

# 『師大浦玉』房屋預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

立買賣契約書人

賣方：樺瑋建設股份有限公司（以下簡稱乙一方）  
\_\_\_\_\_（以下簡稱乙二方）  
（統稱乙方）

## 第一條：契約審閱

本契約及其附件簽訂前，業經甲方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），確認本約各項條例其權利與義務之規範。其中部分條款，並經雙方個別磋商後合意訂定。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙一方簽章：樺瑋建設股份有限公司  
法定代理人：李怡樺

乙二方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二條：廣告義務（賣方對廣告之義務）

乙方應確保廣告內容真實，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。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第三條：房屋及停車位標示（房地標示及停車位規格）

一、土地坐落：

臺北市大安區龍泉段三小段 430、431 地號等 2 筆土地，面積共計 301 平方公尺（91.0525 坪），使用分區為都市計畫內住宅區，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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、房屋座落：

同前述基地內『師大浦玉』編號第\_\_\_棟第\_\_\_樓第\_\_\_戶（共計15戶），為主管建築機關核准110年08月18日台北市110建字0205號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

## 三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、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，其車位規格為長\_\_\_公尺，寬\_\_\_公尺，高\_\_\_公尺。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、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，停車空間面積占共有部分總面積之比例\_\_\_\_\_％。

**【238.56（車公面積）/866.28（共有部分總面積）】**

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

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

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

## 第四條：房屋面積（房地出售面積及認定標準）

### 一、土地面積：

甲方購買『師大浦玉』\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_

平方公尺（\_\_\_\_\_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：

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

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

1、主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

2、附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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（\_\_\_\_\_坪）及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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，買賣雙方應依第六條  
規定互為找補。

## 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋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  
（\_\_\_\_\_）。

二、本『師大浦玉』共有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）；  
專有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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『師大浦玉』  
共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第六條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、本房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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、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。

## 第七條：契約總價

- 一、本約買賣總價款為

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。

- 1、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)。

- 2、共有部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(三)車位價款：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

二、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

第七之一條：履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，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華泰商業銀行金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳如附件十一)

本案遵照內政部民國 107 年 3 月 12 日頒布之『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約擔保機制』方式將本案之基地及興建資金全部信託予「華泰商業銀行股份有限公司」(以下稱受託人)執行信託履約管理，買方所繳付之買賣價款逕匯入建商指定之信託專戶，其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳附件十一之信託契約重點說明。該信託專戶由受託人執行履約信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜，建照之起造人名義變更為『安信建築經理股份有限公司』，並由其執行相關履約管理。本履約擔保機制不具有『完工保證』或『價金返還保證』。

日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，建商得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

其他替代性履約擔保方式：

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

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條：付款條件

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。

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。

## 第九條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條：地下室汽車停車場所有權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共\_\_\_\_\_層，總面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

## 第十一條：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之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以

附件所列舉品牌以外之產品替代，但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。

## 第十二條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前開工，民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、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。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

#### 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、賣方違反前二款之規定，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、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、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) 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，即應負本

戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 第十六條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、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、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十七條：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。

#### 第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件

時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

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部分，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部分，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。

### 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，除有違反第十一條第二款、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：房地讓與或轉售條件

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

## 第二十一條：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、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。

- 三、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。
- 四、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「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，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「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前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十四之一條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

## 第二十五條：未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

## 第二十六條：合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄院。

## 第二十七條：契約及其相關附件效力

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。

## 第二十八條：契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲乙雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，甲方不得以乙方所直接或間接聘請之銷售人員之口頭說詞或無契約性質與效力之書面，對乙方作為任何主張或請求。
- 二、本契約書壹式二份，甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。  
(本契約印花各自貼足)

附件：

附件一、房屋付款辦法表

附件二、代刻印章授權書

附件三、代辦貸款委託書

附件四、自行指定銀行貸款協議書

附件五、裝潢施工管理辦法

附件六、建材設備說明

附件七、住戶管理規約暨同意書

附件八、分管特約

附件九、工程變更設計處理辦法

附件十、建照執照影本

附件十一、不動產開發信託信託契約重點說明及信託證明書

附圖：

附圖一、地下室汽車停車位位置編轄圖

附圖二、地下室機車停車位位置編轄圖

附圖三、一層平面圖

附圖四、一層店鋪法空約定專有範圍圖

附圖五、二層平面圖

附圖六、三層平面圖

附圖七、三樓露臺約定專有範圍圖

附圖八、四層平面圖

附圖九、五層平面圖

附圖十、六層平面圖

附圖十一、七層平面圖

附圖十二、八層平面圖

附圖十三、屋突一層平面圖

立契約書人

甲 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 一 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

公司統一編號：82834661

公司地址：台北市中山區中山北路二段 185 號 9 樓之 1

公司電話：(02)2885-0970

乙 二 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：房屋付款辦法表

下列係「師大浦玉」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓(地下層\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個)

房屋買賣總價款合計：

新臺幣 \_\_\_\_\_仟 \_\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾 \_\_\_\_\_萬 \_\_\_\_\_仟 \_\_\_\_\_佰 \_\_\_\_\_拾元整。

甲方應按依下列約定，按期如數給付現金予乙方：

項目	期別	付款時間	應繳金額(新臺幣)
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整
			_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟 _____佰 _____拾元整

備註：本表所列各項款明細與所定價若有不符情事，應以本契約第八條金額為準。

附件二：代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

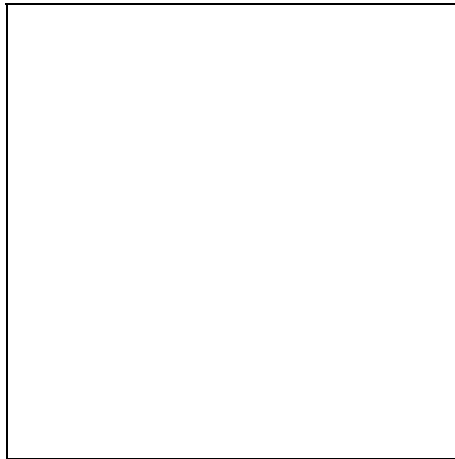
受託人：樺瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落台北市大安區龍泉段三小段 430、431 地號共計 2 筆土地地號(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標視為準)上有關本約房屋土地之：
  - (1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取
  - (2)水、電之申請過戶
  - (3)申請貸款、資格查詢
  - (4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制於本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

附件二：代刻印章授權書

- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。



立契約書人

甲 方：

法定代理人：

國民身分證字號：

地 址：

乙 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

公司統一編號：82834661

公司地址：臺北市中山北路二段185號9樓之1

公司電話：(02)2885-0970

中 華 民 國                      年                      月                      日

立委託書人： (以下簡稱甲方)

茲因訂購受託人：樺瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

所興建之「師大浦玉」\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓房屋及地下機械停車位，編號第\_\_\_\_號車共\_\_\_\_位(座落台北市大安區龍泉段三小段430、431地號共計2筆土地地號，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標視為準)，為甲方需要特委託乙方以上開土地上甲方所購得房屋為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以上抵付上項預購房屋部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

一、甲方承認本項貸款為應繳房屋總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾元整。

甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。

二、如甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」(如附件五)，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構，逾期視為甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

三、甲方應以所訂購之土地共同作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種

附件三：代辦貸款委託書

- 類、期限、費用等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生或由乙方現行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。
- 五、辦理貸款手續之同時，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 六、倘因可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應於乙方通知繳款日起十日內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清，否則逾期部分按違約罰則處理。
- 七、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 八、本契約書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

附件三：代辦貸款委託書

立契約書人

甲 方：

法定代理人：

國民身分證字號：

地 址：

乙 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

公司統一編號：82834661

公司地址：臺北市中山北路二段 185 號 9 樓之 1

公司電話：(02)2885-0970

中 華 民 國 年 月 日

附件四：自行指定銀行貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人

樺瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

「師大浦玉」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋及地下層機械停車位，編號第\_\_\_\_\_號車共\_\_\_\_\_位(座落台北市大安區龍泉段三小段430、431地號共計2筆土地地號，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標視為準)，雙方並訂有房屋預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

第一條：甲方預定自行指定貸款之金額計

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

第二條：甲方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本約房屋價款內指定銀行貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方到期日授權乙方填載，作為給付房屋價今之擔保。
- 二、甲方於乙方收到本基地內辦理貸款之承購戶第一戶撥付貸款予乙方，之日起十五天內，辦理完成申貸手續並撥核貸款(其應辦理其他貸款條件)，逾期每日按貸款金額萬分之二單利給付違約金予乙方，(而甲方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予乙方時，經乙方以存證信函催告期限內仍未完成者，乙方得逕依原代辦貸款作業向原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，甲方不得推諉拒絕)；並使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為甲方所有並設定抵押予承貸銀行後，貸款應即時撥付由乙方領取。
- 三、為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付乙方，如乙方在

#### 附件四：自行指定銀行貸款協議書

承貸銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內。

- 四、為配合甲方自行指定銀行貸款，乙方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三項約定辦妥申貸手續及乙方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，甲方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、甲方未依前開第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄自行指定銀行貸款絕無異議。
- 六、甲方自行指定銀行貸款少於「房屋預定買賣契約書」銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬帶金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之三日內將差額一次給付乙方。甲方違反本項約定時，視同放棄貸款。
- 七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後於交屋時第一項之本票返還甲方，如有遲延核撥貸款之違約金應結算及交屋完成，始返還本票。
- 八、甲方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六項約定視為放棄貸款之情事，應依「房屋預定買賣契約書」之約定，將契稅單下達款繳清，否則，乙方除得依上開契約有關違約之約定處理外，並授權乙方得將第一項之票據逕自填載發票日或到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第四條：甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增

附件四：自行指定銀行貸款協議書

加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第五條：本協議書為約定事項，適用上開契約之約定。

第六條：本契約書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲 方：

法定代理人：

國民身分證字號：

地 址：

乙 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

統 一 編 號：82834661

電 話：(02)2885-0970

通 訊 地 址：台北市中山北路二段185號9樓之1

中 華 民 國 年 月 日

附件五：裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設施、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(可向樺瑋建設股份有限公司查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商須要向管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)押繳施工保證金新臺幣\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)交屋時需辦妥押繳：
    1. 施工保證金拾萬元整
    2. 簽具切結書、憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以茲識別。
  - (三)每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備。
  - (四)建材及砂石不得堆積於供公共使用部份(砂石應裝袋)
  - (五)為保障本建物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
  - (六)為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用鋼筋混凝土材料，同

附件五：裝潢施工管理辦法

時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

- (七)施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新台幣\_\_\_\_\_仟元整，從保證金中扣除。
- (八)為維護本建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪塌塌米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (九)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷摺抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十一)施工人員在現場不得大聲喧嘩、撥放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十二)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十三)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新台幣\_\_\_\_\_仟元整，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾其承包工作之地區。

附件五：裝潢施工管理辦法

(十四) 承包商不得將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由甲方負責清理賠償費用。

(十五) 承包商應預繳 120 日每日\_\_\_\_\_百元之清潔費用共計\_\_\_\_\_仟元，依實際工作天數於施工完成辦理退還保證金時一併結算。

六、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

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

八、施工期間因施工需要應經本社區施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負擔損害賠償責任。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可後得無息領回保證金。

(一) 未損壞公共設施、走到、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無損害公共設施之情形。

(四) 無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

十、裝潢(修)戶如有違反前條(一)(二)(三)項規定，經管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)通知期限修繕而拒不配合者，管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)得逕自阻

附件五：裝潢施工管理辦法

止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)通知期限復原而拒不配合者，管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。

甲方簽章：  
\_\_\_\_\_

十一、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨須要，由管理委員會(代管期間為樺瑋建設股份有限公司)修訂增刪。

中 華 民 國            年            月            日

## 附件六：建材設備說明

### 第 1 條：外觀

本例外觀採天然石材搭配丁掛磚、平磚、金屬隔柵造型飾板等..精工施作。

### 第 2 條：結構

本案結構經由專業技師設計及電腦精密計算分析，無論承重、抗壓、抗震、防颱、防火等特性，均符內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

2.1 系統：採鋼筋混凝土造，韌性立體剛構架系統，將設計耐震力由法定 0.24G 提高至 0.276G。(加雙重審查機制強調住宅性能特點)

2.2 基礎型式及構造：地下室外採連續壁，底部採筏式基礎。

2.3 材料：

(1)本大樓採用之鋼筋皆採用加釩鋼筋(非水淬鋼筋)，符合『放射性污染建築物 事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料檢驗合格始予使用。

(2)結構體混凝土(含連續壁)採用國產、台泥、力泰及亞泥等高品質高強度(4000psi 以上)混凝土，氯離子含量符合國家 CNS 標準。

2.4 施工：完全依耐震規範特別規定施工，箍筋採用 135 度彎鉤失工，並嚴格控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

### 第 3 條：一樓門廳

3.1 門廳及入口大門：本案經知名設計師專業門廳規劃，入口大門配合知名建築團隊打造整體外觀設計，採用藝術造型門，門禁感應防盜系統。

3.2 地坪：鋪設高級石英磚或天然石材。

3.3 牆面：採天然石材、高級石英磚搭配裝飾面材整體設計。

3.4 平頂：採用精緻造型天花。

3.5 設置：設置符合智慧建築銅級標章等級之相關智能設備。

### 第 4 條：二樓以上、屋突層及地下室之梯廳

4.1 地坪：鋪設高級石英磚、天然石材整體設計。

4.2 牆面：面貼高級石英磚、天然石材，搭配其他裝飾面材整體設計。

4.3 平頂：採用精緻造型天花。

### 第 5 條：公共樓梯間

5.1 地坪：公共樓梯鋪設防滑石英磚等合適配色之產品，並搭配造型扶手。

5.2 牆面：採符合綠建築標章之水泥漆。

## 附件六：建材設備說明

5.3 平頂：採符合綠建築標章之水泥漆。

5.4 防火門：避難出入口依消防法規設置防火門。

### 第 6 條：門窗

6.1 玄關大門：二樓以上各戶玄關大門採用鑄鋁防爆鋼板門，搭配門檻、四合一電子門鎖及水平門把。

6.2 室內門：採藝術門附水平把手及門檔(止)。

6.3 浴廁門：採藝術門附門鎖及實材門檻。

6.4 工作陽台門：採用 YKK、昭和或三協等品牌之三合一鋁門。

6.5 各戶鋁門窗：採用 YKK、昭和、三協等品牌之氣密隔音窗(附設紗窗)，其隔音效果為 JIS 或 CNS 規定之方法，於實驗室測定之氣密等級 30db；連接景觀陽台採用落鋁門(含紗門)。門窗均搭配符合綠建築節能係數與標準之複層玻璃(不含廚房三合一鋁門)。

### 第 7 條：室內地坪—1：2 水泥砂漿打底

### 第 8 條：室內牆面—採符合綠建築標章之水泥漆。

### 第 9 條：室內平頂—採符合綠建築標章之水泥漆。

### 第 10 條：陽台設備

工作陽台設置洗衣機水龍頭、排水口及插座(110V)、陽台燈、熱水器強制排氣電源插座、電動升降桿曬衣架及冷熱水龍頭，並增設 220V 插座一處。

### 第 11 條：衛浴設備

11.1 二至八樓衛浴設備說明書如下：

11.1.1 馬桶主浴室採 TOTO、ROCA 或 KOHLER 等品牌之具省水標章全自動馬桶及其專用插座；客浴室採 TOTO、ROCA 或 KOHLER 等品牌之具省水標章馬桶並預留免治馬桶座專用插座。

11.1.2 面盆：採 TOTO、Villeroy & Boch 或 KOHLER 等品牌之面盆，另搭配檯面及下櫃。部分型式採用無檯面上置盆加浴櫃。

11.1.3 龍頭：採 TOTO 或 GROHE 等品牌單槍式冷熱水面盆龍頭。

11.1.4 淋浴設備：採 TOTO、GROHE 或 HANSA 等溫控龍頭，搭配花灑或滑桿及玻璃淋浴門。

11.1.5 暖風機：主、客浴均裝設 TOTO、國際牌等品牌之乾燥、暖風、涼風、及換氣之多功能暖風機。

11.2 各戶配件含雙層置物毛巾及鏡箱。

## 附件六：建材設備說明

11.3 各戶主浴及客浴之檯面、面盆下櫃或淋浴間規格依本契約附件一房屋平面圖設計之。

### 第 12 條：廚具設備

12.1 採進口高級廚櫃組具，櫥櫃設備加附緩衝或自動回歸裝置，另設專用插座一處。

12.2 廚具配件：採用林內、櫻花等知名品牌之抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐，藍天等知名品牌之電器收納櫃，冷熱混合之高級伸縮龍頭、防蟑式不銹鋼洗槽，另設置接地型冰箱不斷電插座。

12.3 各戶廚具設備之尺寸規格依本契約附件一房屋平面圖設計之。

### 第 13 條：屋頂平台及露台

13.1 屋頂平台：防水工程以高性能複合式防水材施作，並以 PS 版上覆混凝土砂漿施作，具隔熱效果。

13.2 露台：鋪設高分子彈性水泥、PU 或其他防水材料，上鋪防滑磁磚。

13.3 露台層直下層之戶別因施作防水工程，故室內高度將局部降版。

### 第 14 條：電器設備

14.1 每戶採用單箱三線式 220V/110V 供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶，浴室專用插座並加設漏電斷路器。

14.2 室內開關箱：採士林或東元等廠牌之正字標記無熔絲開關及漏電斷路器(依電工法規設置)

14.3 各戶室內採國際牌等知名品牌大型面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，客、餐廳及主臥採用雙切換開關面板，公共設施開關及插座採用國產正字標記產品。

14.4 所有電氣管採南亞、大洋或正字標記 PVC 管，電線電纜採用太平洋、伸泰、華新麗華等正字標記產品。

14.5 各戶客廳、冰箱及網路插座提供緊急不斷電插座各一處供使用。

14.6 公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用，並設公用電錶。

14.7 接地系統：本大樓電氣、電信設備皆施行接地系統。

### 第 15 條：電信及電視設備

統一裝置社區之數位型共用天線，預留有線電視播映系統管路，各戶客廳、臥室皆設置電式及電話插座。

### 第 16 條：緊急發電設備

地下室設緊急發電機並配置消音器及避震墊，停電時自動提供消防泵、

## 附件六：建材設備說明

消防泵、灑水泵、排煙機、緊急電梯、緊急插座及緊急照明、污廢水泵使用。

### 第 17 條：門禁管制系統

- 17.1 一樓門廳入口採用門禁感應讀卡系統搭配影式對講機。
- 17.2 地下室：逃生梯出入口採用門禁感應讀卡系統。
- 17.3 設置無人化管理系統，連接各用戶電視對講機、住戶手機及防盜訊號並監視整棟大樓之門禁管制。
- 17.4 各戶玄關外設置小型門口機、室內設置十吋(含)以上彩視防盜防災電視電話對講主機，主臥室設緊急壓扣一處，廚房則設置瓦斯偵測器，連接系統保全主機與遠端 24 小時保全連線或本社區管會委主委。
- 17.5 屋突層入口處、地下室各層設置緊急求救按鈕與對講機。

### 第 18 條：數位監視系統

- 18.1 一樓設有監視螢幕(連接至各住戶手機)，為監視本大樓安全情況在一樓、屋頂平臺、停車空間及車道出入口、電梯車廂等適當位置設置數位式紅外線攝影機設備。
- 18.2 本大樓圍牆裝雙軌紅外線偵測及搭配設置監視攝影機 24 小時監控管理。

### 第 19 條：大樓自動化系統

- 19.1 緊急發電監控系統
  - (1)緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。
  - (2)緊急發電機低油量警示。
- 19.2 排風監控系統

地下室停車空間排風機採監控系統控制並一氧化碳異常啟動功能。
- 19.3 照明監控系統

大樓外觀、公共景觀照明設置時間控制器進行控制，並由管理系統統一控制。
- 19.4 給排水設備監視系統：
  - (1)地下蓄水池設置水位高/低限預警監控。
  - (2)屋頂水箱設置水為高/低限預警監控。
  - (3)各泵浦運轉自動監視系統。
  - (4)雨水儲留池設置水為高/低限預警監控。

### 第 20 條：供水、排水系統

- 20.1 採間接供水方式，地下室設蓄水池；屋頂設水箱，採 RC 水箱設計。

## 附件六：建材設備說明

除總錶外，各戶採獨立分錶。屋頂戶及其下二樓層於屋突水錶區設立恆壓加壓馬達，另於適當樓層設置水垂吸收器。

20.2 民生用水：地下室及屋突層採 RC 水箱。

20.3 室內屋廢水(廚房、洗衣機及衛浴)經由管道銜接幹管，排出室外後連接台北市污水衛生下水道。

20.4 污水管採正字標記 PVC 橘管明管施作，冷水管採不銹鋼壓 PE 被覆管，熱水管採不銹鋼壓接 PE 發泡被覆保溫管。

20.5 污水管設置通氣管及存水彎，提升排水性能及有效保護水封。

### 第 21 條：空調系統

21.1 各戶統一預留空調到管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源(單向 220V)。

21.2 分離式空調主機、室內機之位置，均由乙方統一規劃留設，尤以室外主機應設置於乙方統一規劃留設之位置及尺寸，不影響大樓外觀。

### 第 22 條：電梯設備

22.1 電梯採用永大、台灣三菱(MITSUBISHI)、HITACHI、崇友、TOSHIBA 等電腦連動控制，客用十二人份電梯一座。

22.2 電梯內裝委由設計師精心設計，並設空氣清淨機、地震停止系統、攝影機監視器、防夾裝置、錯案取消、樓層管制、緊急對講機及停電自動切換至緊急電源設備，以確保住戶之安全。

22.3 地坪鋪設石材或拼花地磚等合適配色之產品、牆面設置電子公告欄、平頂採造型天花搭配照明燈飾。

### 第 23 條：消防安全設備

23.1 消防栓及消防灑水系統：依據消防相關法令設置消防栓箱。

23.2 滅火器：各層皆依法規規定於適當之位置放置乾粉滅火器。

23.3 消防水箱：依法令設置。

23.4 泡沫滅火系統：於地下室停車空間部分，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。

23.5 自動火警警報系統：各層依法規規定設置火警感之器。

23.6 緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連通至 24 小時物業管理公司、管委會主委之廣播主機，如有火警或異常時，由管委會主委、24 小時物業管理公司做必要之廣播。

23.7 安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈及緊急照明燈，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

### 第 24 條：瓦斯設備

## 附件六：建材設備說明

統一由乙方向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶(由各戶自行申請裝設)、瓦斯安全裝置，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

### 第 25 條：光纖網際網路設備

於全區佈設 FTTH(Fiber To The Home)光纖寬頻網路至各戶宅內箱，使寬頻更廣、上網更便捷(各戶室內採網路線水平佈線並設置網路插座)。

### 第 26 條：環保及智能設備

26.1 污水皆排於台北市污水衛生下水道系統；設置雨水回收槽供應景觀用水，如法令另有規定，則依其規定辦理。

26.2 一樓設置密閉式垃圾箱及資源回收箱。

26.3 一樓管委會空間設置環境感測器，包含 PM2.5、溫度、溼度三種偵測項目，偵測器所測得之數據可於室內網路型對講主機查詢，隨時關心居家空氣品質。

### 第 27 條：停車空間

27.1 地坪：鋪設磁磚或天然石材。

27.2 車格：本案採隨機出車台板提升出車效率，供住戶停車使用。

27.3 牆面：請知名設計師整體設計。

27.4 平頂：以整體造型天花板整體設計。

27.5 管制：設攝影機監視、警示燈、廣角反射鏡。

27.6 設備：電動滑升門、E Tag 長距離感應門禁控制。

27.7 安全：設有緊急按鈕、對講機及設置防拷型遙控器，如有緊急事件或需外力救援時可按鈕向機械設備廠商、系統保全及管委會主委聯繫救援。

### 第 28 條：避雷系統

於屋頂突出物裝設涵蓋全區建築物之避雷裝置。

### 第 29 條：其他

29.1 本建材設備說明所列各項建材如有因法令禁止使用、停止進口、其他不可歸責於乙方之相關問題，因此影響施工時，乙方得更換其他廠牌相似品質之產品替代，但以不低於原列之等級品質為原則。

29.2 為維持本大樓整體外觀設計及公共設施之機能性考慮，除依本建材設備說明所列材料施工者外，對本大樓之外觀各向立面線條、裝飾用建材、外觀顏色、庭園景觀、照明設施、本公司及大樓名稱字體、懸掛處，公共設施設置位置調整變更、室內磁磚(含石英磚)尺寸大小等設計及戶數之修正變更等，乙方均保有設置及修改權。

## 附件六：建材設備說明

29.3 本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由乙方指定之。

29.4 乙方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供甲方做為交屋後自行裝潢之參考，不屬於乙方應交付之標的物。

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

本「師大浦玉」公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人增進共同利益，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

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍如政府主管機關之土地及建築物登記簿所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)

第二條：專有部分、共有部分、約定專有部分、約定共有部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共有部分、約定專有部分、約定共有部分之範圍界定如后。
  - (一) 專有部分：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) 共有部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - (三) 約定專有部分：公寓大廈共有部分已約定供特定區分所有權人使用之範圍，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用期約定專有部分。本社區緊鄰 A201 戶三樓之露臺依附圖四所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- 二、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，除原起造人(即樺瑋建設股份有限公司)已預先規劃留設得直接由歸屬戶別使用外，其他應依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。
- 三、本公寓大廈陽台、露臺一律禁止加窗或加設鐵窗。
- 四、本公寓大廈地下停車空間應依下列規定：
  - (一) 停車空間之權利：

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

為共有部分本案採隨機出車台版供停車使用，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專有部分使用。

### (二) 停車空間之使用管理：

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

- 五、一樓門廳及基地內通道、各層梯廳、管委會空間、屋頂平台：屬全體區分所有權人共有，但為社區空間有效使用，甲方同意交由乙方委託之專業設計師做整體規劃設計及布置。
- 六、地下一層機車停車區(位)：屬全體區分所有權人共有，由管委會統一管理規範。其機車停車區(位)之管理使用方式應依「公寓大廈款理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方視為之。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材料、顏色、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。
- 八、本社區 A201 三樓之露臺戶應依與起造人或建築業者簽訂之買賣契約書所標示之區隔範圍內，由該相連之住戶於符合法令規範下無償使用其約定專有部分。

### 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

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條第二十五條之規定，召開人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會中載明並公告之，不得已臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一) 停車規定之定定或變更。
  - (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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、會議之目的如為專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委任他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

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。代理人應予簽到前，提出區分所有權人之出席委任書。

九、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。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或區分所有權比例合計未達第十款定額者，著急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超過五分之一以上出席，以出席人超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。

十二、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

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

各數總和之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

十四、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。

### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

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、印鑑及有關文件應由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或影印時，不得拒絕。

### 第五條：管理委員會之產生方式

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。並得視需求設置候補委員數名。委員名額之分配，得以分棟、分區或使用分類等方式劃分，並於選舉前由召集人宣佈劃分方式及分配名額。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時分配名額，解任時，亦同。

### 第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載名開會內容，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。

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

- 四、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。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，由出席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及監察委員共計 3 名，並得置候補委員二名，各委員職掌由管理委員互推之。
- 二、委員應以下列方式之一選任：
  - (一)委員名額未按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。
  - (二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 三、委員之任期，為期一年，連選得連任一次。
- 四、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員喪失區分所有權人資格時，即當然解任。
- 五、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期滿日起，視同解任。
- 六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條：主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

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

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，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、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐副主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、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、管理委員得為工作之需要之領費用或接受報酬，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

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。

但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議為決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

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。

### 第十二條：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新台幣拾萬元以上。

### 第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

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或住戶所置者，由該區分所有權人或住戶負擔。

### 第十四條：共用部分及約定共用部分之使用

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。

### 第十五條：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有部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

二、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。

### 第十六條：財務運作之監督規定

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擔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。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。但得指定閱覽或影印之日其、時間與地點。

### 第十七條：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地方法院為第一審管轄法院。

### 第十八條：違反義務之處置規定

附件七：住戶管理規約暨同意書

一、區分所有權人或住戶有妨礙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、約定專有部分或行使權利時，有妨礙其他住戶之安寧、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、屋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，屆期滿為回復原狀者，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，

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

對於專有部分、約定專有部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定，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。

(六)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。

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集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。

### 第十九條：住戶應遵守之事項

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；

## 附件七：住戶管理規約暨同意書

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 120 公分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，未配合共用部分、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切結書，並恪守所載規定。

四、如需室內瓦斯配管需由天然氣公司責任施工並加裝瓦斯遮斷器，不得私自任意施作。

### 第二十條：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訂使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提供登記資料予管理委員會。

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，應再租賃(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。

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。

附件七：住戶管理規約暨同意書

第二十一條：立約人已充分了解並同意於本大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立 約 人

甲 方：

法定代理人：

國民身分證字號：

通訊地址：

房屋編號：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓

車位編號：地下層機械停車位\_\_\_\_\_號

中 華 民 國 年 月 日

## 同 意 書

立書人(以下簡稱甲方)係訂購貴公司「師大浦玉」(以下簡稱本社區)

\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，並已簽妥預定買賣契約書在案。

茲為本社區有關公共之服務必須有高水準之服務品質，特立本同意書，同意授權貴公司於本社區承購戶之管理委員會為正式運作前全權代為統籌辦理公共服務事宜(內容包含安全系統物管保全之選任、公共設施之維護、更新及清潔、門禁之管制等)或授權貴公司將該等公共服務事宜先行發包予貴公司推薦之專業性廠商並授權由該專業性廠商代為管理維護各項公共設施設備，俟本社區管理委員會正式運作後，方將本項同意授權事項移交予該館魯埃員會間管。

立同意書人並同意遵守管理委員會正式通過並頒佈之管理規章，並同意自貴公司通知交屋日起負擔所有管理費用。

此致

樺瑋建設股份有限公司

立同意書人

甲 方：

法定代理人：

國民身分證字號：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八：分管特約(共有部分之使用管理約定)

### 一、社區地下室

#### (一)共有部分：

本社區地下室共二層，除供作電梯間、樓梯間、進排風管道、台電配電場所、燃料室、發電機房、電信機房、機房、水箱、消防機房、汗水機房、雨水機房、機車停車位部分車道、地下層防空避難室(未兼作停車使用之部分)及依法令應列入共有部分之項目皆屬之或其他規劃為共用設備或儲藏室等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，但電力、電信、自來水等公司、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

#### (二)約定專有部分：

本社區地下室除前項之共用部分外，乙方統一規劃為汽機車停車位，約定專用。本社區全體區分所有權人均了解並同意本社區停車位之規劃及使用方式：任何妨礙使用者(含管理人)應對甲乙雙方均負損害賠償責任：

#### 1、汽車停車位部分：

(1)本社區地下第一、第二層所規劃之汽車機械停車位共有\_\_\_\_\_個

(法定停車位\_\_\_\_\_位，自設\_\_\_\_\_位，詳附件三)

原屬乙方所有並得出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按第二條第二項及附件三及附件三所示位置、編號擁有其持分產權及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(2)汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開全力。

附件八：分管特約(共有部分之使用管理約定)

(3)未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數之地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

(4)汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。

註：依內政部八十四年十月三日台(84)內營字八四八0四五0函所示，購買本停車空間之所有權人亦不應排除供公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。

2. 機車停車位部分：

(1)本社區地下室一樓設置機車停車位，由乙方統一規劃為機車停車場，機車停車位共規劃\_\_\_\_\_位，交由社區管委會管理，規劃提供社區住戶使用。

(詳附件三地下室汽機車位置編轄圖)

(2)本社區機車停車位為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用(含地上一層殘障機車停車位一位)，應供公眾使用。

二、本社區之法定空地、入口門廳、屋頂平台等公共空間，由社區全體住戶共同維護。

三、本社區若有二樓以上之露臺，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接露臺之戶(A201戶3樓之露臺依附圖四所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶)。永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。

附件八：分管特約(共有部分之使用管理約定)

- 四、本社區之管理室(若有)，不論產權歸屬(主建物部分)，應供本社區全體住戶管理使用。
- 五、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。
- 六、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共有性質，全體住戶應依原則規劃共用使用及維護之，如有私自設置障礙如鞋櫃、堆積物品等妨害他人使用者(含管理人，應對其他共有人負損害賠償之責。
- 七、甲方即為產權登記人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，甲乙雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約甲方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權力濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

★甲方就本分管特約同意簽名：

## 附件九：工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務特訂定處理辦法如后：

- 一、甲方申請變更設計之範圍以內內部隔間及裝修為限，並以不違法政府法令及影響本社區之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求乙方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則乙方得拒絕受理。
- 二、屬乙方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)，甲方應於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。如甲方未於期限內完成變更異議。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，乙方得依原設計圖面施工，甲方不得應於乙方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如甲方未於期限內繳訖者，視為甲方取消變更，乙方得仍依原設計圖面施工，甲方不得異議。
- 三、屬建材設備選色選樣及變更，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更手續，逾期視同甲方授權乙方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原定建材計算工程費用追減帳經甲方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予甲方，甲方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 四、甲方同意工程或建材設備變更，之費用計算單價悉依本工程所發包或採購之單價為準，並同意由乙方訂定統一單價作為加減帳之依據。
- 五、甲方申請工程或建材設備變更，應一律於乙方指定期限內為之，並以乙方提供經甲方確認之工程變更圖面及工

附件九：工程變更設計處理辦法

程費用追加減帳明細表為準，如甲方以口頭提出獲電話通知者，對乙方不生任何效力。

- 六、甲方申請工程或建材設備變更各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工，甲方絕無異議。
- 七、甲方應於乙方指定期限內將變更工程追加款如屬繳清，如甲方未於指定期間內繳清時，乙方得拒絕受理並按原設設計圖面施工。甲方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0205號			
起造人姓名	樺瑋建設股份有限公司 負責人：李怡樺			住址	10453台北市中山區中山北路二段185號9樓之1		
設計人姓名	黃士瑋			事務所名稱	黃士瑋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上8層地下2層 共10層15戶		
建築地點	地址	大安區古莊里浦城街19號 共2筆 詳見附表					
	地號	大安區龍泉段三小段0430-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	165.24m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	1672.22m <sup>2</sup>				其他	301.0m <sup>2</sup>
發照日期	110年08月18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32個月內竣工		
工程造价	\$ 18,528,198 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	202.78	3.3	停車空間、機電空間共13筆 (詳見附表)				
總計：						1672.22	m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一一〇年八月十八日							

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。

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

壹、

一、法源依據：【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】（下稱本注意事項）

二、建商應配合說明：

- 2.1 買方所繳價金(含訂金)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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
  - (一) 建案之起造人:原始起造人為樺瑋建設股份有限公司，因信託關係將變更為安信建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託機構：  
華泰商業銀行，聯絡人陳盈晴(電話:(02)27525252 分機 7776)。  
本建案由安信建築經理股份有限公司提供續建機制。  
安信建築經理(股)公司（客服專線(02)23453377）。  
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
  - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/>】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方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、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行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，相關約定依「受益人會議規則」辦理。

### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行:華泰商業銀行

4.2 開戶機構:華泰商業銀行，營業部分行，帳號：

4.2 預售屋信託帳戶戶名:華泰商業銀行受託信託財產專戶

### 五、價金信託網頁查詢操作

5.1 在 Browser 之網址欄鍵入位址 <https://www.hwataibank.com.tw/>，出現 華泰銀行 網站，選擇右列功能中『財富管理』→『信託』→『信託查詢/公告』進入後，選擇『預售屋款項查詢』即可連結登入頁面。

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

### 【操作畫面】

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

雙得利存款 外幣存匯 匯率/利率查詢 存款試算 貸款 信用卡 保管箱

雙得利存款讓您存得靈活、存得多  
只要活儲有貢獻，定儲就給您優惠

小資男女向錢衝 愛約責任家 樂齡生活家 數位金融

消費存款兩相宜~金融福利卡  
聚沙成塔，聚少成多  
小額強迫儲蓄，累積第一桶金  
為未來的自己累積保障-購置型房貸  
累積信用，從卡開始

了解更多

隨機而慶，資金靈活給利~雙得利  
深謀遠慮，持盈保泰  
累積自己的退休資金  
為家保留一個所在-購置型房貸  
聰明刷卡快速累積優惠紅利回饋

了解更多

安心樂活，保本支息雙重保障~存本取息  
保全資產，創造退休穩定现金流  
安穩投資，樂齡生活  
享樂退休，輕輕鬆鬆  
刷卡支付旅遊團費，即享高優保障

了解更多

個人網路銀行  
行動認證  
e企通(企業網購)  
全e利(代收網)  
網路ATM

了解更多

新創圓夢家 新興創業家 不動產融資家 精明理財試算

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

特殊型不動產融資專業讓您靠  
專業量身訂做，再特殊的不動產也難不倒

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股

認識信託  
信託業務介紹  
信託查詢/公告  
熱門服務

了解更多

基金查詢  
基金下單  
基金績效比較  
基金公告  
基金休市公告  
基金配息一覽表  
基金知識家

了解更多

ETF查詢  
ETF商品報價  
ETF排行  
ETF知識家  
ETF公開說明書  
ETF風險預告

了解更多

海外債報價  
海外債公開說明書  
海外債風險預告  
特別股報價  
特別股公開說明書  
特別股風險預告

### 5.2 【登入說明】

請選取查詢之『建商名稱』、『建案名稱』並輸入建商提供『契約編號』、『客戶編號』，點選查詢，即可進入預售款項查詢結果頁面。

### 【操作畫面】

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

預售屋款項查詢 - 華泰銀行

https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

公告 預售屋款項查詢 禮券信託查詢

### 預售屋款項查詢

建商使用網銀: 企業網路銀行

建商名稱: 請選取項目

建築名稱: 請先選取前項

契約編號:

客戶編號:

查詢 清除

### 5.3 【查詢說明】

登入後即可進入預售款項查詢結果頁面得知目前專戶繳款情況。

### 【操作畫面】

預售屋款項查詢 - 華泰銀行

https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

契約編號:

建商名稱:

建築名稱:

客戶編號: C390X227

買方姓名: 許

身分證/統一編號: R1227

房屋座落:

買賣總價: 6,300,000

已繳款金額: 1,470,000

未繳款金額: 4,830,000

交易日期	存入	期別	合計
2017/11/10	190,000	1	190,000
2017/11/10	440,000	2	630,000
2017/11/10	160,000	3	790,000
2017/11/17	30,000	3	820,000
2017/12/20	120,000	4	940,000
2018/01/19	120,000	5	1,060,000

附件十一、履約擔保機制重要說明

備註：

- 一、前開事項已由賣方於簽約時充分說明。
- 二、買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- 三、檢附「受益權人會議規則」。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 貳、受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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。受託人依信託契約第十九條第一項之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

### 第一章 總則

**第一條** 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

### 第二章 召集事由與召集程序

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

**第四條** 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

**第五條** 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

**第六條** 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

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內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
  - （一）受益權人未簽名或蓋章。
  - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
  - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
  - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - （二）監督開票、驗票及統計結果。
  - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

## 附件十一、履約擔保機制重要說明

### 第四章 會議規範

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

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

### 第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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

附件十一、履約擔保機制重要說明

參、不動產開發信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於樺瑋建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0103000090649，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

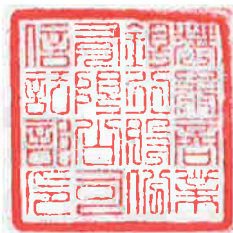
委託人：樺瑋建設股份有限公司

建案名稱：師大浦玉

建案基地：台北市大安區龍泉段三小段 0430-0000 號 共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0205 號

證明人：華泰商業銀行信託部

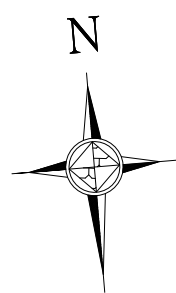


中 華 民 國 1 1 0 年 1 2 月 2 3 日





附圖二：地下室機車停車位位置編號圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

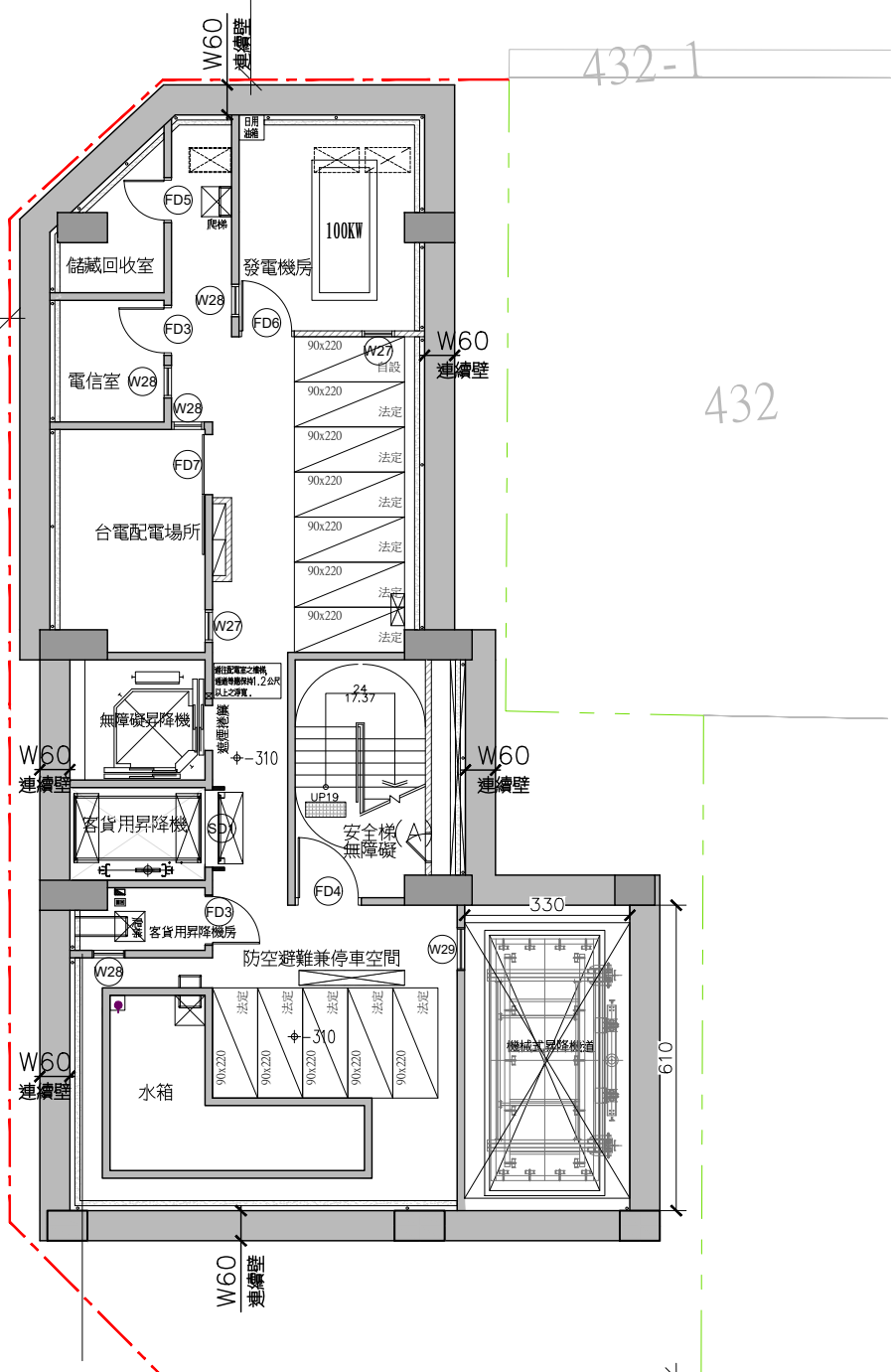
382

382-1

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

500

482-1

481

481-2



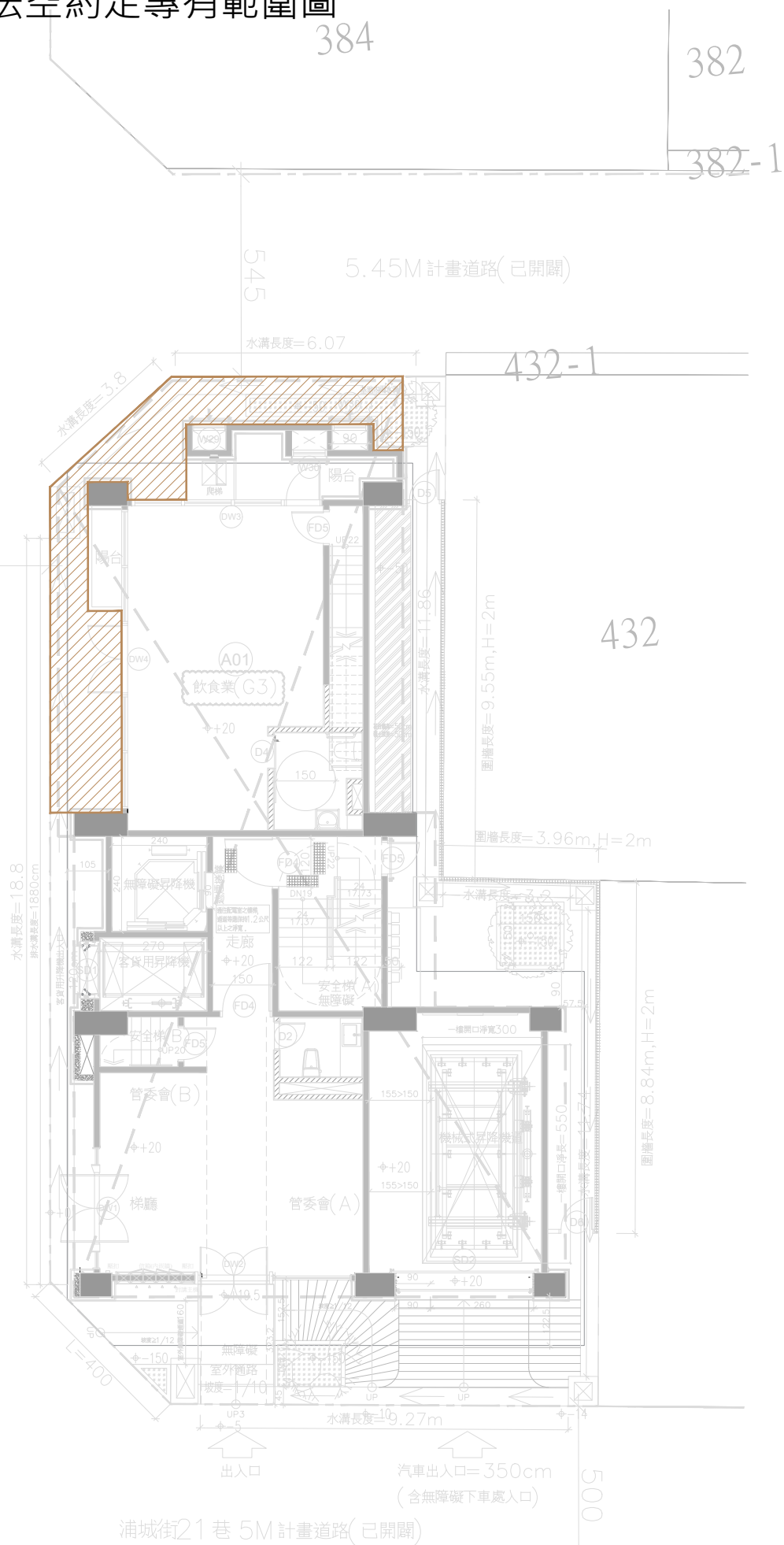
附圖四：一層店鋪法空約定專有範圍圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

客貨用升降機出入口 20cm



圖例：



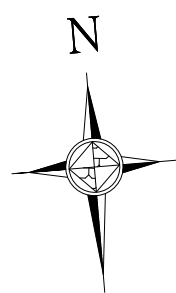
約定專有法空範圍

浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

482-1  
481

481-2

附圖五：二層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

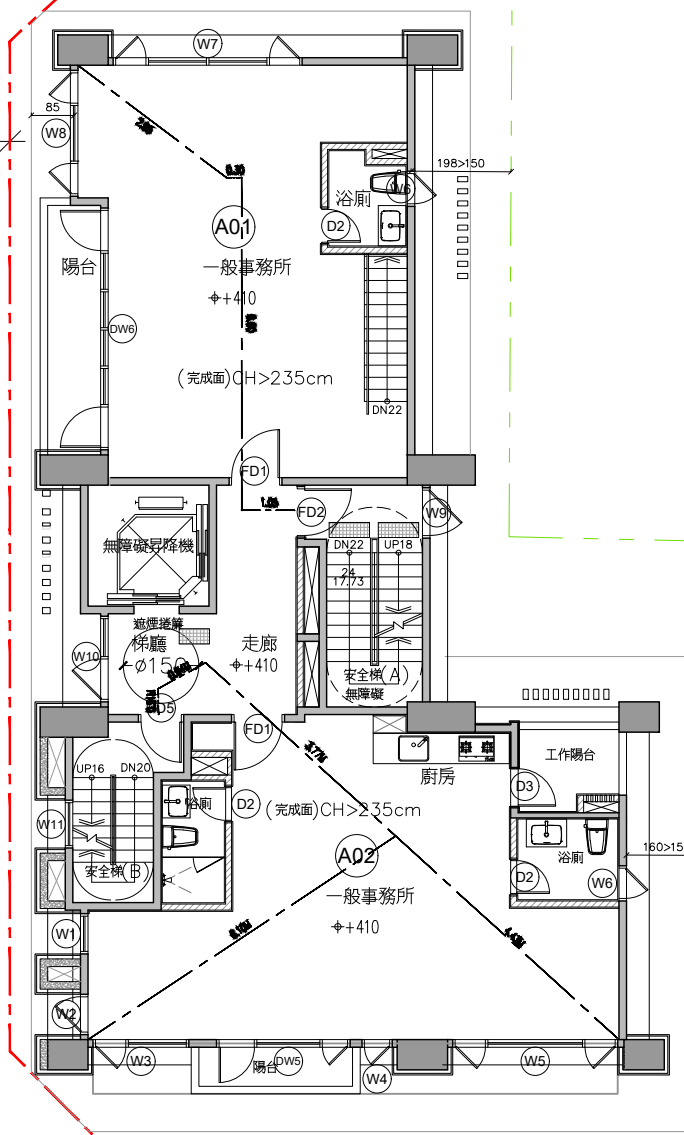
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

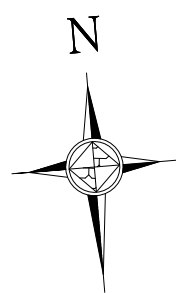
500

482-1

481

481-2

附圖六：三層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

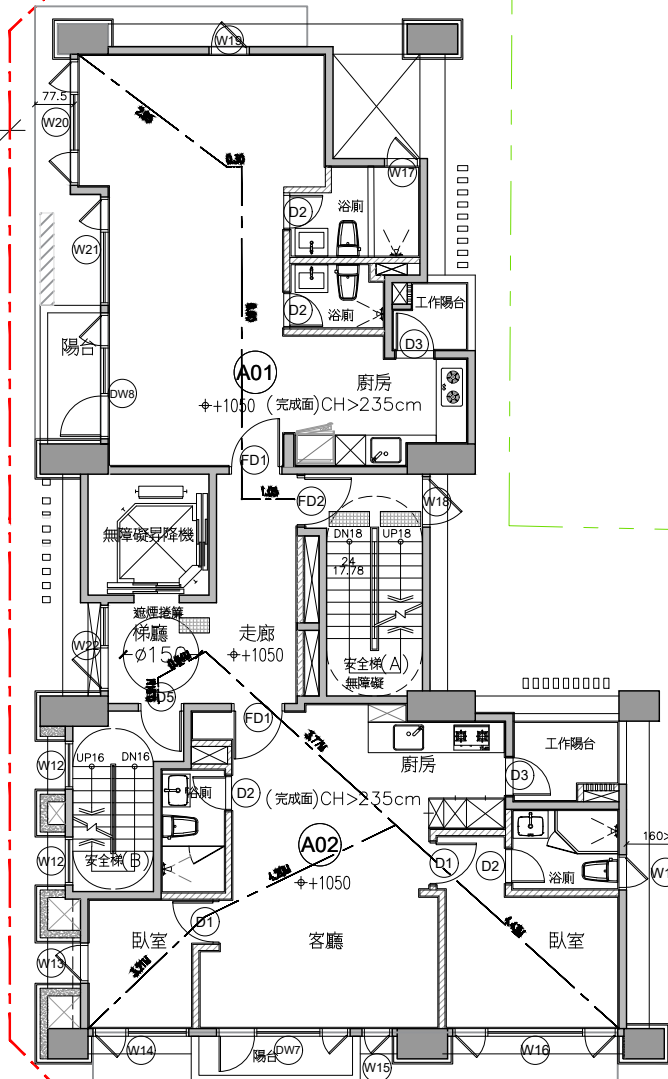
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

500

482-1

481

481-2

附圖七：三樓露台約定專有範圍圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

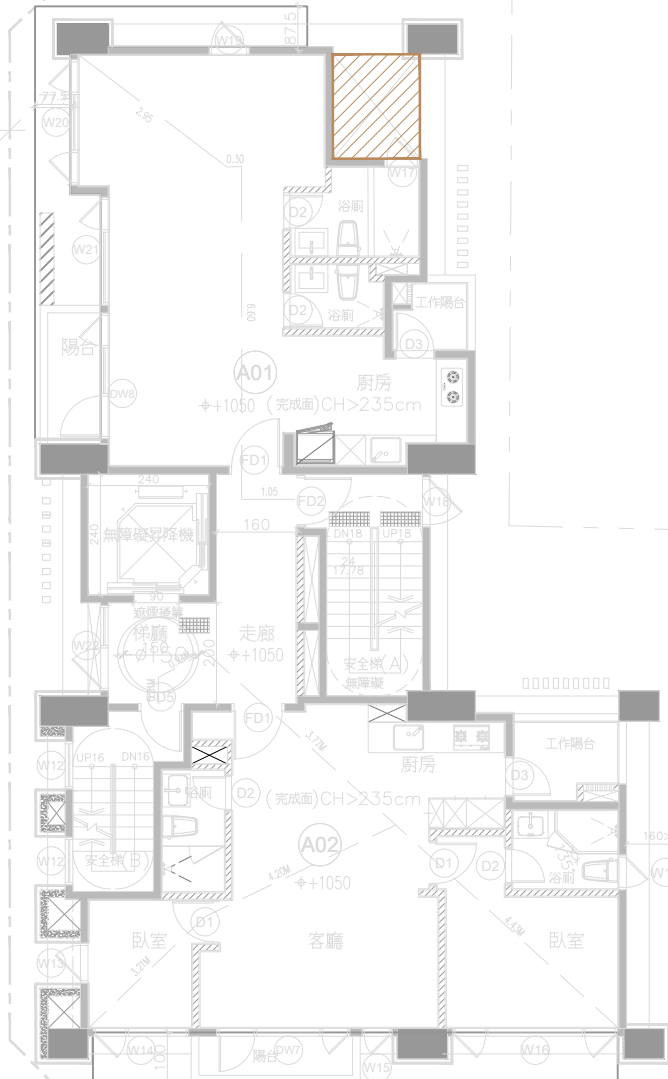
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

500

482-1

481

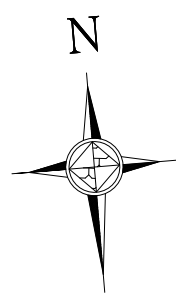
481-2

圖例：



約定專有法空範圍

附圖八：四層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

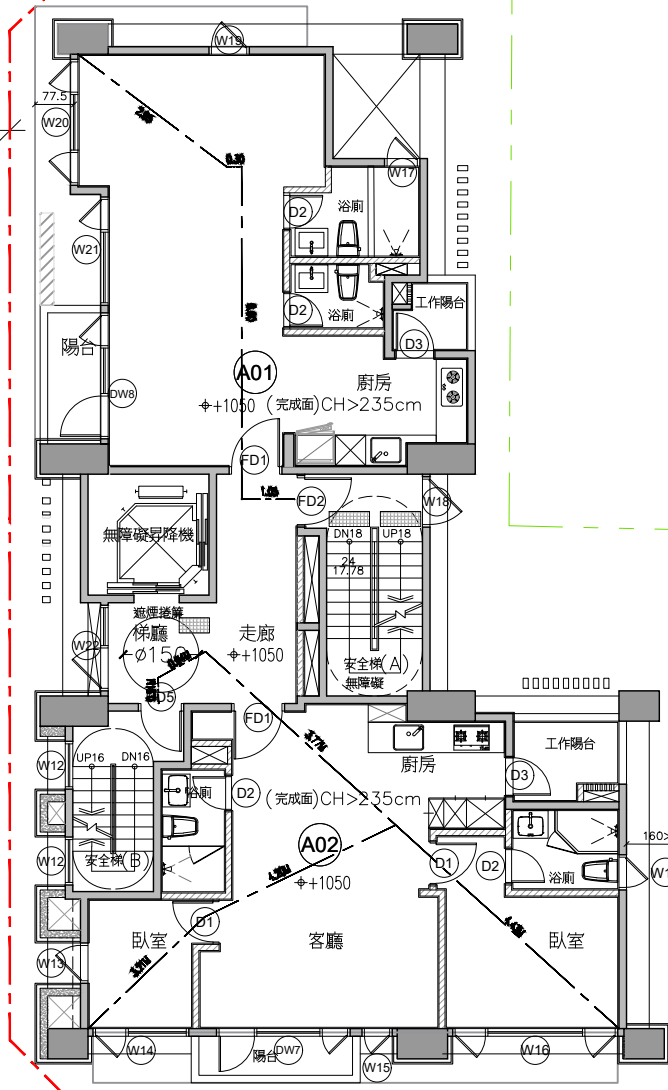
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



500

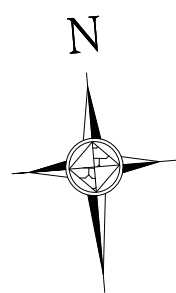
浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

482-1

481

481-2

附圖九：五層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

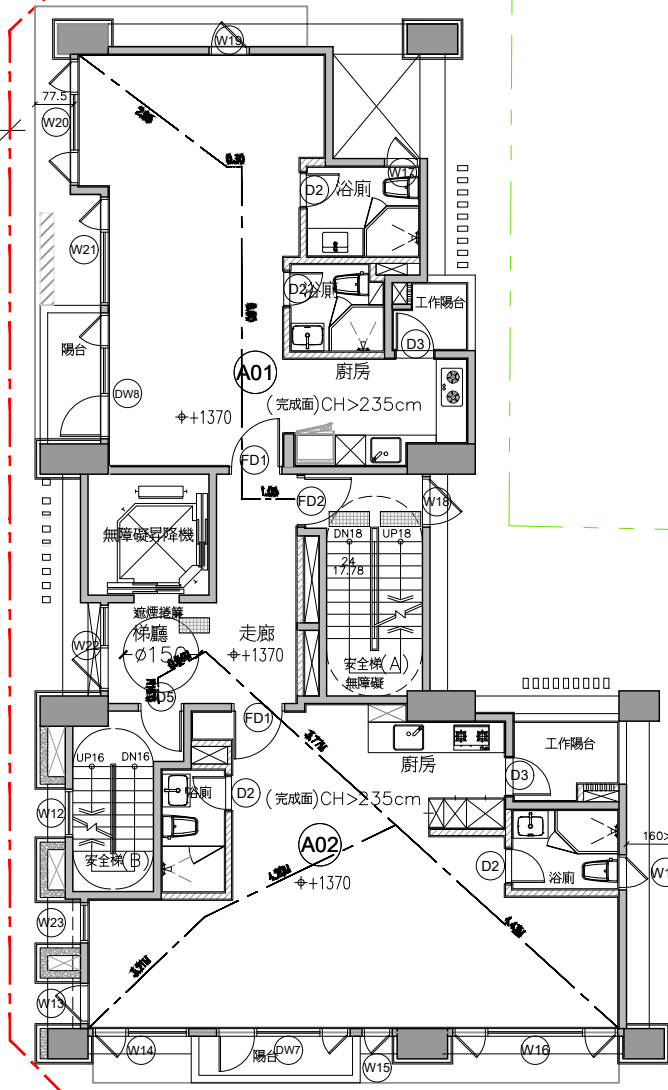
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

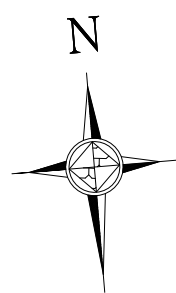
500

482-1

481

481-2

附圖十：六層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

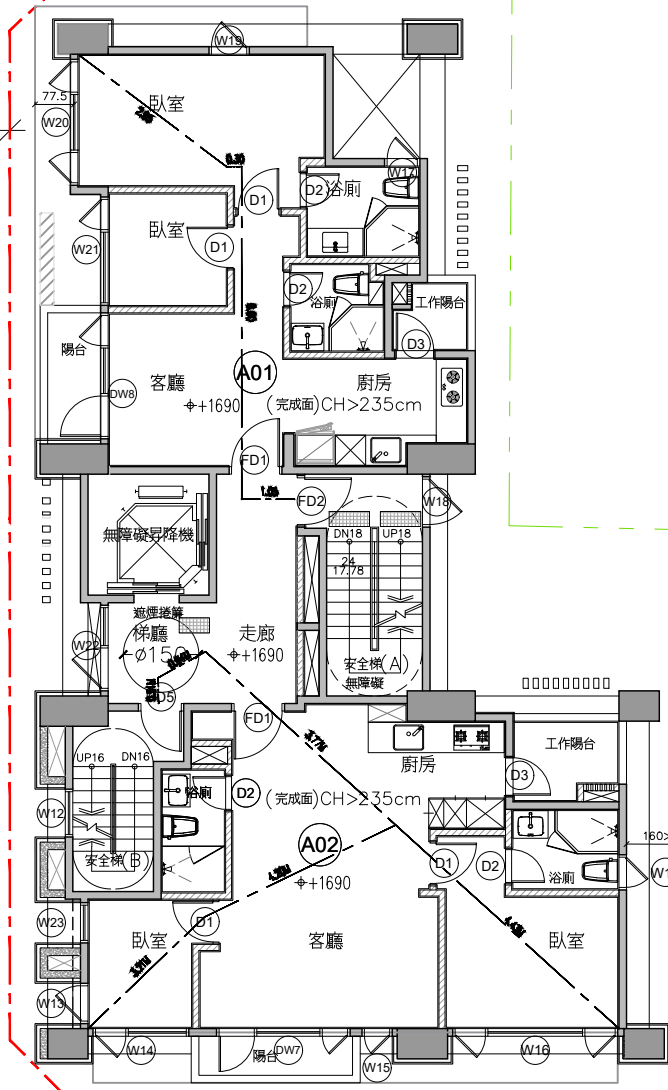
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

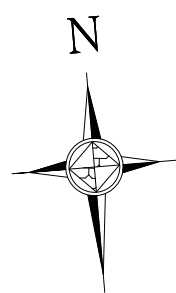
500

482-1

481

481-2

附圖十一：七層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

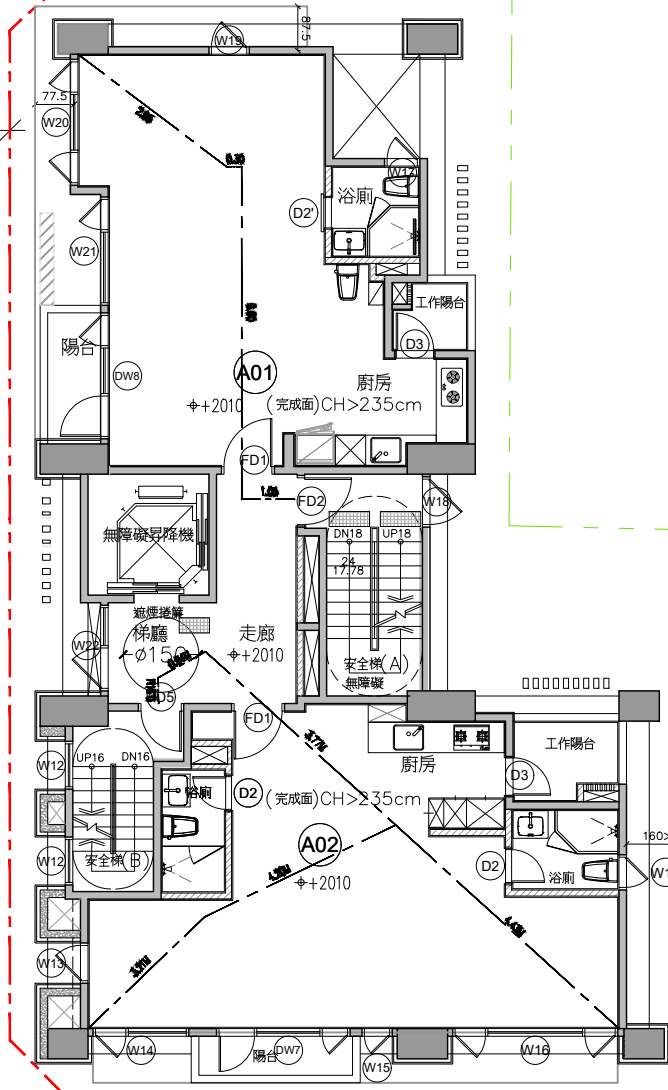
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

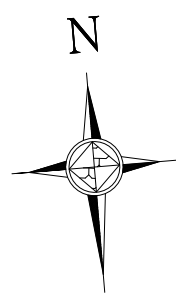
500

482-1

481

481-2

附圖十二：八層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

382

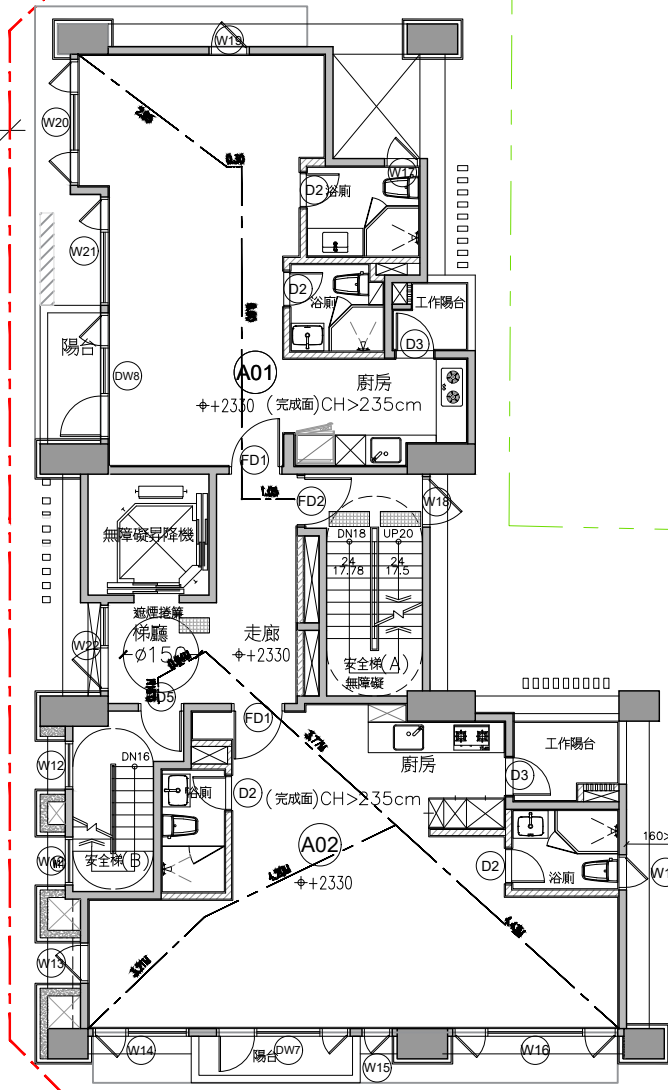
382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432-1

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

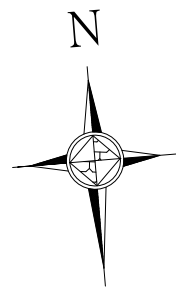
500

482-1

481

481-2

附圖十三：屋突一層平面圖



浦  
城  
街

900  
9M 計畫道路已開闢

384

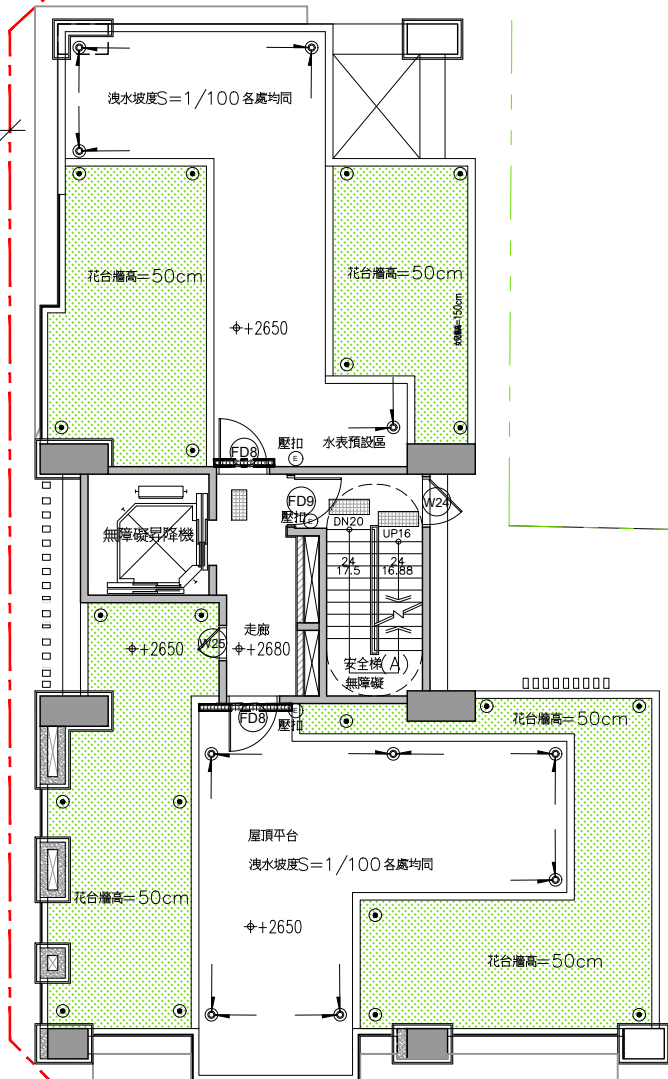
382

382-1

545

5.45M 計畫道路(已開闢)

432



浦城街21巷 5M 計畫道路(已開闢)

500

482-1

481

481-2

# 『師大浦玉』土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

立買賣契約書人

賣方：樺瑋建設股份有限公司（以下簡稱乙一方）

（統稱乙方）

\_\_\_\_\_（以下簡稱乙二方）

合約審閱：

本契約簽訂前，業經甲方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日攜回\_\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)，確認本約各項條款其權利與義務之規範。其中部分條款，並經雙方個別磋商後合意訂定。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙一方簽章：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

乙二方簽章：\_\_\_\_\_

第一條：土地坐落

一、坐落台北市大安區龍泉段三小段 430、431 地號等 2 筆土地內之建築基地(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，面積共計 301 平方公尺(約 91.0525 坪)，其使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內「師大浦玉」編號第\_\_棟第\_\_樓第\_\_戶(共計 15 戶)，為主管建築機關核准 110 年 08 月 18 日台北市 110 建字 0205 號建造執照。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二條：廣告義務(賣方對廣告之義務)

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

## 第三條：土地出售面積及認定標準

### 一、土地坐落：

臺北市大安區龍泉段三小段 430、431 地號等 2 筆土地，面積共計 301 平方公尺 (91.0525 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區，買方購買『師大浦玉』\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺 (\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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、房屋座落：

同前述基地內『師大浦玉』編號第\_\_棟第\_\_樓第\_\_戶(共計 15 戶)，為主管建築機關核准 110 年 08 月 18 日台北市 110 建字 0205 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

三、前 2 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：契約總價

### 一、本約買賣總價款為

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、本契約土地買賣總價款:買賣總價明細詳如附件(一)。

## 第五條：土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條土地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。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

## 第六條：履約保證方式

本預售屋應辦理履約保證，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華泰商業銀行金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳如附件三)

本案遵照內政部民國 107 年 3 月 12 日頒布之『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約擔保機制』方式將本案之基地及興建資金全部信託予「華泰商業銀行股份有限公司」(以下稱受託人)執行信託履約管理，買方所繳付之買賣價款逕匯入建商指定之信託專戶，其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳附件三之信託契約重點說明。該信託專戶由受託人執行履約信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜，建照之起造人名義變更為『安信建築經理股份有限公司』，並由其執行相關履約管理。本履約擔保機制不具有『完工保證』或『價金返還保證』。日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，建商得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

其他替代性履約擔保方式：

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買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條：付款條件

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。

## 第八條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條：貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 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部分，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部分，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。

#### 第十條：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，除有違反房屋契約第十一條第二款、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。

#### 第十一條：地價稅之分擔比例

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。

#### 第十二條：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，由賣方負擔，但買方未依房屋契約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、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。

三、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。

四、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。

### 第十四條：違約之處罰

- 一、賣方違反「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，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「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前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第十四之一條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

#### 第十五條：房地讓與或轉售條件

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

#### 第十六條：未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

#### 第十七條：合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

#### 第十八條：契約審閱及分存

- 一、本契約自簽訂日起生效，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。

二、本契約書乙式二份，甲乙雙方各執壹份為憑。  
(本契約印花各自貼足)

附件：

附件一、付款明細表

附件二、委託貸款契約書

附件三、不動產開發信託契約重點說明及信託證明書

立契約書人

甲 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 一 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

公司統一編號：82834661

公司地址：台北市中山區中山北路二段 185 號 9 樓之 1

公司電話：(02)2885-0970

乙 二 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日



附件二：代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

茲因訂購受託人：樺瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

所興建之「師大浦玉」\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓房屋及地下機械停車位，編號第\_\_\_\_號車共\_\_\_\_位(座落台北市大安區龍泉段三小段430、431地號共計2筆土地地號，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標視為準)，為甲方需要特委託乙方以上開土地上甲方所購得房屋為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以上抵付上項預購房屋部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

一、甲方承認本項貸款為應繳房屋總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾元整。

甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。

二、如甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構，逾期視為甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

三、甲方應以所訂購之土地共同作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證及其他有關文

## 附件二：代辦貸款委託書

件暨簽名蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生或由乙方現行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。

- 五、辦理貸款手續之同時，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 六、倘因可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應於乙方通知繳款日起十日內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清，否則逾期部分按違約罰則處理。
- 七、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 八、本契約書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

附件二：代辦貸款委託書

立契約書人

法定代理人：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

連絡電話：

乙 方：樺瑋建設股份有限公司

法定代理人：李怡樺

公司統一編號：82834661

公司地址：台北市中山北路二段 185 號 9 樓之 1

公司電話：(02)2885-0970

中 華 民 國 年 月 日

## 附件三、履約擔保機制重要說明

壹、

一、法源依據：【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】（下稱本注意事項）

二、建商應配合說明：

- 2.1 買方所繳價金(含訂金)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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
  - (一) 建案之起造人:原始起造人為 樺瑋建設股份有限公司，因信託關係將變更為 安信建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託機構：  
華泰商業銀行，聯絡人陳盈晴(電話:(02)27525252 分機 7776)。  
本建案由安信建築經理股份有限公司提供 續建機制。  
安信建築經理(股)公司（客服專線(02)23453377）。  
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
  - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方

### 附件三、履約擔保機制重要說明

之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/>】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方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、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行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，相關約定依「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行:華泰商業銀行

4.2 開戶機構:華泰商業銀行，營業部分行，帳號：

4.2 預售屋信託帳戶戶名:華泰商業銀行受託信託財產專戶

#### 五、價金信託網頁查詢操作

5.1 在 Browser 之網址欄鍵入位址 <https://www.hwataibank.com.tw/>，出現 [華泰銀行](#) 網站，選擇右列功能中『財富管理』→『信託』→『信託查詢/公告』進入後，選擇『預售屋款項查詢』即可連結登入頁面。

## 附件三、履約擔保機制重要說明

### 【操作畫面】

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

雙得利存款讓您存得靈活、存得多  
只要活儲有貢獻，定儲就給您優惠

- 小資男女向錢衝
  - 消費存款兩相宜~金融福利卡
  - 聚沙成塔，聚少成多
  - 小額強迫儲蓄，累積第一桶金
  - 為未來的自己蓄積保障-購置型房貸
  - 累積信用，從卡開始
- 愛的責任家
  - 隨機而慶，資金靈活給利~雙得利
  - 深謀遠慮，持盈保泰
  - 累積自己的退休資金
  - 為家保留一個所在-購置型房貸
  - 聰明刷卡快速累積優惠紅利回饋
- 樂齡生活家
  - 安心樂活，保本支息雙重保障~存本取息
  - 保全資產，創造退休穩定現金流
  - 安穩投資，樂齡生活
  - 享樂退休，輕輕鬆鬆
  - 刷卡支付旅遊車費，即享高領保障
- 數位金融
  - 個人網路銀行
  - 行動認證
  - e企通(企業網銀)
  - 金e利(代收網)
  - 網銀ATM

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

特殊型不動產融資專業讓您靠  
專業量身訂做，再特殊的不動產也難不倒

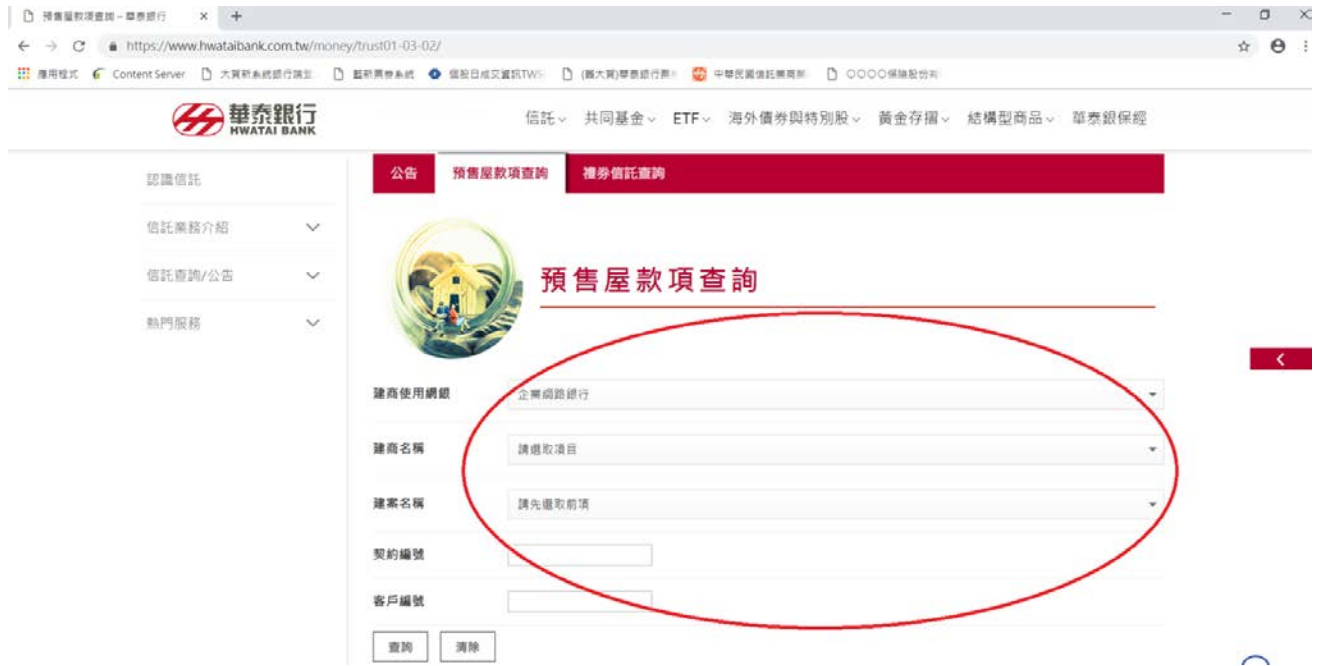
- 信託
  - 認識信託
  - 信託業務介紹
  - 信託查詢/公告
  - 熱門服務
- 共同基金
  - 基金查詢
  - 基金下單
  - 基金績效比較
  - 基金公告
  - 基金休市公告
  - 基金配息一覽表
  - 基金知識家
- ETF
  - ETF查詢
  - ETF商品報價
  - ETF排行
  - ETF知識家
  - ETF公開說明書
  - ETF風險預告
- 海外債券與特別股
  - 海外債報價
  - 海外債公開說明書
  - 海外債風險預告
  - 特別股報價
  - 特別股公開說明書
  - 特別股風險預告

### 5.2 【登入說明】

請選取查詢之『建商名稱』、『建案名稱』並輸入建商提供『契約編號』、『客戶編號』，點選查詢，即可進入預售款項查詢結果頁面。

### 【操作畫面】

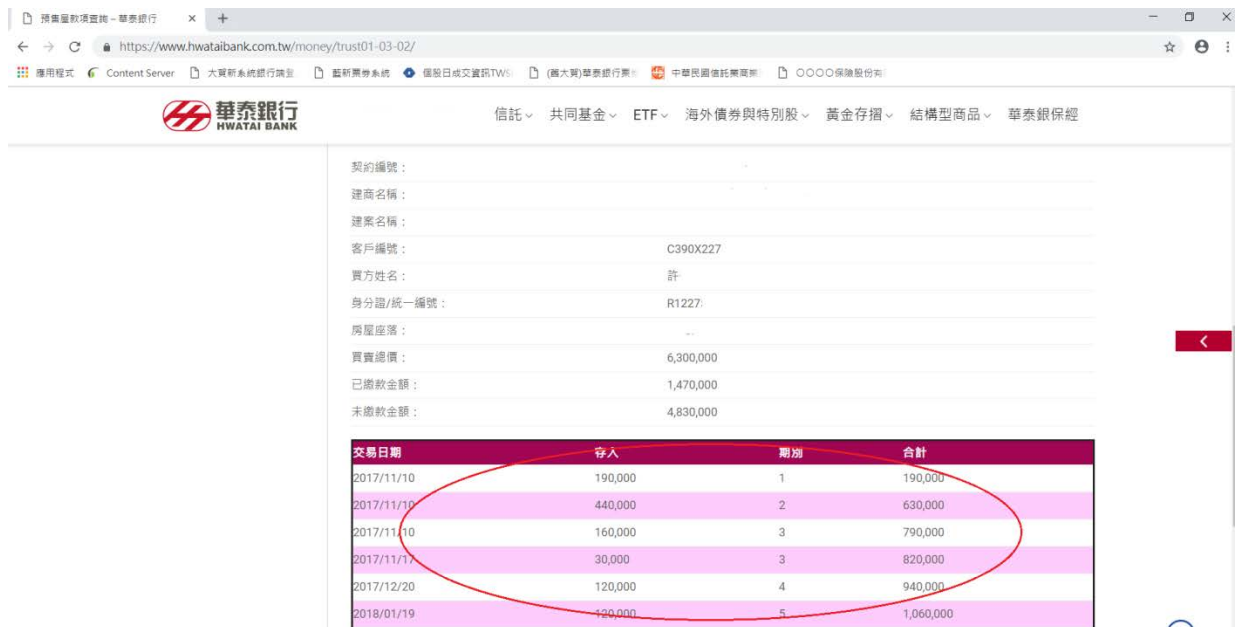
### 附件三、履約擔保機制重要說明



#### 5.3 【查詢說明】

登入後即可進入預售款項查詢結果頁面得知目前專戶繳款情況。

#### 【操作畫面】



附件三、履約擔保機制重要說明

備註：

- 一、前開事項已由賣方於簽約時充分說明。
- 二、買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- 三、檢附「受益權人會議規則」。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件三、履約擔保機制重要說明

### 貳、受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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。受託人依信託契約第十九條第一項之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

### 附件三、履約擔保機制重要說明

#### (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內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定

### 附件三、履約擔保機制重要說明

召集受益權人會議時依信託契約 第十九條第一項第二款第 5 目 之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
  - （一）受益權人未簽名或蓋章。
  - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
  - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
  - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - （二）監督開票、驗票及統計結果。
  - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

## 附件三、履約擔保機制重要說明

### 第四章 會議規範

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

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

### 第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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

附件三、履約擔保機制重要說明

參、不動產開發信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於樺瑋建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0103000090649，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

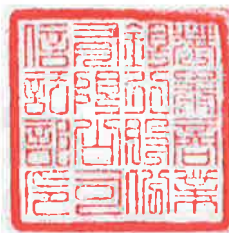
委託人：樺瑋建設股份有限公司

建案名稱：師大浦玉

建案基地：台北市大安區龍泉段三小段 0430-0000 號 共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0205 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 0 年 1 2 月 2 3 日

