房地買賣預定單(A式)

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)	建華城 建設股份有限公司	代銷公司		建案名稱	翠嶺2號
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。□現金　□支票　□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　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整
	土　地	面積：　坪		
車位	□ 平面　樓層第　層，編號第　號，共計　位 □ 機械　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

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		□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管	簽章	□委售:代銷公司 □自售:建設公司	專

房屋、土地 預定買賣契約書

立契約書人

買方：_____

賣方： 建華城建設股份有限公司

茲為「**翠嶺 2 號**」（以下簡稱本社區)房屋、土地買賣事宜，雙方訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條　契約審閱

本契約於中華民國_____年_____月_____日經本人(買方)攜回審閱_____日 （契約審閱期間至少五日）

本契約簽訂時已經買方逐條詳為審閱，並賣方詳為說明，買方已明瞭契約全部內容，買方將於後列空欄簽名表示確認。

買方簽章:_____

賣方簽章: 建華城 建設股份有限公司

第二條　賣方對廣告之義務

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：台北市北投區新民段三小段 72、74-6 地號等 2 筆土地內之建築基地，面積共計 358 平方公尺(108.3 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：同前述基地內「翠嶺 2 號」第_____樓壹戶核准之該戶(房屋平面圖如附件六)。

本案為台北市政府都市發展局 112 年 2 月 1 日核准 112 建字第 017 號之建造執

造(建造執照如附件十一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一） 買方購買之停車位屬☑法定停車位□自設停車位□獎勵增設停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，為地上 壹 層平面式車位，該停車位無獨立權狀，編號第____號車位____個，其車位規格為

□ 長 2.5 公尺、寬 5.5 公尺、高 公尺

□ 長 3.5 公尺、寬 6.0 公尺、高 公尺（無障礙停車位含上下車不便車道)。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)
(詳附件(六之二)買賣車位位置圖)

（二） 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(三)款之比例計算之。

（三） 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積比例。計算方式如下：停車位空間面積_____平方公尺 / 共有部分總面積 424.7 平方公尺=_____%(比例)。

（四） **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。**

（五） 停車位編號 1 號(法定停車位)及 2 號(法定停車位)，目前規劃為戶外法定空地停車位，該 2 個車位已編配停車位公設持分，該 2 個停車位由購買各該停車位戶別之登記所有權人約定專用。

買方簽章已表示確認：

第四條　房屋、土地出售面積及計算標準

一、土地面積:

買方購買「翠嶺2號」 壹 戶，其土地持分面積共計59.67平方公尺(18.05坪)，應有權利範圍為16667/100000，計算方式係以專有部分面積103.51平方公尺(31.31坪)占區分所有全部專有部分總面積621.06平方公尺(187.87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。本社區之土地為本社區全體所有權人共同持分使用，買方不得私自佔為己有(另有約定專有者除外)。

二、房屋面積:

本房屋面積共計159.32平方公尺(48.19坪)計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，包含：

（一） 專有部分，面積總計 103.51平方公尺（31.31坪）

1. 主建物面積計　　93.23　　平方公尺（28.20坪）。
2. 附屬建物面積　　10.28　　平方公尺（ 3.11坪）。
   ■包括陽臺10.28平方公尺(3.11坪)。

（二） 共有部分面積計　55.81　　平方公尺（16.88坪）。

（三） 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 58.51 %。

三、前二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

一、 本房屋共有部分項目包含☑不具獨立權狀之停車空間、☑門廳、☑走道、☑樓梯間、☑電梯間、☑電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、☑水箱、☑蓄水池、□儲藏室、☑防空避難室（未兼作停車使用）、☑屋頂突出物、□健身房、□交誼室、☑管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_中控室、電信機房_）。

二、「翠嶺2號」共有部分總面積計 424.7 平方公尺（128.47坪）；專有部分總面積計 621.06 平方公尺（187.87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「翠嶺2號」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條　房屋、土地面積誤差及其價款找補

一、 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、 依第四條計算之主建物、土地面積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，買方只找補以百分之二為限(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、 前款之土地面積、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　本買賣契約總價款

本買賣契約總價款合計新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整

一、 土地價款：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

二、 房屋價款：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

（一） 專有部分：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

1. 主建物部分：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

2. 附屬建物陽台：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

（二） 共有部分：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

三、 車位價款：新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬 元整。

第七條之一　履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

□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 上海商業儲蓄銀行 （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爲買方管理信託財產，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。加入本協定之〇〇公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條之二　履約保證機制

本預售屋由賣方特委由金融機構提供價金信託管理服務及資金專戶控管：

自本約簽訂日起，買方所繳價款(但不包括銀行貸款及交屋款)，均繳入賣方受託人指定之專戶：

銀行：(　　)上海商業儲蓄銀行三民分行

帳號：_____-_____-_____-_____

戶名：上海商業儲蓄銀行股份有限公司受託信託財產專戶

為保障買方所繳納之價款不被挪移他用，由受託人控管該帳戶之款項，並限定可動支項目如下：信託專戶中，應依信託契約專款專用，於信託存續期間不得供作其他用途；興建資金款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發(本專案工程營建費用及興建開發相關費用)及償還建華城建設對融資銀行於本專案所負之融資債務外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。

第八條　付款條件

買賣應依附件(一)「房屋、土地分期繳款明細表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知之期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程**全部**完工時一次支付之。

第九條　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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、 買方同意有關本約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

✶買方確認及同意簽名：

第十條　地下層及地上一層、屋頂及法定空地之使用方法及權屬

一、地下層及地上一層停車位

本契約地下層總面積 122.02 平方公尺（36.91 坪）及地上一層，總面積 117.20 平方公尺（35.45 坪），扣除第五條所列地上一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 89.84 平方公尺(27.18 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、約定專用

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。

(一)依本約約定，買方即為所有權登記人(即區分所有權人)，本條約定專用視為共有人間對共有部分之約定專用分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或接手任何人〈含承租人、借用人等〉，本約定專用分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本約定專用分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

本條分管特約買方同意將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，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本分管特約者，其修改或變更須對權益受損者負賠償責任。

(二)停車位編號1號及2號，為戶外法定空地停車位，已編配車公持分，該 2 個停車位日後由購買該停車位戶別之登記所有權人約定專用。【詳如附件（六之二)買賣車位位置圖及附件(七)所示】

買方就本條約定專用同意簽名：

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(如附件五)之建材設備表施工，另除經買方同意、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、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、 賣方因法令變更，得依實際情形變更設計。

六、 本建築物之蓄水池、瓦斯管、消防管、污水管、電信室、自來水管及一切管道出風口、逃生孔、逃生設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。上述設施電力公司、自來水廠、瓦斯公司、電信局、政府相關機關等正式設計另指定位置及增設時，買方同意裝置，並不得請求任何補償要求。

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 112 年 11 月 27 日之前開工，民國 115 年 12 月 25 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一） 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二） 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條　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。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方於限期內完成修繕；<u>買方有權於自備款中保留房地總價百分之五作為交屋保留款</u>，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付，**該部分瑕疵或未**

盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋款做同時履行抗辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。

二、 第一項接通自來水、電力之管線及其相關費用(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)由賣方負責；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。

三、 石材及木質地板為天然產品，其紋路及色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

四、 買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，經賣方再以存證信函或其他書面通知後七日內仍未配合驗屋時，賣方不負保管責任。

第十四條　房屋、土地所有權移轉登記及期限

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、 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、 房屋、土地所有權移轉應依本契約所載之買方為登記名義人，非經賣方同意

並依本契約第二十條約定辦理，不得更換他人。本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅由買方自行負擔。本契約所付之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

五、 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，應繳清房屋、土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二） 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方(包含銀行貸款)。賣方取得貸款款項於交屋時應將擔保本票返還買方。

（三） 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、 第一款、第二款之辦理事項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。

七、 本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

第十五條　通知交屋期限

一、 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

（一） 賣方如遲延完工，賣方付清因延遲完工所應付之延遲利息於買方。

（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(含變更設計增加之工程款、依約應付稅費及交屋保留款)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、廠商名冊、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，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還(若買方於交屋時尚有款項未繳清者，則不予交付權狀正本)。

三、 買方應於收到交屋通知日起_____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。

四、 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、 社區公共基金以每戶新台幣 貳萬 元整、管理費以每坪新台幣 玖拾 元整、汽車停車位管理費以每個新台幣 陸佰 元整、機車停車位管理費以每個新台幣 壹佰 元整計算，俟管理委員會成立及公共設施移交完成後，由買方按月繳付共有部分管理費。

六、 賣方應依公寓大廈管理條例施行細則提列公共基金存入市政府公庫，俟管理委員會成立後由管理委員會向市政府申領。

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、 賣方於完成管委會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防設施及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機

關派員會同見證雙方已否移交。

三、 自點交完成之日起，由管理人自行負責公共設施之管理、維護及保養。賣方並自該日起負責公共設施保固一年。

四、 本社區之門廳出入口大門、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得無償共同使用。買方(含管理人)不得藉任何理由禁止通行與使用。且賣方亦應於銷售完畢後回復原狀。

第十七條　保固期及範圍

一、 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，非涉及結構防水部份負責保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

但以下事項不列入保固範圍內：

（一）買方增加或改建部分。

（二）因裝潢拆除隔音或原有設備或水電系統，而導致破壞房屋使用功能　或減損前述設備系統之功能者。

（三）擅自於樑柱、外牆或樓板或拆除或開孔導致房屋結構或裝修龜裂、破壞、漏水者。

（四）使用不當、故意破壞或未善盡各項設備專業定期維護保養者。

（五）各項排水系統於交屋時經測試正常後，若因使用、維護不當或裝潢破壞排水機能，導致排水不良或其他損傷者。

（六）天災或人力不可抗力之因素，導致房屋受損者。

（七）花、草、樹木、玻璃製品(玻璃、燈泡、燈照)、蓄電池等消耗品。

（八）賣方贈送物品或定著物。

二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條　貸款約定

一、 第七條契約總價內之銀行貸款新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。實際貸款條件，以政府法令或金融機構貸款政策為準。應於簽立本約同時，另書立「委辦貸款契約書」(如附件二)及出具「直接撥款或授權取款同意書」（如附件三)交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方通知辦妥一切手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，辦理貸款期間買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意承貸金融機構得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，其差額依下列各款處理：

（一） 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。

（二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契

約。

（三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天_(不得少於三十天)內一次給付其差額款項或經賣方同意分期給付差額。

三、 買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依左列約定辦理：

（一） 指定辦理貸款之金融機構限於台北市設有分行或辦事處者。

（二）相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

（三）應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋、土地所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

（四）賣方除第十一條第二款、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，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，依本約 「房屋、土地分期繳款明細表」中產權移轉完成(銀行貸款)款項下之金額予賣方，逾期依本約第九條約定辦理。

（五）買方少貸或實際獲貸之差額，依本契約書第十八條約定辦理。

四、 如買方不辦貸款或或部分金額不貸款，買方應於辦理產權移轉用印時開立相當於減少或不辦貸款金額本票，並按賣方通知之時間，將減少或不辦貸款金額之款項匯入賣方於上海商業銀行開立之信託專戶，俟完成產權移轉後，再由信託業者將該相當於不辦貸款之金額撥付與賣方。

五、 有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款，買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第九條約定辦理。賣方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中止撥付貸款金額予賣方。

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。

第十九條　貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，賣方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，買方不得任何理由拒絕撥付貸款予賣方。

第二十條　房地轉讓條件

一、　買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、　符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、　前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條　房屋稅、地價稅之分擔比例

一、　房屋稅以賣方通知書所記載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法訂稅率及年度月份比例分算稅額，房屋稅於申報移轉時稅捐機關會隨移轉申報日期開立房屋稅單繳納。(稅捐機關如有另行規定公告，則從之辦理)。

二、　地價稅以賣方通知書所記載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

第二十二條　稅費負擔之約定

一、 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全 額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、 如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論繳納義務人名義為何，均由買方負擔。

六、 以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

第二十三條　賣方之瑕疵擔保責任

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。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　違約之處理

一、 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解

除契約。

三、 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、 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無息退還買方。

第二十四之一條　個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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

第二十五條　契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十六條　買賣權益特約條款

一、 雙方通訊地址以本契約記載為準，如有變更應即時以書面掛號通知對方，否則因此無法送達或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

二、 電信設施、網路接線箱、供電設備、電桿及其他不可或缺設備之位置，悉依

設計技師及主管機關核定位置裝設，雙方均同意此項核定及裝設，絕不得請求對方任何補償或為異議之主張，買方並同意按其設置目的，善加管理及維護。

三、 買賣雙方於簽約後不受產權名義人之變更，而喪失買賣契約及所簽署文件等之效力。

第二十七條　委刻印章同意書

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約同時書立「委刻印章同意書」(如附件四)，以作為本房屋及土地之：(一)辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記；(二)依本約約定所有權過戶返還賣方；(三)水、電、電信之申請或過戶更名；(四)其他依據本約應由買方用印或申請者，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十八條　合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條　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。

第三十條 契約審閱及分存

一、 本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說辭或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。

二、 本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

立契約書人

買方：

（聯名買方指定　　代受通知及繳款條之送達）

國民身分證統一編號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣方： 建華城建設股份有限公司

法定代理人： 蘇黃明珠

公司統一編號： 97446886

公司電話： (02)-2898-3388

公司地址：台北市忠孝東路四段 162 號 7F

通訊處：台北市北投區珠海路 161 巷 15 號 1 樓

不動產經紀業：

負責人：

公司統一編號：

公司電話：

公司地址：

不動產經紀人：

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件：

一、 房屋、土地分期繳款明細表。

二、 委辦貸款契約書。

三、 直接撥款或授權取款同意書。

四、 委刻印章同意書。

五、 建材及設備說明

六、 房屋平面圖。

七、 共有房屋、土地約定專用分管協議書及圖面。

八、 美化約定書。

九、 住戶規約。

十、 預售屋價金信託契約書。

十一、 建照執照影本。

附件(一)　房屋、土地分期繳款明細表

期　別	房　屋　土　地　款
訂　金	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
簽　約　金	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
開　工　款	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
結構體完成	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
申請使照	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
產權移轉完成 (銀行貸款)	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
交　屋　款	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
總　價　款	新台幣　仟　佰　拾　萬元整

附件(二)　委辦貸款契約書

立契約書人　　(以下簡稱買方)茲因訂購建華城建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)所興建「**翠嶺 2 號社區**」第　　樓 房屋乙戶(含汽車停車位)，特以上開房地所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如左：

一、 買方委託賣方代為申請貸款所需資料，並向金融機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款，以繳付本約買賣房屋、土地分期繳款表中銀行貸款項目之價款。

二、 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。

三、 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。

四、 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方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直接向金融機構領取；或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

五、 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本契約中預定銀行貸款金額)，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現或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

六、 本貸款為應繳價款之一部份，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，經賣方或其指定之地政士通知後視同不辦理貸款，應依房屋、土地買賣契約書貸款約定條件第十八條第四項約定辦理。

七、 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、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。

八、 由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，先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，買賣雙方同意於地政士完成抵押設定登記程序，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，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，買方不得任何理由拒絕撥付貸款予賣方。違反本契約書約定，賣方得依據預定房屋、土地預定買賣契約書之相關約定處理。

九、 倘買方要求自行辦理貸款者，需由承辦貸款銀行出具撥款入賣方指定銀行帳戶之承諾書，或買方同意將承辦貸款銀行開立帳戶之存摺及銀行貸款同額之取條用印後交賣方於銀行撥款後逕行提領作為給賣方之銀行貸款，買方並另立切結書保證賣方如期取得貸款。

十、 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所指定之房屋、土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人：

身分證字號：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件(三)　直接撥款或授權取款同意書

做虛線可撕下

……

直接撥款或授權取款同意書

本人於現有資金不足之下，為向建華城建設股份有限公司購買後列不動產，業經建華城建設股份有限公司同意於買賣價金尚未付清前「且無其他物保之下」，先行將後列不動產所有權過戶予本人並設定抵押權予　上海商業儲蓄銀行　貴行，俾供向　上海商業儲蓄銀行　貴行申貸貸款以抵償該等不動產買賣價金，茲為確保建華城建設股份有限公司於後列不動產所有權過戶予本人並設定抵押權予貴行後，能立即、直接並確實取得該不動產買賣價金其中之新台幣　　仟　　佰　　拾　萬　　仟元整，以符合誠信對待及風險公平分擔，特立此同意書，由建華城建設股份有限公司轉交予貴行存查：

一、不動產標示：

建物：座落於台北市北投區新民段三小段 72、74-6 地號土地內興建之「翠嶺 2 號」社區第　　樓(內含地上一樓　　號停車位)。

土地：座落於台北市北投區新民段三小段 72、74-6 地號之持分土地。

二、本人同意並委託貴行下列事項：

前開不動產所有權過戶予本人並設定抵押權予　上海商業儲蓄銀行　貴行之同時(以地政機關登記完成為準)，貴行無須通知本人，得立即直接將貸款金額其中之新台幣　　仟　　佰　　拾　　萬　　仟元整撥付至建華城建設股份有限公司之 上海商業儲蓄銀行 三民 分行帳戶中以抵充房屋買賣價款。(若貴行無配合直接撥款予房屋出賣人，亦請無須通知本人直接撥款至本人帳戶，本人並無條件同意將貴行之撥款帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付並授權建華城建設股份有限公司以領取款項抵充房地、車位買賣價款。)

三、由於本項貸款乃建華城建設股份有限公司在本人買賣價金尚未付清前(且無其它擔保物擔保之下)，先行將後列不動產所有權過戶予本人並設定抵押權予貴

行，俾供向貴行申貸貸款以抵償該等不動產買賣價金，在未領得貸款金額以抵償價金前，顯然不當承擔過多之風險；又建華城建設股份有限公司對於上開貸款之直接核撥或授權領取，有直接利益關係；故除經本人具體提出客觀證據證明前揭不動產有**除有違反第 11 條第 2** 款、**第 3** 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**，不得以任何方式通知貴行暫停、終止、變更或撤銷前揭之撥款方式與金額(縱有通知，亦視為無效)，亦不得於撥款前向貴行索取抵押設定塗銷同意書，且不得對於貴行依據前揭選定方案之作業，主張任何違約或侵權等損害賠償。

此致

上海商業儲蓄銀行 三民分行

（本授權書之對象銀行授權由建華城建設股份有限公司於本人完成對保後代為填寫該對保銀行）

立同意書人：

身分證字號：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件(四)　委刻印章同意書

委託人：　　（以下簡稱買方）

立同意書人

受託人：建華城建設股份有限公司　（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之『翠嶺2號社區』第　　樓房屋乙棟(含停車位)及該建築基地應有部分(土地持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、本同意書依據買賣雙方簽訂之『房屋、土地預定買賣契約書』第二十七條規定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

（一）本戶房地產權移轉登記之相關申辦(含報稅申請或撤件、產權移轉契約書用印、抵押權設定契約書、銀行對保書類、成屋分戶實價登錄及其登記申請或撤件等)。

（二）為完成前款目的申領地政、戶籍謄本或其他行政機關之文件。

（三）賣方依約辦理本戶房地產權過戶及返還登記之相關申辦。

（四）其他依據本約應由買方用印或申請者。

（五）水、電、電信之申請或過戶更名。

四、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。

五、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意書在買方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第三條使用時之異議，否則一概視為無效。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三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。

立同意書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件(五)　建材設備

◆結構

本大樓結構經由結構技師及電腦精確計算，符合耐震級數五級，全部基礎、柱、樑、樓板皆依台北市政府都發局核定圖樣施工，為永久性鋼筋混凝土結構，具防水、防火、防颱、耐震、承重、抗壓等最佳特性，已達最佳耐震效果。

◆外觀、花園、公共設施

全棟經名設計師精心設計，造型典雅氣派，名門住家典範，社區大門入口處設置門禁系統，可觀看社區大門，確實掌握訪客影像，提高居住生活安全。

本建物於外牆適當位置設置案名及 LOGO 字樣，以彰顯本案價值。

◆電梯

電梯採用日立永大電梯 13 人份 1 台，電梯門框、門扇、車廂內板採彩色鋼板與扶手，並附有紅外線及機械式防夾等功能，於電梯梯廂內設有緊急求助對講系統。

◆門窗

1. 各戶玄關門外飾材採用造型鑄鋁板，門鎖採用五合一電子鎖。門框採用不鏽鋼或石材門檻，配備重力鉸練。
2. 所有鋁窗採用力霸廠牌之氣密窗。
3. 各戶門窗玻璃採用 10mm 強化玻璃。

◆內裝

1.地坪：

（1）客廳、餐廳、臥室舖設拋光石英磚(60x60 或 80x80cm)。

（2）廚房、浴室舖設 30 x30 cm 止滑磚。

（3）前後陽台施作防水處理，並鋪貼 15x15cm 止滑磚。

2.內牆：

（1）全室油漆採用虹牌或青葉水性水泥漆塗料。

（2）廚房、浴室牆面採用 30x 60 cm 磁磚。

3.平頂：

（1）全室油漆採用虹牌或青葉水性水泥漆塗料。

（2）廚房、浴廁天花板採矽酸鈣板。

◆ 陽台

1. 陽台設水龍頭二個，並每戶裝設實用洗衣機專用插座;附裝洗衣機專用排水管、不鏽鋼手搖式曬衣架。

◆衛浴

1.採用日本 TOTO 衛浴設備。每戶之馬桶配 TOTO 馬桶。

2.衛浴面盆櫃，淋浴間設置淋浴拉門。

3.配件:搭配冷熱水混合龍頭，明鏡(依圖面及現場施作為準)、置物毛巾架配件;裝設電源插座組。

4.全衛浴設置 TOTO 暖風機，以維持通風乾燥。

◆ 廚具

採用林內或櫻花整體廚具(含上櫃)，人造石檯面及門板廚具，含抽油煙機、雙口瓦斯爐及烘碗機、多功能掛勾配件，單槍冷熱不銹鋼混合水龍頭，並加裝瓦斯偵測器，以維護住戶安全。

◆屋頂

底層施作 PU 防水，面層抿石子處理。

◆電氣設備

1. 電器規格:依照電力公司標準設計，各住戶採用單相三線 220V/110V。

2. 電管電線規格:所有配管採用南亞、大洋正字標記 PVC 管符合 CNS 標記之 CD 管。電線採用太平洋、華新麗華、華榮電線電纜。

3. 室內開關箱:採用無熔絲開關，浴廁配置漏電斷路器，安全耐用。

4. 室內開關採用大型面板並附夜間指示燈。

5. 客廳、主臥室設置雙迴路開關。

6. 室內燈具由客戶自行安裝。

◆電視電話設備

1. 各戶客廳、臥室預留網路出線口。待住戶選定系統業者後，主機安裝費用及連線月租費由客戶負擔。(ADSL 由住戶自行申請及付費)

2. 預留第四台有線電視線路。

3. 客廳、各臥室均設電視出線口。

4. 客廳、各臥室均附電話出線口。

5. 客廳、各臥室均設網路出線口。

◆空調設備

各戶統一預留分離式冷氣供電系統及預留穿樑孔(不含機器設備)，並預留主機位置，方便住戶將來安裝使用。

◆給水排水設備

1. 採間接供水方式，除總錶外，各戶均有獨立水錶。
2. 地下室及屋頂水箱經防水處理後貼磁磚，確保用水清潔及易於保養清洗。
3. 熱水管採用高級被覆不鏽鋼管，冷水管採用不銹鋼管及排水管採 PVC 管。

◆停車設備

1. 地上 1F 停車場，於車道出入口設置遙控雙開大門及安全警示燈，廣角反射鏡，確保安全。

◆消防安全措施

1. 本大樓依消防審核圖面設備設之。
2. 緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭以供緊急廣播用。
3. 標示系統：依圖審設有指示燈、安全門燈及緊急照明燈，以供停電及火警時緊急照明及逃生使用，確保安全。
4. 屋頂設置避雷針，安全無慮。

◆天然瓦斯

天然瓦斯外管由本公司統一代理申請，費用由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案買賣雙方議定由_____負擔。買方簽章：_____。

◆其他

本公司保證絕無使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂材料之情事。

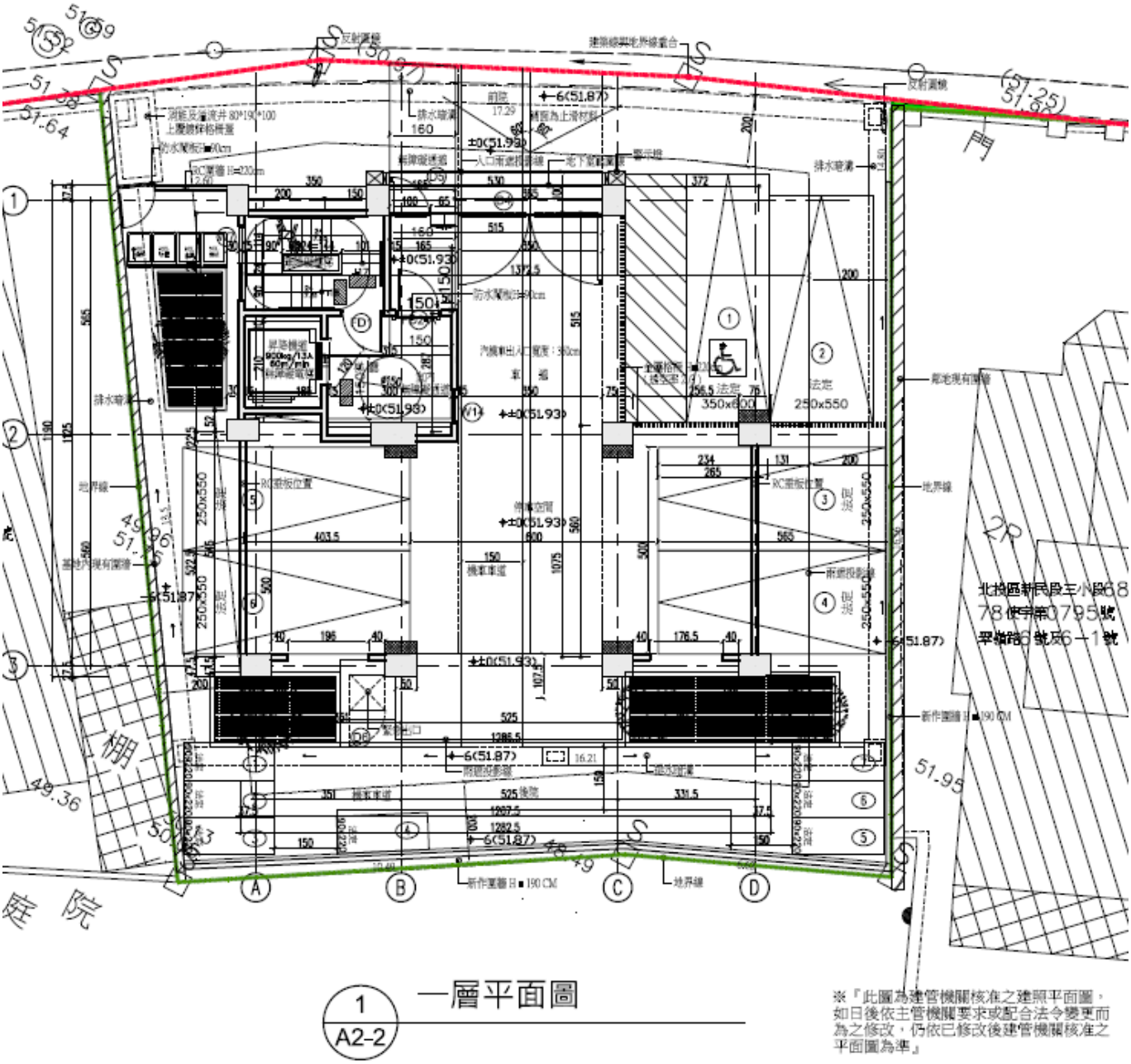
◆特約事項

1. 本公司負責依設計圖隔間，僅提供廚具及衛浴設備，但不含傢俱及室內燈具。故買方知悉無法針對室內進行客變事宜。
2. 相關申請、設定及使用費用，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費(客戶負擔)。
3. 以上建材設備由賣方就上述規格擇定後統一採購，若因法令禁止使用、停產，賣方得使用同級品代替之。
4. 本社區大樓內外之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差或誤差，乃屬正常之現象，不得視為瑕疵處理。

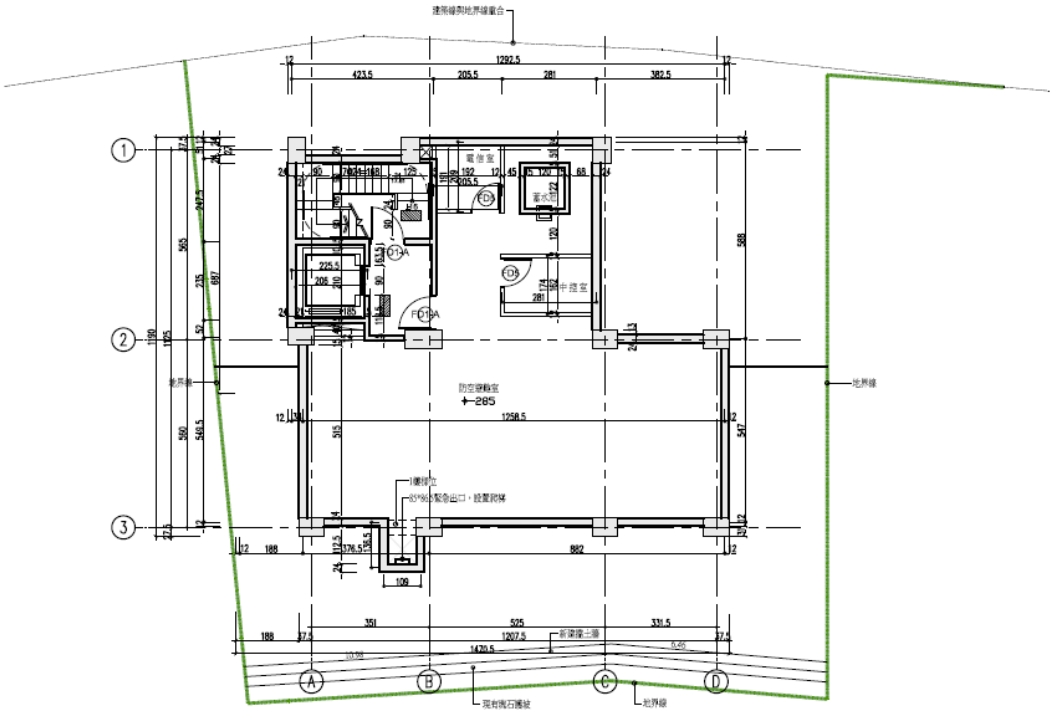
附件(六) 房屋平面圖

(六之一)買賣房屋平面圖

(六之二)買賣車位位置圖

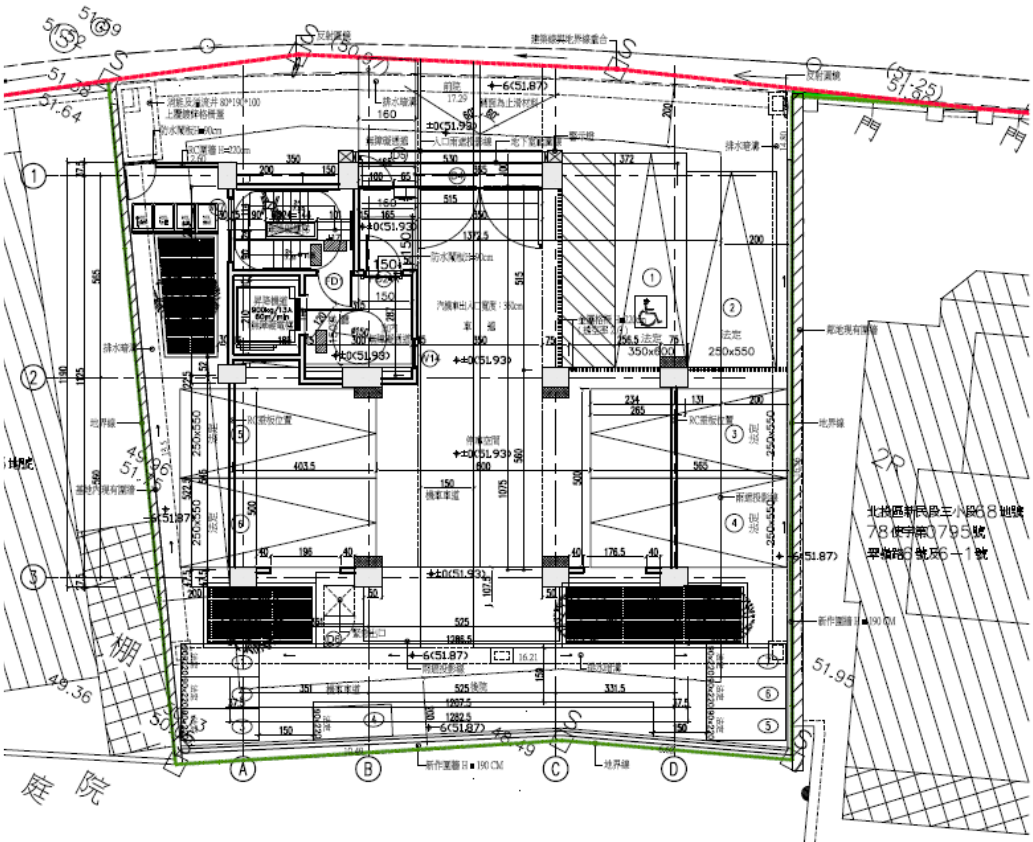

一層平面圖
1
A2-2
※『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

(六之三)各樓層及各共同使用樓層圖示



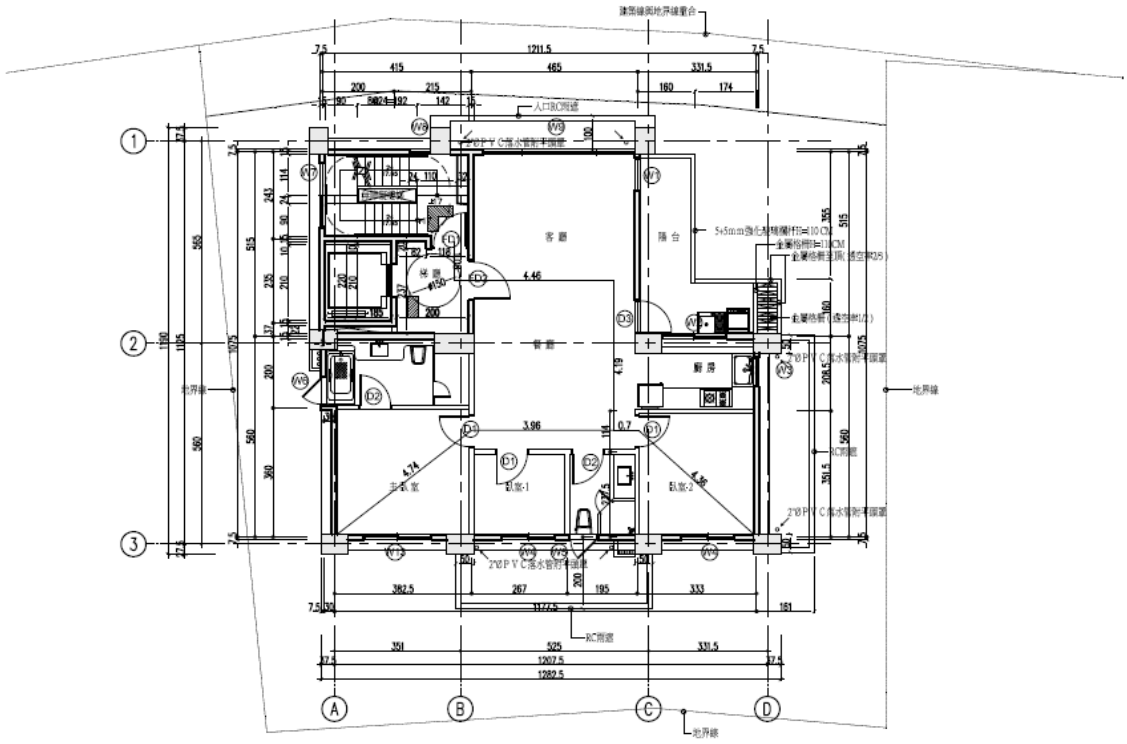
1 A2-1 地下一層平面圖

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



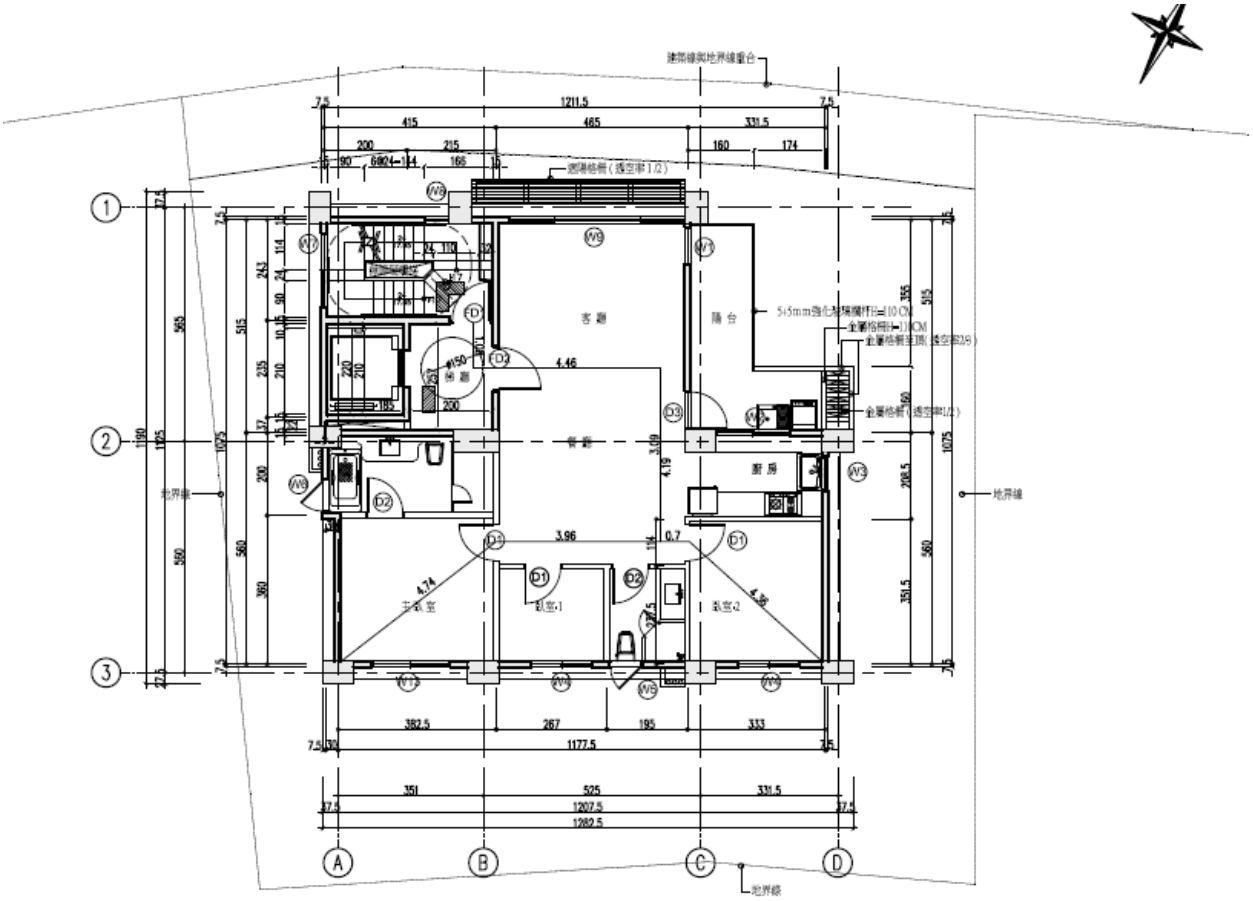
1 A2-2 一層平面圖

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



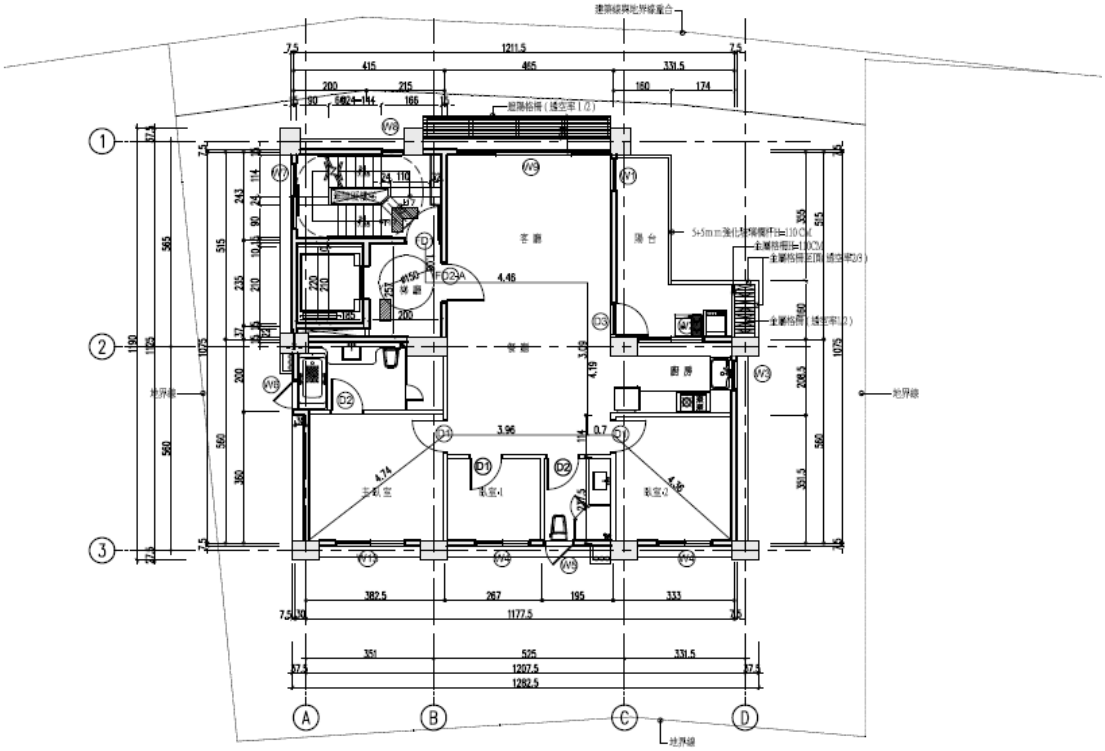
1
A2-3
二層標準層平面圖

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



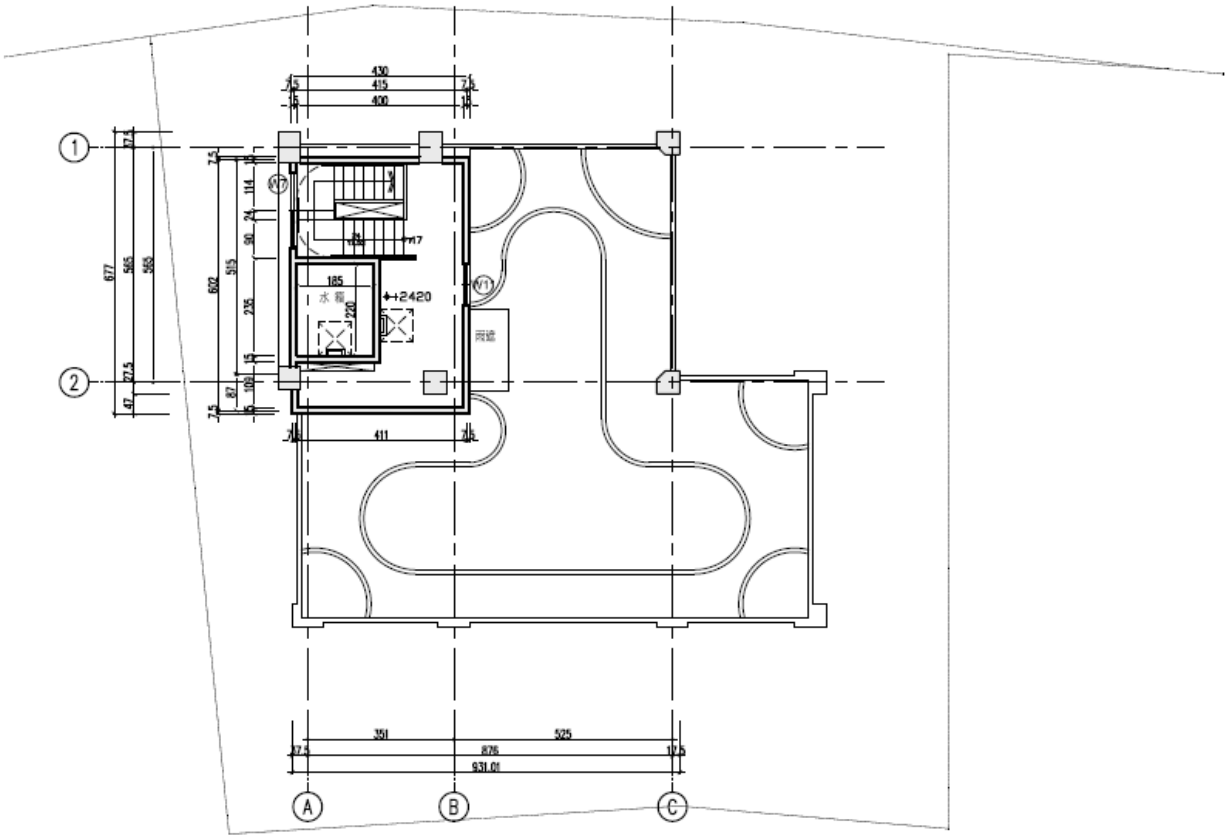
1
A2-4
三至四層平面圖

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



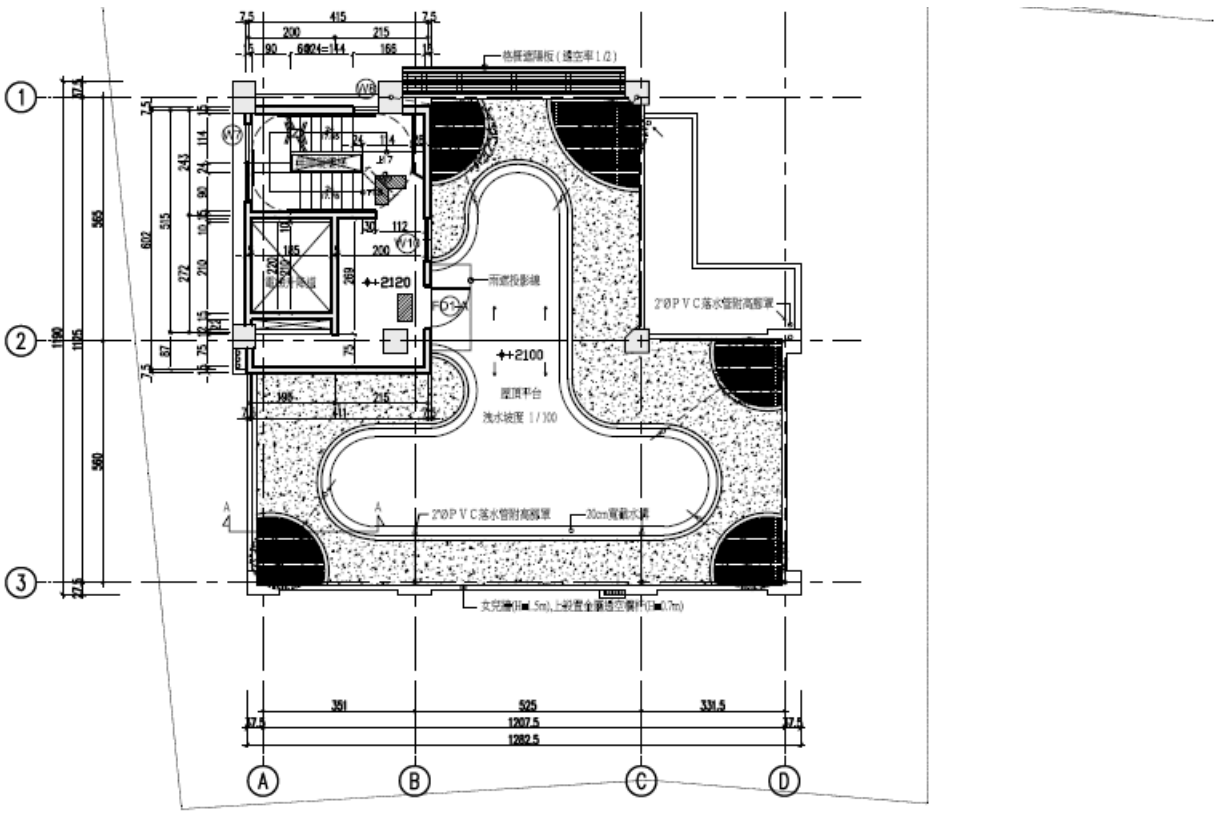
1 / A2-5 五至七層標準層平面圖(無障礙樓層)

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



2 / A2-6 突出物二層平面圖

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』



1
A2-6
突出物一層平面圖

※『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

簽名欄：_____

附件(七)　共有房屋、土地約定專用分管協議書

茲為使翠嶺2號社區有整體美崙美奐之環境及建立永久和諧之共識，由社區全體住戶與起造人共同簽立此協議書含附件圖說，各盡其設置及管理使用與維護之責，並允諾要求繼受人(含承租人或使用親屬及繼承人)遵守。協議事項如下：

一、停車位編號1號及2號，為戶外法定空地停車位，已編配車公持分，該2個停車位日後由購買該停車位戶別之登記所有權人約定專用。【詳如附件七 地上一層約定專用附圖】

二、共同使用部份如本社區之出入口大門、通道及其所附屬之設備電信室等，由管理委員會統一規定管理及使用。

三、本協議書壹式兩份，立協議書人一份，另壹份由起造人保管，將來移交社區管理委員會執行，立同意書人同意確實遵守。

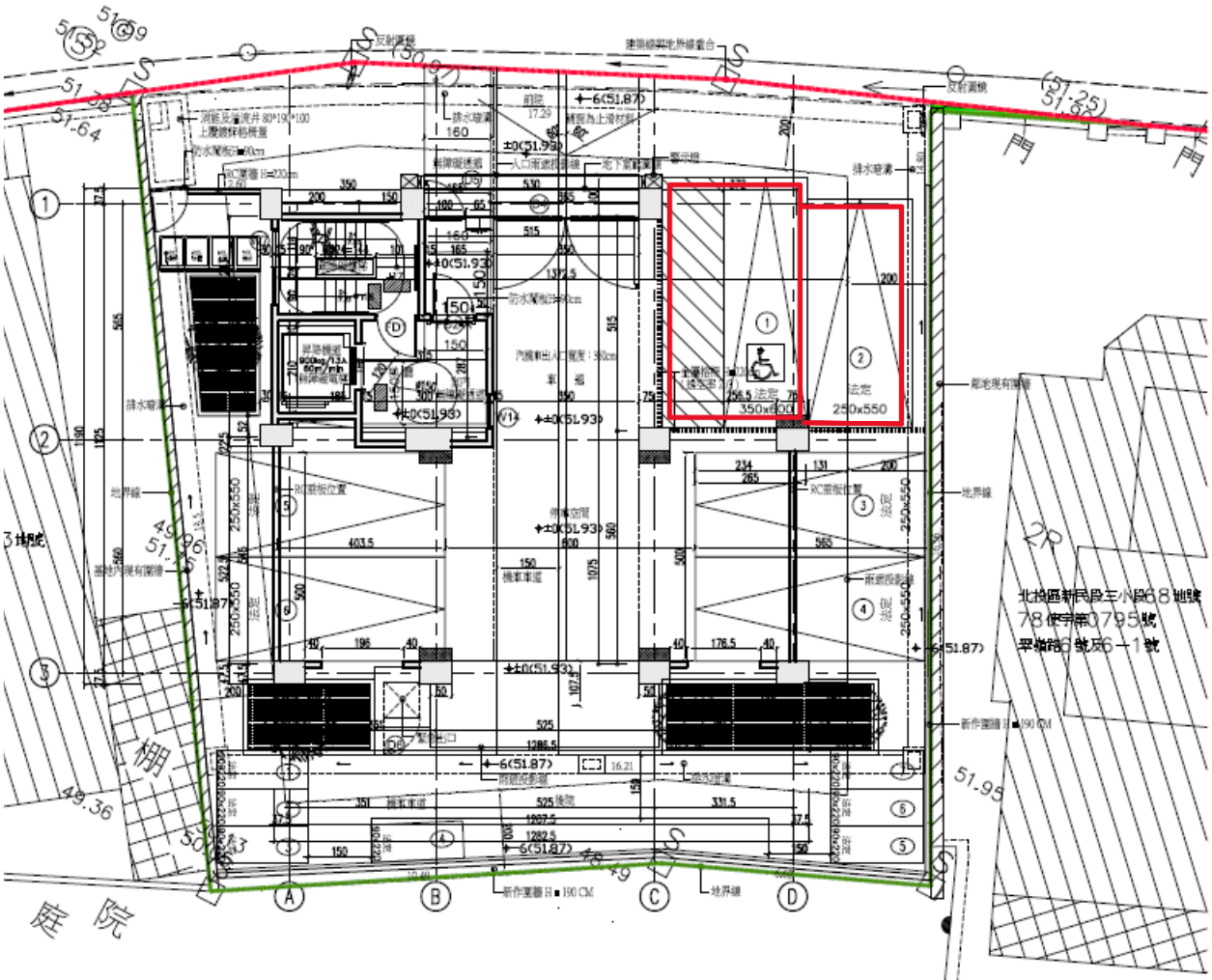
立協議書人：

起　造　人：建華城建設股份有限公司

代　表　人：蘇黃明珠

中　華　民　國　年　月　日

附件(七)　地上壹層約定專用附圖



1
A2-2
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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』

附件(八)　美化約定書

立約定書人：_____（以下簡稱買方），因向建華城建設股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購『翠嶺2號社區』第　　樓房屋乙戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下(如附件八)約定此書，以茲共同遵守：

一、為加強實用性、美觀及安全管理，買賣雙方同意就本社區入口門廳、景觀及公共空間，加強設施以利管理使用。

（註：如何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員會無請求賣方為任何特定施作之權利）。

二、上開工程賣方於領到使用執照起六個月內完成。

三、買方保證維護原設計之花木、燈座等之原貌，絕不以任何理由要求賣方再行增設或修改，以維共同利益。

四、本約增（改）建及美化規劃設施因屬賣方增設贈送性質(不列入保固範圍)，賣方可變更設計或依原建照圖施作，並不負違約之責。

五、冷氣主機放置位置，應依照賣方所規範的位置擺放，不得隨意架設，影響原建築外觀。

六、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗（賣方或社區管理委員會統一規定之位置、樣式、材質、尺寸除外）等破壞外觀之設施。壹樓以上（含）露台及屋頂，亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。

立約定書人：

買　　方：_____

身份証字號：_____

附件(九)　翠嶺 2 號 住戶規約

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(以下簡稱本條例)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、佔有人、停車位所有人及使用人等)。

二、 本社區座落於台北市北投區新民段三小段 72、74-6 地號土地內之建築基地興建之『翠嶺 2 號』社區，範圍如(112)建字第 017 號中所載之基地、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，使用者名冊由管理委員會（以下簡稱管委會）造冊保存。

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，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

三、 本社區地下室、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者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　二　條之一分管特約(共有部分之使用管理約定)

一、社區地下室：

（一）共用部分：

本社區地下室，除供作梯間通道、台電配電場所、機房及蓄水池、電信機房及其他規劃為共用設備等公共設施及雨水溢流貯集滯洪設備，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，但電力、瓦斯、電信、自來水等公司、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）汽車停車位部分：

(1)停車位編號 1 號及 2 號，為戶外法定空地停車位，已編配車公持分，該 2 個停車位日後由購買該停車位戶別之登記所有權人約定專用。【詳如附件(六)地上一層停車位置編轄圖及附件七所示】

(2)汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。

(3)汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。

（三）買方同意本社區一樓公共機車停車位屬本大樓公共設施之一部份，其使用權及所有權屬全體住戶所有，統一由管委會成立後規範使用方式。本社區共設置機車位計 7 位。每位機車停車位使用者均應遵守本大樓停車空間管理規定，並繳交管理費。

（四）本社區配合政府防災調洪，於筏基層規畫設置雨水溢流貯集滯洪設備並於必要時偵測啟動。

二、本社區之法定空地、外觀等公共空間，由社區全體住戶共同維護。

三、本社區之管理室（若有），不論產權歸屬（主建物部分），應供本社區全體住戶管理使用。

四、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

五、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共

同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者（含管理人）， 應對其他共有人負損害賠償之責。

六、依本約第十四條第六項約定，買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或次之任何人（含承租人、借用人等）， 本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須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，召集人由具有區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任。(第一次由起造人依本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）本社區有本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，該等承租者或使用者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。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、財務委員一名。

三、監察委員一名。

前項委員會之名額合計為三名。

主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶或其配偶及直系親屬任之；主任委員、財務委員、監察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，以出席人數及區分所有權比例合計均過三分之二以上通過罷免之。

第　六　條　管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月內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全體之委員出席參加，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，得以書面委託配偶及直系親屬出席。

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、財務委員、監察委員之資格及選任

一、主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

二、主任委員、財務委員及監察委員均須為區分所有權人本人或其配偶及直系親屬擔任之；由區分所有權人配偶及直系親屬出任任委員者，應於就任前填具出任授權書，以為權義之依憑。

三、管理委員應以下列方式選任：

本社區委員名額係按不分區（全區）無記名複記法，一戶選任三名產生之，並以獲出席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、財務委員、監察委員有下列情事之一者，即當然解任：

（一）主任委員、財務委員及監察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，由監察委員代行職權。主任委員、財務委員、監察委員出缺時，應由候補委員遞補

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。

（三）無法遞補足額委員時，為求社區管理維護之順遂，應由具區分所有權人身分之管理委員或住戶擔任召集人，儘速召開臨時區分所有權人會議選任之。

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本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、財務委員及監察委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、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　主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

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。

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。

九、監察委員負有監督查核之責。

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。

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，以公平為原則分擔之。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，買賣契約或分管契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擔之。本社區管理費按各戶房屋實際權狀總坪數收取（不含車位面積），以每坪 玖拾元/月計。汽車位清潔費：陸佰元/月計。機車位清潔費：壹佰元/月計。

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款開支為原則，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，以未繳金額之年息百分之十計算，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擔之。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

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　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、本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，如欲於外牆開口部或陽臺設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施者，僅限裝設隱形鐵窗，且應於施工前向管委會提出申請。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

十二、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時應於依統一規定之方式及地點張貼之。

十三、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十四、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、腳踏車除指定區域內，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）住戶違反本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，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）積欠依本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緩後，仍不改善或續犯者。

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款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，應依本條例、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。

八、本社區於各主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統。

第二十一條　本規約定立於民國　　年　　月　　日。

立規約人　：

身分證字號：

戶　　別：　　樓

汽車停車位：　　號

附件(十)預售屋價金信託契約書

處處為您著想……
上海商業儲蓄銀行
THE SHANGHAI COMMERCIAL & SAVINGS BANK, LTD.

上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

信託契約編號：P-4711407001B

委 託 人：建華城建設股份有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

中華民國 114 年 7 月 28 日

上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

立契約書人：

委託人：建華城建設股份有限公司　　（以下稱「甲方」）

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司　　（以下稱「乙方」）

緣甲方就座落於台北市北投區新民段三小段 72、74-6 等兩筆地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）之開發案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「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「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，依本契約之約定專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條　信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

（一）信託存續期間對信託財產進行資金控管及專款專用；

（二）信託專戶收支之帳務管理；

（三）受理買方價金交付信託事宜。

第二條　信託當事人

一、　委託人：甲方。

二、　受託人：乙方。

三、　受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、　前項「特定事由」係指甲方因解散、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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條　信託財產

一、　為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處

所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。甲方就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。

二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

（一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

（二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。

四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

五、 除法令另有規定或依本契約第五條、第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

八、 信託財產應以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條　信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依法或本契約第十六條消滅或終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條　信託財產之管理及運用

一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。甲方（即受益人）瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位，屬信託業法第 27 條規定之利害關係交易。

二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約約定進行資金控管及專款專用，除本契約另有約定外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。

三、 信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，由甲方對乙方為具體特定之運用指示(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。

四、 甲方同意，得由乙方開立計付利息之新台幣活期存款信託專戶乙戶，以供買方繳納預售屋價金。

五、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

六、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應書面告知甲方，並得不遵從該指示。

七、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

八、 若發生信託財產或信託受益權遭保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約約定事務。

第六條　信託收益計算、分配之時期及方法

一、 於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

二、 信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，計算甲方之各類所得額並填發扣繳憑單，由甲方併入當年度所得額申報。

第七條　受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

（一）乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

（二）乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

（三）乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「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」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、 乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

第八條　委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

（一）甲方為依法成立之法人，其代表簽署人係經完全合法授權簽訂本信託契約（法人適用）。

（二）甲方因本信託契約及相關買賣契約讓與或受讓資產而有涉及公司法第185條或類此需經公司會議決議之規定者，均已符合相關程序並取得完全合法之授權（法人適用）。

（三）甲方為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及各方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。

（四）甲方絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循各方之企業社會責任政策，如有違反且經受託人認定對環境與社會造成顯著影響，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。

（五）甲方保證(包括應確保聲明人及其人員)絕無提供、承諾、要求或收受不法佣金、回扣或其他不正當利益，如發生有前揭提供、承諾等任一情事者，聲明人應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知受託人，同時提供相關證據且配合受託人調查。受託人如因此而受有損害時，得向聲明人請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除（法人適用）。

（六）甲方聲明應符合環境保護及相關法令之規範。聲明人同意應儘量使用在地原物料及對環境負荷衝擊低之再生物料，及儘最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治措施和控制技術，減少溫室氣體排放，使地球資源能永續利用（法人適用）。

（七）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程（法人適用）或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

（八）本契約並非以損害本契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭甲方之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願賠償乙方一切損害。

（九）甲方依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由甲方負擔，乙方並得逕以信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由甲方負責補足之。

（十）甲方交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，甲方應負責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，乙方有權自行訴訟或和解，其因此產生的一切費用，甲方願負全部賠償之責任。若因糾紛或訴訟致甲方交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

（十一）如信託財產或乙方因前三項情形致自有財產遭聲請假扣押或假處分者，甲方應於假扣押、假處分程序所定期間內，提供資金予乙方以

支付該項程序反擔保所需金額。

（十二）甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂立契約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂立契約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與上述訂立契約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

（十三）甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

（十四）甲方與他人間因本專案訂定之契約（包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約），其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之完整範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，至少每半年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經會計師查核之報告：

（一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

（二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

（一）預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

（二）預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

（三）預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

（四）信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

（一）買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其他第三人定期或不定期查核。

（二）影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

（一）價金信託之信託目的係在將買方所繳價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，應由甲方負最終履約責任。

（二）為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方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。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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

（三）買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[http://www.scsb.com.tw]，查詢途徑為：[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

（四）本契約之受益權金額將隨信託財產繳納各項稅費等所需費用而逐漸減少。

（五）本契約第二條第四項「特定事由」發生時，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甲方請求。

（六）本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

（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乙方：

1. 甲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、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

（一） 無故停工達三個月以上；

（二） 無法如期完工；

（三） 違反承攬合約約定。

十三、 發生「特定事由」時，甲方應立即通知乙方，且乙方得拒絕甲方申請提領信託財產。如甲方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方，本項同）發生損害時，甲方應負如下責任：

（一）致他人受有損害時，甲方應自行對他人負損害賠償責任。

（二）致乙方因不知甲方有發生「特定事由」所載情事，而將信託財產依本信託契約約定交付予甲方，致買方受有損害時，甲方應對買方負損害賠償責任，乙方無須負任何責任。

（三）致乙方因而受有損害或須對買方負損害賠償責任時，甲方應對乙方負

損害賠償責任。

第九條　買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、　買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、　甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、　乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、　甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、　前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

六、　乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。

七、　乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條　信託財產之結算報表

一、　乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。

二、　信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承

認。

第十一條　資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、　甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供載有前揭資料之買賣契約摘要影本(含括買方身分證明文件)供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、　乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第十七條第一項第(二)款第 4 目信託財產之分配結果及分配比例。

三、　甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條　受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條　受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本信託契約信託事務之信託報酬由甲方負擔，其計算與支付方法由甲方與乙方另行約定之。

第十四條　各項費用之負擔及其支付方法

下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其

他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條　本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「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」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條　本契約之消滅及終止

一、　本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即指建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、　本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；

（三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、　本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條　信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、　信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應將信託財產返還甲方；

如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

（二）於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。

2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條　違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條　風險承擔及預告

一、 乙方不承諾擔保本金或最低收益率。

二、 甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。

三、 因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方(即受益人)或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

第二十條　個人資料保護

一、 本信託契約個人資料之當事人〔含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同〕同意受託人得於附件一「上海商業儲蓄銀行蒐集、處理及利用個人資料告知書」(以下稱告知書)所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意告知書所載受託人以外之其他個人資料利用對象(包括通匯行、財金資訊股份有限公司及財團法人金融聯合徵信中心等，以下合稱前揭機構)，得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意受託人得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

二、 當事人亦同意受託人得為行使或保護受託人權利或利益之目的，或依各地(包括但不限於當事人所在國/地區)法院、政府、主管機關、爭議處理機構之要求或法令規定，而揭露有關當事人、本信託契約及相關往來文件、資料之任何資訊。受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，當事人同意受託人為配合美國 Anti-Money Laundering Act of 2020 第 6308 條(Section 6308)之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供當事人資料 (包括但不限於當事人於受託人往來所有業務帳戶記錄)受託人得配合辦理。

三、 甲方同意乙方就電腦處理業務或其他與處理信託事務相關事項(如資訊系統

之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等)，於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。

四、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十一條　簽樣留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如甲方發生更名或公司合併(法人適用)等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

三、 乙方依本信託契約有關事項，對甲方（即受益人）及關係人所為之通知與報告或其他意思表示，除本信託契約另有約定外，悉依本信託契約所載之通訊地址及聯絡電話為之。甲方（即受益人）及關係人就前開聯絡資料如有變更者，應即以書面通知乙方，否則乙方依原留存或最後變更之通訊地址寄送相關文書，經通常郵遞期間後，視為已合法送達。

四、 如甲方於乙方銀行業務部門另有建立存款業務往來且約定以「電子對帳單」方式寄送對帳單者，則本信託契約對帳單之寄送方式，將以電子郵件方式辦理並寄送至同一電子信箱。如以電子郵件遞送，以該電子郵件進入甲方（即受益人）及關係人所指定電子郵件信箱之資訊系統即視為已送達。

五、 如甲方於存款業務往來之帳單寄送方式選擇「不寄」或「不寄且不印」者，乙方將依法令規定按本條第一項約定寄送本契約紙本對帳單。甲方得另洽乙方銀行業務部門或逕行於乙方之網路銀行變更對帳單之寄送方式為「EMAIL」或「只寄基金」。

第二十二條　行銷、廣告之限制

一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任

何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十三條　適用法令及管轄法院

一、　本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、　本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條　防制洗錢及打擊資恐

一、　委託人/受益人（含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，以下本條內文合稱受審視對象)同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。

二、　受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易(包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等)：

(一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。

(二) 受審視對象、受審視對象之關聯方(包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人(指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供人、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。

(三) 對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。

(四) 持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。

(五) 提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。

(六) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。

(七) 建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說

明。

(八) 受審視對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(九) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、 受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理或交易服務，一部或全部終止本契約，信託財產則俟依法得領取者領取時，始為返還、交付：

(一) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(二) 受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四) 依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五) 受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審

視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

第二十五條　其他約定事項

一、　本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、　甲方同意如有會計師為依本信託契約約定辦理相關查核時，得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項（包括但不限於甲方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等）。

三、　甲方因本專案與他人訂定之契約（包括但不限於買賣契約）如有與本契約內容約定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本契約所約定者為準。

四、　甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。

五、　除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

六、　因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

七、　本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條　附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條　信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙方各執壹份為憑。

附件一：上海商業儲蓄銀行蒐集、處理及利用個人資料告知書

附件二：受益權人會議規則

委託人聲明事項

委託人(以下稱「聲明人」)委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務，茲聲明/同意下列事項：

一、聲明人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行蒐集、處理及利用個人資料告知書」之內容，並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用聲明人之資料。

二、聲明人聲明於訂定本信託契約前，已逐條審閱，並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下：

（一）本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。

（二）信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

（三）聲明人應負擔之費用（包括收取時點、計算及收取方式等）詳如本信託契約所載。

（四）受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險（包括投資風險），其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由聲明人負擔，受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。

（五）紛爭處理及申訴管道：

1.24 小時客服專線：0800-003-111.或(02)2552-3111，受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。

2.受託人網站之「意見信箱」：service@scsb.com.tw。

3.營業時間內得逕洽受託人信託部。

立契約書人：

甲方即委託人：建華城[redacted]
代　表　人：董事長[redacted]
統 一 編 號：974468[redacted]
通 訊 地 址：台北市[redacted]5號1樓
電　　話：0933-285-768

乙方即受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
代　表　人：董事長　李慶言
代　理　人：上海商業儲蓄銀[redacted]公司信[redacted]
資深協理　劉炳[redacted]
通 訊 地 址：台北市中正區仁[redacted]號2樓
電　　話：(02)2356-8111

中華民國 114 年 7 月 28 日

附件(十一) 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照 112建字第0017號

起造人姓名	建華城建設股份有限公司 代表人:蘇黃明珠	住址	10688台北市大安區忠孝東路四段162號7樓
設計人姓名	蘇秋文	事務所名稱	建成建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第二種住宅區	幢戶數	1幢1棟地上7層地下1層 共8層6戶
建築地點	地址	北投區開明里翠嶺路4號 共2筆 詳見附表	
	地號	北投區新民段三小段0072-0000號 共2筆	

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	114.14㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	1048.77㎡				其他	358.0㎡

發照日期	112年02月01日	領照日期	
規定開工期限	自領照日起六個月內開工	規定竣工期限	自申報開工日起25個月內竣工
工程造價	$ 11,845,787 元		

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
地下001層	199.95	2.85	防空避難室共10間(詳見附表)				

總計: 1048.77 ㎡

備註:其他應注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 王玉芬

中華民國一一二年二月一日

1.工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。

2.危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　112建字第0017號

建築地點： 北投區開明里翠嶺路4號　　北投區開明里翠嶺路2號

地號： 北投區新民段三小段0072-0000號　　北投區新民段三小段0074-0006號

原核發執照號碼： 063使字第0682號

建築物概要： 地下001層、面積:199.95㎡、高度:2.85M、用途:防空避難室　地上001層、面積:114.14㎡、高度:3.0M、用途:停車空間

地上002層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)　地上003層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上004層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)　地上005層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上006層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)　地上007層、面積:114.13㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

突出物001層、面積:24.95㎡、高度:3.2M、用途:樓梯間　突出物002層、面積:24.95㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、水箱、機房

雜項工作物： 水溝:長度51.64m

圍牆:長度33.93m、高度1.8m、面積61.07㎡

挖方:、面積726.57㎡

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09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：《111》年《9》月《19》日（法令適用日期：111年 9 月19 日）。
2. 建築地點：北投區開明里翠嶺路2、4號。
3. 實設空地《243.86》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：《哲佑結構技師事務所》，技師：《郭朝和 結構工程技師》。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中 大地工程技師》。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬液化潛能區，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：RC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：預壘樁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《327.56m》平方公尺（含有產權94.69平方公尺，無產權部分232.87平方公尺），共《2》戶。拆除門牌：《台北市北投區翠嶺路2、4號》由　蘇秋文建築師事務所負責監拆，如逾開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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：，原使用執照：63使0682。
12. 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。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 昇降機《1》部。
15. 昇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_100.83__平方公尺，屋頂平臺綠化面積為___50.86__平方公尺。
22. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銅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。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、　其中(省水標章及節能標章之設施)、（屋頂平

注意事項：

台綠化面積50.86平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。

24.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。

25.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。

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」。

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.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。

29.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。

30.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。

31.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。

32.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。

33.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申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.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__258.77_立方公尺，於申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。

35.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。

36.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，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。

37.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。

38.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08月01日北市都建字第1116036420號函核准重建計畫，其獎勵容積為161.1平方公尺、容積獎勵額度為37.5%在案；實際使用獎勵容積為160.91平方公尺，容積獎勵額度為 37.46 %。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。

39.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180905元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。

40.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銅級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣361811元，並於領得使用執照2年內取得銅級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

41.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銅級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣361811元，並於領得使用執照2年內取得銅級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

42.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無障礙環境保證金新臺幣271463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無障礙環境第二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。

43.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。

44.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。

45.（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。

46.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。

47.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

48.本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，經台北市建築師公會建照審查室發文字號111A1-186，消防局審查核准在案，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0017號

注意事項：

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。

49.本案【汽機車出入口面臨道路開口設計審查】，經本府交通管制工程處111年10月19日北市交工設字第1113006218號函核准在案(交工處無意見)

臺北市建築管理工程處
112. 3. 17
建造執照領照章

3/ 3

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0017號

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09月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

法令適用日期:111年9月19日

一.依都市發展局112年3月15日北市都建字第1126100669號函(技術抽查)改正項目

(1).一層FD1A防火門，請於門把側留設操作空間(45cm).(3-13)

(2).二層以上樓梯扶手，請依規定設計水平延伸

二.自行變更項目

(1).主要設備變更

(2).昇降設備位置變更

(3).綠化設施變更

(4).綠建築檢討報告變更

(5).分間牆變更

(6)..地下室水箱位置變更，電信室及中控室隔間變更，

(7).突出物一層開門位置變更，綠化配合修正

(8).突出物二層水箱位置變更

(9)工程進度 0

(10).1F-W14尺寸修改為60X210

(11).屋突一層-W10尺寸修改為100X80

(12).屋突二層-W11尺寸修改為100X80

(13).樓梯間內W8改為固定窗

(14).門窗圖及立面圖配合修正

三.其餘同原核准未變更

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《4》月《18》日（法令適用日期：111 年9 月 19 日）。
2. 結構專業技師：《哲佑結構技師事務所》，結構技師：《郭朝和》技師。
3. 大地工程專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，大地工程技師：《賴至中》技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 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。
6. 未設置空氣調節設備
7. 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 100.83 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 50.7 平方公尺。
8. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 50.7 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。

1/1

112. 6. 05

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0017號

第2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10月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

法令適用日期:112年7月31日

一、依都市發展局112年7月14日北市都建字第1126142951號函(技術抽查)改正項目

(一)、地下室防空避難室及安全梯容積再檢討。(3-2)

1、依建築技術規則第141條補檢討：防空避難室面積變更，原核准199.95平方公尺，變更為122.02平方公尺。(減額77.93平方公尺)

2、依建築技術規則第162條第2款補檢討：安全梯空間面積變更，原核准59.15平方公尺，變更為69.23平方公尺。(增額10.08平方公尺)

二、自行變更部分

(一)、建築面積變更：原核准 114.14 平方公尺，變更為 122.02 平方公尺。(增額 7.88 平方公尺)

(二)、建蔽率變更：原核准 31.88 %，變更為 34.08 %。(增額 2.2 %)

(三)、總容積樓地板面積變更：原核准 590.51 平方公尺，變更為 590.63 平方公尺。(增額 0.12 平方公尺)

1、一樓容積樓地板面積：原核准 1.04 平方公尺，變更為 4.7 平方公尺。(增額 3.66 平方公尺)

2、二樓容積樓地板面積：原核准 98.39 平方公尺，變更為 96.12 平方公尺。(減額 2.27 平方公尺)

3、三至七樓各容積樓地板面積：原核准 98.20 平方公尺，變更為 95.93 平方公尺。(各減額 2.27 平方公尺)

(四)、容積率變更：原核准 164.95 %，變更為 164.98 %。(增額 0.03 %)

(五)、總樓地板面積變更：原核准 1048.77 平方公尺，變更為 965.10 平方公尺。(減額 83.67 平方公尺)

1、地下一樓樓地板面積：原核准199.95平方公尺，變更為122.02平方公尺。(減額77.93平方公尺)

2、一樓樓地板面積：原核准 114.14 平方公尺，變更為 122.02 平方公尺。(增額 7.88 平方公尺)

3、二樓樓地板面積：原核准 114.13 平方公尺，變更為 111.86 平方公尺。(減額 2.27 平方公尺)

4、三至七樓各樓地板面積：原核准 114.13 平方公尺，變更為 111.86 平方公尺。(各減額 2.27 平方公尺)

(六)、工程造價變更：原核准新台幣 11,845,787 元，變更為 10,946,756元。(減額 899031元)

(七)、立面變更：

1、西北向立面：1樓入口裝飾柱及左側格柵圍籬取消，2至7樓立面裝飾牆取消；1樓右側增設圍牆，2樓雨遮原深度 1.35 公尺變更為 1 公尺，3至7樓增設遮陽格柵。

2、東南向立面：1樓雨遮原深度 1 m，變更為 2 m，增設緊急出口。

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0017號

第2次變更

變 更 概 要

變更理由:

3、西南向立面：1樓增設RC垂版。

4、東北向立面：1樓雨遮原深度 1 公，變更為 1.31 公尺，1樓增設RC垂版 。

(八)、結構變更：

1、地下一樓至7樓結構變更。

(九)、停車空間變更：

1、法定機車位：(室外)原核准8輛，變更為7輛。(減額1輛)

(十)、雜項工作物變更：

1、圍牆變更：原核准長33.93 公尺高 1.8 公尺，變更為長 36.27 公尺高1.8公尺。(增額 2.34 公尺)

2、排水溝變更：原核准 51.64 公尺，變更為 61.8 公尺。(增額 10.16 公尺)

3、擋土牆變更：增設擋土牆 17.44 公尺，高度1.95公尺。(增額 17.44 公尺)

4、挖方變更：原核准 726.57 立方公尺，變更為 339.77 立方公尺。(減額 386.8 立方公尺)

5、填方變更：原核准 93.47 立方公尺，變更為 163.16 立方公尺。(增額 69.69 立方公尺)

(十一)、綠化設施變更：

1、1樓原綠化面積變更：原核准 104.88 平方公尺，變更為 99.84 平方公尺。(減額 5.04 平方公尺)

2、屋頂綠化面積變更：原核准 50.7 平方公尺，變更為 51.25 平方公尺。(增額 0.55 平方公尺)

(十二)、綠建築檢討報告變更

(十三)、工程進度：於112年8月8日申報開工展期，工程進度0%。

(十四)、其他：

1、地下一樓隔間變更，台電配電室取消。

2、門窗變更：取消FD1-A、FD4、FD6、D1A、D2A及W12門窗，增設1樓D5、D6門，其餘門窗尺寸微調。

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《7》月《31》日（法令適用日期：112 年7月31日）。
2. 結構專業技師：《哲佑結構技師事務所》，技師：《郭朝和》結構技師。
3. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 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。
6. 未設置空氣調節設備。
7. 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_ 98.39__平方公尺，屋頂平臺綠化面積為__51.25___平方公尺。
8. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0017號

第2次變更

變 更 概 要

注意事項：

施）、其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 51.25 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。

112. 9. 21

3/ 3