

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立契約書人：
賣方： 綠意開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)
法定代理人：許燈城

茲為「綠意久康」(以下簡稱「本大樓」)房地預定買賣事宜，經買、賣雙方一致同意訂立本房地預定買賣契約書(下稱本契約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約於中華民國____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： 綠意開發股份有限公司
法定代理人：許燈城

第二條：廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本大樓預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面配置圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市文山區木柵段一小段 0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、0783-0000 地號等 11 筆土地(下稱本基地)，本基地面積為 1,216.66 平方公尺(約 368.04 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

(一)同前述基地內興建地上 14 層及地下 3 層 1 幢 1 棟(共計 56 戶)之大樓，建造執照為臺北市政府都市發展局於民國 111 年 1 月 10 日核發，建照號碼為 111 建字第 0010 號，詳附件一建造執照影本。

(二)銷售案名為「綠意久康」編號____棟____樓房屋壹戶(以下簡稱本約

房屋)，詳本約附件二房屋平面圖，另本戶門牌號碼編釘依戶政主管機關規定辦理，惟實際平面圖仍應以主管機關最終核定之竣工圖說為準。

三、停車空間及其分管範圍標示：

(一)汽車停車空間(以下稱該車位)設計為地下參層平面坡道式進出，買方係購買地下第___層依建造執照圖說編號第_____號法定自設之汽車停車空間計___位，該車位有無獨立權狀，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第(二)款之比例計算之(計算方式如第(二)款所示)，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三汽車位配置平面圖影本。產權登記方式依本項第(四)款及登記當時之政府地政法令規定辦理，車位規格尺寸如下，買方可停放車輛應以下列規格尺寸為限制：

1. 平面汽車位：

長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺，編號_____號。

長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺，編號_____號。

長 6.0 公尺、寬 3.5 公尺、高 2.1 公尺，編號_____號(無障礙汽車停車位得優先賣予領有殘障手冊之住戶)。

汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

2. 機械汽車位：

機械升降橫移參層式車位：位於上層 中層 下層

長 5.0 公尺、寬 2.0 公尺、高____.____公尺，編號_____號。

機械停車位長、寬、高尺寸之測量及基準，依建築物附設停車空間機械停車設備規範第三章 3.2 條機械停車位設置規定設置，且不得小於該規定。

(二)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之比例。

買方購買之汽車停車位計_____位，面積共計_____平方公尺（約_____坪）。本大樓不具獨立權狀之停車空間面積共計1,437.34平方公尺（約434.80坪），包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，共有部分總面積（含不具獨立權狀之停車空間面積）計3,445.62平方公尺（約1042.30坪），停車空間面積占共有部分總面積之比例41.71%（1,437.34平方公尺/3,445.62平方公尺=41.71%），由停車空間承購人共同持分其面積，每一停車位其比例為46分之1，其停車位面積計算方式係以車位（格）數量占共有部分車位（格）數量之比例計算，甲方購買之停車位持分面積比例為46分之_____。

- (三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四)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，該法令規定車位登記之方式不影響本車位買賣契約效力，買方不得向賣方要求任何補償、主張任何權利或解約。
- (五)買方明確知悉本大樓地下一至第三層之停車空間，因建築法令規定需留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備，買方對此絕無異議。
- (六)購買本大樓汽車停車位者，其產權登記以持分汽車停車空間共同使用部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記，日後得單獨出售予本大樓其他區分所有權人，其移轉程序應將上述停車位之建物應有之共同使用部分辦理所有權移轉登記。

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積（汽車停車空間不予持分土地面積）：

買方購買「綠意久康」本大樓房屋壹戶，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為壹萬分之_____，計算方式係以買受專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積4,187.44平方公尺（約1,266.70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（不含汽車停車位面積）：

本房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）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. 附屬建物陽臺面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本大樓房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、地面層及地下室公共使用部份、門廳、走道、樓梯間、梯廳、電梯機房、緊急發電機房、消防泵浦機房、進排風機房氣口、安全梯、電信機房、機械室、污水機房、受電箱電錶間、台電配電場所、水箱、蓄水池、滯洪沉沙池、儲藏室、屋頂凸出物、管理中心、公共休憩與活動空間、公用陽台、雨遮、機車位含通道等供公共使用之管理維護使用空間及依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之。共同使用部分位置圖影本如附件四。

二、本大樓共有部分總面積（含不具獨立權狀之停車空間面積）計 3,445.62 平方公尺（約 1042.30 坪）；專有部分總面積計 4,187.44 平方公尺（約 1,266.70 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，其面積係以本大樓共有部分總面積扣除不具獨立權狀之停車空間面積計 2,008.28 平方公尺（約 607.50 坪）乘以該權利範圍而為計算。

三、若上述面積於所有權登記有變動時，其主建物面積占本房屋登記總面積之比例亦會隨之變動，其實際比例以地政機關登記完竣之面積為計算標準。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

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

第七條：房屋及車位買賣總價款

- 一、本契約買賣總價款為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，明細如下列：
 - (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，包含：
 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、上開房屋及車位價款依法內含營業稅，且房屋與車位價款亦不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、上開價款之各期付款方式，如附件五房屋土地繳款明細表。

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元大商業銀行股份有限公司元大銀行營業部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。如附件十二不動產開發信託契約書影本。

價金返還之保證

本預售屋由 _____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條：付款約定與條件

- 一、買方應按本大樓已完成之工程進度所定附件五房屋土地繳款明細表之約定按期付款，除簽約款及開工款外，買方應依附件五繳款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數為二十日以上，於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內（以郵戳為憑）存入賣方之信託專戶「戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶，帳號：955550000_____」；依法無需辦理價金信託之各項期款，可直接存入「合作金庫銀行新店分行，戶名：綠意開發股份有限公司，帳號：0080-717-393396」，均以現金或即期支票如數壹次繳清，不得藉故拖延。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、附件五房屋土地繳款明細表約定之銀行貸款金額付款方式依本契約第十八條之約定辦理。

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，並於給付該期款時一併繳付。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、於前述情形，房屋及持分土地所有權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該房屋及持分土地所有權移轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由買方負擔。

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 2,008.98 平方公尺（約 607.72 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 1,437.34 平方公尺（約 434.80 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。約定專用部分，詳附件十一社區管理規約。

五、未購買法定停車位、自行增設停車空間等之承購戶，已充分認知本房屋總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之地下室停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利，且同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。停車位之分管約定使用詳如附件九及九之一。

六、地下層之防空避難室兼停車空間，除全體區分所有權人共同分攤之共用部分外，其餘由購買停車位之區分所有權人管理使用，本大樓未承購停車位之區分所有權人已確認其所購房屋之共用部份並未分攤前述之停車位持分面積，未經停車空間所有權人之同意，不得予以使用，但遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時，防空避難室兼停車空間應開放使用。

七、壹樓部分空地：壹樓部分空地之所有權為本大樓全體區分所有權人共有，並為全體區分所有權人管理使用。惟買賣雙方對於本基地範圍內之部分法定空地為以下特別約定：

(一)買方暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉並同意本大樓壹樓住宅單位前、後及側院空地部分由毗鄰之 A1、A2 戶管理使用（即共用部分約定專用），其使用範圍及界址詳本契約附件十依著綠色標示處。約定專用權人應依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、雨遮、採

光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之行為。

(二)買方清楚知悉如附件十本大樓基地緊臨西側地界線之部分法定空地為6米現有巷道及道路，供公眾通行，絕無異議。

(三)買方同意賣方於點交其他共同使用部分與其附屬設施設備時，就前二款部分之法定空地以現況點交，並不得以此向賣方主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其它任何主張或請求，亦不得向賣方請求其它任何補貼、補償、賠償，絕無異議。

(四)如買方日後移轉房地產權予第三人時，亦應轉知前三款之情形，如有違反致賣方受到賠償請求時，買方應負責賠償。

【買方簽章：】

八、本大樓管理事項在本大樓管理委員會未正式成立前，區分所有權人（效力及於繼承人、受讓人、承租人）委請起造人或建築業者代為管理；並願遵守前列本大樓管理規約俟本大樓管理委員會成立，本規約由管理負責人移交『本大樓管理委員會』存執以資遵守。買方暨本大樓全體區分所有權人均同意遵守附件十一所示之「社區管理規約」。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件六所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、本大樓建築物之構造為鋼骨 RC 造及 RC 造，其主要建材設備如附件六所示

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視為自始同意。

- (二)於不影響買方專有部分之權益時，賣方有變更本大樓戶數之權利。就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不需另行通知，買方亦同意不主張任何權利。
- (三)地下室之停車位位置、停車位編號，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停車位之權益下，賣方得依實際使用情形變更停車位位置、停車位編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。
- (四)本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關之要求，自行變更設計，買方同意對此絕無異議，亦不向賣方提出任何主張。
- (五)本大樓之供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統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。

二、買方變更設計部分：

- (一)買方申請變更時應提供工程變更之簽認圖面且須經賣方同意為準，且不得有違建管法令之規定，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，買方應於簽約後 45 天之內完成圖面變更簽認及繳款手續，並定於購買之該樓層室內放樣前 50 天截止買方變更收件，逾期不接受辦理變更，變更次數僅限一次。
- (二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不得對本建築結構外觀、主要結構、樓版開口、樓梯、公共設施及管道間廚房排煙管、或管線足以影響其他樓層者、消防設施等要求變更或為將來加蓋違建作準備。
- (三)工程變更須經雙方於工程變更單上簽認後，賣方提出追加減帳通知買

方簽認，並於七日內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，減少之工料費，雙方同意不得由本約各款項內抵減，於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

(四)追加減帳計算原則，係依本工程施工圖說、尺寸、單價及包商所估算之價格為準。

(五)工程變更時退料不退工，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

【買方簽章: _____】

第十三條：驗收

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

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

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

【買方簽章: _____】

四、水電、瓦斯裝設

(一)有關接通水電、瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，本戶之申請安裝天然瓦斯(如有管路時)之設計、配管、裝錶、通氣、保證金等所需費用，買方除依前款約定

負擔外，買方如購買合併戶，同意依合併前之戶數分攤且買方應於辦理金融機構對保時以現金壹次繳付前開費用予賣方，其接通供應之期限，依台灣省自來水公司、台灣電力公司、瓦斯公司或其他管轄此項事業機構之程序決定為準，不計入本約所定完工期限內，賣方不負遲延接通之責任。

(二)上開所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。買方應於辦理銀行對保用印時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、買方同意本房屋之驗收及點交範圍限買方專有部份，不得以共用部份未成為由拒絕辦理交屋。

第十四條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買方同意簽立代刻印章授權書乙份，詳如附件七，委託賣方代刻印章乙枚並負責保管，以辦理有關產權移轉之申報、登記，水電、瓦斯申請及本契約有關約定事項之用。
- 七、買方為外國人者，買方應於簽約後 30 日內提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 八、買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

第十五條：交屋期限及條件

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（使用執照日後移交管理委員會）及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，如買方受領延遲賣方不負保管責任。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、本條款所稱「交屋」，係指本契約第三條所載明之房屋、土地及停車位（不含共用部分），本大樓共用部分，如綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間……等裝修美化，不受前舉交屋日期之限制，賣方應於完工後移交大樓管理委員會供全體住戶使用，賣方不負延遲交屋之責任。
- 六、買方於完成交屋手續前不得使用本約房屋及車位，若買方於履行本契約各項義務後，經賣方同意欲提前辦理交付本約房屋及車位，視為買方同意依現狀點收完成，並自點收完成日起承受負擔本約房屋及車位之權益。

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、賣方應於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，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、竣工圖說副本、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十六條之一：公共管理及使用約定

- 一、賣方應於本大樓所有權登記並交屋之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自建築完成之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本建築共用部分管理人，買方並同意委由賣方聘任管理公司維護管理，並在成立管理委員會或選任管理負責人後移交之，賣方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
- 二、依公寓大廈管理條例之規定，規約草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，視為大樓之管理規約，買方應依照所簽立之規約草約行使

權利及履行義務。本大樓之區分所有權人會議決議通過（或修改通過）管理規約後，買方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。買方之權利義務若因規約修改而與規約草約不同者，與賣方無涉。

三、公共基金之運用：

- (一)依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方應提列本大樓公共基金約計新台幣壹佰陸拾捌萬零壹拾元（上述金額若有變動，概依使用執照核定內容為準）。
- (二)管理委員會或管理負責人應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定並配合賣方移交共有部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，由管理委員會或管理負責人向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依本大樓區分所有權人會議之決議為之。
- (三)買方及其管理委員會或管理負責人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他款項；同時於賣方管理營運屆滿移交後，管理委員會或管理負責人應負善盡專戶管理之責。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固壹年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。但因買方自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情形（如天災或不可抗力等事項）所生之損害不在此限。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、本大樓公共設施自『移交』後負責保固壹年。
- 四、上開之保固責任不含設備所須之耗材及必要之例行性保養責任。

第十八條：貸款約定

- 一、本約第七條契約買賣總價款內之部分價款計新臺幣___仟___佰___拾___萬

元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依附件八、附件八之一之約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、倘由賣方協助買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

(一)自洽貸款之相關約定如附件八之一所示。

(二)不辦貸款或減少貸款：買方如不辦理金融機構貸款或於申辦貸款過程中欲減少貸款金額者，應於賣方取得本大樓使用執照後，並收受賣方繳款通知或通知辦理產權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額於通知送達七日內以現金壹次繳清。

五、買方同意不論是否辦理貸款，應於賣方通知辦理產權移轉書類用印或由賣方協辦自洽金融機構貸款手續時，預立各項取款及撥款委託文件，並應開

立與預定貸款金額同額之本票交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得，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，或買方已繳清該款項時，將該本票無息返還買方。但如買方違反本契約之約定、附件五房屋土地繳款明細表約定、附件八委託辦理貸款協議書之約定時，賣方即得執該本票向法院聲請強制執行，行使票據上之權利。

六、買方充分認知本契約金融機構貸款金額為本約房屋、土地及停車位價款之一部分，屬賣方應收期款，買方保證於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由片面通知金融機構終止、停止、遲延撥付貸款予賣方，賣方並得行使本條第一項之本票債權。

第十九條：貸款撥付

本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地轉讓條件

- 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，始得辦理；其因而產生之各項稅費由買方負擔。本契約轉讓或更換名義出讓人與受讓人均對本約負有連帶履行保證責任。

【買方簽章：】

- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。
- 五、因契約轉讓產生之稅賦，由相關當事人自行向稅捐單位申報轉讓及繳稅。
- 六、前二項之情形，如政府相關機關需賣方提供一切買賣相關資料，賣方不需經買方同意即可無條件配合，買方絕無異議。
- 七、於前述本契約簽立後權利移轉於第三人之情形，買方應提供本契約予該第三人，買方並應告知且使該第三人承諾依本契約之約定履行。

第廿一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第廿二條：稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，除本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條：違約之處罰

一、賣方違約罰則：

- (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)倘賣方無故解除本契約，除應退還買方已付價款外，並應同時賠償房地總價款（含車位價款）之百分之十五之違約金予買方，但該違約金如超過買方已繳之價款者，則以已繳之價款為限。
- (五)因不可歸責於賣方之事由致賣方不能繼續履行本契約或本大樓不能繼續興建完成者，視為雙方同意解除本契約，賣方應將所收價款按當期台灣銀行一年期定期存款利率計算利息返還買方。

二、買方違約罰則：

- (一)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。
- (二)於前述買方違約之情形，買賣標的如已辦理產權移轉者，買方應無條件將買賣標的產權於賣方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責

將所有權移轉登記予賣方，如需買方補正或親自出面辦理相關事項者，買方亦應無條件按賣方指定之時間及地點配合辦理之，同時負擔所需之一切稅費與各項費用，絕無異議。買方如已辦理工程變更設計者，並應負擔買賣標的恢復原設計所發生之全部費用。

(三)買方若於契稅申報或產權移轉登記前未依約繳付各期價款，賣方除得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理契稅申報或產權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理產權撤銷登記，買方並同意契稅申報及產權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方依附件七授權代刻之印章逕行辦理撤銷，買方絕無異議。若賣方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停（或撤銷）辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，買方應依貸款金額計算利息（其利率依承辦貸款金融機構核貸時之利率計算）給付賣方。

三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿四之一條：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。

第廿五條：買賣權益特約條款

- 一、買方為辦理本契約房屋、土地產權登記及一切本約相關手續，同意賣方代刻印章申辦，並簽立代刻印章授權書詳附件七。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，應由其法定代理人簽約，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、本契約有關分管約定、特別約定、社區管理規約及預定區分所有權人會議

臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條：契約審閱及分存

本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲、乙雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標準，任何口頭承諾或約定概不生效。本契約書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

第卅四條：本約效力

本契約自雙方簽立後生效，於本契約所訂各解約條件成立或契約內容全部履行完畢或經雙方同意解除後失效。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、房屋位置平面圖影本。
- 三、汽車位位置平面圖影本。
- 四、共同使用部分位置圖影本。
- 五、房屋土地繳款明細表。
- 六、建材設備表。
- 七、代刻印章授權書。
- 八、委託辦理貸款協議書。
- 八之一、自洽貸款協議書。
- 九、停車位使用約定書。
- 九之一、停車位同意拋棄書。
- 十、壹樓平面分管配置圖暨法定空地圖說。
- 十一、社區管理規約。
- 十一之一、預收稅賦規費及管理費。
- 十二、不動產開發信託契約書影本。
- 十三、個人資料權益告知暨使用同意書。
- 十四、法定空地、門廳、外觀美化約定書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

(統一編號)

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

電 話：

賣 方：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

統一編號：12860948

地 址：台北市松山區市民大道五段六十九號

電 話：(02) 8787-8096

不動產經紀業：

名 稱：美學生活置業股份有限公司

統一編號：53107543

法定代理人：林雨燊

地 址：台北市信義區松仁路 89 號 18 樓

公司電話：02-2729-2589

不動產經紀人：

身分證字號：

經紀人證號：

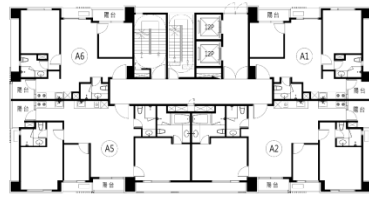
中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0010號			
起造人姓名	綠意開發股份有限公司負責人許燈城			住址	10565台北市松山區市民大道5段69號2樓		
設計人姓名	沈國皓			事務所名稱	沈國皓建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造, RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層56戶		
建築地點	地址	文山區木柵里久康街110巷1號 共6筆 詳見附表					
	地號	文山區木柵段一小段0757-0001號 共11筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	385.52m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	7188.94m ²				其他	1216.66m ²
發照日期	111年01月10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54個月內竣工		
工程造價	\$ 126,002,059 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	669.66	3.6	防空避難室兼停車空間共20筆 (詳見附表)				
					總計:	7188.94	m ²
備註：注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一百一十一年一月十日							

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。

附件二 房屋位置平面圖影本



十三至十四層平面圖



八·九·十一·十二層平面圖



七層平面圖



五至六層平面圖



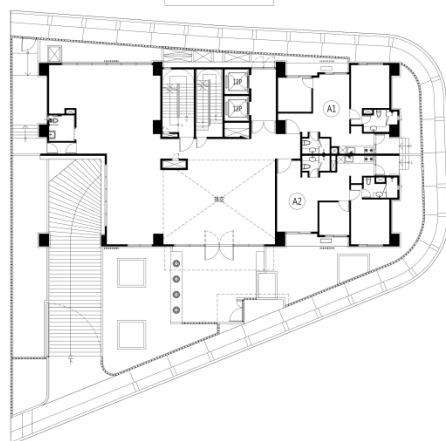
四層平面圖



三層平面圖

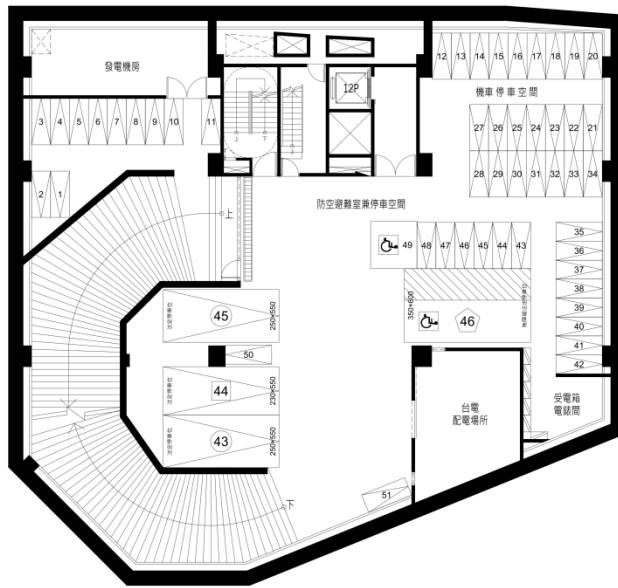


二層平面圖

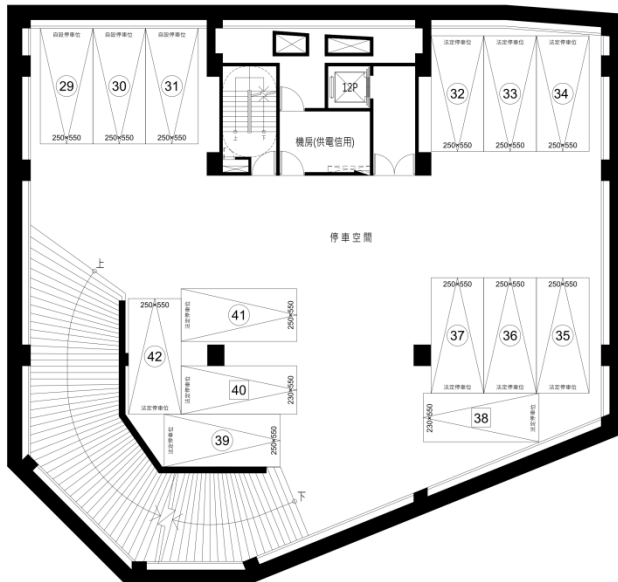


一層平面圖

附件三 汽車位位置平面圖影本



地下壹層平面圖



地下貳層平面圖



地下參層平面圖

附件四 共同使用部分位置影本



共用部分依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。



不具獨立權狀之停車空間面積，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予承購戶。



附件五 房屋土地繳款明細表

下列係「綠意久康」編號_____棟_____樓（含地下_____層編號_____號汽車位）房地買賣（含車位）總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。買方應按工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予賣方。

付款明細表

分期名稱	應繳金額（新台幣）	繳款日期	備註
訂金	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
簽約金	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
使照取得	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
交屋	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
銀行貸款	仟 佰 拾 萬元整		
總價	仟 佰 拾 萬元整		

備註：

- 一、本附件所列各款明細與契約所定價款若有不符情事，概以本契約第七條第一項所定金額為準。
- 二、以上繳款內容付款金額等，已經雙方協議並經買方確認。

【買方簽章: _____】

附件六 建材設備表

結構

本結構經名結構技師設計及電腦精確計算，並由專家審核，採鋼骨 RC 及 RC 構造；符合內政部最新規範及要求設計，並按照臺北市政府都市發展局核准之圖樣施工，無論承重、耐震、抗壓、防火等特性均符合國家標準。

外觀

本大樓特聘名設計師精心塑造，採現代化造型設計，外觀採石材、山型磚及二丁掛磚等，再以斬石子、洗石子、金屬、玻璃等建材修飾，利用線條與凹凸面的變化來展現建築之美學，永保大樓之外觀價值。

門廳

- 一、社區入口配合感應卡及數位影像對講機門禁系統並設置警衛室，依住戶需求可聘請 24H 全天候保全管理；各棟一樓入口採不銹鋼烤漆搭配 10MM 強化玻璃大門，地、牆面依裝修設計採磁磚或乳膠漆粉刷搭配木作或金屬等造型，整體氣勢豪華，再配以高級燈具組。
- 二、二樓以上電梯間牆面採高級壁磚、乳膠漆裝修，地面鋪拋光石英磚，平頂漆乳膠漆附高級燈飾。
- 三、一樓入口設置電子讀卡對講門禁系統可與各戶通話。
- 四、一樓進口處適當位置上設置造型信箱區，方便分送信件。

門窗

- 一、住家玄關大門採豪華金屬鑄鋁鋼木門，附耶魯、維夫拉克、dormakaba 四合一電子鎖及音樂門鈴，充分展現大戶氣勢。
- 二、室內房門採硬木門框配高級實木門扇，並安裝水平門鎖。浴室門採實木門扇，並安裝水平門鎖。
- 三、住家窗戶採 YKK 或三協氣密鋁門窗，窗戶搭配 Low-E 膠合強化玻璃，浴廁窗戶搭配膠合玻璃，落地窗搭配強化玻璃，附紗門、紗窗。廚房後門依圖面施作 YKK 或三協三合一通風門或落地鋁門。

梯間

公共樓梯間地坪鋪止滑石英磚搭配硬木扶手藝術欄杆，牆面水泥粉光後刷得利正字標記水泥漆。

地坪

- 一、陽台：鋪防滑地磚。
- 二、客餐廳及廚房：鋪設 80x80 或 90x90 公分正字標記拋光石英磚。
- 三、房間：主臥室及各臥室地坪貼海島型木地板。
- 四、浴廁：30x30 及 30x60 公分防滑地磚，浴室設置門檻。
- 五、設置符合法規之隔音設計，在各層居室(客廳、臥室、廚房)上方地坪樓板設置樓板隔音墊，有效降低樓板之振動及噪音，但居室上方為衛浴、陽台或屋頂平台或屋頂則不需設置。(此項目不得要求減退帳)。

內牆

採輕質隔間牆隔間，客餐廳及臥室牆面水泥粉光後刷得利正字標記乳膠漆，搭配 PVC 木紋踢腳板，美觀持久。廚房、浴室貼 30x60 公分正字標記磁磚。

平頂

配合室內牆面整體批土粉光後，刷與室內牆面同廠牌之乳膠漆，廚房天花板採矽酸鈣板漆得利塗料，浴廁 PVC 天花板，陽台加裝防潮鋁企口天花板，附燈具照明。

屋頂

採用 PU 防水層處理後再作隔熱泡沫混凝土施工，以達防水、隔熱之效果。

陽台

工作陽台設不銹鋼落水頭及吸頂燈，雙出口水龍頭、洗衣機專用排水孔、洗衣機插座及升降式曬衣架。

衛浴設備

- 一、各戶衛浴配備以銷售契約書所附之房屋平面圖說配置為準。
- 二、依現場安裝衛浴瓷器採用 INAX、TOTO、Hansgrohe、DURAVIT 等名牌電腦智慧馬桶、馬桶、智慧型馬桶坐、檯面式面盆、花灑蓮蓬頭等。並附面盆收納櫃、淋浴隔屏、收納鏡櫃或高級明鏡、毛巾架等整體五金配件，並裝設 Panasonic 四合一暖風機或 TOTO 四合一淨暖機。另附插座供吹風機等使用並接入漏電斷路器回路。

廚房設備

- 一、各戶之廚具依廚房現場平面尺寸設置。
- 二、採用日式整體人造崗石檯面、門片採結晶鋼烤面板之全套廚具，使用遠企、panasonic、Noblessa 或 LEICHT 廚具；包括不銹鋼洗滌台、單槍式三合一水龍頭、調理台、吊櫃及、電器櫃及林內或貝利佳排油煙機，林內、BEST 或 TEKA 瓦斯爐（A3-3、4F 採用 I H 爐）、BOSCH 洗碗機等，並附設電鍋、冰箱或微波爐等插座。
- 三、每戶贈送 3M 廚下型淨水加熱機一組。
- 四、每戶廚房上方裝設瓦斯偵漏器一組。

電梯設備

- 一、採用電梯崇友、日立、永大、三菱機電等十二人份電梯，豪華快速平穩舒適。
- 二、車箱內牆面採明鏡搭配彩色鋼板或木紋修飾，地坪整體設計以石材或鋼石搭配。
- 三、梯箱附監控、讀卡門禁、防夾功能、語音撥放系統，安裝具專業醫療防疫級 SHARP 電梯電漿離子清淨機、紫外線殺菌燈管，有效抑制病毒，提升客戶安全及使用品質。

給排水設備

- 一、採用間接供水方式供水，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，經揚水幫浦送至屋頂蓄水池，再經各戶獨立分錶方式供水。

二、冷、熱給水管均採用不銹鋼管，冷、熱水給水管加被覆材，污、排水管採南亞正字標記 PVC 管。

三、地下室公共水箱設置 3M 過濾系統給水機。

空調設備

一、各戶統一設置空調主機位置設置一處 220V 供電，並配置 panasonic nanoe-X 空調或日立一對多冷暖變頻室外機，客餐廳及各臥室均預留分離式冷氣排水管線路，且依戶別留設所需電源及系統之冷媒管路所需穿樑套管，避免日後破壞結構。

二、各戶統一設置鞋櫃換氣機位置設置一處 220V 供電。

電器設備

一、各戶裝置單相三線式 110 / 220V 供電，每戶設置獨立電錶，並設公共電錶供公共設備使用。

二、所有電線配管均採用南亞正字標記 PVC 管，電線均採太平洋、華新麗華電線電纜。

三、開關插座採國際牌正字標記產品；開關採用夜間指示燈面板。

四、開關箱內裝設無熔絲開關。

五、客餐廳及各臥室均預留分離式冷氣排水管線路。

六、大樓地下室裝設自動發電機組，停電時提供公共設備等緊急用電及停電時冰箱及客廳照明燈等緊急之用。

視訊設備

一、客廳設電視對講機，可對外通話及過濾訪客，機上並附有緊急求救按鈕，以防宵小侵入，達到安全的效果。

二、屋頂統一設置大樓數位天線；各戶客廳、臥室分別預留電視天線與電話、網路出線口。

三、建置寬頻光纖網路(FTTH)。

瓦斯

每戶天然瓦斯配管由賣方統一代辦申請安裝，其配置費、管路工程、錶租設備等費用，按瓦斯公司核算金額由各戶自行分擔。

消防設備

- 一、依建築消防法規定設有消防栓箱及火警綜合控制盤，各戶設有火警感知器。
- 二、地下室停車場設置自動泡沫滅火設備、滅火器及消防栓等。
- 三、各戶玄關門外設置火警標示燈，地下室停車場設避難方向指示燈，以供本社區緊急時逃生及救火之用。

安全自動化系統

- 一、管理中心設置電腦監視系統，可經由 CCTV 監視器監控及 24 小時錄影社區中庭、庭園、門廳、車道出入口、停車場及電梯廂內等。
- 二、各棟一樓及地下室梯廳設讀卡門禁管制系統。
- 三、大樓設防災監控中心，裝置與各戶通話之對講系統。
- 四、各戶主臥室、浴室、地下室及各棟屋頂設緊急求救按鈕，各戶玄關門及廚房門設磁簧開關。
- 五、圍牆裝設雙軌紅外線偵測系統，一經觸動立即傳至管理中心。

垃圾處理

一樓設置垃圾暫存設備；另設置洗槽及地板排水。

停車設備

- 一、本社區地下室停車場進出車道處安裝電動鐵捲門及紅外線監視器，ETAG 車道遠端感應管制車輛進出，以防宵小進入。地下室停車場內裝設照明、消防、通風、緊急按鈕等設備。
- 二、地下室牆面刷水泥漆及加裝牆柱護條，各車位後方地面設防撞輪檔，地下室停車場地坪粉光後鋪設加有石英砂之 EPOXY。
- 三、停車場設進排氣設備及手機強波器。
- 四、地下室各層車位依法規預留汽車充電出口，天花板預留線架，日後客

戶有汽車充電需求，自行請合法廠商經由此線架配管線至集中錶箱接電，費用由客戶自行支付。

特約事項

- 一、銷售時說明書、海報等廣告文件之建材設備與合約書內容相同，如有疏漏或誤植時，皆以合約書為準。
- 二、有關本約所列之各項建材設備，由賣方依合約所列擇定廠牌、式樣型號施工；如因市場停產或法令停止使用、停止進口等，無法配合賣方工程進度時賣方得改用同級之其他廠牌。
- 三、為增進大樓之居住品質及生活機能，買方（含管理人）同意將本大樓一樓公共空間、通道、空地等由賣方統一方施作成管理中心、公共休閒設施及植栽美化或綠化設備等各項工程，供住戶休憩使用。
- 四、賣方為維護建築物整體之格調，銷售上所使用之模型、透視圖等配色色系僅作為參考使用，在不損及買方權益下，可依建築師或設計師建議做整體評估修改或變更外觀各向立面等之規劃、色系、尺寸、用途等。
- 五、賣方有權在本大樓外牆安裝公司名稱及商標或本大樓名稱等字樣，買方（含管理人）或未來之管理委員會等，不得要求更改或拆除。
- 六、石材、木地板等天然材料，其顏色、花色自然變化及細微裂孔、洞等均係正常現象。
- 七、有關設計內容或變更時之材料規格及品質以建築師解釋為原則。
- 八、賣方於銷售現場展示之建材、隔間、擺設及傢俱佈置、裝潢等物品及設備，買方認知僅提供將來屋內裝潢參考用，不得主張併於本契約之一部分，所有設備及建材以本契約內所記載為準。

買方聲明已於合理期間審閱上開條款並確認同意後簽章：

買方簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：綠意開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

法定代理人：許燈城

雙方因印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落臺北市文山區木柵段一小段 0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、0783-0000 地號共 11 筆土地上興建之「綠意久康」編號____棟____樓房屋壹戶，地下____層編號_____號
法定自設之汽車停車位計____位，有關上開建物及基地持分。
(一)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記。
(二)領取水、電、瓦斯等申請及過戶事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
(三)辦理實價登錄申報手續。
(四)「房地預定買賣契約書」所約定之使用範圍。
- 三、 本式印章甲方同意於甲方違約時乙方得逕行於契稅申報及產權移轉登記撤銷書類用印，並辦理產權撤銷相關手續。
- 四、 乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。
- 五、 甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。
- 六、 甲、乙雙方如有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立及本大樓所有各戶產權登記與領取，否則視為無效。
- 七、 本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則授權，恐口說

無憑，特立此書存執。

立授權書人：

身分證字號：
(統一編號)

受託人：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

統一編號：12860948

中 華 民 國 年 月 日

附件八 委託辦理貸款協議書

買方： (以下簡稱甲方)
立協議書人：
賣方： 綠意開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
法定代理人：許燈城

茲甲方向乙方訂購位於臺北市文山區木柵段一小段0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、0783-0000地號共11筆土地上興建之「綠意久康」編號____棟____樓房屋壹戶，地下____層編號_____號法定自設之汽車停車位計____位，今特委託乙方就上開房屋、停車位及應持有之土地產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，以資抵付房地預定買賣契約書之附件五房屋土地繳款明細表之金融機構貸款。
- 二、上述預定貸款金額，或日後實際對保申貸金額如不足繳付本契約付款約定之金融機構貸款款項時，依房地預定買賣契約書第十八條第二項規定辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依貸款金融機構之規定辦理，甲方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依「房地預定買賣契約書」第十八條第五項規定辦理：
 - (一) 甲方如需辦理特殊貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間內提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二) 甲方應依乙方通知期限完成對保手續。
 - (三) 甲方為外國人者（含自然人及法人），其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍，且於國內有固定收入或財力證明者。
 - (四) 甲方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (五) 甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：

- 1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份。
- 2、財務報表。
- 3、股東會會議記錄。

(六) 甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明。

(七) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、甲方應以所訂購之房車土地共同作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 甲方為外國人者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(二) 甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

(三) 甲方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，乙方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權。

五、甲方應於辦理對保同時簽發本票壹紙（票面金額即本約金融機構貸款金額）交付乙方，其到期日授權乙方填載，以作為給付金融機構貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，上開本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得逕將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；乙方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，或甲方已繳清該款項時，將該本票無息返還甲方。

六、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，甲方（若以第三人為貸款之借款人，或與第三人同為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理）同意無條件配合：

(一) 應在乙方指定貸款金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。

(二) 於辦妥對保手續時簽立撥款委託書及取款條等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，否則視為自始不辦貸款。

(三) 甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

(四) 甲方應於完成抵押權設定登記後三日內撥款予乙方。

七、本委託書非經甲乙雙方同意，不得中止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所定房地預定買賣契約書之約定為依據。

八、本委託書應與房地預定買賣契約書及其所有附件內之各項約定同時履行。

立委託書人：

甲 方：

身分證字號：

(統一編號)

法定代理人兼連帶保證人：

身分證字號：

(統一編號)

乙 方：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

統一編號：12860948

中 華 民 國 年 月 日

附件八之一 自洽貸款協議書

買方： (以下簡稱甲方)
立協議書人：
賣方： 綠意開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
法定代理人：許燈城

茲甲方向乙方訂購位於臺北市文山區木柵段一小段0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、0783-0000地號共11筆土地上興建之「綠意久康」編號____棟____樓房屋壹戶，地下____層編號_____號法定自設之汽車停車位計____位，雙方並訂定房地預定買賣契約書在案，甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，乙方應充分協助甲方自洽金融機構辦理貸款，雙方應基於債權確保原則及配合乙方產權移轉作業進度，由乙方指定之地政士代為辦理相關手續，特立此協議書以資共同遵守：

- 一、甲方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，以資抵付房地預定買賣契約書之附件五房屋土地繳款明細表之金融機構貸款。
- 二、甲方自洽金融機構貸款時，為維護乙方債權之確保，應遵守下列約定事項：
 - (一)甲方應於乙方通知辦理產權移轉書類用印時，將房地價款內金融機構貸款期款之金額簽立禁止背書轉讓之同額商業本票乙紙交付乙方，以供作給付本契約房地貸款價金給付之擔保，甲方應於對保同時開具「三方撥款承諾書」壹式參份交予承貸金融機構並依民法第二六九條第一項之規定，指定乙方為受益第三人，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託。
 - (二)甲方應於乙方辦理建物第一次總登記送件前辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，並於完成抵押權設定登記後三日內撥款予乙方。乙方應充分協助甲方自洽金融機構辦理貸款，其應辦理之相關手續由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，且要求承貸金融機構開立書面確認准予核貸金額，並要求承辦金融機構開立書面確認於房屋產權移轉登記為甲方所有及辦妥設定抵押權予承

貸金融機構後，貸款金額應即時撥付乙方指定之金融機構帳戶。若甲方於建物第一次總登記送件前未辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，經乙方通知於期限內仍未完成者，甲方同意即依「房地預定買賣契約書」第十八條貸款約定辦理之。繳付之票據未兌現時，依本「房地預定買賣契約書」處理。

- (三)為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶取款條等領款證件交付乙方，如乙方在承貸金融機構設有帳戶者，甲方應要求承貸金融機構同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。如需甲方親自會同領取貸款時，甲方同意不藉故拖延拒辦，如完成抵押權設定後三日內，乙方仍未取得貸款時，按本房地預定買賣契約書處理。
- (四)有關貸款條件、貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理貸款之規定。如因政府法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，甲方應於乙方通知七日內，一次簽付六紙六個月內逐月到期之票據及同額禁止背書轉讓商業本票六張，就上開貸款金額按月本利支付乙方，並提供所需證件以上開房地產權為共同擔保，設定第一順位抵押權予乙方，其利率依承貸金融機構放款利率及其約定辦法辦理，所需費用由甲方負擔，否則乙方得依本「房地預定買賣契約書」處理。
- (五)為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開(一)、(二)、(三)款之約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，辦理房屋產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理相關手續。
- (六)甲方未依第(一)、(二)、(三)款約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方不辦理貸款，並應依不辦理貸款約定方式辦理，絕無異議，否則依本「房地預定買賣契約書」處理。
- (七)甲方自洽金融機構貸款金額少於房地預定買賣契約書之銀行貸款期款之金額者，甲方應於乙方通知七日內，將貸款金額差額部分，以現金或即期支票一次繳清。甲方違反本項約定時，依本「房地預定買賣契約書」處理。
- (八)甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款金額後，乙方應於金融機構

貸款辦理完成並取得貸款後，或甲方已繳清該款項時，將該商業本票無息返還甲方。

(九)甲方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，雙方同意即依不辦貸款或減少貸款之約定辦理之。甲方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依本「房地預定買賣契約書」處理，並得依本協議書第二項第(一)款之擔保本票，聲請法院裁定後強制執行。

三、自洽貸款之金融機構限於台北市及新北市區域內。

四、甲方同意於乙方通知期限內辦妥一切手續，因辦理自洽金融機構貸款所需之規費、手續費、保險費等一切費用，由甲方自行負擔，上述費用如需由乙方代為處理支付時，於乙方通知繳款之日起五日內如數繳清，並於交屋時按實際單據多退少補。

五、本委託書未盡事宜，悉依雙方所定「房地預定買賣契約書」之約定為依據。

立協議書人：

甲 方：

身分證字號：

(統一編號)

法定代理人兼連帶保證人：

身分證字號：

(統一編號)

乙 方：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

統一編號：12860948

中 華 民 國 年 月 日

附件九 停車位使用約定書

- 一、立約定書人 (以下簡稱甲方)茲因購買坐落於
臺北市文山區木柵段一小段 0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、
0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、
0783-0000 地號共 11 筆土地上興建之「綠意久康」編號____棟____樓房屋
壹戶，地下____層編號_____號法定自設之汽車停車位計____位，除
同意遵守房地預定買賣契約書及社區管理規約之相關規定外，甲方並向綠
意開發股份有限公司(以下簡稱乙方)購買車位之持分及擁有使用、收益、
處分及排除他人干涉之權利，其餘車位甲方同意由其他車位所有權人按其
所有車位之持分擁有使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，甲
方絕不提出異議或任何主張。
- 二、地下層防空避難室遇空襲或緊急事件時依政府有關規定無條件開放供公眾
防空避難使用。
- 三、甲方已充分認知所購買之停車位應依照主管機關之法令規定，供作停車使
用。
- 四、甲方同意就所購買之停車位均遵守本大樓管理委員會有關管理規定，亦照
規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 五、甲方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，
甲方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受甲方
依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清，並對因此受
有損害之人負賠償責任。
- 六、恐口說無憑，特立此同意書為證。

立約定書人

甲 方：

乙 方：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

中 華 民 國 年 月 日

附件九之一 停車位同意拋棄書

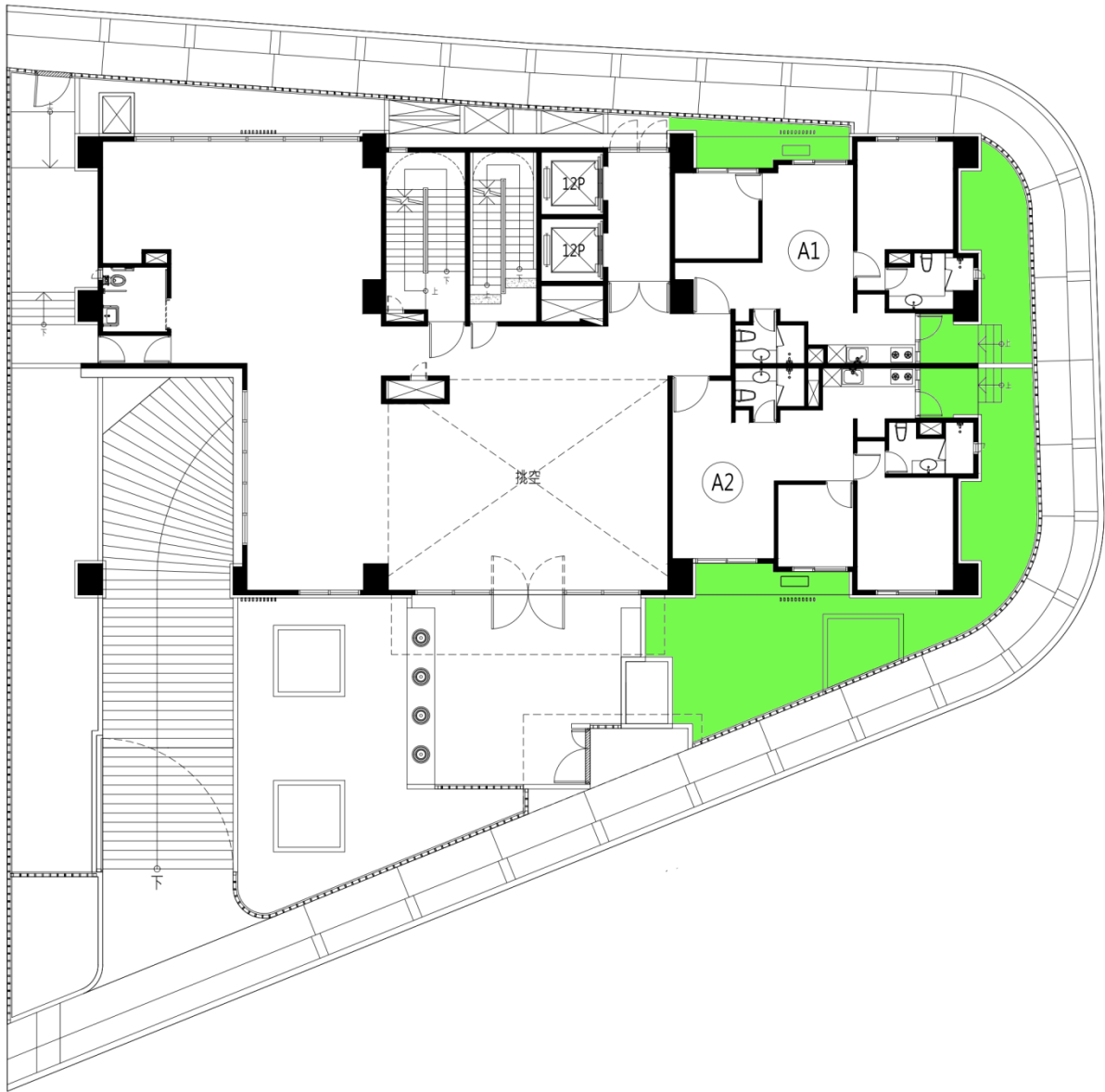
- 一、立拋棄書人 茲因購買坐落於臺北市文山區木柵段一小段 0757-0001、0771-0000、0774-0000、0775-0000、0776-0000、0777-0000、0778-0000、0779-0000、0780-0000、0782-0000、0783-0000 地號共 11 筆土地上興建之綠意久康編號____棟____樓房屋壹戶，除同意遵守房地預定買賣契約書及社區管理規約之相關規定外，本大樓所規劃之停車空間，立拋棄書人同意由有停車位所有權人按其所有之車位，各擁有其持分及使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、立拋棄書人並無購買本大樓之停車空間，故同意拋棄有關前開停車位之使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，立拋棄書人絕不提出異議或任何主張。
- 三、立拋棄書人所有之房地移轉、出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，並應保證其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等之權利不包括前開停車位之使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，並應承受立拋棄書人依本拋棄書所應負之義務，如因之發生糾紛，立拋棄書人應予理清，並對因此受有損害之人負賠償責任。

立拋棄書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 壹樓平面分管配置圖暨法定空地圖說

圖示：A1、A2 戶壹樓前、後、側院空地為綠色標示



附件十一 社區管理規約

本綠意久康（以下稱本大樓）訂定規約條款如下，全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條：目的

本大樓管理規約（以下簡稱本規約）係為維護本大樓之建築設備、確保住戶安全，維護改善環境衛生，提昇居住環境品質，以及啟發住戶守望相助，增進本大樓之安寧而訂之。

第二條：本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

第三條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、 本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后，其區劃界限詳如標的物件之圖說。
 - （一） 專有部分：指編釘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：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：公寓大廈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：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、 大樓之屋頂平台為由建物之區分所有權人全體共同使用管理。
- 三、 本大樓各棟周圍上下、外牆面為專有約定共用部分，依其所在位置分別由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物（起造人或建築業者設立之一樓店招及大樓名稱、公司名稱除外），應依法令規定及管理規約或該區域之區分所有權人會議之決議為之。
- 四、 本大樓使用執照竣工圖上若有標示為露台、花台或雨遮而非共用部分者，該部分由與其相連通之區分所有住戶所專用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。
- 五、 大樓基地為共有部分，分別由全體住戶依規劃使用位置為分管，其

上之通路、車道、迴（通）廊、法定空地、大樓前後左右之道路、防火間隔等僅供通行或休憩使用，非依法律規定不得分割、移轉。各區之店面住戶得於已申請設置廣告柱之臨路法定空地位置為專用，但其形式及位置不得違反申請之規定。

- 六、地下室除共用部分者外，其餘由起造人或建築業者依法令申請之停車位為約定專用部分，由購買停車位者專為停車之使用、收益及處分。約定專用之停車位，於有緊急避難需要時，應全部開放供全體住戶作緊急避難之用。地下室車位，由大樓之管理負責人或管理委員會就管領之地下室車位依約定或職權進行清潔、維護、修繕及管理。
- 七、共用部分及專有約定共用部分由共用人依設備物之性質為共用，任一住戶皆不得私自占用或設置箱櫃雜物、圍欄、廣告物或變更使用目的或為其他影響大樓住戶權益之行為。
- 八、大樓管理委員會、物業管理公司、電力公司、瓦斯公司、電信公司、自來水公司或其他等基於大樓共同業務需要者，得對共用部分之特定位置為無償使用。

第四條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈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，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂定或變更。
 - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。

- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (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。
 - (八) 管理委員之選任。
- 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，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
 - 六、 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
 - 七、 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
 - 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。

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。

十三、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。

十四、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。

第五條：管理委員會之設立

一、本大樓之管理委員會為住戶事務管理之最高權責機構，由全體住戶共同推選數位管理委員組成，管理委員會組織章程於管理委員會成立後開會共同決議之，委員之任期為一年，會中之決議須經二分之一以上委員會出席及出席委員二分之一以上同意訂定之。

二、委員之任期，自區分所有權人大會選任委員起為期一年其中主任委

- 員、財務委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
- (一) 主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
- (二) 管理委員喪失住戶資格者。
- 四、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。
- 五、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- 六、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、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) 有重大喪失債信事情，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。

第六條：管理委員會委員

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。
- 二、委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。
- 三、主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 四、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。
- 五、經區分所有權人會議決議，本大樓之管理委員會設主任委員一名，副主任委員一名，財務委員一名，監察委員一名，其餘委員一名，

合計為五名。並得設置候補委員數名。以上人員由各區分所有權人相互推選之。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

- 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。
- 三、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。
- 四、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。
- 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、管理及維護分擔費用(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

第八條：管理委員會得視實際之需要，酌情雇聘大樓管理主任、大樓管理秘書、管理員、服務員、水電技工、大樓環保員等若干名，並得視需要增減之。

第九條：管理委員會設於本大樓大廳服務台管理中心(以下簡稱本中心)。

第十條：管理委員會之服務範圍如下：

- 一、公共建物(包括大樓大廳、機械房、受電室、地下水箱．．．污水處理設備等建物)之管理維護事項。
- 二、公共設施(包括管理中心、會客室等)之管理維護事項。
- 三、公共機電設備(包括車道鐵捲門、機械房、抽水馬達、．．等設備)之管理維護事項。
- 四、公共環境衛生(包括大廳、走道、排水溝、垃圾處理等)之清潔事項。

- 五、 公共安全之維護（包括門警、防火、防盜、警鈴設備）及本社區非常時期之有關機關聯絡事項。
- 六、 公共服務事項（包括停水、停電之預告及傳達等）。
- 七、 管理月費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 八、 其他有關本大樓住戶遵守事項及管理服務事項。

第十一條：本大樓住戶應分擔本中心左列費用：

- 一、 經常管理費：住戶自通知交屋日起按月繳交經常管理費，其收費標準由管理委員會決定，其管理費按其所持有之房屋總坪數及車位位數分擔費用。管理費用分擔項目：
 - （一） 電梯及公共建物保養及機件維護、修理等費用。
 - （二） 本中心服務人員薪津及管理費用或委託管理公司管理之費用。
 - （三） 清潔費用之負擔。
 - （四） 公共設施之維護管理費及雜費。
- 二、 各住戶自用之水電費自行分擔；其餘管理費用依使用性質及類別分類按月繳納。
- 三、 臨時分擔費用：本大樓公共設施之整修、更新或增設等所需大宗費用，由全體住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。
- 四、 本大樓各項管理費用自各區分所有權人，辦理交屋手續之日起，不論遷入與否，一律按應分擔額負擔。
- 五、 各項管理費用，於每月月底結算，翌月十日前公佈，各住戶於公佈後五日內逕行向本中心或管委會所設立之專戶繳納，各住戶如有疑問得向本中心查詢，若有異議應向委員會提出修正，以維護大樓財政基金，否則視同認可。
- 六、 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未繳金額之年息10%計算之遲延利息。

第十二條：住戶有下列各目之情事，管理委員會或管理負責人應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會或管理負責人

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仍不改善或續犯者。
- 三、其他違反法令或規約，情節重大者。

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，管理委員會或管理負責人得聲請法院拍賣之。

第十三條：為維護本大樓之安全美觀及各住戶之安寧健康起見，特定下列事項，各住戶應共同遵守之。

- 一、為維護、修繕專有部分及約定專用部分或行使其權利時，不得防礙其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、區分所有權人因維護、修繕專有部分及約定專用部分或設置管線，必須進入其他專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。惟修繕者應負責修復因此所破壞之部分。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共有部份或設置管線，必須進入使用其他專有部分或約定專有部分時，區分所有權人，不得拒絕。惟修繕者應負責修復因此所破壞之部分。
- 四、其他法令或規定之事項。
- 五、第二項及第三項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應補償所生之損失。住戶違反第一款規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各主管機關或訴請法院為必要之處理。
- 六、公寓大廈共同部分不得獨立使用供做專用部分。其為下列各目者，並不得為約定專用部分：
 - (一) 公寓大廈本身所占之地面。
 - (二) 連通數個專有部分之走廊或樓梯及其通往室外之通路或門廳，住戶內各步道。

- (三) 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- (四) 約定專用有違法令使用限制之規定者。
- (五) 其他固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
- (六) 除本大樓外面懸掛本大樓名稱外，其餘各住戶之門牌均設於本中心統一裝置之地點，不得自行懸掛招牌或門牌。本社區周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室、陽台、露台，不得有變更構造、顏色、使用目的，設置廣告物及裝設鐵窗、無線電發射基地台或其他類似之行為若有相違管理委員會即無償進行拆除，其拆除費用由該住戶全額負擔。
- (七) 專有部分及約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其用。共同部分及約定共用部分之修繕、管理、維護、由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。共有部分及約定共用部分之管理、維修費時，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。不得拒付或拖延應繳之管理費或公共負擔費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。不得拒付或拖延應繳之管理費或公共負擔費用，否則管理中心得依法停止其對各項公共設施之使用或水電供應。
- (八) 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分及約定專用部分，不得擅自變更。
- (九) 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相似之行為。
- (十) 住戶不得於防火間隔、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或私自加設鐵窗、吊掛花籃、違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道房礙出入。

- (十一) 住戶飼養動物，不得防礙公共衛生、公共安寧，但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。禁止於室內外堆積易燃報炸物或其他違禁物品，或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- (十二) 禁止在廁所內使用硬性不溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞管道。
- (十三) 禁止於本大樓四週窗區及公用場所曝曬衣服被單，以免防礙觀瞻。
- (十四) 遵守公共秩序，不在居所聚賭、酗酒或舞蹈，避免吵雜，不招呼小販及閒雜人等進入本大樓。
- (十五) 保持公用庭園、步道及各梯間壁面整潔，不放任子女塗抹。
- (十六) 垃圾應以塑膠袋分類密封放於管理委員會指定之位置，以確保清潔衛生。
- (十七) 公共用電之電燈不得變更為其他用途，並不得超負荷用電、使用瓦斯及電氣，應格外小心，以免發生火災，殃及鄰居。
- (十八) 搬移家俱用品進出大樓時，須小心謹慎，切勿撞損樓(電)梯、門扇、牆壁、天花板燈飾等公共設備。如有損壞，應照價賠償，並速即修復。
- (十九) 不將房屋出租予不正當職業者，如有出租行為者應將本公約列為租賃契約之附件，以保持本大樓素質。承租人並應遵守管理委員會之管理，共同遵照管理章程之約定。
- (二十) 不得有影響鄰居安寧之行為。
- (二十一) 住戶須負眷屬或訪客違反本規約行為之連帶責任。
- (二十二) 住戶需要室內裝潢時，願遵守本大樓下列室內裝潢管理之規定。
 - 1、住戶須裝潢施工時，請辦理下列手續：
 - (1) 預繳裝潢保證金新台幣貳萬元整。
 - (2) 提供施工負責人切結書一份及施工工作人員名冊身份證明。
 - (3) 提供裝潢施工圖，管委會審核無違章或破壞外觀等意

向時，方得同意施作。

2、為確保現有住戶精神安寧及財產安全，裝潢公司需遵守：

- (1) 每日工作時間為上午 8 時至下午 6 時，假日不得施工。
- (2) 不得大聲喧譁或惡性破壞現有住戶之安寧。
- (3) 每日大型物品、機械攜出時，須經服務台管理人員之檢查，方可放行。
- (4) 每日工作結束前，需清掃電梯及所經過之走道，並經管理人員檢查認可。
- (5) 各戶施工前應要求承攬商作好作業規範，以免造成不必要之困擾。
- (6) 裝潢建材及垃圾不得堆積於公共設施上，並以袋裝方式運走。
- (7) 施工人員應配戴工作證並穿著整齊。

3、裝潢完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者可領回保證金：

- (1) 無損壞污染公共設施，走道地磚。
- (2) 無損壞鄰居之房屋建材或財物。
- (3) 無堆積垃圾、廢建材……等。

4、施工中有違反 2、3 規定者，裝潢公司應負違約損害賠償之責，並自裝潢保證金項下逕行扣除。

(二十三) 停車場管理辦法：

- 1、停車場共有人同意依汽車車位位置平面圖位置使用停放。
- 2、本停車場若兼防空避難室者，如遇空襲或緊急狀況，需無條件提供公眾避難使用。
- 3、地下室停車場使用之電力及自來水管理費等，費用由全體住戶共同平均分擔繳付之。

(二十四) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良應依區分所有權人會議決議之。前項費用，由公共基金支付或由區分所

有權人按其共有之應有部分比例分擔。

(二十五) 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十四條：同意條款

- 一、 本大樓壹樓部分空地之所有權為本大樓全體區分所有權人共有。惟本大樓區分所有權人全體同意，本大樓壹樓住宅單位前、後、側院空地部分由毗鄰之壹樓 A1、A2 戶管理使用（即共用部分約定專用）。約定專用權人應依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、雨遮、採光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之行為。
- 二、 本大樓基地緊臨西側地界線之部分法定空地為 6 米現有巷道及道路，供公眾通行，絕無異議。
- 三、 全體區分所有權人同意如日後移轉房地產權予第三人時，應明確轉知前二項之情形。

第十五條：本規約經住戶決議依本規約精神所定管理辦法，全體住戶應遵守不得違反之。

第十六條：本規約屬於買賣契約之一部分，對立約人之管理人、繼承人、承租人或受讓人具同等效力。本大樓之實際使用人不遵守規約所造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。

第十七條：本規約如有未盡事宜俟本大樓管理委員會成立後隨時修訂之，並遵守公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理執行大樓管理事宜。

第十八條：因本規約有關事項涉訟時，各住戶同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條：本規約草約於未經區分所有權人會議決議之前，依公寓大廈管理條例之規定，本簽定內容視為大樓管理規約。

簽署同意書人：

身份證字號：

訂 購 戶：_____棟_____樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十一之一 預收稅賦規費及管理費

- 一、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，由賣方委請專業之公寓大廈管理維護公司預估本大樓公共清潔、管理等大樓相關維護費，買方應於賣方通知繳交預繳代收款之同時，每一戶須繳交管理費新台幣陸萬元整。買方預繳之管理費於本大樓管理委員會或管理負責人成立，賣方應於管理委員會或管理負責人正式接管公共設施完成後，扣除管理委員會交接前代管期間之必要開銷後，直接退還買方或移交管理委員會。如通知交屋日起六個月內，未能依法成立管理委員會或買方假借任何名義提出任何要求補償，藉故不交接時，則賣方得將上述代收管理費餘額提存法院視為移交完成。
- 二、買方應繳之稅規費及含前項預繳管理費預計為新台幣貳拾陸萬元整，每增購一個車位多預收壹萬元整；買方於金融機構對保同時，應將此筆費用全數預繳，並於交付產權時結清，多退少補。
- 三、本條所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，於賣方通知預繳時向賣方繳付，並於交屋時結清，多退少補。

買方簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 不動產開發信託契約書影本

附件 信託告知書

信託告知書

緣綠意開發股份有限公司（即委託人兼受益人，以下簡稱賣方）為興建座落於臺北市文山區木柵段一小段 757-1、771、774、775、776、777、778、779、780、782、783 地號等 11 筆土地之住宅大樓（以下簡稱本專案），以不動產開發信託作為本專案預售屋買賣定型化契約履約擔保方式，業於中華民國（下同）111 年 4 月 8 日及 4 月 1 日分別與元大商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）及合眾建築經理股份有限公司（以下簡稱合眾建經）簽訂「不動產開發信託契約書」（以下簡稱信託契約）、「建築經理業務委任暨信託契約書」。茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下：

- 一、本專案興建資金、土地及在建工程之受託人為元大商業銀行股份有限公司，並由合眾建經擔任本專案建造執照之起造人及負責建築經理（包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核及續建協助等）等事宜，本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 三、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶（戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶）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，信託契約之信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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，不受信託契約之保障，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處理。買方應於每次繳款後自行於受託人之預售款價金信託專戶查詢網頁（網址：<https://www.yuantabank.com.tw/bank/個人金融/投資理財/信託業務/信託資料查詢/預售款價金信託查詢>）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。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 四、為保障買方權益及協助受託人建置預售款價金信託專戶查詢網頁、買賣契約資料及價金查核，買方同意將其個人資料及預售屋買賣契約資料提供予受託人及合眾建經，並同意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」業務應行注意事項規定，或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人及合眾建經應負保密之責任。
- 五、本專案信託專戶內買方所繳價金併同其他興建資金，將依信託契約約定專款專用而逐漸減少。賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之



- 請求，將因稅捐、費用、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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權歸屬於買方，如受託人認為有需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，及其他應遵循事項等召開會議之相關事宜，悉依信託契約附件「受益權人會議準則」辦理。
- 七、前二項所稱賣方無法依約定完工或交屋，係指賣方因解散、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，致客觀上無法依預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形。
- 八、預售屋買賣契約所載各項權利義務，由買方及賣方各自依約履行與負擔。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，買方與賣方如發生任何糾紛，應由買賣雙方自行負責，概與受託人及合眾建經無涉，且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本專案起造人變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 九、賣方應就所收取之款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執，所產生之稅捐由買賣雙方各自依法負擔。
- 十、本信託告知書如有未盡事宜，請參閱信託契約相關約定及相關法令。

受託人：元大商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：86517315

代表人：董事長 翁健

信託業務代表人：信託部經理 羅鈞安

地 址：臺北市松山區敦化南路一段 66 號 7 樓

聯絡電話：(02)21736699



建經公司：合眾建築經理股份有限公司

營利事業統一編號：23362193

代表人：董事長 顏文澤

地 址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

聯絡電話：(02)27475620



中 華 民 國 1 1 1 年 4 月 8 日

受益權人會議準則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下簡稱本契約）約定之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依本契約之約定辦理信託關係消滅信託財產之歸屬時，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準則辦理。

第一章 總則

第一條 依本契約之約定，於本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，依本會議準則（以下稱「本準則」）辦理。

第二條 本準則所稱之受益權人係指本契約所定之受益人，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，悉依本契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本準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 依本契約之約定，如發生本契約所定「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。

除本契約另有約定外，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本契約所定之查詢網頁：

- 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約定之受益權比例定之。

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，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票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 除本契約另有約定外，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。

附件十三 個人資料權益告知暨使用同意書

綠意開發股份有限公司（下稱本公司）依據《個人資料保護法》（以下稱《個資法》）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1. **蒐集之目的：**本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。
2. **蒐集之個人資料類別：**本公司依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
3. **個人資料利用之期間、地區、對象及方式：**
 - 3.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - 3.2 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - 3.3 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他

與本公司為履行與 臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4. 依據個資法第 3 條規定， 臺端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

4.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

4.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

4.3 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須時，得予以拒絕。

5. 臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：

身 份 證 字 號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十四 法定空地、門廳、外觀美化約定書

立約定書人 (以下簡稱甲方)，因向綠意開發股份有限公司 (以下簡稱乙方) 訂購綠意久康編號_____棟_____樓房屋壹戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下，約定此書，以茲共同遵守：

- 一、 乙方依房地預定買賣契約書所述工程於使用執照取得後規劃所施作之大樓大門、管理中心及櫃檯、中庭、植栽美化，增進大樓之居住品質及生活機能。本約美化工作如因配合建管規定致應修正時乙方可變更設計。
- 二、 為維護大樓整體外觀與居住品質，甲方願確實遵守冷氣室外主機立、橫向管路加設米白色冂型蓋板。外牆各窗戶，欄杆開口不加設雨庇、鐵窗等破壞外觀之設施 (乙方或管委會統一規定之樣式、材質、尺寸除外)。若違反規定，甲方同意任由乙方或其代聘之管理公司制止或依法申報拆除，不得為抗議之行為。
- 三、 甲方 (含管理人) 保證維護原設計之花木、花台、燈座等之原貌，絕不以任何理由要求乙方再行增設或修改，以維公共利益。

立約定書人

甲 方：

乙 方：綠意開發股份有限公司

法定代理人：許燈城

中 華 民 國 年 月 日