

日期：民國 年 月 日

房地買賣預定單

編號：121151

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：	
訂購內容及說明：		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

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

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金

(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

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

備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章	<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：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：
 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。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：德沐建設股份有限公司

法定代理人：陳丁任

茲為【德孚昀品】（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，經雙方同意訂定本房屋土地預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期及雙方權利義務之依據

買方向賣方購買本預售屋前，已將賣方所提供之本房屋土地預定買賣契約書於中華民國_____年____月____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

【買方簽章：_____】

賣方簽章：德沐建設股份有限公司

第二條 雙方權利義務之依據

- 一、賣方應確保廣告內容之真實性，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。
- 二、本預售屋文宣中，有關室內裝潢傢俱配置之展示與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。

【買方簽章：_____】

賣方簽章：德沐建設股份有限公司

簽 約 日 期 ： 中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

第一章 通則

第三條 土地、房屋、停車空間標示及基地說明

一、土地座落

(一)買方所購之不動產座落於台北市內湖區文德段二小段 461、462、463、464、475、476、477、478、481-2、482、494、495、496、497-1 地號等共 14 筆地號，面積共計 584 平方公尺（約 176.66 坪）。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)土地使用分區：第三種住宅區。

二、房屋座落

同前述土地內計劃興建地下三層、地上十一樓，經主管建築機關核准 112 年 5 月 5 日建造執照號碼為 112 建字第 0103 號如(附件一)。

買方承購【德孚昀品】編號_____戶_____樓房屋壹戶（以下簡稱本約），房屋平面圖影本如(附圖一)。

三、汽車停車位規格

(一) 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第_____層 平面式 機械式 其他____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高 210 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（約_____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，依比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二）。

(二)買方購買之汽車停車位共_____位 另含車道及其他必要空間 面積共計 33.51 平方公尺(約 10.13 坪)。本社區停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其汽車停車位之面積包括車位(格)數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積，買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位，且買方同意依登記當時之地政法令規定辦理本車位產權登記，該法令規定不影響本車位買賣契約書效力。

(三)買方所承購之汽車停車位，其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記，故不得單獨出售予非本社區區分所有權人。本社區停車空間面積 804.23 m²，本社區共有部分總面積計 1800.07 m²占停車空間共有部分總面積

44.67 %。

(四)買方購買之停車位屬自行增設停車位或獎勵增設停車位者，雙方無另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依本契約書約定為之。

四、本社區因建築法令規定及管理委員會所需留設安全梯、梯廳、管委會使用空間、垃圾處理室、水箱、雨水機房、電信室、消防泵室、消防水池、滯洪池、排氣管道、管道間、防空避難室兼停車空間、台電配電場所、電錶設置空間、發電機房、電梯機房等為買方所明確知悉並同意。

第四條 房屋、土地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方承購「德孚昀品」_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____ /10000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積1986.42平方公尺（約600.89坪）比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

本房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），

包含：1、專有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(1)主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(2)附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

包括：陽臺_____平方公尺（約_____坪）。

2、共有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第六條規定互為找補。

第五條 共有部分、總面積及面積分配比例計算

一、土地、房屋及汽車停車位面積包含之項目、計算方式如(附件二)說明所載。

二、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

三、為滿足持分總合為一，若有進位取捨情形時，以賣方計算之持分總表所載持分為準。

第六條 房屋、土地面積誤差及價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本約土地持分面積、房屋主建物或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，買方以找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以本合約第七條約定之土地、主建物、附屬建物、共有部份價款，除以各面積所計算之單價（不含車位價款及面積），無息於交屋時一次結算。
- 三、本約土地持分面積、房屋主建物或登記總面積如有誤差超過百分之三（含）以上者，買方得解除本契約；解約時賣方應將買方已繳之款項全數無息退還。

第二章 價金給付專章

第七條 房屋土地買賣總價款

- 一、本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 - (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。
 - 1、專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 - (1)主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 - (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 - 2、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 - (三)車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、前開價款不包括本契約第十八條之費用。
- 三、上開房屋及車位價款依法內含營業稅，亦不受物價波動而增減。
- 四、上開價款之各期付款方式詳如(附件三)。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列勾選該項處理：

■ 不動產開發信託（如附件四：不動產開發信託證明書影本）

一、本預售屋所辦理之履約保證方式為『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予『永豐商業銀行股份有限公司』執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

二、付款方式及受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料及相關查詢操作程序將於受託機構網頁、網址及相關程式建置完妥後記載於賣方收款通知書。

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、繳納各項稅費資金控管事宜。前開信託之受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託，但賣方未依約完工或交屋者，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，買方可持本買賣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，買方可持本買賣契約向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之_____公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款方式及逾期付款處理方式

一、買方同意除訂金、簽約金、及開工款外，應於賣方按本契約(附件三)「付款明細表」所完成之工程進度，依約支付該期工程款，其每期付款間隔日數應在二十日以上，買方並於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。如賣方未依工程進度付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之；買方所繳之各期期款均應存入賣方為本案位於永豐商業銀行股份有限公司分行所開立之預售款信託專戶。

專戶戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶

專戶帳號：121-018-0014777-2

- 二、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，買方應負給付遲延責任，自繳款通知書所載繳款截止日起算，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。
- 三、各期應繳款及遲延利息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳者，經賣方以存證信函或其他書面催繳通知，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條第二款違約規定辦理。但若經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共參層，總面積 1,800.07 m² (約 544.52 坪)，扣除第三條第三款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 804.23 m² (約 243.28 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。

第十條 貸款約定

本房屋土地預定買賣契約書之付款明細表(附件三)約定銀行貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(以下簡稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，以匯款或即期支票繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，並授權賣方於買方違約時填寫到期日(以本條為授權證明，故不另立授權書)提示兌領；賣方保證該本票係執行買方未繳款

項之取得外，不得移作其它用途，賣方應於買方已繳清該期款項並兌現後，於交屋同時將該商業本票無息返還買方。賣方於取得本戶契稅單時，應即通知買方於七日內繳交另半數未繳金額予賣方，逾期仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負給付遲延責任，自繳款通知書所載繳款截止日起算，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，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利之計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理本戶房地產權移轉登記予買方。

【買方簽章：_____】

二、辦理貸款

(一)委託貸款

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內(賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續)辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦理貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「三方撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書及授權賣方於買方違約時填寫到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)提示兌領之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該商業本票無息返還買方。
2. 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。
3. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
4. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，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：
 - A. 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。
 - B. 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；或雙方同意解除契約，賣方應無息退還買方已繳之各期款項。
 - (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：

指如因買方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事時，如係無法辦理貸款，為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理；如係核貸金額不足，買方應於接獲賣方通知之日起___日(不得少於三十日)內一次給付差額或經賣方同意分期給付其差額。

(二)自洽貸款

1. 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內(賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續)，向賣方提出申請，且須簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書及授權賣方於買方違約時填寫到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)提示兌領之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方始有配合辦理之義務，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該商業本票無息返還買方。
2. 賣方應於取得使用執照後，將房地必要資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內或本約建物第一次總登記完成後三十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」等其它自洽貸款所需撥付文件交予賣方，若買方未於期限內辦妥上述手續或交付貸款所需文件，每逾一日買方應加計依預定貸款金額計算萬分之二遲延利息予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，將貸款金額即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由。
5. 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(三)買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳

納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第八條辦理。

2. 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條第一款不辦貸款約定方式處理。
3. 買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方需於本契約使用執照核發後五日內以書面向賣方提出，否則為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一款不辦貸款約定處理。
4. 買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、撥款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一款不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方應於所有權移轉登記時全數預繳，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之程序。
6. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，於交屋同時將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
7. 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額(如買方為不貸款戶，則逕依本條第一款不辦理貸款之約定，於賣方通知繳款期限內繳納應繳價款)，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。
8. 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。

三、本約房屋土地產權如已移轉登記為買方名義，但賣方因買方因素以致未取得全部價金時，買

方同意授權賣方得以本約房屋土地為抵押物，設定以賣方為權利人之抵押權，本抵押權於賣方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由買方負擔。

本貸款約定之各條款經買方充份認知並經審閱無誤。【買方簽章 _____】

第三章 工程專章

第十一條 建材設備及其廠牌與規格

- 一、施工標準悉依臺北市政府都市發展局核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表(附件五)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、賣方保證本社區建築物之材料不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反**前三款**之情形，雙方同意依本契約**第二十五條**違約條款辦理。

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 113 年 2 月 9 日之前開工，民國 117 年 11 月 9 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。
 - (三)買方同意台電配電場、電信室、電表箱、發電機室、機房（供消防、電信使用）、消防水塔、自來水箱...等所有相關專屬事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合各相關公用事業單位核准圖說調整之；外水、外電、電信、瓦斯及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限約束。
- 二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，**雙方同意**依**第二十五條**違約約定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得以拒絕買方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、各戶室內防火區劃範圍(廚房、機電設備空間)、公共設施等不得要求變更。
- 二、建築設計變更之申請依下列各款為之：
 - (一)賣方書面通知買方期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。此項變更申請以壹次為限。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
 - (二)辦理變更時，買方需親自於賣方所提供工程變更圖說及相關單據上簽認，且不得有違建管法令等之規定，如須主關機關核准時，賣方應依規定申請之。
 - (三)買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力；買方如委託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。
 - (四)工程變更或選認事項如逾提出變更請求時間、買方無法簽認時，均依原圖說及賣方選定建材施工。
- 三、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳退除，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水表、電表、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。隔戶牆及樓地板不得拆除。
- 五、工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認，由賣方提出追加減帳，通知買方於十日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，為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，則於交屋時一併結清。若賣方無故未予結清，買方得於本房屋土地預定買賣契約書之付款明細表(附件三)約定之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 工程其他約定

- 一、為維護本社區整體之精緻格調，買方同意賣方對於各、園藝、景觀、地下室、梯廳、照明設施及庭園等設計保有修改權，而無須另行通知買方修改設計事宜，且買方對各項修改及變更為自始同意。
- 二、本社區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜；惟賣方需於確認因前述情況必需調整買方停車空間位置及編號時，需檢付相關證明文件通知買方變更內容，以維護買方權益。
- 三、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，於不影響買方專有部分之權益時，賣方得依相關法令或主管機關要求，進行變更設計，買方同意不提出任何主張。
- 四、本社區之供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置目的善加管理及維護，如因管線事業單位設計或賣方變更設計之需要而另行指定設置位置或要求增加設置時，買方絕無異議。
- 五、為提升本社區永續之價值且住戶日後修繕維護之便利，本社區室內管線之局部採明管配置，買方已明確知悉。
- 六、排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，不另施作天花板包覆，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。

【買方簽章：_____】

第四章 產權登記

第十五條 房地及車位所有權移轉登記及期限

- 一、本約房屋及土地所有權之移轉登記，賣方應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、買方於賣方申辦房地所有權移轉登記前應履行下列義務，否則賣方得拒絕辦理過戶，經書面催告後買方仍不履行：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。
 - (二)買方應於辦理所有權移轉登記時完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立各項取款文件及委託撥款文件（三方簽署完成），並應開立與付款明細表（附件三）銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方；不辦貸款或貸款金額不足者，應於賣方通知繳款期限繳清或補足該款項。
 - (三)本款第一目、第二目之費用，如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅金規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按本約已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之延誤或不協辦，致影響產權登記使賣方遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致(或造成)賣方權益受損者亦同。
- 五、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由買方簽訂代刻印章同意書（附件六）乙份，授權賣方使用。
- 六、賣方依本條約定，辦理移轉登記予買方後，買方保證依約履行各項義務，如違反合約規定或故意造成賣方權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償全部因此所受之損失。

第十六條 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；或其他中央主關機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）

主關機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十七條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時。就以上違約事項買方並需負責方因而所受之損害賠償責任

【買方簽章：_____】

第五章 稅規費暨相關費用專章

第十八條 稅規費暨其他費用負擔約定

一、買方應負擔項目

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，待地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費(含實價登錄費)、辦理貸款及抵押設定、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。
- (四)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。
- (五)應由買方繳交之稅規費，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記時全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- (六)買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠延遲申報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- (七)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方自通知交屋日後所發生之水、電費及管理維護費為應負擔項目，前開費用如下計算：

管理維護費：依房屋權狀坪數計算，地上一樓店舖每月每坪新台幣160（管理費金額）元整。地上二至十一樓住宅每月每坪新台幣160（管理費金額）元整。
汽車停車空間每月每位新台幣1,000元整。

1. 上述管理維護費用乃用以支付代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施之水費、電費、代理購置相關設備、及設備維護與耗材之費用...等)，該管理維護費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。
2. 社區修繕維護基金：依每戶應繳新台幣 元整維護費計算。

(八)天然瓦斯配管之管線費及相關費用依下列方式處理：

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 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。經買賣雙方協議由_____負擔。

二、賣方應負擔項目

(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔。但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

(三)建物所有權第一次登記相關費用。

(四)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。

(五)通知交屋日前所發生之水、電費及維護費。

(六)依公寓大廈管理條例相關規定提列專戶儲存之公共基金。

(七)天然瓦斯配管之管線費及相關費用依下列方式處理：

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 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。經買賣雙方協議由_____負擔。

【買方簽章：_____】

第六章 驗收、交付及保固專章

第十九條 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、電力及達成瓦斯配管（不含裝錶）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、驗收時賣方應提供修繕單予買方，就本契約所載之主建物及附屬建物之瑕疵或工程未盡事宜部分載明於修繕單上，由賣方於限期完成修繕，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，於完成修繕單上之瑕疵修繕並經雙方複驗合格後支付。第一款接通自來水、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第五章第十八條第一款第八目辦理。

第二十條 通知交屋期限及相關費用之約定

- 一、賣方應於領得使用執照起六個月內，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)買方須繳清各項款項及費用（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領取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、買方應於收到賣方之交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 三、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、規約草約或使用執照影本及賣方代繳稅規費等費用之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙；本契約書則無需返還。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝表費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方若未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時視同違約占用，賣方得逕行驅逐買方之占用，買方須負責占用行為造成之損害賠償及相關法律責任。
- 六、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第二十一條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由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本社區水電、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、使用維護手冊、廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。
- 三、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，並由賣方通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守社區住戶管理規約約定內容詳如(附件七)之規定。

第二十二條 保固期限及範圍

- 一、本契約保固自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時，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，賣方針對：
 - (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) 賣方負責保固十五年。
 - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚(石塑地板、木地板)、廚俱、衛浴、外牆飾材...等) 賣方負責保固一年。
 - (三)私有專用部分非涉及結構之防水(僅限陽露臺及浴室)、室內地壁磚，自買方完成交屋日起(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通知交屋日起)，賣方負責保固五年。
 - (四)非保固之範圍與責任：
 1. 耗材型相關配件之耗損(如：燈具本體、燈泡...等)。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 非賣方所配備之原始建材、設備或經買方自行修改致損壞或功能不正常者。
 5. 買方未依提貨廠商施工安裝之方式導致設備毀損故障或使用不當所造成之人為損壞。
- 二、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 三、本社區公共設備自移交管理委員會之日起，負責保固一年。
- 四、前一、三款期限過後，買方仍得依民法及其他相關法律主張權利。

第七章 違約專章

第二十三條 瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日___前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收已兌現價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約處罰

- 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」、「瑕疵擔保責任」之約定者，買方得解除本契約；解約時賣方除應退還買方已繳之房地價款外，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）之違約金予買方，但前開應賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、買方違反有關「付款方式及逾期付款處理方式」之規定，賣方得解除本契約；解約時賣方得沒收依房地總價款百分之_____（不得超過百分之十五）計算之金額，但前開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。
- 三、依前二款之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人。
- 四、依本條第一、二款之約定解除契約時，買賣雙方除得依本條約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償。

第八章 附 則

第二十六條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、買方應擔保本契約標的物之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）確實履行本契約。
- 三、若有前二款情形，買方之法定代理人或繼受人為買方之連帶債務人。

第二十七條 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（鑰匙等）有留置權，買方絕無異議。

第二十八條 基金運用

- 一、依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方應提列本社區公共基金（上述金額依使用執照核定內容為準）。
- 二、管理委員會應於「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 三、買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項；同時於賣方移交後，管理委員會或管理負責人應善盡專戶管理之責。

【買方簽章：_____】

第二十九條 實價登錄與個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、依法令規定，本契約之相關買賣資訊需辦理實價登錄申報，其應登錄內容，買方同意委由賣方地政士辦理，代辦手續費由買方負擔。
- 二、買方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報，如相關單位查獲申報不實，相關罰鍰概由買方自行繳付，與賣方無涉。

三、1.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。

2.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。

3.買方提供個人資料並同意授權賣方以臨櫃申辦、網路伺服器或其他非自動化之方式處理及利用賣方個人資料，並將其提供予下述相關單位：

- (1) 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
- (2) 業務及工程所需之施工單位。
- (3) 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
- (4) 辦理實價登錄申報之地政士。
- (5) 辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視等名義變更。
- (6) 執行社區管理事務之管理委員會及物業管理公司。
- (7) 依稅捐、建管、地政等政府機關要求賣方提示交易資訊。

買方得透過賣方服務專線向賣方請求查詢、閱覽、提供複本、補充、更正或停止蒐集、處理及利用個人資料，但依個資法或其他相關法令之規定，屬賣方為履行契約或執行業務所必需提供買方個人資料者，不在此限。

【買方簽章：_____】

第三十條 通知及送達

- 一、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，均應以書面按本約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或聯絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日為送達日期。
- 二、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，若不便採書面通知之通知方式，得另以電子信件、簡訊、通訊軟體等，於確認對方收受之條件下，代替書面通知之通知方式。

第三十一條 共同承購約定

- 一、本契約如有共同承購者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，並應指定一人（姓名：_____）為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示，以送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。
- 二、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第三十二條 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。

第三十三條 合意管轄法院

因本契約發生之消費涉訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，相關之附件及附圖亦視為本契約之一部分，由買賣雙方各執壹份為憑。買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)共計六十五頁，不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十五條 未盡事宜處理

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

附件：

附件一、建造執照影本

附件二、土地、房屋、及汽車停車位面積計算方式說明

附件三、付款明細表

附件四、不動產開發信託證明書影本

附件五、建材設備表

附件六、代刻印章同意書

附件七、社區住戶管理規約

附件八、個資蒐集告知事項暨同意書

附圖：

附圖一、房屋平面圖

附圖二、汽車停車空間平面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

法定代理人：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E - M A I L：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

通訊地址：

公司電話：

客服專線：

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司

法定代理人：張裕能

統一編號：09401499

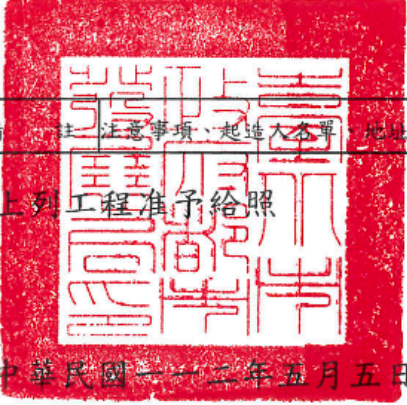
公司地址：台北市中山區民權東路三段4號4樓

公司電話：(02) 2517-5757

不動產經紀人：

銷售人員：

中 華 民 國 年 月 日

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0103號			
起造人姓名	德沐建設股份有限公司 負責人 陳丁任			住址	10487臺北市中山區南京東路三段65號10樓		
設計人姓名	秦國璋			事務所名稱	秦國璋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層40戶		
建築地點	地址	內湖區瑞陽里文德路22巷44弄130號 共10筆 詳見附表					
	地號	內湖區文德段二小段0461-0000號 共14筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	238.03m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	3540.58m ²			面積	其他	584.0m ²
發照日期	112年05月05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45個月內竣工		
工程造價	\$ 45,972,254 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	383.86	3.5	防空避難室兼停車空間共18筆(詳見附表)				
總計:						3540.58	m ²
備註: 注意事項、起造人本單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照  中華民國一一二年五月五日				局長 王玉芬			

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0103號

建築地點：內湖區瑞陽里文德路22巷44弄130號

內湖區瑞陽里文德路22巷44弄132號

內湖區瑞陽里文德路22巷44弄134號

內湖區瑞陽里文德路22巷44弄90號

內湖區瑞陽里文德路22巷64弄1號

內湖區瑞陽里文德路22巷44弄94號

內湖區瑞陽里文德路22巷62弄5號

內湖區瑞陽里文德路22巷62弄7號

內湖區瑞陽里文德路22巷62弄9號

內湖區瑞陽里文德路22巷44弄92號

地號：內湖區文德段二小段0461-0000號

內湖區文德段二小段0462-0000號

內湖區文德段二小段0463-0000號

內湖區文德段二小段0464-0000號

內湖區文德段二小段0475-0000號

內湖區文德段二小段0476-0000號

內湖區文德段二小段0477-0000號

內湖區文德段二小段0478-0000號

內湖區文德段二小段0481-0002號

內湖區文德段二小段0482-0000號

內湖區文德段二小段0494-0000號

內湖區文德段二小段0495-0000號

內湖區文德段二小段0496-0000號

內湖區文德段二小段0497-0001號

建築物概要：地下001層、面積：383.86㎡、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間

地下002層、面積：383.86㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

地下003層、面積：383.86㎡、高度：3.3M、用途：停車空間

地上001層、面積：220.33㎡、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(第19組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨、機車及其零件等出售或展示)(G3)店舖、管委會空間、梯間、門廳

地上002層、面積：210.27㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上003層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上004層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上005層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上006層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上007層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上008層、面積：210.42㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上009層、面積：201.5㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上010層、面積：201.5㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上011層、面積：163.93㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上011層夾層、面積：41.08㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(夾層)

突出物001層、面積：28.87㎡、高度：3.1M、用途：樓梯間、梯廳

突出物002層、面積：29.5㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、水箱

突出物003層、面積：29.5㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：水溝：長度99.69m

挖方：、高度11.95m、面積421.25㎡

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19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：《111》年《11》月《10》日（法令適用日期：111年11月10日）。
2. 建築地點：內湖區文德里。
3. 實設空地《345.97》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：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地技師。
7. 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊裝能》電機技師。



臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0103號

注意事項：

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，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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調調節工程者，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。
13. 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。
14. 升降機《1》部。
15. 升降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
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114.89平方公尺，屋頂平臺綠化面積為58.25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附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量46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 58.25 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金。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於公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 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，應於竣工勘驗前，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。放樣勘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. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
34. 基地坐落臺北航空站（轉接面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度97.74公尺，本案申請建築物絕對高度54.65公尺，尚無影響飛航安全。
35. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止或妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
36. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
37. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0103號

注意事項：

- 38.本案鄰地493地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
- 39.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 40.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 41.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、附屬空間等公共空間，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簷人行道防滑係數達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，建請參採上開規範辦理。
- 42.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中樑板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 43.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。
- 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 46.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。
- 47.停車空間繳納代金《12》部機車停車位，代金新台幣《1791444》元，應於申領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 48.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 49.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。
- 50.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111年09月13日北市都建字第1116030509號函核准重建計畫，其獎勵容積為519.03平方公尺、容積獎勵額度為39.5%在案；實際使用獎勵容積為519.03平方公尺，容積獎勵額度為39.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 51.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928,264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3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣2,784,792元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣2,784,792元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.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。
- 55.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。
- 56.第《11》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《60.07》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。
- 57.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。
- 58.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。
- 59.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。
- 60.(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。
- 61.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。
- 62.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

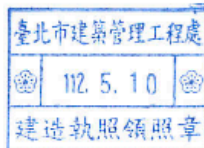


臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0103號

注意事項：

- (係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 63. 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。
 - 64. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
 - 65. 本案申請範圍毗鄰唯一合併畸零地文德段二小段493地號等1筆土地，請依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條辦理。
 - 66. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件二 土地、房屋、及汽車停車位面積計算方式說明

壹、土地持分面積計算方式說明如下：

一、當戶房屋土地持分面積

(一)本基地土地總面積共計 584平方公尺 (約176.66坪)。

(二)當戶房屋土地持分面積 = 基地總面積 × (依地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶專有面積 / 本社區全部房屋專有面積)。

★專有面積 = 主建物面積 + 附屬建物面積。

二、汽車停車空間土地持分面積本社區汽車停車空間無持分土地。依台北市政府地政局 108.11.1 日函文規定，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得車位專用權者，由於車位專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該車位約定專用部分分配基地權利範圍。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積

二、附屬建物面積：指陽台

三、專有面積：主建物面積及附屬建物面積

四、當戶共有面積：即各戶依第肆條計算而得之當戶共有面積

五、本社區房屋共有總面積包含樓層及項目詳如下列：

全區共有部分

管理委員會使用空間、門廳、樓梯、梯廳、梯間、走廊、消防水塔、水箱、水錶區、消防泵浦室、排風管道、管道、油箱、無障礙緊急昇降機、汽車昇降設備、電信室、電錶室、台電配電場、電梯機房、發電機房、緊急發電機房、緊急發電機自然進風管道、緊急發電機機械排風管道、不具獨立權狀之停車空間、車道、法定空地、垃圾回收中心等依法應列入共同使用部分之空間。

參、房屋及汽車停車位面積計算方式說明如下：

一、本社區專有部分總面積共計 1,986.42 平方公尺(約 600.89 坪)。

二、本社區共有部分總面積共計 1,800.07 平方公尺(約 544.52 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「 」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、汽車停車位持分面積：本社區地下層共計三層並設有 24個機械升降平面式汽車停車位登記面積為 33.51 平方公尺(約 10.13 坪)。

肆、房屋及停車空間依下列方式計算面積：

一、建築物之牆壁，以牆之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記(若地政法令變更無法辦理登記時，以本大樓竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。

四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以本大樓使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

五、共用部分之空間名稱及汽車停車位數量，以本社區核准之使用執照圖面為準。

五、上述各空間登記方式依地政機關登記規則為準。但為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

附件三 付款明細表

繳款名稱		繳款金額 (新台幣)	收款簽章	備註
期別	款別			
	訂金	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
1	B3F 底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
2	1F 底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
3	5F 底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
4	9F 底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
5	結構體完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
6	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
7	使照取得	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
	銀行交屋款	仟 佰 拾 萬 仟元整	中華民國 年 月 日 新台幣 拾 萬 仟元整	
	總價	仟 佰 拾 萬 仟元整		

不動產開發信託證明書及信託條款

緣德沐建設股份有限公司、德孚建設股份有限公司及韓■■■、彭■■■、朱■■■、邱■■■、陳■■■、陳■■■、陳■■■、徐■■■、王■■■、基耀建築開發股份有限公司（以下合稱賣方）就座落於台北市內湖區文德段二小段461、462、463、464、475、476、477、478、481-2、482、494、495、496、497-1地號等14筆土地土地（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）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國112年08月31日起陸續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」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，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僑馥建經。
- 二、賣方德孚建設股份有限公司及本開發案全體合建地主為台北市內湖區文德段二小段461地號等14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）之原所有權人，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 鍾道成
通訊地址：台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德沐建設股份有限公司（後續將變更為賣方德沐建設股份有限公司及賣方德孚建設股份有限公司共同並列起造人），因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥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，仍由賣方德沐建設股份有限公司及賣方德孚建設股份有限公司全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起 造 人：僑馥建築經理股份有限公司
代 表 人：彭慶
通訊地址：台北市內湖區港墘路200號2樓之1
連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案有續建機制，賣方德沐建設股份有限公司及德孚建設股份有限公司委託之續建機構為僑馥建經，由僑馥建經就本專案協助續建，惟經僑馥建經確認無法續建（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二十二條第一項第二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及僑馥建經，並同意永豐銀行及僑馥建經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

附件四 不動產開發信託說明書影本

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」、主管機關另有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行及僑建經應負保密之責任。

- 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；買方就其未受償部分，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循事項詳如附件二「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，買方應遵循之。
- 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：121-018-0014777-2，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，不負催討之義務或責任，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、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永豐銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十四、買方同意賣方王寶元、基耀建築開發股份有限公司因預售房地所取得之買方所繳價金得提供予賣方德沐建設股份有限公司及賣方德孚建設股份有限公司作為本開發案之興建資金。
- 十五、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。
- 十六、如有未盡事宜，悉依信託法、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。

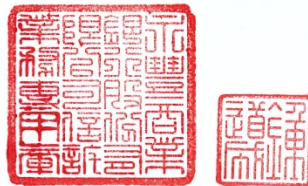
立證明書人

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 鍾道成

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓



第2頁，共5頁

附件四 不動產開發信託說明書影本

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 德沐建設股份有限公司 提供、其他_____。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)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、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本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)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

2. 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就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、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、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循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等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 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，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本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， 臺端得向本行請求停止蒐集。

(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，得向本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，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本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，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

附件四 不動產開發信託說明書影本

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、會議規範及其他應遵行事項，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三項所定之受益人，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 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「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內延期或續行集會，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件章。

第三章 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

附件四 不動產開發信託說明書影本

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、受益權人重複寄送有效之書面文件（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）表決票染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。
 - 七、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 其他應遵行事項

- 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令應通知之人。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。

附件五 建材設備表

【結構】

本大樓鋼筋混凝土構築取得危老獎勵新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，結構系統經專業結構技師設計及電腦精確計算，各層樓高度（即室內樓版面至上層樓版面之垂直高度）為：地上一樓高度為 4.2 公尺，地上二樓至十樓（含二樓但不含屋突層）以上集合住宅每層高度為 3.6 公尺，地上十一樓（含十一樓夾層但不含屋突層）高度為 6 公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。耐震系數達 0.288 G，並依台北市政府核准圖說施工，無論承重、抗壓、耐震、防火及防颱皆符合建築技術規則及 CNS 國家安全標準。

【建築外觀】

全案建築外觀特聘專業建築師精心規劃設計，立面外觀主要以石材搭配金屬飾板、丁掛磚或外牆磚或抿石子等不同材料做整體設計，規劃典雅精緻氣派之外觀。

【門廳、梯廳】

一、地上一樓門廳

(一)地上一樓社區門廳：由室內設計師整體設計，門廳入口大門採金屬鑲強化玻璃大門，配合建築物整體外觀，氣派典雅。

(二)地上一樓室內地坪採天然石材及進口石英磚；牆面採天然石材或進口石英磚或其他壁材並搭配裝修建材整體設計。

(三)地上一樓門廳平頂採整體造型耐燃天花板設計搭配照明燈具，並設置冷暖氣空調系統。

(四)入口門廳設置無線寬頻網路，設物業管理櫃台，並設置集中式信箱專區。

二、各層電梯間

地上二樓以上梯廳地坪、牆面採用進口石英磚、木作、金屬材料或高級磁磚等搭配其他裝修建材整體設計；平頂採耐燃天花板搭配照明。

三、地下層、屋頂層電梯廳

屋頂層電梯間地坪、牆面鋪設高級磁磚，搭配石英磚等其他裝修建材整體設計；平頂採耐燃天花板搭配照明。地下層電梯出入口搭配停車空間整體設計。

四、樓梯間

各樓層公共樓梯間踏步採用止滑磚，並搭配不鏽鋼或金屬烤漆或硬木扶手欄杆；牆面、平頂刷ICI 或 虹牌 等水泥漆，並設置照明燈具及樓層指示標識。

【門窗】

- 一、一樓店舖大門：採用不銹鋼玻璃門，並預留鐵捲門電源。
- 二、玄關門：二層以上住宅採用高級鑄鋁鋼木門，並搭配 BOSCH 或 維夫拉克 等品牌電子鎖。
- 三、室內門：二層以上住宅採用 日本大建 或 Panasonic 高級室內木門，設水平門鎖及門止。
- 四、鋁窗：二層以上住宅採用 三協立山、YKK 或 TOSTEM 等品牌氣密窗。
- 五、玻璃：二層以上住宅採用 6+6 mm 膠合 LOW-E 玻璃。
- 六、廁所門、衛浴門：一樓店舖及二層以上住宅採用 日本大建 或 Panasonic 高級室內木門加百葉及水平門鎖，搭配大理石或人造石門檻。
- 七、工作陽台門：二層以上住宅採用 三協立山、YKK 或 TOSTEM 等品牌落地橫拉窗或三合一通風門。
- 八、安全梯廳：採用金屬防火門。

【室內地坪】

- 一、一樓店舖：鋪設 一澤 或 北大欣 或 威爾斯 進口 60 x 60 cm 拋光石磚；廁所鋪設防滑地磚。
- 一、二樓以上住宅：各戶客廳、臥室、廚房及走道：鋪設 SPC 石塑地板 或 超耐磨木地板。
- 二、二樓以上住宅：各戶浴室施作防水塗佈，並鋪設 一澤 或 北大欣 或 威爾斯 進口 30 x 60 cm 防滑地磚。

【室內牆面】

- 一、全棟隔戶牆採用 RC 牆，室內隔間牆採用 輕質灌漿牆系統 或 輕質隔間系統。
- 二、店舖及二樓以上住宅：客廳、臥室面刷 ICI 或 虹牌 等乳膠漆塗料。
- 三、二樓以上住宅：廚房貼 30 x 60 cm 磁磚。
- 四、浴室：牆面貼 一澤 或 北大欣 或 威爾斯 進口 30 x 60 cm 壁磚。

【室內平頂】

- 一、一樓店舖：採明架礦纖天花板附燈具；廁所採用PVC企口天花板。
- 二、二樓以上住宅：客餐廳、臥室採批土研磨面刷ICI或虹牌等乳膠漆塗料。
- 三、二樓以上住宅：浴室採用PVC企口天花板。

【各戶陽台、露台】

- 一、二樓以上住宅：各戶工作陽台設置落水頭、水龍頭各壹只。
- 二、二樓以上住宅：各戶工作陽台裝設曬衣架並附設洗、烘衣機專用插座、洗衣機專用冷熱水龍頭、排水管及瓦斯之管線插座。並統一裝設照明燈具。
- 三、二樓以上住宅：地坪鋪設 15 x 45 cm木紋磚。
- 四、二樓以上住宅：工作陽台平頂裝設鋁企口天花板。

【衛浴設備】

- 一、一樓店舖：面盆採用 TOTO、Panasonic 或 KOHLER 等品牌配合空間整體設計採立柱式或壁掛式或嵌入式(搭配人造石檯面)與 Panasonic、hansgrohe、KOHLER 或 TOTO 等品牌單槍混合龍頭，附設明鏡、毛巾架及衛生紙架。
- 二、二樓以上住宅：面盆採用 TOTO、Panasonic 或 KOHLER 等品牌，配合空間整體設計採立柱式或壁掛式或嵌入式(搭配人造石檯面)與 Panasonic、hansgrohe、KOHLER 或 TOTO 等品牌龍頭，附設明鏡、毛巾架及衛生紙架。
- 三、一樓店舖馬桶：採用 Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌省水馬桶。
- 四、二樓以上住宅馬桶：主臥衛浴採用 Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌全自動免治馬桶。次浴室採用 Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌省水馬桶。
- 五、二樓以上住宅淋浴間：採用強化玻璃淋浴門，主臥衛浴採用 hansgrohe、Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌控溫淋浴龍頭。次浴室採用 hansgrohe、Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌淋浴龍頭。
- 六、一樓店舖排氣設計：採當層排氣設計；廁所附 Panasonic、KOHLER或 TOTO等品牌抽風機設備。
- 七、二樓以上住宅排氣設計：各戶採當層排氣設計；主浴室附 Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌多功能暖風機設備。次浴室採用 Panasonic、KOHLER 或 TOTO 等品牌抽風機設備。
- 八、一樓店舖廁所位置設置瞬熱式電能熱水器。

※各戶之衛浴設備實際配置依該戶衛浴平面配置圖為準。

【廚具設備】

- 一、一樓店舖茶水間：設置微型檯面（含水槽、人造石檯面及電磁爐）。
 - 二、二樓以上住宅廚具：採用 Panasonic 或 KOHLER 等品牌櫃體，依各戶平面整體設計配置。
 - 三、二樓以上住宅檯面：採用 美國杜邦石人造石檯面。
 - 四、二樓以上住宅水槽：採用不鏽鋼水槽搭配 KVK 或 KOHLER 或 Panasonic 等品牌之單槍伸縮式冷熱龍頭。
 - 五、二樓以上住宅插座：廚房設置一處專用插座，另於水槽下方設置一處插座。
 - 六、二樓以上住宅排油煙機、瓦斯爐：採用 林內 等品牌之隱藏式抽油煙機、雙口瓦斯爐。
 - 七、二樓以上住宅電器設備：坎入式烘碗機採用 林內 等品牌。
- ※各戶之廚具設備實際配置依該戶廚具平面配置圖為準。

【天然瓦斯】

瓦斯管由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，瓦斯表由買方於交屋後自行申請掛表及負擔相關費用。

【空調設備位置】

統一規劃各戶安裝位置、設置電源及排水，並預留室內穿樑套管、冷氣排水管、電源插座。

【電梯】

- 一、採用 崇友或台灣三菱或日立永大 或現代等品牌微電腦控制十七人份以上電梯 搭配 SHARP 空氣清淨機（電梯速度 105 M/MIN），車廂內部高度加高為 240 cm，氣派舒適。電梯配置位置及數量依建照核准圖為準。
- 二、車廂地坪鋪設石英磚整體設計。
- 三、車廂內裝設 24小時彩色 CCTV 監視系統直通管理櫃台，另裝設樓層管制感應讀卡系統及緊急對講設備，以維護乘客安全。

【電信設備】

- 一、電話、電視：一樓店舖室內設置電視及電話插座各一只。二樓以上住宅各戶客廳、主臥室均設置電視及電話插座各一只。
- 二、網際網路系統：社區統一裝置光纖到府(FTTH)，並於各戶客廳、臥室皆預留網路出線口。地上一樓門廳內公共設施區域設置無線網路設備。
- 三、收視天線：大樓屋頂統一設置數位電視共同天線(無線電視台)，統一預留有線電視引進管供

住戶申裝有線電視至各戶，有線電視申裝及接收費用由客戶自行負擔。

【電氣設備】

- 一、各戶採單相三線式 220V/110V 供電，每戶獨立電錶集中設置，另設公共電錶。
- 一、全區大公設電錶一只或多只，電費分攤方式依台電規定及竣工圖辦理。
- 二、各戶電線電纜採太平洋、華新麗華、宏泰等廠牌線材。
- 三、各戶採暗管配線，增加使用安全，電管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管或合格 CD 管，符合台電公司標準。
- 四、各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器，室內開關採大型面板。
- 五、各戶廚房、浴室之插座均設有漏電斷路器保護。六、屋突層設置避雷針設備。
- 七、一樓店舖室內預留分離式室內機排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。
- 八、二樓以上住宅客廳及臥室預留分離式室內機排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。
- 九、一樓戶外公區設置電動汽車充電設備設置一座，並於地下室各層停車位後側預留電動汽車之通電設備管路。線路佈設費用及充電設備由使用住戶自行負擔，電動車充電方式配合臺灣電力公司規定，日後因住戶使用超出規定須改為契約容量方式供電，相關費用由住戶負擔。若有相關異動將依臺灣電力公司公告進行變更。

【給排水設備】

- 一、每戶採間接供水均有獨立分錶，並設獨立開關；地上九至十一樓設置變頻式加壓馬達，低樓層設置減壓閥，各戶當層設置止水開關，方便日後維修。
- 二、冷水管採用不鏽鋼壓接管，熱水管採用不銹鋼壓接保溫管、浴廁區域採明管配置以利維修。
- 三、污水管及排水管均採用南亞、大洋之 PVC-DWV 發泡管。
- 四、給排水管道間水平及垂直向採雙向密封處理。
- 五、自來水經總表進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水表分送各戶使用。

【自動化管制系統】

一、停車場自動化

(一)停車場出入管制採用遙控器管制進出。

(二)停車場出入口設置 LED 交通號誌，地上一樓出入口設置燈號警示。

(三)地下一層至地下三層停車場內設置排氣通風系統(定時自動排風系統)，連接大樓安全監控系統，保持停車場內空氣流通。

二、住家自動化

(一)各戶設置彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全功能，該功能具有防盜、警報、求救及智慧鈴聲等多項功能。

(二)住戶大門設置磁簧偵測器連動保全系統。

(三)廚房設置瓦斯或溫度偵測器連結大樓防災監控系統。

三、大樓設備自動化系統

(一)緊急供電系統：設置緊急發電機組，於停電可自動發電，供應全棟自動消防系統、公共設施使用（如電梯、公共緊急照明、保全監控設備、污廢水排水泵浦），停電時提供各戶保全及戶內緊急電源插座，於停電時自動切換使用；管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保重要系統供電無虞。

(二)動力遠端監視：將泵浦、消防泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

(三)水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理櫃台迅速處理。

(四)燈光監控：外牆燈光採定時系統集中控制。

四、監視系統 CCTV

(一)於地上一樓門廳、電梯車廂、停車場出入口及地下層停車空間、屋頂平台加裝 CCTV 彩色攝影機，連接至數位錄影系統並直接顯像於管理櫃台。

(二)停車場及屋頂平台於定點設置緊急對講機連通管理櫃台。

(三)於管理櫃台統一架設數位式錄影監控設備，24小時監錄各攝影機影像並作完整記錄，保障社區人員進出安全。

五、安全警報自動化

- (一)地上一樓大門、電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入大樓人員。
- (二)地下室停車場內重點位置配置廣角攝影機，管理櫃台可經中央監控系統立即得知求救位置，迅速前往援助。
- (三)安全設備監視，火災受信總機、消防設備、消防各項泵浦連接監控系統，若異常可立即傳訊到管理櫃台。

【消防安全設備】

- 一、全棟火警受信系統採用高品質受信總機，可有效監視全棟火警受信狀況。
- 二、各樓層電梯間依消防相關法令檢討設置必要消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- 三、各梯間、機械室及地下停車場依規定設置滅火器設備、安全門燈及緊急照明燈，可供火警、停電時緊急使用。
- 四、依現行消防法規規定十一樓（含）以上住家設置明管自動灑水系統（實際設置規範依使用執照取得之消防法規為準），遇火警時可單獨啟動灑水系統（不另施作天花板包覆）。
- 。
- 五、停車場依消防相關法令規定檢討設置滅火設備，以達滅火功能。
- 六、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各住戶迅速避難減少傷害。
- 七、消防安全設備之檢討及設置概依台北市政府消防局審查核可圖說施工、並取得竣工核准文件。

【屋頂設施】

屋突一層平台空間設置綠化、休憩及曬衣空間，由建築師做整體規劃設計。

【地下室停車場、停車設備】

- 一、地下室設置停車空間，車輛進出採升降機械設備設計，停車場內附設防撞條、交通號誌。管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保停車設備安全無虞。
- 二、車道及停車空間地坪均採用 EPOXY 或其他耐磨建材搭配整體規劃設計。

【垃圾處理室】

本社區設置垃圾處理室，室內規劃垃圾分類、廚餘冷藏設備，地面鋪設磁磚，設置洗滌槽、水龍

頭及排水孔。

【屋頂避雷設備】

避雷設備系統涵蓋全棟之範圍及設置航空警示燈。

【屋頂】

全棟露台、平台採用防水膜責任施工，並加鋪止滑石英磚處理。

【特約事項】

- 一、以上所列建材及設備，若停產、停止進口、法令禁止使用，賣方得更換同級產品或更高級之產品。
- 二、為維護建築物整體外觀精緻之格調，賣方保有庭園景觀等修改權益，但有不損及買方之權益為原則。
- 三、大理石、實木等天然材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供參考。買方同意石材及磁磚應以施工當時所採購為準，賣方所提供參考之材料與完工現況若有部分差距，買方不得有任何主張或請求。
- 四、為維護大樓外觀整齊，禁止加設各式鐵窗或於陽台加窗。
- 五、本大樓各戶分離式冷氣之室外機按賣方指定位置設置。

附件六 代刻印章同意書

委 託 人： (以下簡稱買方)

受 託 人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【德孚昀品】房屋編號 _____ 戶 _____ 樓 車位編號 _____ 號，

雙方以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及使用，賣方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)本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、電信之申請或變更。
- 三、賣方不得將授權印章使用於前述事項以外之任何用途，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、立同意書人係於簽訂【德孚昀品】房屋土地預定買賣契約之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立 同 意 書 人

買 方：

法 定 代 理 人：

身 分 證 統 一 編 號：

賣 方：

法 定 代 理 人：

身 分 證 統 一 編 號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件七 社區住戶管理規約

【德孚昀品】社區（以下簡稱本社區）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

第一條 規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍如臺北市政府都市發展局 112 年 5 月 5 日核准之建造執照號碼為 112 建字第 0103 號中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡本社區）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及其分管約定

- 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：指編定獨立門牌號碼或所在地證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
 - (五)本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房屋土地預定買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。
- 二、本社區共用部分及其分管約定方式
 - (一)本社區大樓之屋頂突出物一至三層及屋頂平台空間，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
 - (二)本社區法定空地、地上一樓之梯廳、管委會使用空間、陽台、無障礙安全梯等空間等，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
 - (三)基地內退縮無遮簷人行道，須無償開放予本社區住戶及社區外一般大眾使用，不得約定予特定區分所有權人管理使用，由本社區管理委員會進行管理維護。
 - (四)本社區地上二至十一樓之當層梯廳，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。

- (五)本社區地上二、九及十一樓露台由各相鄰之住戶約定專用。非露台戶之買方同意拋棄對上述露台之使用、收益及排除他人干涉之權利，且不提出異議及主張任何使用權利。但該約定專用部分不得搭建任何違章設施或為違反法令之使用行為。於成立管理委員會時，同意無條件納入住戶管理公約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說影本轉交管理委員會附進規約中，買方絕無異議。
- (六)基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作，買方同意本社區之公共設施用電費用，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共用電費用分攤至各戶；公共設施用水費用，由管理委員會自我管理維護費用支付之。
- (七)本社區之外觀立面（含社區案名及企業形象標誌）、屋頂平台、公共設施等、除本規約另有約定外，本社區全部區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。
- (八)為維護本社區整體居住品質，設有洗窗機相關設備，若社區需使用該設備以維護清潔本社區，其全體所有權人須配合，不得拒絕。

三、本社區專有部分及其分管約定方式

- (一)為維護本社區整體居住環境，買方承諾不論所購買房屋之用途為何，皆不在本社區自行開設或另出租他人從事經營違背法律、公序良俗或嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀、宮壇...等），否則社區管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，並同意之後使用、租賃、買賣也切結遵守，明確告知繼受人、使用人。
- (二)為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備維護之需，賣方將設置空調主機位置統一位置規劃，買方同意此位置視同大樓外觀之一部份，其管理方式同本條第二款第七目管理約定。
- (三)地下一層之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難使用。
- (四)停車位不得售予非本公寓大廈之區分單位所有權人以外之第三人。

四、本條各條項分管約定，業經買受人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如有出售或讓與第三人等情事，應將本規約分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經大會決議：
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)本社區之重大修繕或改良。
 - (三)本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (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)本社區物業管理公司之選任、更換等事項。
 - (八)其他依法令須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、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。
- 六、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。
- 七、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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之專有部分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。
- 八、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。

- 九、區分所有權人會議討論事項，除本條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，再以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計過半數之同意行之。
- 十、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前項定額者，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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。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。
- 十一、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之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。
- 十二、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十三、會議紀錄應包括下列內容：
- (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。

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理委員會之會議紀錄、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理委員會負保管之責，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選任住戶為管理委員並組成管理委員會。

管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、設備委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、財務委員一名。

前項委員合計為五名，並設置備位委員一名，於管理委員會會議遇委員缺席時補任之。上列各管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議一次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之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。
- 三、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。
- 四、有關管理委員會之會議紀錄，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。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

第七條 管理委員會委員之資格及選任

- 一、管理委員共計五席、備位委員共計一名，應以下列方式選任：
 - (一)本社區共推選五席委員。
 - (二)依得票數最高票前五名為當選人，得票數第六高者為備位委員。
- 二、主任委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，副主委、財務委員、設備委員及備位委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。

- 三、主任委員、副主任委員、監察委員、設備委員、財務委員由管理委員互相推選之。
- 四、委員之任期，為期一年，主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員可連選得連任。
- 五、主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一)主任委員及監察委員喪失住戶資格者。
 - (二)管理委員喪失區分所有權人資格者。
- 六、管理委員出缺之遞補辦法：
 - (一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
 - (二)管理委員出缺時，由備位委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條 主任委員、監察委員、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、監察委員、財務委員及監察委員，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 管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務；主任委員平日負責物業管理公司、受聘物管人員職務之督導及考核。
- 三、設備委員；掌管社區水、電、瓦斯、電梯、消防、保全、公共設施等設備之點交、督導、巡檢及各項機電設備定期維護合約之執行、督導。

- 四、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 五、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 六、監察委員負責年度財務報表及各項憑證、帳冊移交監察，並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。
- 七、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、審核每月收支明細、使用償金等之收取、保管、運用、社區活動策劃與執行及支出等事務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員為無薪給榮譽職。

第十條 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議決之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫訂以下列收費標準收取：
 - (一)依各戶房屋權狀總坪數計算，住宅每月每坪新台幣160元整。
 - (二)平面式汽車停車空間每月每位新台幣1000元整。
- 三、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。
- 四、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，以未繳金額之年息百分之五計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，帳戶印鑑為會章乙枚、主任委員私章乙枚，會章由監察委員保管。

二、管理費用途如下：

- (一)委任管理服務公司、聘請管理維護人員之費用。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護、汰換費用或使用償金。
- (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)基地及共用部分等其他之經常性管理費用。
- (八)管理委員會動支非固定支出金額之權限:每月壹拾萬元以內:需經管理委員會會議半數以上並三人以上同意決議核可通過。壹拾萬元至伍拾萬元:管理委員會全部委員核可通過。伍拾萬元以上:需經區分所有權人會議通過。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，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。

第十五條 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，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第十六條 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，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，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為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

二、住戶有下列各款之情事，管理委員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，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前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，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十七條 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【德孚昀品】社區管理委員會決議之相關規章及規定。

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、不得隨地便溺、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、垃圾應確實分類，以利環保與清潔衛生。

七、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

八、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，或存放會散發刺鼻氣味之物料。

- 九、本社區所有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，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十、非經管理委員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應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十一、 禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、 搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十八條 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，均不得攜入社區，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、不得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員進入本社區販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、 不做妨害社會良好秩序行為。
- 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。
- 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、 管理委員會因維護、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。
- 十九、 依「公寓大廈管理條例」第八條修正案規定：公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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以保護幼童及老人安全。唯其防墜網設施需依照管理委員會規定之形式製作，且須向管理委員會提出申請始得安裝。

第十九條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、 本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向管理委員會或管理負責人查詢閱覽）後始准施工。
- 二、 考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施作，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
- 三、 裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 四、 為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票每戶新台幣貳拾萬元整。未繳交施工保證金或即期保證票者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- 五、 裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並配戴於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具使用昇降機，不得超重或超長，並維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
 - (五)建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。

- (六)裝潢施工期，每日收取施工清潔費新台幣貳佰元整，裝潢逾 90 天起每天壹仟元整，施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣壹仟元整，從保證金扣除。
- (七)施工時如因不慎損及供排水管線，或電力設備以及其它公共設施、設備，裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (八)於施工期間如有損壞公共設施、設備，經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (九)施工人員在本社區施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，違者罰款新台幣壹萬元整並自行清除。
- (十一) 每日施工時間，週一至週五上午八時至十二時、下午一時半至五時，例假日不得施工，以維住戶之安寧。

- 六、施工安全：承包商應自行負責其所屬有關工作人員之安全。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- 七、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 八、施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償責任。
- 九、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：
 - (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。
 - (二)雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- 十、本社區於成立管理委員會前，有關前開施工保證金及各項規定由德孚建設股份有限公司或其指定之管理負責人代為執行。

第二十條 其它事項

- 一、社區相關辦法、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，得授權管理委員會另定管理辦法及使用規則。
- 二、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理委員會登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約及其他各項規定。
- 四、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，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項

自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由德沐建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會（以下簡稱本會）或選任管理負責人後移交之。

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

【規約遵守人：_____】

中 華 民 國 年 月 日

附件八 個人資料之蒐集、處理及利用告知事項暨同意書

永豐商業銀行、德孚建設股份有限公司、德沐建設股份有限公司及甲桂林廣告股份有限公司(以下合稱蒐集公司) 為確保買方個人資料的隱私與權益保障，特依個人資料保護法(以下簡稱個資法)規定，在買方提供個人資料前，依法告知下列事項：

一、蒐集之目的：

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等，應依個人資料保護法規辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

二、蒐集之個人資料類別：

依前開特定目的，蒐集、處理、利用之個人資料，包括但不限於識別類、特徵類、社會情況、財務細節、商業資訊或其他等類別，例如姓名、行動電話、住家、辦公室電話號碼、E-mail、地址、身分證統一編號、性別、出生年月日或其他得以直接或間接識別您買方個人之資料。

【註 永豐商業銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

三、利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：特定目的之存續期間依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：蒐集公司。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法規定，買方就本人之個人資料得行使下列權利：

(一)查詢或閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理及利用。

(五)請求刪除。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

蒐集公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，買方可選擇不予提供個人資料或提供不完全，蒐集公司可能無法進行必要處理作業，致無法提供相關服務。

立同意書人(以下簡稱買方)經蒐集公司告知前揭所列事項，已充分瞭解蒐集公司蒐集、處理及利用買方資料之目的及用途等，並同意蒐集公司於上開告知事項範圍內，得蒐集、處理及利用買方之個人資料。

【買方簽章：_____】

目的外使用同意書

買方同意/不同意蒐集公司基於行銷、業務推廣之目的，於台灣地區利用買方之個人資料，以聯絡、寄送蒐集公司之相關商品、活動及優惠訊息、行銷分析與調查資料。

買方同意/不同意蒐集公司關係企業基於行銷、業務推廣之目的，於台灣地區利用買方之個人資料，以聯絡、寄送貴蒐集公司關係企業之相關商品、活動及優惠訊息、行銷分析與調查資料。

註：上述二項，買方可以選擇不同意提供上開個人資料做為本蒐集公司及本蒐集公司關係企業行銷、業務推廣目的之用，惟買方可能無法最即時獲取本蒐集公司之相關商品、活動及優惠訊息等相關資訊及服務。

【買方簽章：_____】

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 房屋平面圖

附圖二 汽車停車空間平面圖