

「信義藏豐」房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：君壘建設股份有限公司 法定代理人黃馨瑩

茲為「信義藏豐」（以下簡稱本案）房屋預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書條款如下，以資共同遵守。

本契約於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：君壘建設股份有限公司
法定代理人 黃馨瑩

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本案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：

台北市信義區三興段 2 小段 430 地號等 1 筆土地，面積共計 235 平方公尺（約 71.09 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「信義藏豐」編號第 _____ 棟第 _____ 樓第乙戶（共計 14 戶），為主管建築機關核准 107 年 10 月 24 日 107 建字第 206 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件一】）。

三、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 B2 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，其車位規格為長 5.40 公尺，寬 2.20 公尺，高 1.8 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計約 29.10 平方公尺（8.8 坪），。
- （二）前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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 100000 分之 4369，計算方式係以停車空間面積共計 29.10 平方公尺，占共有部分總面積 665.98 平方公尺之比例計算。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。
- （三）買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：詳如土地預定買賣合約書。

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、■受電室、■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、■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「信義藏豐」共有部分總面積計 665.98 平方公尺（約 201.46 坪）；專有部分總面積計 558.78 平方公尺（約 169.03 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基準，其面積係以本「信義藏豐」，共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、前款共有部分權利範圍計算，以地政機關登記完竣之權利範圍為準。

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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

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

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

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

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（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。

二、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由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。

（詳如【附件三】）

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，（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帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表如【附件四】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。

二、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

一、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。

二、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 地下層、屋頂及法定空地、露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共2層，總面積340.54平方公尺（約103.1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185.34平方公尺（約56.06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。

- (一)本案地下二層法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本案專有部分者。
- (二)本案地下一層法定機車停車位空間產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由全體住戶共同使用，機車停車位及自行車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。
- (三)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其他下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

二、法定空地

本案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。本案一樓後庭院圍籬內之法定空地所標示之區隔範圍內，約定由相鄰接之一樓A1住戶永久無償專用並負管理維護責任，但該住戶不得任意違章建築，若該住戶違反規定，經管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。

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、露臺

本案八樓 A1 戶連接之露臺，約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過玻璃欄杆之高度及違反建築法令，且玻璃欄杆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需 即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。

五、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、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】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。

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_____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，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、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相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買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。

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，並於相關銷售文件

上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

買賣雙方議定由_____方負擔 買方：_____

賣方：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

(一)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)為辦理產權移轉登記、稅捐、實價登錄申報、水電分攤過戶等作業等，買方得自行提供印章或委由賣方代刻印章一枚，應於簽立本約同時簽妥委刻印章同意書【附件六】。

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七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、買方同意自交屋日起，向賣方委任之大樓管理公司繳付下列費用：

- (一) 每月每坪新台幣壹佰參拾元整（不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤）。
- (二) 汽車停車位每月每位新台幣伍佰元整。上述費用作為本戶應分攤之清潔維護費、管理服務費等相關費用支出，大樓管理公司

需每月公告收支情形，待管理委員會成立並訂立社區管理費收取標準時，則由社區管理委員會負責辦理。

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、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、訂共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。

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。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六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。

四、不辦理貸款者，或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於產權移轉登記前繳清本條第一款價款，若逾期則依第八條規定辦理。

五、買方應於簽立本約同時簽妥委辦貸款同意書【附件七】。

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。
- 四、但因前款轉讓而衍生相關稅款及法律責任由買方自行負擔。

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。
- 五、前款應於使用執照掛件款時同時預繳相關契稅、印花稅、登記規費、設定費、管理費、公共基金、銜接共用事業外線管支瓦斯管線費…等約計新台幣_____元整，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 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、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。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、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。

二、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 疑義之處理

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

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 特別約定事項

本契約房屋座落之基地由買方向許[]價購，且本約買方與許[]簽訂之「信義藏豐土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本
- 二、停車空間平面圖影本
- 三、不動產開發信託告知書
- 四、付款明細表
- 五、建材設備表
- 六、委刻印章同意書
- 七、委辦貸款同意書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：君壘建設股份有限公司

法定代理人：黃馨瑩

公司（或商號）統一編號：27553222

公司（或商號）地址：台北市中正區臨沂街 32 巷 10 號

公司（或商號）電話：02-25595099

中 華 民 國 年 月 日

附件一.1

建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份

臺北市政府都市發展局建造執照				107建字第0206號			
起造人姓名	君壘建設股份有限公司 負責人：黃馨瑩			住址	10345台北市大同區南京西路436號2樓		
設計人姓名	林遠焜			事務所名稱	林遠焜建築師事務所		
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 14戶		
建築地點	地址	信義區景勤里吳興街190巷					
	地號	信義區三興段二小段0430-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	92.35m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1087.04m ²				其他	235.0m ²
發照日期	107年10月24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	\$12170877 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	171.95	3.1	汽車升降機間、防空避難室、配電室、電信室、發電機室、消防泵浦室共13筆(詳見附表)				
總計:						1087.04	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 柯洲民 中華民國一〇七年十月二十四日							
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。 2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。							



臺北市府都市發展局建造執照附表

107建字第0206號

地號：信義區三興段二小段0430-0000號

建築物概要：地下001層、面積：171.95㎡、高度：3.1M、用途：汽車升降機間、防空避難室、配電室、電箱室、發電機室、消防泵浦室
 地上001層、面積：90.02㎡、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組(不含便利商店及日用百貨業)、梯廳及樓電梯間、汽車升降機間
 地上003層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 地上005層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 地上007層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 突出物001層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間
 突出物003層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：水箱

地下002層、面積：168.58㎡、高度：5.5M、用途：停車空間
 地上002層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 地上004層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 地上006層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 地上008層、面積：75.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
 突出物002層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯機房



雜項工作物：圍牆工程，RC造；長度53.89m、高度2.0m

適用法令概要：

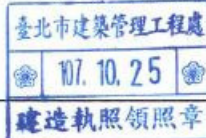
■建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《105》年《7》月《29》日（法令適用日期：107年7月19日）。
2. 建築地點：信義區景勤里。
3. 實設空地《142.65》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：《竺樺結構技師事務所》，技師：《李建德》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《允揚工程技術顧問有限公司》，技師：《傅志偉》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(中度)(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 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。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 升降機《1》部。
14. 升降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信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核。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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62.44平方公尺，屋頂平臺綠化面積為32.11平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積32.11平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
22. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於

注意事項：

- 竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
23. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
 24. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
 25. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 26. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 27. 放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並依據核准圖說打通12公尺計畫道路(吳興街220巷37弄)臨基地側4公尺(新建6樓及6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 28. 適用臺北市基地開發排水兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 29. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度26.75公尺，尚無影響飛航安全。
 30. 依本市時空地調處委員會第10406(293)次全體委員會議決決議事項辦理(104年12月2日北市都建字第10463715200號函)。及經本府時空地調處委員會第《10702(308)》次全體委員大會決議准申請地單獨建築，已併案切結：「於放樣勘驗前如擬合併地(同段小段428-107地號)願以當年期公告現值《2.5》倍之價額讓售時，應負責承買合併使用」(107年5月10日北市都建字第10734896200號函)。
 31. 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 32. 建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 33. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報上方流向。
 34. 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。
 35. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽署之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 36. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 37. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
 38. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 39. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 40. (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。
 41. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
 42. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 43. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 44. 機車出入口面臨道路開口設計事項，依台北市交通管制工程處(中華民國107年3月9日北市交工規字第10730110000號)函文意見於出入口位置設置相關警示設施。
 45. 本案應依「本市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」規定於放樣勘驗前，自行開闢完成4公尺施工道路及臨時排水系統。



附件一.2

建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份

信譽藏豐印範本



信託契約書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商、地主合建分售者適用)

(信託契約書編號: F110008A1083)

委託人: 君壘建設股份有限公司(建商) (以下簡稱甲方)

受託人: 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

立契約書人: 委託人: 許 [REDACTED] (地主) (以下簡稱丙方)

信託關係人: 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丁方)
古亭分公司

緣甲、丙雙方就座落於臺北市信義區三興段二小段 0430-0000 地號土地之開發案所為之興建開發專案(下稱「本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲、丙雙方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人,由乙方執行信託管理,於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管(包括但不限於甲方自有資金、融資款項及預售屋價金),按工程進度專款專用,同時另案委託 壹億 建築經理股份有限公司(下稱「戊方」,即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜,並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存),以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記,協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行。並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」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」相關規定。為此,立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守,約定條款如下:

附件四

付款明細表

分 期 名 稱		應繳金額(新台幣)	繳 款 日 期
訂 金		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
簽約金		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
開工款		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
1	地下室底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
2	地下二樓底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
3	地下一樓底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
4	一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
5	二樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
6	三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
7	四樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
8	五樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
9	六樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
10	七樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
11	屋頂突出物完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
12	外觀磁磚完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
13	電梯安裝完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
14	鷹架拆除完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
15	使用執照掛件	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
金融貸款		仟 佰 拾 萬元整	
交屋保留款		仟 佰 拾 萬元整	
總 價 款		仟 佰 拾 萬元整	

附註：一、本附件若與買賣契約書總價款有不符情事，則以契約書總價款為準。

二、如委由賣方代辦金融機構貸款時，其繳款日依金融機構撥款日為準。

附件五

建材設備表

一、結構及外觀

依內政部建築研究所節能、省資源、低汙染之建築規劃。

●結構

- (一)本大樓經專業結構技師設計及電腦程式精密計算，採鋼筋混凝土韌性抗彎矩構架之結構，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 要求之材料標準。
- (二)本大樓使用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業業點之規定，無輻射汙染。結構混凝土氯離子含量符合 CNS 國家標準。

●外觀設計

建築物外觀特聘建築師精心設計，造型經典雅致。建築物採用丁掛或山型磚搭配花崗石、金屬隔柵等特殊建材塑造外型，外觀典雅氣派。

二、公共空間

●壹樓接待門廳

- (一)特聘名設計師整體精心規劃。門廳地坪及牆面採拋光石英磚搭配天然石材或木作及室內造景，坪頂採藝術造型天花與照明燈飾及家具擺設整體搭配。
- (二)設置管理櫃檯服務中心。

●電梯廳

二樓以上及地下室電梯廳地坪、牆面採用拋光石英磚，或搭配天然石材或木作裝飾，平頂採精心設計之藝術造型天花，並搭配燈光設計。

●電梯

採用永大、日立、崇友、大同奧帝斯、中國菱電等豪華電梯，微電腦變頻變壓，具地震(自動停駛)、停電(自動歸位)、紅外線感應防夾，並附樓層按錯取消功能、緊急停車系統及附緊急求救警鈴及對講系統及感應讀卡指定樓層功能，同時車廂內部高度特別加高為 2.3M(淨高)，電梯車廂內直接管理員櫃檯連絡之對講系統及攝影機監控。

●公共梯間

地坪、踏步採用止滑石英磚，牆面及平頂刷附有綠建材標章之高及水泥漆，欄杆採金屬材質搭配實木扶手，並裝設照明燈具。

三、各戶建材設備

●隔間及牆面

- (一)隔戶牆為十五公分鋼筋混凝土(RC)牆。
- (二)室內隔間採對外封纖維水泥板之隔間牆，牆面內填充水泥砂漿加輕質發泡材料。
- (三)客餐廳、走道、臥室牆面刷高級附有綠色建材標章之高級水泥漆，附木質塑合踢腳板。

- (四)浴室牆面貼 30X60 公分拋光石英磚，或局部搭配磁磚貼飾。
- (五)廚房牆面貼三洋、冠軍、馬可貝里、卡加利亞(Kajaria)等廠牌生產或代理進口之 30X60 公分(含)以上高亮釉磚。

●門扇

- (一)玄關大門：採單扇鑄鋁防火門，並附高級門鎖等五金配件。
- (二)室內門：臥室及廚房採用實木門框及實心木門扇，附高級水平門鎖。
- (三)浴室門：採實心木門框及實心門扇或附通風百葉，附高級水平門鎖，搭配石材門檻。
- (四)廚房後門採三合一型通風鋁門扇。

●地坪

- (一)客、餐廳及走道鋪設三洋、冠軍、馬可貝里、卡加利亞(Kajaria)等廠牌生產或代理進口之 80X80 公分拋光石英磚。
- (二)各臥室鋪設三洋、冠軍、馬可貝里、卡加利亞(Kajaria)等廠牌生產或代理進口之 80X80 公分拋光石英磚或海島型複合式木板。
- (三)浴室、廚房鋪設三洋、冠軍、馬可貝里、卡加利亞(Kajaria)等廠牌生產或代理進口之 30X30 公分(含)以上精緻防滑地磚。
- (四)陽台、露臺地坪鋪設 10X10 或 20X20 公分精緻石英磚。

●平頂

- (一)客餐廳、臥室刷高級附有綠建材標章之高級水泥漆。
- (二)浴室、廚房採暗架矽酸鈣天花板，刷高級附有綠建材標章之高級水泥漆搭配照明燈具，附檢修孔。
- (三)前陽台刷高級附有綠建材標章之高級水泥漆，工作陽台裝鋁企口天花板並附照明燈具。

●窗戶

各戶落地鋁門及窗戶採用永欣、大同等正字標記氣密式鋁門(窗)附紗門(窗)。

●廚房設備

- (一)採歐式整體櫥櫃，搭配鋼琴烤漆門板，採用抗菌耐磨之人造石體檯面。
- (二)附烘碗機、瓦斯爐、不銹鋼單槽洗滌槽、單槍冷熱水混合龍頭、排油煙機等設備。
- (三)設置冰箱、微波爐、電鍋插座。
- (四)上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。

●衛浴設備

- (一)採和成、TOTO 等同等級或代理進口之馬桶及面盆，附和成、TOTO 等同等級或代理進口之單槍冷熱水混合龍頭。
- (二)各戶浴室採淋浴室隔間無浴缸，淋浴隔間門扇採強化玻璃材質，搭配高級淋浴龍頭附升降桿組或花灑。
- (三)附高級精緻整體配件，含有大型明鏡、置物架、肥皂皿架等配件。

(四)上列衛浴設備，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。

(五)抽風機：採多功能換氣乾燥機。

●給排水設備

(一)採間接供水方式，除總錶外，各戶獨立分錶，採重力給水。

(二)冷、熱水管採不鏽鋼管，熱水管另加保溫披覆處理，排水管採正字標記廠牌 PVC 管。

(三)屋頂及地下室水池體採鋼筋混凝土作防水處理後內貼磁磚。

●工作陽台

設置洗衣機專用雙孔插座並附水龍頭及地面排水孔，並裝手動升降式曬衣架乙組。

●電器設備

(一)社區之配電室及電錶室設於地下壹樓，各戶採單向三線式 110V/220V 供電，各戶設置獨立電錶。

(二)公共用電部分，另設公共電錶，以利公共電費之計算之社區整體管理。各戶陽台燈配入公共用電由管理櫃檯統一控制開關。

(三)各戶室內電燈開關採大型面板附設夜間指示燈，插座採三孔附接地式插座。

(四)浴室、廚房之插座迴路附漏電段路器。

(五)各戶廚房增設乙處 110V 電壓之緊急供電電源插座，供停電時使用(平時不供電，停電時由緊急發電機供電)。

●電視及電話設備

(一)各戶客廳、臥室預留電視出線口。各棟預留有線電視管路，方便住戶申請安裝。

(二)每戶裝設彩色電視對講機可過濾壹樓門廳入口來人或與服務櫃檯連絡。

(三)於客廳、餐廳及臥室均設置雙孔式電話插座。各戶自行申請電話號碼後可隨時插入。

●緊急發電系統

自備緊急發電機組，停電時可自動切換自動發電，供應全區必要之公共用電及各戶緊急供電電源插座。

●空調設備

客、餐廳及臥室預留分離式冷氣機安裝之穿樑套管及排水，並統一規劃預留室外主機位置及電源。

四、大樓保全設備

●保全設備

(一)本大樓採用監視系統，為集體和監視、錄影、撥放等合為一體之數位式影像系統。可透過數位影像壓縮處理與儲存，達到循環使用功能。

(二)為使各住戶及管理員了解大樓安全情況，特別於壹樓出入口、地下室停車場及電梯車廂設置數位錄影 CCTV 監視系統。

(三)各棟一樓門廳入口及地下室梯廳入口處等，設置晶片感應接收式讀卡機，住戶只

要持感應卡即可在大樓公共區域通行無阻，每戶附感應卡四片，部分門禁卡由管理服務中心控制開啟。

五、消防設備

- (一)所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。
- (二)消防栓系統：各層梯間設有消防栓箱。
- (三)滅火器：各層皆依法規規定於適當位置放置ABC乾粉滅火器。
- (四)地下室消防安全系統：設置自動泡沫滅火設備及設置全新自動發電機組，停電時部分公共照明、揚水泵浦、消防設備、電梯等安全系統之用，符合消防法規之規定，並另供電予各戶之緊急供電插座。
- (五)自動火警警報系統：各層依法規規定設置火警感知器，及管理服務中心設置火警受信總機，隨時監控各樓層之安全狀況，遇有火警狀況可發出警報。
- (六)緊急廣播系統：各樓層設置緊急廣播喇叭，連通至管理服務中心之廣播主機，火警或異常時，由管理服務中心作必要之廣播緊急疏散住戶人員。
- (七)社區公共火警受信總機、緊急廣播主機、監控系統主機等設備，設於壹樓之管理服務中心。
- (八)安全標示系統：各樓層均依法規規定設置安全標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向疏散人群。
- (九)所有幹管、支管均符合消防及國家安全標準。

六、環保設備

採汗/廢水分流，汗水直接接管排放至衛生下水道。

七、瓦斯設備

由本公司向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝。其費用按照瓦斯公司核算金額由各戶平均負擔。瓦斯錶由各戶依搬遷時間自行申請，申請費用由各戶自行負擔。

八、屋頂

- (一)屋頂避難平台施作防水處理，鋪設高級防水材料，面貼高級磨石子磚。
- (二)屋突頂層設置避雷針設備。

九、特記事項

- (一)房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因製造商之貨源供應或施工安全考量等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用較高級之產品替換。另買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對建物外觀及公共空間保有修改權利。
- (二)本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：廚具、磁磚、地坪石材等)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。

- (三)賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- (四)大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考。買方同意，上開石材及瓷磚花色應以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

信譽藏豐足飲本

附件六

委刻印章同意書

- 立同意書人 (以下簡稱買方) 茲因向 君壘建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 訂購『信義藏豐』第 棟第 樓房屋及地下 層 號汽車停車位及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：
- 一、本人同意依據買賣雙方訂定之『房屋及土地預定買賣契約書』第十四條之規定訂定之。
 - 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
 - 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶土地及建物移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
 - 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負責法律責任。
 - 五、立同意書人係於簽訂『房屋預定買賣契約書』之同時於自由意志及充分了解後立本同意書存查。

立同意書人：
買 方：
身份證字號：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件七

委辦貸款同意書

立同意書人 (以下簡稱買方) 茲因向 君壘建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 訂購『信義藏豐』第 棟第 樓房屋及地下 層 號汽車停車位，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押貸款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣_____元整 (以資繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款)。
- 二、買方應以所訂購之土地共同作為抵押物，以買方為債務人辦理第一順位抵押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，買方同意悉依貸款銀行之規定辦理。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款等款證件交付銀行保管，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定之帳戶。
- 四、買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，與委辦土地貸款契約之土地貸款金額共同簽立)，其到期日受權由賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日與以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 五、本貸款為應繳價款之一部分，買方接獲賣方通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如需買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依房屋預定買賣契約第八條第一項約定辦理，否則以違約論。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印等費用。由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。
- 七、本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本約未盡事宜，悉依各該雙方所訂之土地及房屋預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立同意書人：

買 方：

身 份 證 字 號：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

「信義藏豐」土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：許

茲為「信義藏豐」（以下簡稱本案）土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書條款如下，以資共同遵守。

本契約於中華民國____年____月____日攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：許

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本案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 土地標示

一、土地坐落：

台北市信義區三興段 2 小段 430 地號等 1 筆土地，面積共計 235 平方公尺（71.09 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「信義藏豐」編號第____棟第____樓乙戶），為主管建築機關核准 107 年 10 月 24 日 107 建字第 206 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件一】）。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「信義藏豐」乙戶，其土地持分面積 235 平方公尺（約 71.09 坪），應有權利範圍為_____/100000，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 558.78 平方公尺（約 169.03 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），但如因土地分割、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，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

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，以土地價款，除以該面積所得之單價，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，買方得解除契約。

三、但如因購買專有面積有所增減時，應以地政機關登記該建物應持有土地持份面積為準。

第五條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

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。詳如【附件二】。

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如【附件三】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

- 一、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。
- 二、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 法定空地之使用方式及權屬

一、法定空地

本案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。本案一樓後庭院圍籬內之法定空地所標示之區隔範圍內，約定由相鄰接之一樓A1住戶永久無償專用並負管理維護責任，但該住戶不得任意違章建築，若該住戶違反規定，經管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。

二、法定空地如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

三、上開規約草約約定詳如【附件五】「信義藏豐公寓大廈管理規約」。

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、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，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。

- 四、第一款之辦理事項，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。

第十一條 通知交屋及土地期限

- 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、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時同時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。

第十二條 貸款約定

- 一、第五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。
- 二、上開貸款約定之相關規定依買受房屋買賣預定契約書所約定。
- 三、買方應於簽立本約同時簽妥委辦貸款同意書【附件四】。

第十三條 貸款撥付

貸款撥付依買受房屋買賣預定契約書所約定。

第十四條 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。

四、但因前款轉讓而衍生相關稅款及法律責任由買方自行負擔。

第十五條 地價稅之分擔比例

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。

第十六條 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。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。

第十七條 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。

第十八條 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。

第十九條 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。

第二十條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、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。

二、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。

第二十一條 疑義之處理

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

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十五條 特別約定事項

本契約土地上之房屋由買方向君壘建設股份有限公司價購，且本約買方與君壘建設股份有限公司所簽訂之「信義藏豐房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本
- 二、不動產開發信託告知書
- 三、付款明細表
- 四、委辦貸款同意書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：許

法定代理人：

公司（或商號）統一編號：F12

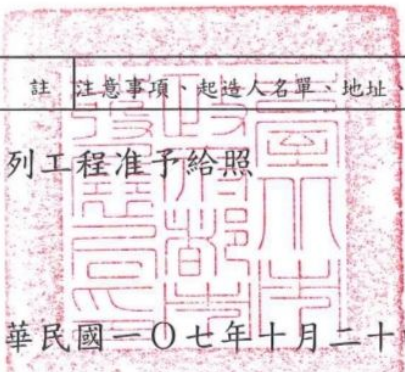
公司（或商號）地址：台北市

公司（或商號）電話：02-25595099

中 華 民 國 年 月 日

附件一

建造執照暨核准之房屋平面圖影本

臺北市府都市發展局建造執照				107建字第0206號			
起造人姓名	君壘建設股份有限公司 負責人：黃馨瑩			住 址	10345台北市大同區南京西路436號2樓		
設計人姓名	林達焜			事務所名稱	林達焜建築師事務所		
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 14戶		
建 築 地 點	地 址	信義區景勤里吳興街190巷					
	地 號	信義區三興段二小段0430-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	92.35m ²	基 地 騎 樓	0.0m ²	
	其 他	1087.04m ²			基 地 其 他	235.0m ²	
發 照 期 日	107年10月24日			領 照 期 日			
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 價 值	\$12170877 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	171.95	3.1	汽車升降機間、防空避難室、配電室、電信室、發電機室、消防泵浦室共13筆(詳見附表)				
總 計:						1087.04	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 柯洲民 中華民國一〇七年十月二十四日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

107建字第0206號

地號：信義區三興段二小段0430-0000號

建築物概要：地下001層、面積：171.95㎡、高度：3.1M、用途：汽車升降機間、防空避難室、配電室、電信室；停車空間、發電機室、消防泵浦室
地上001層、面積：90.02㎡、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組(不含便利商店及日用百貨業)、梯廳及樓電梯間、汽車升降機間
地上003層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上005層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上007層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
突出物001層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間
突出物003層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：水箱
地下002層、面積：168.58㎡、高度：5.5M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上002層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上004層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上006層、面積：87.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
地上008層、面積：75.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
突出物002層、面積：19.07㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯機房

雜項工作物：圍牆工程，RC造；長度53.89m、高度2.0m

適用法令概要：

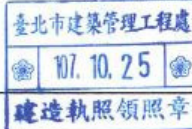
■建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《105》年《7》月《29》日（法令適用日期：107年7月19日）。
2. 建築地點：信義區景勤里。
3. 實設空地《142.65》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：《竺樺結構技師事務所》，技師：《李建德》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《允揚工程技術顧問有限公司》，技師：《傅志偉》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(中度)(低度)液化潛能區，檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(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。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 升降機《1》部。
14. 升降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣動驗前，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查驗。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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62.44平方公尺，屋頂平臺綠化面積為32.11平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平臺綠化面積32.11平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
22. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於

注意事項：

- 竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
23. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
 24. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管遷計畫事宜。
 25. 如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
 26. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 27. 放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並依該准圖說打通12公尺計畫道路(吳興街220巷37弄)臨基地側4公尺(新建6樓及6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 28. 適用臺北市基地開發併入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 29. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度26.75公尺，尚無影響飛航安全。
 30. 依本市鳴寧地調處委員會第10406(293)次全體委員會議決議事項辦理(104年12月2日北市都建字第10463715200號函)。及經本府鳴寧地調處委員會第《10702(308)》次全體委員大會決議核准申請地單獨建築，已併案切結：「於放樣勘驗前如擬合併地(同段小段428-107地號)願以當年公告現值《2.5》倍之價額讓售時，應負責承買合併使用」(107年5月10日北市都建字第10734896200號函)。
 31. 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 32. 建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 33. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 34. 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。
 35. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽證之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 36. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 37. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
 38. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 39. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 40. (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。
 41. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 42. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 43. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 44. 機車出入口面臨道路開口設計事項，依台北市交通管制工程處(中華民國107年3月9日北市交工規字第10730110000號)函文意見於出入口位置設置相關警示設施。
 45. 本案應依「本市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」規定於放樣勘驗前，自行開闢完成4公尺施工道路及臨時排水系統。





信託契約書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商、地主合建分售者適用)

(信託契約書編號：F110008A1083)

立契約書人：

委託人： 君豐建設股份有限公司(建商) (以下簡稱甲方)

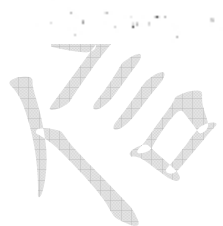
受託人： 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

委託人： 許 [] (地主) (以下簡稱丙方)

信託關係人： 華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丁方)

|古亭|分公司

緣甲、丙雙方就座落於臺北市信義區三興段二小段 0430-0000 地號土地之開發案所為之興建開發專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲、丙雙方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管(包括但不限於甲方自有資金、融資款項及預售屋價金)，按工程進度專款專用，同時另案委託壹億建築經理股份有限公司(下稱「戊方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人名義、建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核及續建機制等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，協助甲方依與融資機構約定之融資契約等授信文件內容履行。並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」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」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：



附件三

付款明細表

分 期 名 稱		應繳金額(新台幣)	繳 款 日 期
訂 金		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
簽約金		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
開工款		佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
1	地下室底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
2	地下二樓底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
3	地下一樓底板版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
4	一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
5	二樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
6	三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
7	四樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
8	五樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
9	六樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
10	七樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
11	屋頂突出物完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
12	外觀磁磚完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
13	電梯安裝完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
14	鷹架拆除完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
15	使用執照掛件	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日
金融貸款		仟 佰 拾 萬元整	
交屋保留款		仟 佰 拾 萬元整	
總 價 款		仟 佰 拾 萬元整	