

房地買賣預定單

編號：00501

日期：民國 年 月 日

買受人姓名		身分證字號/統編：		建案名稱	
通訊地址				連絡電話	
賣方 (建設公司)		代銷公司		E - Mail	
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。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡			
		☐ 支票帳號 ☐ 支票號碼 ☐ 卡號			
		民國 年 月 日前，應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。			
戶別	棟 戶 樓	房屋面積： 坪		房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
		土地面積： 坪			
車位 ☐ 平面 ☐ 機械 樓層：地下第 層，編號第 號，共計 位		車位售價		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
應繳簽約金		新台幣 仟 佰 拾 萬元整		簽約日期 民國 年 月 日	
				總價 新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
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，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(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(二)辦理)。 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。 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。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 ☐同意 ☐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：_____					
備註					
買受人簽章：		銷售人員簽章：		不動產經紀人：	
				代銷公司：	

第一聯 會計聯(白) 第二聯 業務聯(黃) 第三聯 代銷公司聯(綠) 第四聯 客戶聯(紅)

展宜建築 展宜本植

土地房屋預定買賣契約書

姓名：_____

賣方：展宜建築開發股份有限公司

戶別：_____

客服：業務部 周建龍

電話：_____

電話：(02) 2752-8068 # 24

土地房屋預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(買方於簽訂本契約前，無條件擁有可攜回本契約審閱至少五日之權利)

買方簽章：

賣方簽章：展宜建築開發股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：展宜建築開發股份有限公司

茲為「展宜本植」土地、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：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號等二筆土地，面積共 870.66 平方公尺，約 263.37 坪（如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號及新面積為準），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「展宜本植」編號第_____棟、第_____樓
(共計_____戶)，為主管建築機關核准 111 年 12 月 16 日 111 建
字第 0359 號建造執照(詳附件一建造執照影本、附件二房屋平面
圖影本及附件三停車空間平面圖影本)。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證
項目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理變更設計，則
雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號及規格：

(一) 買方購買之停車位屬 ☐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 ☐機械式 ☐其他_____, 依建造執照圖說編號第
_____號之停車空間計_____位, 該停車位☐有☒無獨立權

狀, 編號第_____號車位_____個, 其車位規格為

☐大車位長5.5公尺, 寬2.5公尺, 高2.1公尺。

☐小車位長5.5公尺, 寬2.3公尺, 高2.1公尺。

(車位大小勾選)。

☐坡道平面式無障礙車位, 尺寸為長6公尺, 寬5.5公尺,
高2.1公尺。無障礙車位其中長6公尺, 寬1.5公尺下車區
與相鄰無障礙車位共同使用。

另含車道及其他必要空間, 面積共計_____平方公尺
(約_____坪), 如停車空間位於共有部分且無獨立權狀
者, 其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、
使用性質或其他與停車空間有關之因素, 依第二目之比例算之。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者, 應列明停車
空間占共有部分總面積之比例。

本預售停車空間面積(_____平方公尺)占共有部分總
面積(1266.61 平方公尺)之比例, 其比例為_____%。

(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。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「展宜本植」編號第_____棟、第_____樓
(共計_____戶)，其土地持分面積_____平方公尺
(約_____坪)，應有權利範圍為_____/10000，
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 1,148.19 平方公尺(約 347.33 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：詳附件四說明所載。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.附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

包括：☐陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺(約_____坪)

及雨遮_____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_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、梯廳、室內通路、室外通路、機房、大廳、停車排氣管道、停車進氣管道、廁所、樓梯間、電氣室、機械室、管委會空間、警衛室、包裹區、配電室、集中垃圾儲存空間、管道間、無障礙升降電梯、汽機車停車空間（含機車停車位及其車道）電信機房、發電機、緊急發電機室、發電機室進排管道、安全梯 A、安全梯 B、台電配電場所、水箱、受電箱室、消防水池、消防水箱、消防幫浦室、污水坑，及其他依法令應列入共有部分之項目（_____），詳附件十三出售面積及公共設施之分攤。
- 二、本「展宜本植」共有部分總面積計 1,266.61 平方公尺（約 383.15 坪）；專有部分總面積計 1,148.19 平方公尺（約 347.33 坪）。前款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。（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「展宜本植」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條：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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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，分別以土地、主建物、附屬建物及共有部分價款，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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本大樓之汽車停車位面積及數量，係依主管建築機關核准之圖說設置，其汽車停車位持分面積均以地政機關登記為準。

第六條：契約總價

本契約總價款詳附件四說明所載。

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

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

1.主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

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

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

四、前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之。

第六條之一：履約保證機制

本預售屋辦理履約保證，履約保證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中國信託商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（本預售屋信託之證明文件或影本詳【附件十八】。）

☐ 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，但賣方無法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

本預售屋與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方持本買賣契約可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建築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，買方持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表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、買方應依【附件四】付款明細表之規定，於接獲賣方繳款通知書七日內，以現金、即期支票、郵局劃撥或銀行匯款方式一次繳納至賣方指定之繳納地點或金融機構專戶。

第八條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳納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。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳納期款或遲延利息，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。但前項情形賣方同意緩期支付者，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

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 990.96 平方公尺（約 299.77 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 620.75 平方公尺（約 187.78 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

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

三、屋頂平台及突出物

本大樓屋頂突出物及屋頂避難平台依建造執照圖上所載之範圍，由全體區分所有權人合於法令共同管理使用，不得為區分所有權人或特定人約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為，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。

五、本大樓之外牆、公共區域及梯廳等處，除經區分所有權人會議決議，不得掛設營業及廣告招牌。

六、買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入附件八「展宜本植大樓公寓大廈管理規約」，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，

遵守本條款及「展宜本植大樓公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本大樓施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五建材及設備說明施工，除經買方同意外，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。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測範圍，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線敷設位置，買賣雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之房屋建築工程應在民國 112 年 05 月 24 日之前開工，民國 117 年 01 月 23 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力事由，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，雙方同意依違約處罰規定處理。
- 三、本大樓外水、外電、電信、污水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各公共事業單位之作業程序辦理，且不得違反第十三條應履行之義務。
- 四、賣方如提前完工，雙方同意依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

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及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施及公共設施等不得要求變更（詳附件十一工程圖面確認特約條款）。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 十四 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳納工程追加款始為有效，若未如期繳納追加款，視同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施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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；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、第一款接通自來水、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，賣方負擔。

第十四條：房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前兩款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，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) 本款第一目、第二目費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、第一及第二款之辦理事項，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。

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。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (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) 買方繳納所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (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。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水費、電費及瓦斯基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金由買方負擔。

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

第十七條：保固期間及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負

責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷及地磚.....等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、機械設備(公共水電設備、發電機設備、公共空調設備、電梯設備、機械停車設備、監控對講保全設備)，自公設點交完成日起，由賣方負責保固二年。衛浴及廚具櫃體(電器設備保固一年)，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，由賣方負責保固五年。

三、未涉及結構之防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自公設點交完成日起，由賣方負責保固一年。公設植栽項目自公設點交日起，由賣方負責保固一年。

四、前三款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

一、本契約第六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，應於簽訂本契約同時另立附件七「委辦貸款抵押授權書」及附件七之一「撥款約定書」，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，買方同意另立附件七之二「自洽貸款協議書」，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。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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金額百分之三十者，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，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內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、買方同意按賣方通知之時間及地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定覓得符合規定之連帶保證人，保證償還本金及利息之義務，並配合辦理貸款之一切手續，於辦理對保手續時，開立保證本票交付賣方。後續如須買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，倘買方藉故拖延拒辦或印信證件不齊全，經賣方通知送達之日起七日內尚未補辦妥當，則依契約第八條約定辦理。

五、買方委託賣方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、各類保險費及代辦費，應於辦理抵押貸款對保手續時，一次繳交至賣方或賣方指定之第三人。

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前條貸款予賣方。

第二十條：房地轉讓或轉售條件

- 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地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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、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。

第二十二條：稅費負擔及他項費用收取之約定

- 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，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、本契約之房屋買賣，辦理所有權移轉登記時，房屋按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 三、本買賣標的之工程受益費、都市建設捐及其他各項稅費，於房屋所有權移轉前，由賣方負擔，房屋所有權移轉後，則由買方負擔。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、依法應由買方負擔之建物移轉費及抵押權設定費用、印花稅、契稅及中途變更名義補徵之契稅、代書費、貸款保險費，買方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方之預估，將此等費用全額預繳，並自賣方繳款通知書送達七日內，交由賣方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑單據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於結算時，補足差額予賣方。
- 七、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。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、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。

第二十四條：違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依照前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條之一：個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定之目的，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。

賣方如委託第三人（不動產開發信託受託機構）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。

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，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行處分時，買方應負擔賣方因此所受之損害賠償責任。

第二十七條：通知及送達

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第二十八條：契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書或約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。
- 二、本案之飾品傢俱，為設計師表現，實際設備及建材均依據附件五建材及設備說明辦理，買方已充分認知及瞭解。
- 三、本約對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第二十九條：特別約定

- 一、買方有二人以上時，任一買方對賣方均負有連帶給付之責；任一人違約，視同全體違約。
- 二、買方如為未成年人，其法定代理人應共同簽屬本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。

三、買方同意賣方在不違反廣告圖說之情形下，對本大樓之名稱保留命名及事後調整之權利。

四、本大樓所設置之車道出入口及人行出入口，買方同意在不妨礙逃生避難及違反廣告圖說之情形下，得由賣方規劃磁卡管控及出入動線，以集中管理人員出入及保障居家安全。

五、本契約為買賣雙方間之全部約定，買賣雙方任何承諾、解釋或說明等事項，未經雙方以書面文字列入本契約並經用印完成者，不生效力。

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，為有利於買方之解釋。

第三十一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

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。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明表及付款明細表。
- 五、建材及設備說明。
- 六、代刻印章授權書。
- 七、委辦抵押貸款協議書。
- 七之一、撥款約定書。
- 七之二、自洽貸款協議書。
- 八、『展宜本植』大樓公寓大廈管理規約。
- 九、裝潢工程切結書。
- 十、裝潢施工管理辦法。
- 十一、工程圖面確認特約條款。
- 十二、分管協議及附圖。
- 十二之一、分管範圍附圖。
- 十三、出售面積及公共設施之分攤。
- 十四、廚具櫃體及衛浴設備五年保固說明。
- 十五、一年代管服務說明。
- 十六、買方身分證正背面影本。
- 十七、買方通訊地址變更書函。
- 十八、預售屋不動產開發信託證明文件。

立契約書人

買 方：

國民身分證號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

公 司 地 址：台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓

公 司 電 話：(02) 2752-8068

不動產經紀業：聯碩行銷股份有限公司

負 責 人：史碩綱

統 一 編 號：52573485

公 司 地 址：台北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5

公 司 電 話：(02) 2727-8228

銷 售 人 員：

不動產經紀人：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0359號			
起造人姓名	豐和國際投資股份有限公司 代表人:謝建國			住址	24447新北市林口區忠孝路107號		
設計人姓名	邱垂睿			事務所名稱	邱垂睿建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上4層地下0層 共4層1戶		
建築地點	地址	內湖區寶湖里民權東路六段191巷					
	地號	內湖區石潭段四小段0138-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	63.4m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	278.58m ²				其他	870.66m ²
發照日期	111年12月16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12個月內竣工		
工程價	\$ 2,436,514 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地上001層	59.94	3.6	(第一組)獨立住宅(H2)共6筆 (詳見附表)				
				總計: 278.58 m ²			
備註: 建築要項、起造人姓名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一十一年十二月十六日							

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。

附件一 建造執照影本

	
臺北市府都市發展局建造執照附表	
111建字第0359號	
建築地點： 地號： 內湖區石潭段四小段0138-0000號	
建築物概要： 地上001層、面積：59.94㎡、高度：3.6M、用途：(第一組)獨立住宅(H2) 地上003層、面積：54.77㎡、高度：3.2M、用途：(第一組)獨立住宅(H2) 突出物001層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：(樓梯間)	內湖區石潭段四小段0139-0000號 地上002層、面積：56.67㎡、高度：3.6M、用途：(第一組)獨立住宅(H2) 地上004層、面積：57.22㎡、高度：3.2M、用途：(第一組)獨立住宅(H2) 突出物002層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：(樓梯間)
雜項工作物： 圍牆：長度26.3m、高度2.0m	
適用法令概要： ■建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本 ■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本	
注意事項： 1. 首次掛號日期：《111》年《07》月《08》日(法令適用日期：111年07月08日)。 2. 建築地點：內湖區寶湖里。 3. 實設空地《807.26》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：《宗誠結構土木技師事務所》，技師：《林文宗》結構技師。 6. 地質調查專業技師：《環園工程有限公司》，技師：《李春耀》大地工程技師。 7. 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。 8. 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。 9. 昇降機《1》部。 10. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。 11. 本案層5層以下、戶數5戶以下及總樓地板面積2000平方公尺以下之一定規模建築物，符合內政部98年12月31日台內營字第09802349532號函規定，於申報開工前或放樣勘驗階段，免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，如有設置之疑義，可逕洽各權責單位。 12. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。 13. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。 14. 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。 15. 適用都市設計審議範圍，經本府《111年8月12日府都設字第1113002362號》函完成都市設計審議程序。 16. 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47.21平方公尺，屋頂平臺綠化面積為23.91平方公尺。 17. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置《基地保水》，其中《屋頂平臺綠化面積47.21平方公尺》應檢具相關資料併竣工查核。 18. 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」。 19. 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檢具臺北市建築師公會「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」。 20. 認養事項：基地東側人行道路認養事宜，經本府工務局新建管理處111年06月29日北市工新管字第1113052992號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。 21. 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提送污水排水設計圖說送該處審查核可文件。 22. 如變更污水排水口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。 23. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。 24. 申報放樣勘驗時，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。 25. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎板勘驗前經本府工務局水利局水利工程處審查核可，並於屋頂阻斷前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利局工程處。基地開發面積300平方公尺以下或屋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。	



附件一 建造執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0359號

注意事項：

- 26.基地坐落臺北航空站（連場面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度73.24公尺，本案申請建築物絕對高度23.88公尺，尚無影響飛航安全。
- 27.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代。
- 28.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 29.本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅（公寓），依消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，應設置住宅警報器，並檢具消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。
- 30.建造執照（含雜項執照），承造人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。
- 31.建造執照（含雜項執照）於申報放樣前，承造人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。
- 32.（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。
- 33.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證明證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 34.本案樓地板經建築師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。
- 35.依本府111年8月12日府都設字第1113002362號都審核定函，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
 - 一、本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - 二、屋頂及露台空透遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 36.1.本案基地（內湖區石潭段4小段138及139地號等2筆土地）鄰山坡地側排水計畫，經本案社團法人台灣省水利技師公會檢核尚符合排水需求（不含結構安全設計部分，該部分仍應由專業技師簽證負責，另排水系統設計圖已加蓋技師公會章），請申請人自行至「臺北市排水案件管理平台」下載本案排水計畫報告書。請責成併建建照要求申請人按圖施工；另請要求申請人應就道路及排水設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部分影帶（碟）或照片送責成處併存檔備查，並於相關單位竣工會勘確認無誤後再行核發使用執照。
 - 2.基地範圍內如查有圖面尚未標示之水路應予以保留並通知本處派員確認，不得任意變更或廢除；若因調查不實與水路現況不符，造成施工中或施工後既有水路無法正常排放，或有其他變更（如道路現況、實測高程、開闢範圍、長度、寬度或排水路徑、尺寸等），則本次審查圖說視同作廢無效，應重新送審。
 - 3.本處僅針對所提送之基地鄰近山坡地之排水系統水理計算資料及設計圖說辦理協審事宜，至於排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決；現地實測高程，請承辦技師依都發局指示之水準點高程自行引測並簽證負責；另本案既屬鄰近山坡地建築案件，基於公共安全考量，案址是否適合開發建築，仍請責成審慎評估並斟酌大地工程處意見辦理。
 - 4.建築執照後續如有列管基地內排水改道或所臨計畫道路開闢等相關排水審查事宜，若涉及變更上述審查核定結果，應請申請人依規定檢附變更設計圖說資料並建照送責成處轉本處重新審核。
 - 5.本案基地鄰山坡地之相關截流設施，請申請人切結自行維護並納入後續產權移轉（切結書送責成處併建照附件列管存查）。
- 37.依本府111年11月9日北市都建字第11130861016號函，函轉國防部憲兵指揮部111年11月7日國憲警字第1110149857號函：本基地非屬本部列管「大直要塞及博愛警備管制區」禁、限建範圍。

臺北市府工務局 衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：11340004	
設計備查	竣工備查
工務局 111.12.21 用戶管理課	工務局 111.12.21 用戶管理課

臺北市建築管理工程處

111.12.21

建造執照領照章

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表	111建字第0359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111年01月19日發布建築技術規則版本。 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本。 變更理由： 一、工程進度：已申報開工 二、抽查報備項目：(112年2月15日北市都建字第1126091687號) 1. 1F補標入口高程前後側院寬度、排水方向、平均深度檢討。(詳A2-3) 2. 剖面補標示高程(各樓)(詳A401) 三、自行變更項目： 1. 法令適用日變更：原法令適用日111年7月8日，變更後為112年7月7日。 2. 興建規模變更：原為一幢、一棟、地下0層、地上四層、屋突二層、1戶，變更後為一幢、一棟、地下三層、地上五層、屋突三層、38戶。 3. 立面外觀變更，建築物總高度增加3.71M，原為13.75M，變更後為17.46M(詳A3-1-A3-2)。 4. 建築面積增加221.77㎡，原為63.40㎡，變更後為285.17㎡。(詳A1-4、A2-3) 5. 建蔽率增加25.47%，原為7.28%，變更後為32.75%。(詳A1-4) 6. 容積率增加92.5%，原為27.47%，變更後為119.97%，容積樓地板面積增加805.34㎡，原為239.21㎡，變更後為1044.55㎡。(詳A1-4) 7. 總樓地板面積增加2639.05㎡，原為278.58㎡，變更後為2917.63㎡。(詳A1-4) 8. 總工程造價增加22,484,281元，原為2,436,514元，變更後為24,920,795元。(詳A1-4) 9. 各層平面配置變更，戶數增加37戶，原為1戶，變更後為38戶。(詳A1-4、A2-2-A2-4) 10. 因變更樓層數，工期增加15個月，竣工期限修正為自申報開工日起算27個月內竣工。 11. 實設空地面積減少221.77㎡，原為870.26㎡，變更後為585.49㎡。(詳A1-4) 12. 綠化面積減少351.84㎡，原為815.56㎡，變更後為463.72㎡。(詳A1-5) 13. 綠覆率減少62.17%，原為144.11%，變更後為81.94%。(詳A1-5) 14. 法定汽車數量原為3部，變更後為11部、自設汽車數量原為0部，變更後為27部。法定機車數量原為2部，變更後為13部。(詳A1-4、A2-1-A2-2) 15. 專有共用圖說配合平面圖修正。(詳A2-D1) 16. 電梯+避雷針圖說變更。(詳A5-1、A5-2) 17. 無障礙圖說變更。(詳A7-1-A7-3) 18. 安全維護圖說變更。(詳A8-2-A8-4) 19. 通風圖說變更。(詳A8-1) 20. 地下室開挖率增加59.96%，原為0%，變更後為59.96%。(詳A2-1-A2-2) 21. 圍牆長度減少11.71M，原為26.3M，變更後為14.59M。(詳A2-3) 22. 結構變更。(詳S0-01~S0-05) 23. 建築物組別：原為(第一組)獨立住宅(H2)，變更後為(第二組)多戶住宅。 24. 原案為：非供公眾，變更後為供公眾。	
1/3	

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表	111建字第0359號
第1次變更	
變 更 概 要	
變更理由： 25. 取消建造執照注意事項附表第11條：3200本案屬5層以下、戶數5戶以下及總樓地板面積2000平方公尺以下之一定規模建築物，符合內政部98年12月31日台內營字第09802349532號函規定，於申報開工前或放樣勘驗階段，免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，如有設置之疑義，可逕洽各權責單位。 26. 取消建造執照注意事項附表第29條：3202本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅（公寓），依消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，裝設住宅警報器，並檢具消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。 27. 綠建築專章配合變更。 28. 未涉及先行施工。 29. 其餘同原核准。 注意事項： - 第一次變更設計掛號日期：《112》年《07》月《07》日（法令適用日期：112年07月07日）。 - 實設空地《585.49》平方公尺。 - 結構專業技師：《宗誠結構土木技師事務所》，技師：《林文宗》結構工程技師。 - 地質調查專業技師：《堪園工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。 - 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。 - 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。 - 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。 - 前次已設置型或箱型冷氣機，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。 - 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使用執照前，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。 - 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。 - 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。 - 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。 - 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。 - 適用都市設計審議範圍，經本府《112年7月19日府都設字第1123034287號》函完成都市設計審議變更程序。 - 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為195.79平方公尺，屋頂平臺綠化面積為112.65平方公尺。 - 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水），其中（屋頂平台綠化面積112.65平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。 - 基地坐落臺北航空站（進場面）限建範圍內，應設計建築師檢討限建絕對高度73.24公尺，本案申請建築物絕對高度33.6公尺，尚無影響飛航安全。 - 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣	

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		111建字第0359號
第1次變更		
變更概要		
注意事項： 工查驗時由建造執照之監造人、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。 19. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺以上工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)依勞動部勞工安全衛生法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可從事工程操作。 20. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 平方公尺)與建築工程(工程期限 月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局核准廢水污染削減計畫核備文件。 21. 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設置鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。 22. 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)。 23. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。 24. 依本府112年7月19日府都設字第1123034287號都審第一次變更設計核定函，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管規約、銷售契約及產權移轉列入交代： 一、本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。 二、屋頂及露台遮空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。		
112. 9. 23		
3/3		

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表	  	111建字第0359號
第2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111年01月19日發布建築技術規則版本。 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本。 變更理由： 一、工程進度：已申報開工0.1% 二、抽查報備項目：(112年10月25日北市都建字第1126179260號) 1. 經檢討本案為五層樓建築且非公眾使用，免設法定防空避難室，取消地下一層“防空避難室”標示。(詳A2-2) 2. 已於一層平面標示與鄰地順平。(詳A2-3) 3. 已於一層平面標示無障礙通路。(詳A2-3) 三、自行變更項目： 1. 補標示筏基汙水坑尺寸。(詳A2-1) 2. 地下三~一層樓地板面積減少0.35㎡，原為522.07㎡，變更為521.72㎡ (詳A1-4、A2-1) 3. 二~五層平面樓地板面積增加0.11㎡，原為247.91㎡，變更為248.02㎡ (詳A1-4、A2-3-A2-4) 4. 屋突一~三層樓地板面積增加0.23㎡，原為35.38㎡，變更為35.61㎡ (詳A1-4、A2-5) 5. 總樓地板面積增加0.08㎡，原為2917.63㎡，變更為2917.71㎡，不涉及原建築面積與總容積樓地板面積。(詳A1-4) 6. 總工程造价增加682元，原為24,920,795元，變更為24,921,477元。(詳A1-4) 7. 專有共用圖說配合平面圖修正。(詳A1-8) 8. 綠建築專章配合平面圖修正。 9. 結構變更：地下室開挖方式變更，原為連續壁，變更為排樁，不涉及原開挖深度、建築樓層高度及地質調查(鑽探)報告書。(詳S6-1-S6-3) 10. 結構計算書配合開挖方式變更。 11. 昇降機人份變更，原為12人份，變更為15人份。(詳A5-1) 12. 室內裝修圖說配合平面圖說變更，天花板範圍調整。(詳E1-01) 13. 本案建築規模為五層樓，修正為非公眾使用之建築物並取消建造執照注意事項： (1)取消建造執照變更設計第一次注意事項第7項：(3800)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。 (2)取消建造執照變更設計第一次注意事項第9項：(3908)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。 14. 未涉及先行施工。 15. 其餘同原核准。 注意事項： 1. 首次掛號日期：112年12月13日(法令適用日期：112年07月07日)。 2. 結構專業技師：《宗誠結構土木技師事務所》，技師：《林文宗》結構技師。 1/2		

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		111建字第0359號
第2次變更		
變更概要		
注意事項： 3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。 4. 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。 5. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於1樓版勘驗前完成消防設備審核。 6. 本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅(公寓)，依消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，裝設住宅警報器，並檢具消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。		
		
113. 1. 16		
2/2		

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表	111 建第 0359 號
第一次變更起造人	
變更後說明：	
原起造人為：豐和國際投資股份有限公司 代表人：謝建國等一名 變更後起造人為：展宜建築開發股份有限公司 代表人：許景翔等一名	
中華民國壹壹年柒月廿玖日發文	

附件一 建造執照影本

起造人	豐和國際投資股份有限公司	單位名稱		
		E-Mail		
監造人	邱重睿建築師事務所	事務所名稱		
		E-Mail		
承造人	台成營造有限公司	廠商名稱		
		E-Mail		
核准開工展期至 年 月 日		核准竣工展期至 年 月 日		
第一次變更	變更概要	原承造人：昶明營造股份有限公司，變更後：台成營造有限公司		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物勘驗紀錄表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0359號

第3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112年05月10日發布建築技術規則版本。
建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

1. 工程進度:已申報開工0.1%
2. 法令適用日變更:原法令適用日111年7月8日,變更為113年10月30日。
3. 興建規模變更:原為地上五層地下三層一幢一棟RC造,變更後為地上五層地下二層一幢一棟RC造。(詳A1-4)
4. 建築面積減少4.07㎡,原為285.17㎡,變更後為281.10㎡。(詳A1-4)
5. 實設建蔽率減少4.07%,原為32.75%,變更後32.28%。(詳A1-4)
6. 設計容積率增加0.02%,原為119.97%,變更後119.99%。容積樓地板面積增加0.23㎡,原為1044.55㎡,變更後1044.78㎡(詳A1-4)
7. 實設空地增加4.07㎡,原為585.49㎡,變更後為589.56㎡。(詳A1-4)
8. 總樓地板面積減少548.11㎡,原為2917.71㎡,變更後為2369.6㎡。(詳A1-4)
 - (1)1F樓地板面積增加4.88㎡,原為253.64㎡,變更後為258.52㎡。
 - (2)2F樓地板面積減少-7.52㎡,原為248.02㎡,變更後為240.5㎡。
 - (3)3F樓地板面積減少-7.52㎡,原為248.02㎡,變更後為240.5㎡。
 - (4)4F樓地板面積減少-7.52㎡,原為248.02㎡,變更後為240.5㎡。
 - (5)5F樓地板面積減少-7.52㎡,原為248.02㎡,變更後為240.5㎡。
 - (6)地下一-二層樓地板面積各增加0.11㎡,原為521.72㎡,變更後為521.83㎡。
 - (7)地下三層樓地板面積減少521.72㎡,原為521.72㎡,變更後為0㎡。
 - (8)R1F樓地板面積減少0.47㎡,原為35.61㎡,變更後為35.14㎡。原使用用途:(樓梯間),變更後:(梯廳)。
 - (9)R2F樓地板面積減少0.47㎡,原為35.61㎡,變更後為35.14㎡。原使用用途:(樓梯間),變更後:(機房)。
 - (10)R3F樓地板面積減少0.47㎡,原為35.61㎡,變更後為35.14㎡。原使用用途:(樓梯間)(水箱),變更後:(水箱)。
9. 總工程造價減少2,764,932元,原為24,921,477元,變更後為22,156,545元。(詳A1-4)
10. 立面外觀變更,地下一層-地下二層及R1F-R3F樓層高度變更,建築物總高度不變。(詳A4-1)
11. 各層平面配置變更,戶數減少19戶,原為38戶,變更後為19戶。(詳A1-4、A2-2-A2-4)
12. 因變更樓層數,工期減少4個月,竣工期限修正為自申報開工日起算23個月內竣工。
13. 綠化面積減少18.25㎡,原為254.72㎡,變更後為236.47㎡。(詳A1-5)
14. 綠覆率增加14.09%,原為81.94%,變更後為96.03%。(詳A1-5)
15. 法定汽車數量不變,同為11部,自設汽車數量原為27部,變更後為14部。法定機車數量不變,同為13部,新增自設機車1部。(詳A1-4、A2-1)
16. 專有共用圖說配合平面圖修正。(詳A2-D1)
17. 電梯+避雷針圖說變更。(詳A5-1、A5-2)

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		111建字第0359號	
第3次變更			
變更概要			
變更理由： 18. 無障礙圖說變更。(詳A7-1-A7-2) 19. 剖面圖配合平面變更調整。(詳A4-1、A4-2) 20. 安全維護圖說變更。(詳A8-3、A8-4) 21. 通風圖說變更。(詳A8-1) 22. 門窗圖變更。(詳A6-1、A6-2) 23. 結構變更(詳S0-01~ S0-06) 24. 地下室開挖率增加0.01%，原為59.92%，變更後為59.93%，地質調查(鑽探)報告書配合調整。(詳A2-1) 25. 圍牆長度增加71.72M，原為14.59M，變更後為86.31M。(詳A2-2) 26. 綠建築專章變更。(詳A2-D1) 27. 本次取消變更設計1-注意事項第18條：8010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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。 28. 本案為非供公眾取消建造執照變更設計1-注意事項附表第23條：7112起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。 29. 未涉及先行施工。 30. 其餘同原核准。 注意事項： 1. 第三次變更設計掛號日期：(113)年(10)月(30)日(法令適用日期：113年10月30日)。 2. 實設空地(589.56)平方公尺。 3. 結構專業技師：《宗誠結構土木技師事務所》，技師：《林文宗》結構工程技師。 4. 地質調查專業技師：《環園工程股份有限公司》，技師：《李春程》大地工程技師。 5. 電機專業技師：《偉勃電機技師事務所》，技師：《吳寶成》機電工程技師。 6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。 7. 本案為建築執照委託協審案件，並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。 8. 前次已設置窗型或箱型冷氣機，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. 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、鐵鋸窗、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。 10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於地下2樓版施工動驗前完成消防設備審核。 11. 適用都市設計審議範圍，經臺北市府113年10月14日府都設字第1133036193號函完成都市設計審議第二次變更程序。			
2/3			

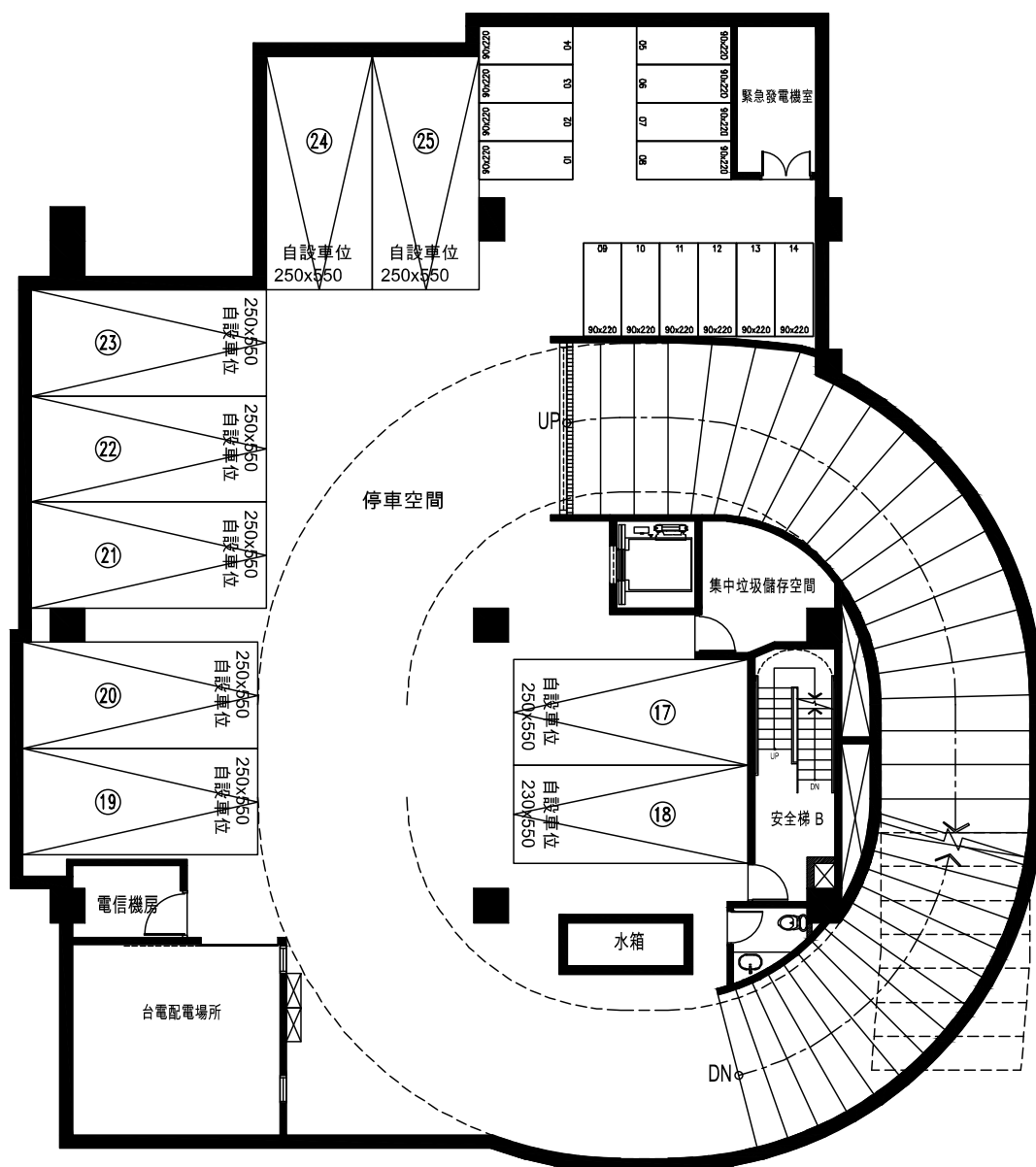
附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表		111建字第0359號
第3次變更		
變更概要		
注意事項： 12. 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205.86平方公尺，屋頂平臺綠化面積為114.33平方公尺。 13. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積114.33平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。		
		
113.11.26		
3/3		

附件二 房屋平面圖影本

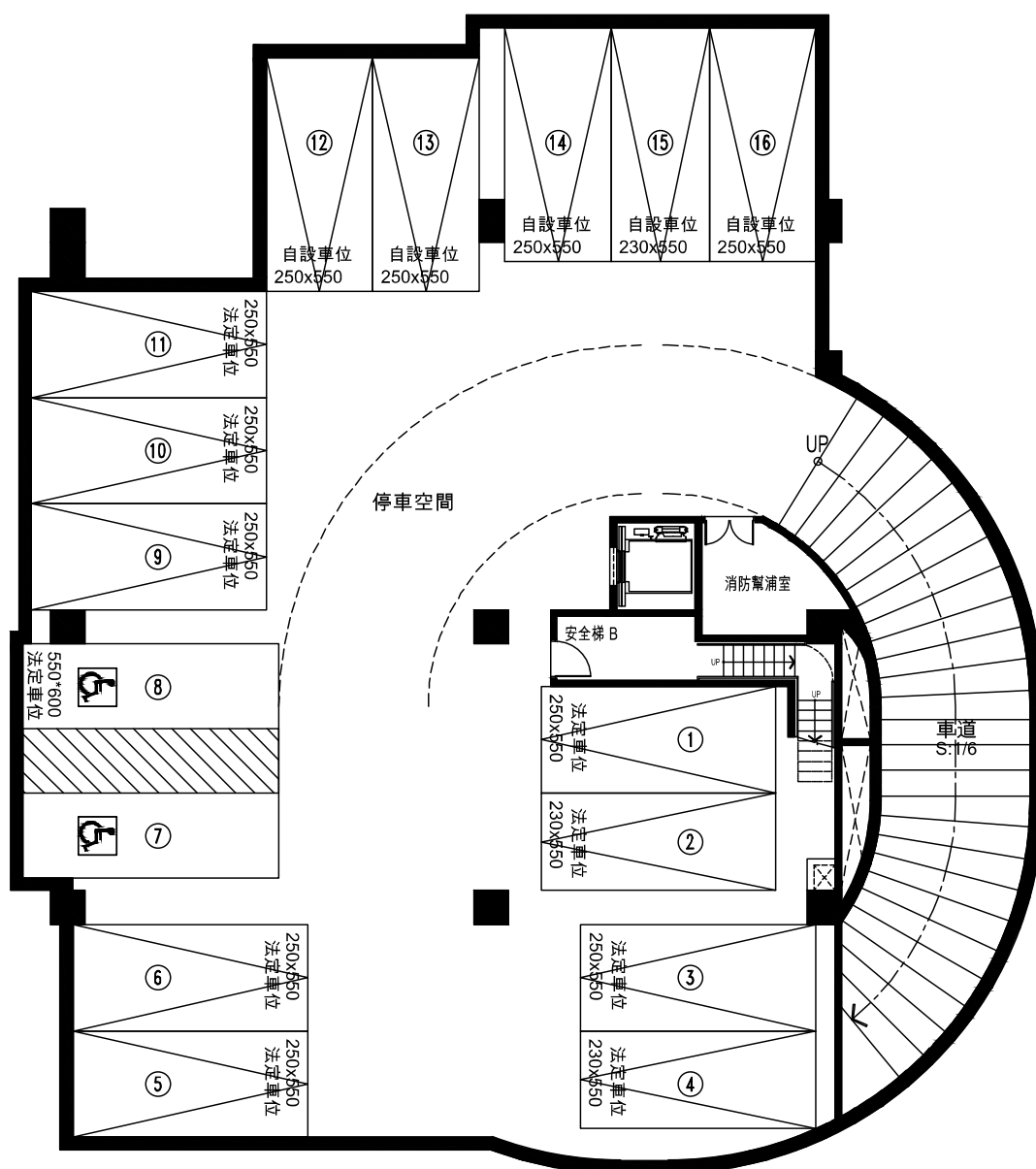
附件三 停車空間平面圖影本

地下_____層，平面停車位，第_____號汽車停車位共_____個。



地下一層平面圖

附件三 停車空間平面圖影本



地下二層平面圖

附件四 房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明 及付款期別明細表

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：

一、本契約土地總面積為：_____平方公尺，土地持分及面積明細如下

類別	戶別	土地持分	平方公尺	坪(約)
房屋				

*計算方式係以本戶專有（主建物+陽台）面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有（主建物+陽台）總面積_____平方公尺（約_____坪）比例計算。

二、房屋建物登記面積如下：

面積 \ 戶別		面積	
		平方公尺	坪(約)
本約房屋面積			
包含: 1.專有面積			
	主建物		
	附屬建物 -陽台面積		
2.共有面積			
主建物面積占本房屋登記面積之比例			

三、汽車停車空間建物登記面積如下：

車位	性質	規格	平方公尺	坪(約)	車位尺寸(公分)

※停車空間位於共有部分且無獨立權狀

貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下：

本契約買賣總價款為新臺幣(同以下)各項目價款如下：_____萬元整

項目		總金額
包含:	總價	萬元整
	土地價款	萬元整
	房屋價款	萬元整
	車位價款	萬元整

項目			金額
房屋價款（不含車位）			萬元整
	1.專有部分		萬元整
	包含:	主建物	萬元整
		附屬建物 - 陽台	萬元整
	2.共有部分		萬元整

上該第壹項所列之房地土地持分及建物面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應以本契約書第五條規定互為找補。

附件四

房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明及付款期別明細表

付款期別		應繳金額		
		土地款	房屋款	應繳總金額
訂金		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
簽約金		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
工程 期 款	結構體屋頂版完成	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
	鷹架拆除	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
	使用執照取得	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
金融貸款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
交屋款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
房地總價		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元

附件五 建材及設備說明

-
- 結構：◆ 結構設計：本案經專業結構技師電腦精確計算，結構採RC結構，樑、柱、樓板全部基礎均具備承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性。全棟耐震係數五級範圍0.24G，依照最新修正台北盆地耐震規範之規定設計，並依台北市政府核准圖說施工，符合建築法規及CNS國家標準。
- ◆ 鋼筋符合CNS及鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象。混凝土採用力泰、亞泥或台泥之一級品牌混凝土產品；柱筋續接採用SA級冷鍛滾牙（非車牙）型鋼筋續接器；氯離子含量依據內政部頒佈最新建築技術規則及CNS規定嚴格檢測。
- ◆ 本社區為地下二樓、地上五樓之電梯大廈，各樓層之實際高度以使用執照之標準為主。
-
- 建築外觀：◆ 外觀採天然石材、面磚或抵石子設計，搭配金屬包板、格柵造型。一樓採金屬、清水或花崗石面圍牆，入口處搭配實木及金屬整體設計。
- ◆ 景觀設計：社區人行入口園藝搭配外觀依設計師整體設計施工。
- ◆ 燈光計劃：正面外牆夜間照明配合設計師照明規劃設計施工。
-
- 公共門廳：◆ 室內地坪鋪設天然石材或石英磚，並搭配裝修建材整體設計施工。
- （一樓）◆ 室內牆面鋪設天然石材或石英磚搭配木作及金屬造型整體設計。
- ◆ 門廳平頂採矽酸鈣板天花刷Dulux水泥漆、搭配間接照明設計，並搭配裝修建材整體造型天花設計。
- ◆ 社區門廳採用門入口採10mm強化玻璃門搭配木作或金屬造型，信箱及對講系統依設計師整體設計施工。
-
- 二樓以上：◆ 地坪貼天然石材或石英磚，牆面貼石材或石英磚，並搭配木紋或金屬飾板造型整體設計。平頂矽酸鈣板天花刷Dulux水泥漆；造型天花板搭配間接照明。
-
- 公共梯間：◆ 各樓層公共樓梯間採用烤漆金屬防火安全門，地坪採抵石子或貼止滑石英磚，搭配金屬烤漆或不鏽鋼扶手欄杆；牆面、平頂刷Dulux水泥漆，並設置照明燈具與樓層指示標誌。
-
- 電梯設備：◆ 採台灣永大、三菱、或崇友10人份，速度90 m/min，微電腦變頻變壓控制，電梯車廂內高度230cm，寬敞舒適。（各層出入口寬度90cm、高度230cm），直達地下二樓及屋頂平台層。
- ◆ 車廂地坪鋪設花崗石或石英磚，牆面以鏡面玻璃、木紋飾板、不鏽鋼或金屬烤漆搭配明鏡及造型平頂，搭配裝潢整體設計。
- ◆ 遇停電自動切換緊急電源繼續運轉。設置各樓層刷卡管制系統。
- ◆ 車廂內設置24小時CCTV監視系統，緊急對講設備。
-

門	窗：◆ 採YKK或中華氣密鋁窗（高遮音、水密、氣密、抗風壓要求）及3合1多功能鋁門，鋁窗搭配8+8mm強化膠合玻璃。 ◆ 金屬玄關門搭配Yale或Dormakaba電子鎖或義大利CISA多段防暴門鎖。 ◆ 臥室浴室木門扇噴漆，搭配五金把手。
各戶地坪：	◆ 依建築技術規則規定設置隔音構造使用之隔音緩衝材。 ◆ 室內客餐廳、廚房、臥室區地坪貼60*60cm以上石英磚或超耐磨木地板或4寸以上海島型（客戶自選）。 ◆ 浴室地坪貼（霧面或仿岩面）石英磚或天然石材。
各戶牆面：	◆ 室內隔間採石膏磚牆、1/2B磚牆或雙面水泥纖維板輕質灌漿牆隔間。 ◆ 牆面刷Dulux得利全效合一乳膠漆。 ◆ 浴室牆面貼（霧面或仿岩面）石英磚或天然石材。
各戶平頂：	◆ 室內平頂刷Dulux得利全效合一乳膠漆。 ◆ 陽台平頂刷Dulux得利水泥漆。
屋頂露台：	◆ 地坪採高性能壓克力水性乳化樹脂防水材料+面磚或抵石子。 ◆ 屋頂園藝造景依設計師整體設計施工。
衛浴設備：	◆ 主客浴採KOHLER或TOTO面盆及TOTO電腦馬桶系列產品，搭配HANS GROHE或TOTO龍頭整體規劃設計，附贈MITSUBISHI或TOTO換氣暖風機。 ◆ 浴室檯面採大理石或人造石，下方附贈木作儲物櫃，造型明鏡搭配間接照明，淋浴間採無框8mm強化玻璃淋浴門，附毛巾桿等配件。
廚房設備：	歐化櫥櫃整體設計，面板採特殊霧面烤漆或高級美耐板處理，使用進口低甲醛板材，牆面搭配烤漆玻璃處理，另附下嵌式不鏽鋼水槽、進口冷熱混合檯面式水龍頭、杜邦人造石檯面、隱藏式抽油煙機、林內或櫻花瓦斯爐、Bosch洗碗機、三菱或亞爾浦即飲式淨水設備及瞬間熱飲機。
電器設備：	◆ 電氣採南亞或大亞PVC管，導線採太平洋、華新麗華電線電纜，無熔絲開關及漏電斷路器採士林或東元之設備。 ◆ 插座開關採Panasonic大型面板系列，照明開關並附夜間指示燈。 ◆ 除大樓必要之緊急設施外，另於各戶電視及冰箱電源設置緊急不斷電系統。 ◆ 庭園、門廳及大樓景觀照明為集中式自動控制設計。

-
- 安全系統：◆ 採中興保全、中華電信或Panasonic多功能對講對應彩色監視設備。
- ◆ 一樓社區大門、一樓電梯廳、電梯車廂內採讀卡辨識系統。
- ◆ 於社區各公共區域重點位置裝設紅外線感應、CCTV數位彩色監視錄影、磁簧感知器等安全監控系統，電梯車廂內並設CCTV數位彩色監視錄影監控，各戶對外門窗皆設置磁簧感知器，主臥及浴室設緊急壓扣求救鈕。
- ◆ 地下一樓與地下二樓及電梯通道設置行動通訊強波設備，避免訊號中斷。
-
- 消防設施：◆ 各層依消防法規設置消防器材如消防幫浦、滅火器、緊急照明燈、避難方向指示燈等，並依都發局及消防局核准圖說確實施工。
- ◆ 各戶廚房設置瓦斯偵測及火災感知器。
-
- 停車設備：◆ 平面坡道車位。(長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺與長5.5公尺、寬2.3公尺、高2.1公尺)
- ◆ 無障礙車位，尺寸為長6公尺、寬5.5公尺、高2.1公尺。無障礙車位其中長6公尺、寬1.5公尺下車區與相鄰無障礙車位共同使用。
- ◆ 出入口採用遙控車庫門。
- ◆ 地下停車場設置自動抽排風機設備，引進新鮮空氣增加對流。
-
- 空調設備：◆ 各戶室內統一預留分離式冷氣主機電源、穿樑套管及室內機排水口位置，配合大樓外觀整體設計預留室外機擺設位置。
-
- 供排水系統：◆ 地下室及屋頂設置蓄水池。
- ◆ 各戶冷、熱水管均採用不鏽鋼管，熱水管外加保溫披覆。
- ◆ 排水管系統加設瑞典Durgo或英國Studor吸氣閥，保護水封避免穢氣與病菌進入室內。
- ◆ 四與五樓各戶設置變頻恆壓給水幫浦。
-
- 弱電設備：◆ 中華電信FTTH光纖到府，玄關設置弱電集線箱，配管配線統一由集線箱採輻射狀配管配線至各使用端，確保通信品質與便利維護。
- ◆ 電視、電話、網路專用插座採Panasonic大型面板系列。
-
- 瓦斯設備：◆ 統一展宜建築代為申請，並委由欣湖天然氣公司設計施工。
-
- 特約事項：(一) 以上所列建材由賣方慎選，若賣方基於下列情形，得更換同級品或更高級品：
- 法令禁止使用或停止進口等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時。
- (二) 大理石、實木等天然材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意石材及磁磚應以施工當時所採購為主。
- (三) 實際交屋標準以本合約建材表及現場展示擺設樣品為主。
-

附件六 代刻印章授權書

授權人_____（以下簡稱買方）及被授權人展宜建築開發股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行「展宜本植土地、房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，同意商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。如有因此導致賣方或本建物其他買受人受有損害，買方並應損害賠償及相關法律責任。

授 權 人

買 方：

身分證字號：

被授權人

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向展宜建築開發股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號土地，案名為「展宜本植」第_____棟、第_____樓之房屋壹戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「展宜本植土地房屋預訂買賣契約書」（以下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、 買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二、 買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、 買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、 買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、 除有違反本約第十條第二款、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賣方。

- 六、 茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七、 上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、 倘買方需變更抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立變更貸款金額協議書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。如買方欲撤銷委託辦理貸款，應經賣方同意，其應付之買賣款項，按本約有關規定繳交，但若賣方已代為辦理申請抵押貸款手續，一切代辦費用仍由買方負擔。
- 九、 倘因買方個人不具備借款條件或其他可歸責於買方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，買方應於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，在接到賣方通知日起_____日（不得少於三十天）內以一次給付其差額或經賣方同意分期給付差額。
- 十、 買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，則依本約第八條逾期付款之處理方式辦理。
- 十一、 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

委託人

買 方：

身分證字號：

受託人

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 撥款約定書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向展宜建築開發股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號土地，案名為「展宜本植」第_____棟、第_____樓之房屋壹戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「展宜本植土地房屋預訂買賣契約書」（以下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行（以下稱貸款金融機構）申請購屋貸款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依本約約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書一式貳份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份為憑，餘一份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件七之二 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向展宜建築開發股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號土地，案名為「展宜本植」第_____棟、第_____樓之房屋壹戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「展宜本植土地房屋預訂買賣契約書」（以下簡稱本約）。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立與貸款金額同額之保證本票壹張，及完成以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印，並交付賣方收執以為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用。俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件。若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產所有權移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、除有違反本約第十條第二款、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賣方。

七、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，則依本約第八條逾期付款之處理方式辦理。

八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件八 『展宜本植』大樓公寓大廈管理規約

立規約遵守人_____茲向展宜建築開發股份有限公司購買座落台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號興建之「展宜本植」大樓（以下簡稱本大樓）。茲為維護本大樓之環境衛生及公共秩序，願確實遵守本大樓管理規約（以下簡稱本規約）各項規定如下：

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、住戶及無權占有人均有遵守之義務：

第一條：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人、無權占有人及住戶。本公寓大廈範圍如【附件二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、約定專用部分、共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、約定專用部分、共有部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如【附件二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」。
 - （一）專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）約定專用部分：本公寓大廈共有部分，經約定供特定區分所有權人使用者，範圍如下：
 - 1. 地面層空地（含機車位）及屋頂層之屋頂平台，依建造執照圖上所載之範圍，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
 - 2. 本建物一樓住戶 A 戶、B 戶、C 戶所連接私人庭院，依現行地政法規無法登記，基於安全性、私密性，由以上各區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用。其分管位置範圍詳如【附件十二 分管協議及附圖】所標示。

3. C 戶二樓及 A 戶、B 戶、C 戶、D 戶三至五樓各戶所毗鄰之露台，約定由直接相鄰之區分所有權人專用及依法維護管理使用（詳附件十二、分管協議及附件十二之一、分管範圍附圖）。露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用及合於法規之使用，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
4. 空地依約定由特定住戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，該住戶應無條件配合。
5. 本建物地下室自設法定停車位共計 25 位，由購買停車位者按購買編號位置使用。
6. 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下層約定專用之汽車停車位無任何權利，包括管理使用權。
7. 本社區地下一層至地下二層，賣方預留電動車位充電電源線路管道，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁及管線安裝。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，如欲配置及安裝相關設備者，須由區分所有權人會議決議授權管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

8. 約定專用者非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(三) 共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物或約定專用部分，而供共同使用者。

二、本公寓大廈周圍上下及外牆面及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

三、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定專用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 電力公司

(三) 瓦斯公司

(四) 電信機構

(五) 自來水機構

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議，由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。無管理負責人或管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人，若無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情勢，須召開臨時會時，得於

公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經本建物區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 約定專用或約定共用事項。
- (三) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (四) 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。
- (五) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
- (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。

四、會議之目的如為專有部分之約定共同事項，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。

五、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。

六、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。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席區分所有權人會議。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

八、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。

九、區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

- 十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人占全部區分所有權之五分之一以上者，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和之五分之一以上者，超過部分不予計算。
- 十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。
- 十二、區分所有權人會議未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第九款之定額者，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。前項決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定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。
- 十三、會議記錄應包括下列內容：
- (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佔之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本建物管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人，如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數

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及住戶，互選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) 財務委員一名

(四) 監察委員一名

前項委員名額，合計最多為四名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。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。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

一、本建物主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項，應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關本建物管理委員會會議之記錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互選之。

二、副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

四、委員之任期為期一年，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。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一) 主任委員、副主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 監察委員喪失住戶資格者。

第八條：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、財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵佔罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿未逾二年者。
- 三、受破產宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 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本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期職務。
- 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、運用及支出等事物。
- 七、委員應遵守法令、規約、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、委員得為工作之需要，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。

第十條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人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：

管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管理委員會訂定之管理費分擔標準分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依據區分所有權人與起造人簽訂之買賣契約書之約定。管理費之標準如下：

1. 區分所有權人按其所持有之房屋權狀(不含汽車停車位面積)坪數計算，暫定每坪每月繳交新臺幣 220 元整。
2. 持有汽車停車位所有權人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新臺幣 1000 元整。

二、各項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。

三、管理費已足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費 20%收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止收繳。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算。

第十一條：管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義，開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共有部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共有部分之火災保險費、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。

第十二條：共有部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係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。

第十三條：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應符合法令規定方式使用，不得有妨礙鄰居安寧之行為（如拍球、跑跳...等），並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 二、凡政府列管之八大行業、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。

第十五條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至12月31日止。
- 二、管理委員會應製作，並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、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灣士林地方法院為第一審法院。

第十七條：違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會，應按下列規定處理：
 - (一) 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；於其他住戶維護、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，必須使用共同部分時，應經管理委員會之同意為之；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) 住戶違反同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、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，並報請主管機關依同條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該戶負擔。
 - (三) 住戶違反同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) 住戶違反同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分管約定時，應予制止，經制止而不遵從者，並報請直轄市主管機關處理、要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反同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，必要時得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依同前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 1%。
- (二) 違反同條例相關規定經依該條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十八條：其他事項

- 一、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約之分管約定未規定者，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，亦應遵守本規約之分管約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約之分管約定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約未規定事項，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、本公寓大廈公告欄設置於一樓門廳。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十條：本規約訂立於民國_____年____月____日

立規約人

買 方：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件九 裝潢工程切結書

立切結書人_____因向展宜建築開發股份有限公司購買座落於台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號土地，案名為「展宜本植」第_____棟、第_____樓房屋共計_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，除同意遵守本契約及有展宜本植公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後如欲進行室內裝修工程，願無條件遵守附件十「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並負一切損害賠償責任。另立切結書人同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整，待裝潢工程完工、無損公共設施將環境清理完竣，並經管理委員會認可後無息退回。另預先一次繳納環境維護管理費新臺幣壹萬元整，每一工作日支付新臺幣貳佰元整，依實際施工日數結算金額。環境維護管理費結算若超出新臺幣壹萬元時，由裝潢保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還。立切結書人並保證於施工期間有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢施工管理辦法

- 一、 為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、 裝潢戶於規劃時應參照本大樓建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後依內政部最新頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，同時並向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工。
- 三、 裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾於施工期間內遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、 為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時須繳納裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整予管理委員會收存，待裝潢戶於裝潢完成且無違反應遵守之規定並經管委會認可後，開立指名該裝潢戶之禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、 裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一） 交屋時需辦妥押繳：
 - 1、 裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整。
 - 2、 環境維護管理費新臺幣壹萬元整（每一工作日新臺幣貳佰元整）。
實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還，若不足時，由保證金內扣除。
 - 3、 簽具裝潢工程切結書，並憑上述收據向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - （二） 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - （三） 搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - （四） 材料工具進出本社區大樓須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，須在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

- (五) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (六) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (七) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石類建材進入大樓前均應以袋裝搬運）。
- (八) 施工廢棄物及垃圾應自行負責裝袋清運（不得堆放於公共區域內）。
- (九) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處置，並應負責立即修復。
- (十) 施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十一) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。
- (十二) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 六、 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。
- 七、 裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如遇裝潢戶數目較多且同時施工情形，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金共同分擔清潔費用不得異議。
- 八、 施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源；如有損害發生應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 九、 裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶逕行動用保證金處理；如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款詳列如下：
 - (一) 結構體：
 - 1、 結構體不可變更修改。
 - 2、 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔（洗孔）。
 - 3、 鋼筋嚴禁切除及切斷。

（二）建築物外觀：

屬於社區之外牆、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等係屬本大樓所有區分所有權人共有，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

- 1、陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
- 2、外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
- 3、廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者並經主管機關核准者不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
- 4、空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得擅自安裝影響大樓整體外觀。
- 5、各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
- 6、家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
- 7、上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理服務中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

（三）進場保護：

- 1、保護範圍應包括電梯車廂內部、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框（含立面空間）及其他施工材料搬運動線。
- 2、室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
- 3、室內建材（電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗）應做保護。

- 4、浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

（四）室內隔間牆：

- 1、隔戶牆或隔間牆如需打除請會同展宜建築工務單位或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
- 2、拆地磚、隔間牆及室內所用的破碎機機型不得超過 40 磅（即一般稱手持式小型破碎機）。
- 3、隔間牆須如需變更或移除或加設管路等請先施行切割後再行打除；鄰浴室牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線等以免破壞防水功能。
- 4、玄關門不可變更及移位。

（五）室內防水：

- 1、浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試（達 48 小時）無漏水疑慮才可繼續施作。
- 2、本工程地坪裝修材未委由展宜建築施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後方得進行後續工程。

（六）防盜及電視對講機設備移位：應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理（費用自付）。

（七）室內消防：

- 1、室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
- 2、火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測（更動以 30 分鐘內回復為限）。
- 3、消防設施更動前應聯絡管理中心。

（八）室內弱電：

- 1、防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理（費用自付）。
- 2、電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

(九) 室內電力：

- 1、室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
- 2、室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
- 3、冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
- 4、電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

- 1、瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
- 2、熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。
- 3、瓦斯測漏器（偵測器）、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

(十一) 室內給排水系統：

- 1、室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
- 2、污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
- 3、公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

十、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十一、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十二、 於管理委員會尚未成立前，由展宜建築開發股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由展宜建築開發股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

買 方：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 工程圖面確認特約條款

- 一、 配合現場工程施作進度，買方僅得於主建物範圍內要求賣方施作裝修變更工程且以一次為限並同意加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。買方並應依照買、賣雙方簽訂買賣契約後一個月期限內完成裝修變更單之簽認，逾期不予受理。
- 二、 如買方請求裝修變更之項目需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由買方負擔。
- 三、 室內平面規劃以賣方提供之客簽圖為裝修變更追加減帳之基準。
- 四、 申請裝修變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限（不包含給排水出口等位置變動及數量之追加減），並不得違反建管法令之規定且以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、設備空間、浴室（包括衛浴設備）位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
- 五、 若賣方提供之室內材料、設備、色系或材質等不符買方需求時，買方應於賣方通知期限內完成退料確認。若買方自行另購建材設備應於交屋後自行處理，買方不得要求賣方代為施工。
- 六、 賣方應按買方請求更改之項目進行估價，並提交裝修工程變更確認單予買方確認；而買方最遲應於賣方通知送達七日內完成簽認手續。若買方逾期未完成簽認程序，則賣方仍依原圖及原訂建材施工買方不得異議。
- 七、 買方要求之工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳納工程追加款始為有效。若未如期繳清追加款則視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工，建材顏色並由賣方逕行指定。工程變更若為減帳時則於交屋時無息一次結清。

立特約人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 分管協議及附圖

立協議書人_____因向展宜建築開發股份有限公司購買座落台北市內湖區石潭段四小段 138、139 地號興建之「展宜本植」第_____棟、第_____樓共計_____戶，並購買地下第_____層車位編號第_____號停車位及地下第_____層車位編號第_____號停車位，雙方訂有「展宜本植土地房屋預定買賣契約書」(以下簡稱本約)。雙方同意遵行下列事項：

一、地上壹層

本建物地上壹層規劃梯廳、大廳、警衛室、管委會空間、室內通路、室外通路、包裹區等，均由本社區管理委員會統籌管理，並依「展宜本植大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

二、本大樓地下壹、貳層為法定自設停車空間。除因公共設施維修等共同利益應無條件開放予使用維修外，並按其所示位置編號擁有其持分及具有依法使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、各層梯廳及各層樓梯

壹樓梯廳由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。二樓至五樓之當層梯廳由各棟當層之區分所有權人住戶共同使用；屋突一層、屋突二層及屋突三層之梯廳及各層樓梯約定由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。

四、屋頂層之屋頂平台及屋突各層

本建物屋頂層之屋頂平台及屋突各層依其法定使用用途使用，並依「展宜本植大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

五、買方對本分管協議書所列內容於簽訂時已完全明瞭同意，絕不提出異議或任何主張。

六、買方如將其房地所有權移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，除應將約定專用部分併同移交外，並應告知本分管協議書之約定，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均明瞭並遵守本協議書所應負之容忍義務。倘買方違反本條約定，買方應負責處理因此發生之糾紛，並對造成賣方之損害負賠償責任。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

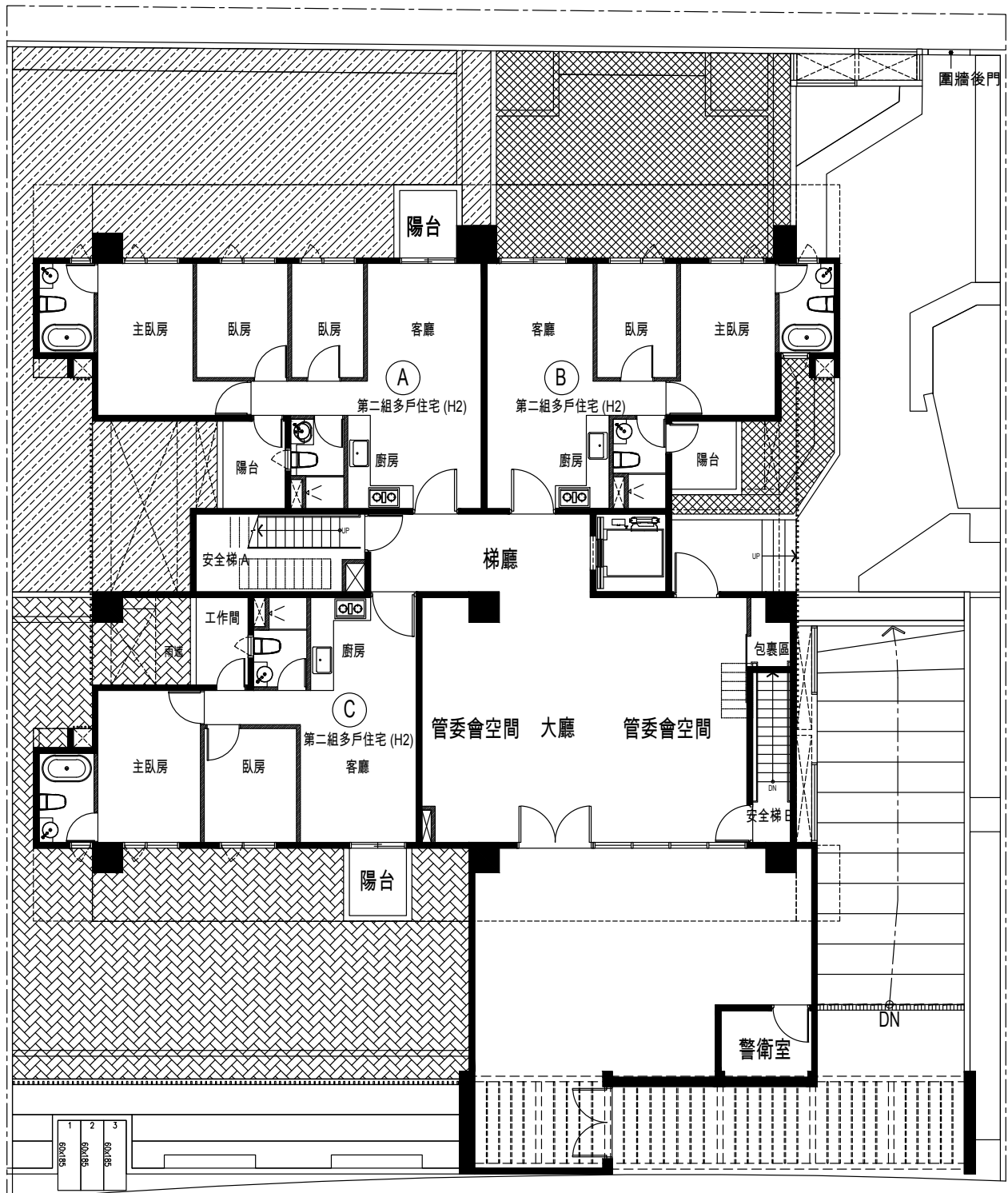
賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

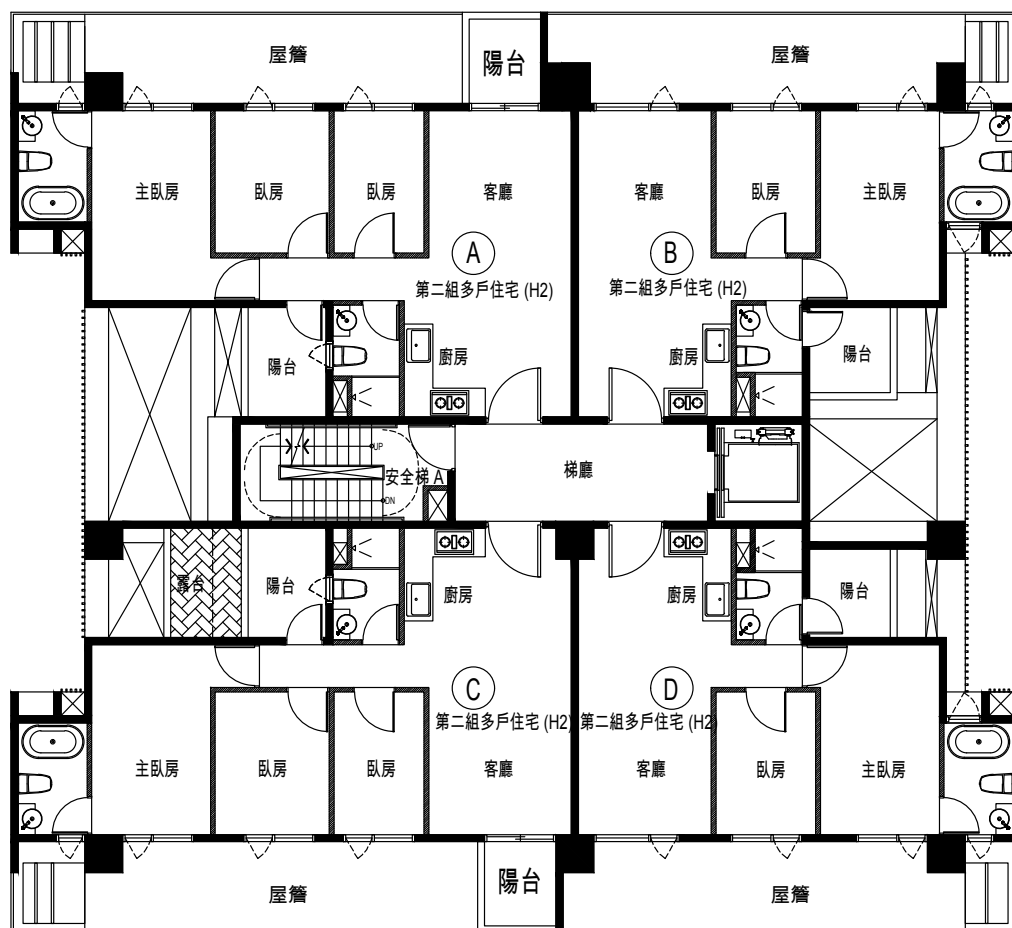
附件十二之一 分管範圍附圖



一層平面圖

本大樓法定空地除 部分由一樓 A 戶管理使用
 部分由一樓 B 戶管理使用
 部分由一樓 C 戶管理使用
 其他空地皆為本棟住戶共同管理使用

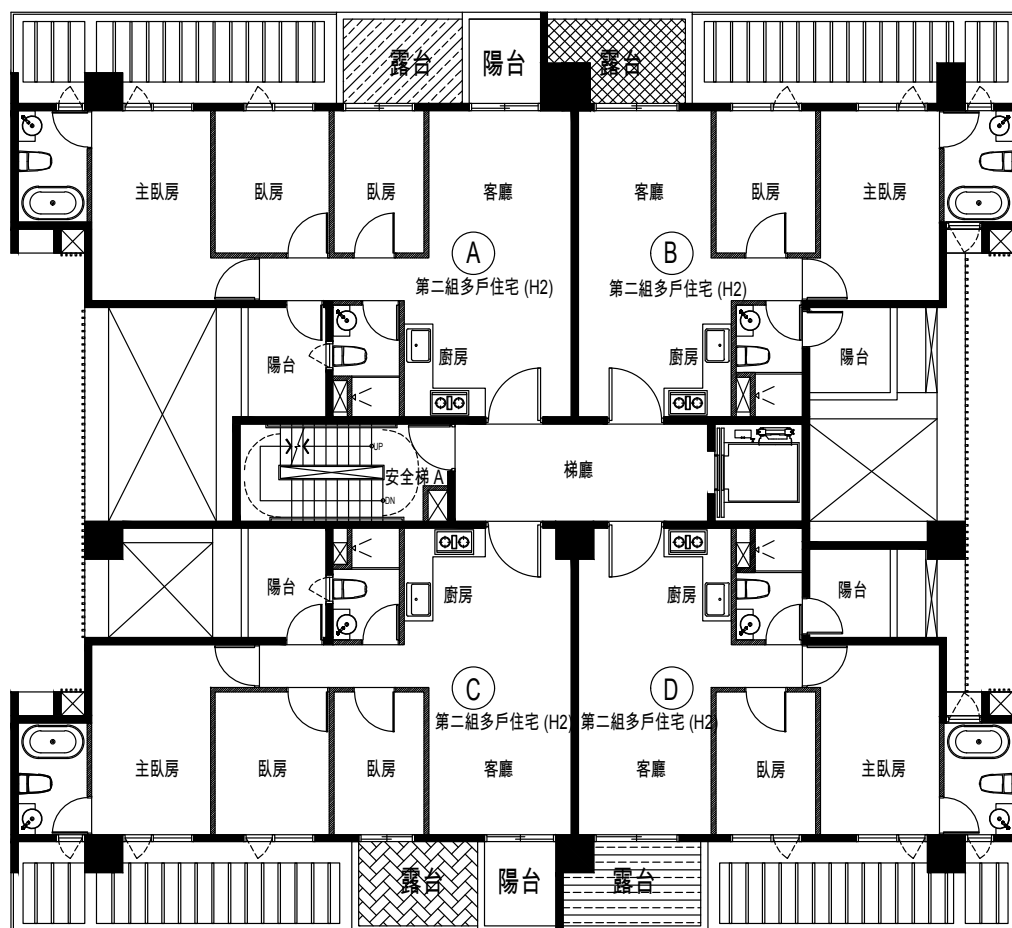
附件十二之一 分管範圍附圖



二層平面圖

露台部分由二樓 C 戶管理使用

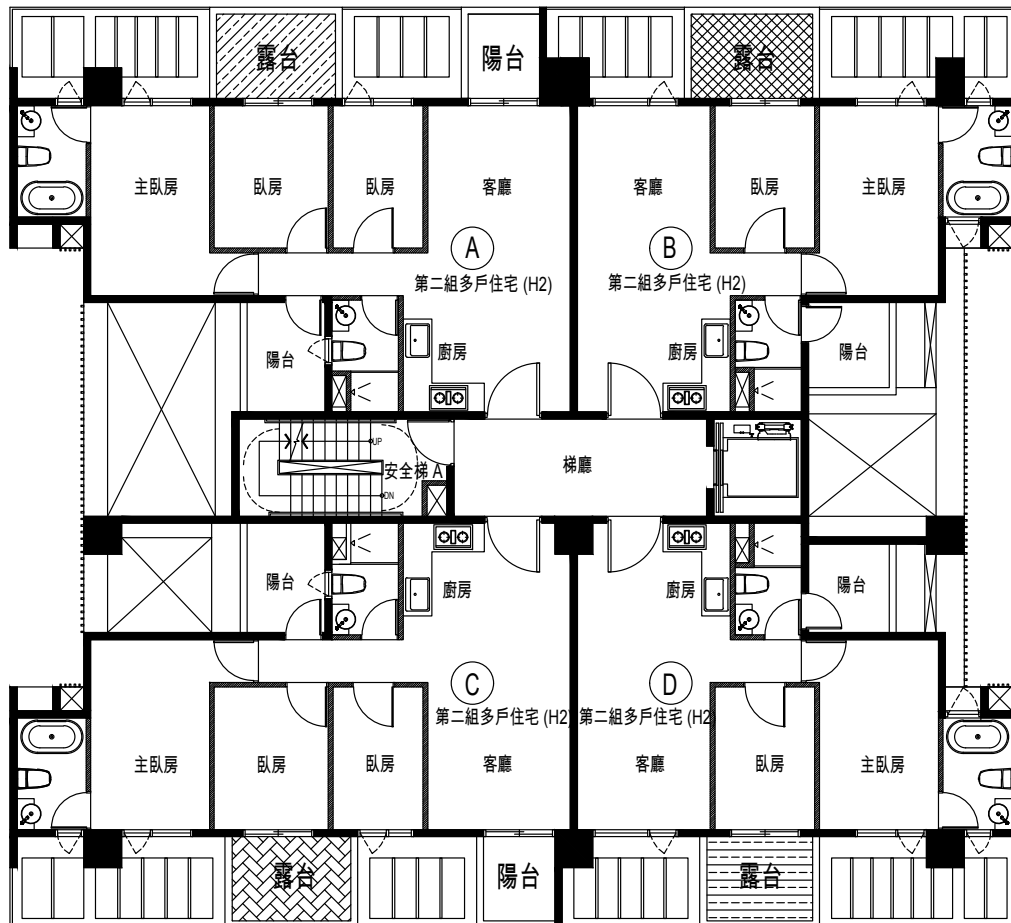
附件十二之一 分管範圍附圖



三層平面圖

-  露台部分由三樓 A 戶管理使用
-  露台部分由三樓 B 戶管理使用
-  露台部分由三樓 C 戶管理使用
-  露台部分由三樓 D 戶管理使用

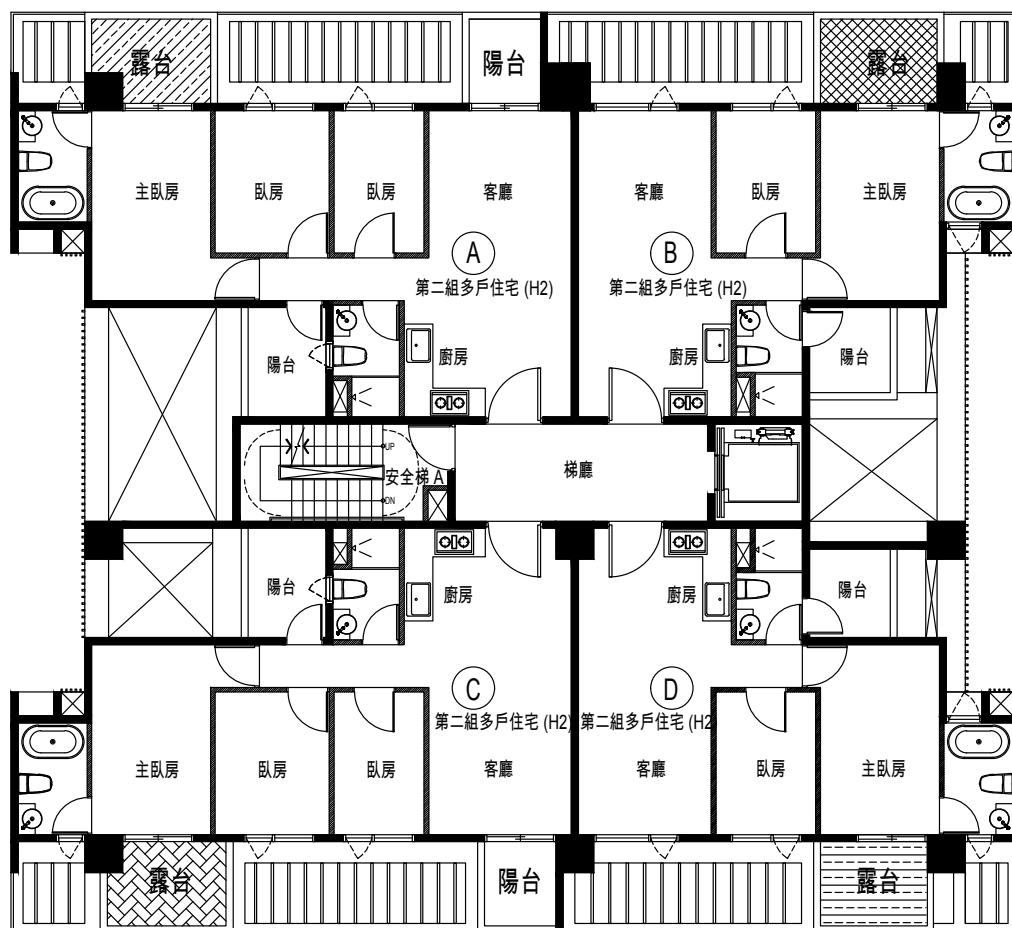
附件十二之一 分管範圍附圖



四層平面圖

-  露台部分由四樓 A 戶管理使用
-  露台部分由四樓 B 戶管理使用
-  露台部分由四樓 C 戶管理使用
-  露台部分由四樓 D 戶管理使用

附件十二之一 分管範圍附圖



五層平面圖

-  露台部分由五樓 A 戶管理使用
-  露台部分由五樓 B 戶管理使用
-  露台部分由五樓 C 戶管理使用
-  露台部分由五樓 D 戶管理使用

附件十三 出售面積及公共設施之分攤

一、本約建物出售面積（即所有權登記產權面積）是指：

- （一）各區分所有建物之主建物及附屬建物面積。
- （二）共有部分之持分面積。

二、本約建物出售面積，依下列方式計算：

- （一）建物之外牆，以牆柱之外緣為界。
- （二）兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- （三）附屬建物以其外緣為界。
- （四）有隔牆之共同牆壁，依第（二）款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

三、本約共有部分之持分面積說明如下：

- （一）地下壹、貳層之停車空間、汽機車車道、消防幫浦室、水箱、污水坑、廁所、梯間、緊急發電機室、發電機室進排管道、集中垃圾儲存空間、電信機房、發電機、台電配電場所、受電箱室、無障礙升降機、停車排氣管道、停車進氣管道、安全梯 B。
- （二）壹樓之管委會空間、警衛室、梯廳、包裹區、無障礙升降機、安全梯 A、安全梯 B、室內外通路、汽機車車道出入口、發電機室進排管道、停車排氣管道、停車進氣管道。
- （三）貳至五樓之安全梯 A、無障礙升降機、梯廳。
- （四）屋突壹層之安全梯、無障礙升降機、樓梯間。
- （五）屋突貳層之安全梯、樓梯間。
- （六）屋突參層之水箱、消防水箱、爬梯。

四、房屋區分所有權人依其主建物及附屬建物面積在全部房屋區分所有權人之主建物及附屬建物總面積之和中所占比例持分共有部分，登記方式依地政機關規定辦理。

五、本約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施面積依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

六、本約有關法定汽車停車位及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件十四 廚具櫃體及衛浴設備五年保固說明

一、保固期限

自交屋日起之次日起算至五年期滿為止。

二、保固權益

保固期間內其所有權人之變更，保固權益繼續至原規定之期限。

三、保固維修

任一設備經保固維修並驗收後，保固權益繼續至原規定之期限。

四、保固責任：賣方能證明可歸責於買方或為不可抗力之因素。

（一）不當使用、處理、擅自調整、拆裝或修改。

（二）未經賣方及其指定之廠家進行拆裝或維修。

（三）未依設備操作手冊所列示之方法使用。

（四）其他因人為或天然災害所引起之故障。

（五）依通常經驗不可歸責於製造商之情形。

五、除外責任

（一）外觀自然之損耗或消耗品正常之磨損。

（二）表面污垢、維護不當或功能正常老化。

六、保固執行

（一）維修以回復原有正常之功能為限，不得要求增加其他功能。

（二）設備零件或材料已無繼續生產，得使用替代性之物料維修。

（三）經認定維修費用過鉅，得依市售行情認定殘餘價值並以現金給付。

（四）依市售行情認定殘餘價值並給付現金後，視為保固年限已屆期滿。

七、其他事項

相關未盡事宜，依合理、公平及誠信原則辦理。

附件十五 一年代管服務說明

一、代管期限

自辦理第一戶交屋完成後之次日或本大樓社區管理委員會成立之日，擇一起算至一年期滿為止。

二、代管費用

買方除應繳納公共水電費、電梯保養費（含許可證）、機械停車保養費（含許可證）及清潔（含垃圾處理）費外，其他有關管理本大樓及其社區物業管理之費用，均由賣方負責。

三、代管項目

- （一）管控社區人員及車輛進出安全。
- （二）維護社區公共服務空間之整潔。
- （三）信件收發、垃圾清運及物業管理等。
- （四）其餘依賣方與物管公司之合約為準。

四、除外責任

- （一）住戶不當使用公共設施所引起之損壞。
- （二）人為因素或天然災害導致之任何毀損。
- （三）植栽園藝因天候變化產生之自然現象。
- （四）合理認定不可歸責於物管公司之情形。

五、意見反映

買方於賣方代管期間如有任何意見反映，應經由本大樓社區管理委員會以書面提出意見，經賣方彙整後統一回覆本大樓社區管理委員會。

六、其他事項

- （一）代管期滿，相關設備必須維修保養費由管委會支出。
- （二）相關未盡事宜，依合理、公平及誠信原則辦理。

附件十六 買方身分證正背面影本

正面影本

背面影本

附件十七 買方通訊地址變更書函

親愛的顧客，您好：

承蒙惠購展宜建築「展宜本植」，在此代表本公司向您致上最誠摯之謝意。

本公司為持續業務聯繫及辦理售後服務，有關貴我文件之通知方式均以雙方所簽定之「展宜建築展宜本植土地、房屋預定買賣合約書」所載記之通訊住址為依據。後續倘若該合約所載記之通訊住址有所變更，惠請填寫下列「買方通訊地址變更書函」並加蓋合約用印章，掛號郵寄至本公司業務部（台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓），以利納入作業辦理。

感謝您的合作，敬祝順心。

展宜建築開發股份有限公司

買方通訊地址變更書函

本人係展宜建築「展宜本植」第_____棟、第_____樓之房地購買者，茲聲明自民國_____年_____月_____日起，將變更通訊住址如下所列：

一、通訊地址：_____

二、連絡電話：_____

此致

展宜建築開發股份有限公司

簽 名：_____

原合約章：_____

以上資料填妥後，惠請掛號郵寄至展宜建築業務部（台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓），感謝您的合作，謹致 謝忱。

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件

信託契約書



謝建國

豐和國際股份有限公司

展宜建築股份有限公司

約據對保人員：

信託契約書

謝建國 (以下稱「甲一方」)
豐和國際投資股份有限公司 (以下稱「甲二方」)
(以上合稱「甲方」)
立契約書人： 展宜建築開發股份有限公司 (以下稱「乙方」)
中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「丙方」)
合眾建築經理股份有限公司 (以下稱「丁方」)

緣甲、乙方為進行本開發案之不動產開發，前已與丙方簽署土地信託契約書將本開發案之土地信託予丙方(以下稱「土地信託」)。今茲因甲、乙方向融資銀行申請融資，並與本開發案之承購戶簽訂預售屋買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案興建資金專款專用，甲、乙方將興建資金信託予丙方，並由丁方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由丙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付價金，甲、乙、丙、丁四方合意訂定信託條款如后，以資共同遵守。

第一條 定義

除本契約另有約定外，本契約使用之名詞定義如下：

- 一、本開發案：指甲、乙方擬於台北市內湖區石潭段四小段 138 及 139 地號之土地上興建建築物之土地開發案。
- 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙、丙方簽署之土地信託契約書。
- 三、營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。
- 四、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
- 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公(認)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
- 六、信託專戶：指丙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
- 七、A 信託專戶：指丙方為管理承購戶依預售屋買賣契約於取得所有權登記前所給付甲、乙方之價金，所開立之信託專戶。
- 八、B 信託專戶：指丙方用以存放甲一方應分配自 A 信託專戶之銷售款，所開

- 立之信託專戶。
- 九、 C 信託專戶：指丙方用以存放甲二方應分配自 A 信託專戶之銷售款，所開立之信託專戶。
- 十、 D 信託專戶：指丙方用以存放乙方應分配自 A 信託專戶之銷售款，所開立之信託專戶。
- 十一、 甲方自有帳戶：指各甲方另以書面通知丙方之自有帳戶。
- 十二、 乙方自有帳戶：指乙方另以書面通知丙方之自有帳戶。
- 十三、 預售屋買賣契約：指甲、乙方為賣方，就本開發案與個別承購戶（即買方）簽訂之房地買賣契約。
- 十四、 融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
- 十五、 興建資金：指銀行融資款項、甲方與乙方自有資金及個別承購戶所繳價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）。
- 十六、 專款專用：
- （一）專款專用係指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理本信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- （二）專款專用之範圍，並包括購買本開發案土地款及支付本開發案之貸款本息，但不包括本開發案之合建保證金、工程預付款以及主管機關就本開發案違反行政法上之義務所裁處之行政罰（除主管機關另有規定外）。惟就購買本開發案土地款及本開發案之貸款本息，應於本開發案建物主要構造完成，且依本契約第六條之約定，經丁方查核確認如支付該等款項後，信託財產之剩餘款項尚足以支付本開發案預估之興建費用者，始得以信託財產支付。
- 十七、 查詢網頁：指丙方所架設之查詢網頁，用以供承購戶查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，並於該網頁明確提供承購戶通知丙方之管道及方式。丙方應將下列訊息公告於該網頁，使承購戶知悉：
- （一）本契約第六條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲、乙方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）特定事由之發生，即乙方因解散、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；
- （三）甲、乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- （四）土地信託及本契約第十條信託財產之分配結果及分配比例。

第二條 信託目的

為確保本開發案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將資金信託交付予丙方，由丙方依本契約之約定撥付資金。

第三條 信託當事人

- 一、甲、乙方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，丙方為本契約之受託人，丁方為本契約之關係人。甲、乙方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。
- 二、甲、乙方不可撤銷地聲明及保證：
 - (一)其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於信託財產上。
 - (二)非經丙方之事前書面同意，其不得變更受益人、亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。
 - (三)其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。
 - (四)信託存續期間內，甲、乙方若發生繼承或繼受之情事，其繼承人或繼受人必須無條件同意繼受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。
 - (五)甲、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲、乙方解除或終止承攬合約時，甲、乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方：
 - 1.無故停工達三個月以上；
 - 2.無法如期完工；
 - 3.違反承攬合約約定。
- 三、甲、乙方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

信託財產包括：

- 一、乙方就本開發案所申請之銀行融資款項。
- 二、乙方之自籌款。
- 三、承購戶依預售屋買賣契約於取得所有權登記前所給付甲、乙方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所

有權登記款及交屋款。

四、其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由丙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間自本契約簽訂日起至本契約依第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理及運用方法

一、甲、乙方茲同意丙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱，開立銀行存款帳戶存放信託財產(A 信託專戶為無息)，除由丙方依本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。

二、資金之流入：

(一)甲、乙方應自行責成承購戶將承購戶各期應繳付價金存入 A 信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負受託管理及催討之義務與責任。甲、乙方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年 6 月 30 日及 12 月 31 日逐筆結算造冊，並於次月同一期日前提供予丙方核對。除甲、乙方已預先提存同等之金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲、乙方得檢附相關證明文件，依資金流出之約定辦理相關價金返還。

(二)乙方應責成融資銀行將融資款項及其自籌款存入 D 信託專戶。

三、A 信託專戶資金之分配：

(一)甲方同意並授權乙方出具書面指示丙方辦理日後 A 信託專戶資金分配事宜。除另有指示外，乙方應於每個月第 10 個營業日前指示丙方，將 A 信託專戶(分配基準日為前一個月月底)之全部資金，分配至 B 信託專戶及 C 信託專戶及 D 信託專戶。

(二)前述 A 信託專戶資金之分配，甲方同意並授權乙方出具書面指示丙方，由丙方於接獲該書面之次一銀行營業日辦理之。

四、資金之流出：

(一)信託專戶資金之運用：

(本開發案完成建物所有權第一次登記前)

1.甲、乙方擬自信託專戶請領款項時，應檢附請款費用單據(如屬甲存應另檢附兌現憑證)佐證，惟不得檢附甲、乙方內部文件或網路銀行預約轉帳畫面。

2. 甲、乙方同意並授權丁方於完成工程查核(及)或財務稽核後,由丁方指示丙方將信託專戶內之資金,依指定金額撥入甲、乙方指定之自有帳戶或甲、乙方交易相對人之帳戶。

3. 甲、乙方不得請領信託專戶內承購戶之滯納金。

(本開發案完成建物所有權第一次登記後)

1. 於丙方確認本開發案已完成建物所有權第一次登記後,信託專戶內資金之撥付,由乙方指示丙方辦理。如有第三人對信託財產之移轉有爭議時,丙方得要求甲、乙方提出澄清或說明,丙方亦得將信託財產返還甲、乙方,由甲、乙方自行釐清爭議。

(二) 下列原因發生時,甲、乙方同意並授權丁方於完成由甲、乙方提供之相關證明文件查核後,指示丙方將信託專戶內之資金,依指定金額撥入指定之帳戶。

1. 甲、乙方與承購戶合意解除買賣契約者,應由甲、乙方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方,經丁方查核無誤後,指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲、乙方之自有帳戶,則甲、乙方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記錄)。

2. 承購戶如有更換購買標的,導致甲、乙方須退還價差之情形,應由甲、乙方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丁方,經丁方查核無誤後,指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲、乙方之自有帳戶,則甲、乙方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。

3. 丙方有權向甲、乙方查明存入信託專戶款項之性質,甲、乙方如有將價金誤入預售款信託專戶之情形,應由甲、乙方出具申請書,並由甲、乙方提供價金誤入信託專戶聲明書及相關證明文件予丁方,經丁方查核無誤後,指示丙方將甲、乙方誤存入之價金撥付至甲、乙方之自有帳戶。

4. 丙方有權向甲、乙方查明存入信託專戶款項之性質,承購戶如有將價金誤入預售款信託專戶之情形,應由甲、乙方出具申請書,承購戶提供價金誤入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方,經丁方查核無誤後,指示丙方將承購戶誤存入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲、乙方之自有帳戶,則甲、乙方須出具已退還承購戶誤入價金之付款記錄)。

(三) 如承購戶以書面通知丙方其與甲、乙方就預售屋買賣契約發生買賣糾紛時,丙方應將該承購戶之書面通知轉知甲、乙方,並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留等同所有該承購戶存入信託專戶之累計價金

總金額(以下稱「保留爭議款項」,保留爭議款項之計算以丙方帳載額為準;如保留爭議款項數額超過丙方信託專戶帳上餘額,則僅先保留帳載餘額,後續如有款項存入,再陸續保留至保留爭議款項),該保留爭議款項不得動用。丙方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲、乙方,包括:

- 1.僅於信託存續期間保留於信託專戶。
- 2.於執行保留後承購戶仍繼續存入價金至信託專戶,則得依信託專戶帳務資訊,列入保留爭議款項。
- 3.承購戶就買賣糾紛之履約,回歸買賣契約處理,不因爭議款項保留而受影響。
- 4.如承購戶及甲、乙方雙方合意買賣糾紛已解決,經以書面通知丙方,始解除不得動用限制。
- 5.如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決,將依信託契約結算信託專戶並返還餘額予甲、乙方。
- 6.如甲、乙方無法依約定完工或交屋時,將依第十四條約定辦理,即丙方應確認信託專戶內之信託財產金額,於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產,扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後,如已無剩餘款項可供承購戶分配,將通知承購戶;如尚有剩餘信託財產可供分配,將通知承購戶經確認身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

五、前項各款所定有關資金流出之情形,丙方係依本契約之約定及丁方之書面指示辦理,相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍,丙方就甲、乙方提供之相關證明文件,僅就其形式為審查,不負責實認定之責任,如甲、乙方提供之相關證明文件有虛偽不實或隱匿之情事,致丙方或第三人受有損害者,甲、乙方應負一切法律上責任。

六、本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託,且丙方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用,甲、乙方不得異議或拒絕,本條款代替授權書之出具。

七、信託存續期間,甲、乙方應就下列事項,每6個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告;如甲、乙方有財務情況異常,或有甲、乙方債權人向法院聲請對甲、乙方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲、乙方未能妥善處理時,丙方亦得要求甲、乙方於收到通知後之30日內提供經丁方查核之報告:

- (一)甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二)甲、乙方告知丙方已收取承購戶所繳價金,是否有遲延未交付信託之

情形。

八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或丙方自行查核之結果有異常、丙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲、乙方應按丙方之書面限期要求提出說明、補足不足金額或改善之。倘甲、乙方仍未於期限內提出說明、補足或改善，丙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

九、於信託存續期間，經丙方同意，甲、乙方就下列情形得免依第七項之規定出具查核報告：

(一)預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。

(三)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲、乙方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四)信託目的確定不能完成時，並經甲、乙方出具聲明書；或甲、乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

第七條 受託人之責任

一、丙方處理信託事務應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及忠實義務，履行本契約。

二、建立帳冊及財產目錄

(一)丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得混用。

(二)丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

三、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

四、丙方應取得甲、乙方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

五、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。

六、丙方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履

行及清償責任。

- 七、 風險預告條款：甲、乙方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或減失等，均由甲、乙方自行負擔，丙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第 八 條 受託人之報酬及其支付方式

- 一、 信託報酬由乙、丙方以他約另訂之。
- 二、 甲、乙方終止本契約或因可歸責於甲、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。
- 三、 本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第 九 條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第 十 條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、 信託關係消滅時，除丙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務、丙方所受之損害及應得之信託報酬後，作成結算書及報告書，經甲、乙方承認後，撥入甲、乙方自有帳戶辦理信託財產（如有）返還。如有不足，應由甲、乙方負責償還，並視為丙方對信託財產有處分權，甲、乙方就丙方處分信託財產之結果不得異議。惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認。
- 二、 結算書及報告書之承認，如甲、乙方或買方（如受益權已移轉予買方）經丙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。丙方因處理信託事務所生之稅捐、費用、負擔之債務、丙方所受之損害及應得之信託報酬，如未獲甲、乙方返還或清償或自信託財產受償者，丙方得依信託法等相關規定請求。
- 三、 若信託財產專戶之金錢不足以清償丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲、乙方應於接獲丙方書面通知後三日內向丙方清償前述債務餘額，否則丙方得以部分或全部信託財產支應。
- 四、 信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- 一、 信託目的已完成。
- 二、 信託目的不能完成(包括但不限於乙方因解散、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)。
- 三、 本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服而持續一個月以上。惟須滿足以下條件之一始生終止效力：
 - (一) 甲、乙方已向丙方提出其對承購戶提供其他替代履約擔保機制之證明者。
 - (二) 土地信託及本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 甲、乙方與丙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經丙方確認甲、乙方所稱之情形無誤者。前述所稱甲、乙方已向丙方提出其對承購戶提供其他替代之履約擔保機制之證明，及所稱新受託人承諾接續履行土地信託及本契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含土地信託及本契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分。後續為信託時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲、乙、丙三方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。
- 四、 丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與求償權

- 一、 甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。
- 二、 非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、 本信託如因而涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、

仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、 除有另行約定外(格式如附件一)，甲、乙、丁方同意以其簽署本契約所用印之印章樣式（無須簽字）為本契約之印鑑式樣，做為本契約簽約後往來及執行本契約之依據（包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書）。印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。
- 二、 甲、乙方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之控管與防制措施：
 - （一）買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管；甲、乙方應提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方，丙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - （二）甲、乙方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、 資料之提供
 - （一）甲、乙方應提供相關資料俾利丙方辦理本契約相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或補正。
 - （二）丙方處理信託事務之相關資料，應於甲、乙方請求時，提供相關資料予該方。
 - （三）甲、乙方應依本契約之約定將有關條文經丙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案擬與各承購戶簽署之預售屋買賣契約書樣本予丙方留底備查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。
 - （四）甲、乙方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約影本予丙方及丁方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲、乙方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約影本或其他轉讓文件之影本予丙方及丁方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理價金信託之目的同意丙方及丁方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。
- 四、 甲、乙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事（包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯漏），致影響信託目的之達成或本契約相關事項之履行者，甲、乙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。
- 五、 甲、乙方交付丙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲、乙方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲、乙方應負違約責任，丙方得停止甲、乙方提領或動用信託財產，並得依前

項之約定辦理。如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

六、 契約之變更

(一) 本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。本契約所載內容得經本契約當事人之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

(二) 如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，丙方應以書面通知甲、乙方共同為之。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲、乙方於上述期限內表示異議者，除本契約當事人另有協議外，丙方得以書面通知甲、乙方後立即終止本契約。

七、 丙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲、乙方有關本契約之相關資料。丙方對於甲、乙方就本契約所涉及之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，丙方對於本契約相關事項及內容不得揭露與本契約無關之第三人。但如丙方之員工係自與執行本契約無關之第三人處知悉本契約相關資訊，且其揭露非因丙方之故意或過失所致者，丙方無庸負擔任何責任。

八、 本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。

九、 發生甲、乙方無法依約定完工或交屋之情形，如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附件二，其效力及於承購戶。

十、 信託專戶服務申請約定

(一) 委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲此同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務(包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務)，並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他合乎法令規定之信託專戶名稱)之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。

(二) 委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一

併終止所有相關服務。各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

十一、行銷、廣告之限制

甲、乙方如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。

第十四條 賣方無法依約完工或交屋之受益權歸屬於承購戶

信託契約因第十一條第二項事由而終止時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就承購戶所繳價金信託之受益權應即歸屬於承購戶。甲、乙方同意並授權丙方依本條之約定方式辦理受益權分配：

- 一、 丙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，丙方應即就甲、乙方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 二、 經依前款扣除必要相關費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，丙方應依甲、乙方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於丙方所定期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由丙方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
- 三、 前項所稱應分配比例，係按各承購戶所支付並信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算；丙方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，丙方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條 預售屋買賣契約應特別約定事項

甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲、乙方而非承購戶，甲、乙方並不得使承購戶誤認丙方係為承購戶受託管理信託財產。經承購戶請求時，甲、乙方或丙方應提供前述所載之約定條款影本。甲、乙方同意並授權丙方依本條之約定方式處理信託財產，甲、乙方並應於預售屋買賣契約或於其附件中明確約定或敘明下列條款或相關內容：

- 一、 本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」

或「價金返還保證」等之功能，買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終履約責任。

- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或證明文件予買方。
- 三、本預售屋建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有，並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- 四、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機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構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://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>，查詢途徑為：中國信託「法人信託網-預售屋價金信託查詢」。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。
- 五、如賣方無法依約定完工或交屋（包括但不限於賣方因解散、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），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用後所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、為辦理不動產開發信託及配合受託機構（中國信託商業銀行）對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
 - （一）由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構（中國信託商業銀行）及合眾建築經理股份有限公司蒐集、處理（含電腦處理）及利用。

(二)由賣方全權代理買方向受託機構(中國信託商業銀行)為中國信託「法人信託網-預售屋價金信託查詢」網址：

<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。

(三)各該買方經完成開戶成為受託機構(中國信託商業銀行)「法人信託網-預售屋價金信託查詢」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構(中國信託商業銀行)保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

八、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如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，且應酌明其效力及於買方。

九、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知丙方：

(一)甲、乙方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二)依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者

第十六條 稅賦

一、本信託產生之所有稅賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦)，悉依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲、乙方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。

二、丙方可能會提供甲、乙方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定(包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等)，可能與丙方之解釋或建議不同。因此，甲、乙方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行斟酌本信託是否符合甲、乙方之需求。丙方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

一、本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，甲、乙方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

二、本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約履行，如有未盡事宜，各方

須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。

- 三、就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約當事人均合意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊資恐

甲、乙方同意丙方為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行以下措施，丙方依本條辦理若致甲、乙方發生損害或承受不利益者，均由甲、乙方自行承擔，丙方不負損害賠償責任。

一、丙方於發現甲、乙方及/或其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易有關對象，以下稱關聯人)為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲、乙方及/或其關聯人；丙方並得終止本契約下之各項約定條款，惟丙方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知甲、乙方。

二、丙方於定期或不定期審查甲、乙方及其關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求甲、乙方於接獲丙方通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含甲、乙方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲、乙方逾期仍不履行者，丙方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項服務約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約份數

本契約正本壹式伍份，副本壹份，由甲、乙、丙、丁方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

附 件

附 件 一 印鑑約定書/授權書

附 件 二 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

個人資料保護說

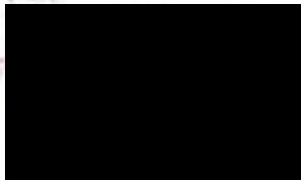
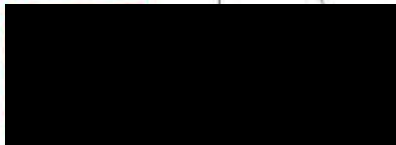
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸（包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人）。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料（例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等）時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明暨告知確認欄

委託人茲聲明及確認下列事項：

為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，其業經受託人職員之解說，瞭解本信託契約書粗體標示部分，係屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其業經七日合理審閱期間之詳閱、瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之拘束後，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽章)



立契約書人

甲 一 方：謝建國

身份證字號：

地 址：

電 話：

甲 二 方：豐和國際投資股份有限公司

代 表 人：謝建國

聯 絡 人：謝汶欣

統一 編號：25124555

地 址：台北市北平東路30號13樓

電 話：(02)2391-4032

乙 方：展宜建築開發股份有限公司

代 表 人：許景翔

聯 絡 人：周建龍

統一 編號：27570025

地 址：台北市仁愛路四段147號9樓

電 話：(02)2852-8068

丙 方：中國信託商業銀行

代 表 人：楊銘祥

統一編號：03077208

地 址：台北市南港區經貿

電 話：(02)3327-7777

傳 真：(02)2653-9250

丁 方：合眾建築經理股份有限公司

代 表 人：顏文澤

統一編號：23362193

地 址：台北市松山區光復南路 65 號 11 樓

聯 絡 人：鍾長軒

電 話：(02)2747-5620#287

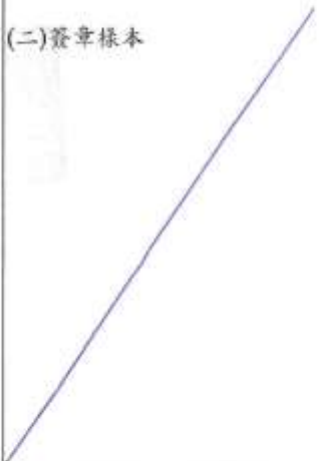
傳 真：(02)2747-4310

114. 11. 20

中 華 民 國 年 月 日

附件一 印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人，並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人)，並作為本契約相關資料往來之依據。

乙方茲同意下列印鑑以 ☒ 壹式憑壹式 ☐ 貳式憑壹式		為有效
(一)簽章樣本 	(二)發章樣本 	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因建商發生解散、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，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約約定，有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約之約定，建商發生解散、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，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為

已依規定出席受益權人會議：

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

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

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

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

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

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應進行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集

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

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

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