

## 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司	鴻億開發股份有限公司	建案名稱 天母品川B棟
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

### 訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司	專章

**附註說明：**

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。



# 【天母品川 B 棟】房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：劉■■■■、劉■■■■、劉■■■■、梁■■■■、謝■■■■ (以下簡稱乙方)

宋張■■■■、劉梁■■■■、謝■■■■

契約審閱權：

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：劉■■■■、劉■■■■、劉■■■■、梁■■■■、謝■■■■、宋張■■■■、

劉梁■■■■、謝■■■■

茲為【天母品川 B 棟】房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 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。

## 第二條 房屋標示及停車位規格

### 一、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「天母品川 B 棟」共計 18 戶，甲方另購買編號\_\_\_棟\_\_\_戶第\_\_\_樓，為臺北市政府都市發展局核准建造執照：112 年 12 月 11 日 112 建字第 0278 號建造執照【附件一：建造執照影本】暨核准之【附件二：本戶房屋平面圖影本】。乙方全權委託本建案開發業者「台北首都都更建設股份有限公司」(代表人：葉崇宏) 代理履約管理及交屋。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_層平面式倉儲機械式其他\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_號之停車空間計\_\_\_位，其車位規格為長 515 公分，寬 190 公分，高 180 公分、載重 2,300 公斤（上述可收容車輛尺寸含後視鏡寬度，甲方可停放車輛應以上述規格尺寸為限）建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件三】，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_）坪，如停車空間位於共有部分，且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素依第二目之比例計算之計算方式如【附件四】。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)（倉儲機械式汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度，故每次停（入）車時承接甲方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車空間所有權人將隨機停車，不受停車編號之限制。）
- (二)前日停車位有無獨立權狀者，應列明停車空間占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積 33.02 平方公尺(約 9.99 坪) /共有部分總面積 1387.58 平方公尺(約 419.743 坪) = 約 (2.38%)。
- (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。
- (四)地上一層停車空間編號 17 號為無障礙停車位，係依建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物規定設立之停車位，並依據身心障礙者權益保護法第 56 條規定，設置供行動不便之身心障礙者專用停車位，非領有專用停車位識別證明者，不得違規占用，該車位之使用方式、識別證明之核發及違規占用之處理，由中央主管機關會同交通、營建等相關單位定之。

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

#### 一、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物陽台面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

#### 二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第五條規定互為找補。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本「天母品川 B 棟」共有部分總面積計 1387.58 平方公尺(約 419.743 坪)；專有部分總面積計 1467.69 平方公尺(約 443.976 坪)。

二、前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「天母品川 B 棟」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共有部分項目包含~~■~~不具獨立權狀之停車空間、~~■~~門廳、~~■~~走道、~~■~~樓梯間、~~■~~電梯間、~~■~~電梯機房、~~■~~電氣室、~~■~~機械室、~~■~~管理室、~~■~~受電室、~~■~~幫浦室、~~■~~配電室、~~■~~水箱、~~■~~蓄水池、~~■~~儲藏室、~~■~~防空避難室(未兼作停車使用)、~~■~~屋頂突出物、□健身房、□交誼室~~■~~管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

### 第五條 房屋面積誤差及其價款找補

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

二、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且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。

三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、車位規格誤差之處理：本約汽車停車位係以滿足汽車停車使用為主。停車位之竣工規格尺寸若產生誤差，致與第二條第二項第一款所約定之規格尺寸不符者，甲方得就減少部分請求減少價金；誤差超過百分之三者，甲方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，甲方僅得請求減少價金。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

一、房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

二、車位價款：新臺幣\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託台北富邦商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【附件五】

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。

## 第七條 付款條件

本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件六】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。並於乙方通知繳款七日內(為避免疑義，所稱日期皆為日曆日)，由甲方開立抬頭為台北富邦商業銀行受託信託財產專戶之禁止背書轉讓即期支票予乙方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入乙方指定之收款專戶。

解款行：台北富邦商業銀行敦北分行

帳號：28065\_\_\_\_\_

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，甲方同意一併給付。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。

## **第八條 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。

## **第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬及分管約定**

### 一、全體區分所有權人共同使用部分

#### (一)地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 770.22 平方公尺(約 232.986 坪)。扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 528.39 平方公尺(約 159.838 坪)，由乙方依買賣契約及規約草約以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

#### (二)法定空地

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

#### (三)屋頂平臺及突出物

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

(四)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。

### 二、分管約定(同樣載明於規約)

#### (一)本大樓

本大樓之一樓空地，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

## (二)汽車停車空間部分

1.地上一層車道及自設殘障汽車停車位其產權併入全區公共設施計算不單獨出售，由管理委員會負責管理。

2.汽車升降機空間及地下室汽車停車空間之部分，則由購買車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

(三)本大樓地下一層之機車停車空間，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

(四)本大樓依法留設之法定空地，全體區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。

(五)甲方瞭解本條分管約定之使用代價，業由乙方於出售本大樓各戶房地時已在各戶（含車位）之房地買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條之分管及相關約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金。

## 第十條 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，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、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 6 月 11 日之前開工，民國 118 年 12 月 10 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。如乙方提前完工，仍應依付款明細表約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。
- 二、乙方有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 三、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 工程修改保留權

- 一、於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保留變更戶數之權利。
- 二、本大樓房屋之建造執照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得依法或依約主張減價、解約、請求返還已付價金及利息；如汽車機車空間變更，但不影響車位停車功能者亦同，但若影響特定車位之停車功能，僅特定車位之購買者得依法或依約主張減價、解除車位部分之買賣關係、請求返還已付車位之價款及利息，或不解除契約而要求乙方改售其他車位，改售之車位價款按原售價款之 95% 計算；如乙方已無其他車位可售者，甲方得解除房屋及車位之全部買賣契約請求返還已付價金及利息，上開利息均依台灣銀行當時二年期定期儲蓄存款機動利率計收。

## 第十三條 室內工程變更之處理

- 一、甲方得依本條之約定，要求乙方為室內工程變更，( 本室內工程變更只限於甲方專有部分 )，但變更次數以一次為限。
- 二、甲方要求之室內變更，應於本大樓地下一樓底版結構體完成前逕以書

- 面向乙方提出，其變更內容應符合法令規定且經乙方及承造廠商同意，並於繳清變更所需之工程費用後，乙方或其營造廠商始有實施之義務。惟就室內廚房、浴室之隔間、位置(包含但不限隔間牆、門扇等)，甲方不得要求辦理室內變更追加減工程拆除變更之。如變更工程無法達成協議或甲方未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工。
- 三、乙方不接受任何違章夾層工程或裝潢(修)之委託施作。
- 四、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備或其他有關不可或缺之室內、室外各項儀錶、硬體設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更或遷移。
- 五、若乙方提供室內之建材或色系不符甲方之要求，乙方得退還該材料之成本價格(由附件六付款明細表第一期之價款抵扣之)，於交屋後由甲方自行購料施工，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋之價款扣抵之。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 七、本條第三款於政府命令或要求(包含但不限於消防等)時，不論任何理由，均準用之。

#### **第十四條 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，甲方如發現房屋有瑕疵，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、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：
- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - (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，由乙方負擔。

## 第十五條 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，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，以配合申辦有關稅費及權利移轉登記。

### 二、乙方違反本條第一項之規定，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。

### 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋所有權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。

### 四、第一款辦理之事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋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。

### 五、甲方同意委託乙方代刻印章壹枚負責保管及使用，以辦理有關所有權移轉之申報、登記、水電瓦斯之申請及本約約定事項之用。乙方不得

將上開印章使用於本項約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

## 第十六條 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，乙方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、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)、乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，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。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方應辦妥交屋手續完畢始得進入專有部分進行裝修、裝潢或搬運物品。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

## 第十七條 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。為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本大樓之維護管理工作，於首戶通知交屋日起六個月內，委由乙方聘任管理公司直接維護管理，並由乙方負擔自首戶通知交屋日起至代管期滿之聘任管理服務人事費用及因管理行為所生費用，代管期滿後由區分所有權人共同負擔。前開所載管理服務之項目及費用以【附件九】「預估支出部分(每月)」所列為限，若有超出所列項目或費用時，甲方同意應由管理委員會自行負擔。  
雙方同意自代管期滿翌日起，甲方應按月繳付管理費(房屋每坪按 120 元，倉儲機械式汽車停車位管理費每位 1,000 元，機車位每位每月 300 元計算)。

代管期間甲方應同意就乙方進行社區優化服務，不得任意要求更換或限制其於社區通行、辦公之權利及以任何方式禁止乙方或其委託人員(含乙方委託之代銷公司)進入社區從事本約第廿八條第三項之相關行為...等，且均應同意乙方指派之物業管理公司，不得任意要求更換，否則乙方保有終止代管期限之權利。如有違反，區分所有權人應將乙方負擔之一切費用返還乙方。

甲方明確知悉乙方於代管期間所負擔之管理費用，僅包含各戶房屋專有部分之管理費用所應負擔之，因此於乙方代管期間內，若經區分所有權人會議或授權管理委員會就管理費用之收取，做成與前開約定不符之決議時，乙方得立即終止代管期間之約定，同時甲方亦不得對乙方主張任何權利。

- 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。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、乙方就共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，向管理委員會或管理負責人完成交接後，應向主管機關進行報備，配合就使用執照提撥之公共基金，由公庫代為撥付予管理委員會或管理負責人。
- 四、辦理共用部份之公共設施及安裝於現場之水電、機械設施、消防設施及各類管線之驗收點交時，就已完成檢測合格之項目，且為社區住戶已經使用者，視為該部份項目已完成驗收點交，由管理委員會自行負擔管理維護之責。

## **第十八條 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無法完成交屋時則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，未涉及結構之防水保固三年，固定建材及設備部分(如機電設施(備)、門窗、衛浴、廚具、粉刷、矽利康、磁磚、地磚及非結構破壞之龜裂．．．等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

第六條契約總價款合計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整，買方約定購屋貸款金額新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整以抵付買賣價金，依下列方式辦理：

### 一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及付款明細表(詳附件六)之約定付款，未付清土地及房屋價款(交屋款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

### 二、委辦貸款：

(一)由雙方洽定之金融機構貸款給付，由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甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

(二)甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立 [ 委辦貸款委託書 ] 【附件十】，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立 [ 委辦貸款委託書 ] 【附件十】者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及

償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額(以下第三款自洽貸款亦有適用)，其差額依下列方式處理：

1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)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。

(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。

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，指如因甲方個人信用評等問題、資歷件不符或延誤配合辦理貸款等情事，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天(不得少於30天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4.甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於所有權移轉登記後一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立

[自洽貸款同意書]【附件十一】予乙方。

四、甲方若因辦理貸款之條件不合[包括但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款];或中途改變主意不貸;或未依通知期限辦一切貸款手續;或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款;或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全

部貸款者，依第一款不辦貸款約定辦理，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第八條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿 60 日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

六、甲方價款之差額如由乙方代為補足且未足額清償本金、利息、遲延利息、違約金前，甲方同意系爭不動產應設定抵押權予乙方。

## 第二十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第二十一條 房屋轉讓條件

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。

三、辦理轉讓時須甲、乙、丙三方另行簽立〔買賣契約權利義務轉讓協議書〕始成立，丙方應履行原契約之內容(含原總價格及甲方所簽立之客變資料且無條件接受甲方原變更工程及無請求變更設計之權利)。甲方之連帶保證人，就甲方完成契約轉讓前可能產生之相關費用及應辦手續(如：手續費、讓與手續之辦理、讓與規費等)，仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉讓所衍生之一切稅費概予由讓與人與受讓人自行約定。

四、上開轉讓，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親間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屋總價款萬分之\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限) 之手續費，並於簽立〔買賣契

約權利義務讓渡書 ] 時一次收取現金。

## **第二十二條 房屋稅之分擔比例**

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。

## **第二十三條 稅費負擔之約定**

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐不論收據抬頭是否為甲方皆由甲方負擔，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，實價登錄代辦費，由甲乙雙方各負擔二分之一。如辦理公證，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。應由甲方繳交之稅費，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。
- 二、屬於本戶房屋之水電費，自通知之交屋日起 30 日後由甲方負擔，管理服務人事費依第十七條第一項之約定代管期滿日起由甲方負擔。

## **第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任**

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

## **第二十五條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，致生不能如期完工之狀況時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## **第二十六條 違約之處罰**

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

依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳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、甲方違反有關本契約所約定之付款條件及方式，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、甲方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款，乙方除得依本條第四項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移之申報或登記。

已辦理者乙方並得持用甲方之印章逕行辦理暫停、撤件或回復原狀。若乙方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息（其利率依承辦貸款時利率計算）給付乙方。

六、乙方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：

(一) 乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報。

(二) 如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人。

七、雙方當事人除依本條第三項、第四項請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## **第二十七條 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、處理或利用買方之個人資料，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、處理或利用甲方個人資料。

## **第二十八條 特約事項**

一、為提昇住戶之居住品質及生活機能，乙方同意無償於社區一樓共用

部分及提供有關器材、桌椅、設備。惟甲方應充分認知，乙方就上開公共設施之給予係無償贈與，不包含於買賣價金內，不得向乙方為任何主張（包含但不限於請求減少買賣價金或補償）。

二、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。

三、本社區之門廳、庭院、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方（含受乙方委託之代銷公司）得為銷售之目的無償優先使用，甲方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

四、土地及房屋預定買賣契約個別簽訂聯立約定：

本契約與本建案之土地預定買賣契約書為聯立契約（以下互稱或合稱為聯立契約）對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，依各該契約違約約定處理，對任何一契約之解除效力均及於兩契約全部。

## **第二十九條 甲方為不具本國籍之外國人特別約定**

一、甲方之承購資格若有不符相關法律規定時，雙方同意本契約及已簽立之所有相關文件均自始無效，乙方應無息退還甲方已繳全部價金。

二、甲方若因貸款數額不足，乙方同意甲方得選擇下列方式之一辦理：

現金補足後繼續履約。

轉讓契約：經雙方協議同意後，依二十一條約定辦理。

## **第三十條 疑義之處理**

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

## **第三十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十二條 契約及其相關附件效力**

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。

### **第三十三條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第三十四條 相互通信方式**

- 一、雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址及電子郵件為準，以電子郵件、掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址或電子郵件如有變更，應以書面掛號通知他方更正。若有任何書面通知發生無法送達之狀況時，雙方同意得以寄存送達方式辦理。雙方同意信函如拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。另乙方若以電子郵件方式通知，則甲方同意以寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。
- 二、甲方為外國人時，除電子郵件外，並應提供臺灣地址為指定送達地址，且只須有人收受即生乙方意思表示送達之效力。若無人收受則應同意以寄存送達方式辦理。若乙方以電子郵件方式通知，甲方亦同意以乙方寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。

### **第三十五條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其本資料：

- (一) 甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- (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。

### **第三十六條 契約書連同封面、底面裝訂成冊，契約書內頁按順序編號，**

雙方同意免蓋騎縫章，以省勞力。但於附圖部分及附件部分係簽約時始行附入者應蓋騎縫章，以杜爭議。

## 附件：

附件一、建造執照影本

附件二、本戶房屋平面圖影本

附件三、停車空間平面圖影本

附件四、各樓層用途、停車位及共用使用部分面積之計算方式

附件五、信託告知書及附件「不動產開發信託」約定說明及注意事項影本

附件六、付款明細表

附件七、建物平面圖

附件八、建材設備表

附件九、管理費預估收取標準及分攤計算方式明細表

附件十、委辦貸款委託書

附件十一、自洽貸款同意書

附件十二、公寓大廈規約（草約）

附件十三、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方 :

身分證字號 :

戶籍地址 :

通訊地址 :

電 話 :

E - M A I L :

法定代理人 :

身分證字號 :

戶籍地址 :

通訊地址 :

乙 方 : 劉 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y12 [REDACTED]

通訊地址 : 新北市林口區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 劉 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y12 [REDACTED]

通訊地址 : 臺東縣台東市 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 劉 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y12 [REDACTED]

通訊地址 : 新北市林口區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 梁 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : M20 [REDACTED]

通訊地址 : 臺北市士林區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 謝 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y12 [REDACTED]

通訊地址 : 台北市士林區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 宋張 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y20 [REDACTED]

通訊地址 : 台北市士林區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 劉梁 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y20 [REDACTED]

通訊地址 : 新北市林口區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

乙 方 : 謝 [REDACTED]

法定代理人 :

身分證字號 : Y12 [REDACTED]

通訊地址 : 台北市北投區 [REDACTED]

電 話 : 02- [REDACTED]

不動產經紀業名稱：鴻億開發股份有限公司

負責人：陳淞漑

統一編號：28681105

地址：台北市信義區松德路171號4樓之二

電話：02-27275577

不動產經紀人：陳

經紀人證照號碼：(95)彰縣字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0278號			
起造人姓名	台北首都都更建設股份有限公司 負責人:葉崇宏			住址	104495台北市中山區松江路87號 11樓		
設計人姓名	張顏鵬			事務所名稱	張顏鵬建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			樓層數	1幢1棟地上10層地下3層 共13層18戶		
建築地點	地址	士林區蘭興里磺溪街50巷1號 共3筆 詳見附表					
	地號	士林區蘭雅段一小段0530-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	187.98㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	2649.5㎡				其他	452.0㎡
發照日期	112年12月11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		
工程造價	\$ 34,657,095 元						
建築物概要							
建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	251.81	3.4	附加設施室條件室187.98㎡、供電設備空間63.83㎡共16筆(詳見附表)				
總計:						2649.5	㎡
備註: 注意事項、起造人簽名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年十二月十一日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0278號

建築地點：士林區蘭興里碩漢街50巷1號

士林區蘭興里碩漢街58巷4號

士林區蘭興里碩漢街58巷2號

地號：士林區蘭雅段一小段0530-0000號

士林區蘭雅段一小段0540-0000號

士林區蘭雅段一小段0541-0000號

士林區蘭雅段一小段0542-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：251.81㎡、高度：3.4M、用途：防空避難室兼停車空間187.98㎡、機電設備空間63.83㎡

A棟地下002層、面積：257.88㎡、高度：5.8M、用途：停車空間

A棟地下003層、面積：260.53㎡、高度：5.9M、用途：停車空間

A棟地上001層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上002層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上003層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上004層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上005層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上006層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上007層、面積：180.66㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上008層、面積：185.18㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上009層、面積：185.18㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟地上010層、面積：185.18㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟突出物001層、面積：24.92㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間、機房

A棟突出物002層、面積：24.92㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間、機房

A棟突出物003層、面積：24.92㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：挖方5154.69m<sup>3</sup>；長度0.0m、高度17.6m、面積292.88m<sup>2</sup>

排水溝：長度81.085m、高度0.0m

RC圍牆：長度20.175m、高度2.0m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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〈11〉月〈16〉日（法令適用日期：110年11月16日）。
2. 建築地點：士林區蘭興里。
3. 實設空地（264.02）平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日發之案件，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：〈詹立仁土木結構技師事務所〉，技師：〈詹立仁〉結構技師。
6. 地質調查專業技師：〈魏智明大地技師事務所〉，技師：〈魏智明〉大地技師。
7. 電機專業技師：〈基亞工程顧問有限公司〉，技師：〈陳家賢〉機電技師。
8. 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）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積（441.26）平方公尺（含有產權245.93平方公尺，無產權部分195.33平方公尺），共〈3〉戶。拆除門牌：〈士林區碩漢街50巷1號，碩漢街58巷2號，碩漢街58巷4號〉由張顏鵬建築師事務所負責監拆，如逾期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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 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。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於中報第一次複版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關認可之文件、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。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 昇降機〈4〉部。
15. 昇降設備應於中報後照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於中報放樣勘驗前，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。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0278號

## 注意事項：

- 17.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.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。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.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。
- 22.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163.48平方公尺，屋頂平臺綠化面積為81.89平方公尺。
- 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積81.89平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.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。
- 25.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。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 27.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表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送衛生處審查核備，方能填鋪中溝污水排水設計審查，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。放樣勘驗前應提送污水排水設計圖說送衛生處審查核備文件。
- 29.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖說送衛生處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 31.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打邊8公尺計畫道路線基地側4公尺(新建6樓以上)部分，勘驗前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 32.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
- 33.中報竣工放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 34.適用臺北市基地開發排入雨水下水道流量標準案件，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。
- 35.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。
- 36.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 37.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈管理規約。
- 38.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭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。
- 39.拆除執照(含拆除之拆除部份)，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。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為348.6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。
- 43.本市層空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(187.98平方公尺)與建築核定工程期限(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送流廢水污染削減計畫核備文件。
- 44.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。
- 45.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。
- 46.預售建築契約須送臺北市府地政局備查



臺北市府都市發展局建造執照附表

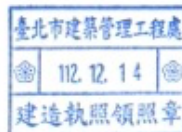
112建字第0278號

注意事項：

- 47.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。
- 48.本案原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110年2月25日北市都建字第1093079753號函核准重建計畫，其獎勵容積為473.40平方公尺，該容積獎勵額度為40%在案。業經本府都市發展局112年10月11日北市都建字第1126029688號函核准重建計畫變更，其獎勵容積為406.8平方公尺，該容積獎勵額度為40%；實際使用獎勵容積為406.8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。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣15,338,160元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選級綠建築證書，並於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣4,601,448元，並於領得使用執照2年內取得候選級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.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。
- 52.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，經台灣省結構工程師公會112年09月13日，(112)省結技(12)烈字第1922號，其中有關結構系統規劃部份及施工方法之審查，准予通過；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 53.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。
- 54.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 55.(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。
- 56.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，得檢附開案建築師出具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案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。
- 57.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護設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 58.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 59.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全防護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全防護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 60.一、本案依111年1月18日北市都建字第1116104392號函及臺北市府消防局111年1月14日災害搶救科會辦書面建議表辦理；本案建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。  
二、建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、兩邊、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 61.「本案以符合CNS 15827-20規範之客貨昇降機(車廂尺寸寬:120cm,長:240cm)作為機車昇降機之用。公寓大廈規約、銷售契約及產權移轉交付「本案公寓大廈附設客貨昇降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再操作，同時車廂內嚴禁煙火」業經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及建築師依法負責任。
- 62.磺溪街58巷為本案基地開發前原有私設通路，現況已鋪設柏油構築排水溝，未來將保留原有私設通路的形狀、功能及位置，不予變更；並依目前通道中心線兩側各3米，未來預計留設成6米通路範圍，符合建築技術規則基地內通路之規定。本案私設通路與基地內通路之範圍同意提供巷內各戶申請建築與人車出入之用，免再檢附該私設通路(基地內通路)通行同意書；巷內住宅產權移轉時，該通行權利亦併同移轉買受人，本案基地內住宅產權移轉時，該同意無償通行權利應併同移轉予買受人。
- 63.本案基地面南12米計畫道路上，因本案規劃之汽車車道出入口位置有劃設公有路邊機車停車格，本案依規定向主管機關臺北市停車管理工程處申請取消。依臺北市停車管理工程處110年12月17日北市停企字第1103071863號函，日前申請規定尚須檢附已核准之建造執照，故本案於申請執照前再向臺北市停車管理工程處申請取消公有路邊機車停車格。並於使用執照申請前完成停車位遷移。
- 64.基地內路燈廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局公園路燈工程管理處審查核可。
- 65.本案停車涉及(臺北市建築物附設停車空間設計指導原則)，經本府都市發展局112年2月24日北市都建字第1126005572號函核定在案。業經本府都市發展局112年10月24日北市都建字第1126171424號函第一次變更核定。

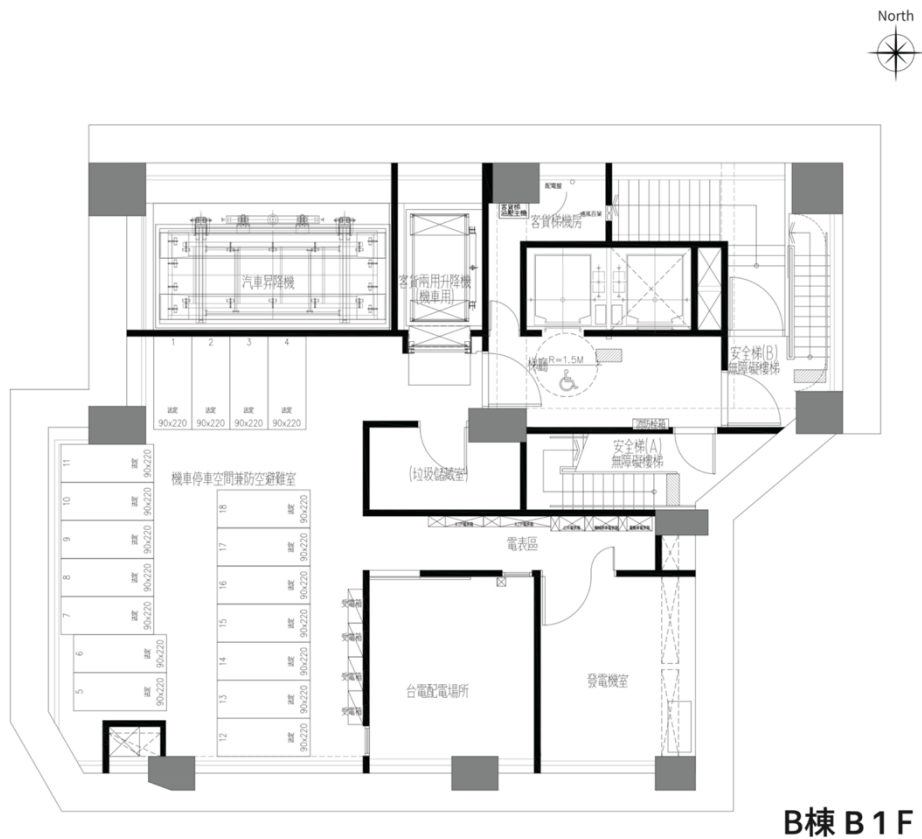
**注意事項：**

66.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵銘窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。



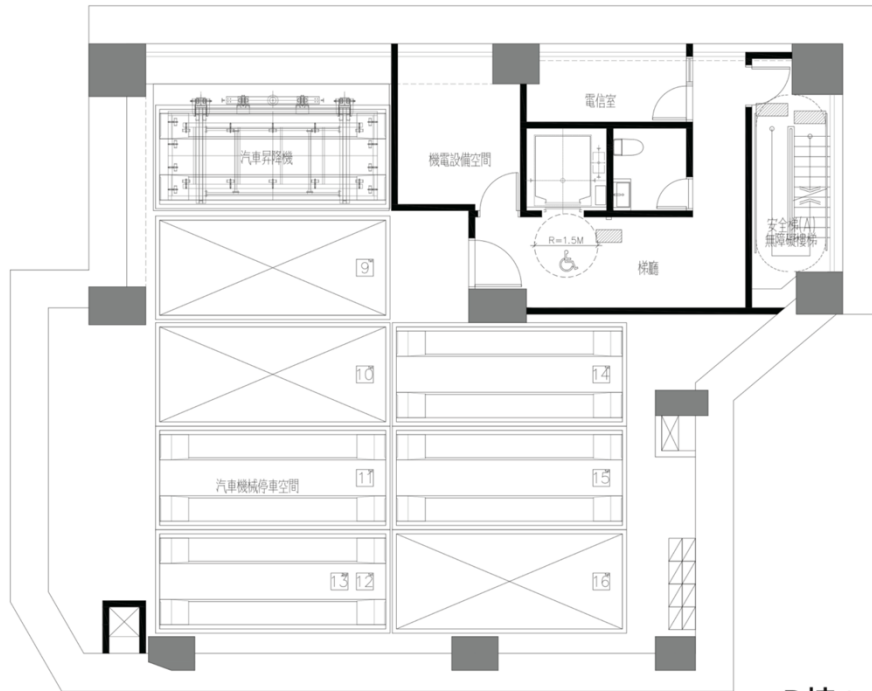
## 附件二、本戶房屋平面圖影本

# 附件三、停車空間平面圖影本



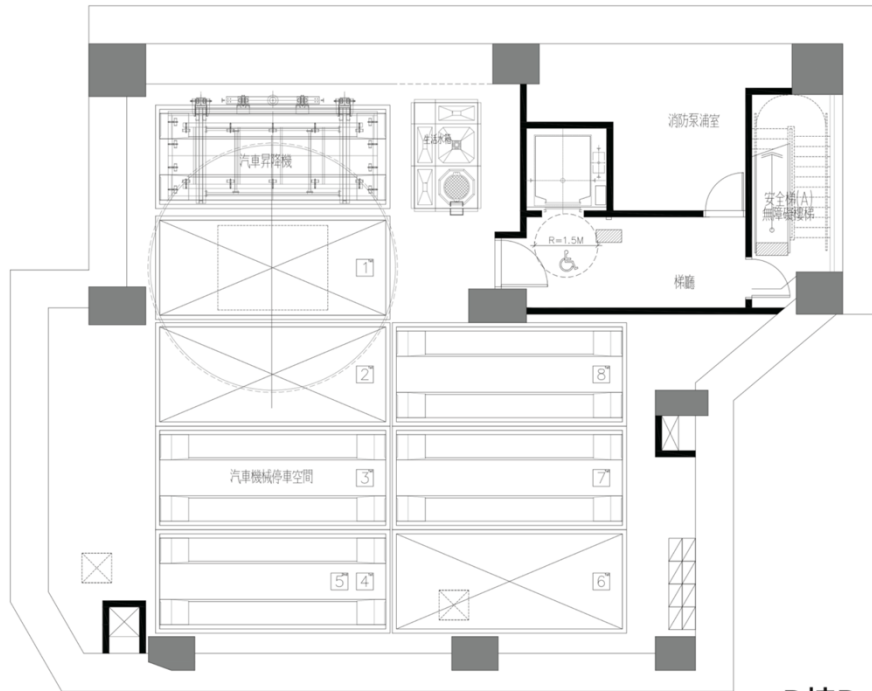
**B棟 B1F**

實際依照主管機關核准使用執照圖說為準



**B棟 B 2 F**

實際依照主管機關核准使用執照圖說為準



B棟B 3 F

實際依照主管機關核准使用執照圖說為準

## 附件四、各樓層用途、停車位共同使用部分面積之計算方式

### 壹、各樓層用途及主、附屬建物面積

樓層	用途
地下一層	停車空間、緊急發電機房、電信室、防空避難室、台電配電場所、垃圾儲藏室、客貨梯機房
地下二層	停車空間、電信室、機電設備空間、梯廳、廁所
地下三層	停車空間、消防泵補室、梯廳
一層	管委會空間、梯廳、室內停車空間、汽車車道、機械停車設備（升降式）、機車停車設備(升降式)
二層	住宅、陽台、梯廳
三～十層	住宅、陽台、梯廳、排煙室
屋突一層	屋頂平台、梯廳
屋突二層	水錶區、消防水箱、電梯頂板
屋突三層	水箱、外爬梯

主建物+附屬建物面積總計為 1467.69 平方公尺

貳、房屋共同使用部分面積之計算方式及項目如下：

一、本大樓共有部份包括下列項目：

機電設備空間、資源回收室、停車空間、汽車車道、水箱、台電配電場所、緊急發電機房、電信室、防空避難室、消防泵浦室、屋突一層、門廳、梯廳、排煙室、水箱。

二、全區共有部份各項面積與計算方式：

共同使用部份總面積為 1387.58 平方公尺（約 419.74 坪），應扣除專用停車位所持分之面積計 528.39 平方公尺（約 159.838 坪），其餘 859.19 平方公尺（約 259.90 坪）作為全區共同分攤面積。

全區共有部份計算方式： $(\text{本戶房屋專有部份面積}) \div (\text{本基地全部房屋專有部份總面積}) \times \text{全區公共設施分攤面積}$

參、停車位面積：

一、 停車位數量及持分面積

樓 層	車 位 數 量 及 持 分 面 積	總 持 分 面 積
地下二層～三層	16 個倉儲式車位 x 約 9.99 坪	約 159.84 坪

二、 停車位種類及規格明細表

種 類		數 量 編 號	車 位 規 格
法定 停車位	一層	1 輛：17 號	3.5 公尺 × 6 公尺 × 4.2 公尺
	地下二至三 層倉儲式機 械車位	16 輛：1~16 號	5.15 公尺 × 1.9 公 尺 × 1.8 公尺

三、 適合停放車輛高度因受車道入口高度限制，適合停放車輛高度 1.8 公尺以下。

## 附件五、信託告知書及附件「不動產開發信託」約定說明 及注意事項影本

### 信託告知書

緣台北首都都更建設股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市士林區蘭雅段一小段530、540、541、542地號等4筆土地之興建房屋案（本專案名稱：天母品川B棟，建照號碼：112建字第0278號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國109年4月17日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

台北首都都更建設股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人

營利事業統一編

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式應依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 年 113. 12. 20 月 日

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理「不動產開發信託」，由富邦建築經理股份有限公司（連絡電話：02-66313636）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，賣方「無法依約定完工或交屋時」，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受價部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於

賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。



六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需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如下所示，買方應遵循之。

#### 七、受益權人會議準則

（一）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、會議規範及其他應進行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

#### （二）召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，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。

3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。
4. 受託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、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：
  - (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
  - (2) 受益權人會議之召集事由。
  - (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
  - (4) 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。
  - (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
  - (6) 其他依法令之事項。
  - (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。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）交付委託人、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。  
受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。
5. 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，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，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，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、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。

### （三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 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。
3. 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之受益權比例定之。
4. 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：
  - (1) 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，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
  - (2) 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。
  - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
    - A. 受益權人未簽名或蓋章。
    - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
    - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
  - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益



權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
  - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
  - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
  - D. 受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。
  - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 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。
- (6) 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：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - B. 監督開票、驗票及統計結果。
  - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 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。
- (8) 受益權人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蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

#### (四) 會議規範

1. 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，不得開會。
2. 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。

#### (五) 其它應遵行事項

1. 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，將議事錄分發委託人、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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為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。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。



附件六、付款明細表

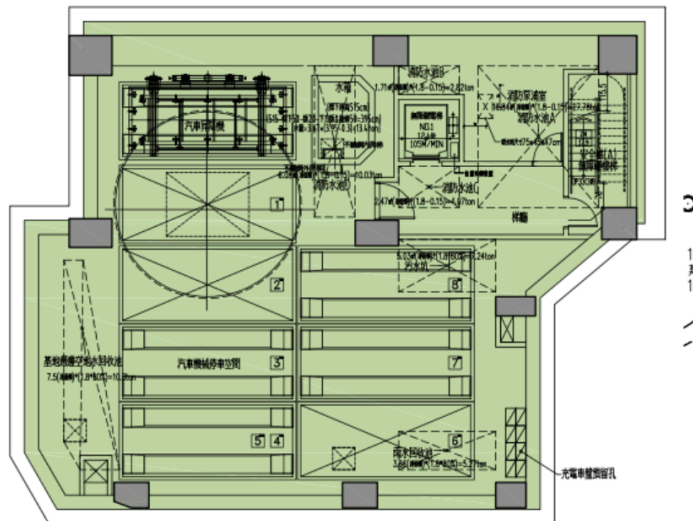
房屋代號：

車位編號：

項目	應繳金額及付款期日	收款紀錄	備註
訂金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
簽約金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
結構體上樑	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
外牆拆架	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
取得使用執照	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
銀行貸款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
交屋款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
房屋總價款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		

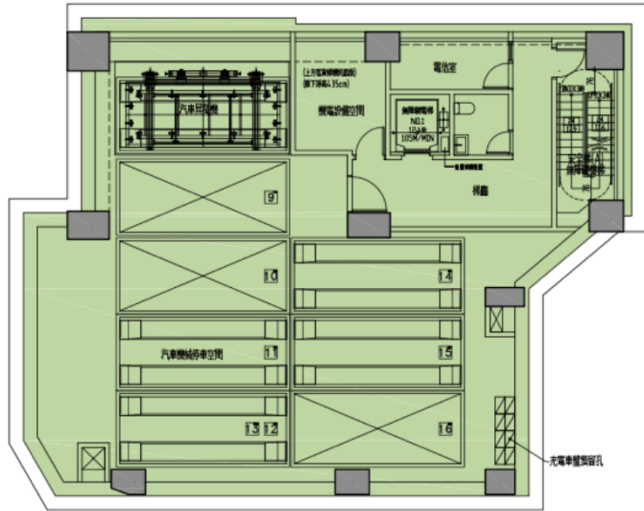
# 附件七、建物平面圖

- 共用
- 專有
- 約定專有



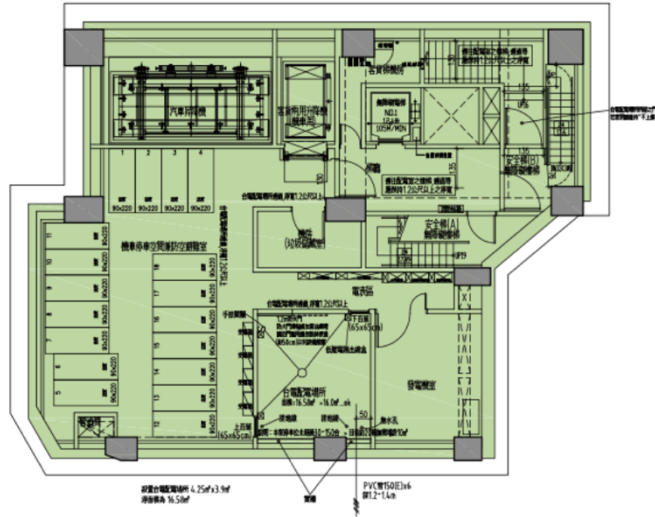
1  
A1-7
地下三層平面圖
S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



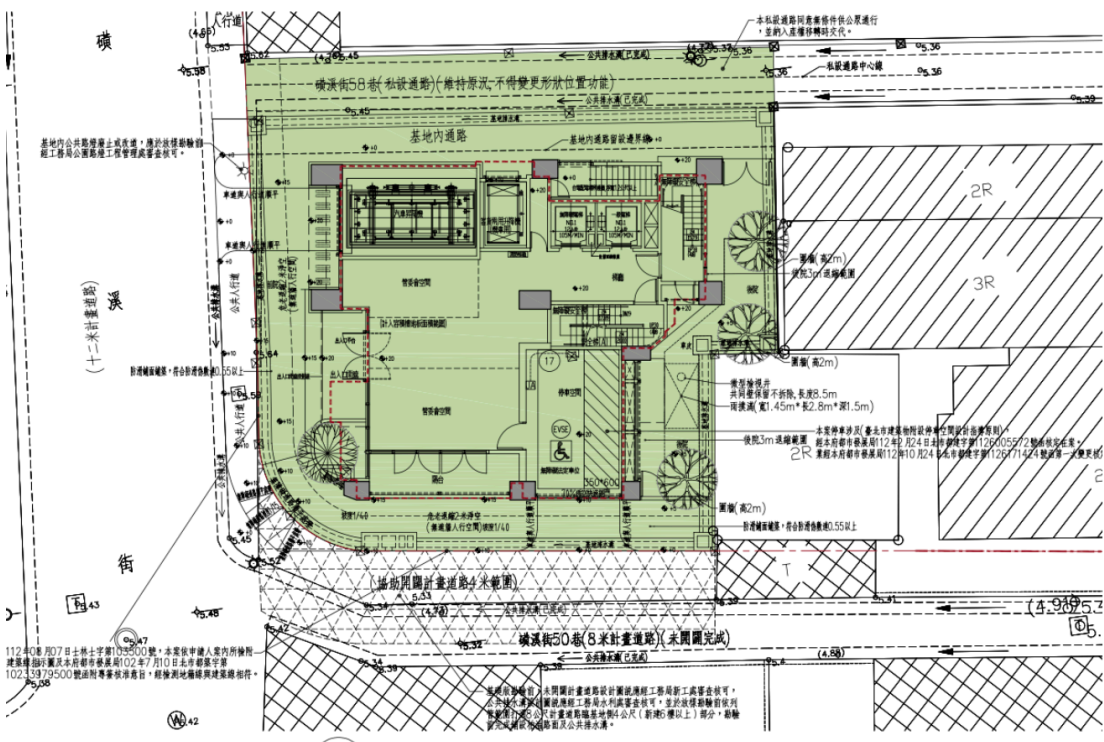
2  
A1-7
地下二層平面圖
S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



3  
A1-7 地下一層平面圖 S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有

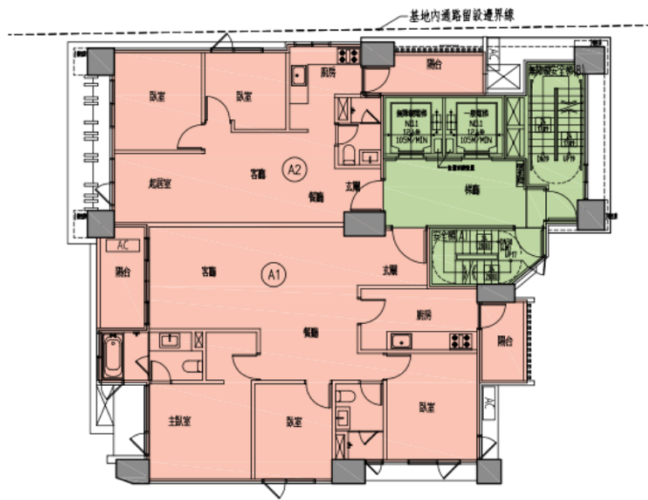


112年07月07日士林士字第102年7月10日北港都第10213979500號函請專案審查，經檢閱地籍圖與建築圖件。

本圖關於建築設計圖樣經工程局審核合格，准予備案。本圖關於建築設計圖樣經工程局審核合格，准予備案。本圖關於建築設計圖樣經工程局審核合格，准予備案。

4 一層平面圖 S:(A1:1/150 A3:1/300)

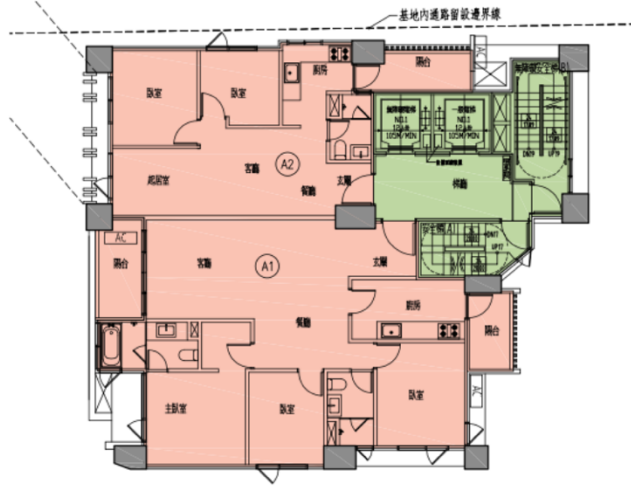
- 共用
- 專有
- 約定專有



5  
A1-7 二層平面圖

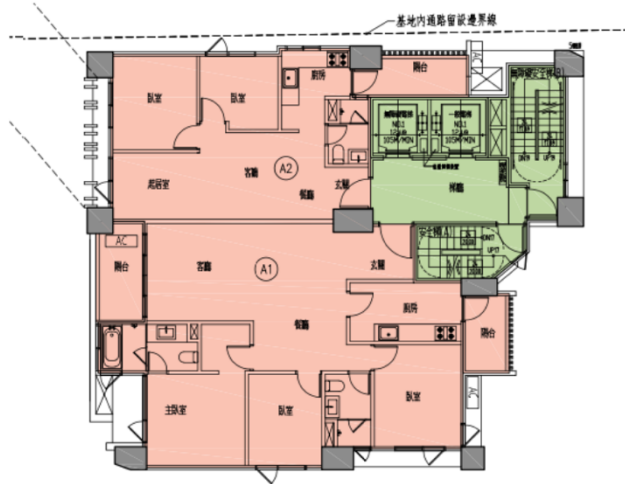
S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



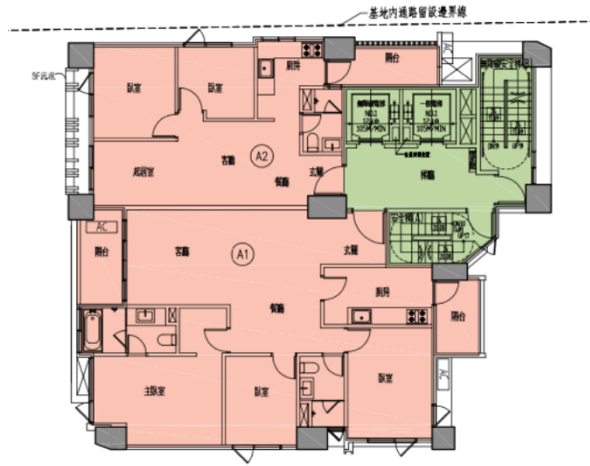
6  
A1-7 三至五層平面圖 S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



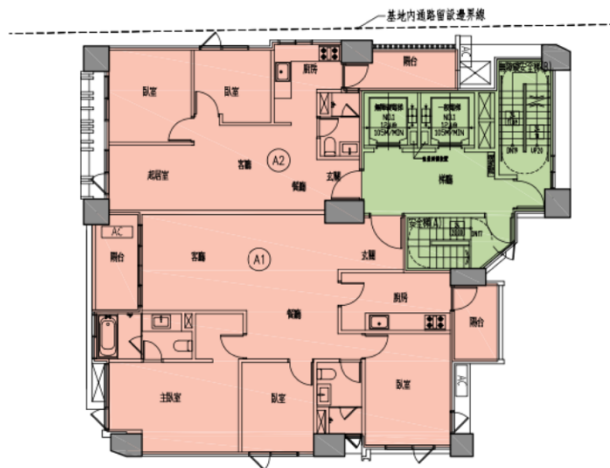
7/A1-7 六至七層平面圖 S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



8
1-7
 八至九層平面圖 S:(A1:1/150 A3:1/300)

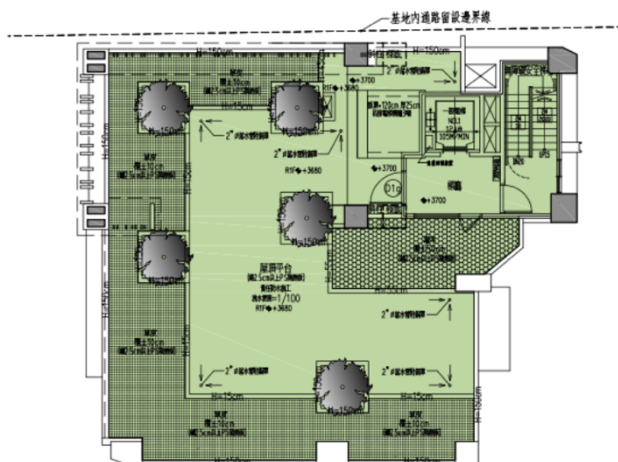
- 共用
- 專有
- 約定專有



9  
A1-7 十層平面圖

S:(A1:1/150 A3:1/300)

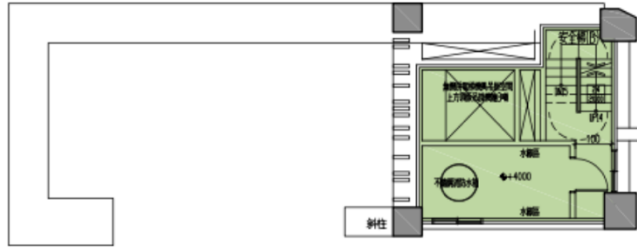
- 共用
- 專有
- 約定專有



10  
A1-7 屋突一層平面圖

S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有

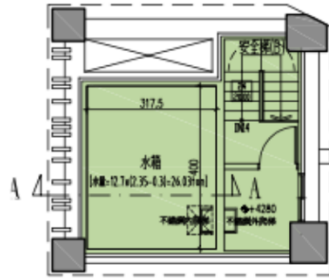


11  
A1-7

## 屋突二層平面圖

S:(A1:1/150 A3:1/300)

- 共用
- 專有
- 約定專有



12  
 A1-7
 
 屋突三層平面圖

S:(A1:1/150 A3:1/300)

## 附件八 建材設備表

### 一、結構

本大樓地上十層、地下三層，整體結構工程由經驗豐富之結構工程技師經由專業電腦程式精確分析計算，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性，均符合適用內政部最新頒佈之建築技術規則與耐震設計規範之標準。

全部基礎、樑、柱、樓板皆依主管機關核定圖樣施工，採用鋼筋混凝土構造，不含石棉、電弧爐煉鋼爐渣、鋼筋出具『無輻射汙染證明』，混凝土出具『氯離子檢測證明』，混凝土材料來自國內一級廠出品之預拌混凝土。

### 二、建築外觀

本案聘請專業建築師以及建築外觀與公設設計師團隊，精心規劃本案建築物之外觀、庭園、燈光及各公共空間之整體規劃。

建築外觀立面採石材搭配藝術磁磚、金屬造型飾板、飾條等裝飾材，由建築師及設計師依據建築物設計語彙，融合各區細部設計，呈現具建築藝術理念之建築外觀，即立面、線條、比例、配色、景觀，調合等，均展現出現代及高雅之精緻建築風格。

### 三、公共設施

為維護本大樓整體精緻格調，本大樓所有公共設施、設備之配置、園藝、景觀、照明等公共項目，全委由專業設計師規劃設計。

### 四、一樓門廳及管委會空間

平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆，依設計師設計為準。

地坪：採用磁磚，以及依設計師應用規劃設計裝潢材料。

牆面：採用磁磚，以及依設計師應用規劃設計裝潢材料。

大門：採用金屬結合玻璃大門。

### 五、二樓（含）以上電梯廳

平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆。

地坪：採用磁磚。

牆面：採用磁磚，並依設計師規劃設計裝潢材料。

梯廳防火門：金屬烤漆防火門。

### 六、公共樓梯

平頂：採用水泥漆。

地坪：樓梯專用止滑石英磚。

梯廳防火門：金屬烤漆防火門。

扶手：採木質扶手(無障礙梯則搭配使用無障礙專用扶手)。

## 七、屋頂平台

防水：採複合式防水材料及隔熱層搭配隔熱磚。

地坪：依設計師規劃設計地坪材料(部分為花台綠化)。

水塔：RC水箱或FRP水箱。

## 八、停車場、機房

一樓車道搭配車道磚或依建築師設計施工。

機房：牆面及平頂刷水泥漆、地坪水泥粉光或石英磚或EPOXY環氧樹脂。

## 九、電梯設備

採用三菱、永大、崇友或富士達之無機房電梯，兩部 10 人份，速度 105 m/min。

## 十、門窗

### 1. 一樓：

- (1) 大門：金屬玻璃推開門。
- (2) 側門：金屬烤漆防火門
- (3) 各區域通道門：金屬玻璃推拉門。

### 2. 二樓(含)以上住家：

- (1) 玄關門：採鑄鋁鋼板防火門(內面為木質板貼實木皮，外面採鑄鋁門板)並附四合一電子鎖，搭配整體式門檻。
- (2) 臥室門：採木質門附鎖。
- (3) 廚房門：採木質門附鎖。
- (4) 浴廁門：採木質門及通風百葉。

- (5) 外牆鋁窗：採用昭和 ( SHOWA ) 、不二太天、三協大同或YKK鋁門窗、搭配5mm+5mm(以上) LOW-E膠合玻璃，具有防颱、防水及隔音隔熱之效果，並附紗窗(固定窗無)。
- (6) 陽台：三合一通風鋁門、電動曬衣架。

## 十一、地坪

### 1. 一樓門廳

室內地坪採用RAK、ROMAN、冠軍之磁磚，規格如下：

- (1) 大廳地坪：鋪貼 60cm×120cm 石英磚。
- (2) 公設地坪：鋪貼 60cm×120cm 石英磚。
- (3) 公設廁所地坪：鋪貼 30cm×30cm 石英磚。

### 2. 地上二樓 ( 含 ) 以上住家

各戶室內地坪 ( 客餐廳、臥室 ) 採用DUPONT美國杜邦抗菌除臭、降噪、超耐磨木紋石木地板(背面為防水降噪隔音墊)，其餘室內地坪採用RAK、ROMAN、冠軍之磁磚，規格如下：

- (1) 廚房：鋪貼 60cm×120cm 石英磚 ( 開放式廚房則同客餐廳地坪 )。
- (2) 浴廁：地面鋪貼 30cm×30cm 石英磚。
- (3) 陽台：地面鋪貼 30cm×30cm 石英磚。

## 十二、內牆

隔戶牆採 RC 牆施作，隔間牆採耐燃輕質隔間牆。

### 1. 一樓門廳

室內牆面採用RAK、ROMAN、冠軍之磁磚或石材，規格如下：

- (1) 大廳牆面：鋪貼 60cm×120cm 石英磚，搭配石材。
- (2) 廁所牆面：鋪貼 60cm×120cm 石英磚。

### 2. 地上二樓 ( 含 ) 以上住家

- (1) 客廳、餐廳、臥室之室內牆面：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆塗料噴塗底層後(僅基礎油漆底層)，交給使用戶自行裝潢施工。

(2) 浴廁牆面：RAK、ROMAN、冠軍之60cm×120cm 石英磚。

(3) 陽台牆面：同外牆石材或丁掛磚延伸。

### 十三、平頂

#### 1. 一樓門廳梯廳

(1) 大廳與梯廳等公設平頂：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆。

(2) 廁所：採用得利、虹牌或青葉之矽酸鈣天花面塗防霉乳膠漆，附嵌燈。

#### 2. 地上二樓(含)以上住家

(1) 客廳、餐廳、臥室：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆。

(2) 廚房：採用得利、虹牌或青葉之矽酸鈣天花面塗防霉乳膠漆。

(3) 浴廁：採用得利、虹牌或青葉之矽酸鈣天花面塗防霉乳膠漆。

(4) 陽台：鋁企口天花板。

### 十四、衛浴設備

#### 1. 地上二樓(含)以上住家

(1) 主浴馬桶：採用ROCA、TOTO或KOHLER全自動馬桶。

(2) 客浴馬桶：採用ROCA、TOTO或KOHLER全自動馬桶。

(3) 面盆：採用採用ROCA、TOTO或KOHLER面盆附單槍龍頭  
檯面採人造石材，附明鏡、下設置物櫃。

(4) 淋浴間：

主浴：採用強化玻璃乾溼分離，搭配KLUDI或GROHE、TOTO  
花灑恆溫龍頭+蓮蓬頭附滑桿。

客浴：採用強化玻璃乾溼分離，搭配KLUDI或GROHE、TOTO  
龍頭+蓮蓬頭附升降滑桿。

衛浴配件：

主浴：金屬五金配件，並設置ROCA、台達、或Panasonic四合一多功能暖風機。

客浴：金屬五金配件，並設置ROCA、台達、或Panasonic四合一

多功能暖風機。

#### 十五、廚具設備：

地上二樓（含）以上住家：

依各戶型廚房型式整體規劃,廚具品牌TLK來自義大利知名廚具集團，義大利設計及製造，櫻花整體服務。原裝進口整體檯面,搭配進口石英石檯面與吊廚，其設備包括svago雙口IH感應爐或SAKURA雙口爐、

SAKURA近吸式排油煙機、svago嵌入式變頻微波烤箱、SAKURA全嵌落地式烘碗機、SAKURA電器收納櫃等，SAKURA花崗岩水槽組附加不鏽鋼無鉛伸縮龍頭及SAKURA廚下型雙溫淨飲機。

#### 十六、陽台：

各戶陽台預留洗（烘）衣機專用電源插座、供水龍頭及手洗槽龍頭各一處。

#### 十七、電氣設備

1. 公共用電：動力採用380/220V，燈具採220V，插座使用110V。住宅用電：採110V/220V電力供電。公設用電：採110V/220V電力供電，電氣管採用PVC或CD管材，依台電規定辦理。
2. 每戶獨立電錶採PVC管材，電線電纜符合CNS標準。
3. 室內開關及插座採用國際牌星光或台芝牌興富系列之大型面板，開關附夜間指示燈。
4. 各戶開關箱內裝置無熔絲開關（符合CNS標準之產品）。浴室、廚房之插座其供電迴路使用漏電斷路器保護安全。
5. 每戶戶內電源箱預留一迴路單項110V緊急電源迴路，台電停電時，由備用發電機供應住戶使用。位置於客廳電視櫃處、廚房冰箱處各設置緊急插座一處。
6. 客廳、臥室設電視、電話、網路管線出線口。

#### 十八、空調

各戶部分：

1. 預留分離式室外主機電源。

2. 預留空調室內機排水口。
3. 預留套管供冷媒管使用及附化妝蓋板。
4. 預留全熱交換機管路套孔

公共區域：

一樓門廳採用分離式空調系統，室內機搭配室內設計安裝。

## 十九、給排水設備

1. 採間接供水方式，地下室水箱經由兩組泵浦自動交替運轉，送至屋頂水箱。
2. 冷水管室內採用披覆不銹鋼管，室外採用不銹鋼管，熱水管採用保溫披覆不銹鋼管，自來水揚水管採用披覆不銹鋼材質。
3. 污水、廢水、雨水管路採露明配管，使用 PVC 專用管材

## 二十、大樓設備自動化系統

### 1. 【CCTV】監視系統

- (1) 大樓一樓內、外公共區域、電梯車廂、地下室、屋頂層及各主要出入口裝設監控攝影機設備，管理單位隨時掌握大樓狀況。
- (2) 屋頂層安全門外裝設門禁，緊急求救與管理單位連線。
- (3) 採智慧型監視系統，並具備搜尋、影像加強、遠端遙控、智慧錄影、等整合性之智慧型影像監視系統，數位錄影機組，24小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及紀錄。
- (4) 公共區域照明及建物外牆夜間照明控制，納入大樓智慧控制系統管理。

## 廿一、安全管理

各項安全監測及警報系統皆可與管理單位連線監控，錄影採用數位系統，便於存檔管理。

### 1. 門禁管制

- (1) 一樓大廳大門入口設對講機+感應式門鎖，以利門禁管制，住戶可

於室內對講機確認來訪賓客。

- (2) 一樓對外主要通路門扇設置陽極鎖與感應式門禁管制設備，管制各項區域對外通行、電梯等，管理單位可記錄社區進出人員。

## 2. 各戶防盜安全系統

- (1) 各戶玄關大門入口，設影像對講門口機再次確認來訪賓客。
- (2) 住戶可自行設定警戒狀況。
- (3) 各戶對講主機與主臥室及浴室設有緊急按鈕，如有意外或需外力支援時，可按鈕連繫大樓管理單位協助。
- (4) 各戶廚房裝設定溫感知器，可達到預警防災之功能。
- (5) 一、二樓為門窗全磁簧防盜，其餘各層為玄關門及陽台門設置磁簧防盜設備。

## 3. 公共區域防盜安全系統

- (1) 一樓車道出入口處規劃設置對講機，與管理單位保持連絡。地下室各層適當位置規劃設置攝影機設備、緊急對講機，可隨時與管理單位連絡。
- (2) 一樓梯廳（設管理主機），整合門禁、對講與CCTV系統管理，隨時掌握社區一樓內、外人員出入管制。
- (3) 規劃設計於各電梯箱內設置隱藏式感應模組，管制電梯指定樓層搭乘，維護住戶安全。各電梯車廂內設置攝影機設備。
- (4) 建築物一樓周圍設監視攝影系統。
- (5) 自來水箱箱蓋設偵測器，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理單位統一管理。

## 廿二、供水及過濾系統

1. 自來水外線引進管後接入地下室水箱前加裝初步過濾裝置，在屋頂進水塔前加裝活水器。
2. 設置兩台揚水馬達，順序交替運轉將自來水壓送至屋頂水箱。

3. 各戶採重力供水，並有獨立水表。

### 廿三、弱電設備

1. 寬頻網路系統：光纖網路配至各戶弱電整合箱（FTTH含模組）。

2. 電視電話網路系統：

(1) 電視系統：大樓屋頂統一裝設數位電視共同天線系統，一樓基地外預留有線電視引進管路，各樓層弱電箱預留有線電視管路。

(2) 各戶客廳、各臥室均設置電視、電話及網路出線口。

(3) 各戶設置宅內智能箱，整合收納電視、電話、FTTH網路等設備訊號模組。

### 廿四、天然瓦斯

瓦斯管由公司代理統一申請，基地範圍內之天然瓦斯配管由乙方負擔，基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，雙方議定由乙方負擔，瓦斯錶於交屋後甲方自行申請掛錶。

### 廿五、消防安全設備

1. 大樓均依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓設備」、「泡沫滅火系統」及「防火區劃」。

2. 各層樓梯間依規定設LED緊急照明燈，可供停電照明逃生之用。

### 廿六、特殊建材

設置宅配收納櫃供管理單位辦理代收宅配事務。

**特約事項：**

- 一、房屋各項建材設備與施工方式，以本說明書所載為準。另乙方基於整體設計協調之美觀，對建物外觀色系之搭配及門窗規格、式樣，依照本契約相關之約定。
- 二、房屋室內油漆之顏色，磁磚之顏色，由乙方考量整體美觀與施工原則統一施作甲方不得自行調配，依照本契約相關之約定。
- 三、其他各項建材設備（如廚具、地磚、地坪石材...等）之品牌，式樣、尺寸、顏色，應按說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換，依照本契約相關之約定。
- 四、廚具檯面之尺寸，由乙方按各戶廚房面積之大小，做合理之調整配置，甲方不得要求增刪修改，依照本契約相關之約定。
- 五、本大樓均依主管機關之要求或消防相關法規設置與規劃，各戶廚房或燃氣設備處均需依法設置防火門及隔間，甲方不得要求賣方任意變更或移除，依照本契約相關之約定。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 附件九、管理費預估收取標準及分攤計算方式明細表

### 壹、收取標準

房屋部分按各戶房屋之權狀面積（不含車位面積）為準，以每坪每月120元整計算；車位部份每一車位（不分大小）每位每月1,000元整，機車位每位每月300元整。

### 貳、分攤計算方式

#### 一、預估支出部份（每月）

費用類別	內 容	預估費用
管理服務 人事費	駐衛保全1.5名，清潔人員1名，包含基礎機電保養及消防安檢申報費用。	69,000元
行政庶務及 社區基金	其餘社區運營必要之支出費用，如：社區清運消毒、水塔外牆清洗、事務電信設備租賃、社區活動…等等。	30,000元
合 計		99,000元

## 二、預估收入部份（每月）

本大樓房屋部份之權狀面積（不含車位面積）計 632.75 坪，倉儲式汽車位總數計 16 位。

項目	收費標準	數量	小計
各戶管理費收入 (共 18 戶)	120 元/坪	703.88 坪	84,466 元/月
機械汽車位管理費收入	1000 元/位	16 位	136,000 元/月
機車位管理費收入	300 元/位	18 位	5,400 元/月
合計：			105,866 元/月

備註：本表為預估分析，日後之支出、收入以管委會決議為準。

## 附件十、委辦貸款委託書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：台北首都都更建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「天母品川」編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋及地下層編號\_\_\_\_\_號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房屋預定買賣契約書」（以下簡稱買賣契約），現甲方為委託乙方代為辦理金融機構貸款以資繳付房地價款，特立本委託書以資遵守：

- 一、甲方預定申請金融機構貸款之金額共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，甲方同意委託乙方全權代辦，並同意於乙方及乙方指定地政士通知期限內，辦妥一切貸款手續，且甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部份價款。
- 二、甲方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權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。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定地政士之通知時間出面辦理或如期提出供辦理，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，甲方同意依買賣契約第十九條第四項之約定處理。
- 四、甲方除應按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，及負擔因辦理貸款而發生之規費、手續費、代書費、保險費、開戶費等一切費用外，並應於乙方通知之日起五日內預為繳納，於乙方依買賣契約之約定通知辦理結算手續時，再按實際單據多退少補。如甲方係自辦保險，應於乙方通知期限內完成投保手續，並將保單交付乙方，逾期視為不願自辦，乙方得逕行代辦，並依上開約定收繳費用。

五、貸款條件包括貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理房屋貸款之規定。如因政府機關法令限制或變更購屋貸款政策，致金融機構無法辦理本款貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，依下列方式處理：

1. 可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2) 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。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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 30 天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4. 甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於所有權移轉登記後一次以現金或即期支票付清，逾期違約依本契約規定辦理。

5. 貸款金額或差額分期辦理，應提供連帶保證人乙位，同時配合乙方徵信作業，提供所需證件並以本約房地產權為共同擔保，設定抵押權予乙方，差額處理方式依房屋買賣合約第十九條第二款第四項辦理。全額無法獲貸者第一順位，差額者第二順位，所需費用由甲方負擔，逾期不履行違約，乙方得依買賣契約第八條之約定處理。

六、本契約銀行貸款於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

乙 方：台北首都都更建設股份有限公司

統一編號：27624578

負責人：葉崇宏

聯絡地址：台北市士林區中山北路五段 837 號 3 樓

電話：(02) 28326888

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一、自洽貸款同意書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：台北首都都更建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「天母品川」編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下層編號\_\_\_\_\_號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房屋預定買賣契約書」

（以下簡稱買賣契約）。現甲方擬自行向金融機構洽辦貸款以資繳付房地價款，請求乙方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款之金額計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
  - （一）甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙方，其支票發票日或本票到期日授權乙方填載，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之二個月利息予乙方，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）甲方應於建物第一次登記完成經乙方通知甲方後三十日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦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等），並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及同意於房地產權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙方逕行提領。
  - （三）甲方同意於乙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，

甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。

- (四) 甲方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表第五期期款之總和者（即付款專項之銀行貸款項下之金額）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日起三日內將差額以現金一次給付乙方。
- (五) 甲方未依第（一）、（二）、（三）、（四）目約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄自洽貸款。
- (六) 除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方履行前開（一）、（二）、（三）、（四）目之義務後，將房地產權移轉登記予甲方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- (七) 於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用，甲方絕無異議。
- (八) 甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後，乙方應於交屋時將本款第一目之票據返還甲方，預付之利息則連同買賣契約第廿二、廿三條之各項稅費，於乙方通知辦理結算時，再由雙方多退少補（實際支付利息之日期為乙方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至甲方自洽之貸款實際給付乙方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算）。
- (九) 甲方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依買賣契約第十九條第四項之約定辦理，否則乙方得逕將本款第一目之票據填載日期予以提示兌領，甲方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、本協議書未約定事項，適用本契約之約定。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

乙 方：台北首都都更建設股份有限公司

統一編號：27624578

負責人：葉崇宏

聯絡地址：台北市士林區中山北路五段 837 號 3 樓

電話：(02) 28326888

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二、公寓大廈規約（草約）

本天母品川公寓大廈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。  
本公寓大廈之範圍指使用執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編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。
- （五）社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房地預定買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

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：詳如建築執照所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

(一) 本社區地上一樓除專有部分及約定專用部分外之共用部分及公共設施，甲方同意由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

(二) 本社區屋突一～三層，甲方同意由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分。

四、本大樓地下一層之機車停車空間，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

五、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利：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。

(二) 停車空間之使用管理辦法：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。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

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。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

七、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，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

八、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。（係避免兒童或老人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（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

### 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：

包括： 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，有違反建築法第廿五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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，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。

（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，由管理費或公共基金支應。

### 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，有違反建築法第廿五條規定者，依建築法相關規定辦理。

#### 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

(一) 定期會議每年召開乙次（至少一次）。

(二) 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廿八條規定外，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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

### 第七條 區分所有權人會議之開議

#### 一、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

(一) 由召集人擔任。

(二) 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。

#### 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：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。

### 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) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員一名。

## 第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之資格、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：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。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、副主任委員、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、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、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：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。

- (二) 主任委員由管理委員互推之。
- (三) 主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。
- (四) 監察委員及財務委員：由主任委員於管理委員中選任之。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

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：應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
  - 2. 管理委員之罷免：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。

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、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。
- 六、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。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、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。  
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - （一）開會時間、地點。
  - （二）出席人員及列席人員名單。
  - （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，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於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

### 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) 管理費之分擔基準由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (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) 公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二) 每年管理費之結餘，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）或積欠達新臺幣 萬元以上（含），經 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年息 5 % 計算。

(一)、 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。

(二)、 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及運用。

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) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

### 第十九條 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新臺幣十萬元以上。

### 第廿條 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 1 月 1 日起至 年 12 月 31 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應經經辦人、財務委員、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之同意後為之。

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：

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。

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。

#### 第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

#### 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。
- 六、為提升社區服務品質，全體區分所有權人同意起造人遴選後指派服務長一名，協助社區優化服務，提升社區價值。
- 七、因應e化趨勢，本案未設置實體信箱，由社區物業管理搭配app系統服務社區，提升居住品質。

#### 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 台北 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，屆期末回復原狀者，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：規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定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：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或以公告為之。

本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 附件十三、個人資料保護法告知書與同意書

台北首都都更建設股份有限公司（下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集之目的：

- （一）辦理房地買賣相關之業務。
- （二）行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- （三）客戶管理與服務；本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。
- （四）提供客戶 APP 軟體服務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限（如：商業會計法等）或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- （二）地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。
- （三）對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法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、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- （一）得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- （二）得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- （三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

**【同意書】**

立書人：

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

中華民國 年 月 日

# 【天母品川 B 棟】土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：劉■■■■、劉■■■■、劉■■■■、梁■■■■、謝■■■■ (以下簡稱乙方)  
宋張■■■■、劉梁■■■■、謝■■■■

契約審閱權：

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：劉■■■■、劉■■■■、劉■■■■、梁■■■■、謝■■■■、宋張■■■■、  
劉梁■■■■、謝■■■■

茲為【天母品川 B 棟】土地事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，  
以資共同遵守：

## 第一條 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、土地及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條 土地標示

### 一、土地坐落：

台北市士林區蘭雅段一小段 530、540、541、542 地號等 4 筆土地，  
面積共計 452 平方公尺，約 136.73 坪(如因土地分割、合併或地  
籍重測則依新地號標示為準)(以下簡稱本基地)，( 甲乙雙方無條件同  
意地號及基地使用面積如有謄寫誤差時，則以核准之建造執照為準 )  
，使用分區為第三種住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內，核准建造執照：112 年 12 月 11 日 112 建字第 0278 號  
建造執照，乙方預定興建之「天母品川 B 棟」共計 18 戶，其中編號  
\_\_\_棟\_\_\_樓\_\_\_戶之土地持分面積。乙方全權委託本建案開發業者

「台北首都都更建設股份有限公司」(代表人：葉崇宏)代理履約管理及交屋。

### 第三條 土地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買【天母品川 B 棟】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，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 1,467.69 平方公尺(約 443.976 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。

本戶房屋之基地面積分攤方式：

本戶房屋之土地持分面積 = 基地總面積 (以地政機關測量登記面積為準) X (本戶房屋專有面積 / 本基地全部房屋專有總面積)。

專用倉儲機械式汽車停車位之基地面積分攤方式：本大樓倉儲機械式汽車停車空間不分配土地權利範圍及面積。

#### 二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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、土地面積以地政機關登記面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之土地面積如有誤差，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、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部分為限，如可登記但不計入買賣價格者，則不論誤差多少雙方均不找補。

### 第五條 契約總價

本契約土地價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_元整。

### 第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式處理擇一處理：

## ■不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託台北富邦商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。(詳附件五)

### □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。

## 第七條 付款條件

本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳如附件一)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。並於乙方通知繳款七日內(為避免疑義，所稱日期皆為日曆日)，由甲方開立抬頭為台北富邦商業銀行受託信託財產專戶之禁止背書轉讓即期支票予乙方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入乙方指定之收款專戶。

解款行：台北富邦商業銀行敦北分行

帳號：28065\_\_\_\_\_

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，甲方同意連同開工款一併給付。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。

#### **第八條 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。

#### **第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

本條請詳閱房屋預定買賣契約書

#### **第十條 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，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，配合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、乙方違反本條第一項之規定，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。

##### 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清繳清土地所有權移轉登記前應繳之土地及建物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。

四、土地所有權移轉登記，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土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。

五、甲方同意委託乙方代刻印章壹枚負責保管及使用，以辦理有關所有權移轉之申報、登記、水電瓦斯之申請及本約約定事項之用。乙方不得將上開印章使用於本項約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

#### 第十一條 貸款約定

第五條契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，買方約定購屋貸款金額新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整以抵付買賣價金依下列方式辦理：

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及付款明細表(詳附件一)之約定付款，未付清土地及房屋價款(交屋款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、委辦貸款：

(一)由雙方洽定之金融機構之貸款給付，由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甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

(二)甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[委辦貸款委託書](附件二)，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[委辦貸款委託書](附件二)者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額（以下第三款自洽貸款亦有適用），其差額依下列方式處理：

1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)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。

(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。

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，指如因甲方個人信用評等問題、資歷文件不符或延誤配合辦理貸款等情事，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天(不得少於 30 天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4.甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於所有權移轉登記後一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額）外，並應簽立[自洽貸款同意書]（附件三）予乙方。

四、甲方若因辦理貸款之條件不合[包括但不限於業已持有第二戶（含）以上之房屋者辦理貸款]；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，依第一款不辦貸款約定辦理，甲方應依付款明細表之約定給付各該期

款，並依第八條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿60日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 六、甲方價款之差額如由乙方代為補足且未足額清償本金、利息、遲延利息、違約金前，甲方同意系爭不動產應設定抵押權予乙方。

## 第十二條 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，除有違反房屋預訂買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第十三條 土地讓與或轉售條件

- 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、(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。
- 三、辦理轉讓時須甲、乙、丙三方另行簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書]始成立，丙方應履行原契約之內容(含原總價格及甲方所簽立之客變資料且無條件接受甲方原變更工程及無請求變更設計之權利)。  
甲方之連帶保證人，就甲方完成契約轉讓前可能產生之相關費用及應辦手續(如：手續費、讓與手續之辦理、讓與規費等)，仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉讓所衍生之一切稅費概由甲方負擔自理。
- 四、上開轉讓，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親間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土地總價款萬分之\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費，並於簽立[買賣契約權利義務讓渡書]時一次收取現金。

## 第十四條 地價稅之分擔比例

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尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

#### **第十五條 稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十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、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐不論收據抬頭是否為甲方皆由甲方負擔，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。實價登錄代辦費，由甲乙雙方各負擔二分之一如辦理公證，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。應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第十六條 乙方之瑕疵擔保責任**

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

#### **第十七條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，致生不能如期完工之狀況時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### **第十八條 違約之處罰**

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳房地價款退

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、甲方違反有關本契約所約定之付款條件及方式，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、甲方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款，乙方除得依本條第四項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移之申報或登記。已辦理者乙方並得持用甲方之印章逕行辦理暫停、撤件或回復原狀。若乙方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息（其利率依承辦貸款金融機構核貸時利率計算）給付乙方。
- 六、乙方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：
- (一)乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報。
- (二)如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人。
- 七、雙方當事人除依本條第三項、第四項請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第十九條 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、處理或利用買方之個人資料，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、處理或利用甲方個人資料。

#### **第二十條 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、聯絡電話。
- (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。

## **第二十一條 特約事項**

- 一、為提昇住戶之居住品質及生活機能，乙方同意無償於社區一樓共用部分及提供有關器材、桌椅、設備。惟甲方應充分認認知，乙方就上開公共設施之給予係無償贈與，不包含於買賣價金內，不得向乙方為任何主張（包含但不限於請求減少買賣價金或補償）。
- 二、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 三、本社區之門廳、庭院、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空車空間等公共設施及外牆，乙方（含受乙方委託之代銷公司）得為銷售之目的無償優先使用，甲方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、土地及房屋預定買賣契約個別簽訂聯立約定：  
本契約與本建案之房屋預定買賣契約書為聯立契約（以下互稱或合稱為聯立契約），對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，依各該契約違約約定處理，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

## **第二十二條 甲方為不具本國籍之外國人特別約定**

- 一、甲方之承購資格若有不符相關法律規定時，雙方同意本契約及已簽立之所有相關文件均自始無效，乙方應無息退還甲方已繳全部價金。
- 二、甲方若因貸款數額不足，乙方同意甲方得選擇下列方式之一辦理：
  - 現金補足後繼續履約。
  - 轉讓契約：經雙方協議同意後，依十三條約定辦理。

## **第二十三條 疑義之處理**

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

## **第二十四條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第二十五條 契約及其相關附件效力**

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。

## **第二十六條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

## **第二十七條 相互通信方式**

- 一、雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址及電子郵件為準，以電子郵件、掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址或電子郵件如有變更，應以書面掛號通知他方更正。若有任何書面通知發生無法送達之狀況時，雙方同意得以寄存送達方式辦理。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。另乙方若以電子郵件方式通知，則甲方同意以寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。
- 二、甲方為外國人時，除電子郵件外，並應提供臺灣地址為指定送達地址，且只須有人收受即生乙方意思表示送達之效力。若無人收受則應同意以寄存送達方式辦理。若乙方以電子郵件方式通知，甲方亦同意以乙方寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。

## **第二十八條 附註**

- 一、買方於簽立本契約前，已充分了解本案建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途。
- 二、本房屋、土地係一併出售，買方不得主張分開買賣。
- 三、本契約書連同封面、底面裝訂成冊，契約書內頁按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，以省勞力。但於附圖部分及附件部分係簽約時始行附入者應蓋騎縫章，以杜爭議。

**附件：**

附件一、土地付款明細表

附件二、委辦貸款委託書

附件三、自洽貸款同意書

附件四、代刻印章授權書

附件五、信託告知書及附件「不動產開發信託」約定說明及注意事項影本

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

E - M A I L：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：劉 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y12 [REDACTED]

通訊地址：新北市林口區 [REDACTED]

電話：02- [REDACTED]

乙 方：劉 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y12 [REDACTED]

通訊地址：臺東縣台東市 [REDACTED]

電話：02- [REDACTED]

乙 方：劉 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y12 [REDACTED]

通訊地址：新北市林口區 [REDACTED]

電話：02- [REDACTED]

乙 方：梁 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：M20 [REDACTED]

通訊地址：臺北市士林區 [REDACTED]

電 話：02- [REDACTED]

乙 方：謝 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y12 [REDACTED]

通訊地址：台北市士林區 [REDACTED]

電 話：02- [REDACTED]

乙 方：宋張 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y20 [REDACTED]

通訊地址：台北市士林區 [REDACTED]

電 話：02- [REDACTED]

乙 方：劉梁 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y20 [REDACTED]

通訊地址：新北市林口區 [REDACTED]

電 話：02- [REDACTED]

乙 方：謝 [REDACTED]

法定代理人：

身分證字號：Y12 [REDACTED]

通訊地址：台北市北投區 [REDACTED]

電 話：02- [REDACTED]

**不動產經紀業名稱**：鴻億開發股份有限公司

**負責人**：陳淞漑

**統一編號**：28681105

**地址**：台北市信義區松德路171號4樓之二

**電話**：02-27275577

**不動產經紀人**：陳

**經紀人證照號碼**：(95)彰縣字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、土地付款明細表

房屋代號：

車位編號：

項目	應繳金額及付款期日	收款紀錄	備註
訂金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
簽約金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
結構體上樑	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
外牆拆架	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
取得使用執照	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
銀行貸款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
交屋款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
土地總價款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		

## 附件二、委辦貸款委託書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：台北首都都更建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「天母品川」編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋及地下層編號\_\_\_\_\_號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房屋預定買賣契約書」（以下簡稱買賣契約），現甲方為委託乙方代為辦理金融機構貸款以資繳付房地價款，特立本委託書以資遵守：

- 一、甲方預定申請金融機構貸款之金額共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，甲方同意委託乙方全權代辦，並同意於乙方及乙方指定地政士通知期限內，辦妥一切貸款手續，且甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部份價款。
- 二、甲方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權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。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定地政士之通知時間出面辦理或如期提出供辦理，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，甲方同意依買賣契約第十九條第四項之約定處理。
- 四、甲方除應按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，及負擔因辦理貸款而發生之規費、手續費、代書費、保險費、開戶費等一切費用外，並應於乙方通知之日起五日內預為繳納，於乙方依買賣契約之約定通知辦理結算手續時，再按實際單據多退少補。如甲方係自辦保險，應於乙方通知期限內完成投保手續，並將保單交付乙方，逾期視為不願自辦，乙方得逕行代辦，並依上開約定收繳費用。

五、貸款條件包括貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理房屋貸款之規定。如因政府機關法令限制或變更購屋貸款政策，致金融機構無法辦理本款貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，依下列方式處理：

1. 可歸責於雙方時之處理方式如下：

- (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。
- (2) 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。
- (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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 30 天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4. 甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於所有權移轉登記後一次以現金或即期支票付清，逾期違約依本契約規定辦理。

5. 貸款金額或差額分期辦理，應提供連帶保證人乙位，同時配合乙方徵信作業，提供所需證件並以本約房地產權為共同擔保，設定抵押權予乙方，差額處理方式依房屋買賣合約第十九條第二款第四項辦理。全額無法獲貸者第一順位，差額者第二順位，所需費用由甲方負擔，逾期不履行違約，乙方得依買賣契約第八條之約定處理。

六、本契約銀行貸款於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

乙 方：台北首都都更建設股份有限公司

統一編號：27624578

負責人：葉崇宏

聯絡地址：台北市士林區中山北路五段 837 號 3 樓

電話：(02) 28326888

中 華 民 國 年 月 日

### 附件三、自洽貸款委託書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：台北首都都更建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「天母品川」編號第\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下層編號\_\_\_\_號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房屋預定買賣契約書」(以下簡稱買賣契約)。現甲方擬自行向金融機構洽辦貸款以資繳付房地價款，請求乙方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款之金額計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
  - (一) 甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙方，其支票發票日或本票到期日授權乙方填載，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之二個月利息予乙方，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) 甲方應於建物第一次登記完成經乙方通知甲方後三十日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦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等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及同意於房地產權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙方逕行提領。
  - (三) 甲方同意於乙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。
  - (四) 甲方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表第五期期款之總和者(即付款專項之銀行貸款項下之金額)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日起三日內將差額以現金一次給付乙方。

- (五) 甲方未依第(一)、(二)、(三)、(四)目約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄自洽貸款。
- (六) 除甲方有其他未依約履行情事外，乙方應於甲方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)目之義務後，將房地產權移轉登記予甲方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- (七) 於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用，甲方絕無異議。
- (八) 甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後，乙方應於交屋時將本款第一目之票據返還甲方，預付之利息則連同買賣契約第廿二、廿三條之各項稅費，於乙方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為乙方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至甲方自洽之貸款實際給付乙方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算)。
- (九) 甲方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依本買賣契約第十一條第四項之約定辦理，否則乙方得逕將本款第一目之票據填載日期予以提示兌領，甲方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、本協議書未約定事項，適用本契約之約定。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

乙 方：台北首都都更建設股份有限公司

統 一 編 號：27624578

負 責 人：葉 崇 宏

聯 絡 地 址：台北市士林區中山北路五段 837 號 3 樓

電 話：( 02 ) 28326888

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四、代刻印章授權書

### 授 權 書

立授權書人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

受 託 人：台北首都都更建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市士林區蘭雅段一小段 530 地號等四筆土地、建物及汽車停車位所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、不動產成交案件實際資訊申報書、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾決不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果；遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人(買方)：

身分證字號：

地 址：

受託人(賣方)：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件五、信託告知書及附件「不動產開發信託」約定說明  
及注意事項影本

信託告知書

緣台北首都都更建設股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市士林區蘭雅段一小段530、540、541、542地號等4筆土地之興建房屋案（本專案名稱：天母品川B棟，建照號碼：112建字第0278號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國109年4月17日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

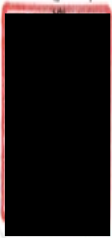
台北首都都更建設股份有限公司



立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人

蔡利事業統一編



聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式應依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人洗滌、操縱或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中華民國 113.12.29 日

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理「不動產開發信託」，由富邦建設經理股份有限公司（連絡電話：02-66313636）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義隸屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買貴價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買貴價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買貴價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負責受託管理之責任，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，賣方「無法依約定完工或交屋時」，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於

賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料(內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址)、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細(查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp))，賣方應至少每月結算進冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。



六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)，除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需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如下所示，買方應遵循之。

#### 七、受益權人會議準則

(一) 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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

#### (二) 召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，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。

3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。
4. 受託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、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：
  - (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
  - (2) 受益權人會議之召集事由。
  - (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
  - (4) 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。
  - (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
  - (6) 其他依法令之事項。
  - (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。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。
5. 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，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，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，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、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。

(三) 決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。

2. 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。

3. 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之受益權比例定之。

4. 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：

(1) 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送召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

(2) 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。

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

A. 受益權人未簽名或蓋章。

B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。

C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

(4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益



權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
  - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
  - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
  - D. 受益權人未於口內打“”，或以其他記號代替“”。
  - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 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。
- (6) 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：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - B. 監督開票、驗票及統計結果。
  - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 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。
- (8) 受益權人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蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。
- (四) 會議規範
1. 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，不得開會。
  2. 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。
- (五) 其它應遵行事項

1. 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，將議事錄分發委託人、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。
2. 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。
3. 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。議事錄應由受托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，應由受托人至少保存一年；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。
4. 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。
5. 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。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為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。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

