



公園首璽

THE POETIC LIFE

戶別：_____棟_____層

車位：_____樓_____號

姓名：_____

房屋預定買賣契約書

立買賣契約書人

買方： (以下簡稱買方)

賣方：僑府興建設有限公司 法定代理人：鄒衡孝 (以下簡稱賣方)

茲為『公園首璽』坐落於台北市文山區木柵段二小段 535 等地號上新建大樓房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱

本契約於簽訂前，買方已經於中華民國 年 月 日攜回審閱 日 (契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：僑府興建設有限公司

第一條 廣告效力

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

第二條 房屋及停車位標示

一、房屋標示：

座落於台北市文山區木柵段二小段 535 等地號土地內之建築基地興建之『公園首璽』集合住宅大樓 (如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，本社區為地上十四層地下四層之大樓。

本社區大樓編號 棟 樓 (共計 65 戶)，為主管建築機關核准 111 年 1 月 24 日第 0033 號建造執照。(建造執照影本如附件一，本戶房屋平面圖影本詳附件二)

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買並分管專用之汽車停車位依建造執照圖說編號為：

地下第 層 號

地下第 層 號

(以下簡稱本停車位)

本停車位屬 法定停車位 自設停車位，汽車停車位無獨立權狀。

車位規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺；

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺；

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺；

無障礙停車位

之平面汽車停車空間，共 位，面積共計 平方公尺

(約 坪)。

本大樓汽車停車位含部分車道及其他必要空間，共計 2777.74 平方公尺 (約 840.27 坪) 占共有部分總面積(5141.10 平方公尺)比例為 54.03% (其中每一無障礙平面車位 /100000，其中每一平面大車位 /100000，每一平面標準車位 /100000)。

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)。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)

三、買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

四、本社區地下一層編號 71、72 號，其性質為無障礙車位，係依據建築物無障礙設施設計規範，提供領有身障證明者優先承購。

第三條 房屋買賣面積

本房屋面積共計 點 平方公尺 (點 坪)，

包含：

一、專有部分面積計 點 平方公尺 (點 坪)。

- 1、主建物面積計 點 平方公尺（ 點 坪）。
- 2、附屬建物面積計 點 平方公尺（ 點 坪）。
- 包括陽臺 點 平方公尺（ 點 坪）。

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

- 二、共有部分面積計 點 平方公尺（ 點 坪）。
- 三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。
- 四、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、機車位、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、電信室、機械室、垃圾儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本大樓共有部分總面積計 5141.1 平方公尺（約 1555.18 坪）；專有部分總面積計 4424.81 平方公尺（約 1338.5 坪）。
- 三、其面積係以本建物共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 五 條 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、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差百分之三者，買方得解除契約。因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全

數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

第六條 房屋買賣總價

本約買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

(本價款含 不含汽車停車位價款，另含營業稅在內)，本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

一、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。

3. 共有部分：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、汽車停車位價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保(附件十一)，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華泰商業銀行信託部執行履約管理。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_____負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人

係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋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，買方可持本買賣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標準，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持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

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 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表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。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方就附件四『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款或減少貸款者，其原預定辦理或減少貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
 1. 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定或減少貸款金額之百分之五十。
 2. 本約買賣標的稅單核發時，買方支付原預定或減少貸款金額之百分之五十。
- 三、依本條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。若逾期達二個月或逾

使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。（如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）

第九條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣

仟 佰 拾 萬 仟元整，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、前款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：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

三、本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕

仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

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。

第十條 地下層、屋頂及法定空地、陽台(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，總面積 3687.40 平方公尺(1115.44 坪)，扣除第四點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 2777.74 平方公尺(840.27 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。

二、法定空地、陽台(法定空地)

本建物法定空地、陽台(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要使用該共有部分者，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台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、陽台(法定空地)、露臺、非屬避難之屋頂平臺，其使用應依本約(附件八之分管特約)約定方式使用。

第十一條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件十二之建材設備表施工；除經買方同意，賣方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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依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應在民國 112 年 2 月 28 日之前開工，民國 116 年 4 月 30 日前完成主建物、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：

1. 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。

2. 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如期取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、外水、外電、電信、天然瓦斯、有線電視埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不為本條完工期限之認定標準。

四、本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，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，否則應依第八條第三項辦理。

第十三條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計

1. 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、浴廁、廚房、

公共設施等不得要求變更。

2. 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣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，買方需親自簽認，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。如需主管機關核准時，買方應依規定申請，否則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圖施工。
3. 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原圖設計施工；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、賣方變更設計

1. 本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、天然瓦斯、有線電視(如有)之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
2. 敷設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方同意賣方得逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - (1) 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯、電梯機房、消防、進排風設備、管理員室、配電室、台電管道、電信機房、污水處理設備及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - (2) 本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

3. 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
4. 本約之建築物，買方同意賣方就未售出戶於必要時有權辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十四條 驗屋

- 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。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房屋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。
- 二、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:(1)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。(2)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，本案經雙方協議由買方負擔。

買方簽章：

第十五條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、房屋所有權移轉登記房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
- 1、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。
 - 2、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。
 - 3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。
- 四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、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。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時一併預繳代辦費新台幣：拾萬元整繳予賣方，並於交屋時結清多退少補。

第十七條 通知交屋及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2、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。
 - 3、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。
 - 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十八條 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分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選之管理負責人，現場針對水電、機械設施、消防設施等各類管線進行檢測；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(含廠商資料)、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十九條 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，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、廚具、衛浴設備、粉刷、地磚、磁磚、水電...等）負責保固三年，全棟室內外未涉及結構防水負責保固十年，賣方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 二、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成（含視同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等）保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人或未完成公共設施點交，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。
- 三、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

第二十條 裝潢施工

- 一、買方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾伍萬元整，始得遷入裝潢。買方裝潢需遵照規定，於裝潢期間，每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰元整。本房屋裝潢完成十五日內，經買賣雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物後無誤後，由買方提出申請，賣方於十五內以禁止背書轉讓之即現支票或現金，將前開保證金無息退還。
- 二、有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與賣方無涉。如因此造成他人或建物、財產損害時，應由買方或買方自行委託第三人負擔賠償及修繕責任。

三、買方於簽定本契約同時，已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修應有各所有權人自行依令及上述規定辦理。

第二十一條 特別約定

- 一、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 二、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之『社區規約』（附件十），並同意本約附件八之『分管特約』亦為合約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。
- 三、本約約定成立之約定專用部分需變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。
- 四、賣方依據公寓大廈管理條例(以下稱「管理條例」)之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
 1. 得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
 2. 買方應於交屋後如欲裝潢，須繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾伍萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自執行裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，若費用不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。

- 五、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而需進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 六、本社區之地下停車位因需另行價購，使用權屬買方向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 七、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方(含受賣方委託之銷售公司)得為銷售之目的無償優先使用，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 八、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另外要求支付任何費用。
- 九、依法規設計而退縮自然形成之露台，法定空地、陽台(法定空地)，買方同意露台，法定空地、陽台(法定空地)分別歸直接相鄰之各區分所有權人無償約定永久專用；並由使用人負責管理、維護、修繕責任。

第二十二條 轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除了有法律依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十三條 瑕疵擔保及其他約定事項

- 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。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 五、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 權狀鑰匙之交付要求

本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十六條 代刻印章及授權使用

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時簽立『委刻印章同意書』（附件七），以作為本約買賣之下列用途：

- 一、本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
- 二、稅捐申報相關手續之用。
- 三、申辦自來水、電過戶變更使用。
- 四、實價登錄使用。

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 相關契約及附件

- 一、本約房屋之基地由買方另向地主僑府興建設有限公司、五十甲建設開發股份有限公司、家旺資產開發股份有限公司、鴻富實業有限公司價購，且本契約和買方與地主所簽訂之「土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十八條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十九條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房屋所在地法院為第一審管轄法院。

第三十條 契約審閱及分存

- 一、 本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準，本合約外任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說辭或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。
- 二、 裝修或搭建之實品屋或樣品屋室內所設置之傢俱、飾品等皆為銷售使用之工具非實際所附之建材，買方了解並同意一切權利義務均以本約附件十二建材設備表所列之約定為準。
- 三、 本契約書（含附件）共計 44 頁，買賣雙方同意免蓋騎縫章仍具效力。
- 四、 本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）

第三十一條 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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

附件：

- 一、 建造執照影本。
- 二、 建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本。
- 三、 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本。
- 四、 付款辦法表。
- 五、 委辦貸款委託書。
- 六、 撥款承諾書。
- 七、 委刻印章同意書。
- 八、 分管特約。
- 九、 面積配算原則。
- 十、 社區規約。
- 十一、 預售屋買賣定型化履約擔保機制
- 十二、 建材設備表。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話：(M) (H)

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：僑府興建設有限公司

法 定 代 理 人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

電 話：02-27318585

通 訊 地 址：台北市中山區長安東路二段 181 號 3 樓

不動產經紀業：五十甲廣告股份有限公司

負 責 人：張承志

統 一 編 號：86661373

電 話：(03) 356-6101

通 訊 地 址：桃園市蘆竹區經國路896號6樓

不動產經紀人：孫

身分證統一編號：

證 號：(104)新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0033號			
起造人姓名	僑府興建設有限公司 代表人：鄒衡孝			住址	10490 臺北市中山區長安東路2段181號3樓		
設計人姓名	蕭家福等2名 (詳見附表)			事務所名稱	蕭家福聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下4層 共18層65戶		
建築地點	地址	文山區順興里保儀路					
	地號	文山區木柵段二小段0535-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	465.18m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	8874.81m ²				其他	1285.0m ²
發照日期	111年01月24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58個月內竣工		
工程造价	\$ 138,429,645 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	898.4	4.0	防空避難室兼停車空間共21筆 (詳見附表)				
總計:						8874.81	m ²
<p>請注意：注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長黃一平</p> <p>中華民國一一一年一月二十四日</p>							

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。

附件二 建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本

附件三 建造執照核准之地下各層汽車空間平面圖影本

附件四 付款辦法表

期別	訂金	簽約	開工	連續壁導溝完成	一樓底版完成	五樓底版完成	九樓底版完成	十三樓底版完成	結構體完成	外飾完成	使照申請	銀行貸款	交屋款	總價
金額 (新台幣)	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
付款日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
簽收														

附件五 委辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：僑府興建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方訂購座落於台北市文山區木柵段二小段535等地號土地之『公園首璽』社區大樓編號 棟 樓房屋及地下 層編號第 號、地下 層編號第 號之汽車停車位建物，有關買方委託賣方向金融機構申請辦理貸款，以資抵付預購房屋部分價款，雙方同意協定條款如下：

第一條：

買方委任賣方全權代辦買方所有房屋設定抵押貸款等一切手續，並按貸款金融機構規定另出具撥款委託書或授權書，授權賣方代領，並由賣方於貸款核撥後逕向貸款機構領取權狀保管，俟交屋時一併點交予買方，預定貸款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第二條：

買方授權賣方代為委任地政士辦理房屋抵押設定登記手續。

第三條：

辦理貸款及抵押設定登記，所需借款人或連帶保證人之身分證明，及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)暨簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知並如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記，致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，由買方依期限予以繳付，貸款未核撥前，如需補蓋章或出具證件文書者，買方同意無條件配合即時辦理。

第四條：

買方同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，開立等同買方預定貸款金額之保證本票交付予賣方收執，供作買方給付該價款之擔保，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共同發票人，賣方未如期取得貸款金額時，得逕持該本票行使權利。

第五條：

貸款手續辦理之同時，買方須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，直接撥入僑府興建設之指定帳戶。

第六條：

獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方應依照貸款機構之規定，依約履行義務。為使賣方取得貸款金額，於辦理貸款期間，如須買方及保證人提供文件，或親自會同辦理或開戶時，買方及其連帶保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事，視為買方不辦貸款，並依本買賣契約書第八條辦理。

第七條：

買方不辦理金融機構貸款或買方自行辦理金融機構貸款但貸款金額不足者，應於建物權移轉備證用印時以現金一次匯入本約之指定專戶內或開立即期支票並俟兌現後辦理產權移轉，否則視為買方遲延繳款，賣方有權拒絕辦理產權登記過戶於買方，並依本買賣契約書第廿四條之違約罰則辦理。

第八條：

買方不得任意終止或解除本委託書，否則於接獲賣方通知之日起七日內無條件向賣方壹次補足或付清貸款金額，但於委託關係消滅前，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。

第九條：

買方同意如未依本委託書第三、四、五條約定辦理，致遲延或未辦妥貸款時，則賣方得逕依本買賣契約書第八條第二項約定之不貸款方式處理。

第十條：

依據本委託書第七條所載，如賣方通知買方一次付清貸款金額，而買方逾期達七日仍未繳清，或已繳之票據無法兌現時，經賣方催告後仍未繳者，賣方得解除契約，雙方並應依本買賣契約書第二十四條第二項約定處理。

第十一條：

賣方應於買方交屋同時，依約交還禁止背書轉讓之本票予買方。

第十二條：

買方若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本委託書之各項約定辦理貸款手續。

第十三條：

本委託書如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

立委託書人

委 託 人：

身分證統一編號：

戶 籍 住 址：

受 託 人：僑府興建設有限公司

法定代理人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

地 址：台北市中山區長安東路二段 181 號 3 樓

電 話：02-27318585

中 華 民 國 年 月 日

附件六 撥款承諾書

本人承諾本項貸款為本契約買賣標的應繳各期房屋及車位價款之一部分，屬僑府興建設有限公司所有，特此委任並授權僑府興建設有限公司全權代辦本人所價購之房屋暨其土地產權之應有部分抵押設定貸款等一切手續，並代領全部貸款及房屋土地所有權狀。貸款手續辦理之同時，委託人預立此項貸款之存摺及取款憑條授權受託人於貸款核准後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准時直接撥入僑府興建設有限公司指定銀行專戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此承諾書存照。

立承諾書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委刻印章同意書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：僑府興建設有限公司 (以下簡稱賣方)

購買座落於台北市文山區木柵段二小段 535 等地號『公園首璽』社區大樓房屋，委託人同意有關印章代刻暨授權使用事宜如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚由受託人保管使用、於交屋時交還買方簽收、倘買方於通知後拒絕受領，賣方得逕將印章予以作廢，不負保管責任。
- 二、此印章專用辦理建築事項之申請與變更手續、買方所承購土地與建物移轉、合併、管委會報備、領取銀行貸款包含以下所列..等及其他相關登記之一切申報或撤銷及領取文件之用，不得移作其他用途，如有違背，受託人應負法律上之一切責任。
 1. 本戶房屋所有權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等)。
 2. 貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等)。
 3. 為完成前二款得申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
 4. 賣方依約辦理本戶房屋所有權過戶返還登記之相關申辦。
 5. 其他依據本約應由買方用印或申請者。
 6. 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
 7. 不動產成交案件實際資訊之申報。
- 三、委託人同意基於本書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決糾紛而不得影響本書授權之成立。

五、本委託書壹式貳份，由委託人及受託人雙方各執壹份為憑。

立委託書人

委 託 人：

身分證統一編號：

戶 籍 住 址：

通 訊 地 址：

受 託 人：僑府興建設有限公司

法定代理人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

地 址：台北市中山區長安東路二段181號3樓

電 話：02-27318585

中 華 民 國 年 月 日

附件八 分管特約

茲就台北市政府都發局建造執照 111 建字第 0033 號，有關台北市文山區木柵段二小段 535 等地號土地（如地號合併則依合併後之地號為準），之分管事項已充分知悉明瞭，並同意遵守下列使用分管條款：

第一條：約定專用部分

本建物因退縮自然形成之露台，約定由相鄰接各戶永久專用。壹樓前部份空地，約定由相鄰接各戶永久專用，並負責其維護與管理。

第二條：停車位部分

- 一、買方同意僅就所購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。並於緊急危難時，無條件提供公眾防空避難使用其使用權利及維護義務由本建物之管理委員會規範。
- 二、買方如未購買停車位，已充分認知本約房屋總價款並不包括車位之價款，且所購房屋坪數內未含任何停車位之持分面積，買方除防空避難使用外，已確認並同意對本建物之停車場無任何權利。
- 三、買方如有承購停車空間車位：每月應依規定按時繳納清潔、管理費及必要維修費用等。

第三條：

本分管協議書內容經由承購人及原始起造人簽署後，不得以區分所有權人會議推翻或修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，須以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書之權利及義務；若原所有權人違反告知義務，致善意不知情者，繼受人主張共有人之使用權益及管理權，因而致使其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之損害賠償責任。

立協議書人：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件九 面積配算原則

第一條：本買賣契約建物面積之項目詳見本買賣契約書第三條說明。

第二條：專有部份

指各戶主建物、附屬建物面積，以地政機關登記完竣為準，其面積以下列方式計算：

一、建物之外牆以牆之外緣為界。

二、各分戶之共同牆壁以牆中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界。

四、共同使用面積之各戶分配面積依該戶專有建物佔全棟專有建物之比例計算之。

第三條：房屋面積登記原則

一、共用部分：包括一層梯廳、陽台、一樓電梯間等；二樓以上各層樓電梯間等；地下各層樓電梯間、受電箱區、電信室等；排煙室、發電機房、台電配電室、消防幫浦、水箱及屋突層、部分車道……等。

二、分配原則：由本大樓各戶依各房屋專有部分面積與本大樓房屋專有部分總面積之比例而為計算。

配算原則依： $\text{各房屋專有部分} / \text{全棟專有部分}$

總面積若因法令變更無法辦理產權登記時，面積計算依本買賣契約書第五條約定辦理。

第四條：土地持分登記計算原則

各戶土地持分： $\text{基地總面積} \times \text{各戶房屋專有部分面積} / \text{本大樓房屋專有部分總面積}$ 。

附件十 社區規約

本人承購「『台北市文山區木柵段二小段 535 等地號上新建大樓』」（以下簡稱本大樓）買賣標的房屋，為充分享有居家安全與便利，並希望透過嚴格的大樓管理確保本大樓及本人所擁有不動產之永續價值，本人承諾同意並遵守下列管理公約內容：

第一條：

為確實履行本公約精神，在本大樓交屋期間至管理委員會正式成立並完成公共設施點交之前，同意由僑府興建設有限公司代為成立本大樓管理委員會籌備處，全權負責本大樓管理事宜，並依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例），籌組管理委員會，俟管理委員會成立並與管理委員會籌備處正式移交後，由管理委員會負責本大樓之管理事宜，代管期間並得委託管理公司或管理人擔任本大樓之管理執行單位，在管委會成立之前，授權僑府興建設有限公司逕予委託物業管理公司先行進駐，執行物業管理工作。

第二條：大樓管理執行單位之服務項目如下：

- 一、建築外觀、設備之管理維護(包括裝設鐵窗、及各項公共設備、空間之功能規劃與使用管理)。
- 二、公共安全、安寧之管理維護(包括住戶安寧、出入安全、防盜、防火等)。
- 三、環境清潔管理維護(包括公共空間、排水溝、垃圾清理等)。
- 四、公共事務管理服務(包括公共費用收支管理、停水、停電之預告、公共設備之維修服務等)。

第三條：本大樓各住戶應遵守下列事項：

- 一、為保持大樓外觀整體性不被破壞，同意管理執行單位有權依本約之規範，制止住戶破壞外觀。
- 二、不得將房屋出租或分租予不正當職業者，以保持住戶水準。

- 三、禁止更改變動有關本建物之一切公共建材及設施部分，並禁止於本大樓外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所裝置任何廣告招牌，以免妨礙觀瞻。禁止於樓梯間、地下室、停車場、人行道上或其他公用空間周圍佔用或堆置私物。
 - 四、為長期維護大樓美觀、格調及安全起見，對於公共設施之一切牆面、天花板、玻璃、地面等各類材料，非僑府興建設有限公司聘請專業人士規劃或非經大樓管理委員會核准，任何人不可作任何更改、裝飾、加建或拆除，外觀造型、陽台，不得做任何修改或加設工作物。本大樓各樓電梯間，如有違反行為，本大樓管理監督及執行單位得聘人回復原狀，所需費用由違規人自行負擔。
 - 五、為尊重法令及公眾權益，不得佔用任何公共用地，不得非法使用或存放易燃、易爆等危險品。
 - 六、嚴禁涉及色情及公共危險之任何行業進入本大樓。
 - 七、住戶或客人若有妨礙公共安寧，涉及賭博、色情、暴力等非法行為；及妨礙安全、衛生、建築造型之行為，且經大樓管理中心勸導不成者，管理監督及執行單位，可依「公寓大廈管理條例」規定執行辦理。住戶若有破壞公共設施或外觀之情事，其恢復之費用由該戶負責支付。
- 第四條：大樓管理之費用
- 一、為使管理執行單位能充分發揮管理成效，本大樓區分所有權人(或住戶)須負擔下列二項費用，此費用由僑府興建設有限公司先行開立專戶代收代付相關費用，待管理委員會成立後，依實際支用狀況及本約程序由僑府興建設有限公司將專戶轉給管理委員會。
 1. 管理費：以每坪新台幣壹仟元計算，另購買停車位者預繳汽車停車位管理費，每位新台幣伍仟元整作為汽車停車位管理費，用以支付管理委員會成立前應繳之公共水電費、大樓管理費及其他支出，於交屋同時一併繳付，將來管理基金及預繳管理費於本社區公設點交完成時由賣方無息移交予管理委員會依法管理及運用。

2. 裝潢保證金：欲裝潢戶每戶預繳壹拾伍萬元之裝潢保證金，俟客戶裝潢完畢經管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還。

二、住戶按月繳交管理費用，其收費標準按其所持有之房屋登記總坪數分擔費用，汽、機車停車位則以每位為計算單位。

第五條：糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行調處。

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，於三個月內能仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

1. 積欠依本條例及規約規定應分攤費用，經強制執行再度積欠金額達其分區所有權總價百分之一者。

2. 違反本條例相關規定經依本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。

3. 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第六條：

法定空地、陽台(法定空地)、露臺、非屬避難之屋頂平臺，其使用應依本約(含附件之分管特約)約定方式使用、本約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力。

第七條：

本規約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租或使用人不遵守本公約所造成的損害，應由區分所有權人負連帶賠償責任。

第八條：

本規約未規定之事項，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。

第九條：

本規約於經第一屆區分所有權人大會成立後即時生效。規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承購人簽署同意後，於管理委員會成立前，視為規約。

此致

僑府興建設有限公司

立承諾書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 預售屋買賣定型化履約擔保機制

履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

- 一、法源依據:【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)
- 二、建商應配合說明:
 - 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
 - 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細,載明契約編號及金額,按月或特定期日逐筆結算造冊,並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
 - 2.3 專款專用(不動產開發信託):指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後,除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,不得供作其他用途。「專款專用」之範圍,並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息,但不包括建案之合建保證金。
 - 2.4 買賣契約應有編號,由賣方自行登錄及控管。
 - 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
 - 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
 - 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、買方應注意說明:
 - 3.1 妥善保存買賣相關文件。
 - 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
 - 3.3 預售屋價金信託之信託專戶,提供每位買方專屬之虛擬帳號,以利繳款。
 - 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項,並告知買方:
 - (一) 建案之起造人:原始起造人為僑府興建設有限公司,因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司,起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
建物、土地受託機構:
華泰商業銀行,聯絡人陳筱怡(電話:(02)27525252 分機 7770)。
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制,
電話:(02) 2742-5777,聯絡人:陳萱蓉(分機 301)。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
 - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁,賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,信託銀行應負保密之責任。
 - (四) 買方所繳價金(含訂金),除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係

僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

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

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行:華泰商業銀行

4.2 開戶機構:華泰商業銀行，板橋分行，帳號：_____

4.3 預售屋信託帳戶戶名:華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

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

買方確認並同意：_____ (簽名)

五、信託證明書

信 託 證 明 書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於僑府興建設有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2303-000080130，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：僑府興建設有限公司

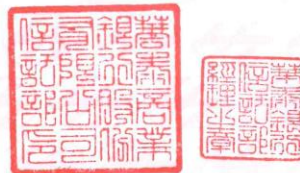
建案名稱：公園首璽

建案基地：台北市文山區木柵段二小段 0535-0000 號共四筆

建照號碼：111 建字第 0033 號

信託契約號碼：F111023A1353

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國

年 111. 5. -5 月

日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件十二 建材設備表

一、 結構

本建築結構系統經結構技師設計及電腦精算，以鋼筋混凝土(RC)韌性立體鋼構架耐震結構系統，確保建築結構穩固，外牆及樓地板均採 15cm 厚雙排配筋，基礎採用連續壁筏式基礎，其特性無論承重、抗壓、耐震、防颱防火等，均符合內政部頒布之建築技術規則強震區耐震標準及國家標準 CNS，長保建築結構穩固。

二、 外觀

本建築為精心規劃設計之現代式樣社區住宅，以外牆磚為外觀立面主要材料，搭配石材，展現建築物整體設計感並充分表現建築美學與高雅悠閒之社區住宅環境。

三、一樓公共進口門廳

1. 由知名室內設計師統籌規劃設計，一樓大廳及門廳等空間採高級石材及高級面磚混合搭配，配合平頂立體藝術天花板及典雅照明燈光之建築風格做整體性規劃。
2. 門廳設服務及安全監控櫃檯。
3. 一樓管委會使用空間設置交誼廳、集中式信箱管理區及公共廁所等設施，提供予本大樓住戶使用並由管委會統一管理。

四、 電梯

1. 電梯採用三菱高級電梯，採 12 人份 800KG (105m/min)之微電腦交流變頻變壓控制電梯，並具錯按取消及指定樓層辨識系統，地坪鋪設人造石材及整體裝潢。
2. 電梯車廂均設 CCTV 監視設備及緊急求救及對講警機，由管理員監視，以維護住戶安全。

五、二樓以上各層電梯、樓梯間

1. 地坪、牆面採用高級磁磚及木作裝飾，再搭配優雅照明及平頂立體藝術造型天花板 2~14 樓公共樓梯間地坪貼高級地磚，內牆及平頂刷高級乳膠漆或水泥漆，搭配優雅照明燈光。
2. 安全門採經國家安全認證金屬防火門，高雅大方。

六、各戶玄關門

玄關採用具防盜防爆功能之高級防火鑄鋁門搭配高級電子門鎖。

七、門窗

1. 外部窗外部採 YKK 之隔音窗並附紗窗，全室門窗使用 5+5mm 膠合強化玻璃，以達阻隔外界噪音之效能。
2. 臥室門採高級門附水平把手。
3. 浴廁門採高級門搭配百頁附水平把手。
4. 廚房門採高級門附水平把手。B、C、D 戶為開放式廚房無附門。
5. 陽台採用 YKK 三合一通風鋁門，集採光、通風、換氣於一體。

八、牆面

1. 分戶牆 15 公分耐震 R.C 牆。
2. 室內隔間採 1/2B 磚牆、輕質灌漿隔間牆或白磚牆，具隔熱、隔音及防火效果。
3. 客餐廳、臥室及 C 戶廚房刷高級乳膠漆或水泥漆。
4. A、B、D、E 戶廚房貼 RAK、冠軍、MML、三洋 30*60CM 或 20*60CM。或義大利進口 COEM45*90CM 高級壁磚。
5. 浴室貼 RAK、冠軍、MML、三洋 30*60CM 或 20*60CM 高級壁磚。

九、平頂

1. 客、餐廳、及臥室清水模底整平批土刷 ICI 或虹牌乳膠漆或水泥漆。
2. 廚房暗架矽酸鈣天花板刷防黴漆。C 戶開放式廚房無天花板。
3. 浴室：鋁企口天花板或矽酸鈣板。
4. 陽台：鋁企口天花板或矽酸鈣板。

十、地坪

1. 客、餐廳、廚房及臥室均貼 KRONOTEX 德國木地板或如沐 SPC 木地板或保捷 FSPC 高彈性鎖扣式地板。
2. 浴室貼 RAK、冠軍、MML、三洋 30*30CM 或 15*15CM。或義大利進口 RAGNO15*60CM 高級止滑地磚。
3. 陽台貼 RAK、冠軍、MML、三洋 30*30CM 高級止滑地磚。
4. 地下室停車空間刷 EPOXY+石英砂。
5. 地下室車道刷 EPOXY 金鋼砂。

十一、屋頂

1. 屋頂：PU 層+聚脲防水系統。
2. 屋頂避雷：採用放電式避雷針系統。
3. 規劃適當大型曬被空間。

十二、衛浴設備

1. 面盆採用，德國 duravit 或瑞士 GEBERIT 或西班牙 Roca 進口名瓷設備並搭配德國 LEICHT 下體浴櫃設計(客浴面盆無設置浴櫃)。
2. 給水銅器採進口德國 hansgrohe 或德國 KLUDI 或西班牙 Roca 高級銅器，各戶淋浴及浴缸龍頭採用控溫龍頭設備。
3. 淋浴空間規劃五星級飯店豪華安全玻璃淋浴拉門。
4. 主浴馬桶採用 TOTO 或瑞士 GEBERIT 單體馬桶搭配免治馬桶座。
5. 客浴馬桶採用 TOTO 或瑞士 GEBERIT 單體馬桶搭配免治馬桶座。
6. 浴室設置 Panasonic 或 台達電多功能豪華型暖烘乾燥機。
7. B、C、D 戶主臥衛浴設置鋼板琺瑯浴缸。
8. 各浴室均附明鏡、毛巾架。

十三、給排水各戶採獨立水錶供水。

1. 各戶設瓦斯熱水器位置。
2. 13、14 樓各戶給水設變頻恆壓泵。
3. 揚水泵裝置啟動器及管路設水錘吸收器，大幅降低管路之噪音及避免管件損害。
4. 冷水管採不鏽鋼管、熱水管採保溫被覆不鏽鋼管，以減少熱能損失。
5. 污水管採專用南亞桔色 PVC 厚管。
6. 汙廢水分開排放並設置吸氣閥，保持各衛生器具水封完整及維持管路暢通。

十四、電氣設備

1. 提供太平洋或華新麗華廠牌耐燃電纜線。
2. 供電方式：各戶單相三線 220/110V 電源，含士林牌 NFB。
3. 大型開關面板附夜間指示燈。
4. 每戶設緊急插座 2 處(客廳及廚房)，市電斷電時轉由緊急發電機供電。

十五、電話、電視設備

各戶客廳、臥室設電視及電話出線口。電視線路提昇至可傳輸高畫質數位電視之防雜訊同軸電纜。

十六、網路設備

各戶設置資訊箱並於客廳及臥室佈設 Cat5e 星狀網路線及出口線口。

十七、陽台

後陽台設手動昇降式曬衣架、洗衣機雙孔插座、洗衣機專用落水孔。

十八、廚房設備

採用義大利 CESAR 或德國 LEICHT 進口歐化廚櫃搭配進口矽鋼石或杜邦檯面、不鏽鋼大單槽、林內超薄排油煙機、內焰玻璃雙口爐、烘碗機、BOSCH 微波燒烤爐、諾德淨水器、高級伸縮水龍頭、洗槽下方設置鋁製防潮板。(上述廚具、吊櫃以及配件依各戶平面圖搭配)。

十九、安全門禁管制系統本大樓各戶讀卡片連同悠遊卡(MIFARE)。

1. 一樓圍牆之防護系統設置紅外線攝影機。
2. 一樓大門入口、梯廳入口設感應讀卡機管制門禁。
3. 數位監視系統：車道口、庭園周圍、電梯車廂、屋頂平台、地下室停車場重點位置設置攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由顯示器監視。
4. 公共水箱設置防止入侵警報設備，並與管理員室連線，以維護用水安全。

二十、影視對講防盜系統

1. 保全影像對講主機設於客廳，具備訪客彩色顯像功能，並附有防盜、防災警報音響、指示燈。
2. 緊急按鈕設於主臥室，於緊急狀況可連線管理員室通知管理員處理。
3. 瓦斯偵測器設於廚房偵測瓦斯漏氣，除連接至管理員室外，並於現場產生警報聲。

二十一、停車場

1. 每位車位上方均預留 220V 單獨迴路電動車充電出線口。
2. 每位車位均提供車輪擋。
3. 停車處於適當位置裝設防撞條且加設反射鏡。
4. 設車牌辨識系統，車輛進入自動開門。

二十二、消防安全設備

依消防法規設置，停車場及各層設消防栓箱設備、滅火器、各戶均設置火警感知器以及火警警報系統、緊急廣播系統。

二十三、瓦斯設備

各戶天然瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工，費用由建商負擔；裝錶、供氣由客戶自行向瓦斯公司申請，申請費用由各戶自行負擔。

二十四、緊急發電機設備

本大樓採用專業廠牌緊急發電機，停電時可供應電梯、給排水泵、消防設備、車道門、安全系統及公共照明等公共設備，並可提供各戶（客廳，廚房）一個迴路 360VA 容量之緊急電源。

二十五、特別約定事項

1. 為維護建築物整體外觀精緻之格調，本公司保有各向立面、外觀材質及顏色、公共設施、庭園景觀等修改權益。
2. 石材或木板等天然建材，其顏色、花色自然變化及細微裂縫、孔洞等係為正常現象。且大理石、花崗石等天然材料及牆面磁磚，地磚、木地板，其色澤紋路及顏色因供貨批別先後，或有部分差異，磁磚，地磚、木地板，甲方同意上開石材完工現狀若與乙方銷售時提供之建材色澤或紋路有部分差異時，甲方不得以此對乙方主張瑕疵，亦不得有任何請求。
3. 於社區車道入口處旁規劃垃圾儲存空間。
4. 本大樓各戶分離式冷氣之室外機按指定位置設置。

買方簽章：



公園首璽

THE POETIC LIFE

戶別：_____棟_____層

車位：_____樓_____號

姓名：_____

土地買賣契約書

立買賣契約書人

買方： (以下簡稱買方)

賣方：僑府興建設有限公司 負責人:鄒衡孝
五十甲建設開發股份有限公司 負責人:張承志
家旺資產開發股份有限公司 負責人:蕭家福
鴻富實業有限公司 負責人:李思慧 (以下簡稱賣方)

茲為『公園首璽』台北市文山區木柵段二小段535等地號土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱

本契約於簽訂前，買方已經於中華民國 年 月 日攜回審閱 日
(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：僑府興建設有限公司、五十甲建設開發股份有限公司

家旺資產開發股份有限公司、鴻富實業有限公司

第一條 土地標示

座落於台北市文山區木柵段二小段535等地號土地內之建築基地『公園首璽』社區，基地面積共計1324.5平方公尺(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

第二條 土地買賣面積及認定標準

土地面積：買方購買「公園首璽」編號 棟 樓壹戶，其土地持分面積 點 平方公尺(點 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 點 平方公尺
(點 坪)占區分所有全部專有部分總面積 4424.81 平方公尺
(1338.74 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。

- 一、本戶房屋應有之土地持分面積計算方式為基地總面積，乘以本戶房屋專有部分面積與本社區各戶專有部分面積總和之比例而得。
- 二、依第二條計算之土地面積、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），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、第二條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依前項規定互為找補。
- 四、本戶土地登記總面積如有誤差百分之三者，買方得解除契約。因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

第三條 土地買賣總價

本約土地買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第四條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表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。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方就附件一『付款辦法表』中金融貸款部分，如不辦理貸款或減少貸款者，其原預定辦理貸款或減少貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
 1. 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款或減少貸款金額百分之五十。

2. 本約買賣標的稅單核發時，買方支付原預定貸款或減少貸款金額百分之五十。

三、依本條付款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣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、滯納金時由買方負擔）。

第五條 貸款約定

一、 第三條契約總價內之部分價款

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，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、前款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：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

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

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

三、本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋契約書第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

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。

第六條 稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、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。

三、土地產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、代書代辦費等各項規費及依法令、習慣由買方繳納之稅費等均由買方負擔。

第七條 瑕疵擔保及其他約定事項

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。

第八條 履約擔保機制

本土地預售價款應辦理履約擔保，履約擔保之方式，同預售房屋買賣契約書

之第七條「履約擔保機制」約定。

第九條 土地產權登記及期限

有關本約土地持分之產權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定代書統籌辦理，其約定如下：

- 一、土地所有權移轉登記土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - 1、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。
 - 2、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。
 - 3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。
- 四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。

- 二、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。
- 三、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪責外，賣方亦得依違約之處罰約定辦理。

第十一條 特別約定事項

- 一、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十二條違約之規定辦理。
- 二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 三、本約土地買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地（含共用及約定專用等）之使用管理同意依房屋買賣契約附件之分管特約及賣方及僑府興建設有限公司之規劃原則使用，本約定視為共有人間對前開共有部分使用管理之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第十二條 違約之處罰

- 一、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 二、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 四、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十三條 代刻印章及授權使用

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時簽立『委刻印章同意書』（附件四），以作為本約買賣之下列用途：

- 一、本戶土地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
- 二、稅捐申報相關手續之用。
- 三、申辦自來水、電過戶變更使用。
- 四、實價登錄使用。

賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第十四條 轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除了有法律依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十五條 相關契約及附件

- 一、本約土地上之房屋由買方另向僑府興建設有限公司（以下稱本公司）價購，且本契約和買方與本公司簽訂之『房屋買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、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。
- 三、本契約書（含附件）共計23頁，買賣雙方同意免蓋騎縫章仍具效力。

第十六條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第十七條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約土地所在地法院為第一審管轄法院。

第十八條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說辭或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

第十九條 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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

附件：

- 一、付款辦法表。
- 二、委辦貸款委託書。
- 三、預售屋買賣定型化履約擔保機制。
- 四、委刻印章同意書。

立 契 約 書 人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話：(M)

(H)

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：僑府興建設有限公司 負責人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

電 話：02-27318585

通 訊 地 址：台北市中山區長安東路2段181號3樓

賣 方：五十甲建設開發股份有限公司 負責人：張承志

統 一 編 號：28336792

電 話：03-3172289

通 訊 地 址：桃園市蘆竹區經國路892號6樓

賣 方：家旺資產開發股份有限公司 負責人：蕭家福

統 一 編 號：82959248

電 話：02-27817606

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路 1 段 294 號 2 樓

賣 方：鴻富實業有限公司 負責人：李思慧

統 一 編 號：83551417

電 話：02-27968070

通 訊 地 址：台北市內湖區金莊路 100 號 5 樓之 6

不動產經紀業：五十甲廣告股份有限公司

負 責 人：張承志

統 一 編 號：86661373

電 話：(03) 356-6101

通 訊 地 址：桃園市蘆竹區經國路 896 號 6 樓

不動產經紀人：孫

身分證統一編號：

證 號：(104)新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款辦法表

期別	訂金	簽約	開工	連續壁導溝完成	一樓底版完成	五樓底版完成	九樓底版完成	十三樓底版完成	結構體完成	外飾完成	使照申請	銀行貸款	交屋款	總價
金額 (新台幣)	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
付款日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
簽收														

附件二 委辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

茲因向 僑府興建設有限公司	負責人:鄒衡孝
五十甲建設開發股份有限公司	負責人:張承志
家旺資產開發股份有限公司	負責人:蕭家福
鴻富實業有限公司	負責人:李思慧 (以下簡稱賣方)

購買「台北市文山區木柵段二小段 535 等地號上新建大樓」，『公園首璽』社區編號 棟 樓房屋之土地持分，特以上開土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約土地買賣之部分價款，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 仟元整（以繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項次下之價款）。

第二條

買方須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屋共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條

為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款或簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶；

以上配合取款之方式，依賣方指示為之。

第五條

買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦房屋貸款契約之房屋貸款金額合併簽立)，其到期日授權賣方填載，作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日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分，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方親自會同辦理時，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，應依買賣契約書相關約定一次以現金繳足，否則以違約論。

第七條

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

第八條

因賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，故除經買方具體提出客觀證據證明本件買賣標的物有輻射鋼筋、未經處理之海砂或房屋現況具有無法居住且無法修繕之重大瑕疵外，買方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方，否則以違約論。

第九條

本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本約未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：僑府興建設有限公司 負責人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

電 話：02-27318585

通 訊 地 址：台北市中山區長安東路2段181號3樓

賣 方：五十甲建設開發股份有限公司 負責人：張承志

統 一 編 號：28336792

電 話：03-3172289

通 訊 地 址：桃園市蘆竹區經國路892號6樓

賣 方：家旺資產開發股份有限公司 負責人：蕭家福

統 一 編 號：82959248

電 話：02-27817606

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路1段294號2樓

賣 方：鴻富實業有限公司 負責人：李思慧

統 一 編 號：83551417

電 話：02-27968070

通 訊 地 址：台北市內湖區金莊路100號5樓之6

中 華 民 國 年 月 日

附件三 預售屋買賣定型化履約擔保機制

履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

- 一、法源依據:【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)
- 二、建商應配合說明:
 - 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
 - 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細,載明契約編號及金額,按月或特定期日逐筆結算造冊,並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
 - 2.3 專款專用(不動產開發信託):指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後,除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,不得供作其他用途。「專款專用」之範圍,並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息,但不包括建案之合建保證金。
 - 2.4 買賣契約應有編號,由賣方自行登錄及控管。
 - 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
 - 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
 - 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、買方應注意說明:
 - 3.1 妥善保存買賣相關文件。
 - 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
 - 3.3 預售屋價金信託之信託專戶,提供每位買方專屬之虛擬帳號,以利繳款。
 - 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項,並告知買方:
 - (一) 建案之起造人:原始起造人為僑府興建設有限公司,因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司,起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
建物、土地受託機構:
華泰商業銀行,聯絡人陳筱怡(電話:(02)27525252 分機 7770)。
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制,
電話:(02) 2742-5777,聯絡人:陳萱蓉(分機 301)。
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
 - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁,賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,信託銀行應負保密之責任。
 - (四) 買方所繳價金(含訂金),除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅

存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

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

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行:華泰商業銀行

4.2 開戶機構:華泰商業銀行，板橋分行，帳號：_____

4.3 預售屋信託帳戶戶名:華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

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

買方確認並同意:_____ (簽名)

五、信託證明書

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於僑府興建設有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2303-000080130，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：僑府興建設有限公司

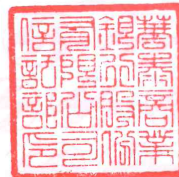
建案名稱：公園首璽

建案基地：台北市文山區木柵段二小段 0535-0000 號共四筆

建照號碼：111 建字第 0033 號

信託契約號碼：F111023A1353

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國

年 111. 5. -5 月

日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件四 委刻印章同意書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：僑府興建設有限公司	負責人:鄒衡孝
五十甲建設開發股份有限公司	負責人:張承志
家旺資產開發股份有限公司	負責人:蕭家福
鴻富實業有限公司	負責人:李思慧 (以下簡稱賣方)

購買座落於台北市文山區木柵段二小段 535 等地號上新建大樓土地，委託人同意有關印章代刻暨授權使用事宜如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚由受託人保管使用、於交屋時交還買方簽收、倘買方於通知後拒絕受領，賣方得逕將印章予以作廢，不負保管責任。
- 二、此印章專用辦理建築事項之申請與變更手續、買方所承購土地與建物移轉、合併、管委會報備、領取銀行貸款包含以下所列..等及其他相關登記之一切申報或撤銷及領取文件之用，不得移作其他用途，如有違背，受託人應負法律上之一切責任。
 1. 本戶土地所有權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等)。
 2. 貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等)。
 3. 為完成前二款得申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
 4. 賣方依約辦理本戶土地所有權過戶返還登記之相關申辦。
 5. 其他依據本約應由買方用印或申請者。
 6. 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
 7. 不動產成交案件實際資訊之申報。
- 三、委託人同意基於本書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決糾紛而不得影響本書授權之成立。

五、本委託書壹式貳份，由委託人及受託人雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：僑府興建設有限公司 負責人：鄒衡孝

統 一 編 號：80664676

電 話：02-27318585

通 訊 地 址：台北市中山區長安東路2段181號3樓

賣 方：五十甲建設開發股份有限公司 負責人：張承志

統 一 編 號：28336792

電 話：03-3172289

通 訊 地 址：桃園市蘆竹區經國路892號6樓

賣 方：家旺資產開發股份有限公司 負責人：蕭家福

統 一 編 號：82959248

電 話：02-27817606

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路1段294號2樓

賣 方：鴻富實業有限公司 負責人：李思慧

統 一 編 號：83551417

電 話：02-27968070

通 訊 地 址：台北市內湖區金莊路100號5樓之6

中 華 民 國 年 月 日