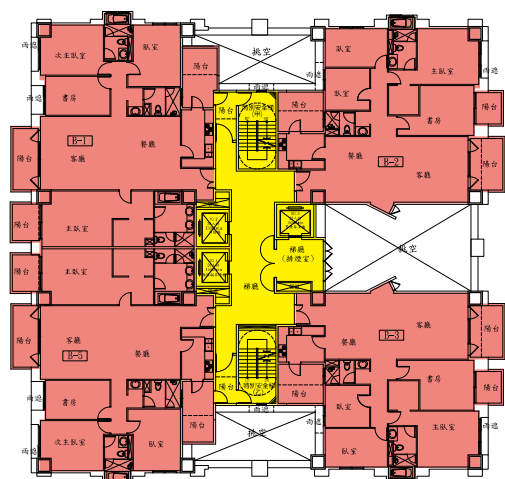


B基地 十二層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

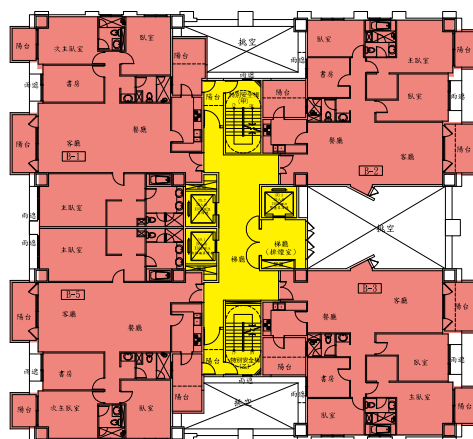


B基地 十四層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分

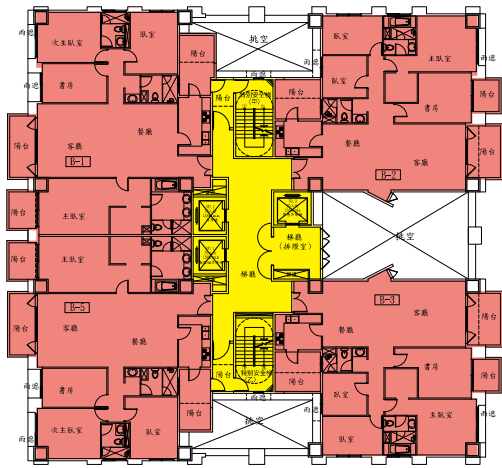


B基地 十五、十七、十九、二十一層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：
■ 專有部分
■ 共用部分



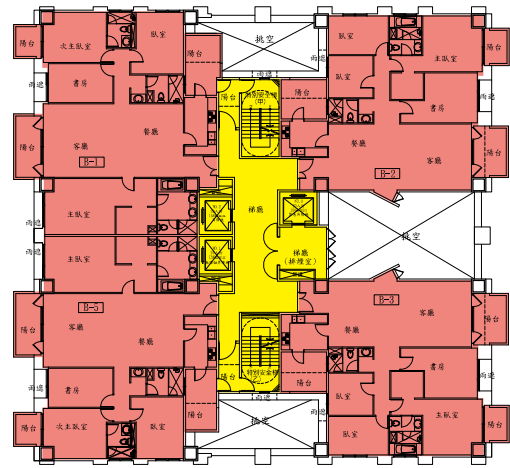
B基地 十六、十八、二十、二十二層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：

- 專有部分
- 共用部分



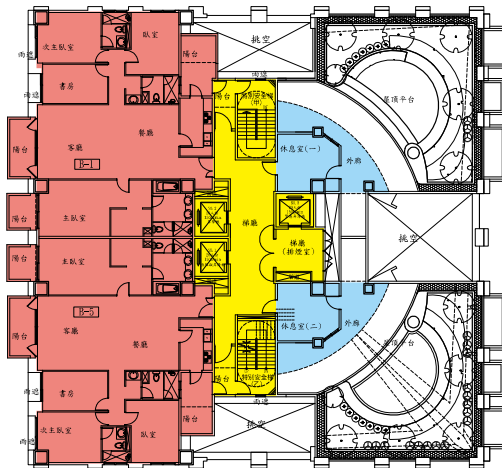
B基地 二十三層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：

- 專有部分
- 共用部分



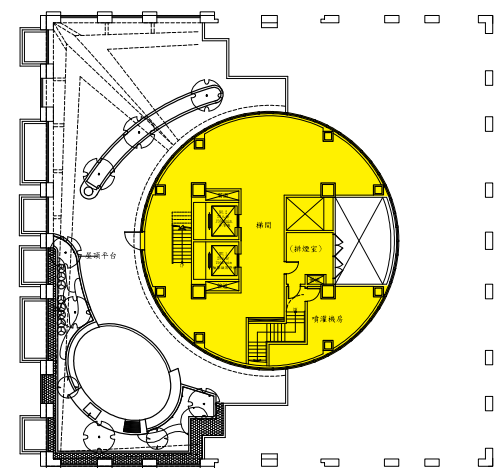
B基地 二十四層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：

- 專有部分
- 共用部分
- 約定專有部分



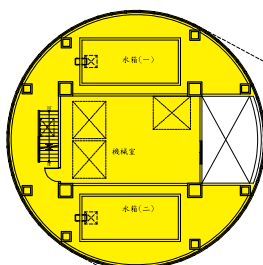
B基地 屋突一層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400

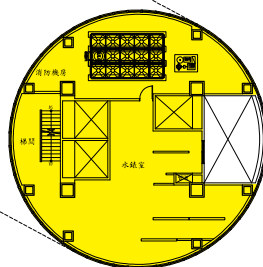


圖例：

- 專有部分
- 共用部分



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

B基地 屋突二、三層平面圖

S:A1=1/200 A3=1/400



圖例：

- 專有部分
- 共用部分

附件十二 工程變更特約條款

為配合買方工程變更及建材挑選之需求，特訂定處理辦法如下：

一、工程變更原則：

(一) 買方申請變更之範圍以室內輕質隔間為限，不得影響本房屋之建築結構（樑、柱、板、牆等）、大樓外觀（含門、窗、陽台、露台等）、公共設施、各戶出入口大門、管道間、消防設施及違反政府法令之規定等，賣方得拒絕受理。

(二) 不可變更範圍：

- 1、變更後影響建物外觀或影響建物結構、樑柱、樓梯位置、管道間。
- 2、變更後室內與室外面積有變動者。
- 3、變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
- 4、變更後影響其他住戶權益者（包含隔音墊鋪設範圍不得變更或取消）。
- 5、變更後影響公共設施者。
- 6、浴廁、廚房給排水不得超過原設計設定範圍。

(三) 申請期限：

於賣方書面通知後，依賣方安排之時間，攜變更設計相關圖說向賣方以書面辦理變更，逾越指定期限賣方得不受理，並依原圖施工。

(四) 申請變更次數：

申請變更以賣方通知工程變更期限內一次為限，若買方於工程變更期限內要求再次變更，應經賣方同意並加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方於工程變更期限截止後再提出變更要求，應先徵得賣方同意，且不得影響工地採購作業及工程施工進度外，需加收管理費用新台幣參萬元整。

(五) 費用計算及收取：

- 1、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析項目計算。
- 2、單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
- 3、工程變更如為加帳，買方應於賣方通知期限內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清工程追加款時，視同買方無條件

取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，賣方則於交屋時進行無息退款及結帳。

(六) 申請應注意事項：

- 1、工程變更事項應經雙方於工程變更單上簽認，各戶變更後室內格局以該戶工程變更圖說為準，賣方並依工程變更單價表及買方簽定之工程變更圖計算追加減帳，以書面通知買方簽認，雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 2、買方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
- 3、因買方承購二戶以上需要將其作為一戶使用時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤、消防管路、信箱等設備及隔戶牆，均應維持原狀不可取消或作變更之要求。

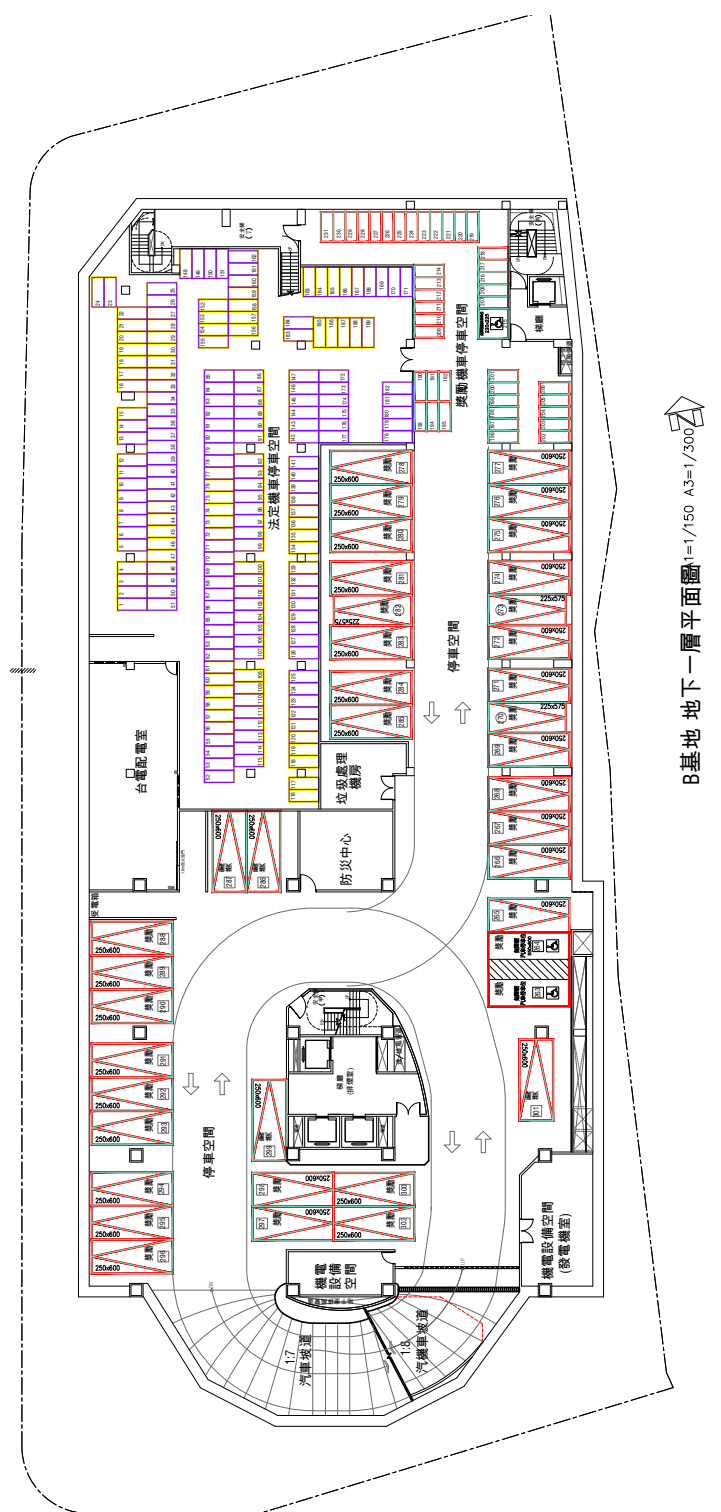
買方同意確認及簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 本戶房屋平面圖

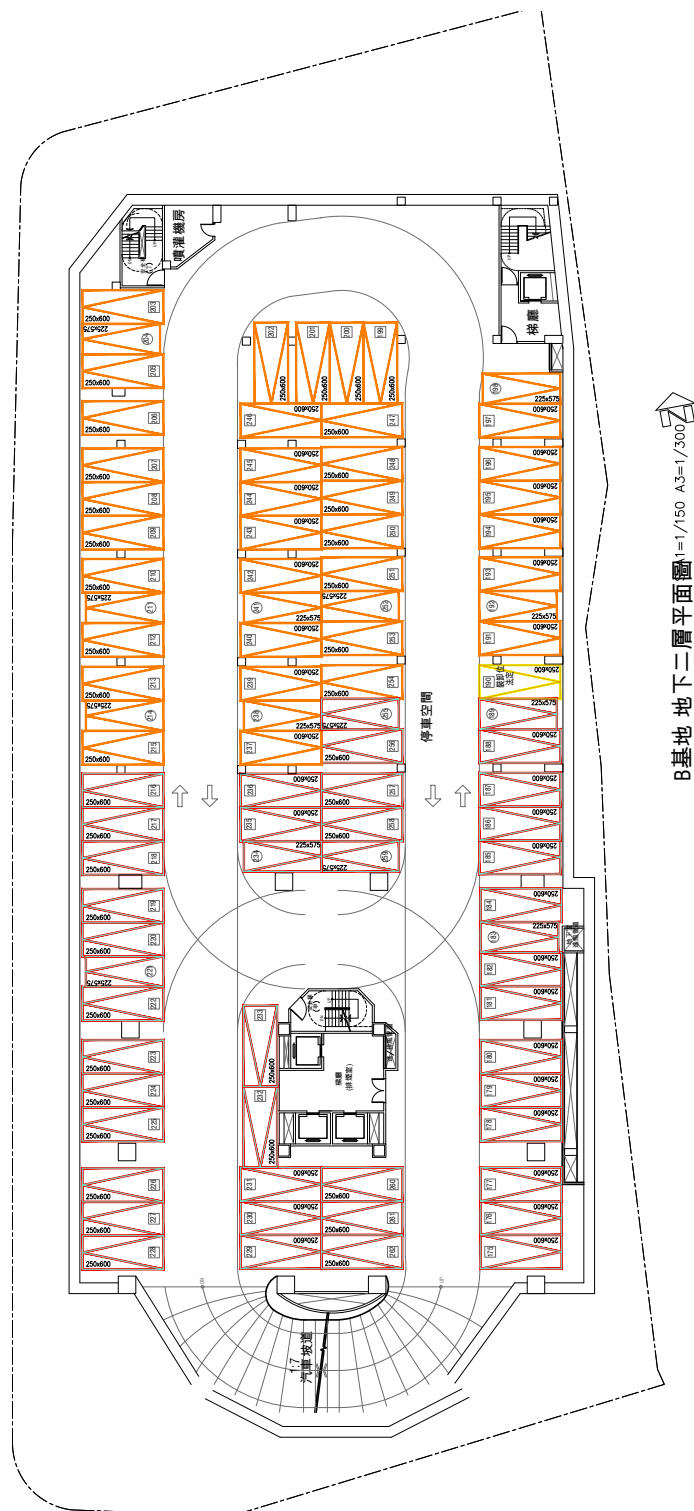
附圖二 地下一樓停車位空間平面圖

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



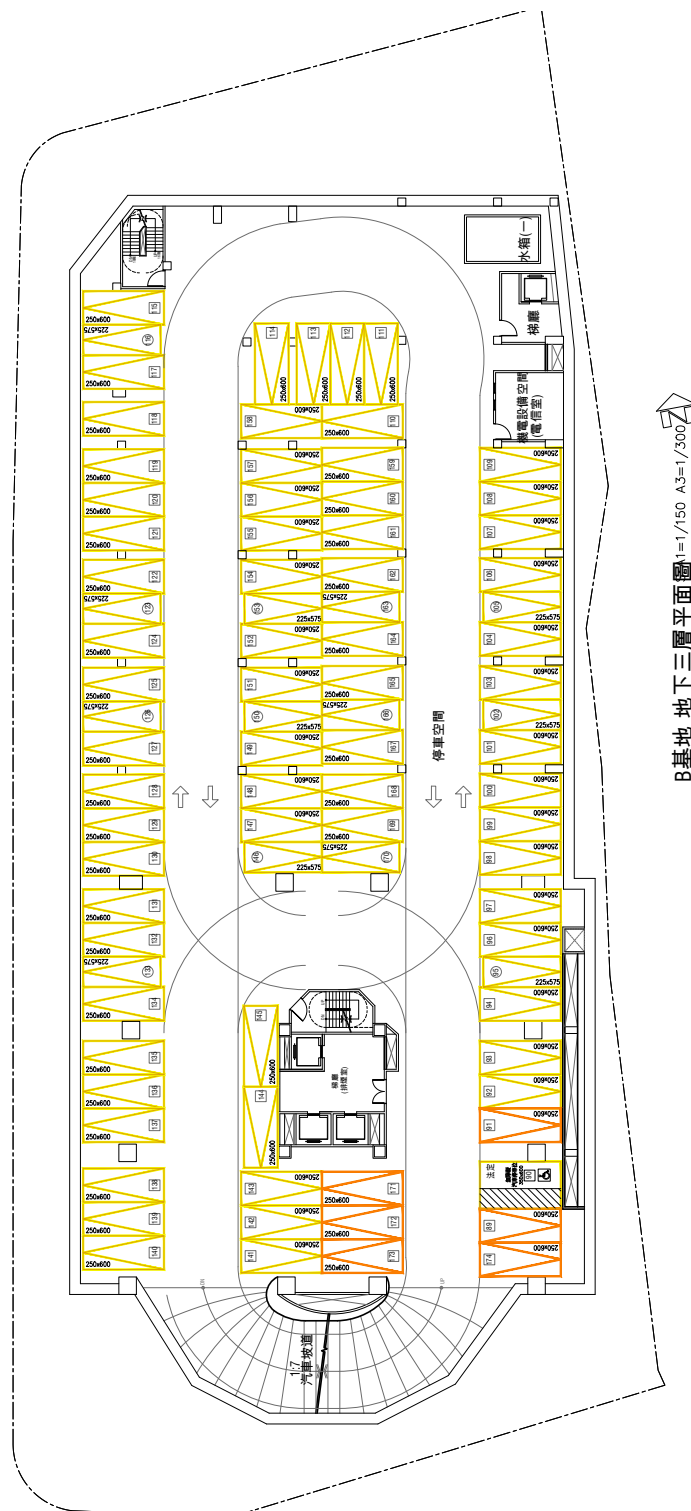
附圖二 地下二樓停車位空間平面圖

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



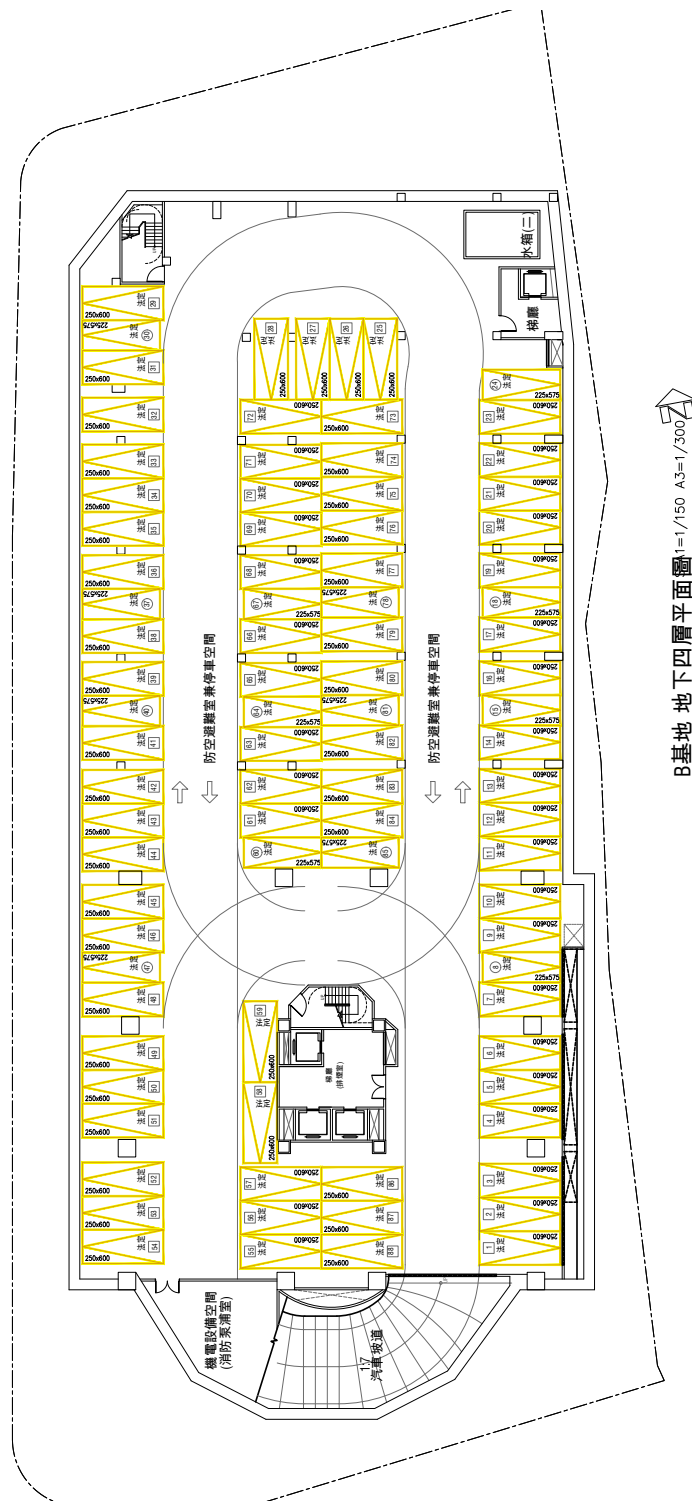
附圖二 地下三樓停車位空間平面圖

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



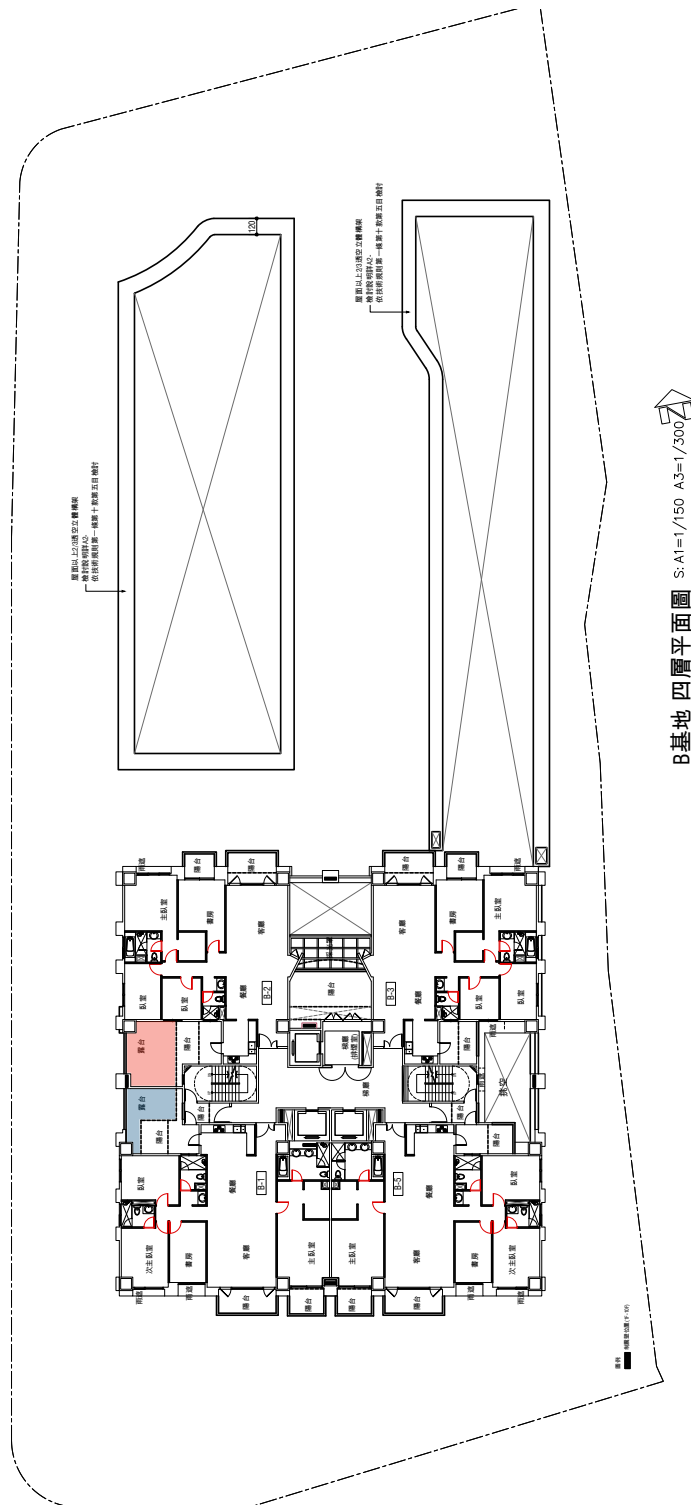
附圖二 地下四樓停車位空間平面圖

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



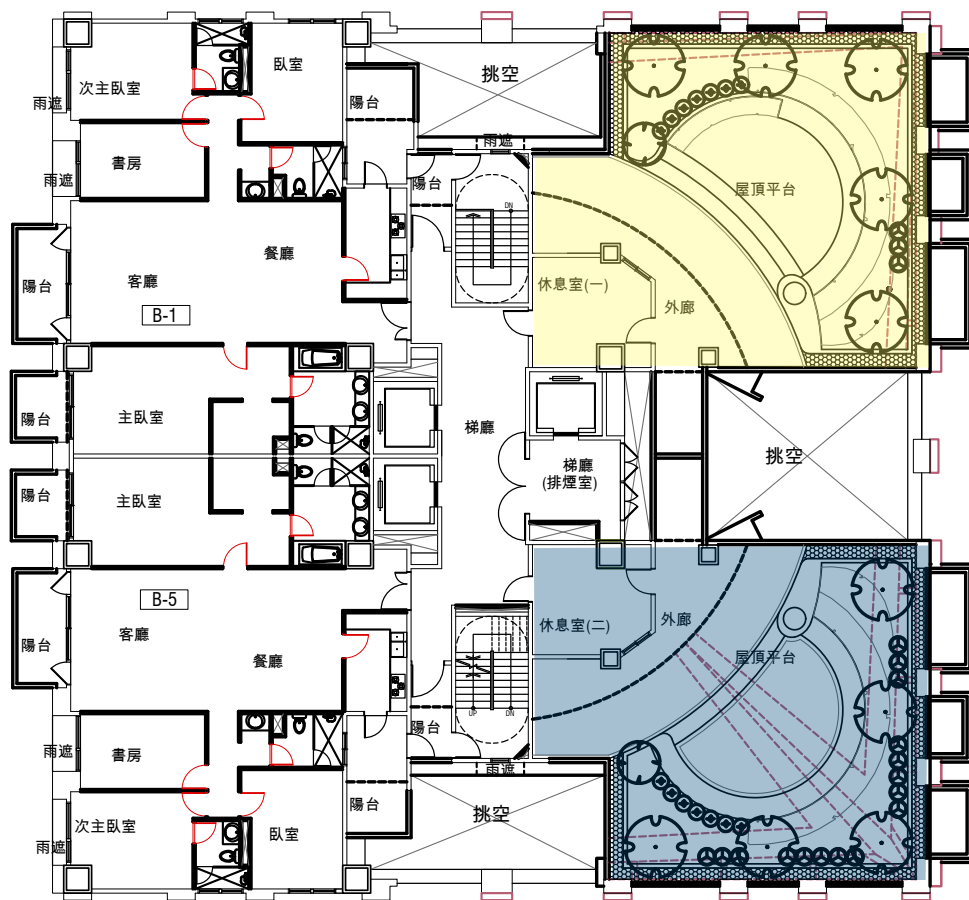
附圖三 約定專用範圍

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



附圖三 約定專用範圍

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

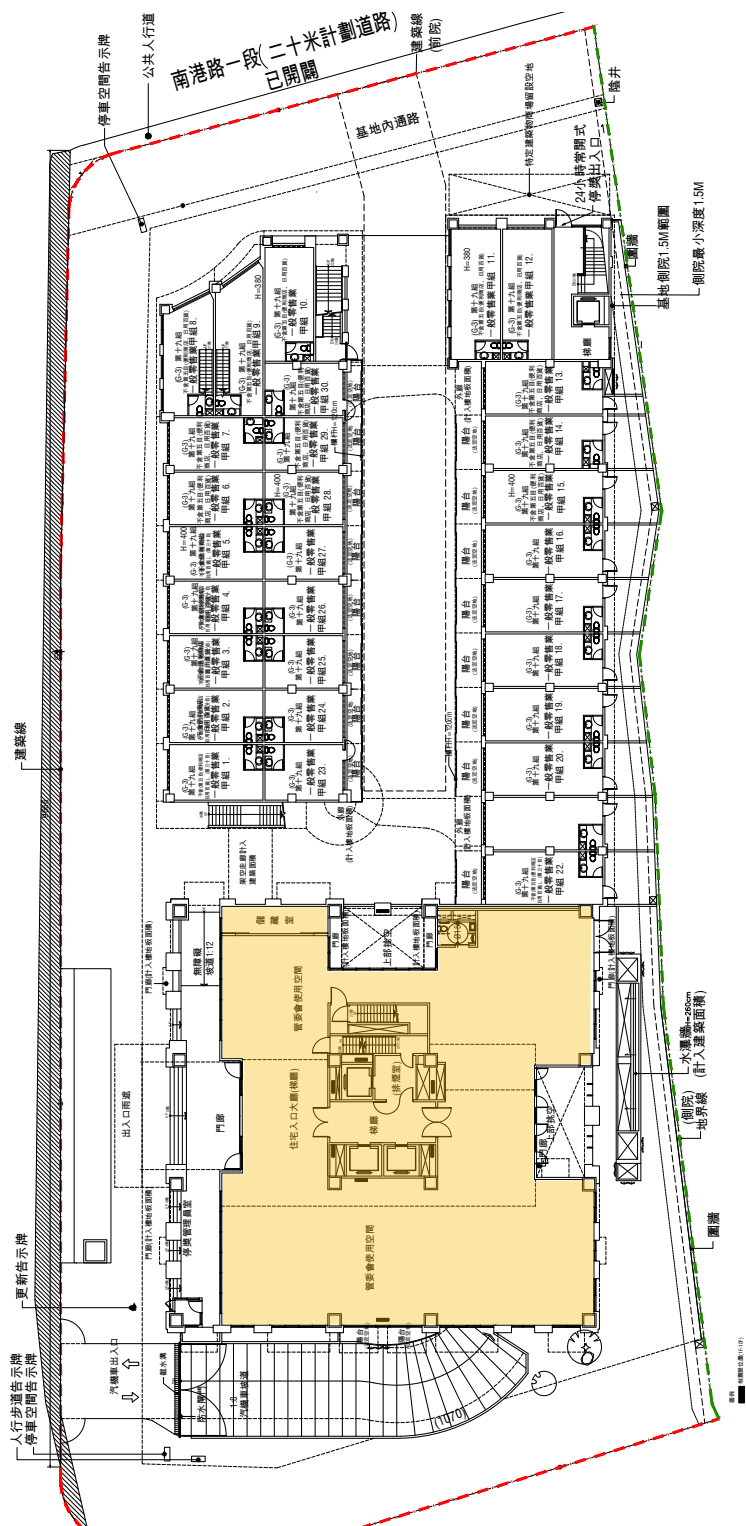


B基地 二十四層平面圖 1=1/150 A3=1/300



附圖四 一樓公共空間平面圖

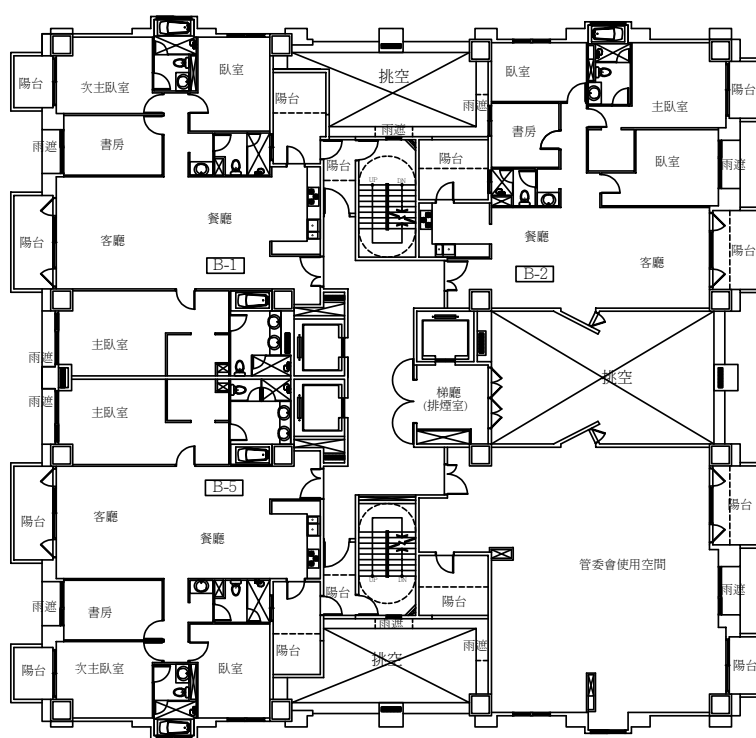
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



R基地 一層平面圖 S:A1=1/150 A3=1/300

附圖五 五樓公共空間平面圖

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



圖例：
■ 制震壁位置 (1F-10F)

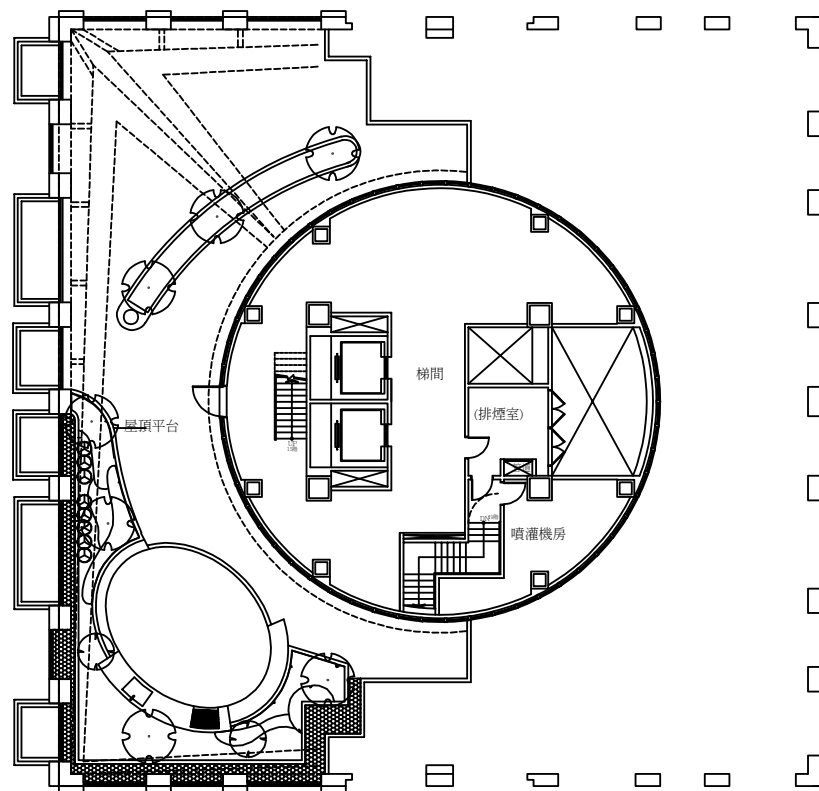
B基地 五層平面圖

S:A1=1/150 A3=1/300

圖例：
■ 制震壁位置 (1F-10F)

附圖六 屋突一層～屋突三層平面圖

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



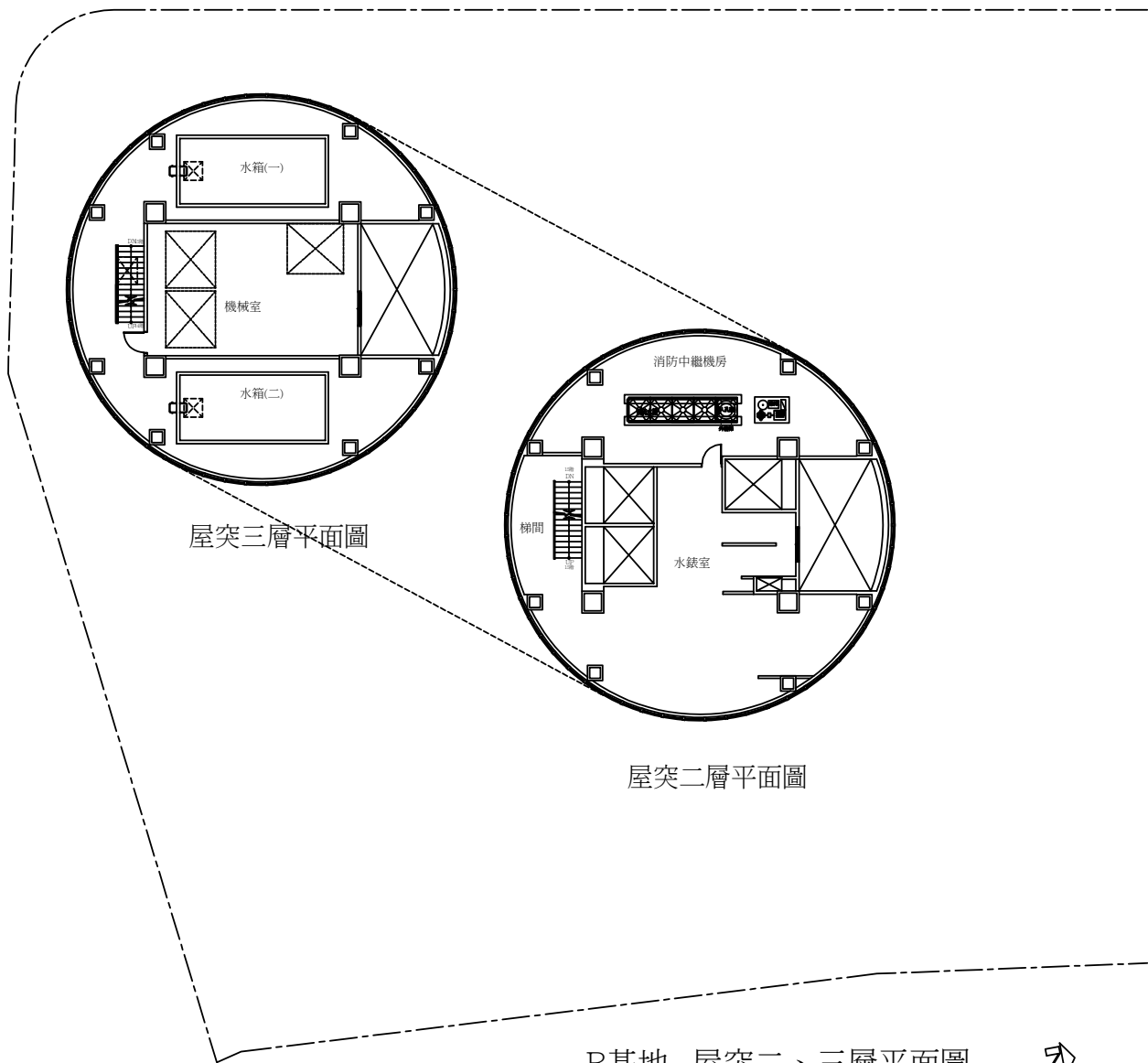
B基地 屋突一層平面圖



S:A1=1/150 A3=1/300

附圖六 屋突一層～屋突三層平面圖

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



B基地 屋突二、三層平面圖



S:A1=1/150 A3=1/300