

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方： 蓮園建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『蓮園心邑』(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國____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：蓮園建設股份有限公司

第二條 乙方對廣告之義務

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，為契約之一部分。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市內湖區石潭段四小段225-2、228-1地號等2筆土地，面積共計1821.07平方公尺(約550.87坪)，使用分區為都市計畫內之第二種住宅區及第二之一種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『蓮園心邑』甲方購買本大樓__棟__樓，共計乙戶(下稱本戶)，為主管建築機關核准111年3月17日第111建字第0098號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二、三)，建築執照登記類別：住宅，興建地上十層、地下三層之大樓。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 甲方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間
獎勵增設停車空間為地上地面地下第____層平面式機械式其他____，依建照執照圖說編號第____號之

停車空間計_____位，該停車位□有■無獨立權狀。其規格為長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺；含車道及其他必要空間，面積共計約_____平方公尺（約_____坪）並依登記時之地政法令規定辦理登記（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。

2. 前款汽車停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本大樓可售汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約49.84%。計算方式如下：

(1) 本大樓共有部分總面積為4510.64平方公尺，包含：

A. 可售汽車停車空間計2248.10平方公尺。

B. 由全體區分所有建物分攤之公設面積計2262.54平方公尺。

以上合併登記為一建號。

(2) 占有比例為： $2248.10/4510.64=49.84\%$ 。

3. 另依法令規定，停車空間屬共有部分，不另分配土地持分。

四、甲方購買之汽車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。

五、甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽立本約時均已確認無誤，且已充分反映於買賣價金中且甲方已完全明瞭並知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

六、本大樓機車停車位之管理與使用，皆由乙方交付管理委員會統籌管理。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

持分比例：本戶之土地持分面積共約為_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍各為十萬分之_____。

各戶土地持分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 4109.88 平方公尺（約 1243.24 坪）比例計算，本契約所載土地持分面積依地政機關登記為準，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：

本戶之房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

1、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(陽台)面積計_____平方公尺。
(約_____坪)。

2、共有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)

3、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，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。(因「坪數」為換算單位，計算時一律至小數點後第2位，四捨五入，若加總計算時產生誤差，則仍以「平方公尺」為標準。)

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本戶房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間以及下列各項目：

地下三層：樓電梯間、梯廳、水箱、消防泵浦室、雨水回收池、機房等公用區間。

地下二層：樓電梯間、梯廳、發電機室空間、機電設備空間(資源回收室)、垃圾車臨停空間、電信室。

地下一層：門廳、樓電梯間、梯廳、電錶區、機電設備空間、廁所、台電配電場所、受電箱室、機車停車區、風除室、無障礙坡道、編號50及51無障礙停車空間等公用空間區。

壹樓及夾層：樓電梯間、梯廳、廁所、管理委員會空間。

其他：二樓至十樓梯廳、樓電梯間、屋頂三層突出物等公共區塊及其他法令應列入共有部分之項目。

二、本大樓共有部分總面積計4510.64平方公尺(約1364.47坪)，其中不含可售汽車停車空間總面積部分計2262.54平方公尺(約684.42坪)；專有部分總面積計4109.88平方公尺(約1243.24坪)。前項不含可售汽車停車空間之共有部分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，其面積係以本社區不含可售汽車停車空間之共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本戶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、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。甲方因面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還，甲方不得再請求任何損害賠償。
- 四、本大樓地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積以地政機關登記為準，汽車停車位長寬尺寸之認定:如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

第七條 契約總價

本契約土地、房屋、車位總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(含營業稅)。本買賣價款不受物價波動或其他理由有所增減之。上述價款包含：

- 一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (1)主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 - 2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予永豐商業銀行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【附件四 不動產開發信託說明書及信託條款】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__(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。但乙方未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。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。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。

第八條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件一)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、於接到乙方掛號繳款通知七日內自行向乙方指定繳納地點或信託銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清。
信託銀行：永豐商業銀行股份有限公司-營業部
戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶
帳號：121-018-0013305-2

第九條 逾期付款之處理方式

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。

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，雙方同意依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（惟如因此增加各項稅費或發生罰鍰、滯納金等費用時由甲方負擔）。

第十條 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

(一)本契約地下層共三層，總面積 3132.91 平方公尺(約 947.71 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 2248.10 平方公尺(約 680.05 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)本契約地下一層第50、51號無障礙汽車停車位產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由全體住戶共同使用，使用管理辦法依管理委員會之規定。

(三)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積（但包含地下一層第50、51號無障礙汽車停車位）。除共同利益之使用、地下一層第50、51號無障礙汽車停車位及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除部分劃為鄰近之壹樓住戶約定專屬管理維護使用外（如附件二）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，得以除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、花台、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。

五、二樓建照圖說上標示有露臺、花台者，甲方同意歸當層臨接戶

分別約定專屬管理維護使用（如附件二）

- 六、約定專用之法定空地、露臺、花台及屋頂突出物用途更改，其權利、義務權屬不因任何一區分所有權買賣、租賃、典押、設定等異動而改變，且不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，並由原所有權人逐一列入交代文件。甲方對上述分管約定充分了解，應遵守本條款及「蓮園心邑公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十一條 主要建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之建材設備表施工，建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方。除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但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，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、雙方若有瑕疵認定爭議或其他事由無法達成本契約交易共識，則委由建築師公會…等公正團體裁量，其所需費用由其主張不被採納之一方負責繳納。
- 六、受電室、供排水設備、通風管道、污水陰井、機械室、逃生孔、消防設備、電信、瓦斯供氣設備及其它有關不可或缺設備之配置等，悉由乙方依照主管機關或事業單位核定位置裝設，其後如有變更或增設時，亦同。
- 七、各戶瓦斯供氣管其型式及顏色鋪設路線悉由瓦斯公司設計，住戶不應任意要求乙方變更鋪設方式。
- 八、甲方、甲方之繼受人及本大樓管委會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 12 月 17 日之前開工，民國 116 年 6 月 16 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：
 - 1、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。
 - 2、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、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。
- 三、乙方如果提前完工時，甲方應依本約第八條及第十五條等相關約定辦理。

第十三條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、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。
- 三、甲方應於收到驗屋或複驗通知期限內配合辦理相關手續，若甲方拒絕或未於期限內辦理驗屋或複驗手續，經乙方書面催告，送達七日內仍未辦理驗收手續，乙方已盡通知之責，甲方不得以尚未驗屋或複驗之理由拒絕交屋。
- 四、雙方針對第二項工程驗收交屋單上缺失內容複驗合格後支付房地總價款百分之四之交屋保留款，另房地總價款百分之一之交屋款，於乙方通知甲方辦理交屋手續時繳納。甲方不得以未完成修繕為由，遲付其他各期期款(包含但不限於金融機構貸款)。甲方不依前述規定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。

- 五、未列於驗收單上之改善事項，如有修繕必要，應依保固維修程序辦理，甲方不得做為拒絕交屋之理由。
- 六、第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用(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)由乙方負擔；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：
1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。經甲乙雙方協議由____方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項及貸款之相關抵押權設定之申報與登記手續，由乙方指定之地政士辦理之，為辦理本約房地產權登記、稅費申報及本約約定使用範圍之用，甲方同意書面授權由乙方代刻印章乙枚（如附件五），作授權

範圍內使用。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。

- 六、甲方違反前項約定，致影響產權登記或拖延貸款核撥時間，或致使土地增值稅或其他稅費增加或發生稅費滯納金，除增加之稅費或滯納金無論屬誰名下均由甲方負擔繳納，並應賠償乙方因此所發生之貸款利息及其他損害。
- 七、甲方於尚未繳清全部價款及各項稅費前，乙方或其指定地政士，對甲方之產權憑證有留置之權。

第十五條 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所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡(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。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，點交後任何損害及失竊均由甲方自行負責。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金

亦由甲方負擔。

- 五、甲方非辦妥交屋手續取得交屋憑證者不得遷入。
- 六、交屋時，甲方同意本戶之點交以甲方購買之專有部分及停車位為範圍，公共設施及設備之清冊、圖說等，依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管，甲方不得以此部分未完成或未點交為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。
- 七、本契約之土地係共有持分，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。

第十六條 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。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，逾期依民法相關規定處理。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，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、乙方依公寓大廈管理條例規定提撥之公共基金，俟管理委員會成立、公設移交完成，並向臺北市政府報備核准後由公庫代為撥付。
- 四、為維護本大樓之綠化植栽及公共設施等清潔衛生保養安全管理工作，清潔、綠化服務（不含各戶約定專用部份），於通知交屋日起至第一次區分所有權人會議為止，（若通知召開參加人數未達法定標準，視同上述時間）由乙方直接維護代為管理，其後則由社區管理委員會接管，代管期間之管理費由全體區分所有權人負擔繳納。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約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，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆、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，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡(保固卡)予甲方作為憑證。乙方對於公共設施之保固責任自公共設施移交日起算並准用本條之約定。保固期間平時之管理維護由區分所有權人、管理委員會負責。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、有下列事項者不列入保固範圍內：
 - (一)甲方擅自變更加建之部份。
 - (二)房屋因甲方裝潢拆除隔間或原有設備水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
 - (三)甲方擅自於樑柱、外牆、樓板等拆除或開孔導致房屋結構或裝修龜裂、破壞或漏水者。
 - (四)甲方使用不當或遭故意破壞者或未善盡各項設備定期維護保養之責。
 - (五)因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)。
 - (六)天災、地變或人力不可抗拒之因素導致房屋、設施受損者。
 - (七)花、草、樹木、玻璃製品、燈泡、蓄電池或其他依常情可歸類為消耗品者。
- 四、管委會及住戶應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查及電梯之安檢等)費用。

第十八條 貸款約定

- 一、本約第七條契約總價內之部分價款(付款明細表第7期預定貸款金額)新台幣____仟____佰____拾____萬元整，為甲方應付期款之一部份，甲方得就下列各款情形，擇一辦理：
 - (一)委託代辦貸款：由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款

給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構（於稅單申報後即不得再變更），簽訂本約同時另書立「代辦貸款委託書」（如附件六），以憑辦理。但貸款額度多寡係金融機構對甲方徵信後之決定，非乙方得保證之範圍。

1、一般貸款：由乙方統一代洽金融機構辦理。

2、優惠貸款：包含公教、政府優惠貸款等，由乙方配合各相關指定金融機構代為辦理，但甲方未能於乙方通知期限內配合完成時同意依一般貸款辦理。

3、本款由乙方洽定辦理之核貸之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額處理方式如下：

(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者，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者，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，甲方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(二) 自洽貸款：甲方若欲自行辦理貸款者，應於簽訂本約同時

另書立「自洽貸款協議書」(如附件七)。

- 1、相關辦理所有權移轉及抵押權設定登記等一切手續仍應委託乙方指定之地政士代為辦理。
- 2、甲方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，並於乙方通知辦理金融機構貸款對保手續期限內向乙方提出申請。
- 3、甲方除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內將自洽金融機構申貸手續辦理完成，包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本、撥款委託書。
- 4、甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並應使自洽金融機構向乙方確認核貸確實金額及所有權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由乙方領取並同意代為清償乙方之原貸款債務。

(三) 不辦貸款或減少貸款: 甲方不辦理預定金融貸款或減少貸款金額者，應於乙方辦理統籌銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十款項，並同時開立與另百分之五十未繳金額同額本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。

乙方取得本契約房屋移轉契稅單時，通知甲方繳交另百分之五十未繳款予乙方。甲方應依乙方通知期限內繳款，逾期依本約第九條處理，乙方於甲方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉事宜；甲方繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。

二、甲方若因貸款之條件不合、中途改變主意不貸款、未依相關貸款約定辦理、主動向金融機構表明拒絕貸款或以任何理由

表明暫緩撥款者，均視為甲方不辦理貸款，應於乙方通知期限內付清貸款金額，逾期依本約第九條處理。

- 三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，並簽立與預定貸款同額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。
- 四、如甲方逾期或拖延時間辦理貸款手續者，每逾一日應按貸款金額乘以萬分之二單利計算遲延利息予乙方。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息，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。

第十九條 貸款撥付

本買賣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，除違反第十一條第二項、第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。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。前述情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。
- 三、本契約轉讓予第三人時，乙方已依第二十七條規定簽認變更或不變更設計，新契約主體無請求變更設計之權利。即新舊約主體合計仍以一次為限。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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。

第二十二條 稅費與其他費用負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款、保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費及相關費用，甲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。甲方未於乙方通知期限內預繳本款所列之各項費用，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。
- 五、雙方同意房屋部分，依實際移轉登記時，主管機關核定之房屋評定價格，做為移轉申報之現值與公契價格，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、乙方通知書所載之交屋日以前，如有屬於甲方應繳之各項稅捐及費用等歸甲方負責繳清。通知書所載之交屋日起屬於甲方所購房屋之管理費及應由全體住戶分攤之公共使用水電費用等歸甲方負擔，不能以乙方或有使用於公共設施或公共設施未移交管委會為由，拒絕繳納。公共水電費甲方同意由乙方直接向相關公用事業機關依總戶數平均分攤於各戶，甲方並於交屋時提供身分證影本作為各公共事業單位申辦過戶之用。

- 七、本約房屋、土地因辦理銀行貸款所生之手續費（含對保銀行變更致案件重新書寫所衍生之手續費）、保險費、抵押設定相關登記規費及地政士代辦費由甲方負擔。
- 八、乙方通知書所載之交屋日起，屬於公共安全、衛生或公共設施等維護事項，應由住戶分擔之管理費、清潔費及其他公共費用，由乙方於交屋日向甲方按月收取房屋每坪新台幣壹佰伍拾元、平面停車位每位壹仟元整（管理費係專款專用，未來實際收支費用標準由大樓管委會、管理公司自訂之）。俟管理委員會成立後由管理委員會向甲方按月收取，並將餘款交由管理委員會接管。
- 九、本約所未約定之其他稅費，悉依有關法令及習慣處理。
- 十、雙方同意依政府規定，委託指定地政士辦理實價登錄，甲方並知悉代銷公司或乙方依法須以本件實際買賣價格登錄。

第二十三條 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前或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、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。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責乙方之事由，致本標的物不能興建或無法交付時，雙方同意解除契約，解約時乙方應將所收價款依法定利息退還甲方，雙方互不作其他任何請求。

第二十四條 違約之處罰

- 一、乙方違反「主要建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，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。
- 四、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。

五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於乙方已開始辦理本買賣契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：

(一)倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合，其因而增加之稅費損失由違約之一方負擔。

(二)倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有，費用由違約之一方負擔。

第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定之蒐集、處理或利用甲方個人資料。

第二十五條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

一、甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

二、乙方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第二十六條 契約及相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，雙方均應共同遵守履行，任何一方不履行者視同違約。本約共____頁，壹式兩份由甲、乙雙方各執乙份為憑，雙方同意不加蓋騎縫章，亦不影響本契約之效力，但增刪減文字須加蓋雙方印章始生效

力，並自簽約日起生效。

第二十七條 建築設計變更之處理

- 一、本約房屋室內之完工標準以建照平面圖（如附件二）、工程變更時提供之標準圖說及建材設備表（如附件八）之建材為準，其他非屬合約內之工程或建材及室內隔間或樣品屋裝潢表現，乙方不負責施工，甲方不應任意要求配合。
- 二、甲方不得對本約房屋結構、外觀或公共設施等要求變更或為將來加蓋違建之準備，在不影響工程進度下如對本約房屋內部裝設要求變更或增減工程者，應依房屋變更設計、增減設備工程處理辦法（如附件九）。
- 三、若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖及相關法令不符，甲方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由甲方自行委託第三人拆除，與乙方無涉。
- 四、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。如需再次辦理，乙方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。辦理變更時，甲方需親自簽認，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 五、工程變更若為加帳，甲方應於乙方繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入乙方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消設計變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由乙方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。
- 六、本建物房屋之建造執照若嗣後經主管機關要求變更部份設計或配合建築師視實際使用及美觀、因法令所限異動時，於交屋前修改原規劃內容，如僅涉及共用部分而不影響甲方專有部份之權益時，雙方同意變更之，乙方並保有戶數合併增減變更之申請設計權利，上述變更設計之費用由乙方負擔。如變更項目涉及專有或約定專用部份時，應通知甲方並依核准變動部份雙方調整合約內容。如無交易之共

識，則乙方無息退還甲方已繳價款，雙方同意解除本合約。

第二十八條 裝潢施工管理辦法

- 一、甲方若欲自行另加裝潢者，應俟完成交屋手續後並遵守裝潢施工管理辦法，向乙方指定之管理單位預繳裝潢保證金伍萬元整及環境維護管理費壹萬元整(每日貳佰元)，並簽訂「裝潢工程切結書」(詳附件十二)，保證遵照「裝潢施工管理辦法」(詳附件十三)方可施做。交屋後如有他戶因修繕需經由甲方屋內時，甲方應同意其進入修繕，但若因此致甲方有受損害時依公寓大廈管理條例，應向該他戶請求，概與乙方無涉。
- 二、為維護建物外觀保持本大樓永恆立面價值，甲方不得於陽台、窗戶、空地裝設未經乙方或管委會統一型式、顏色之防盜門窗或其他雜項物，各戶外窗如需裝設室內窗簾，外簾均須為白色系列，以維外觀整齊美觀；違建物管委會有權拆除，其拆除費用由甲方負擔。若不依規定禁止，依循規章強制處分該區分所有權標的物，其所有權人不得異議。

第二十九條 質押禁止

甲方不得於完成所有交屋程序前將本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押等，若因此造成乙方之損害應由甲方負責賠償；因甲方與第三人發生糾紛，致甲方於本約所取得之權利或貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行處分時，因此造成乙方之損害，亦應由甲方負責賠償。

第三十條 通知及送達

甲、乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本約所在地址以掛號信函或存證信函之方式郵寄之，一方如有變更地址連絡處所，應即時以掛號通知他方更正，如有未通知更正致他方之書函無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十一條 合意管轄法院及未盡事宜之處理

- 一、甲乙雙方同意就本約所衍生一切糾紛若雙方無法解決時以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。若因甲方之原由其訴訟費、律師費及停止期間、代管期間之期款利息均由甲方負擔。
- 二、本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 契約當事人效力

- 一、乙方應確保廣告內容皆為真實，但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為屬乙方應交付者外，甲方已認知僅供甲方作為未來自行裝潢或設計參考之用，不能視為本契約之一部份。
- 二、本契約為甲乙雙方間之全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。
- 三、本契約約定事項效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人及管理人等一切權利繼受人。
- 四、本契約之甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶給付責任，甲方應指定一人(_____)為送達代收人。乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者或對送達代收人無法送達者，於乙方通知送達甲方任一時，對於甲方全體均生送達效力。
- 五、本契約甲方為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意方可簽約，因而所發生之各項稅捐由甲方負擔，其依本約所負之一切義務，法定代理人應負連帶之責任。

第三十三條 特約事項

- 一、交屋前除乙方通知甲方會同驗屋外，基於現場工程安全之考量及本戶所有權與危險負擔尚未移轉等因素，乙方基於前述原因得拒絕甲方參觀，非經乙方同意進入本大樓時，乙方得拒絕並排除其參觀，甲方或其受託人、仲介均應遵守之。
- 二、本約第十條第二項、第五項，區分所有權人因享有永久專用權而支付之相當對價，乙方已完全充分反映於本社區全部房地價金之中，亦即享有專用權之區分所有權人其承購之房地價金相對提高，而其他區分所有權人承購之房地價金因而降低，從而享有專用權之區分所有權人無須再支付使用償金，其他之區分所有權人亦不得因此向此專用權人或乙方為任何主張或請求補償。
- 三、甲方同意乙方對本大樓之名稱保留命名及事後調整之權利。

【附件】

- 一、付款明細表。
- 二、房屋、車位建照核准平面圖暨專有部分、約定專用圖。
- 三、建築執照影本。
- 四、不動產開發信託說明書及信託條款
- 五、代刻印章授權書。
- 六、代辦貸款委託書。
- 七、自洽貸款協議書。
- 八、建材設備表。
- 九、房屋變更設計、增減設備工程說明。
- 十、社區規約。
- 十一、住戶管理公約。
- 十二、裝潢工程切結書
- 十三、裝潢施工管理辦法。
- 十四、分管協議書及特約事項。
- 十五、個人資料利用同意書。
- 十六、地址變更通知單。

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
地 址：
通 訊 處：
公 司 電 話：
住 家 電 話：
行 動 電 話：
電 子 信 箱：

甲方法定代理人：
身分證字號：
地 址：
通 訊 處：
行 動 電 話：

立契約書人

乙 方： 蓮園建設股份有限公司
法定代理人：郭家凰
統一編號：23988393
聯絡地址：臺北市內湖區新湖二路180號7樓
聯絡電話：(02) 2796-1286
傳真電話：(02) 2794-5178
客服專線：0800-000-232

不動產經紀業：賦盈廣告行銷有限公司
法定代理人：鄭家名
統一編號：50793456
聯絡地址：台北市松山區復興北路35號5樓之2
聯絡電話：(02) 2555-6808

經紀人：
身分證字號：
證書字號：

銷售人員：
營業員證照號：

中 華 民 國 年 月 日

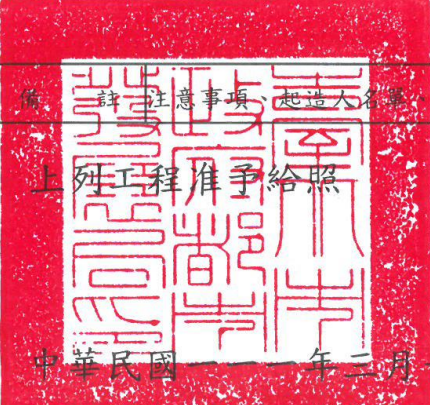

【附件一】 付款明細表

期別	付款明細	應付金額				
	訂金	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整
	簽約金	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整
1	開工款	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整
2	一樓頂板完成	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整
3	五樓頂板完成	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整
4	九樓頂板完成	房屋款	仟	佰	拾	萬仟元整
		土地款	仟	佰	拾	萬仟元整

期別	付款明細		應付金額					
5	屋突三層完成		房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整
6	使用執照申請		房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整
7	銀行貸款		房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整
8	交屋	複驗完成	房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整
	款	通知交屋	房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整
合計總價			房屋款	仟	佰	拾	萬	仟元整
			土地款	仟	佰	拾	萬	仟元整

【附件二】房屋、車位建照核准平面圖暨專有部分、約定專用圖

【附件三】 建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0098號			
起造人姓名	蓮園建設股份有限公司 負責人：郭家鳳			住址	11494臺北市內湖區新湖二路180號7樓		
設計人姓名	許玄明			事務所名稱	許玄明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上10層地下3層 共13層58戶		
建築地點	地址	內湖區寶湖里民權東路六段289巷(巷口)					
	地號	內湖區石潭段四小段0225-0002號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	637.319m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	8174.168m ²				其他	1821.07m ²
發照日期	111年03月17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42個月內竣工		
工程造价	\$ 105,263,649 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	977.553	3.8	(停車空間)(機房)(樓梯間) 759.676m ² 、(門廳)(梯廳) 217.877m ² 共17筆(詳見附表)				
						總計:	8174.168 m ²
備註：詳注意事項，起造人名義、地址、地號在背面。							
							
上列工程准予給照 中華民國一十一年三月十七日							

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0098號



建築地點：

使用分區：

第二種住宅區

第二之一種住宅區(依都市計畫說明書圖規定辦理)

地號：內湖區石潭段四小段0225-0002號

內湖區石潭段四小段0228-0001號

建築物概要：

地下001層、面積:977.553m ² 、高度:3.8M、用途:(停車空間)(機房)(樓梯間) 759.676m ² 、(門廳)(梯廳) 217.877m ²	地下002層、面積:1077.685m ² 、高度:3.2M、用途:(防空避難室兼停車空間)(機房)(梯廳)(樓梯間)
地下003層、面積:1077.685m ² 、高度:3.2M、用途:(停車空間)(機房)(水箱)(梯廳)(樓梯間)	地上001層、面積:611.541m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 366.168m ² 、(管委會空間) 245.373m ²
地上001層夾層、面積:92.37m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 92.37m ²	地上002層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²
地上003層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²	地上004層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²
地上005層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²	地上006層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²
地上007層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²	地上008層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²
地上009層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²	地上010層、面積:455.449m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 455.449m ²
突出物001層、面積:79.431m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房)	突出物002層、面積:79.431m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房)
突出物003層、面積:79.431m ² 、高度:2.4M、用途:(樓梯間)(水箱)(機房)	

雜項工作物：排水溝：長度184.059m

圍牆：長度72.812m、高度2.0m

擋土牆：長度101.541m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07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：《110》年《8》月《6》日（法令適用日期：110年8月6日）。
2. 建築地點：114臺北市內湖區寶湖里民權東路六段289巷（巷口）
3. 實設空地《1183.751》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：《冠偉工程顧問有限公司》，技師：《陳冠銘》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》地質調查專業技師。
7. 電機專業技師：《基亞工程顧問有限公司》，技師：《陳家賢》電機專業技師。
8. 其他專業技師：《承信工程技術顧問有限公司》，技師：《陳正宏》水利專業技師。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
14. 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





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0098號



注意事項：

- 經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
- 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 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。
 - 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 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。
 - 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《110年07月29日府都設字第1103019781號》函完成都市設計審議程序。
 - 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 496.377 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 255.982 平方公尺。
 - 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：255.982平方公尺。
 - 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（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）、（屋頂平台綠化面積255.982平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 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。
 - 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」。
 - 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」。
 - 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衛工處審查核可文件。
 - 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 - 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 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62.98公尺，本案申請建築物絕對高度47.65公尺，尚無影響飛航安全。
 - 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。
 - 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管理規約。
 - 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。
 - 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
 - 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。
 - 第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《191.602》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
 - 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 - 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。
 - （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



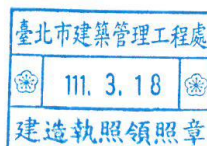
臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0098號

注意事項：

報拆除。

- 43.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。
- 44.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）
- 45.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 46.依臺北市政府中華民國110年7月29日府都設字第1103019781號函加註說明：
 - (一)本案西南側及東側自建築線分別退縮之無遮簷人行道及帶狀式公共開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二)屋頂及露台透空遮牆部分，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。



3/3

【附件四】 不動產開發信託說明書及信託條款

不動產開發信託證明書及信託條款

緣蓮園建設股份有限公司(以下稱賣方)就座落於台北市內湖區石潭段四小段 225-2、228-1 地號等 2 筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)之開發所為之專案(以下稱本開發案),與永豐商業銀行股份有限公司(以下稱永豐銀行,即本開發案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人)於中華民國 111 年 01 月 19 日簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)在案,茲擇要說明信託相關事項如后:

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定,同意將其興建資金、土地及建物(包含在建工程)信託予永豐銀行。
- 二、賣方為台北市內湖區石潭段四小段 225-2、228-1 地號等 2 筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)之原所有權人,依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物(包含在建工程)受託機構名稱及連絡方式如下:

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託部經理 林麗真 通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336
--

- 三、本開發案之建造執照起造人為賣方,故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等,仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下:

起造人：蓮園建設股份有限公司 代表人：郭家鳳 通訊地址：台北市內湖區新湖二路 180 號 7 樓 連絡電話：(02)2796-1286
--

- 四、本開發案永豐銀行無提供續建協助或未完工程續建承諾,惟永豐銀行為本開發案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人,應於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁,買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行,並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料,永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容,詳如附件一。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、主管機關另有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,永豐銀行應負保密之責任。



- 七、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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
【<https://etrust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款查詢」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0013305-2，解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十四、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、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』業務應行注意事項等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託部經理 林麗真

登記地址：台北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 蓮園建設股份有限公司 提供、其他_____。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託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)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

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

(四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(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及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

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等)。

(六)個人資料利用方式：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。

三、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，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，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滿時，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。

四、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，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。



附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（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二十二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 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 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 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，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十六條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2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。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。



(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

【附件五】 代刻印章授權書

立授權書人 (以下簡稱授權人)，授權蓮園建設股份有限公司 (以下簡稱被授權人) 代刻授權人印章一枚，該印章委由被授權人負責保管，並使用於本大樓房地產權登記之申報、移轉、撤銷、或變更與水電過戶等一切事宜，及有關本戶申請貸款開戶、領取貸款等相關約定之用。被授權人不得將本授權印章使用於本書以外之用途，如有違背，被授權人應負法律責任，並於交屋結算完成後，將本印章交還授權人。但授權人承諾不得中途撤換印章亦不可藉詞撤銷或限制本授權事項，並切結不得向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關被授權人辦理事項之異議。

授 權 人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

電 話：同主約

被 授 權 人：蓮園建設股份有限公司

法定代理人：郭家凰

統 一 編 號：23988393

地 址：臺北市內湖區新湖二路180號7樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方) 所購預定坐落於臺北市內湖區石潭段四小段225-2、228-1地號等2筆土地上興建之『蓮園心邑』

棟 樓房屋及地下 層 號停車位，茲全權委託蓮園建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 代向金融機構辦理抵押權貸款，特立此委託書以資共同遵守：

第一條：本約甲方委託乙方全權向金融機構申請貸款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為甲方購買乙方房地應繳付期款之部分價款。

第二條：甲方應於乙方通知期限內如期辦妥貸款申請及對保手續，並預立帳戶、取款憑條及簽立撥款委託書予貸款之金融機構與乙方各乙份；並同意於貸款核准後由乙方直接向貸款金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶，於對保同時簽立貸款同額之銀行本票予乙方擔保，俟乙方領取該款項後再將本票退還甲方。

第三條：甲方同意將前開房屋及土地持分共同設定抵押予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。

第四條：本委託辦理貸款及抵押權設定事宜，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方通知之時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為甲方不辦理貸款，於乙方通知七日內一次繳納預定貸款金額，逾期乙方同意依本房地預定買賣契約書第九條處理。

第五條：甲方除同意按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，並應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；並於乙方通知日起五日內繳清，且於交屋時按實際單據多退少補。

第六條：貸款條件包含貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理中長期貸款之規定，利率依金融機構計算。如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法貸款，或貸款少於上開預定貸款金額時，甲方應於乙方通知期限內，一次簽付一年期按月開

立之票據十二張，就其金額或差額部分按月本利平均支付乙方，並提供所需證件以上開房地為共同擔保，設定抵押權予乙方，全額者第一順位，差額者第二順位，其利率依承貸金融機構放款利率及其約定辦法辦理，所需費用由甲方負擔，否則視為甲方不辦理貸款，於乙方通知七日內一次繳納預定貸金額，逾期乙方同意依本房地預定買賣契約書第九條處理。

第七條：房地之產權名義人，如為未成年或正在服義務兵役，或無固定職業者，不能貸款；貸款金額壹仟萬以上者，應檢附稅捐機關核發予甲方之納稅證明及年度扣繳憑單。

第八條：本委託書簽立後如未經乙方同意，甲方不得片面向金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，於乙方通知七日內一次繳納預定貸款金額，逾期乙方同意依本房地預定買賣契約書第九條處理。

委託人（甲方）：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

電 話：同主約

受託人（乙方）：蓮園建設股份有限公司

法定代理人：郭家凰

統一編號：23988393

地 址：臺北市內湖區新湖二路180號7樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】 自洽貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

蓮園建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方所購預定坐落於臺北市內湖區石潭段四小段225-2、228-1等2筆地號土地『蓮園心邑』棟樓房屋及地下層號停車位，雙方並訂有房地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

第一條：甲方預定自洽貸款之金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，貸款核發後作為支付房屋土地第七期價款。

第二條：甲方自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本契約房地價款內自洽貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方，到期日授權乙方填載，作為給付房地價金之擔保，並預付自洽貸款金額之壹個月利息予乙方，利率按乙方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。
- 二、甲方應於本約建物第一次總登記完成後三十日內，辦理完成申貸手續並核撥貸款（其應辦理手續由甲方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件），並由承貸銀行向乙方確認准予核貸確實金額，於所有權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸銀行後，貸款應即時撥付乙方之，逾期應從第三十一日起（含）每日按貸款金額乘以萬分之二單利計算遲延利息予乙方。（而甲方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予乙方時，經乙方以存證信函催告期限內仍未完成者，甲方應依原代辦貸款作業向原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，不得推諉拒絕。）
- 三、為保證貸款核撥後即由乙方領取，甲方同意無條件將其在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「三方

撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件或將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內，本項之辦理時限亦應於建物第一次總登記完成後三十日內完成。

- 四、為配合甲方自洽貸款，乙方應於建物第一次總登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三項約定辦妥申貸手續及乙方領款手續確保後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，甲方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、甲方未依前開第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄自洽貸款，絕無異議。
- 六、甲方自洽貸款少於房地預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之三日內將差額一次給付乙方。甲方違反本項約定時，視為放棄貸款。
- 七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後（須於建物第一次總登記完成後三十日內），乙方交屋時將第一項之本票返還甲方，並結算甲方預付之利息，利率按統籌代辦貸款之實際放款利率計算，（實際支付利息之日期為乙方統籌代辦貸款首戶放款日至甲方自洽貸款實際給付乙方之日止），雙方多退少補。
- 八、甲方如有中途不辦自洽貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六項約定視為放棄貸款之情事，應依房地預定買賣契約書之約定，將房地款第七期價款繳清，否則，依本房地預定買賣契約書第九條之約定處理外，並授權乙方得將

第一項之票據逕自填載發票日或到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條：自洽貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

第四條：甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自洽貸款而增加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由而拒絕給付。

第五條：本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第六條：本協議書壹式兩份，雙方各執乙份為憑。

立協議書人

甲方（買方）：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

乙方（賣方）：蓮園建設股份有限公司

法定代理人：郭家凰

統一編號：23988393

地 址：臺北市內湖區新湖二路180號7樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】 建材設備表

壹、建築結構與外觀：	
整體結構	<p>一、採用鋼筋混凝土結構系統，全部樑、柱、外牆、樓板、隔戶牆採用熱軋鋼筋混凝土 RC 構造，結構設計規劃耐震強度提高至0.26G（內政部規範之耐震係數為0.24G），強化耐震韌性立體架構。</p> <p>二、樓版及外牆、隔戶牆採雙排鋼筋設計，實際樓板厚度依結構設計圖為準(客餐廳、廚房、臥室加隔音墊)，外牆、隔戶牆厚度15cm，柱主筋採 SA 級續接器續接施工。</p> <p>三、室內隔間牆採用輕質內嵌吸音棉隔間牆。</p>
外觀	<p>一、建築物立面採石材、金屬欄杆包板、GRC、塗裝、磁磚、玻璃搭配其他外飾建材。</p> <p>二、公共庭園照明、立面燈光、噴灌系統均由管理中心統一控制，依季節時間做階段式控管。</p> <p>三、建築立面有本大樓名稱及投資興建公司字樣。</p> <p>四、B 戶3~10樓、E 戶2~10樓，統一裝設冷氣主機外飾格柵，其餘各戶不另設格柵。</p>

貳、共用空間	
一、地下一樓門廳及一樓管委會公共空間	
門禁	非接觸式讀卡管制系統，可與悠遊卡結合。
大門	金屬門搭配強化或膠合等安全玻璃。
地坪	石材搭配磁磚及其他建材作整體設計。
牆面	石材搭配磁磚或木作壁板與其他建材搭配整體設計。

平頂	防火材料造型天花板搭配燈具。
備註	公共空間設信箱區、庭園具夜間情境燈光設計；戶外地坪其他建材未說明部份以現場實做完成為準。
二、標準層電梯廳	
地坪	石材搭配其他建材。
牆面	石材或木作壁板搭配裝潢整體施作。
平頂	防火天花板+燈具（部份為感應式）。
安全設備	緊急照明燈、避難指示燈。
三、公用樓梯間	
地坪	防滑地磚。
牆面、平頂	水泥漆。
扶手	實木扶手。
門扇	鋼板烤漆防火門。

參、二樓以上各戶住宅	
一、門窗規劃	
窗戶	YKK、不二、中華日系等品牌氣密隔音窗附6mm+6mm 膠合玻璃，鋁門窗附紗門窗（公共空間不附紗門窗）。
玄關門	鋼木門搭配電子鎖，附石材門檻。
臥室門	木門框扇配水平鎖。
後陽台門	採用三合一通風門。
浴室門	木門框扇配水平鎖，橫拉門配勾鎖。

二、室內裝修			
位置	地坪	牆面	平頂
客廳 餐廳 走道	冠軍、三洋、白馬約 80×80cm拋光石英磚	綠建材標章認證 之乳膠漆。	樑粉刷、版底 清水模披土＋ 乳膠漆。
臥室	冠軍、三洋、白馬約 80×80cm拋光石英磚	綠建材標章認證 之乳膠漆。	樑粉刷、版底 清水模披土＋ 乳膠漆。
廚房	冠軍、三洋、白馬約 80×80cm拋光石英磚	紅螞蟻、冠軍、 三洋約30×60cm 高亮釉面磁磚	防火天花板、 嵌燈、刷乳膠 漆。
衛浴	馬可貝里、三洋、白 馬約30×60cm 板岩石 英磚及石材門檻	馬可貝里、三洋 、白馬約30×60cm 板岩石英磚。	天花板、嵌燈 刷乳膠漆。

備註：乳膠漆皆有綠建材標章認證，油漆皆以一底二度方式施工。

三、陽台

位置	地坪	牆面	平頂
2~10樓工作陽 台、2樓露台	磁磚	磁磚、2樓露臺搭 配金屬欄杆(依主 管機關核准圖施 作)、冷熱水龍 頭、工作壁燈， 洗衣機、熱水器 等電器插座。	版底清水模披 土，刷晴雨漆 (一底二度)、 電動升降式曬 衣架。

肆、屋頂

地 坪	防水隔熱處理＋表面飾材。
其 他	一、設空中觀景休憩區。 二、提供大樓公共曬被區及裝設避雷針、FM、數位 電視天線。

伍、設備

一、電梯設備

廠牌規格	永大、崇友、大同奧迪斯等品牌十二人份電梯105m/min；其中一部附供行動不便者使用操作按鈕，停靠樓層為B3F至屋突一層。
梯廂內裝	石材地坪+整體造型設計。
設備功能	一、微電腦變頻電梯車廂加高至230公分採背光面板顯示鍵，並具錯按取消功能、直話系統、機坑積水管制系統，另配樓層讀卡感應機、攝影監控設備、緊急對講機與管理中心連線，遇地震停靠最近樓層、車廂內設空氣清淨設備與紫外線殺菌燈及緊急照明燈（增設感應式風扇及照明）、紅外線光幕感應安全開門、社區電子液晶面板公布欄。 二、非行動不便者使用電梯車廂內加設活動壁掛毯，供住戶裝潢期間防護使用。

二、廚房設備

依合約圖面配置，採人造石檯面，搭配成形門板面板、單槍龍頭、不銹鋼洗槽，林內、豪山、櫻花等品牌三口瓦斯爐（具熄火安全裝置），林內、豪山、櫻花等品牌抽油煙機，A、C、D、F戶提供 Electrolux、TEKA、BEST 等品牌洗碗機，B、E戶提供林內、豪山、櫻花等品牌烘碗機，A、F戶另配置 TEKA、Electrolux、BEST 烤箱（實際尺寸及式樣以施工現場完工為準）

三、瓦斯設備

由乙方建置完成（已含掛錶費，實際掛錶由住戶自行申請）

四、衛浴設備

淋浴間、浴缸	一、淋浴間以強化玻璃隔屏採 GROHE、HANSA、TOTO 等品牌附定溫淋浴花灑組。 二、A、F戶客浴設獨立浴缸配 GROHE、HANSA、TOTO 等品牌浴缸龍頭。
--------	---

面 盆	採 TOTO、INAX、V&B 等品牌下崁面盆搭配人造石檯面及 GROHE、HANSA、TOTO 等品牌龍頭。
馬 桶	一、A、F 戶主臥室浴室採 TOTO、INAX、LAUFEN 等品牌一體成型全自動馬桶，客浴採 TOTO、INAX、LAUFEN 等品牌自動掀蓋馬桶。 二、B、C、D、E 戶浴室採 TOTO、INAX、LAUFEN 等品牌一體成型全自動馬桶，獨立馬桶間採 TOTO、INAX、LAUFEN 等品牌自動掀蓋馬桶。
衛浴配件	各戶皆附鏡櫃，A、F 戶附毛巾架，B、C、D、E 戶附置物平台。
其 他	設置台達、樂奇、松下等品牌多功能循環暖風機，獨立馬桶間設抽風機。
五、空調設備	
地下一樓門廳、一樓管委會空間、屋突一、二層設空調設備，由管理中心統一控管。各戶於適當位置預留分離式空調主機所需電源、穿樑套管及排水管路。二樓以上各戶於適當位置安裝一台 VAF 專利正負壓淨流系統。	
六、發電機設備	
發電機系統以提供停電時公共系統設備之緊急用電為主。各戶另提供客廳、廚房各一處緊急電源插座，停電時自動跳接。	
七、電器設備	
<p>(一) 單相三線式110V/220V 供電 (公共380V)，每戶獨立電錶集中設置，公共用電部份另設公用電錶。</p> <p>(二) 各戶採配暗管配線，電管採用南亞、大洋，CD 管等正字管材電線採太平洋、華榮、華新麗華電線電纜。</p> <p>(三) 開關採大型面板附夜間指示燈，客廳主牆、各臥室設雙聯式插座三組，廚房設置一處專用插座，各戶採安全三極插座</p>	

- (四) 各戶於臥室一、客廳設 USB 充電插座(共兩處)。入口處設全戶 ONE TOUCH 燈源開關。
- (五) 各戶開關箱內設置士林、台安、台芝、東元等正字標記無熔絲開關。
- (六) 各戶廚房、浴室、陽台統一裝設燈具。
- (七) 各戶廚房、浴廁、工作陽台及空調主機插座設漏電斷路器。

八、電話、電視、網路設備

- 社區統一建置光纖到戶管線 (FTTH)，甲方可自行申裝付費使用。
- (一) 各戶配設有瓦斯偵測器、緊急按鈕，有警報訊號時自動傳訊到管理中心。
 - (二) 屋頂統一設 FM、數位電視共用天線 (建築基地或因地形、地物影響無線收訊非乙方之責)，並預留有線電視獨立管路及獨立接線箱。
 - (三) 各戶於客廳、臥室一，留設電視、電話插座。
 - (四) 每戶設弱電箱，並以串接放射線形狀作資訊整合式配線，客廳、各臥室設資訊出線口。
 - (六) 於地下一樓門廳及一樓管委會空間、屋突一、二層規劃無線上網區域，提供無線上網環境；並代申請無線上網固接專線，費用由社區管理費支出。

九、消防安全設備

- (一) 各層設消防栓箱、火警綜合盤、出口標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈等符合消防法規所定之設備，每戶設有火警感知器，管理中心設置火警受信總機，可發警報至各樓層。
- (二) 依法設置緊急廣播系統，若遇火警或危急時，可疏散住戶，確保居家安全。
- (三) 各戶設置差動式感知器、避難方向指示燈，廚房設置定溫式感知器及瓦斯偵漏器，電梯間設置偵煙式感知器。
- (四) 標示系統：各層設安全門燈、緊急照明燈、ABC 乾粉滅火器。
- (五) 地下室設置自動發電機組，停電時可供應部份公共照明、揚水及抽水幫浦、消防設備、監視系統、電梯及車道門與各戶緊急電源。
- (六) 以上所有消防安全設備及位置以消防機關核准圖說為依據。

十、給排水設備

- (一) 採間接供水方式，經二部自動交替控制之揚水泵浦送至屋頂水箱並於 B3地下室進水口處加裝 BWT、ROTEK 等品牌淨水過濾設備及屋頂水箱出水口處加裝 BWT、ROTEK 等品牌自來水除氯設備，以重力方式給水，並加裝水錘吸收器，將振動減到最低，水箱內防水處理貼磁磚。
- (二) 各戶進水主管於當層設自來水獨立止水閥，開關無須至屋頂層操作。
- (三) 水管材質、佈設：室內冷、熱水管水平部分均以上配明管方式佈設，方便檢修並採外加被覆不銹鋼管，八樓以上各戶設加壓馬達（設於屋突水表區）。自來水揚水幹管採不銹鋼材質，空調排水管、雨水、污水排水管及透氣管採用南亞、大洋等㊟字標記之 PVC 管，並加裝 STUDOR 氣壓平衡吸氣閥，加強排水順暢及保護存水彎水封免於穢氣及蚊蟑進入屋內。B、E 戶浴廁當層排氣於排氣管位置加做木作裝飾。
- (四) 污水排放依環保局規定，排入公共衛生下水道。

十一、停車場設備

- (一) 地下一樓車道出入口裝置以遙控器開關電動快速捲門(附防壓裝置)，加設監視器、廣播喇叭、緊急對講機，地下室平頂（不披土）、牆面噴漆，採環氧樹脂地坪；出入口斜坡處另止滑材料處理。
- (二) 停車場內設通風換氣設備、照明燈具、自動泡沫滅火設備及一氧化碳偵測器。
- (三) 地下一樓車道出入口設車輛感應器連結車道迎賓壁燈（具警示功能）及地下室警示燈號、自動開關，轉彎處設反射鏡、停車位輪檔、樓層標示。
- (四) 每一機車位另附乙只防拷貝車道門遙控器。
- (五) 地下一樓車道入口加設防水閘門一座。
- (六) 地下室各層設置充電電盤一組，並統一規劃預留線槽或管路至當層各停車位，住戶可自行依線槽路徑，委託廠商安裝配線及充電設備、負擔費用，其使用辦法由管委會訂定之。充電樁提供電源為單相，220V，7KW。

陸、門禁及自動化管理

一、中央監控管理系統

- (一) 全棟重要機電設備，如揚水泵等設備均納入中央監控系統，如有異狀可立即發出警報，通知管理中心。
- (二) 蓄水池、消防水池設高低水位預警系統，廢污水及電梯機坑設高水位預警系統，地下室及屋頂水箱蓋均加鎖並設磁簧，如訊號異常可立即發出警報傳達至管理中心。
- (三) 外牆及景觀燈設迴路控制，於管理中心統一管理控制開關，營造社區整體美感。
- (四) 地下室門廳入口及地下一樓停車入口處、公共屋頂平台、屋突一、二層加設與管理中心可緊急通話之對講機及緊急按鈕。

二、家庭自動化系統

- (一) 各戶客廳設置免持聽筒彩色液晶影像主機，住戶可透過各戶玄關機再次過濾訪客及通話或呼叫管理中心對講聯繫。另於臥室一設緊急求救開關一處，廚房設瓦斯偵測器。
- (二) 社區大門設影視對講門口機，以因應訪客來時遇保全人員巡邏，可與住戶直話。
- (三) 地下一樓管理中心設中央監控連接各戶：防盜、緊急求救、瓦斯偵測及大樓安全監測系統，均可由管理中心監控管理，另設必要消防及廣播系統。

三、大廈門禁管制與監視系統

- (一) 停車場入口設遙控電動門附防夾、防壓裝置，地下一、一樓門廳、地下室梯廳、電梯內、共用屋頂平台及庭園均設高解析彩色監視攝影機（一樓圍牆附加紅外線夜視功能）。
- (二) 管理中心監視攝錄放影系統設置三部16畫面分割之數位錄影主機，確保住戶安全。
- (三) 於地下室、一樓基地必要四周及共用屋頂平台設置主動警示型警衛巡邏鎖，巡邏時間、地點可經由監控電腦查詢紀錄。
- (四) 共用一樓及屋頂戶外庭園設置自動定時澆灌系統。

柒、環保節能設備

- (一) 採污／廢水分流，污水排放依政府法令規定。
- (二) 地下二樓設垃圾分類處理區及廚餘冷藏櫃，附拖布盆。

捌、一樓住宅及夾層

一、門窗規劃

窗 戶	YKK、不二、中華日系等品牌氣密隔音窗附6mm+6mm 膠合玻璃，鋁門窗附紗門窗（公共空間不附紗門窗）。
玄 關 門	鋼木門搭配電子鎖，附石材門檻。
後陽台門	採用三合一通風門。

二、陽台

位 置	地 坪	牆 面	平 頂
一樓、夾層	磁磚	磁磚、石材、夾層部分搭配金屬欄杆(依主管機關核准圖施作)一樓附:工作壁燈、冷熱水龍頭、洗衣機、熱水器等電器插座，夾層附:水龍頭、燈具	版底清水模披土，刷晴雨漆(一底二度)

三、瓦斯設備

由乙方建置完成(已含掛錶費，實際掛錶由住戶自行申請)

四、其他

一樓及夾層採毛胚交屋，除牆面粉刷油漆外，無室內裝修之建材，地坪為水泥工程無施作隔音墊。

玖、特約事項

- (一) 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：室內隔間牆、廚具、磁磚、地坪石材等）之工法、品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮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。
- (二) 乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- (三) 大理石、花崗石等天然石材及磁磚，其色澤紋路因貨批別先後，或有部分差異。甲方同意，上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之石材、磁磚色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方亦不得有任何主張或請求。
- (四) 為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意切結不得任意改變外觀、自行裝設鐵窗、陽台窗或其他類似之行為，由社區統一型式者例外。

【附件九】 房屋變更設計、增減設備工程說明

位置		可否變更	房屋變更設備說明
公共空間、玄關門、結構、外觀立面之門窗、玻璃		×	屬公共空間及影響立面者均不可變更。
客廳 餐廳 臥室	牆面	○	可變更隔間牆位置及增減插座、電視、網路出線口、開關位置。
	平頂	×	不可變動，隔間、冷氣出風口位置可配合甲方實際需求預留。
	地坪	×	依法規鋪設隔音墊，無法變更、退除。
	門扇	○	可依實際需求增減設備。

位置		可否變更	房屋變更設備說明
廚房	廚具設備	○	1、可選擇施作或退料。 2、為整套設備，不可就單項設備增減（全選或全退）。
	牆面	×	1、牆面磁磚可選擇施作或退料，因涉及上、下樓層管道不可辦理位置變更。 2、如廚房牆面退料時，廚具設備無法安裝需退設備。

位置		可否變更	房屋變更設備說明
廚 房	地坪	×	依法規鋪設隔音墊，無法變更、退除。
	平頂	×	依建材表內容為統一材料及型式，不可變更。
	門扇	○	可選擇增加施作。

位置		可否變更	房屋變更設備說明
浴 室	地坪	○	1. 地坪不鋪設時，馬桶、面盆等設備無法安裝需辦理退設備；衛浴空間地坪不可墊高、移位。 2. 水龍頭於通知工變時提供樣品供參考 3. 衛浴設備如全數取消，應在配管線前一個月確認管線預留位置，不得要求自管道間留出線口或接頭。 4. 可選擇施作或退料。
	門扇	○	
	檯面	○	
	馬桶面盆	○	
	浴缸	○	
	平頂	×	依建材表內容為統一材料及型式，不可變更。

<p>其他注意事項</p>	<p>1、如甲方欲對室內做變更，應不違背法令、不影響結構安全，並於乙方通知變更設計期限內，經甲方親自簽認，並付清所需工程及變更費用後，由乙方施工，但以一次為限。如需再次辦理，乙方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。</p> <p>如雙方無達成協議，或甲方未如期給付費用，或乙方因事實上、法令上之原因無法變更時，乙方仍得依原約定項目施工甲方絕無異議，在工程施工中，甲方不得自行要求工程承攬人予以變更或影響施工之進行。</p> <p>2、原有之建材不施作時，應辦理扣減退帳，不可要求留置於現場。</p> <p>3、甲方不可自購建材，要求工地現場配合安裝。</p> <p>4、非本工程制式之尺寸、材質、型式之門、窗、廚具、衛浴、燈具及其他設備，屬自行裝修工程，請於交屋後自行購買裝修。</p> <p>5、因本工程營造係以總價承包方式為之，故甲方申請變更設計之項目如須退工程款，僅退材料費，工資部分不予辦理退款，應退之材料費於交屋時一次結清。</p>
---------------	--

【附件十】 社區規約

第一章 總則

第一條 宗旨

本規約係『蓮園心邑』大廈所有權人為發揮自治功能，提昇大廈環境品質及安全和諧，與維護公共設施而訂定。

本會名稱：蓮園心邑大廈管理委員會（以下簡稱管委會）

會 址：臺北市內湖區 路 段 巷 號

第二條 依據

本規約依據公寓大廈管理條例及其施行細則，由大廈全體區分所有權人會議議決而訂定，凡屬本大廈之住戶及區分所有權人均有遵行之義務並支持管委會對各項業務之推動及執行。

本大廈之範圍詳如主管機關核發之使用執照所載基地，建築物及附屬設施。

第三條 專有部分、共有部分、約定專用部分之定義及其相關權利義務。

- 一、專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地證明之家戶，登記為區分所有權人權狀面積登記為主建物、附屬建物所有者。
- 二、共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建物者，而共同使用者。例如：一樓及地下一層大廳、十樓屋頂平臺、屋頂突出物、共有法定空地、各層梯廳、機車區及地下一層編號50號、51號無障礙停車空間其他共有公共設施。
- 三、約定專用部分：本大樓一樓住戶約定專用法定空地，由一樓住戶專屬管理維護使用，界定範圍以建照圖說及本約分管協議書為依據。二樓建照圖說上標示有露臺、花台者，同意歸當層臨接戶分別約定專屬管理維護使用。
- 四、停車空間(汽車位)應依與起造人或建築業者之買賣契約書所訂內容使用其買受或分配專有、約定專用部分之車位。
- 五、本大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。
- 六、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工程者。
- (二)台灣電力公司。
- (三)欣湖瓦斯公司。
- (四)電信機構。
- (五)臺北市自來水公司。

第二章 組織

第四條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。但如發生重大事故有及時處理之必要時，得召開臨時會議。首次召開時，區分所有權登記過半數時，三個月內由起造人或建築業為召集之，俟組成管委會後，以主任委員為召集人。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。
- 三、請求召集臨時會議：經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集辦理。
- 四、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
 - (一)大廈管理委員會組織章程或規約之訂定及修訂。
 - (二)管委會委員之選舉及罷免。
 - (三)大廈公共設施重大修繕或改良且經費較鉅者。
 - (四)大廈公共設施約定專用或約定共用事項。
 - (五)審議管委會所提年度工作報告，年度經費收支預、決算及其他重要議案。
 - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項；但下列未經一定程序辦理者不生效力：
 - 1、專有部分經依區分所有權人會議約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
 - 2、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置

其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

3、依公寓大廈管理條例第五十六條規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。

五、各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。住戶或區分所有權人者，得列席大會參與會務。

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。

六、開會通知之發送，以開會前十日登記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。

七、區分所有權人會議討論事項，應有大廈全體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使之，但本章程第四條第四項第一款至五款及其他依法規定之事項，則應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意行之。

第五條 管理委員會委員人數

為處理本大廈事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會，管委會之組成如下：

一、本會選出委員之分配，以不分區棟選舉之或以各住戶每年每屆公平輪值之，共選五名，各委員由全體區分所有權人分別公開投票選舉之，且以得票率最高者依序當選，並於選舉後十五日內由召集人公告之。

二、選出之委員組成如下：主任委員一名、副主任委員一名、財務委員一名、委員二名，委員出缺時另行補選。

三、管委會委員為義務職無酬給，但如因處理有關本社區公共事務而有必要支出得予以核支報銷，任期一年，主任委員、

財務委員連選得連任一次，委員之選任及解任均應公告。

四、正副主任委員及財務委員由委員互選產生。

五、職務委員喪失區分所有權人或住戶資格者，即視為當然解任，由委員補選至任期屆滿。

六、每屆管委會任期屆滿前十五日，主任委員應召集區分所有權人會議改選下屆之委員，新舊任管理委員會並應舉行交接，以明確責任。

第六條 管理委員會之職掌

一、主任委員對外代表管委會，對內並為會議主席，依區分所有權人會議、管理委員會決議事項執行本大廈之事項。

二、主任委員應於召開年度區分所有權人會議時，對全體區分所有權人報告前一年會計年度之有關執行之事務。

三、主任委員得按大廈事務需要予以分工，由其他委員處理。

四、副主任委員輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

五、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)等之收取、保管、運用及支出等帳冊、憑證保管事務。

六、大廈規約各項會議記錄簽到簿、委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、管線配置圖，及其他相關檔案，由管委會負責保管，區分所有權人或利害關係人如有請求閱覽時，不得拒絕。

七、大廈各項管理辦法之擬定及修改。

八、大廈管理服務人員之聘僱或管理服務公司委任管理契約之擬訂及簽約。

九、大廈住戶管理費或公共基金之分擔標準擬訂及執行。

十、大廈公共設施、設備移交、點收及平日保養、維修計劃之推行。

十一、訂立本大廈各項公共休閒設施使用管理辦法。

第七條 管委會每二月至少召開一次，但遇有必要時得召開臨時會議，均由主任委員召集之。

管委會會議召開時須有全體委員三分之二以上之出席及出席委員三分之二以上之同意議決之。委員得委託住戶代理出席。

- 住戶及住戶代表，均可列席委員會議並陳述意見，但無表決權
- 第八條 為充裕大廈公共使用部分在管理上必要之經費，住戶應遵照區分所有權人會議議決之分擔費用標準，向管委會繳交管理費及公共基金。
- 第九條 區分所有權人或住戶為繳費義務人，若上述雙方互有推託未繳則以區分所有權人為收取對象；大廈管理費原則以坪為計算單位。區分所有權人專有部分面積之認定以所有權狀之記載並加計公共設施持分部分之合計面積坪數為依據。但有特別情形者，由管委會研擬合理公平方式計算之，停車場管理費，以停車位為計算單位，其管理收費辦法由管委會依本大廈收支情形另訂之。
- 第十條 住戶對應分擔之管理費拒繳或遲繳時，經管委會催告仍不繳時，管委會得訴請法院命其給付並按未繳金額年息10%計算收取遲延利息。
- 第十一條 管委會為執行財務保管及運用，應以蓮園心邑大廈管委會名義開設金融機構帳戶。
- 第十二條 管理費及公共基金之管理及運用如下：
一、管委會雇用管理公司或人員之薪資及費用。
二、公共設施管理、增設、維護、檢修相關費用。
三、管理組織之辦公費及其他事務費用。
四、公用水電及其他公用場所消耗品等。
五、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
六、一定年度之計劃性修繕或其他臨時急需之特別修繕或設備更新。
- 第十三條 共用部分之修繕，由管委會負責執行，其費用由管理費支付，管理費不足時由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係可歸責於住戶之事由所致者，由該住戶負擔。
- 第十四條 各項費用之收繳、支付方法，授權管委會訂定。但管委會每月應公佈上月份之收支明細報表，以昭公信。
- 第十五條 管委會之會計年度自每年 月 日起至次年 月 日止。

第三章 管理與服務

- 第十六條 管委會應製作會計帳簿、公共設備財產清冊，區分所有權人與區分所有權比例名冊，如區分所有權人或利害關係人請求閱覽時，

不得拒絕。

第十七條 住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調，與他大廈間發生爭議時亦同。

第十八條 區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用或違反共同利益之行為時，管委會應按公寓大廈管理條例及大廈規約，相關辦法等促其改善並為必要之處置。

第四章 住戶遵守事項

第十九條 為維護本大廈之美觀以及住戶之安寧，特定左列事項各住戶應共同遵守之。

- 一、不得拒付或拖欠應繳之管理費或管理基金，若逾貳期以上管委會得於社區公佈欄公佈欠費住戶之樓層及姓名並由委員會發催繳函於一定期限內繳付，再逾期未繳則以存證信函通知於期限內繳付，仍未繳交者，逕移法院訴請強制執行命令，並收取未繳金額10%(年息)之利息及相關支出費用，若有嚴重違反者悉依「公寓大廈管理條例」及其施行細則處理之。否則委員會可停止其對各項公共設施之使用。
- 二、為維護建物外觀保持本大樓永恆立面價值，甲方不得於陽台、窗戶、空地裝設未經乙方或管委會統一型式、顏色之防盜門窗或其他雜項物，各戶外窗如需裝設室內窗簾，外簾均須為白色系列，以維外觀整齊美觀；違建物乙方或管委會有權拆除，其拆除費用由甲方負擔。若不依規定禁止，依循規章強制處分該區分所有權標的物，其所有權人不得異議。
- 三、不作妨害本大廈良好秩序之行為，並應支援管理人員執行其任務。
- 四、各住戶如有破壞或汙損公共空間及設施者，應由其負責修復、還原或賠償。
- 五、為保持大廈外觀之整齊美觀，各住戶不得汙損外牆、任意對外懸掛或設置招牌、加做鐵窗、遮陽、雨庇設施，否則本委員會得委人予以拆除，其費用由違約住戶負擔，但為管委會同意統一型式、顏色施做者不在此限。
- 六、不得在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

- 七、不得在本大廈四周視窗及樓電梯間、走道、大廳、停車場等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻及公共安全。
- 八、不得於本大廈內外亂丟垃圾，各戶之垃圾應袋裝密封，自行攜至指定地點(地下室貳樓資源回收室)，由清潔服務人員統一處理或自行投放環保局車輛清運。
- 九、各戶用電如須擴大電力負載須向電力公司合法申請。
- 十、車位所有人、承租人亦應遵守社區規約及管理公約。
- 十一、遵守本大廈管理辦法及公寓大廈管理條例之規定及管理委員會之決議。
- 十二、如有違反本公約之約定時，願依照本大廈管理委員會決議處理。
- 十三、尊重民俗傳統，住戶如有需要焚燒紙錢，請至指定區域；嚴禁在各樓層空間焚燒金紙或其他物品，以免造成環境髒亂及觸動消防系統，造成慌亂。
- 十四、住戶飼養寵物不得妨害公共衛生、公共安寧及公共安全，飼養寵物超過三隻以上者，應向管委會報備。

第五章 附則

- 第二十條 區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出資料於管委會，更新列冊。
- 第廿一條 區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，應於契約內載明該承租人或使用人應遵守本大廈各項管理辦法之義務。
- 第廿二條 本大廈住戶公約，經住戶大會討論通過後實施，適用後如須修訂時，由管委會提交住戶大會修改之。
- 第廿三條 本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例(含施行細則)及其他相關法令之規定辦理。
- 第廿四條 本規約生效實施時，連同管委會及管理服務人員名冊，報請主管機關核備，倘有修訂或管委會改選時亦同，並公告住戶週知。
- 第廿五條 本大廈房屋若有因出售、典讓、贈與及繼承而移轉時，新住戶仍應遵守本公約之約定，並列入移交文件。

【附件十一】 住戶管理公約

(本公約係房地預定買賣契約之附約，與契約同生效力。)

目 的

第一條：『蓮園心邑住戶管理公約』(以下簡稱本公約)，係為維護本大樓之建築外觀設備，確保住戶安全，提高生活品質，改善環境衛生，以及啟發住戶間之守望相助，增進本大樓之安寧而訂定。

服 務 範 圍

第二條：本管理委員會得雇用管理服務人員或委託第三人或公司管理本大樓之一切公共事項，其管理服務範圍如下：

- 一、公共建物(包括屋頂突出物、水箱等)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、發電機、抽水馬達、停車設備…等)之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生之清潔事項。
- 四、公共安全之維護(包含門禁、警鈴設備)及本大樓非常時期對有關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項(包括停水、停電之預告及傳達等)。
- 六、管理月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。

收 費 標 準

第三條：本大樓住戶應分擔下列費用：

- 一、經常管理費：
各戶應按月繳交，其收費標準按其所持有之房屋總坪數及車位數分擔之公共水電費、管理清潔費、公共設施維護費…等。
- 二、臨時分擔費用：
本大樓公共設施之大修、更新或增設等所需大宗費用，由全體住戶按其所持有之房屋總坪數、車位數比例共同分擔。
- 三、各項管理費用自建方通知交屋之日起，不論遷入與否，一律按應分擔額負擔。

- 四、各項管理費用，於每月定期結算，翌月定期公佈，由各戶於公佈後五日內逕行向管理委員會繳納，各戶如有疑問得向管理委員會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則視同認同。

用戶遵守事項

第四條：為維護本大樓之安全美觀以及各住戶之安寧健康起見，特定下列事項，各住戶應共同遵守之。

- 一、不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共負擔費用，否則管理委員會有權決定停止其對各項公共設施之使用或水電供應。
- 二、禁止於室內設任何工廠或為騷擾鄰居安寧之行為。
- 三、禁止於本大樓內外堆積易燃易爆炸或其他違禁物品，或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 四、禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等，以免排泄阻塞。
- 五、除大樓外面懸掛大樓名稱及投資興建公司外，其餘各住戶之門牌均應設於管理委員會統一裝置之地點。
- 六、禁止於大樓內外亂丟垃圾，應配合垃圾清運時間，自行僱工清運或由環保局清除。
- 七、各戶內部之裝潢工程，應由該住戶及施工單位以書面切結，送交管理委員會核可，並繳交保證金新臺幣伍萬元整及預繳壹萬元整（每日新台幣貳佰元整）社區基本環境清潔維護管理費後始可動工。施工期間，如有毀損或污染公共設施，則由保證金中支出，如無毀損或污染則竣工後由管理單位核可後保證金無息退還，清潔費，於完工後依實際天數多退少補。
- 八、禁止於本大樓樓梯間、門廳等公用場所空地曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 九、禁止於樓梯間、行人道上或其他公用場所、空地圈圍佔用或堆置私人物或其他什物。否則，視同廢棄物論，由管理委員會逕行處理，其發生之費用由佔用者負擔之。
- 十、禁止其他足以妨礙公共安全、公共安寧、環境衛生、大樓美觀等之行為。

十一、室內用電非經申請不得變更為其他用途或擅自擴大電力負載或其他有損公共安全之措施。

十二、無論任何一戶之修繕倘需通過或進入立約人屋內時，立約人需同意其通過或進入。惟修繕者，應負責修護因此所破壞之部份。

第五條：本大樓管理委員會，對外代表本大樓處理一切公共事務。

第六條：本公約及管理辦法為日後本大樓管理規則之基本精神，其細則由管理委員會另訂之。

第七條：本公約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力。本大樓之實際使用人不遵守本公約所造成的損害，應由立約人及實際使用人負連帶賠償責任。

第八條：以上公約內容，如遇「公寓大廈管理條例」等有關法律或命令，除有違反禁止或強制之規定者外，訂購戶仍依本公約內容履行。

第九條：因本公約有關事項涉訟時，立約人同意由台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

立 約 人：

身分證字號：同主約

中 華 民 國 年 月 日

【附件十二】 裝潢工程切結書

立切結書人 因向蓮園建設股份有限公司購買座落於台北市內湖區石潭段四小段225-2、228-1地號等2筆土地上所興建之「蓮園心邑」棟樓之房地及地下層編號號停車位，同意遵守本契約及公寓大廈規約之約定，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣伍萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣壹萬元整，每一工作日支付新臺幣貳佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：同主約

中 華 民 國 年 月 日

【附件十三】 裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。

第二條：為防止因毀壞或汙損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶應於交屋時向乙方或管委會押繳施工保證金，每戶新台幣伍萬元整，並由裝潢設計承包公司預繳壹萬元（每日新台幣貳佰元整）社區基本環境清潔維護管理費，並於完工之後依實際天數多退少補。

第三條：裝潢戶與包商須共同簽具同意書，並承諾於施工期間遵守下列之規定：

- 一、進場施工人員憑身分證明文件換領識別證，並配戴於胸前，以資識別。
- 二、裝修工程施作，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。
- 三、搬運材料及工具使用電梯時，不得超重或超長，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
- 四、為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
- 五、建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
- 六、施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員緊急處理，並自行負責立即修復。
- 七、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，則即由保證金內扣除修理費用，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- 八、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。

九、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺行為。

十、承包商不得於本建物任何區域張貼廣告。

十一、保全設備系統、消防系統、偵煙系統、瓦斯警報器--等安全警示系統禁止任意移動、拆除並注意敲打、鑽孔時產生毀損斷路現象，並於室內裝修時，自行向工務所或管理單位閱覽有關圖面。

十二、遇泥作工項時，應設置沉澱箱，確保泥渣污水不任意傾倒而造成管路堵塞淤積，沉澱箱底層泥沙依一般垃圾清運。泥作廢棄汙料水，尤其含有水泥、砂漿成份者，絕對禁止傾倒至汙排水管路中，以避免日後阻塞。

第四條：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第五條：裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金共同分擔清潔費用。

第六條：施工期間因施工需要應經大樓管理委員會同意後，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。

第七條：裝潢完成後合於下列條件，並經管理負責人認可者，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、雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

三、無堆置廢物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。

第八條：本施工管理辦法得因維護辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增減必要之條款。

第九條：於本建物公共設施之管理事務尚未移交於管理委員會期間，有關前開保證金及社區環境清潔維護管理費，由蓮園建設股份有限公司代為執行。

【附件十四】 分管協議書及特約事項

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

蓮園建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲乙雙方就坐落臺北市內湖區石潭段四小段225-2、228-1地號等二筆土地所興建之『蓮園心邑』房屋，有關本大樓屋頂平台、一樓法定空地、二樓露臺、花台及地下室之使用權與屋頂突出物變更使用等相關事宜，協議如後內容，以資共同遵守：

第一條：本大樓十樓屋頂平臺、一樓共有法定空地及地下一層編號50號、51號無障礙停車空間，皆由區分所有權人共同持分使用，其使用管理辦法依管理委員會之規定。

第二條：本大樓一樓住戶約定專用法定空地及二樓露臺、花台，同意由該樓層各鄰接住戶約定專屬管理維護使用，但不得違章、破壞主體外觀。(以建照核准圖及本合約附件平面圖為準)。否則由社區管委會函請相關單位處理。

第三條：本協議書之內容，甲方承諾不得以任何理由提出異議，於其所有之房地產權異動時，必定明確告知繼受者，並要求其遵守本協議書，且受讓人不得以不知有分管協議或以無可得知為理由而有所爭議。

第四條：本協議書如有未盡事宜，依相關法令規定或習慣處理之。

立協議書人

甲 方：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

乙 方：蓮園建設股份有限公司

法定代理人：郭家凰

統一編號：23988393

地 址：臺北市內湖區新湖二路180號7樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件十五】個人資料利用同意書

履行個人資料保護法告知義務內容

蓮園建設股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向 台端告知下列事項，請 台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建築案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：本公司、代銷業者、貸款金融機構、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

五、台端不提供個人資料所致權益之影響：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：

簽章

中 華 民 國 年 月 日

【附件十六】

地址變更通知單

親愛的顧客：

承蒙惠購蓮園建設『蓮園心邑』建物，謹致最誠摯之謝意。

本公司對您之文件通知方式，均以 貴我雙方所簽訂之合約書戶籍住址或通訊處為依據。倘您的通訊方式有任何變動時，請將下列『地址變更通知單』填列新的通訊位址並簽名加蓋合約印章，寄回本公司業務部並電話通知確認，以利服務及連繫。

此與您之權益相關，懇請惠予合作。



.....

地址變更通知單

本人係『蓮園心邑』建物 棟 樓房屋訂戶，茲聲明自

民國 年 月 日起通訊地址變更如下，敬請查照。

變更後住址：

變更後電話：

簽名加蓋
：
合約印章

※ 煩請填妥後撕下寄至臺北市內湖區新湖二路180號7樓
蓮園建設股份有限公司業務部。謝謝合作！