

房屋土地預售買賣契約書

買受人： (下稱「甲方」)

立買賣契約書人：

出賣人：鴻暘建設股份有限公司 (下稱「乙方」)

茲為「青耘上」(下稱「本社區」)房屋、土地及停車位預定買賣事宜，經雙方合意訂立房屋土地預售買賣契約書(下稱「本契約」)，其條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約所有條款及各項附件於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

第二條 乙方廣告之義務

乙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。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市文山區華興段三小段 110 地號土地共 1 筆，面積共計 1,066 平方公尺(約 322.47 坪，日後如有因土地合併、分割或重測，則依地政機關辦理所有權登記之新地號、新面積為準)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

依據臺北市政府都市發展局 109 年 7 月 15 日核準(109)建字第 0150 號

建造執照(附件一)，乙方於前項土地內興建地下三層及地上十四層之社區共計 65 戶，甲方係承購本社區編號第_____棟第_____樓房屋，共計壹戶(附圖一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車位空間 獎勵增設停車位為地上 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，其規格如下：

無障礙停車位長 6.00 公尺，寬 2.75 公尺，高 2.10 公尺

大停車位 A 長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

大停車位 B 長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

標準停車位長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 1482.65 平方公尺(約 448.50 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計算之，其占共有部分總面積之比例及計算方式如【附件二】所示。建造執照核准之該層停車空間平面圖如【附圖二】。

(二)甲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)甲方購買之停車空間屬共有部分且無獨立權狀，該停車空間面積占共有部分總面積之比例約為 100000 分之_____ (停車位總面積約為_____平方公尺/共有面積約為 3181.03 平方公尺)。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買本社區編號第_____棟第_____樓房屋乙戶，土地持分面積_____平方公尺（_____坪），其應有權利範圍為____/____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 3,531.06 平方公尺（1,068.15 坪）比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積(不含車位)共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

名稱	面積	
1.專有部分	平方公尺	約_____坪
① 主建物	平方公尺	約_____坪
② 附屬建物 —陽臺	平方公尺	約_____坪
2.共有部分	平方公尺	約_____坪

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依本契約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、本社區共有部分項目包含：

- (一) 地下三層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、機電設備室、日用水箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、消防泵浦室、管道間。
- (二) 地下二層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、管道間。
- (三) 地下一層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、台電配電場所、受電箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、電信室、配電盤、緊急發電機室、日用油箱、機房、管道間。
- (四) 一樓：門廳、梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、機房、進氣管道、排氣管道、機車充電區、機車位。
- (五) 二樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。
- (六) 三樓至十四樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。
- (七) 屋突一層：排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、屋頂平台及其他依法應列入共有部分均屬之。
- (八) 屋突二層：戶外梯乙、日用水箱、消防水箱機房及其他依法應列入共有部分均屬之。
- (九) 屋突三層：戶外梯乙、梯間、日用水箱、電梯機房及其他依法應列入共有部分均屬之。

二、本社區共有部分總面積計 3181.03 平方公尺 (約 962.26 坪)；專有部分總面積計 3531.06 平方公尺 (1068.15 坪)；總面積計 6712.09 平方公尺 (約 2030.41 坪)。

三、前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與本社區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算(附件二)。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本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、依本契約第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且甲、乙雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。(含營業稅)

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____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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__ (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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方(如附件三)。

同業連帶擔保

本預售屋與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本買賣契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本買賣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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條 付款條件

- 一、除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件四）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。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方應於接獲乙方書面掛號繳款通知單七日內（以郵戳為憑）至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 三、本條有關付款條件之各項約定，業經甲方充分認知並審閱無誤。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 二、甲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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲、乙雙方同意依第二十七條第三項違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、甲方確知預定貸款金額係為繳付買賣價金期款，非屬交屋尾款，甲方應依本契約規定配合辦理並如期撥付。如須辦理貸款給付應依本契約第二十條貸款約定內容支付乙方。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位：

本社區地下層共三層，總面積 1977.77 平方公尺（約 598.28 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，其餘面積 1482.65 平方公尺（約 448.50 坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予甲方。

- (一) 本契約地上一層及地下一至三層共規劃汽車停車空間共計40位及機車停車空間共計41位(如附圖二)，其中位於地上一層機車位編號1至41號機車停車空間(編號第10號為無障礙機車位)等規劃為公共設施，由全體區分所有權人共有持分，依住戶管理規約(如附件五)約定使用；惟不得任意變更無障礙汽、機車停車位使用用途及加裝其它設備，依據身心障礙者專用停車位設置管理辦法及建築技術規則建築設計施工編等規定，如有身心障礙者或承載身心障礙者本人欲使用時，應得使用該停車位，該車位之區分所有權人不得拒絕。
- (二) 本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至三層，由各該汽車停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為汽車停車空間管理使用、收益或處分，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地面積與總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，緊急避難及公共設施維修等公共利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區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。其效力並及於各共有持分之一般繼受人及特定繼受人。

二、法定空地：

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

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

四、本社區法定空地、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。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如【附件六】建材設備表，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，除經甲方同意外，乙方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，甲、乙雙方同意依照本契約第二十七條違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國 110 年 4 月 9 日之前開工，預計民國 116 年 10 月 8 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、甲方同意自來水池、機電設備空間（消防 / 電信 / 汙水）、進排氣管道、垃圾儲藏空間、消防泵浦室、台電配電場所、電表箱、受電箱、緊急發電機室、消防水箱、水箱…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。

三、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 建築設計變更之處理

一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，若影響建築安全、建築相關法令或影響他戶權益（包含但不限於變更污水管線、衛浴及廚房隔間、玄關門位置、形式或開門方向等）者，乙方得拒絕甲方要求之變更。其他有關建築主要結構，大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，不得要求變更。甲方欲更改之施工圖樣，如違反建築法規或影響鄰戶樓層之權益時，乙方得拒絕且不視為乙方違約。

二、建築設計變更之申請依下列各款為之：

(一) 甲方若有建築設計變更需求，應於乙方所排定之工程變更時間表（如附件七）期限前，以書面向乙方提出申請，此項變更申請以一次為限；逾期未申請建築設計變更，視同不辦理變更，乙方得逕依原圖說施作。若因甲方要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若變更之樓層與實際興建樓層差距為六樓層以內(含六樓層)時，為不影響全區工程進度，乙方得不受理變更。

(二) 辦理變更時，甲方應親自於乙方所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），如甲、乙一方未於工程變更單上簽認者，不生變更效力。辦理變更時，甲方需親自簽認，並由甲方附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令等之規定。甲方若以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。

(三) 工程變更或選認事項如甲方無法簽認或逾乙方所定期限仍未決定時，則依原圖及乙方選定建材施工。

- 三、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方需求，則甲方得辦理工程變更減帳，由乙方退還甲方該材料之價額，甲方不得要求自行提供材料交由乙方代為施工。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加款繳款通知書，通知甲方應於繳款期限內繳清工程追加款後，始確定變更有效。若甲方未於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認，或未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十五條第三項之交屋保留款予以扣除。
- 五、乙方基於不影響本大樓結構安全及法令之因素，得經政府主管機關之核准，就本大樓為必要之變更設計，甲方絕無異議。
- 六、為求本社區整體之精緻格調，各立面外觀、色澤及社區共同使用部份，乙方保有類似形式、色系之修改權，甲方絕無異議。
- 七、乙方依實際需要，得在不影響甲方專有產權登記權益之情形下，逕依相關建築法規或建築設計上之需求作局部變更或就未售出部份變更隔間、戶數，乙方不另行通知，甲方絕無異議。
- 八、本契約如雙方合意解約或甲方違約遭乙方解約，乙方除得依本契約第二十七條約定沒收甲方已繳價金外，甲方亦應負擔所購房屋回復原狀之相關一切費用，並於解約同時一併結算，乙方得自應退還甲方之已繳價金(如有)逕予扣除；如有不足，甲方仍應於乙方指定期限內給付乙方。

第十五條 驗收

- 一、乙方依約完成本房屋一切主建物、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，應通知甲方進行驗收手續。

- 二、有關燃氣設備按燃氣設備配設明細（如附件八）配設。
- 三、甲、乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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。
- 四、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（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）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除本契約另有約定，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）本案預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- （二）本案預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經甲乙雙方議定後，由甲方 乙方負擔；未議定者，由乙方負擔。

甲方簽章：_____

- 五、甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限甲方所承購之專有部分，公共設施不列為交屋範圍，公共設施俟全體住戶成立管理委員會(下稱「管委會」)後再行點交予管委會，甲方不得以公共設施未全部完成為由拒絕驗收及交屋。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本契約土地所有權之移轉，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

本房屋所有權之移轉，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、乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，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，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙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乙方。
 - (三)本項第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、本條第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十七條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- (一)乙方付清因延遲完工或交屋所應付之遲延利息予甲方。
 - (二)交屋前如本房屋有瑕疵或未盡事宜，由乙方於交屋前完成修繕。
 - (三)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

- 二、甲方繳清所有之應付未付款後，由乙方通知甲方，簽具交屋單，憑交屋單點交、遷入及進行本房屋裝潢施工。
- 三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊、住戶管理規約草約、混凝土氯離子含量檢測報告單、鋼筋無輻射污染證明、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 四、甲方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任；但可歸責於乙方時，不在此限。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本房屋之水電費、瓦斯基本費、社區管理費等相關費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 六、甲方應憑簽具之交屋單換領本房屋之鑰匙後方可遷入使用，不得以任何理由要求先行進入本房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等；如有違反，乙方得強制拆除或搬離，若因而產生費用或與甲方或其指定之人員發生糾紛等，甲方應負擔全部費用及法律責任。
- 七、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意，本社區之管理維護工作係委由乙方所聘任之公寓大廈管理維護公司辦理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第十八條 共有部分之點交

- 一、乙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。甲、乙雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管委會或推選管理負責人後七日內，應會同管委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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管委會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、甲方同意自本社區完工之日起，由乙方或其指定之人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止。

四、甲方同意本社區之所有公共設施設備須待本社區管委會成立或管理負責人推選後，由管委會或管理負責人接管維護，甲方不得以本社區公共設施設備有瑕疵、未完成或未交付管委會或管理負責人為由，延遲辦理本房屋之交屋手續及支付任何款項。

第十九條 保固期限及範圍

一、除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，由乙方應就如下設施、設備負責保固：

(一)本房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，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、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線...等)及防水部分(如屋頂防水、窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水...等)負責保固一年。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

(二)電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、淨水器、電腦馬桶蓋、多功能暖風機等設備自交屋日起保固一年。

(三)公共空間之機械設備(發電機設備、消防泵浦、電梯設備、空調、活水系統設備、監控對講保全設備、自動噴灌系統等)自領取使用執照日起保固一年。

(四)公共設施之防水、裝修面飾材(如門窗、地壁磚、石材等)、衛浴設備及茶水間設備自領取使用執照日起保固一年。

- 二、前項各款所定期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、甲方、本社區管委會或管理負責人於本條第一項保固期間屆滿後，如需乙方提供維修服務時，應依乙方或乙方協力廠商之報價支付維修費用。
- 四、本房屋交屋後，乙方如因保固而需進入甲方屋內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，甲方應無條件同意配合乙方或乙方指定修繕者進入屋內進行修繕。
- 五、因天災、事變等不可抗力事件，或因甲方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未按保養週期確實保養或使用不當等不可歸責賣方事由所致前項設施、設備之損壞，及其他消耗品項(如燈泡、安定器、發電機柴油、消防泡沫原液等)，應由甲方自行負責，不在保固範圍。
- 六、有關本社區公共設施設備之例行性保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)、保養、維護等，應由本社區管委會或管理負責人處理。

第二十條 貸款約定

本契約【**附件四**】房地價金分期付款明細表約定之銀行貸款金額合計為新台幣____仟____佰____拾____萬元整(下稱預定貸款金額)，甲方得依下列方式給付予乙方：

一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本契約房屋契稅單時，甲方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予乙方，甲方繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方：_____

二、辦理貸款

(一) 委辦貸款

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款（詳如附件九），並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各點處理：
 - (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙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），由甲方按月分期攤還。
 - C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲、乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (2) 可歸責於乙方時：

差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
 - (3) 可歸責於甲方時：

係指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續等任何屬甲方個人因素，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起____天內(不得少於三十天內)一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(二) 自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者或需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款（如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等），應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限內，先辦理完成乙方統籌代覓金融機構之貸款對保手續，否則乙方得拒絕配合甲方提出自洽金融機構貸款之申請，並視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
2. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額及買賣契約書等），並應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後一個月內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向乙方提出申請；逾期乙方得拒絕配合甲方自洽金融機構貸款之申請，乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內，甲方絕無異議。
3. 乙方應於取得使用執照後，將房地估價必要資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
4. 甲方應於乙方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起二十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續（包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續等），甲方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票及「撥款委託書暨承諾書」；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」及抵押權設定書等其它貸款證件交付予乙方。逾期未履行完成者，每逾一日，甲方應加計依預定貸款金額計算萬分之二滯納金予乙方；甲方逾期超過二十個日曆天時，則視同甲方放棄自洽金融機構

之申請，乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內，甲方絕無異議。

5. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，預定貸款金額應直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由；逾期撥款者，則甲方應依預定貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方。
6. 乙方於確認收受甲方自洽金融機構將預定貸款金額撥付予乙方帳戶內後，應將甲方辦理由乙方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。
7. 甲方因自洽金融機構貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

三、甲方同意不論不辦貸款、辦理貸款(委辦貸款或自洽貸款)均應遵守下列約定：

- (一) 甲方自願減少預定貸款金額或核貸金額不足預定貸款金額時，貸款差額則應於乙方通知期限內繳納。
- (二) 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方逕得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
- (三) 甲方同意本房地產權之移轉、辦理貸款抵押設定及實價登錄等登記手續，委由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本、抵押權設定書等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦

妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

- (四)其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費、保險費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，若逾期未繳，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
- (五)甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方依約應付予乙方一切款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方；但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約。
- (六)金融機關核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- (七)倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知三日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。
- (八)甲方應付產權移轉款項之實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，每日以萬分之二單利計算利息之金額作為遲延利息。

四、 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額；但甲方如採不辦貸款之付款方式支付，則逕依本條第一項不辦貸款之約定於乙方通知繳款期限內繳納該期價款，除有違反本契約第十二條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付預定貸款金額予乙方，經乙方限期書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使本票票據權利或逕行解除本契約。

第二十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十二條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。倘甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方共負連帶履行之義務。甲方轉讓本房屋、汽車停車位所有權時，應連同依土地預定買賣契約書買受之持分土地所有權部分一併移轉，不得單獨轉讓。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、甲方應使繼受人知悉並遵守本契約之一切約定，且不得要求高於本契約約定之預定貸款金額及超過本契約之約定；如繼受人未能遵守本契約之一切約定或甲方與繼受人間有任何糾紛致造成乙方或繼受人之任何損失，概由甲方負完全賠償責任。

第二十三條 質押禁止

除經乙方書面同意外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押；因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融機構貸款遭第三人假扣押、假處分、其它強制執行處分，或刑事檢調機關扣押、凍結或沒收上開權利、已繳價金或金融機構貸款時，均視同甲方違約。

第二十四條 稅費及各項費用負擔之約定

- 一、甲方應負擔項目：

(一) 地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

- (二) 房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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、贈與稅(買受人為未成年人時，房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款、抵押權設定等相關費用、貸款保險費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業單位等所開具之各項稅規費或保證金由甲方負擔。
- (四) 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工，乙方應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管(內線管設施)之可接通狀態，費用由乙方負擔；至銜接公用事業外管線(房地出售範圍外)之瓦斯管費用，經甲乙雙方議定後，由甲方 乙方負擔；未議定者，由乙方負擔。並由甲方自行向瓦斯公司申請裝錶、供氣。
- (五) 甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳(即代收款，不入信託專戶)，並於交屋時結清，多退少補。
- (六) 甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- (七) 基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用按戶數平均分攤至各戶；甲方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。本契約房屋之電錶或水錶如因區分所有權人個人因素遭致拆除，該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，此款項計算方法以本社區公共設施用電或用水之同期帳單為準，視同管理費納入管理費用收取。

二、乙方應負擔項目：

- (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，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，由乙方負擔，但甲方未依第十六條規定備妥申辦文件者，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- (二) 本契約房屋通知交屋日前之地價稅及房屋稅。
- (三) 建物所有權第一次登記相關費用。
- (四) 本房地之水、電裝接工程費用。
- (五) 自通知交屋日起三十日內（含視為點收完成）所發生之水、電費及通知交屋日前之管理維護費。
- (六) 乙方依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、甲、乙任一方如要求本契約應經公證，公證費由甲、乙雙方各負擔半數。

四、本條第一、二、三項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

五、甲方應遵守住戶管理規約第九條裝修施工管理之規定(附件五)，並於進場裝修同時繳交施工保證金或即期保證票新台幣壹拾萬元予乙方或其指定之管理負責人，以擔保甲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規定。甲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。甲方於裝修完成後且合於本社區住戶管理規約第九條之條件者，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或保證票。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利益。

第二十五條 乙方之瑕疵擔保責任

一、 乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、 本社區基地內供公眾通行之現有巷道屬公共空間，應供公眾通行

使用，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，詳如【附圖三】。甲方均充分知悉上開情事，並同意日後不對乙方作主張或請求任何瑕疵擔保責任。

三、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，甲、乙雙方同意解約。解約時，乙方應將所收價款按臺灣銀行活期存款牌告利率加計利息退還甲方。

第二十七條 違約之處罰

一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「乙方之瑕疵擔保責任」等規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。

二、甲方依本條第一項解除本契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

三、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲、乙雙方並得解除本契約。

四、乙方依本條第三項約定解除本契約時，如甲方所購買之房屋已辦妥產權移轉登記時，甲方應將房屋產權登記予乙方或其指定人後，乙方始依本契約約定返還款項予甲方；其因此所增加之稅規費，應由甲方負擔，並應於乙方通知之日起三日內一次繳清，否則甲方應支付乙方依上開稅費總額計算按日以萬分之二單利計算之遲延利息。

五、甲、乙雙方當事人除依前述第二、三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條 共同承買

甲方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶保證責任。登記名義人無特別約定者，則由乙方逕依均分比例登記為分別共有。甲方指定一人（姓名：_____）為送達代收人，甲、乙雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第二十九條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，並由乙方負責保管及辦理下列事宜：
 - (一) 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更等相關事宜。
 - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三) 水、電之申請或變更等相關事宜。
 - (四) 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外用途；如有違反，乙方應依法負相關民、刑事責任。
- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方簽章：_____

第三十條 分管範圍約定及其他約定事項

- 一、乙方應告知甲方、使用人或管委會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜，本社區申請容積獎勵之項目所列如下：
 - (一) 經結構性能評估結果未達最低等級者。
 - (二) 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計。

(三)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者第二級。

(四)取得分級評估「銀級」之綠建築標章及候選等級綠建築證書。

(五)依住宅性能評估實施辦法辦理住宅性能評估之無障礙環境者第一級。

(六)申請重建計畫時程獎勵

上列申請容積獎勵合計為 40%，面積為 959.40 平方公尺（約 290.22 坪）。

二、乙方應於本社區成立管委會後，向臺北市政府都市發展局申請撥付公共基金時，並將陽臺一律禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向該局完成報備程序。

三、為提昇都市美觀及社區綠意，社區共用及部分專有戶內花台之綠化植栽由乙方統一規劃種植，社區共用部分交由管委會管理維護。

四、為因應電動車之發展，並使本社區之停車場便於建置電動車充電系統，區分所有權人可於交屋後自行向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，管委會不得拒絕。

五、社區內行動不便者停車位，為私人專用車位，甲方知悉非屬公共使用，不應隨意私自占用或臨時停用。

五、本社區共有部分分管約定方式：

(一) 本社區之外觀立面、樓頂平台、花台、法定空地、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

(二) 本社區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。非經規約或區分所有權人會議決議，不得約定專用。

(三) 本社區共有部分：

地下三層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、機房、日用水箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、消防泵浦室、管道間。

地下二層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、管道間。

地下一層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、台電配電場所、受電箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、電信室、配電盤、緊急發電機室、日用油箱、機房、管道間。

一樓：門廳、梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、機房、進氣管道、排氣管道、機車充電區、機車位及其他依法應列入共有部分。

二樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。

三樓至十四樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。

屋突一層：排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、屋頂平台及其他依法應列入共有部分。

屋突二層：戶外梯乙、日用水箱、消防水箱機房及其他依法應列入共有部分。

屋突三層：戶外梯乙、梯間、日用水箱、電梯機房及其他依法應列入共有部分。

由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用，並由管委會統籌管理。

- (四) 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。本社區之法定空地、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【附件五】訂定之。

六、本社區專有部分分管約定方式：

為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備之維護，甲方應按乙方規劃之空調主機位置裝置，甲方同意不透過區分所有權人會議決議變更各戶空調主機裝置位置，及不提出其他任何法律上及訴訟上之主張。

七、日後本社區因清洗外牆吊掛器具需經由區分所有權人之陽台或露台時，甲方應無條件提供管理委員會清洗本社區外牆使用。

- 八、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質(汽油、煤油等)、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後甲方之使用、租賃、買賣須切結遵守，明確告知繼受人、使用人。
- 九、本社區地上一層編號第 1 至 41 號機車停車空間（其中編號第 10 號為無障礙機車位）規劃為公共設施，由全體區分所有權人共有持分，並依住戶管理規約【附件五】約定使用；惟不得任意變更無障礙汽、機車停車位使用用途及加裝其它設備。依據身心障礙者專用停車位設置管理辦法及建築技術規則建築設計施工編等規定，如有身心障礙者或承載身心障礙者本人欲使用時，應得使用該停車位，區分所有權人不得拒絕。
- 十、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一層至地下三層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理、使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間並無使用權利，除防空緊急避難或公共設施維修等公共利益之使用外，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。地下一層所屬之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 十一、關於本契約第十三條第一項開工及取得使用執照期限部分，乙方如有下列情事之一者，甲方同意得順延開工或取得使用執照期限：
1. 甲方要求變更室內設計致影響工程之進度時，其影響期間。
 2. 因本社區興建過程中，倘發生鄰損或工安事件，其經主管機關命停工調查及改善期間或相關修復期間，均不計入完工期限。
- 十二、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於乙方通知時預繳依下列收費標準計算之六個月房屋及

汽車停車位管理維護費用：

- (一) 各戶總坪數計算每月每坪新臺幣壹佰貳拾元整。
- (二) 汽車停車位每月每位新臺幣捌佰元整。
- (三) 管理基金每戶新臺幣壹萬元整。
- (四) 上述預繳之管理維護費用為支付乙方代管本社區期間之管理維護費用(包含但不限於：公共設施水電費、樓管人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等費用)；該管理維護費於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理費用並結算上述預收之六個月管理維護費後，若有餘額則應無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。
- (五) 自乙方通知交屋日起(含視為點收完成)，不論甲方是否遷入，本契約房屋所發生之一切管理維護費均應由甲方負擔，甲方不得以本社區公共設施未移交等事由拒絕支付。

十三、關於本契約第二十條貸款約定：

- (一) 本契約第二十條第二項第(一)款委辦貸款部分，乙方不保證甲方可貸得原承諾貸款之成數。
- (二) 不論甲方係不辦貸款、委辦貸款、或自洽貸款，如因不可歸責於雙方之因素，導致金融機構核貸之成數與原預定之成數有差額時，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額，否則視為甲方違約，乙方得逕依本契約第二十七條約定處理。如可歸責於乙方之因素時，導致金融機構核貸之成數與原預定之成數有差額時，甲方同意無條件解除本契約，乙方應將甲方已付之買賣價款無息返還甲方，且甲方同意不對乙方為任何賠償或補償之請求或主張。
- (三) 關於甲方於本契約第二十條所定應履行之義務，如甲方未遵期履行(或有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為)，視為甲方違約，乙方得依本契約第二十七條約定處理。

十四、甲方依照本契約第二十四條稅費及各項費用負擔之約定第一項

甲方應負擔項目，應於乙方通知預繳時向乙方繳付。

- 十五、甲方若以支票支付價款或有關費用時，甲方應擔保其兌現，並以兌現日為繳款日；如有退票，視為甲方違約未繳款，乙方得依本契約第二十七條第三項約定辦理。
- 十六、甲、乙雙方同意移轉時，依主管機關公告之當年度土地公告現值及房屋評定現值作為申報移轉現值及公契價格。
- 十七、本社區若因主管建築機關依法令規定或乙方認有變更必要時，則甲方同意乙方有權利變更設計並依主管機關最後核准圖說為準。甲方並同意乙方在不影響本大樓整體結構、品質及甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物之原則下，可對於平面隔間、戶數及設備保有修改權，乙方得不通知甲方逕行辦理變更設計。
- 十八、公共空間設計裝修材料及施工方式統一由乙方訂定，乙方保有修改權利。倘若因政府法令限制無法施作時，乙方得按照建造執照設計施工，甲方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本契約之買賣價金。
- 十九、乙方於銷售期間如設有商業展示空間之裝修表現，並非甲、乙雙方買賣標的及交屋標準，甲方所購房屋建材設備悉依【附圖二】建築執照平面圖與【附件六】建材設備表，甲方不得要求乙方必須施作與商業展示空間相同裝修(註：樣品屋僅為設計師裝修展示)。
- 二十、本條各項分管約定及其他約定事項，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

甲方簽章：_____

第三十一條 通知及送達

甲、乙雙方就本契約所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，以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變更，如未辦理致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞之日期視為送達日期。

第三十二條 疑義之處理

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

第三十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第三十五條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

(以下無正文)

附圖及附件：

附圖：

- 【附圖一】房地出售標示平面圖
- 【附圖二】本社區汽機車停車空間平面圖
- 【附圖三】一樓平面圖

附件：

- 【附件一】建造執照（含附表）
- 【附件二】房地及汽車停車空間面積說明
- 【附件三】信託契約影本
- 【附件四】房屋、車位（建物價金及土地價金）付款明細表
- 【附件五】住戶管理規約
- 【附件六】建材設備表
- 【附件七】工程變更時間表
- 【附件八】燃氣設備配設明細
- 【附件九】代辦抵押貸款委託協議書
- 【附件十】個資聲明書

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址： 縣市 市區 村 鄰
路 街 段 巷 弄
號 之 樓

通訊地址： 縣市 市區 村 鄰
路 街 段 巷 弄
號 之 樓

同戶籍地址

聯絡電話：(公司) _____ 分機 _____
(住家) _____
(手機) _____

房地出賣人

乙 方：鴻暘建設股份有限公司

負責人：張富逸

統一編號：80037697

公司地址：台北市中山區撫順街 23 號 2 樓 公司電話：(02)2585-1818

不動產經紀業

名稱：鴻慶廣告事業有限公司

統一編號：89595258

負責人：曾旭慶

身分證字號：

地址：台北市松山區東興路 26 號 7 樓

電話：(02)2528-7655

不動產經紀人

姓名：卓守訓

身分證字號：

地址：台北市松山區東興路 26 號 7 樓


電話：(02)2528-7655

中 華 民 國 年 月 日

【附圖一】房地出售標示平面圖

【附圖二】本社區汽機車停車空間平面圖

【附件一】建造執照（含附表）

臺北市政府都市發展局建造執照存根				109建字第0150號			
起造人姓名	鴻暘建設股份有限公司			住址			
設計人姓名	吳亞蘋			事務所名稱	吳亞蘋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層66戶		
建築地點	地址	文山區華興里-					
	地號	文山區華興段三小段0109-0001號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	306.4m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	6248.74m ²			其他	1066.0m ²	
發照日期	109年07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54個月內竣工		
工程造价	\$ 91,876,596 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
A棟地下001層	664.78	3.0	(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間), 664.78m ² 共20筆(詳見附表)				
總計:						6248.74	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。

字 號 第 109 建 字 第 0150 號



臺北市府都市發展局建造執照存根附表

109建字第0150號

地號：文山區華興段三小段0109-0001號	文山區華興段三小段0110-0000號
文山區華興段三小段0111-0000號	文山區華興段三小段0112-0000號
文山區華興段三小段0230-0001號	文山區華興段三小段0231-0001號
建築物概要：A棟地下001層、面積：664.78m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (防空避難室兼停車空間), 664.78m ²	A棟地下002層、面積：634.95m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (防空避難室兼停車空間), 634.95m ²
A棟地下003層、面積：678.08m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (防空避難室兼停車空間), 678.08m ²	A棟地上001層、面積：254.88m ² 、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2), 254.88m ²
A棟地上002層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上003層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上004層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上005層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上006層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上007層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上008層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上009層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上010層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上011層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上012層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟地上013層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²
A棟地上014層、面積：300.28m ² 、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 300.28m ²	A棟突出物001層、面積：37.47m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (樓梯間)(機房), 37.47m ²
A棟突出物002層、面積：37.47m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (樓梯間)(機房), 37.47m ²	A棟突出物003層、面積：37.47m ² 、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (樓梯間)(水箱), 37.47m ²

雜項工作物：水溝：長度107.0m、面積32.1m²

圍牆：長度87.74m、高度2.3m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用106年12月21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：

- 首次掛號日期：《109》年《4》月《30》日（法令適用日期：109年4月30日危老重建計畫掛件日）。
- 建築地點：文山區華興里。
- 實設空地《759.6》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《長浩結構技師事務所》，技師：《許浩展結構》技師。
- 地質調查專業技師：《兩家土木技師事務所》，技師：《林家民土木工程》技師。
- 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶電機》技師。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《183.4》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分183.4平方公尺），共《2》戶。拆除門牌：《台北市辛亥路20巷5號, 13號》由吳亞蘋建築師事務所 吳亞蘋 負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 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。
- 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 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

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

109建字第0150號

注意事項：

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。

- 14.昇降機《2》部。
- 15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 16.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。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.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核。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 21.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 22.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 23.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299.43平方公尺，屋頂平臺綠化面積為159.31平方公尺。
- 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積159.31平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣 2296915元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後起造人所繳之保證金無息退還。
- 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.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審核可文件。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生處協調管遷計畫事宜。
- 32.基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨地側4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.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書備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 37.拆除執照（含合併建之拆除部份），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。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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144.89立方公尺，於申報開工前應將剩

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

109建字第0150號

注意事項：

- 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。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 42.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109年4月15日北市都建字第1093042333號函核准重建計畫其獎勵容積為959.4平方公尺該容積獎勵額度40%在案；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。
 - 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻暘建設股份有限公司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3216389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。
 - 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻暘建設股份有限公司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 4824583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。
 - 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻暘建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣3216389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無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 46.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。
 - 47.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。
 - 48.（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。
 - 49.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。
 - 50.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）



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106年12月21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、建築面積調整：戶外甲乙梯面積範圍修正。建築面積變更前為306.4m²，變更後為307.21m²，增加0.81m²。詳A1-01面積計算表、A2-05一層平面圖、A2-06二層平面圖。
- 二、容積樓地板面積調整：容積樓地板面積變更前為3356.75m²，變更後為3357.47m²，增加0.72m²。詳A1-01面積計算表、建築物變更設計概要表。
- 三、筏基平面圖補正。詳A2-1筏基平面圖。
- 四、東向、南向立面窗戶形式調整。詳A3-1南向立面圖、A3-2東向立面圖、A6門窗表。
- 五、二至十四層南向陽台調整，B、C戶陽臺格柵調整。詳A2-06二層平面圖、A2-07三至十四層平面圖、A3-1南向立面圖。
- 六、二至十四層各戶隔間牆調整，未涉及分戶牆調整。詳A2-06二層平面圖、A2-07三至十四層平面圖。
- 七、面積計算表、公寓大廈約定專共用圖說併案修正。
- 八、工程造價調整：變更前金額為91,876,596元，變更後金額為92,015,280元，增額138,684元。
- 九、總積樓地板面積調整：總樓地板面積變更前為6248.74m²，變更後為6258.2m²，增加9.46m²。詳A1-01面積計算表。

其餘同原核准。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《01》月《03》日（法令適用日期：108年1月17日）。
2. 實設空地《758.79》平方公尺。
3. 結構專業技師：《長浩結構技師事務所》，技師：《許浩展》結構專業技師。
4. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》電機專業技師。
5. 未設置空氣調節設備。

【附件二】房地及汽車停車空間面積說明

壹、土地持分面積計算方式說明如下：

一、當戶房屋土地持分面積：

當戶房屋土地持分面積＝【(以地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶專有面積) / (本社區全部房屋專有面積 3531.06 平方公尺)】X 本基地面積所計算之比例持分面積。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物(即陽台)面積。

二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

一、建物專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積（即陽台）。

二、本社區共有部分項目包含：

三、地下三層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、機房、日用水箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、消防泵浦室、管道間。

四、地下二層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、管道間。

五、地下一層：不具獨立權狀之停車空間、部分汽車車道、台電配電場所、受電箱、無障礙電梯、安全梯乙、梯間、電信室、配電盤、緊急發電機室、日用油箱、機房、管道間。

六、一樓：門廳、梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、機房、進氣管道、排氣管道、機車充電區、機車位。

七、二樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。

八、三樓至十四樓：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、管道間。

九、屋突一層：排煙室、緊急升降機、無障礙電梯、戶外梯甲(無障礙)、戶外梯乙、屋頂平台及其他依法應列入共有部分均屬之。

十、屋突二層：戶外梯乙、日用水箱、消防水箱機房及其他依法應列入共有部分均屬之。

十一、屋突三層：戶外梯乙、梯間、日用水箱、電梯機房及其他依法應列入共有部分均屬之。

參、房屋及汽車停車空間面積計算方式說明如下：

本社區之總面積計 6712.09 平方公尺（約 2030.41 坪）

一、主建物面積及附屬建物(即陽台)面積總計約 3531.06 平方公尺（約 1068.15 坪）。

★建物專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。

二、本社區共用部分總面積為 3181.03 平方公尺(約 962.26 坪)。

共有部分之權利範圍係依「買受之主建物面積及附屬建物(即陽台)」與「本社區主建物面積及附屬建物(即陽台)總面積」之比例而為計算，其面積係以本社區之共有部分總面積乘以該權利範圍計算。

三、各戶分攤公共設施面積之計算方式

$$= \frac{(\text{各戶專有面積})}{(\text{全區之專有面積})} \times \text{公共設施總面積}$$

本社區專有總面積計 3531.06 平方公尺（約 1068.15 坪）。

四、車位共有部分（汽車停車位部分）：

汽車停車位不分配土地持分。地下層汽車停車空間之面積（含車道）1482.65 平方公尺（約 448.50 坪），由地下一層至地下三層共計 40 輛汽車位所有權人按停車位大小比例分攤，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 46609/100000 共同持分。

五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

肆、房地依下列方式計算面積：

一、建築物之外牆，以牆之外緣為界。

二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共同牆壁依本條第二項之規定，無隔牆設置者以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

伍、專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

【附件三】信託契約影本

信託契約書

立契約書人：

委託人：鴻暘建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市文山區華興段三小段 110 地號一筆土地之開發案(預售案名「青耘上」,下稱「本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「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」相關規定,甲方茲委託乙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人,由乙方進行資金控管,按工程進度專款專用。為此,立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守,約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託,受益人即委託人甲方。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」）。

- 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（下稱「買賣契約」），於所有權登記前所給付賣方（即甲方，以下同）之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款（包括但不限於金融機構貸款）。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 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、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間甲方之買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，倘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（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先將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。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙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，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，由乙方為甲方開立信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將上開信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門。本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。
- 三、 甲方同意本專案工程於九樓樓地板完成後，方得依前項專款專用範圍申請動用資金。擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方審核；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由甲方負責。
- 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、 乙方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全部數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有本專案買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 六、 乙方如依前項保留爭議款項，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約定辦理。
- 七、 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。
- 八、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內

改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

- 九、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『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。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 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。乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 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本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，並同意乙方於本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本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。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)，查詢途徑為：[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款]。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) 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。
- (五) 本契約第二條第四項「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，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。

- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、 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。
- 八、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
- 九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之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原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。
- 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，不負實質認定之責任，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、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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信託財產結算報告書，郵寄予甲方，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）於郵件送達前開文書後十日內，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之明細，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，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有

異動時亦同。

二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭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

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『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。

交
詢
告

補

過

抵

為

其

屋
方
:

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）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。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：
 - （一） 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二） 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方書面指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - （二） 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、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。
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所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅款、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證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向本專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（包括但不限於買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、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及依法有調查權機關或金融監理機關。

關
即
產

可
之
文
例。

付
公
為
方
買
信
分

返

符
；
管

方

應

於
、
郵
、
履
法

- 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。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「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」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時（如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用）。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 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以書面郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司授權國泰世華商業銀行股份有限公司使用」。

第二十三條 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臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「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；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

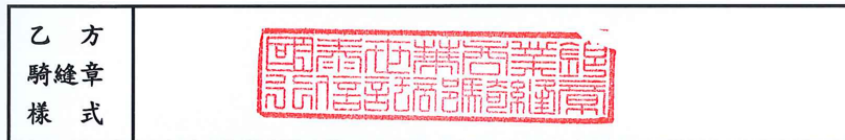
第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，

監式
與未
公司
受
契約
，否
。
消、
去買
去應
去並
令任
又得
去並
去商
用」。
時，
曾言
業
，
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、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲、乙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表(樣式如下)，並為本契約成立要件之一，甲、乙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。



- 八、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。
- 九、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
- 十、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方及乙方各執壹份為憑。

附件：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之規定。

■選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他之方式再為解說。

[以下空白]

，
與
：

立契約書人：

甲 方：鴻暘建設股份有限公司

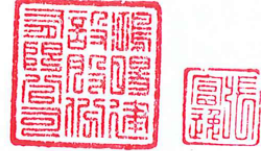
代表人 張富逸



統一編號：80037697

地 址：臺北市中山區撫順街23號2樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



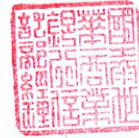
乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上 代 理 人：信託部協理 林純良

統 一 編 號：04231910

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國

年 111. 2. 24 月

日

附件 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

「特
交付
辦理
者，

受
應召
權之
(以
信託
受益

外，
益權
信託

之開
人，

，送

方式

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件(含表決票)之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

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

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

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

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

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、

其身

主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益

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

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

第十七條

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

思表
會議

：督。

人員

人受
向召

上受

席受

集人
益權

之，
所、

【附件四】房屋、車位（建物價金及土地價金）付款明細表

期別	付款期別	房屋款 應付金額	土地款 應付金額	付款日期	收款章
1	訂金	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
2	簽約金	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
3	開工款	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
4	1F 底版 完成	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
5	8F 底版 完成	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
6	上樑 完成	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
7	外飾 完成	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
8	使用 執照 申請	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
9	銀行 貸款	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	
10	交屋款	\$0 元整	\$0 元整	年 月 日	

附註:

1. 甲方應於使用執照申請同時繳納暫收款予乙方，以便代繳各項稅(規)費用，並於交屋時結清，多退少補。
2. 本表係依「青耘上」房屋土地預定買賣契約書第九條規定之繳款辦法。

甲方確認簽章： _____

【附件五】住戶管理規約

本大樓之住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆負遵守義務。茲分載如下：

第一條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

第二條：區分所有權人會議

一、大會由本大樓全體區分所有權人組成，召集人由區分所有權人互推一人產生。

二、大會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。

三、下列各目事項，應經大會決議始生效力：

(一)規約之訂定或變更。

(二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(三)本大樓之重大修繕或改良。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。

四、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。

五、大會討論事項，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。

六、前款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，其超過部份不予計算。

七、大會之決議事項，應做成會議記錄，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。

第三條：大會為本大樓之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員為之。凡成為本大樓之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由鴻暘建設股份有限公司擔任或指定專人為本大樓之管理人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第五條：區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存，其有轉讓或繼承者亦同。

第六條：本大樓區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、經常管理費：

區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數及車位數分擔費用，包括：

(一)電梯、機電設備保養維護等費用。

(二)本會管理服務人員報酬及管理費用。

(三)清潔費用之分擔。

(四)公共設施之維護管理費、水電費及雜費。

二、臨時負擔費用：

本大樓共有部分之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

三、前二款費用自通知交屋日起算，不論使用與否均應由區分所有權人分擔繳付。

四、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第七條：本會對外代表本大樓處理一切有關本大樓整體事件。

第八條：本會之服務範圍如下：

- 一、共有部分(包括屋頂突出物、公共空間…等)之管理維護事項。
- 二、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備)之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生(包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。
- 四、公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備、消防相關設備)及本大樓非常時刻之有關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項(包括停水、停電之預告、繳費及傳達等)。
- 六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、其他有關本大樓住戶遵守事項之管理及服務事項。

第九條：裝修施工管理：

為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本大樓於未來增、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，並轉載於本大樓之住戶管理規約。
- 二、本大樓裝修戶於規劃施工前，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(向管理委員會查詢閱覽)後始准施工。
- 三、裝修戶與承包商進入社區施工，需依規定至管理中心辦理施工申請，並承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本社區裝修施工管理辦法約定。
- 四、為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修前向管委會繳交施工保證金每戶新台幣壹拾萬元整及預繳30日清潔費(每日壹佰伍拾元整)。

五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一)裝修前需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會辦理進場施工登記。

(二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

(三)搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入樓層之門廳地坪。

(四)材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。

(五)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。

(六)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣參仟元正，從保證金扣除。

(七)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

(八)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則逕由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

(九)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)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

(十一)每日施工時間自上午八時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

六、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修戶與承包商共負連帶責任。

七、裝修戶施工期間如有毀壞或污損共有部分，以及造成環境污染或噪音等損害，由裝修戶及施工承包商共同負擔修復費用及相關罰款，並得逕由保證金中扣除。

八、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

九、裝修完成後且合於下列條件，並經社區管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)雖有前一項目之損壞情事，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。

十、本大樓於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由鴻暘建設股份有限公司或其指定之管理人代為執行。

第十條：為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項，各住戶應共同遵守之：

一、本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，禁止陽台加窗或加裝鐵窗。其他住戶非經區分所有權人會議之決議不得安裝、懸掛或設置廣告物。

二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。

三、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

四、禁止於室外堆積易燃爆炸物或其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。

五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。

六、禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。

七、禁止於樓梯、電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

第十一條：分管約定如下：

一、汽車、機車停車空間：

(一)本約買賣標的地下壹、貳、參層規劃汽車停車空間共計 40 位及地上壹層機車停車空間共計 41 位（如附圖二），其中機車位編號 1 至 41 號機車停車空間（編號第 10 號為無障礙機車位）為公共設施，由全體區分所有權人共有持分，依社區管理規約約定使用，惟不得任意變更無障礙汽、機車停車位使用用途及加裝其它設備，依據身心障礙者專用停車位設置管理辦法及建築技術規則建築設計施工編等規定，如有身心障礙者或承載身心障礙者本人欲使用時，應得使用該停車位，該車位之區分所有權人不得拒絕。甲方知悉非屬公共使用，不應隨意私自占用或臨時停用。

(二)本大樓之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下壹、貳、參層，由各該汽車停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為汽車停車空間管理使用、收益或處分，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地面積與總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除因緊急或防空避難需要無條件開放供公眾之使用外，已確認並同意對本社區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。其效力並及於各共有持分之一般繼承人及特定繼承人。

二、屋頂部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

三、本社區詳如基地內供公眾通行之現有巷道屬公共空間，應供公眾通行使用，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。

四、本分管約定亦為「住戶管理規約」之部份內容，甲方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣標的如有出租、出借、處分或移轉時，甲方並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約定應遵守本契約之「住戶管理規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第十二條：本規約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租人或使用人不遵守本規約所造成的損害，應由區分所有權人(即出租人)負連帶賠償責任。

第十三條：區分所有權人或住戶如有違反法令或本規約，或是在本規約之標的物件內有擾亂共同生活秩序的行為時，得經本會之決議，由主任委員或委員向該等區分所有權人或住戶提出必要之勸告，指示或規勸該等區分所有權人或住戶應儘速採取改正措施。如有區分所有權人或住戶違反本規約；或有住戶或住戶以外之第三者對本社區之共用部分有不法之行為時，為了阻止或排除其不當行為，主任委員並得經本會之決議，訴請主管機關或法院採取必要的措施。

第十四條：如本會未能成立時，其權利義務由區分所有權人互推產生之管理負責人準用之。

第十五條：本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

立 約 人：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】建材設備表

◆ 建築結構

1. 本大樓建築物主要結構係為**鋼筋混凝土造**，其規格應依照主管建築機關核准之建造執照為準。
2. 本大樓由專業結構工程技師電腦精確計算，經都發局核准圖樣施工，全部樑柱、樓板、內外牆，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 要求之國家標準。
3. 本社區為地下參層，地上壹拾肆層之電梯大廈壹棟，**壹層樓高約 4.2 米，貳層至壹拾肆樓高約 3.5 米**，樓板施作厚度為 15 cm。(實際依建築照核准圖說為準)
4. 本建物於**貳至肆層每層設置兩組住友制震阻尼器**，總計共設置 6 組。
5. 隔戶牆採用鋼筋混凝土牆，隔間牆採用輕質灌漿牆隔間。
6. 本大樓採用之鋼筋材料均符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，絕無輻射汙染，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。外牆、隔戶牆及樓板採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式。
7. 預拌混凝土採用符合 CNS 國家標準規範預拌混凝土材料。

◆ 建築外觀設計

本大樓建築採 RC 結構。建物外觀採用天然石材、金屬鐵件、丁掛磚、塗料等材料搭配施工。

◆ 公共空間裝修

1. 壹樓空間：特聘名設計師整體精心設計規劃為社區迎賓等公共設施；依不同空間需求，地坪分別採用天然石材或磁磚等材質搭配，牆面採天然石材或磁磚，搭配木作及室內裝修。

*以上公共設施，材料及施工方式由乙方訂定，乙方保有修改權利。倘若因政府法令限制無法施作時，乙方得按照建造執照設計施工，甲方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本契約之買賣價金。

2. 地下各層及壹樓門廳、梯廳：

地坪：鋪貼天然石材或磁磚。

牆面：貼飾磁磚及搭配飾板整體設計。

平頂：造型天花搭配燈光照明整體設計。

貳樓以上梯廳：

a. 地坪：鋪貼磁磚。

b. 牆面：貼飾磁磚及搭配飾板整體設計。

c. 平頂：造型天花搭配燈光照明整體設計。

3. 壹樓大門：採金屬烤漆大門，搭配門禁管制設施。

4. 地下室停車空間：地坪採整體粉光後塗佈 EPOXY 防滑耐磨地坪，牆面及平頂刷水泥漆。

◆ 電梯

1. 設備規格：電梯採用台灣三菱或日立品牌。

B3F-RF (速度 105m/min) 12 人份壹台、1F-RF (速度 105m/min) 12 人份壹台，梯廂淨高度為 250cm。(上述人份為裝修前車廂規格，實際乘載人份、重量依據裝修後車廂為準)

2. 附加功能：

防夾感應、緊急呼叫功能、停靠樓層指示裝置、防止超載、誤按取消及無人使用自動熄燈功能、自動控制扇門延遲開關、自動開關照明燈及通風扇、停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。

3. 車廂內設樓層進出管制系統(此項由社區管理切換使用)，落實專屬樓層管制，增加社區安全，另附彩色 CCTV 監視設備及緊急求救對講警鈴，連線中央監控櫃檯，以維護乘客安全。

4. 車廂內裝設 SHARP 空氣清淨機，並設置非接觸式按鈕。

5. 車廂內裝：車箱內地坪採天然石材或地磚，依整體設計搭配壁面飾材。

◆ 公共樓梯間

1. 地坪：各層公共樓梯踏步採用止滑石英磚，搭配扶手欄杆。
2. 牆面：水泥砂漿粉光刷水泥漆及設置樓層指示標誌。
3. 平頂：平頂刷水泥漆，並設照明燈具。

◆ 室內設備

1. 門窗：
 - a. 玄關門：各戶玄關門採鑄鋁鋼木門，並搭配鉸鏈、五合一電子防盜鎖（飛利浦、維夫拉克）及五金配件。
 - b. 窗戶：全戶採用 YKK、三協氣密式鋁門窗(活動窗附紗窗)，後陽台門採三合一通風鋁門。
 - c. 玻璃：
 - (1)全戶鋁窗採用 6+6A+6mm 清 LOW-E 熱增強玻璃。
 - (2)三合一通風鋁門採用 6+6mm 膠合熱增強玻璃。
 - d. 室內門：採用木門框及門扇並搭配水平鎖。
 - e. 浴廁門：採用木門框及門扇並加裝通風百葉及水平鎖。
 - f. 廚房門：廚房採用木門框或木門扇。
2. 客餐廳及臥室：
 - a. 地坪：室內客餐廳、臥室及走道採用永大、冠軍、馬可貝里 80x80cm 拋光石英磚。
 - b. 內牆：室內隔間採輕質灌漿牆隔間，面採水泥漆粉刷。
 - c. 平頂：客餐廳、臥房均刷水泥漆。
3. 廚房：
 - a. 地坪：採 80x80cm 拋光石英磚。
 - b. 牆面：牆面貼壁磚。
 - c. 平頂：採矽酸鈣板天花刷乳膠漆，搭配照明燈具。
4. 浴廁：
 - a. 地坪：鋪貼 30x30 石英磚。
 - b. 牆面：貼飾 30x60 石英磚。
 - c. 平頂：採用矽酸鈣板天花刷乳膠漆。
 - d. 衛浴設備(依各戶房屋平面圖規劃為準)：
 - (1)主臥浴室：

- a. 面盆採用 KOHLER、TOTO、HCG 瓷器。
- b. 面盆龍頭採用 HANSGROHE 龍頭。
- c. 馬桶搭配 KOHLER、TOTO、HCG 全自動馬桶（無自動掀蓋功能）。
- d. 淋浴龍頭採用 HANSGROHE 手持蓮蓬頭（含升降桿）並搭配附牆定溫龍頭。
- e. 天花板裝設 KOHLER、TOTO、HCG 多功能暖風機。
- f. 淋浴間採強化玻璃隔屏（A 戶無此項設備）。
- g. 浴櫃採人造石材檯面。
- h. A 戶裝設嵌入式壓克力浴缸。

(2)公共浴室：

- a. 面盆及馬桶採用 KOHLER、TOTO、HCG 瓷器。
- b. 面盆龍頭採用 HANSGROHE 龍頭。
- c. 淋浴龍頭採用 HANSGROHE 手持蓮蓬頭（含升降桿）並搭配附牆龍頭。
- d. 天花板裝設 KOHLER、TOTO、HCG 多功能暖風機。
- e. 淋浴間採強化玻璃隔屏。
- f. 浴櫃採人造石材檯面。

*浴室均搭配明鏡、毛巾桿、漱口杯架、衛生紙架。

◆ 廚具設備

1. 櫃體採用 IMPULS、PANASONIC 廚櫃系統，採用 LG 人造石檯面、進口防潮廚櫃板材、抽屜滑軌採德國 BLUM 靜音回吸系統。
2. 三機設備：
 - a. A 戶、C 戶、D 戶、E 戶均採用林內、櫻花瓦斯爐、隱藏式排油煙機、懸掛式烘碗機。
 - b. B 戶採用林內、櫻花單口感應 IH 爐、隱藏式排油煙機、懸掛式烘碗機。
3. 水槽及龍頭採用不鏽鋼材質。
4. 其他：每戶均附櫻花、愛惠浦複合式冷水淨水器。

*前列廚具檯面尺寸及配備，依各戶房屋平面圖規劃為準，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

◆ 陽台

後陽台：地坪鋪貼 20x20 石英磚、平頂採鋁企口天花、預留洗衣機及熱水器插座並設水龍頭、手動升降曬衣架。

◆ 停車場設備

1. 停車場出入口設柵欄機並以 eTag 控制開關，方便車輛進出管理，1F 車道出入口另設置防水閘門。
2. 車道出口處設置感應線圈，出車時感應後自動開門可保持順暢。
3. 停車場內加裝一氧化碳偵測警報設備，若濃度過高可自動啟動抽排風系統，保持空氣新鮮。
4. 停車場內設有緊急求救按鈕與管理中心連線。
5. 地下各層電梯間，設置緊急對講機與管理中心連線。
6. 停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。
7. 平面車位均設置後輪車檔。
8. 停車場內設置火警自動偵測及泡沫滅火設備，以確保人員、車輛設施安全。
9. 車道及車位照明採用 LED 燈具，以節約用電。

◆ 汽車充電套管

本案汽車停車位均預留電動車充電設備套管，安裝汽車充電樁與佈線費用由使用者支付，社區管理管委會不得拒絕。

◆ 社區自動化設備

1. 地下蓄水池水位高/低預警式監視。
2. 屋頂水箱水位高/低預警式監視。
3. 揚汙廢水幫浦運轉自動監視設備。
4. 電梯狀態監視系統。
5. 汙廢水位過高預警監視。
6. 地下室車道照明由管理中心集中控制。

◆ 公共安全管理系統

1. 門禁管制系統：
 - a. 社區入口大門處設置感應式讀卡機，管制人員進出，並與中央監控電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
 - b. 社區中控櫃檯設置對講機與訪客對講，並可透過各戶對講機過濾來訪賓客。
2. CCTV 監視系統：一樓門廳、社區周圍、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點設置彩色 CCTV 監視系統，與社區中控櫃檯連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
3. 緊急對講系統：地下室梯廳入口處、屋頂平台設置緊急對講系統與社區中控櫃檯監控連線，如遇緊急狀況可利用對講機求援。
4. 社區中控櫃檯設電腦監控主機及顯示器，可顯示各戶警報系統。

◆ 各戶安全管理系統

1. 保全對講系統：各戶室內裝設彩色螢幕保全防盜對講機，可過濾來訪賓客，並與社區中控櫃檯監控連線。
2. 防盜感知系統：各戶玄關門處及後陽台三合一鋁門窗處均設磁簧感知器。
3. 瓦斯感知系統：廚房加設瓦斯洩漏偵測器及瓦斯遮斷閥，並與社區中控櫃檯連線。
4. 緊急求救系統：各戶防盜對講主機與主臥室均設有緊急求救按鈕，如有緊急狀況時，可立即與社區中控櫃檯連繫求援。

◆ 電器設備

1. 供電方式：依照電力公司標準設計各戶均設置獨立電錶，住家採用單相三線式 110V/220V 供電，另設公共電錶，方便社區管理。
2. 管線材質：採用暗管配線，所有配管採用南亞、大洋、華夏正字標記 PVC 管，電線採用華新麗華、太平洋等電線電纜。
3. 開關插座：均為嵌入式裝置，客廳及臥室均設置雙迴路開關，各戶室內採用 PANASONIC 廠牌星光系列開關面板，各戶廚房、浴室及陽台插座均經漏電斷路器供電，以防止漏電現象發生。
4. 開關箱：每戶室內無熔絲閉關及漏電斷路器採用士林、東元。

◆ 緊急發電設備

1. 各戶均設二只緊急專用插座(廚房冰箱、玄關)，連接緊急發電機電源，於台電停止供電時，可及時提供電源及緊急情況時基本電力供給。
2. 地下室裝置緊急發電機設備，緊急發電機規劃排煙淨化器設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時可供電梯、抽水馬達、消防設施、緊急專用插座等正常使用。
3. 緊急供電於救災時優先供電給消防設備使用。

◆ 弱電設備

1. 每戶客廳、臥室均預留電話、電視及網路出線口，方便各戶連線之需求。
2. 屋頂統一裝置數位共同天線。
3. 預留有線電視(第四台)管路，方便客戶未來裝設。(有線電視安裝與收視費用由甲方自行負擔)。
4. 室內設置三合一整合箱(整合電視、電話、及網路管線)。

◆ 給排水設備

1. 供水方式：採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶，頂樓至第壹拾參樓層設置馬達（並預留加壓馬達電源於第壹拾壹至壹拾貳樓層），確保出水壓力。各戶給水幹管於浴廁平頂，設置止水閥開關，方便維修施工。各戶供水設備，戶外管路由乙方統一向自來水公司申請，其費用由乙方負擔。
2. 蓄水設備：地下室蓄水池及屋頂水箱經無毒式防水處理後內部貼磁磚，確保用水清潔及保養清洗容易，並附不鏽鋼爬梯及人孔蓋，全社區水箱孔蓋加設設磁簧微動開關，連接社區中控櫃檯監控，以確保用水安全。
3. 管線材質：室內冷、熱水幹管採下配暗管施工，冷熱水管部分全部採用被覆不銹鋼壓接管。室內污水幹管採用南亞品牌之PVC管。
4. 室內排水系統：污水、雨水及冷氣排水採獨立分別排水。

◆ 避雷設備

本大樓採用放電式避雷針系統，可充份確保社區建物之安全。

◆ 天然瓦斯設備

1. 代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工，乙方應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態費用由乙方負擔；至銜接公用事業外管線（房地出售範圍外）之瓦斯管費用由甲方負擔，裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請。
2. 申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求，將於基地內提供降壓設備用地，該設備放置位置由瓦斯公司以考量安全及適當地點選定。

◆ 消防安全設備

1. 自動火警警報系統：各層梯廳及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，有狀況發生可發出警報，以策安全。
2. 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設置手提式 ABC 乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
3. 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於社區中控櫃檯之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動播放。
4. 前列設備依申請建照當時之消防法令規定標準設計及施工。

◆ 空調配管

1. 各戶依平面規劃設計，預留分離式空調設備管線套管，並配合設置壁面排水孔，避免未來鑽孔影響整體結構安全。
2. 各戶設二只冷氣室外機專用電源迴路 220V，並經過漏電斷路器以確保用電安全。

◆ 網路設備

本社區採 FTTH。

◆ 特約事項

1. 以上所列建材設備，乙方基於下列情形，得更換同級品或更高級品：
 - a. 因法令禁止使用或停止生產、進口時。
 - b. 為維護整體建築物外觀與精緻格調，本公司及建築師保有各向立面、顏色、規格、公共設施、管道間、休憩設施、景觀庭園等平面配置及設計之修正權利，但以不損及購屋者之權益為原則。
2. 為確保建築物各向立面之整體美觀，乙方及本社區住戶同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
3. 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色應按本說明所記載範圍、未載明者則考量整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
4. 大理石、花崗石等天然石，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，故銷售現場展現之樣品，僅供甲方參考，甲方同意，上開石材應以施工當時所採為準。
5. 銷售期間乙方如設有展示商業空間、樣品屋之裝修表現為設計師示意及裝潢表現，實際使用之建材以建材表所列為主。
6. 本建案所使用之石材材料(含外牆、公共設施牆面、地坪)係為天然材料，其存於地殼中經億萬年在高溫高壓相作用下形成，歷經開採、切割、運送、磨光加工等十餘道繁複過程製造而成，其表面之紋路、節理、裂紋、孔洞等皆屬自然現象(出廠前表面皆已修補美容至符合使用需求)，此為大自然之瑰寶，若不影響安全及正常使用，僅依個人審美觀感而認定瑕疵者，乙方不提供任何修補之措施。
7. 石英施釉磚係經高溫燒製而成，依國家標準其可容許之翹曲率為凸翹率 0.8mm 以下，凹翹率為 0.6mm 以下，故於鋪貼時因翹曲緣故，會有磚體局部可能無法與漿體完全緊密結合而造成空心，以及些許不平整等現象，應避免更換以免造相鄰地磚鬆動、色差等情形，而擴大影響面積，故在黏結強度無虞，且空心範圍小於磁磚面積 1/5 之以下，甲方將不予更換；浴室廚房壁磚亦同。
8. 本建案 RC 牆，其表面皆以 1:3 水泥砂漿粉光後刷水泥漆，因水泥水化過程會產生熱能致水份散失，牆面可能因此產生細微裂紋，實屬

正常，故若牆面未有空心凸拱等情事，乙方將不為此派員進行修補。

9. 本建案室內隔間採輕隔間濕式灌漿牆，在板與板及板與 RC 牆接縫處，因天氣變化熱漲冷縮時，均會有裂縫產生屬正常現象，與結構安全無關，乙方將不為此派員進行修補。

客戶對上述建材及設備內容完全知悉(註：現場樣品屋僅為設計師裝修展示)

甲方確認簽章：_____

【附件七】工程變更時間表

項次	樓 別	變 更 期 限
1	2F 至 5F	112 年 03 月 15 日
2	6F 至 9F	112 年 07 月 30 日
3	10F 至 14F	112 年 11 月 30 日

備註：

- 一、辦理工程變更請於上班時間內攜帶證明文件至工務所辦理。
- 二、所購樓層請依上列之變更期限內提出變更申請，變更以一次為限，申請提出後一個月內須完成變更手續，逾期恕不受理。
- 三、未辦理或超過變更時間者，管線皆依本公司原設計規劃預留。
- 四、工程變更追加計算以連工帶料核算，追加部份並收取 10.5% 管理費，追減計算以退料不退工核算，追減部份並收取 10.5% 管理費。

【附件八】燃氣設備配設明細

戶別樓層	A	B	C	D	E
2	○	▲	○	○	○
3	○	▲	○	○	○
4	○	▲	○	○	○
5	○	▲	○	○	○
6	○	▲	○	○	○
7	○	▲	○	○	○
8	○	▲	○	○	○
9	○	▲	○	○	○
10	○	▲	○	○	○
11	○	▲	○	○	○
12	○	▲	○	○	○
13	○	▲	○	○	○
14	○	▲	○	○	○

標示 ▲ 提供感應電爐 標示 ○ 提供瓦斯爐

客戶對上述燃氣設備配設明細內容完全知悉

甲方確認簽章：_____

【附件九】代辦抵押貸款委託協議書

立契約約書人_____ (下稱甲方) 茲就購買鴻暘建設股份有限公司 (下稱乙方) 興建之大樓【青耘上】(建造執照號碼：109建字第150號) 編號第棟第____樓之房屋及停車位編號地下第____層第____號，共____位，為支付契約(附件四：房屋、車位(建物價金及土地價金)付款明細表)金融貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

第一條 甲方委託乙方代辦貸款方式

- 一、委託乙方代向金融機構辦理貸款新台幣____仟____佰____拾____萬元整(以下稱預定貸款金額)。
- 二、甲方應於乙方辦理貸款通知送達之日起二十日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料(如繳款證明單、財產證明等)及配合辦理貸款所需相關事宜，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋應付未付之價款。
- 三、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，如可歸責於甲方事由者，甲方應於接獲乙方通知日起____日(不得少於三十日)內，一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額，若甲方於三十日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，**乙方得依本契約第十條逾期付款之處理方式處理。**
- 四、甲方不論是否辦理貸款，於辦辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與貸款金額等額之禁止背書轉讓本票交予乙方，供作價款給付之擔保。乙方取得貸款金額，或甲方已繳清該款項時，乙方應即交還該本票予甲方。
- 五、該貸款起算日以承辦行庫撥款日為準。自撥款日起應攤還貸款銀行之本息全部由甲方負擔清償。

第二條 若甲方辦理優惠貸款或指定其他貸款機構貸款方式

- 一、雙方應基於債權確保原則及乙方作業進度，由乙方委任土地登記專業代理人代為辦理相關事宜。
- 二、債權確保原則：甲方應先行完成乙方指定銀行之一切手續、開立與貸款等額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方。

三、乙方作業進度：

- (一) 甲方應於對保同時開具「同意撥款授權書」壹式兩份交予銀行，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託，俾利該銀行逕將核貸款項直接撥入乙方之指定帳戶。
- (二) 甲方應於乙方辦理第一次登記送件前辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，並於完成抵押設定後三日內撥款，逾期應從第四日(含)起每日按貸款金額萬分之五給付違約金予乙方。若甲方於建物所有權第一次登記送件前未辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，逾期達七日仍未完成時，經乙方以存證信函逾催告期限內仍未完成者，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

第三條 甲方如不辦理銀行貸款、減少貸款金額或於乙方取得貸款之前，終止或解除委託乙方辦理貸款之處理方式

- 一、於委託關係消滅前，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求返還。
- 二、甲方應於接獲乙方通知辦理產權移轉用印前，以現金一次付清本約之貸款金額或減少貸款部份金額。
- 三、乙方應於甲方繳清本款項時返還擔保本票。
- 四、如乙方通知甲方繳交以上款項，而甲方逾期達十日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，**乙方得依本契約第十條逾期付款之處理方式處理。**

第四條 貸款配合事宜

- 一、本協議書之所有貸款相關作業，授權乙方指定之地政士辦理。
- 二、辦理貸款及抵押設定登記所需借款人或保證人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費用等，甲方願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應即時配合辦理。
- 三、貸款手續辦理同時，甲方需預立帳戶、取款憑條、存摺及逕撥貸款相關文件並授權乙方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入乙方指定之帳戶。
- 四、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方須依照貸款機構規定依約履行義務。為促使乙方取得貸款金額，於乙方辦理貸款期間，

如須甲方及甲方保證人提供文件或親自會同辦理或開戶時，甲方及甲方保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事，視為甲方放棄貸款，依本貸款協議書第三條約定之不貸款方式處理。

- 五、甲方應於乙方通知對保期限內完成申辦貸款之對保相關手續，逾期經乙方以存證信函催告，逾催告期限內仍未辦理完成者，依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。
- 六、甲方未依本協議約定遵守辦理，致遲延或未辦妥貸款時，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

立委託書人：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】個資聲明書

鴻暘建設（股）蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意本公司蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

- 一、蒐集之目的：基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。
- 二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如不動產買賣契約書及業務相關文件內容。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經本公司主動或經立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
 - (二)地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所所在地。
 - (三)對象：本公司、辦理價金信託之金融機構、本公司之業務委外機構及與本公司有業務往來之機構。
 - (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。
- 四、依據個資法第三條規定，立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至鴻暘建設股份有限公司（地址：10452 台北市中山區撫順街 23 號 2 樓）或本公司同意之方式以行使下列權利：
 - (一)得向本公司查詢、閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本公司請求補充或更正，惟依法立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。
 - (三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。
- 五、不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供您相關服務。

立書人：_____（簽章）

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日