

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

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

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

- 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	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

【圓山崙宇】預定房地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：晶匯建設開發股份有限公司

茲就『圓山崙宇』（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，雙方同意簽定本【圓山崙宇】預定房地預定買賣契約書（下稱「本契約書」），約定條款如下以資共同遵守：

本契約書及其附件於簽訂前，已經由買方於中華民國____年____月____日攜回審閱____日以上（契約審閱期間至少五日）。

【買方簽章確認：】

【賣方簽章確認：晶匯建設開發股份有限公司】

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：

台北市大同區大同一小段 541、542、543、544 地號等 4 筆土地，面積共計 522 點 00 平方公尺（約 157 點 91 坪），使用分區為商二特（原住四）。如因土地分割、合併、地籍

整理或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內「圓山崙宇」編號第____棟第____樓第____戶
(共計____戶)，為主管建築機關核准 114 年 06 月 06 日
114 建字第 0607 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、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位計____位，其位置、編號、型
式、性質、規格。

項 目 / 位 置	地上____層 / 地下____層
車 位 編 號	依建造執照圖說編號 第____號
車 位 型 式	<input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 平面
車 位 性 質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 無獨立權狀
車 位 規 格	<input type="checkbox"/> 長6.0公尺，寬3.5公尺，高2.1公尺 <input type="checkbox"/> 長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺 <input type="checkbox"/> 長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺
車 位 建 物 持 分 面 積	<input type="checkbox"/> 平面停車位： ____點____平方公尺(約____點____坪)
(含車道及其他必要空間)	

(二) 本建案之停車空間總面積 721 點 28 平方公尺
(約 218 點 19 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，依第三目之比例計算之(計算方式如

附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(三) 本案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，停車空間面積占共有部分總面積之比例為_____ %。

(停車空間總面積/共有部分總面積= _____ %，
_____ / 1858.48 = _____ %。)

(四) 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「圓山崙宇」壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為10000分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積2248.30平方公尺(約680.11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(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、■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「圓山崙宇」共有部分總面積計 1858.48 平方公尺（約 562.19 坪）；專有部分總面積計 2248.30 平方公尺（約 680.11 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「圓山崙宇」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法

登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第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、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，賣方則一次無息退還已收價款。

第六條 契約總價

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____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台中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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。
價金返還之保證費用由賣方負擔。
賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

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。

一、買方應依付款期別明細表【附件一】所定之金額，於接獲賣方繳款通知單七日內，由買方開立抬頭為『晶匯建設開發股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之信託收款專戶如數一次繳納。

銀行：台中商業銀行大同分行

戶名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶

帳號：

二、買方之付款憑證，賣方應於發次期繳款通知時附上前期已繳房地價款之發票予買方為憑。

第八條 逾期付款之處理方式

買方同意若未依各期價款繳付款項，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納者，雙方同意依本契約第二十五條第四項違約處罰約定處理。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

本契約地下層共參層，總面積1103點71平方公尺（約333點87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721.28平方公尺（約218.19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，由區分所有權人之管理委員會管理維護。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土構造，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規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 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、基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作下，買方同意本建案之公共設施用電費用，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共設施用電費用分攤並依本建案全部戶別總數平均分攤；公共設施用水費用，由管理委員會自我管理維護費用支付之。
- 六、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方同意按設置目的善加管理及維修。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 12 月 06 日之前開工，並於民國 118 年 12 月 06 日以前完成主建物、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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 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期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準。如買方以口頭或電話提出變更設計者，對賣方不生要約效力；且此項變更之要求以一次為限，第二次（含）以上每次收取手續費壹萬元整，賣方得視工程進度拒絕辦理變更設計。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、買方同意前項變更設計後由賣方提出追加減帳單，並依追加及追減個別金額之百分之十（未稅）作為買方應付賣方之變更設計管理費，併計入追加減帳單內以書面通知買方。變更設計如有追加帳（以下稱「工程追加款」），買方應於賣方通知繳款日起十日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，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

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

- 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 通知交屋期限及點交

- 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。

五、買方義務：

（一）經賣方通知交屋____日內，買方應配合辦妥交屋接管手續，若經賣方催告仍未交屋者，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。

（二）以現金或金融機構開立之支票繳納尚未如期付清之下列款項：

1. 房地買賣總價所應繳付之款項及因逾期付款加計之遲延利息。
2. 應由買方負擔之代辦費用及應由買方繳納之稅捐、規費。
3. 變更工程所增加之價款。
4. 其他依本契約書應由買方負擔之款項及管理費用。

（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。

六、本條款所稱「交屋」，係指賣方將本約標示之房屋、汽車停車位交付買方管理使用；至於公共設施等共有部分之點交依公寓大廈管理條例之規定應由賣方會同管理委員會辦

理。

- 七、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用，如擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。
- 八、交屋後買方若有任何裝修工程，社區代管期則需向賣方申請，若管委會成立後向管委會申請，並繳交保證金，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。

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。
- 三、社區共有部分自檢測點交完成之日起，管理人即接管，並應自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）。
- 四、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，賣方於依約代為管理期間有權委任安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。
- 五、賣方應於申請使用執照時，依法提繳公共基金至台北市主管機關公庫之保管專戶；由管理委員會依公寓大廈管理條例第十八條第一項規定向主管機關報備完成，並依第五十七條規定完成共有部分點交及用印後，據以向主管機關報

備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。

第十七條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、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。

（一）衛浴設備：馬桶 1 年、面盆龍頭 1 年、淋浴龍頭 1 年、面盆 1 年、鏡櫃 1 年、浴櫃 1 年、暖風機 1 年。

（二）全室：磁磚 1 年。

（三）廚具：櫥櫃面板 10 年、五金及滑軌配件終身保固、雙口瓦斯爐、智慧感應單口爐 1 年、排油煙機 1 年、洗碗機 1 年、水槽龍頭 1 年、人造石檯面 1 年、嵌入式冰箱 1 年。

（四）門窗：玄關防火防暴門 1 年、玄關門電子鎖 1 年、鋁門窗 1 年。

（五）大樓外牆及屋頂板未涉及結構之防水自移交日起由賣方保固 8 年。

1. 前項約定若賣方能證明可歸責於買方維護不當或裝潢破壞所致之毀損者，不適用。

2. 本條之保固範圍不含設備所需之耗材及必要之例行性保養。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、雙方同意下列毀損不在賣方保固責任範圍內：

（一）賣方能證明可歸責於買方因素導致之毀損。

（二）因地震、天災或其它不可抗力因素所引起之毀損。

(三) 相關配件因正常使用之自然耗損。

(四) 綠化植栽部分。

第十八條 貸款約定

一、本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，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、買方如需申辦貸款充為本買賣價金之一部分時，應與賣方簽立「代辦貸款委託書」予賣方(如附件八)，並依該約履行各項約定。
- 五、買方如無需辦理貸款或自行辦理貸款時，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付予賣方。

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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、除本契約書另有約定外，買方不得將本契約書所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約書所取得之權利遭第三人假扣押，假處分或強制執行時，如有造成賣方之損害，應負擔相關法律責任。

第二十四條 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。

第二十五條 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、依本條前兩項解除契約且於本契約買賣標的所有權已移

轉登記予買方後始為之者，買方皆應無條件於賣方通知期限內，備齊所需文件、印章交付賣方，以憑辦理回復原狀之塗銷所有權移轉登記。

六、買賣雙方當事人除依第三款及第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 管理使用之特約事項

- 一、為維持本大樓管理及公共安寧、清潔衛生及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應簽立並遵守本大樓管理規約草約【附件九】之規定，且不得與本大樓管理規約之原定意旨抵觸；如有違反者，對因此受有損害之人負損害賠償責任。
- 二、鄰本戶房屋之上、下層、公共空間等需要進入本戶內進行修繕時，買方應同意並配合人員進出與修繕，惟因修繕而導致毀損，責任、費用應由修繕單位負擔。但為便於修繕而預留設之管道間、檢修口等，買方同意不設置固定裝潢及固定物，如有因修繕需要移除或破壞裝潢，其費用由買方自行負責。
- 三、為維護全體住戶之公共權益，交屋後須裝潢者，每戶應繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整及預收三個月清潔費用（清潔費用以實際出工日計算，每天新台幣壹佰元整）

- 一、本契約書自簽約日起生效，本契約書效力對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力。
- 二、本契約書雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約書之權利義務內容僅以載明於本契約書內為準，縱使賣方、賣方人員或代銷人員對本契約書相關事項有所承諾，亦應載明於契約書內始生效力，否則買方不得以該等人員口頭說詞，而對賣方為任何主張或請求。
- 三、本契約書之相關附件視為本契約之一部分。
- 四、本契約書正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。
- 五、本契約書統一採用日曆天。
- 六、本契約書之附件及附圖為本契約書之一部分。

第三十一條 通知送達

買賣雙方有關本契約書互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本契約書所載地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面通知他方，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為送達日期。

第三十二條 未盡事宜之處置

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

本約附件：

- 【附件一】付款明細表
- 【附件二】建造執照
- 【附件三】房屋平面圖
- 【附件四】汽車停車空間平面圖
- 【附件五】約定專用示意圖
- 【附件六】建材設備
- 【附件七】代刻及使用印章授權書
- 【附件八】代辦貸款委託書
- 【附件九】住戶管理規約草約
- 【附件十】個人資料保護法告知事項
- 【附件十一】房屋局部變更處理辦法
- 【附件十二】不動產開發信託

立契約書人：

買方：

國民身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

名稱：晶匯建設開發股份有限公司

法定代理人：陳亮宇

統一編號：83225510

地址：臺北市中山區松江路139號3樓之1

電話：(02) 2503-7228

不動產經紀業：

名稱：敦聯開發有限公司

統一編號：90648351

負責人：邱宗博

公司地址：臺北市內湖區內湖路1段250號12樓

公司電話：(02) 2795-5559

不動產經紀人：

名稱：(簽章)

國民身分證字號：

經紀人證號：

中華民國 年 月 日


【附件一】付款明細表

類別	期別	繳款日期	房地應繳金額 (含車位) 新台幣	備註	
繳款項目	訂 簽	約 金	金 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	
	開 工 款 (2%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	連續壁完成 (3%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	三樓底板完成 (2%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	七樓底板完成 (2%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	結構體完成 (2%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	使用執照申請 (1%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	銀 行 貸 款			仟 佰 拾 萬 仟 佰元整	
	交屋保留款 (5%)			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	房地含車位總價			仟 佰 拾 萬 仟 佰元整	

附註：

- 1、買方應按本付款明細中約定之付款金額，依工程進度繳付賣方。
- 2、賣方之收款憑證概依賣方開立之發票為憑。

【附件二】建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0607號			
起造人姓名	晶園建設開發股份有限公司 負責人：陳亮宇等2名 (詳見附表)			住址	104072臺北市中山區松江路139號 3樓之1		
設計人姓名	鄒永康			事務所名稱	鄒永康建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商二特(原住四)			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層38戶		
建築地點	地址	大同區斯文里大籠街161號 共4筆 詳見附表					
	地號	大同區大同段一小段0541-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	251.47m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	3831.8m ²				其他	522.0m ²
發照日期	114年06月06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48個月內竣工		
工程價	\$ 53,398,670 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
全樓棟地下 附1層	388.97	3.8	防空避難室(非空間)共17筆(詳見附表)				
總計:						3831.8	m ²
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 局長簡瑟芳 中華民國一十四年六月六日			
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令辦理。 2. 違章公訴安全條例第103條、建築法第58、60、89條處罰。							

【附件二】建造執照

臺北市府都市發展局建造執照附表		114建字第0607號
起造人: 春作投資興業股份有限公司 負責人:陳亮宇 晶匯建設開發股份有限公司 負責人:陳亮宇		
建築地點: 大同區斯文里大龍街161號	大同區斯文里大龍街167號	
大同區斯文里大龍街165號	大同區斯文里大龍街163號	
地號: 大同區大同段一小段0541-0000號 大同區大同段一小段0543-0000號	大同區大同段一小段0542-0000號 大同區大同段一小段0544-0000號	
建築物概要: 全棟棟地下001層、面積:388.97m ² 、高度:3.8M、用途:防空避難室兼停車空間	全棟棟地下002層、面積:352.47m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間、機房	
全棟棟地下003層、面積:383.0m ² 、高度:3.4M、用途:停車空間、機房、水箱	全棟棟地上001層、面積:251.47m ² 、高度:4.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)(G3)店舖、管委會空間、梯廳、地上層停車空間	
全棟棟地上002層、面積:210.79m ² 、高度:3.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)	全棟棟地上003層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	
全棟棟地上004層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	全棟棟地上005層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	
全棟棟地上006層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	全棟棟地上007層、面積:201.78m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	
全棟棟地上008層、面積:201.78m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	全棟棟地上009層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 222.86m ²	
全棟棟地上010層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 222.86m ²	全棟棟地上011層、面積:222.86m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 222.86m ²	
全棟棟地上012層、面積:219.36m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	全棟棟突出物001層、面積:31.08m ² 、高度:3.0M、用途:機房	
全棟棟突出物002層、面積:31.08m ² 、高度:3.0M、用途:水箱、機房		
雜項工作物: 土方10816m ³ 、面積0.0m ² 圍牆:長度40.87m 排水溝:長度88.0m、高度140.0m		
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		
注意事項: 1. 首次掛號日期:《114》年《1》月《9》日(法令適用日期:114年1月9日)。 2. 建築地點:大同區斯文里。 3. 實設空地《270.53》平方公尺。 4. 法令適用日於105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。 5. 結構專業技師:《知成工程顧問有限公司》,技師:《趙隆瑞結構》技師。 6. 地質調查專業技師:《日太興工程有限公司》,技師:《賴至中大地》技師。 7. 電機專業技師:《新偉冷凍空調技師事務所》,技師:《廖偉廷空調》技師。 8. 拆除執照併案辦理,拆除面積《557.15》平方公尺(含有產權401.72平方公尺,無產權部分155.43平方公尺),共《4》戶。拆除門牌:《台北市大同區斯文里大龍街161號、台北市大同區斯文里大龍街163號、台北市大同區斯文里大龍街165號、台北市大同區斯文里大龍街167號》由鄭永康建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。 9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。 10. 原有執照併案作廢:原建照執照:62建(大同)(民)字第003號、原使用執照:62使字第1160號。 11. 已領得拆除執照:113拆字第0102號拆除執照。 12. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於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。		

【附件二】建造執照

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0607號

注意事項：

1. 本次新設空調設備並已涉及內政部訂頒「建築物空調設備專業工程部分專業技師簽證項目」，列入工程申報第一次開工樓版勘驗(如施作逆打工法，則為申報1樓樓版勘驗)時必要檢附之書圖文件查核。
14. 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、鐵鋁窗、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。
15. 昇降機(1)部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
18. 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。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
21. 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。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 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。
24. 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212.79平方公尺，屋頂平臺綠化面積為107.9平方公尺。
25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積 107.9平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送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等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
29. 如變更污水排放口位置，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。
30. 基地坐落臺北航空站(進場面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度45.9公尺，本案申請建築物絕對高度45.9公尺，尚無影響飛航安全。
31. 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，內部裝修未竣工竣前，不得核發使用執照。
32. 拆除執照(含併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
33. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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。
34. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為219.83立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
35. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積251.47平方公尺)與建照核定工程期限(48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，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
36. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
37. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
38. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年11月4日北市都建字第1136044233號函核准重建計畫，其獎勵容積為540.27平方公尺，容積獎勵額度為34.5%在案；實際使用獎勵容積為540.27平方公尺，容積獎勵額度為34.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
39. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣1,768,980元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
40. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣5,306,940元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
41. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得

【附件二】建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照附表

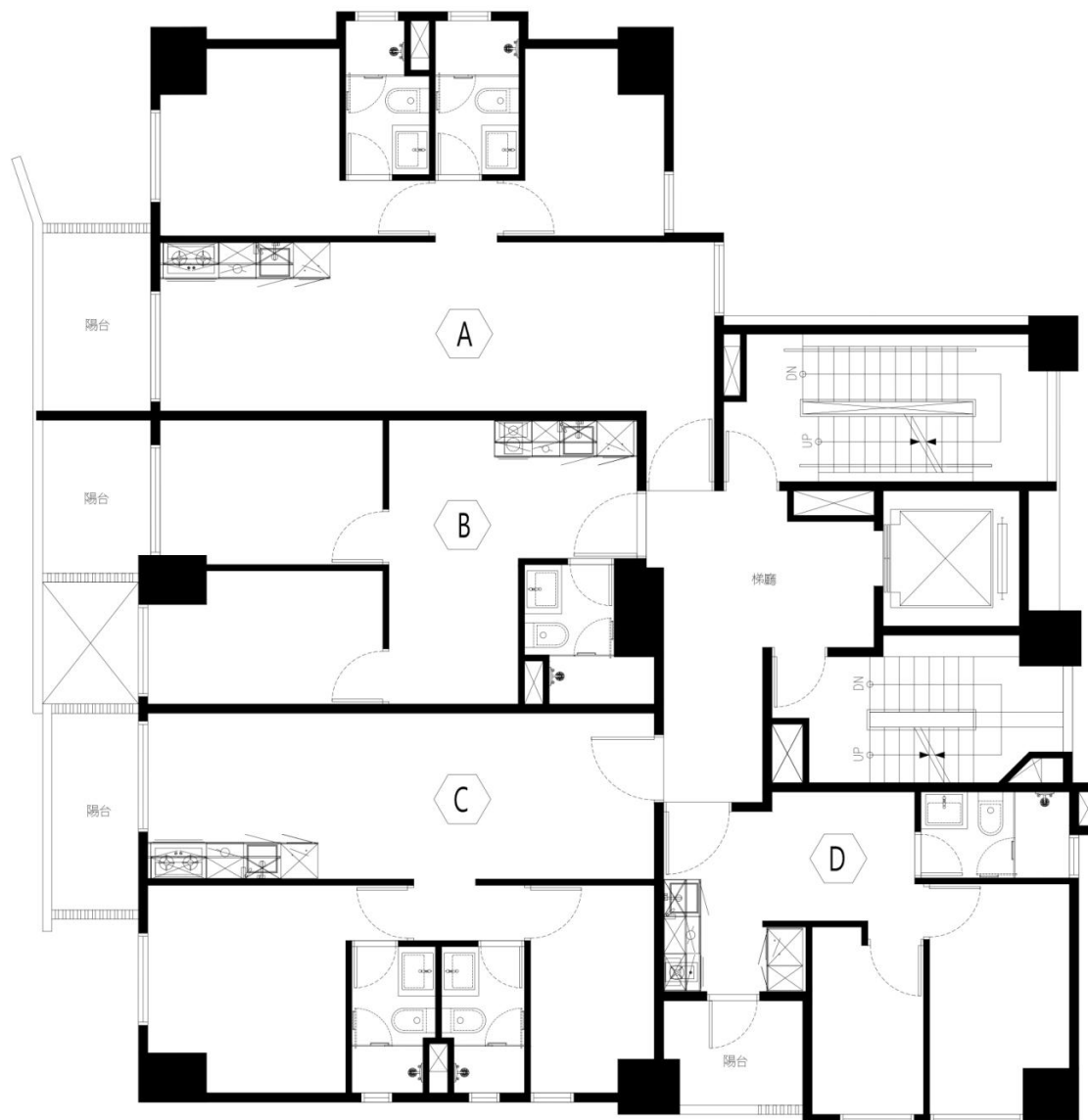
114建字第0607號

注意事項：

- 使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣5,306,940元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 42.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台灣省結構工程師公會114年4月23日(114)省結技(13)烈字第3682號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 43.(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。
- 44.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。
- 45.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 46.起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 47.建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

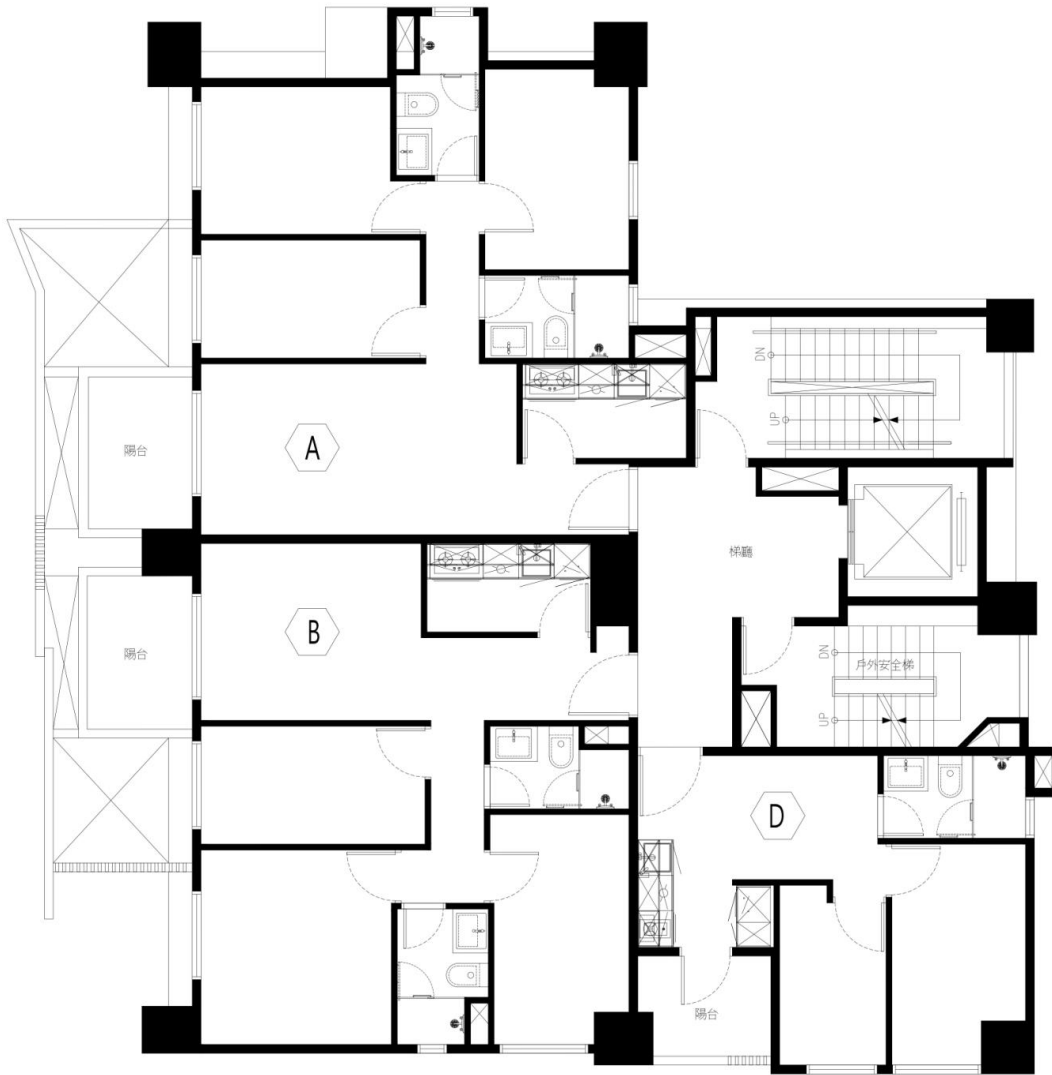


【附件三】房屋平面圖



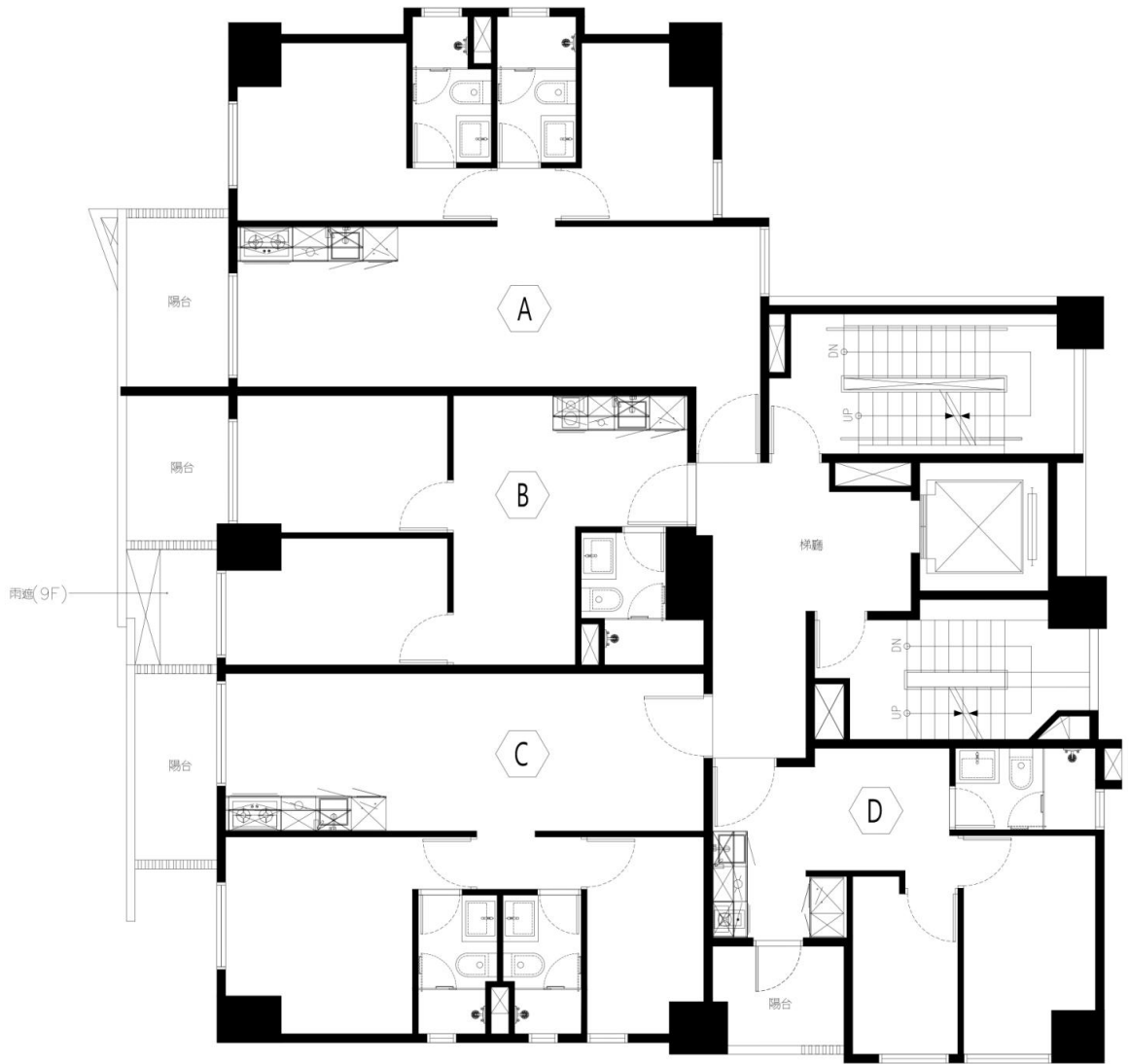
三至六層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



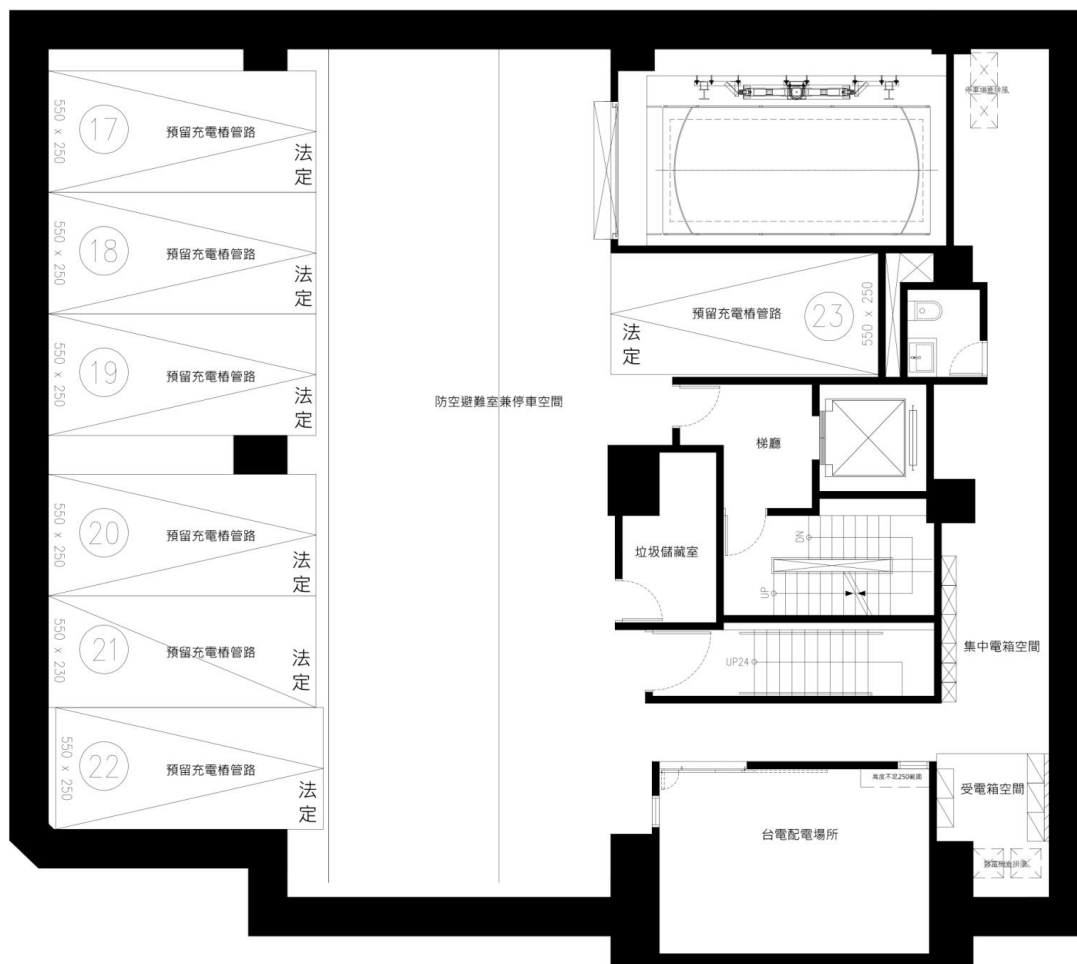
七至八層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,
仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



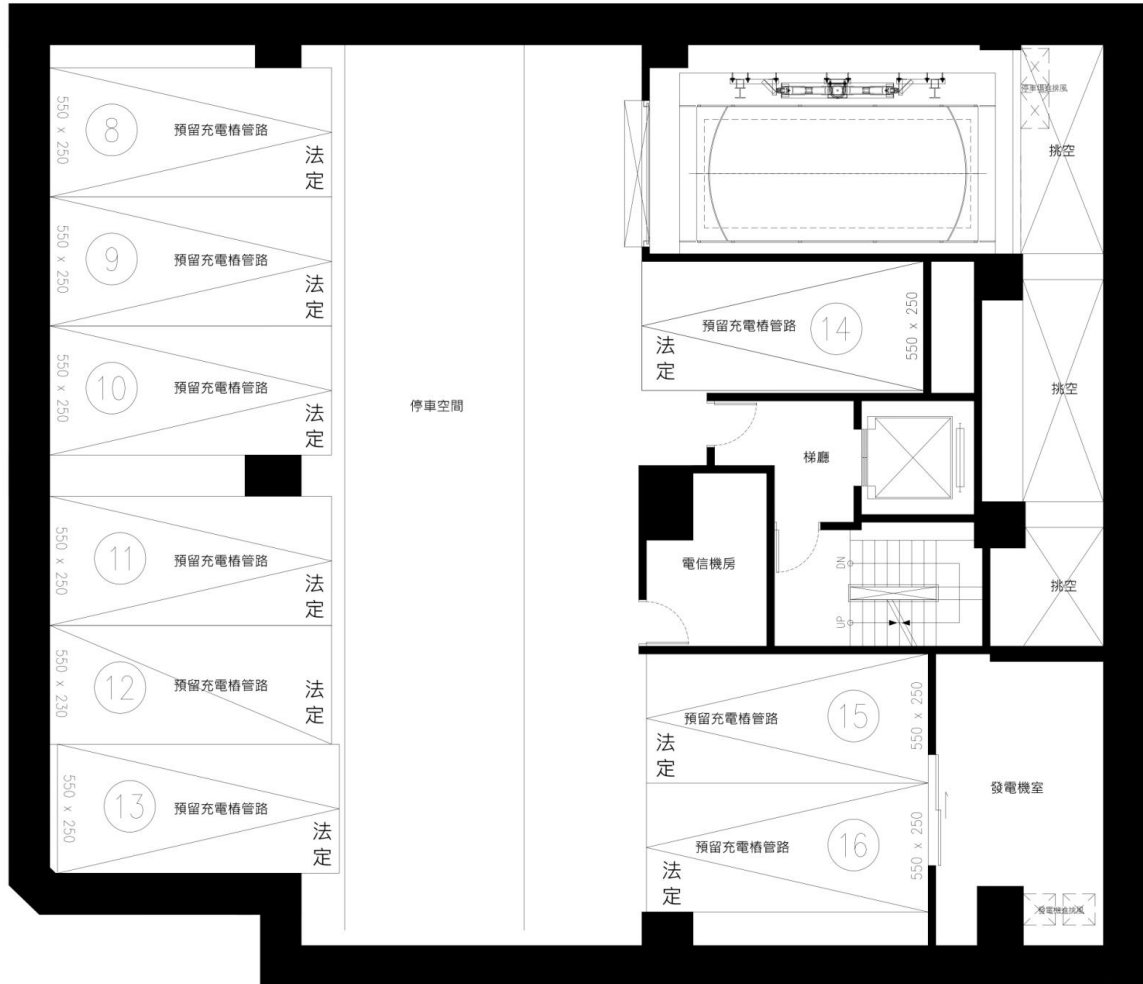
九至十一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,
仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



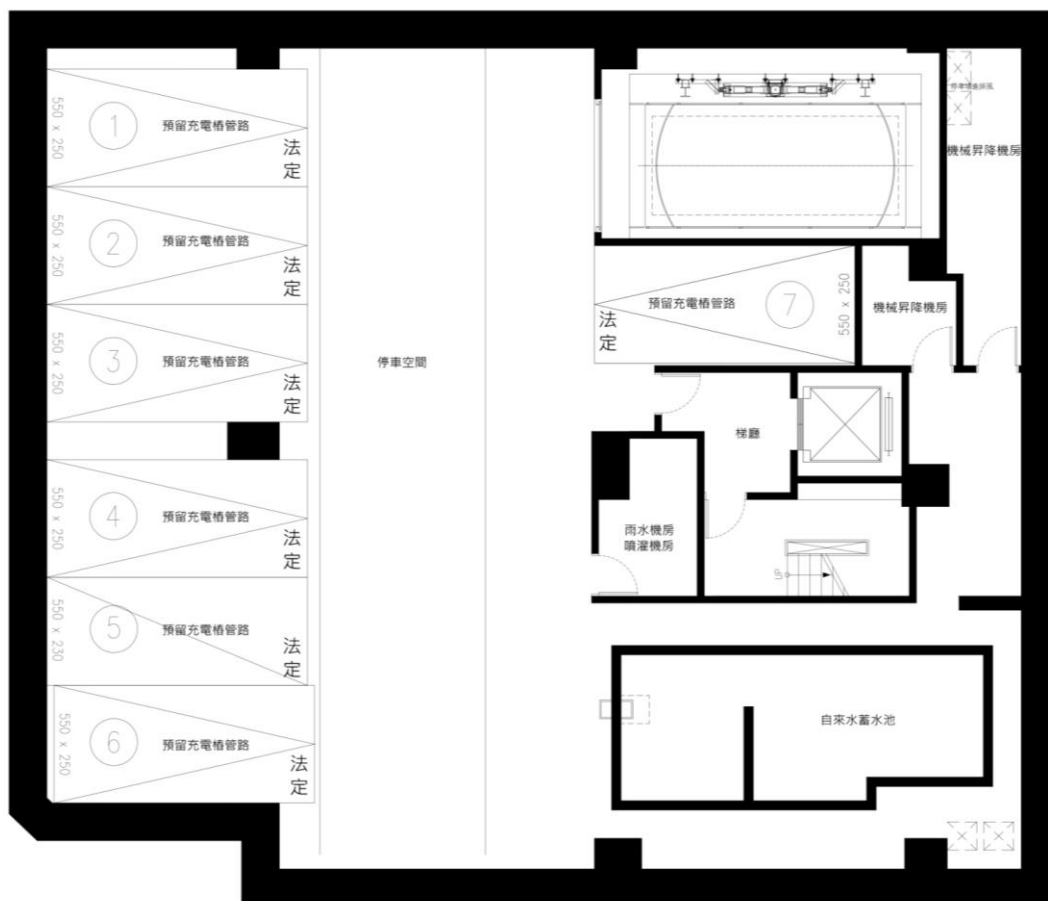
地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下二層平面圖

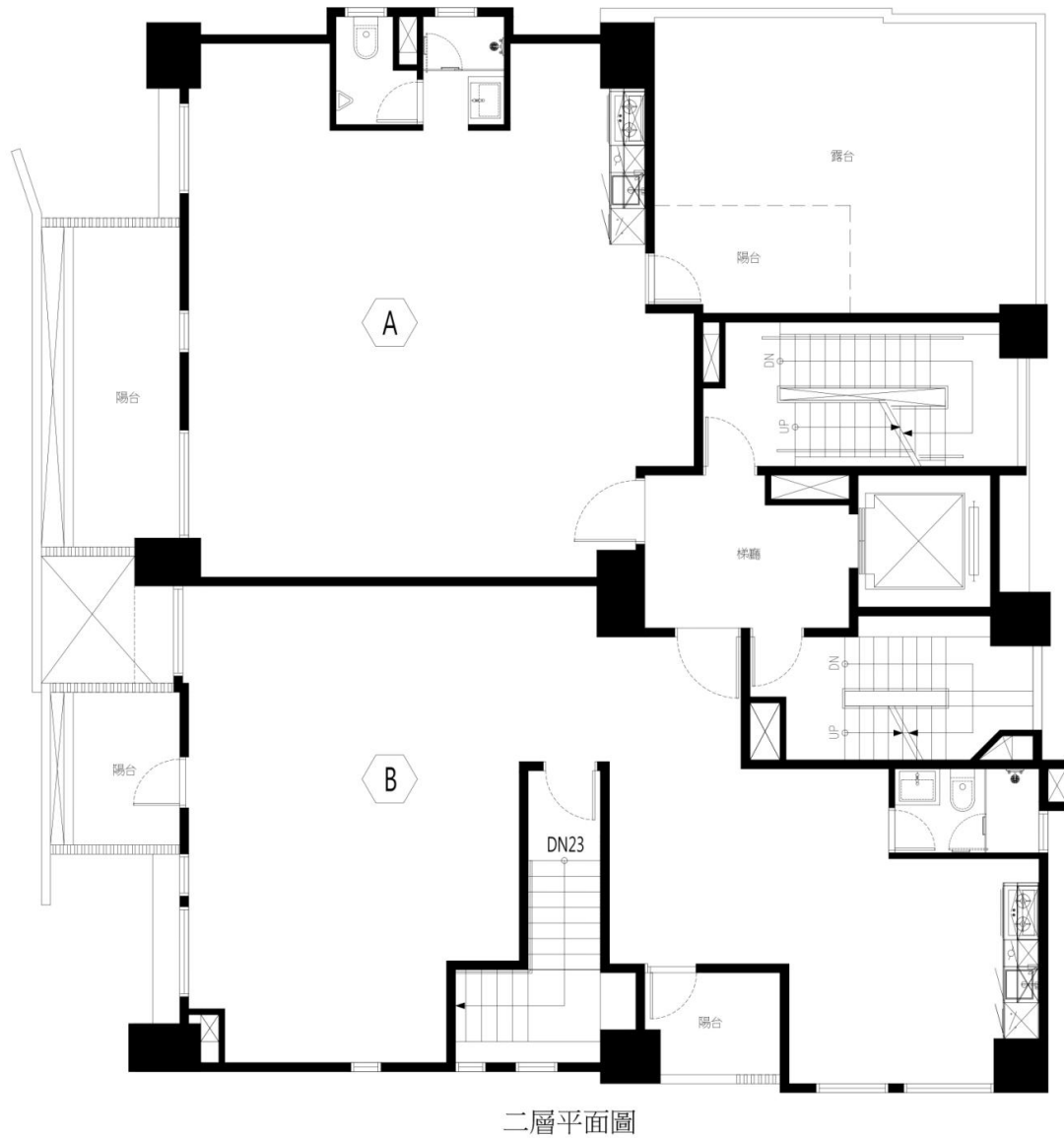
此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



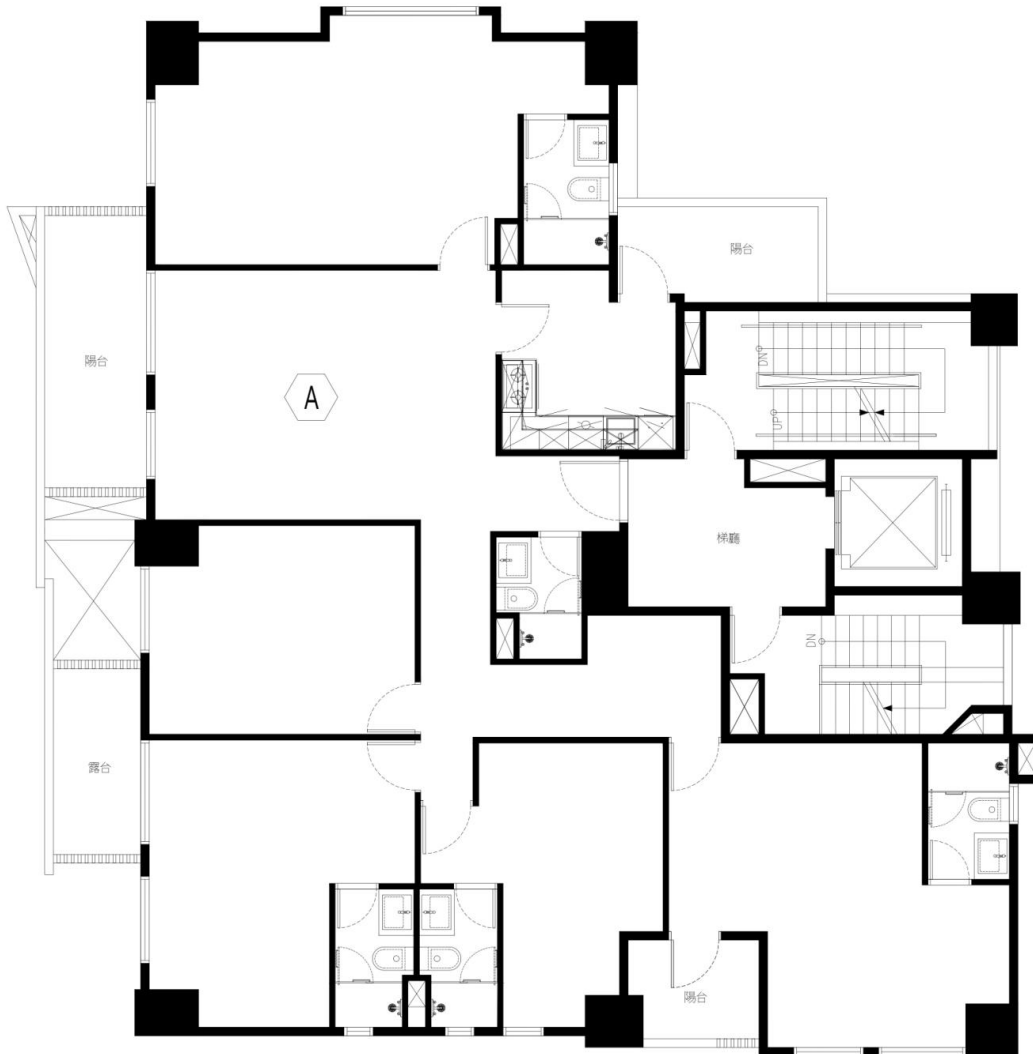
地下三層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,
仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

【附件五】約定專用示意圖



此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,
仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,
仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

【附件六】 建材設備

※結構

- 一、本案結構經專業技師及電腦計算分析，整體結構採鋼筋混凝土（RC）設計，耐震、防颱、抗壓、防火等特性，皆符合內政部頒布之建築技術規則規定。
- 二、本案嚴格要求廠商使用無輻射汙染之鋼筋。混凝土方面使用國家標準規範 CNS 規定之材料拌和之混凝土，且符合氯離子檢測標準或無其它對人體有害之類似物。

※外觀

- 一、本例外觀委由知名建築師整體精心設計，外牆部分採用天然石材搭配精緻面磚、金屬飾板及格柵。燈光部份經由專業照明公司精心設計。景觀設計由老圃造園工程股份有限公司整體規劃，公設部份則由呈境設計根據大同區沿革的文化及歷史背景規劃。

※大廳及梯廳

- 一、大廳：
 - (1) 平頂：防火耐燃之矽酸鈣板等，搭配其他材質整體設計規劃。
 - (2) 牆面：天然石材、磁磚、木飾材等，搭配其他材質整體設計規劃。
 - (3) 地坪：天然石材、磁磚等，搭配其他材質整體設計規劃。
- 二、梯廳：
 - (1) 平頂：防火耐燃之矽酸鈣板等，搭配其他材質整體設計規劃。
 - (2) 牆面：天然石材、磁磚、木飾材等，搭配其他材質整體設計規劃。
 - (3) 地坪：天然石材、磁磚等，搭配其他材質整體設計規劃。

※電梯

- 一、電梯採用日立永大、東芝、台灣三菱廠牌。

- 二、電梯廂體內部整體設計；具錯按消除功能並附通風扇。具防夾功能、加設停電時自動切換至緊急電源及地震時直達最近樓層後開門之功能。箱體內設監視系統及緊急求救鈴、對講機等設備。並設有門禁卡感應系統。

※樓梯間

- 一、平頂及牆面：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、地坪：止滑磁磚。
- 三、搭配扶手、欄杆。

※鋁門窗

採用不二、三協、YKK 氣密、水密鋁窗。房間、客廳搭配 6mm+6mm 強化膠合玻璃並附紗窗；兼具防颱、防水、氣密、隔音之效果。採用之鋁窗皆通過風雨試驗並通過氣密、水密等 CNS 要求之規範標準。

※門窗

- 一、玄關門：藝術防火防暴金屬門搭配 BOSCH 多功能電子鎖、PHILIPS 多功能電子鎖、Yale 電子鎖、影像對講機及門禁系統。
- 二、臥室門：實木門搭配水平鎖、門止。
- 三、浴室門：實木門搭配水平鎖、門止及防水門檻。

※內牆

室內隔間採用 ALC 輕質磚隔間牆。

※地坪

- 一、客廳、廚房、餐廳、臥室地坪鋪設歐冠（貝拉）、冠軍、三洋之地磚 60cm*120cm。
- 二、浴室地坪鋪設歐冠（貝拉）、冠軍、三洋之止滑地磚 30cm*60cm。
- 三、陽台地坪鋪設歐冠（貝拉）、冠軍、三洋之止滑地磚。

※牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、浴室：歐冠（貝拉）、冠軍、三洋之磁磚 30cm*60cm。
- 三、廚房：貼烤漆玻璃、進口磁磚。
- 四、陽台：歐冠（貝拉）、冠軍、三洋之磁磚 15cm*70cm。

※平頂

- 一、客廳、餐廳、臥室：均為 ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、浴室、廚房：矽酸鈣板搭配 ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 三、陽台：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆等或企口天花板。

※衛浴設備

- 主臥浴室：採用 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch 廠牌面盆，另附鏡櫃、浴櫃及 KOHLER 電熱毛巾架等整體衛浴配件，馬桶採用 TOTO、KOHLER、PANASONIC 廠牌全自動馬桶，淋浴龍頭採用 HANSGROHE、TOTO 廠牌，面盆龍頭採用 HANSGROHE、TOTO 單槍龍頭，排氣設備搭配 KOHLER、TOTO、PANASONIC 廠牌暖風機。
- 客浴：採用 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch 廠牌面盆，另附鏡櫃、浴櫃及毛巾架等整體衛浴配件，馬桶採用 TOTO、KOHLER、PANASONIC 廠牌全自動馬桶，淋浴龍頭採用 HANSGROHE、TOTO 廠牌，面盆龍頭採用 HANSGROHE、TOTO 單槍龍頭，排氣設備搭配 KOHLER、TOTO、PANASONIC 廠牌暖風機。

※ 廚房設備

廚具採用德奧系列進口廚具板搭配杜邦石檯面爐具及烤漆玻璃或精緻磁磚內牆。爐具、抽油煙機等二機採用林內、櫻花產品；不鏽鋼水槽搭配高級冷熱混合式單槍龍頭並附 EVERPOLL 廚下型加熱飲水機，洗碗機採用 GLEMGAS、BOSCH 或林內廠牌，崁入式冰箱採用 ELECTROLUX、BOSCH 或 INDESIT 廠牌。以上廚具設備依照各戶空間實際大小整體規劃調整之。

※ 冷氣設備

統一配置台灣三菱、大金、日立之品牌室外機。

※ 電器設備

- 一、電線、電纜：採用華新麗華、太平洋廠牌。所有配管皆採用 CNS 正字標誌 PVC 管配置。
- 二、開關、插座：照明開關採用大型面板開關且附指示燈。
- 三、戶內開關箱：開關箱內均配置無熔絲開關及漏電斷路器。
- 四、電氣規格：各戶內採用單相三線式 110V/220V。獨立電錶集中設置，公共用電另配有公用電錶。
- 五、本案有緊急發電機與一座緊急插座，停電時可供發電。
- 六、平面車位預留電動車充電之線槽。

※ 視訊網路設備

- 一、大樓於屋頂設置電視共同天線並設置寬頻網路設備至大樓機房，各戶客廳、臥室皆預留電視電話及寬頻網路線出線口。
- 二、有線電視、電話及網路由各戶自行申請。

※ 給水排水設備

- 一、本案採用間接供水，除總錶外，各戶設置獨立水錶。自來水經總錶後進入蓄水池，採自動交替揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由各戶獨立水錶分送至各戶使用。
- 二、汙水和排水管確實區分，且排水管路配置吸氣閥工法施作，有效阻絕管路內異味進入戶內，確保各戶生活品質。

三、各戶內熱水給水管採用不鏽鋼管。

四、地下室進入水箱前設置高級過濾設備，有去除泥沙、鐵鏽及雜質。

※屋頂

屋頂層結構採防水責任施工，屋頂層依法規設置避雷針保護全區範圍。

※廚餘及垃圾儲藏室

大樓統一規劃一般垃圾及資源回收暫存回收區，並設置垃圾冷藏設備以盡量避免異味產生。

※監控管理系統

一、門禁管理：一樓大廳、大樓公共出入口、地下室梯廳出入口及電梯皆設立感應式讀卡機或指紋辨識系統等設備；並可由管理中心遠端控制開啟。

二、停車管制：車道出入口處設置感應器；並可由管理中心遠端控制開啟。

三、監視器系統：一樓大廳、大樓公共出入口、車道出入口、地下室梯廳出入口及電梯等公共空間適當設置監視連線系統。

四、安全系統：於電梯內、屋頂層、地下室或其他適當位置設置緊急求救鈕及緊急對講機，以與管理中心連線。車道設置感應線圈或感應器啟動警示器，以確保出入安全。

五、消防系統：設置火災受信總機，消防各類設備自動監視。

※消防系統

本案所有消防設備、防火區劃、避難動線皆按政府所訂定之法規施作，經過消防檢查通過。如消防法規另有規定，依其規定辦理之。

※特約事項

本附件所列之建材，基於下列情形得更換同級品以上之其他廠牌。

一、因停產、停止進口或法令禁止使用時。

二、經主管機關要求或法令變更，本公司得配合修改各立面外觀及公共空間。

三、各項建材設備品牌、樣式、規格尺寸、顏色應按本建材設備表所載範圍。

四、天然石材、磁磚、金屬或木質，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意以施工當時採購為準。

【買方確認簽章：】

【附件七】代刻及使用印章授權書

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得就基地案名『圓山崙宇』房屋編號____棟____樓，第____層____號汽車停車位之有關（A）代辦貸款及領取銀行貸款項《含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等》（B）辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取《含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等》（C）自來水、電力等之過戶申請或變更等相關手續之使用（F）不動產成交案件實際資訊之申報（G）其他依據本約應由買方用印或申請者。
- 三、本項授權代刻之印章使用於前述資料書表等，賣方不得用於使用範圍以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本式印章依本書第二條使用時之異議，否則一概無效。
- 五、在授權範圍內賣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。
- 六、買方若自行提供印章予賣方者，買方同意對該印章之授權賣方使用範圍與本同意書內容相同。
- 七、本項委託授權或其受託人授權本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人：

買 方：

國民身分證字號：

戶籍地址：（同前）

聯絡地址：（同前）

聯絡電話：（同前）

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購晶匯建設開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之『圓山崙宇』編號_____棟_____樓，第_____層_____號汽車停車位，特委託賣方就上開房地及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開房地及汽車停車位之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以資抵繳房地付款明細中之銀行貸款）。
- 二、買方授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地所有權移轉及抵押權設定登記手續。
- 三、買方應以所訂購之房地及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。
- 四、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立撥款委託書使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。
- 五、買方並應於簽約同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額），其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。
- 六、買方應依賣方之通知辦理貸款手續（包括撥款委託書等撥款手續文件）。若買方未能如期完成相關手續，則不辦理貸款，依本契約書第十八條約定辦理。

- 七、買方同意在貸款銀行對保後，除經買方提出客觀證據證明本件買賣標的物有違反本約第十條第二款、第三款其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，中途不得異議或片面向金融機構解除貸款契約或阻止金融機構撥款予賣方，否則賣方得依照本契約書第八條逾期付款規定處理。
- 八、本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜悉依各該雙方所定之預定房屋買賣契約書訂立條款辦理。

立委託書人：

買 方：

國民身分證字號：

戶 籍 地 址：（同前）

聯 絡 地 址：（同前）

聯 絡 電 話：（同前）

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】住戶管理規約草約

本社區「圓山崑宇」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

簽署合約

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約法源係依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶（含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等）。
- 二、本社區座落於台北市大同區大同一小段 541、542、543、544 地號等 4 筆土地內之建築基地興建之【圓山崑宇】，範圍如台北市政府建築執照號碼：114 年 06 月 06 日 0607 號建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱本社區）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：
 - （一）專有部分：係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用之露台，依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。公共設施或露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

(四) 約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。

二、約定專用戶別：

本案地上二樓 A 戶空間連接之庭院（即【附件五】所示 A-2F 約定專用），約定由連接之當戶區分所有權人無償依法專用並負管理維護之責。

依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。公共設施或露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，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、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

- 三、本社區、建築周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀（含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等，（若有）維護使用，起造人（含委託之銷售公司）於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另，起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。
- 四、本社區地下室（含停車空間）、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部（含約定專用）均為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。
- 五、機車停車位統一移交管委會管理，且與汽車位相鄰之機車位，該汽車位有優先承租權。

第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區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（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任（第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開）。
- 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，應在前項開會通知中載明並

公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂立或變更。
- (二) 本社區之重大修繕或改良。
- (三) 本社區有本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人之強制出讓。
- (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。但該約定專用顯已違反公共利益，經管委會訴請法院判決確定者，不在此限。

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

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之。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。

九、開會通知之發送，以開會前十五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，除第三項第一款至第五款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項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本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，該決議即為成立。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專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算（惟計算應出席總戶數時仍應計入）。

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占之比例。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

十四、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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。

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委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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委會負保管之責，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。

第二章 管理組織及管理約定

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，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- 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。
- 五、委員三名。

前項委員名額，合計七名；得視社區狀況予以調整，並得置候補委員二名。

委員名額分配方式，採不分配方式為之。

主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

另如選任委員不適任時，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有

權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第 六 條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二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明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議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、有關管委會之會議記錄，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。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 七、委員因故不能出席管委會時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第 七 條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。（副主委代理主委除外）
- 三、管理委員應以下列方式選任：

建議：

 - (一) 選舉：採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所

有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二) 推選：以連署推舉方式產生管理委員，被推舉者獲連署人數不得少於該分層之區分所有單位數 1/3 以下，始得擔任管理委員。

四、委員之任期為期一年，連選得連任一次；管理委員為無給薪榮譽職。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

(三) 任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二) 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

(三) 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員（或指定專責委員）召集該棟區分所有權人，重新連署推舉產生新任管理委員遞補，接續連任期。

七、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管委會，並依管委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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護費用（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、管委會之決議。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

為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法（公寓大廈管理條約細則第五條如下表）提撥公共基金總金額新台幣捌拾伍萬零仟玖佰捌拾元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。

(二) 管理費。

公寓大廈管理條約細則第五條

本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：

- 1.新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。
- 2.逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。
- 3.逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。
- 4.逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。

前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。

政府興建大樓之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

房屋每坪管理費新臺幣壹佰伍拾元整。

汽車車位管理費新臺幣壹仟元整/每車位。

機械平面車位管理費新台幣壹仟伍佰元整/每車位。

機車車位管理費新臺幣壹佰元整/每車位。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

- 三、本社區須裝潢者，每戶應繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整及預收三個月清潔費用（清潔費用以實際出工日計算每天新台幣壹佰元整）予賣方，俟裝潢工程完畢，確認無損壞公共設備及無裝潢廢棄物或無污染公共區域環境未清除完畢時，無息返還裝潢保證金及剩餘清潔費用。如有損壞公共設備及裝潢廢棄物或無污染公共區域環境未依管理委員會規定時間內完全清理復原，管理委員會有權利代為修繕及清理，其費用由裝潢保證金中扣除。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。
- 五、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 5% 至 20% 收繳（其標準由管委會訂定之），其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 六、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，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管委會為執行財務運作業務，應以管委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）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - （三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - （四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良（重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者）。

(四) 供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

(五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條 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。

第十四條 專有部分及約定專用部分之使用限制

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。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

- 三、本社區二樓 A 戶露臺，依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。
- 四、公共設施或露台等依約定由當戶專用者，應合於法令規定管理使用，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、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，當戶同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

第十五條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓犬的排泄物應隨時隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼

海報、告示，如欲張貼租售屋海報時應依統一規定之方式及地點張貼之。

十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條 公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安全。

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。

四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。

五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。

八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。

九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。

十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。

十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。

- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。
- ※本規約第十五條及十六條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定相關罰責以管理之。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 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，管委會應按下列規定處理：

(一) 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、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) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺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，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本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，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反本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) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執

照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反本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，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委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) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反本條例相關規定經依本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，管委會得聲請法院拍賣之。

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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。

二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。

三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

四、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其他各項規定。

五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人

(或使用人)不得違反本規約及其他各項管理之規定，
並應向管委會提切結書。

六、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他
相關法令之規定辦理。

七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未
依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

立住戶規約人：

買 方：

國民身分證字號：

戶 籍 地 址：(同前)

聯 絡 地 址：(同前)

聯 絡 電 話：(同前)

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】個人資料保護法告知事項

茲依個人資料保護法第8條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項，請 台端詳閱後簽名確認已受告知：

- 一、蒐集之目的：本公司基於主管機關相關法令或與 台端間不動產買賣契約約定，於履行不動產買賣契約權利義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。
- 二、蒐集之個人資料類別：本公司蒐集、處理及利用 台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；台端於不動產買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 台端之不動產買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式：
 - (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間／台端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - (二) 地區：中華民國領域內。
 - (三) 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與台端不動產買賣相關之單位與個人等。

(四) 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

四、依個人資料保護法第3條之規定，台端得向本公司行使下述權利：

(一) 要求查詢或閱覽本公司所蒐集屬於台端之個人資料或請求製給複本，惟本公司得酌收必要之成本費用。

(二) 請求補充或更正個人資料。

(三) 請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料；惟本公司得依據個資法之規定，若因執行職務或業務所必須或為遵循其他法令之規定，得依法拒絕台端之請求。

五、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，台端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障台端權益或恐受主管機關之處罰。

受 告 知 人：

國民身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】房屋局部變更處理辦法

第一條：買方如要要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於賣方通知之期限內向賣方以書面提出，並經賣方之書面同意方得變更。如未提出，買方放棄變更，則按平面圖（附件三）配置施工。

第二條：申請房屋變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不影響他戶權益、建築物外觀、消防、水電管道、公共設施及結構為原則，外部變更及損鄰施工等概不受理。

第三條：變更項目之單價以本公司所訂之統一單價表為準，變更工程款之計算以增加項目總價扣除減少項目總價，其差額為追加款或扣除款，惟扣除款於交屋時結算費用退還買方。前列增加項目總價含變更設計管理費及營業稅，減少項目總價則扣減變更設計管理費百分之十（未稅）。房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，買方應於賣方通知期限內將應繳付之追加款存入賣方指定專戶，並完成確認手續，否則變更申請作廢，由賣方按原設計圖施工。

第四條：相關本戶施工圖面種類甚多，難以一一提供，如買方需要，請於變更前，以書面通知賣方提供所需圖面。

第五條：申請變更以一次為限，且在通知後依指定期限內辦理變更，並於賣方通知書期限內變更完成，逾指定期限恕不受理。

立同意書人：

買 方：

國民身分證字號：

戶 籍 地 址：（同前）

聯 絡 地 址：（同前）

聯 絡 電 話：（同前）

中 華 民 國 年 月 日

【附件十二】不動產開發信託

預售屋不動產開發信託證明書

緣春作投資興業股份有限公司、晶匯建設開發股份有限公司（即預售屋及其坐落基地之賣方，下稱賣方）就座落於台北市大同區大同段一小段 541、541-1、542、543、544 地號等 5 筆土地開發興建之「大同區大同段」建案（以下簡稱本專案），依與地主之合建契約實際選屋協議所分得之土地及房屋，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，分別委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、僑緞建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理預售屋不動產開發信託及建築經理查核事項，並於中華民國 114 年 03 月 05 日簽訂信託契約書在案。信託及相關建築經理業務事項，摘要如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下；本建案之建造執照之全部起造人名義、建物受託機構及建案管理機構之名稱，則以信託方式變更為建經公司名下，且明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，受託人因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。
- 伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：
 - 一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。
 - 二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目

【附件十二】不動產開發信託

- 的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- 四、前條所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 六、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理，並應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，受託人及建經公司不負損害賠償責任。
- 七、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本預售屋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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。
- 八、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意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。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 九、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：www.tcbbank.com.tw/，查詢途徑為：[台中銀行首頁/信託服務查詢/預售屋收款信託專戶查詢(承購戶專區_以建案查詢)]；買方如發現下列情形得透過查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 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。
- 十、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

【附件十二】 不動產開發信託

費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

特此證明。

此致

預售屋及其坐落基地之賣方：春作投資興業股份有限公司

晶園建設股份有限公司

受託人：台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 李瑞倉

代理人：信託部協理 許銘仁

營利事業統一編號：5181

地址：台中市西區民權路

受委任人：僑鏡建設股份有限公司

代表人：林德

營利事業統一編號：201

地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

中 華 民 國 114 年 6 月 10 日

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項（此為參考）

一、適用範圍

本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。

前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以不動產開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，有下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

- （一）要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。
- （二）簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地

者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

（一）第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

（二）本契約範本有關停車位部分，適用於不具獨立權狀之停車位。

六、屋簷、雨遮測繪登記規定

一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。

七、第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

（一）本房屋共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。

（二）第二款本房屋共有部分面積之分配比例計算，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或以其他明確之計算方式列明。故本房屋共有部分面積計算，係以上述分配比例乘以本建案共有部分總面積。

（三）參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

1.銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。

2.預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。

- (四) 依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令意旨，區分所有建物共有部分之區分，應與依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附之專共用圖說及規約草約內容相符；如該圖說標示未區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，則該區分所有建物共有部分應編列為一個建號，由全部區分所有權人共有。

八、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

九、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢測

- (一) 第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋之檢測，請洽詢行政院原子能委員會。
- (二) 同款有關本預售屋之材料不含未經處理海砂之檢測，消費者除可請賣方提供相關檢測報告外，亦可攜帶600公克結構物之混凝土塊或50至100公克之砂樣，逕向取得財團法人全國認證基金會（TAF）認證之測試實驗室委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔），並得向當地主管建築機關洽詢。

十、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十八條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地讓與或轉售條件

關於第二十條房地讓與或轉售條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高萬分之五，以供參考。

十五、違約金之約定

違約金數額多寡之約定，買賣雙方於簽約時，得視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況磋商協議，並不得較內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，更不利於消費者。

十六、消費爭議之申訴與調解

(一) 因本契約發生之消費爭議，雙方得選擇利用訴訟外紛爭處理方式：

1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；消費者申訴未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。
2. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市、區調解委員會聲請調解。
3. 依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。

(二) 消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市、區調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事

人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三) 訴訟外紛爭處理方式相關網址：

1. 行政院消費者保護會申訴及調解系統：<https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/>
2. 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：
<http://adrmapp.judicial.gov.tw/>

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）居間或代理者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

十九、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。如為特定目的外之利用如行銷等，依法應經買方同意者，賣方應明確告知特定目的外之其他利用目的、範圍及同意與否對其權益之影響後，由買方單獨為意思表示。

二十、房地合一稅

消費者購買預售屋轉成屋後再出售，依所得稅法申報房地合一稅時，該成屋之持有期間不併計預售階段，消費者如有疑義，請洽詢戶籍地國稅局。