

# 房地買賣預定單

流水編號：

建築名稱：

訂購日期：民國 年 月 日

買受人姓名	地址	聯絡電話	(住家) (公司) (行動) (E-mail)	
預定戶別	棟 戶 樓(面積計)	平方公尺, 約	坪)	萬 元 整
預定汽車位	<input type="checkbox"/> 地下第 層平面式, 編號第	號車位, 共計	位	萬 元 整
	<input type="checkbox"/> 地下第 層機械式, 編號第	號車位, 共計	位	萬 元 整
總價款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 元 整	<input type="checkbox"/> 地下第 層倉儲式, 編號第	號車位, 共計	位
定金	現金	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 元 整	銀行：	分行：
	支票	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 元 整	帳號：	票號：
	刷卡	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 元 整	票期日： 年 月 日	發票人：
			卡號：	持卡人：
補足定金日期		簽約日期	年 月 日, 簽約金：新台幣	萬 元 整。
特別約定	<p>1、本預定單須經買受人及銷售公司簽章, 並經買受人依本預定單之約定交付定金後, 始生效力; 如買受人僅繳付定金之一部分, 並於應補足定金日前仍未補足定金額或未於約定簽約日期完成買賣契約約定, 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>2、買受人所承購之房地, 其土地、房屋(包括主建物、附屬建物、共有部分)之約略面積、售價及付款方式詳如附件。</p> <p>3、辦理簽約手續時, 買受人應攜帶(1)身分證影本乙張(2)印章乙枚(3)簽約金(4)本預定單, 前赴指定地點辦理簽約手續。</p> <p>4、雙方就上開房地及停車位簽定買賣契約者, 定金即轉作房地買賣價金之一部分。</p> <p>5、本預定單如未加蓋專用收款章視為無效, 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; 本預定單不得轉售第三人。</p> <p>6、上列總價款不含過戶及代書等稅費之應收款項。</p>			
備註欄	買受人 <input type="checkbox"/> 願意 <input type="checkbox"/> 不願意, 於日後收到本公司(關係企業)寄發之不動產相關資料、活動邀請等訊息, 作為本公司提供後續服務之依據。			
銷售公司簽章	不動產經紀人簽章	銷售人員簽章	訂購人簽章	

# 房地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人：

出售人：桓億建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為『桓桓溫州』(以下簡稱本社區)之房地預定買賣事宜，經買、賣雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條：契約審閱及賣方對廣告之義務

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方於攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，且對本約各項條款及權利義務之規範，包括各項廣告及內容，均已充份了解。

買方簽章：

賣方簽章：桓億建設股份有限公司

## 第二條：雙方權利義務之依據

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。另接待中心樣品屋內之裝修設計與傢俱擺飾，僅供買方作為自行裝潢設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。
- 二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部份，其記載雙方已確認無誤。

無其他說明或承諾事項。 其他說明或承諾事項如下：

---

買方簽章：

賣方簽章：

### 第三條：土地、房屋及停車位標示

#### 一、土地坐落

台北市大安區龍泉段一小段 206、324、327、328、329 地號等 5 筆土地，基地總面積為壹仟伍佰伍拾伍平方公尺（約肆柒零點參玖坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

#### 二、房屋坐落

房屋座落同前述基地內案名『桓桓溫州』，買方承購建物編號為第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶（以下簡稱本戶）；為主管建築機關核准 106 年 06 月 22 日 106 建字第 0111 號建造執照（建造執照影本詳如附件八，核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件九）；為地上十五層、地下四層之大樓，各層建物用途：一層為住宅、門廳、管委會空間，二層至十五層為集合住宅，地下一層為防空避難室兼停車空間、機電設備空間、垃圾儲藏空間，地下二層至地下四層為機電設備、水箱、停車空間。

#### 三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格

##### （一）停車位規格（機械倉儲式）

買方購買之停車位屬有無獨立權狀，地下第\_\_\_\_\_層機械倉儲式法定停車位自設停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間共計\_\_\_\_\_位，其車位容車尺寸為長 5.2 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.85 公尺，限重 2500 公斤以內。

（二）每位汽車停車位持分面積 30.91 平方公尺（約 9.35 坪）含停車位、車道及其他必要空間。其面積按車位數量、型式種類、車位大小、停車位置、車道、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算說明詳如附件二，其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準。買方購買之停車位若屬自行增設或獎勵車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

（三）買方充分認知，建照執照圖上之車位編號僅供建築設計識別數量及買賣登記識別共有部分持分之使用，所購之車位實際停放車輛時，為循環式停車台、隨機停放，即無固定停放位置。



- 屋簷計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，  
合計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。
- (二)共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。
- (三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

(四)依內政部、地政目之「地籍測量實施規則」第 273 條第 2 項所示，本案為民國 107 年 01 月 01 日前都市更新事業計畫已報核者(105 年 11 月 15 日核准)，故雨遮、屋簷准予登記面積。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本社區共有部分總面積 4132.36 平方公尺(約 1250.04 坪)，扣除不具獨立權狀之汽車停車空間面積 1514.59 平方公尺(約 458.16 坪)，餘之共有部分面積 2617.77 平方公尺(約 791.87 坪)，由各戶依專有面積與全社區專有總面積之比例持分之。

※ 專有面積：主建物與附屬建物面積之合。

※ 共有部分面積：登記時，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍示之。

※ 全社區專有總面積計 5126.43 平方公尺(約 1550.75 坪)。

※ 共有部份項目及面積計算說明詳如附件二。

### 第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令變更，致使部分房屋面積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及地籍測量實施規則第 273 條規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方應全部找補；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價款，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)，於交屋同時一次無息結清。

三、第四條約定之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。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，買方不得再請求任何損害賠償。

四、汽車停車空間規格誤差之處理約定如下：

汽車停車位長、寬尺寸之認定：相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。竣工規格尺寸短少之部分，雙方得依短少比例減少價金。

※ 汽車停車空間依上述約定之測量規則為找補依據，故日後如車位應分攤之共有部分面積因地政機關或法令變更致使持分面積產生誤差時，僅依實際測量結果為準。

## 第七條：房地及汽車停車位買賣總價

本契約總價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2.附屬建物陽台：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目無計入買賣價格。)

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

四、上開價款內含營業稅亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。

## 第八條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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

(一) 本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

(二) 價金返還之保證費用由賣方負擔。

(三) 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，由第一商業銀行 (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供信託契約影本予買方。(詳閱附件十二)

同業連帶擔保

(一) 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。

(二) 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

(三) 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

(一)本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商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。

(二)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。

### 第九條：付款約定及逾期付款之處理方式

- 一、除簽約款及開工款外，買方應依工程進度所定「房地暨車位付款明細表」(附件一)之約定於各階段工程完工後，按期如數給付賣方，其每次付款間隔日數應在二十日以上，惟因買方延誤任一期之應付款致與下一期應付款之間隔日不足二十日者不在此限；簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方應於簽約時一併給付。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、買方應於接到賣方依前項約定之繳款通知起七日內，以現金或即期支票逕向賣方指定之銀行信託專戶繳付房地價款，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，逾期部分均應加付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。
- 三、買方任一期款如未完全給付而逾二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，且經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付時，雙方同意依第二十七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。
- 四、簽約款於簽定本買賣契約書之同時，由買方以現金或即期支票支付賣方。另附件一「房地暨車位付款明細表」之銀行貸款付款方式，依第十條貸款約定辦理。

五、付款方式：每期應付款經賣方依「房地暨車位付款明細表」(附件一)之約定通知買方，由買方直接存入賣方指定之金融機構信託繳款專戶帳號，若買方選擇以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。

繳款戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-桓桓溫州。

繳款帳號：□□□□□□□□□□□□□□□□。

## 第十條：貸款約定

一、本契約第七條買賣總價中買方應給付賣方之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依附件三之「代辦貸款委託書」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，其差額依下列方式處理：

(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，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。如賣方不同意差額部分依與銀行貸款相同年限及條件由買方分期清償者，買方有權解除契約。

(三)買方貸款條件不符或可歸責於買方原因時，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、買方若因個人因素不辦理金融機構貸款或僅辦理部分金額貸款者，應於申請使用執照後接獲賣方繳款通知三十日內，將貸款之全部金額或減少貸款之金額，以現金或即期支票一次繳清。

四、買方不論是否辦理貸款，應於賣方通知辦理所有權移轉登記或金融機構貸款手續時，開立與原預定貸款金額同額之「禁止背書轉讓本票」交付賣方，供作價款給付擔保，並授權賣方於買方違約時填載到期日(以本條款為授權證明，不另立授權書)提示；賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得，不得移作其他用途。賣方應於取得貸款金額後，或買方已繳清該款項時，將該本票無息返還買方。但如買方違反貸款相關約定時，賣方除得依違約之處罰規定行使權利外，亦得行使本票債權。

#### 五、貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後三日內，由買方辦理貸款之金融機構撥入賣方指定之銀行帳戶，買方已充分認知本契約已訂有交屋款，前項金融機構貸款撥付並非交屋款，除有違反本約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

六、有關金融機構貸核撥貸款後之利息，由買方付擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

### 第十一條：建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及附件四之「建材設備說明」施工，並以經主管機關核定之使用執照竣工圖為準。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、賣方建造本社區不得使用含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)及未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)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，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、建造執照嗣後若經主管機關抽查、法令變更或其他原因致另有變更設計之需要者，賣方得依實際情形辦理變更，其施工概依變更設計最終核定圖樣為準，買方不得異議，如因此造成買方專有部分面積改變，雙方同意依本約第六條約定找補。另於不影響買方專有部分之權益時，賣方保留變更戶數之權利。
- 六、買方同意本社區所需之供水、供電、電信、消防、污水、天然瓦斯等相關設備、管線及機房之配置大小及位置，由賣方全權依主管機關之核准圖說設置，買方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意賣方依核准圖面位置施作及交屋。

## **第十二條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本社區之建築工程應在民國 112 年 12 月 31 日之前開工，並於民國 116 年 06 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，賣方不負開工或完工遲延之責，其期間不計入原訂工期：
  - (一)因天災地變、重大災害等人力不可抗力之事由，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者，則視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十三條：室內變更工程**

- 一、買方若要求室內變更時，須於賣方通知之期限內辦理，並於本契約建築物施作地下壹層樓地板結構體前辦理完成。
- 二、辦理變更時，買方須檢附詳細圖說並親自簽認，經賣方同意後配合本工程辦理，此項變更之申請除特殊情形經賣方同意外，僅以一次為限。如買方以口頭、電話提出變更申請或逕行與營造廠協定者，賣方一概不認同且對賣方不具任何協定效力。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳、管理費及其他相關費用，通知買方簽認。工程變更若為加帳，買方應於接到賣方繳款通知後，於十日內繳清變更所需之工程追加款、管理費及其他相關費用後，始為有效。如變更工程無法達成協議或買方未依規定如期繳清追加款、管理費及其他相關費用，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、買方申請變更設計及交屋後之房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，其餘不得申請變更之項目如下：
  - (一)變更項目不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計，另因事實上或法令上之困難不能或不易變更時為避免影響全案工程進度，賣方得按原設計施工。
  - (二)本社區之逃生設備、通訊管道、消防設備、污水管線、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或賣方規劃之位置裝設，買方不得要求變更。

- (三)建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、空調主機位置、其他違反建管法令相關規定或影響其他住戶權益或安全者，均不得要求變更。另買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。
  - (四)廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。
  - (五)陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依賣方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。
  - (六)各戶空調室外機依賣方規劃之位置進行安裝。
- 五、本戶室內電視、電話出線口、監控設備均按附件四「建材設備說明」之敘述配置，其餘開關、插座等建材設備未詳列之項目均按賣方之規劃配置，買方如須增設時，應按本條之相關約定辦理。
- 六、工程追加減帳計算原則：
- (一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。
  - (二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價計算。
  - (三)管理費、稅金：依追帳金額及減帳金額分別計算五%之管理費，追加減帳及管理費均外加營業稅。
- 七、買方辦理工程變更完成後，即以變更後之設計圖說為雙方交屋之依據，買方不得以變更前之原設計為主張。
- 八、第二層至十五層之各層梯廳統一由賣方裝修，但其裝修須符合法規規定，不可違反相關法令規定或影響其他住戶安全。

## **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，應於都市更新主管機關囑託地政完成本社區權利變換登記並取得更新後土地及建物所有權狀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，應於都市更新主管機關囑託地政機關完成本社區權利變換登記並取得更新後土地及建物所有權狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但如買方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。

三、如因賣方違反前二項之規定，致使稅費增加或發生罰鍰(滯納金)時，由賣方全數負擔；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後，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，繳清各項稅費，辦妥金融機構各項貸款手續並取得貸款之核准，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，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

五、本契約房地所有權移轉登記手續及貸款之相關抵押權設定，由賣方指定之地政士統一辦理，且買方應依賣方通知之期限內提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、印章，辦妥貸款手續，繳清各項稅費、預立各項取款或委託撥款文件，並依本約第十條第四項之約定出具本票以供擔保。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起七日內提供。

六、如買方未於賣方通知期限內履行本條之約定時，每逾一日應按已繳房地總價款萬分之二單利計算遲延利息支付予賣方，另如因買方之延誤或不配合辦理，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。

七、買方同意簽立附件五之「代刻及使用印章授權書」，以作為履行本約買賣不動產之水電、房地產權登記等之申請、變更、辦理銀行貸款設定抵押權等相關手續，包括若買方違約導致本契約解除時，由賣方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用；賣方不得將本印章使用上開附件五授權同意書所約定之授權範圍外之用途。

### 第十五條：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，屆時如有屬賣方應負擔之稅額，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。

### 第十六條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅於使用執照核發後申報，並以都市更新主管機關囑託地政機關完成本社區權利變換登記並取得更新後土地及建物所有權狀後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，致賣方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記之登記規費、契稅、印花稅、各項附加稅捐、地政士代辦費及辦理貸款之抵押權設定規費、貸款保險費、手續費、地政士代辦費由買方負擔。建物所有權第一次登記規費及其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、應由買方負擔之稅規費及相關費用(統稱暫收款)，由賣方於通知辦理所有權移轉登記時預估金額通知買方預為繳付，至

交屋時再依實際支出憑據多退少補。買方接到賣方繳款通知七日內，應以現金或即期支票逕向賣方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款，如有逾期，亦依第十四條第六項處理。

### **第十七條：房地轉讓條件**

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款轉讓或更換合約名義人，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、本契約移轉於第三人之前，買方應將契約內容詳細告知繼受人，使繼受人知悉及遵守本契約內容，並與繼受人一同簽立賣方制定之讓渡協議書。
- 四、買方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由買方繼受人概括承受，該繼受人無請求再度變更設計之權利；工程變更若為減帳則由賣方於交屋時，與買方繼受人結清相關追減款。
- 五、本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由買方及其法定代理人自行負擔，且買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

### **第十八條：專有部分驗收**

- 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，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，應通知買方辦理本約房屋專有部分之驗收手續；共用部份之移交依第二十一條規定辦理，不在本約房屋專有部分之驗收及交屋範圍內。

- 二、買方應依賣方通知期限內辦理驗收手續，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方於約定之限期內完成修繕並通知買方進行交屋；買方已充分認知本契約已保留房地總價款百分之五作為交屋款，於完成修繕並經雙方複驗合格後買方應即支付賣方。
- 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；天然瓦斯配管之內、外管線費由賣方負擔。

### 第十九條：通知交屋期限及條件

- 一、賣方應於使用執照核發且都市更新主管機關囑託地政機關完成本社區權利變換登記並取得更新後土地及建物所有權狀後六個月內，通知買方辦理本約房屋專有部分之交屋，但買方如有違約情事、未繳清任一款項或未履行全部義務者，賣方得不予通知交屋或拒絕買方辦理交屋手續。
- 二、交屋時雙方應履行義務如下：  
買方：
  - (一)付清本約房屋及土地買賣全部價款(含交屋款)、工程追加款(含管理費及其他相關費用)、遲延利息、滯納金或損害賠償金(如有未兌現之票據必須以現金換回票據)，及完成一切交屋手續。
  - (二)付清應付稅費及其他依約應由買方負擔之費用。
  - (三)如有辦理金融機構貸款者，應於交屋前將貸款金額撥付賣方。上述款項應以現金結清，始得接管、遷入房屋。賣方：
  - (一)付清因延遲完工所應付之遲延利息。
  - (二)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)如未於領得更新後土地及建物所有權狀後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。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續並結清本約應負擔之相關款項後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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、代繳稅費之憑證交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取房屋鑰匙，本契約則無需返還。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、本社區共有部分之相關公共設施，賣方應於通知交屋日起六個月內全部完成，買方不得以公共設施未完成為由拒絕交屋。

## 第二十條：裝潢施工約定

買方如須施作裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向賣方指定之管理單位辦理裝潢施工申請，預付「裝潢施工保證金」新台幣 200,000 元及「工班管理費」新台幣 18,000 元(自申報裝潢開工日起 180 日內每日以 100 元計算，逾 180 日以上至完工日止每日以 200 元計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補)，同時須遵守附件六「裝潢施工管理辦法」及建築物裝修相關法令之規定。

## 第二十一條：共有部分之管理與點交

- 一、為確保全體住戶之權益，買方同意遵守附件七「住戶管理規約」之規定，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。
- 二、賣方自完工之日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本社區共有部份管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 三、買方同意於賣方擔任本社區共有部分管理人期間，全權委由賣方以本社區管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本社區之清潔、管理、維護事務；公寓大廈管理維護公司之

服務費及公共之水電、清潔、管理、維護及其它一切委外執行或經常性支出等費用，均自交屋日起由買方按月繳付共有部分之管理費。

四、本社區公共之水電、清潔、管理、維護等一切共有部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：

(一)住家依房屋權狀坪數（不含停車位之持分面積）計算，每坪每月暫收新台幣 180 元。

(二)倉儲式汽車停車位每位每月暫收新台幣 1500 元。

五、買方同意，除賣方依法提撥之公共基金外，於辦理所有權移轉登記通知時預繳「社區維護基金」給賣方代收，依房屋權狀坪數(不含車位)每坪收新台幣\_\_\_\_\_元；「設備維護基金」依持有汽車停車位數量，每位收新台幣\_\_\_\_\_元，賣方應於本社區管理委員會成立或推選管理負責人後移交之。本項所提之維護基金為一次性，為社區成立初期充盈社區資金、維護社區品質所備存。

六、管理委員會成立後之管理費分擔基準及繳付方式，買方同意授權管理委員會決議。

七、賣方於成立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管理負責人於現場針對公共水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測。

八、檢測結果有功能異常者，應載明於驗收單上，由賣方負責修復並通知管理委員會或管理負責人複驗，經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之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。

九、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協議之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。

十、賣方依「公寓大廈管理條例」規定所提列之「公共基金」（以市政府核准金額為準），於管理委員會成立及依規定完成共有部分、約定共有部分及其附屬設施設備正式移交，並向主管機關報備核准後，由公庫代為撥付予管理委員會負責管理運用。公共基金應設專戶儲存，其運用方式依本社區規約規定使用。

## 第二十二條：保固期限及範圍

- 一、本戶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，就結構部分(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)之結構安全負責保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚…等）、機器設備負責保固一年。賣方應於交屋時出具房屋保固服務卡予買方作為憑證。
- 二、非保固範圍內項目：
  - (一)日常清潔維護及保養設備耗材。
  - (二)因天災、地變、買方使用不當、未按規定維護保養、自然耗損等之事由者。
  - (三)買方自行增建、變更、裝修、拆卸、調整所造成之毀損破壞。
  - (四)買方違反本約第十三條第四項，或自行變更修改致損壞原賣方施作之防水工程者。
- 三、本條第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十三條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 2651.68 平方公尺（約 802.13 坪），扣除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外，其餘面積 1514.59 平方

公尺（458.16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。（地下層共有部分面積及停車空間面積詳附件二）

## 二、法定空地

本建物法定空地（除 206 地號登記為古蹟外）之所有權登記為全體區分所有權人共有，除依附件十一（分管協議書）內之約定專用部分外，其餘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。其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理，買方不得主張使用權。

## 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，屬約定專用部分詳附件七（住戶管理規約）及附件十一（分管協議書）。

# 第二十四條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權佔有他人土地、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之情事，本契約簽訂後如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約訂之期日\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、賣方如有設定他項權利予第三人時，應於取得買方之金融機構貸款後，即負責理清塗銷。倘於交屋前賣方仍未塗銷時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之罰則處理。
- 三、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

# 第二十五條：質押禁止

買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，另買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，買方並須賠償賣方之損害。

## 第二十六條：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按法定利息計算退還買方，除此之外，買方不得請求其他損害賠償。

## 第二十七條：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房地價款退還予買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額作為違約金。但該沒收之金額如超過買方已繳價款者，則以已繳價款為限，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、依本條約定解除契約時，已辦理土地增值稅、契稅申報者，買方同意授權由賣方持用買方之印章及證件逕行辦理撤銷；已辦理所有權移轉登記者，買方同意無條件於賣方通知期限內備齊相關證件及印鑑章，由賣方辦理所有權撤銷登記。

買方簽章：

賣方簽章：

## 第二十八條：契約效力

雙方瞭解並同意本房地及停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，買方不得以任何理由要求賣方履行本契約書約定外之任何事項，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，未經正式簽署之書面資料不生效力。

## 第二十九條：契約當事人

買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。

## 第三十條：個人資料蒐集

為遵守個人資料保護法規定，並保障買方之權利，買方同意提供個人資料予賣方時，賣方應依法履行告知義務，告知內容詳如附件十三「個人資料蒐集、處理、利用同意書」。

## 第三十一條：繼受效力約定

本契約效力對買方之繼承人、受讓人、承租人及使用人均具有同等之約束力。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務並負連帶責任。(法定代理人：\_\_\_\_\_)

## 第三十二條：通知及送達

- 一、雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、買方為數人者，須指定一人為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之意思表示以送達於指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

### **第三十三條：管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十四條：契約分存及其相關附件效力**

- 一、本契約壹式貳份，由買賣方雙方各執壹份為憑。  
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。

### **第三十五條：未盡事宜及疑義處理**

- 一、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。
- 二、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。

附件：

- 一、房地暨車位付款明細表
- 二、土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明
- 三、代辦貸款委託書
- 四、建材設備說明
- 五、代刻及使用印章授權書
- 六、裝潢施工管理辦法
- 七、『桓桓溫州』住戶管理規約
- 八、建造執照影本
- 九、房屋平面圖
- 十、汽車停車空間平面位置圖
- 十一、分管協議書
- 十二、「價金信託」影本
- 十三、個人資料蒐集、處理、利用同意書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

指定送達代收人姓名：

賣 方：桓億建股份有限公司

負 責 人：陳志瑤

統 一 編 號：96926731

地 址：台北市大安區光復南路 242 號 2 樓

電 話：(02)2778-0166

### 不動產經紀業

公 司 名 稱：慕樺廣告股份有限公司

負 責 人：李幹樂

統 一 編 號：27752334

地 址：台北市松山區民生東路三段 128 號 13 樓

電 話：(02)2713-5777

### 不動產經紀人

姓 名：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一、房地暨車位付款明細表

項目		應繳金額		合計	實繳日期
1	訂金	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
2	簽約金	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
3	1F底板完成	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
4	4F底板完成	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
5	8F底板完成	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
6	12F底板完成	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
7	屋頂版完成	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
8	使照申請	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
9	使照取得	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
10	所有權移轉 (銀行貸款)	建物	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日
		土地	仟 佰 拾 萬元整		
11	交屋款	建物	佰 拾 萬 元整	佰 拾 萬 元整	年 月 日
		土地	佰 拾 萬 元整		
	總價款	建物	佰 拾 萬 元整	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日
		土地	仟 佰 拾 萬元整		

附註： 1.本附件所列各期款金額合計若與契約總價不符者，概以本契約第七條所定總價金額為準。  
 2.依合約精神，各期繳款時間依工程實際完成後，繳款通知單上告知之日期為準。  
 3.上述各項期款不含暫收款 萬(包含代書費、契稅、印花稅、代收維護基金等相關費用)，暫收款於辦理產權移轉前另行通知繳納，並於交屋時結算，多退少補。

## 附件二、土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明

### 壹、土地面積說明：

#### 一、房屋持分面積計算方式：

(各戶專有面積)÷(全社區專有總面積-國有戶與地主戶專有面積)×(基地總面積-國有古蹟與地主戶持分之土地面積)=各戶土地持分面積。專有面積：主建物與附屬建物面積之合。

#### 二、本社區汽車停車位無持分土地。

### 貳、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

#### 一、共有部分項目包含

- (一)地下一層：梯廳、排煙室、電樓梯間、管道間、台電配電場所、電信室、垃圾儲藏室、自動停車設備空間、垃圾清運暫停區、機車停車空間、電表室、車道。
- (二)地下二層：梯廳、電樓梯間、管道間、緊急發電機室、走道。
- (三)地下三層：梯廳、電樓梯間、管道間、水箱、走道。
- (四)地下四層：梯廳、電樓梯間、管道間、消防泵室、雨水處理機房、雨水儲留機房、水箱、走道。
- (五)一層：門廳、管委會使用空間、梯廳、樓電梯間、管道間、廁所、一樓車道、一樓車道花台。
- (六)二層至第十五層：梯廳、樓電梯間、排煙室、管道間、走道。
- (七)屋頂突出物一、二、三層。
- (八)不具獨立權狀之汽車停車空間。
- (九)其他依法應列入共有部分之項目。

二、共有部分總面積 4132.36 平方公尺 (約 1250.04 坪)，扣除不具獨立權狀之汽車停車空間面積 1514.59 平方公尺 (約 458.16 坪)，餘之共有部分面積 2617.77 平方公尺 (約 791.87 坪)，由各戶依專有面積與全社區專有總面積之比例持分之。全社區專有總面積計 5126.43 平方公尺 (約 1550.75 坪)。專有面積：主建物與附屬建物面積之合。

### 叁、汽車停車空間面積說明

#### 一、不具獨立權狀之汽車停車空間包含：

- (一)地下二層編號 1 至 17 號之汽車停車位、移載單元停車空間。
- (二)地下三層編號 18 至 34 號之汽車停車位、移載單元停車空間。
- (三)地下四層編號 35 至 49 號之汽車停車位、移載單元停車空間。
- (四)汽車升降機面積。

#### 二、不具獨立權狀之汽車停車空間總面積共 1514.59 平方公尺（約 458.16 坪，即占共有部分總面積持分比例 36652/100000）；每位汽車停車位面積 30.91 平方公尺（約 9.35 坪，即占共有部分總面積持分比例 748/100000）含停車位、車道及其他必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位登記為準。

### 附件三、代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立委託書人：

受託人：桓億建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為買方向賣方購買『桓桓溫州』大樓編號第\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓房地壹戶及地下第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號停車位，並訂有「房地預定買賣契約書」，因買方委託賣方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守：

第一條：本約預定辦理貸款之金額計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，買方全權委託賣方代辦申請貸款之一切手續，以抵付買賣契約付款分期表第10期價款。上述預定貸款金額或實際獲貸金額，少於本預定辦理貸款之金額時，差額部分依房地預定買賣契約書第十條之約定辦理。

第二條：辦理金融機構貸款之一切手續，買方同意於賣方通知辦理貸款日起二十日內，按賣方通知時間、地點備齊所需證件及覓妥條件符合金融機構規定之保證人，辦妥貸款對保及抵押權設定等一切相關手續，並預立各項金融機構核貸撥款時，賣方可以即時領取貸款之取款條、同意書、撥款委託書或相同性質之文件。倘為配合各項手續需要，需由買方及買方保證人親自出面或補繳相關證件、資料時，買方應依賣方通知之時間出面辦理，絕不拖延或拒絕。

第三條：關於貸款手續及實際核貸之金額、期數、利率、違約金及償還方式等，悉依貸款金融機構之規定審核辦理。

第四條：除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方辦妥貸款並核貸及確保賣方領款之手續後，將本約房地辦理所有權移轉登記及協同金融機構辦理抵押權設定登記等手續。

第五條：買方同意委託賣方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費及代書費等一切費用。

第六條：倘買方需減少委託辦理金融機構貸款金額時，應於申請使用執照後接獲賣方繳款通知三十日內，將減少貸款之金額，以現金或即期支票一次繳清，否則應依本委託書所約定之金額辦理貸款，買方絕無異議。

第七條：買方若未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或中途改變主意不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得本委託書全部貸款者，視為買方放棄貸款，買方應於接獲賣方通知日起三十日內，將第一條之貸款金額以現金一次給付賣方，逾期經賣方以存證信函催告七日仍不繳者，賣方除得依違約之處罰規定行使權利外，亦得行使本票債權。

第八條：買方同意房地之所有權登記名義人，如為未成年人或正在服義務兵役或無固定職業，或不符合辦理金融機構貸款要件者，依不辦理貸款約定辦理。

#### 立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：桓億建設股份有限公司

負 責 人：陳志瑤

統 一 編 號：96926731

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四、建材設備說明

### ◆建築結構

本社區結構經專業結構技師設計及電腦結構程式模擬計算，並經主管機關審核及結構技師簽證，整體結構採用鋼筋混凝土(RC)構造搭配新日鐵制震系統、樓板隔音工程(隔音墊或隔音沙漿)等設計，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火、樓板隔音等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則規定。

### ◆外觀設計

建物外觀由建築師精心設計採天然石材搭配金屬飾板、格柵、玻璃、窯燒磚等建材配合燈光照明計畫作整體造型設計。未來燈光統一由大樓管理中心控制啟閉。

### ◆庭園景觀

基地四周圍牆、景觀及植栽由建築師及專業設計師作整體規劃設計。

### ◆一樓門廳及管委會空間

一樓門廳及管委會空間委由專業室內設計師整體設計，規劃物業管理櫃台、複合式交誼廳等住戶活動空間；地坪鋪設天然石材、牆面採天然石材搭配木作裝潢，木作天花板搭配燈光照明、空調、除菌等設備做整體造型設計，健康舒適、精緻典雅。

### ◆各層電梯梯廳

- 一、大樓電梯採用崇友、永大、富士達、三菱等品牌 15 人份(105m/min)微電腦電梯，具備防夾、錯按取消功能、停電時自動切換至緊急電源；車廂裝設自動攝影機將影像傳至管理中心，以便處理緊急突發事件。
- 二、電梯車廂內委由專業室內設計師搭配排風、防疫系統做整體裝潢設計，健康舒適、精緻典雅。

- 三、各層電梯廳地坪、牆面及天花板委由專業室內設計師採用高級進口石英磚搭配其他建材及木作天花板、照明系統做整體造型裝潢，精緻典雅。

#### ◆公共樓梯間

- 一、地坪與踏步鋪設高級止滑石英磚，並搭配金屬欄杆。
- 二、牆面及平頂面刷水泥漆或防霉漆。
- 三、安全門採金屬防火門，安全美觀。

#### ◆停車設備

- 一、停車場坡道入口設置防水閘門、坡道底部設置截水溝。
- 二、地下室一樓依法規設置平面式機車停車位。
- 三、汽車停車設備採自動化倉儲系統機械停車設備，容車尺寸為長 5.2 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.85 公尺，限重 2500 公斤以內。

#### ◆屋頂平台

- 一、屋頂防水設計採熱溶毯或 PU 或聚脲酯防水材，加鋪隔熱材與面材達到防水、隔熱效果。
- 二、屋頂平台設置緊急求救鈕及緊急對講機可與管理中心直接連線，另設 CCTV 監視系統。
- 三、屋頂平台委由專業藝景觀設計師整體規劃設計，供住戶休憩觀賞空間。

#### ◆門 窗

- 一、外部門窗：採用日本 YKK、TOSTEM 或三協、不二等氣密鋁門窗品牌，搭配 5+5mm & 6+6mm Low-E 膠合玻璃並(附紗網)，具隔熱、隔音、節能之效果。
- 二、各戶玄關門：採用金屬藝術鑄鋁/實木玄關門，並附美國 Yale 或德國 Dormakaba 或韓國 Samsung 等品牌電子門鎖。
- 三、室內門：採用實木門框及木質門扇搭配水平把手。

四、浴廁門：採用實木門框及木質門扇加裝透氣百葉及門檻，並搭配水平把手。

五、廚房後門：採用 YKK、TOSTEM 或三協、不二等品牌廚房專用三合一通風門(附紗網)。

#### ◆室內地坪

一、客廳、餐廳、廚房地坪鋪設 60\*60cm 歐美進口高級石英磚。

二、臥室地坪鋪設五吋海島型木地板。

三、浴廁鋪設 30\*60cm 歐美進口高級防滑磁磚。

四、陽台、露台鋪設高級止滑磚。

#### ◆室內牆面

一、客廳、餐廳、玄關、臥室等採用環保乳膠漆，並附踢腳板。

二、浴廁貼 30\*60cm 歐美進口高級石英磚。

三、廚房貼 30\*60cm 歐美進口高級石英磚。

四、室內隔間採用輕質灌漿牆。

#### ◆平頂

一、客餐廳、臥室天花板批土磨平面刷環保乳膠漆。

二、浴廁、廚房天花板採矽酸鈣板刷漆處理。

三、前陽台天花板配合外牆整體設計。

四、工作陽台天花板採用防颱型企口鋁板設計。

#### ◆陽台設備

一、工作陽台規劃洗衣機專用插座，預留洗衣機、洗槽專用水龍頭，並預留專用排水口。

二、熱水器電源插座。

三、附升降式曬衣架。

四、預留空調室外機位置及專用電源。

## ◆衛浴設備

- 一、面盆、給水銅器：採用美國 KOHLER、日本 TOTO、德國 HANSGROHE 等品牌面盆、出水龍頭。
- 二、主臥馬桶：採用日本 TOTO、INAX 等品牌全自動馬桶。  
次臥馬桶：採用日本 TOTO、INAX 等品牌單體省水馬桶。
- 三、淋浴設備：採用美國 KOHLER、德國 HANSGROHE 等品牌恆溫淋浴蓮蓬頭。
- 四、淋浴間：採強化玻璃隔間附金屬固定件。
- 五、排風設備：採用美國 KOHLER、日本 Panasonic 等品牌多功能暖風乾燥機。
- 六、配件：採用美國 KOHLER 鏡櫃，訂製浴櫃，鍍鉻毛巾架、衣物架等配件組。

※上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

## ◆廚房設備

- 一、櫃體&門板：採用德國 Nolte、IMPULS、LEICHT 等品牌櫃體，搭配木紋、石紋美耐門板或鋼琴烤漆、霧面烤漆門板，精緻典雅。
- 二、檯面：採用美國杜邦或日、韓品牌人造石檯面。
- 三、廚房龍頭&水槽：採用德國 hansgrohe、blanco 等品牌不鏽鋼水槽、銅製鍍鉻伸縮龍頭。
- 四、三機家電：採用德國 TEKA、BEST 等品牌排煙機、瓦斯爐(B1、B2 戶為同品牌 IH 感應爐)，搭配 RINNAI、SAKURA 等品牌落地嵌入式烘碗機。
- 五、其他家電：(一) 除 B1、B2 戶外，採用德國 TEKA、BEST 等品牌嵌入式微波烤箱，搭配 RINNAI、SAKURA 等品牌炊飯器收納櫃。  
(二) B1、B2 戶採用義大利 INDESIT、ARISTON 等品牌嵌入式洗脫烘衣機。

※上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

#### ◆電氣設備

- 一、各戶採用單相三線式 220V/110V 電源供電，並設置獨立電錶；大樓公共區域採三相四線 380V/220V 供電。
- 二、地下室裝設發電機組，以備停電時供應建築物必要之公共設施緊急用電；各戶室內客廳及廚房各一處 110V 緊急電源插座。
- 三、各戶燈光照明開關採大型面板開關並附夜間指示。
- 四、各戶電氣採用南亞或大洋 PVC 管或可撓性電管。電線、電纜採用太平洋或華新麗華或宏泰等經認證合格廠商之產品。
- 五、開關箱內採用士林或東元或台芝等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

#### ◆給水、排水設備

- 一、本社區採長庚生技諧振活化水系統設備，將公營事業引入社區之用水經由設備處理再供水至各戶，提升社區用水品質。
- 二、屋頂水箱採 SMC 組合式子母水箱設計，水箱清洗時不影響住戶用水。
- 三、採間接重力供水方式，自來水經總表流入水箱，經兩組交替運轉之幫浦送到屋頂水箱後直接以重力方式供水至住戶端，各戶均設獨立開關及水表。
- 四、冷、熱水管均採不銹鋼管，並以保溫、防結露材質披覆。
- 五、污、廢水管採污水專用管，雨水管採南亞或大洋等 PVC 厚管，並採用排水透氣管系統工法。

#### ◆電話、電視收訊收視設備

- 一、大樓統一設置共同天線，並預留有線電視公共垂直幹線配線空間。
- 二、客餐廳及各臥室皆設置電話、電視、網路插座。
- 三、各戶室內配置一組智能整合箱，方便整合屋內的弱電系統。
- 四、大樓配備 FTTH 光纖網路至各戶弱電箱，寬頻網路由各戶自行向電信業者申辦網路使用。

#### ◆瓦斯設備

- 本社區採天然瓦斯，由賣方與瓦斯公司統一規劃設計配管施作，內外管裝設費用皆由賣方負擔，買方須於交屋後自行向瓦斯公司申掛瓦斯表。

## ◆消防設備

- 一、本社區依建築及消防法令設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備，所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。
- 二、管理中心設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況。

## ◆居家保安系統

- 一、各戶玄關門外設有門口機以辨識訪客，室內設有液晶顯示螢幕對講機，內建緊急求救及防盜、瓦斯偵測等保全功能，並與大樓管理中心連線。
- 二、各戶廚房設置瓦斯偵測器。
- 三、各戶主臥室設置緊急求救按鈕，並與大樓管理中心連線。
- 四、各戶玄關大門及工作陽台門均設置磁簧感應，與保全主機連線，可進行防盜警報設定，確保住戶安全。

## ◆空調設備

- 一、一樓門廳、交誼廳裝設空調設備並設置美國 BPI 空氣淨化防疫系統。
- 二、社區兩部電梯安裝排風機並設置美國 BPI 空氣淨化防疫系統。
- 三、各戶配置大金、日立、三菱等品牌變頻冷暖空調室外主機，及預設室內冷媒管穿樑路徑之套管、空調專用排水口等；室內機及其所需冷媒配管由客戶依個別需求自行設置。

## ◆公共保全系統

- 一、本社區採用中興或新光保全系統。
- 二、大門入口門禁
  - (一)進入大樓一樓門廳，需經感應卡確認。
  - (二)大樓公共區域之門禁管制系統與住戶住家保全管制系統均相容，可一卡通行。
- 三、公共區域安全系統

- (一)地下室公共設施之蓄水池水位、幫浦運轉等皆裝設偵測系統。
- (二)屋頂設置公共對講機可與大樓管理中心直接連繫。
- (三)水箱蓋、電梯機房、消防幫浦室及發電機室均設置磁簧感應，防止入侵，異常開啟時會以警報通知大樓管理中心。
- (四)地下一樓停車空間及電梯車廂設置攝影機並由管理中心機房錄影監視。
- (五)一樓設置圍牆並搭配攝影機及對照式紅外線感應系統防止入侵並與大樓管理中心連線，以維大樓住戶安全。

#### ◆垃圾處理

本社區於地下室垃圾儲藏室設置資源回收筒及垃圾冷藏設備，並委由垃圾處理廠商至社區載運、回收。

#### ◆特約事項

- 一、在下列情形下，賣方有權更改同級品或更高級品之建材設備：
  - (一)在法令禁止使用、停產或停止進口時，賣方有權更改同級品或更高級品之建材設備。
- 二、賣方為維護整體建築之精緻格調，保有各向立面、庭園、公共設施之修改權，但有不損及購屋者權益為原則。本社區名稱，建方之名稱、LOGO 字體、懸掛處，賣方均保有設置及修改權。
- 三、本社區依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。
- 四、本案若有展示天然石材或磁磚之樣品等，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故僅供買方參考。買方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之石材色澤及紋路若與完工現狀有差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 五、賣方之廣告宣傳文案、圖片所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供買方做為交屋後自行裝潢之參考，不屬於賣方應交付之標的。

## 附件五、代刻及使用印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

被授權人：桓億建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因印章授權委託事項約定如下：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，於交屋時交還買方。

第二條：本式印章僅得使用於買方購買之台北市大安區龍泉段一小段 206、324、327、328、329 地號等 5 筆地號上興建之「桓桓溫州」建物編號第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下第\_\_\_\_層車位編號第\_\_\_\_號共計\_\_\_\_個汽車停車位暨房屋應有土地持分之下列相關用途：

- 一、本契約之房地所有權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記之相關手續。
- 二、代辦銀行貸款申請、開戶及領取貸款手續。
- 三、水、電、瓦斯、電信等之申請、變更、過戶、代辦實價登錄事宜，及公共水電費用分攤至各戶手續。
- 四、若發生解除「房地預定買賣契約書」之情事時，賣方得持用本式印章逕行辦理撤銷土地增值稅、契稅申報相關手續。

第三條：賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則應負有關之法律責任。

第四條：買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷，中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不得向地政事務所、稅捐處及金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

第五條：買賣雙方如有糾紛，買方同意依民事訴訟程序解決糾紛，並保證不影響本授權書第二條各項使用印章之授權、及本社區其他買方產權之登記與權狀領取。

第六條：在買方授權之範圍內，賣方有民法第 534 條之特別代理權。



## 附件六、裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶裝修時應遵守室內裝修主管機關規定，並於施工前確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管委會查詢閱覽)，並向本社區管理單位辦理下列手續，始准施工：

一、室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

二、由住戶於施工前十日向管理單位提出申請，並與承包商共同簽具施工切結書及檢附裝潢施工圖面，承包商並應繳交身分證影印本。

三、每戶預付「裝潢施工保證金」新台幣 200,000 元。

四、每戶預繳「工班管理費」新台幣 18,000 元(自申報裝潢開工日起 180 日內每日以 100 元 計算，逾 180 日以上至完工日止每日以 200 元 計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補)。

※ 工班管理費：工班於公共區域之利用、進出等事宜管理。

五、依管理單位規定施作：

(一)公共區域之保護設施。

(二)於工作陽台設置方形沉砂塑膠桶作為泥水沉澱箱，並將溢水管接於裝修專用排水管。

六、施工人員憑身分證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠。

第三條：裝潢住戶與承包商須遵守下列規定：

- 一、裝潢施工期間，為維護大樓結構體安全及了解室內施工情況是否有違規之虞，裝潢戶不得拒絕管理單位進入視察。
- 二、裝潢施工前應依規定事先申請並繳交裝潢施工保證金及工班管理費，未完成施工申請手續，擅自逕行施工者，每日願罰參仟元整。
- 三、施工人員應依規定換發工作證，始得進入施工；證件遺失或未按照規定配帶證件，每次願罰伍佰元整。
- 四、施工時間依管理單位規定，其餘時間及國定例假日均不可施工，若有必要須於上述施工期間外施作者，須於施工前三天向管理單位提出申請無噪音施工，並得其核准後始可施工，否則每次願罰參仟元，並立即停止施作。另加班施工項目不得發出噪音、振動、散發難聞氣味，期間若遭住戶抗議，須立即停止施作。
- 五、弱電及水電等工程移位時，應請專業技術人員負責；對講機、消防、保全系統等勿擅自移位，如有移位需要應事先通知管理單位並請專業技術人員負責處理，否則損害社區系統時須按價賠償。
- 六、禁止接用公共水電、盜用社區工具或材料，否則除每次賠償參仟元外，並負相關法律責任。
- 七、施工建材及施工產生之廢棄物、垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。否則除每次罰款壹仟元外，管理單位得視同廢棄物雇工搬離，搬運費由保證金扣除。
- 八、裝潢期間之材料、砂石、工具、廢料等搬運應以袋裝方式，並使用專用電梯運送，若不遵守，造成電梯髒亂或損壞，須負責清潔及修復費用。
- 九、搬運大型材料、工具及家具等，應於前二日向管理單位申請，核准後始得使用專用電梯搬運，並不得超長超重，以維護電梯安全及內裝。大型物品、機器出入時，須經管理單位檢查放行。

- 十、施工期間清洗器具之廢水、砂石、水泥等使用後之廢料，不得傾倒於室內排水管、地板排水孔、馬桶、水槽內，以免管道阻塞，並於每日作業結束，將剩漆、廢棄物料及清洗施工器具廢水倒入泥水沉澱箱內，將沉澱之泥膏挖除攜出丟棄，以維護管路暢通。若施工導致管道阻塞，須負責疏通及修復費用。
- 十一、裝潢戶之玄關大門應隨時關閉，且不得於裝潢戶室外區域施工，否則每次願罰貳仟元整。
- 十二、施工時不得大聲喧嘩、播放音響聲音太大或惡性破壞公共安寧，否則每次願罰壹仟元整。
- 十三、施工人員不得在樓、電梯廳等公共空間內抽煙、賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、丟棄垃圾、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰壹仟元整。
- 十四、施工人員若需停放車輛應由裝潢戶提供，若未依照停車位號停放車輛，隨意停車者，每次願罰參仟元整。
- 十五、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 十六、承包商或施工人員不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。
- 十七、承包商不得在外牆面吊掛帆布、招牌等廣告，另不得由室內玻璃往外張貼任何廣告物，並嚴禁於大樓內張貼廣告或名片。

第四條：房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，不得變更項目如下：

- 一、不得變更或破壞建築結構、外觀、管道間、公共空間、空調室外機位置，且不得違反建築法規、管理規章及影響其他住戶權益或安全。
- 二、本社區之逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或建方規劃之位置裝設，住戶不得變更。
- 三、廚房、衛浴空間之隔牆或設備器具移動後管線足以影響其他樓層者不可變更。

四、陽台、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依建方之設計規劃維護使用，不得擅自增建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

五、若經發現有上述違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得繼續裝潢施工。

第五條：住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本社區而不易分辨所屬，則由全部裝潢戶共同分擔清潔費用，並由裝潢施工保證金扣除。

第六條：施工時若損及供、排水管路、電源設備、消防、監控系統、共有部分及其他住戶之設施等情事，應立即修復，並負責賠償。未依期限修復及賠償者，由保證金內扣除修復及賠償相關費用，如有不足，各該裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

第七條：施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第八條：施工期限若有延誤需延長時，應事先向管理單位報備，經核准後始得繼續施工。

第九條：裝潢完成後符合下列條件，並經管理單位查證無誤，始可領回裝潢施工保證金：

一、未損壞共有部分、走道、電梯、門扇、水電管線、消防設備、監控系統等。

二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

三、未私自裝設鐵窗、花架、雨棚、廣告物或違建等情事。

四、未變更大樓建築結構、外觀。

五、未造成環境污染，未堆積建材、機具、垃圾及廢棄物等。

六、雖有前開事項之損壞情事，但已修復完成並經管理單位勘驗通過者。

第十條：於本社區管理委員會尚未成立前，由桓億建設股份有限公司代收裝潢施工保證金、工班管理費並代為執行本施工管理辦法；  
於本社區管理委員會成立後，由桓億建設股份有限公司移交本社區管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

第十一條：本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買受人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七、『桓桓溫州』住戶管理規約

本社區訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約之效力

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍指建造執照所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：共有部分、約定專用部分、約定共有部分

#### 一、本社區共有部分如下：

- (一)一樓門廳及管委會使用空間、各層樓電梯廳、地下一層機車停車空間、地下各層設備機房空間、屋突一至三層，由全體區分所有權人共同持分，不得約定予特定區分所有權人管理使用，其使用管理辦法由管委會訂定管理。
- (二)為維護各層各戶住宅之安全、隱私性，二層至十五層之電梯設定為分層管制；緊急情況或維修需要時，則無條件開放使用。

#### 二、本社區約定專用部分如下：

- (一)A戶-1F毗鄰之庭院(法定空地)由A戶-1F約定專用。
- (二)B戶-1F毗鄰之庭院(法定空地)由B戶-1F約定專用。
- (三)上述範圍因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權；約定專用部分之管理、修繕、維護費用由約定專用戶各自負擔。約定專用範圍詳如附件十一(分管協議書)。
- (四)社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用，其使用者名冊由建築業者提供，並由管理委員會造冊保存。

#### 三、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳如使用執照及竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

#### 四、本公寓大廈法定空地及屋頂平台為共用部分，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，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- 五、停車空間之權利與使用管理汽車停車空間，依與起造人或建築業者簽訂之買賣契約書或合建契約書之約定，使用其約定專用部分。
- 六、本社區建築外觀及設施（包含外牆面及其構造）之使用、修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，但不得違反相關法令。惟賣方得為銷售之目的得無償優先使用本社區公寓大廈入口之門廳、電梯、走道、屋頂平台等公共設施及外牆，買方及管理人（管理委員會）不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。
- 七、本社區建築外觀、設施及不屬專有部分之防空避難設備、共同走道、步道、大廳、梯廳、樓梯間等，如有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，並應受本規約規定或區分所有權人會議之決議之限制。
- 八、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份或約定共用部分：
  - （一）受託管理業務或承包工作者。
  - （二）電力公司。
  - （三）瓦斯公司。
  - （四）電信機構。
  - （五）自來水機構。
  - （六）衛生下水道工程。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員負責召集，主任委員未依規定召集時，由具區分所有權人

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

二、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

三、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之。

四、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會時間、地點及內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。

五、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)本社區之重大修繕或改良。

(三)本社區有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。但本規約第二條之約定不得變更或修改。

(六)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

六、會議之目的如為專有部份之約定共用事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

- 七、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。
- 八、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份之區分所有權人同意，得列席會議陳述意見。
- 九、大樓外牆面及樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地等類似強波發射設備或其他類似行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 十、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。
- 十一、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 十二、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據；區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十三、區分所有權人會議討論事項，除第五項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 十四、區分所有權人會議依第十三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數之同意作成決議。

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。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

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

十六、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十日內送達各區分所有權人並公告之。

十七、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

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

#### 第四條：公寓大廈有關文件之保管、公告與移交責任

一、社區規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件等，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。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第五條：管理委員會之組成

一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶選任為管理委員組成管理委員會。住戶非區分所有權人者，應取得區分所有權人之概括授權或同意書。

二、管理委員會由主任委員一名、監察委員一名、財務委員一名共三名組成，並得置候補委員一名。

三、上開選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。委員之任期屆滿前六十日以上時間，主任委員應召開全體區分所有權人會議，選舉下屆委員。

四、主任委員、監察委員、財務委員需由區分所有權人或其配偶、直系血親得充任之。

五、主任委員、監察委員、財務委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議壹次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經全數出席委員之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員或其配偶、直系血親代理出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席人員及列席人員名單。
  - (三)決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十日內公告之。

#### 第七條：委員之資格及選任

- 一、主任委員、監察委員、財務委員由管理委員互推之。
- 二、管理委員採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人較多票者為當選。
- 三、委員之任期為一年，其中主任委員、監察委員連選得連任一次，財務委員不得連選連任。
- 四、主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
  - (一)主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
  - (二)代理區分所有權人擔任管理委員之配偶喪失資格者。
- 五、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理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。
- 六、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。

## 七、管理委員之罷免

(一)主任委員及其他管理委員職務之罷免應二分之一以上之管理委員書面連署為之。

(二)管理委員之罷免應由選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

### 第八條：主任委員、監察委員、財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、監察委員及財務委員，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、監察委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，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執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、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、監察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務時代理其職務。並監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、各委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法應依區分所有權人會議之決議為之。
- 八、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之。

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管理委員會會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
  - (一)公共基金。
  - (二)管理費。
- 二、本社區住家及停車空間管理費計算方式依與起造人之房地預定買賣契約書之約定，由各區分所有權人分擔之。但區分所有權人會議得予以變更調整管理費，變更調整時應考量區分所有權比例及受益程度。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，已逾二期(即二個收費期別)，經催告仍不給付者，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，以未繳金額之年息十%計算。

第十一條：管理費、公共基金、社區/設備維護基金之管理及運用

- 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。有關財務收支管理辦法授權管理委員會訂定之。
- 二、管理費用用途如下：
  - (一)委任或僱傭管理人之報酬。
  - (二)共有部分及約定共有部分之管理、維護費用或使用償金

- 。
- (三)有關共有部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費、公共水電費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他課徵之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共有部分等之經常管理費用。
- (八)社區活動、佈置等相關執行費用。

三、公共基金及社區維護基金用途如下：

- (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之特別事由必須修繕者。
- (三)共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五)共有部分之設備及其相關設施之增購。

四、設備維護基金專款用於地下室自動化倉儲停車設備需額外付費之修繕項目。(如自費類耗材零件更換，重大修繕或改良等屬全體車位使用者共同權利益之事宜。)

第十二條：共有部分修繕費用之負擔比例

共有部分之修繕，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，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條：共有部分及約定共有用部分之使用

區分所有權人及住戶對共有部分及約定共有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使用執照所載用途為之。
- 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，並不得損害建築物主要構造及建築物環境品質。

第十五條：住戶室內裝修遵守之事項：

- 一、住戶如有室內裝修行為，應依附件六「裝潢施工管理辦法」之規定，並委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向管理單位申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處，並應向管理單位辦理裝潢施工申請及簽立室內裝修工程具結書，同時須遵守「裝潢施工管理辦法」、建築物裝修相關法令及本社區管理委員會之規定。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之使用管理，若有內部牆面裝修、分間牆變更、敲打梁柱或地板、衛浴或廚房移位等規劃時，應先提出相關技師(如建築師、結構或機電技師)簽證安全無虞證明書予管委會備查，始得施工。

第十六條：建築物使用規定

- 一、本社區之結構、外觀、屋頂平台、露台及法定空地不得任意破壞、變更，如有任何裝設物，應遵守下列規定：
  - (一) 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按建築業者規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
  - (二) 廣告物：建築物外觀及其他公共場所不得懸掛任何看板、海報及廣告物。若有設置需要，應經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣始可施作。
  - (三) 鐵門、鐵窗、花架、遮雨棚：一律不得自行加設，且不得妨礙消防逃生及救災機能。

(四) 陽台及露台約定專用範圍：應按建築業者規劃之現狀永久維護使用，不得違建或自行加設任何建築物（如加窗、花架、採光罩等）。

上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

- 二、各層樓梯間、走廊、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品。
- 三、家庭垃圾應使用規定之垃圾袋，並按建築業者或管理委員會規劃位置分類置放。裝潢房屋產生之廢棄物、建材、垃圾等必需自行運棄，如混雜於家庭垃圾中，經規勸未改善者，管理委員會得僱工清除，費用由該住戶負擔。
- 四、公佈欄：除公共事物之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
- 五、禁止防礙公共安全、環境衛生、大樓美觀之行為，並不得於住宅內有騷擾鄰居安寧之行為。
- 六、本社區樓梯間、門廳、公共空間及正面陽台、露台等空間，原則上禁止曝曬衣物，但可曬衣物於陽台欄杆、或隔柵遮蔽範圍內，以免妨礙觀瞻。

#### 第十七條：停車位使用規定

- 一、本社區地下一層編號1號至55號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場使用，由管委會另訂定管理辦法。
- 二、本社區汽車停車位，為機械倉儲室自動停車設備，建照執照圖上之車位編號僅供建築設計識別數量及買賣登記識別共有部分持分之使用，所購之車位實際停放車輛時，為循環式停車台、隨機停放，即無固定停放位置。
- 三、汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，且平時不得堆置物品及設置防礙防空避難之障礙物，並遵守大樓住戶管理委員會之規定使用本汽車停車位。

四、地下壹層停車場係防空避難室兼停車空間，如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供公眾防空避難使用。

五、本社區停車場管理辦法授權管理委員訂定，車位所有人及使用人同意遵守管理委員會之決議。

#### 第十八條：財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得約定閱覽或影印之日期、時間與地點。

#### 第十九條：糾紛之協調程序

一、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，應以士林地方法院為第一審法院。

#### 第二十條：違反義務之處置規定

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共有部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更本社區周圍上下、外牆面、露台等不屬專有部分之公共空間及防空避難室之構造、顏色、使用目

的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但本規約另有約定者，從其約定。

- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予以制止，並報請主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請主管機關處理。

二、住戶有下列情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依第四十九條處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第二十一條：本社區共有部分、約定共有部分及其附屬設施設備移交，區分所有權人授權管理委員會與建築業者移交。

## 第二十二條：其他事項

- 一、共有部分及約定共有部分之使用管理事項，其相關管理辦法及本規約未規定者，授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約未約定事項，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。

買受人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件八、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				106建字第0111號			
起造人姓名	桓德建設股份有限公司 代表人：陳志瑤			住 址	10694台北市光復南路242號2樓		
設計人姓名	黃棋春			事務所名稱	黃棋春建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層 63戶		
建築地點	地 址	大安區溫州街22巷4號1樓 共5筆 詳見附表					
	地 號	大安區龍泉段一小段0329-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	683.24m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	8664.56m <sup>2</sup>			面積	其他	1555.0m <sup>2</sup>
發照日期	106年06月22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		
工程造價	\$106164543 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
1棟地下001層	954.76	3.4	防空避難室兼停車空間共18筆 (詳見附表)				
					總 計:	8664.56	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 柯洲民			
中華民國一〇六年六月二十二日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第011號

監造人：	黃樸春	
建築地點：	大安區溫州街22巷4號1樓	大安區雲和街117號1樓
	大安區雲和街119號1-4樓	大安區雲和街121號1-4樓
	大安區雲和街123號1-4樓	
地號：	大安區龍泉段一小段0329-0000號	大安區龍泉段一小段0206-0000號
	大安區龍泉段一小段0324-0000號	大安區龍泉段一小段0328-0000號
	大安區龍泉段一小段0327-0000號	
建築物概要：	1棟地下001層、面積:954.76㎡、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車場空間	1棟地下002層、面積:954.76㎡、高度:3.2M、用途:停車場空間
	1棟地下003層、面積:954.76㎡、高度:3.2M、用途:停車場空間	1棟地上001層、面積:605.37㎡、高度:4.2M、用途:梯廳61.51㎡,住宅114.9㎡,管委會空間172.35㎡,車道9.52㎡,一般零售業甲組(G3)224.08㎡(不含)
	1棟地上002層、面積:491.91㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟地上003層、面積:491.91㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)
	1棟地上004層、面積:493.64㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟地上005層、面積:493.64㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)
	1棟地上006層、面積:493.64㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟地上007層、面積:489.52㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)
	1棟地上008層、面積:489.52㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟地上009層、面積:387.7㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)
	1棟地上010層、面積:391.49㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟地上011層、面積:370.45㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)
	1棟地上012層、面積:373.34㎡、高度:3.3M、用途:集合住宅(H2)	1棟突出物001層、面積:76.05㎡、高度:3.4M、用途:梯間
	1棟突出物002層、面積:76.05㎡、高度:2.8M、用途:水箱、水錶室	1棟突出物003層、面積:76.05㎡、高度:2.8M、用途:水箱、機電設備空間

雜項工作物：水溝：長度97.13m  
圍牆：長度97.13m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用100年06月30日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：(106)年(2)月(24)日(法令適用日期：101年9月14日)。
2. 建築地點：大安區龍城里溫州街
3. 實設空地(873.26)平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 依「臺北市高層建築物設置集中式共同電視天線設備暫行指導原則」規定辦理。
6. 結構專業技師：《王森源結構技師事務所》，技師：《王森源》結構技師。
7. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《周家瓊》大地工程技師。
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，檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積(1925.95)平方公尺(含有產權1182.45平方公尺，無產權部分743.5平方公尺)，共(14)戶。拆除門牌：《台北市溫州街22巷四號一樓、台北市雲和街117號一樓、台北市雲和街119號1-4樓、台北市雲和街121號1-4樓、台北市雲和街123號1-4樓》由黃樸春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。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第0111號

## 注意事項：

- 12.原有執照併案作廢：原建照執照：59建(大安)(和東)字第0025號，原使用執照：60使字第0272號。
- 13.六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。
- 14.未設置空氣調節設備。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.昇降機(2)部。
- 17.昇降設備應於申領使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查。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓版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.本案係都市更新案件，經本府1051115北市府字第 都府新字第10531768402號函核備都市更新事業計畫，本府1051115北市府字第都府新字第10531768402號函核備權利變換計畫，於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 23.本案係都市更新案件，經本府1051115北市府字第都府新字第10531768402號函核備都市更新事業計畫，於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 24.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得銀級之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與銀級之候選綠建築證書核准圖一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 25.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與銀級之候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 26.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積683.24平方公尺與建照核定工程期限18個月之表積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 27.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 29.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件，新建房屋基地內如有既有污水管線設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 30.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 32.基地坐落臺北航空站(水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度61.96公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 34.拆除執照(含併建之拆除部份)，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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 35.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 36.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 37.本案拆除工程之拆除物(主質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為2679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。
- 38.屬空氣汙染防治法第1級管建工程，應於開工前檢附逕流廢水汙染削減計畫。
- 39.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程業技師公會106年3月24日(106)北結師銘(十二)字第1060216號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 40.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第0111號



## 注意事項：

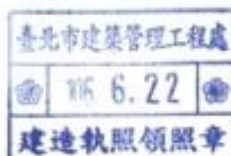
- 41.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 42.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 44.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明，前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 45.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)
- 46.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 47.(1)營建工程於本市第二類噪音管制區晚上十時至翌日上午八時整及例假日中午十二時至下午二時，不得使用動力機械從事施工致妨礙安寧之行為。



(2)依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準規定，本案一般零售業甲組之營業項目須為下列所示：  
 1.中西藥品 2.書籍、紙張、文具及體育用品 3.化妝美容用品及清潔器材 6.古玩、藝品 8.鮮花、禮品  
 9.鐘錶、眼鏡 10.照相器材 11.縫紉用品 12.珠寶、首飾 13.鐵具、釣具 17.茶葉及茶具 18.集郵、錢幣  
 21.觀賞魚類 22.假髮 23.獎券 25.印刷品 26.郵購社 28.唱片、錄音帶、錄影節目帶 29.玩具。

(3)依本府105年11月15日府都新字第1053768422號函，本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之與獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請建照時繳交保證金50%，於申請使用執照時繳納剩餘50%(合計新台幣42,043,731元)，實施者於本更新案，使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。

3/3


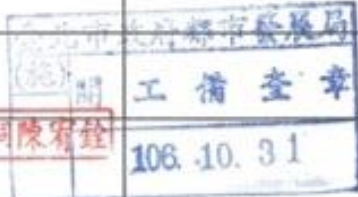


起造人	陳志瑤	單位名稱	八斗區八斗路110/112號
		E-Mail	lthnakao118@gmail.com
監造人	黃模春	事務所名稱	黃模春建築師事務所
		E-Mail	huang@hca.com.tw
承造人	稻豐產	廠商名稱	華熊建設股份有限公司
		E-Mail	kylin56912@yahoo.com.tw

核准開工展期至 年 月 日 核准竣工展期至 年 月 日

第一次變更	變更概要	變更監造人為 陳克瑛 建築師事務所
第二次變更	變更概要	
第三次變更	變更概要	
第四次變更	變更概要	

建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗
				

本

1. 依據建築法第 26 條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。

2. 依據建築法第 55 條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更監造人之情形，應即申報該主管建築機關備案。

茲為下開工程變更監造人，特申請核備。

此致 臺北市政府都市發展局  
 起造人 桓德建設股份有限公司 印 法定代表人 陳志瑤 印

【1. 建造執照或雜項執照】  
 【執照字號】106 字建第 0111 號

【2. 建築地址】  
 【所屬行政區】臺北市大安區 【郵遞區號】  
 【地號】臺北市大安區龍泉段一小段 206、324、327、328、329 等 5 筆  
 【地址】臺北市大安區雲和街 117 號

【3. 起造人】  
 【姓名】桓德建設股份有限公司 印 【法定代表人】陳志瑤 印  
 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】(02)27780166 【傳真或 e-mail】  
 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】96926731  
 【住址】臺北市光復南路 242 號 2 樓  
 【通訊處】臺北市光復南路 242 號 2 樓

【4. 原監造人】  
 【姓名】黃樸春 簽章 黃樸春 印 【開業證書字號】工師業字第 000815 號  
 【事務所名稱】黃樸春建築師事務所 印 【電話】(02)25080788 【傳真或 e-mail】  
 【事務所地址】臺北市中山區民權東路二段 8 號 10 樓

【5. 變更後監造人】  
 【姓名】陳克聚 簽章 陳克聚 印 【開業證書字號】工師業字第 B001326 號  
 【事務所名稱】陳克聚建築師事務所 印 【電話】(02)27150696 【傳真或 e-mail】  
 【事務所地址】臺北市松山區民生東路一段 118 號 1 樓之 2

【6. 承造人】  
 【營造業名稱】華熊營造股份有限公司 印 【統一編號】11027952  
 【負責人】稻豐彥 簽章 稻豐彥 印  
 【登記等級字號】臺北市政府甲級字第 B00408 號 【電話】(02)27150696 【傳真或 e-mail】  
 【營業地址】臺北市大安區敦化南路 1 段 205 號 12 樓之 8  
 【專任工程人員】林培元 簽章 林培元 印 【證書字號】台工登字第 012954 號

【7. 工程進度】0.1%

【8. 附註事項】

【掛號日期】 年 月 日

註：1. 粗框部分申請人免填。  
 2. 標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

臺北市政府都市發展局  
 變更監造人備查章  
 110. 1. 15  
 工程員 蔡乃盛

## 第1次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用100年06月30日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

1. 配合市定古蹟-俞大維故居不能開發原地保留，擴大基地合併開發，併入206-1地號共同開發檢討。
2. B1-B3F配置調整並增設B4F；地下室各層樓地板面積原954.76㎡變更為620.24㎡；原汽車平面車位49輛變更為機械停車位49輛、原機車停車位56輛變更為55輛。(詳圖A2-1-2)
3. 1F配置調整，取消一般零售業甲組；原樓地板面積605.37㎡變更為381.22㎡。(詳圖A2-3、A2-3a)
4. 2-12樓配置調整並增設13-15F；2-3F原樓地板面積為491.91㎡變更為2F:326.67㎡及3F:370.15㎡；4-6F原樓地板面積為493.64㎡變更為370.15㎡(詳圖A1-1、A2-4-5)
5. 7-8F原樓地板面積為489.52㎡變更為370.15㎡；9F原樓地板面積為387.7㎡、10F原樓地板面積為391.49㎡、11F原樓地板面積為370.45㎡、12F原樓地板面積為373.34㎡變更為9-15F各層樓地板面積370.15㎡。(詳圖A2-6)
6. 屋突1-3F原樓地板面積為76.05㎡變更為64.33㎡。(詳圖A2-7-8)
7. 原基地面積1555㎡變更為2375㎡；原建築面積683.24㎡變更為641.81㎡；原設計建蔽率43.93%變更為41.27%。(詳圖A1-1)
8. 原設計容積率293.56%變更為284.58%；原總樓地板面積為8664.56㎡變更為8193.79㎡；原容積樓地板面積為4560.5㎡變更為4425.28㎡。(詳圖A1-1)
9. 建築高度原40.5M變更為49.96M；原樓層數地上12層地下3層變更為地上15層地下4層；戶數原為63戶變更為78戶。(詳圖A1-1、A3-1-2)
10. 立面圖、剖面圖、公寓大廈共有專有圖、天花裝修圖、安全維護圖、設備圖及法令檢討圖配合平面配置調整修正。(詳圖A1-3-5、A3-1-2、A4-1-2、A5-1-2、A6-1-3、A7-1-3、A8-1、A9-1-2)
11. 工程進度0.1%
12. 結構外審配合平面變更，已於111年3月31日(111)北結師徐(十四)字第1110366號函完成結構委託審查。
13. 因温州街22巷4號為市定古蹟無法拆除，拆除面積由1925.95㎡變更為1445.52㎡。
14. 其餘同原核准

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：〈111〉年〈1〉月〈6〉日(法令適用日期：101年9月14日)。
2. 實設空地〈913.19〉平方公尺。
3. 結構專業技師：〈信業工程顧問有限公司〉，技師：〈王志誠〉結構工程技師。
4. 地質調查專業技師：〈富國技術工程股份有限公司〉，技師：〈林德洪〉土木工程技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：RC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
7. 拆除執照併案辦理，拆除面積〈1445.52〉平方公尺(含有產權872.72平方公尺，無產權部分572.8平方公尺)，共〈13〉戶，拆除門牌：〈台北市温州街22巷4號、台北市雲和街119號1至4樓、台北市雲和街121號1至4樓、台北市雲和街123號1至4樓〉，其中台北市温州街22巷4

## 第1次變更

## 變更概要

## 注意事項：

1. 號僅拆除無產權建物，門牌不註銷，由陳克聚建築師事務所負責監拆，如違開工罰鍰未納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。
2. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
3. 原有執照併案作廢：原建照執照：59建(大安)(和東)字第0025號，原使用執照：94使字第0272號。
4. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與都市更新合法建築物(無產權範圍)，起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條辦理。臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
5. 未設置空調調節設備。
6. 昇降機(2)部。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(變更之樓層申報竣工前)完成消防設備審核。
8. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
9. 本案係都市更新案件，經本府110年12月30日府都新字第11060179673號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫，於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
10. 基地坐落臺北航空站(水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度67.04公尺，尚無影響飛航安全。
11. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
12. 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1027.76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。
13. 依申請特殊結構審查原則辦理，經111年3月31日《(111)北結師徐(十四)字第1110366號》號函完成結構委託審查。
14. 依臺北市府110年12月30日府都新字第11060179673號函核定加註說明：一、本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依修訂之協議書內容，於申請使用執照時繳納保證金100%(合計新臺幣39,124,234元)；實施者於本更新案使用執照核發2年內，取得綠建築分級評估「銀級」綠建築標章，保證金無息退還。二、本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，副請本市建管管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。
15. 本案基地面積說明：重建區段範圍(大安區龍泉段一小段206、324、327、328、329地號)面積1555㎡+合併開發範圍(大安區龍泉段一小段206-1地號)面積820㎡=2375㎡。
16. 合併開發範圍206-1地號建照執照：92建字第0175號、使用執照：95使字第0288號，建蔽率38.35%，容積率224.72%，與重建區段範圍合併檢討建蔽率40.27%，容積率263.91%。
17. 都更變更核准文號110年12月30日府都新字第11060179673號，設計容積率：4425.48/1555x100%=284.58%<允建容積率：(3498.75基準容積+926.72獎勵容積)/1555x100%=284.6%
18. 複丈成果圖鑑定界址不足部分於放樣驗前補足

附件九、房屋平面圖

## 附件十、汽車停車空間平面位置圖

## 附件十一、分管協議書

立書人承購坐落台北市大安區龍泉段一小段 206、324、327、328、329 地號等 5 筆地號上興建之「桓桓溫州」建物編號第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下第\_\_\_\_層車位編號第\_\_\_\_號共計\_\_\_\_個汽車停車位，茲就本社區共有部分及約定專用部分之分管事項已充分明瞭並同意遵守下列分管協議：

### 一、本社區共有部分如下：

- (一)一樓門廳及管委會使用空間、各層樓電梯廳、地下一層機車停車空間、地下各層設備機房空間、屋突一至三層，由全體區分所有權人共同持分，不得約定予特定區分所有權人管理使用，其使用管理辦法由管委會訂定管理。
- (二)為維護各層各戶住宅之安全、隱私性，二層至十五層之電梯設定為分層管制；緊急情況或維修需要時，則無條件開放使用。

### 二、本社區約定專用部分如下：

- (一)A 戶-1F 毗鄰之庭院(法定空地)由 A 戶-1F 約定專用。
- (二)B 戶-1F 毗鄰之庭院(法定空地)由 B 戶-1F 約定專用。
- (三)上述範圍因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權；約定專用部分之管理、修繕、維護費用由約定專用戶各自負擔。

三、本社區地下一層編號 1 號至 55 號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共用，惟為維護停車場管理，其使用方式依規約或管理委員會之決議管理使用，買方不得主張使用權。

四、地下二至四層編號 1 號至 49 號汽車停車位，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。

- 五、承購汽車停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉，並同意其餘停車位由其他購買停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉。但因公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定需要時，則須無條件開放使用。另地下一層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 六、未購買汽車停車位之區分所有權人已充分認知其房地總價並不包含停車位之價款，且其所購房屋之坪數其共有部分亦未分攤停車位之持分面積。除遇公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對停車位並無使用管理權等任何權利，亦無干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 七、本社區之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，未經全體區分所有權人同意，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 八、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全之行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。
- 九、約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權利之區分所有權人同意無條件配合，絕無異議。
- 十、對於以上分管約定，買方完全同意且絕無異議，其效力並及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，不得撤銷、變更、修改或刪除。

十一、以上所載各項約定，買方應於移轉、出借或出租時列入契約，俾使繼受人、使用人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反，買方對此所生之損害應負賠償之責。

十二、以上事項均經買方同意，絕不反悔，否則應就專用權人所受損害負雙倍賠償責任（賠償額以相當於專用權人因買方違反本條約定而無法使用之損害，該損害以市價計算，該違約賠償金其中加倍部分為懲罰性違約金）。

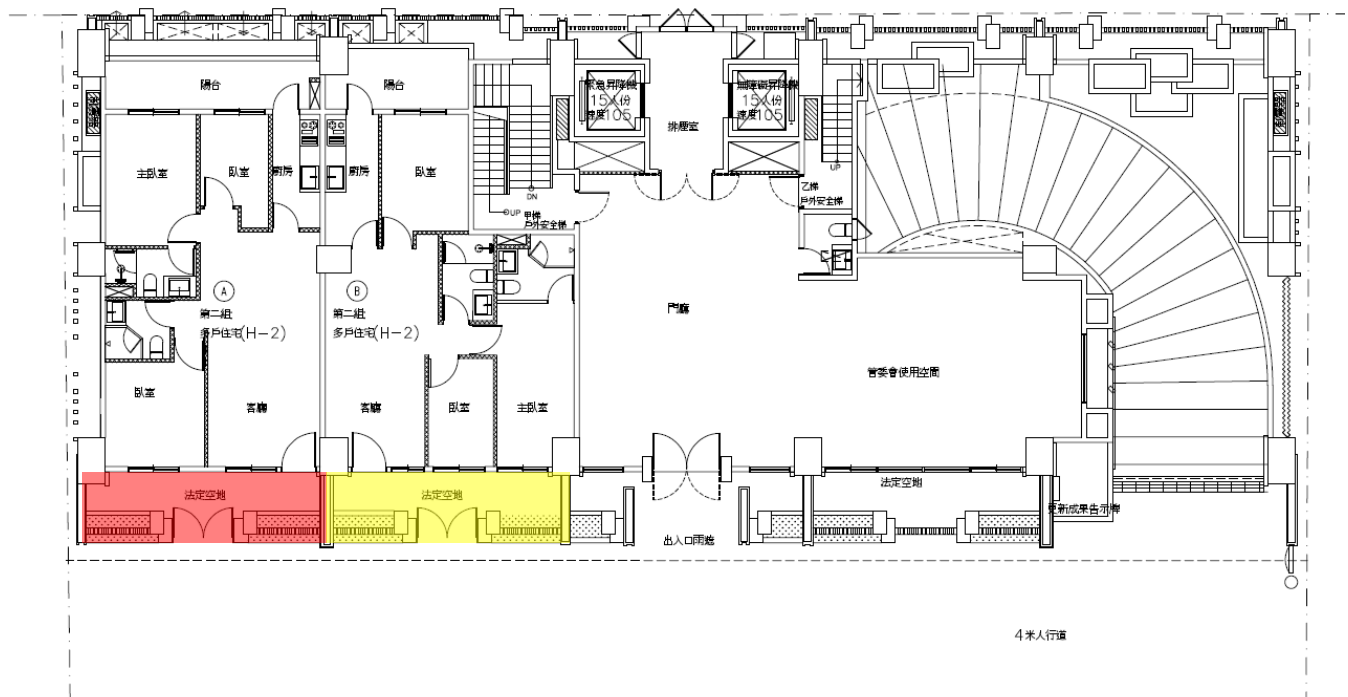
立約人(買方)：

身分證統一編號：

附圖：

◆A戶-1F毗鄰之庭院(下圖著紅色□區塊)由A戶-1F約定專用。

◆B戶-1F毗鄰之庭院(下圖著黃色□區塊)由B戶-1F約定專用。



一層平面圖

6米計畫縮略

## 附件十二、「價金信託」說明

- 一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行民生分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-桓桓溫州，帳號：□□□□□□□□□□□□□□□□。前開各期期款之繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。
- 二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw> => 個人金融 => 信託業務查閱服務 => 預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。
- 五、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，買方對於可供分配信託財產之請求將因工程款、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。
- 六、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之

計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、信託契約第二條第四項所述之「特定事由」係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或發生不配合受託人監察等事宜。

買方簽章：\_\_\_\_\_

# 第一商業銀行 預售屋買賣「價金信託」契約書

(委託人兼受益人：桓億建設股份有限公司)

## 第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：桓億建設股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市大安區龍泉段一小段 206 地號等 5 筆土地之開發案所為專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「應記載事項」)第七點之一有關「其他替代性履約擔保方式—價金信託」之相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

### 第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。甲方就所信託之預售價款享有本契約之受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或發生本契約第二十三條第三項之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶—桓極溫州」於乙民生分行開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，以利乙方控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 二、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - (一)買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款；
  - (二)其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程款及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提

前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 前項工程款請領範圍僅限本專案工程承攬廠商興建工程款，不包括請領建造執照及使用執照費用、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、保存登記費用及移轉登記費用。甲方同意如就請領工程款或繳納各項稅費之範圍發生爭議時，以乙方所認定之範圍及內容為依據。
- 四、 甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本(包括但不限於1. 承攬契約影本—內含乙方與承攬廠商之付款階段表 2. 支出憑證—包括發票憑證、前期款提領證明 3. 建築師工程進度動驗證明 4. 工地進度現況照片等四類文件資料)並出具「信託專戶資金動用申請書」及工程執行進度明細資料洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面審查後，再交乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬廠商帳戶。
- 五、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個月營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 六、 甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。
  - (一) 甲方如未能依本契約執行相關之定事項(包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核發認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、未依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意)。
  - (二) 乙方接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時。

(三) 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形。

- 七、 甲方同意於前項第二款之情事發生時，乙方得就買方所繳之價金保留於信託專戶中，甲方於前述紛爭解決前，不得申請動用該筆爭議款項。乙方應另以書面通知買方；該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，信託關係消滅時，信託財產之歸屬應依本契約第十七條第一項約定辦理，屆時買賣爭議仍未解決者亦同。
- 八、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 九、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以「信託專戶動用暨終止信託申請書」並檢附建物騰本予乙方，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
  - (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更或其他不可歸責於乙方之事

由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 除本契約另有約定而僅先適用外，乙方於其認為有必要時，經甲方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方同意為符合「應記載事項」中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以其他替代性履約擔保方式-價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 三、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負連帶賠償責任。
- 四、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分比代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依「應記載事項」之規定提供本契約影本予買方。

- 六、 甲方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予乙方。
- 七、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年1月31日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度2月15日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 八、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買賣資料予乙方，乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 九、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期款存入第一商業銀行在其民生分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-極樞溫州，帳號：□□□□□□□□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- (二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金還還保證」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。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權轉移與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負

保密之責任。

- (四) 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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託業務查閱服務→預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因動支工程款之支付或稅費、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。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 十、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十二、 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十三、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

#### 第九條 買賣契約的轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證統一編號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。另，乙方得要求甲方請買賣契約受讓人先依買賣契約將資金存入信託專戶後，乙方始依甲方書面指示，將原買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約日起一個月內解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約日起超過一個月始合意解除者，乙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，甲方應自行與買方完成退款事宜。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將該筆信託專戶款項撥付至甲方指定帳戶，乙方亦得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由甲方自行與買方完成退款事宜。
- 五、 前述各項所定或其他相關之情形，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 本專案開工後，乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十一條 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

**第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證統一編號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

**第十三條 受益權轉讓及質借之限制**

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利(例如：信託受益權等)轉讓或設定質權。但本契約另有約定者，不在此限。

**第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

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

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

**第十五條 本契約之變更**

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

**第十六條 本契約之解除及終止**

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記為認定時點）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - （二）本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

**第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬于買方：
  - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或其指定之人。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，則由甲方償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管

理費）時，亦同。

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

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

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

**第十八條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應公告於查詢網站並向建築所在地之目的事業主管機關陳報。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應連帶賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 蒐集個人資料應告知事項

乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

##### 一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

##### 三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

(二)對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方係有個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

#### 第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。

二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不自損害賠償之責。

三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十一條 行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂定本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

#### 第二十二條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列契約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

#### 第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人或前三者之關係人(包括但不限於委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託

人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、運行關閉信託專戶或終止業務往來。

三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、運行關閉信託專戶或終止業務往來。

#### 第二十四條 其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓入、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

八、甲方同意共同行銷約定應依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後

本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

九、 甲方(含其法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方(含其法定代理人)之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方(含其法定代理人)資料。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱前開全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十一、十五、十六、十七、十八、二十三條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人(甲方)簽章確認：

陳志瑤 (簽名章) [Red Seal]

Table with 2 columns: 主管, 核對觀簽. Includes a red seal.

[以下空白]

立契約書人：

甲方：



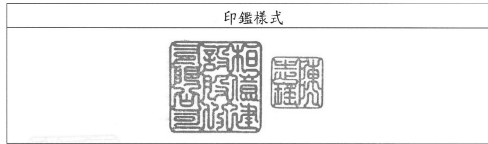
委託人即受益人：極德建設股份有限公司 對保日：111.12.29

負責人：董事長 陳志瑤

統一編號：96926731

通訊地址：臺北市大安區光復南路 242 號 2 樓

電話：2778-0166



乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 魏月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段 30 號

電話：23481394

中華民國 112 年 1 月 3 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。  
召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。  
（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。  
（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。  
（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。  
（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。  
（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。  
（二）監督開票、驗票及統計結果。  
（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

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

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

### 第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

## 附件十三、個人資料蒐集、處理、利用同意書

賣方依據個人資料保護法第八條第一項規定，向買方告知下列事項，買方並確知因下列範圍內之使用，賣方及其他對象得蒐集利用買方之個人資料：

### 一、蒐集的目的

- (一)辦理房地買賣相關之業務。
- (二)行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關業務。
- (三)客戶管理與服務，賣方執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

### 二、蒐集之個人資料類別：

- (一)識別類：姓名、通信及戶籍住址、住家電話、行動電話、電子郵件及身分證統一編號等。
- (二)特徵類：出生年月日、出生地及國籍等。
- (三)其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/或因執行賣方業務所必須之保存期間。
- (二)地區：履行房地預定買賣契約有關之相關地區；（賣方於本國或海外分支機構所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地）、賣方業務委外機構所在地、與賣方有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：賣方、賣方海外分支機構、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、賣方業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、賣方合作推廣之單位、其他與賣方有業務往來之機構、依法有調查權機關、金融監理機關或與本契約關係有關之公務機關。
- (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，買方或買方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就賣方保有的個人資料得行使下列權利：

(一)得向賣方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

(二)得向賣方請求補充或更正，惟依買方或買方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。

(三)得向賣方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法賣方因執行業務所必須者，得不依買方或買方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

買方或買方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料者，賣方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供蒐集目的之相關業務或服務。

經賣方告知上開事項，已清楚瞭解賣方蒐集、利用處理個人資料之目的，並同意賣方在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日