

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

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

訂購內容及說明：

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

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註						
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司
				<input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管簽章		<input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

附註說明：

1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

不動產預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：聲光建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「聲光沁玥」(以下簡稱本社區)房地暨車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

合約審閱

第一條 本契約書於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱五日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：聲光建設股份有限公司

第二條 雙方權利義務之依據

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

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市松山區西松段三小段 692, 693 地號等 2 筆土地，基地面積共計 320 平方公尺(96.8 坪)(詳附件一)。使用分區為都市計畫內第三種住宅區。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建之戶數共計 27 戶，地上 10 層地下 2 層之建物，為台北市政府都市發展局核准日民國 110 年 9 月 7 日 110 建字第 0217 號建造執照(建造執照詳附件二)。買方承購編號第 樓第 戶房屋壹戶(詳附件六及六之一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 為地下第二層，升降式車道倉儲式機械，依建照圖說編號第 1~20 號之停車空間計 20 位，該停車位無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位容車規格為長 520 公分，寬 195 公分，高 190 公分，容車載重 2000 公斤。另含汽車升降機及其他必要空間，面積共計 13 平方公尺(3.93 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小

- 、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之(計算方式如附件四 所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四)。
- 2、前款停車空間位於共有部分，無獨立權狀者應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下:買方購買之停車空間_____平方公尺/共有部分總面積 520.14 平方公尺 = _____%。
 - 3、停車位所列面積以建物謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。
 - 4、地面一層法定機車停車位共13 位，不另計價出售；統一由管委會依規約配置使用。其相關管理規範依管理委員會或區分所有權人會議決議之。
 - 5、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第四條 買賣房地暨汽車停車位面積明細

一、土地面積:

買方購買「聲光沁玥」__戶，本戶房屋應有之土地持分面積計 _____ 佰
拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 拾 _____ 點 _____ 坪)，應有權利範圍：
/10000，計算方式係以本戶專有部分面積(_____)平方公尺(_____ 拾
點 _____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積 1024.47 平方公尺 (309.90 坪)
比例計算之，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。(以登記當時地政相關法令為準)

二、房屋面積:

本房屋面積共計: _____ 佰 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 坪)
包含:

1. 專有部分面積計: _____ 佰 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 坪)，
 - (1)主建物面積計: _____ 佰 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 坪)，
 - (2)附屬建物陽台面積計: _____ 佰 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 坪)

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷

_____ 平方公尺 _____ 坪及雨遮 _____ 平方公尺 _____ 坪。

2. 共有部分面積計 _____ 佰 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺(_____ 坪)，
3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為 _____ %

三、前兩項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

本房屋共有部分項目包含下列項目編號 1 至 5 所列項目，及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。其項目內容及各戶持分分攤計算方式如下：

項目 編號	樓層	共有部分項目
1	一樓	部分法定騎樓、平台、法定機車位、一般安全梯(無障礙)A梯、一般安全梯B梯、無障礙電梯、梯廳、停車場進排氣風道、客貨兩用升降機、管道間、汽車升降機停等空間、必要公設等。
2	地下一樓	台電配電場所、電信機房、防空避難空間、一般安全A梯(無障礙)、一般安全梯B梯、停車場進排氣風道、汽車機械升降機、電氣室、管道間、蓄水池、必要公設等。
3	地下二樓	不具獨立權狀之停車空間、維修走道進排氣管道、一般安全梯B梯、消防泵浦室、消防蓄水池、管道間、必要公設等。
4	二~十樓	一般安全梯(無障礙)A梯、一般安全梯B梯、無障礙電梯、梯廳、管道間、必要公設等。
5	屋頂突出物一至三層	一般安全B梯、無障礙電梯及機房、樓電梯間、消防水箱、機電空間室、自來水箱、管道間、必要公設等。
6	一樓汽車機械升降機及停車空間	由汽車位 20 位依車位格所佔比率分攤。
7	其他	依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
8	說明	<p>共有部分分攤之方式</p> <p>計算公式：</p> <p>本社區共有部分總面積計 520.14 平方公尺 (157.34 坪)；專有部分總面積計 1024.47 平方公尺(309.90 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「聲光沁玥」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>

第六條 面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條 房地及汽車停車位買賣總價

本契約總價款合計:新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

一、土地價款:新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、房屋價款:新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)專有部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1)主建物部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(2)附屬建物陽台部分:新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

，(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)、共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款:新臺幣 佰 拾 萬 仟 元整。

四、上開價款依法內含營業稅亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、上開各價款由賣方依稅法之計算開立合法憑證。

六、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。

第七條之一 履約擔保機制

一、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板信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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託重要事項說明（附件十三）及不動產開發信託證明書影本（附件十三之一）予買方。

價金返還之保證

本預售屋由（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、本案遵照內政部民國 100 年 5 月 1 日頒佈之「預售屋履約保證機制」，採「不動產開發信託」方式將本案之基地及興建資金全

部信託予「板信商業銀行股份有限公司」(以下稱受託人)執行信託履約管理，買方所繳付之買賣價款逕匯入建商指定之信託專戶，其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細如信託契約重點說明(詳附件十三)。該信託專戶由受託人執行履約信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜，並由臺億建築經理股份有限公司執行相關履約管理。

第八條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定之「房地暨車位總價付款明細表」(詳附件八)之約定，於工程完工後，按期如數給付賣方，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。
- 二、買方應於接到賣方依前項約定之繳款通知七日內匯款至賣方指定之銀行信託專戶繳付房地價款。付款方式:每期應付款經賣方依「房地暨車位總價付款明細表」(詳附件八)之約定通知買方，由買方直接存入賣方指定之金融機構信託繳款專戶帳號，若買方以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。

繳款帳戶:板信商業銀行八德分行

戶名:板信商業銀行受託信託財產專戶

帳號: (買方匯款之虛擬帳號)

第九條 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、如買方任一期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，經送達後七

日內仍未繳者，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 380.16 平方公尺(115 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依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 260.07 平方公尺(78.67 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件十一之建材設備表施工，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，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 7 月 1 日之前開工，民國 117 年 12 月 31 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買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依違約罰責規定處理。

第十三條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、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，買方不得以房屋有瑕疵未修繕完成，而拒絕依本約第十八條規定配合辦理銀貸之對保，撥付款項等相關事宜。

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。

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

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

三、賣方違反前二項之規定,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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付,應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項,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款義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。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，應即負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 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，將共有部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方

式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 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：
 - (一)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)由賣方負責保固十五年。
 - (二)未涉及結構固定建材及設備之防水工程(如窗框防水、陽台防水、浴廁防水、排水管漏水)，由賣方負責保固二年。
 - (三)固定建材及設備部分(如:門窗、粉刷、地磚...等)，由賣方負責保固一年。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。(保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責)。依據使用者付費之原則，所有設備應由賣方提供之原廠進行保養，並由管委會自行支付保養費用。賣方能證明可歸責於買方未由原廠按保養週期確實保養者，不在保固範圍內。
 - (四)公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設備)，自完成點交予管委會之日起算，由賣方保固二年。
 - (五)上述第一款至第四款，賣方能證明可歸責於因買方、管理委員會或其使用人自行變更、施工或使用不當等其他可歸責於其等之事由，或天災、地變等或其他不可歸責於賣方而發生之毀損者，賣方均不負上述保固。
- 二、賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素非保固之範圍與責任：
 - (一)耗材型相關配件之耗損，賣方不負保固之責任。
 - (二)因地震、天候變化或水泥收縮造成樑柱、牆壁粉刷層表面產生之輕微龜裂細紋。

(三)因地震、天候變化或潮濕所引起之石材霧化或失去光澤等自然現象。

(四)因天災、事變或經買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。

(五)不可抗力的天然災害如地震引起之滲漏水。

三、第一項期限經過後，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、第七條房地總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬

仟元整，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。並簽立附件九「代辦貸款委託書」、附件十「代刻及使用印章授權書」交付賣方，同意以本約買賣房地提供擔保向金融機構辦理貸款，並按照該金融機構之規定及依賣方通知期限內辦妥一切貸款手續，同時開立銀行帳戶，完成與貸款同額之取款憑條且用印後連同銀行存摺交付賣方，授權賣方屆時執上述取款憑條向該金融機構領取該帳戶內之款項，或經貸款之金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方指定之帳戶，以支付買方應繳之價款，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、前項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：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

- (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- 2、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。
- 3、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(以現金或即期支票給付)予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部份；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款，皆須簽立與預定貸款同額之『禁止背書轉讓』之擔保本票予賣方收執，賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途；俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。
- 四、若買方不辦理貸款或減少貸款(僅申辦部分貸款)，於辦理產權移轉用印時或辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保商業本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳貸款款項之擔保。賣方於完成產權移轉後通知買方，買方接獲通知七日內應一次現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於賣方。
- 五、欲辦理貸款者若買方貸款條件不符貸款金融機構要求依本條第二項之規定、或買方未依規定辦妥貸款手續時依第十四條之規定辦理。
- 六、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。
- 七、交屋保留款：買方應於交屋時繳交交屋保留款及結算並繳納本約第六條價款找補、第八條各期應付款、第十三條驗收、第十五條交屋時雙方應履行各項義務、第二十一條地價稅、房屋稅及第二十二條稅費負擔等本約各條約定應由買方負擔繳納之各筆款項，並完成交屋手續，同時簽收交屋點交單。

第十九條 貸款撥付

本契約有第十八條貸款約定者，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，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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前(含該日)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(含該日)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，但因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、地政士(代書)代辦費、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、公證費用由買、賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之各項稅費及費用，買方於辦理所有權移轉登記時之通知期限內，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、買方如未按賣方通知之期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

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前或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四之一條、個人資料之蒐集、處理及利用。

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。

買方簽章：

賣方簽章：聲光建設股份有限公司

第二十五條 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，且變更設計以不影響上、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。亦不得影響其他住戶之權利，並徵得賣方簽認同意後，應依本約之規定辦理。

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，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳，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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方如委託他人或室內設計公司代辦設計變更事宜，需出具買方親自簽名之委託書，並就變更圖說、位置、數量及金額提出買方確認變更之簽認，對賣方始生效力。

第二十六條 契約效力

一、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，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。（法定代理人簽章：_____）

二、買方有數人者，除本契約買方之義務應負連帶責任外，買方須以一人(姓名：_____)為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。

第二十七條 通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時(包括拒收)，均以第一次郵遞之日期視為送達。

第二十八條 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。

第二十九條 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。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以房地所在地之台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

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

第三十二條 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。

第三十三條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買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。

第三十四條 附件明細

- 附件一、基地範圍圖示。
- 附件二、建造執照影本。
- 附件三、B1 層平面圖。
- 附件四、B2 層平面圖及停車位計算方式。
- 附件五、1F 及機車位平面位置圖。
- 附件六、2 樓平面圖。
- 附件六之 1、3~10 層平面圖。
- 附件七、屋突一層平面圖。
- 附件八、房地暨車位總價付款明細表
- 附件九、代辦貸款委託書。
- 附件十、代刻及使用印章授權書。
- 附件十一、建材設備表。
- 附件十二、社區管理規約草約。
- 附件十三、不動產開發信託重要事項說明。
- 附件十三之一、不動產信託之證明書影本。

立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：聲光建設股份有限公司

負責人：蔡淑惠

統一編號：90659976

通訊地址：新北市新莊區新北大道4段179號5樓之6

連絡電話：(02) 85229978

不動產經紀業：

名稱：得睦行銷有限公司

統一編號：93709710

負責人：李少墉

公司地址：新北市中和區中正路211巷36弄15號11樓

公司電話：(02)2212-3875

不動產經紀人：

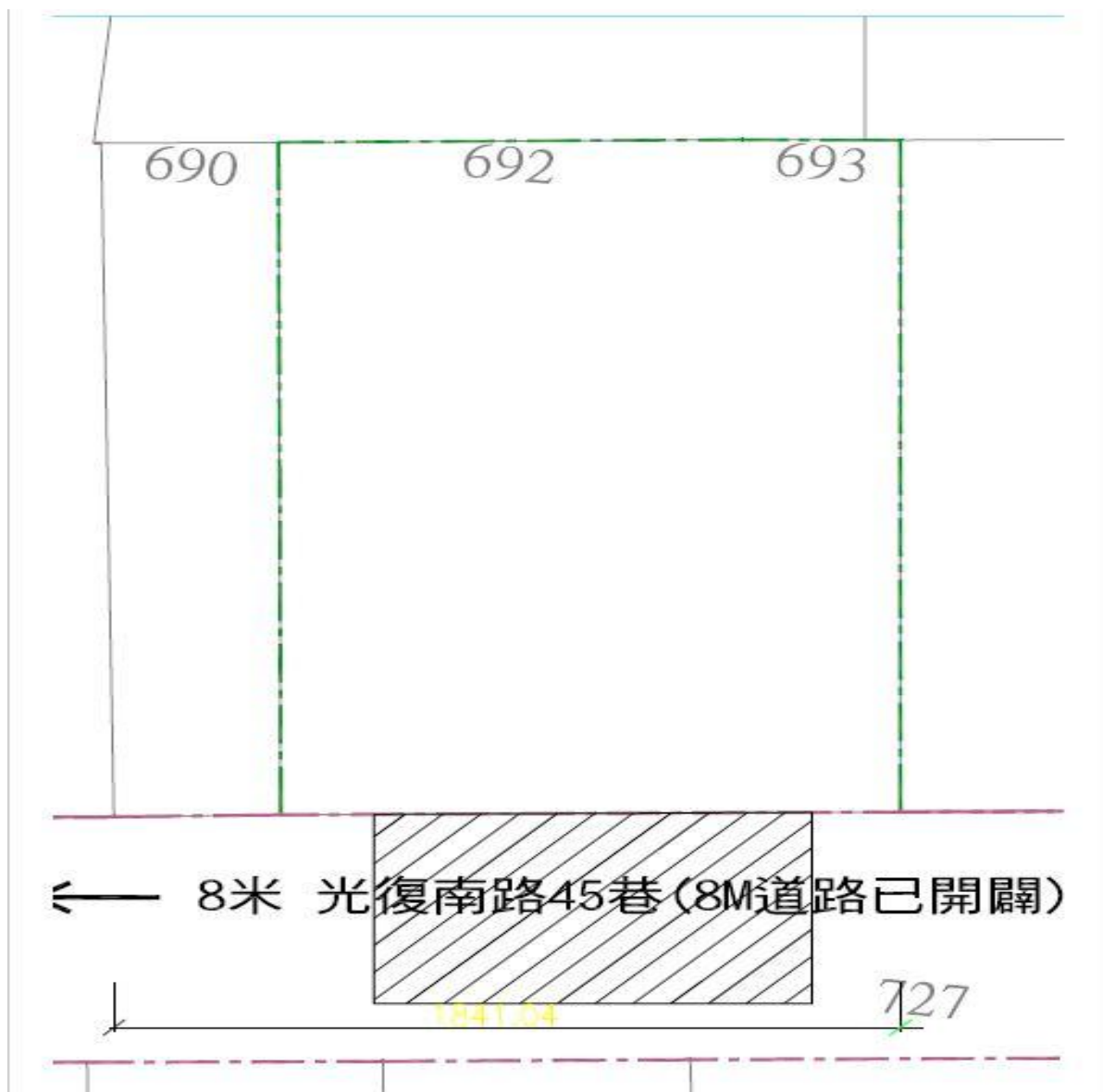
證照號碼：

電話：


地址：

中 華 民 國： 年 月 日

附件一、基地範圍圖示。



附件二、建造執照影本。

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0217號			
起造人姓名	良源建設有限公司 負責人：陳俊全			住 址	106016臺北市大安區泰順街38巷21號		
設計人姓名	陳世堂			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
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			幢層戶數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層18戶		
建築地點	地 址	松山區復盛里光復南路45巷13號 共4筆 詳見附表					
	地 號	松山區西松段三小段0692-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	142.34m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	1797.34m ²			其 他	320.0m ²	
發 照 日 期	110年09月07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38個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 22,082,273 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001層	180.22	3.6	防空避難室142.34平方米、機電設備室37.88平方米共15筆 (詳見附表)				
總 計:						1797.34	m ²
備註：該建築事項，經查核完竣，地址、地號在背面。							
				局長黃一平			
				中華民國一百零九年九月七日			

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。

建築地點： 松山區復盛里光復南路45巷13號
 松山區復盛里光復南路45巷19號
 松山區復盛里光復南路45巷17號
 松山區復盛里光復南路45巷15號



地號： 松山區西松段三小段0692-0000號

松山區西松段三小段0693-0000號

建築物概要： A棟地下001層、面積:180.22㎡、高度:3.6M、用途:防空避難室142.34平方公尺、機電設備空間:37.88平方公尺
 A棟地上001層、面積:142.34㎡、高度:4.2M、用途:機電房47.99平方公尺、停車空間92.64平方公尺、管委會使用空間1.71平方公尺
 A棟地上003層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上005層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上007層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上009層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟突出物001層、面積:24.97㎡、高度:3.0M、用途:機電設備空間
 A棟突出物003層、面積:24.97㎡、高度:3.0M、用途:機電設備空間
 A棟地下002層、面積:199.9㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上002層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上004層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上006層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上008層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟地上010層、面積:133.33㎡、高度:3.2M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 A棟突出物002層、面積:24.97㎡、高度:3.0M、用途:機電設備空間

雜項工作物： 圍牆:長度53.98m、高度2.0m、面積107.98㎡

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

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19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：(100)年(10)月(27)日(法令適用日期:109年10月27日)。
2. 建築地點:松山區復盛里。
3. 實設空地(177.66)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:《日商鐵本構造設計股份有限公司台灣分公司》,技師:《林義閣結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師:《復航工程顧問股份有限公司》,技師:《侯海樹土木工程》技師。
7. 電機專業技師:《坤泰工程顧問有限公司》,技師:《蔡坤河電機工程》技師。
8. 本案為建築執照委託審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區,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,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
10. 拆除執照併案辦理,拆除面積《536.56》平方公尺(含有產權222.16平方公尺,無產權部分314.4平方公尺),共《4》戶,拆除門牌:《臺北市松山區光復南路45巷13、15、17、19號》由三門聯合建築師事務所建築師陳世堂負責監拆,如逾期工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六層以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓板動驗(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。
13. 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。
14. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者,於申領使照前,原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
15. 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。
16. 昇降機(1)部。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0217號

注意事項：

- 17.昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，應於申請前於申報放樣動驗前，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。
- 19.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣動驗前應完成消防設備審核。
- 21.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。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 24.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為118.7平方公尺，屋頂平臺綠化面積為59.4平方公尺。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例檢討設置（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59.4平方公尺）應檢具相關資料供竣工查核。
- 26.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」。
- 27.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」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送衛生處審查核備，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。放樣動驗前應提送污水排水設計圖送衛生處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置於中領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 31.適用臺北市基地開發排水雨水下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局工程處審查核可，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土保持計畫之山坡地建築開發應依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度99.76公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.拆除執照（含併建之拆除部份），應於中報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
- 34.建造執照（含雜項執照）應於中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。
- 35.建造執照（含雜項執照）於中報放樣動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。
- 36.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為137.97立方公尺，於中報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 37.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺、月）以上者），應於中報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 38.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳加告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權轉移應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 39.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，將依法處置。
- 40.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 41.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年8月10日北市都建字第1093062631號函核准重建計畫獎勵容積為288平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為288平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人良源建設股份有限公司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，金額為新臺幣910,440元，於領得使用執照二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，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人良源建設股份有限公司應於中報一樓樓版動驗前取得核選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣2,731,320元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人良源建設股份有限公司應於中報一樓樓版動驗前取得核選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣2,731,320元，於領得使用執照二年內取



臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0217號

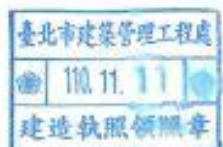
注意事項：

- 得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.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，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 46.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台北市土木技師公會109年9月23日北土技字第1092002998號函認屬可行；詳細結構設計應於申請執照前完成結構委託審查。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 50.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 51.（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。
- 52.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中辦建物所有權第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。
- 53.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護設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）。
- 54.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。
- 55.依臺北市府都市發展局109年8月10日北市都建字第1093062631號函納入執照注意事項列管：
 - 1.本案應繳納履約新建住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣910,440元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣動驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
 - 2.本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣2,731,320元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓放樣動驗前，取得候選銀級綠建築證書。
 - 3.本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣2,731,320元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓放樣動驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
 - 4.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知建築物之所有權人、使用人，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 5.本案取得建造執照後如需變更起造人，應先向委重建計畫申請人變更。
- 二、依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第7條辦理，已核准之重建計畫，如擴大重建計畫之建築基地範圍、增加容積獎勵地額度有任一項目變更者，應重新申請核准，但依臺北市時空地使用自治條例規定合併時空地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限，餘涉及都市計畫法令及建管法令部分，應依相關規定檢討。
- 三、依本條例第8條第1項第1款規定及其他行細則第8條第1款及第9條第1款規定，依建築法規定申報開工之日起，至核發使用執照之日止，為本局認定為本案重建期間土地無法使用期間。
- 56.本案鄰接同地段690地號土地，因涉及時空地問題，加註列管應於申報放樣動驗前依「臺北市時空地使用自治條例」第8條規定辦理。
- 57.基地內建物光復南路13號與鄰房光復南路11號間共同壁保留不拆除，經三門聯合建築師事務所陳世堂建築師檢討，鄰房拆除剩餘部分無安全之疑慮。



臺北市府工務局	
衛生下水道工程處	
用戶新水水供應管線工程	
編號：1111299	
設計備查	竣工備查
管	管
11.11	
用戶監督申請	設計監造

1111299



起造人	陳俊全	單位名稱	良源建設有限公司	
		E-mail		
監造人	陳世堂	單位名稱	三門聯合建築師事務所	
		E-mail		
承造人	林凱旋	單位名稱	豪豐營造股份有限公司	
		E-mail		
核准開工展期至		年	月	
核准竣工展期至		年	月	
第一次變更	豪豐營造股份有限公司變更承造人為豪豐營造 工程股份有限公司 中華民國 壹壹 年 壹月 廿陸日			
第二次變更				
第三次變更				
第四次變更				
建築物 勘 驗 紀 錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘檢

臺北市政府都市發展局建造執照附表 110 建字第 0217 號



第一次變更起造人

變更後說明：

原起造人：良源建設有限公司，變更起造人為：星光建設股份有限公司



中華民國壹零年伍月廿貳日發文

第1次變更

變更概要

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。
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

一、自行變更:

- (一)、建築面積變更:原核准142.34平方公尺,變更為142.41平方公尺。(增額0.07平方公尺)(詳圖A1-3、A1-5)
- (二)、建築率變更:原核准44.76%,變更為44.78%。(增額0.02%)(詳圖A1-3)
- (三)、總工程造价變更:原核准22,082,273元,變更為22,073,719元。(減額8,554元)(詳圖A1-3)
- (四)、總樓地板面積變更:原核准1797.34平方公尺,變更為1796.64平方公尺。(減額0.7平方公尺)
 1. 地下二層樓地板面積:原核准199.90平方公尺,變更為199.92平方公尺。(增額0.02平方公尺)(詳圖A2-1)
 2. 地下一層樓地板面積:原核准180.22平方公尺,變更為180.24平方公尺。(增額0.02平方公尺)(詳圖A2-2)
 3. 一層樓地板面積:原核准142.34平方公尺,變更為142.41平方公尺。(增額0.07平方公尺)(詳圖A2-3)
 4. 二至十層樓地板面積:原核准各133.33平方公尺,變更為各133.24平方公尺。(減額各0.09平方公尺)(詳圖A2-4-A2-5)
- (五)、屋頂平台面積調整(綠化面積不變)。(詳圖A1-9)
- (六)、屋突1層透空遮簷型式調整。(詳圖A2-7)
- (七)、屋突2、3層水箱調整位置及增加剖面圖。(詳圖A2-6)
- (八)、取消道路陰影面積檢討圖,現況房屋已拆除套增現況實測圖。(詳圖A1-2、A1-4)
- (九)、立、剖面圖變更。(詳圖A3-1-A3-2、A4-1-A4-2)
- (十)、結構變更(經台北市土木技師公會114年1月20日北土技字第1142000267號函完成結構委託審查)。
- (十一)、總戶數變更:原核准18戶變更為27戶。(增加9戶)
- (十二)、室內分間(戶)牆變更。
- (十三)、綠化相關檢討圖說配合平面修正。(詳圖A1-8、A1-10)
- (十四)、門窗圖說配合平面修正。(詳圖A6-1)
- (十五)、專用有圖說配合平面修正。(詳圖A9-1-A9-3)
- (十六)、無障礙圖說配合平面修正。(詳圖A1-6-A1-7)
- (十七)、安全維護等相關設備圖說配合建築平面修正。(詳圖A8-2、A7-2-A7-3、A5-3、A5-5)
- (十八)、綠建築檢討報告書變更。
- (十九)、起造人負責人變更:原聲光建設股份有限公司 負責人:王少儒變更為蔡淑惠。
- (二十)、工程進度:於111年8月4日申報開工,工程進度 2%。

二、其餘同原核准未變更。

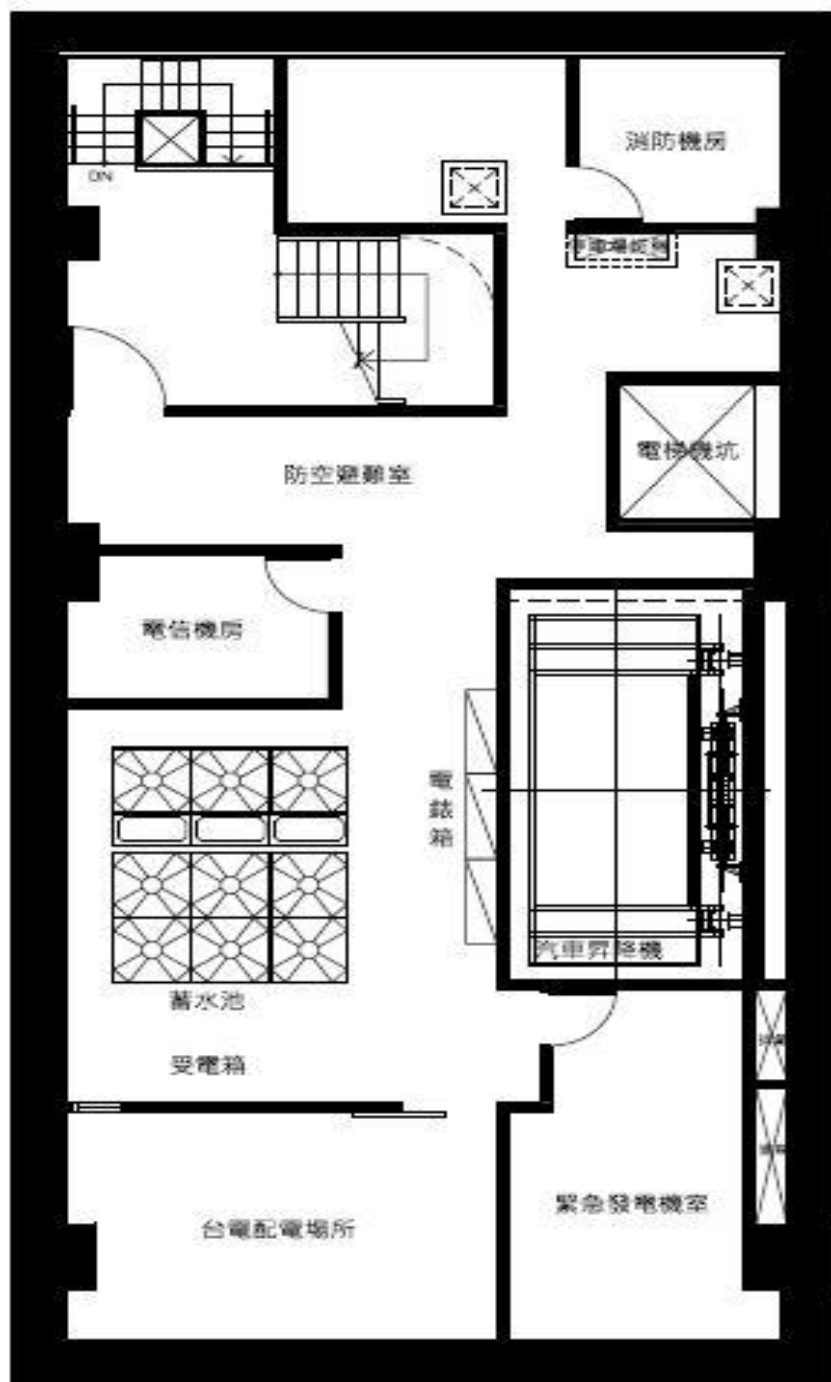
第1次變更

變更概要

注意事項：

1. 第1次變更設計掛號日期：〈113〉年〈11〉月〈13〉日（法令適用日期：09年10月27日）。
2. 實設空地〈175.62〉平方公尺。
3. 結構專業技師：〈日商鐵本構造設計股份有限公司〉技師：〈林義明〉結構工程技師。
4. 電機專業技師：〈坤泰工程顧問有限公司〉技師：〈蔡建河〉電機工程技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項均依原審。
6. 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。
7. 前次已設置窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分均未涉及該部訂定「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。
8. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈工程上下、外牆面、窗變更或設置窗物、鐵鋸窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆所增加之構造及設施，除應依法規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整結構與管理機制，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。
9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於申報地下二層施工動驗前完成消防設備審核。
10. 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120.91平方公尺，屋頂平臺綠化面積為59.4平方公尺。
11. 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。
12. 依申請特殊結構審查原則辦理，第1次變更設計經〈台北市土木技師公會114年1月20日北土技字第1142000267〉號函完成結構委託審查。
13. 本案危老重建計畫變更經臺北市政府都市發展局113年5月1日北市都建字第1136016010號函變更核准在案。

附件三、B1 層平面圖。

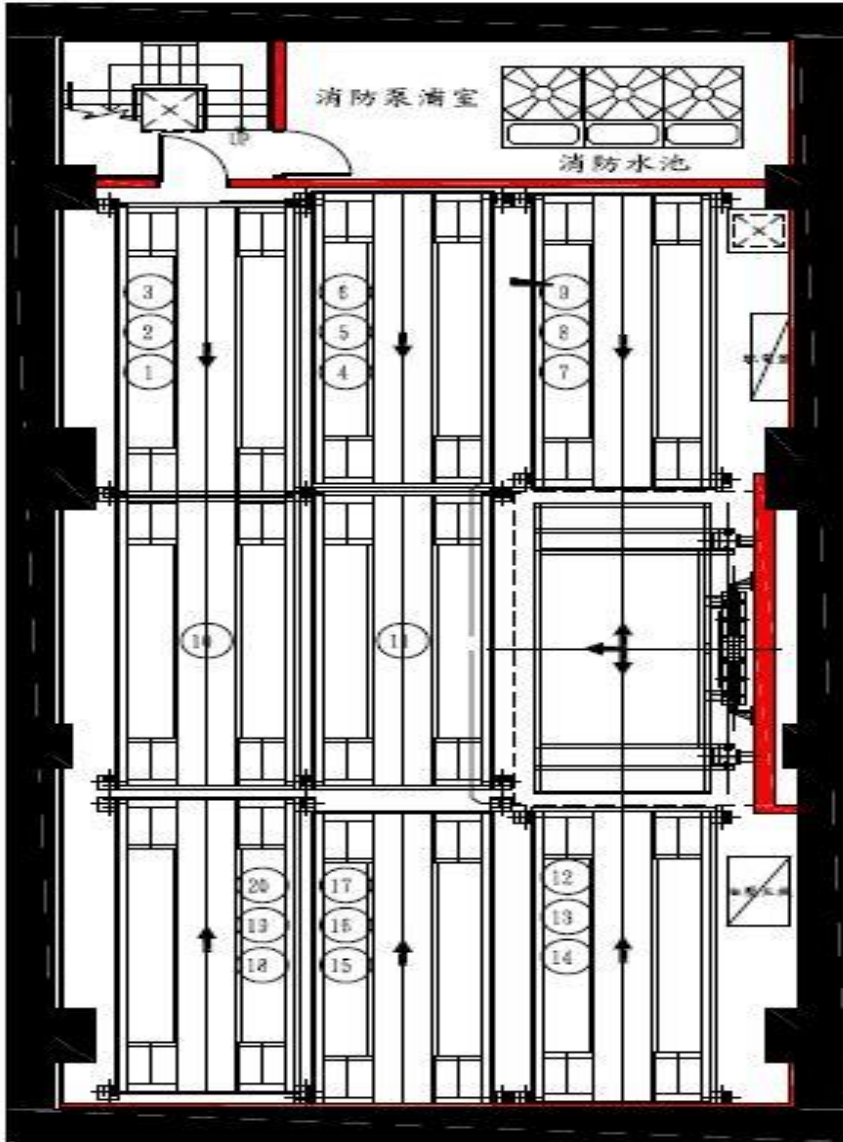


地下一層平面圖

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。

附件四、B2層平面圖及停車位計算方式。

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。

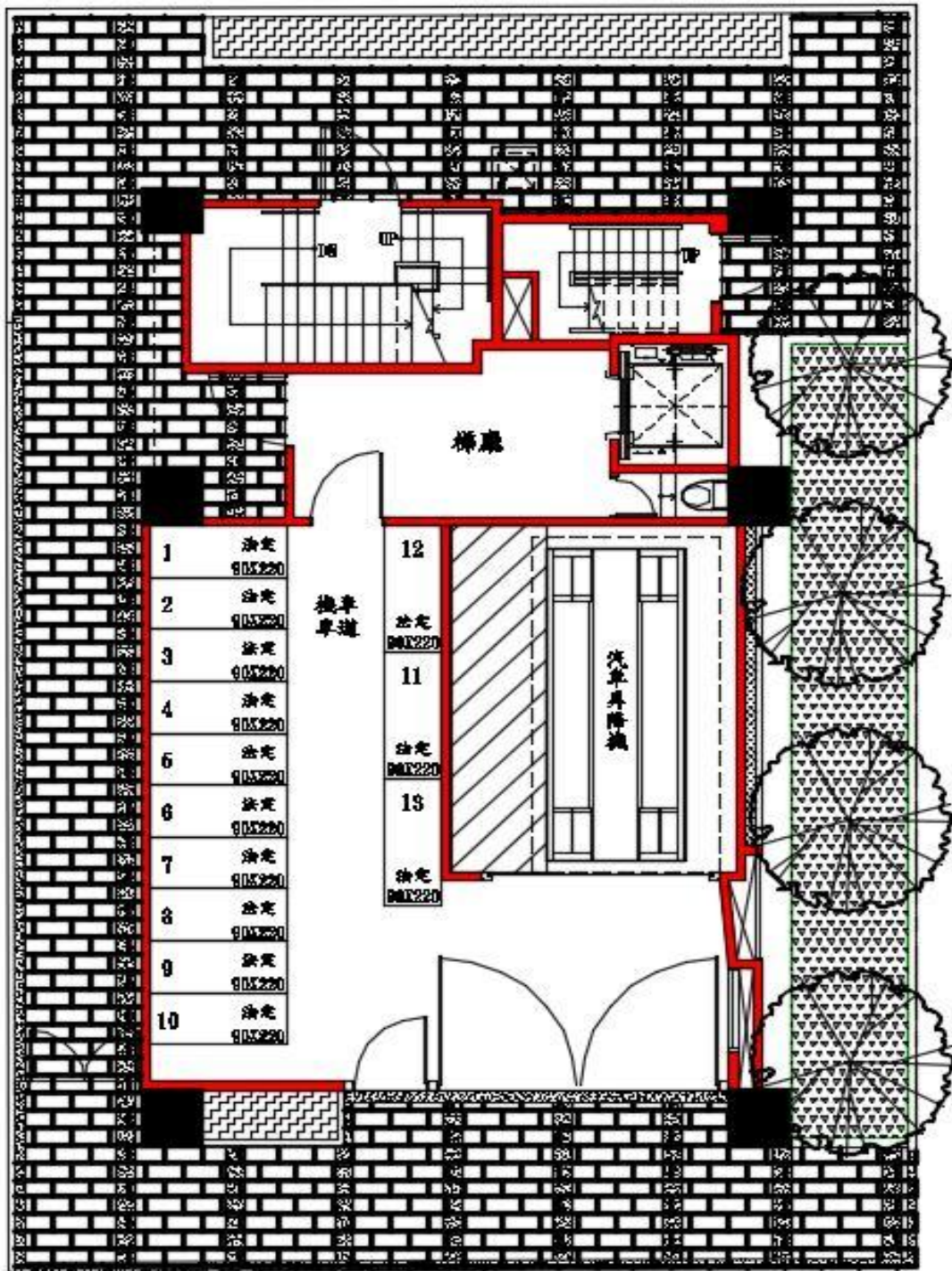


地下二層平面圖

註：倉儲式車位容車規格為長 520 公分，寬 195 公分，高 190 公分，載重 2000 公斤

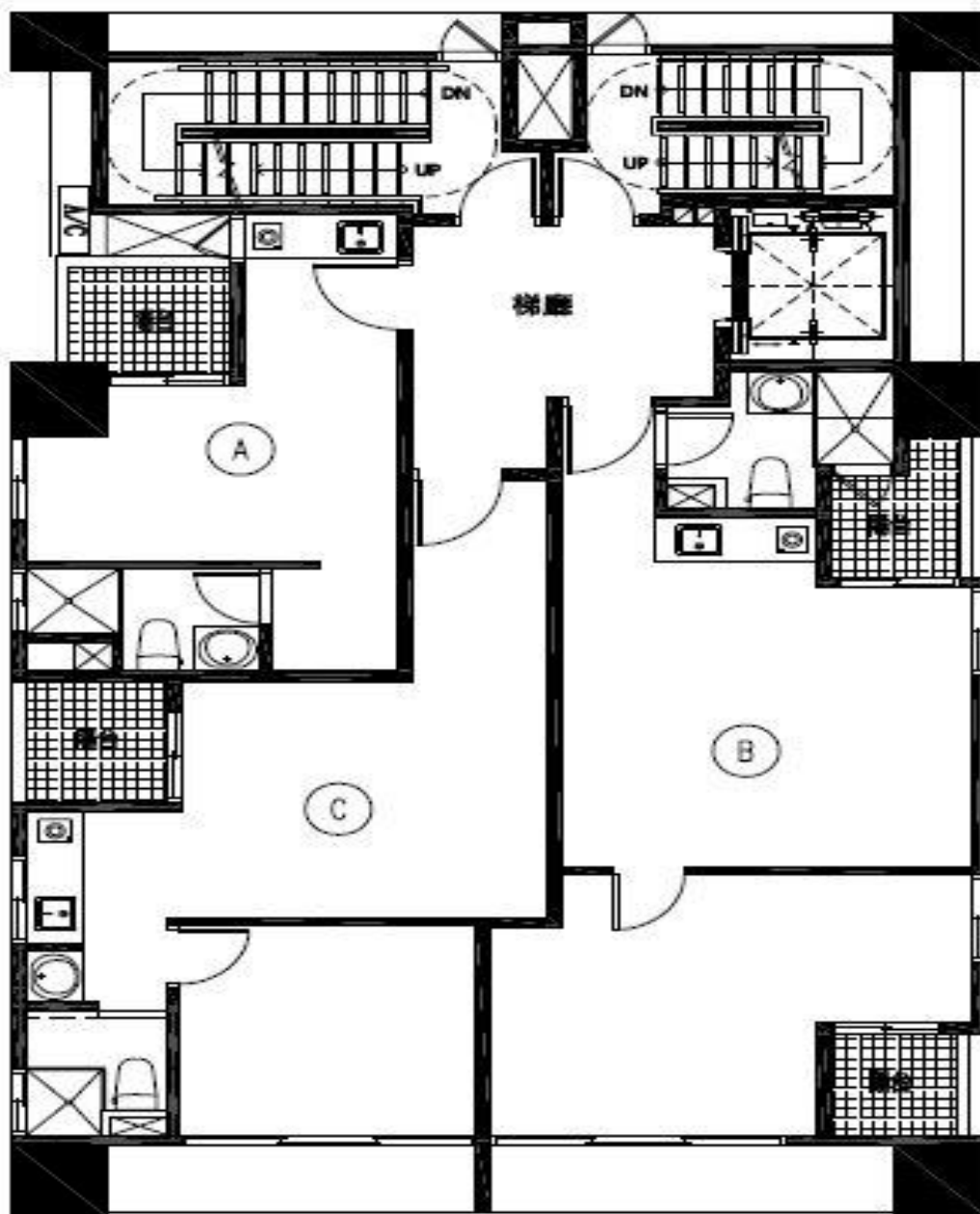
停車空間計算方式如下： $(\text{停車位含車道面積} + \text{其他必要空間之公設面積合計之約定專用面積} / \text{可售汽車位數}) = (260.07 \text{ m}^2 / 20 \text{ 個車位}) = 13.0 \text{ m}^2 / \text{位} = 3.93 \text{ 坪} / \text{位}$

附件五、1F 及機車位平面位置圖。



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

附件六、2樓平面圖（訂購 戶）



二層平面圖

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

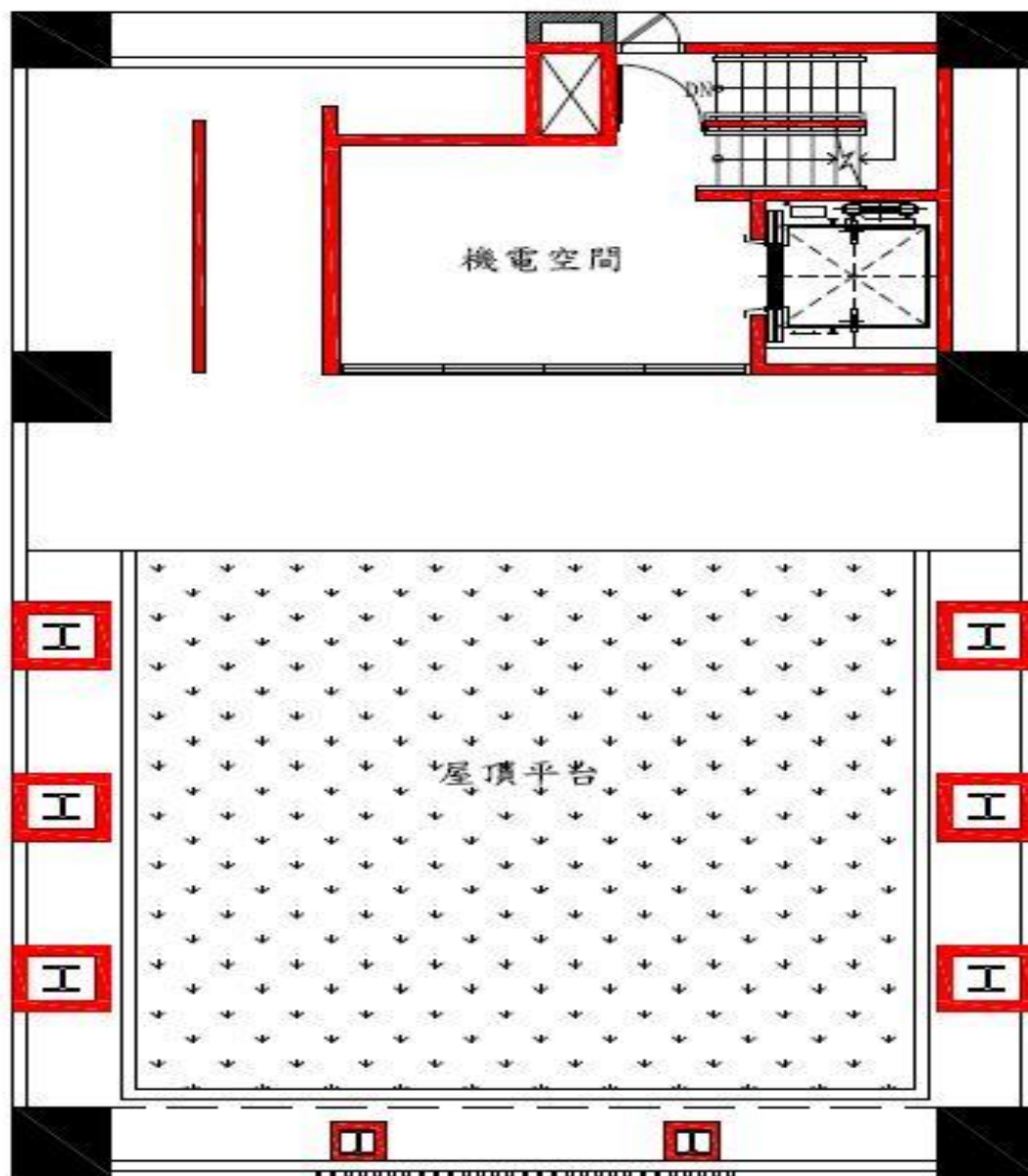
附件六之一、3~10樓平面圖（訂購樓戶）



三~十層平面圖

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。

附件七、屋突一層平面圖



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。

附件八、房地暨車位總價付款明細表。

下列係『聲光沁玥』第 樓 戶（含地下層 號車位 個）房屋買賣總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

買方應依下列約定，按期如數給付現金予賣方。

期 別	房地應繳金額(新台幣)	繳款說明
訂 金 (總 價 款)	佰 拾 萬元整	
簽 約 金 (含訂金總價款6%)	佰 拾 萬元整	簽訂本契約同時支付
開 工 (總 價 款 1 %)	佰 拾 萬元整	接獲書面通知日起七日內支付
工程款(總價款13%) 第 一 期 連 續 壁 完 成	佰 拾 萬元整	接獲書面通知日起七日內支付 (總價款 1.8%)
第 二 期 B 2 大 底 完 成	佰 拾 萬元整	(總價款 0.7%)
第 三 期 B 1 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	同上(總價款 0.7%)
第 四 期 一 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	同上(總價款 0.7%)
第 五 期 二 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	同上(總價款 0.7%)
第 六 期 三 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	同上(總價款 0.7%)
第 七 期 四 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	同上(總價款 0.7%)

第 八 期 五 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 九 期 六 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 期 七 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 一 期 八 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 二 期 九 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 三 期 十 樓 頂 板 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 四 期 屋 突 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 五 期 外 飾 完 成	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 六 期 使 照 申 請	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
第 十 七 期 使 照 核 發	百 拾 萬 元 整	同上(總價款 0.7%)
金 融 貸 款 (總 價 款 75%)	仟 百 拾 萬 元 整	通知產權過戶完成同時支付
交 屋 保 留 款 (總 價 款 5%)	百 拾 萬 元 整	完成屋況修繕並經雙方複驗合格後支付
總 價	仟 百 拾 萬 元 整	

★買方確認及同意簽名：

附件九、代辦貸款委託書。

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲因購買聲光建設股份有限公司公司興建之(以下簡稱賣方)「聲光沁玥」建案;第 樓 戶房屋及地下二層 號汽車停車位壹個,特以上開房地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款,以資繳付本契約買賣之部分價款,其有關委託及約定事項如次:

- 第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整(以繳付本契約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶,以利貸款申請作業。
- 第三條 買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物,並以買方為債務人,由賣方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等,買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款,買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方,以供賣方於貸款核撥後得向金融機構領款,或簽立「委託撥款同意書」使承貸金融機構得將貸款撥入賣方帳戶。以上賣方收款之方式,買方同意配合賣方指示辦理。
- 第五條 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),以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時,得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行,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,買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部分,買方於接獲賣方或其指定之地政士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。如須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,逾期依本契約第十四條規定辦理。經

賣方或其指定之地政士書面通知後仍未依前開規定辦理者，視同不辦理貸款，應依雙方本買賣契約書第十八條第四項相關約定一次以現金繳足辦理。

第七條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

第八條 由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，即先行將房地所有權移轉予買方供其貸款以給付買方對賣方之債務，買賣雙方特此無條件同意於地政士完成抵押權設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知買方即得逕為撥款程序，買方不得(除經本件買賣標的物有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)向金融機構及有關單位提出終止委託貸款等，否則視同違反本契約書約定，賣方得依據雙方買賣契約書相關約定辦理。

第九條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本契約書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：聲光建設股份有限公司

統 一 編 號：90659976

通 訊 地 址：新北市新莊區新北大道 4 段 179 號 5 樓之 6

中 華 民 國 年 月 日

附件十：代刻及使用印章授權書

立同意書委託人 (以下簡稱買方)

特委託受託人聲光建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建之「聲光沁玥」建案；編號第 樓第 戶房屋(含地下號汽車位)，及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方就印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管使用，並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 辦理房地產權移轉申報、撤銷、產權登記及領取。
 - (二) 代辦貸款及領取貸款。
 - (三) 水、電、瓦斯及電信之申請或變更。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 五、立同意書人係於自由意志及充分瞭解後簽立本同意書存查。

立同意書人

買 方：

身分證字號：同主約

通訊地址：同主約

連絡電話：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件十一：建材設備表

第一條：結構及外飾：

本大樓結構採用 RC 鋼筋混凝土構造，為加強防震、隔音及結構安全，所有外牆、樓地板、隔戶牆均依 15 公分設計，地板須降噪隔音處理，混凝土均採臺泥、亞泥、國產、太平洋、力泰，合乎國家標準之廠商。無論承重、耐震、防火等特性、均符合內政部頒布之建築技術規則規定，建物鄰路之基座及正面採用石材及磁磚格柵搭配，其餘牆面採丁掛磚搭配洗石子，建物側、背面採石材搭配丁掛磚洗石子或小口磚。並敦請專業設計師屋頂綠化處理。

第二條：公共空間：

一、門廳及各層電梯間：

- 1、特委請專業設計師整體設計規劃，社區大門採用金屬造型門。
- 2、1F 門廳地坪及牆面採天然石材搭配鏡面玻璃、2-10F 電梯門外框牆面採石材搭配 30 x 60 拋光石英磚，梯廳地面採天然石材鋪面。

二、電梯設備：

- 1、機組採三菱微電腦智慧電梯或永大及大同電梯，(105m/分鐘，10 人份電梯)，車廂地坪鋪設石材。
- 2、電梯車廂內加裝緊急壓釦對講機、錯按取消功能，遇緊急狀況可與管理總機連線，並搭配彩色攝影監視系統。
- 3、電梯車廂內採感應讀卡系統分層管制。

三、公共樓梯間：

1. 地坪貼石英磚，踏步貼石英止滑磚，平頂及牆面刷水泥漆。
2. 採用實木扶手，安全門採用甲種防火門。

四、屋頂：

施作複合式防水處理，地面加隔熱磚，四周女兒牆加壓角磚處理，防止漏水成效第一，並提供曬衣場及花台植栽綠化。

五、地下室停車場：

1、車道出入口設置 E Tag 晶片感應、交通號誌燈、安全警示燈及反光鏡，並採用感應控制系統控制車道出入口捲門。

2、地下一層二層地坪用 EPOXY 鋪面。一樓機車格劃位、標註機車位號。地下一層附物流冷凍櫃設備。

第三條：各戶建材（依圖面設計配置）：

一、門扇：

1、二樓以上住家玄關門採用東修或日玖鑄鋁鋼木門或金屬防爆門，並附維夫拉克牌門鎖，厚重典雅氣派非凡。

2、臥室門扇採用實木門，附金屬水平門鎖；浴室門下方加裝通風百葉，附金屬水平門鎖。

二、窗戶：

採用 YKK、不二太天或錦鉸氣密鋁窗，玻璃為 6+6 膠合半反射玻璃，並附紗窗，美觀堅固耐用。

三、地坪：

1、客廳、餐廳、廚房、臥室鋪設伸達、凱聚、國賓廠牌 60*60 拋光石英地磚。

2、浴室鋪設 30*30 防滑地磚，淋浴間地面採石材搭配導溝型不銹鋼排水槽、壁面 30*60 拋光石英磚，附 Panasonic 四合一暖烘設備。

3、陽台空間鋪設 30*30 止滑石英地磚，防滑成效、排水順暢。

四、隔間及牆面：

1、室內採 1/2B 磚牆隔間。

2、客廳、餐廳及臥室牆面全部刷 ICI、明星、虹牌水泥漆，並提供木質踢腳板材料；買方自行安裝施作。

3、A、B 戶廚房廚具吊櫃與下櫃中間採用大片烤漆玻璃，美觀耐用方便清潔。

五、室內平頂：

全戶刷 ICI、明星、虹牌水泥漆。

六、陽台：

設統恆 HK-568SH 或 HCG、貝斯特電動曬衣架，設置洗衣機、烘乾機使用之 110/220V 二組接地插座及水龍頭二個、二個排水落水頭口。平頂加置企口鋁板。

七、廚房設備：

1、廚房採用林內牌整體廚具，設不銹鋼洗滌槽、石英石檯面、環保單槍冷熱管水龍頭、隱藏式排油煙機、淨水器、掛籃、配置單口瓦斯爐及嵌入式洗碗機。

2、設置冰箱、微波爐、電鍋等使用之接地型插座。

八、衛浴設備：

1、浴室採用 V&B 或 TOTO、KOHLER 省水免治電腦馬桶；面盆採人造石材整體檯面設計；淋浴間內，採 Grohe 定溫龍頭加花灑。

2、並附設衛生紙架、毛巾架等五金配件，並加設 Panasonic 四合一抽排暖烘風機。（洗面盆上附鏡櫃）。

3、淋浴拉門使用一太或 Caesar、三和品牌擇一使用。

4、地板及壁面均施作防水塗層；壁面防水塗層高度施作至天花板貼齊。

第四條：機電設備：

一、電器設備：

1、採用單相三線 110/220V 供電且基於使用安全並採暗管配線施工法，電管採用國家檢驗合格之導線管，電線採用太平洋、華新麗華、大亞品牌國家檢驗合格之電線電纜。

2、各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關，室內開關均採用國際牌大型開關系列，開關並附設夜間指示燈，並於大門入口處設置（除冰箱、緊急照明外）之總切換開關，以利節能及安全。

3、浴廁、工作陽台插座加設正字標記漏電斷路器。

4、各樓層門廳加感應燈、地下室停車場加感應燈。

二、電話、電視、網路：

1、各戶於客廳、臥室預留電話、電視、網路出線口，方便住戶使用。

2、屋頂統一設置社區共同天線，預留有線電視線路。

3. 本大樓內部寬頻採用新世代光纖網路系統(FTTH)配管施工，自機房到各戶弱電資訊整合箱，提供住戶更方便快捷之高頻寬需求。各戶客廳及各臥房皆設置網路出線口，並於資訊整合箱內配置集線器。

三、空調設備：

各戶於各戶適當位置預留分離式空調使用之專用電源及套管、排水管。

第五條：給水排水設備：

1、地下室設水箱及屋頂蓄水池，各戶設獨立水錶。

2、污水管、雨排水管及透氣管採用國家檢驗合格之 PVC 管。

3、冷熱水管採用國家檢驗合格之不鏽鋼管。熱水管外加保溫包覆。

4、排氣採用當層排氣。

第六條：消防安全設備：

依據消防法規設置滅火設備、警報設備、避難逃生設備必要設備等。

第七條：緊急供電設備：

地下一層設置自動發電機組，以便停電時供應電梯、消防、保全、梯間照

明、車道捲門、排送煙機、揚污廢水泵等設備，另提供各戶緊急供電插座乙處供冰箱使用。

第八條：安全管理：

一、社區保全：

- 1、社區一樓大門及門廳入口處、汽車停車升降機入口處，設置監管系統，管制人員車輛出入。
- 2、社區大門入口處設置 E Tag 連動雙開大門、停車升降機入口處設置感應控制系統開啟地下室停車場之捲門。
- 3、社區大門入口處設置機車及人員進出之人臉辨識及刷卡單開門；一樓大廳、車道入口、機車停車場內、電梯車廂內、裝設彩色監視攝影機，並結合彩色液晶顯示器及錄影設備於一樓櫃台處，監錄進出社區之人員。
- 4、地下室停車場於適當位置設置緊急求救按鈕。
- 5、將一樓大廳、地下室停車場等照明及入口鐵門、停車場捲門連接控制開關至一樓大廳統一作遠端監控。

二、門禁系統

全區採一卡通方式管制門禁；各戶採用雲端對講保全系統，室內設置彩色 10 吋面板電視保全對講主機（可擴充至手機或平板），達到移動對講只要網路暢通可在任何地方接聽開門。

附件十二：社區規約之草約

第一章 總則

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約法源係依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱「管理條例」）相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶（含承租人、使用人、占有人、停車位所有人等）。
- 二、本社區座落於台北市松山區西松段三小段 692, 693 地號等 2 筆土地地號土地內之建築基地興建之『聲光沁玥』社區，範圍如**台北市政府都市發展局核准 110 建字第 0217 號建造執照**中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱本社區）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：
 - （一）專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
 - （四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區建築周圍、上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀（含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等），若有維護使用，起造人於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另，起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該

設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約、區分所有權人會議之決議或管理條例之規定辦理。

三、本社區地下室（含停車空間）、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部（含約定專用）均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依管理條例第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任。（第一次由起造人依管理條例第二十八條規定召開）
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂立或變更。
 - （二）本社區之重大修繕或改良。
 - （三）本社區有管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管委會訴請法院判決確定者，不在此限。

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

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使之。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之
人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議
案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其
區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分
所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭
決議之會議紀錄依管理條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權
人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意
見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議
視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分
所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權
人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有
權人所有專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上
者，其超過部分不予計算（惟計算應出席總戶數時仍應計入）。

十三、會議記錄應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數
及所占之比例。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

十四、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，由主席簽名，於會
後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委
託書、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、
公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管

委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第二章 管理組織及管理約定

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。

前項委員會之名額合計為三名，並依整棟選舉三名委員方式組成，職務由各委員互相推派之。主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員選任時應予公告，解任時亦同。如選任委員不適任時，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管委會之會議記錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席人員及列席人員名單。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及之資格及選任

一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。

三、管理委員應以下列方式選任：

- (一) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (二) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期為期一年，連選得連任一次；管理委員為無給職。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

- (一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
- (二) 管理委員喪失住戶資格者。
- (三) 任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

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

新互選之。

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

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

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

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

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員及財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交下列款項。
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費(房屋每坪暫定為 120 元/月，倉儲式車位 1000 元/月，機車位 200 元/月)。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議，以公平為原則。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管特約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳其標準由管委會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良（重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者）。
- (四) 供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

第十五條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必

須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。

※本規約第十五條及十六條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定相關罰責以管理之。

第十七條 財務運作之監督規定

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

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管委會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機

關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二) 住戶違反管理條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四) 住戶違反管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反本管理例相關規定經依同法第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。
- 六、本規約中未規定之事項，應依管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

立規約人：

身分證字號：同主約

戶 別： 樓 戶

汽車停車位：地下二層 號

附件十三、「不動產開發信託」

履約擔保機制重要事項說明

壹、本建案信託機構、受託內容及起造人：

一、受託機構：板信商業銀行股份有限公司

1. 聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號 24 樓

2. 電話：(02)2962-9170

3. 受託內容：

(1) 台北市松山區西松段三小段 692, 693 地號等 2 筆土地

(2) 興建資金

二、起造人：臺億建築經理股份有限公司

1. 聯絡方式：台北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3

2. 電話：(02)8778-6262

3. 110 建字第 0217 號建造執照

貳、信託專戶帳號

買方應依附件八「付款明細表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭「板信商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

(一) 信託專戶（為控管甲方一之預售屋價金-房屋款及土地款）

1. 解款行：板信商業銀行八德分行

2. 帳號：04195000038980

3. 戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

(二) 信託專戶（為控管甲方二之預售屋價金-房屋款及土地款）

1. 解款行：板信商業銀行八德分行

2. 帳號：04195008889288

3. 戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料（包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等）及與其簽訂之預定買賣契約書影本予

板信商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託機構），並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。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」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。

肆、不動產信託契約重要內容說明

- (一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
- (二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
- (三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。
- (四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
- (五)「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」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。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
- (六)買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外(買方專屬個人虛擬帳號)，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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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【<http://www.bop.com.tw>】查詢途徑為：【信託/信託專戶查詢/預售

屋不動產開發信託價金交付信託查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(八) 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

(九) 賣方(即建方或合建雙方)無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：


1. 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

買方簽名：

附件十三之一：

不動產開發信託銀行證明書影本

 板信商業銀行 BANQUE PARISIENNE		證明書編號: 114-0060	
<h2>不動產信託證明書</h2>			
本行受託辦理聲光建設股份有限公司及王台光就台北市松山區西松段三小段 692、693 地號等 2 筆土地 (案名: 聲光沁玥), 信託財產詳如下表所示:			
一、信託專戶:			
戶名	解款行	帳號	委託人(出售人)
板信商業銀行 受託信託財產專戶	板信商銀八德分行	04195000038980	聲光建設股份 有限公司
板信商業銀行 受託信託財產專戶	板信商銀八德分行	04195008889288	王台光
註: 1. 資金來源: 承購戶於所有權登記前所繳納之預售屋價金, 包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。 2. 資金用途: 專款專用於完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出。			
二、不動產:			
土地地段號		權利範圍	
台北市松山區西松段三小段 692、693 地號等 2 筆土地		全部	
聲明事項:			
1. 「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理, 興建資金依工程進度專款專用。			
2. 信託存續期間: 自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效, 至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。			
3. 續建協助: 如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上, 賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時, 由受託機構提供續建協助, 惟不應被解釋為續建完工之保證, 相關之續建內容詳如信託契約書。			
4. 「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用, 不具有「完工保證」及「價金返還保證」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, 且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。			
5. 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賣方與受託機構, 並非存在於受託機構與承購戶, 承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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 [www.bop.com.tw]，查詢途徑為 [http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

6. 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
7. 賣方無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
 - (1) 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
 - (2) 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項（如受益權人會議準則），其效力及於買方。



受託機構：板信商業銀行股份有限公司

中 華 民 國 年 114. 5. 22 月 日