

【寶舖全健築知行】房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：寶舖建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『寶舖全健築知行』(以下簡稱本社區)房屋買賣事宜經雙方同意簽訂買賣契約書(以下簡稱本契約)，爰合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少五日)，甲方對全部條款及雙方之權利義務已充分瞭解。

甲方簽章：

乙方簽章：

第二條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本社區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 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

(一)臺北市大安區瑞安段二小段 513、514、515、516、517、518 等六筆地號，基地內『寶舖全健築知行』甲方承購____戶____樓房屋共壹戶，為主管建築機關核准民國__年__月__日之○○建字第○○○○號建築執照【建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式

機械式其他倉儲式機械(升降)停車位，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，其車位規格為：

平面式大停車位，長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。

平面式小停車位，長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。

倉儲式機械(升降)停車位，長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺，適合車種合計載重_____公斤。

甲方了解為提升使用效率，本社區地下五層倉儲式機械(升降)停車位設備採隨機式停放，即隨到隨停，將車輛收納至最近空位，並非固定位置。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。

(二)前款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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之，其比例為_____%，計算方式係以停車空間面積共計_____平方公尺，占共有部分總面積_____之比例計算。【建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四】。

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

(四) 甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得作為其他用途，甲方購買之停車位屬法定及自行增設者，其使用方法及限制並依【附件三】「車位使用約定書」之約定辦理。

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____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.附屬建物陽台面積計_____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_____ %。

二、車位面積共計_____平方公尺（_____坪）。

三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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、本社區共有部分總面積計_____平方公尺(_____坪);專有部分總面積計_____平方公尺（_____坪）。前項共有部分之權利範圍係扣除車位持分後依買受專有部分面積與全棟專有部分總面積之比例而為計算基準，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。倘因相關公共單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理主管事業單位登記，登記坪數若有誤差依本契約第六條房屋面積誤差處理。

三、本社區一層店鋪(A、B、C)共有部分騎樓（A、B、C)總面積計_____平方公尺（_____坪），店鋪(A、B、C)專有部分總面積計_____平方公尺（_____坪）。前項共有部分之權利範圍係依店鋪(A、B、C)相鄰之騎樓（A、B、C）面積佔騎樓（A、B、C）總面積之比例而為計算基準。

第六條 房屋面積誤差及價款找補

一、房屋面積係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。雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。

- 二、依第四條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積之單價計算(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、本條第二項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第七條 契約價款

- 一、本契約買賣總價為

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

- (一) 房屋價款

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整，

- 1、專有部分

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

- (1)主建物部份

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

- (2)附屬建物陽台部份

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

- 2、共有部份

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

- (二) 車位價款 新台幣____佰____拾____萬元整。

第八條 履約擔保機制：

本社區應辦理履約擔保，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兆豐國際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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方(如附件九)。

價金返還之保證

本社區由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、按本契約【附件一】「付款期別明細表」之規定，甲方須於乙方通知繳款期限內至乙方指定之銀行信託專戶(詳列如下)以現金或即期支票一次繳清該期款。

(一) 戶名：

(二)帳 號：

(三)匯款銀行：

二、甲方同意除簽約款及開工款外，於接獲乙方書面掛號繳款通知七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，應依已完成之工程進度所定【附件一】「付款期別明細表」之規定於該期工程完成後繳付，乙方通知之每期繳款間隔日數應在二十日以上。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

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

四、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔。

第十條 貸款約定

一、本契約【附件一】付款期別明細表中『產權移轉』之價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除申請政府所舉辦之優惠貸款利率者外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為___年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
- 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

(四)前述由乙方同意甲方分期償還者，甲方應將本契約房屋辦理第一順位抵押權設定予乙方或乙方指定之人以為共同擔保(如甲方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，甲方應設定第二順位抵押權予乙方)，同時開立等額商業本票予乙方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由甲方自行負擔。

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

四、甲方如不貸款者(含減少貸款)，應於接獲乙方繳款(或辦理貸款程序)通知時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部份價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

五、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，配合乙方辦理前款貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票交付乙方做為擔保，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還甲方。

六、如因下列情事致無法如期辦理撥款者，為甲方不辦貸款，經乙方

以書面或存證信函通知七日內，甲方同意一次以現金繳清全部買賣價金。甲方若逾期不繳付，即依第九條第三、第四項處理。

(一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。

(二)甲方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。

(三)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。

(四)甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。

(五)甲方中途變更意願不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

七、貸款僅為甲方給付價金之替代方式，約定之貸款之金額仍為甲方應給付予乙方買賣價金之一部分，甲方委託乙方代為辦理貸款事宜，僅為手續代辦，貸款仍為甲方之責任。

八、甲方如違反本條第六項之規定，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十條之一 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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十一條 主要建材設備及其廠牌、規格

一、本契約施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】《建材設備說明》施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本社區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、前項材料之檢測，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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 地下層、屋頂平臺、法定空地及其他共有部分之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本社區地下層共五層，總面積_____平方公尺（___坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及法令得為區分所有之標的者，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)設定專有使用權予本社區承購戶。未購買停車位者，已充分認知其購買房屋坪數之共有部分(持分)面積並不包括停車位之價款及面積。除防空避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利。購買停車位者，不論政府有關單位及乙方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。【如附件三】

地下一層汽車車位編號 41 號及 42 號無障礙汽車位共二位車位，設置 EMS 電動車充電管理系統，為全體區分所有權人共有及使用，其管理維護使用由本社區管理委員會制定。【詳附圖六】

二、法定空地

（一）本社區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。

（二）與一層店鋪 A 戶及 B 戶相鄰之法定空地約定專用予店鋪 A 戶及 B 戶管理使用，並應依法管理維護使用。有關該法定空地，該區分所有權人不得將該法定空地之約定專用獨立於建物而單獨轉讓予他人，並不得違法使用或增加任何違章建築。【詳附圖一】

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，本社區約定專用部分，

另於規約草約訂定之。

五、露臺

本社區十五層 B、C、D、E、F、G 戶露臺屬約定專用部分，由相鄰露臺之區分所有權人管理使用，並應依法管理維護使用。有關該露臺，該區分所有權人不得將該露臺之約定專用獨立於建物而單獨轉讓予他人，並不得違法使用或增建任何違章建築。【詳附圖二】

六、本社區地上一層至地下四層所規劃之機車停車空間共計___位，其中，地上一層設置於法定空地之機車位停車空間約定專用予相鄰店鋪 A 戶使用【詳附圖一】。地下一層至地下四層產權屬共有部分登記面積，其中與地下二層汽車位 40 號相鄰之機車位 56 號及地下三層汽車位 27 號相鄰之機車位 39 號，該機車位約定專用予相鄰汽車位使用【詳附圖五】，其餘機車位使用及規章由管理委員會統一制定管理。

七、一層店鋪 A、B、C 戶騎樓之所有權為一層店鋪 A、B、C 戶區分所有權人分別持分共有，惟該騎樓應開放供公眾通行使用，不得堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物、路障、擺攤等，並同意本社區管理委員會統籌管理及維護修繕。【詳附圖三】

八、本社區地上二層至十四層 D、E、F 戶空調室外機統一規劃位置於該層共有部分，約定專用由該層 D、E、F 戶管理使用，惟該位置僅供空調室外機放置使用，不得作其他用途。

另連結空調室內外機之冷氣銅管，因其路徑經過該層之梯廳，為維護本社區梯廳整體美觀一致性及品質等，由乙方預先規劃配置地上二層至十四層 D、E、F 戶之冷氣銅管，供該所有權人使用。

【詳附圖四】

九、建築物立面不得附掛相關設備影響原建築風貌。為提升本大樓外觀品質，甲方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按乙方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

- 十、本社區一層店鋪 A、B、C 共計三戶，為維護整體建築物外觀之精緻，其店鋪廣告招牌位置、尺寸及材質由乙方統一規劃。本社區店鋪招牌之規章由管理委員會統一制定管理。
- 十一、本社區地上一層梯廳規劃為門廳空間，十七層規劃為管委會空間，甲方不得以社區設施及公共設施等共有部分未完成為由，拒絕辦理驗收。
- 十二、上列共有部分之工程甲方統一委託乙方於本社區第一戶交屋日六個月內完成，所需設計裝修施工等費用均由乙方無償贈與。
- 十三、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後非經該戶房屋所有權人書面同意，不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應於民國____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、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。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。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、甲方之變更設計
- (一)甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，水區範圍不得要求變更。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管

道間、消防設施、公共設施等皆不得要求變更。

- (二)甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。
- (三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起二十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十五條第三項之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

二、乙方之變更項目

- (一) 乙方為維護整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本社區之管理委員會使用空間及公共園藝設計等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。
- (二)本房屋大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、消防等設備及管線鋪設位置，均由乙方依主管機關核發之建造執照藍圖施工，若因各公用事業主管機關正式設計安裝時所致另行變更主管機關核准之建造執照藍圖，甲方不得異議。
- (三)倘因建照抽查，嗣後建照經主管機關要求變更部分設計，乙方得依主管機關意見辦理變更設計，但其變更設計以不影響甲方專有部份使用為原則。

第十五條 驗收

- 一、 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力之配管及埋設等設施及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。甲方不得以社區休閒設施及公共設施等共有部分未完成為由，拒絕辦理驗收。
- 二、 本社區採電能熱水器及爐具，不配設瓦斯配管工程及設備。
- 三、 雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 四、 第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔。
- 五、 本社區無天然瓦斯管線配置。

第十六條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、 房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、 乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
 - (三) 不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本項各款之費用如以票據支付，應在辦理登記以前全部兌現。

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

第十七條 通知交屋期限及相關事宜

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)甲方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方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。
- 五、甲方應憑簽具之交屋同意書換領鑰匙，方可遷入使用房屋，未辦妥

交屋手續前不得進入本契約房屋進行隔間、裝潢、裝修或搬運物品，如有違反，致與乙方人員發生糾紛時，甲方應負法律責任。

第十八條 共有部分之點交及公共管理

- 一、 乙方應擔任本社區共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、 甲方同意本社區景觀工程、公共設施等，於管理委員會成立後由乙方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內；未移交前乙方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會後移交之。
- 四、 為維持本社區管理及公共安寧與清潔衛生，甲方應遵守社區管理規約【附件七】之規定。
- 五、 公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 六、 依「公寓大廈管理條例暨施行細則」規定，乙方於申請使用執照時按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由乙方匯款至台北市政府公寓大廈公共基金保管專戶，該筆費用於社區管理委員會正式成立報備完成及公設點交後，由管委會直接向台北市政府申領。

第十九條 交付不動產及相關文件之條件

- 一、 甲方辦妥交屋手續，結算稅規費及各項費用後，乙方應將建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊、住戶管理規約、使用執照影本及乙方代繳稅規費及各項費用之收據交付甲方，並發給

交屋證明書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。另本社區大樓設計圖說、水溶性氯離子檢驗合格證明、無輻射鋼筋證明及其他機電設備文件，乙方統一交由本社區管理委員會或管理負責人收執保管。

二、甲方未辦妥交屋手續前，甲方不得要求取回本契約房屋所有權狀或其他交屋書類文件。

第廿條 稅費暨相關費用負擔之約定

一、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費(代書費)、貸款保險費、抵押權設定費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、公證費(如有)由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費(代書費)、代收費用等各項稅費暨相關費用，甲方於辦理所有權移轉登記時，應於乙方通知預繳時應將此等費用全額預繳(不入專款專戶)，並於交屋時結清，多退少補。

五、管理費依房屋坪數每月每坪新台幣 000 元整，平面式汽車停車位每月每位 000 元整計收、倉儲式機械汽車停車位每月每位 000 元整計收及機車停車位每月每位 000 元整計收。

六、以上所列甲方應繳之稅費暨相關費用，不論該收據抬頭是否為甲方，均應由甲方負擔。

第廿一條 乙方之瑕疵擔保責任及不可抗力因素之處理

一、乙方保證產權清楚、絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本社區交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定(不含乙方代甲方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規

定辦理。

- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約標的物不能繼續興建完成時，雙方得協議解除本契約，辦理解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還予甲方。

第廿二條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、自使用執照取得日起，未涉及結構之防水由乙方保固十年。前述防水因甲方自行裝修室內外工程部分之事由所造成之毀損或水區改變等，不適用本保固約定。
- 三、本條第一、二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、其它如 IH 感應爐、抽油煙機、淨水器等電器設備之瑕疵，自雙方完成驗收，乙方通知之交屋日起，由乙方或供應商負責保固一年。LED 燈具光源部份不屬保固範圍，因若發生損壞，更換時將有前後光源亮度、色澤不一現象。至於各種燈泡、電燈感應器、安定(變壓)器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、空氣濾清器、膠條、墊片、迫緊環、乾粉式滅火器內之乾粉、泡沫原液等屬消耗品材，賣方不負保固之責。
- 五、管委會及住戶應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等)費用。
- 六、保固期限屆滿時，所有裝修面飾材及設備，建議由乙方提供之廠商進行保養，以延長設備之使用年限，並依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支付保養費用。
- 七、其他因天災地變等不可抗力因素或甲方及管理委員會未善盡管理

義務或使用不當所造成之毀損，非可歸責於乙方等之事由，應由甲方或社區管委會自行負責。

- 八、各項排水系統於交屋時皆當場測試正常經甲方簽認後，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能，導致排水不良或其他設備管線損傷者，不適用本保固約定。
- 九、若買方交屋後自行裝修變更，將不列入保固範圍。

第廿三條 違約處罰

- 一、乙方違反第十一條「主要建材設備及其廠牌、規格」、第十三條「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第廿一條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關第九條「付款條件及逾期付款之處理方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、倘因前項因素經乙方定期催告後仍不履行者，乙方得解除本契約，解約後依下列方式辦理：
 - (一)倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報。
 - (二)倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有(乙方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理)。
- 六、甲、乙雙方當事人除依第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿四條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直

系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿五條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約房屋申報移轉現值、房屋產權移轉、抵押權設定登記、信託登記之申報或變更等相關事宜。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電之申請或變更。
- 二、申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜。乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、有關本社區在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽訂契約時一併提出，並以書面文字載入本契約或另訂協議書，始生效力。甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。若對乙方造成損害，乙方得請求甲方賠償乙方一切損失。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：_____（簽章）

第廿六條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。

如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經乙方以書面限期催告甲方排除，而甲方於該期限內仍無法排除時，則致乙方損害時，乙方得向甲方請求損害賠償。

第廿七條 契約當事人效力

- 一、本契約之甲方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，且依本契約應負之一切義務，法定代理人願負連帶責任。
- 二、甲方若依第廿六條將其契約權利義務轉讓第三人，乙方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受讓之第三人。

第廿八條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第廿九條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽商或通知辦理事項，應以書面按本契約所載通訊地址以郵局函件通知對方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方更正。
- 二、甲乙雙方為本契約所為之一切意思表示行為，包括但不限於通知、承諾、同意及拒絕等，均必須以書面為之，始生效力。

第卅條 特別約定事項

- 一、甲方同意於乙方未來於銷售本大樓期間，乙方得使用公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括大廳、公共設施、外牆面等)設置廣告物進行銷售行為，甲方同意於銷售期間由乙方無償使用，銷

售期間結束後乙方應拆除廣告物。

二、上述特約事項業經甲方充分認知及同意。並同意日後不向乙方主張瑕疵擔保、給付不能或不完全給付等法律上或訴訟上之主張。

第卅一條 共同承買約定

甲方有數人者，除對本契約中載明甲方之義務，共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於甲方全體均生送達效力。

第卅二條 合意管轄法院

本契約若涉訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第卅四條 契約及其相關附件及附圖

本契約一式正本二份，本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。

附件

附件一：付款期別明細表

附件二：本戶房屋平面圖

附件三：車位使用約定書

附件四：車位配置圖

附件五：建材設備說明

附件六：代辦抵押貸款委託書

附件七：社區管理規約

附件八：建造執照影本

附件九：不動產開發信託證明

附圖

附圖一：法定空地約定專用位置及範圍圖

附圖二：露台約定專用位置及範圍圖

附圖三：一層店鋪 A、B、C 戶騎樓位置及範圍圖

附圖四：約定專用地上二層至十四層 D、E、F 戶空調室外機位
置及冷氣銅管配置位置

附圖五：地下層機車位約定專用位置及範圍圖

附圖六：各層共用部分及範圍圖

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址另列如下：

聯絡電話：(住家) (手機)

乙 方：寶舖建設股份有限公司

代 表 人：藍文青

統 一 編 號：27559268

通 訊 地 址：台北市大安區信義路三段 134 巷 90 號 1 樓

聯 絡 電 話：(02)2754-4567

不動產經紀業

公 司：信義房屋股份有限公司

統 一 編 號：22354940

代 表 人：周耕宇

地 址：台北市信義區信義路五段 100 號 8 樓

電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人

姓 名：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款期別明細表

期別	付款期別	應繳房屋款	
	訂 金 2%		元
	簽 約 金 10%		元
	開 工 款 3%		元
	工程期款 10% 共分 10 期款 (如下)		
1	連續壁完成 1%		元
2	二樓底版完成 1%		元
3	四樓底版完成 1%		元
4	七樓底版完成 1%		元
5	十樓底版完成 1%		元
6	十三樓底版完成 1%		元
7	十七樓底版完成 1%		元
8	屋突三層底版完成 1%		元
9	外牆施工鷹架拆除 1%		元
10	使用執照取得 1%		元
	產 權 移 轉 70%		元
	交 屋 款 5%		元
	總 價 款		元

附件二 本戶房屋平面圖(承購戶簽章)

附件三 車位使用約定書

- 一、立約定書人_____ (以下簡稱甲方)茲因購買【寶舖全健築知行】社區____戶_____樓房屋，除同意遵守本契約及社區管理規約之相關規定外，甲方並向寶舖建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買汽車停車位地下第_____層第_____號之平面式倉儲式機械(升降)之停車位共____位，該停車位歸甲方持分及擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，其餘車位甲方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分及編號位置擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，甲方決不提出異議或任何主張。
- 二、甲方同意就所購之停車位均遵守本社區管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 三、甲方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人佔有時，甲方應負責使其繼受人、承租人、借用人、使用人、及佔有人等均繼受甲方依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立 約 人：

身分證字號：

乙 方：寶舖建設股份有限公司

代 表 人：藍文青

統 一 編 號：27559268

公 司 地 址：台北市大安區信義路三段 134 巷 90 號 1 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件四 車位平面圖(承購戶簽章)

附件五 建材設備說明

■大樓結構

- 一、本大樓結構敦聘專業結構技師，經精密計算，全部樑、柱、樓版、牆完全依台北市政府都市發展局核准圖樣施工，整體主結構採 SC 鋼骨結構，無論承重、抗壓、防火、防颱、耐震等特性，完全符合政府主管機關之建築技術規則及 CNS 要求安全標準。
- 二、本大樓主結構採用 SC 鋼骨造，符合鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採定期抽樣檢送經政府核准且具公信力之材料實驗室核定，以確保工程品質。
- 三、採用國產、台泥、亞泥、力泰等知名公司所生產之混凝土，出廠均出具氯離子檢測證明，本案無使用電弧爐渣之膠結料。
- 四、設計為地下五層，地上十七層之電梯大廈，一樓設計樓高(地板心至天花板心)為 4.2 公尺，二至十六樓樓高(地板心至天花板心)為 3.4 公尺，十七樓樓高(地板心至天花板心)為 4 公尺。採用 4000PSI 以上之混凝土。

■大樓外觀

- 一、本大樓以健康為本，將自然元素注入都市裡，結合天然石材、金屬、丁掛磚等做整體設計。
- 二、外觀照明以燈光照明點出光與建築相互襯托的緊密關係，為建築注入舒適照明，並以光營造環境的氣氛、凸顯建築之特色及整體美感。

■一樓門廳

- 一、大廳延續立面語彙，成為最自然的裝飾。
- 二、設置管理監控設備提供社區安全監控及管理功能。

- 三、大門：規劃不鏽鋼或鋁製高質感大門，兼具安全及美觀。
- 四、牆面：整體裝修建材整體設計規劃。
- 五、地坪：整體裝修建材整體設計規劃。
- 六、平頂：採造型天花板，搭配燈具整體設計。
- 七、設置冷氣空調設備及新風系統以供使用。

■二樓以上電梯廳

- 一、地坪：採石英磚或仿板岩磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 二、牆面：採石英磚或仿板岩磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 三、平頂：採造型天花板，搭配自動感應照明設備。

■大樓門窗

- 一、室內窗採昭和 SHOWA 氣密窗，附紗窗。
- 二、各戶玄關門採鑄鋁防火門，搭配 Scion、Kwikset、Waferlock 或 Arpha 等廠牌智能鎖。
- 三、室內門和浴室門採木質門搭配水平鎖。
- 四、工作陽台門採用昭和 SHOWA 落地門或推開門。
- 五、各層樓梯間、地下層及屋突各層門：採金屬防火門。

■樓梯間

- 一、地坪：鋪貼塑膠地磚或止滑磁磚。
- 二、牆面：刷乳膠漆，並設緊急照明燈。
- 三、平頂：刷乳膠漆。
- 四、公共樓梯扶手欄杆採用木質或鐵件扶手。

■室內客餐廳、臥室

- 一、地坪：太格、科定木地板。
- 二、牆面：輕質灌漿隔間，刷乳膠漆，搭配踢腳或收邊板。
- 三、平頂：刷乳膠漆。

■室內廚房

一、地坪：太格、科定木地板。

二、平頂：刷乳膠漆，設消防感知器。(平頂不另作天花板)

■室內浴室

一、地坪：30*30cm 止滑磚，並施作防水處理。

二、牆面：30*60cm 石英磚。

三、平頂：採用防潮矽酸鈣板刷乳膠漆搭配照明燈具。

■屋頂平台

一、屋頂版採防水隔熱處理，面鋪戶外防滑材，作洩水處理。

■工作陽台

一、平頂：防颱型鋁板天花，並統一裝設陽台燈。

二、地坪：貼 30*30cm 止滑磚。

三、牆面：二丁掛平磚。

四、贈送手動式曬衣架一組。

五、設置洗衣機專用水龍頭。

■廚房設備

一、櫃體：採用 LEICHT、MITON 櫃體。

二、檯面：採用杜邦石、賽麗石作整體檯面設計。

三、設備：家電採用 BOSCH 智慧感應爐、BOSCH 隱藏式排油煙機(2~14 樓 A、H、I 戶)；BOSCH 雙口感應爐、BOSCH 掛壁型排油煙機(3~14F 樓 B、C 戶；2~14 樓 D、E、F、G 戶；15~16 樓 A、B、C、D、E 戶)，2 樓 C、D、E、F 戶及 3~14 樓 D、E、F 戶排油煙機為內循環機型，喜特麗嵌門板落地式烘碗機，另附櫥下型亞爾浦淨水器。

四、廚具配置不鏽鋼大單槽，搭配德國 Hansgrohe、GROHE 伸縮龍頭。

■衛浴設備

- 一、面盆+櫃體：採用 INAX、DURAVIT、TOTO 上嵌型面盆浴櫃組。
 - 二、面盆龍頭：採用 INAX、DURAVIT、TOTO 面盆龍頭。
 - 三、馬桶：主衛浴採用 INAX、DURAVIT、TOTO 電腦馬桶；客衛浴採用 INAX、DURAVIT、TOTO 單體馬桶。
 - 四、淋浴龍頭：採用 INAX、DURAVIT、TOTO 平台式淋浴花灑組。
 - 五、浴缸：採用壓克力浴缸(15~16 樓 D、E 戶)。
 - 六、浴缸龍頭：採用 INAX、DURAVIT、TOTO 浴缸龍頭(15~16 樓 D、E 戶)。
 - 七、各浴室配置 Panasonic、台達電或日立四合一多功能暖風機。
 - 八、鏡面：主衛浴及客用衛浴採用明鏡。
- 所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

■電器設備

- 一、各樓住戶採用單相三線 220/110V 供電或依台電規定供電，各戶採獨立電表。
- 二、所有配管採用南亞或大洋等廠牌正字標記 PVC 管。電線採用太平洋、華新麗華等電線電纜。
- 三、室內開關採用附有夜間指示燈面板。
- 四、開關箱裝置採用無熔絲開關，安全耐用。
- 五、工作陽台設置洗衣機專用插座。
- 六、廚房設專用迴路避免因用電過多所產生過載等現象，另預留插座。

■住戶安全管理

- 一、電視對講系統：各戶均設置施德朗或 Waferlock 等廠牌觸控面板對講機，搭配社區大門入口之監視系統，過濾來訪賓客。同時具緊急求救及

雙向對講功能，可作為保全設定及解除功能，並附有防盜、防災警報音。

二、保全設定系統：室內裝設之對講機，各戶自行設定安全或警戒狀態，與管理櫃台連線。

三、緊急求救系統：各戶之保全主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理中心連繫求救。

■緊急發電設備

一、一樓戶外設置緊急發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器之相關設備，以便停電時供應緊急電力。

二、緊急發電機於停電時，專供電梯、梯間緊急照明設備、消防設備、保全設備、地下室緊急照明、排風機、揚水泵及廢水泵、監控系統等設備。

三、各戶廚房冰箱設置一只緊急電源插座。

■室內空調設備及新風系統

一、採分離式空調系統設計，預留分離式冷氣插座、套管及排水管。

二、預留分離式空調室外主機位置，統一設置於規劃位置上，配合整棟外觀。

三、贈送台達電、阿拉斯加或日立等廠牌新風系統主機壹台，交屋時點交主機(不含主機安裝、配管及施工)，預留電源及預留進風孔。

■通訊網路設備

一、社區屋頂統一共用電視數位天線，預留有線電視垂直管路。

二、客廳、主臥室均設電視、附雙插式電話網路出線口。

三、各戶裝設電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。

四、社區配置光纖到府(FTTH)，住戶日後只需申請網路及相關線路設備，

享受隨插即用之寬頻網際網路。

五、一樓門廳、十七樓管委會空間及頂樓設置無線網路，加強網路通訊品質

■給排水設備

- 一、採用間接供水，經由幫浦自動交替運轉，送至屋頂水箱及過濾系統後，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 二、地下室蓄水池內及屋頂水箱內之地坪及牆面均無毒防水粉刷後貼磁磚，確保用水清潔及保養清洗容易。
- 三、全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接管理櫃台監控，以確保用水安全及清潔衛生。
- 四、冷熱給水管及自來水揚水幹管採不銹鋼管。排水管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管，並增設隔音包覆。
- 五、冷水給水管外加被覆，熱水給水管外層加保溫被覆。
- 六、污、廢水管搭配 Studor 吸氣閥，具防疫效果。

■屋頂

屋頂依規定設有避雷系統及共同天線，確保本建物之安全。

■大樓電梯設備

- 一、電梯設備規格採三菱或崇友等廠牌，容量十二人份二部，十七人份一部，速度 90 m/min 及 105m/min。車廂內地坪鋪設地毯或磁磚，牆面搭配裝修飾材做整體設計。
- 二、附加功能如下：
 - (一)自動控制廂門延遲開關。
 - (二)自動開關照明燈及通風扇
 - (三)車廂內裝置感應式讀卡機連結樓層管制系統。
 - (四)車廂內設置彩色 CCTV 監視系統、緊急求救對講機，連結管理櫃台監視，維護乘客安全。

(五)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。停電、故障可自行停靠最靠近樓層。

■安全管理系統

一、安全監控

管理櫃台設置監控系統並配備 UPS 不斷電設備，具備以下各項功能：

- (一)地下蓄水池水位高/低限預警監測。
- (二)屋頂水箱水位高/低限預警監測。
- (三)地下蓄水池及屋頂水箱設置防止入侵監測。
- (四)各泵浦運轉自動監測。
- (五)地下室進排風機定時運轉，並裝設一氧化碳偵測器。
- (六)廢水池、雨水滯留池及消防蓄水池設置水位過高預警監測。
- (七)外牆照明控制。
- (八)緊急發電機油位高/低限預警監測。
- (九)警報發生時可經由系統通知主委或總幹事，大樓區分所有權人共同負擔費用。

二、社區保全

(一) 門禁管制系統

- 1、社區入口大門設置彩色影像對講機。
- 2、社區入口大門、屋頂門、電梯及地下層梯間入口處均設置感應式讀卡機，以管制人員進出，並與管理櫃台電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
- 3、管理櫃台設置對講機與訪客對講，並可透過各戶對講螢幕過濾來訪賓客。

(二) 社區監視系統

CCTV 監視系統：

社區重要區域(一樓入口大門、電梯車廂、一樓車道出入口、地下室出入口、屋頂平台出入口)設置彩色 CCTV 監視系統，與管理櫃台連線，採用數位錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

(三) 緊急對講系統

地下室入口處、屋頂平台及電梯車廂設置緊急對講系統與管理櫃台連線，如遇緊急狀況，可利用對講機求救。

(四) 警報系統：管理櫃台設有保全對講機，可顯示各戶警報系統。

(五) 車道管制系統

1、一樓車道出入口採用車牌辨識，並設置 LED 紅綠燈，作為車輛進出提示提醒。

2、車道入口設置攝影機。

■停車場停車設備

一、 停車場

(一) 一樓車道出入口採用車牌辨識，並設置 LED 紅綠燈警示，以確保車輛出入管制及進出安全。

(二) 一樓車道出入口鋪設石材或車道磚。

(三) 地下一樓至地下四樓汽、機車平面停車空間地坪為 EPOXY 或其他建材。

(四) 地下五樓倉儲式機械停車位採油壓系統。

(五) 地下室設停車場進、排風機及誘導風機，除定時啟停外，若空氣不良時亦可自動啟動，以維護停車場空氣品質。

(六) 地下一樓至地下四樓汽車平面停車位，採用 EMS 電動車充管理系統，

預留一處充電樁電源及一個 220V 插座。

(七) 安全保護：

- 1、一樓車道設置防水閘門。
- 2、雨水滯流池超高水位設有監控警報。

■垃圾集中處理區

本社區於地下一樓設立垃圾儲藏處理專區，確保環境衛生品質，並設置廚餘冷藏設備。

■特約事項

- 一、各戶空調室外機位置、廚具排煙管、浴室管道間大小、位置及地下室排煙管道出口、機電設備位置、室內管道間大小及變更改移位等，建商保有絕對修改權。為維護大樓整體美觀一致性及品質等，另配合主管機關或各公用事業主管機關之要求，乙方對於建築物立面造型外觀、門窗擠型及開口位置大小、鋁窗樣式、公共區域設施、管理委員會使用空間、公共區域園藝及景觀設計、戶數調整、公共設施照明設計等，依實際需求作適當調整，建商保有絕對變更修改權。
- 二、本建材設備說明書之各項建材設備，均由建商視市場供需及設計使用情況，依本建材設備說明書規定選購施作，其約定品牌如有停產、停止進口或法令禁止等情事，建商可斟酌採用同等級品。
- 三、同等品：係指品質價位相當或超過乎者。
- 四、石材、木材、磁磚等建材，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象，不得以此作瑕疵主張，要求建商更換或賠償。
- 五、上列所有標示尺寸依現場施工實際尺寸為準。
- 六、大樓共有區域所使用磁磚顏色由建商決定。
- 七、大樓各戶室內廚具廚櫃及人造石檯面、浴室浴櫃檯面顏色由建商決定。

- 八、大樓若室內因消防法規需設置灑水設備，平頂不另作天花板及線板。
- 九、本大樓依法規規定設置之各類設備裝置，各戶不得要求變更位置或要求拆除、增設。
- 十、住戶不得任意變更外觀、裝設鐵窗或其他類似行為。

附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱甲方)茲因訂購寶舖建設股份有限公司所興建之【寶舖全健築知行】社區_____戶_____樓房屋共壹戶及汽車停車位地下第_____層第_____號之平面式倉儲式機械(升降)停車位共____位，特委託乙方代向金融機構辦理設定抵押貸款，並以之抵付本契約買賣之部分價款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條 本委託依據甲乙雙方訂定之「房屋預定買賣契約書」第十條規定訂定之。

第二條 本委託辦理貸款金額預定為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(以茲繳付本契約【附件一付款期別明細表】中「產權移轉」項目之價款)，甲方同意由乙方代辦申請貸款(含選定貸款金融機構)之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，或按貸款金融機構規定預立存摺、取款條及另出具授權書、委託書予乙方或乙方指定人直接領取全部貸款及直接撥入乙方指定之帳戶，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部分價款。

第三條 甲方同意於辦理銀行對保之同時，將與前項貸款同額之金額，併同扣除貸款額度後之其餘應繳而未繳之房屋款，全部開立本票，以擔保乙方之債權。俟銀行貸款撥交乙方後，再由乙方無息退還本票。如甲方違反本契約時，乙方得向甲方行使前揭本票之債權。

第四條 甲方同意悉依貸款金融機構之決定，就獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式依約履行義務，辦理期間如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、並預行備齊所有所需之證件會同辦理，不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾乙方通知期限仍未履行時，為甲方放棄貸款，依本契約第十條第六項處理。

第五條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸者，如可歸責於甲方時，甲方於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部份價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

第六條 甲方委託貸款所需之規費、代辦費、保險費、代書費及其他應繳之費用，應由甲方自行負擔，應於乙方通知辦理所有權移轉登記預繳時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第七條 本委託非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託若有未盡事宜，悉依雙方所定之房屋預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第八條 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

身分證字號：

受託人：寶舖建設股份有限公司

代表人：藍文青

統一編號：27559268

公司地址：台北市大安區信義路三段134巷90號1樓

電話：(02)2754-4567

中 華 民 國 年 月 日

附件七 社區管理規約

為增進【寶舖全健築知行】社區(以下簡稱本社區)全體區分所有權人之共同利益、保障生命財產之安全、提昇環境品質、確保公共安寧及秩序、本人同意立此規約確實遵守本大樓管理規約各項規定。並且本戶建物承租人、借用人，及以後不論以何種方式取得使用權之繼受人，均應遵守本規約之規定。

第一條 本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權佔有人及住戶。本社區範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 管理委員會之設立。

- 一、甲方同意本社區未組成管理委員會時，本人同意推派寶舖建設股份有限公司為管理負責人，寶舖建設股份有限公司並得委託專人執行負責管理本大樓事務，並俟管理委員會組成後移交予管理委員會管理。亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。
- 二、本社區管理委員會應由區分所有權人會議選舉之管理委員組成之。
- 三、管理委員會每年改選壹次，於全體區分所有權人舉行住戶大會辦理選舉之，管理委員由住戶會議中互選之。
- 四、管理委員會組成如下：
 - (一)主任委員一名。
 - (二)監察委員一名。
 - (三)財務委員一名。
- 五、主任委員、監察委員及財務委員之資格及選任：
 - (一)各職委員由管理委員互推之。
 - (二)委員之任期自每年一月一日起至十二月三十一日止，為期一年，連選得連任一次。
- 六、主任委員、監察委員及財務委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一)主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)任期屆滿未再選任或有違反規約所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、本社區管理委員會，對外代表本社區全體住戶，處理一切有關本社區所有事宜。

八、管理委員會有權按月向各住戶收取本社區之公共管理費用，包括公共水電費、物業管理公司費用(含清潔、管理人員薪資)、公共設施、景觀花園等維護及修繕費及其他為大樓全體住戶之公共利益所支出之費用，由全體住戶依房屋面積比例分攤。

九、管理費用之分擔

(一)經常管理費用分擔：以本社區每月預訂支出之費用，由所有住戶分攤按月繳交經常管理費，其收費標準按各戶大小坪數由管理委員會訂定之。停車位按月繳交管理維護費用。

(二)管理費用支付之範圍

1.公共水電(包括管理中心及庭園景觀花園等與社區共同所使用部分)、電梯、公共設施之照明及保養費、機電維護、修理等費用。

2.本社區管理服務人員或物業管理公司薪資及行政費用。

3.社區清潔及垃圾清運等費用之負擔。

4.公共物品及其他雜項費用支出。

(三)臨時費用分擔：公共設施之大修、更新或增設等所需大宗費用由全體住戶按面積分擔之。

(四)各項管理費用之收繳、支付辦法，授權管理委員會訂定。

(五)管理費以足敷本款第二項開支為原則，區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管委會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，延遲利息以未繳金額之年息百分之五計算。

(六)房屋坪數每月每坪新台幣 000 元整，平面式汽車停車位每月每位 000 元整計收、倉儲式機械汽車停車位每月每位 000 元整計收及機車停車位每月每位 000 元整計收。

(七)管理委員會為執行財務運作之業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

(八)不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並依法向住戶追繳且公告欠繳者名單。

(九)區分所有權人對於管理費及公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定

負擔。

第三條 大樓外觀之維持

- 一、為確保本社區建築物之整體外觀，維護全體住戶之居住水準權益本建物外觀不得擅自破壞及作增建改造。
- 二、除本社區外牆懸掛本社區名稱外，不得在大樓外牆張貼租、售及營業之任何標誌或招牌。本案銷售廣告除外。
- 三、除統一規劃外，社區嚴禁於陽台加窗或裝設任何型式鐵窗、遮雨棚及窗型冷氣等突出於建築外牆。
- 四、冷氣主機安裝設置於社區統一規劃處。
- 五、各住戶如有違反上述規定，管理委員會有權制止或派人逕行拆除亦得訴諸法律，強制拆除，違反人同意絕不主張任何抗辯或異議並願負擔拆除所需費用(含訴訟費及律師費)及回復原狀所需費用。

第四條 共同秩序與安全維護

- 一、本社區內外所有公共設備，均應共同愛惜，妥善使用，如因住戶個人或因住戶關係而進入本社區之第三人之故意或過失而毀損時，該住戶應負責自行修理或賠償，如因此發生事故，亦由該住戶負責。
- 二、各住戶於裝修進行中，若損及本社區任何工程及設備，致造成本社區之損害，污染本社區時，應負賠償責任。
- 三、本社區內外裝設之電路或設施不得擅作變更，以維公共安全。
- 四、屬於共用部份之電力設備，非經管理負責人或管理委員會委託之相關人員不得擅自操作。
- 五、公共設備均由管理委員會指定專人負責管理，住戶不得任意干擾或逕行操作。
- 六、不得盜接公共水電。
- 七、本社區設有完整之全套防火監控與救災系統，裝潢時應注意不得拆除或中斷相關設施(如感應器、播音器等)之功能。
- 八、樓梯間、走道、地下室、各層樓門廳及屋頂突出物等勿佔用或堆積物品，以保暢通。
- 九、室內外不得存放易燃物、爆炸物品及其他危險物品。
- 十、通過私人室內或庭院等之公共設備管道，如需修護時，住戶不得

拒絕修護人員進入通行，阻礙修護工作。

- 十一、約束兒童不得以電梯為玩具，不得玩弄電梯內之緊急按鈕。
- 十二、社區電梯應珍惜使用，粗重物品進出時須小心謹慎，避免碰撞或磨擦，如有損毀應負責修護或賠償。
- 十三、搬家電梯使用需以住戶使用為優先，不可長時間控制停用。並需事先和社區物管預定搬運時段，以利社區管理。
- 十四、嚴禁小販及推銷員入內售物。
- 十五、每戶均有保持安全、寧靜之義務，不得將室內音響傳達於戶外或鄰居，影響其他住戶安寧。
- 十六、禁止於住宅內設立任何工廠或為騷擾鄰居安寧之行為。

第五條 環境品質維護

- 一、全體住戶應共同保持本社區內外公共衛生。
- 二、廢棄物及垃圾應置於規定之收集處所，由清潔人員依照規定按時收取，或者自行依照規定時間、地點放置由垃圾車收取，不可隨意丟棄。
- 三、本社區公共區域不隨地吐痰、吐檳榔汁或拋棄果皮、煙蒂、廢紙等廢棄物。
- 四、浴廁、廚具、陽台各排污水口，嚴禁倒入水泥砂漿、油漆、木屑、抹布、膠質液體等；禁止於便器內亂丟煙蒂、茶葉果皮等，以免阻塞。
- 五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所、勿進入設置地毯及傢俱區，或闖進其它住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶即時清除乾淨。
- 六、社區內應避免製造噪音及震動，如有裝修工作進行，其裝修工作時間為每星期一至星期五，自早上八點起至下午六點止(例假日施工需經同意始可施作)。
- 七、社區室內禁止存放散發臭氣或異味及有毒之物品。
- 八、不得於社區公共區域或門廳堆置鞋櫃、雜物或其他不當使用。

第六條 禁止危害社區行為

嚴禁拆除大樓內外既有之樑柱、剪力牆或修改其他支撐點；如必須修改時，應先經管理委員會委請專業人員鑑定無安全之虞(鑑定費用由該

戶負擔)後再行辦理，以免危及大樓結構安全。

第七條 如欲將建物出租或出售時，須於遷出或遷入之前三日通知管理負責人或管理委員會，並繳清積欠之公共費用，以配合管理。出租時應於租賃契約內檢附大樓管理規約為附件(可向物業管理公司或管理委員會洽取使用)，於承租人遷入時，提供承租人基本資料存查，俾承租人亦能共同遵守。出售時，亦同。

第八條 本社區共有部份、約定專用部份及專有部份事項如下：

一、本社區一樓法定空地、一樓門廳、各樓層之電樓梯間、梯廳及走道等，由全體區分所有權人共同管理使用。

二、本社區地下層停車位由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本社區車位承購戶。未購買停車位者，已充分認知本房地及其購買房屋坪數之共有部分(持分)面積並不包括停車位之價款及面積。除防空避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利。購買停車位者，不論政府有關單位及乙方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。

地下一層汽車車位編號 41 號及 42 號無障礙汽車位共二位車位，設置 EMS 電動車充電管理系統，為全體區分所有權人共有及使用，其管理維護使用由本社區管理委員會制定。【詳附圖六】

三、本社區地上一層至地下四層所規劃之機車停車空間共計__位，其中，地上一層設置於法定空地之機車位停車空間約定專用予相鄰店鋪 A 戶使用【詳附圖一】。地下一層至地下四層產權屬共有部分登記面積，其中與地下二層汽車位 40 號相鄰之機車位 56 號及地下三層汽車位 27 號相鄰之機車位 39 號，該機車位約定專用予相鄰汽車位使用【詳附圖五】，其餘機車位使用及規章由管理委員會統一制定管理。

四、法定空地

(一)本社區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。

(二)與一層店鋪A戶及B戶相鄰之法定空地約定專用予店鋪A戶及B戶管理使用，並應依法管理維護使用。有關該法定空地，該區分所有權人不得將該法定空地之約定專用獨立於建物而單獨轉讓予他人，並不得違法使用或增加任何違章建築。【詳附圖一】

五、共有部分之屋頂突出物及屋頂平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他用途。

六、本社區十五層B、C、D、E、F、G戶露臺屬約定專用部分，由相鄰露臺之區分所有權人管理使用，並應依法管理維護使用。有關該露臺，該區分所有權人不得將該露臺之約定專用獨立於建物而單獨轉讓予他人，並不得違法使用或增建任何違章建築。【詳附圖二】

七、一層店鋪A、B、C戶騎樓之所有權為一層店鋪A、B、C戶區分所有權人分別持分共有，惟該騎樓應開放供公眾通行使用，不得堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物、路障、擺攤等，並同意本社區管理委員會統籌管理及維護修繕。【詳附圖三】

八、本社區地上二層至十四層D、E、F戶空調室外機統一規劃位置於該層共有部分，約定專用由該層D、E、F戶管理使用，惟該位置僅供空調室外機放置使用，不得作其他用途。

另連結空調室內外機之冷氣銅管，因其路徑經過該層之梯廳，為維護本社區梯廳整體美觀一致性及品質等，由乙方預先規劃配置地上二層至十四層D、E、F戶之冷氣銅管，供該所有權人使用。

【詳附圖四】

九、建築物立面不得附掛相關設備影響原建築風貌。為提升本大樓外觀品質，甲方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按乙方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，同意日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

十、本社區一層店鋪A、B、C共計三戶，為維護整體建築物外觀之精

繳，其店鋪廣告招牌位置、尺寸及材質由乙方統一規劃。本社區店鋪招牌之規章由管理委員會統一制定管理。

十一、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而專有部份之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之利益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

十二、經本規約載明之約定專用部分，未經該專用人之書面同意，不得以區分所有權人會議之決議變更。

第九條 本社區代管期間後每月每戶應付之管理費，由管理委員會開會決定之，調整時亦同。

第十條 裝潢及廢棄物管理規定：

一、住戶裝潢前須向管委會或管理負責人申請及繳交裝潢保證金新台幣壹拾貳萬元及預收裝潢期間之公共清潔費壹萬元整，並同意完全遵守及履行下列規定：

(一)本社區裝修戶於規劃施工前，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後始准施工。

(二)裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。

(三)裝潢時不得將消防設備與水電管路予以移位、遮蔽或阻塞。

(四)裝潢建材及搬家垃圾應置於住戶室內，並以袋裝方式二日內自行運走，並不得在公共區域堆置，每堆置一天罰款新台幣壹仟元整。並從施工保證金中扣除。

(五)本社區房屋結構安全之樑、柱、牆、通風口、管道間、消防逃生設備等絕對不作任何破壞與改變，否則住戶及僱用之工人均應負公共危險之刑責。

(六)每日施工時間，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，星期六、日不得施作有影響用戶安

寧及居住品質之工程，以維護用戶之安寧。

(七)為維護本建物之寧靜，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，並應於地板上鋪設保護措施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。

(八)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(九)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)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壹仟元整，施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十一)裝潢廢水需倒入沉澱桶後，經沉澱後始得排入污、廢水管，違反者須負責將污、廢水管清理乾淨，並負擔因此造成之損害。未設置沉澱桶者，管委會有權勒令停止繼續施工。

(十二)污、廢水管配管需預留存水彎，以防止異味飄散。

二、住戶於裝潢(修)完成且符合下列事項，經管委會管理人員簽字查驗無誤後，裝潢保證金無息退還。

(一)無損害公共設施、走道地磚等。

(二)無損壞鄰戶之房屋建材或財物。

(三)無堆積垃圾、廢建材…等。

(四)無於外牆上裝設鐵窗、遮雨棚等。

(五)各戶裝修完成申請退裝潢保證金時，需經管線內視鏡檢查確認無堵塞後，始得退還裝潢保證金。

三、住戶於施工中如有違反上列條款規定者，應扣款賠償修復，不得異議。如有不足，管委會得依法追償之。

四、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，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔

清潔費用。

公共清潔費以施工天數每一工作天新台幣壹佰元計算，並自預收公共清潔費用中支出，多退少補。

五、裝潢(修)戶應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

六、為實施建物檢修服務工作，對本建物工程及設備倘須從住戶屋內(車位)檢修時，住戶無條件同意修護人員進行檢修工作；惟若因檢修工作而有損壞時，物業管理公司、管理委員會或其僱用之工人應負責修復。

七、本規約約定如有未盡事宜，須經區分所有權人會議或管理委員會依法修訂之。

第十一條 特別約定事項

一、甲方同意於乙方於未來銷售本大樓期間，乙方得使用公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括大廳、公共設施、外牆面等)設置廣告物進行銷售行為，甲方同意於銷售期間由乙方無償使用，銷售期間結束後乙方應拆除廣告物。

二、為使本社區的生活品質及價值維持，需定期進行社區系統設備清潔、維養、更新及維修工作等生命週期管理。

藉由智慧監測系統，本社區全體區分所有權人同意提供乙方及管委會以下社區公共數據：能源管理數據(如：用電數據)、健康管理數據(如：空氣品質、水質、噪音品質偵測等)及設備生命週期管理數據(清潔、維養、更新及維修紀錄)。

第十二條 本管理規約視同本社區全體住戶之協議同意書，全體住戶均有履行本規約之義務，如違反規約規定，均應負規約所定之責任；如違約者為未成年人，其法定代理人應負連帶賠償責任，如違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人應負連帶賠償責任，如違約人係受僱人者，其僱用人應負連帶賠償責任。

第十三條 本管理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。

立約人(甲方)：_____ (簽章) 戶別：_____ 戶 _____ 樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 建造執照影本

附件九 不動產開發信託證明

附圖一：法定空地約定專用位置及範圍圖

附圖二：露台約定專用位置及範圍圖

附圖三：一層店鋪 A、B、C 戶騎樓位置及範圍圖

附圖四：約定專用地地上二層至十四層D、E、F戶空調室外機位置及冷氣銅管配置位置

附圖五：地下層機車位約定專用位置及範圍圖

附圖六：各層共用部分及範圍圖

【寶舖全健築知行】土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：(以下簡稱乙方)

茲為『寶舖全健築知行』社區(以下簡稱本社區)土地產權買賣事宜經雙方同意簽訂買賣契約書(以下簡稱本契約)，爰合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少五日)，甲方對全部條款及雙方之權利義務已充分瞭解。

甲方簽章：

乙方簽章：

第二條 土地標示

土地坐落：

臺北市大安區瑞安段二小段 513、514、515、516、517、518 等六筆地，面積共計 796 平方公尺(240.79 坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區(原屬第貳種商業區)。

本契約買賣之土地以地政機關登記為準。

第三條 土地出售面積及認定標準(根據第二條土地標示所述原則列出)

一、土地面積：

甲方購買『寶舖全健築知行』社區_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以本戶專有部分面積_____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，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五

條規定互為找補。

第四條 本契約土地信託管理、特約條款

- 一、本契約將全部土地信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司以下簡稱受託人名下。
- 二、甲方充分了解本契約及同時與乙方另簽訂於本土地上興建【寶舖全健築知行】房屋預定買賣契約具有連帶關係，兩契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約解除之效力均及於兩契約全部。
- 三、甲方明確知悉，本契約所坐落土地係由土地所有權人與寶舖建設股份有限公司以合建方式共同興建，並將相關產權共同委託予兆豐國際商業銀行股份有限公司依信託契約內容執行管理，乙方係依其所分得房地（含停車位）出售予甲方，倘日後因信託契約變更起造人時，亦不影響甲方權益，甲方無異議。

第五條 土地面積誤差及價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以該面積所得之單價計算，無息於交屋時結算。
- 二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約價款

本契約土地買賣總價為

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

第七條 履約擔保機制：

本社區應辦理履約擔保，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兆豐國際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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方(如附件三)。

價金返還之保證

本社區由__(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、按本契約【附件一】「付款期別明細表」之規定，甲方須於乙方通知繳款期限內至乙方指定之銀行信託專戶(詳列如下)以現金或即期支票一次繳清該期房地款。

(一) 戶名：

(二) 帳號：

(三) 匯款銀行：

二、甲方同意除簽約款及開工款外，於接獲乙方書面掛號繳款通知七日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，應依已完成之工程進度所定【附件一】「付款期別明

細表」之規定於該期工程完工後繳付，乙方通知之每期繳款間隔日數應在二十日以上。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

- 三、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 四、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔。

第九條 貸款約定

- 一、本契約【附件一】付款期別明細表中『產權移轉』之價款新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除申請政府所舉辦之優惠貸款利率者外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、前項洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
 - 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有

權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

(四)前述由乙方同意甲方分期償還者，甲方應將本契約土地辦理第一順位抵押權設定予乙方或乙方指定之人以為共同擔保(如甲方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，甲方應設定第二順位抵押權予乙方)，同時開立等額商業本票予乙方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由甲方自行負擔。

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

四、甲方如不貸款者(含減少貸款)，應於接獲乙方繳款(或辦理貸款程序)通知時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部份價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

五、甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，配合乙方辦理前款貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票交付乙方做為擔保，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還甲方。

六、如因下列情事致無法如期辦理撥款者為甲方不辦貸款，經乙方以書面或存證信函通知七日內，甲方同意一次以現金繳清全部買賣價金，甲方若逾期不繳付，即依第八條第三、四項處理。

(一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。

(二)甲方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。

(三)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。

(四)甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。

(五)甲方中途變更意願不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

七、貸款僅為甲方給付價金之替代方式，約定之貸款之金額仍為甲方應給付予乙方買賣價金之一部分，甲方委託乙方代為辦理貸款事宜，僅為手續代辦，貸款仍為甲方之責任。

八、甲方如違反本條第六項之規定，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第九條之一 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，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、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔;如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本項各款之費用如以票據支付，應在辦理登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或乙方指定之地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠

償之責。

第十一條 交付土地期限及相關事宜

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交付土地。交付土地時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二) 甲方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (三) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交付土地，每逾一日應按已繳土地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交付土地手續後，將土地所有權狀及乙方代繳稅費之收據交付甲方，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交付土地通知日起 ____ 日內配合辦理交付土地手續，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、若甲方欲提前接管使用本契約土地，除應履行本條款所列各項義務外，甲方並應同意按現狀點收本契約土地，點收完成後，土地之利益與危險均由甲方自行負擔。

第十二條 稅費暨相關費用負擔之約定

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

- 三、土地所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、抵押權設定費用及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 四、公證費(如有)由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費(代書費)、代收費用等，甲方於辦理所有權移轉登記時，應於乙方通知預繳時應將此等費用全額預繳(不入專款專戶)，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、以上所列甲方應繳之稅費暨相關費用，不論該收據抬頭是否為甲方，均應由甲方負擔。

第十三條 乙方之瑕疵擔保責任及不可抗力因素之處理

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本社區交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定(不含乙方代甲方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保甲方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。
- 二、甲方如發現本契約土地有產權糾紛且可歸責於乙方，致影響甲方權利時，甲方得以書面定相當期限催告乙方排除，倘逾期乙方仍未能排除解決時，甲方得解除契約，雙方並同意依第十五條第二款乙方違約之規定辦理。
- 三、交屋後始發現前二項情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。
- 四、本契約土地如因乙方融資而設定他項權利，乙方應於取得甲方之金融機關貸款後，即負責清理塗銷之。倘可歸責於乙方，且經甲方以書面定相當期限催告，乙方逾期仍未為塗銷時，甲方得解除契約，雙方並同意依第十五條第二款乙方違約之規定辦理。
- 五、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約標的物不能繼續興建完成時，雙方得協議解除本契約，辦理解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還予甲方。

六、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 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經乙方以書面限期催告甲方排除，而甲方於該期限內仍無法排除時，則致乙方損害時，乙方得向甲方請求損害賠償。

第十五條 違約處罰

- 一、乙方違反「主要建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____ (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關第八條「付款條件及逾期付款之處理方式」，乙方得沒收依房地總價款百分之_____ (最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、倘因前項因素經乙方定期催告後仍不履行者，乙方得解除本契約，解約後依下列方式辦理：
 - (一)倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報。
 - (二)倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有 (乙方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理)。
- 六、甲、乙雙方當事人除依第三、四項之請求外，不得另行請求

其他損害賠償。

第十六條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十七條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章一枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約土地申報移轉現值、土地產權移轉、抵押權設定登記、信託登記之申報或變更等相關事宜。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電之申請或變更。
- 二、申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜。乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、有關本社區在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽訂契約時一併提出，並以書面文字載入本契約或另訂協議書，始生效力。甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。若對乙方造成損害，乙方得請求甲方賠償乙方一切損失。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：_____ (簽章)

第十八條 契約當事人效力

- 一、本契約之甲方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，且依本契約應負之一切義務，法定代理人願負連帶責任。
- 二、甲方若依第十七條將其契約權利義務轉讓第三人，乙方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受讓之第三人。

第十九條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第 廿 條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽商或通知辦理事項，應以書面按本契約所載通訊地址以郵局函件通知對方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期，雙方通訊地址如有變更，應即時以書面掛號通知他方更正。
- 二、甲乙雙方為本契約所為之一切意思表示行為，包括但不限於通知、承諾、同意及拒絕等，均必須以書面為之，始生效力。

第廿一條 共同承買約定

甲方有數人者，除對本契約中載明甲方之義務，共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於甲方全體均生送達效力。

第廿二條 合意管轄法院

本契約若涉訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿三條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第廿四條 契約及其相關附件

本契約一式正本二份，本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約附件詳如下列：

附件一：付款期別明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書

附件三：不動產開發信託證明

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址另列如下：

聯絡電話：(住家) (手機)

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

不動產經紀業

公 司：信義房屋股份有限公司

統 一 編 號：22354940

代 表 人：周耕宇

地 址：台北市信義區信義路五段100號8樓

電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人

姓 名：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款期別明細表

期別	付款期別	應繳土地款	
	訂 金 2%		元
	簽 約 金 10%		元
	開 工 款 3%		元
	工程期款 10% 共分 10 期款 (如下)		
1	連續壁完成 1%		元
2	二樓底版完成 1%		元
3	四樓底版完成 1%		元
4	七樓底版完成 1%		元
5	十樓底版完成 1%		元
6	十三樓底版完成 1%		元
7	十七樓底版完成 1%		元
8	屋突三層底版完成 1%		元
9	外牆施工鷹架拆除 1%		元
10	使用執照取得 1%		元
	產 權 移 轉 70%		元
	交 屋 款 5%		元
	總 價 款		元

附件二 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱甲方)茲因訂購寶舖建設股份有限公司所興建之【寶舖全健築知行】社區_____戶_____樓房屋共壹戶及汽車停車位地下第_____層第_____號之平面式倉儲式機械(升降)停車位共____位，特委託乙方代向金融機構辦理設定抵押貸款，並以之抵付本契約買賣之部分價款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條 本委託依據甲乙雙方訂定之「土地預定買賣契約書」第九條規定訂定之。

第二條 本委託辦理貸款金額預定為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(以茲繳付本契約附件一【付款期別明細表】中「產權移轉」項目之價款)，甲方同意由乙方代辦申請貸款(含選定貸款金融機關)之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，或按貸款金融機構規定預立存摺、取款條及另出具授權書、委託書予乙方或乙方指定人直接領取全部貸款及直接撥入乙方指定之帳戶，作為甲方購買乙方土地應繳付之部分價款。

第三條 甲方同意於辦理銀行對保之同時，將與前項貸款同額之金額，併同扣除貸款額度後之其餘應繳而未繳之土地款，全部開立本票，以擔保乙方之債權。俟銀行貸款撥交乙方後，再由乙方無息退還本票。如甲方違反本契約時，乙方得向甲方行使前揭本票之債權。

第四條 甲方同意悉依貸款金融機構之決定，就獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式依約履行義務，辦理期間如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意，按照乙方指定之時間、地點、並預行備齊所有所需之證件會同辦理，不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾乙方通知期限仍未履行時，為甲方放棄貸款，依本契約第九條第六項處理。

第五條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸者，如可歸責於甲方時，甲方於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款(含減貸差

額)，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

第六條 甲方委託貸款所需之規費、代辦費、保險費、代書費及其他應繳之費用，應由甲方自行負擔，應於乙方通知辦理所有權移轉登記預繳時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第七條 本委託非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託若有未盡事宜，悉依雙方所定之土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第八條 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

身分證字號：

受託人：寶舖建設股份有限公司

代表人：藍文青

統一編號：27559268

公司地址：台北市大安區信義路三段134巷90號1樓

電話：(02)2754-4567

中 華 民 國 年 月 日

附件三 不動產開發信託證明