

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

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)	代銷公司	建築名稱	
定金總額	新台幣 拾 萬 仟 元整	已付定金	新台幣 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡
		民國 年 月 日前應補足定金	仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：

訂購內容及說明：

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	坪			
車位	平面	樓層第	層，編號第	號，共計	位	車位售價	新台幣	仟 佰 拾 萬 仟 元整
	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	仟 佰 拾 萬 仟 元整	

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 專章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司

【汨賦】房地預定買賣契約書

買方：_____（以下稱買方）
立房地預定買賣契約書人：
賣方：古京建設股份有限公司（以下稱賣方）

茲為賣方預定【汨賦】（以下簡稱本社區）之房屋、土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約（以下簡稱本約），以資共同遵守：

契約審閱期：本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少 5 日）。

買方確認簽章：_____賣方確認簽章：_____

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本約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區開明段三小段 0491 地號等1筆土地，面積共計 300.13 平方公尺（約為 90.79 坪）使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：同前述基地內「汨賦」編號第_____樓_____戶（共計13戶），為主管建築機關核准

107年 8 月 15 日第107建字第0150號建造執照【建造執照影本】附件(一)。【建造執照核准之該戶房屋平面圖影本】附件(二)

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行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。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，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二) 前目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。

- 二、本「汭賦」共有部分總面積計_____平方公尺（約為_____坪）；專有部分總面積計_____平方公尺（約為_____坪）。前款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，（註：或以其他明確之計算方式列明）其面積係以本「汭賦」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價，無息交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

（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、附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

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【信託證明書影本】

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，由瑞興商業銀行股份有限公司信託部(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，其相關契約及信託內容請參閱信託告知約定事項如附件(四)。

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

買方應於簽立本約同時繳付簽約金，並依【付款期別明細表】附件(五)中之規定繳款，買方應於接獲賣方書面繳款通知後七日內(通知日以郵戳為憑)，自行將期款以現金、匯款或即期支票直接存入附件(四)所述信託專戶虛擬帳號或賣方指定之金融機構繳款專戶。

若繳付銀行專戶，應以該行出具之存根為憑，交予賣方另行開立發票。除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工

後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

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、買方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、屋頂及突出物、法定空地及露臺之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__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、法定空地及露臺
 - （一）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用該共有部分者，得予除外，由毗鄰之區分所有權人約定專用。
 - （二）露臺屬約定專用，由緊鄰露臺之區分所有權人永久無償管理使用，不得違法使用或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除。
- 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、本約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工。有關建材設備說明及設施依【建材設備說明】如附件(六)所載。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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 年 月 日之前開工，民國 年 月 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、賣方如逾前款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 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。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。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本預售屋基地範圍外銜

接公用事業外管線之天然瓦斯配管，議定由買方負擔。

買方確認簽章： _____

第十三條 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、 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 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）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房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。

第十四條 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），代辦之各項費用，及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且金融機構核撥貸款金額予賣方，並買方全部履行本約全部應盡各款義

務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，俾憑換取鑰匙，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、買方於完成交屋前不得使用本約房屋進行房屋裝修；若買方於履行本契約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋，為買方同意依現狀點收本約房屋，並自點收時起承受負擔本約房屋之利益及風險。

五、買方應憑賣方所發之交屋憑單並辦妥交屋手續後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方應負全部法律責任。

六、買方同意於通知之交屋日起第三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

(一) 本約房屋水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

(二) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。

(三) 社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯保養維護費等。

買方辦理交屋手續時，賣方或賣方指定人基於本社區實際管理運作之需要，向買方收新台幣每坪玖拾元計算之管理費。（本條款項僅為預定收費標準，確定之收貨標準於社區管委會召開住戶大會訂定之），並於本社區管理時，移交各項公共設施予管理委員會，供全體用戶使用，並將賣方代管期管理費之餘額移交之。

第十五條 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。

第十六條 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，賣方對於結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年、非涉及結構之防水負責保固三年、壁地磚負責保固二年、其他固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、衛浴設備、廚具…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記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、若因買方使用、維護不當或裝修破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力(例如：戰爭、天災地變等)等賣方能證明可歸責於買方之事由而損毀者，賣方不負前開保固責任。

第十七條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____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，自行辦理貸款並簽立【自洽貸款切結書】如附件(七)，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，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__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
 - (四) 本項分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。
- 三、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、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本約同時，另書立【代辦抵押貸款委託書】如附件(八)交付賣方。
- 五、如因下列情事致無法如期辦理貸款者，為買方不辦貸款，經賣方以面或存證信函通知三十日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金之差額。
- (一) 買方不辦理貸款或主動向核貸金融機構拒絕貸款或減少貸款金額者。
 - (二) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合
 - (三) 買方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
 - (四) 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。
 - (五) 買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方者。
 - (六) 買方中途變更意願不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續者。

第十八條 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。

第十九條 房地轉與或轉售條件

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

第二十條 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。

第二十一條 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，但買方未依第十三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。但另有約定者從其約定。本預售屋買賣之公證費約定由買方負擔。

買方確認簽章： _____

- 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。

第二十二條 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____天前負責排除、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。

第二十三條 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。

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之___(不得低於15%)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___計算之金額(最高不得超過15%)，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、本戶房屋已辦理產權移轉者，買方應無條件將該房屋產權於賣方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權轉移登記於賣方，唯已辦理房屋工程變更設計者，其變更之費用，仍由買方負擔。
- 六、本戶房屋若未辦理土地增值稅、契稅申報或產權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理產權撤銷登記，買方並同意土地增值稅、契稅申報或產權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方依【代刻印章授權書】如附件(九)授權代刻之印章逕行辦理撤銷。
- 七、買賣雙方當事人除依**第三款、第四款**之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

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。

第二十六條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本社區【住戶管理規約】如附件(十)之規定，有關遵守規定事宜，由賣方或賣方指定之人召集所有住戶成立管理委員會執行管理。管理委

員會未成立以前，買方同意由賣方或賣方委託物業管理公司代為擔任管理維護工作，其管理期間暫定為通知交屋日起為期六個月，代為管理期間所需之公共水電、公共維護費用、物業管理及保全人員薪資、清潔衛生費用等一切公共費用，由全體住戶分攤繳付之。

- 二、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，於六個月內召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本社區共有部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 三、賣方於完成管理委員或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。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。公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，除另有約定，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 四、本約有關用戶共有產權管理使用約定，均為用戶相互間對管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 五、裝修施工規範：
 - (一) 買方應遵守【裝修施工管理辦法】如附件(十一)及【住戶管理規約】如附件(十)之各項規定，並於裝潢前繳交施工保證金新台幣參萬元及環境維護管理費新台幣參仟元予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該等規定。
 - (二) 買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。
 - (三) 買方於裝修完成後且合於【裝修施工管理辦法】如附件(十一)規定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金，但裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，故不退還。
 - (四) 未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。

第二十七條 買賣權益及特約條款

- 一、買方為辦理本約房地產權登記、銀行抵押貸款及本約有關之一切手續，賣方代刻印章申辦有關手續【代刻印章授權書】如附件(九)。
- 二、本契約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、受託機構辦理價金信

託、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核及各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊，業務服務等有關訊息，賣方得依該個人資料與買方聯絡，為保護買方個人資料，賣方應依【個人資料保護之告知暨同意書】如附件(十二)使用買方個人資料相關事宜，不得另作它途使用。

- 三、本約之一切規定對雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任(適用民法連帶債務之規定)。
- 四、本建物屬於共同使用部分之自來水費及電費由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，日後並由各戶均攤負擔之。
- 五、本約及賣方就本大樓之銷售對外所為廣告及宣傳品，為雙方間之全部約定，銷售期間已由賣方委託之不動產經紀人對廣告及宣傳品內容詳加說明，除此雙方確認無任何前述契約等以外之說明及承諾，如賣方認有與本約記載條款不符事項者，應以書面文字列明於本約中始生效力。

第二十八條 相互通信方式

買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或其他無法投遞之原因而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

第二十九條 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地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 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。

本契約之附件，詳如下列：

- 附件(一)：【建造執照影本】
- 附件(二)：【建造執照核准之該層建物平面圖影本】
- 附件(三)：【約定專用範圍圖說】
- 附件(四)：【信託契約影本及信託告知約定事項】
- 附件(五)：【付款期別明細表】
- 附件(六)：【建材設備說明】
- 附件(七)：【自洽貸款切結書】
- 附件(八)：【代辦抵押貸款委託書】
- 附件(九)：【代刻印章授權書】
- 附件(十)：【住戶管理規約】
- 附件(十一)：【裝修施工管理辦法】
- 附件(十二)：【個人資料保護之告知暨同意書】
- 附件(十三)：【室內工程變更特約條款】

立契約書人

買 方：

身分證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：

法定代理 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

電 話：

不動產經紀業：

公 司 名 稱：

負 責 人：統

一 編 號：公

司 地 址：公

司 電 話：

不動產經紀人：(簽章)

身 分 證 字 號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

臺北市政府都市發展局建造執照存根

107建字第0150號

起造人姓名	茶米建設股份有限公司 負責人 :巫漢鈞		住址				
設計人姓名	塗能誼		事務所名稱	塗能誼建築師事務所			
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅區		幢層數	0幢1棟地上7層地下2層 12戶			
建築地點	地址	北投區中和里中和街391巷					
	地號	北投區開明段三小段0495-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	126.01m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	1372.37m ²			面積	其他	300.94m ²
發照日期	107年08月15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29個月內竣工			
工程造价	\$14730646 元		使用執照字號				

建築物概要

建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	237.09	3.24	防空避難室兼停車空間, 蓄水池共11筆(詳見附表)				
總計:							1372.37 m ²

備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。



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。

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

107建字第0150號

地號：北投區開明段三小段0495-0000號
 北投區開明段三小段0494-0000號
 北投區開明段三小段0488-0008號

北投區開明段三小段0492-0002號
 北投區開明段三小段0491-0000號
 北投區開明段三小段0492-0000號

原核發執照號碼：104建字第0091號

建築物概要：地下001層、面積:237.09m²、高度:3.24M、用途:防空避難室兼停車空間、蓄水池
 地上001層、面積:126.01m²、高度:3.2M、用途:門廊10.01平方公尺，汽車升降機25.54平方公尺，梯間25.39平方公尺，車道65.07平方公尺
 地上003層、面積:123.13m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 地上005層、面積:123.13m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 地上007層、面積:116.63m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 突出物002層、面積:24.94m²、高度:2.6M、用途:水箱

地下002層、面積:237.09m²、高度:5.35M、用途:停車空間
 地上002層、面積:123.13m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 地上004層、面積:123.13m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 地上006層、面積:119.57m²、高度:3.0M、用途:(H2)集合住宅
 突出物001層、面積:18.52m²、高度:3.0M、用途:樓梯間

雜項工作物：排水溝：長度42.82m
 圍牆：長度56.93m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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《07》月《10》日（法令適用日期：106年07月10日）。
2. 建築地點：北投區中和里。
3. 實設空地《171.38》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. 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：《樂力結構技師事務所》，技師：《吳軒宇》結構工程技師。
7. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
8. 原領104建字第0091號執照逾期作廢，重新申請工程進度：《0》%。
9. 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。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《55.98》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分55.98平方公尺），共《》戶。拆除門牌：《》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. 基地內原有建物已先行拆除，所檢附之書圖由申請人（或土地所有權人）或（建物所有權人）負一切法律責任。
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. 升降機《1》部。
17. 升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驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

注意事項：

- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.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。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.自103年1月1日起，工程總造價達五十萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：47.63平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 47.63平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，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」。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「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」。
- 27.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渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 28.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。
- 29.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。
- 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，基地開發面積150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。
- 32.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 33.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 34.基地坐落明段3小段488-8地號土地涉認定建築線有案之現有巷道用地分割，應於放樣勘驗前完成分割，分割後基地面積、位置如有變更，應依規定辦理變更設計。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 39.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。
- 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。
- 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，除應無條件接受拆除，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案。
- 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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 47.其他事項：

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

107建字第0150號

注意事項：

- (1) 本案消防車輛救災動線指導原則併同消防設備審核時一併送審。併同於注意事項附表加註編號3001項目欄內放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- (2) 本案申請基地內尚留有電力杆，業經起造人茶米建設股份有限公司，且切同意於放樣勘驗洽相關主管機辦理遷移。
- (3) 本基地原核准建照104建字第0091號，經查該建照工程未領得使用執照，且建造執照於期限內未申報開工，依建築法第54條規定已失其效力。
- (4) 本案基地面臨現有巷道部分，經茶米建設股份有限公司切結打通在案，應於放樣勘驗前打通並完成鋪設柏油路面，放樣勘驗時並由設計人檢附逐段箱尺，打通之現況照片，其寬度分別如下：
基地面臨西北側之出入口至中和街寬度應達4公尺。
基地面臨東南側之出入口至中和街寬度應達3.5公尺。

第1次變更

變更概要

適用法令概要：

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

變更理由：

1. 依107.08.30北市都建照字第1076115895號函：建築執照技術抽查意見修正辦理變更設計，修正意見說明如下：
 - (1) 容積率檢討須包含地下一層及陽台部分：詳圖說A2-1，已修正。
 - (2) 防空避難室面積有誤：詳圖說A2-1，已修正。
 - (3) 陽台寬度1/4未檢討：詳圖說A2-3、A2-4，補檢討。
 - (4) 汽車倒車空間不足(1F)：詳圖說A2-2，已調整。
 - (5) 屋頂綠化花台補剖面：詳圖說A1-3，已補繪。
 - (6) 花台應併入陽台面積檢討10%：詳圖說A2-4：取消6F花台設置併修正A3-1東南向立面圖。
2. 基地土地原488-8地號分割後為488-8、488-9地號，其基地面積原307.11m²變更為300.13m²：減少6.98m²。
3. 建築面積：原有126.01m²變更為113.18m²：減少12.83m²，總容積樓地板面積：原有630.35m²變更為655.74m²：減少25.39m²，建蔽率：原有42.23%變更為38.03%：減少4.2%，容積率：原有211.25%變更為224.95%：增加13.7%，法令適用日：108.02.20。
4. 總樓地板面積：原有1372.37m²變更為1292.66m²：減少79.91m²；工程造價：原有14,730,646元變更為13,858,944元：減少871,702元。
5. 2F~7F每層高度3M變更為每層高度3.2M，建築物高度原21.5M變更為22.7M：增加1.2M。
6. B1F、B2F隔間變更、雨水滯洪池位置變更。
7. 圍牆長度：原有56.93M變更為45.69M減少11.24M，排水溝長度：原有42.82M變更為42.19：減少0.63M。
8. 各向立面變更調整，結構變更。
9. 1F汽、機車停車位位置變更及綠化面積原125.74m²變更為126.09m²、位置變更、屋頂綠化面積調整原47.63m²變更為44.91m²。
10. 各層樓地板面積調整：1F原126.01m²變更為110.12m²（減少15.89m²）、2F~5F原123.13m²變更為111.68m²（增加11.45m²）、6F原119.57m²變更為111.68m²（減少7.89m²）、7F原116.63m²變更為106.86m²（減少9.77m²）。
11. 門窗部分取消、部分尺寸變更；2~7樓陽台面積調整、7樓陽台配置變更。
12. 建造執照申請書0幢漏植更正為1幢及建造執照注意事項附表之0710、0601、4321一併修正，增加7500、7600、0201、0202、解除列管註記：4319、1900、7000。
13. 屋突層面積原核准誤植更正：R1F誤植18.52m²更正18.87m²、R2F誤植24.94m²更正為24.59m²，面積調整：R1F18.87m²變更為18.36m²減少0.51m²、R2F24.59m²變更為24.74m²增加0.15m²。
14. 實設法定空地原核准172.38m²變更為184.4m²：增加12.2m²。
15. 機車數量變更：原核准法定機車位應設9輛、實設9輛變更後法定機車位應設8輛、實設8輛：減少1輛。
16. 工程進度：0。
17. 餘同原核准。

108.6.28

第1次變更

變更概要

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《108》年《02》月《20》日（法令適用日期：108年02月20日）。
2. 實設空地《184.4》平方公尺。
3. 結構專業技師：《樂力結構技師事務所》，技師：《吳軒宇結構工程》技師。
4. 地質調查專業技師：《》，技師：《》技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 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。
7. 拆除執照併案辦理，拆除面積《55.98》平方公尺（含有產權平方公尺，無產權部分55.98平方公尺），共《》戶。拆除門牌：《》由塗能誼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。
8. 昇降機《1》部。
9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報放樣勘驗前）完成消防設備審核。
10. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積44.91平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
11. 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」。
12. 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」。
13. 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。
14. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
15. 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。
16. 於放樣勘驗前完成消防救災動線檢討。



第2次變更

變更概要

適用法令概要：

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

變更理由：

一. 依108.07.16北市都建字第1083222375號函:建築執照技術抽查意見辦理修正,修正意見說明如下:

(1)花台應併入陽台面積檢討:2-5層取消花台設置,詳圖說A2-3、A2-4。

(2)鄰地界線之開窗應檢討防火時效:1-5層補檢討,詳圖說A2-2-A2-4。

(3)缺後院深度比檢討:已補檢討,詳圖說A3-1、A3-2、A4-1。

二. 依108.08.02北市都授建字第1083226422號函:建築結構簽證案件抽查意見辦理修正,修正意見說明如下:

(1)開挖安全措施圖未附:已補附,詳圖說S2-301。

三. 自行變更項目:

(一) 法令適用日變更:原法令適用日108年02月20日,變更為108年10月09日。

(二) 建築物規模變更:原地上7層地下2層1幢1棟RC造,變更為地上5層地下1層1幢1棟RC造。

(三) 建築面積變更:原核准113.18平方公尺,變更為148.35平方公尺。(增加35.17平方公尺)

(四) 建蔽率變更:原核准38.03%,變更為49.98%。(增加11.95%)併辦理法定建蔽率放寬:原核准45%變更為50%。

(五) 總容積樓地板面積變更:原核准655.74平方公尺,變更為666.17平方公尺。(增加10.43平方公尺)

1. 地下一層容積樓地板面積:原核准73.13平方公尺,變更為39.29平方公尺。(減少33.84平方公尺)

2. 一層容積樓地板面積:原核准20.25平方公尺,變更為114.20平方公尺。(增加93.95平方公尺)

3. 二至五層容積樓地板面積:原核准94.53平方公尺,變更為128.17平方公尺。(各層增加33.64平方公尺)

(六) 容積率變更:原核准224.95%,變更為224.43%。(減少0.52%)

(七) 總樓地板面積變更:原核准1292.66平方公尺,變更為818.06平方公尺。(減少474.60平方公尺)

1. 取消地下二層、6、7層設置,地下一層原核准237.09平方公尺,變更為50.29平方公尺。(減少186.80平方公尺)

2. 一層原核准110.12平方公尺,變更為147.24平方公尺。(增加37.12平方公尺)

3. 二至五層原核准111.68平方公尺,變更為143.81平方公尺。(各層增加32.13平方公尺)

4. 屋突1層原核准18.36平方公尺,變更為21.81平方公尺。(增加3.45平方公尺)

5. 屋突2層原核准24.74平方公尺,變更為23.48平方公尺。(減少1.26平方公尺)

(八) 工程造價變更:原核准13,858,944元,變更為6,875,743元。(減少6,983,201元)

(九) 建築物高度變更:原核准22.7公尺,變更為16.5公尺。(減少6.2公尺)

(十) 立面變更。

(十一) 結構變更。

第2次變更

變更概要

變更理由：

1. 開挖深度變更：原核准10.94公尺，變更為3.52公尺。
 2. 建築物樓層高度變更：原核准地下一層3.24m、屋突2層2.6m變更為地下一層3.42m(增加0.18m)、屋突2層2.1m(減少0.5m)，其餘樓層高度同原核准。
- (十二)主要設備變更：
1. 昇降設備變更、取消避雷針設備設置。
- (十三)總戶數變更：原核准12戶，變更為13戶。(增加1戶)
- (十四)竣工期限變更：原核准自開工日起29個月竣工，變更為自開工日起19個月竣工。(減少10個月)
- (十五)停車空間變更：
1. 汽車停車位：原核准法定7輛、自設4輛、實設11輛；變更為法定6輛、實設1輛、繳納代金5輛。(減少1輛)
 2. 機車停車位：原核准法定8輛、實設8輛變更為法定7輛、實設7輛。(減少1輛)
 3. 汽機車出入口面臨道路開口變更。
- (十六)雜項工作物變更：
1. 圍牆變更：原核准長45.69公尺高2公尺，變更為長68.8公尺高2公尺。
 2. 排水溝變更：原核准長42.19公尺，變更為45.35公尺。
 3. 挖方變更：本次 313.52 立方公尺。
- (十七)綠化設施變更：
1. 實設空地原核准184.4平方公尺，變更為148.48平方公尺。(減少35.92平方公尺)
 2. 綠化面積原核准57.79平方公尺，變更為69.1平方公尺。(增加11.31平方公尺)
 3. 屋頂綠化面積原核准44.91平方公尺，變更為67平方公尺。(增加22.09平方公尺)
- (十八)綠建築檢討報告變更。
- (十九)分間牆變更。
- (二十)室內裝修變更，增加室裝面積計算式及室裝詳圖。
- (二十一)工程進度：於108年04月29日申報開工，工程進度0%。
- (二十二)陽台面積調整：原核准2至5層8.98平方公尺，變更為2至4層14.02平方公尺(增加5.04平方公尺)、5層10.29平方公尺(增加1.31平方公尺)。
- (二十三)建築物配置、各層隔間、門窗尺寸變更調整，地下室筏基配置變更：增加雨水滯洪池面積、取消汙水坑：詳A2-1。
- (二十四)已完成消防救災動線檢討，詳圖說A1-7。
- (二十五)五大管線審查增加雨水滯洪池面積取消汙水坑修正筏基平面圖及剖面圖，詳圖說A2-1、A4-1。
- (二十六)A2-1補挖方計算式，詳圖說A2-1。
- (二十七)索引表補圖名A8-2暗架矽酸鈣天花板詳圖，詳圖說A1-1。
- (二十八)法定空地面積148.41m²誤植148.42m²修正，詳A1-1-1、A1-3。
- (二十九)其餘同原核准未變更。

第2次變更

變更概要

注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《108》年《10》月《09》日（法令適用日期：108 年 10 月 09 日）。
2. 實設空地《148.48》平方公尺。
3. 結構專業技師：《樂力結構技師事務所》，技師：《吳軒宇結構工程》技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報放樣勘驗前）完成消防設備審核。
7. 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_123.39_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_67_平方公尺。
8. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積_67平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
9. 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」。
10. 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」。
11. 地面層設置停車空間43.6m²，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草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
12. 停車空間繳納代金《5》部停車位，代金新台幣《7,646,623》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。

109. 3. 12



第3次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年08月19日發布建築技術規則版本。
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、依109年3月31日北市都建字第1093161196號函：建築執照技術抽查意見辦理缺失修正，修正意見如下：

1. 未繪製無障礙詳圖(1/50)：已繪製無障礙詳圖，詳圖說A7-4-A7-7。
2. 一樓無障礙通路請避開停車位設置：一樓無障礙通路已避開停車位，詳圖說A7-2。

二、自行變更項目：

1. 建築物規模變更原地上5層地下1層1幢1棟RC造，變更為地上5層地下0層1幢1棟RC造。詳圖說A1-1-1。
2. 建築面積變更：原核准148.35平方公尺變更為148.47平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-1。(增加0.12平方公尺)
3. 建蔽率變更：原核准49.98%，變更為50.00%。詳圖說A1-1-1。(增加0.02%)
4. 總容積樓地板面積變更：原核准666.17平方公尺變更為639.18平方公尺。詳圖說A1-1-1。(減少26.99平方公尺)
 - (1). 一層容積樓地板面積原核准114.2平方公尺變更為112.5平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-1。(減少1.7平方公尺)
 - (2). 二至五層容積樓地板面積原核准128.17平方公尺變更為131.67平方公尺。詳圖說A1-1-1、A2-2。(增加3.5平方公尺)
 - (3). 容積率變更：原核准224.43%變更為215.26%。詳圖說A1-1-1。(減少9.17%)
5. 總樓地板面積變更：原核准818.06平方公尺變更為817.31平方公尺，詳圖說A1-1-1。(減少0.75平方公尺)
 - (1). 取消地下一層設置，一層樓地板面積原核准147.24平方公尺變更為148.47平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-1。(增加1.23平方公尺)。
 - (2). 二至五層樓地板面積原核准143.81平方公尺變更為148.47平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-2。(增加4.66平方公尺)
 - (3). 屋突1層樓地板面積原核准21.81平方公尺變更為24.98平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-3。(增加3.17平方公尺)
 - (4). 屋突2層樓地板面積原核准23.48平方公尺變更為24.99平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-3。(增加1.51平方公尺)
 - (5). 新增屋突3層樓地板面積24.99平方公尺，詳圖說A1-1-1、A2-3(增加24.99平方公尺)。
6. 原建築物高度16.5m增加為16.8m，詳圖說A1-1-1、A3-1、A3-2。(增加0.3公尺)
7. 原工程造價6,875,743元增加為6,929,848元，詳圖說A1-1-1。(增加54,105元)
8. 四向立面變更，詳圖說A3-1、A3-2。
9. 結構變更，詳圖說S1-1、S1-2、S1-3。
10. 開挖深度變更：原核准3.52公尺，變更為1.45公尺，詳圖說A4-1。(減少2.07公尺)
11. 停車空間變更：
 - (1). 機車停車位：原核准法定7輛、實設7輛，變更為法定8輛、實設0輛、繳納代金8輛，詳圖說

第3次變更

變更概要

變更理由：

- A1-1-1。(法定增加1輛、實設減少7輛，繳納代金增加7輛)
- (2). 繳納代金金額變更:原核准繳納代金汽車5輛共7,646,623元，變更為繳納代金汽車5輛、機車8輛共9,059,830元。(增加1,413,207元)
12. 雜項工作物變更：
- (1). 圍牆變更:原核准長68.8公尺高2公尺，變更為長80.69公尺高2公尺，詳圖說A1-1-1、A2-1。(長增加11.89公尺)
- (2). 排水溝變更:原核准長45.35公尺，變更為長37.50公尺，詳圖說A1-1-1、A2-1。(長減少7.85公尺)
- (3). 挖方變更:原核准313.52立方公尺，變更為264.89立方公尺，詳圖說A1-1-1。(減少48.63立方公尺)
13. 綠化設施變更：
- (1). 實設空地原核准148.48平方公尺變更為148.46平方公尺，詳圖說A1-1-1。(減少0.02平方公尺)
- (2). 綠化面積原核准69.1平方公尺變更為66.37平方公尺，詳圖說A1-1-1。(減少2.73平方公尺)
- (3). 屋頂綠化面積原核准67平方公尺變更為66.47平方公尺，詳圖說A1-1-1。(減少0.53平方公尺)
14. 綠建築檢討報告變更。
15. 分間牆變更，詳圖說A2-1-A2-3。
16. 室內裝修變更，詳圖說A2-1-A2-3。
17. 工程進度:於108年04月29日申報開工，工程進度0%。
18. 陽台面積調整:原核准2至4層14.02平方公尺、5層10.29平方公尺，變更為2至5層14.74平方公尺(2至4層增加0.72平方公尺、5層增加4.45平方公尺)，詳圖說A2-2、A2-3。
19. 建築物配置、各層隔間、門窗尺寸變更調整。
20. 其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第三次變更設計掛號日期：《110》年《02》月《08》日(法令適用日期：108年10月09日)。
2. 實設空地《148.46》平方公尺。
3. 結構專業技師：《大石建築師事務所》，《石鵬鴻》建築師。
4. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 未設置空氣調節設備。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(變更之樓層申報施工勘驗前)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. 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132.27平方公尺，屋頂平臺綠化面積為66.47平方公尺。
10. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設

第3次變更

變更概要

注意事項：

- 施)，其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積66.47平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
11. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 12. 停車空間繳納代金汽車《5》部停車位、機車《8》部停車位，代金新台幣《9,059,830》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。

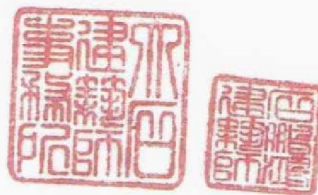
110.11.17



第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原核准起造人：古京建設股份有限公司 代表人：沈淑君 等 1 名，變更為：大富投資有限公司 代表人：游象建 等 1 名。
2. 其餘同原核准。
(以下空白)



助 工 程 員 陳 彥 廷

中華民國 壹 壹 壹 年 壹 月 拾 貳 日 發 文

第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原核准起造人：大富投資有限公司 代表人：游象建等 1 名，變更為：古京建設股份有限公司 代表人：沈淑君 等 1 名。
2. 其餘同原核准。
(以下空白)



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the red seal impression.

中華民國 壹壹壹年 拾貳月 捌日 發文

工程員徐簡炯

第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原核准起造人：古京建設股份有限公司 代表人：沈淑君, 變更為：京城國際建築經理股份有限公司 代表人：陳明輝 等 1 名。
2. 其餘同原核准。
(以下空白)

中華民國壹壹年
陸月廿柒日
發文



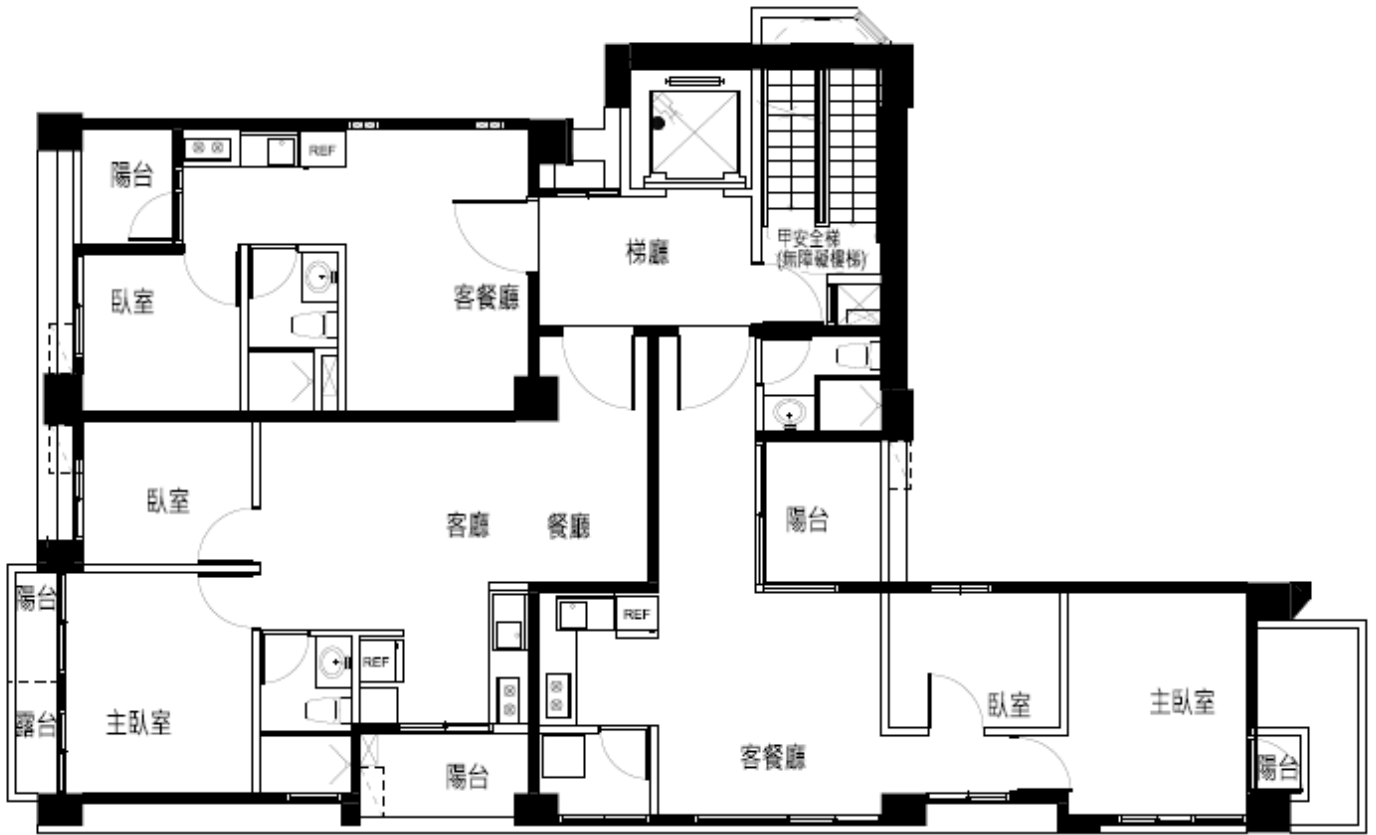
幫工程師 薄東育

建築師簽證

附件(二)【建造執照核准之該層建物平面圖影本】
【一層平面圖】

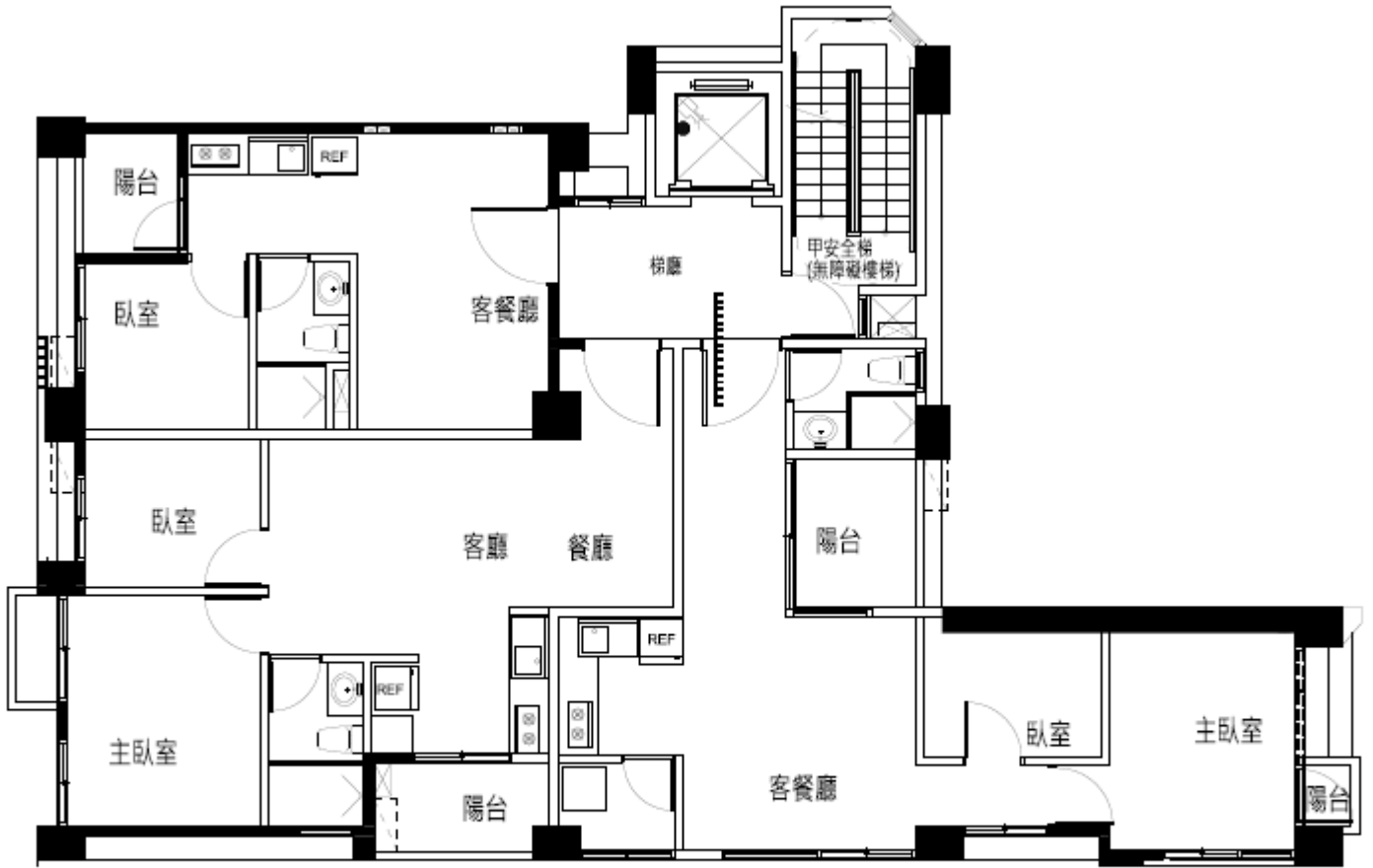


【二層平面圖】



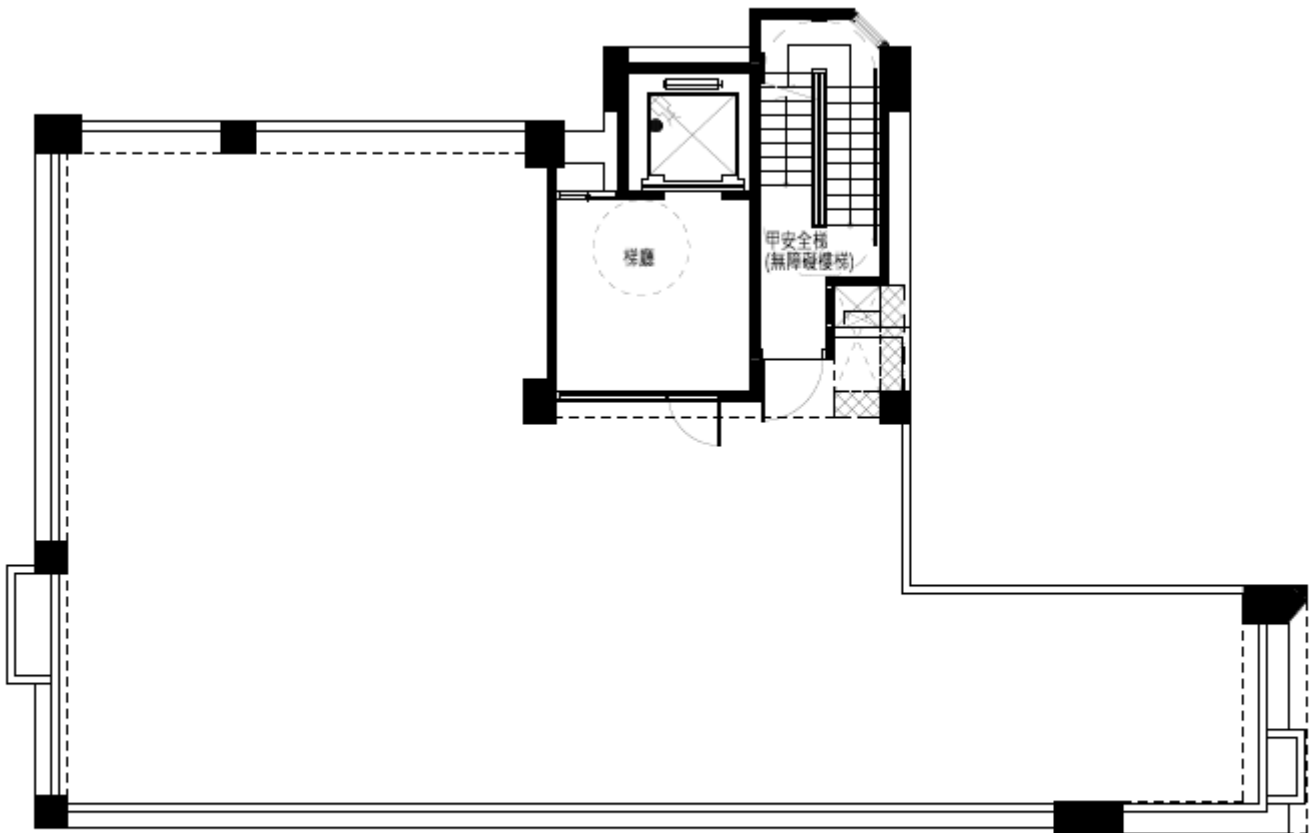
二層平面圖

【三至五層平面圖】



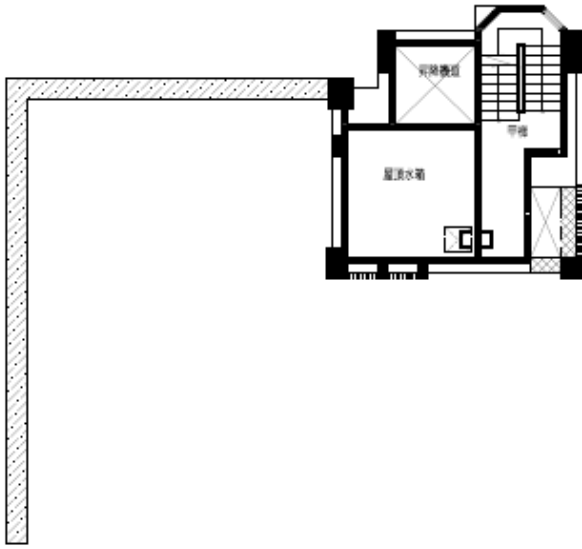
三至五層平面圖

【屋突一層平面圖】



屋突一層平面圖

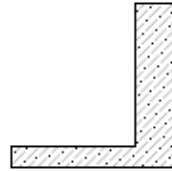
【R2-R3平面圖】



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋頂層平面圖

附件(三)【約定專用範圍圖說】



附件(四)【信託契約影本及信託告知約定事項】

壹、信託契約影本



瑞興銀行
TaipeiStarBank

瑞興商業銀行股份有限公司
預售屋價金信託契約

契約編號：11206C01

預售屋價金信託契約書

立契約書人

委託人：古京建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱「乙方」)

信託關係人：京城國際建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區開明段 491 地號(合併自 488-8、492、492-2、494、495 地號)等 1 筆土地(詳如附件臺北市政府都市發展局 107 建字第 0150 號建造執照影本)之開發案所為之樓房興建專案(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」)簽訂預售屋買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案預售屋買方所繳價金之受託人，由乙方執行資金信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理進行資金控管，按工程進度進行工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜專款專用，同時另案委託京城國際建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)依甲、丙方間建築經理服務事項所簽訂相關契約擔任本專案工程進度及財務查核等事宜，並簽訂建築經理服務相關契約(影本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」之相關規定。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

- 一、本契約之信託目的為確保本專案預售屋買方所繳價金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，由甲方或買方將本契約第三條第二項所定信託財產交付予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關價金信託之規定。
- 二、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資金管理事宜，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本專案工程款項或稅費支付作業專款專用；
 - (二) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

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

業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）活期存款帳戶，皆以存放新臺幣存款為限，惟不予計息。
- 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，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。
- 三、 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。
- 四、 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。
- 五、 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。
- 六、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、 信託財產應以「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自甲、乙、丙方各方簽署完成，且甲方或買方依本契約規定完成首筆信託財產交付予乙方（即存入信託專戶）日起生效，至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而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、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面「信託財產運用指示書」（範本如附件一），對信託財產之營運範圍或方法（就交易標的、運用方式、金額、條件、期間等相關事項）為具體之特定運用指示，並檢附證明

符合本契約約定專款專用範圍之相關文件後始向乙方申請動用；其中動用支付要項如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附請款明細表、工程階段付款明細表、施工現場照片、發票、支票影本或匯款單影本等相關憑證影本文件(以下合稱撥款文件)，先經丙方查核且確保同一撥款文件未有向乙方或第三人同時或重複請款之情事無誤並出具工程進度查核報告書，由甲方將上開撥款文件，連同由丙方出具之工程查核報告書交由乙方複核後動用。前述付款流程經乙、丙方審核無異議後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。甲方同意於本專案基礎工程施作完成且經丙方進行工程進度查核無誤後，甲方始得檢附相關憑證向乙方申請動用信託專戶資金。

- 三、 甲方依前項提供撥款文件經丙方查核，甲方以書面指示乙方支付費用或工程款作業方式如下：
 - (一) 除甲方有下列第(二)款墊付款項情形外，乙方原則應直接撥付營建工程款項予承包商或其他符合請款發票所載之受款人；
 - (二) 經甲方證明已自行墊付營建工程款項，乙方直接撥付營建工程費用至甲方名下指定銀行存款帳號；或
 - (三) 甲方開立支票給承包商或其他符合請款發票所載之受款人時，甲方須使用乙方銀行支票，且該承包商或其他符合請款發票所載之受款人須將該支票存入其於乙方銀行開立其他同戶名之存款帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 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。

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限制者外，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、其他相關行政法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，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、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：

（一） 甲方係依中華民國法律設立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。

（四） 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於訴訟或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、丙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。

（五） 甲方於本專案預售屋銷售前，已依法取得必要核准文件（包括但不限於建造執照）。

- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供與買方所簽訂買賣契約之影本予乙方留底備查。

- 三、 信託存續期間，甲方應於本專案開工後就下列事項，至少每年提供經丙方書面查核之報告，及每年應再提供予乙方經會計師查核簽認之報告資料（下稱定期查核報告）。如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經丙方查核之報告（下稱不定期查核報告），定期查核報告及不定期查核報告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。

本事項查核內容除買方自行將預售屋價金存入指定之信託專戶外，若查核報告發現有金額、日期不符、查核報告有未依約提供、延遲交付或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義之情事者，乙方須於接獲上述查核或經會計師查核簽認報告後隨即以書面或函文方式限期通知甲方提出說明或將不足金額補足或要求改善，倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

四、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項前段約定出具定期查核報告：

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，乙方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

五、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方，乙方得派員定期或不定期至甲方處查核相關買賣價金資料。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<http://www.taipeistarbank.com.tw>，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，

應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 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機構：
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。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 七、 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及證明文件予乙方；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。
- 八、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 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、 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。
- 十一、 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) 無故停工達二個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 業務或財務狀況發生重大不利之變化，足以影響財務或營運狀況、破產或依公司法聲請重整、發生可能對其有重大不利影響之訴訟、仲裁或其他紛爭情事者。
- 十二、 本行於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。本行如依前述保留爭議款項，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，將依信託契約結算返還予甲方；如甲方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條第一項第(二)款之規定辦理。
- 十三、 預售屋買賣契約之履行，如發生爭議等情事者，甲方應盡速與買方達成協議解

決，因前開情事解決延誤致影響本專案之進行，或使乙方不能或難以處理信託事務者，乙方得基於信託目的旨意並斟酌情事情況，採行必要之處理或處置，甲方不得拒絕或異議，若因此致甲方或第三人權利受損，應由甲方與買方、第三人自行解決損害賠償問題，不得向乙方要求任何損害賠償。

第九條 買賣契約轉讓、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方合意解除買賣契約或買賣契約不成立者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約或買賣契約不成立之相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面方式通知買方解約，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，經乙方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉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、 乙方應至少每半年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 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每期應繳付明細表（包括但不限載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額），按月逐筆結算造冊，於次月十五日前交予乙方核對並擔保明細表及冊載資訊俱為真實、正確、完整，如有變更或修訂者，亦同，同時應另提供買賣契約之影本以供乙方留底備查，明細表或買賣契約若有異動時亦同。惟買方匯入之價金未經乙方核對完成前，該筆價金全數不得動支。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁並明確提供買方通知乙方之管道及方式，

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）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依本契約提供之情事而甲方未於限期內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本契約之受益權除因無法完工而轉讓予買方外，不得任意轉讓、設質予第三人或提供他人作為擔保。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

下列支出及費用由甲方負擔，經乙方通知甲方後，由甲方依乙方指定方式，以匯款或即期票據存入信託專戶繳納或自行繳納，或乙方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

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方同意後，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。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因第一條信託目的已完成（甲方就本專案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十

七條第一項之約定辦理。「本專案已完工並達交屋狀態」係指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。

二、本契約於符合下列條件之一時，甲、乙任一方始得提前終止，屬第(一)、(二)款情事者並依本條第三項之規定辦理：

- (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；
- (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人以書面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) 本契約簽立後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方認定甲方所稱之情事無誤者。

三、本契約有前項(一)、(二)款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。且甲方、丙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期預售屋查核報告等文件予新受託人。

四、除本條第二項之約定外，非經甲、乙、丙方之共同協議，任一方及其繼承人不得任意提前解除及終止本契約。

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，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責補足，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。

2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供買方分配，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間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予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則召開「預售屋買方受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向甲方建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證統一編號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人、財團法人金融聯合徵信中心及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定，且甲方經乙方依個人資料保護法第八條第一項規定履行告知義務，業已瞭解乙方蒐集、處理或利用甲方個人資料之目的及用途等，並同意乙方於本契約附件五「個人資料告知書」所列特定目的或法令許可範圍內，得蒐集、處理或利用甲方之個人資料。

- 三、依法令規定、主管機關規定、中華民國信託業同業商業同業公會規定、本契約另有約定或為已公開揭露之資訊者外，乙方對本件信託、交易資料及因本契約所知悉委託人甲方(即受益人)及關係人之資料，應負保密責任，不得利用該資料圖利自己或他人，或無故洩漏予第三人。
- 四、甲方(即受益人)及關係人對於乙方所提供之所有各項書面文件及資料，非經乙方之同意或主管機關、法院命令，不得任意提供予第三人閱覽、抄錄或影印等。本契約解除或終止後，亦同。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及信託印鑑式樣(如附件四)留存於乙方處，作為往來書面指示之依據，並由乙方核對信託財產運用指示書上之簽章與留存印鑑式樣無誤後據以辦理。若其基本資料及印鑑式樣有變更、遺失或損毀時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，未完成變更前，原留存之簽章式樣仍為有效，乙方依變更前有權簽章式樣辦理本契約相關約定事宜，仍生效力。倘因未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址或客戶資料表所載明通訊地址以郵局掛號送達為之。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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 依據中華民國信託業商業同業公會「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」規定，委託人、信託關係人同意受託人為控管風險，執行洗錢防制作業及配合全球打擊犯罪之目的，委託人、信託關係人如有下列情事發生時，委託人、信託關係人同意受託人得依法令(包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗

錢及打擊資恐注意事項範本」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等相關規定)、本契約條款或受託人規範進行以下措施,受託人依本條辦理,若致委託人、信託關係人因此發生任何損失、損害或任何不利益者,均應由委託人、信託關係人自行承擔,受託人不負賠償或補償之責:

- 1.為配合聯合國決議或國際合作有必要時,金融監督管理委員會會同中央銀行報請行政院核定後,得對危害國際安全之國家、地區或恐怖組織相關之個人、法人於委託人、信託關係人之帳戶為禁止提款、轉帳付款、交付、轉讓或其他必要處置。
- 2.受託人受理開立帳戶程序,得請委託人、信託關係人提供審查所須之資料,若委託人、信託關係人拒絕提供,受託人得拒絕建立業務關係。
- 3.受託人發現委託人、信託關係人為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份子或團體者,受託人得拒絕業務往來或逕行終止業務關係(但依資恐防制法第六條第一項第一款至第三款所為支付,不在此限)。
- 4.信託期間,受託人於定期審查委託人、信託關係人身分作業或認為必要時(包括但不限於懷疑委託人、信託關係人涉及非法活動、懷疑洗錢、資助恐怖主義活動或媒體報導涉及違法之特殊案件等),得要求委託人、信託關係人於接獲受託人通知後 30 天內提供審查所需之必要個人、公司、實質受益人或對委託人、信託關係人行使控制權之人等資料、或對交易性質與目的或資金來源進行說明,委託人、信託關係人不願配合說明或不同意或拒絕提供前開必要之資料者,受託人得暫時停止、終止本契約或各項業務與交易(包含設定帳戶為止付或凍結),並調整帳戶或逕行關戶。

二、本契約經解除或終止時,應依本契約之相關規定辦理。

第二十三條 FATCA 法案遵循事項及我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」遵循事項

- 一、委託人瞭解並同意,受託人因遵循國內外稅法令,包含但不限於美國「海外帳戶稅收遵從法」(Foreign Account Tax Compliance Act,以下簡稱「FATCA 法案」)、與美國國稅局所簽署之相關協議(以下簡稱「協議」)及中華民國主管機關所簽署之跨政府協議(Intergovernmental Agreement,以下簡稱「IGA」)之相關規定,或受美國國稅局或其他主管機關要求,須提供乙方客戶中屬於美國公民、綠卡持有人或其他美國稅法定義之稅務居民之相關資訊,包含但不限於姓名、地址、美國稅籍編號、美國實質股東資訊、帳號、帳戶餘額及交易明細等資訊時,委託人依受託人之請求,有義務立即向乙方提供相關資訊及文件。
- 二、委託人瞭解並同意就其 FATCA 法案身分類別應主動據實告知並提供或依受託人要求提供其 FATCA 法案身分類別之相關文件及資訊予受託人。嗣後委託人之 FATCA 法案身分類別倘有變更,應主動於 30 天內以書面告知並提供變更後之資料及證明文件予受託人。
- 三、委託人未履行前二項約定之據實告知義務或未配合提供代表委託人身分類別之相關文件,委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 之相關規定辦理採取必要

之措施。其包括但不限於依 FATCA 及其相關規定，得自委託人扣繳百分之三十(30%)之美國稅捐或逕自終止服務。

- 四、委託人拒絕提供表示其 FATCA 法案身分類別之相關文件或配合受託人之 FATCA 法案規定申報而被列為 FATCA 法案「不合作帳戶」時，委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 規定採取必要之措施。
- 五、本約定條款如有未盡事宜，悉依 FATCA 法案、協議、IGA 相關規定及相關法令辦理。
- 六、受託人依我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」(Common Standard on Reporting and Due Diligence for Financial Account Information, 下稱「CRS」)，應蒐集及申報有關委託人稅務居住者身分之特定資訊，並進行相關措施以符合 CRS(CRS 相關資訊，請詳財政部網站專區(首頁>服務園地>國際財政服務資訊>稅務用途資訊交換(含金融帳戶資訊)。如對判定委託人稅務居民身分有任何疑問，請瀏覽 OECD 網站(www.oecd.org/tax/automatic-Exchange)或諮詢稅務顧問。為遵循 CRS，受託人得請委託人提供必要之個人、公司、實質受益人或對委託人行使控制權之人等資料，如「FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【個人戶】、FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【實體(法人)戶】、「自我證明表-具控制權之人」，以辨識委託人是否為其他國家之稅務居民身分，以作自動交換金融帳戶資訊用途。若委託人屬應申報國家稅務居民身分，受託人將依我國主管機關之要求，將委託人相關資訊轉交予我國主管機關，我國主管機關會將資料轉交至委託人所屬稅務居民國之稅務機關」)。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未規定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；有新增或修訂相關規定時，立契約書人同意適用新規定，並應同時配合辦理本契約之修訂；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送

達地址變更時亦同。

- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專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、會計師費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 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。
- 七、 如對本契約之內容有任何疑問或就受託人辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，可洽詢受託人(電話:02-77293900)或洽受託人申訴電話0800-222-036；傳真：02-23895650；電子信箱：ebank.service@taipeistarbank.com.tw 或依受託人公告於營業場所或網站(<https://www.taipeistarbank.com.tw/>)之信託業務紛爭受理方式與處理流程向受託人提出申訴，上述資訊如有變更，以受託人之營業場所或網站公告為準。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，如附件內容與本契約內容有抵觸情形，則以本契約內容為準。

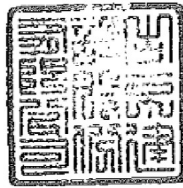
第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約正本由甲、乙、丙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲 方：古京建設股份有限公司

代表人：沈淑君



統一編號：27342584

地 址：新北市三重區永安北路2段5巷7號2樓

乙 方：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

負責人：楊明學



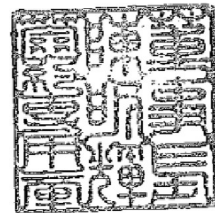
統一編號：28417921

地 址：臺北市中正區重慶南路一段66-1號2樓

丙 方：京城國際建築經理股份有限公司

代表人：陳明輝

統一編號：52476152



地 址：臺北市松山區敦化北路167號8樓

中 華 民 國

年 112. 7. 24 月

日

貳、信託告知約定事項

一、委託人：古京建設建設股份有限公司（下稱甲方）

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱乙方）

三、信託契約重點：

（一）甲方地址及電話：新北市三重區永安北路2段5巷7號2樓 02-2930-0506

乙方地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段66-1號2樓 02-7729-3900

（二）本預售屋價金信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

（三）為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

（四）買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第六點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本預售屋價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：

www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**，買方查詢帳號為信託編號：**11206C01**，密碼為本說明第五點第(一)項所示**買方所屬之虛擬帳號**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

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

1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

（六）乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

（七）甲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

約之約定向甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。另於「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，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與預售屋價金信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「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。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、繳納各項稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

四、買方就本不動產預定買賣契約書之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

五、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM匯款：銀行代碼101。

六、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附 件(五)【付款期別明細表】

項目	應付款項	收款紀錄	備註
簽約+訂金 +開工10%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
一樓版灌 漿完成5%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
屋頂版灌漿 完成5%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
外牆鷹架拆 除完成5%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
交屋款 5%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
銀行貸款 70%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		

【附件六】 建材與設備

結構：

- 一、特聘請結構設計師結構設計，結構設計師運用電腦程式計算，本建築物無論載重、耐震、防颱、防火等特性，完全符合建築技術規則及9 2 1地震後最新 CNS 要求標準。
- 二、本大樓主鋼筋採用鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- 三、整體結構採用合法水泥公司永久性混凝土構造，外牆加厚，並採雙排鋼筋設計，全棟柱筋採 S A 級鋼筋續接器，堅固安全。鋼筋建材符合氯離子檢測標準。

基礎：

由結構設計師事務所依實際鑽探勘測資料設計，採用筏式基礎施作，置於卵礫石層，確保建物安全。

樓高：

地上 5 層，地下 0 層，以樓板中心至樓板中心距離計算，每層樓高如下：一樓樓高 3.6 公尺、二至五樓每層樓高 3.2 公尺。

外觀：

經知名築師事務所精心設計，現代化外觀，四面均作正面處理，採用丁掛磚搭配鋁製格柵處理。氣勢宏偉，現代大方。屋頂設置綠化空中花園以達節能減碳之效能。

公共門廳：

- 一、經建築師設計一樓大廳、入口門廳及各層電梯廳做整體設計規劃。
- 二、挑高大面寬門廳，出入口採不鏽鋼框鑲強化安全玻璃大門設計。
- 三、一樓門廳之地坪鋪設拋光石英磚，牆面搭配木作裝飾處理，天花板採歐式藝術天花及線板收邊處理，並設住戶專用信箱及照明燈飾，豪華氣派，獨具大家名門風範。

電梯：

採用立川電梯十人份多層次微電腦省電智慧型電梯6停(1F~RF)，60M/MIN及停電到樓裝置。

電梯間、樓梯間：

- 一、電梯間地坪鋪設拋光石英磚，平頂、牆面刷色彩明亮虹牌、得利等高級水泥漆，門框採用木作裝飾。
- 二、樓梯間地坪鋪設高級止滑地磚，平頂、牆面刷色彩明亮虹牌、得利等水泥漆並搭配硬質實木扶手，安全門採用甲種防火門。

公共樓梯：

地坪鋪設高級止滑地磚，屋頂牆面為色彩明亮虹牌、得利等高級水泥漆，高級硬木扶手，另加裝照明設備，梯度適中，上下平穩。

門扇：

- 一、社區大門經名家精心設計採高級金屬大門。
- 二、住戶玄關門採鑄鋁防爆門，附四合一安全防盜電子門鎖，氣派大方，安全美觀。

鋁門窗玻璃：

- 一、配合外觀色系，採用中華、力霸、上和賞等正字標記，經風雨試驗之高級氣密鋁門窗，無論風壓、氣密、防水、隔音等均符合CNS國家標準。
- 二、建物整體造型部分外觀，設計搭配精緻典雅造型欄杆。
- 三、住宅客餐廳、臥室、廁所，採用8mm強化玻璃。

室內門：

- 一、臥室門扇採高級實木門搭配實木門框，附高級水平門鎖。
- 二、浴室門扇採高級實木門搭配實木門框，並搭配不銹鋼門檻，附水平門鎖。
- 三、各戶浴室室內依交屋平面配置圖，有淋浴空間者加裝淋浴拉門。
- 四、廚房門採用有國內正字標記三合一多功能鋁門。

地坪：

- 一、室內玄關、客餐廳、開放式廚房鋪設三洋、羅馬、白馬、諾貝達或進口高級廠牌60cmx60cm拋光石英磚，或超耐磨木地板。
- 二、臥室結構體完成後採用客餐廳拋光石英磚，或超耐磨木地板，開放式房間同客餐廳處理。
- 三、浴室、陽台、露台及封閉式廚房鋪設三洋、羅馬、白馬或進口高級等廠牌高級止滑30*30地磚。

內牆：

- 一、客、餐廳及各臥房一律採用色調柔和虹牌、得利等高級水泥漆塗料。
- 二、各浴室、廚房貼三洋、羅馬、白馬、諾貝達30*60或進口高級廠牌大型豪華磁磚。

平頂：

- 一、客餐廳及各臥房採色彩明亮虹牌、得利等高級水泥漆塗料。
- 二、陽台採虹牌、得利等晴雨塗料。
- 三、浴室、廚房加裝專業矽酸鈣天花板並漆虹牌、得利等高級防霉塗料。

衛浴設備：

採用innex高級免治馬桶搭配人造石檯面及立式面盆。浴室附三合一暖風機，各浴室採上述品牌高級水龍頭並附高級明鏡、毛巾架、乾濕分離系統。

廚房設備：

- 一、特請名設計師針對每戶廚房空間尺寸單獨設計實用美觀廚具。
- 二、採用歐式人造石整體檯面高級廚具，依廚房空間採用單排或L型檯面，尺寸

由公司依各戶廚房空間決定；另設大型洗滌台，單槽或雙槽由公司依各戶廚房空間決定；並附單槍冷熱混合龍頭、排油煙機、瓦斯爐。

三、設置冰箱、微波爐、電鍋使用之接地型插座。

工作陽台：

一、工作陽台設洗衣機、烘乾機專用電源插座，並設水龍頭。

二、為顧及整體美觀，後陽台由公司統一施作鋁窗或其它設備，使陽台增添美觀與通風。

電器設備：

一、各戶採單相三線式 110 / 220 V 供電，並設獨立電錶及公共電錶。冷氣插座採 220 V 電源供電，其它採 110 V 電源供電。

二、各戶採用暗管配線，電管採用南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華或華榮電線電纜。

三、開關插座均為壁內式裝置，採大型開關面板加設夜間指示燈。

四、開關箱內設置台安、台芝、士林電機等名牌無熔絲開關，及自動跳脫式漏電斷路器，確保用電安全。浴廁、工作陽台加設㊟字標記漏電斷路器。

五、各戶客廳主牆預留雙孔插座，方便電視、影音設備插接使用。

六、各戶客廳、臥室、廚房牆面預留插座，方便吸塵器等家電使用。

供排水系統：

一、間接方式供水，每戶獨立水錶，地下室設蓄水池，屋頂設水箱，水箱內壁貼 20*20 磁磚防水處理。

二、供水採明管配線，所有冷熱水管均採不鏽鋼管（前陽台除外），熱水管並加披覆保溫，排水管採用南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管。

天然瓦斯：

統一代為申請安裝，費用由客戶自行負擔。

空調系統：

一、為保護建築外觀，在空調設計上採用分離式冷氣規劃，特於各戶戶外適當位置預留分離式冷氣主機安裝位置，預留冷氣主機專用電源、管線穿牆套孔、子機預留排水管線。

二、冷氣主機、室內分機、冷氣管線安裝由客戶自行處理。

視訊系統：

一、統一裝置中華電信電信機房，並設置各戶資訊箱，各戶客廳、各臥室預留網路線口，日後配線由客戶自行佈設。

二、客廳及臥房均預留電視及電話插座。

三、社區預留第四台接線口，以便未來使用。

網路設備：

於社區統一建置光纖到戶管線，統一設置資訊箱。

消防系統：

各層樓梯間均設安全門燈及緊急照明燈可供停電時照明，並設置乾式滅火設備

安全與管理：

- 一、一樓大廳設置社區管理中心，與全天候監控系統管制人車出入。
- 二、社區管理中心內設置安全系統，有防盜、瓦斯偵測、火災信號、緊急求救等均可由管理中心監控及管制，另於各主要出入口及視線死角加設監視系統，嚴防外車閒人任意擅入。
- 三、住家室內配置彩色螢幕電視對講機，可於螢幕上直接探視訪客，為住家安全做即時防衛。
- 四、社區大樓迎賓門廳及電梯均設置感應式電腦讀卡系統，嚴密管制人員進出，並裝設電梯專用隱藏式攝影機，連接一樓社區管理中心監視系統，以確保安全。

公共基金：

依公寓大廈管理條例施行細則規定：依法定造價比例提列公共基金於成立住戶委員會時移交。

附註：

本公司特於交屋時將本大樓及各戶圖說資料交由大樓管理委員會列管，作為日後維修之參考及依據。

- 一、平面設計圖。
- 二、立面設計圖。
- 三、結構設計圖。
- 四、水電設計圖。
- 五、弱電系統設計圖。
- 六、地質鑽探試驗報告書。
- 七、無輻射鋼筋證明。
- 八、各項建材設備之廠商名冊及維修服務電話。
- 九、本公司基於整體善意考量，對建物外觀色系之搭配有調整權力。
- 十、為維護公共管理，清潔服務、居家安全、住宅品質與整棟建物外觀格調，每戶均需簽署社區管理公約，不得任意加裝鐵窗或破壞整體外觀，以維持最高水準之住宅品質。

。

附 件(七)【自洽貸款切結書】

立書人 _____ (以下簡稱買方)，因訂購古京建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之【汜賦】社區大樓編號_____樓_____房，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，以茲抵繳購買上

開房地之部份價款，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以茲抵繳【付款期別明細表】中之銀行貸款)。
- 二、買方應以所訂購之房地及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，由甲方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 三、買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件)，並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取。上開申貸手續至貸款由賣方取得，不得逾賣方收到本社區內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起一個月內，每逾一日，買方願就遲延貸款金額萬分之二加計滯納金，自遲延日起至撥貸日止按日累計，於交屋時一併給付賣方。
- 四、為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，並簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。
- 五、為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及確保賣方領款手續後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 六、買方並應於對保同時簽立擔保商業本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保商業本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

- 七、若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依本契約書第十八條約定辦理。
- 八、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本協議書未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約書條款辦理。

此致

古京建設股份有限公司

立 書 人：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件(八)【代辦抵押貸款委託書】

委託人_____ (以下簡稱買方)茲因向古京建設股份有限公司(受託人,以下簡稱賣方)購買【汜賦】_____樓_____戶房地壹戶連同其土地持分,特以上開房地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款,以資繳付本約房屋及土地買賣之部分價款,其有關委託及約定事項如下:

第一條:買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整
(以茲抵繳【付款期別明細表】如附件(五)中之銀行貸款)。

第二條:買方應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:買方應以所承買之房地產權作為抵押物,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件買賣價款,買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方,或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

第五條:買方並應簽發本票壹紙(票面金額及本委託書第一條之金額,亦得以房地貸款總金額合併簽立),其到期日授權賣方填載,以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收訖貸款金額時,得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領及逕付強制執行,買方不得以任何事由終止本條之授權或否認授權之效力。

第六條:本貸款為應繳價款之一部份,買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦妥之,經賣方通知後不辦理貸款者,應依房地預定買賣契約書第十八條約定辦理。

第七條:因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、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：本委託契約非經買賣雙方合意，不得單方面終止或撤銷，本約若有未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條：本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

受託人：古京建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附 件(九)【代刻印章授權書】

立授權書人_____ (以下簡稱買方)及被授權人古京建設股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行【汜賦】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

第一條：本授權書係依據買賣雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第二十七條第一項之約定訂定之。

第二條：買方授與賣方代刻印章乙枚並依本授權書保管及使用之權利，本印章賣方應於交屋時交還買方。

第三條：前項代刻之印章，賣方僅得使用於辦理下列契約書買賣標的之相關用途：

- 一、房屋產權移轉登記申請及抵押權設定申請及變更、撤銷等一切事宜。
- 二、稅捐申報或撤銷等相關事宜。
- 三、水、電、瓦斯、門牌申請或變更。
- 四、貸款之申請、開戶、領取貸款之用等。
- 五、其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。

第四條：賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

第五條：買方承諾絕不中途撤換印章，亦不得藉詞撤銷或影響本授權書所載各項用途使用之效果，否則一律無效；遇有前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權之效力。

立授權書人：

被授權 人：古京建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附 件(十)【住戶管理規約】

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：本規約效力所及範圍

依據「公寓大廈管理條例」(以下簡稱本條例)第二十三條訂定之，本規約之效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍如使用執照及竣工圖中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下。
 - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分(一樓 A 戶毗鄰之法定空地及二樓各戶毗鄰之露臺)經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈法定空地、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備為共用部分，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。但起造人或建築業之買賣契約書或分管協議書已有約定時，從其約定。
- 三、本公寓大廈周圍上下、外牆面，起造人於銷售時必要得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀外，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。

- 四、共用部份，與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書有約定專用者，視為本規約約定專用部分，住戶不得異議。
- 五、下列各目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)電力公司。
 - (三)瓦斯公司。
 - (四)電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視業者。
 - (七)污廢水排放。
- 六、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之，區分所有權人會議未決議者，管理委員會得訂定辦法管理之。
- 七、本社區之露台、法定空地由各該緊臨之各戶 依法專用。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈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(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員擔任。
- 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，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在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)規約之訂定或變更。
 - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三)公寓大廈有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (五)約定專用或約定共用事項。
 - (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 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、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 六、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，該等承租者或使用者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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權人數五分之一以上者，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。
- 九、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、區分所有權人會議討論事項，除第三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及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲一致決議、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項定額者，召集人得就同一議案重新召開會議；其會議應有區分所有權人之區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本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。
- 十二、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。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

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

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，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，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名

三、財務委員一名。

四、監察委員一名。

五、管理委員一名。

(前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。)主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。另如選任委員不適任，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議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。（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）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應做成會議記錄，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、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之或由管理委員互選。
- 三、委員應以下列方式之一選任。
 - （一）選舉法：委員名額按分區分配名額，採不記名單記法選舉，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）推選法：以連署推舉方式產生管理委員，被推舉者獲連署人數不得少於各棟區區分所有單位數二分之一以上，始得擔任管理委員。
- 四、委員之任期，為期一年，連選得連任一次。
- 五、主任委員、副主任委員、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、副主任委員及財務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，自任期屆滿起，視同解任。
- 七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條：主任委員、副主任委員及財務委員、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、副主任委員及財務委員、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、管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督、查核與建議管理委員會一切會務、事務、財務之運作。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

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、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約書或分管協議書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

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項開支為原則。公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、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，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)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：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或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

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：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共有部份已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四項案之限制。

第十五條：專有部分及約定專用之使用限制

- 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，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十六條：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同年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。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，但得指定閱覽或影印之

日期、時間與地點。

第十七條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈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，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第十八條：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)住戶違反本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，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難室及設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依「本條例第四十九條第一項規定」處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處

理，要求其回復原狀，屆時未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

(一)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項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。

第十九條：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。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提出切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十條：本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立約人：_____

中 華 民 國 年 月 日

附 件(十一)【裝修施工管理辦法】

第一條：為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，制定本辦法。

第二條：社區大樓裝潢（修）戶於規劃施工前，應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，為保本大樓建物結構安全及大樓用戶居住權益，交屋後用戶自行為室內裝潢（修）工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定。

第三條：裝潢（修）與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。

第四條：為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢（修）戶應於裝潢前向管理委員會押繳施工保證金（下同）新台幣參萬元整。裝潢廠商並應於裝修期間購買與裝潢金額相同以上之工程綜合責任險及第三責任險等。

第五條：裝潢（修）戶及施工承包商須遵守下列規定，違者每次罰伍仟元（自保證金中扣除），並負一切損害賠償責任。

一、施工前 10 日須辦妥：

（一）施工保證金新台幣參萬元整。

（二）環境維護管理費每天（例假日除外）新台幣壹佰元整，並預收 30 天即新台幣參仟元整，俟裝潢工程全部完工後，不足部分再自裝潢保證金中扣除。

（三）簽具切結書。

二、憑上述收據向本大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別，且應於每日工程完竣後繳還，施工證如果遺失，應向管理中心報備，註銷其號碼。

四、裝潢材料車輛進出管制：

（一）搬運材料進出須先向管理中心申請。

（二）車輛材料進出門禁由警衛掌控，具材料工具及物品之進出須經

社區管理人員查驗後方可放行。

- (三) 搬卸材料應至一樓指定位置開放卸貨進出時間：上午 9:00~11:00 下午 16:00~17:30 之指定處所：裝卸後應立即開離，不得逗留。

五、室內裝潢（修）施工管制：

- (一) 施作天花板裝潢部份時，需留意偵煙感測器及消防灑水頭；若有需要施作時應先向管理中心報備。
- (二) 施工若需動到共同消防系統時，應先向管理中心報備。
- (三) 施工期間施工人員下班前應關閉電源總開關。
- (四) 緊急電源迴路禁止修改。
- (五) 室內施工中勿開啟空調以免室內機受損。

六、公共區域管制：

- (一) 施工人員及材料一律由一樓進出。
- (二) 施工人員禁止進入一樓門廳及其他非其承包工作之地區。
- (三) 公共區域嚴禁臨時置放物料及作為施工場所。
- (四) 施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得堆積於公共空間。

七、每日施工時間，上午 8:00~12:00 下午 13:00~17:30，如需加班施工者，應事先報備核准：星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程。

八、施工材料應妥為存放（砂石應裝袋），其存放範圍以該裝修戶之內部為限，禁止任意堆置，妨礙公共通行及觀瞻，若有上述情事，經管理員糾正仍未改善者，管理中心得將之視同廢棄物雇工搬離，所生費用由保證金扣抵。

九、本建物結構設計為主要構造，為保障主要構造安全，不得拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任，又裝修時如因室內格局變更，而須將原設計之水電、弱電工程、對講機、消防及保全系統移位時，應請專業技術人員負責。否則如損及大樓之系統者，應照價賠償。

十、為維護本建物之寧靜，敲除牆、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動機具切割，並應於地板上鋪設塌塌米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午 9:00~12:00 或下午 3:00~5:00 內進行。

十一、施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時聯絡大樓管理人員作緊急處理，並負責立即修復。

- 十二、於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢（修）戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- 十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理。
- 十四、承包商不得在大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者第一次罰新台幣伍仟元並自行清理；第二次得收回出入證並禁止其再進入本大樓工作。
- 十五、裝潢（修）戶須繳納環境管理費，若不足部份則由保證金扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併無息退還。

第六條：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（修）戶與承包商共負連帶責任。

第七條：施工期間因施工需要應經本大樓施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償之責。

第八條：裝潢（修）完成後並合乎下列條件，經賣方認可者，得無息領回保證金：

- 一、未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。
- 二、雖有前項之損害情事，但確已修復並經驗收合格者。
- 三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費、損害公共設施之賠償及罰款者。

第九條：本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本大樓管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條：於本社區公共設施尚未移交管委會前，管委會應辦事項暫由古京建設股份有限公司代為執行。

附件(十二)【個人資料保護之告知暨同意書】

立同意書人_____ (下稱買方)向古京建設股份有限公司(下稱賣方)購買【汜賦】_____樓_____戶之房地，為提供更完善服務品質，賣方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊，業務服務等有關訊息，作為買方資產配置時之參考。賣方茲依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項即特定目的個人資料之規定向買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用買方資料，並依該個人資料與買方聯絡，有關賣方使用買方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

- 一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。
- 二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡電話、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於買方所登錄或留存之個人資料，均經買方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。
- 三、個人資料利用期間、地區：
 - (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因賣方執行業務所必須之保存期間。
 - (二) 區域：賣方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。
 - (三) 對象：賣方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。
 - (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
 - (五) 賣方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供(包括電話、簡訊、電子郵件信箱、廣告、信函發送…等)統計調查與分析等。

四、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

(一)買方得向賣方以書面請求補充或更正，買方應向賣方以書面為適當之釋明。

(二)買方得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因賣方執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：買方得依個人資料保護法第三條行使權利，並得自由選擇是否提供相關個人資料。惟買方若拒絕提供相關個人資料，除無法進行買賣交易外，賣方其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成任何損害，買方同意就所生損害負全部法律責任。

六、如買方日後欲變更資料或取消提供個人資料予賣方與相關合作對象，買方應以書面通知賣方辦理。

七、買方已明確知悉賣方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意賣方於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理及利用買方資料。

此致

古京建設股份有限公司

立 書 人：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件(十三)【室內工程變更特約條款】

為配合買方：_____（以下簡稱甲方）變更設計之需求，
賣方：古京建設股份有限公司（以下簡稱乙方）本於服務精神配合
辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

第一條 為維護本大樓之安全及品質，甲方申請變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限，可變及不可變更工程項目：

- 一. 隔間與設備：室內隔間變動（管道間除外）、木門框扇移位、開關插座、給排水出口等位置變動及數量之追加減，並不得違反建管法令之規定；如需變更管線，以不影響下層樓為原則。
- 二. 室內裝修材料：牆面油漆顏色及壁、地面磁磚、木地板等裝修材料以賣方提供之樣品為準。
- 三. 有關建築主要結構、外觀、管道間、消防設施、公共設施、設備空間、浴室（包括衛浴設備）位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
- 四. 甲方增加之開關插座迴路，電容量超出乙方原規劃設計，因用電安全考量，乙方有權拒絕辦理變更。甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、浴廁管路、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

第二條 甲方應於乙方通知辦理變更設計之日起七日內完成變更手續，倘若超出該期限時，乙方不再接受任何客變作業。

- 一. 申請建材變更部份，如所變更之建材（含顏色）不在乙方提供之範圍者，甲方亦需於變更工程期限內完成退料確認，由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方；若甲方自行另購建材設備時由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方，由甲方於交屋後另購所需之建材自行處理。甲方不得要求乙方代為施工及保管。
- 二. 乙方依實際工程變更情形計算工程加減帳，並提交工程變更確認單予甲方確認，甲方應於乙方通知後十日內，完成簽認手續，本項變更工程始有效。若甲方逾期未簽認，導致雙方無法完成簽認程序時則甲方應依繳款期限內繳付工程加帳款後，本項變更工程始有效，否則變更申請作廢，由乙方按原設計圖及原訂建材施工。
- 三. 工程變更若為加帳，甲方應於乙方繳款通知書送達七日內，將工程追加款以現金一次繳清或匯入乙方指定之金融機構專戶內始為生效，

若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消設計變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色並由乙方逕行指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

第三條 變更費用、工程建材之單價由乙方訂定統一單價做為加減帳之依據。

第四條 甲方申請變更時，一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生效力。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。

第五條 申請變更設計及變更建材均以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖施工，以免影響工期及施工品質。若甲方於一次以外再度提出變更設計申請，需徵求乙方同意，若乙方同意配合甲方之需求辦理變更，甲方則必須支付管理費予乙方，以補償乙方人員增加作業之工時與修改施工圖說之勞務費用；該管理費之計算，第一次申請變更設計及建材免收管理費，第二次依變更之加帳及減帳金額分別加計百分之十做為管理費，第三次則依變更之加帳及減帳金額分別加計之百分之二十做為管理費...依此類推。（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。

第六條 如甲方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由甲方負擔。

立書人

甲 方：

身分證統一編：

戶籍地址：

通訊地址：