

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：金鑽號事業有限公司 (以下簡稱乙方)

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

(契約審閱權：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 5 日))

甲方簽章：

乙方簽章：

第一條 乙方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、 土地坐落：

台北市北投區奇岩段四小段 77、78、79 地號等 3 筆地號，土地面積共計約 326 平方公尺 (約 98.615 坪)，使用分區為第三種住宅區。

二、 房屋坐落：

甲方購買同前述基地內編號第 棟第 樓 戶 (共計 戶)，為主管建築機關核准中華民國 110 年 6 月 28 日 110 建字第 0157 號建造執照

(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如『附件八』)。

三、本大廈之土地面積依地政機關登載為準，土地持分按地政機關核發之建物測量成果圖，所載之各戶主建物及陽台面積合計與區分所有全部主建物及陽台總面積比例持分。土地所有權登記之持分面積若有增減，依第四條規定互為找補。

四、本買賣不動產標的土地信託登記於京城建築經理股份有限公司名下所有，其同意於買賣甲乙雙方均履行本買賣契約書所定之義務時，依本買賣契約書之約定配合辦理不動產標的之過戶手續。

五、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)、甲方購買之停車位屬

1. 法定停車位

為地下第貳、參層機械倉儲式，依建造執照圖說編號第號之停車空間計 位，其車位規格為長530公分、寬220公分、高180公分，其載重為2.4噸，另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺(約 坪)，計算方式為本基地車公總面積除以總車位數位，該停車位無獨立權狀，其停車位尺寸誤差在百分之二以內視為符合規格，為降低出入車等待時間，本設備車台板為隨機取車，甲方知悉所購買之停車位編號不為實際汽車停放位置。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如『附件九』)。

2. 上述停車空間面積占共有部分總面積之 %。

計算式=停車空間面積/共有部分總面積 X %

(二)、甲方所購買之車位編號若有修正時，以使用執照所載之車位編號為準，其位置不變。

(三)、汽車停車位產權登記及車位面積歸類悉依登記時地政機關法令規定為準，另汽車升降機及其他必要空間，以地政機關登記為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建

築改良物登記簿之共同使用部份持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

- (四)、甲方除同意遵守本大樓住戶規約之相關規定外，甲方就其購買之停車位有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。未購買前述汽車位者，對購買前述汽車位之人按其汽車位位置編號有管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權乙節，絕無異議。甲方對其地下室在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，絕無異議。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積及權利範圍：

甲方購買 棟第 樓 戶（共計 戶），應有土地權利範圍為 /100,000，合計土地持分面積平方公尺（約 坪）。房屋應有土地之計算方式係以專有部份面積 平方公尺（約 坪）與區分所有全部專有部份總面積 平方公尺（約 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。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、房地登記面積：

本房屋面積共計 平方公尺（約 坪），

包含：

(一) 主建物面積計 平方公尺（約 坪）。

(二) 附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺 平方公尺（約 坪）、

合計專有部分面積 平方公尺（約 坪）。

(三) 共有部分面積計 平方公尺（約 坪）

項目說明如下

本建物共有部分面積含：

一樓：樓電梯廳、管委會使用空間、機車停車空間、汽車升降機、門廳、陽台。

二樓至九樓：樓電梯廳、管道間。

屋頂突出物一層：樓電梯廳、管道間。

屋頂突出物二層：樓電梯廳、管道間。

屋頂突出物三層：樓梯間、水箱、電梯機房。

地下一層：全部。

地下二層：安全梯、蓄水池

地下三層：安全梯、消防水池、機坑。

前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

(四) 共有部分總面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

(五) 共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部份總面積之比例而為計算。本大樓專有部份總面積計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。其面積係以本【捷運晶鑽】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(六) 車公部份 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)(包括地下二、三層停車空間、地下一層及壹樓之汽車升降機)。

(七) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例 _____ %。

第四條 房地面積誤差及其價款找補

一、本建物房地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、依第三條計算之主建物或本房地登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款(不含汽車停車位價款)，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、房屋面積之主建物或本房地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、汽車停車位產權登記及車位面積歸類悉依登記時地政機關法令規定為準，另汽車升降機及其他必要空間，以地政機關登記為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部份持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀，本項面積若有誤差皆不影響停車使用。

第五條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(一)、專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1、主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

2、附屬建物陽台部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(附屬建物除陽台部分，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)、共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

第六條 付款條件

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。

甲方應依『附件一』【房地車位付款專項】之約定，按期如數給付乙方。甲方應繳付之各期款項均應開立憑票支付「臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶」之票據，或逐期匯款繳入於臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶，帳戶:0499-10-100573-4

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。

第七條 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。又簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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，由臺灣新光商業銀行股份有限公司（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

本預售屋將價金交付信託，由臺灣新光商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶提供甲方繳納價金。

其信託告知說明書如『附件十一』。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○建設股份有限公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

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，持本買賣契約可向加入本協定之○○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 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部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乙方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 分管約定

- 一、一樓社區大門入口、公用通道、各層梯廳、頂樓屋頂平台、屋頂突出物(電梯間、樓梯間、水箱、機械室)、地下室各項公共設施由區分所有權人共同使用，歸管理委員會管理。
- 二、約定專用部分：本大樓 A 戶貳、玖樓夾層露台 (附件十)，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，約定由各鄰接戶專用，惟其使用應符合相關法令，各住戶不得增建或堆積物品。
- 三、本條分管約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金。
- 四、地下層停車位
本契約地下層共三層，總面積_____平方公尺 (_____坪)，扣除第三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_____平方公尺 (_____坪)，由乙方依法令以停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。

五、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。

六、屋頂平台及突出物

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。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約『附件五』之建材設備表施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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__年__月__日之前開工，民國__年__月__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。
- 二、但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意且一樓底板完成前提出，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築相關法令及綠建築相關之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起 60 日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、乙方不接受任何違章、夾層工程或裝潢(修)之委託施作。

五、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更。

六、若甲方需自行提供建材，乙方得退還材料之價格。於交屋後由甲

方自行購料施工，甲方不得要求提供材料及交由乙方代為施工。

七、工程及建材修改保留權

- (一)為要求本社區設計之協調完整，各立面外觀及色澤，乙方保有類似形式、色系之修改權。
- (二)本社區共同使用部分，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改權。
- (三)一樓地面之植栽或其他鋪設，乙方保留修改權。
- (四)建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方，如施工時已無該廠牌或規格者，乙方得選用同級品以上之廠牌或規格。
- (五)乙方宣傳文案、圖表、圖片所顯示之室內裝潢建材及傢俱僅提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的物內，使用材料均以本建材表所列者為基準。

第十三條 驗收

- 一、 乙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，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單。
- 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，由乙方限期完成修繕，並得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，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。議定該費用由___方負擔。

甲方簽章：

乙方簽章：

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

房地所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，甲方同意委託乙方代刻印章乙枚(詳如『附件二』)負責保管以辦理有關產權移轉之申報、登記、水電、瓦斯之申請及本約約定事項之用另如需由買方加蓋印章，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7日內提供，如有逾期，每逾1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，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

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

(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本(使用執照正本日後移交管理委員會)及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙及門禁卡，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶

水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自管委會成立起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、本社區共同使用部分之相關公共設施，乙方應於通知交屋日期三個月內全部完成，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續。
- 四、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任管理顧問公司直接維護管理，並逐步接收公共設施，其費用由區分所有權人共同負擔。
- 五、乙方對公共設施之保固責任，自通知管委會點交日起算，並準用第十七條之約定。保固期間平時之管理維護費用由區分所有權人負擔。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋

土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固二年，防水保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立『附件三』之【代辦貸款委託書】，未簽立者視為不委辦貸款。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，應簽立【自洽貸款協議書】(如『附件四』)予乙方，乙方始有配合辦理之義務，否則視為甲方不辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，甲方應於辦理銀行貸款對保手續之同時與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及乙方各持乙份，並同意於貸款核撥時，直接撥入乙方指定之銀行帳戶，作為買賣價金之支付。

甲方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將銀行貸款金額開立商業本票交付乙方，供作價款給付擔保。乙方應於銀行貸款辦理完成並取得貸款後，或甲方已繳清該款項時，將該商業本票返還甲方。但如甲方違反【房地車位付款專項】、【代辦貸款委託書】或【自洽貸款協議書】之約定時，乙方即得行使本票債權。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(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，乙方同意以原承諾貸款

- 相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
 - (三) 可歸責於甲方時，甲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乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 四、本條所稱之貸款為申辦房地產權移轉登記予甲方時，甲方應支付之買賣價金，為期款之一部分，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以未點交房屋為理由拒絕辦理或給付，亦不得終止撥付前條貸款予乙方。
- 五、於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十九條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十條 地價稅、房屋稅分擔比例及稅費負擔之約定

甲乙雙方地價稅、房屋稅分擔比例依下列規定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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，由甲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，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。稅費負擔之約定如下：
 - (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、監證費、代辦手續費、火險費、設定規費及各項附加稅捐等由甲方負擔；起造人為乙方或信託銀行、建經公司時，建物所有權第一次登記之代辦手續費及規費由乙方負擔。
 - (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)、本條甲方應繳之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記及申辦銀行貸款前，乙方通知七日內繳納。並於交屋時結清，多退少補。
- 三、屬於本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、清潔維護費及其他公共費用等，自通知交屋日起由甲方負擔。

第二十一條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、佔用他人土地、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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定

辦理。

第二十二條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十三條 違約之處罰

- 一、 乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約。
- 二、 乙方有前款違約情事之一者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 四、 甲乙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。

第二十四條 連帶關係約定

- 一、 甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶給付責任，甲方為未成年人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。
- 二、 乙方同意對本約房屋之基地所有權人，依【房地預定買賣契約書】所應履行之義務負連帶責任，甲方亦同意甲方違反【房地預定買賣契約書】之約定，視為違反之約定喪失本約之權利。

第二十五條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、滯納金、遲延利息、違約金或各項稅費之

前，乙方或其指定之地政士，對甲方之產權憑證有留置之權，甲方絕無異議。

第二十六條 繼受效力約定

甲方應遵守『附件七』之住戶管理公約，該公約對甲方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

第二十七條 個人資料

一、「個人資料」係指任何與本約相關而由甲方所提供之下列資訊：

(一) 得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二) 得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。

二、乙方對於「個人資料」之蒐集、處理及利用，應依個人資料保護法及其施行細則之相關規定，維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本約之內容。

三、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本約約定之方式（包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形），以及本約售後提供服務或日後乙方有新案推出（或與第三人共同推出）而行銷（或共同行銷）等目的，予以利用。

四、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對於甲方在本約之權益不受影響。

五、甲方就其個人資料，得向乙方請求（一）查詢或閱覽；（二）製

給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用(五)刪除。

六、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。

七、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享買方所提供之「個人資料」。

第二十八條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵(如甲方無特殊約定則以戶籍地址為準)為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第二十九條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：一、房地車位付款專項。

- 二、代刻印章委託書。
- 三、代辦貸款委託書。
- 四、自洽貸款協議書。
- 五、建材設備說明。
- 六、房屋平面圖。
- 七、停車位空間平面圖。
- 八、約定專用平面圖
- 九、價金信託告知說明書
- 十、建築執照影本

立契約書人

甲 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

乙 方：金鑽號事業有限公司
負 責 人：尤國璋
統 一 編 號：27980442
公 司 地 址：台北市南京東路五段 66 巷 22 弄 7 號
公 司 電 話：(02)2766-6226

中 華 民 國 年 月 日

『附件一』房地車位付款專項

註：本附件所列各款明細與契約所訂總價若有不符情事，概以本契約書第五條之金額為準。

期 別		應 付 金 額	備註	
訂	金	新 台 幣 佰 拾 萬	房 屋 款	3%
簽	約	新 台 幣 佰 拾 萬	房 屋 款	5%
開	工	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	2%
1	導溝完成	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	1%
2	連續壁完成	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	1%
3	結構體完成	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	1%
4	使用執照申請	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	1%
5	取得使用執照	新 台 幣 佰 拾 萬	土 地 款	1%
銀 行 貸 款		新 台 幣 仟 佰 拾 萬	房屋款； 佰 拾 萬	80%
			土地款： 佰 拾 萬	
交	屋	新 台 幣 佰 拾 萬	房 屋 款	5%
總	價	新 台 幣 仟 佰 拾 萬元整	房屋款； 佰 拾 萬	100 %
			土地款： 佰 拾 萬	

『附件二』代刻印章委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：金鑽號事業有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章並使用，切結約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權登記、不動產成交案件實際資訊申報登錄等之申請、申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續，及如甲方違約時，由乙方收回土地產權並辦理移轉登記等之用。
- 三、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如甲方所遭任何無辜之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結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，及本社區所有住戶產權之登記與領取，否則視為無效。
- 六、本項委託授權，立授權人於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立委託書人(甲方)：

受託人(乙方)：金鑽號事業有限公司

中 華 民 國 年 月 日

『附件三』代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受委託人：金鑽號事業有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購【捷運晶鑽】編號 棟 樓 戶及地下二、三層機械倉儲汽車停車位編號 號 位，並訂有【房地預定買賣契約書】(以下簡稱買賣契約)，現甲方為委託乙方代為辦理金融機構貸款以茲繳付房地價款，特立本委託書以茲遵守：

- 一、甲方預定申請金融機構貸款之金額共計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，
甲方同意委託乙方全權代辦，並同意於乙方及乙方指定地政士通知期限內，辦妥一切貸款手續，且甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條(或同性質之書據)暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部份價款。
- 二、甲方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定地政士之通知時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，甲方同意依買賣契約第十八條第一項約定處理。
- 四、甲方除應按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，及負擔因辦理貸款而發生之規費、手續費、地政士費、保險費、開戶費等一切費用外，並應於乙方通知之日起五日內預為繳納，於乙方依買賣契約第二十條第二項之約定通知辦理結算手續時，再按實際單據多退少補。如甲方係自辦保險，應於乙方通知期限內完成投保手續，並將保單交付乙方，逾期視為不願自辦，乙方得逕行代辦，並依上開約定收繳費用。

- 五、貸款條件包括貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理中長期貸款之規定，利率並採浮動利率計算。甲方主動提出降低銀行貸款之額度，或因可歸責甲方之因素（如甲方信用不足、償還能力不足、拒絕配合辦理貸款手續或其他事由等），造成銀行核准之金額低於原預定貸款之金額或銀行無法核准貸款時，則甲方應於使用執照核發之日起七日內一次以現金或即期支票繳清。
- 六、房地之產權名義人如為未成年人、正服義務兵役者、無固定職業者或不符合金融機構貸款條件者，不能貸款，辦理貸款時，應檢附稅捐機關核發予甲方之納稅證明及扣繳憑單，又因貸款銀行要求甲方提供保證人時甲方不得拒絕。
- 七、本委託書簽訂後如未經乙方之同意，甲方不得片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，甲方同意按買賣契約第十八條第一項約定處理。
- 八、甲方認知本書申辦之貸款為房地期款之一部分，屬乙方所有，若不按相關規定辦理，則同意依買賣契約第十八條之約定處理。

委託人：

甲 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

受託人：

乙 方：金鑽號事業有限公司
負 責 人：尤國璋
統 一 編 號：27980442
公 司 地 址：台北市南京東路五段 66 巷 22 弄 7 號
公 司 電 話：(02)2766-6226

中 華 民 國 年 月 日

『附件四』自洽貸款協議書

買主： (以下簡稱甲方)

賣主：金鑽號事業有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購【捷運晶鑽】編號 棟 樓 戶及地下二、三層
機械倉儲汽車停車位編號 號 位，並訂有【房地車位預定買賣契約】(以

下簡稱買賣契約)。現甲方擬自行向金融機構洽辦貸款以茲繳付房地價款，請求乙方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以茲共同遵守：

一、甲方預定自洽貸款之金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。

二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。

三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

- 1、甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙方，其支票發票日或本票到期日授權乙方填載，以為給付房地價款之擔保。
- 2、甲方應於建物第一次登記完成經乙方通知甲方三十日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由甲方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及同意於房地產權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙方逕行提領。
- 3、甲方同意於乙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。
- 4、甲方自洽貸款少於房地、車位(即付款專項之銀行貸款項下之金額)或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之日起七日內將差額以現金一次給付乙方，逾期不履行視為甲方違約，乙方得依買賣契約第二十五條之約定處理。

- 5、甲方未依第1、2、3、4項約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄自洽貸款，絕無異議。
- 6、除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方履行前開1、2、3、4項之義務後，將房地產權移轉登記予甲方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- 7、於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用，甲方絕無異議。
- 8、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後，乙方應於交屋時將第1項之票據返還甲方。
- 9、甲方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依買賣契約第十八條第一項約定辦理，並得逕將第1項之票據填載日期予以提示兌領，甲方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

五、因自洽貸款手續繁複，甲方如委託乙方指定之地政士代為傳送相關書類文件，應另支付代書費外之車馬費。

六、本協議書未約定事項，適用買賣契約之約定。

委託人：

甲 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

受託人：

乙 方：金鑽號事業有限公司
負 責 人：尤國璋
統 一 編 號：27980442
公 司 地 址：台北市南京東路五段 66 巷 22 弄 7 號
公 司 電 話：(02)2766-6226

中 華 民 國 年 月 日

『附件五』建材設備說明

外觀：

本大樓特聘建築名師李岳軍建築師精心設計規劃，以其卓越之設計概念及風格突顯本建築之氣派、典雅、美觀大方為主。四面正面處理；局部採花崗石基座設計並搭配高級山型磚或高級外牆磚、天然石材及金屬飾材、抿石子等工法作整體設計施作，全案立面極具層次，水平、垂直分割縫設計，並搭配外觀燈光計劃，不論在白天或夜晚，在光線之照射下讓建築表情更為立體。展現都會

名宅典範。

結構：

安全、是邁向永恆的開始。本案敦請專業結構技師經三向度電腦精密計算分析，承重、抗壓、耐震、防火完全符合內政部頒布之耐震設計規範要求及 CNS 國家標準並取得財團法人耐震標章。

(一) 結構系統：

採用鋼筋混凝土(RC)結構，整體結構系統採 5000psi~4000psi 高強度混凝土及 4200kg/cm² 高張力鋼筋設計、牆厚 15cm 及雙排雙向鋼筋設計，2 樓以上室內地板採 15cm 設計施作並加設隔音工法(廁所、廚房、陽台不設置)，提昇抗震系數，承重、抗壓、防震、防颱、防火均符合國家標準及內政部頒佈之建築技術規則。

(二) 基礎構造：

筏式水箱基礎，地下室四周採連續壁施作。

(三) 材料：

混凝土採用國產、台泥、力泰等，並檢驗氯離子含量，嚴格控制品質，鋼筋出廠皆附無輻射證明，柱鋼筋續接採用 SA 級續接器且錯開 60CM 續接，以確保鋼筋韌性。

(四) 施工：

完全依耐震規劃特別規定施工。箍筋皆採 135 度彎鉤施工，並嚴格控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

公共空間：

(一) 迎賓門廳及一樓公共空間：

一樓門廳大門採氟碳烤漆金屬或不鏽鋼鏡面玻璃大門、室內地坪採用石材拚花處理、牆面以石材搭配木作造型及裝璜飾板，規劃迎賓櫃台、及訪客接待區、信箱區，並搭配燈飾、家私擺設、景觀花園等整體設計，營造社區質感、提升居住品質。

(二) 二樓以上各層梯廳：

設感應 LED 照明及各戶大門口裝設殺菌燈泡，地坪鋪設天然石材，牆面採天然石材及相關裝修材料，平頂整體設計藝術造型天花板搭配照明燈具。

(三) 樓梯：

- 1、樓梯間燈具選用緊急照明式兼樓層指示燈。
- 2、樓梯間踏步採用止滑樓梯專用石英磚，樓梯採用實木扶手或造型金屬欄杆。
- 3、樓梯間牆面、平頂、刷高級ICI漆。
- 4、梯廳門採符合國家標準金屬防火門，安全美觀。

(四) 電梯：

採用永大、中國菱電、崇友、OTIS等5A級國產頂級品牌12人份車箱1部電梯並加高車廂為2.3公尺門寬90公分，速度為105m/min，設樓層控制系統。電梯車廂內部配合門廳整體裝潢並裝設攝影監視系統、對講警鈴、可自動切換緊急發電機供電、超載警示裝置、延長箱門開關時間控制按鈕、空氣濾清器及緊急自動停車系統。

室內建材：

(一) 玄關門：

採用高級防火防爆鑄鋁鋼木大門，附防盜鍊、具有防盜、撞、防火之功能並搭配三合一電子鎖（鑰匙、卡片、密碼）一卡通功能。

(二) 室內門：

- 1、房門採用實木藝術門，門框邊加設防撞隔音襯墊，附高級水平把手鎖。
- 2、浴室門採實木門，加透氣百葉，搭石材門檻。
- 3、廚房後門採用三合一可調式通風鋁門附紗窗。

(三) 地坪、牆面、天花、陽台：

- 1、客廳、餐廳、臥室採80cm*80cm（三房）或60cm*60cm（一、二房）拋光石英磚或超耐磨木地板（由乙方決定施作材料及工法並提供甲方選色），牆面均採環保乳膠漆。
- 2、浴室地坪採30cm*30cm高級止滑磚，牆面貼30cm*60cm高亮釉磁磚或版岩磚。浴室防水施作至天花板下緣。
- 3、廚房地坪採30cm*30cm高級止滑磚，牆面貼30*60高亮釉磁磚，廚俱上下櫃間貼烤漆玻璃。

- 4、浴室、廚房天花採矽酸鈣造型天花板並裝置高級嵌入式燈具。
- 5、工作陽台裝設洗衣機及烘乾機專用電源插座、洗衣機專用水龍頭、排水管及金屬電動升降晒衣架，地坪鋪設高級止滑石英磚。

(四) 衛浴設備：

- 1、馬桶：TOTO、GROHE、INAX 等系列產品加設壹座免治馬桶座。
- 2、面盆及龍頭：TOTO、INAX 半嵌式面盆、GROHE、INAX 龍頭搭配人造石檯面及高級浴櫃。
- 3、浴缸及龍頭：TOTO、GROHE、INAX 浴缸搭配龍頭。
- 4、淋浴間：安裝淋浴門搭配造型花灑淋浴柱。
- 5、其他設備：四合一多功能換氣暖房涼風乾燥機，採用大片明鏡、化妝架、毛巾架、衛生紙架等高級衛浴五金配件。

各浴室設備配置依據核准建築執照圖面設計為準。

(五) 廚具：

- 1、廚櫃：高級整體嵌入式廚具，採用鋼琴烤漆面板搭配人造石檯面、不銹鋼單水槽，並採用單槍冷熱混合水龍頭。
- 2、電器設備以戶別區分：
採單口或雙口瓦斯爐附自動斷瓦斯裝置（林內、櫻花、豪山）、抽排油煙機（林內、櫻花、豪山）、烘碗機、並於調理台壁櫃下方預留照明電源。

各戶廚具設備以核准建築執照圖面各戶廚房空間配置為準。

(六) 鋁門窗、玻璃：

採用錦鋇、中華、大同Ⓢ字標記高級氣密隔音鋁門窗搭配 8mm 強化玻璃（隔音效果不低於 35db），附紗窗（推射窗採折疊式水紗簾），其特性具延展性、耐用、防水性佳、隔音效果好。窗戶四周加強防水施作。

給水：

- 1、採子母水箱設計，並安裝活水設備，改善住戶用水品質。
- 2、各戶冷水給水管採不鏽鋼管，熱水給水管採用不鏽鋼管披覆

管。

- 3、給水主幹管增設長庚活水設備。

污排水：

- 1、污水採低噪音厚型 PVC 管。
- 2、排水採低噪音厚型 PVC 管。
- 3、各戶浴廁排氣直接排至室外。
- 4、各戶浴廁排污水管道，每層封板、透氣管各自獨立設置。

通訊設備：

- 1、統一裝設電話系統，客廳、臥室均留設電視、電話出線口。
- 2、設立集中式公共天線，另預留第四台有線電視管線路。
- 3、本大樓提供（FTTH）光纖到府，配合住戶向電信公司申請光纖至本社區機房，本區內網路鋪設光纖至各戶，並於各戶客廳預留資訊盒，客廳及各臥室均安裝網路出線口。

電氣設備：

- 1、供電：戶戶獨立電錶，開關箱內裝置無熔絲開關，安全耐用，另設置公共電錶。
- 2、電管採用南亞、大亞正字標誌之 PVC 管，電線採太平洋、華新、麗華、榮華等品牌配線。
- 3、各戶開關為夜光型大型面板，插座採接地型雙插座型式，客廳電視及冰箱插座連接緊急發電機供電系統。
- 4、各戶玄關設置紅外線感應自動照明開關。

保全設備：

（一）大樓安全系統：

- 1、壹樓社區大門、電梯梯廂設置電腦感應門禁讀卡系統。（一卡到底）
- 2、於壹樓設社區警衛管理中心，服務人員負責監控中央主機，及維護社區安全。
- 3、數位式 CCTV 彩色監視系統：監視車道出入口、電梯梯廂、屋頂平台、壹樓門廳及壹樓公共區域進出，除直接顯像於社區管理中心管理人員即時監看掌握出入狀況外，並作常態數位式錄影存證管理。
- 4、地下壹樓梯廳設置緊急求救按鈕設備與社區管理中心內建置的大樓數位式保全系統連線。

- 5、屋頂裝設避雷設備，以確保本社區之安全。
- 6、本社區保全系統結合自動化機電設施管理系統，特將大樓電梯機房、緊急發電機房、消防泵浦室等出入口及污廢水池、蓄水池之水箱蓋加裝偵測器連結至管理中心之數位式保全主機，充份確保公共設施的安全。
- 7、於本大樓頂樓避難平台特別設置對講機，以備突發狀況之連繫。

(二) 住戶安全系統：

- 1、二樓以上每戶大門、工作陽台門裝置磁簧開關感知器與保全系統連結，以防盜賊侵入。
- 2、各戶裝設多功能保全防盜、防災主機可與壹樓管理中心對講。二樓以上每戶採用 7 吋彩色觸控電視對講系統並搭配雲端智慧家庭安全通訊 APP 提供連接家庭、社區、行動裝置服務平台，住戶可清楚看到訪客影像以便過濾來訪者若住戶不在家可透過行動裝置 APP 觀看來訪者。
- 3、二樓以上每戶廚房並裝置偵煙感知器並加裝瓦斯偵測器。

空調設備：

各戶預留分離式空調室外機專用電源及管路套管、室內機管路套管及排水口。

停車設備：

- 1、地下二、三停車設備採倉儲式車位，本設備車台板為隨機取車，並設閉路監視系統由管理中心監視，壹樓設置汽車升降機壹座，出入口特設緩衝帶及交通號誌，壹樓入口採用快速捲門並具叫車功能，具有紅外線感應防壓功能(車輛長寬高偵測安全系統)。並設閉路監視系統由管理中心監視。車停高度為 180cm 及 160cm，(車停高度依客戶購得車位為準)重量限制為 2400kg。並於出入口門上方裝設出車計時裝置。
- 2、地下室設排風機，定時控制風機運轉，讓地下至空氣流暢並節約能源。
- 3、車道出入口設置防洪閘門。
- 4、於壹樓戶外擇壹處設置汽車充電區，並設置壹座儲值式汽車充電器供住戶使用(使用規定依住戶規約制定為主)。

天然瓦斯：

公司統一代向瓦斯公司申請配管，配合瓦斯公司設計施工，掛錶費用由買方負擔。

消防安全設備：

- 1、地上各層安全梯間設自然排煙，消防栓箱，連結送水管，手提式滅火器、逃生標示…等依消防法規規定設置。
- 2、地下各層設自動灑水及泡沫滅火設備依消防法規規定設置。。
- 3、各樓層依消防相關規定設置自動火警警報系統並與管理中心連線。
- 4、地下室汽車停車場設置自動泡沫滅火設備，緊急照明燈。
- 5、設置緊急自動發電機組及不斷電系統，以備停電或緊急時供應公共用電設備、電梯及每戶二處緊急插座供客廳 TV、冰箱使用之電力。

※上述設備須經相關消防法規審核通過為準。

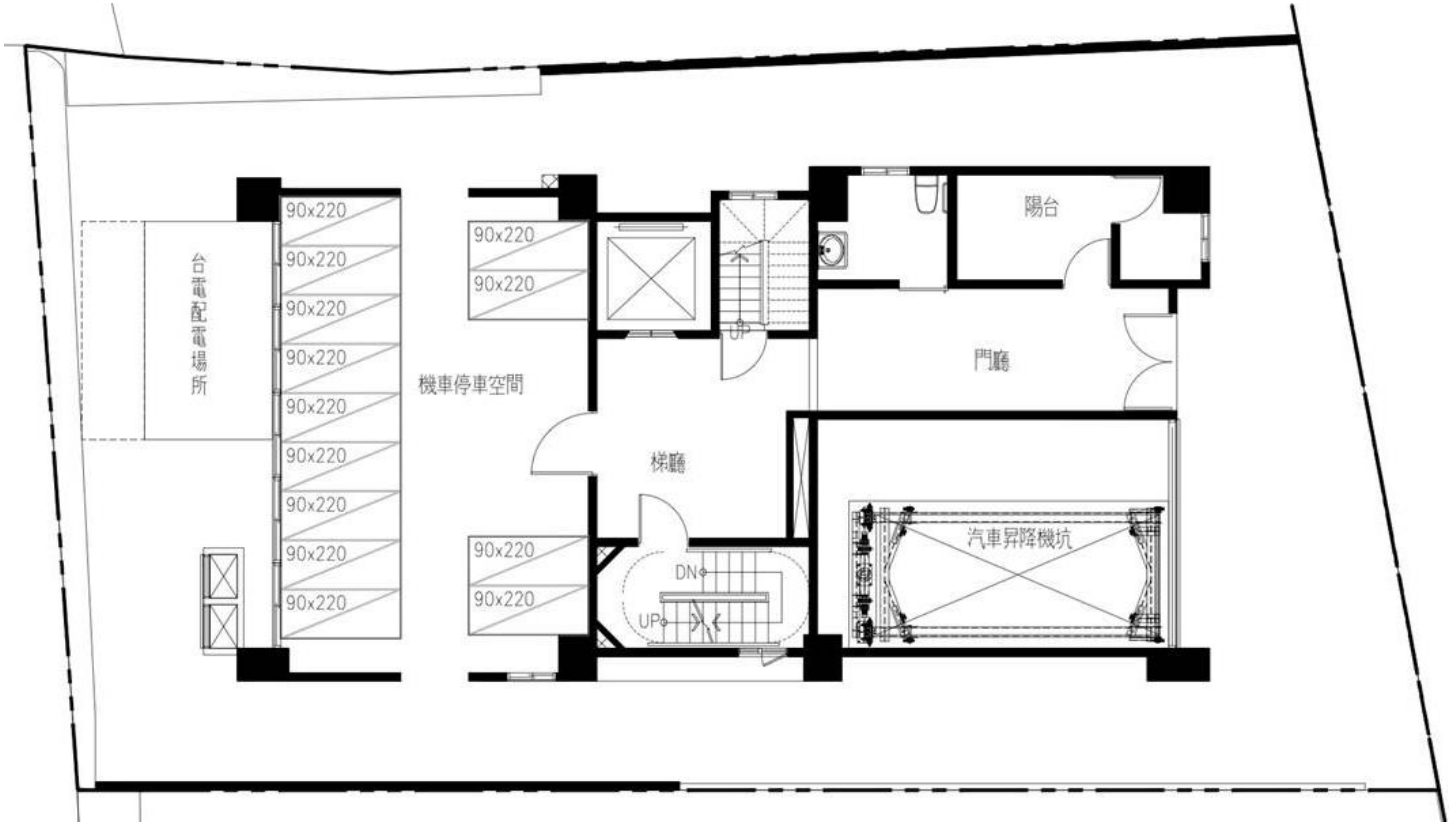
工程設備保固：

- 1、結構保固十五年。
- 2、防水保固二年。
- 3、電梯、停車設備、發電機、水泵等保固二年(含保養費)。
- 4、其他保固二年。

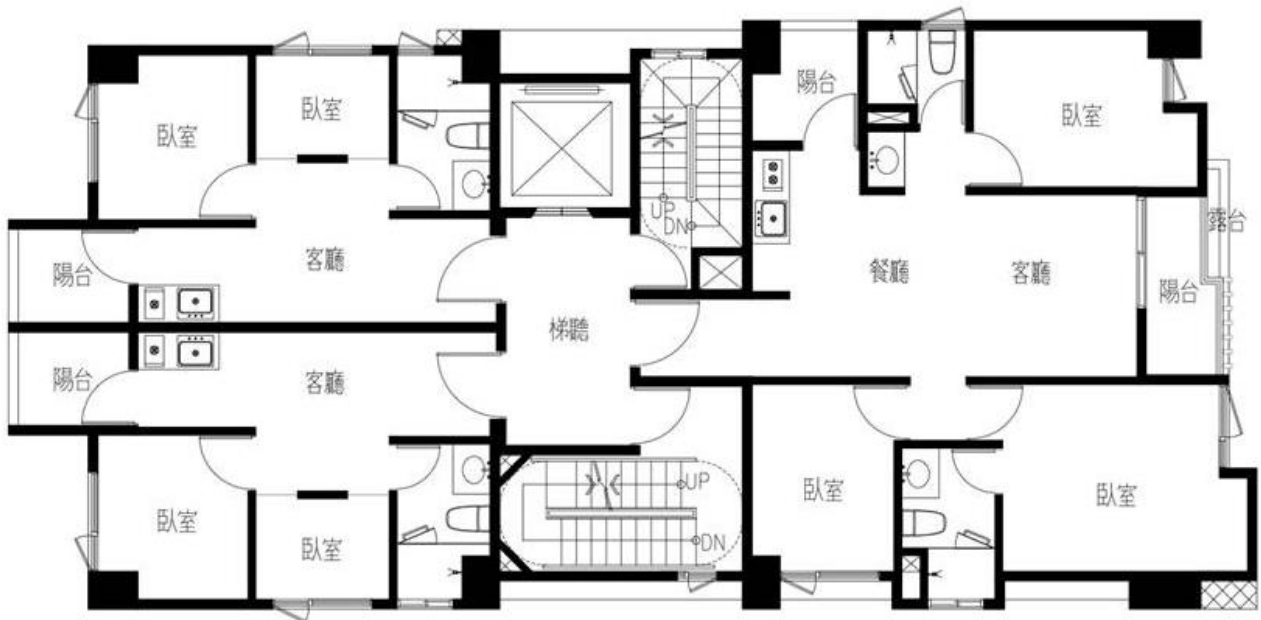
特約事項：

- 1、有關設計內容、工法工序、變更設計、材料規格種類、品質及施工方式等，以建築師解釋為據。

『附件六』房屋平面圖



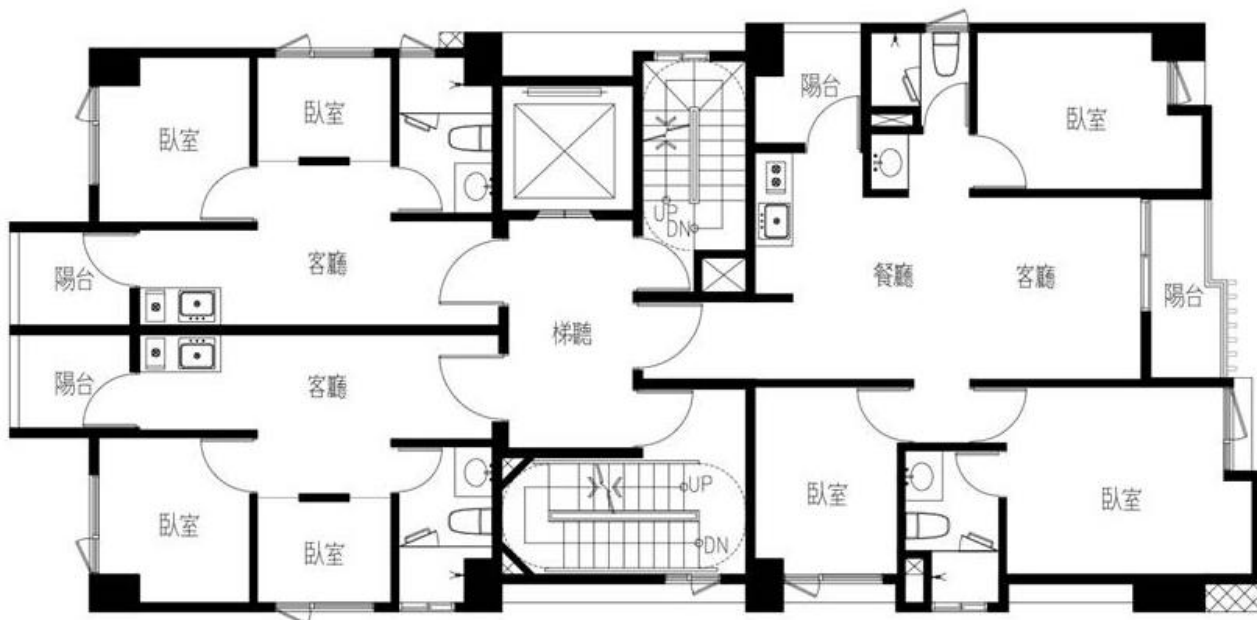
壹層平面圖



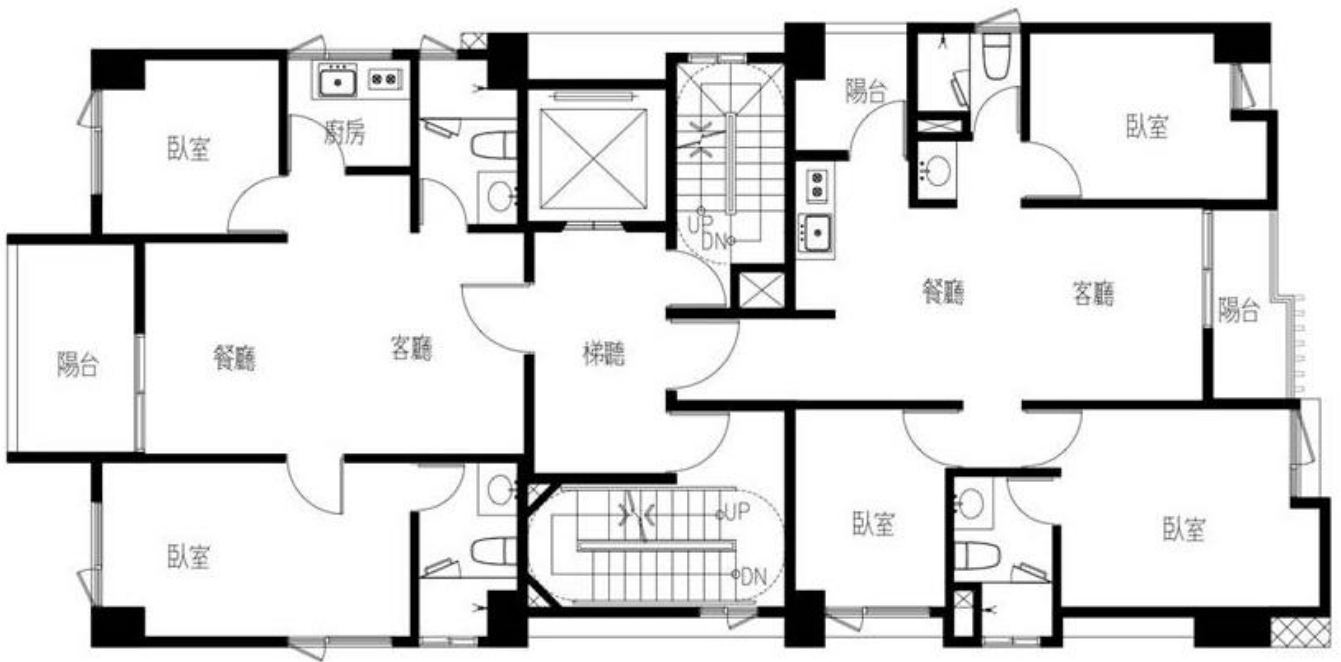
貳層平面圖



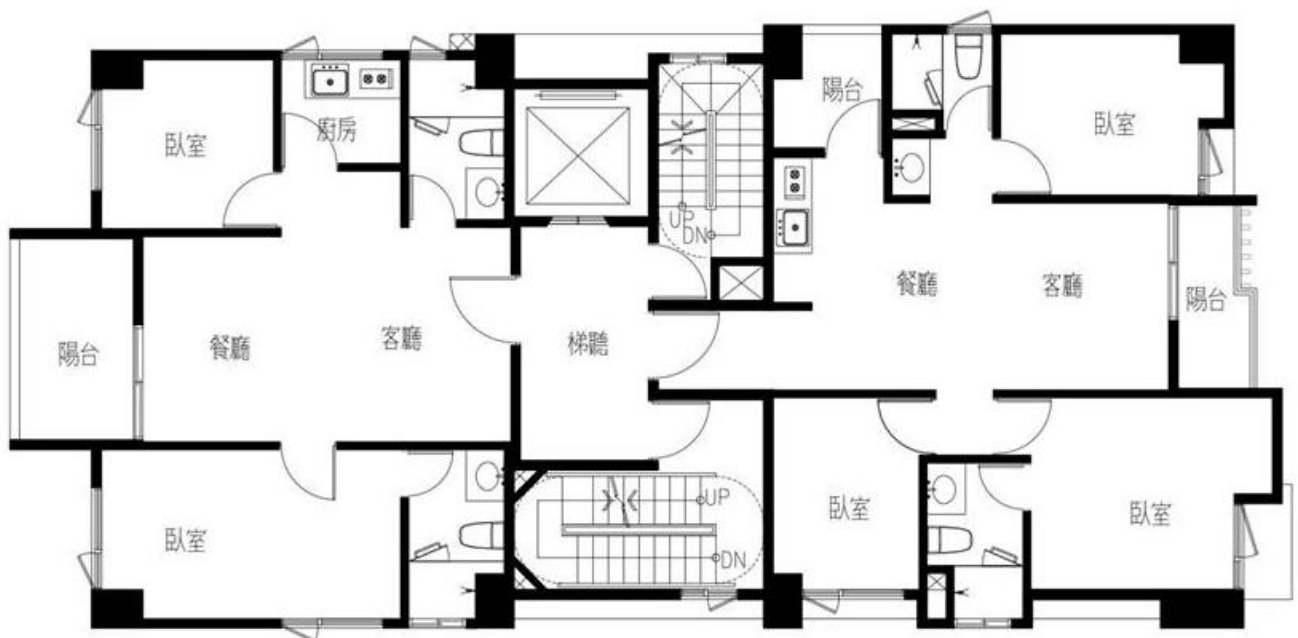
參、伍層平面圖



肆、捌層平面圖



陸層平面圖



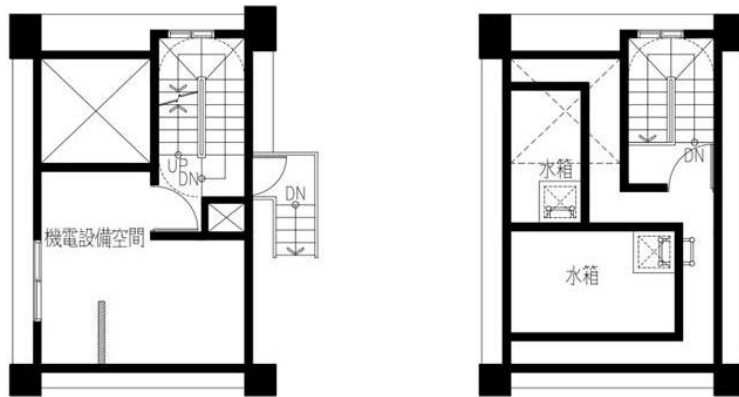
柒層平面圖



玖層暨夾層平面圖

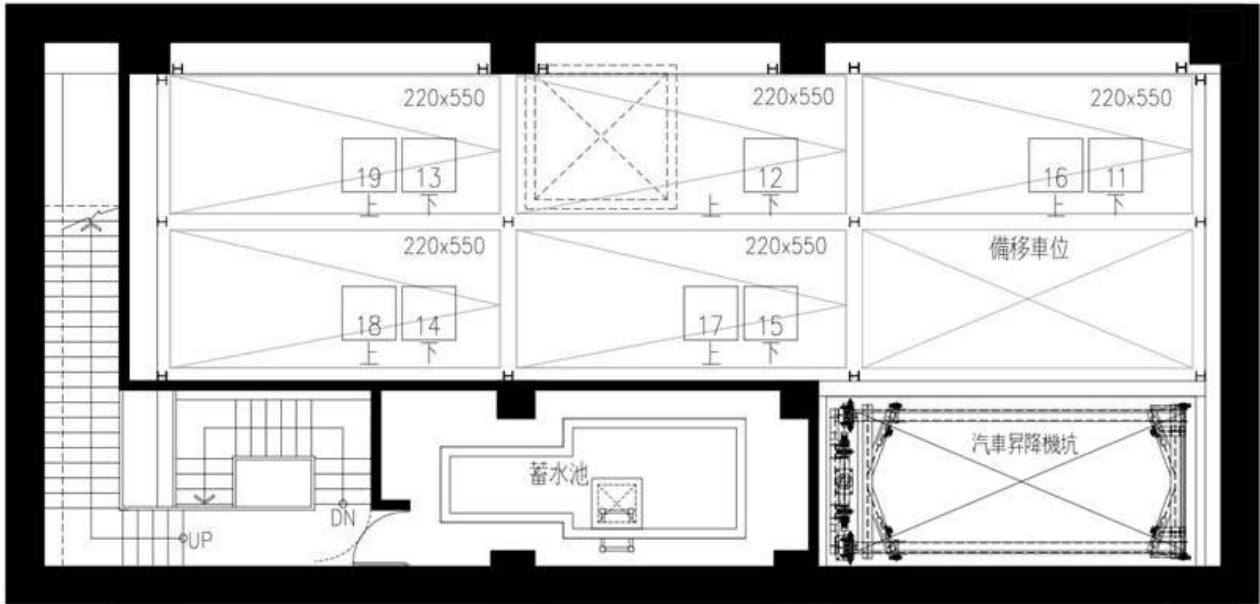


屋突壹層平面圖

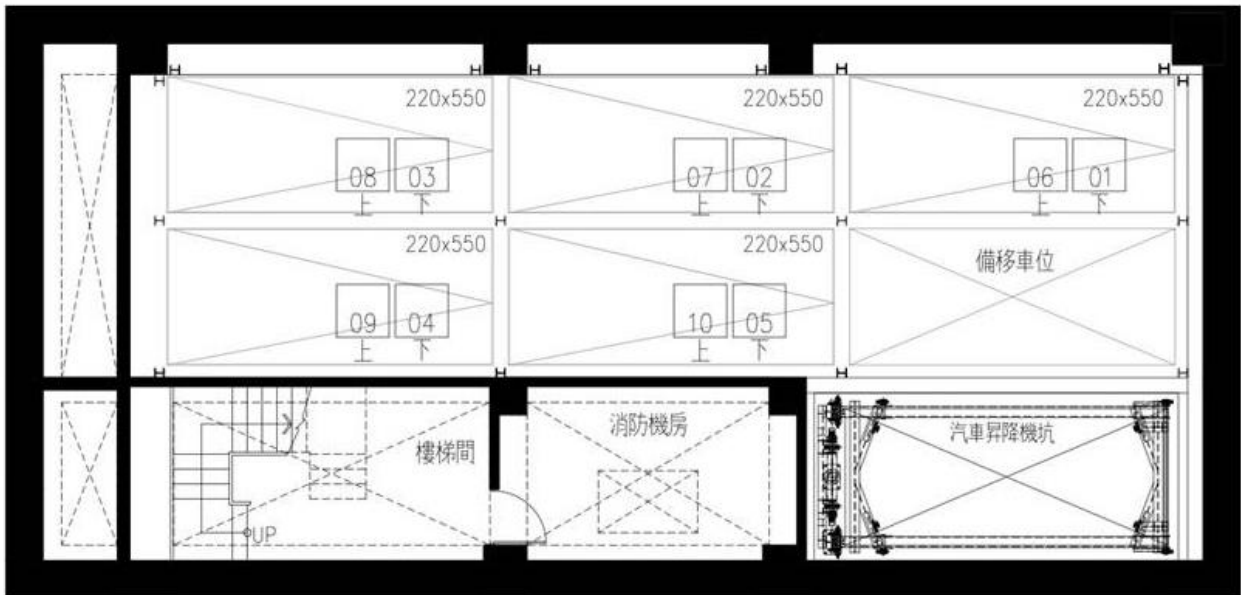


屋突貳、參層平面圖

『附件七』停車位空間平面圖

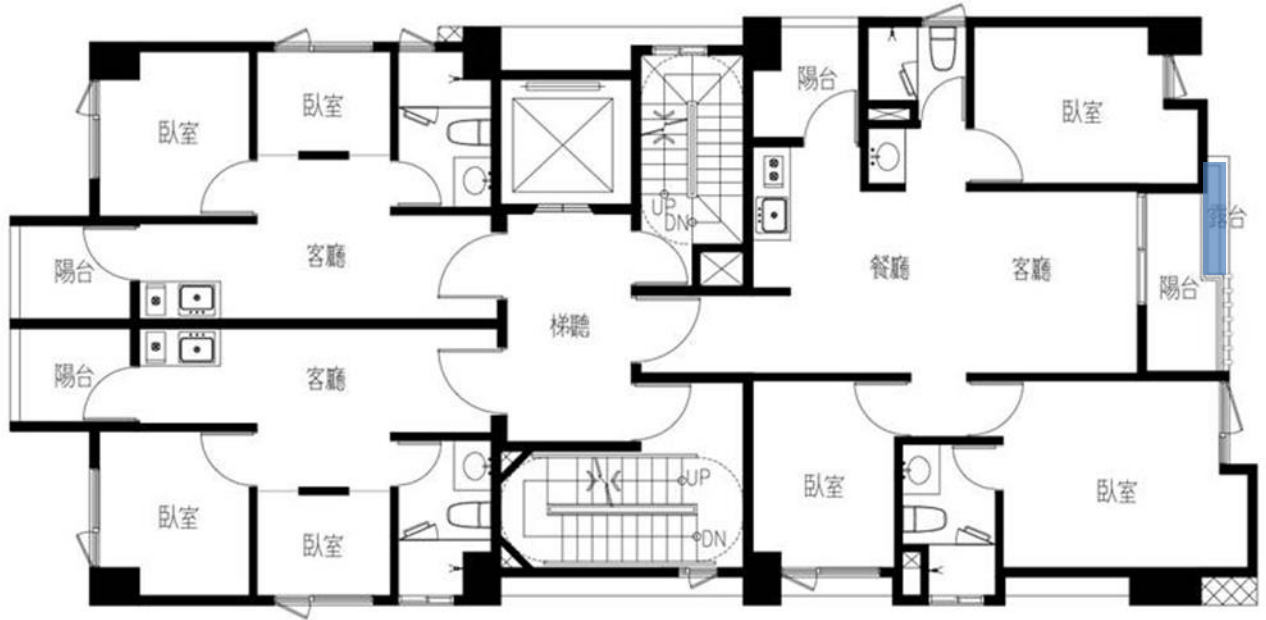


地下貳層平面圖

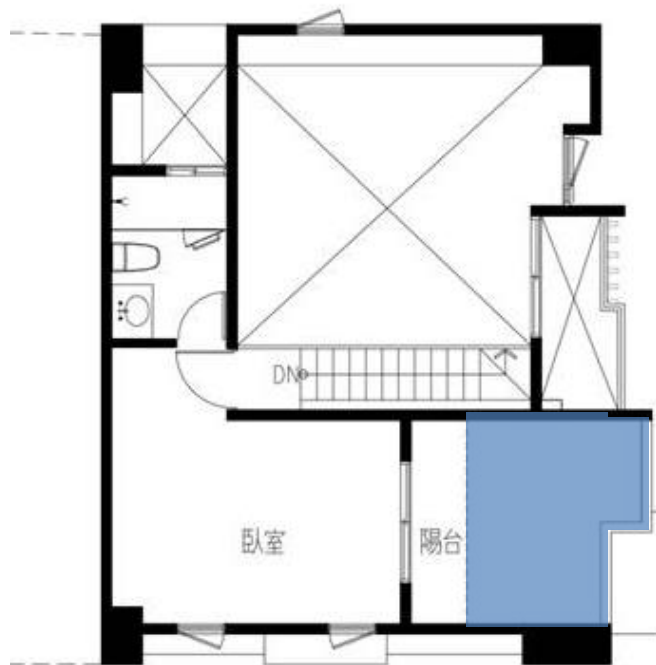


地下參層平面圖

『附件八』約定專用平面圖



貳層 A 戶約定專用範圍



玖樓 A 戶約定專用範圍



『附件九』價金信託告知說明書



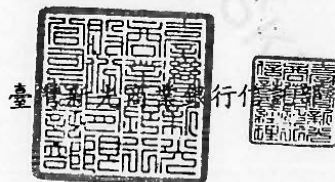
新光銀行

價金信託說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理【金鑽號事業有限公司「台北市北投區奇岩段《捷運晶鑽》案」價金信託】乙案，詳如說明，敬請查照。

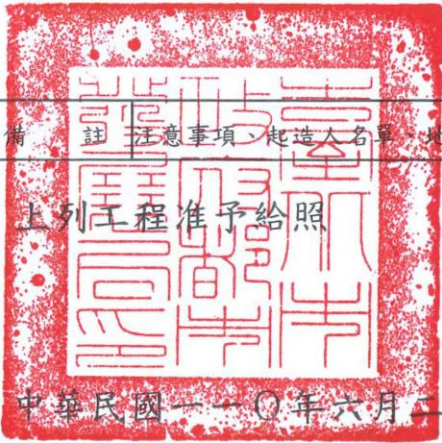
說明：

- 一、金鑽號事業有限公司（以下簡稱委託人）為開發座落於台北市北投區奇岩段四小段 77 地號等三筆土地之住宅興建工程（以下簡稱本案），將本案預售屋買賣價金交付予受託人信託管理。
- 二、受託人依據本案信託契約及信託法相關規定擔任本案信託專戶資金之信託受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶（即臺灣新光商業銀行營業部，戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶，帳號 0499-10-100573-4），專戶資金來源包含本案房地銷售（含預售）所得、委託人自備款及信託專戶資金所產生孳息。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案信託之目的。



中 華 民 國 1 1 0 年 7 月 2 日

『附件十』建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0157號			
起造人名	金鑽號事業有限公司 負責人:尤國璋			住址	10564臺北市南京東路五段66巷22弄7號		
設計人名	李岳軍			事務所名稱	李岳軍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上9層地下3層 共12層22戶		
建築地點	地址	北投區清江里民權街10號二樓 共4筆 詳見附表					
	地號	北投區奇岩段四小段0077-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	153.67m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1932.14m ²				其他	326.0m ²
發照日期	110年06月28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39個月內竣工		
工程價	\$ 24,087,483 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
A棟地下001層	172.35	3.3	防空避難室、機電設備空間共16筆(詳見附表)				
						總計:	1932.14 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			
中華民國一一〇年六月二十八日							

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0157號

建築地點：北投區清江里民權街10號二樓
北投區清江里民權街8號
北投區清江里民權街8號二樓
北投區清江里民權街10號

地號：北投區奇岩段四小段0077-0000號
北投區奇岩段四小段0079-0000號

北投區奇岩段四小段0078-0000號

原核發執照號碼：057工使字第0207號

057工使字第0894號

建築物概要：A棟地下001層、面積：172.35m²、高度：3.3M、用途：防空避難室、機電設備空間
A棟地下002層、面積：172.35m²、高度：5.2M、用途：停車空間、機電設備空間
A棟地下003層、面積：172.35m²、高度：3.2M、用途：停車空間、機電設備空間
A棟地上001層、面積：138.28m²、高度：4.2M、用途：停車空間(面積：51.50m²)、升降機坑(面積：4.84m²)、安全梯間、管道間、管理委員會使用空間(面積：18.59m²)、梯廳(面積：13.79m²)、門廳(面積：15.56m²)、無障礙廁所(面積：5.29m²)、汽車升降機坑(面積：28.71m²)
A棟地上002層、面積：148.01m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上003層、面積：147.32m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上004層、面積：148.01m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上005層、面積：147.32m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上006層、面積：148.01m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上007層、面積：147.32m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上008層、面積：148.01m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟地上009層、面積：147.32m²、高度：6.0M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅(A1戶樓高6m，A2A3戶樓高3.6m)
A棟地上009層夾層、面積：20.55m²、高度：3.0M、用途：第二組：多戶住宅，(H-2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：24.98m²、高度：3.2M、用途：樓電梯間
A棟突出物002層、面積：24.98m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、機電設備空間
A棟突出物003層、面積：24.98m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度24.63m、高度2.0m
排水溝：長度73.41m、高度0.5m
挖方2464.61立方公尺：

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《09》月《03》日(法令適用日期：109年09月03日)。
2. 建築地點：北投區清江里。
3. 實設空地《158.03》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：《品創工程顧問有限公司》，技師：《李坤昌》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》機電專業技師。
8. 其他專業技師：《鐘肇滿土木結構技師事務所》，技師：《鐘肇滿》結構工程技師。
9. 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。
10. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
11. 拆除執照併案辦理，拆除面積《833.98》平方公尺(含有產權436.26平方公尺，無產權部分397.72平方公尺)，共《4》戶。拆除門牌：《北投區民權街8號、8號2樓、10號、10號2樓》由李岳軍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。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 原有執照併案作廢：原建照執照：57工營字第1007號、56工營字第726號，原使用執照：57工使字第0894號、

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0157號

注意事項：

- 57工使字第0207號。
- 14.共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
- 15.六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。
- 16.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 17.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 18.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 19.昇降機《1》部。
- 20.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 21.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。
- 22.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 23.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 24.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。
- 25.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 26.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。
- 27.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 122.16 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 68.33 平方公尺。
- 28.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施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積68.33平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 29.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。
- 30.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。
- 31.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」。
- 32.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，於申領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」。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.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。
- 37.基地內危老退縮無遮簷人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 38.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。
- 39.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 40.拆除執照（含拆併建之拆除部份），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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.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 592.96 立方公尺，（土質代碼：B8），經建築師簽證核算，數量為 65.88 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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0157號

注意事項：

- 查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（153.67平方公尺）與建照核定工程期限（39月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理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管理規約中。
 - 46.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 47.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
 - 48.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年7月20日北市都建字第1093056178號函核准重建計畫其獎勵容積為293.4平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為293.4平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 - 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人金鑽號事業有限公司負責人：尤國璋應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣4951125元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人金鑽號事業有限公司負責人：尤國璋應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣990225元，於領得使用執照二年內取得鋼級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 51.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 52.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 - 53.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 - 54.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會，中華民國110年2月1日(110)北結師銘(十三)字第1100110號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
 - 55.第《九》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《19.49》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
 - 56.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 - 57.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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 58.(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。
 - 59.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 60.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 61.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 - 62.本案涉及鄰地79-2地號畸零地為公有土地，業於110年4月29日向本局提出申請核發私有畸零地合併使用證明書，嗣後經本局110年5月28日(北市都建字第1106038241號函)說明六敘明：考量本案土地整體使用之完整性及保留鄰地日後申購權益之精神實屬合理，爰依「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」第四條第十五款規定，故不予核發合併證明。

