

# 房地買賣預定單

訂購日期：民國 年 月 日

NO.231814

買受人姓名		身分證字號/統編		連絡電話			
通訊地址				E-Mail			
賣方(建設公司)		祐益建設股份有限公司		代銷公司		揚陞廣告股份有限公司	
				建築名稱		文山學	
戶別	棟 樓 號		面積 坪		房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	
	土地		面積 坪				
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層 編號第 號 共計 位		車位售價		新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層 編號第 號 共計 位						
總價		新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期 民國 年 月 日		應繳簽約金 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	
定金總額		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		民國 年 月 日前應補足定金新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		收款人:	
定金已付 <input type="checkbox"/> 現金		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整					
定金已付 <input type="checkbox"/> 支票		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		支票明細		銀行 分行 票期日 年 月 日 帳號 票號 發票人	
定金已付 <input type="checkbox"/> 刷卡		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		刷卡明細		卡號 發卡銀行 授權碼	
<p>一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。</p>							
備註							
買受人簽章		銷售人員簽章		委售不動產經紀人簽章		委售代銷公司專章	

第一聯：客戶留存(紅)

第二聯：業務部留存(黃)

第三聯：財務部留存(白)

# 【文山學】房屋預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人

賣方：\_\_\_\_\_ 祐益建設股份有限公司

## 契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：

茲為【文山學】房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市文山區華興段三小段 52、238、239、240、241、241-1、242、243、244、245、245-1、246 地號等十二筆土地，面積共 1487 平方公尺 (449.8 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

### 二、房屋坐落：

買方購買同前述建築基地內預定興建地下三層地上十二層所興建之【文山學】社區，總戶數共計 81 戶，為台北市政府都市發展局核准於民國 114 年 2 月 25 日 114 建字第 0198 號建造執照(建築執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一、附件二、附件七)

買方購買房屋編號第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_層壹戶。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位 自設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層平面式車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，其車位規格詳如第二條第三項第二款，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數

量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二條第三項第二款之比例計算之。(停車空間平面圖影本如附件二)

(二)停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

無障礙車位(275cm\*600cm)面積比例計算：91.82 平方公尺/4684.6 平方公尺=19.6%

平面車位(250cm\*600cm)面積比例計算：78.70 平方公尺/4684.6 平方公尺=16.8%

平面車位(250cm\*550cm)面積比例計算：72.61 平方公尺/4684.6 平方公尺=15.5%

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

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：另詳土地預定買賣契約書。

二、房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

本房屋面積共\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積\_\_\_\_\_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)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

(二)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目：不具獨立權狀之汽車停車空間、梯廳、無障礙/戶外安全梯、樓梯間、管委會使用空間、無障礙廁所、排煙室、無障礙/緊急升降機、機械室、垃圾儲藏室、水箱及蓄水池、緊急發電機室及發電機進排風、消防泵浦室、台電配電場所、陽台、電信室、排風管道、部分車道、部分停車空間、屋頂突出物、公共管道、機車停車空間、防空避難室兼停車空間…等，並包含依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本案全區之共有部分總面積計4684.60平方公尺(1417.09坪)；專有部分總面積計4972.31平方公尺(1504.12坪)。前項共有部分之權利範圍係依買

受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案全區共有部分總面積乘以該權利範圍而計算。

### 第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、汽車停車格面積（指車格尺寸，不含車道及其他必要空間）找補方式約定如下：  
車位若為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。
- 五、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪數時，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

### 第六條 契約總價

- 一、本契約總價款合計新臺幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (一)房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
    1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
      - (1)主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
      - (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元。  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
    2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (二)車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
- 二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

## 第六條之一 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

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。簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(附件八、附件九)

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

### 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定(詳如附件(三)所示)於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件(三)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位:本契約地下層共參層，總面積 3063.07 平方公尺(926.58 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之汽車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\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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:本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- 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、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(四)之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 8 月 25 日之前開工，民國 118 年 8 月 25 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以未施工之室內隔間、開關插座、部分設備及建材為限，其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、玄關門、公共設施設備及消防設施等，買方不得要求變更。如有未盡事宜，最終仍依賣方視實際施工可行度決定是否接受工程變更，買方同意不予為難。如賣方提供之室內材料或色系不符買方要求者，買方亦不得辦理退費或要求提供材料交由賣方代為施工。
- 二、賣方變更設計：
  - (一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍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為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
  - (二)鋪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，買方同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

### 第十三條 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，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。

買方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第十四條 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)本項第一款、第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。

#### 第十五條 通知交屋期限

##### 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履

行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
  - 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
  - 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
  - 五、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，依法律相關法條辦理。
  - 六、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第二十二條第五項所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。
  - 七、買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，須預繳裝潢施工保證金每戶新台幣參萬元整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，

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。

- 四、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有。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。

### 第十七條 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15年，防水工程（非涉及結構防水部分，如：陽台、浴室及窗框部分防水層）負責保固7年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，於移交管委會始負保固責任；結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）保固15年，防水工程（非涉及結構防水布分，如門窗、粉刷、地磚、水電、防水、地下室外牆防水層、屋頂防水層等）負責保固7年。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損或因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。
- 五、公共設施相關設備均需由管理委員會成立後即負責定期保養、維護、申報及負擔費用。

### 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣           仟            佰            拾            萬元整，由買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：
    - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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

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

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

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

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

四、買方不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。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，逾期依本契約第八條約定辦理。

五、買方自洽貸款銀行：

(一)買方須同意由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

(二)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於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，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，逾期依本契約第八條約定辦理。

(三)買方已充分認知預定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，買方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

### **第十九條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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。

### **第二十條 房地讓與或轉售條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款萬分之\_\_ (最高以萬分之五為限)之手續費。依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

## 第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、社區管理費
  - (一)買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費；於社區管理委員會成立或管理負責人產生前由賣方代管期間所生之費用。
  - (二)基於管理運作之需要，房屋每坪新台幣\_\_\_\_\_整，住戶持有之平面汽車位每位新台幣\_\_\_\_\_整。上述費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、園藝維護、社區物業管理及保全、電梯年檢與委外保養費用、消防設施設備年檢及其他一切委外執行或經常性

支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算掣據。如有餘額，由賣方移交予管理委員會或管理負責人，作為買方後續管理費之繳納。

(三)買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、實價登錄費、代書費、貸款保險費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。(本項費用暫定為新台幣 \_\_\_\_\_萬元整，於辦理所有權移轉登記時繳付，將來按實際支付多退少補。)

### **第二十三條 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。

### **第二十四條 不可抗力因素之處理**

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

### **第二十五條 違約之處罰**

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之 \_\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之 \_\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

## 第二十六條 送達處所

- 一、買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

## 第二十七條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。
- 三、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、承租人均具同等拘束力。

## 第二十八條 授權刻章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委託代刻印章及使用同意書』附件(六)，以作為本房屋及土地之：
  - (一)本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。
  - (二)稅捐申報或撤銷有關事務。
  - (三)申辦自來水、電過戶變更。
  - (四)本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

## 第二十九條 契約聯立

本契約之土地由買方另向\_\_\_\_\_價購，且本契約與買方另外所簽訂之【文山學】土地預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

## 第三十條 分管特別約定

- 一、本社區法定空地部分分管約定方式：
  - (一)依新工處113年10月28日北市工新設字第1133097030號函之說明回覆113年9月5日議秘服字第11319227010號書函之會勘結論(三)，本社區留設便民通路，順平銜接鄰房台北市文山區木柵路1段238巷23號進出口。本便民通路為社區出入通道之一，社區需協助保持通道欄杆及鋪面的維修及清潔。

- (二)依113年9月5日議秘服字第11319227010號書函之會勘結論(二)及113年9月12日北南字第1131516771號函說明二之旨意，台北市文山區木柵路1段238巷23號電力接戶管電桿地下化並加設路燈之工程，需埋設於本社區基地土地內。
- (三)買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變以上法定空地分管約定。
- (四)買方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條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存在，任何出讓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，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人不得以善意或不知情為由，主張本分管特約無效。

立規約人：戶別：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓

姓名：\_\_\_\_\_

## 二、本社區共用部分分管約定方式：

- (一)本社區之屋頂平台，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二)本社區一樓部分區塊經建築設計圖核准可作為管委會空間及屋突一層部份規劃為公設，應供全體區分所有權人使用，買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式。
- (三)除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃管理維護使用類似之行為。
- (四)屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。
- (五)本社區依各類場所消防安全設備設置標準於玄關門外設置難指示燈標示乙具，以供當樓層住戶緊急逃生之用。
- (六)本社區A8棟二樓、A7棟三樓之露臺依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分與相鄰之區分所有權人約定專用使用權，如附圖(二)所示，除了依相關法令或建築規劃加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。

- (七)地上一樓法定空地產權為全體區分所有權人共有，但為維護一樓住家之獨立及安全性，甲方同意將部分法定空地由緊鄰該空地之A1、A2、A3、A5、A6等5戶壹樓之當戶約定專用使用權供其使用，如附圖(一)所示。除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (八)本社區地下一層、地下二層如附件(二)，將依主管機關核准之建照，規劃60個機車位，由區分所有權人依法共同使用，日後將由管理委員會統籌分配使用之。本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理。
- (九)本案設有開放空間，須依開放空間相關規定無償供公眾通行使用(開放空間範圍如附圖(一))，不得為約定專用，亦不得變更。
- (十)本條所列之約定專用範圍及權利，為保障本條所列各約定專用之區分所有權人權益，本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用區分所有權人應開放供其使用。
- (十一)買方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條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存在，任何出讓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，該出讓人應負責解決，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。

二、本社區地下室平面汽車停車空間、及各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

- (一)社區地下第一～三層除供作梯間通道、消防機房、消防水池、排風機、無障礙/一般安全梯、雨水滯洪池、蓄水池、廢物處理室、台電配電場所、緊急/無障礙升降機、緊急發電機房、升降機坑及部分車道……等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，歸賣方所有並得依法(約)出售及管理使用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，不得對地下室之汽車停車位有任何使用管理權等。
- (二)本社區地下第一～三層規劃之平面汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人(含管理人)，應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，則由購買者按附件(二)所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(三)賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意恢復原狀。

(四)地下一層防空避難室兼停車空間，遇空襲或緊急事件時，依政府相關規定須開放供公眾使用。

三、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意作為區分所有權人分管契約之約定，並同意不變更其使用方式，且日後如出借、出租、出售或讓予第三人(即受讓人)等情事，應將本條分管約定之內容告知受讓人並由受讓人併同繼受本約定，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，若因此致有損害之人，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。

### 第三十一條

本案依危老重建計畫協議書應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 7,452,844 元，並於領得使用執照 2 年內取得綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

本案依危老重建計畫協議書應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 7,452,844 元，並於領得使用執照 2 年內取得智慧建築標章，將依協議書規定申請無息退還保證金。

本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局 112 年 06 月 08 日北市都建字第 1126013248 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 1338.32 平方公尺、容積獎勵額度 40%:依本條例之第 4 條申請符合本條例第 3 條第 1 項第 2 款,獎勵基準容積 8%、第 5 條建築基地退縮建第者,獎勵基準容積 8%、第 6 條\_建築物耐震設計,依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第 3 級，獎勵基準容積 2%、第 7 條取得候選銀級等級綠建築證書，獎勵基準容積 6%、第 8 條取得候選銀級智慧建築證書，獎勵基準容積 6%。另依本條例第 6 條第 2 至 4 項再另予各該建築基地基準容積獎勵百分之 10 之獎勵,且不受第 6 條第 1 項獎勵後之容積規定上限之限制。

### 第三十二條 疑義之處理

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

### 第三十三條 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。

#### **第三十四條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第三十五條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

#### **第三十六條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

- 一、核准之房屋平面圖影本
- 二、停車空間平面圖
- 三、付款明細表
- 四、建材設備表
- 五、【文山學】社區規約
- 六、委託代刻印章及使用同意書
- 七、建造執照影本
- 八、不動產開發信託說明
- 九、不動產開發信託證明書
- 十、個人資料運用同意書

## 立契約書人

### 買方

(姓名或公司名稱)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

### 賣方

公司名稱：祐益建設股份有限公司

法定代理人：高昌倫

公司統一編號：86038125

公司地址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之3

公司電話：02-2938-6391

### 不動產經紀業：

公司名稱：揚陞廣告股份有限公司

公司統一編號：83294451

負責人：林錦沛

公司通訊地址：台北市內湖區瑞光路76巷67號2樓

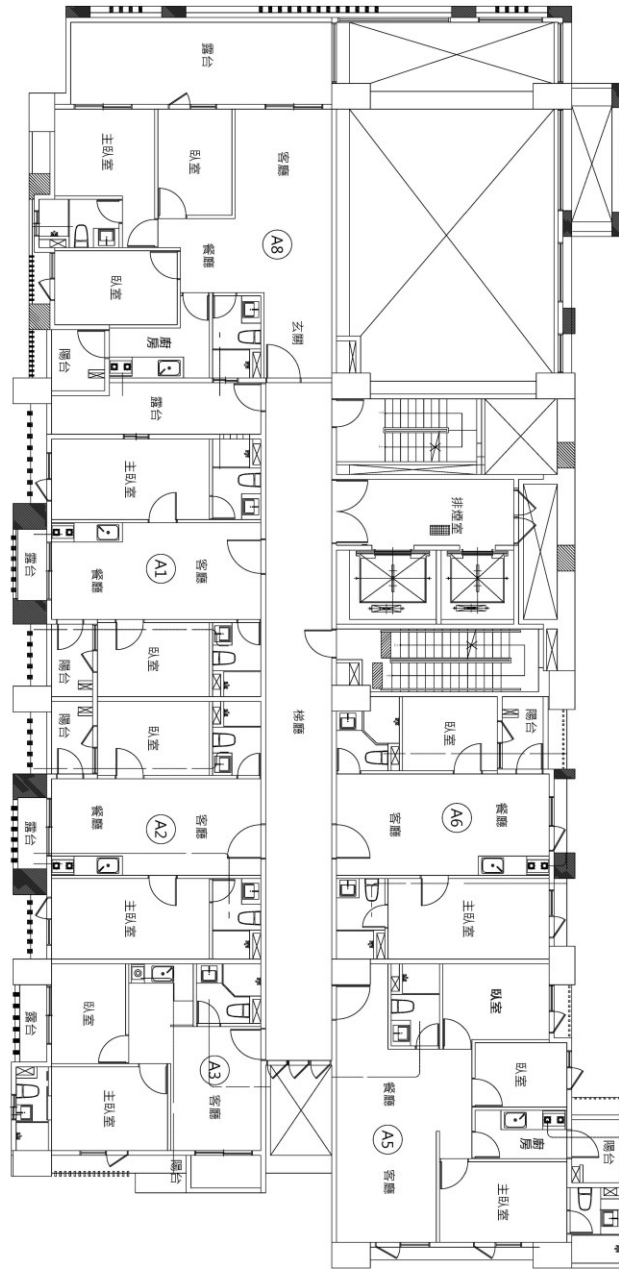
公司通訊電話：02-7730-3388

不動產經紀人：(簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日



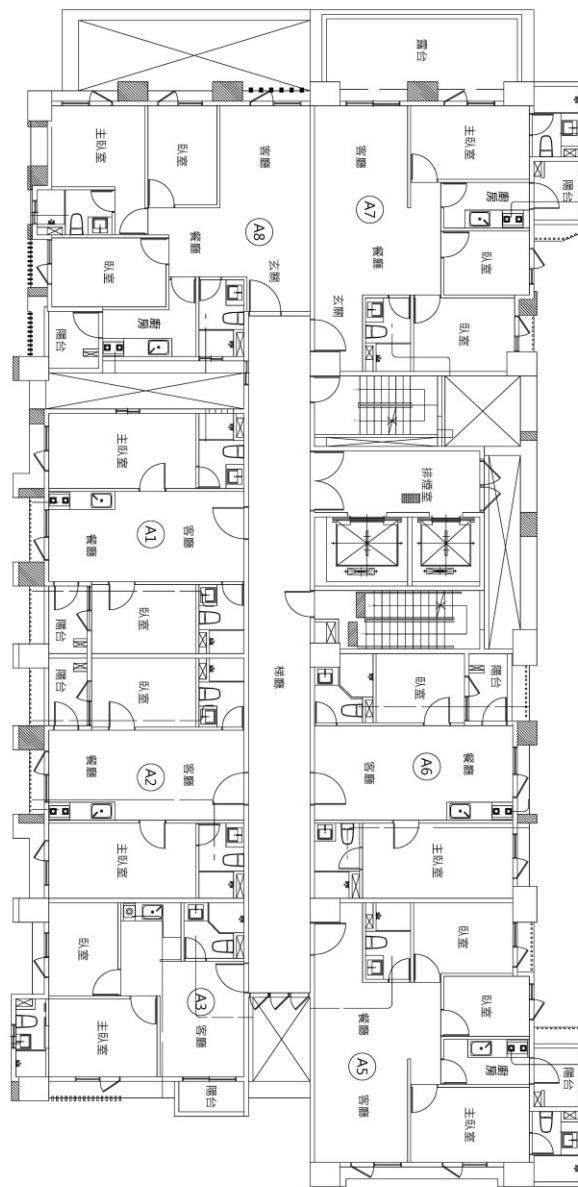
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



二層平面圖

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

# 附件(一)核准之房屋平面圖影本

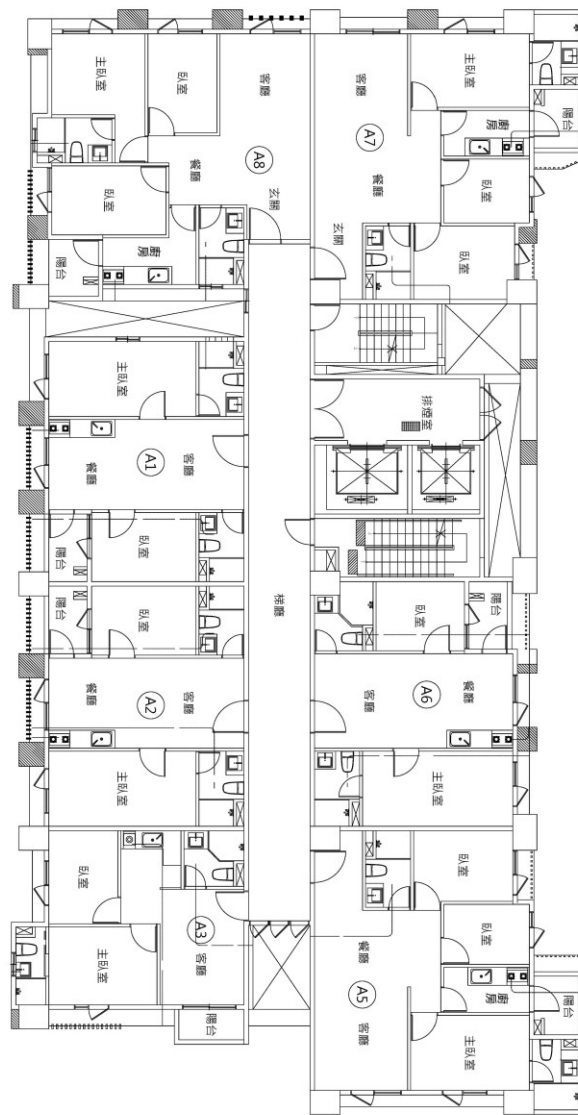


三層平面圖

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。



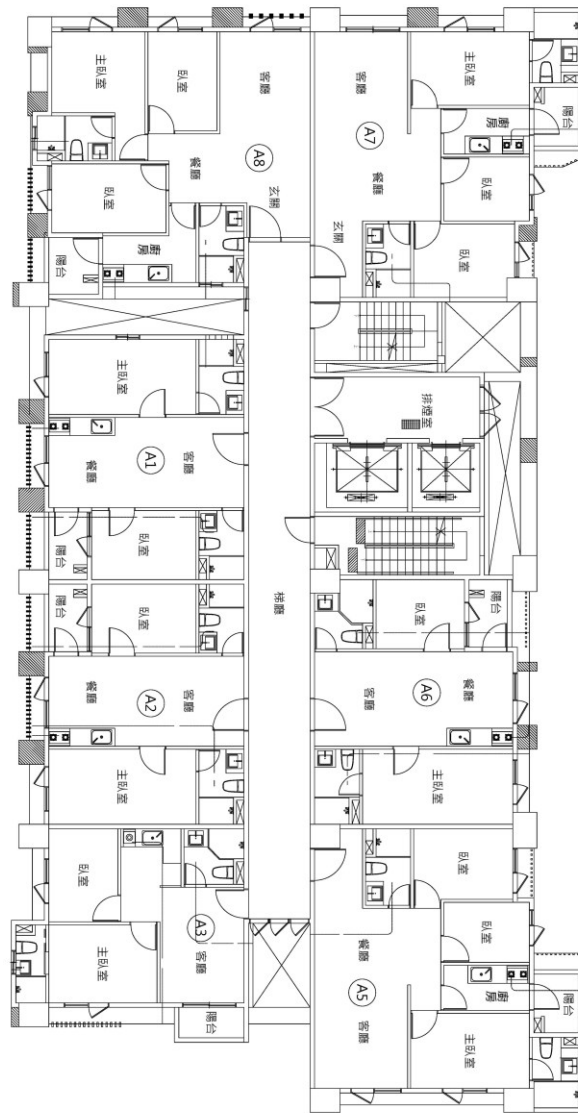
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



五層平面圖

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

# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



六層平面圖

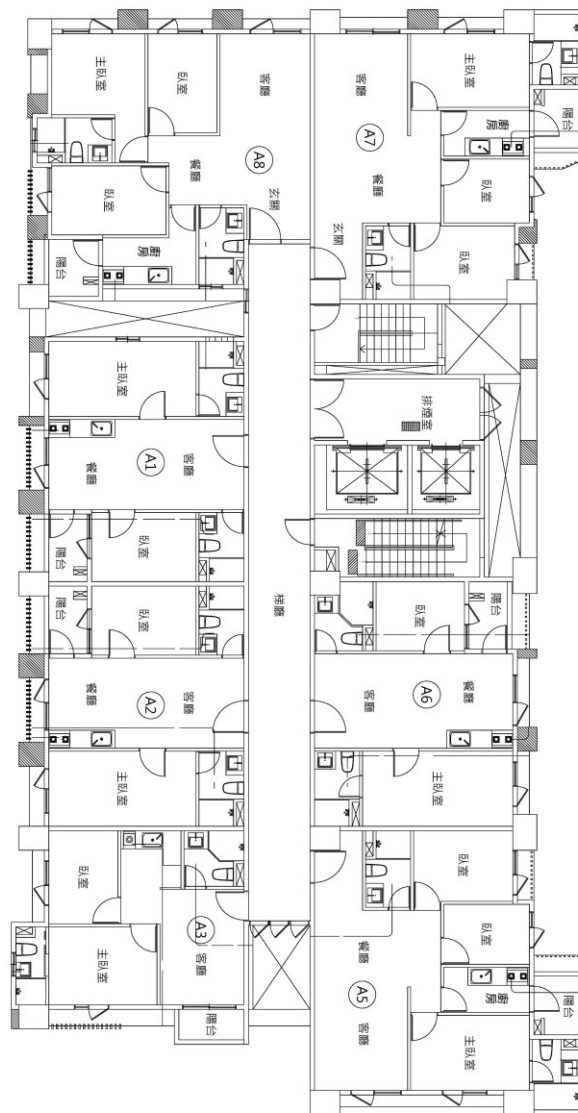
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。







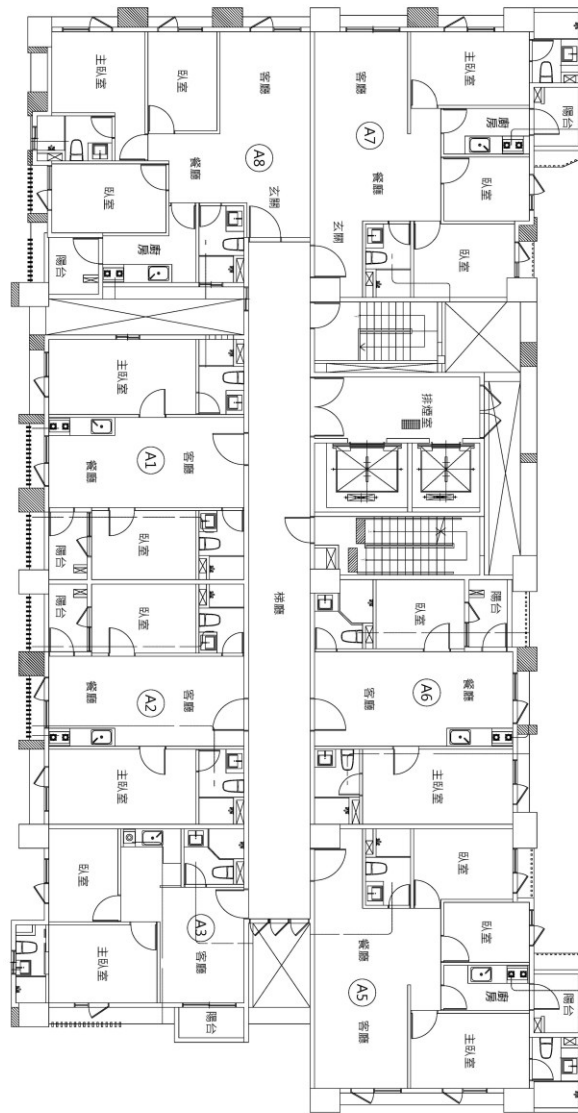
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



十層平面圖

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

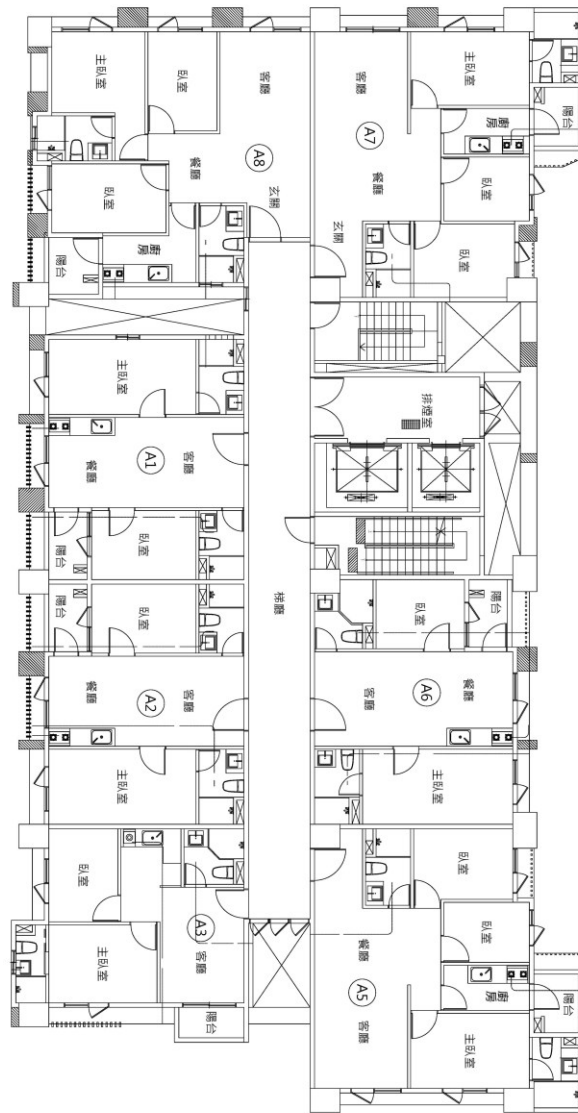
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



十一層平面圖

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

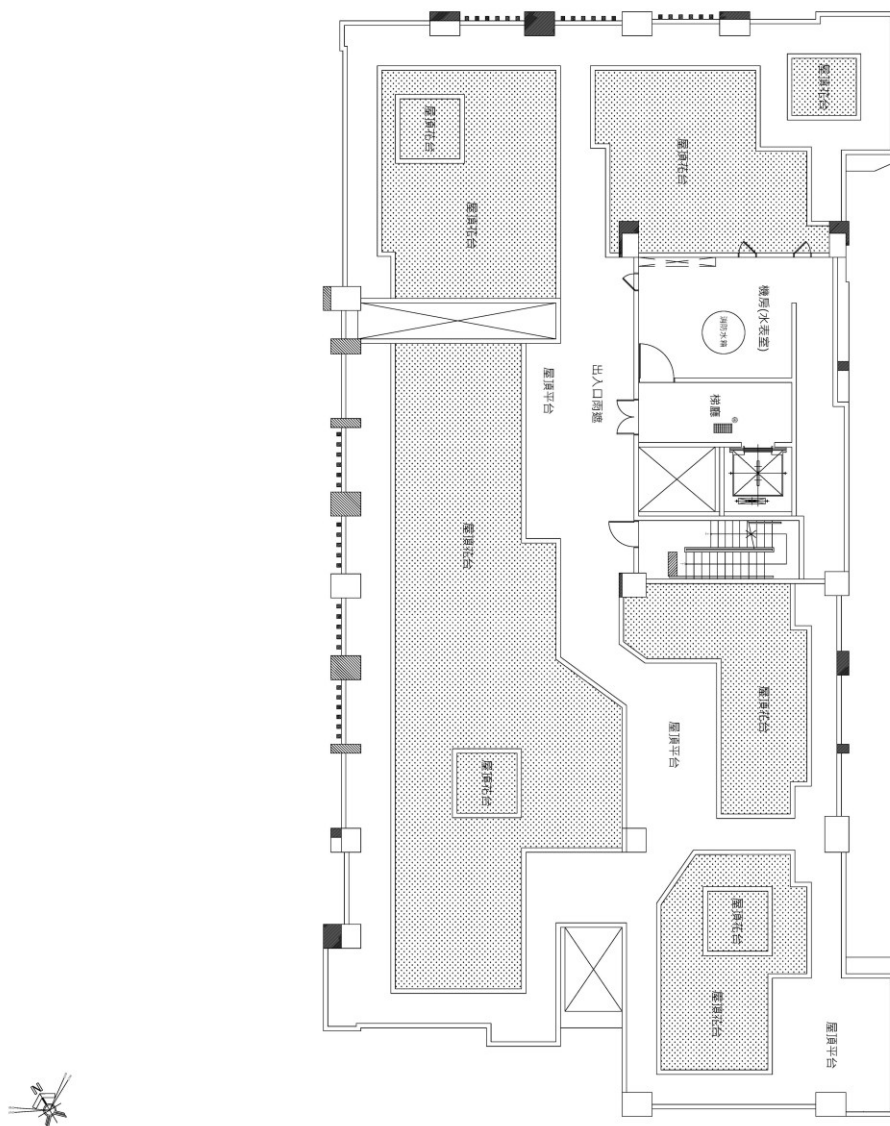
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



十二層平面圖

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

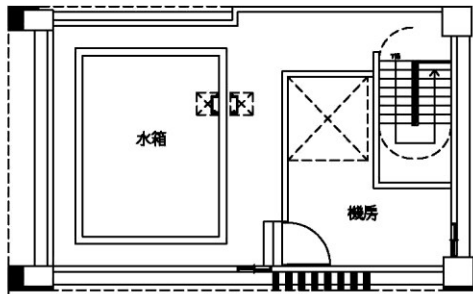
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



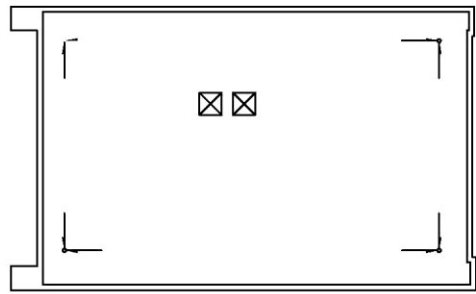
屋突一層平面圖

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

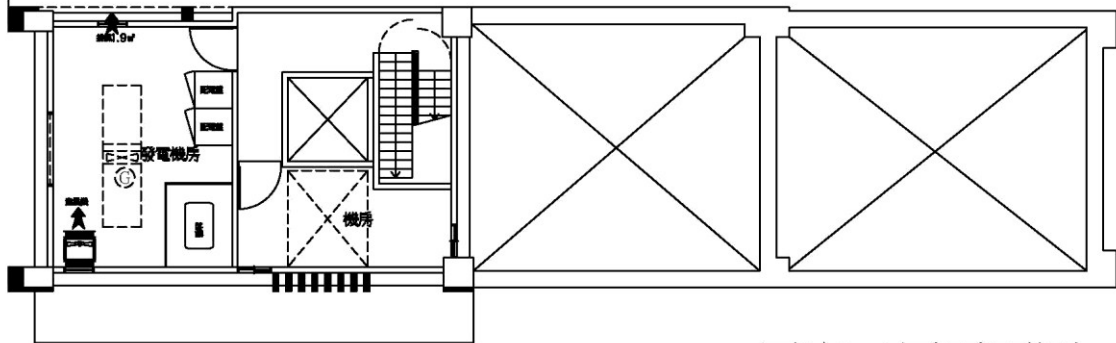
# 附件(一)核准之房屋平面圖影本



屋突三層平面圖



屋頂層平面圖

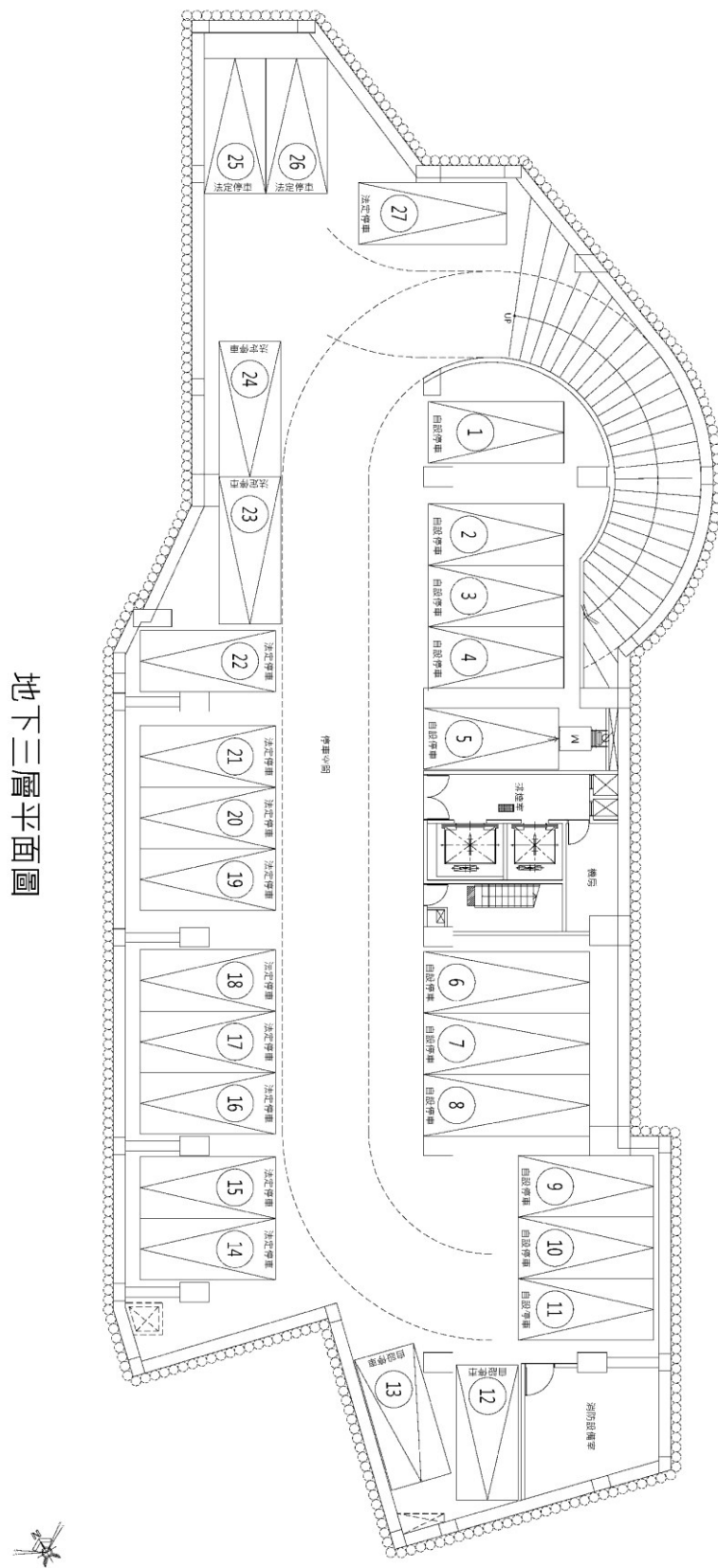


屋突二層平面圖



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

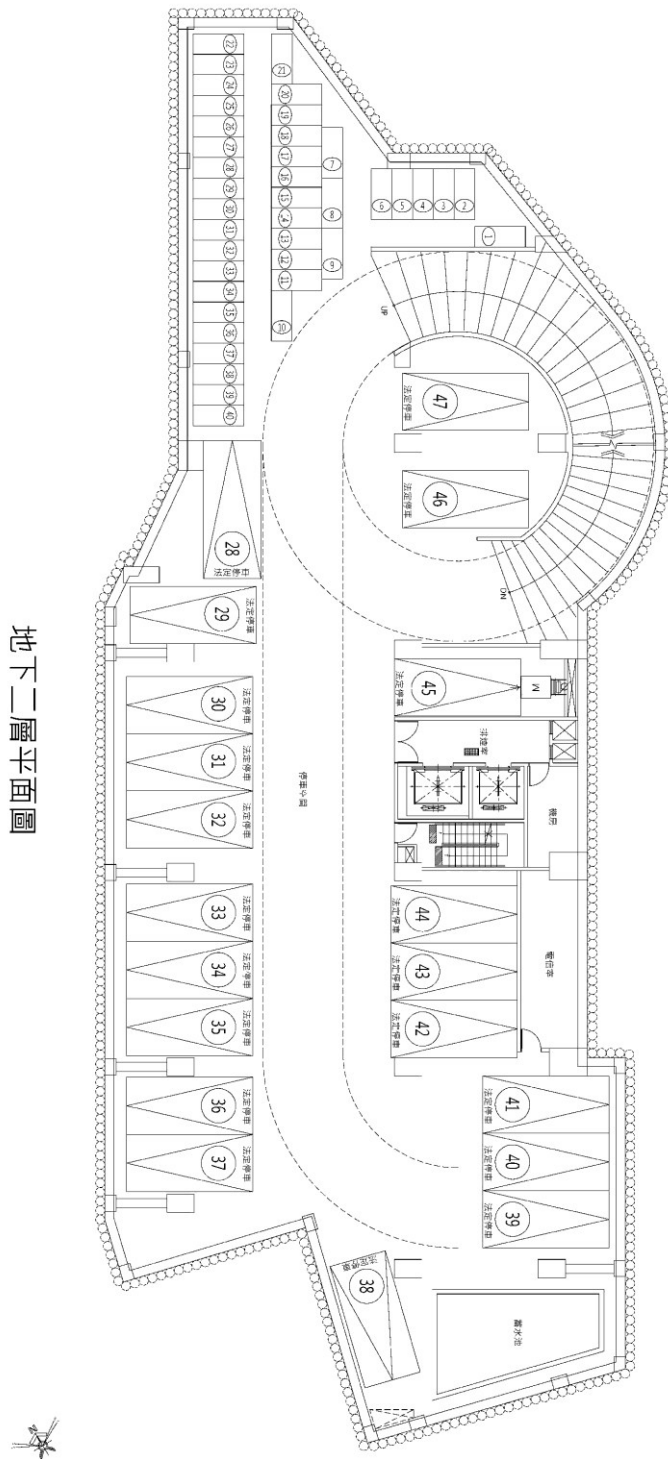
# 附件(二)停車空間平面圖影本



地下三層平面圖

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。

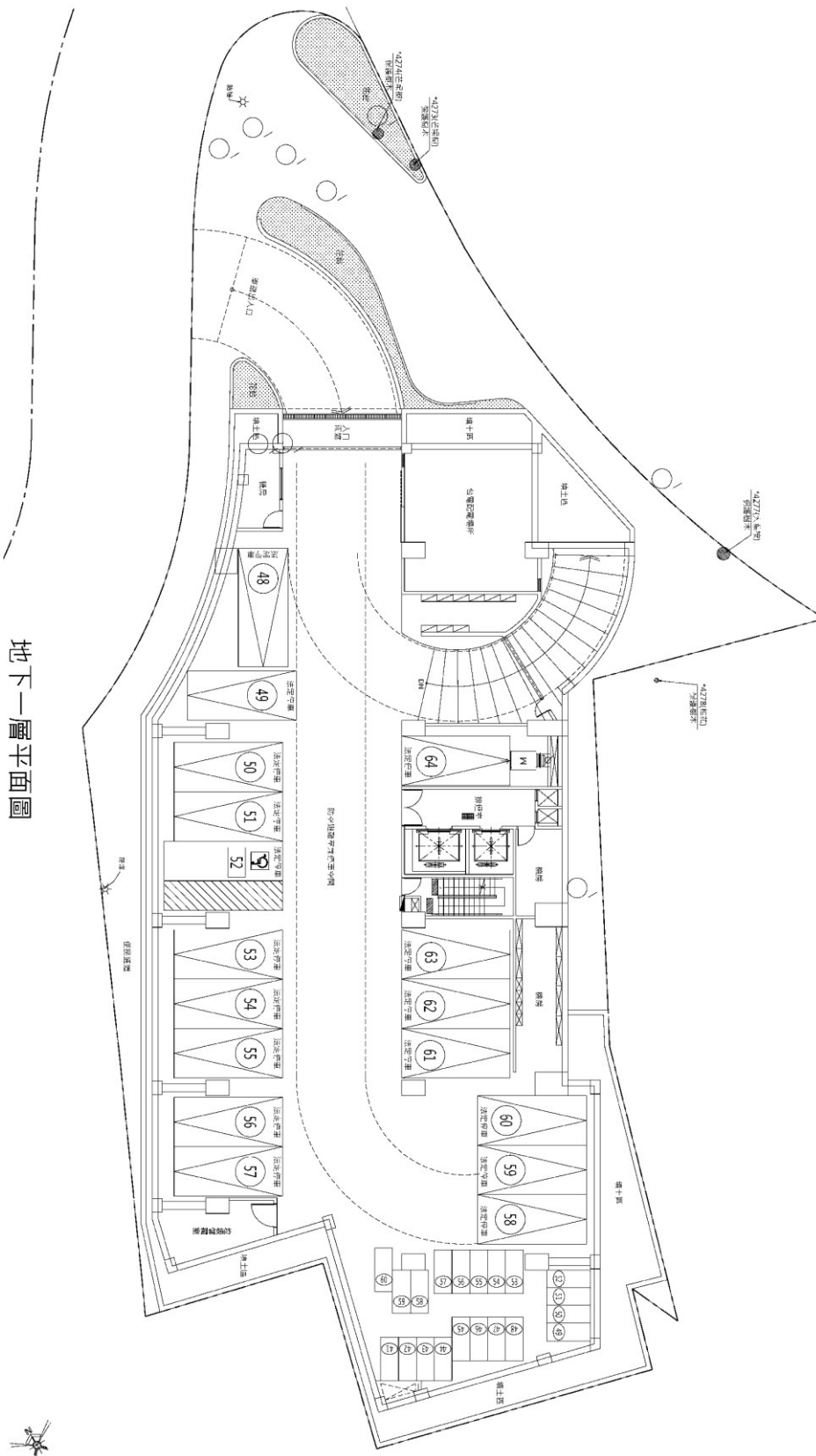
# 附件(二)停車空間平面圖影本



地下二層平面圖

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

# 附件(二)停車空間平面圖影本



地下一層平面圖

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

## 附件(三)付款明細表

房屋代號：

車位代號：

期數	付款期別名稱	應繳金額
第一期	訂金	0
第二期	簽約金	0
第三期	開工款	0
第四期	地下室基礎版完成	0
第五期	一樓底板完成	0
第六期	三樓底板完成	0
第七期	五樓底板完成	0
第八期	七樓底板完成	0
第九期	九樓底板完成	0
第十期	十一樓底板完成	0
第十一期	拆架完成	0
第十二期	銀行貸款75%	0
第十三期	交屋保留款5%	0
房屋合約總價		0

## 附件(四)建材設備表

### 一、結構

本大樓結構經由結構技師及電腦精確計算，全部基礎、樑柱、樓板皆依台北市政府工務局核定圖樣施工，為鋼筋混凝土結構，採用合於法令之無輻射汙染鋼筋、混凝土強度及氯離子檢測皆符合標準之建材。

### 二、外觀、公共設施：

1. 本大樓特聘知名建築師事務所及知名景觀工程共同規劃設計(外觀立面照明依不同區域及使用需求，並由物業管理中心統一管理控制)，建物外牆基座採用天然石材搭配磁磚及金屬飾材整體設計，搭配景觀營造、植栽層次變化與鋪面襯托建築的外觀。
2. 一樓門廳及公共區域特聘知名空間設計規劃設計，門廳設計展現氣派風采，特別設計質感大門，並設置管理櫃檯結合管理中心執行出入管理及貼心服務，地坪及牆面鋪貼石英磚搭配石材整體設計，平頂採現代天花板。
3. 樓梯間樓梯階梯鋪設止滑磚並搭配硬木或金屬扶手，牆面及平頂刷水泥漆。

### 三、電梯

1. 採用 13 及 17 人份日立永大或三菱或崇友品牌電梯，並裝設電梯內配置空氣清淨機。
2. 車廂內裝設社區網路設備、CCTV 攝影監視系統及緊急對講機設備，直通管理中心；並裝設感應讀卡管制系統，提升安全及使用品質。

### 四、門窗

1. 一樓住家及住宅層每戶玄關大門採用單扇 1 小時防火時效鑄鋁門搭配耶魯 Yale 或維夫拉克 WAFERLOCK 或 APD 多功能電子門鎖，室內搭配對講機。
2. 窗戶採 YKK 或三協或中華品牌，氣密窗採 5+5 膠合玻璃搭配室內防霾紗窗有效防蟲、防塵、防霾，提高最佳生活品質。
3. 臥室門扇採用藝術木門扇，衛浴門扇加設通風百葉及門檻，門扇均裝配水平鎖。
4. 陽台門：陽台門採用 YKK 或三協或中華品牌通風門或鋁門。

### 五、各戶室內裝修

#### ●地坪、平頂、牆及陽台

1. 一樓住家及住宅層地坪：
  - A. 客餐廳、臥室、廚房鋪設高效能隔音板降噪石木地板或木地板。
  - B. 衛浴及陽台地坪鋪設 30\*30cm 止滑磚。
2. 一樓住家及住宅層牆：
  - A. 室內隔間採輕質灌漿牆或輕隔間磚牆。

- B. 客餐廳、臥室採水泥漆。廁所牆面貼設 30\*60cm 壁磚。廚具配置之牆面採水泥漆搭配上下吊櫃間之貼烤漆玻璃
- C. 陽台、工作陽台牆面貼外牆磚。
- 3. 一樓住家及住宅層平頂：
  - A. 室內採水泥漆。
  - B. 廁所平頂釘矽酸鈣板刷水泥漆。
  - C. 陽台天花鋁企口或金屬板加裝炭燈。
  - D. 各戶廚房廁所天花板上方，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。
- 4. 陽台、工作陽台
  - A. 陽台設水龍頭。
  - B. 工作陽台設洗衣機專用水龍頭、插座及自動升降曬衣架。

#### ●廚具設備

- 1. 採用精緻歐化廚具搭配人造石檯面。
- 2. 住家採用林內牌或櫻花牌雙口瓦斯爐(A1、A2、A5、A6、A7 及 A8 戶採用瓦斯爐，A3 戶採用單口 IH 爐無設置天然瓦斯)、採用 BOSCH 或櫻花牌嵌入式洗碗機、林內牌或櫻花牌隱藏式除油煙機、嵌入式不鏽鋼洗滌單槽、龍頭並搭配廚下型冷熱飲水機及吊櫃，設備一應俱全。
- 3. 廚具尺寸配備由本公司依各戶室內尺寸調配。

#### ●廁所設備

- 1. 一樓住家及住宅層設備：
  - A. 配件採 INAX 或 TOTO 或 HCG 單槍龍頭及面盆，搭配浴櫃、明鏡、毛巾架或置物架、明鏡置物櫃。
  - B. 每戶主衛浴附 INAX、或 TOTO 或 Panasonic 全自動單體式免治馬桶，其餘附 INAX 或 TOTO 或 Panasonic 品牌馬桶。
  - C. 淋浴空間規劃淋浴室-附乾溼分離設備一組(淋浴拉門或固定屏風)搭配 INAX 或 TOTO 或 HCG 蓮蓬頭及滑桿組。
  - D. 衛浴空間各戶附台達電或 Panasonic 或阿拉斯加多功能暖風機。

#### ●電氣設備

- 1. 每戶採單相三線式 110V/220V 供電設獨立電錶，另有公共電表，配管採用南亞或大洋正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋或華新麗華或宏泰正字標記之電線電纜。
- 2. 各戶室內開關採用松下或施耐德或其他大型面板附夜間指示燈，客廳、主臥室並設置雙切開關。
- 3. 各戶室內客廳、各臥室預留分離式內機冷氣排水管及冷媒管用套管，冷氣及冷媒管線路由買方自行購買安裝。

#### ●寬頻網路設備及天然瓦斯

1. 本大樓內部寬頻網路系統採用中華電信或寬頻光纖網路 FTTH 配管線到地下室機房資訊整合，以提供社區住戶自行申請新世代光纖到府網路服務，達到更便捷之高寬頻需求。
2. 本大樓住宅戶設置天然瓦斯，A3 戶別廚房不設瓦斯。
3. 本大樓工作陽台配置天然瓦斯管住戶自行設置瓦斯熱水器。

#### ●給水排水及排氣設備

1. 採間接供水方式，除總錶外，各戶均有獨立水錶。
2. 冷熱水管採用不銹鋼管，排水管採用南亞或大洋正字標記之 PVC 管。
3. 浴室排水系統設置吸氣閥，存水彎有效阻隔穢氣，有預防馬桶水封噴水、搖晃、冒泡現象，更防止病菌入侵到室內。
4. 廚房及浴室採當層獨立排氣，各戶設置當層排放管路通往外牆或陽台排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會由室內採明管平頂吊管並不施作天花板包覆通往外牆或陽台排放，防止同棟異(臭)味干擾，杜絕病菌傳染，提升社區健康衛生水準。
5. 設置 Honeywell 或 BWT 或格溫拜克自動反沖洗過濾設備，有效濾除泥沙雜質、鐵鏽、其他顆粒雜質、腐化物、延長水塔清洗時間，保護所有水管，提供社區純淨健康的用水。
6. 地下室及屋頂水箱經防水處理後貼磁磚，確保用水清潔及保養清洗容易。

#### ●居家保全系統

1. 各戶室內設置彩色影視對講機系統，結合對講、社區保全等功能，訊號直通管理中心連線，提供住戶最方便舒適之系統。
2. 各戶玄關門外裝置影視對講門口子機，可監控來訪客戶，保障居家安全。
3. 各戶廚房裝設瓦斯偵漏警報器及定溫感知器、自動切斷閥等，各戶室內依消防規定設置消防自動灑水設備採明管施工(位置依消防主管機關審查為準，不另施作天花板)，皆與管理中心做緊急處理，可達示警防災及保障安全之功能。

### 六、公共設備、監控及管理

#### ●緊急供電系統

1. 設置緊急發電機組，將各公共設備(如消防設備、電梯、各類泵浦、部分公共照明及保全監控等設備)納入緊急發電系統，以確保住宅安全便利。

2. 緊急發電機附設防震消音器及黑煙淨化器，降低噪音淨化煙霧。

#### ●地下停車空間設備

1. 停車場路口處:鋪設車道止滑磚，並設置防水閘門、限高標識、LED 紅綠燈及反射鏡。
2. B1 車道出入口裝設 eTag 車道感應系統，管制車輛進出。
3. 地下各層斜坡車道:鋪設 Epoxy 地坪，並於適當位置設紅綠燈及反射鏡，維護車輛進出安全。
4. 地下各層平面車道及汽車停放區:採鋪設 Epoxy 地坪，停車空間內柱角均設防撞護角條。
5. 停車空間裝設排設備及一氧化碳自動監控系統，由管理中心啟動或設定定時自動運轉，以維持地下室空氣清新。
6. 地下各層於適當位置裝設彩色網路監視錄影系統、緊急對講機系統及社區網路設備保持行動網路連線。
7. 地下各層內部提供 WI-FI 網路系統以提供社區住戶需求。
8. 地下各層預留電動車充電線架(槽)，購買停車位之承購戶，日後如有必要於其停車格內設置充電設備，由承購戶向管理委員會提出申請，買方、全體區分所有權人及所選出之管理委員會均應予配合辦理。後續管理方式及收費標準由管理委員會另行訂定之。

#### ●監視監控系統

1. 本大樓採用保全監控系統，進出一樓門廳、地下室梯廳及電梯均設置感應式卡系統。
2. 一樓入口門廳、梯廳、電梯車廂、車道出入口、地下停車空間、地下室梯廳入口、庭園四周、屋頂等公共區域，於適當位置設置 24 小時彩色網路數位影像儲存及監控系統。
3. 本棟一樓安全梯及屋頂安全門，均置門禁及門位偵測器，一樓、地下停車場、屋頂等，於適當位置裝設對講機與緊急壓扣，突發狀態可立即通知管理中心。
4. 外牆燈光、景觀照明，採中央控制系統。
5. 自來水水箱蓋、發電機室、消防泵浦室設開啟監視系統，附鎖扣裝置予以管置，鎖頭及鑰匙由管理中心統一管理。

#### ●屋頂

1. 地坪採複合式防水材料、熱熔式防水毯或液態橡膠防水處理，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。
2. 屋頂突出物設置避雷設備。

● 消防安全措施及設備

1. 本大樓依消防審核圖面設備設置。
2. 消防火警警報系統：各層梯間均設置消防栓箱及滅火器，各戶設火警感知器；地下室設置自動泡沫灑水滅火設備，管理中心設置自動化火警受信總機。
3. 緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭以供緊急廣播用。
4. 標示系統：依圖審設有指示燈、安全門燈及緊急照明燈，以供停電及火警時緊急照明及逃生使用，確保安全。
5. 各層梯廳設置感應式照明設備。
6. 本社區依各類場所消防安全設備設置標準，於玄關門外設置難指示燈標示乙具，以供當樓層住戶緊急逃生之用(實際依消防核定圖說為準)。

● 環保處理設備

1. 地下一層設置垃圾暫存區，另社區設有冷藏設備及垃圾分類箱，落實社區環保。
2. 本大樓一層及屋突層花園採用自動控制噴灌系統，並設置雨水回收系統達到省水節能之目的。

七、特約事項

1. 賣方負責依設計圖隔間，不含傢俱及室內燈具、熱水器。
2. 電信網路相關申請、設定及使用費用，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費(客戶負擔)。
3. 以上建材設備由賣方就上述規格擇定後統一採購。
4. 本大樓之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差或誤差乃屬正常之現象。
5. 本大樓所使用之石材，乃採用天然石材，其花色、紋路及結晶等屬自然天成，不得以此為由，視為瑕疵拒絕交屋或有其他主張。
6. 浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度洩水坡度；因止水地磚或板岩磚之粗糙面會保有一定的毛細管現象視為正常標準，故以不積水為原則，買方同意為制式施作方式，不得要求變更洩水坡度或驗屋時淹水測試。



## 附件(五)【文山學】社區規約

### 第一條：本規約法源及效力所及範圍

本社區規約法源係依「公寓大廈管理條例」(以下稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

### 第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：本公寓大廈共用部分約定供特定區分所有權人使用者。
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者；本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

二、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，起造人於銷售必要時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。

三、地下室汽機車停車空間應依與祐益建設股份有限公司之買賣契約書約定使用。

四、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)台灣電力公司。
- (三)天然瓦斯公司。
- (四)電信機構(含約定之網路業者)。
- (五)自來水事業處。

### 第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依「公寓大廈管理條例」第二十五條之規定，召集人由區分

- 所有權人互推一人產生。(第一次由起造人擔任召集人，其後由主任委員擔任)
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應於前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
  - 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
    - (一)規約之訂立或變更。
    - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
    - (三)本社區之重大修繕或改良。
    - (四)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
    - (五)約定專用或約定共用事項。
    - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
  - 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
  - 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
  - 六、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
  - 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
  - 八、開會通知之發送，以會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
  - 九、區分所有權人會議討論事項，除本規約第三條第三項第一款至第五款之事項應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
  - 十、區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依「公寓大廈管理條例」第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

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

#### 第五條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。

其他委員由社區推選而一名，合計共五名。

主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，解任時亦同。委員之任免亦得經區分所有權人五分之一連署，召開臨時區分所有權人大會，經二分之一出席，二分之一通過任免之。

#### 第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席人員及列席人員名單。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作為會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### 第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員需為區分所有權人。

三、委員應以下列方式之一選任：

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

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

四、委員之任期，至少一年，至多二年，連選得連任一次。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行「公寓大廈管理條例」第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務委任其他委員處

理。

- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

#### 第十條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。
  - (一)公共基金。
  - (二)管理費。
- 二、管理費之分擔基準
  - (一)各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔。
  - (二)停車位以每一車位以每位每月定額分擔。
  - (三)定額計算標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 三、本社區收費標準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之，但第一屆區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者各區分所有權人應按其所有建物登記坪數(不含停車位面積)及車位個數分攤之。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定，管理委員會得委由管理服務人代為執行。
- 五、管理費以足敷開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 六、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，該遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

#### 第十一條：管理費、公共基金之管理及運用

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

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

### 三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

### 第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數(不含停車位面積)及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

### 第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

### 第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。
- 三、本社區公寓大廈如有十二歲以下之住戶時，就其專有部分外牆開口部或陽臺得自行設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前項規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

### 第十五條：公共環境維護

- 一、住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

- 二、住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規定。
- 三、住戶不得飼養家禽以避免危害公共環境衛生。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為維持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十三、開放空間(人行步道)，住戶及管理委員會須負管理維護之責。
- 十四、社區外牆磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視如有新增剝落或浮起(凸起)情形，需召開相關修繕、管理、維護等事項會議。

#### 第十六條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維護公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通，如有違規行為，得由管委會聘人清除或拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 五、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆(合併戶之隔戶牆除外)，在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不作任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

#### 第十七條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人以書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

#### 第十八條：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協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條：有關本社區之法定空地、屋頂平台、地下室停車位等之使用，悉依與祐益建設股份有限公司所立房屋預定買賣契約書中分管特約條款之約定管理使用；以上約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管性質，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，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反(含管理人)致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對統一工商綜合區開發股份有限公司或其他區分所有權人負損害賠償責任。

#### 第二十條：分管特別約定

- 一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一)本社區之屋頂平台，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二)本社區一樓部分區塊經建築設計圖核准可作為管委會空間及屋突一層部份規劃為公設，應供全體區分所有權人使用，買方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式，惟如主管機關日後要求回復原狀者，賣方不負法律責任。
- (三)本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，賣方有增、刪、修改、變更之權限。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用類似之行為。
- (四)屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。
- (五)本社區依各類場所消防安全設備設置標準，於玄關門外設置難指示燈標示乙具，以供當樓層住戶緊急逃生之用(實際依消防核定圖說為準)。**
- (六)本社區 A8 棟二樓、A7 棟三樓之露臺依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分與相鄰之區分所有權人約定專用使用權，除了依相關法令或建築規劃加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (七)地上一樓法定空地產權為全體區分所有權人共有，但為維護一樓住家之獨立及安全性，甲方同意將部分法定空地由緊鄰該空地之 A1、A2、A3、A5、A6 等 5 戶壹樓之當戶約定專用使用權供其使用。除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (八)本社區地下一層、地下二層，將依主管機關核准之建照，規劃 60 個機車位，由區分所有權人依法共同使用，日後將由管理委員會統籌分配使用之。本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理。
- (九)本案設有開放空間，須依開放空間相關規定無償供公眾通行使用(開放空間範圍不得為約定專用，亦不得變更。)
- (十)本條所列之約定專用範圍及權利，為保障本條所列各約定專用之區分所有權人權益，本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用區分所有權人應無條件開放供其使用。

(十一)買方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條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存在，任何出讓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，該出讓人應負責解決，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。

第二十一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料向管理委員會進行住戶名冊變更。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定。
- 五、室內若有須裝修情事，由區分所有權人依法規辦理。
- 六、本社區規約自簽訂之日起生效。
- 七、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

立規約人：戶別：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件(六)委託代刻印章及使用同意書

委託人： (以下簡稱買方)  
立同意書人

受託人：祐益建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『文山學』\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋  
(含地下層編號\_\_\_\_\_號汽車停車位及該建築基地應有部分(持分)權利  
事宜(前開車位編號仍以最後核准之使用執照圖面為據)及該建築基地應有部  
分(持分)權利事宜(前開車位編號仍以最後核准之使用執照圖面為據)，雙  
方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』第二十八條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
  - (一)本戶房地產權轉移登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
  - (二)稅捐申報或撤銷有關事務。
  - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
  - (四)本合約書用印之用。
- 四、非經買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂『房屋預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人：

買方(姓名或公司名稱)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方(姓名或公司名稱)：祐益建設股份有限公司

法定代理人：高昌倫

公司(或商號)統一編號：86038125

公司(或商號)地址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之3

公司(或商號)電話：02-2938-6391

中 華 民 國 年 月 日

# 附件(七)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0198號			
起造人姓名	祐益建設股份有限公司 負責人: 高昌倫			住址	116005臺北市大安區復興南路1段390號8樓之3		
設計人姓名	簡忠新			事務所名稱	簡忠新建築師事務所		
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			幢層數	1幢2棟地上12層地下3層 共15層81戶		
建築地點	地址	文山區華興里木柵路一段238巷16號 共8筆 詳見附表					
	地號	文山區華興段三小段0052-0000號 共12筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	596.12m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	9269.24m <sup>2</sup>				其他	1487.0m <sup>2</sup>
發照日期	114年02月25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48個月內竣工		
工程價	\$ 121,064,533 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	121.31	3.2	停車空間共20筆(詳見附表)				
總計:						9269.24	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年二月二十五日							

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. 應遵守公共安全管理法第101條、建築法第88、89條處罰。

# 附件(七)建造執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0198號

**建築地點：**文山區華興里木柵路一段238巷16號

文山區華興里木柵路一段238巷17號

文山區華興里木柵路一段238巷18號

文山區華興里木柵路一段238巷8號

文山區華興里木柵路一段238巷20號

文山區華興里木柵路一段238巷21號

文山區華興里木柵路一段238巷22號

文山區華興里木柵路一段238巷19號

**地號：**文山區華興段三小段0052-0000號

文山區華興段三小段0238-0000號

文山區華興段三小段0239-0000號

文山區華興段三小段0240-0000號

文山區華興段三小段0241-0000號

文山區華興段三小段0241-0001號

文山區華興段三小段0242-0000號

文山區華興段三小段0243-0000號

文山區華興段三小段0244-0000號

文山區華興段三小段0245-0000號

文山區華興段三小段0245-0001號

文山區華興段三小段0246-0000號

**建築物概要：**A棟地下001層、面積:121.31m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間

A棟地下003層、面積:119.63m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:停車空間

B棟地下001層、面積:902.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間

B棟地下002層、面積:962.97m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間

B棟地下003層、面積:956.82m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:停車空間

B棟地上001層、面積:552.24m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅,供管委會使用空間,梯廳,(H2)集合住宅

B棟地上002層、面積:434.34m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上003層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上004層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上005層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上006層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上007層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上008層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上009層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上010層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上011層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟地上012層、面積:499.69m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅,(H2)集合住宅

B棟突出物001層、面積:74.23m<sup>2</sup>、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅,樓梯間,機房

B棟突出物002層、面積:74.23m<sup>2</sup>、高度:2.7M、用途:(第二組)多戶住宅,樓梯間,機房,發電機室

B棟突出物003層、面積:74.23m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,樓梯間,水箱,機房

**雜項工作物：**圍牆:長度154.04m、高度2.0m

排水溝:長度175.01m

### 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月09日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《7》月《24》日（法令適用日期：112年7月24日）。
2. 建築地點：台北市文山區華興里。
3. 實設空地《890.88》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》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. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，技師：《王從良》電機技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（預疊樁）。

# 附件(七)建造執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0198號

### 注意事項：

10. 拆除執照併案辦理，拆除面積(798.99)平方公尺(含有產權286.13平方公尺，無產權部分512.86平方公尺共(8)戶。拆除門牌：《台北市文山區木柵路一段238巷8、16、17、18、19、20、21、22號》由建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
16. 昇降機(2)部。
17. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為501.33平方公尺，屋頂平臺綠化面積為250.94平方公尺。
23. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量86.17噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(屋頂平台綠化面積250.94平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
28. 基礎版勘驗前，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，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8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。
29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
31. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
32. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
33. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
34. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫查核備後始得為之，並於施工前公告周知。
35. 本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
36. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。

# 附件(七)建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0198號

### 注意事項：

- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。  
自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於二階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 39.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 40.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 42.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798.99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。
- 43.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積596.12平方公尺)與建照核定工程期限(50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。
- 44.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 45.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 46.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 47.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年06月08日北市都建字第1126013248號函核准重建計畫，其獎勵容積為1338.32平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1338.32平方公尺，容積獎勵額度為 %。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣2,484,405元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣7,452,844元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣7,452,844元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 52.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年10月14日，文號：府文化資源字第1133020241號函審查同意在案。
- 53.第(二)層挑空部分切結不得違建，挑空面積(81.56)平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.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。
- 56.(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。
- 57.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 58.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 59.本案樓地板經建築師簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 60.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 61.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 62.一、本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年06月08日北市都建字第

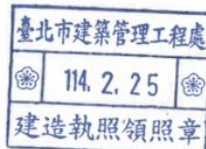
# 附件(七)建造執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0198號

### 注意事項：

- 1126013248號函核准重建計畫，其獎勵容積為1338.32平方公尺、容積獎勵額度40%；依本條例之第4條申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積8%、第5條建築基地退縮建第者，獎勵基準容積8%、第6條建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，獎勵基準容積2%、第7條取得候選銀級等級綠建築證書，獎勵基準容積6%、第8條取得候選銀級智慧建築證書，獎勵基準容積6%。另依本條例第6條第2至4項再另予各該建築基地基準容積獎勵百分之10之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。
- 63.本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，為俾利救災「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、兩遮、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。」
- 64.於施工前通知本局第二區工程處。
- 65.本案業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建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 66.特此切結本路段捷運工程實際施工前，本案完成新建建築物需完成一樓勘驗，若未依時程完竣，則依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」提送開挖施工對捷運設施之安全影響評估報告書審查。
- 67.本案已於建造執照注意事項內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉在於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。」
- 68.依113年9月5日議秘服字第11319227010號書函之會勘結論(二)及113年9月12日北南字第1131516771號函說明二之旨意，木柵路一段238巷23號電力接戶管電桿地下化並加設路燈之工程經評估後，請起造人協助施作，需埋設於基地土地內之部分，將相關事項載明於預售屋銷售合約公開揭露，以維護消費者權益及確保未來管路維護管理。
- 69.本案樹木保護計畫依113年10月14日府文化資源字第1133020241號函之說明二辦理：(一)旨揭計畫內容應併入工程相關合約規範內據以執行，現場併應備妥旨揭核定計畫書，以供相關施作廠商憑辦，且應督導現場員工落實計畫中各工作要項暨保護、維管等措施。(二)各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利本府文化局當日派員查察現場施作狀況。(三)案內各工作要項均應拍照紀錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期程所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄至本府文化局備查(紀錄格式下載網址：本府文化局網站/受保護樹木/相關法令及檔案下載)。
- 70.為確保本案連續壁變更為其他地下開挖設施規劃安全性，因情況特殊並有安全顧慮，於放樣勘驗前完成結構外審。
- 71.為考量本案南側鄰房(台北市木柵路一段238巷23號)住戶的通行需求，無償規劃增設通行淨寬約1.35至1.76公尺且順平規劃優於現有通行狀況。此外，在施工期間本公司將採取適當措施，設置臨時通道，以確保住戶出入安全無虞。該通道留設範圍及寬度應正式載明於建造執照注意事項附表、圖說、預售屋合約及公寓大廈規約中，不得任意廢除及阻礙通行，確保未來23號住戶出入通行權益不受影響等。



## 附件(八) 不動產開發信託說明

### 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、賣方應配合說明:

- 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,並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 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,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 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:原始起造人為祐益建設股份有限公司,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、土地受託銀行:

華泰商業銀行,聯絡人電話:(02)2752-5252 分機 7741。

本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。

聯絡人電話:(02)2742-5777 分機 318。

續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。

(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)受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，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，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。

(六)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受託銀行：

1.賣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。

(七)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，總部分行，帳號：3003-00080981-8

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)

## 附件(九) 不動產開發信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於祐益建設股份有限公司(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：3003-00080981-8，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：祐益建設股份有限公司

建案名稱：文山學

建案基地：台北市文山區華興段三小段 246 地號等 12 筆土地

建照號碼：114 建字第 0198 號

信託契約號碼：F114030A1745

證明人：華泰商業銀行信託部

中華民國

年 114.6.10 月

日



華泰銀行

最關心客戶健康的銀行

## 附件(十) 個人資料運用同意書

本人承購由祐益建設股份有限公司所興建座落於台北市文山區華興段三小段52、238、239、240、241、241-1、242、243、244、245、245-1、246地號等十二筆土地之建案『文山學』棟樓及地下層號車位共位，本人因全權授權祐益建設股份有限公司為本人辦理上開不動產之過戶、更名及社區營運相關事宜，故本人爰依個人資料保護法無條件同意祐益建設股份有限公司得將本人為辦理上開事項而提供予祐益建設股份有限公司之相關資料或影本提供予銀行、地政士、物業管理公司(保全公司)、祐益建設股份有限公司相關企業或一切為辦理上開事項之人與主管機關以辦理上開事項，並無條件同意祐益建設股份有限公司相關企業及揚陞廣告股份有限公司得利用本人上開資料以提供未來建案廣告、活動訊息或一切行銷資料予本人。

立書人

姓 名：

身分證字號：

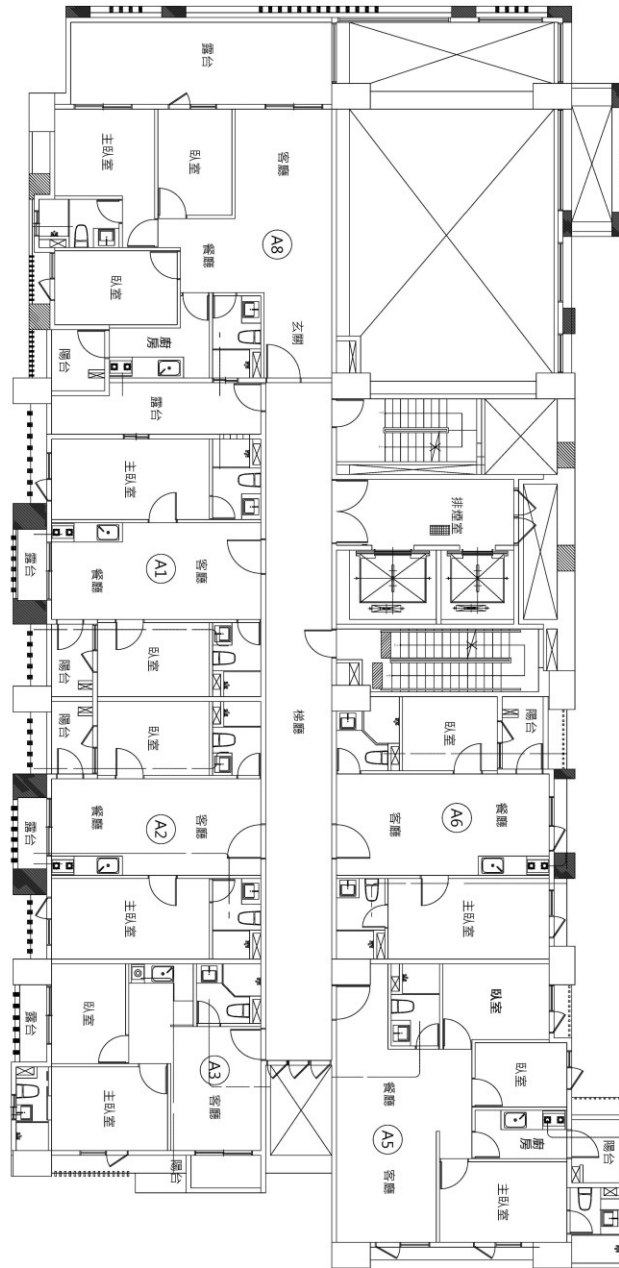
地 址：

中 華 民 國 年 月 日



## 附圖(二) 二樓、三樓露台約定專用圖

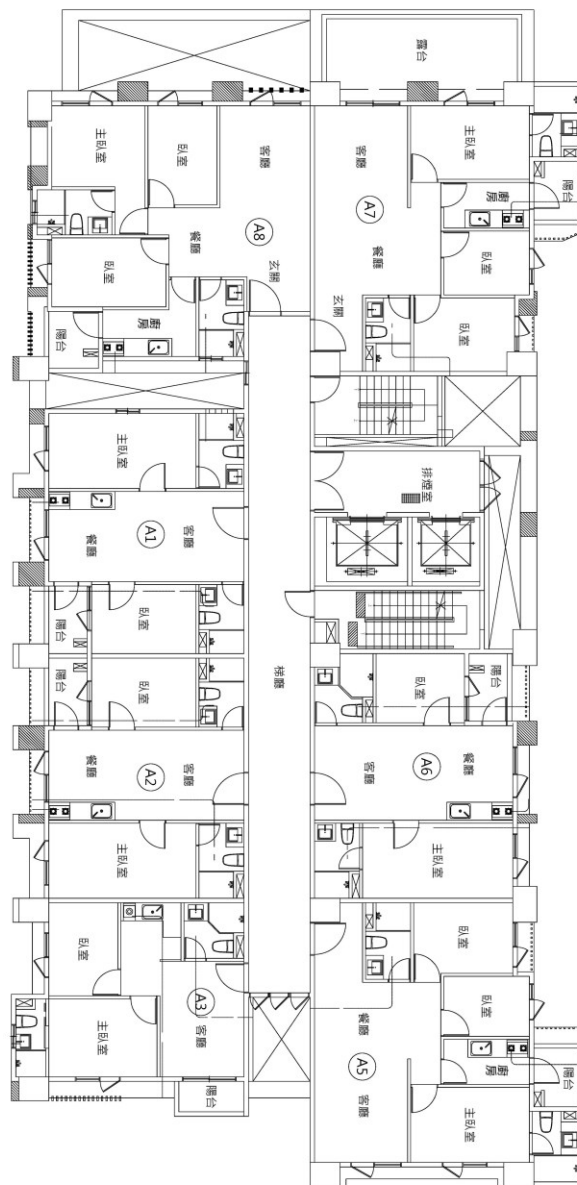
二層平面圖



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

## 附圖(二) 二樓、三樓露台約定專用圖

### 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。

# 【文山學】土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人

賣方：\_\_\_\_\_ 祐益建設股份有限公司 / 林\_\_\_\_\_

## 契約審閱權

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

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：\_\_\_\_\_

茲為【文山學】土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 土地標示

台北市文山區華興段三小段 52、238、239、240、241、241-1、242、243、244、245、245-1、246 地號等十二筆土地，面積共 1487 平方公尺(449.8 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

## 第二條 土地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

買方購買\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_。計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

## 第三條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第四條 契約總價

一、本契約土地總價款合計新臺幣：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

#### 第五條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(附件三、附件四)

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第六條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定（詳如附件(一)所示）於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件(一)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

## 第七條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第八條 驗收

土地持分移轉登記後，因屬共有持分，依現況不作驗收及點交手續。

## 第九條 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：  
另詳房屋預定買賣契約書。
- 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)本項第一款、第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 貸款約定

一、第四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：

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

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

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

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

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

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

四、買方不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。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，逾期依本契約第七條約定辦理。

五、買方自洽貸款銀行：

(一) 買方須同意由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有

配合辦理之義務。

- (二)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於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，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，逾期依本契約第七條約定辦理。
- (三)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，並非交屋保留款或尾款，故上開貸款金額，買方不得另以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第七條之約定辦理。

### 第十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二款、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。

### 第十二條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形，並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款萬分之\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

### 第十三條 地價稅分擔比例

- 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，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### **第十四條 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、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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第十五條 賣方之瑕疵擔保責任**

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

#### **第十六條 不可抗力因素之處理**

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

#### **第十七條 違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之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。
- 四、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。
- 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、若賣方因本條第四項約定解除契約，賣方已代辦申報房地登記予買方，買方須同意賣方或賣方指定之地政士，得使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

### **第十八條 送達處所**

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

### **第十九條 連帶責任約定**

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。
- 三、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、承租人均具同等拘束力。

### **第二十條 契約聯立**

本契約之房屋，由買方另向祐益建設股份有限公司價購，且本契約與買方另外簽訂之【文山學】房屋預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

### **第二十一條 疑義之處理**

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

### **第二十二條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第二十三條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

### **第二十四條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第二十五條 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、 付款明細表
- 二、 委辦貸款契約書
- 三、 不動產開發信託說明
- 四、 不動產開發信託證明書

**立契約書人**

**買方**

(姓名或公司名稱)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

**賣方**

公司名稱：祐益建設股份有限公司

法定代理人：高昌倫

公司統一編號：86038125

公司地址：臺北市大安區復興南路 1 段 390 號 8 樓之 3

公司電話：02-2938-6391

**賣方**

林

身分證統一編號：P2\*\*\*\*\*813

地址：臺北市大安區復興南路 1 段 390 號 8 樓之 3

電話：02-2938-6391

**不動產經紀業：**

名稱(公司或商號)：揚陞廣告股份有限公司

公司(或商號)統一編號：83294451

負 責 人：林錦沛

公司(或商號)地址：台北市內湖區瑞光路 76 巷 67 號 2 樓

公司(或商號)電話：(02)77303388

**不動產經紀人：(簽章)**

中 華 民 國 年 月 日

# 附件(一)付款明細表

房屋代號：

車位代號：

期數	付款期別名稱	應繳金額
第一期	訂金	0
第二期	簽約金	0
第三期	開工款	0
第四期	地下室基礎版完成	0
第五期	一樓底板完成	0
第六期	三樓底板完成	0
第七期	五樓底板完成	0
第八期	七樓底板完成	0
第九期	九樓底板完成	0
第十期	十一樓底板完成	0
第十一期	拆架完成	0
第十二期	銀行貸款75%	0
第十三期	交屋保留款5%	0
土地合約總價		0

## 附件(二) 委辦貸款契約書

立契約書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方) 茲因訂購\_\_\_\_\_ (以下簡稱賣方) 所興建【文山學】\_\_\_\_\_ 棟\_\_\_\_\_ 樓房屋及地下\_\_\_\_\_ 層編號\_\_\_\_\_ 號汽車停車位，特以上開產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部分價款，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\_\_\_\_\_ 萬元整(以資繳付本契約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款)。

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屋土地共同作為抵押物，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『撥款委託書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

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)。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，賣方得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之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，應依土地預定買賣契約書第十條第四項約定辦理。

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，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

## 立契約書人

### 買方

(姓名或公司名稱)：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

### 賣方

姓 名：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(三) 不動產開發信託說明

### 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、賣方應配合說明:

- 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,並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 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,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 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:原始起造人為祐益建設股份有限公司,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、土地受託銀行:  
華泰商業銀行,聯絡人電話:(02)2752-5252 分機 7741。  
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。  
聯絡人電話:(02)2742-5777 分機 318。  
續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。
  - (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) 受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，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，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。

(六) 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受託銀行：

1. 賣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。

(七) 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，總部分行，帳號：3003-00080981-8

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)

## 附件(四) 不動產開發信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於祐益建設股份有限公司(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：3003-00080981-8，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：祐益建設股份有限公司

建案名稱：文山學

建案基地：台北市文山區華興段三小段 246 地號等 12 筆土地

建照號碼：114 建字第 0198 號

信託契約號碼：F114030A1745

證明人：華泰商業銀行信託部

中華民國

年 114. 6. 10 月

日



華泰銀行

最關心客戶健康的銀行