

「松江 ONE」房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：宸泓建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「松江 ONE」(下稱本大樓)房地預定買賣事宜，買賣雙方一致同意約定條款如下，以資遵守：

第一條：契約審閱權

本契約書及其附件於簽訂前業經買方於民國 年 月 日攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，經買方確認無誤，對於契約書內容及雙方之權利義務，買方已充分瞭解並同意依本契約履行。

買方簽章： _____

賣方簽章： 宸泓建設有限公司

第二條：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，為本契約之一部分，惟如有與本契約內容不符者，雙方同意仍以本契約之約定為準。

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市中山區吉林段一小段 281、290、291、292 地號等土地 4 筆，面積共計 396 平方公尺(約 119.79 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。上述土地如因分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。

二、房屋座落：

買方所購買於上述土地上興建之「松江 ONE」編號 戶 樓(共計 戶)(以下稱本約房屋)，本約房屋平面圖依建照核准之該戶房屋平面圖所載(附件一)，已取得臺北市政府都市發展局民國 111 年 11 月 1 日核發之 111 建字第 0318 號建造執照(附件二)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方有無購買空間為地下一~二層之全自動機械式汽車停車位，依建造執照圖說編號第 號之停車空間共計 位。購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位，面積共計13.22平方公尺（約4.00坪），含車道及其他必要空間，該停車位無獨立權狀。

（一）地上一層平面式汽車停車位：

1. 容車尺寸：L=600cm、W=350cm，編號18號。
2. 本大樓地上一層，設置法定平面式無障礙汽車停車位壹個（編號 18 號停車位無獨立權狀）。由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人經由管委會開會討論多數人同意後，交由管委會執行之，並統籌管理維護。（地上一層平面示意圖如附件三）

（二）地下一~二層全自動機械式汽車停車位：

1. 車位編號 1、4、9、12 號容車尺寸：L=530cm、W=210cm、H=160cm、kg=2200kg。
2. 其餘車位編號容車尺寸：L=530cm、W=210cm、H=170cm、kg=2200kg。
3. 本大樓地下一~二層設置法定全自動機械式汽車停車位 12 個（編號 1-3 號及 9-17 號），自行增設全自動機械式汽車停車位 5 個（編號 4-8 號），共計 17 個。
4. 本全自動機械式停車位應依相關法令管理使用，其產權以持分產權並依地政法令規定登記，本全自動機械式汽車停車位面積坪數以地政機關最後登記之坪數為準，如停車空間位於共有部份且無獨立權狀者，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，依第五目之比例計算之。（地下室各層平面示意圖如附件四）。
5. 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。其比例為 $24055 / 100000$ （約24.05%），計算方式係以停車空間面積共計 224.66 平方公尺，占共有部分總面積 934.47 平方公尺之比例計算（ $224.66/934.47=$ 約24.04%）。
6. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(三)地上一層機車停車位：

1. 本大樓地上一層設置法定機車停車位 16 個(編號 1-16 號)，自行增設機車停車位 1 個(編號 17 號)。(地上一層平面示意圖如附件三)
2. 編號 1~17 號機車停車位每一車位規格為：L=220cm、W=90cm。
3. 編號 1~17 號機車停車位由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人經管委會開會討論多數人同意後，由管委會執行之，並統籌管理維護。

(四)本大樓全自動機械式停車位之車台板為電腦隨機存取式全自動停車設備，停車位無固定車台板，車台板號碼係交換使用，買賣雙方同意本項車位編號僅係以建管機關核准之編號作為本契約買賣標示之依據，買方日後不得主張固定停放於上述編號之位置。

(五)預留電動汽車充電電源出線口，安裝充電座設備由全體區分所有權人經管委會開會討論多數人同意後，由管委會執行之，並統籌管理維護。

第四條：土地買賣權利範圍及房屋面積

一、土地買賣權利範圍：

買方購買「松江 ONE」 戶應有土地持分面積為 . 平方公尺(約 . 坪)。
應有權利範圍為十萬分之 . ，計算方式係以專有部分面積 . 平方公尺
(約 . 坪)占區分所有全部專有部分總面積 1265.09 平方公尺(約 382.71 坪)
比例計算，購買全自動機械式汽車停車空間者，不另持分本契約土地。如因土地分割、
合併或地籍圖重測等而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積標示為準。

二、房屋面積：

本約房屋面積 . 平方公尺(約 . 坪)(不含汽車停車空間面積)，其產權登記及建物面積歸類依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。本約房屋面積包括：

(一)專有部分面積計 . 平方公尺(約 . 坪)。

1. 主建物面積計 . 平方公尺(約 . 坪)。
2. 附屬建物(即陽台)面積計 . 平方公尺(約 . 坪)。
3. 本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以附件一「房屋平面圖」標示為準。

(二)共有部分面積計 . 平方公尺(約 . 坪)。

(三)主建物面積占本約房屋登記總面積之比例約 . %。

三、本條第一、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

- 一、本約房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、消防泵浦機房、台電配電室、電信機房、防空避難室、電錶區、監控室、水箱、爬梯式緊急出口、汽車升降設備、汽機車停車空間、管理室廁所、樓梯間、無障礙樓梯間、無障礙升降機、壹樓大廳、各層梯廳、公共管道間及其他依法令應列入共有部分之等項目（附件五）
- 二、本「松江 ONE」專有部分總面積共計 1,265.09 平方公尺（約 382.71 坪）；共有部分總面積共計 934.47 平方公尺（約 282.68 坪），其中全自動機械式汽車停車位專用使用權部分面積為 224.66 平方公尺（約 67.96 坪），約占共有部分總面積 24055 / 100000（比例約 24.05 %），由本大樓 17 個全自動機械式停車位分配，故每一全自動機械式汽車停車位持分 1415 / 100000，面積約為 13.22 平方公尺（約 4.00 坪）。
- 三、本「松江 ONE」共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「松江 ONE」共有部分總面積扣除全自動機械式汽車停車空間面積後乘以該權利範圍而為計算，但為滿足全區持分總和為一，若有進位取捨問題應以賣方計算之持分總表所列持分為準；有購買全自動機械式停車位之買方，其面積另加上每位全自動機械式停車位之應有持分。

第六條：面積誤差及價款找補

- 一、本約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 56 條第 3 項之規定計算。
- 二、買方應持分本契約土地面積、主建物或本約房屋之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 2% 為限（即至多找補不超過 2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、陽台、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價（扣除全自動機械式汽車停車空間價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、前項之本契約土地面積、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，以小數點第三位四捨五入至第二位，本條有關房屋（主建物、附屬建物、共有部分）面積之找補，若有誤差以平方公尺為準。

第七條：買賣價款

一、本契約總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(一)土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(含 5%營業稅)

1、專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)陽台：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(三)全自動機械式汽車停車位價款：新台幣 佰 拾 萬元整。

二、上開價款包括建物結構及裝修工程(以附件六「建材設備表」為準)，不受物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而有所增減。

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兆豐國際商業銀行股份有限公司與臺億建築經理股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(附件七)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第九條：付款約定

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件八「付款期別明細表」之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日應在二十日以上。
- 二、買方應依附件八「付款期別明細表」之約定，按期於接獲賣方繳款通知五日內，逕向賣方所在處或所指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 三、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按應繳期款萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付賣方。任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十七條第二項違約約定辦理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、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。

第十條：地下層、法定空地及屋頂之使用方式及權屬

一、地下層全自動機械式停車位：

本大樓地下層共二層，總面積 384.54 平方公尺(約 116.32 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 194.14 平方公尺(約 58.73 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大樓承購戶。

二、法定空地：

本大樓法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。有關法定空地之使用方式，經管理規約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。

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

四、法定空地、露臺及非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於第二十五條分管約定及附件十二規約約定之。

第十一條：主要建築構造與施工規範

一、本大樓主要建築構造種類係為鋼筋混凝土結構，有關建材、設備及其廠牌、規格及施工標準依主管建築機關核定之工程圖樣與說明書及本契約附件六之建材設備表施工辦理。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六所列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。縱有前述約定，買方同意賣方有權選擇採用品牌之權利，買方同意由賣方全權決定變更，無需另行通知買方，但所更換之建材設備之價值、效用及品質不得低於原約定之建材設備。

買方簽章：_____

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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及完工期限

一、本大樓工程應於民國112年7月31日前開工，民國117年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災、地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳本契約買賣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，雙方同意依第二十四條違約之罰則規定處理。

三、部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、本大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍晒圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
- 二、在不影響本約房屋專有部分權益之前提下，就未出售之房屋，賣方於必要時有權逕行指示建築師辦理坪數或戶數變更設計。
- 三、敷設於本大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、管理員室、電信機房、汙水處理設備及其它建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適本大樓之需求時，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計。
- 四、本大樓建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，賣方可逕行變更設計。
- 五、本契約房屋專有部分如欲辦理室內裝修變更時，買方應按工程變更特約條款之約定(附件十三)，於賣方以書面通知時起三十日內攜變更設計相關圖說申請辦理，並應依約定期限內繳清相關工程追加款及變更管理費。

買方簽章：_____

第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價 5% 作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第 1 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。

四、本契約約定本大樓不配設天然瓦斯管，設備均採用電力供應，於廚房提供 IH 感應爐，浴室提供電熱水器。

五、買方未於通知期限內辦理驗屋或賣方依本契約所規定之通訊地址無法送達驗屋通知單者，經催告後仍無回應者，買方不得以有瑕疵為由，拒絕支付銀行貸款及交屋保留款，賣方亦得逕行通知買方辦理交屋。

第十五條：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、賣方未依前二項規定，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)依本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，並以現金繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，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，並不可撤銷授權賣方代填到期日。貸款核撥且賣方全額取得後，本票始無息退還。

(三)不辦理貸款者，應提供辦理產權登記有關文件，並在賣方通知之日起七日內以現金或即期支票繳付除交屋款以外之全部價款及繳付本契約第二十三條之費用。

(四)前述之金額如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

五、本契約標的產權申報實價登錄、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由賣方或其指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日

內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四項、第五項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其它書面通知催辦後七日內買方仍不履行時，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：通知交屋期限

一、賣方應於本大樓領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋，買方應於賣方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就本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(包含交屋保留款、房屋買賣價款、因變更設計增加之工程款、應付稅捐及遲延利息等)及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照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。

(五)買方同意上述各款應由買方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本契約土地及建物所有權狀、房屋保固卡、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，並發給交屋憑證及鎖匙、感應卡。本契約由買賣雙方各自保留。

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

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、有關接通水、電事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時程，悉依自來水公司、台灣電力公司之作業程序為準，如因上述公司作業因素致不能如期交屋者，賣方不負遲延之責。

六、買方未全部辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修或搬運物品者，應自負相關民刑事責任。

七、本條所稱交屋，買方同意本契約房屋之點交以買方專有部分為準，公共設施等共用部分不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。賣方應依本約第十七條之規定辦理共用部分及設備(簡稱為共有部分)之點交。

八、本契約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。

第十七條：共有部分點交

一、賣方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、管理委員會應依管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日起三個月內會同移交共有部分，除賣方可證明非可歸責於賣方之事由管理委員會或管理負責人未能依限接收，或未成立管理委員會且未選任管理負責人致不能接收，買方同意於賣方通知召開第一次區分所有權人會議起三十日後，賣方得逕為結束託管責任。

第十八條：保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、本約房屋室內裝修面飾材(如門窗、地壁磚等)、衛浴設備、廚具及電氣設備自交屋日起保固一年。未涉及結構之防水自交屋日起保固三年。

三、本大樓共同使用部分及公共設施，自本大樓管理委員會驗收完成日起算保固責任期間。裝修面飾材(如門窗、地壁磚、石材等)保固一年、未涉及結構之防水保固三年。

四、因天災、事變等不可抗力事件，或因買方自行增建、裝修或賣方可證明非可歸責賣方事由所致之損壞或漏水及其他消耗品項(如燈炮、安定器、發電機柴油、消防泡沫原液等)，應由買方自行負責，不在保固範圍。

五、前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條：貸款約定

一、買方不辦理金融機構貸款：

該部分價款應於使用執照核發後，經賣方通知日起三十日內一次以現金或即期支票給付，並應注意下列事項：

- (一)為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始辦理買賣標的產權移轉。
- (二)買方如有遲延繳款情事，按本約第九條第三項規定辦理。

二、買方辦理金融機構貸款：

- (一)第七條契約總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整由買方委託賣方向金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本契約同時另立附件十「代辦貸款委託書」交付賣方，賣方以書面通知買方七個工作日內備妥貸款文件，並按該金融機構之規定及賣方通知之期限內辦妥銀行對保等一切相關手續。惟買方如可得較低利率或有利於買方貸款條件時，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，買方同意另立附件九「自洽貸款協議書」，於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。
- (二)倘買方於簽訂本契約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立附件九「自洽貸款協議書」及附件十「代辦貸款委託書」，買方並應於賣方通知辦理銀行貸款手續之期限內向賣方確定貸款方式，逾期則視為買方委託賣方向金融機構辦理貸款，並比照附件十「代辦貸款委託書」規定辦理，原簽立之附件九「自洽貸款協議書」自動作廢。
- (三)買方同意以本契約標的提供擔保，辦理第一順位抵押權設定予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，即時將貸款金額撥付賣方，其相關費用均由買方負擔。

三、前項由賣方洽定之貸款金額少於本約預定貸款金額，應依下列方式處理：

- (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。

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，買方應於接獲通知日起 日(不得少於30日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)本項第(一)、(二)款分期攤還之總金額，買方同意提供證件及相關所需書類資料以本買賣標的辦理順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。

四、如因下列情事致賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方自始不辦貸款，買方同意按本條第一項規定辦理：

(一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

(二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。

(三)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止金融機構撥款或暫緩撥款予賣方。

(四)買方未依賣方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

(五)買方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不能接受貸款申請。

五、有關金融機構核撥貸款後之本息，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。

六、買方之貸款應委由賣方指定地政士全權辦理抵押權設定登記及貸款撥款手續。且所有權移轉及抵押權設定應一併辦理登記手續。如遇法令政策變更致無法取得融資貸款或貸款不足額，買方仍應於約定期限內給付各期款項。

第二十條：貸款撥付

本契約有前條貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到本契約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知承貸金融機構終止撥付貸款予賣方。

第二十一條：房地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁

系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、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。

第二十二條：質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方應負擔賣方所受之損害賠償責任。

第二十三條：稅規費暨相關費用負擔約定

一、買方應負擔項目：

（一）地價稅以賣方通知書上所載之交屋日為準，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上所載之交屋日為準，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。

（三）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。

（四）買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

（五）為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，用以支付代管期間之管理維護相關費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用、代繳水電費等）；該管理維護清潔費於賣方擔任本大樓之管理負責人期間由賣方負保管運用之責，賣方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人後結算並移交。

（六）本項所列各款及本契約所定其他應由買方負擔之費用，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。

二、賣方應負擔項目：

- (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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。本契約地價稅則依本條第一項第(一)款約定計算賣方應負擔金額。
- (二)本約房屋稅依本條第一項第(二)款約定計算賣方應負擔之金額。
- (三)起造人為賣方時，本大樓建物所有權第一次登記相關費用。
- (四)本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (五)自完成交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。
- (六)依法應提列專戶儲存之公共基金。

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。

第二十四條：違約之處罰

- 一、如因可歸責於賣方有違反第十一條第一至三項、第十二條第二項、或第二十七條第一項瑕疵擔保責任者，買方得解除本契約，賣方除應無息退還買方已繳之買賣價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之 之違約金(不得少於15%)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。買方不得另行請求其他損害賠償。
- 二、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15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約，惟賣方不得另行請求其他損害賠償。
- 三、賣方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：
 - (一)賣方已辦理本契約標的產權移轉申報者，買方同意賣方得逕行以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅捐、費用，均由買方負擔。
 - (二)如賣方已將本契約標的產權移轉登記為買方名義，買方應依賣方通知時間辦理所有權移轉登記予賣方或其指定第三人，且其因而增加之稅捐、費用，均由買方負擔。

第二十五條：分管約定

- 一、購買全自動機械式汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分約定專用使用權，永久無償管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買或未

分配汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，充分認知且嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

- 二、本大樓全自動機械式汽車停車位車道出入口空間及車道，歸屬本條第一項購買全自動機械式汽車停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。由全自動機械式汽車停車位之區分所有權人或其受讓人、繼承人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。
- 三、本大樓全自動機械式機械式汽車停車位17個(1-17號)，購買該全自動機械式機械式汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購買之全自動機械式汽車停車位個數停放汽車，但得不固定停放其汽車於某特定編號全自動機械式汽車停車位內。
- 四、地上二至十三層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本大樓各戶之安全性及私密性，約定由各層所在梯廳房屋區分所有權人各自管理使用，但須符合法律規範。
- 五、本大樓地上一層當層法定空地(附件十二之一)由該層毗鄰戶永久無償依法約定專用。
- 六、本大樓地上十一至十三層露台(附件十二之二)由該層毗鄰戶永久無償依法約定專用。
- 七、本大樓樓頂屋頂平台由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。
- 八、為提昇本大樓居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。
- 九、依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間等)有實際需要維護或維修時，買方同意無條件配合。
- 十、本大樓以都市危險及老舊建築物加速重建條例進行改建，並申請綠建築銀級、智慧建築銅級、結構安全性能第二級及退縮人行步道等相關容積獎勵，為維持本大樓綠建築標章及智慧建築標章之資格，區分所有權人同意不得任意變更並應維護原核定設計及設施。若因任意變更造成之相關責任，需自行負責。
- 十一、買方對上述特約條款分管約定方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除；本契約不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方應確保將分管約定內容與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人交代清楚，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清。若買方未善盡告知義務致第三人受有損害，買方願負完全賠償責任。

買方簽章：_____

第二十六條：公共管理

- 一、管理委員會未成立前，買方同意由賣方或授權賣方委託專業物管公司或保全公司直接執行本社區共用部分之管理維護工作，所需之水電、維護、安全、警衛管理、清潔衛生等一切公共費用，以按月繳付之管理費用支付之，如有不足者，買方應依賣方通知補繳。賣方依法擔任管理負責人期間，買方應遵守賣方管理之規定。
- 二、買方同意授權由賣方或賣方指定人召開本大樓第一次區分所有權人會議成立管理委員會執行管理，管理委員選任後，賣方應通知管理委員會會同檢視移交共用部分及設備（簡稱為公共設施）。
- 三、為協助本大樓管理服務，本大樓之房屋賣方願依法令規定提撥公共基金（依主管機關建管處，核算金額為準），作為本大樓公寓大廈之管理基金。
- 四、買方同意公共設施之設計、規劃、位置及使用方式，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除本契約另有約定外，應移交管委會依管理規約管理使用。
- 五、本大樓公寓大廈管理委員會成立或選任管理人後，應至管區派出所立案並向台北市政府報備，並以本大樓公寓大廈管理委員會或管理人名義至金融機構開立帳戶。
- 六、本大樓之外觀立面、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本契約另有約定外，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 七、本大樓以都市危險及老舊建築物加速重建條例進行改建，並申請綠建築銀級、智慧建築銅級、結構安全性能第二級及退縮人行步道等相關容積獎勵，為維持本大樓綠建築標章及智慧建築標章之資格，本大樓管理委員會或管理負責人不得任意變更並應維護原核定設計及設施。若因任意變更造成之相關責任，需自行負責。
- 八、為維持本大樓良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守本大樓規約（附件十四）之規定，買方並同意本契約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，買方及其繼承人或承租人等均應受其約束，買方應明確告知。

第二十七條：賣方之瑕疵擔保責任及契約解除

- 一、賣方保證本契約標的產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事，如有上述糾紛致影響買方權益者，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

- 二、解除本契約時，如本契約標的已完成產權移轉登記，買方應於解約同時配合賣方作業，將本契約標的產權於解約七日內登記予賣方或其指定之第三人，其因此所增加之稅規費等，應由違約之一方負擔。
- 三、如因天災、地變、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意無條件解除本約，賣方應無息退還買方已繳之買賣價款。
- 四、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。

第二十八條：代刻印章

買方同意授權賣方代刻印章壹枚，並於簽訂本契約同時簽立附件十一「代刻印章委託書」，賣方負責保管以作為本契約標的(一)辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取(二)水、電申請過戶(三)申請貸款資格查詢等相關手續之用。賣方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

第二十九條：連帶責任約定

- 一、買方為數人者，應就本契約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(姓名：)，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。
- 二、買方如為未成年者，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本契約之履行與買方負連帶責任。
- 三、買方應擔保本契約標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人、使用人、承租人或管理人等)確實履行本契約，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。

第三十條：留置權約定

買方於尚未付清買賣價款、遲延利息、違約金或各項稅規費並完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

第三十一條：通知及送達

- 一、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、買方若為數人者，應依第二十九條第一項約定代表人為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達效力。

第三十二條：契約效力

- 一、買賣雙方同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾之事項均已明列於本契約中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代本契約簽訂前之一切口頭、書面約定；本契約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 三、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；買方於本契約標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如果買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

第三十三條：特別約定

- 一、賣方樣品屋各項陳設為設計師創意，樣品屋之展示設備並非全標準配備，實際建材設備及材質、尺寸，以本契約附件之建材設備說明書為準。
- 二、本約買賣經由後述簽名者之銷售人員代為銷售，有關本案在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經銷售人員詳加說明，買方已充分了解，經確認無契約以外任何說明及承諾；如有口頭約定、文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應在簽訂本約時一併提出，經以書面文字方式列入本房屋預定買賣契約書，並由買賣雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。銷售人員之任何承諾或贈品，非經載明於本房屋預定買賣契約書內，對賣方無任何拘束力。

銷售人員簽章：_____

第三十四條：未盡事宜之處理

- 一、本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，買方不得以賣方未告知或未納入本契約內容為理由，向賣方為任何權利及不完全給付、物之瑕疵擔保請求或訴訟。
- 二、除履行本契約有所必要(如委託地政士辦理產權移轉登記)，及向主管機關申報相關稅賦、土地及建物成交案件實際資訊等法令規範所需程序外，買賣雙方對於本契約所定之內容、交易條件等負有保密之責任，未經他方同意，任一方不得逕自對外或向其他第三人，以直接或間接方式透露本契約之交易條件及內容，違反者應賠償他方因此所受損害。

第三十五條：管轄法院

如因本契約所生爭議而涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條：契約分存

本約壹式二份，由買賣雙方各執壹份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十七條：附件

附件一、本約房屋平面圖

附件二、建築執照影本

附件三、地上一層平面示意圖

附件四、地下室各層平面示意圖

附件五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

附件六、建材設備表

附件七、履約擔保機制

附件八、付款期別明細表

附件九、自洽貸款協議書

附件十、代辦貸款委託書

附件十一、代刻印章委託書

附件十二、分管約定

附件十二之一、地上一層法定空地分管示意圖

附件十二之二、地上十一至十三層分管示意圖

附件十三、工程變更特約條款

附件十四、松江ONE大樓規約

附件十五、個人資料之蒐集處理及利用

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：宸泓建設有限公司

法 定 代 理 人：蘇清雲

統 一 編 號：85065432

公 司 地 址：台北市中山區松江路31號9樓之6

聯 絡 電 話：(02)8923-9933

不 動 產 經 紀 業：上合意廣告行銷有限公司

法 定 代 理 人：徐玉樹

統 一 編 號：83447935

公 司 地 址：台北市大安區復興南路200號11樓

聯 絡 電 話：(02)2217-3300

不 動 產 經 紀 人：張

證 書 字 號：(104)新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、本約房屋平面圖，編號 戶 樓

附件二、建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0318號			
起造人姓名	宸泓建設有限公司 負責人：蘇清雲			住址	104094臺北市中山區松江路31號9樓之6		
設計人姓名	程俊強			事務所名稱	程俊強建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下2層 共15層50戶		
建築地點	地址	中山區新生里松江路330巷23號 共4筆 詳見附表					
	地號	中山區吉林段一小段0281-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	143.89m	基地	騎樓	0.0m
	其他	2025.17m			面積	其他	396.0m
發照日期	111年11月01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47個月內竣工		
工程價	\$ 31,434,951 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	192.27	3.0	防空避難室、停車空間、機房、水箱共18筆(詳見附表)				
						總計:	2025.17 m ²
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 黃一平			
中華民國一一一年十一月一日							

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



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0318號



建築地點： 中山區新生里松江路330巷23號
 中山區新生里民權東路二段92巷1弄12號
 中山區新生里松江路330巷27號
 中山區新生里松江路330巷25號

地號： 中山區吉林段一小段0281-0000號
 中山區吉林段一小段0291-0000號

中山區吉林段一小段0290-0000號
 中山區吉林段一小段0292-0000號

原核發執照號碼： 052營字第0416號

建築物概要： 地下001層、面積:192.27m ² 、高度:3.0M、用途:防空避難室、停車空間、機房、水箱	地下002層、面積:192.27m ² 、高度:7.13M、用途:停車空間
地上001層、面積:126.4m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)、門廳	地上002層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上003層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上004層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上006層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上008層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上010層、面積:123.14m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積:119.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上012層、面積:109.94m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積:101.83m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	突出物001層、面積:25.0m ² 、高度:3.4M、用途:梯間
突出物002層、面積:25.0m ² 、高度:2.8M、用途:機房	突出物003層、面積:25.0m ² 、高度:2.8M、用途:水箱

雜項工作物： 挖方2550.06立方公尺、高度11.98m、面積212.86m²
 圍牆:長度38.25m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01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

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《5》月《11》日（法令適用日期：111年5月11日）。
2. 建築地點：中山區新生里。
3. 實設空地《252.11》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《桁城工程顧問有限公司》，技師：《張英宜》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調計師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 汽車充電專業技師：《圓能電機冷凍空調計師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
9. 本案基地屬液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：《鋼筋混凝土造》，基礎形式：《筏式基礎》，擋土形式：《連續壁》。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《708.6》平方公尺（含有產權462.16平方公尺，無產權部分246.44平方公尺），共《4》戶。拆除門牌：《中山區松江路330巷23、25、27號及民權東路二段92巷1弄12號》由程俊強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. 於原有執照部分拆除作廢：原營造執照：52營0416號。
13. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
14. 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。
15. 未設置空氣調節設備。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0318號



注意事項：

- 16.六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。
- 17.昇降機《1》部。
- 18.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
- 20.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 21.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 22.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 23.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。
- 24.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 25.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。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）。
- 27.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 28.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 29.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」。
- 30.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」。
- 31.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 32.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 34.基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定（依工務局新工處網站公告內容為準）事項簽證負責，如有疑義逕洽工務局新工處協助。
- 35.適用臺北市基地開發排水兩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。
- 36.基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、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公尺，本案申請建築物絕對高度公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 39.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 40.拆除執照（含拆併建之拆除部份），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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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391.86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。
- 44.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 45.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 46.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局111年2月16日北市都建字第1106058020號函、111年7月12日北市都建字第1116036012號函核准重建計畫其獎勵容積為356.4平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為356.4平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。

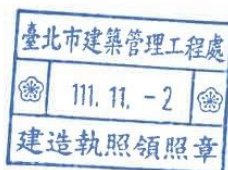


臺北市政府都市發展局建造執照附表

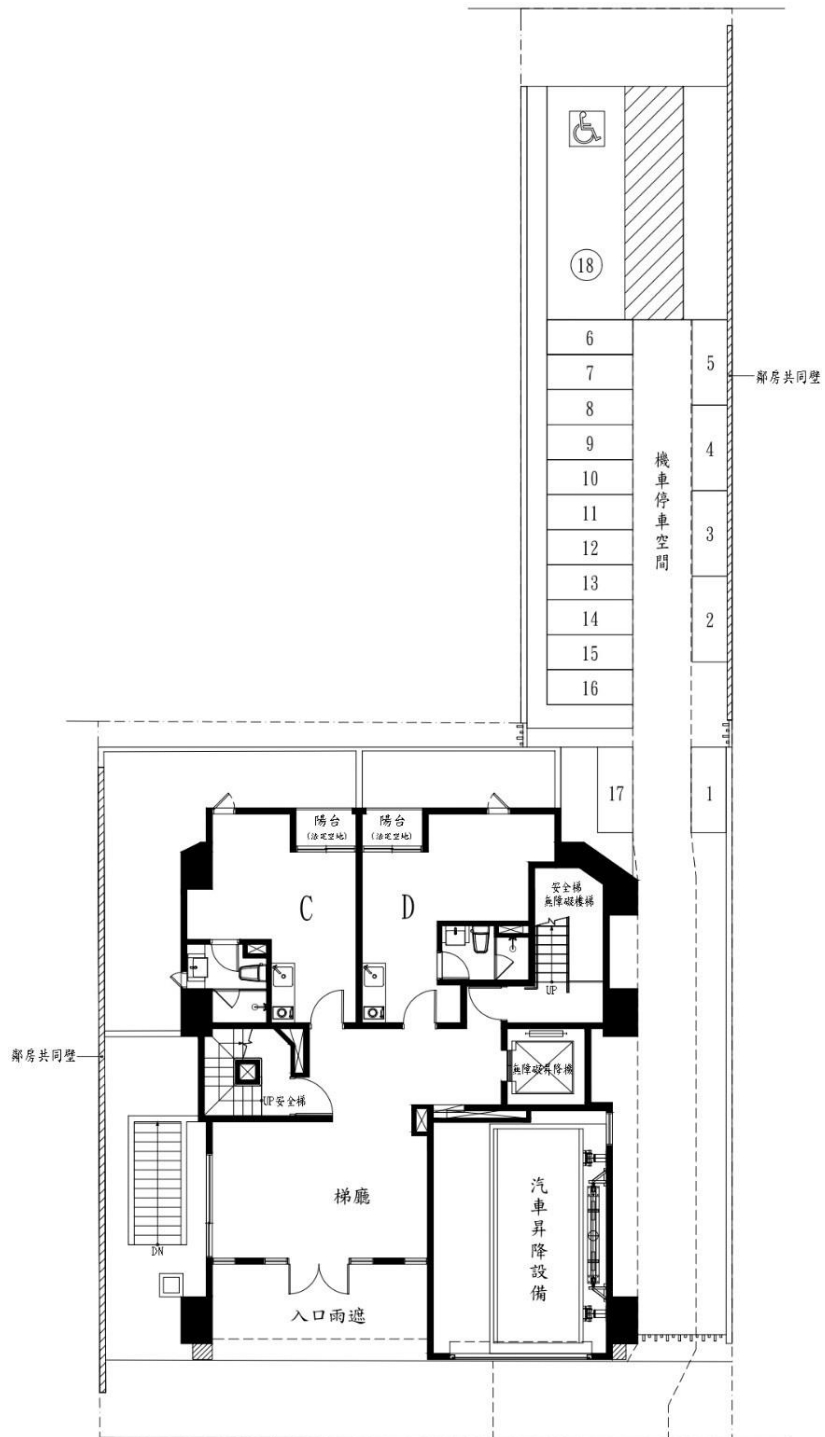
111建字第0318號

注意事項：

- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人宸泓建設有限公司 負責人：蘇清雲應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2650729元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人宸泓建設有限公司 負責人：蘇清雲應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣3976093元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人宸泓建設有限公司 負責人：蘇清雲應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銅級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣2650729元，於領得使用執照二年內取得銅級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.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。
- 52.(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。
- 53.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 54.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)
- 55.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 56.依台北市政府消防局會辦協審書面建議表註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 57.依臺北市綠建築自治條例：非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵者，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。



附件三、地上一層平面示意圖



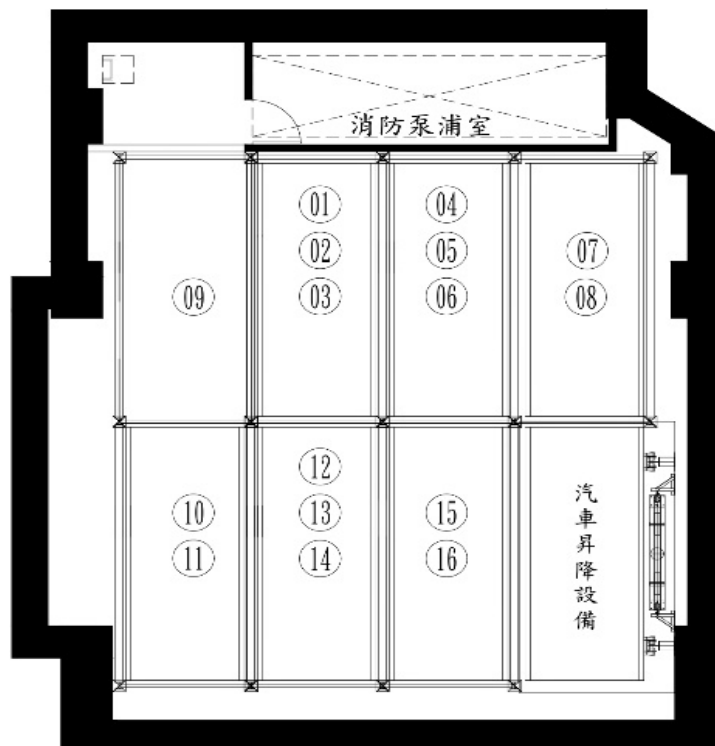
8M計畫道路(已開闢)

一層平面圖

附件四、地下室各層平面示意圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖

附件五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本大樓房屋及汽車停車空間面積包含樓層及項目詳如下列：

- (一)地下二層：消防泵浦機房、汽車昇降設備、停車空間。
- (二)地下一層：台電配電場室、爬梯式樓梯、樓梯間、受電箱、電表箱區、水箱、維修孔、監控室、洗手間、電信機房、梯間、無障礙昇降機、防空避難室、汽車昇降設備、停車空間。
- (三)地上一層：緊急出口、梯廳、樓梯間、管道間、無障礙樓梯間、無障礙昇降機、汽車昇降設備、車道、機車停車空間、無障礙停車位。
- (四)地上二層至十三層：安全梯間、無障礙樓梯間、管道間、梯廳、無障礙昇降機。
- (五)屋突一、二、三層，及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本大樓專有部分總面積共計 1,265.09 平方公尺（約 382.71 坪）；共有部分總面積共計 934.47 平方公尺（約 282.68 坪），其中全自動機械式汽車停車位專用使用權部分面積為 224.66 平方公尺（約 67.96 坪），約占共有部分總面積 $224.66 / 934.47$ （比例約 24.05%），由本大樓 17 個全自動機械式停車位分配，故每一全自動機械式汽車停車位持分 $224.66 / 17$ ，面積約為 13.22 平方公尺（約 4.00 坪）。全自動機械式汽車停車位由賣方依法令以全自動機械式汽車停車位應有部分（持分）出售及約定專用使用權予各全自動機械式汽車停車位承購戶。

三、本大樓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分配，其面積係以共有部分總面積扣除全自動機械式汽車停車空間面積後乘以該權利範圍而為計算，但為滿足全區持分總和為一，若有進位取捨問題應以賣方計算之持分總表所列持分為準，有購買全自動機械式停車位之買方，其面積另加上每位全自動機械式停車位之應有持分。

附件六、建材設備表

壹、建築外觀及結構

一、外觀設計

- (一)由國內知名建築師設計，外觀造型以天然石材搭配多樣磁磚、其他材料做整體造型處理。
- (二)外牆陽台玻璃欄杆採用 8mm 強化。
- (三)建築燈光設計做整體照明規劃，外牆燈光控制由管理中心統一管理。

二、結構系統

- (一)結構由《專業土木結構技師》設計，經電腦精密計算，採鋼筋混凝土(RC)構造，主結構鋼筋採用 CNS 560 耐震構材高拉力鋼筋，柱筋搭接使用 SA 級鋼筋續接器，全棟混凝土採 4000-6000psi 以上澆灌，鄰地盤面之地下二層至地上三層混凝土 6000psi 以上澆灌，地上四層至地上九層混凝土 5000psi，地上十層至屋突層混凝土 4000psi，均為高標準之結構施作，並主動申請新建住宅性能評估達到結構安全性能第二級，依地震力放大倍數達六弱級，提高建築耐震力以對應六級地震，超越法規對應五級地震之要求。
- (二)基礎型式為筏式基礎，壁樁深度達 26 米，基礎開挖擋土採連續壁工法，深度 11.98 米，厚度 70 公分，設計結構施工。

貳、公共空間

一、壹樓門廳

- (一)一樓門廳入口大門採用金屬大門搭配其它建材。
- (二)牆面及地坪以高級磁磚搭配其它建材做整體設計，平頂採藝術造型天花搭配照明燈飾整體設計。
- (三)設置管理櫃檯、信箱區。
- (四)大門、電梯廳出入口設置感應卡與電鎖，管制人員進出。

二、各樓門廳

- (一)二樓以上及地下一樓電梯廳之牆面採高級磁磚搭配其他建材整體設計。
- (二)地坪採拋光石英磚搭配其他建材整體設計。平頂採藝術天花搭配燈飾照明。

三、公共樓梯間

- (一)地坪與樓梯踏步貼高級止滑磚，設置扶手欄杆。
- (二)牆面及平頂刷乳膠漆，設高級金屬防火門含地鉸鏈或門弓器，不銹鋼平推鎖。

四、電梯

- (一)電梯採用台灣三菱、崇友、永大等品牌電梯之微電腦控制 10 人份，電梯速度 90m/min，指定樓層辨識系統，緊急電梯停電自動切換緊急電源。
- (二)無障礙電梯具有供行動不便者使用之功能，包含無障礙面板、盲人點字、車廂扶手、防夾功能及誤按消除，緊急呼叫等多項功能，停電或故障時可自動到達最近樓層並維持車廂開門狀態。
- (三)車廂地坪、牆面及平頂做整體規劃，裝設彩色攝影機監控及錄影。

五、屋頂平台

鋪設防水毯或塗佈複合式防水材料，上面覆蓋隔熱板及混凝土保護層後加鋪石英磚，防水隔熱效果特佳。

參、各戶建材設備

一、門扇

- (一)玄關門：採鑄鋁鋼木大門搭配 Yale、Philips、Dormakaba 等智慧型電子門鎖。
- (二)浴廁門：採木作藝術門附高級門鎖及人造石門檻。

二、窗戶

- (一)鋁門窗：採用三協、YKK、不二等氣密式隔音鋁門窗，陽極或氟碳烤漆處理；並附橫拉式或隱形紗窗。
- (二)玻璃採用 8mm 強化。

三、室內地坪

- (一)鋪設 60*60cm 高級石英磚。
- (二)浴室鋪設 30*30cm 高級石英磚。

四、室內隔間及牆面

- (一)浴室隔間牆採輕質灌漿牆或濕式輕質隔間牆。
- (二)採用乳膠漆。
- (三)浴室鋪設 30*60cm 高級石英磚。

(四)開放式廚房，廚具上下櫃體中間貼烤漆玻璃。

五、室內平頂

- (一)採用乳膠漆。
- (二)浴室採用矽酸鈣板搭配乳膠漆或防霉漆。

六、陽台

- (一)平頂及牆面配合外觀造型整體施作，地坪鋪設止滑磚。
- (二)設置洗衣機專用龍頭及排水管，設專用迴路插座電源出線口。
- (三)隨附電動曬衣架。

七、衛浴設備

- (一)馬桶：採用 KOHLER、TOTO、INAX 等品牌之全自動智慧型電腦馬桶。
- (二)面盆：採用 KOHLER、TOTO、DURAVIT 等品牌搭配浴櫃整體規劃。
- (三)面盆龍頭：採用 HANSGROHE、GROHE、TOTO 等品牌之進口水龍頭。
- (四)淋浴間：採用 HANSGROHE、GROHE、TOTO 等品牌之進口定溫龍頭、蓮蓬頭組搭配乾濕分離淋浴門。
- (五)通風設備：採用 KOHLER、TOTO、PANASONIC 等品牌之多功能暖風機。
- (六)配件：採用 KOHLER 全鋁合金鏡櫃
- (七)隨附電熱水器。
- (八)所有衛浴設備皆視契約圖面格局而有不同尺寸及規劃方式。

八、廚具設備

- (一)採用義大利原裝進口密迪板櫥櫃搭配斯里蘭卡石英石檯面，並規劃德國進口 HAFELE 靜音鉸鏈及進口配件做整體規劃設計。
- (二)採用 GLEMGAS、TEKA、SVAGO 嵌入式抽油機、IH 單口感應爐、微波烤箱；搭配不銹鋼洗滌槽、單槍冷熱水混和伸縮水龍頭、單管式淨水器、廚下型溫熱開飲機。
- (三)廚具上下櫃中間貼強化玻璃烤漆。
- (四)設置專用迴路供設備插座使用。
- (五)所有廚具設備皆視契約圖面格局而有不同尺寸及規劃方式。

九、空調規劃

室外主機放置空間由賣方統一規劃並設置空調主機電源、預留穿樑套管及室內機排水管線。

十、排氣

採當層排氣，外牆換氣排風罩採用防颱型外氣口。

肆、給排水設備系統

- (一)採間接供水，各戶設獨立水錶。
- (二)冷熱水管由各層樓板下方配明管至該層牆內，均採用不銹鋼管壓接管。
- (三)各戶設置自來水獨立止水閥。
- (四)屋頂及地下室水塔地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚確保水質清潔及容易清洗，另設不鏽鋼蓋以維護衛生、安全。
- (五)排水管均採正字標記 PVC 管，汙廢水水平支管分流幹管合流設置並採用排水通氣吸氣閥系統。

伍、機電設備

一、電氣設備

- (一)各戶依台電供電系統供電，採獨立電錶並集中設置。
- (二)各戶配管及配線採用正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- (三)各戶室內開關採用知名品牌大型面板開關。
- (四)地下室設置緊急發電機組，提供公共區域必要時之緊急電源及各戶室內冰箱、客廳兩處電源插座，使用無虞。
- (五)公共照明由管理中心統一開關。

二、弱電設備

- (一)設置弱電設備整合箱，有效管理及置放相關設備。
- (二)依各戶格局設置電視、電話、網路插座。
- (三)設有 FTTH 光纖到府配線由電信室至各戶宅內電信箱；社區網路強波器。

陸、安全管理及家庭自動化設備

一、消防設備

所有消防設備均依消防法令規定審查合格，並依主管機關核准圖施工。

二、大樓安全管理及居家保全系統

- (一)社區入口、屋頂層出入口及電梯樓層設定均設感應讀卡設備。
- (二)社區入口、四周定點、地下室空間、電梯車廂及機械停車空間內均設置彩色監視攝影機。

- (三)設中央安全管理連線主機系統，並設置彩色分割監視螢幕。
- (四)社區民生用水箱設置防入侵偵測警示系統，並與管理中心連結，維護住戶用水安全。
- (五)地下室及屋頂層設置緊急對講機，各層安全梯內設置緊急求救按鈕與管理中心連結。
- (六)各戶大門設有保全型影視對講機，外出可設定連結玄關大門及陽台門磁簧開關，並與管理中心連結。
- (七)各戶裝設緊急壓扣求救按鈕。
- (八)設置火警感知器。
- (九)各層梯廳設自動感應照明。

三、屋頂設備

- (一)屋頂統一設置數位共同天線，並預留管路接線箱與有線電視系統可相互連接。
- (二)屋頂設置避雷針設備，確保本大樓之安全。

四、機械停車設備

- (一)採用全自動倉儲式停車設備，以紅外線遙控器叫車及復歸(每車位附一只)。採非固定車台板編號車位，電腦隨機自動停車。
- (二)機械停車設備依消防核准圖樣設置自動滅火設備。

柒、特約事項

- 一、各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如有因法令禁止使用、停止進口，在不影響品質之前提下，賣方得以適當調整，並用其他產品替換，但不得低於原列之等級。
- 二、本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項設備(如：廚具、磁磚等)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載之範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 三、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。買方同意，上開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或紋路，與完工現狀若有部份差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 四、公共空間部分，其室內建材及裝修型式由賣方另委託專業設計師作整體規設計，買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利。
- 五、買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對建物及公共空間、植栽種類等保有修改之權利。
- 六、本大樓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，亦不得任意裝設鐵窗、廣告招牌或其他類似之行為。

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「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「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案基本資料如下：

賣方即委託人：宸泓建設有限公司

預售專案名稱：松江 ONE

建案基地座落：臺北市中山區吉林段一小段 281 地號等 4 筆土地

建造執照號碼：111 建字第 0318 號

建築經理公司：臺億建築經理股份有限公司

信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-宸泓松江 ONE 收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「松江 ONE」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 張兆順

代理人：信託處處長 侯君儀

統一編號：03705903

聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

聯絡人及電話：丁小姐 02-25633156 分機 3193



中華民國 111 年 11 月 10 日

附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與臺億建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。建經公司之聯絡方式如下：
聯絡地址：臺北市松江路 87 號 10 樓之 3
聯絡人及電話：石小姐 02-89786262 分機 323
- 三、本不動產開發信託之目的僅係確保本建築興建資金之專款專用(除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，亦無約定提供「續建協助」或「未完工程續建承諾」；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 四、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予本行及建經公司，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、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，本行及建經公司應負保密之責任。
- 五、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本行與賣方，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 六、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為：
www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 七、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 九、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。



附件 2

兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行)(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

- 一、蒐集之目的：由 宸泓建設有限公司(為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制)所提供，其他特定目的說明請 臺端詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：以下列期限較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(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。
 - (二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。
 - (三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關或金融監理機關；(5)客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等)。
 - (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、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

附件八、付款期別明細表

期別	一	二	三	四	五	六	七	八	總價		
付款項目	訂金	簽約金	開工	地下一樓 頂板完成	十三樓 頂板完成	使照申請	金融貸款	交屋 保留款			
分拆 土地/房屋/車位 價款 (新台幣)	土地款金額	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	
	房屋款金額	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	
	車位款金額	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	佰 拾 萬元整	
期款合計	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬元整	簽章

附件九、自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購宸泓建設有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之「松江 ONE」公寓大廈編號 戶 樓房屋暨其應持分本約土地及地下層機械式汽車停車位編號第 號汽車停車空間，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，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(以此款項抵繳本約附件八付款期別明細表中「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款期別明細表中「金融貸款」期款有差額時，差額部分買方應於賣方通知期限內，一次以現金或即期支票繳清。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，買方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約書第十九條第一項規定辦理：
 - (一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知賣方其指定洽辦承貸金融機構。
 - (三)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - (四)賣方得逕與買方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
 - (五)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (六)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (七)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議紀錄。
 - (八)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。
 - (九)買方自洽貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。
 - (十)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三)買方為未成年人者，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。

- 五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。
- 六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則視為自始不辦貸款，依本約第十九條第一項無貸款方式辦理繳清。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 七、本協議書非經買賣雙方同意，買方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延撥付貸款之表示，否則視為買方不辦理貸款，買方應依房地預定買賣契約書第十九條第一項辦理，且不得要求賣方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：宸泓建設有限公司

法定代理人：蘇 清 雲

統 一 編 號：85065432

附件十、代辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購宸泓建設有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「松江 ONE」公寓大廈編號 戶 樓房屋暨其應持分本約土地及地下層機械式汽車停車位編號第 號汽車停車空間，特委託賣方就本買賣標的產權向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整 (以此款項充作支付本約附件八付款期別明細表中「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款期別明細表中「金融貸款」期款有差額時，差額部分買方應於賣方通知之期限內，一次以現金或即期支票繳清。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，買方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約書第十九條第一項規定辦理：
 - (一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - (三)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (四)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (五)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議紀錄。
 - (六)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。
 - (七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：
 - (一)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
 - (二)買方為未成年人者，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。
- 五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定申請貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票退還買方。

- 六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則視為自始不辦貸款，依本約第十九條第一項無貸款方式辦理繳清。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 七、本委託書非經買賣雙方同意，買方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延撥付貸款之表示，否則視為買方不辦理貸款，買方應依房地預定買賣契約書第十九條第一項辦理，且不得要求賣方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：宸泓建設有限公司

法定代理人：蘇 清 雲

統 一 編 號：85065432

附件十一、代刻印章委託書

買方：

立契約書人：

賣方：宸泓建設有限公司

買賣雙方茲因履行「松江 ONE」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，切結並約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管並使用，賣方應於完成交屋及成立管委會後交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產包括但不限於水電、瓦斯、電信、買賣標的產權登記、稅賦申報等之申請、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、代辦金融貸款與設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續，及如買方違約時，由賣方收回本約買賣標的產權並辦理移轉登記等之用，及依房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、除獲得買方書面同意外，賣方不得將本授權印章使用於前條所載以外之任何用途，否則買方所遭受之任何損失，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結絕不向工務局、地政事務所等有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議，否則買方願自負責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取，否則視為無效。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法 534 條及民事訴訟法第 70 條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、立書人係於簽定「松江 ONE」房地預定買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後簽立本委託書。

買方：

身分證字號：

賣方：宸泓建設有限公司

法定代理人：蘇清雲

統一編號：85065432

- (二)汽車停車空間，歸屬購買汽車停車位之承購戶共同持分，且歸承購戶使用、管理、收益、處分並有排除他人干涉。未購買汽車停車空間者，已確認並同意對本大樓之汽車停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權等。
- (三)本大樓全自動機械式停車位之車台板為電腦隨機存取式全自動停車設備，停車位無固定車台板，車台板號碼係交換使用，車位編號僅係以建管機關核准之編號作為本契約買賣標示之依據，買方日後不得主張固定停放於上述編號之位置。
- (四)購買汽車停車空間區分所有權人充分瞭解所購買之標的物為汽車停車空間，應以停車位之使用、收益、管理為目的，並遵守本分管約定書及住戶規約之規定，且繳納應負擔之維修、清潔、管理、保養等費用。

三、業經賣方告知本大樓其他買受人於房地預定買賣契約書時，亦有簽訂如附件十二所示相同內容之分管約定書，立書人業已充分認知其內容，立書人同意就上述內容與其他買受人共同成立分管約定。

四、依共有部分分管之性質，各共有人如有繼承或將其不動產轉讓第三人(含承租人、借用人等)，分管約定對其繼承人或受讓人仍繼續有效，出讓人應告知並要求其受讓人同意本分管約定，如有違反致生糾紛或損害，應由該出讓人負責處理及解決，否則應負損害賠償責任。繼承人或受讓人不得以不知本分管約定對抗其他共有人。

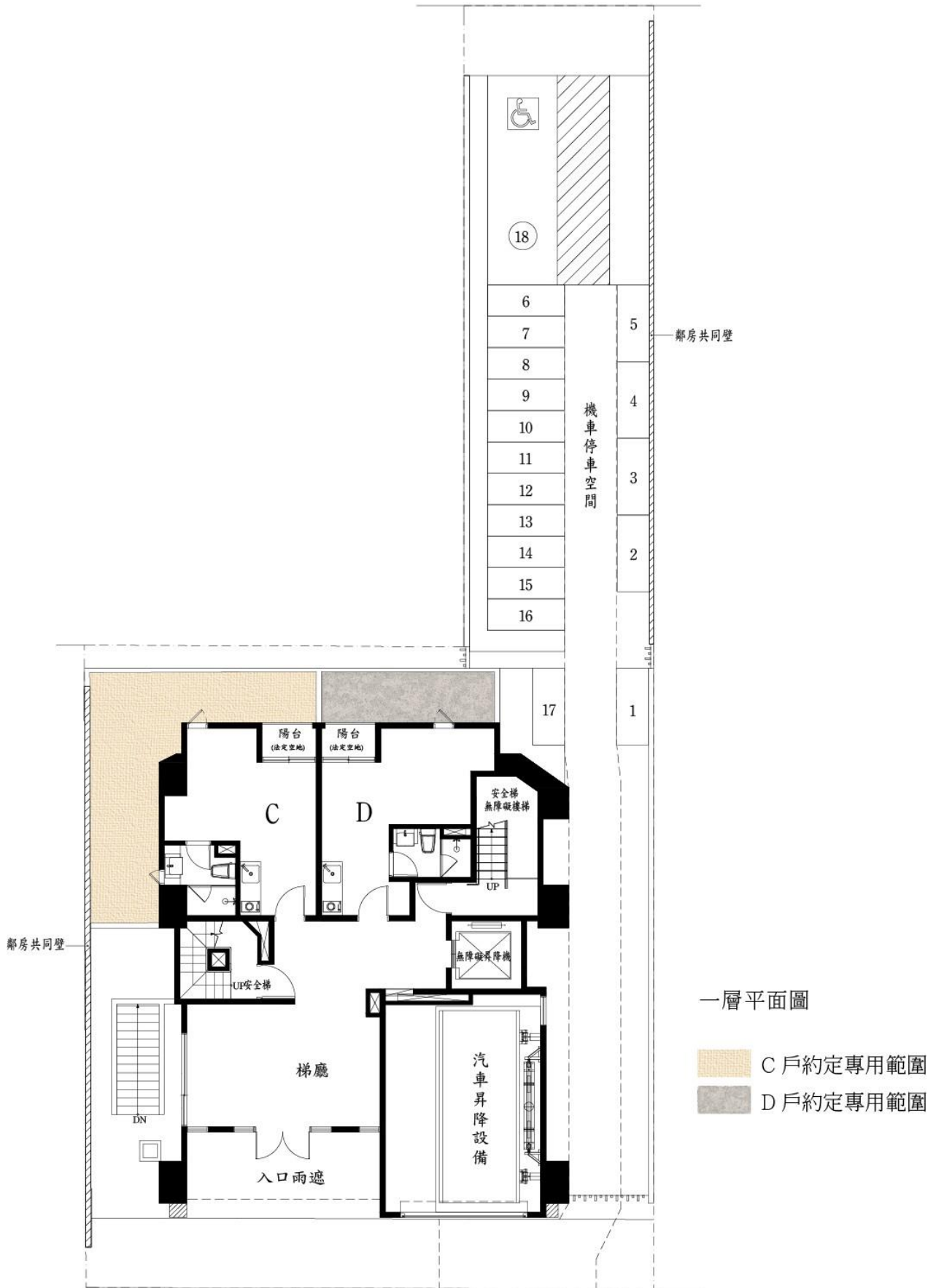
五、本分管約定書如有未盡事宜，悉依相關法令或習慣辦理。

此致

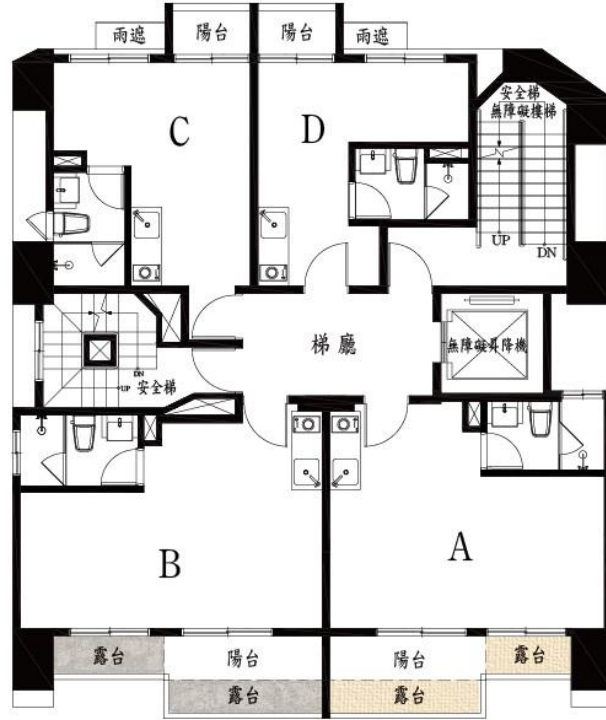
本大樓其他全體共有人

買方簽章：_____

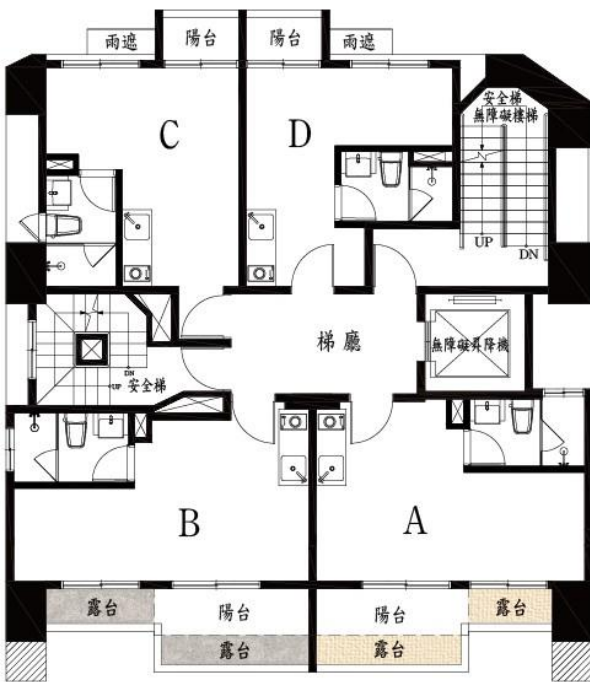
附件十二之一、地上一層法定空地分管示意圖



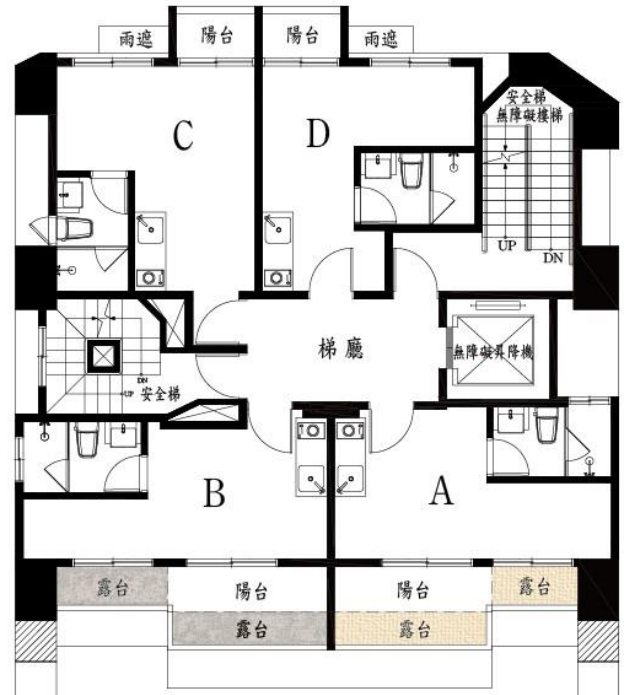
附件十二之二、地上十一至十三層分管示意圖



十一層平面圖



十二層平面圖



十三層平面圖

- 當層 A 戶約定專用範圍
- 當層 B 戶約定專用範圍

附件十三、工程變更特約條款

為買方就其買受之房屋室內專有部分申請變更設計及辦理室內工程變更事宜，以不違反法令、不影響上下層樓及其他共有人之利益與施工進度為前提，買賣雙方特約定處理條款如下：

一、通知期限及次數

- (一)賣方應以「工程變更通知書」通知買方辦理工程變更，買方如有變更需求時，應於賣方以書面通知三十日內攜變更設計相關圖說申請辦理；如有逾期，賣方不受理變更，按原標準圖面施工。
- (二)買方請求變更之次數以壹次為限，經買賣雙方簽認完成變更程序後，買方不得再請求變更。

二、變更範圍

- (一)買方請求之變更範圍以合法內部裝修為限，不得影響相鄰上下層住戶之權益。
- (二)買方請求之變更不得違反法律規定，亦不得為加蓋、加建或違建之用。

三、變更內容及限制

- (一)買方不得請求變更建築結構、建築外觀、雨遮、給排水設備、電信設備、電力設備、消防設備、機電設備、逃生設備、各類管道間尺寸及位置、室內隔間、公共設施，或其他必要設備之位置。
- (二)買方不得請求變更各類外牆門窗及各戶玄關門之形式、色樣、位置或啟閉方向。
- (三)買方不得請求變更陽臺各類建材設備之位置、形式、色樣。
- (四)買方不得請求變更公共空間或為其他違反相關法律規定。
- (五)買方請求變更廚房及浴廁之設備器具，但其管線不得影響其它樓層。
- (六)買方如不採用賣方規劃之廚具配置(包含尺寸、材質、設備及廠牌)，買方得向賣方請求辦理全套廚具設備減退。買方不得要求廚具設備留料點交。
- (七)浴廁內部地壁磚如有減退時，地壁防水工程仍由賣方正常施作，但不負保固責任。買方後續裝修時，仍應確實施作地壁防水，以免衍生上下樓層或相鄰住戶糾紛。

- (八)買方如不採用賣方規劃之衛浴配置(包含尺寸、材質、設備及廠牌)，買方得向賣方請求辦理全套衛浴設備減退。買方不得要求衛浴設備留料點交。
- (九)買方不得請求變更廚房及浴廁排氣管線之穿牆(樑)套管及排氣罩(含其位置、形式、色樣及尺寸等)。
- (十)買方不得請求變更室外空調主機安裝位置及其裝飾物之形式色樣。
- (十一)買方不得請求變更室內門框門扇之規格型式及色樣。
- (十二)買方不得請求變更各類電線線徑、機電箱體之位置及尺寸規格。
- (十三)可供買方辦理選材之建材項目，悉依賣方工程變更通知書所列之項目為準;未辦理選材之建材，買方同意依賣方之規劃施作。
- (十四)賣方提供經買方選定之建材及設備，如因廠商停產等因素而無法供料時，賣方得更換建材並通知買方重新辦理選材。
- (十五)非賣方提供之建材及設備，賣方均不代為安裝或施作。

四、變更作業程序

- (一)買方依本附件第一條約定提出變更申請後，其變更內容應先經賣方審核變更可行性，經賣方核可後，依本附件第五條約定核算變更費用通知買方，經買賣雙方於工程變更費用報價單及相關變更圖說上簽名確認，始生效力。如買賣雙方對工程變更內容及費用無法達成協議時，賣方仍按原定設計項目施工。
- (二)辦理工程變更時，以書面文件簽名確認為限。買方以口頭、電話、電子郵件或通訊軟體等非書面形式提出申請變更者，均不生效力。買方未經賣方同意，逕行與營造廠約定事項，對賣方不生效力。
- (三)工程變更費總額如為追加，買方應於賣方通知後十日內給付工程追加款及變更管理費，賣方始有施工之義務。買方若逾期未繳清或買賣雙方無法簽認時，視為取消工程變更之申請，賣方得按原定項目施工。工程變更費用總額如為減退，則於交屋時一併結算。

五、工程變更費用計算

- (一)變更之數量以本工程設計圖說為基準，核算按變更項目之數量及價格辦理。
- (二)變更之單價以賣方「工程變更通知書」所附之工程變更費用單價表為基準。變更項目未明載於單價表者，由賣方按施工需求，依市場行情、專業廠商建議及工程慣例提出報價。
- (三)變更總價包含變更之追加費用、減做費用、管理費及加值型營業稅。
- (四)前述追加費用，包含變更所需之主要材料及設備費(例如石材、磁磚、衛浴設備等)、附屬材料費(例如水泥、砂石、五金另件等)及施工費。
- (五)前述減做費用，賣方僅退還該主要材料及設備費用(例如石材、磁磚、衛浴設備等)，不退還其附屬材料費用(例如水泥、砂石、五金另件等)及施工費。
- (六)管理費：
依工程變更內容若為追加，需另加計百分之十五計算之；若為減做，則不另加計百分十五計算之。

立特約書人

買方：

電話：

賣方：宸泓建設有限公司

電話：(02)8923-9933

附件十四、松江 ONE大樓規約

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：規約效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人、住戶，及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分：係指編釘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：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：係指本公寓大廈共用部分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：係指本公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本「松江 ONE」公寓大廈約定專用部分，依「松江 ONE」房地預定買賣契約書第二十五條分管約定如后。

- (一)購買全自動機械式汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分約定專用使用權，永久無償管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買或未分配汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，充分認知且嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。
- (二)本大樓全自動機械式汽車停車位車道出入口空間及車道，歸屬本條第一項購買全自動機械式汽車停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。由全自動機械式汽車停車位之區分所有權人或其受讓人、繼承人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。

- (三)本大樓全自動機械式機械式汽車停車位17個(1-17號)，購買該全自動機械式機械式汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購買之全自動機械式汽車停車位個數停放汽車，但得不固定停放其汽車於某特定編號全自動機械式汽車停車位內。
- (四)地上二至十三層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本社區各戶之安全性及私密性，約定由各層所在梯廳房屋區分所有權人各自管理使用，但須符合法律規範。
- (五)本大樓地上一層當層法定空地(詳附件十二之一)由該層毗鄰戶永久無償約定專用。
- (六)本大樓地上十一至十三層露台(詳附件十二之二)由該層毗鄰戶永久無償約定專用。
- (七)本大樓樓頂屋頂平台由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。
- (八)為提昇本大樓居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。
- (九)依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間等)有實際需要維護或維修時，買方同意無條件配合。
- (十)本大樓以都市危險及老舊建築物加速重建條例進行改建，並申請綠建築銀級、智慧建築銅級、結構安全性能第二級及退縮人行步道等相關容積獎勵，為維持本大樓綠建築標章及智慧建築標章之資格，區分所有權人同意不得任意變更並應維護原核定設計及設施。若因任意變更造成之相關責任，需自行負責。
- (十一)買方對上述特約條款分管約定方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除；本契約不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方應確保將分管約定內容與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人交代清楚，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清。若買方未善盡告知義務致第三人受有損害，買方願負完全賠償責任。

買方簽章：_____

三、本大樓之外觀立面、屋頂水箱及屋突空間等共同部分，除本規約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。

四、下列所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用本大樓共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)台灣電力公司。

(三)電信機構。

(四)自來水機構。

(五)有線電視公司。

(六)寬頻網路系統。

(七)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本大樓區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由賣方負責召集外，其餘由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。

二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。

三、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議者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。

四、下列各目事項，應經區分所有權人會議之決議：

(一)規約之變更。

(二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。

(三)社區之重大修繕或改良。

(四)本大樓有公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第二項或第三項情形之一須予重建者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(六)第二條以外之約定專用或約定共用事項。

(七)其他依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

五、於區分所有權人會議辦理管理委員會之委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

六、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應事先以書面於十日前通知該專有部分之區分所有權人始得成為議案。如有違反前述但書規定，則就前該部分所為之區分所有權人會議之決議，不生效力。

七、約定專用部分變更時，應經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。

八、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。一人有數個專有部分者，其表決權數依其專有部分個數計算。上述專有部分個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。

九、區分所有權人得以書面委託配偶、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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。

十、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。

十一、區分所有權人會議討論事項，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。

十二、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，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記錄、簽到簿、代理出席之委託書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或住戶互選管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。

二、管理委員會由三人組成(採無記名單記法選舉)，該委員選任之資格由住戶互推產生，並以所得表決之表決權數較高者充任之，不受表決權一定比例之限制，但全部參與表決之表決權不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。

三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、監察委員、財務委員。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任監察委員，依此類推。

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乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上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。

三、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。

四、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

五、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。

第七條：委員之任期

一、委員之任期為一年，連選得連任一次。

二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。

三、管理委員會之委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

第八條：管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，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：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管理委員會之職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或住戶報告前一年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，將其一部份之職務，委任其他委員處理。

- 五、監察委員應監督管理委員會、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務，並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(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

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，區分所有權人除於交屋前應依照房地預定買賣契約書之相關規定預繳費用外，日後並應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、基於交屋初期社區管理維護之需要，買方需於辦理交屋同時應繳交管理費，以各該戶之產權坪數（不含汽車停車位）每月每坪 150 元計算，每個倉儲機械汽車停車位每月應繳新台幣 1000 元。用以支付本大廈所發生各項管理服務費用（警衛、公共水電、清潔衛生、庶務等費用）。代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，若有透支則暫由賣方所提撥之公共基金抵付，如無透支則管理費餘額於管理委員會正式運作並開立法定帳戶後，無息移交管理委員會。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，區分所有權人同意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。但本規約另有約定者，從其約定。
- 五、區分所有權人如未遵期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

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為郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱用管理人之報酬。
- (二)共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
- (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劃性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時之特別事由必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前項之費用，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，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定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之。

第十三條：使用限制

一、區分所有權人及住戶對於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，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。

二、區分所有權人及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：約定專用或約定共用部分使用償金之約定

一、共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，除依本規約第二條及區分所有權人與賣方簽訂之房地預定買賣契約書所載得永久無償分管使用者外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。

二、前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

第十五條：財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十六條：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、住戶、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條：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；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管理必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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)住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依本原條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，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。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十

五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。外牆開口部或陽台設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

(三)住戶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)住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，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。

第十八條：其他約定事項

一、停車位所有權人，可將車位對外出租給非區分所有權人，承租者需遵守本社區規約使用之。

二、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訂之。

三、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承租或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

附件十五、個人資料之蒐集處理及利用

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