

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：御翔開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【大安信藝館】預售屋房地買賣事宜，經雙方同意訂立本買賣契約條款(以下簡稱本契約)如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，有關雙方權利義務均已充分了解無誤。

甲方簽章：_____

乙方簽章：御翔開發建設股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、實際建材設備及材質、尺寸，以本契約附件十之建材設備表為準。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市大安區通化一小段 206、207、208 地號等 3 筆土地，面積共計 272 平方公尺 (約 82.28 坪) 使用分區為都市計畫內第 參種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【大安信藝館】編號第_____戶第_____樓房屋壹

戶(共計____戶)，為主管建築機關核准111年01月26日
111年建字第40號建造執照(建造執照如附件五、核准之該戶房
屋平面圖影本如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買之停車位屬

法定停車位：

為地下層機械倉儲式車位，依建造執照圖說編號第____號
之停車空間計____位，汽車升降機容車尺寸為長____公分、
寬____公分、高____公分，承載重量為____噸，另含車
道及其他必要空間，面積共計____平方公尺約____坪，
如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位
(格)數量、型式種類、車位大小、位置使用性質或其他與停
車空間有關之因素，依第二項之比例計算之。(計算方式如
附表所示)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附
件)。

計算方式為本基地車公總面積除以總車位數10位，該停
車位無獨立權狀，編號第01~10號車位10個，為降低出
入車等待時間，本設備車台板為隨機取車及出車，甲方知悉
所購買之停車位編號不為實際汽車停放位置，依法令規定不
分配土地持分。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前項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為40.17%(停車空間
 330.6m^2 /共有部分總面積 $822.98\text{m}^2=40.17\%$)。

(三)甲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
為之如附件六。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、本契約買賣土地面積

甲方購買【大安信藝館】編號第_____戶第_____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_____分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)之比例計算，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、本契約買賣房屋總面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。包括：
(一) 專有部分之面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。
1、主建物之面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。
2、附屬建物面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。包括：
<input type="checkbox"/> 陽台面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。
<input type="checkbox"/> 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 _____平方公尺(約 _____ 坪)及雨遮 _____平方公尺(約 _____ 坪)。	
(二) 共有部分面積	_____平方公尺 (約 _____ 坪)。
(三) 主建物面積占本房屋得登記面積之比例_____ %	
三、本契約買賣汽車停車位含部分車道及其他必要空間持分面積如下： _____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)。	
四、本條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。	

第四條 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：

- 門廳 ■安全梯 ■走道 ■電信機房 ■樓電梯間
- 屋頂突出物 ■配電室 ■水箱 ■消防機房
- 防空避難室 ■蓄水池 ■儲藏室 ■電梯機房
- 管道間 ■梯廳 ■受電室 ■幫浦室 ■排煙室
- 緊急發電機室 ■管理維護使用空間
- 不具獨立權狀之停車空間

及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本【大安信藝館】共有部分總面積計 822.98 平方公尺（約 248.95 坪）；專有部分總面積計 773.46 平方公尺（233.97 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【大安信藝館】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	(內含營業稅)
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、附屬建物陽臺部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)	
(二) 共有部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
三、車位價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	

第六條之一 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(中華建築經理股份有限公司)執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由(中華建築經理股份有限公司)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。但乙方未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(如附件十三)。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____ (同業同級公司) 等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

付款，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(如附件一)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。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

一、甲方如逾期達五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。

- 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，雙方同意依本契約第二十五條規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不再此限。
- 三、若甲方以票據給付各期款項或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視同甲方未依付前款約定付款。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 350.38 平方公尺（約 105.99 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 330.6 平方公尺（100 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。

- 二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含私有汽車停車位之權利範圍持分。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權。汽車停車位分管約定另詳「附件七：汽車停車位分管同意書」。

三、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。

四、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。

- 五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應

於規約草約訂定之。

第十條 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有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、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 111 年 07 月 26 日之前開工，民國 115 年 08 月 26 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(附件十二)，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，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，且不得有違反建管法令之規定，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，由乙方簽認日起十日內提出追加減帳，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、本契約房屋為求結構之安全與外觀設計整體之協調完整，甲方不得要求乙方變更結構及外觀設計，並不得要求乙方為將來加蓋或違建預作準備。
- 五、本社區建築物立面、大樓外觀、室內建材色系及造型、公共空間庭園景觀、大樓管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方做局部變更之修改權。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- 六、公共空間之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，甲方絕無異議。

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。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，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；甲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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。

四、乙方或本案任何一戶因修繕需經由甲方房屋內、外修繕時，甲方須同意乙方或該戶派員進行修繕，但甲方因此項修繕所受損害之部分，應向乙方或該戶請求修復。

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

(一)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)倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度土地公告現值為準。

二、房屋所有權移轉登記

(一)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。

(二) 倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格作為申報現值及公契價格，雙方同意按乙方指定日期辦理。

三、本契約甲方即為所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、乙方違反本條第一、第二款之規定，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。

五、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，（本票到期日授權乙方依上開日期填載），乙方於收到貸款後於交屋時返還甲方。

(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，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，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。

七、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方或其指定之地政士對甲方之所有權憑證有留置之權，甲方絕無異議。

- 八、依公寓大廈管理條例第四條規定，甲方不得要求所購買之房屋及其基地持分，分別登記予不同之所有權人。
- 九、甲方如與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，甲方不得以此藉口為拒絕履行本契約應盡之義務，否則經書面催告，於送達七日內未處理並以書面回覆，甲方並應負責賠償乙方因此所受之現有貸款利息及其一切損失。

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（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，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。雙方同意自交屋日起，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。~~若經乙方定期通知管理委員會或管理負責人接收。~~
- 三、管理費之收費標準按各區分所有權坪數(含共有部分)每坪每月暫訂新臺幣 180 元整，地下層汽車停車位每位每月暫訂新臺幣 1000 元整，並授權管理委員會得調整之。
- 四、乙方依「公寓大廈管理條例」之規定應於房屋產權登記後三個月內召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。
- 五、第一屆管理委員會之職權，除依「附件十一：社區管理規約(草約)」之約定，並應執行下列事項：
 - (一) 乙方與管理顧問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) 管理委員會成立一個月內，自管理顧問公司完成接收公共設施，並與之結算管理費用之收支。
 - (三) 乙方代刻管理委員會之大小章由專業社區管理維護公司向地方主管機關申請成立報備及公用水、電、電信之登記名義變更。
- 六、乙方應依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金(依實際存入專戶之數額為準)，於申請使用執照時，

匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開立金融機構或郵局帳戶及完成共同使用部分及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本社區管理委員會。

- 七、各層梯廳、安全梯、屋頂平台、機房、水塔、水箱、電梯機房等由全體承購戶共有使用，並由社區管理委員統一管理。
- 八、依本契約約定，甲方即為所有權人登記人（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，甲乙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），本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。本條分管特約甲方同意無條件將之納入社區規約「附件十一：社區管理規約(草約)」，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，非經相關權利人之同意，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，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負責賠償責任。
- 九、為確保本社區建築物之整體外觀，維護全體住戶之權益，陽臺及窗台一律禁止加窗或加設鐵窗。

甲方就本條分管特約同意簽名：_____

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）負責保固一年，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。

- 三、若因甲方使用不當、自然損耗、天災或其他不可歸責於乙方之事由，或因甲方自行增建、裝修及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由甲方自行負責。
- 四、若甲方自行變更乙方施工部分，乙方不負保固責任。

第十八條 貸款約定

- 一、第六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機構貸款者，應同時簽立(附件七)【委辦貸款委託書】，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】(附件八)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，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付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】、【委辦貸款委託書】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，甲乙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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房地轉讓條件

一、本契約簽定日起甲方即為產權登記名義人，非經乙方之書面同意，不得更換他人。倘甲方為未成年，其法定代理人對甲方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任，且甲方成年後，其連帶保證責任仍不受影響。

二、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。

三、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，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。

- 四、甲方依本條約定所為之轉讓，甲方應於轉讓前充分告知受讓人，~~其已不得再依本條約定轉讓第三人~~，倘受讓人就此對乙方有所請求，悉由甲方負責。

第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋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，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、委辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及委辦手續費由乙方負擔。
- 三、在所有權移轉登記以前有關不動產之應繳稅捐均由乙方負擔；以後則由甲方負擔。
- 四、本條款所列甲方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- 五、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生宕報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由甲方負擔。
- 六、甲方應於通知銀貸對保及用印時將前項等費用，交由乙方統一代繳並於交屋時結清，憑正式收據多退少補；且已繳清第十四條第

五款第一目的費用。

七、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

八、應由甲方繳交之稅費，甲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 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，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。

第廿四條 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。

第廿五條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，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。
- 四、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。

五、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。

~~六、在乙方無第一款所述違約之情況下，甲方預示拒絕給付者，乙方得以書面催告甲方於七日內提出乙方可接受之擔保，逾期或所提出之擔保無法獲得乙方同意者，乙方得解除契約，並依據本條第四款辦理。~~

第廿六條 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。

第廿七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以買賣標的物所在地【臺北地方法院】為第一審管轄法院。

第廿八條 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。

第廿九條 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。

附 件：

- 一、房地車位付款明細表
- 二、本戶房屋及車位平面配置圖
- 三、壹樓全區示意圖
- 四、頂樓平台公共空間規劃示意圖
- 五、建造執照影本
- 六、汽車停車位分管同意書
- 七、委辦貸款委託書
- 八、自洽貸款協議書
- 九、代刻印章委託書
- 十、建材設備表
- 十一、社區管理規約(草約)
- 十二、工程變更委託書
- 十三、預售屋信託契約書

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：(手機)
(住家)

信件郵寄至戶籍地址通訊地址

電子郵件信箱：

乙 方：御翔開發建設股份有限公司
法定代理人：李園緯
地 址：新北市板橋區中山路二段 443 巷 79 號 10 樓
公司統一編號：54232581
公 司 電 話：(02)8953-6688

不動產營業員：
營業員證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房地車位付款明細表

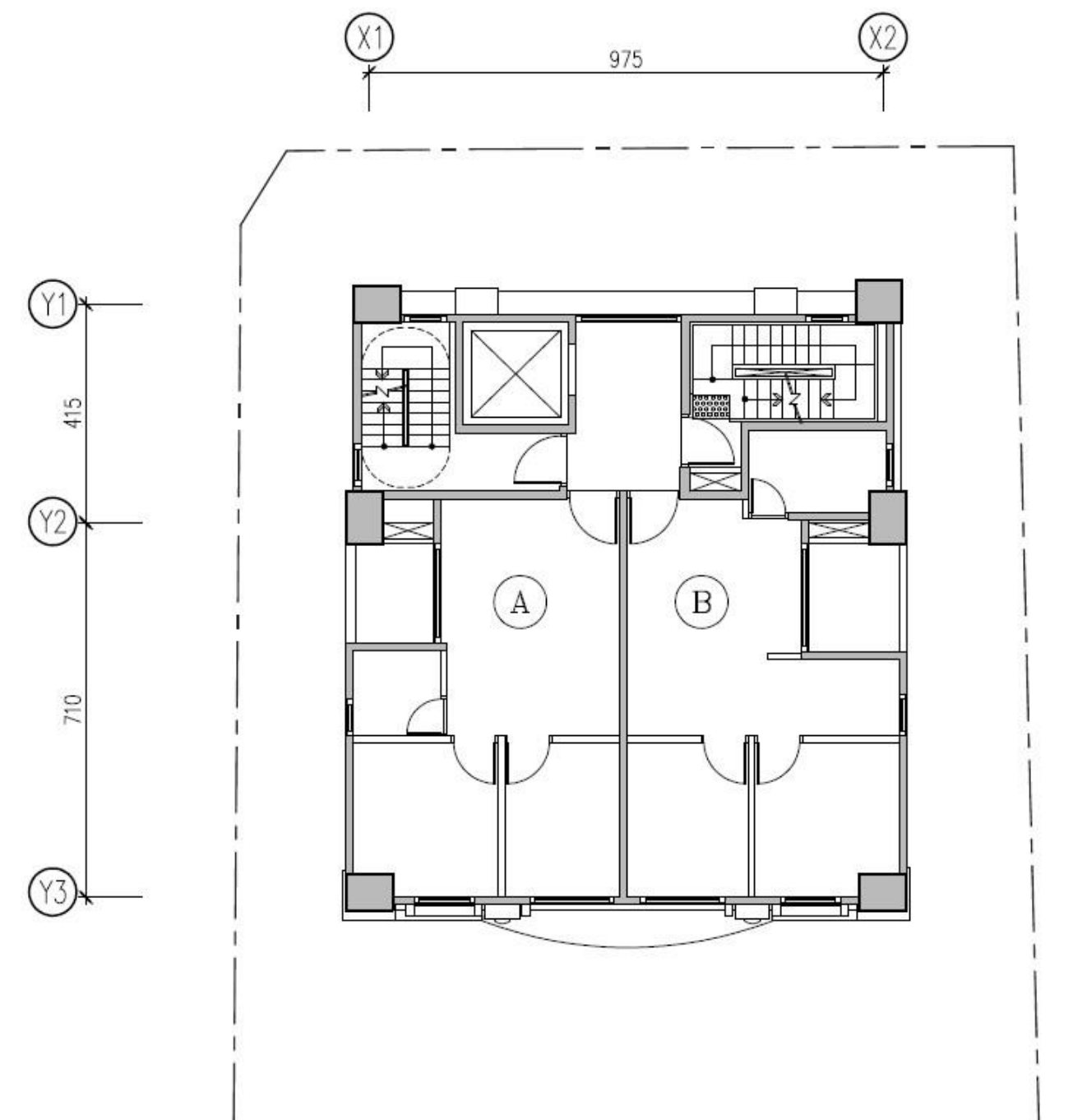
總價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

自備款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

貸款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

期別	繳款階段	應付金額(新台幣)	付款日期	收款簽章
一	訂金 (3%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
二	簽約金 (5%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
三	開工款 (4%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
四	上樑 (3%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
五	鷹架拆除 (3%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
六	使照申請 (3%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
七	使照核發 (4%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
八	貸款金額 (70%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
九	交屋驗收 (5%)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	

附件二 本戶房屋平面配置圖

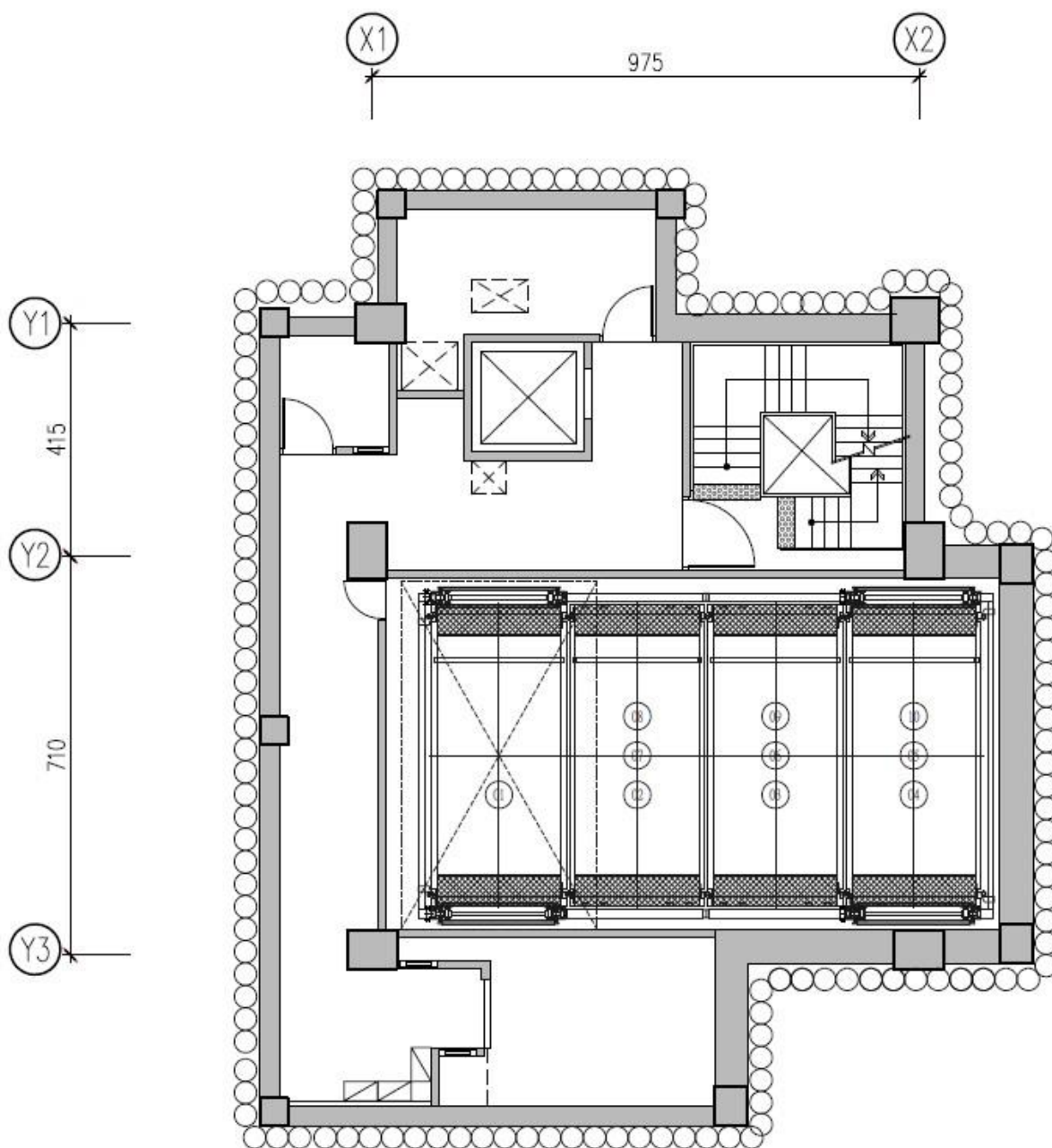


八公尺計畫道路《文昌街》

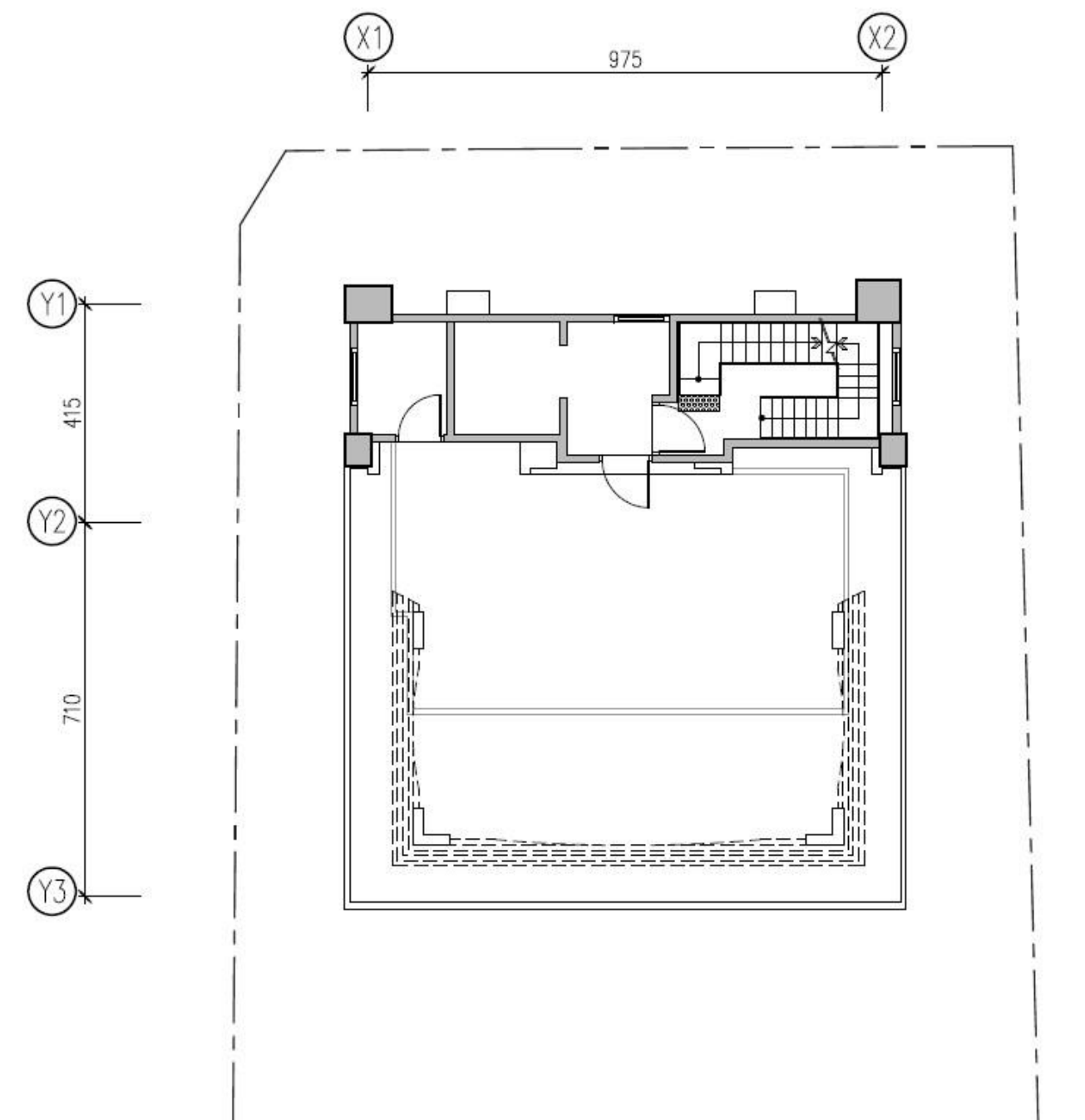
伍、陸、柒、玖層平面圖

SCALE:1/100

附件二 車位平面配置圖



附件四 頂樓平台公共空間規劃示意圖



八公尺計畫道路《文昌街》

屋突壹層平面圖 SCALE:1/100

附件五 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0040號			
起造人姓名	御翔開發建設股份有限公司 負責人：李國輝等4名 (詳見附表)			住 址	220085新北市板橋區中山路二段443巷79號10樓		
設計人姓名	黃翔龍			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層17戶		
建築地點	地 址	大安區通化里文昌街255號 共3筆 詳見附表					
	地 號	大安區通化段一小段0206-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	116.69m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	1472.88m ²				其 他	272.0m ²
發 照 日 期	111年01月26日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起38個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 19,141,519 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1層	175.19	3.3	(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房)共16筆(詳見附表)				
					總 計:	1472.88	m ²
<p>備註：詳見注意事項。起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p>中華民國 一 年 一 月 二 十 六 日</p>							

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

111建字第0040號

起造人： 御翔開發建設股份有限公司 負責人：李國緯



施
黃

亞曼妮國際有限公司 代表人：張秀美

建築地點： 大安區通化里文昌街255號

大安區通化里文昌街259號

大安區通化里文昌街257號

地號： 大安區通化段一小段0206-0000號

大安區通化段一小段0207-0000號

大安區通化段一小段0208-0000號

建築物概要： A棟地下001層、面積：175.19m²、高度：3.3M、用途：(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房) A棟地下002層、面積：175.19m²、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(停車空間)
A棟騎樓、面積：3.64m²、高度：4.2M、用途：騎樓 A棟地上001層、面積：104.08m²、高度：4.2M、用途：(梯廳)(樓梯間)(停車空間)
A棟地上002層、面積：101.2m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)集合住宅 A棟地上003層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間)
A棟地上004層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間) A棟地上005層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間)
A棟地上006層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間) A棟地上007層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間)
A棟地上008層、面積：105.89m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間) A棟地上009層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間)
A棟地上010層、面積：104.67m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅(梯廳)(樓梯間) A棟突出物001層、面積：25.0m²、高度：3.2M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房)
A棟突出物002層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房) A棟突出物003層、面積：25.0m²、高度：2.8M、用途：(水箱)

雜項工作物： 挖方量1757.97m³；
排水溝：長度63.54m
圍牆：長度23.08m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年12月31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：《110》年《5》月《11》日(法令適用日期：110年5月11日)。
2. 建築地點：臺北市大安區通化里2鄰文昌街255、257、259號。
3. 實設空地《155.31》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築偉工程顧問有限公司》，技師：《陳 》土木工程技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊 》大地工程技師。
7. 電機專業技師(電動車充電設備)：《于翔電機技師事務所》，技師：《 》電機工程技師
8. 本案基地屬高度液化潛能區，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：預疊樁。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 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。
12. 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





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0040號

注意事項：

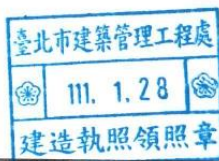
- 書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 昇降機《1》部。
 - 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 - 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 - 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 - 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 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93.09平方公尺，屋頂平臺綠化面積為46.74平方公尺。
 - 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積 46.74平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 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。
 - 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。
 - 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」。
 - 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」。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
 - 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版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土保持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。
 - 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
 - 基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
 - 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
 - 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管理規約。
 - 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。
 - 起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0040號

注意事項：

42. 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。
43. 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。
44. 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110年3月17日北市都建字第1093081818號函核准重建計畫其獎勵容積為208.08平方公尺該容積獎勵額度為34%在案；實際使用獎勵容積為208.08平方公尺該容積獎勵額度為34%，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。
45. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 御翔開發建設股份有限公司 負責人：李國緯 等4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，金額為新臺幣1,308,340元，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
46. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 御翔開發建設股份有限公司 負責人：李國緯 等4人 應於領得使用執照前繳納候選鋼級綠建築證書及鋼級綠建築標章保證金，金額為新臺幣2,616,680元，應於一樓樓版勘驗前，取得候選鋼級綠建築證書，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。
47. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 御翔開發建設股份有限公司 負責人：李國緯 等4人 應於領得使用執照前繳納候選合格級智慧建築證書及合格級智慧建築標章保證金，金額為新臺幣1,308,340元，應於一樓樓版勘驗前，取得候選合格級智慧建築證書，於領得使用執照二年內取得合格級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
48. 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。
49. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
50. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加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。
51. (95年1月1日以後領得建造執照) 建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
52. 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)
53. 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



附件六 汽車停車位分管同意書

立同意書人 訂購 御翔開發建設股份有限公司，興建【大安信藝館】基地內之汽車停車位如下：

自行增設停車空間法定停車空間，有無獨立權狀，依建造執照圖說，地下____層，編號第_____號之機械式倉儲式停車空間，共____位。

立同意書人同意下列條款：

- 一、本買賣汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積係登載於共有使用部分建築改良物登記簿內，並不另發給建物所有權狀。
- 二、本買賣汽車停車位，在個別劃定分管範圍內，有管理、使用及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張管理、使用及排除他人干涉之權利。
- 三、本買賣汽車停車位，平時專供汽車停車使用，並不得隔間堆置物品及設置妨礙停車或防空避難之障礙，如遇空襲或急難事件時，依法優先無償提供公共防空避難使用，立同意書人絕無異議。
- 四、本買賣汽車停車位之長、寬、高尺寸與承重係依使用執照標示為準。
- 五、立同意書人願遵守社區管理規約，並依規定負擔汽車停車位之清潔、管理、電費及維護費用。
- 六、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「汽車停車位分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此 致

御翔開發建設股份有限公司

立 同 意 書 人： (須同主約)
身 分 證 字 號：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委辦貸款委託書

買方即委託人： (以下簡稱甲方)

賣方即受託人：御翔開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲方向乙方購買本契約之房地，特委託乙方就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款，其有關委託及約定事項如下，特立本委託書以資共同遵守：

- 二、甲方委託乙方全權代辦貸款、抵押及擔保物保險等一切手續，並同意金融機構貸款房地總金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，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分價款。
- 三、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，依本契約第十八條第二款第三目之約定辦理。
- 四、甲方關於貸款手續及所貸款之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉願依照約定金融機構之規定辦理。
- 五、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；貸款金額達於新台幣壹仟萬元者，應檢附經稅捐機關蓋章之年度報繳綜合所得稅申報書及納稅證明及扣繳憑單。
- 六、本委託書未載事項仍應依本契約「第十八條：貸款約定第一款」履行之。
- 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撤銷或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，依本契約第十八條第二款第三目之約定辦理。

此 致

御翔開發建設股份有限公司

立委託書人（甲方）：（須同主約）

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受託人（乙方）：御翔開發建設股份有限公司

統 一 編 號：54232581

通 訊 處：新北市板橋區中山路二段 443 巷 79 號 10 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件八 自洽貸款協議書

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：御翔開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

立協議書人 (即甲方) 向乙方購買本契約之房地。茲因甲方就上項不動產產權為擔保物，擬自行向金融機構洽辦貸款，請乙方配合辦理貸款手續，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、甲方預定自洽房地貸款之總金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部分價款。
- 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，為維護乙方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
 - (一) 甲方應於乙方通知日起算七日內來文告知其自洽之承貸銀行，並配合乙方辦理債權確保手續。
 - (二) 甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，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分價款。
 - (三) 甲方自洽貸款少於房地貸款之總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，甲方承貸銀行向乙方確認核貸金額後，甲方同意於乙方通知日起三十日內，甲方以現金壹次給付乙方。
 - (四) 甲方如有中途改變主意不貸、貸款之條件不合、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，應依本契約「第十八條：貸款約定第一款」之約定辦理，以抵付購買上項不動產應繳之價款，否則乙方得依本契約第二十五條有關違約之處罰規定處理。
 - (五) 甲方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。

- (六) 本協議書未載事項仍應依本契約「第十八條：貸款約定第一款」履行之。
- (七) 本協議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撤銷或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，依本契約第十八條第二款第三目之約定辦理。

此 致

御翔開發建設股份有限公司

立協議書人（甲方）：

（須同主約）

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

乙 方：御翔開發建設股份有限公司

統 一 編 號：54232581

通 訊 處：新北市板橋區中山路二段 443 巷 79 號 10 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件九 代刻印章委託書

立同意書人_____向【御翔開發建設股份有限公司】購買本契約之房地，特委託【御翔開發建設股份有限公司】或指定之地政士代刻本人印章乙枚，由受託人保管負責專供辦理一切有關本戶房地權利事宜，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訂定之本契約書規定訂定之。
- 二、立同意書人同意受託人代刻印章乙枚保管使用，並應於交屋時交還委託人。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本契約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請、變更或撤銷；另本契約所提及應用印之事項亦屬之。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、電信之申請或變更。
 - (四)實價登錄相關作業使用。
- 四、受託人不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則受託人應負法律責任。
- 五、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。
- 六、本項委託授權，委託人係於簽訂本契約之同時本於自由意志、誠實信用之原則製作及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人：

(須同主約)

身分證字號：

受託人：御翔開發建設股份有限公司

統一編號：54232581

中 華 民 國 年 月 日

附件十 建材設備表

建築結構：

1. 本建物結構經專業結構工程師設計，以精密之電腦分析程式計算，無論承重、抗壓、防火、耐震、防颱等特性，完全符合內政部頒佈之最新建築技術規則及符合國家耐震等級設計規範之要求標準，全棟採 4000-5000psi 鋼筋混凝土 (RC)，一樓柱位結合戴雲發 Alfa Safe 建築系統柱中柱剛性抗震構架有效提升耐震韌性，鋼筋採用無輻射汙染現象之鋼筋材料，混凝土砂石則使用氯離子含量符合混凝土材料試驗規範及 CNS 要求標準之材料，全案均按台北市政府建築主管機關核准圖樣施工。
2. 外牆增設符合綠建築規範之潤泰精材節能隔熱砂漿塗層，大幅提升居住舒適度以及有效調節空調系統效能。

3. 外觀特色

建築外觀及燈光設計特聘知名國際建築師黃翔龍建築師精心規劃，本建物基座一～三樓採用高級天然花崗岩石材，建物牆面四周以崗石漆、石材及金屬造型版或 GRC 等建材設計之規劃。

壹樓門廳與公共設施特聘專業室內及景觀設計師整體規劃飯店式迎賓大廳入口意象，地坪鋪設天然石材或高級造型地磚搭配裝飾面材，牆面貼天然石材或造型壁磚搭配裝潢整體設計，天花板採矽酸鈣板天花板搭配藝術燈飾做造型設計，門廳大廳增設 SHARP 醫療級空氣清淨機全天候監控淨化系統，對進出人員嚴格防疫控管，並採金屬鑲嵌高性能隔音膠合強化玻璃大門，使本建物外觀更臻完美大器，塑造新建築風格。

貳樓以上電梯廳：

1. 地坪:鋪設天然石材或高級造型地磚搭配。
2. 牆面:面貼天然石材或高級造型壁磚等建材搭配木作整體設計。
3. 平頂:採矽酸鈣板天花板搭配照明設備。

4. 於各層電梯廳處特設感應式照明及 LED 燈源。

公共樓梯

1. 公共樓梯間地坪及踏板鋪設高級止滑石英地磚，搭配木質扶手或金屬欄杆，安全門採符合一小時防火時效之金屬防火門，搭配電梯梯廳整體規劃設計。
2. 牆面:採水泥粉光刷 ICI 或虹牌等水泥漆塗料。
3. 平頂:採水泥粉光刷 ICI 或虹牌等水泥漆塗料並附照明燈飾。

屋頂

1. 屋頂平台採用五層高分子防水塗料或 PU 防水處理，並設置隔熱層且加鋪地磚等 地坪鋪面，具防水、隔熱效果。
2. 屋頂平台適度規劃花園庭院及休憩區供公眾使用並於屋突頂層設置避雷設備。

電梯

1. 採用台灣三菱、永大、崇友、等 12 人份高級交流變頻微電腦自動控制系統、速度 90m/min 電梯，為方便傢俱搬運，梯廂內高度達 2.4 米，電梯門高度達 2.2 米。
2. 車箱內裝設二十四小時電腦數位式錄影監視系統，並有樓層按錯取消功能、緊急自動停車系統並採感應卡管制，另配置強波器、緊急求救警鈴及對講系統，與管理服務中心連線。
3. 全棟電梯內設置高科技電腦感應讀卡機，採用感應式讀卡控制電梯啟動指示系統，確保各層住戶安全。
4. 車廂地坪鋪設天然石材或拋光石英磚整體設計處理，搭配扶手及大型明鏡。
5. 貳樓以上住家設置樓層管制，確保各層住戶安全。

鋁門窗

1. 住家玄關門採用鑄鋁防爆鋼木藝術大門(外面採鑄鋁中間鋼板內面採木質飾板)，並附贈 (耶魯 Yale) 四合一指紋密碼鎖。
2. 臥室門採用日本大建 Daiken 造型實木門框搭配造型木門扇，並配置高級水平門鎖及門止。

3. 浴室門採造型木門框扇並設置通風口，搭配石材門檻。
4. 採用 YKK、昭和 Showa、中華等廠牌氣密鋁窗搭配 Uplus (5+5m) 膠合玻璃，並附紗窗(屬固定窗部分則無紗窗)。
5. 工作陽台採 YKK、昭和 Showa、中華或等廠牌之高級三合一透氣鋁門。
6. 樓梯間、電梯間、公共區域採高性能強化安全玻璃。

地坪

1. 住宅客廳、餐廳、廚房及臥室鋪設 SPC 石塑防噪隔音防水 0 甲醛科技地板。
2. 浴室鋪設止滑地磚，淋浴間之規劃 30x60 地坪採止滑材質處理。
3. 陽台鋪設造型止滑地磚。
4. 地磚、壁磚皆採用冠軍、三陽、白馬之廠牌。

室內牆面

1. 外牆，分戶牆為 15 公分 RC 牆，採雙層雙向配筋施工。
2. 室內隔間採輕質隔間牆，兼具隔音及防火功能。
3. 室內牆面採用具綠建材標章之油漆塗料處理。
4. 浴室貼止滑地磚，廚房於廚具側設置烤漆玻璃或搭配綠建築油漆塗料作整體設計。
5. 平頂:室內採用具綠建材標章之塗料處理，浴室、廁所及廚房採用矽酸鈣板天花板。

衛浴設備

1. 面盆採用進口 KOHLER 檯面式面盆，五金龍頭採用進口 HANSGRÖHE 廠牌及配件。
2. 馬桶採用進口 KOHLER 智慧免治馬桶蓋。
3. 淋浴間採用強化玻璃淋浴拉門，並配備高級進口 KOHLER、HANSGRÖHE 等廠牌蓮蓬頭。另附高級雙抽底櫃+人造石一體成型檯面盆、化妝明鏡組，並附設 KOHLER 五合一冷暖風乾機。
4. 各戶陽台、雨遮統一裝設省能燈具，整齊美觀，工作陽台設有洗衣機專用水

龍頭、專用排水口各一處及洗滌槽專用水龍頭一處，並加裝雙插座(110V)二處，且附贈高級升降曬衣架乙組。

廚房設備

1. 廚具桶身採用德國 NOLTE 進口品牌。
2. 廚具採用高級進口品牌整體系統廚具規劃，搭配高級結晶鋼烤面板、單槍伸縮水龍頭、排油煙機、不銹鋼水槽，廚櫃抽屜採靜音自動迴歸緩衝設計、另設接地型專用插座。
3. 廚具檯面採用賽麗石檯面並附日本 Rinnai 嵌入式落地烘碗機、德國 Bosch 雙口瓦斯爐、義大利 Glem gas 微波烤爐。

給排水設備

1. 採間接供水，自來水經總錶進入地下蓄水池裝設巴菲特代言 ECOWATER 微電腦前置中央淨水系統，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂輸送至各戶，並在各戶後陽台加裝獨立諾得淨水器，特別加裝雙重醫療級淨水系統過濾自來水再經由每戶之獨立水錶分送各戶安心使用，水箱及蓄水池貼磁磚及防水處理。
2. 冷熱給水管均採用不銹鋼材質，熱水給水管並外加保溫披覆，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，控制馬達轉速，緩慢的啟動與停止，使振動減到最小。
3. 污、排水管、雨水管及空調排水管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管。
4. 器具管路採特殊平衡吸氣閥與調節器系統工法施工，具有使排水順暢，減低噪音，延長器具壽命，並有效阻絕管路臭味、溢水及蟑螂滋生之困擾。
5. 排水管採多管分流，廢水、污水分開、排水更順暢，污廢水直接接管排放至衛生水道，另設雨水排水管，雨水直接由壹樓排出。

電器設備

1. 採用單相三線式 220V/110V 供電，除公共電錶外，各戶獨立電錶並依台電規定送電。
2. 電管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華、大亞等等正字標記製品。

3. 室內開關採用 Panasonic 高級大型面板開關，開關面板附夜間指示燈，插座採高級插座。
4. 室內開關箱內配置士林、台芝等或同等級正字標記無熔絲開關，浴室、廚房及陽台加設 漏電斷路器迴路。

緊急發電機

1. 地下室設置緊急發電機組，以便停電時供應停車空間部份照明供電、電梯、給水泵浦、污排水泵浦、消防設備、梯間照明、防盜及保全系統，一樓門廳與各層梯廳照明及各戶住宅室內廚房冰箱插座各一處 110V 供電。
2. 加裝黑煙淨化器，符合環保標準。

電視、電話線路

1. 屋頂統一設置 UHF/VHF 社區共同天線。
2. 各戶客廳、餐廳及各臥室皆設電視天線出線口。
3. 客、餐廳、各臥室設電話出線口。
4. 各戶設置弱電整合箱供各戶自行整合內部電話、網路、電視(有線、無線)共同天線等系統。
5. 各棟預留有線電視管路，方便用戶申請安裝，有線電視路線由乙方洽該區有線電視業者 安裝及佈線，裝機及收視費用由用戶依有線電視公司計費標準繳費。
6. 網路：本大樓統一代客申裝中華電信 FTTH 光纖網路到府，於各戶預留網路出線口 2 組(主機由客戶自行選購)，提供高速穩定電信網路服務，並於壹樓公共門廳設置無線網路，讓本棟大樓擠身未來自動化數位家庭之列。

空調設備

1. 各戶預留空調室內外機排水口位置。
2. 各戶室外機放置位置由建設公司統一規劃，並依結構技師規劃預留穿樑套管及主機所需電源。
3. 室內、外機：冷媒管及安裝費用由買方自行處理。
4. 一樓大廳及公共設施空間，統一規劃空調設備。

安全監控系統

1. 安全監控中心設於一樓管理室，各項安全管制及警報系統皆由管理室連線監控，確保住家安全，錄影採用數位系統，便於存檔、管理。各住戶可透過遠端連接(PSTN, ISDN, LAN, INTERNET)等方式，即時同步監看系統主機畫面。
2. 一樓梯間入口大門、裝設人臉識別+QRcode 門禁主機，住戶可透過智慧手機或平板設備在任何地點對大門門禁進行管制。
3. 各戶安裝防盜智慧型保全主機，住戶可於任何地點透過智慧型手機或平板設備確認來訪賓客。
4. 一樓大門入口及基地週邊、一樓門廳、電梯內、地下室及屋頂平台裝設攝影機監控。
5. 一樓門廳入口、電梯、信箱設置一卡到底磁卡感應機。
6. 各戶室內與地下室設置緊急按鈕，如有意外或需外力救援時，可按鈕聯繫救援。
7. 地下室各層電梯口、屋頂平台設置對講機乙部。
8. 公共水箱、污廢水、發電機等設置 24 小時監控感應設備，如發現異常警示訊號立即傳達給大樓主委及各位委員，可立即派人查明處理。

消防安全系統

1. 所有消防設備均按政府法規設置施工，並經消防局檢查合格。
2. 消防火警警報系統:各層設有消防栓及火警綜合控制盤，各戶室內設有火警感知器，配合設置自動化火警受信總機，可隨時監視各層樓是否有狀況發生，如有狀況可發出警報至各樓層。
3. 標示系統:每層樓梯設有安全門及緊急照明燈，地下室出口門廳設避難方向指示燈，並設置蓄壓型 A.B.C 乾粉滅火器，以供緊急滅火之用。
4. 緊急廣播系統:各層設有緊急廣播喇叭，連通於管理室之廣播主機，異常時可做全樓廣播。

停車設備

1. 地下室規劃機械式機械停車空間，車輛進出按行車號誌指示遵守，維護行車安全。
2. 停車空間設排風設備及一氧化碳之自動監控。垃圾儲存於壹樓設置一處垃圾廚餘分類集中暫存冷藏區，於投入口裝置攝影機壹台。

保固條款

1. 全棟結構非人為破壞自交屋日起保固 15 年。
2. 固定設備自交屋日起玄關門保固 1 年，鋁窗非人為破壞保固 10 年。
3. 屋頂層、屋頂突出物自交屋日起防水保固 5 年。
4. 其他設備如衛浴、廚具、居室內地板、電梯、機械停車設備等由提供廠商出具產品保固書。

特約條款

房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，經甲方同意在不影響品質之前提下，得以適當調整，並用較高級之產品替換。

另甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對建物外觀及公共空間保有修改權利。本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如:廚具、磁磚、地坪石材等)之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工 便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，僅供甲方參考。甲方同意，上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方亦不得有任何主張或請求。

附件十一 社區管理規約(草約)

本【大安信藝館】公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約法源及效力所及範圍

本規約依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱條例)第二十三條訂定之。本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶；其範圍涵蓋本大樓之基地、建築物、停車位、及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

- (一) 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：係指不屬於專有部分與專有附屬建物，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。
- (四) 約定共用部分：如防災中心、裝卸空間、電信機房、發電機室、水箱、機車位及其通行車道、屋頂突出物一層至三層、一樓公共服務空間、各地上樓層及地下樓層之電梯間、梯廳及安全梯等由全體區分所有權人共同持分之部分。

二、本公寓大廈法定空地、頂樓平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為

約定專用部分。

- 三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理：由全體區分所有權人維護其外觀使用，不得擅自懸掛或設置廣告物。
- 四、汽、機車停車空間依與起造人訂定之買賣契約書及與全體區分所有權人之分管同意書之約定，使用其約定專用部分。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽台不得違建，如需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，應先經管理委員會同意，方得裝設。

第三條 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，依條例第二十五條之規定，由管理委員會主任委員為召集人每年至少應召開定期會議一次。
- 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，得於公佈欄公告之；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、下列各目事項，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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一以上者，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，除第三款第一項至第五項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款規定未獲致決議、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款定額者，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。會議主席應於決議成立後十日內以書面送達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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印

時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一) 主任委員一名。

(二) 副主任委員一名。

(三) 財務委員一名。

前項委員名額，合計為三名，由區分所有權人互選管理委員組成管理委員會。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，應由具區分所有權人身分之住戶任之。各委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員至少每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者，或經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，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、管理委員會會議紀錄應包括下列內容：

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

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。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員由區分所有權人互推之。

二、委員應以下列方式之一選任。

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

(二) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

三、委員之任期(至少一年，至多二年)，連選得連任一次。

四、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。

五、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。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充

任者，即當然解任：

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款經判決確定，服刑期滿未逾二年。
- 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條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應定期於區分所有權人會議中，對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、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，為全體區分所有權之利益，誠實執行職務。

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理委員會繳交公共基金及管理費。
- 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分攤之。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，依買賣契約有規定者從其規定。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 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二十收繳，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、區分所有權人若未在規定日期前繳納應繳金額時，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。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 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，所進行之計劃性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三項共用部分及其相關設施拆除、重大修繕或改良指其工程金額超過新臺幣十萬元以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十四條 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。

第十五條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為

之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 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。在本公寓大廈內施工時，應遵守起造人或管理委員會所訂之「裝潢施工管理辦法」。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產及雜項購置帳冊、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，不得拒絕，但得指定閱覽之日期、時間及地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本公寓大廈上一月份之財務報表，並明列收入、支出及結餘。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集當

事人雙方進行協調。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審管轄法院。

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，管理委員會應按下列規定處理：

- (一) 住戶違反條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設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) 住戶違反條例第八條第一項之規定，有任意變更本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反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) 住戶違反條例第十五條第一項之規定，對於專有部分之使用方式

有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，並報請縣主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反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，必要時得報請地方主管機關處理。

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

(一) 積欠依條例及規約應分擔費用，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) 違反條例相關規定經依條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

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，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約各項規定，並應具切結

書予管理委員會。

五、區分所有權人已逾三個月未繳交管理費時，管理委員會得限制或禁止其參與區分所有權人會議之表決權。

六、區分所有權人之繼受人，應於繼受前閱覽或影印規約等文件並不得違反本規約之規定。

七、本規約中未規定之事項，應依「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」及其他相關法令之規定辦理。

立 同 意 書 人： (須同主約)
身 分 證 字 號：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 工程變更委託書

立委託書人_____

因向御翔開發建設股份有限公司購買座落於台北市大安區通化段一小段 206、207、208 地號三筆土地，案名為「大安信藝館」編號 第____樓之房屋共計____戶，並購買車位編號 第____號停車位共____位，本人同意遵守本契約第十二條之約定，在不影響居住使用及不改變合約建材之情況下，特委託御翔開發建設股份有限公司統籌處理「大安信藝館」工程變更事宜，本人均配合遵守上開約定，否則願負連帶責任。

立委託書人：_____

身分證字號：

中華民國 年 月 日

附件十三 預售屋信託契約書

信託契約書

地主： (以下簡稱甲方)
立約人 御翔開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
中華建築經理股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲、乙方就座落於 台北市大安區通化一小段 206、207、208 等三筆地號 (如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準) 開發興建之大樓案 (以下簡稱「本專案」)，為利於本專案順利興建完工、取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，爰委託丙方為本專案起造人受託人，辦理本專案信託管理事務。甲及乙方並另案委由丁方擔任本專案不動產開發信託受託機構，並簽訂不動產開發信託契約 (以下簡稱信託契約)。立約人特訂立本信託契約 (以下簡稱本契約)，約定條款如下：

第一條 信託當事人

- 一、委託人：甲方 (地主)：
- 二、委託人：乙方：御翔開發建設股份有限公司
- 三、受託人：丙方：中華建築經理股份有限公司。
- 四、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。
- 五、信託關係人：
 - (一) 土地及興建資金受託人 (以下簡稱丙方)： 商業銀行股份有限公司 (信託部)，即本專案不動產開發信託受託機構。
 - (二) 融資銀行： 商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丁方)，即就本專案提供建築融資額度 (以下簡稱融資專案)。

第二條 信託目的及信託事務內容

甲及乙方為使本專案順利興建完工、取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記並保障戊方債權，特委託丙方辦理下列事項：

一、依信託法律關係擔任建造執照起造人名義。

二、辦理不動產物權相關之登記、移轉事宜。

三、工程進度查核

丙方配合甲及乙方之融資機構勘查本專案興建進度之進行，並依興建進度、承攬廠商提供之請款發票及工程款收款證明影本、主管機關或建築師查核簽證或營造廠完工證明（含實地勘察照片）等文件（甲、乙雙方同意由乙方提供予丙方），出具工程進度查核報告書予丁方及戊方做為撥付各期建築融資及信託專戶出款之參考。

四、專戶資金書面資料彙整

包含工程款信託專戶之存入與出款費用等相關單據書面資料（甲、乙雙方同意由乙方提供予丙方）彙整事宜。

五、銷售成果書面形式查核

丙方配合甲及乙方之融資機構依融資核貸條件進行銷售成果書面形式查核。

第三條 信託存續期間

一、本契約之存續期間自本專案開工日起算三年，或依本約第十三條信託關係消滅為止，以孰先屆至為終止日。

二、信託存續期間如因工程施工或其他需要延長本契約之期間，得經立約人全體書面同意延長本契約。

第四條 信託財產

本契約之信託財產為本專案申請核准之建造執照（甲及乙方應於丁方指定之期限內，將起造人名義變更為丙方）、未來興建中及興建完成之建築物。

第五條 信託專戶

為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲及乙方同意依信託契約之約定，

於丁方營業處所開立信託專戶（以下簡稱信託專戶）。信託專戶之款項運用以信託契約之約定為限。

第六條 資料提供及信託登記

- 一、本專案取得之建造執照，甲及乙方應將建造執照起造人名義依信託法律關係變更為丙方。
- 二、本契約生效後丙方因處理信託事務之需要，如須甲及乙方提供相關資料、證件予丙方，甲及乙方同意於收到丙方通知之日起五個營業日內由乙方提供相關資料、證件予丙方，甲及乙方保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，甲及乙方願負一切法律及損害賠償責任。
- 三、甲及乙方為本專案工程興建、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面提出申請。

第七條 建築工程之設計、施工、監造及驗收

- 一、本專案工程之設計、監造及施作，由甲及乙方委託之建築師及營造廠商辦理。甲及乙方並應取得本專案工程承造廠商出具之「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「拋棄法定抵押權及預為登記請求權同意書」、「變更承造人切結書」、「變更承造人申請書」、「承造人公司抄錄本影本」等書類文件用印完妥，並分別交付丙方及丁方保管。「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「拋棄法定抵押權及預為登記請求權同意書」交由丁方保管，其餘書類由丙方保管。甲及乙方因故變更本專案之營造廠商及建築師時，應通知丙方及丁方，且承諾營造廠商無故停工三個月或無法如期完工或違反工程承攬合約有關甲及乙方得解除或終止合約之條款約定時，丙方得依甲及乙方指示依原承造合約變更承造人。如甲及乙方於丙方通知三十日後仍未指定新承造人，為免影響相關權利人之權益，丙方應通知相關權利人協商解決，相關變更承造人費用由乙方負擔。

- 二、甲及乙方（含甲及乙方委任之營造廠商）應向產物保險公司辦理工程綜合保險（含第三人之安全保險）。受益人應指定為丙方且不得變更，另保單副本應交由丁方保管，所衍生之保險理賠款仍屬信託契約之信託財產並應存入信託專戶。
- 三、甲及乙方應就本專案負擔應盡之義務，甲及乙方並應於申請建造執照前，委任建築、土木、結構及地質等專業技師詳盡評估、規劃設計，如有損害鄰地之權益或衍生其他意外事故，應由甲及乙方及其委託之專業技師、承攬人等自行負責，與丙方無涉。
- 四、本專案工程完工後由甲方(甲、乙方統一委由甲方)辦理驗收事宜，並將建築物使用執照及相關圖說、書表交甲方指定之地政士。丙方對於甲方指定之地政士及其所經辦與本案相關事務皆無監督管理之責，概由甲及乙方自行負責及負擔一切損失。
- 五、本專案工程起造人名義變更為丙方後，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，仍由甲及乙方負擔。

第八條 興建資金之籌措

本專案工程所需興建費用均由甲及乙方負擔，以甲及乙方名義向丁方申貸之建築融資額度經核准後，由丙方依工程進度出具工程進度查核報告及融資撥款資料彙整通知丁方，經戊方核可後撥款存入信託專戶。另丙方於本專案興建期間，提供丁方工程進度查核及融資撥款資料彙整、專戶資金資料彙整等服務，並出具「工程進度查核報告書」予丁方，及出具「信託專戶報告書」予丁方。

第九條 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單獨管理運用，丙方並無運用決定權，丙方應依乙方(甲、乙方統一委由乙方)指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。丙方於指定用途範圍內，有權辦理為完成乙方指示之一切必要相關事宜。

- 二、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，甲及乙方同意無條件配合丙、丁方辦理建物追加設定第一順位抵押權予戊方之一切事宜（惟如經戊方同意者，不在此限），俟前述設定完成並取得戊方同意後，始得辦理土地及建物所有權塗銷信託返還予甲及乙方。
- 三、本契約存續期間，甲及乙方仍有銷售本專案房地之權限。甲及乙方應於預售屋買賣契約中載明有關本專案辦理信託事宜，且預售屋買賣契約中各項權利義務均由甲及乙方與預售屋買賣契約之買方（以下簡稱買方）依約履行與負擔，丙方對於買方不負瑕疵擔保及不完全給付之責任。買方所繳款項應依信託契約之約定匯（存）入信託專戶並由甲及乙方開立統一發票或收據交由買方收執，所產生之稅賦由甲及乙方與買方各自負擔。

第十條 信託收益及分配

信託存續期間，不分配信託收益。

第十一條 費用負擔及支付

- 一、本契約所定支付之費用，由甲及乙方負擔。
- 二、本專案之契稅、房屋稅等均由甲及乙方負擔，丙方收到繳稅通知時，即通知甲及乙方於一週內以現金或即期支票自行（增加）繳付，亦可由丁方逕自以信託專戶內資金支付。如甲及乙方仍未於期限內繳付，丙方得逕自於信託專戶內款項扣除以支付稅費，丙方無墊付費用之義務。
- 三、公共管理基金應於申請使用執照前，由甲、乙方依公寓大廈管理條例之規定比例金額寄存，甲、乙方於大廈管理委員會成立並由甲方（甲、乙方統一委由甲方）完成公共設施及點交驗收後申請撥回。
- 四、因本件信託法律關係，涉及包括但不限於訴訟或強制執行，仲裁及其他任何法律程序時，縱係以丙方名義列為請求或被請求之當

事人，其所發生之一切費用（包括但不限於管理費、規費、訴訟費用、仲裁費用、律師費用，提供擔保及其他必要費用、一切處理費等）全部應由甲及乙方負擔之，如丙方尚受到其他損害時，甲及乙方需負損害賠償責任，且丙方得因本案涉訟或其他事由，先請求甲及乙方預付將來可能發生費用，包括但不限於上開費用或本案、本契約約定應付費用等，否則丙方得拒絕交付信託財產，或逕自信託財產抵付，甲及乙方不得有異議。

五、丙方如因甲、乙方（含甲、乙方自行委辦廠商或各類專業技師）之事由，就信託財產或處理信託事務，致侵害第三人之權益時或被第三人請求時，丙方得要求甲及乙方逕向第三人賠償或給付。如丙方因甲及乙方未能即時處理而涉訟時，甲及乙方除應支付涉訟之丙方有關費用之外，並應於每一審級及強制執行程序，另行支付涉訟丙方協助訴訟之作業費每次新台幣貳拾萬元整（含稅）。

第十二條 契約之變更

甲及乙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲及乙、丙方全體一致同意並以書面方式變更或修訂之；如有涉及戊方之權益應經丁方之書面同意後為之。申請變更時甲及乙方應負擔因須辦理信託變更登記時所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條 信託關係消滅

一、本契約之信託關係因信託目的完成（本專案已辦理建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或停工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）而消滅。

二、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

（一）因天災、法令或其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。

（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信

託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

(三) 因丙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。

(四) 因甲及乙、丙方全體一致同意終止本信託契約。

(五) 其他因立約方違反本契約各項約定，經任一方以書面通知違約之一方限期三十日內履行或改善，逾期仍未履行或改善時。(契約公平)

三、除前項約定外，甲及乙方或其繼受人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止信託契約，且未經丙、丁方同意，甲及乙方不得單方申請塗銷信託登記。

第十四條 信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託目的完成時：本專案以丙方名義取得建物使用執照後，甲、乙、丙三方應即依內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理建物所有權第一次登記辦法辦理，或以丙方名義辦理建物所有權第一次登記。惟經丁方同意後，得依當時之法規辦妥有關登記事宜。或經丙、丁方書面同意者，得以甲、乙方名義辦理建物所有權第一次登記。

二、信託目的無法完成時(包含評估無法續建或續建後仍無法完工或未能自丁方接管之日起三個月內各方協商達成績續建執行方案共識)，按下列方式擇一辦理之：

(一) 由丙方按**丁方**指示辦理清理處分事宜，並辦理信託財產之結算與返還。

(二) 丙方應依甲及乙方與**丁方**之協議及市場價格，將信託財產作價抵償本契約債務後，辦理信託財產之返還。

三、甲及乙方未依本契約及信託契約之約定繳清相關費用及清償一切債務前(包含但不限於清償甲及乙方對戊方之債務)，丙方得拒絕交付信託財產或逕自信託財產抵付。

第十五條 未完工程之協助處理

- 一、 續建機制啟動事由為：甲、乙方發生解散、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，或甲、乙方因財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經丁方或戊方書面催告未獲改善等情事。
- 二、 於續建機制啟動事由發生時，丙方得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理（包括但不限於取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等），悉依續建執行計畫辦理。
- 三、 續建執行計畫包含但不限於：
 - （一）續建資金：資金來源、金額及相關利息費用等。
 - （二）債務順序：續建完成後結算信託財產時，應清償或負擔債務之順序。
 - （三）續建完成後之處理：釐清信託管理事宜之一切債權債務後，將所餘信託財產結算返還甲方。
 - （四）續建資金之取得方式及運用順序。
 - （五）續建機制進程序。
 - （六）銷售紛爭處理原則。

- 四、 本條文不得解釋丙方有續建承諾或完工保證之義務，且乙方應另行支付丙方協助續建之報酬，費用由乙方與丙方另行協議。
- 五、 如依本條約定辦理續建，或經確認無法續建（包括經前項機制評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工時，如有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者，則應予辦理。

第十六條 受託人之服務報酬及支付方式

丙方處理信託事務之報酬及支付方式依乙方與丙方雙方間委任合約辦理。

第十七條 其他約定事項

- 一、甲及乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲及乙方自負其責。
- 二、除有特別約定外，甲、乙、丙方就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。
- 三、本契約存續期間如因法律規定、解釋等致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 四、信託存續期間或本契約終止後，因本專案之不動產本身瑕疵所生之損害，丙方不負損害賠償責任。
- 五、立約人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，他方應保守秘密。丙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，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。

六、甲及乙方瞭解並同意丙方對其之資料為蒐集、處理、利用或國際傳遞及提供相關服務，並用於契約期滿後之客戶關係維繫與蒐集及使用。

七、甲及乙方不得在信託目的完成前，未經丙、**丁方**同意將所受分配之所有權讓與第三人，否則丙、丁、戊方不受拘束，如因此而涉及糾紛或訴訟，概與丙、**丁方**無涉。

八、甲方與乙方間或甲、乙方與第三人間合建、糾紛或內部關係，由甲方與乙方間自行承擔及解決，與丙方無涉，亦不影響丙方權益及本契約內容約定，丙方無代墊一切費用之義務。

九、甲、乙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事，甲、乙方應自負責任，若因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。丙方因本契約或本信託事務或危老重建計劃相關作業(如有)或甲、乙方指示以丙方名義所出具切結、承諾、聲明或同意等字眼或字義之書類，其所涉及之一切作為、糾紛法律及賠償等責任，均由甲、乙方出面交涉、處理並負擔全部責任，概與丙方無涉。若有任何產權糾紛或損及他人權益之情事發生，甲、乙方應負完全賠償責任。如他人對丙方為任何主張或請求，丙方除得向甲、乙方請求賠償或預付費用外，亦得拒絕交付信託財產，或逕自信託財產抵付。

十、有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲、乙方自行處理解決。

十一、丙方處理信託事務，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，應由甲、乙方處理外，其所生之一切費用(包括但不

限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由甲、乙方負擔。丙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新台幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支實付方式計算收取。且丙方得先請求甲、乙方預付將來可能發生費用，包括但不限於訴訟費用、稅費、規費、其他處理費等，甲、乙方不得有異議，否則丙方得拒絕交付信託財產，並逕自信託財產抵償。

十二、信託存續期間，如因不可歸責於丙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因甲、乙方之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由甲、乙方自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；丙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由甲、乙方負擔。且丙方得先請求甲、乙方預付將來可能發生費用，包括但不限於訴訟費用、稅費、規費、其他處理費等，甲、乙方不得有異議，否則丙方得拒絕交付信託財產，並逕自信託財產抵償。

十三、丙方就甲、乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就書面形式審查，不負實質認定之責，如因甲、乙方未即時通知或提供書面或相關證明文件等資料有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害，甲、乙方應負一切法律上責任。

十四、丙方因本契約、本專案而對甲、乙方所負擔之損害賠償責任，以本案實際受領之報酬範圍為限。

第十八條 損益歸屬

本信託財產之運用風險由甲及乙方自行承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十九條 瑕疵擔保責任

甲及乙方保證本契約所交付信託之財產，甲及乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應繼受信

託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲及乙方負擔，丙方得請求甲及乙方預付上開費用，如經催告後甲及乙方未能支付，丙方得拒絕交付信託財產，亦可處分信託財產抵付之。

第二十條 受託人之責任

- 一、丙方處理信託事務，應以善良管理人注意為之，並負忠實義務；對甲及乙方提供應保密之資料，負保密之義務。
- 二、因甲及乙方之故意、過失或因天災、地震、戰爭、法令變更、或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償責任及信託財產回復原狀之責。

第二十一條 委託人聲明事項及告知義務

- 一、甲及乙方聲明於簽署本契約前，已於合理期間內充分了解與審閱相關內容，並同意簽訂本契約、受本契約之約束，且依本契約行使權利、負擔義務。
- 二、甲及乙方就委託事項內容若欲刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對尚未取得丙方同意之文義刊載，甲及乙方應負一切法律責任。
- 三、甲及乙方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告、業務招攬之對象或其承購戶明確告知，此信託之受益人為甲及乙方而非其客戶，且不得使承購戶誤認丙、丁方係為其受託管理信託財產。甲及乙方與承購戶訂有契約者，並應於契約中明定之。買賣契約應註明丙、丁方對於承購戶不負民法第二篇第二章第一節有關買賣之瑕疵擔保責任以及不完全給付之責任。
- 四、經甲及乙方之承購戶請求時，甲及乙方應提供前項所載之約定條款影本。

第二十二條 受益權轉讓及質押之限制

本契約之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第二十三條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，甲及乙、丙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲及乙、丙方本誠信原則另行協議之。

第二十四條 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，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本一式參份，由甲及乙、丙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲 方：

統 一 編 號 ：

地 址：

電 話：

乙 方：御翔開發股份有限公司

代 表 人：李園緯

統 一 編 號 ：54232581

地 址：新北市板橋區中山路二段 443 巷 79 號 10 樓

電 話：(02) 8953-6688

丙 方（受託人）：中華建築經理股份有限公司

代 表 人：鍾榮吉

統 一 編 號 ：22658129

地 址：台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓

電 話：(02) 2758-8688

中 華 民 國 年 月 日