

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「揚昇雅韻」房地買賣事宜，經雙方同意訂定本不動產買賣契約書；標示買賣事項經甲乙雙方一致同意訂立條款如下，以資共同遵守。

本契約及其附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），業經甲方逐條審閱且已充分瞭解本契約各條款之權利義務。

甲方簽章：

乙方簽章：睦昇建設股份有限公司

第一條：乙方對廣告之義務

一、乙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：不動產標示

一、土地坐落：

台北市北投區大業段三小段583地號等1筆土地，面積共計632平方公尺（約191.18坪），上開土地如因分割、合併、地籍整理或地籍圖重測而有變動，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。本基地使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內【揚昇雅韻】樓編號 戶房屋（共計 戶），依臺北市土地使用分區管制規則興建地上十四層、地下四層之建築物；為主管建築機關核准 114年06月24日之114建字第 0115號建造執照（詳附件一）建造執照核准之該戶房屋平面圖影本（詳附件二之一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之汽車停車位如下列：

一、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間為

平面式機械升降式車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長600公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式大車位，長550公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長550公分，寬230公分，高度至少210公分。

平面無障礙停車位，長600公分，寬350公分，高度至少210公分。

機械升降式車位，長550公分，寬250公分，高度160公分(容車，長480公分，寬185公分，高度150公分)。

機械升降式車位，長550公分，寬250公分，高度190公分(容車，長480公分，寬185公分，高度180公分)。

二、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間為

平面式機械升降式車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長600公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式大車位，長550公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長550公分，寬230公分，高度至少210公分。

平面無障礙停車位，長600公分，寬350公分，高度至少210公分。

機械升降式車位，長550公分，寬250公分，高度160公分(容車，長480公分，寬185公分，高度150公分)。

機械升降式車位，長550公分，寬250公分，高度190公分(容車，長480公分，寬185公分，高度180公分)。

以上共計___個停車位，含部分車道及其他必要空間，面積共計

_____平方公尺(約_____坪)，該車位有獨立權狀 無獨立

權狀，且位於共有部分。甲方購買之汽車停車空間含部分車道及其他必要空間，共計_____平方公尺(約_____坪)占共有部分總

面積3061.09平方公尺（約925.98坪）比例為_____ %，（其中每一平面式車位27.09平方公尺，機械式車位13.53平方公尺），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，依前述之比例計算之。

（二）同前述基地內地下共計四層之汽車、機車停車空間（詳附件二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本）。

（三）甲方購買之停車位屬自行增設停車位者，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：

（一）甲方購買「揚昇雅韻」_____樓編號_____戶之房屋（詳附件二之一：建照執照核准之該層(戶)房屋平面圖影本），其土地持分應有權利範圍為壹萬分之_____，土地持分面積_____平方公尺（約_____坪）；計算方式係基地全部土地持分，計算以本房屋專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 3763.86 平方公尺（約 1138.57 坪）比例計算；如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋總面積合計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積：_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物（陽台）面積_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

三、本房屋主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例為_____ %。

四、依本條第一、二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：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

- 一、共有使用部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、地下一樓至地下四樓機車停車位；地下一樓至地下四樓之台電配電場所、電表區、發電機室、電信機房、垃圾暫存區、消防幫浦室、給水水箱、廁所、機房；地上樓層之一樓門廳、各層樓梯間、各層電梯間、各層梯廳、各層排煙室、公共管道間；屋突層之機房、廁所、屋頂突出物及其他依法令規定應列入共有部分之項目。
- 二、本大樓共有部分總面積計 3061.09 平方公尺（約 925.98 坪），其中停車空間面積占共有部分權利範圍 31.41%，持分面積計 961.49 平方公尺（約 290.85 坪）；汽車停車空間以外之共有部分占共有部分權利範圍 68.59%，持分面積計 2099.60 平方公尺（約 635.13 坪）；專有部分總面積計 3763.86 平方公尺（約 1138.57 坪）。
- 三、第一項汽車停車空間以外之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，其面積係以本大樓汽車停車空間以外之共有部分面積乘以該權利範圍而為計算，停車空間之權利範圍係以停車位規格面積與停車位規格之總面積比例為為計算，其面積係以前項停車空間面積乘以該權利範圍而為計算。
- 四、土地持分計算說明：甲方已充分認知各戶土地持分 = （各戶主建物面積 + 各戶專有陽台面積） ÷ （全部主建物總面積 + 全部專有陽台總面積） × （基地全部土地持分）。

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 56 條第 3 項之規定計算。
- 二、依本契約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），無息於交屋時一次結清。

三、前款之土地面積、主建物或本戶契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第 六 條：契約總價款

一、本契約總價款共計新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整（含汽車停車位價款新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整），其價款分別為：

| | |
|---------|--|
| （一）土地價款 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整。 |
| （二）房屋價款 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整 （內含加值型營業稅）。 |
| 1、專有部份 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整。 |
| （1）主建物 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整。 |
| （2）附屬建物 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整 （除陽台，其餘項目不得計入買賣價格）。 |
| 2.共有部份 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整。 |
| （三）車位價款 | 新台幣 ____仟 ____佰 ____拾 ____萬元整 （內含加值型營業稅）。 |

二、前開價款其付款方式如房地付款明細表（附件三），甲方應依第七條付款條件及方式。

三、甲方如需辦理貸款時，應與乙方簽立代辦貸款委託書（附件四），並依履行各項約定。

第 七 條：付款條件

一、甲方應依房地付款明細表（附件三）之約定，按已完成工程進度之期別於工程完工後接獲乙方書面掛號通知日起七日內（其通知日以郵戳為憑），以現金匯款或開立即期支票方式將預售屋買賣價金逕為匯入乙方指定銀行信託專戶，戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開具指名抬頭「永豐商業銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓即期支票至乙方指

定繳納地點交付。其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。

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。

第 八 條：逾期付款之處理

- 一、甲方如逾期達五日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份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。
- 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，雙方同意依第二十二條「違約之處罰」規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第 九 條：貸款約定

- 一、本契約第六條買賣契約總價款之部分價款銀行貸款金額計新台幣_____仟佰_____拾_____萬元整，雙方同意由甲方與乙方洽定之金融機構貸款給付，由買賣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，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，提供指定撥款委託書，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付指定之信託財產專戶，戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開立禁止背書轉讓即期支票或銀行本票指名戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」交付乙方。由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、有關本條約定之貸款金額，為本買賣契約之期款；甲方同意於所有權移轉登記前簽立與銀行貸款同額且註明禁止背書轉讓之本票予乙方，並於所有權移轉登記及設定完竣後由金融機構於三日內無條件配合貸款核撥，

同時由該金融機構直接撥付予乙方以抵付甲方應繳之款項。

三、甲方無論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予乙方，以作為貸款價款給付之擔保，乙方於收受該價款時應將本票返還甲方或解除擔保。甲方未依約交付價款，經乙方書面定相當期間催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票或擔保權利。

四、若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方應於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額以現金一次繳清。

上述產權移轉同時甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物設定標的並以乙方為權利人之抵押權。產權移轉登記完成之日起 10 日內一次付清上開金額，本抵押權於付清款項後無條件塗銷之。

五、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式擇一處理：

(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) 可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲乙方通知之日起_____日（不得少於三十日）內，就貸款不足之差額部分一次以現金或即期支票給付乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以次順位抵押。如乙方不能由甲方分期清償補足不足額部分，甲方有權解除契約。

六、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押

- 權後，除有違反第十二條第二項、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貸款予乙方。
- 七、若甲方不辦理貸款、或僅辦理部份貸款、或甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，甲方應於本契約房地所有權移轉登記時開具註明禁止背書轉讓之本票予乙方。
- 八、本約之貸款銀行由乙方指定配合房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 九、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切費用，依本契約第十五條及第十六條約定辦理。
- 十、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。

第十條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予永豐商業銀行股份有限公司(以下簡稱永豐銀行)執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。
(詳附件五)

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，但乙方無法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，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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 十一 條：地下層停車位、屋頂、露台及法定空地使用約定

一、地下層停車位

(一) 本契約地下層共四層，總面積 1983.24 平方公尺（約 599.93 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 961.49 平方公尺（約 290.85 坪），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預售屋承購戶。

(二) 未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，甲方已確認並同意對本建物大樓之汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂平臺及突出物屬公共設施，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，亦不得作為其他使用。

四、本契約建物之公共設施、露台、法定空地、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。甲方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生。如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、清洗外牆吊掛設備等）依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備、甲方同意無條件配合。

另本建物之露台，依現行法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用。甲方於購買時已認知且無條件同意，日後並不得對乙方就此再主張權利（詳附件八）。

第十二條：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六之建材設備說明表施工。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幅射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：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 115年03月24日之前開工，民國121年01月23日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照，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。
- 三、乙方提前取得使用執照時，並同意依本契約第九條及第十五條等相關約定辦理。
- 四、本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管理設工程及道路鋪設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，乙方並應依第十七條之約定履行義務。
- 五、甲方同意台電配電場所、受電室、電表區、電信機房及水箱、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝。倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，乙方配合調整之。
- 六、倘本大樓之建照執照，若嗣後因法令變更或因主管機關要求需變更部分設計，甲方同意乙方依相關法令或主管機關要求，變更設計。
- 七、如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款原金額按法定利息計算退還甲方。

第十四條：建築暨室內設計變更之處理

- 一、本案房屋結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等，甲方不得任意要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單（含變更圖說）之簽認，此項變更申請以一次為限；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依法令規定申請之。

- 三、甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲乙方通知日七日內繳清追加工程款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為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。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。
- 五、乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲乙雙方同意以工程加減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不得要求乙方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本契約土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發日起四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、乙方違反前項規定，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。

四、有關第一、二項之辦理事項房地所有權移轉登記、甲方不辦貸款或減少貸款金額時以本約房地為抵押物設定標的並以乙方為權利人之抵押權設定、貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知期限內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。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乙方。另如因甲方之延誤或不協辦，因而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。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，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）本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

六、甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理房地所有權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：

（一）各工程期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約於移轉登記前應繳之款項未繳清者。

（二）未辦妥貸款手續者。

（三）未依本契約第九條第二項約定於所有權移轉登記前簽立銀行貸款同額之本票予乙方者。

七、本契約簽訂後，甲方即為產權登記名義人，如甲方為二人以上，未事先約定產權登記持分，甲方同意產權均分登記。

八、為便於本戶房地產權之移轉登記，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依附件七「代刻印章授權書」約定保管使用，乙方不得將前項授權使用於授權範圍以外之用途，如有違反，乙方應負責法律責任。

第十六條：稅費暨相關費用負擔之約定

一、甲方應負擔項目如下：

（一）所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、地政士代辦費、貸款保險費、抵押設定登記規費、代辦手續費及各項附加稅捐等費用，應於辦理所有權移轉登記時接獲乙方通知期限內全額預繳，並於交屋時結清，採多退少補方式處理。

(二) 水電費、管理費、地價稅及房屋稅。

二、乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。

三、相關稅費之分擔比例

(一) 水電費、地價稅及房屋稅以乙方交屋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。

(二) 地價稅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，由甲方應給付予乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

(三) 房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

四、雙方同意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土地增值稅，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。若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更則依申報當時適用之法令辦理；若甲方未依第十五條約定備妥申辦文件，而因此增加之增值稅由甲方負擔。

五、本契約房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

六、管理費（管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 130 元，汽車停車位每位每月新台幣 1000 元、機械停車位每位每月新台幣 1200 元）。上述款項由乙方代收後依本契約第二十條第二、三項約定運用，或移交本大樓管理委員會。

七、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。

第十七條：驗收及通知交屋期限

一、本大樓共有部分，乙方將本契約第二十條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

二、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及取得使用執照並接通自來水、電力、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，應通知甲方進行驗收手續。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；乙方另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方辦理複驗事宜。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交屋複驗合格後支付。

本項接通自來水、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；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，由乙方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

三、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋，於交屋時雙方應履行下列各款義務：

（一）乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。

（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地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

四、於驗收後甲方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應在甲方初驗後十四日內修繕完成，另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方辦理複驗事宜。

五、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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，本契約則無須返還。

六、乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（即專有部分）、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並准用本項前段約定辦理。

七、甲方未完成交屋手續前本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若擅自遷入裝修、搬運物品則並得以強制驅離，並由甲方負擔損害賠償責任。

八、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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十八條：裝潢施工

一、甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢。甲方裝潢需遵照規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰伍拾元整。本房屋裝潢完成十五日內，經甲乙雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物後無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五日內以現金匯入甲方之帳戶，將前開保證金無息退還。

二、有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與乙方無涉。如因此造成他人或建物、財產損害時，應由甲方或甲方自行委託第三人負擔賠償及修繕責任。

三、甲方於簽定本契約同時，已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理。

第十九條：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）負責保固十五年、未涉及結構體之防水保固二年。

- 二、乙方提供之固定建材及設備部分（如機電設備、衛浴、廚具、門窗、粉刷、地磚等），自完成交屋之日起負責保固一年，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。
- 三、前二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。若係因天災、事變、自然耗損、折舊（如水電開關、燈具之耗損、壁面之汙損），乙方能證明可歸責於甲方與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等所致之毀損者，或細微不影響效用之情形（如水伸縮細紋等），應由甲方自行負責，不在保固範圍。

第二十條：共有部分之點交

- 一、乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費，且確實遵守住戶公約暨同意書（詳附件九）。
- 二、乙方於完成管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內，應會同公寓大廈管理委員會或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、消防設施及各類管線圖說等資料，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負責人協議為之，乙方並報請主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、乙方於使用執照申請時依法提撥公共基金費用。

第二十一條：社區管理

- 一、本案建築物所有權登記之區分所有權人數達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。且自完工之日起至成立管理委員會或推選管理負責人後移交日止，擔任本大樓共用部分管理人；於管理委員會成立或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由乙方指定，並應於五日前通知管理委員會，點交時，如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。

- 二、甲方同意乙方自本預售屋第一戶通知交屋日起至管理委員會成立後移交日止，由乙方擔任本案管理人，乙方亦得委任第三人成立本大樓管理服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理委員會或管理負責人後，管理委員會或管理負責人得依其權責選擇服務本社區之物業管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方同意自交屋日起（但如有可歸責甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起），由甲方按月共同分攤。
- 三、管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由乙方提撥之法定公共管理基金（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算），甲方同意自本預售屋第一戶通知交屋日至乙方代管期滿後，前開代管期間所支出之各類費用由乙方依正式收據、發票結算，多退少補。如有餘額則於管理委員會成立後一個月內，悉數無息移交予管理委員會或管理負責人。
- 四、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，住戶相關對大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

第 二十二 條：違約之處罰

- 一、乙方違反本契約第十二條「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、乙方違反本契約第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 三、甲方依前開第一項、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。但該違約金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「付款條件及方式」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、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 二十三 條：乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日民國_____年_____月_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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：房地轉讓條件

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、符合前款但書規定之甲方，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、前款情形，除第一款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地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、甲方若本契約移轉讓渡有衍生任何相關稅捐費用或糾紛，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定，並應由甲方及第三人自行負責依法向稅捐主管機關繳納或釐清，概與乙方無涉。

五、本契約房屋因轉讓予第三人時，甲方原已依本契約第十四條規定所簽認之室內隔間或裝修工程變更單等相關文件，倘已經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單(含變更圖說)之簽認，甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受則轉讓之第三人即無再請求變更設計之權利。

六、甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，也不得將本契約之權利（包括衍生之其他權利）讓與或設質予第三人，若因此致乙方受有損害者，甲方應負賠償責任。

七、甲方如與第三人發生糾紛，致其於本契約所取得之權利為第三人假扣

押、假處分或遭其他強制執行或公法查封處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務，若有造成乙方損害，甲方應負損害賠償之責，乙方並得向甲方請求損害賠償。

第 二十五 條：留置權約定

甲方尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等及未完成交屋手續前，乙方或其指定地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙...等）有留置權。

第 二十六 條：契約當事人效力

- 一、甲乙雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中。雙方一切權利、義務皆以本約書面約定為準；本契約簽訂後，如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約之一切規定，對甲乙雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人與管理人等均具有拘束力；甲方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人就本約之履行負連帶責任。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，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

第 二十七 條：通知及送達

甲乙雙方因本契約所之各項徵詢、請求或通知事項，均以書面送達於本契約所載之通訊地址付郵為之。地址如變更應即時以書面通知他方更正，否則如因拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第 二十八 條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋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

- 一、本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

二、 本契約之附件視為本契約之一部份。

第 三十 條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、善良習慣及平等互惠、誠實信用原則公平解決之。

第 三十一 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、處理或利用甲方個人資料時，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 三十二 條：特約事項

本社區為符合台北市法規(臺北市道路鄰側市有帶狀公共設施用地提供袋地通行處理原則)私有土地因臨接道路兩側或單側之都市計畫帶狀公共設施用地出入通行需要，現由乙方為申請人與台北市政府訂有一次五十五年之維護管理契約，償金一次計收五十五年，期限屆滿後不再收取，乙方現已繳納償金新台幣伍佰捌拾參萬捌仟柒佰伍拾陸元整及新臺幣五十萬元之履約保證金，若未來透過台北市北投區都市計畫通盤檢討作業程序檢討後變更為道路用地(使用地目為非公共設施用地)，甲方及本社區全體所有權人無條件同意配合辦理相關手續向台北市政府申請返還依比例已繳納之償金及保證金給予乙方，現依法通知甲方及未來會再次通知本社區成立之管理委員會以盡告知及協助之義務。

附件一：建造執照核准影本

二之一：建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本

二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本

三：房地付款明細表

四：代辦貸款委託書

五：不動產開發信託證明書及信託條款

六：建材設備說明表

七：代刻印章授權書

八：預定區分所有權人會議同意書

附圖一：一樓公共空間平面圖。

附圖二之一：露臺及非屬避難之屋頂平臺(露臺)分管範圍平面圖。

二之二：露臺及非屬避難之屋頂平臺(露臺)分管範圍平面圖。

附圖三：屋突一層～屋突三層平面圖

九：住戶公約暨同意書

十：工程變更設計處理辦法

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

負 責 人：周耕宇

統一編號：22354940

連絡住址：臺北市信義區信義路5段100號


公司電話：(02) 2755-7666

不動產經紀人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建照執照核准影本

| 臺北市政府都市發展局建造執照 | | | | 114建字第0115號 | | | |
|-------------------------|------------------------|--------------------------------|--|---|-----------------------------|---------|---------------------|
| 起造人姓名 | 睦昇建設股份有限公司 負責人 ：許憲宗 | | | 住址 | 10491台北市中山區南京東路二段 101號6樓 | | |
| 設計人姓名 | 劉啓芃 | | | 事務所名稱 | 劉啓芃建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第三之二種住宅區 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上14層地下4層 共 18層52戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 北投區大同里大業路452巷29之1號1樓 共20筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地號 | 北投區大業段三小段0583-0000號 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m ² | 建築面積 | 365.96m ² | 基地面積 | 騎樓 | 0.0m ² |
| | 其他 | 6440.62m ² | | | | 其他 | 632.0m ² |
| 發照日期 | 114年06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58個月內竣工 | | |
| 工程造价 | \$ 107,061,381 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 |
| 1樓地下 0層 | 495.81 | 3.6 | 防空避難室兼停車空間375.45m ² , 停車 空間120.36m ² 共22筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 6440.62 | 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 | | | |  | | | |
| 中華民國一十四年六月二十四日 | | | | 局長簡瑟芳 | | | |

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144條、建築法第38、63、89條處罰。

附件一、建照執照核准影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0115號



| | |
|---------------------------|----------------------|
| 建築地點:北投區大同里大業路452巷29之1號1樓 | 北投區大同里大業路452巷31號5樓 |
| 北投區大同里大業路452巷29之1號3樓 | 北投區大同里大業路452巷29之1號4樓 |
| 北投區大同里大業路452巷29之1號5樓 | 北投區大同里大業路452巷29號1樓 |
| 北投區大同里大業路452巷29號2樓 | 北投區大同里大業路452巷29號3樓 |
| 北投區大同里大業路452巷29號4樓 | 北投區大同里大業路452巷29號5樓 |
| 北投區大同里大業路452巷31之1號1樓 | 北投區大同里大業路452巷31之1號2樓 |
| 北投區大同里大業路452巷31之1號3樓 | 北投區大同里大業路452巷31之1號4樓 |
| 北投區大同里大業路452巷31之1號5樓 | 北投區大同里大業路452巷31號1樓 |
| 北投區大同里大業路452巷31號2樓 | 北投區大同里大業路452巷31號3樓 |
| 北投區大同里大業路452巷31號4樓 | 北投區大同里大業路452巷29之1號2樓 |

地號: 北投區大業段三小段0583-0000號

原核發執照號碼: 072建字第0922號

074使字第0456號

| | |
|---|---|
| 建築物概要: 1棟地下001層、面積:495.81㎡、高度:3.6M、用途:防空避難室兼停車空間375.45㎡, 停車空間120.36㎡ | 1棟地下002層、面積:495.81㎡、高度:3.1M、用途:防空避難室兼停車空間495.81㎡ |
| 1棟地下003層、面積:495.81㎡、高度:3.1M、用途:停車空間495.81㎡ | 1棟地下004層、面積:495.81㎡、高度:4.1M、用途:停車空間495.81㎡ |
| 1棟地上001層、面積:340.85㎡、高度:4.2M、用途:(第七組)醫療保健服務業、(第十九組)(第二十組)一般零售業甲、乙組(不含便利商店、日用百貨、機車及其零件等之出售或展示)(G3)店舖80.37㎡, (第十七組)日常用品零售業、(第十九組)(第二十組)一般零售業甲、乙組(不含300㎡以上便利商店、日用百貨)(G3)店舖74.17㎡(樓高6m)91.65㎡, (第二組)多戶住宅門廳、樓梯間94.66㎡ | 1棟地上001層夾層、面積:20.65㎡、高度:2.85M、用途:(第十七組)日常用品零售業、(第十九組)(第二十組)一般零售業甲、乙組(不含300㎡以上便利商店、日用百貨、機車及其零件等之出售或展示)(G3)店舖20.65㎡ |
| 1棟地上002層、面積:180.13㎡、高度:3.5M、用途:(第七組)醫療保健服務業、(第十九組)(第二十組)一般零售業甲、乙組(不含便利商店、日用百貨、機車及其零件等之出售或展示)(G3)店舖40.56㎡, (第二組)多戶住宅(H2)81.92㎡門廳20.63㎡樓梯間37.02㎡ | 1棟地上003層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |
| 1棟地上004層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ | 1棟地上005層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |
| 1棟地上006層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ | 1棟地上007層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |
| 1棟地上008層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ | 1棟地上009層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |
| 1棟地上010層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ | 1棟地上011層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |
| 1棟地上012層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ | 1棟地上013層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓梯間314.89㎡ |



附件一、建照執照核准影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0115號



建築物概要: 1棟地上014層、面積:314.89㎡、高度:3.5M、用 1棟突出物001層、面積:45.69㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅、梯廳、樓 用途:樓梯間45.69㎡
梯間314.89㎡
1棟突出物002層、面積:45.69㎡、高度:2.7M、 1棟突出物003層、面積:45.69㎡、高度:3.0M、用
用途:樓梯間5.36㎡機房40.33㎡ 用途:樓梯間5.36㎡機房40.33㎡

雜項工作物: 圍牆:長度33.34m、高度2.0m、面積66.68㎡

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用112年12月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:《112》年《12》月《29》日(法令適用日期:112年12月29日)。
2. 建築地點:北投區大同里。
3. 實設空地《266.04》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:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《陳村林》技師。
6. 地質調查專業技師:《開泰工程有限公司》,技師:《謝孝維》大地工程技師。
7. 電機專業技師:《銘電電機技師事務所》,技師:《王從良》電機工程技師。
8. 本案基地屬中度液化潛能區,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. 已領得拆除執照:113拆字第0081號拆除執照。
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. 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善盡管理維護之責,後續亦應落實定期巡檢及檢修,並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
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. 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。
21. 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251.47平方公尺,屋頂平臺綠化面積為130.75平方公尺。
22. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書,並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵,其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前,應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
23. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章,應於一樓樓板勘驗時,同時檢附候選綠建築證書。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量31.07噸)、(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130.75平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應繳納綠建築保證金,金額為新臺幣10,545,552元,應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章,並交付綠建築維護管理計畫資料後,起造人所繳之保證金無息退還。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用于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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0115號



注意事項：

- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工動驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 29.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臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 30.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 31.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。
- 32.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 33.申報放樣動驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 34.本案建築基地僅臨都市計畫之(公園)、(綠地)或(人行步道)、申請於(公園)、(綠地)或(人行步道)設置出入通道，經本府114年1月23日北市工公圖字第1133073885號函同意在案，起造人應列入公寓大廈規約及住戶產權移轉交代。
- 35.適用臺北市基地開發排入兩下水水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「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。
- 36.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蔭人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 37.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 38.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
- 39.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 40.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，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。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積365.96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查核備文件。
- 42.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。
- 43.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 44.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 45.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 46.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112年6月12日北市都建字第1126011315號函核准重建計畫，其獎勵容積為960.64平方公尺，容積獎勵額度為38%在案；實際使用獎勵容積為960.64平方公尺，容積獎勵額度為38%。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。
- 47.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3,515,184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。
- 48.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動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準保證金新臺幣10,545,552元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.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動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣10,545,552元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.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，經北土技字第1132001250號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 52.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。



附件一、建照執照核准影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0115號

注意事項：

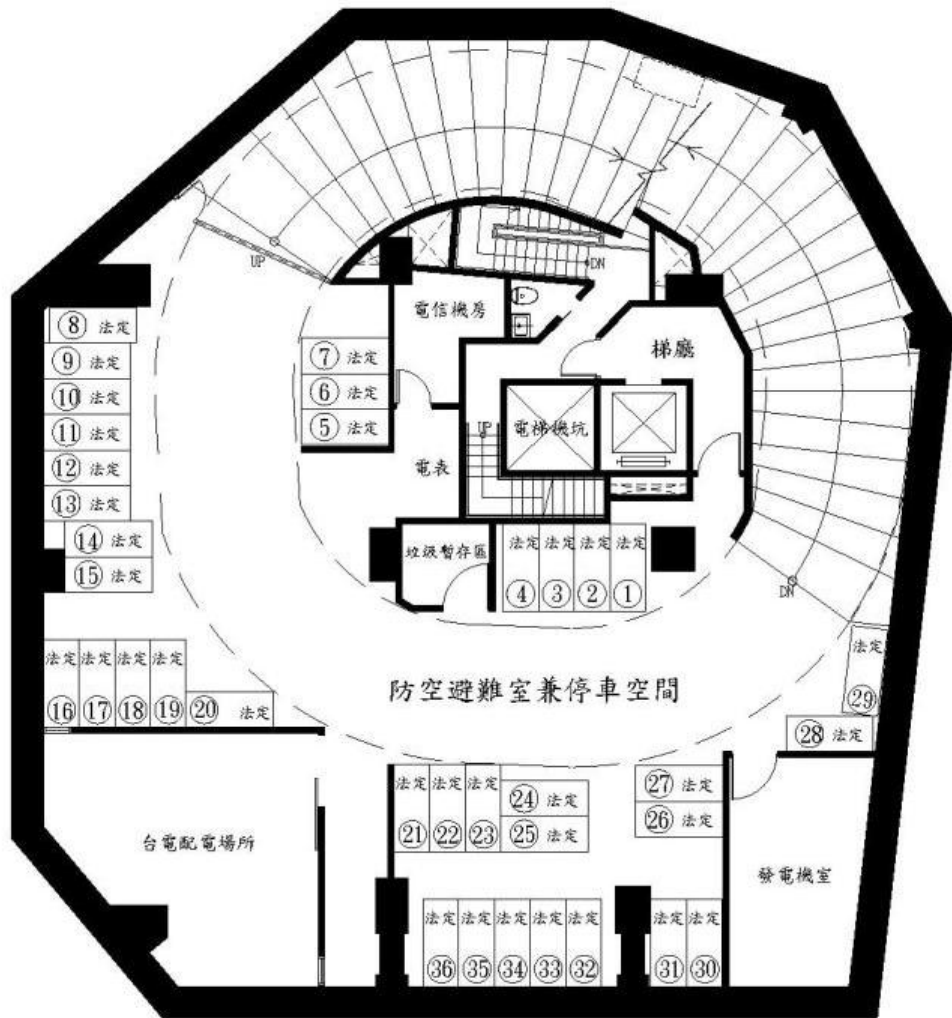
- 53.第(2)層挑空部分切結不得違建，挑空面積《40.29》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 57.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 58.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)
- 59.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 60.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
- 61.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承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。
- 62.基地外公共停車位，應於領得使用執照前與臺北市停車管理工程處申請移設。
- 63.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於113年4月10日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第11330027280號函。
- 64.依臺北市府工務局公園路燈管理處114年3月14日北市工公園字第1143010821號函同意使用臺北市北投區大業段三小段564地號土地(廣場用地)(使用面積17.8平方公尺)，作為出入通路，相關維護義務事項依函內臺北市市用公用土地維護管理契約辦理(詳附件)，於契約到期前辦理續約事宜，並列入產權移轉交代。



附件二之一：建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本

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。

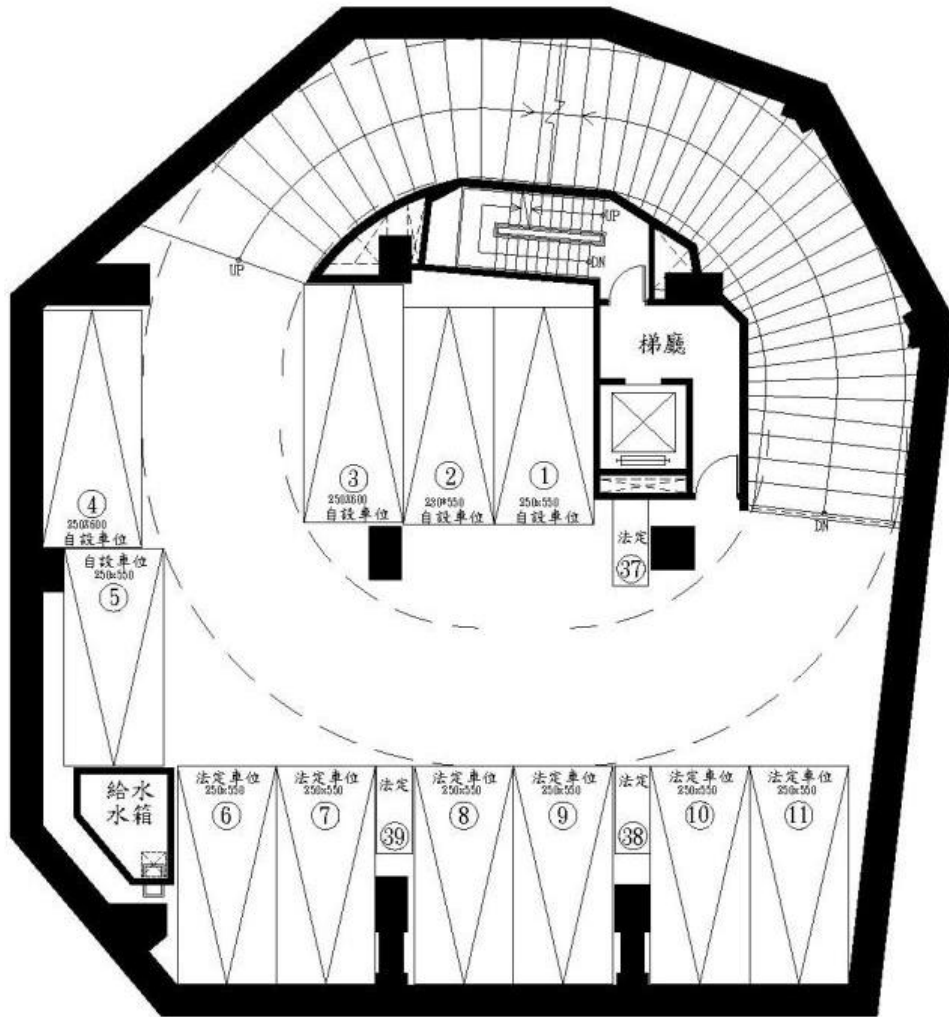
附件二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



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。

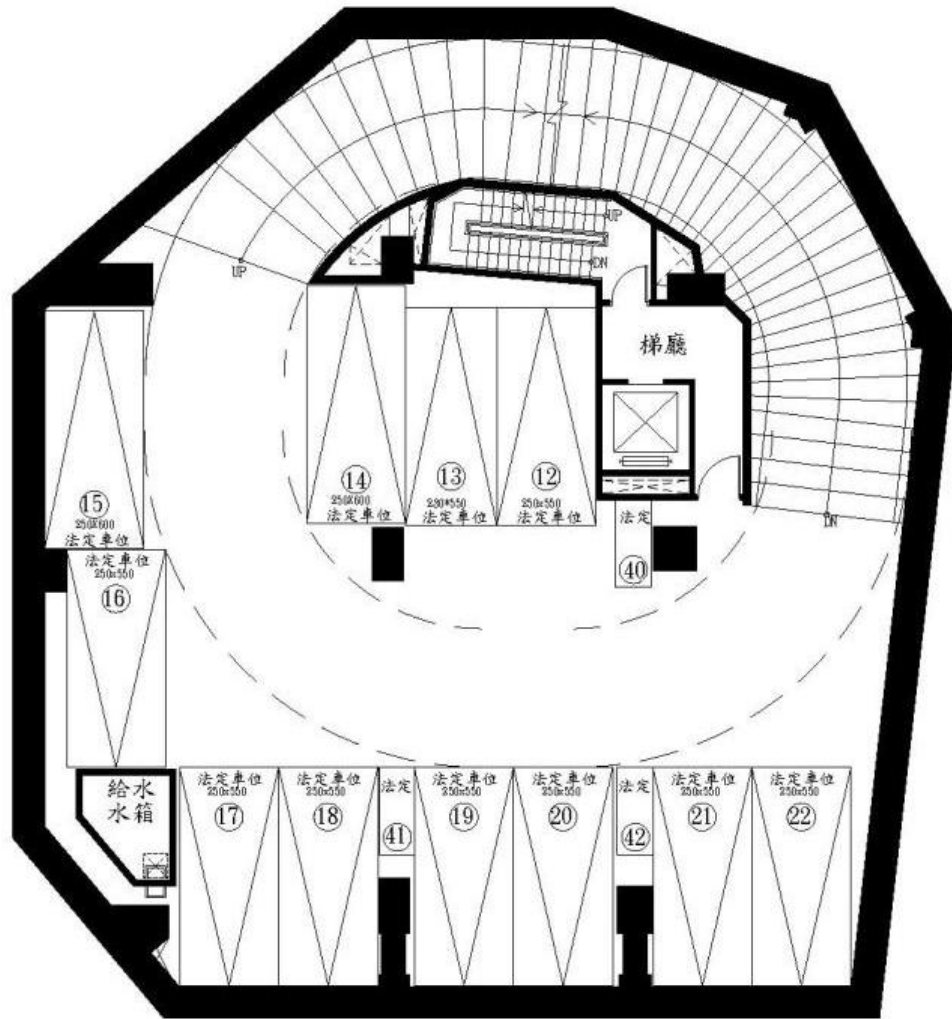
附件二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



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。

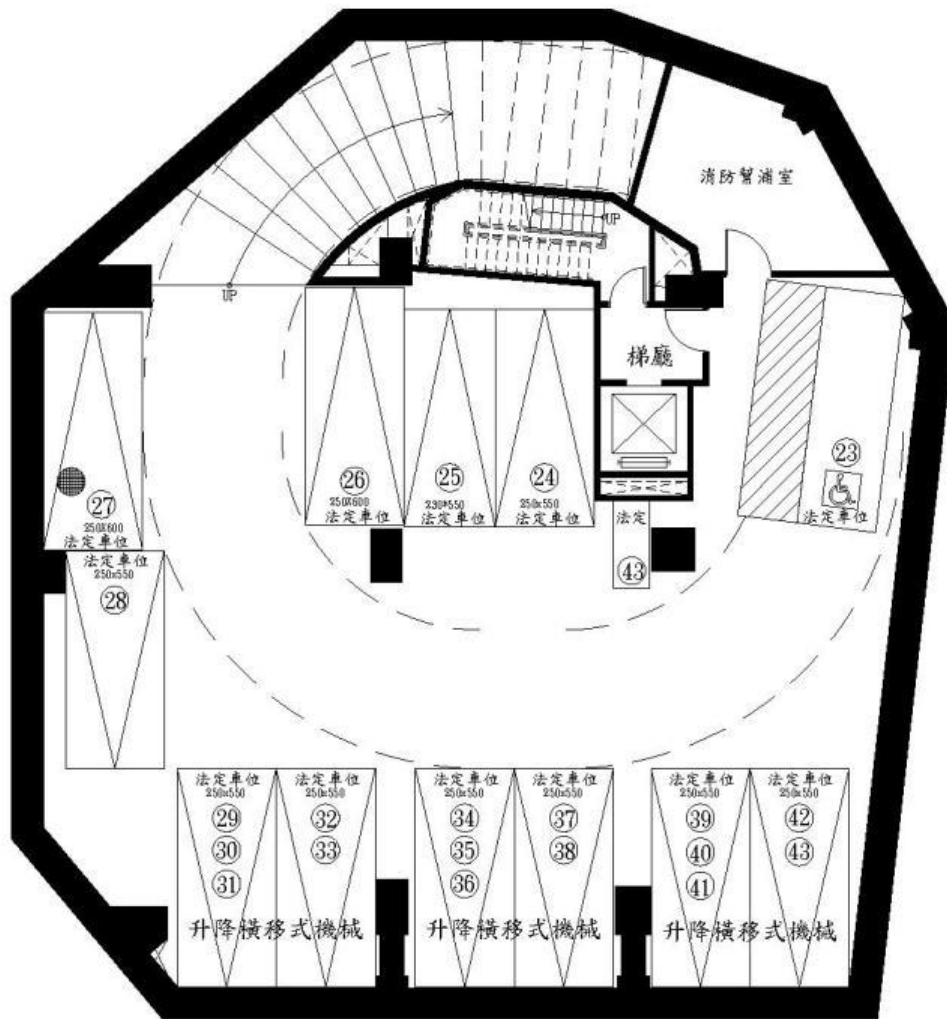
附件二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



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。

附件二之二：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下四層平面圖

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。

附件三：房地付款明細表

| 期 款 | 訂 金 | 簽 約 金 | 申 報 開 工 款 | 一 | 二 | 三 | 四 | 銀 行 貸 款 | 交 屋 款 | 總 計 | 附 註 | |
|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-------------|
| | | | | 連 續 壁 完 成 | R地 C上 一樓 底 完 成 | 結 構 體 完 成 | 申 請 使 用 執 照 | | | | | |
| 應 付 金 額 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 元 整 | 一、 本約之付款明細表之各期款由乙方按實際已完成之工程進度於工程完工後通知甲方繳款，不受房屋付款明細表先後期次序所限。 二、 乙方之收款憑證概依乙方開立之發票為憑。 | |
| 繳 納 日 期 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | 拾 |
| 備 註 | | | | | | | | | | | | 萬 元 整 |

甲方確認及簽名同意：

附件四：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立委託書人

受託人：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購座落於台北市北投區大業段三小段583地號等1筆土地，如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準)興建之『揚昇雅韻』編號_____樓_____戶房屋、汽車停車位地下_____層編號號及汽車停車位地下_____層編號_____號共_____位，今委託乙方向金融機構辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資遵守：

- 一、甲方同意委託辦理之房屋貸款金額共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，作為支付上開房地(車位)之房屋銀行貸款。上項貸款雙方確認產權移轉完成後，銀行貸款核撥時甲方即應付清款項，並授權乙方直接向銀行領取或直接轉納貸款金額價款，除有違反第十二條第二項、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貸款予乙方。如有第三人主張權利時，甲方應負排除之責任。
- 二、本約之貸款銀行由乙方指定配合一般房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 三、甲方應提供所訂購前開房地及停車位之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥連帶保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之決定與規定辦理一切手續並於乙方指定時間、地點，備齊應備證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款同意書，按貸款金額交由乙方保管領取。
- 四、若因政府法令及金融機構貸款政策變更或其他不可歸責甲方之原因，致使貸款金額少於上開原預定貸款金額時，依合約第九條第五項辦理。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期交付乙方。
- 六、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國 年 月 日

附件五、不動產開發信託證明書及信託條款

不動產開發信託證明書及信託條款

綠睦昇建設股份有限公司（以下稱賣方）就座落於臺北市北投區大業段三小段 583 地號 1 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及中國建築經理股份有限公司（以下稱中國建經，即本開發案之起造人）於中華民國 114 年 7 月 7 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工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」查、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，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為中國建經。
- 二、本開發案基地為臺北市北投區大業段三小段 583 地號 1 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準），已依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

| |
|--|
| 受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託處處長 林麗真 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336 |
|--|

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為中國建經，中國建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

| |
|--|
| 起造人：中國建築經理股份有限公司 代表人：鄭垂 通訊地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1 連絡電話：(02)2742-5777 |
|--|

- 四、本開發案有續建機制，賣方委託之續建機構為中國建經，由中國建經就本專案協助續建，惟經中國建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權依信託契約第二十一條第一項第一款之約定歸屬於買方。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、信託契約約定或主管機關另有規定應予公開或揭露者外，永豐銀行應負保密之責任。
- 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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳

價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://trust.sinopac.com/>，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。

- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受價部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵備事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵備之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0018417-5，解款行為永豐商業銀行-營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不自催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、為確保買方權益，買方如發現下列情形應即向查詢網頁提供之通知管道及方式通知永豐銀行：
 - (一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - (二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、如有未盡事宜，應依信託法、信託業法、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

受託人：永豐商業銀行股份有限公司
統一編號：86517384
負責人：信託處處長 林麗真
登記地址：臺北市中山區南京東路3段36
通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36

附件一

永豐銀行個人資料蒐集、處理及利用告知義務內容

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，永豐銀行在現在已(或將來可能)依法得經營之營業項目範圍及所涉業務執行之必要範圍內(但仍以 臺端實際與永豐銀行往來之相關業務為準)，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用(包含但不限於自動化決策；即分析和涉及邏輯上有意義的資訊) 臺端個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項及第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)蒐集個人資料之來源(六)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(七)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關永豐銀行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定， 臺端就永豐銀行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向永豐銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本。惟永豐銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向永豐銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當說明其原因及事實。
 - (三)永豐銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向永豐銀行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向永豐銀行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第二項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向永豐銀行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至永豐銀行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於永豐銀行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。
- 五、 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，永豐銀行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 六、永豐銀行為遵循美國海外帳戶稅收遵循法(Foreign Account Tax Compliance Act) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定需蒐集、處理及利用 臺端之個人資料(包含實質股東資訊)，如 臺端或直接或間接投資客戶之實質股東不同意提供或提供資料不足，且仍維持與永豐銀行客戶之直接或間接投資關係，則依FATCA 法案的規定，永豐銀行將拒絕與 臺端開立帳戶及交易往來之中請；既有帳戶則依美國海外帳戶稅收遵循法之規定列為「不合作帳戶」(Recalcitrant Account)，並得自 臺端名下屬 FATCA 法案所規範金融商品特定帳戶之款項中扣繳百分之三十(30%)之美國稅款，永豐銀行並得依約對 臺端提前終止所有屬 FATCA 法案規範金融商品之契約、帳戶、往來業務關係及提供之相關服務，可能因此導致永豐銀行無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，謹提醒 臺端注意。
- 七、 臺端如交付其他人之個人資料或客戶為法人而向永豐銀行交付負責人、董監事、經理人、相關員工、授權人員、保證人及擔保物提供人等之個人資料時， 臺端/客戶應向該個人提供永豐銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容，以使其受告知並充分知悉。
- 八、永豐銀行為執行洗錢防制作業並配合全球打擊犯罪、遏止資恐及毀滅性武器擴張之目的，當下列情形發生時， 臺端同意永豐銀行將其個人資料提供境外金融機構：
 - (一)客戶為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體。
 - (二)永豐銀行於定期或不定期審查客戶/受益人/有效控制帳戶之人/關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動，或媒體報導涉及違法之特殊案件等)。
- 九、永豐銀行得依美國政府部門根據美國聯邦法31 U.S. Code § 5318(k)所發送正式法律文件，要求提供客戶資料時配合提供。
- 十、永豐銀行於防制詐騙、洗錢等特定目的範圍內，得蒐集、處理或利用 臺端在永豐銀行所約定之「約定轉入帳號」、 臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號被設定為約定轉入帳號」，前述帳號被設定為約定轉入帳號之次數及帳戶狀態(包括但不限於警示帳戶、衍生管制帳戶等)等個人資料； 臺端並同意於設定 臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號」為約定轉入帳號作業之目的範圍內，由永豐銀行提供上開個人資料予提出將前述帳號約定為轉入帳號之金融機構； 臺端並同意財金資訊股份有限公司於辦理金融機構間之金融資訊交換目的範圍內，得蒐集、處理或利用上開個人資料。
- 十一、 客戶同意永豐銀行得於防制詐欺犯罪、洗錢防制暨打擊資恐等特定目的範圍內，進行以下事項：
 - (一)蒐集、處理或利用客戶身分資訊、帳戶狀態(包括但不限於警示帳戶、衍生管制帳戶、銷戶資訊等)或往來事項等個人資料，並將上揭個人資料，透過財金資訊股份有限公司通報或照會其他金融機構及司法機關。
 - (二)透過發售電信業者，蒐集、處理或利用客戶手機門號相關資訊(如電信帳務、電信資訊等)。

附表：個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式

| 業務類別 | 業務詳定目的月份號 | 共通詳定目的月份號 |
|--|--|---|
| 一、存款業務 | 022 外匯業務 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 112 票據交換業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | 030 存放 037 有價證券與有價證券持有人登記 040 行銷(包含金融共同行銷業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要, 所為之蒐集處理及利用 |
| 二、授信業務 | 022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整理及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | 060 金融爭議處理 061 金融監督管理與檢查 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 |
| 三、信用卡業務 | 022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | 068 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 095 財政行政(包括但不限於遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定、金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法(LRS)) |
| 四、外匯業務 | 022 外匯業務 036 存款與匯款業務 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | 098 商業與技術資訊 104 債權管理與債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理 116 場所進出安全管理 122 詐騙行為防詐 129 會計與相關服務 135 買(送)訊服務 136 買(送)訊與資料庫管理 137 普通安全與管理 145 備用與服務管理 157 調查、統計與研究分析 180 總經業務管理 181 其他公務機關對目的事業之監督管理 |
| 五、有價證券業務 | 111 票券業務 044 投資管理 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | 177 其他金融管理業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 182 其他諮詢與顧問服務 |
| 六、財富管理業務 | 022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | |
| 七、保險代理人業務 | 001 人身保險 063 保險經紀、代理、公證業務 083 財產保險 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 | |
| 八、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務, 或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如: 銷售類業務、黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、電子支付業務、共同行銷或合作推廣業務等。) | | |
| 特定目的說明 | | |
| 蒐集個人資料類別 | 姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、親屬編號、稅務居住者身分、移民情形、遺失知照、被保險人之病歷、醫療及健康檢查、生物特徵(包含但不限於人像、指紋、指靜脈等)、商業活動及財務狀況(例如消費金額、地點及品項、收入、所得、資產與投資、負債與支出、信用評等、保險細節、財務交易、門號相關資訊(如電信帳務、電信資訊等)、帳戶往來情形等)、社會概況(影像、人像、語音、職業、休閒活動或興趣、婚姻狀況、家庭成員等)、行動及網路媒體資訊(例如Facebook、LINE等平台, 包含用戶名稱、帳號、封面相片及大頭貼照、朋友名單、興趣、討論群組、按讚及留言分享紀錄、行動裝置識別碼、行動裝置位址、社群網路資訊、網路網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡及位置資訊、Cookie或經合作廠商以其名義取得前開資料分析歸納而成標籤等類似資料等)及其他詳如特定業務類別之相關業務申請書或契約書之內容, 並以永豐銀行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如: 財團法人金融聯合徵信中心、永豐銀行合作推廣之單位、其他與本豐銀行有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集之個人資料為準。 | |
| 蒐集個人資料之來源 | 一、永豐銀行向客戶直接蒐集。 二、客戶自行公開或其他已合法公開。 三、永豐銀行向第三人(如: 永豐銀行所屬永豐金融控股公司及交互運用客戶資料之子公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司、永豐銀行信用卡聯名/認同團體、永豐銀行合作夥伴(如: 廣告商、電信公司、資訊或設備廠商、社群媒體平台、走著瞧股份有限公司等)蒐集。永豐銀行向第三人蒐集資料時, 可能將您的電子郵件地址(Email)、電話號碼、性別、年齡、縣市行政區或郵遞區號、行動裝置識別碼、網際網路通訊協定(IP)位址、Cookie ID一等資料去識別化後提供予第三人, 做為資料串接識別之工具。 | |
| 利用期間 | 一、特定目的存續期間。 二、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約約定所定之保存年限。(以期限最長者為準) | |
| 利用地區 | 本國、永豐銀行海外分支機構所在地、進進行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、永豐銀行業務委外機構所在地、與永豐銀行有業務往來之機構營業處所所在地, 及下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。 | |
| 利用對象 | 一、永豐銀行(含受永豐銀行委託處理事務之委外機構)。 二、依法令規定利用之機構(例如: 永豐銀行母公司或所屬金融控股公司等)。 三、其他業務相關之機構(例如: 儲蓄行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國保險代理人商業同業公會、財團法人保險事業發展中心、財團法人保險安定基金、信用卡國際組織、改單機構暨特約商店及與運轉美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構、其他與永豐銀行有業務往來之機構(例如: Google、Facebook、LINE、Yahoo、Youtube等社群媒體平台、廣告媒體商、電信公司、資訊或設備廠商、走著瞧股份有限公司等)、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者等)。 四、依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。 五、客戶所同意之對象(例如: 永豐銀行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司)。 | |

附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議組織及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第四項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十一條第一項第一款之約定，如發生信託契約第一條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收訖章。

第二章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄達有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票塗污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應進行事項

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

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

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

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



附件六：建材設備說明表

一、結 構

- (一) 本大樓規劃地上十四層，地下四層，結構經由凱巨工程結構設計及電腦程式精密計算，結構採用鋼筋混凝土。
- (二) 為減少地震時建築物之晃動及損害，特將建築物震區水平加速度係數由建築技術規則之標準大幅提昇至 0.288g，以提升加強建築物之耐震能力。

二、建築設計

- (一) 建築物外觀特聘遠鋒設計規劃，造型經典雅緻。本大樓採天然石材搭配金屬板及磁磚施作。大樓外觀住宅門窗玻璃採用LOW-E複層玻璃，隔熱、隔音效果佳。(防火窗及防火玻璃除外)
- (二) 大樓外觀主要照明採LED燈具，並由大樓管理中心統一控制。

三、庭園景觀及門廳

庭園景觀委由專業設計團隊精心規劃本社區；一樓門廳地坪、牆面鋪設石材搭配其他裝修飾材施作。

四、梯廳

各樓層梯廳做整體規劃設計，牆面及地坪鋪設石材或磁磚及其他建材。

五、樓梯間

樓梯地坪採用石英磚或止滑地磚搭配樓梯扶手，天花板及牆面刷乳膠漆，並設置金屬防火門及樓層指示燈。

六、電 梯

採用台灣三菱、崇友或富士達。電梯具錯按取消及防夾功能，並增設空氣清淨機，環保抗菌，電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與一樓櫃台連線，以維護住戶安全。

(一) 住戶電梯

1. 採用15人份電梯一部，速度105M/MIN（地下四層至地上屋突一層）。
2. 緊急升降機採用15人份電梯一部，速度105M/MIN（地上一層至十四層）。

七、各戶室內標準建材

- (一) 住家各戶入口玄關門採用藝術防暴鋼木門，附電子防盜門鎖及金屬門檻，提高住戶安全品質。
- (二) 室內門採用木門，並附門鎖。
- (三) 窗戶：門窗採YKK或中華廠牌氣密鋁門窗。
- (四) 室內地坪、牆面及平頂
 1. 客、餐廳、廚房、臥室鋪設60X60公分或80 X 80公分磁磚或複合式木地板。分戶樓板之衝擊音隔音構造採符合建築技術規則第46條之6規定，但屋頂、陽台、露台、浴廁或各層樓板下方無設置居室者，不在此限。
 2. 衛浴地坪鋪設30 X 30公分地磚。
 3. 浴室牆面採用30X60公分磁磚。
 4. 浴室、廚房、隔戶牆採RC牆，其餘隔間採用輕質灌漿牆。
 5. 全室牆面刷ICI乳膠漆搭配踢腳板。
 6. 室內平頂刷ICI乳膠漆，浴室及廚房(開放式廚房除外)包覆矽酸鈣天花板刷ICI乳膠漆，其餘空間則不另施作天花板。
- (五) 衛浴設備
 1. 主浴室馬桶採用INNOCI雙段一體智能馬桶，客浴室馬桶採用INNOCI金級省水單體馬桶。
 2. 淋浴設備採用KOHLER恆溫三出水淋浴柱。
 3. 面盆浴櫃及鏡櫃採用INNOCI，搭配HANS GROHE龍頭。
 4. 配置KOHLER浴室淨暖機(含空氣淨化功能)。
 5. 附浴室捲筒廁紙架、毛巾桿。
- (六) 廚房設備
 1. 採用義大利SNAIDERO頂級廚櫃，搭配進口人造石檯面，並配置德國BOSCH嵌入式洗碗機(D戶無配置)、BOSCH微波烤箱，RINNAI倒T油煙機、RINNAI雙口瓦斯爐(2F-A戶、C戶及D戶採用RINNAI雙口感應爐)，瑞士FRANKE不鏽鋼水槽搭配FRANKE伸縮龍頭。
 2. 設瓦斯自動偵測器。
 3. 全棟A戶3F~14F廚房瓦斯為明管，建商不另包覆。
 4. A戶2F、C戶3F~14F戶配置排油煙機中繼馬達；貫穿室內之排油煙管為明管，建商不另包覆。
- (七) 陽台：

1. 地坪鋪設止滑地磚。
2. 平頂施作天花板，並裝置節能LED照明燈具。
3. 工作陽台門採用YKK三合一通風鋁門搭配膠合玻璃。
4. 前陽台設置電源插座及水龍頭各一處，並配置地坪排水孔。
5. 工作陽台設置熱水器及洗衣機電源插座各一處，配置洗衣機冷水龍頭及洗槽冷水龍頭皆各配置排水孔一處。

八、機電設備

- (一) 大樓統一裝設數位共同天線，並預留有線電視管路。
- (二) 住宅各戶採獨立電錶採單相三線110V/220V供電，配管採用南亞或大洋正字標誌PVC管，電線採用太平洋或華新麗華電線電纜。
- (三) 設置自動發電機；停電時，發電機可保持本大樓公共用電正常使用(即緊急照明、抽水幫浦、消防設備、安全系統)，各戶室內部分：廚房冰箱插座乙處，另客廳照明乙處。
- (四) 各戶設置寬頻網路設備接頭。
- (五) 各戶主臥設置緊急押扣開關乙處。
- (六) 各戶廁所插座則接漏電斷路器迴路。。

九、給排水設備

- (一) 採間接供水方式，冷熱水管採用被覆不銹鋼管。
- (二) 污、廢水及排水管採用桔色PVC管。
- (三) 污、廢水泵浦採用不銹鋼材質。
- (四) 屋頂水塔入水口加裝長庚活水系統。

十、消防設備

- (一) 本大樓依消防審核圖面設置消防安全設備。
- (二) 各樓層均設國產消防栓箱、進排氣閘門、自動火警警報系統及緊急廣播設備。
- (三) 屋頂設置避雷針。
- (四) 灑水泡沫採鍍鋅管。
- (五) 11樓以上各戶室內設置自動灑水設備。
- (六) 各層放置ABC乾粉滅火器，地下室停車場設置自動滅火設備。

十一、停車場設備

- (一) 管制車輛進出。
- (二) 汽車停車場出入口設置限高標誌。

- (三) 停車場入口設置交通號誌與蜂鳴器，停車場設廣角反射鏡、方向指標及交通標示等設施。
- (四) 進出停車場適當處所裝設緊急押扣開關每層一處，並配合攝影機，可讓管理員即時處理突發狀況。
- (五) 車道及停車場平頂刷水泥漆，牆面刷水泥漆，會車道轉彎處設廣角反射鏡，以消除盲點，保障會車安全。
- (六) 停車場空間地坪採用EPOXY地坪，斜坡車道鋪車道磚。
- (七) 地下室停車場車道上方預留電纜架；配管、配線與施作由甲方自行負責。

十二、屋 頂

地坪防水隔熱採用黏合性防水膠或高分子複合防水材料，上鋪地磚或覆土綠化。

十三、智慧型自動化系統

(一) 電力、火警消防、排煙設備監視系統

1. 設置火災受信總機、消防設備自動監視系統。
2. 各消防泵浦定期通知啟動測試。
3. 消防系統定期保養工作。

(二) 換氣及送風扇設備監控系統

地下室進、排風機自動監控系統。

(三) 給、排水監視系統

1. 地下蓄水池及屋頂水箱之水位高低預警監視系統。
2. 地下蓄水池及屋頂水箱自動定期通知清洗功能。
3. 污、廢水水位過高通知功能。
4. 各泵浦運轉監視功能。

(四) 公共區域智慧型數位監視系統

1. 電梯車廂設門禁感應卡管制系統。
2. 結合監視、錄影、播放、遠端監看為一體之數位式影像監視系統，並以全數位式影像壓縮處理與儲存。
3. 大樓入口處、一樓公共空間及地下樓層之公共梯廳、大樓公共庭園、地下室停車場及各樓層車道出入口、電梯車廂及屋頂入口等公共區域設置監視攝影機。

(五) 各戶門禁管理系統

各戶設置平板移動式對講系統，與雲端結合手機亦可當對講接收。

十四、特別約定事項

- (一) 因台灣地處地震頻繁地區，故室內採輕質灌漿牆，除具備防火、隔音功能外，尚可減輕建築物荷重，以提高耐震能力。甲方並認知輕質灌漿牆之特性，其牆體與建築物之結構梁、柱或樓板之間，或與RC牆、磚牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）等現象產生，惟並不影響建築結構安全性。
- (二) 甲方認知石材為天然材料，其紋路及顏色自然之變化以及些許龜裂情形，係屬正常現象；牆面磁磚、地磚、木地板等，其色澤紋路及顏色因供貨有部分差異，係屬正常現象。

附件七：代刻印章授權書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市北投區大業段三小段583地號等1筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）興建之『揚昇雅韻』_____樓編號_____戶房屋、地下_____層編號_____號汽車停車位及地下_____層編號_____號汽車停車位之有關本項房地下列事項之用：
 - (一) 貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 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）。
 - (三) 自來水、電力、瓦斯等過戶申請或變更等相關手續之使用。
 - (四) 內政部實價登錄申報委託書。
 - (五) 其他依據本約應由甲方用印或申請者
 - (六) 乙方不得將本項授權印章使用於本預售屋買賣契約書及委託書以外之任何用途。
- 三、甲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中止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、稅捐機關、等有關主管機關就第二條授權使用之印章異議。
- 四、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決糾紛而不得影響本項授權之成立及本社區所有權產權之登記與領取，否則視為無效。
- 五、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 六、甲方若自行提供印章予乙方者，甲方同意對該印章之授權乙方使用範圍與本同意書內容相同。

七、本項委託授權，立授權人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。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國 年 月 日

附件八：預定區分所有權人會議同意書

茲為維護本『揚昇雅韻』大樓之環境品質，增進共同利益，並保障各住戶生活之隱私及便利，立同意書人即預定區分所有權人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項事務。

一、地面層空地之使用依附圖（一），由管理委員會管理使用。

本建物地面壹層規劃為管委會空間、住宅門廳屬本大樓公共設施之一部分，由管理委員會管理使用。

二、本大樓因建築設計所規劃之露台、屋頂平台及屋頂突出物分別使用權屬如下：

（一）附圖（二）之一、之二地上二層C戶及地上三層A戶露台臨接之該戶（依主管機關核准之使用執照圖為準）約定專用及合於法規之使用，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。

（二）附圖（三）屋突一層、屋頂平台、屋突二層及屋突三層等屬公共設施，由全體房屋區分所有權人依法共同管理使用。

三、依「公寓大廈管理條例」第廿三條規定，本同意書列入本大樓規約，共同遵守，不得變更或修改。

四、依「公寓大廈管理條例」第廿四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人應告知其繼受人，由繼受人繼受原區分所有權人之權利義務，以資永續遵守。

五、以上事項均經立同意書人同意並承諾於首次區分所有權人會議中追認同意，如有違反或提出異於本約管理使用方式致約定專用人產生損失時，立同意書人須加倍賠償，此項損失之賠償由約定專用人直接向違反之一方求償之。

六、本預定同意書視同共有物分管協議書。

立同意書人

甲 方：

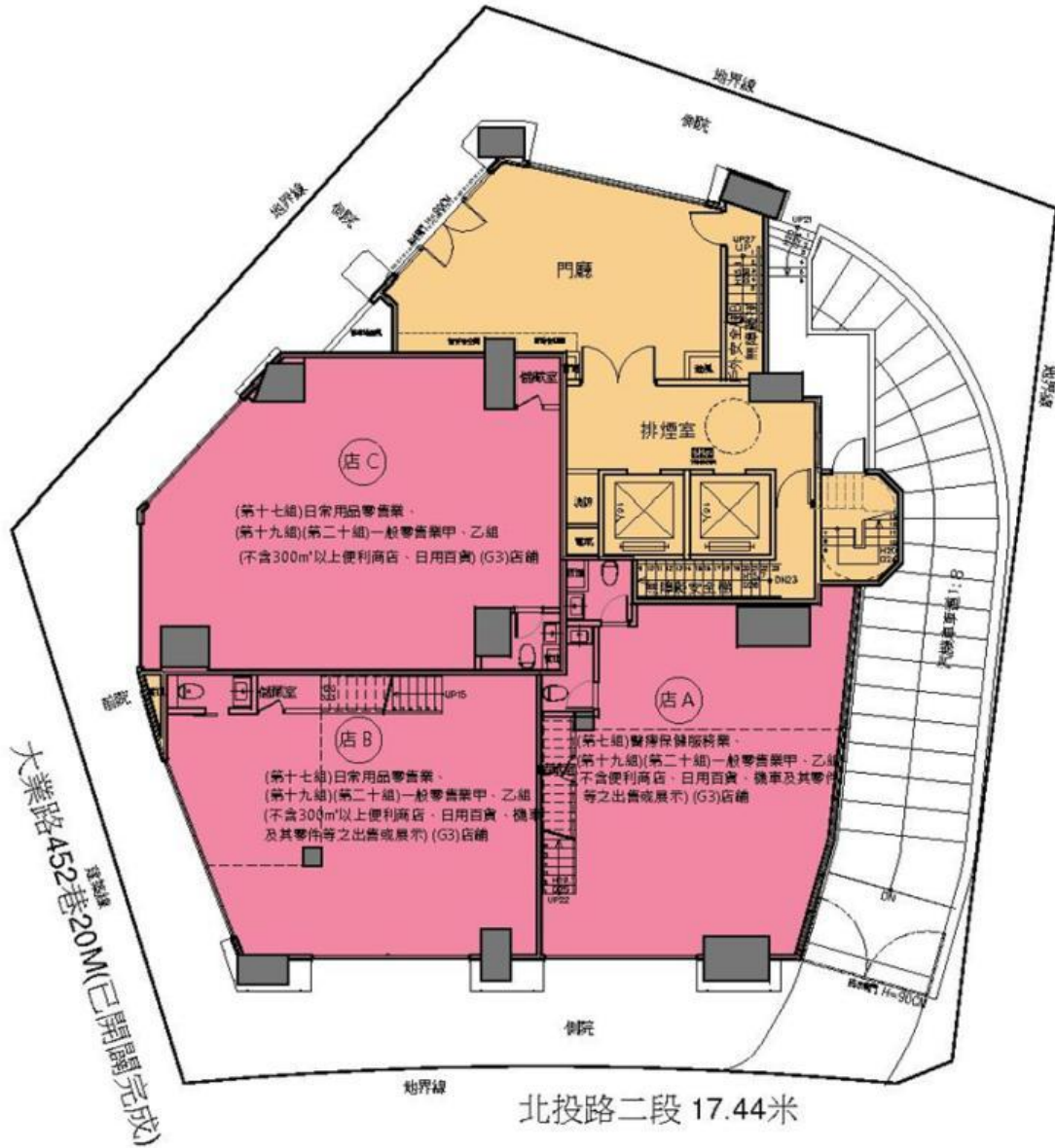
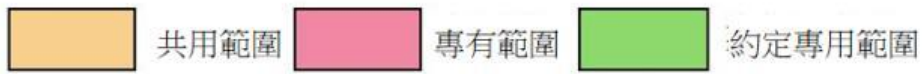
身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附圖 (一)

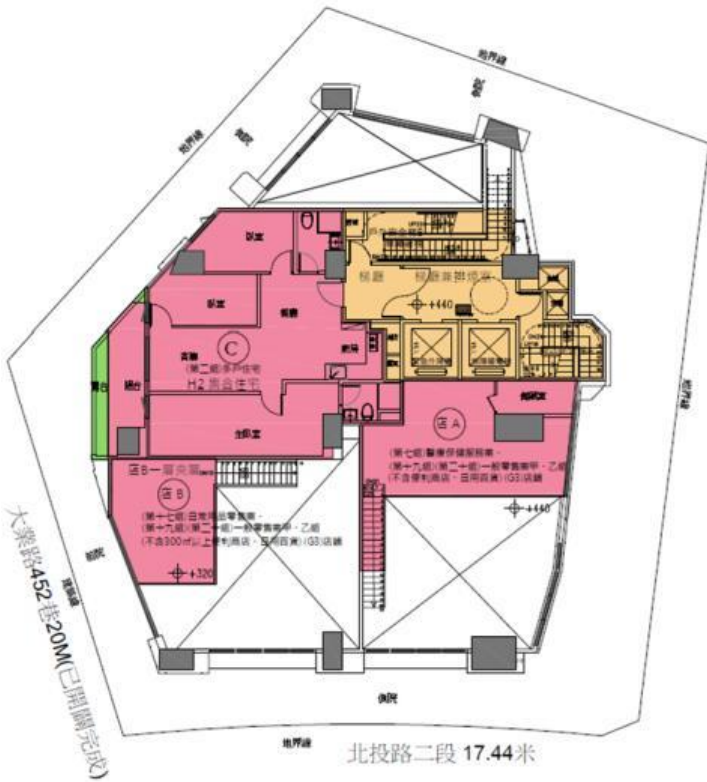


一樓

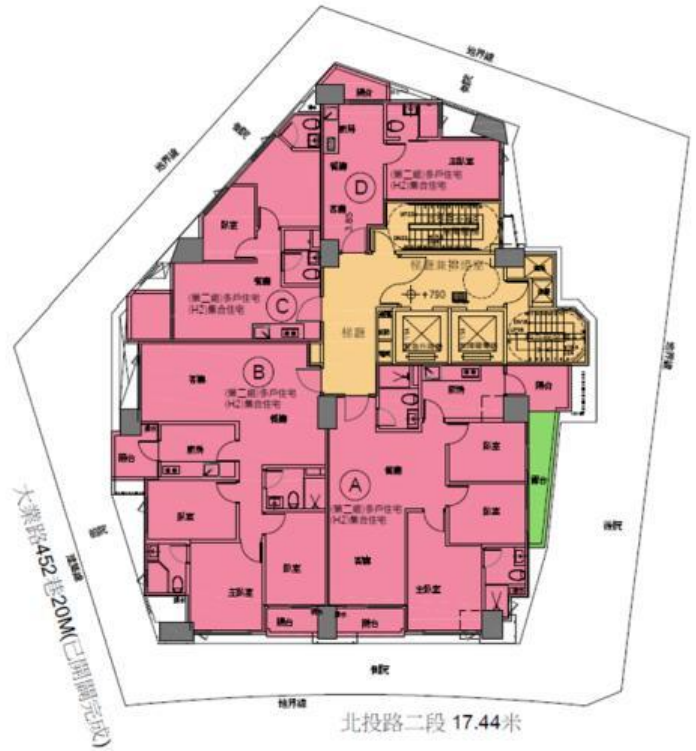
此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附圖（二）之一、之二

共用範圍
 專有範圍
 約定專用範圍



二樓



三樓

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件九、住戶公約暨同意書

立同意書人：_____向睦昇建設股份有限公司訂購座落於台北市北投區大業段三小段583地號等1筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）上興建之『揚昇雅韻』_____樓編號_____戶房屋；茲依據房地預定買賣契約書之規定，為維護大樓公共安全、衛生及全體住戶共同利益，本人同意遵守下列各項規約：

第一條：為使本大樓維持良好居住品質暨回饋住戶，建方：睦昇建設股份有限公司按法令提撥大樓管理基金。

第二條：本大樓之公共設施權益屬於全體住戶，任何住戶或個人均不得對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第三條：本大樓因建築設計所規劃之露台、屋頂平台及屋頂突出物分別使用權屬如下：

（一）附圖（二）之一、之二地上二層C戶及地上三層A戶露台臨接之該戶（依主管機關核准之使用執照圖為準），約定專用及合於法規之使用，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。

（二）附圖（三）屋突一層、屋頂平台、屋突二層及屋突三層等屬公共設施，由全體房屋區分所有權人依法共同管理使用。（如附件八附圖）

第四條：為維護本大樓之整齊、美觀、安全及格調起見，嚴格遵守下列各項規定，以維護本大樓內外公共安寧與秩序：

- 一、為保持大樓外觀完整，各戶嚴禁私自裝設招牌、加設鐵窗等破壞大樓原有外觀之行為，如有違反本條之約定者，同意由管委會僱人拆除恢復原狀，費用由住戶負擔。
- 二、同意委託本大樓之管理顧問公司在管委會成立之前全權委任其管理，如有違反本同意書內任一約定事項時，可代為主張。
- 三、搬移家具用品進出大樓時須小心謹慎，切勿撞破牆壁、樓（電）梯、門扇、玻璃、天花板、燈飾等公共設備。如有損壞應照價賠償並即速修復。
- 四、禁止更改變動有關本建築物之一切公共建材及設施部份，禁止於地下室、停車場或其他公共空間周圍佔用或堆置私物。

- 五、保持本大樓清潔，不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢物或任意放置空箱。垃圾應放入塑膠袋或紙袋內，於密封後由清潔人員按時取走，以確保清潔衛生。
- 六、不自行操作或修理公共之機械設備。
- 七、嚴禁任何涉及色情或一切非法行業遷入本大樓。
- 八、大樓內避免造成震動、噪音、騷擾之行為或散發觸鼻之濁氣，禁放易燃、劇毒、危險、違禁物品，並不可作危險之實驗。
- 九、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持警衛人員執行警衛任務。
- 十、不招小販進入大樓內購買或推銷物品。
- 十一、住戶或客戶若有妨礙公共安寧，涉及賭博、色情、暴力等非法行為及妨礙安全、衛生之行為，且經大樓管理處勸導不成者，應自該住戶繳交之管理基金中依其每月應納管理費二倍金額扣除之，以為罰款。但若妨礙情事不見改善，大樓管理委員會得委請管理處執行斷水電及禁止使用公共設備等處理方式，住戶若有破壞公共設施或外觀之情事，其恢復之費用由該住戶負責支付。

第五條：大樓管理之費用

- 一、為使管理執行單位能充份發揮管理績效，本人同意交屋後、裝潢施工前繳清下列費用。
 - (一) 裝潢保證金：每戶預收壹拾萬元之裝潢保證金，並由管理委員會處理裝潢保證金退款事宜。
 - (二) 前項費用暫由本大樓之管理顧問公司統一收受保管，並開立收款證明，於裝潢完畢後由管理委員會處理退款事宜。
- 二、住戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔費用。
- 三、停車場用戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之車位數量分攤費用。

第六條：本公約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租或使用人不遵守本公約所造成的損害，應由所有權人（即出租人）負連帶賠償責任。

第七條：其他未盡事項依公寓大廈管理條例之規定辦理，並由區分所有權人會議或管理委員會於召開臨時或定時會議時增刪訂定。

立同意書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十：工程變更設計處理辦法

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

第 一 條：為維護本大樓之安全及品質甲方同意變更工程僅限於：

- (一) 室內隔間變動及門框門扇移位
- (二) 增加減插座開關
- (三) 增加給水配管。

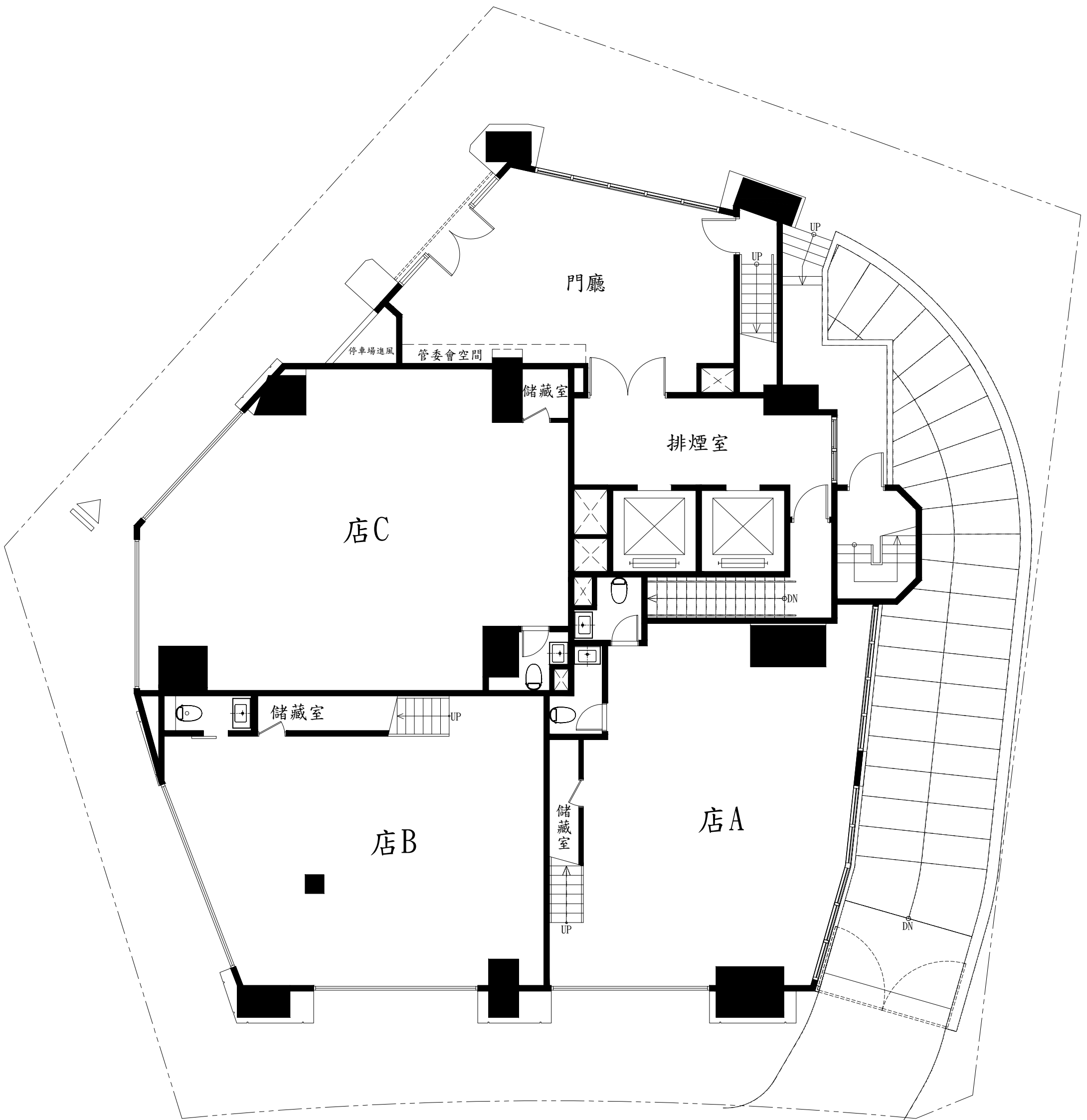
其它有關主要結構物、外觀立面(含門、窗、陽台及露台等)、管道間、瓦斯管線、浴廁、廚房、公共設施、面積、消防設施等不得要求變更，且不得有違建管法令及本戶房屋結構之規定，如要求本公司作外部變更、違章施工、公共設施等，本公司拒絕受理。

第 二 條：各戶申請變更時，一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生任何效力。辦理變更時，甲方需親自簽認或出具委託書授權被委託人全權處理，並附詳圖配合本工程辦理之。

第 三 條：各戶申請變更以一次為限，逾期概不受理，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計施工，以免影響工期及施工品質。

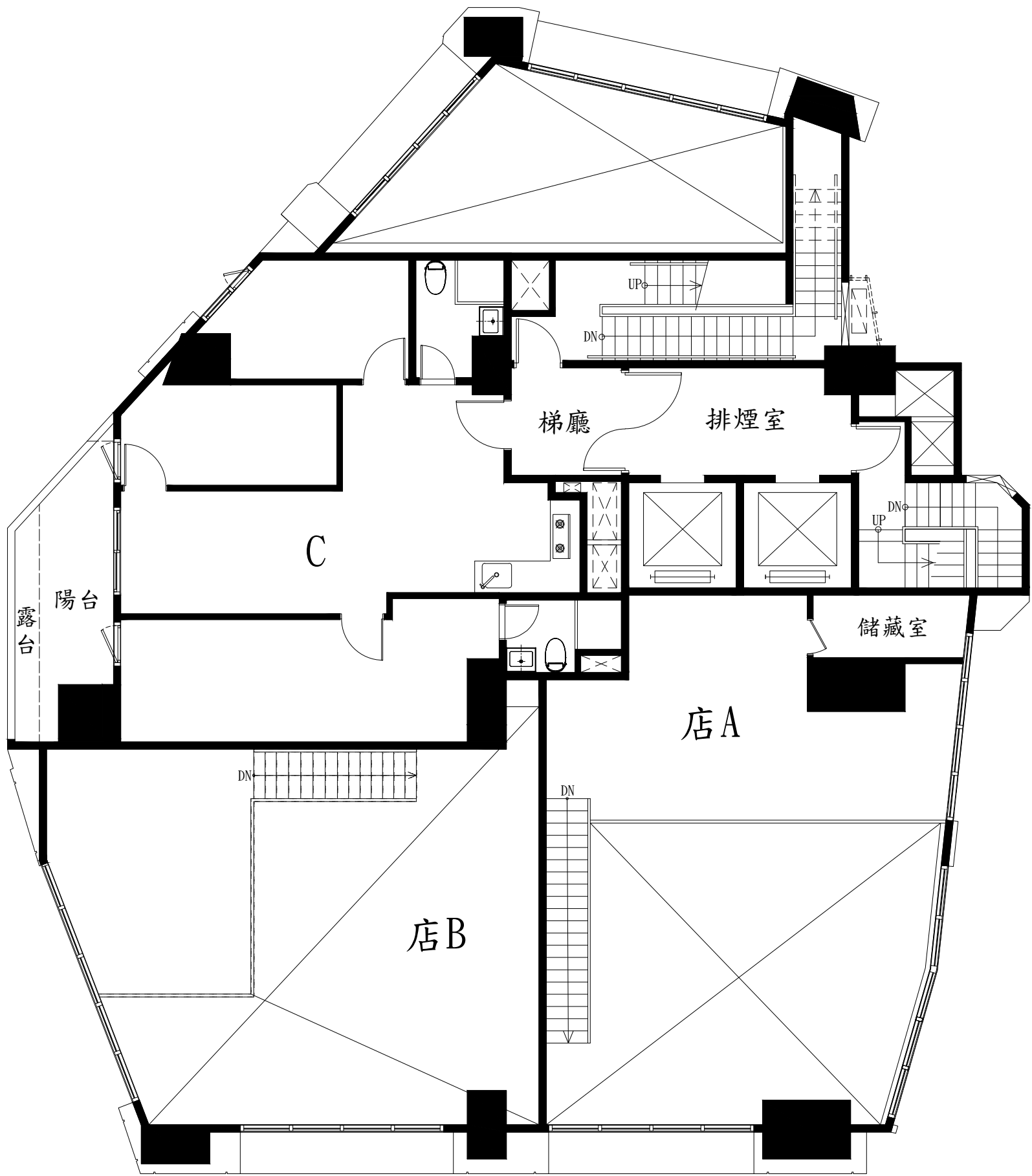
第 四 條：工程變更事項經甲方於工程變更書面資料上簽認後，由乙方依變更情形計算追加減帳予甲方，工程變更若為追加帳，甲方應於乙方通知並簽認後十日內繳清追加款，本項變更工程始有效，否則視同該戶變更申請作廢，由乙方按原設計圖施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

第 五 條：變更費用、工程或材料之單價，由乙方訂定統一單價作為房屋款加減帳之依據。乙方另收取依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之六做為變更監管費。



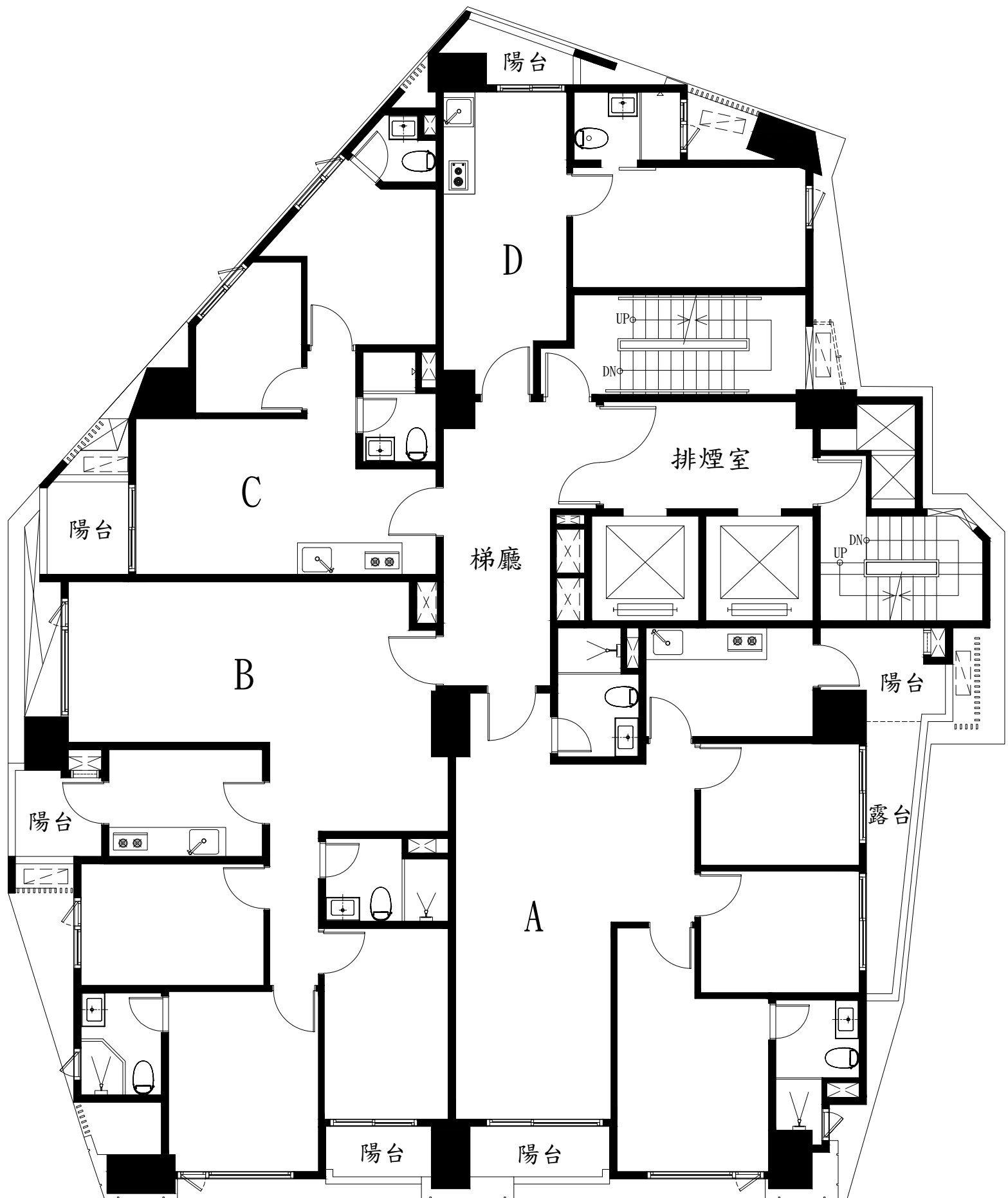
一層平面圖

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。



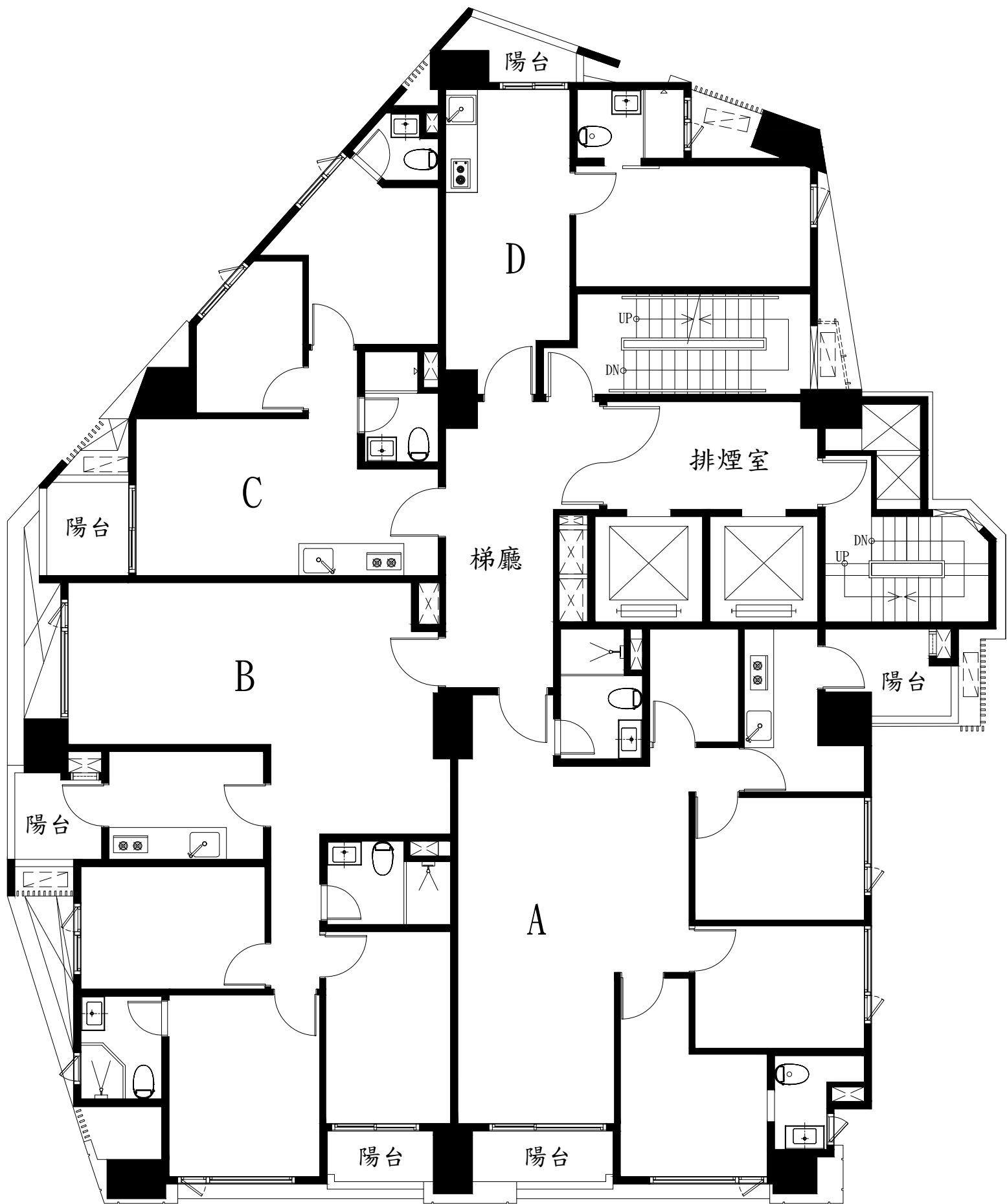
二層平面圖

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。



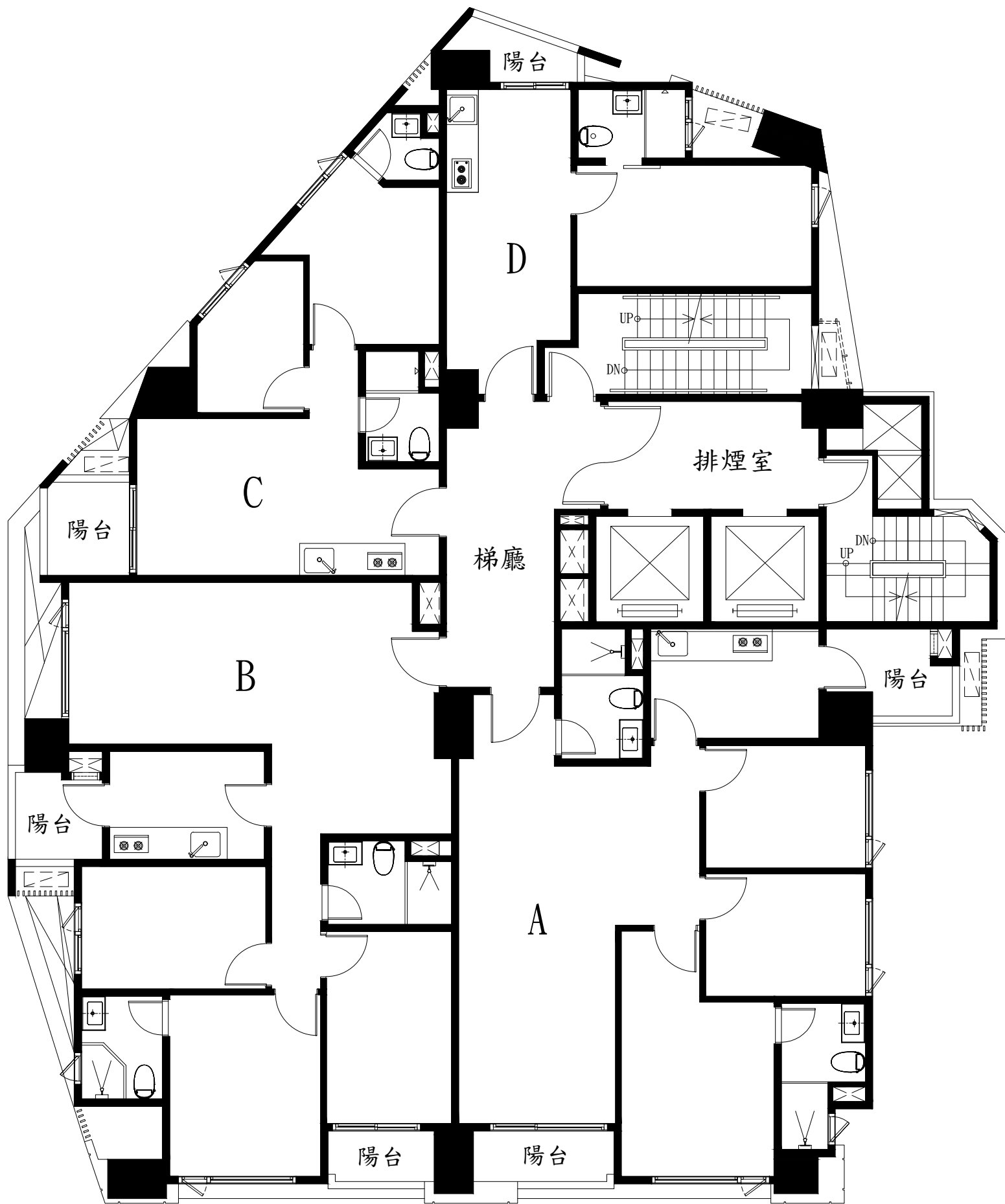
三層平面圖

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。



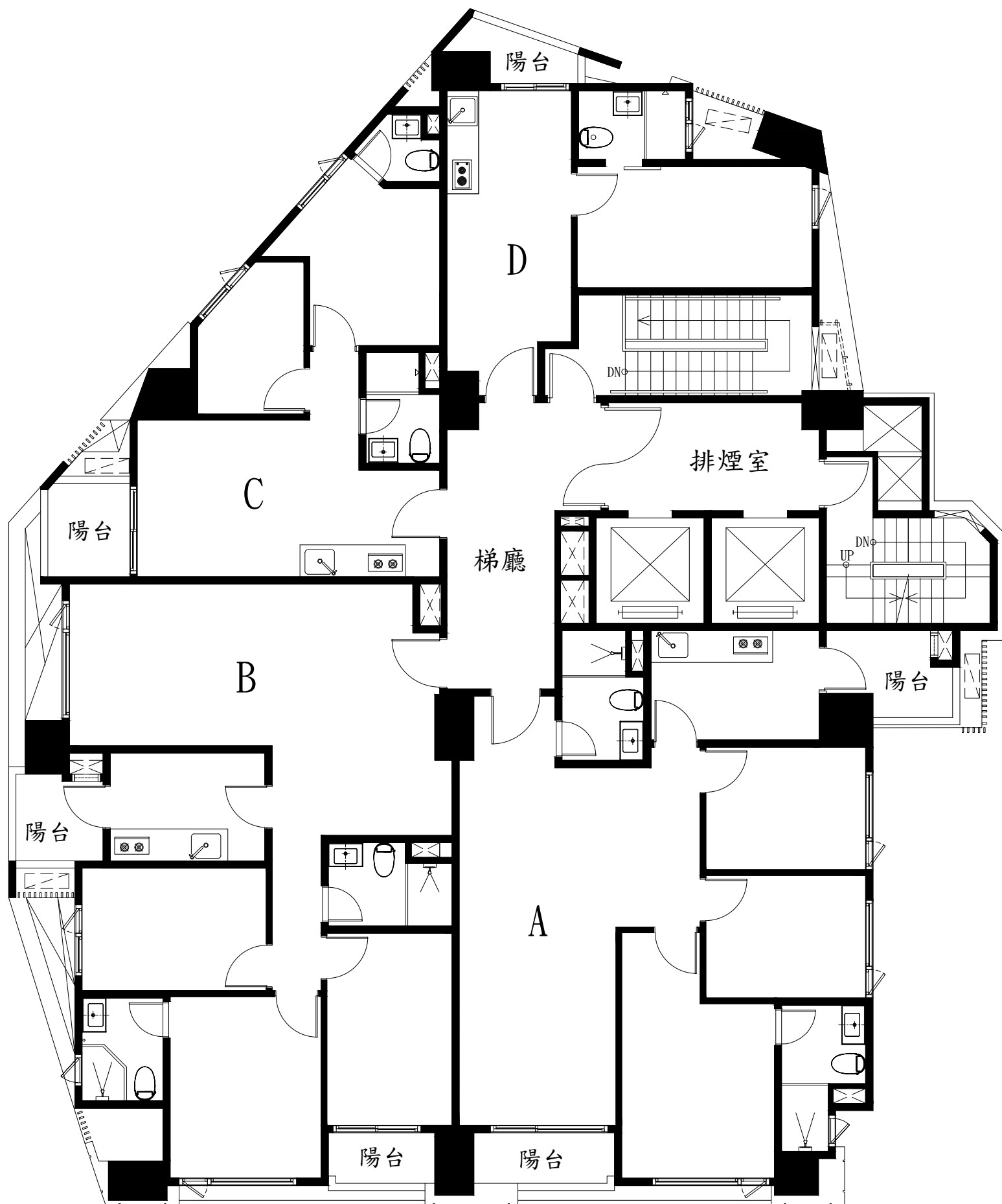
四層平面圖

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。



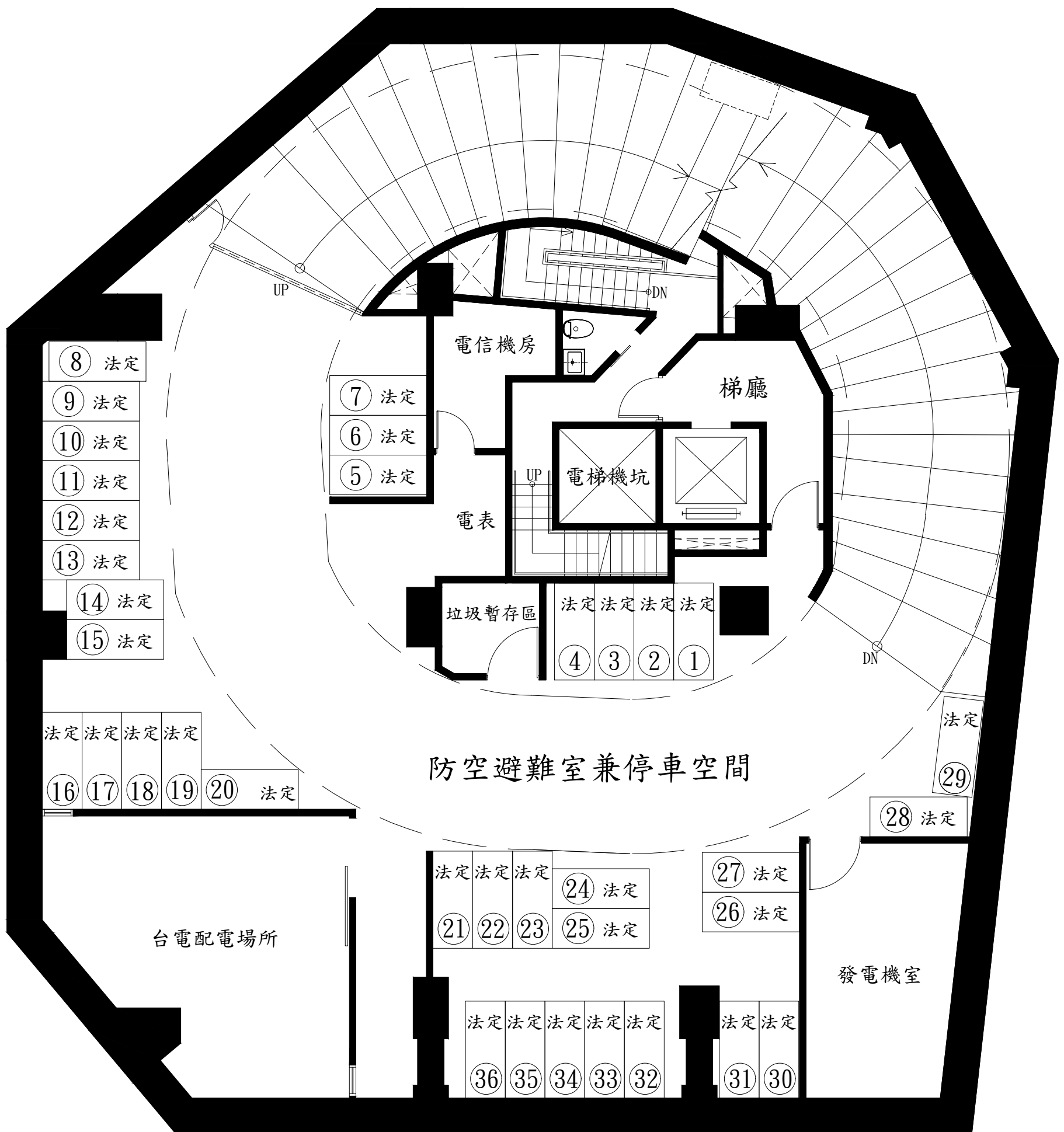
五~十三層平面圖

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。



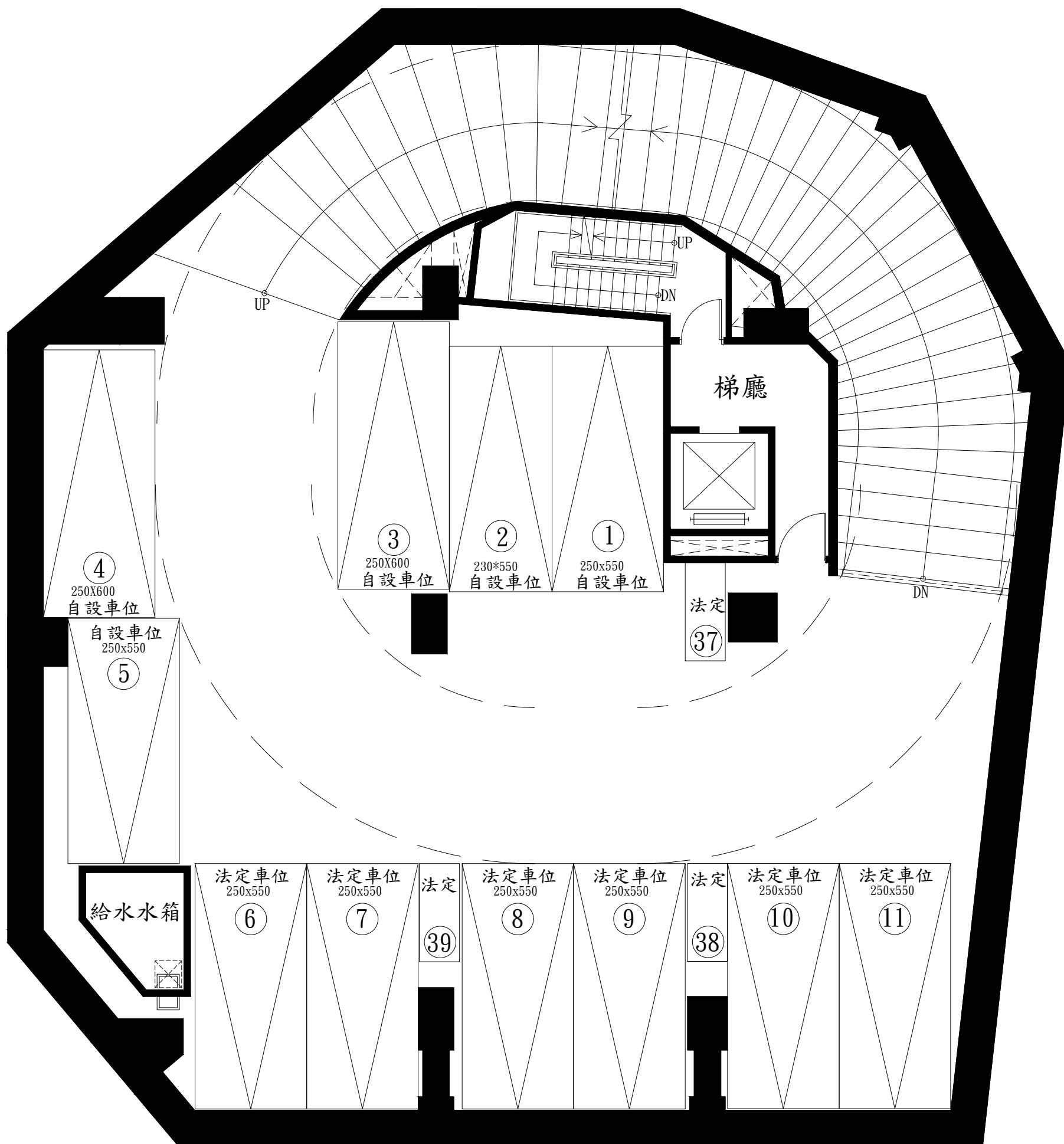
十四層平面圖

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。



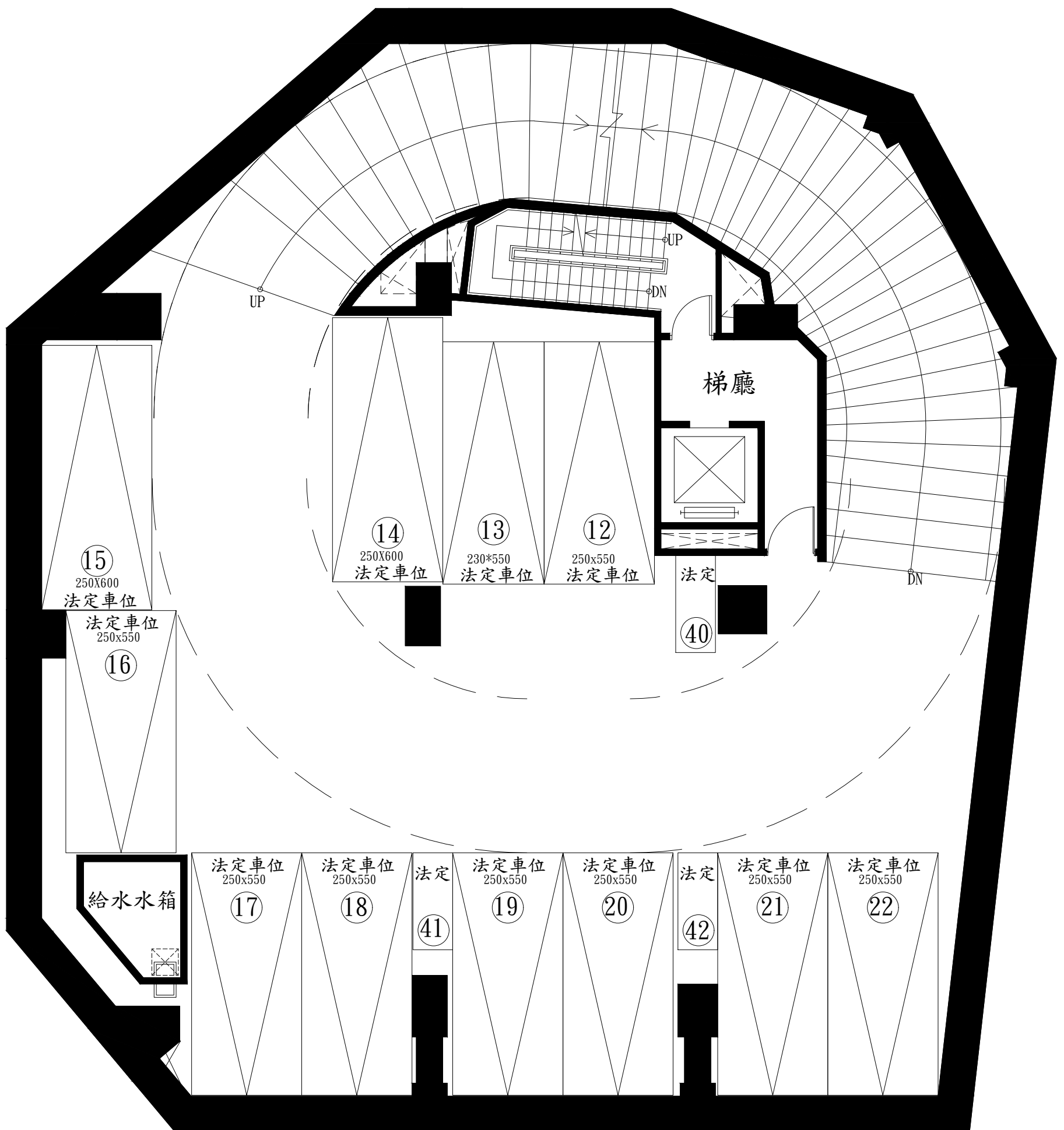
地下一層平面圖

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。



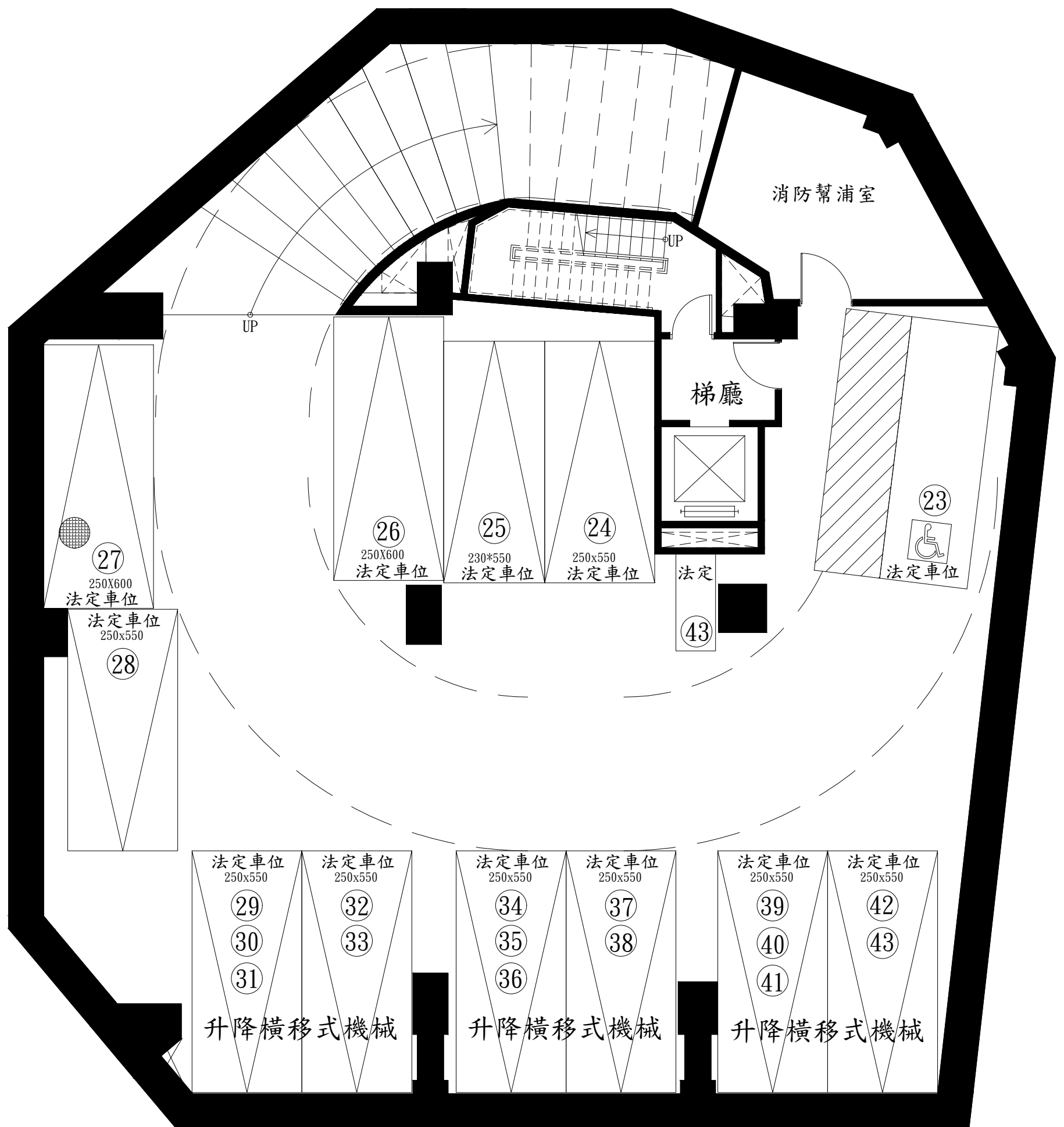
地下二層平面圖

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。



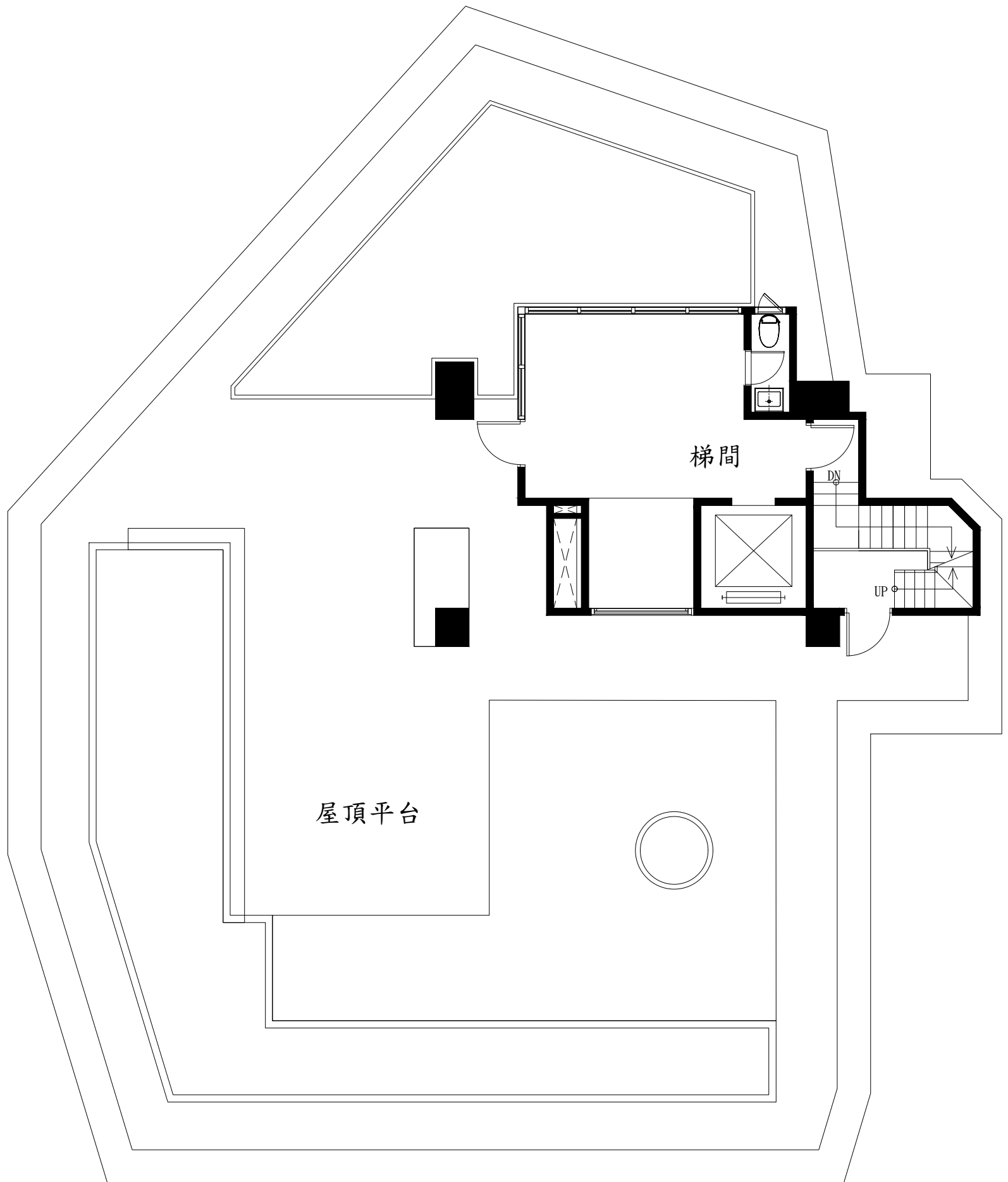
地下三層平面圖

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。



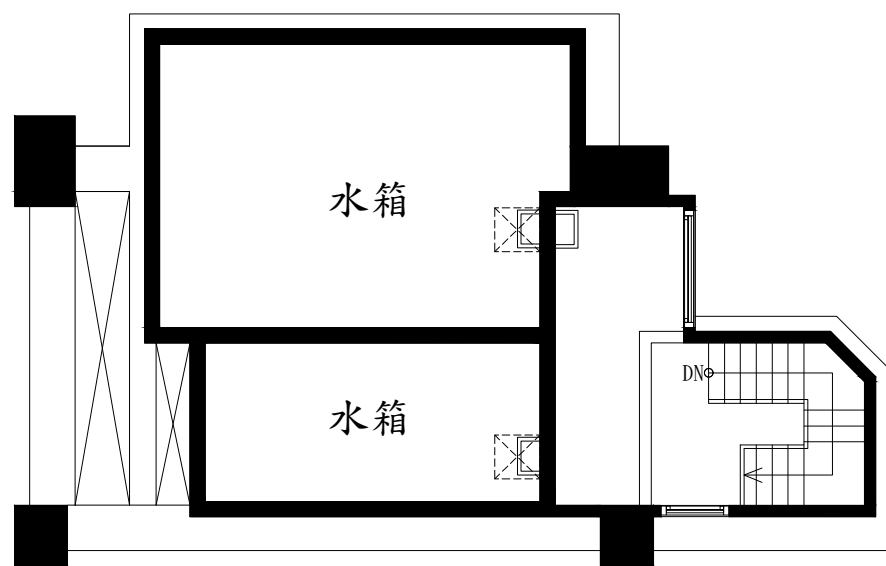
地下四層平面圖

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。

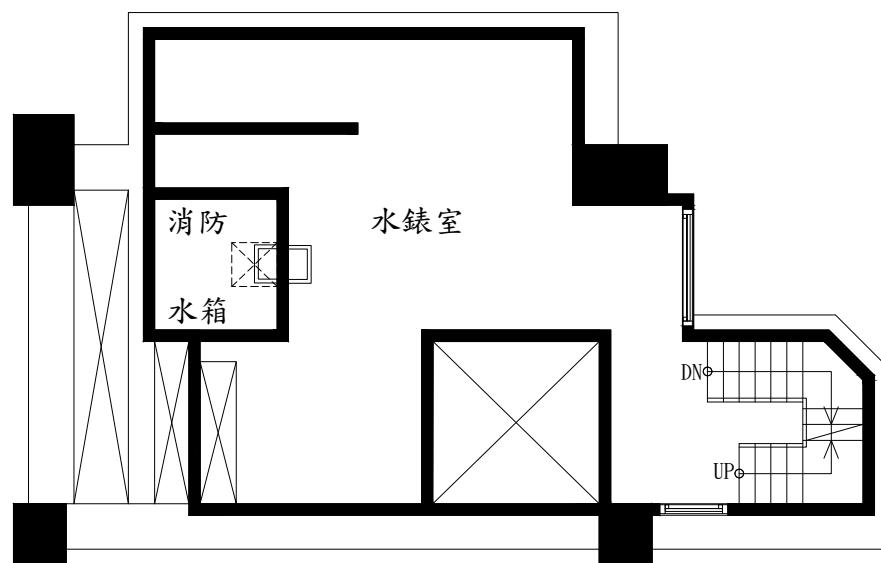


屋突一層平面圖

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。



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

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。