

房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：玖原建設股份有限公司

茲為【玖原和美】房屋預定買賣事宜，雙方同意簽定『房屋預定買賣契約書』，本契約簽定前已於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方於簽定本約時已完全了解本契約之內容及其權利與義務規範。

買方：_____（簽章）

賣方：玖原建設股份有限公司（簽章）

第一條：廣告之效力

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及所記載之建材設備表、房屋及車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。

第二條：房屋標示

房屋座落於臺北市北投區開明段二小段544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555地號等12筆土地內，買方承購房屋編號_____戶_____樓，共計_____戶（以下簡稱本房屋，該戶房屋平面圖影本如附件二），為主管建築機關核准110年4月21日建字第0097號建造執照（如附件一）。按照臺北市政府工務局核發之建造執照及核准圖說，在前述土地內興建地上十五層、地下五層之商業住宅大樓。

第三條：停車位標示及規格

一、買方購買之汽車停車位如下表所示，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。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第九條第一項之比例計算之。汽車停車位之停車空間及其他必要空間，依汽車規格大小比例持分計算。

車位型式	車位性質	車位規格 【長】×【寬】×【高】 單位:公尺	停車位編號	每個車位停車空間面積 (車位、部分車道及其他必要空間)	
				m ²	坪
平面車位	<input type="checkbox"/> 自設 <input type="checkbox"/> 法定	<input type="checkbox"/> 6 ×2.5×2.1 <input type="checkbox"/> 5.5×2.5×2.1 <input type="checkbox"/> 5.5×2.3×2.1	地下層 號		
平面車位 (坡道停車位)	<input type="checkbox"/> 自設 <input type="checkbox"/> 法定	<input type="checkbox"/> 6 ×2.5×2.1 <input type="checkbox"/> 5.5×2.5×2.1	地下層 號		
平面車位 (行動不便車位)	<input type="checkbox"/> 自設 <input type="checkbox"/> 法定	6×3.5(1.5m共用)×2.1	地下四層 號		

車位型式	車位性質	容車尺寸 【長】×【寬】×【高】 單位:公尺	停車位編號	每個車位停車空間面積 (車位、部分車道及其他必要空間)		載重 單位:公噸
				m ²	坪	
機械升降車位	<input type="checkbox"/> 自設 <input type="checkbox"/> 法定	上層 4.8×1.85×1.5 中層 4.8×1.85×1.7 下層 4.8×1.85×1.6	地下五層 號 <input type="checkbox"/> 下層 <input type="checkbox"/> 中層 <input type="checkbox"/> 下層			2

二、(一)停車空間面積占共有部分總面積比例：34.58%。

(二)計算式：2262.79 / 6543.25 = 34.58%。

三、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約

約定為之。

第四條：房屋出售面積單價及認定標準

一、房屋面積與房屋出售面積單價及認定標準：

項目	平方公尺	坪	單價/坪 (萬元)	總價 (萬元)
(一)主建物面積				
(二)附屬建物面積 陽台				
專有部分面積 (一)(二)合計				
(三)共有部分面積				
房屋總面積				
房屋總價款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整			
(四)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約：_____%				

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

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本案建物共有部分區分為一個共有部分，項目說明如下：

一、共有部分：

(一)共有部分依法令規定應列入之項目包含：

一層：車道、特別安全梯 A 兼無障礙梯、特別安全梯 B、安全梯兼無障礙梯、昇降機兼行動不便昇降機、緊急昇降機、梯廳、供管委會使用空間 A(一層夾層)、(機車)停車空間、排煙室、管道 A、B、C、D；二至十五層：梯廳、排煙室、供管委會使用空間、戶外安全梯 A 兼行動不便者樓梯、特別安全梯 B、緊急昇降機、昇降機兼行動不便者昇降機、公共管道、進風管道、排煙管道；屋突一層至屋突三層：樓梯間、特別安全梯 B、

水表機房、升降機兼行動不便者升降機、電梯機房、蓄水池 A、消防水箱；地下一層至地下五層：梯廳、安全梯兼無障礙梯、升降機兼行動不便者升降機、防空避難室兼停車空間、台電配電場所、受電室、垃圾儲藏室、電信室、排風機、進風機、排風管道、進風管道、發電機室、機房 E、機房 D、機房 C、機房 B、機房 A、消防機房、蓄水池 C、蓄水池 B，汽車停車位之停車空間及其他必要空間，依汽車規格大小比例持分計算。

(二) 本案共有部分(含車位共有部分)總面積共計：6543.25 平方公尺(約 1979.33 坪)；專有部分總面積共計 8409.66 平方公尺(約 2543.92 坪)。

(三) 本案共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、共有部分分擔之面積，倘因設計變更或共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，賣方應重新分算辦理登記，登記坪數(不含車位共有部分)若有誤差依本約第六條面積誤差找補約定處理。

第六條：房屋面積誤差及價款找補

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、本房屋主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、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。以本約第四條第一項所示項目及單價為依據。

三、本房屋主建物或房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條：契約總價

本契約總價款合計（含營業稅）為

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

一、房屋價款（含營業稅）為

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

二、停車位總價款（含營業稅）為

新臺幣_____佰_____拾_____萬元整

第七條之一：履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、本戶房屋及土地及興建資金交付予臺灣銀行股份有限公司信託管理，詳(附件十二：預售屋買賣定型化契約履約機制重要事項說明)，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

三、自本約簽定日起至塗銷信託前，雙方繳納之所有價款均繳入帳戶「」，戶名為「台灣銀行受託信託財產專戶-玖原建設-預售款」。塗銷信託後，買方應付款項應繳入賣方指定之帳戶。

四、本預售屋之不動產開發信託費用由賣方負擔。

第八條：付款條件及方式

- 一、付款條件：買方應依付款明細表（附件四）之約定付款，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之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、付款方式：於接獲賣方書面掛號、電子信箱、手機簡訊及通訊軟體(如Line等)等繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），以現金、電匯或即期支票存入專戶繳納。但如雙方另有約定，從其約定。
- 三、逾期付款之處理方式：
 - （一）買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
 - （二）如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積4237.1平方公尺（1281.72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2262.79平方公尺（684.49坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地及壹樓入口之使用

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，日後交由管理委員會統一管理。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。另如樓梯間、電梯間、消防水箱、水箱、機房等共同使用部分，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，由全體區分所有權人共同使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、本社區約定專用部分如下：

(一) 本建物一樓空地為全體區分所有權人共同管理使用。

(二) 3樓露台(附圖一)，買方同意該部分由直接相鄰之樓層戶別A戶3樓、B戶3樓、C戶3樓、D戶3樓之區分所有權人約定專用並永久無償使用，自行維護管理及自負修繕責任。未購買前述戶別者已充分認知其房地總價並未包含該露台面積及價格，已確認並同意對該露台無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。露台依地政法規無法登記，故不受第五條面積誤差找補之限制。本款約定內容並須納入住戶規約。以上使用範圍內容，買方已了解並同意，日後絕無異議。

(三) 本項約定專用部分應於住戶規約草約訂定之(參閱住戶規約第二條)，使用範圍及內容，買方已確認並同意，日後絕無異議。

買方：_____ (簽章)

第十條：建築主要結構、主要建材及其廠牌規格

- 一、本建物之主要結構係為鋼筋混凝土構造，其規格依主管機關核定之建照圖說施工。
- 二、本預售屋施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件（附件九）之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國110年12月15日開工，並於民國120年5月14日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，向建築主管機關取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

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

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間為限，依本約（附件十）工程變更設計處理辦法之規定辦理。若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、浴廁、廚房、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- 三、辦理變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應經賣方通知後七日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視為買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方因故無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本契約簽立後，為提高本建案大樓建築外觀、公設規劃之品質與完整性，賣方得視實際需要或法規規定，在不影響買方權益下，就建築外觀、公共設施及各項立面等做適當之設計變更。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕（不含共有部

分)；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。雙方協議如下：

買方簽章：_____ (簽章)

四、本案台電配電室、蓄水池、自來水管、汙水管、瓦斯管路、電信弱電管、消防管、消防設備及錶位等設施之位置及大小，倘因電力公司、自來水公司、瓦斯公司、政府機關等另有規定設計、指定位置或增設時，買方應無條件同意調整或設置，並不得要求任何補償。

第十四條：房屋所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。但買

方於房地移轉登記前已依約完成驗收手續，應繳清交屋保留款予賣方。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

五、本契約買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地產權之移轉登記，買方同意簽立「代刻印章授權書」乙份交付賣方（如附件六）。

第十五條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋前雙方應履行下列各款義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有應付未付款(含交屋保留款)予賣方，並完成一切驗屋及交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。買方未完成交屋手續前，不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若買方擅自遷入裝修或搬運物品，賣方得強制驅離買方。買方若因此受有損失，賣方不負損害賠償責任。因買方擅入本戶房屋所致賣方之一切損害（包括賣方之訴訟費、律師費等）皆由買方負責賠償。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入（亦不論收費單據上所載之繳款人是否為買方），即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。以本房屋每坪100元/月、平面式汽車停車位每位700元/月、機械式汽車停車位每位1100元/月、機車停車位每位100元/月計算之（包含物業管理費、清潔維護費、垃圾清運費、設備維護費、服務人員薪資、公共水電費等）。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人赴現場針對水電、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，將共有部分、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、機械設備、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗(不含玻璃)、粉刷、地磚、水電、消防、給排水、機電設備、衛浴、廚具、保全系統等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、雙方同意因下列情事所致之損害，不在賣方保固責任範圍內：
 - (一) 地震、天災或其他不可抗力之因素。
 - (二) 因正常使用之自然損耗品。
 - (三) 買方使用不當或未按規定維護保養。
 - (四) 買方自行裝潢、增修室內配備、水電管線、建材或違建等原設計外之項目。
 - (五) 壁面自然狀態所產生之伸縮細紋或石材等天然材料顏色變化。
 - (六) 材料或設備保養維護費用。

第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。買方應於簽訂本契約之同時填具代辦貸款委託書（如附件五）、代刻印章暨使用授權書（如附件六）及撥款同意書（如附件八），同意以本契約買賣不動產連同其承購之土地持分提供擔保辦理貸款。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - （1）差額在預定貸款金額百分之三十內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - （2）差額超過原預定貸款百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - （3）差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - （二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - （三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知日起_____日內（不得少於三十日）一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

- 四、買方不辦理貸款者，買方應於取得使用執照後，接獲通知日起七日內，開立付款明細表中「金融機構貸款」等額之期票至賣方指定處繳款或匯款至賣方指定帳戶；賣方應於收到買方所繳付之「金融機構貸款」款項後辦理所有權移轉至買方名義。
- 五、雙方同意若因相關法令變更、或金融機構因素、或其他不可歸責於賣方之事由，致不能向金融機構貸款或核撥貸款金額少於本契約預定金額時，其不足之金額買方應於接獲通知日起七日內，開立七日內之期票或匯款至賣方指定帳戶；賣方應於收到買方所繳付之款項後辦理所有權移轉至買方名義。
- 六、買方同意於賣方通知繳納領取使用執照期款時，開立與原預定金融機構貸款同額之「禁止背書轉讓之商業本票」予賣方，作為賣方取得貸款之擔保，賣方保證前列本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作他項用途，且賣方於取得全部價款後於交付權狀時將該本票交還買方，倘買方有違反給付金融機構貸款之相關約定時，賣方得行使上述本票之一切權利。
- 七、買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。為使賣方得以代辦各項貸款等手續，買方應依賣方通知日期內，備齊所需證件及應繳納之費用配合辦理，如因買方延遲提供上述文件或費用而發生損失，均應由買方負擔。
- 八、買方就本買賣標的所有權之移轉登記及貸款手續同意委由賣方指定之地政士辦理之。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三項、第四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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地讓與或轉售條件

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

第二十一條：稅費之分擔

買賣雙方應負擔之稅費除另有約定外，應依下列各項辦理：

- 一、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。不論買方是否已遷入或稅單所載納稅義務人為何，均由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。若因買方自辦貸款且可歸責於買方，使銀行之核貸過程延誤及買方不協辦等相關因素並產生登記規費、稅費之罰鍰(滯納金)由買方負擔之。
- 三、本棟房屋產權移轉登記，買賣雙方同意以政府主管機關公告「房屋評定價格」為移轉過戶時之申報價值，如法令變更則依移轉當時法令辦理。
- 四、應由買方繳交之稅費等，買方於辦理所有權移轉登記前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。前述費用由賣方指定之地政士預估共計新台幣_____拾_____萬

元整，買方應於接獲賣方通知日起七日內向賣方指定之地政士繳納並由其統一代繳。

五、如有公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。雙方約定：

第二十二條：賣方之瑕疵擔保責任

一、就本契約之房地，賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十三條：違約之處罰

一、賣方違反第十條第二項至第四項、第十一條之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反第二十二條之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。

三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反第八條有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。若已辦理產權移轉登記相關程序，則買方同意辦理所有權轉回或撤銷。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，壹式貳份由買賣雙方各執乙份為憑。
- 二、本契約之相關附件、附圖視為本契約之一部分。
- 三、本契約之條文內容或文字如有增減，應於增減或修改處加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。
- 四、本契約相關之權利義務事項，概以本契約之記載或買賣雙方日後共同簽立之書面為準，任何口頭表示，不得拘束買賣雙方。

第二十五條：本契約與土地預定買賣契約之聯立契約效果

買方與本預售屋座落之土地所有權人（地主）依本契約簽立之「土地預定買賣契約書」，買賣雙方同意與本契約有不可分之並存關係；買方同意如買方違反「土地預定買賣契約書」之約定時，即視同買方違反本約之約定，賣方有權解除本契約；如買方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時，亦視同買方喪失本契約之權利。

第二十六條：繼受人效力

- 一、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生一切抗辯，對抗受益之第三人。
- 二、本契約之一切約定，對買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人具同等效力；倘本契約之買方為未成年人，其法定代理人就買方依本契約所載之一切義務應負連帶履行責任。

第二十七條：共同承買之約定

買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，若有買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示，以送達至代收人時為合法送達，送達效力並及於買方全體。

第二十八條：送達日期

買賣雙方所為徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載住址掛號郵寄為準。若有遷移或變更應及時以書面通知對方，

否則如因拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為該書面合法送達日期。

第二十九條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，應依中華民國之法規補充或解釋之；雙方同意若因本契約發生爭議，雙方應先依相關法令、善良風俗、交易習慣、平等互惠及誠實信用原則公平協商解決之。

第三十條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條：其他約定

- 一、本建築物之工地於施工期間未經賣方同意，買方不得擅自進入本工地，否則買方應自負因擅入工地所生之一切安全及法律責任。
- 二、如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款原金額無息退還買方。

第三十二條：特約事項

- 一、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。
- 二、地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，所有權人應依原核定用途使用。
- 三、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 四、本社區之綠建築標章，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應確實負後續管理維護之責。
- 五、個人資料之蒐集、處理及利用：

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

買方簽章：_____ (簽章)

立契約書人

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 住 址：□□□□□

通 訊 住 址：□□□□□

電 話：

賣 方：玖原建設股份有限公司
法 定 代 理 人：洪 村 山
公 司 統 一 編 號：27338630
通 訊 住 址：台北市中正區和平西路一段20號8樓
電 話：(02) 2368-3777

地 政 士：洪 松 廷
聯 絡 地 址：台北市中正區和平西路一段20號8樓
電 話：(02) 2368-3777

不動產經紀業：

名 稱：一家子創意行銷有限公司
負 責 人：吳嘉倫
公 司 統 一 編 號：50984259
公 司 地 址：新北市板橋區光環路二段52號1樓
公 司 電 話：(02) 2956-3333

不動產經紀人：

姓 名：高旭彥
國 民 身 分 證 字 號：
證 書 字 號：(097) 桃市經字第000940號

中 華 民 國 年 月 日

附 件：

附件一：建造執照影本

附件二：房屋平面圖影本

附件三：停車空間平面圖影本

附件四：付款明細表

附件五：代辦貸款委託書

附件六：代刻印章暨使用授權書

附件七：委任登記暨實際資訊申報登錄確認書

附件八：撥款同意書

附件九：建材設備說明表

附件十：工程變更設計處理辦法

附件十一：住戶規約草案

附件十二：預售屋買賣定型化契約履約機制重要事項說明

附圖一：3樓露臺約定專用平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0097號

建築地點：北投區中庸里中和街251號1樓
 北投區中庸里永興路一段57號3樓
 北投區中庸里中和街251號3樓
 北投區中庸里中和街253號1樓
 北投區中庸里中和街253號2樓
 北投區中庸里中和街253號3樓
 北投區中庸里中和街255號1樓
 北投區中庸里中和街255號2樓
 北投區中庸里中和街255號3樓
 北投區中庸里中和街257號1樓
 北投區中庸里中和街257號2樓
 北投區中庸里中和街257號3樓
 北投區中庸里中和街259號1樓
 北投區中庸里中和街259號2樓
 北投區中庸里中和街259號3樓
 北投區中庸里中和街261號1樓
 北投區中庸里中和街261號2樓
 北投區中庸里中和街261號3樓
 北投區中庸里中和街263號1樓
 北投區中庸里中和街263號2樓
 北投區中庸里中和街263號3樓
 北投區中庸里永興路一段53巷2號1樓
 北投區中庸里永興路一段53巷2號2樓
 北投區中庸里永興路一段53巷2號3樓
 北投區中庸里永興路一段53巷4號1樓
 北投區中庸里永興路一段53巷4號2樓
 北投區中庸里永興路一段53巷4號3樓
 北投區中庸里永興路一段53巷6號1樓
 北投區中庸里永興路一段53巷6號2樓
 北投區中庸里永興路一段53巷6號3樓
 北投區中庸里永興路一段55號1樓
 北投區中庸里永興路一段55號2樓
 北投區中庸里永興路一段55號3樓
 北投區中庸里永興路一段57號1樓
 北投區中庸里永興路一段57號2樓
 北投區中庸里中和街251號2樓



地號：北投區開明段二小段0544-0000號
 北投區開明段二小段0546-0000號
 北投區開明段二小段0548-0000號
 北投區開明段二小段0550-0000號
 北投區開明段二小段0552-0000號
 北投區開明段二小段0554-0000號

北投區開明段二小段0545-0000號
 北投區開明段二小段0547-0000號
 北投區開明段二小段0549-0000號
 北投區開明段二小段0551-0000號
 北投區開明段二小段0553-0000號
 北投區開明段二小段0555-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：841.94㎡、高度：3.55M、用途：(防空避難室兼停車空間)
 A棟地下003層、面積：841.94㎡、高度：3.2M、用途：(停車空間)
 A棟地下002層、面積：841.94㎡、高度：3.2M、用途：(停車空間)
 A棟地下004層、面積：841.94㎡、高度：3.2M、用途：(停車空間)

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0097號

建築物概要：

A棟地下005層、面積:841.94m ² 、高度:4.5M、用途:(停車空間)	A棟地上001層、面積:513.98m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G-3)(日用百貨除外)、供管委會使用空間、停車空間、門廳
A棟地上001層夾層、面積:24.02m ² 、高度:3.0M、用途:供管委會使用空間	A棟地上002層、面積:635.36m ² 、高度:3.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G-2)、(第十九組)一般零售業甲組(G-3)(日用百貨除外)
A棟地上003層、面積:617.41m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)、(第二十八組)一般事務所(G-2)	A棟地上004層、面積:622.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上005層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	A棟地上006層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上007層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	A棟地上008層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上009層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	A棟地上010層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上011層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	A棟地上012層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上013層、面積:624.82m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	A棟地上014層、面積:621.32m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
A棟地上015層、面積:607.96m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)	突出物001層、面積:87.69m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間
突出物002層、面積:87.69m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房、水箱	突出物003層、面積:87.69m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：圍牆:長度40.7m、高度1.8m、面積73.26m²
水溝:長度63.64m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本
- 建築物防火避難依內政部100年01月19日內授營建管字第null號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01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：《109》年《6》月《29》日（法令適用日期：109年6月29日）。
2. 建築地點：北投區中庸里。
3. 實設空地《372.52》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：《林慶榮土木結構業技師事務所》，技師：《林慶榮》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問有限公司》，技師：《楊維和》地質技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》機電技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3858.19》平方公尺（含有產權2668.5平方公尺，無產權部分1189.69平方公尺），共《36》戶。拆除門牌：《台北市北投區中和街251號等36戶，詳：地址門牌清冊》由富翊建築師事務所胡定華建築師負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：57工營字第1749號，57工營字第1750號，57工營字第1751號，原使用執照：59工使字第119號，59工使字第120號，59工使字第121號。
13. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
14. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
15. 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。
16. 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，於申領使用執照前，原設計專業

注意事項：

- 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。
- 17.六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，於申領執照前，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。
 - 18.昇降機《2》部。
 - 19.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
 - 20.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 - 21.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 22.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 23.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 - 24.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 25.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 26.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598.2平方公尺，屋頂平臺綠化面積為315.32平方公尺。
 - 27.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。
 - 28.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）、（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 315.32平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 29.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 5,038,709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。
 - 30.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。
 - 31.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。
 - 32.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」。
 - 33.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」。
 - 34.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。
 - 35.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 - 36.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
 - 37.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。
 - 38.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
 - 39.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 - 40.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 - 41.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權轉移交代及列入公寓大廈管理規約。
 - 42.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CMS3290-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 - 43.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 44.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。
 - 45.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。
 - 46.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B8），經建築師簽證核算，數量為3047.97立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。

注意事項：

- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積619.52(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。
- 48.地面層設置停車空間,起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外,產權轉移應列入交代,且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 49.施工中加強樣品屋及預售中心之管理,樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為,將依法查處。
- 50.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。
- 51.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11月25日北市都建字第1093063690號函核准重建計畫其獎勵容積為2222.16方公尺該容積獎勵額度為40%在案;實際使用獎勵容積為2222.16平方公尺該容積獎勵額度為40%,如後續變更起造人,應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人:政原建設股份有限公司負責人:洪村山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6,236,938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三級,並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人:政原建設股份有限公司負責人:洪村山應於申報一樓樓版動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18,710,813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。
- 54.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人:政原建設股份有限公司負責人:洪村山應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書,應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金,金額為新臺幣18,710,813元,於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章,並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 55.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。
- 56.本建築物設置機械停車設備,該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書,管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者,應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 57.區分所有權人及停車空間建築物所有權者,於辦理產權轉移時,應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 58.依申請特殊結構審查原則辦理,結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告,經社團法人台灣省土木技師公會110年1月21日(110)省土木技字第0456號函認屬可行;詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 59.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。
- 60.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。
- 61.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。並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 62.(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。
- 63.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。
- 64.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)。
- 65.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。
- 66.起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外,產權轉移應列入交代,且須轉載於公寓大廈管理規約中,施工中加強樣品屋及預售中心之管理,樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為,將依法查處。
- 67.本案屬綠建築自治條例非公有之新建建築物,其起造人應提列綠建築維護費用,並撥入公寓大廈公共基金。
- 68.本案申請退縮建築獎勵,依本市建築管理工程處109年9月4日營建法規研究小組第374次會議結論辦理(109年9月29日北市都建照字第1093209459號函)。結論:有關領有使用執照之建築基地,部分建築物辦理都市危險及老舊建築重建,申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條退縮建築獎勵時,涉及「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」規定應保留之共同樓梯間、共同壁、圍牆且共同樓梯間、共同壁、圍牆退縮建築線退縮距離未足之案件處理原則如下:(1)檢討遮蔽率及容積率時,基地面積先扣除共同樓梯間及共同樓梯間退縮建築線退縮距離未足之範圍後,再就剩餘部分核算遮蔽率、容積率及都市危險及老舊建築重建計畫



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0097號

注意事項：

各項獎勵面積之計算，以符合退縮淨空設計精神及供剩餘建築物獨立出入口要件。(2)共同樓梯間及共同樓梯間建築線間範圍，應無條件供剩餘建築物使用者通行使用，待鄰房改建時無條件一併拆除並回收做為空地使用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。(3)退縮方式：涉及共同樓梯者，應自其牆面境界線退縮淨空建築；涉及共同壁者，應自牆面境界線退縮淨空建築，至於圍牆者，應自鄰地境界線退縮建築(4)至於涉及共同壁檢討建蔽率及容積率者，仍依「未建造執照申請案之建築基地為鄰房占用審查原則」(本局86年1月10日營建法規小組第180次會議紀錄)辦理。



臺北市建築管理工程處
 110.6.15
 建造執照領照章



臺北市都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0097號

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105年06月07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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

一. 自行變更:

1. 總樓地板面積變更, 原核准13738.95m², 變更為13924.29m²(+185.34m²); 總容積不變(+0m³); 建築面積變更, 建築面積原619.52m², 變更為631.47m²(+11.95m²); 建蔽率原62.71%, 變更為63.92%(+1.21%); 工程造價原201,548,368元, 變更為213,037,755元(+11,489,387元)。
2. 戶數變更, 戶數原核准131戶, 變更為129戶(-2戶)。
3. 騎樓地範圍調整, 原核准騎樓82.37m², 變更為83.49m²(+1.12m²)。
4. 綠覆面積原342.84m²變更為329.14m²(-13.7m²), 綠覆率原98.74%變更為94.8%(-3.94%), 屋頂樹種變更。
5. 汽機車停車空間位置調整, 地下室機房隔間調整; 汽車總數不變(+0部); 法定機車原核准88部, 變更為90部(+2部). 自設機車原設置1部, 變更為0部(-1部)。
6. 隔間微調: 地下五層~屋突三層隔間調整, 各層樓地板、梯廳、陽台、機電空間樓地板面積配合變更。
7. 二層原一般事務所5戶, 本次一般事務所用途變更為集合住宅3戶(-2戶); 三層原一般事務所1戶, 本次一般事務所用途變更為集合住宅1戶。
8. 立面變更, 門窗表一併變更。
9. 專有共用示意圖, 無障礙檢討圖, 安全維護裝置檢討圖, 電動車檢討圖, 地下室通風圖一併抽換建築圖說。
10. 結構配合變更。

二. 技術抽查變更:

依北市都建字第1106155144號函抽查不符意見, 本次變更修正: 原二、三層用途為一般事務所, 防火門須向外開啟, 因用途變為住宅使用, 免檢討防火門向外開啟之規定。
其餘同原核准。

注意事項:

1. 首次掛號日期: 《110》年《10》月《26》日(法令適用日期: 109年6月29日)。
2. 建築地點: 北投區中庸里。
3. 實設空地《360.57》平方公尺。
4. 結構專業技師: 《林慶榮土木結構業技師事務所》, 技師: 《林慶榮》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師: 《和盛工程顧問有限公司》, 技師: 《楊維和》大地工程技師。
6. 電機專業技師: 《圓能電機冷冰空調技師事務所》, 技師: 《莊斐能》電機工程技師。
7. 本案基地屬低度液化潛能區, 經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表, 建築物構造別: 鋼筋混凝土造, 基礎形式: 筏式基礎, 擋土形式: 連續壁。
8. 前次已設窗型或箱型冷氣機, 但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更, 應於(申報開工前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
10. 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621.81平方

第1次變更

變更概要

注意事項：

- 公尺，屋頂平臺綠化面積為314.6平方公尺。
11. 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91.17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）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積314.6平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 12. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架荷圖）及施工方法報告，經社團法人台灣省土木技師公會110年12月30日(110)省土技字第7131號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。



附件二

房屋平面圖

買方：_____（簽章）

附件三 停車空間平面圖

買方：_____（簽章）

附件四 房屋付款明細

一、房屋付款

期別	付款項目	房屋價款(新臺幣)	日期	簽收人
1	訂金、簽約金	仟 佰 拾 萬元整		
2	開 工	仟 佰 拾 萬元整		
3	領取使用執照	仟 佰 拾 萬元整		
4	交 屋	仟 佰 拾 萬元整		
5	金融機構貸款	仟 佰 拾 萬元整		
6	產 權 交 付	仟 佰 拾 萬元整		
	總 價	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整		

二、汽車停車位付款

期別	付款項目	車位價款(新臺幣)	日期	簽收人
1	訂金、簽約金	佰 拾 萬元整		
2	開 工	佰 拾 萬元整		
3	領取使用執照	佰 拾 萬元整		
4	交 屋	佰 拾 萬元整		
5	金融機構貸款	佰 拾 萬元整		
6	產 權 交 付	佰 拾 萬元整		
	總 價	新臺幣 佰 拾 萬元整		

附件五

代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人
受託人：玖原建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方訂購座落於臺北市北投區開明段二小段544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555地號土地興建之【玖原和美】之房屋及土地持分（詳如主契約所示），分別簽立預定買賣契約書在案。今買方特委託賣方就前述不動產為擔保物向金融機構辦理貸款，並立此委託書以資遵守：

- 一、買方同意本項貸款為前述不動產買賣價款之一部份，其中房屋款之金融機構貸款共計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（有購買汽車停車位者含其汽車停車位），作為支付本契約之房屋產權移轉完成價款。上項貸款雙方確認產權移轉完成後，銀行貸款核撥時買方即應依房屋及土地各自約定之金額分別繳交期款。買方不得以任何理由向承辦貸款之金融機構提出異議或中止委託貸款。
- 二、（一）買方應於賣方取得使用執照時完成銀行對保手續。買方並委託賣方全權代辦買方所有房地設定抵押及借款所需之一切手續。
（二）本約之貸款銀行由賣方指定並配合一般房屋貸款規定辦理，由賣方指定之地政士統籌辦理。如買方具備優惠貸款條件，須於簽約前提出並加註於合約，賣方始得配合辦理。
- 三、若因下述可歸責於買方之原因：
 - （一）買方自動放棄辦理貸款全部或部份金額。
 - （二）產權登記人為未成年或正服役或有信用瑕疵或無固定職業或還款能力不足等，依金融機構評估未能提供貸款。
 - （三）買方經金融機構查詢財稅資料辦理貸款規定不符。
 - （四）買方為金融機構之拒絕往來戶。

致使貸款銀行核貸之金額少於上開原貸款金額時，買方應將原貸款金額與實際取得貸款金額之差額，依賣方通知於產權移轉登記前各項手續辦妥時，接獲賣方書面通知三十日內繳清。

- 四、買方應提供所訂購前開不動產之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款機構之決定與規定辦理一切手續並於賣方指定時間、地點，備齊應備證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款同意書交由賣方保管。領取貸款時，如需買方親自會同辦理者，買方應依賣方通知辦理相關之手續，買方不得藉任何理由拖延拒辦或拒不補正不全之證件。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之登記規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費等一切費用，均由買方負擔，買方應於取得使用執照時交付賣方或指定之地政士。
- 六、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人(買方)：

身 分 證 字 號：同主契約

地 址：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件六 代刻印章暨使用授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：玖原建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

因買方購買【玖原和美】房屋及土地（詳如主契約所示），逐授權賣方代刻印章乙枚並授權使用，雙方約定切結如下：

- 一、買方授權賣方保管及使用本附件授權代刻之印章乙枚。
- 二、本式印章僅得使用於有關下列事項之用：
 - (一) 稅捐申報、契稅申報、土地增值稅申報。
 - (二) 產權移轉登記、不動產實際資訊申報登錄及相關更正作業。
 - (三) 貸款銀行對保及抵押權設定相關文件。
 - (四) 水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (五) 買方有違約事實時，依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書之約定，辦理房屋及土地所有權利轉回或撤銷之用。
- 三、賣方不得將買方於本授權書授權使用之印章使用於前條規定以外之任何用途，否則賣方應依相關法律負刑事及民事損害賠償責任。
- 四、買方基於對本授權書各項授權及委託事項之瞭解，切結同意於本房屋興建期間，買方不片面撤銷或中止本授權書之授權及委託，亦不變更或增加任何限制。買方並同意不向稅捐單位、地政事務所等相關機關提出任何有關本授權書第二條所定之印章使用用途之異議。若買方違反前述約定，買方應對賣方因此所受之損失，負損害賠償責任。
- 五、買賣雙方如有發生爭議，雙方同意依民事訴訟程序解決，但不得影響本授權書之成立。
- 六、本授權書之委託內容，立授權書人本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

立授權書人（買方）：

身 份 證 字 號：同主契約

地 址：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委任登記暨實際資訊申報登錄確認書

不動產買賣交易當事人 買 方：

賣方(土地)：

賣方(房屋)：玖原建設股份有限公司

茲就民國 年 月 日買賣雙方所簽定之不動產買賣契約書，委任洪松廷地政士(即洪地政士事務所)辦理所有權移轉登記事務，同時參照平均地權條例及地政士法相關規定，依法申報登錄不動產交易資訊如下：

第一條 買賣雙方同意本委任登記暨**實際資訊申報登錄**確認書，係受任地政士為不動產成交案件實際資訊申報登錄及更正作業之依據。

第二條 本次不動產實際交易資訊以買賣方所簽訂之不動產買賣契約書及其附件所記載為準。

第三條 本次買賣交易是否有顯著異於市場交易價格或特殊交易資訊，如有應載明：無。有(簡述如下：_____)。

第四條 本「委任登記暨**實際資訊申報登錄**確認書」視為買賣方所簽訂之不動產買賣契約書之附件，如有未盡事宜，悉依不動產買賣契約書為準。

第五條 本次不動產實際交易資訊申報書，買方同意以不動產買賣契約書授權之代刻印章作為申報及更正作業使用。

立確認書人：

買 方：

身分證字號：

賣方(土地)：

身分證字號：

賣方(房屋)：玖原建設股份有限公司

法定代理人：洪村山

統 一 編 號：27338630

中 華 民 國 年 月 日

附件八

撥款同意書

立同意書人（即買方）：

委託並授權由玖原建設股份有限公司全權代辦本人所承購之【玖原和美】房屋及土地（座落臺北市北投區開明段二小段544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555地號，詳如主契約所示）併同辦理抵押權設定貸款等一切手續，其中房屋款之金融機構貸款共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（有購買汽車停車位者含其汽車停車位），於手續辦理完成後撥付。撥付時依房屋及土地預定買賣契約書所約定之貸款金額，分別撥入賣方指定之銀行帳戶或由賣方代領。

前述貸款為本契約買賣標的期款之一部份，故立同意書人願無條件將上述貸款金額逕行撥付予賣方，絕不以任何理由中止撤銷此一付款，恐口說無憑，特立此書為證。

立同意書人（買方）：

身 份 證 字 號：同主契約

戶 籍 地 址：同主契約

通 訊 地 址：同主契約

聯 絡 電 話：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件九

建材設備說明表

一、 外飾

建築結構

■依主管機關核定圖樣，經結構技師設計簽證及電腦程式精確計算，採高品質鋼筋混凝土（RC）構造，無論承重、防火、防颱、耐震等特性，均符合內政部建築技術規則要求之安全標準，鋼筋續接，採用SA級續接器。

建物外觀

■全棟經富翊建築師事務所精心設計，建築物外牆採精緻丁掛磚搭配石材、金屬、石頭漆或仿石漆等材料，整體外觀挺拔出眾，品味非凡，並於大樓適當位置設置字招。

■住戶窗戶採用中華、力霸、錦鉉等正字標記之氣密式鋁門窗附紗窗及有色玻璃。

二、 公共空間

門廳

■地坪及牆面鋪貼拋光石英磚，牆面裝潢搭配造型天花板及燈具，大廳大門採強化玻璃 搭配金屬門框。

■各戶設專用信箱。

■壹樓門廳及貳樓管委會空間部分，統一裝置空調系統。

電梯間

■壹樓電梯間地坪及牆面鋪貼拋光石英磚；木作裝飾造型天花板刷 ICI 或虹牌等漆料及裝設燈具。

■貳樓以上及地下各層電梯門廳地坪及牆面鋪貼拋光石英磚，木作裝飾造型天花板刷ICI或虹牌等漆料及裝設燈具。

■貳樓以上各層電梯廳裝設局部迴路燈光感應設備。

樓梯間

■地坪貼止滑石英磚搭配高級硬木染色扶手，牆面及平頂刷 ICI 或虹牌等高級漆料，並裝設照明 燈具。

電梯

■採用永大、崇友、大同奧的斯等十人份以上變頻高速豪華電梯。

屋頂、平台

■屋頂水箱經防水處理內貼磁磚，並設不鏽鋼爬梯及孔蓋。

■地面以防水隔熱處理並鋪設面磚。

垃圾儲藏

■預留垃圾儲藏空間。

三、 室內建材

隔間

■本建築物室內隔間採耐震度、防火時效及隔音效果佳之輕質隔間牆或中空陶粒牆板（浴室及廚房為磚牆或中空陶粒牆板），以達本建物高安全及加大室內空間舒適之價值。

房門

■住家各戶大門採用高級鋼木或鑄鋁防暴門(內側為夾板實木貼皮)，搭配高級防盜鎖。

■住家臥室及廚房門採木質門並附鎖。

■浴室採用採木質門並附鎖、通風百葉及門檻（部分配合空間設置橫拉門）。

■廚房與後陽台間依設計採用三合一通風門或落地鋁門。

地坪

■採用高級JET BOW、NICE、G. H. S、RAK、NBD、ROMAN或白馬、三洋等品牌拋光石英磚。

- 住家客餐廳、開放式廚房及臥室貼拋光石英磚（60公分 x 60公分(含)以上）。
- 廚房除開放式廚房採高級拋光石英磚（60公分 x 60公分(含)以上）外，其餘各戶鋪30公分 x 30公分或30公分 x 60公分高級地磚。
- 浴廁鋪30公分 x 30公分或30公分 x 60公分高級套裝地磚，亮麗耐用。
- 陽台及露台採用高級石英地磚。

牆面

- 客餐廳、臥室刷 ICI 或虹牌等高級乳膠漆，並搭配仿木踢腳板。
- 浴廁貼套裝壁磚，獨立式面盆牆面依設計為油漆或貼磚。
- 廚房上下櫃正面範圍內採烤漆強化玻璃，其餘部分依設計為油漆、貼磚或烤漆強化玻璃。
- 陽台、露台配合建築物外觀牆壁飾材。

平頂

- 客餐廳、臥室採 ICI 或虹牌等高級乳膠漆。
- 廚房（開放式廚房除外）、浴廁（獨立式面盆除外）採用金屬天花或防火矽酸鈣板並搭配燈具。
- 陽台採油漆、金屬天花或防火矽酸鈣板並搭配燈具。

衛浴設備

- 馬桶採用 TOTO、CAESAR、HCG等知名品牌；主臥浴室並附自動洗淨馬桶座。
- 淋浴空間：附單槍冷熱水混合水龍頭及滑桿組，並加裝淋浴拉門、置物架及線性排水槽。
- 洗面盆採用 TOTO、CAESAR、HCG等知名品牌並搭配單槍龍頭，主臥浴室並附浴櫃。
- 衛浴配件安裝附明鏡、毛巾架等；另設吹風機專用插座。
- 主臥浴室安裝多功能換氣暖風乾燥機組；其餘安裝高級浴室排風機。

廚房設備

■各戶住宅部分採用高級歐化整體廚櫃，搭配人造石檯面及高級面板（含吊櫥、不銹鋼洗槽、調理台、櫻花、林內或豪山牌隱藏式或倒 T 式排油煙機，櫻花、喜特麗或豪山牌烘碗機，林內、豪山或櫻花牌耐熱強化玻璃面板瓦斯爐具或電陶爐、IH爐，另設檯面式混合龍頭，並於適當位置設置專用插座；廚具之檯面尺寸，除預留冰箱寬度外，依各戶現場尺寸調整。

監控設備

■各戶設防盜型液晶顯示幕免持話筒式對講機，室內機並與社區警衛連接，可明確過濾訪客。

■各戶主臥室均設置緊急求救按鈕，連接管理員室，室內緊急狀況發生時可立刻發出訊號通知警衛室保全主機。

■玄關門裝設隱藏式磁簧安全感應器。

■廚房設安全偵測系統，並與警衛室連線管理。

四、 室內建材

電氣工程

■各戶獨立電錶採用單相三線式供電，公共電錶採用三相四線式供電，另設公共設施電錶（以台電正式審查通過為準）。

■各戶室內設電信兼資訊接線箱、插座式電話出口、網路線專用出口。

■室內開關、插座全部採用國際牌大型面板產品並附夜間指示燈，各戶客廳及主臥室採對角設置雙切開關。

■各戶客廳、廚房各設備用緊急電源插座乙處，並與緊急發電機電源連線，供台電停電時使用（但依法設置之消防設備優先使用緊急發電機電源）。

■統一裝置 UHF/VHF 共同電視天線等完整系統。電傳接收設備（客廳及各房間預留出線口）可連通傳真及電腦網路。電視於客廳及各房間預留管線及出口；電話出線口於客廳、餐廳、臥室均預留雙出線口。

■大樓另預埋獨立有線電視之配管（裝置費由客戶自行負擔，有線電視公司則由建方統一選擇）。

- 工作陽台設洗衣機、烘乾機專用插座及升降式曬衣架。
- 管材為南亞、大洋等CNS正字標記PVC管，採暗埋式配管；電線、電纜之線材為太平洋、華新麗華等CNS正字標記製品。
- 各戶室內開關箱內配置士林、東元等CNS 正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- 預留分離式冷氣主機設備電源，室外機預定安裝位置由建方統一規劃，空調室內外機及配管由買方於交屋後自行購置安裝。

給水設備

- 採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由二組自動交替使用之泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分錶以重力方式給水。
- 室內冷水、熱水給水管材質採不銹鋼壓接被覆管，給水管路各戶採天花板下明、暗管施工。
- 各戶給水管均於適當位置加裝自來水止水閥。
- 廚房之後陽台設置洗衣機專用龍頭及普通龍頭各一個，方便洗衣及清洗後陽台。

排放設備

- 排水管採南亞、大洋或正字標記 PVC 管，排水口採用不銹鋼落水頭。
- 室內所有汙廢水經由專用管路排入公共下水道。
- 空調排水管、陽台排水管與屋頂排水管，採「0」級厚管。
- 客廳及各臥室預留分離式空調之排水管。
- 住宅浴廁排氣採各戶當層獨立排放。

五、 消防安全設備

- 本案消防設備全部依消防法規設計審查合格，並於管理中心設自動化火警受信總機，可隨時監視社區各樓層是否有火警狀況產生，以確保住戶居家安全。
- 各層依圖說設有緊急照明燈、廣播喇叭、消防栓箱、乾粉滅火器以供火警緊急使用。

■地下室停車場部分設有避難方向指示燈，泡沫自動滅火設備及依圖面設置之防火鐵捲門。

■本建築屋頂設置避雷系統，以保障大樓安全。

六、 停車設施

■停車場車道入口使用鎖碼式遙控或長距離感應式管制車輛進出。

■車道門採用柵欄機或快速捲門，車道彎道設廣角反射鏡並設置號誌燈、柱轉角加防撞條及汽車停車車擋，確保行車安全。

■停車場內設緊急對講機、通風換氣及照明設備。

■地下室停車場平面部分地坪，採整體粉光加鋪樹脂耐磨地坪。

■預留設備空間：本案電動車輛充電相關設備及裝置空間預留。

七、 安全管理系統

■本大樓特設安全管理系統，包括各戶大門設置磁簧開關、廚房設偵測器、火警感知器並與管理中心連線，方便管理員儘速協助客戶處理各種狀況。

■一樓大廳入口、一樓電梯廳入口、電梯內均設感應式連線型門禁管制系統。

■監視系統（CCTV）設置於地下室、電梯車廂、車道出入口、社區週圍及公設，採電腦監視錄影系統以利大樓管理。

■緊急求救按鈕除各戶客廳對講機、主臥室外；另設於地下室停車場及屋頂層出入口亦均設置。

■公共用水系統溢水、缺水警報功能（污、廢水池滿水警報功能由管理中心監控）及水箱蓋開啟警報功能。

自動發電系統

■地下室裝設全新自動發電機組，以備停電時供電梯、必要公共照明、揚水泵浦、污水泵浦、消防設備、門禁管制系統、停車管理系統及保全監控系統及各戶兩只（客、廚房各一只緊急電源插座供應 110V 電源），並加裝住宅型消音設備及黑煙淨化（觸媒轉化）器。

■消防火災啟動時分配器啟動只供應緊急逃生用電（含緊急升降機）。

八、特約事項部分

■以上所列建材設備由建方就上述品牌擇定後統一採購，若因法令禁止使用、停止進口或生產等狀況發生時，買方同意建方得逕行更換其他廠牌同級品或更高級品代替之，但以不損及地主方之權益為原則（恕不逐一另行通知）。

■賣方為維護建築物整體外觀美觀精緻，外飾、屋頂、門廳、梯廳及庭園景觀綠化設計之格調，得視新穎建材之發展、美觀狀況及住戶權益作適當修改之權利（恕不逐一另行通知）。

■天然瓦斯接通時間依瓦斯公司作業規定辦理，惟各戶瓦斯管線安裝路徑及是否符合瓦斯公司管線設置標準，仍依據瓦斯公司最終核准圖面為準。

■室內格局變更，依「工程變更設計處理辦法」辦理。

附件十

工程變更設計處理辦法

為配合買方：_____（以下簡稱買方）變更設計之需求，賣方玖原建設股份有限公司（以下簡稱賣方）本於服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

第一條：為維護本大樓之安全及品質買方同意前項變更工程，變更條件為本大樓已完成之樓層底板尚未達買方所購買之樓層，且二者差距達5個樓層以上時，買方得依本契約及客戶變更通知單申請室內工程變更，其變更項目僅限於：

- 一、室內隔間變動
- 二、增加減插座開關
- 三、增加給水配管。

其它有關：（一）主要結構物（二）外觀立面（三）管道間、浴廁、廚房（四）公共設施（五）面積（六）消防設施等不得要求變更。

第二條：一、隔間、水電工程變更：買方應於所訂房屋地下室結構體完成前，經賣方書面通知於十五日內完成確認手續。賣方應依實際工程變更情形計算追加款，買方按賣方通知後七日內應繳付追加款，本項變更工程始有效，否則變更申請作廢，由賣方按原設計圖施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

二、建材設備變更：買方應於賣方通知挑選建材後七日內完成變更手續。申請建材變更部份，如所變更之建材(含顏色)不在賣方提供之範圍內者，由賣方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予買方，由買方另購所需之建材於交屋後自行處理。

三、買方於若交屋後若自行裝修時，如地磚自行施作時，為避免施作地磚或石材造成下層滲水，全室地坪須自行施作防水，如因而造成下層漏水並應負修繕賠償之責。

第三條：變更費用、工程或材料之單價依本工程所發包或採購之單價為計算基準，由賣方訂定統一單價做為加減帳之依據。賣方另收取依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之二十五做為變更監管費。(但第一次不收費)

第四條：買方申請變更時，一律於賣方指定期限內，於賣方指定處所為之，並應於賣方所提供之工程變更單上簽認，如買方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。辦理變更時，買方需親自簽認或出具委託書授權被委託人全權處理，並附詳圖配合本工程辦理之。

第五條：申請變更設計及變更建材各以一次為限，且買方如未於指定期限內完成書面確認手續者，或買方購屋時已逾當層客變指定期限，賣方得拒絕受理並按原設計施工，以免影響工期及施工品質。

第六條：買方已辦理工程變更之戶別，因買方之因素等解除本買賣契約，買方應全額負擔修改回原設計之費用。

買 方：
身 分 證 字 號：同主契約
地 址：同主契約
電 話：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件十一

住戶規約草約

本【玖原和美】公寓大廈之區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.情形)

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- 2. 如附件所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設

施之圖說。

■2. 詳如附件標的物件之圖說。

三、法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。本公寓大廈約定專用部分：

(一) 本建物一樓空地為全體區分所有權人共同管理使用，但部分法定空地另有約定者，從其約定。

(二) 3樓露台(附圖二)，買方同意該部分由直接相鄰之樓層戶別A戶3樓、B戶3樓、C戶3樓、D戶3樓之區分所有權人約定專用並永久無償使用，自行維護管理及自負修繕責任。未購買前述戶別者已充分認知其房地總價並未包含該露台面積及價格，已確認並同意對該露台無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。露台依地政法規無法登記，故不受第六條面積誤差找補之限制。本款約定內容並須納入住戶規約。以上使用範圍內容，買方已了解並同意，日後絕無異議。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

■3. 共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

■4. 停車空間之其他權利形式：本案地面壹層之停車空間，由「玖原和美」公寓大廈管理委員會規定之管理辦法使用該空間與停車位。買方日後不得提出任何主張或異議。

(二)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、陽台禁止加窗或加設鐵窗，除公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：門廳、庭園、公共空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.情形)
 - 1. 依建築法相關規定辦理。
 - 2. 該區分所有權人應於____月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開____次(至少一次)。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)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者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區

分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

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。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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。

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

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 除第二款第一日至第五目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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數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。
- 2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、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。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員___名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)___名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)___名。
- (五)委員___名。前項委員名額，合計___名，並得置候補委員___名。

委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。
3. 採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。
4. 採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員

選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：__。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足

原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

- 1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- 2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- 3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
 1. 應每二個月乙次。
 2. 應每___個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員_____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。(二)出席人員及列席人員名單。(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會

計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額約新臺幣 _____ 元整（以核定繳納金額為準）外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金。（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準

按各區分所有權人所持有建物登記總面積之坪數分擔費用：暫訂房屋每坪 100 元/月、平面式汽車停車位每位 700 元/月、機械式汽車停車位每位 1100 元/月、機車停車位每位 100 元/月，若需調整，需經區分所有權人會議決議。為使管理執行單位能充分發揮管理績效，本人同意銀行對保時，一次繳足六個月管理費（此費用由賣方先行代收，代付相關費用，待管委會成立後，若有剩餘部分統一移交管委會，若有不足或代管期間超過六個月則由住戶每月按時繳付）。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

（二）每年管理費結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基

金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之郵政儲匯局一年期定存利率計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管運用。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
 - (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。

- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
 - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2. 應經經辦人、_____委員、_____委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，

在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第廿三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵

鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附 則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如公寓大廈管理條例及其施行細則規定。

2. 授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 特約事項

一、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。

二、地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，所有權人應依原核定用途使用。

- 三、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 四、本社區之綠建築標章，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應確實負後續管理維護之責。

第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 預售屋買賣定型化契約履約機制重要事項說明

不動產開發信託告知書 (動用型)

緣玖原建設股份有限公司(即委託人兼受益人、賣方)為坐落於臺北市北投區開明段二小段 544 至 555 地號 12 筆土地開發興建之工業「以下簡稱本專案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理不動產開發信託,項目包括(一)興建資金之專戶控管(二)不動產之信託移轉、登記與管理(三)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部同意之預售屋履約保證方式—「不動產開發信託」規定之信託管理,遂於中華民國 108 年 8 月 15 日簽訂不動產開發信託契約書(下稱信託契約)在案,另與臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經,即本專案起造人)簽訂建築經理業務委任暨信託契約書,與預售屋履約保證相關之信託事項摘錄如下:

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」;其中,「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案預售款價金信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本專案預售款價金信託專戶。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入預售款價金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,就未存入預售款價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間,按信託契約之約定管理土地,及依據賣方指示辦理有關與本專案興建開發所需之必要支出進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」係指興建資金經交付信託後,除辦理信託契約約定之有關完成本專案興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,不得供作其他用途。
- 四、不動產開發信託之「臺灣銀行受託信託財產專戶-玖原建設-預售款」帳戶存續期間,指自信託契約生效日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止(按即建物完成所有權第一次登記);或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 五、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記。本專案完工後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理;所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,此時視為信託目的不能完成,信託關係消滅。
- 六、請買方應於每次繳款後自行於受託人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://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人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。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】交付買方。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
- 七、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形,由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉,除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算:
 - (一)信託財產金額經結算,並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後,倘已無剩餘

契約編號:148R10000003

信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於預售款價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。

(二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與本行記載不符，仍以受託人帳載為準。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，「受益權人會議規則」為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(四) 本條第(二)款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，但買方所享有之權利可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

八、本專案約定有未完工程之協處理。

九、賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權金額，會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。

十、本專案之興建、完工與交屋，應由賣方單獨負完全之履約責任。買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

十一、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。不動產開發信託之受益人為賣方，受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

十二、本案受託人為臺灣銀行股份有限公司(連絡方式：臺北市中正區武昌街一段49號6樓

；電話：2349-3456)；起造人為臺僑建築經理股份有限公司(連絡方式：台北市中山區松江路87號10樓之3；電話：(02)8978-6262)。

十三、本符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之不動產開發信託，其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項，賣方應於與買方簽訂買賣契約時，明確告知買方，並確認買方充分知悉本告知書內容。

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司

代表人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張梅君

營利事業統一編號：03557311

起造人：

臺僑建築經理股份有限公司

代表人：董事長 紀玉枝

營業事業統一編號：23221933

中 華 民 國

年 111. 7. 18 月

日

契約編號:148R1000003

附圖一 3樓露臺約定專用平面圖

買方：_____（簽章）

土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為【玖原和美】土地預定買賣事宜，雙方同意簽定『土地預定買賣契約書』，本契約簽定前已於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方於簽定本約時已完全了解本契約之內容及其權利與義務規範。

買方：_____（簽章）

賣方：_____（簽章）

第一條：廣告之效力

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及所記載之基地位置示意圖，為契約之一部份。

第二條：土地標示

- 一、土地座落：臺北市北投區開明段二小段544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555地號，使用分區為都市計畫區內第三種商業區，面積共計999平方公尺（約302.20坪）。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、前述土地係為主管機關核准110年4月21日建字第0097號建造執照之基地。

第三條：土地出售面積及認定標準

- 一、買方購買座落上開土地上興建之【玖原和美】

_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍：拾萬分

之_____。計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積8409.66平方公尺（約2543.92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、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條：土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以各面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條：契約總價

一、本契約總價款合計為

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

二、上列總價款無論物價波動或任何因素，買賣雙方均不得要求增減價款。

第五條之一：履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工

程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第七條：土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、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。但買方於房地移轉登記前已依約完成驗收手續，應繳清交屋保留款予賣方。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內

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

五、買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地產權之移轉登記，買方同意簽立「代刻印章授權書」乙份交付賣方，如(附件三)。

第八條：貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。買方應於簽訂本契約之同時，填具代辦貸款委託書（如附件二）及代刻印章暨使用授權書（如附件三），撥款同意書（如附件四），同意以本契約買賣不動產連同其承購之土地持分提供擔保辦理貸款。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1)差額在預定貸款金額百分之三十內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2)差額超過原預定貸款百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知日起____日內（不得少於三十日）一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、買方不辦理貸款者，買方應於取得使用執照後，接獲通知日起七日內，開立付款明細表中「金融機構貸款」等額之期票至賣方指定處繳款或匯款至賣方指定帳戶；賣方應於收到買方所繳付之「金融機構貸款」款項後辦理所有權移轉至買方名義。

五、雙方同意若因相關法令變更、或金融機構因素、或其他不可歸責於賣方之事由，致不能向金融機構貸款或核撥貸款金額少於本契約預定金額時，其不足之金額買方應於接獲通知日起七日內，開立七日內之期票或匯款至賣方指定帳戶；賣方應於收到買方所繳付之款項後辦理所有權移轉至買方名義。

六、買方同意於賣方通知繳納領取使用執照期款時，開立與原預定金融機構貸款同額之「禁止背書轉讓之商業本票」予賣方，作為賣方取得貸款之擔保，賣方保證前列本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作他項用途，且賣方於取得全部價款後於交付權狀時將該本票交還買方，倘買方有違反給付金融機構貸款之相關約定時，賣方得行使上述本票之一切權利。

七、買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。為使賣方得以代辦各項貸款等手續，買方應依賣方通知日期內，備齊所需證件及應繳納之費用配合辦理，如因買方延遲提供上述文件或費用而發生損失，均應由買方負擔。

八、買方就本買賣標的所有權之移轉登記及貸款手續同意委由賣方指定之地政士辦理之。

第九條：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，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第三項、第四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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十條：房地讓與或轉售條件

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

第十一條：稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除另有約定外，應依下列各項辦理：

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方

負擔，但買方未依第七條第三項及第四項規定備妥申辦文件與相關手續，其增加之增值稅，由買方負擔。但雙方同意若使用執照核發日與申報日不同年度，則以申報當年度之公告現值計算增值稅。如遇法令變更，則依移轉當時法令辦理。

- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。若因買方自辦貸款且可歸責於買方，使銀行之核貸過程延誤及買方不協辦等相關因素並產生登記規費、稅費之罰鍰(滯納金)由買方負擔之。
- 四、應由買方繳交之稅費等，買方於辦理所有權移轉登記前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。買方應於接獲賣方通知日起七日內向賣方指定之地政士繳納並由其統一代繳。
- 五、如有公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。雙方約定：

第十二條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、就本契約之房地，賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、因賣方須取得土地融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款時，即負責清理塗銷之。

第十三條：違約之處罰

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書第十條、第十一條之規定者，買方得解除本契約。

- 二、賣方違反第十二條之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反第六條有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。若已辦理產權移轉登記相關程序，則買方同意辦理所有權轉回或撤銷。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十四條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，壹式貳份由買賣雙方各執乙份為憑。
- 二、本契約之相關附件、附圖視為本契約之一部分。
- 三、本契約之條文內容或文字如有增減，應於增減或修改處加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。
- 四、本契約相關之權利義務事項，概以本契約之記載或買賣雙方日後共同簽立之書面為準，任何口頭表示，不得拘束買賣雙方。

第十五條：本契約與房屋預定買賣契約之聯立契約效果

買方與玖原建設股份有限公司就【玖原和美】建物簽立之「房屋預定買賣契約書」，買賣雙方同意與本契約有不可分之並存關係；買方同意如買方違反「房屋預定買賣契約書」之約定時，即視同買方違反本約之約定，賣方有權解除本契約；如買

方喪失「房屋預定買賣契約書」之權利時，亦視同買方喪失本契約之權利。

第十六條：繼受人效力

- 一、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生一切抗辯，對抗受益之第三人。
- 二、本契約之一切約定，對買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人具同等效力；倘本契約之買方為未成年人，其法定代理人就買方依本契約所載之一切義務應負連帶履行責任。

第十七條：共同承買之約定

買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，若有買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示，以送達至代收人時為合法送達，送達效力並及於買方全體。

第十八條：送達日期

買賣雙方所為徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載住址掛號郵寄為準。若有遷移或變更應及時以書面通知對方，否則如因拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為該書面合法送達日期。

第十九條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，應依中華民國之法規補充或解釋之；雙方同意若因本契約發生爭議，雙方應先依相關法令、善良風俗、交易習慣、平等互惠及誠實信用原則公平協商解決之。

第二十條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條：其他約定

- 一、本建築物之工地於施工期間未經賣方同意，買方不得擅自進入本工地，否則買方應自負因擅入工地所生之一切安全及法律責任。

二、如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款原金額無息退還買方。

第二十二條：特約事項

一、個人資料之蒐集、處理及利用：

(一) 賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

(二) 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 住 址：□□□□□

通 訊 住 址：□□□□□

電 話：

賣 方：

身 分 證 字 號：

通 訊 住 址：台北市中正區和平西路一段20號8樓

電 話：(02) 2368-3777

地 政 士：洪 松 廷

聯 絡 地 址：台北市中正區和平西路一段20號8樓

電 話：(02) 2368-3777

不動產經紀業：

名 稱：一家子創意行銷有限公司

負 責 人：吳嘉倫

公 司 統 一 編 號：50984259

公 司 地 址：新北市板橋區光環路二段52號1樓

公 司 電 話：(02) 2956-3333

不動產經紀人：

姓 名：高旭彥

國 民 身 分 證 字 號：██████████

證 書 字 號：(097)桃市經字第000940號

中 華 民 國 年 月 日

附 件：

附件一：付款明細表

附件二：代辦貸款委託書

附件三：代刻印章暨使用授權書

附件四：撥款同意書

附件五：預售屋買賣定型化契約履約機制重要事項說明

附件六：土地所有權狀影印本

附件一 付款明細表

期別	付款項目	土地價款(新臺幣)	日期	簽收人
1	訂金、簽約金	仟 佰 拾 萬元整		
2	開 工	仟 佰 拾 萬元整		
3	領取使用執照	仟 佰 拾 萬元整		
4	交 屋	仟 佰 拾 萬元整		
5	金融機構貸款	仟 佰 拾 萬元整		
6	產 權 交 付	仟 佰 拾 萬元整		
	總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		

附件二

代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人

受託人：玖原建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方訂購座落於臺北市北投區開明段二小段544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555地號土地興建之【玖原和美】之房屋及土地持分（詳如主契約所示），分別簽立預定買賣契約書在案。今買方特委託賣方就前述不動產為擔保物向金融機構辦理貸款，並立此委託書以資遵守：

- 一、買方同意本項貸款為前述不動產買賣價款之一部份，其中土地款之金融機構貸款共計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，作為支付本契約之土地產權移轉完成價款。上項貸款雙方確認產權移轉完成後，銀行貸款核撥時買方即應依房屋及土地各自約定之金額分別繳交期款。買方不得以任何理由向承辦貸款之金融機構提出異議或中止委託貸款。
- 二、
 - (一) 買方應於賣方取得使用執照時完成銀行對保手續。買方並委託賣方全權代辦買方所有房地設定抵押及借款所需之一切手續。
 - (二) 本約之貸款銀行由賣方指定並配合一般房屋貸款規定辦理，由賣方指定之地政士統籌辦理。如買方具備優惠貸款條件，須於簽約前提出並加註於合約，賣方始得配合辦理。
- 三、若因下述可歸責於買方之原因：
 - (一) 買方自動放棄辦理貸款全部或部份金額。
 - (二) 產權登記人為未成年或正服役或有信用瑕疵或無固定職業或還款能力不足等，依金融機構評估未能提供貸款。
 - (三) 買方經金融機構查詢財稅資料辦理貸款規定不符。
 - (四) 買方為金融機構之拒絕往來戶。

致使貸款銀行核貸之金額少於上開原貸款金額時，買方應將原貸款金額與實際取得貸款金額之差額，依賣方通知於產權移轉登記前各項手續辦妥時，接獲賣方書面通知三十日內繳清。

- 四、買方應提供所訂購前開不動產之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款機構之決定與規定辦理一切手續並於賣方指定時間、地點，備齊應備證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款同意書交由賣方保管。領取貸款時，如需買方親自會同辦理者，買方應依賣方通知辦理相關之手續，買方不得藉任何理由拖延拒辦或拒不補正不全之證件。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之登記規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費等一切費用，均由買方負擔，買方應於取得使用執照時交付賣方或指定之地政士。
- 六、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人(買方)：

住 址：同主契約

身 分 證 字 號：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件三

代刻印章暨使用授權書

委託人： (以下簡稱買方)

立授權書人

受託人：玖原建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

因買方購買【玖原和美】房屋及土地（詳如主契約所示），遂授權賣方代刻印章乙枚並授权使用，雙方約定切結如下：

- 一、買方授權賣方保管及使用本附件授權代刻之印章乙枚。
- 二、本式印章僅得使用於有關下列事項之用：
 - (一) 稅捐申報、契稅申報、土地增值稅申報。
 - (二) 產權移轉登記、不動產實際資訊申報登錄及相關更正作業。
 - (三) 貸款銀行對保及抵押權設定相關文件。
 - (四) 水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (五) 買方有違約事實時，依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書之約定，辦理房屋及土地所有權利轉回或撤銷之用。
- 三、賣方不得將買方於本授權書授权使用之印章使用於前條規定以外之任何用途，否則賣方應依相關法律負刑事及民事損害賠償責任。
- 四、買方基於對本授權書各項授權及委託事項之瞭解，切結同意於本房屋興建期間，買方不片面撤銷或中止本授權書之授權及委託，亦不變更或增加任何限制。買方並同意不向稅捐單位、地政事務所等相關機關提出任何有關本授權書第二條所定之印章使用用途之異議。若買方違反前述約定，買方應對賣方因此所受之損失，負損害賠償責任。
- 五、買賣雙方如有發生爭議，雙方同意依民事訴訟程序解決，但不得影響本授權書之成立。
- 六、本授權書之委託內容，立授權書人本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

立授權書人(買方)：

住 址：同主契約

身 分 證 字 號：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件五 預售屋買賣定型化契約履約機制重要事項說明

不動產開發信託告知書 (動用型)

緣玖原建設股份有限公司(即委託人兼受益人、賣方)為坐落於臺北市北投區開明段二小段544至555地號12筆土地開發興建之工業「以下簡稱本專案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理不動產開發信託,項目包括(一)興建資金之專戶控管(二)不動產之信託移轉、登記與管理(三)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部同意之預售屋履約保證方式—「不動產開發信託」規定之信託管理,遂於中華民國108年8月15日簽訂不動產開發信託契約書(下稱信託契約)在案,另與臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經,即本專案起造人)簽訂建築經理業務委任暨信託契約書,與預售屋履約保證相關之信託事項摘錄如下:

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」;其中,「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案預售款價金信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本專案預售款價金信託專戶。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入預售款價金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,就未存入預售款價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間,按信託契約之約定管理土地,及依據賣方指示辦理有關與本專案興建開發所需之必要支出進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」係指興建資金經交付信託後,除辦理信託契約約定之有關完成本專案興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,不得供作其他用途。
- 四、不動產開發信託之「臺灣銀行受託信託財產專戶-玖原建設-預售款」帳戶存續期間,指自信託契約生效日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止(按即建物完成所有權第一次登記);或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 五、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記。本專案完工後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理;所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,此時視為信託目的不能完成,信託關係消滅。
- 六、請買方應於每次繳款後自行於受託人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://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人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。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】交付買方。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
- 七、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形,由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算:
 - (一)信託財產金額經結算,並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後,倘已無剩餘

契約編號:148R10000003

信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於預售款價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。

(二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與本行記載不符，仍以受託人帳載為準。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，「受益權人會議規則」為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(四) 本條第(二)款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，但買方所享有之權利可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

八、本專案約定有未完工程之協處理。

九、賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權金額，會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。

十、本專案之興建、完工與交屋，應由賣方單獨負完全之履約責任。買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

十一、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。不動產開發信託之受益人為賣方，受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

十二、本案受託人為臺灣銀行股份有限公司(連絡方式：臺北市中正區武昌街一段49號6樓；電話：2349-3456)；起造人為臺僑建築經理股份有限公司(連絡方式：台北市中山區松江路87號10樓之3；電話：(02)8978-6262)。

十三、本符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之不動產開發信託，其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項，賣方應於與買方簽訂買賣契約時，明確告知買方，並確認買方充分知悉本告知書內容。

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司

代表人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張梅君

營利事業統一編號：03557311

起造人：

臺僑建築經理股份有限公司

代表人：董事長 紀玉枝

營業事業統一編號：23221933

中 華 民 國

年 11. 7. 18 月

日

契約編號:148R1000003

附件六 土地所有權狀影印本