

預售屋買賣契約書

買方 _____ (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方 三穎建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【山隱曼曼】(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方同意訂定本預售屋買賣契約(以下簡稱本契約)條款於下，以茲共同遵守：

契約審閱權：本契約於民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日經甲方攜回審閱 _____ 日
(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章：

乙方簽章：三穎建設開發股份有限公司

第一條 房地標示及停車位規格

一、 土地座落：

台北市士林區光華段一小段193、194、195地號等三筆土地，面積共計 339.26 平方公尺(約 102.63 坪)，使用分區為都市計畫內 第三種商業區 (原屬第三種住宅區)。

二、 房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之【山隱曼曼】第 _____ 層 _____ 戶，為台北市政府 110 年 6 月 24 日核准 110 建字第 0152 號建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一之標示。

三、 汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間，為 地上 地面 地下第 二 層 平面式 倉儲機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為長 4.8 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.85 公尺。另含

車道及其他必要空間，面積共計 12.92 平方公尺(約 3.91 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，依第二目之比例計算之，計算方式如附件三所示。(建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件二)。

(二) 車位面積占本共用部分總面積之比例 1.69%。倉儲機械式汽車停車位之使用係依電腦安排隨機停放，車位購買人不得要求指定停放於特定之編號位置。

(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。

第二條 房地出售面積及認定標準

一、 土地所有權移轉登記面積：

甲方所購買之房屋應有土地權利範圍為 _____ 分之 _____，土地持分面積約為 _____ 平方公尺，計算方式係以專有部分面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)比例計算。本契約土地持分面積依地政機關登記為準，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、 房屋所有權移轉登記面積：

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. 附屬建物面積，合計 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

包括：

■ 陽台 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)。

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，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三) 主建物面積佔本房屋登記總面積之比例_____。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第四條規定互為找補。

第三條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、□走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、□管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，如附件三。

二、本「_____」共有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)；專有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「_____」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

上述房屋所有權移轉登記面積、土地持分面積及共有部分項目，其分配比例及計算方式說明，如附件三。

第四條 房屋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、依第二條計算之土地面積、主建物或本契約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(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本不動產買賣契約。

第五條 房地總價

本契約總價款合計

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____元整

一、土地價款：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____元整

二、房屋價款：

(一)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.附屬建物部分(除陽台外其餘項目不得計入買賣價格)：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____元整

(二)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____仟____元整

前項土地、房屋價款分算明細如附件四。

第六條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予 合作金庫商業銀行 執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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。

第七條 付款條件及方式

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

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予乙方。

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 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_____平方公尺（約_____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，其餘面積（包含一樓停車空間部分）_____平方公尺（約_____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社區汽車停車位之承購戶。

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。

四、本契約之地下層汽車停車位、法定空地、屋頂、陽台(法定空地)及露台及部分之管理使用，甲乙雙方同意悉依附件七分管同意書為之。

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八之建材設備表施工，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、 乙方建造本契約房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。
- 五、 主要建材、設備及其廠牌、規格或等級如附件八建材設備表所載項目為限。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、 本契約之建築工程於民國 110 年 12 月 31 日之前開工，民國 113 年 6 月 30 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，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等均不得要求變更。
- 二、 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應依本約附件九「房屋室內局部變更處理辦法」之規定辦理。

第十三條 驗收

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與交屋。

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 5% 作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

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、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。

(四) 本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件十委刻印章同意書辦理。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，甲方應於乙方指定期限內辦理房地所有權移轉登記手續。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，上述之甲方應配合辦理事項，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。

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，通知甲方於指定期限內進行交屋。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 10 日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任。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，即應負擔本戶水電費、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 有關共有部分之管理及移交

- 一、 甲乙雙方同意，自完工之日起，暫由乙方擔任本社區共有部分之代理管理人，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；俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或選任管理負責人(以下簡稱管理人)後七日內，乙方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、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，乙方通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。而共有部分的建材設備則由乙方自該日起負責保固一年。

- 二、 甲方依前款成立管理委員會或選出管理負責人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交公共設施後，乙方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 三、 乙方依本條第一款代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、

警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方同意自交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋日指定日起），由甲方按月共同分攤。

四、 甲乙雙方同意於交屋時，乙方預估前款每月分攤費用後，由甲方預繳六個月之金額予乙方，作為前款公共費用之準備金。此款項於本條第一款乙方移交共有部分同時，乙方應扣除前款代理管理期間公共費用支出之餘額後，結繳予管理人；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。

五、 甲方及其餘住戶若不能於交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起）一年內，依本條第一款成立管理委員會或推選管理負責人；則於上開一年期限屆至時，視同甲方同意與其餘住戶共同委任本條第三款服務中心主任擔任本社區共有部分管理人，由服務中心主任繼續執行本條第三款之管理工作，以維護本社區之公共生活品質，甲方不得提出異議。

公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為交屋項目，甲方不得以公共設施未全部完成為理由拒絕交屋。

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……）負責保固十五年，防水部份（如：屋頂、陽台、外牆、浴廁、蓄水池……涉及防水層部分等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地（壁）磚、廚具設備、衛浴設備……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。

第十八條 貸款約定

一、 第五條房地總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____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。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，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。甲方如依前項辦理政府所舉辦之優惠貸款利率，至遲應於乙方通知辦理貸款日起四十日內完成對保相關手續。

二、 前款若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。
- 四、若甲方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部分，甲方應於本契約房地所有權移轉登記用印與稅單完稅，並接獲乙方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付乙方。

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，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、甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，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。
- 三、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十一條 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日數比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，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、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。惟辦理本契約房地所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 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、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予乙方，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第二十五條 違約之處罰

- 一、 乙方違反第十條「主要建材及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」、第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，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及遲延利息全部退還甲方外，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。
- 二、 甲方違反「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約。
- 三、 甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解除時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
 - （一）倘乙方已將房地所有權申報稅捐者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合，其因而增加之稅費損失由違約之一方負擔。
 - （二）倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理轉移登記歸還乙方所有，費用由違約之一方負擔。

第二十六條 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。

第二十七條 特別約定

- 一、 甲方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 二、 為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 三、 為維護整棟建築物外觀精緻格調，乙方得依設計建築師建議視實際情形調整施作各向立面及公共設施，以求盡善盡美。
- 四、 乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責。
- 五、 乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、 本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不在第十一條第一款期限範圍內。

第二十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，否則即為違約，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人假扣

押、假處分或其他強制執行時，均視同甲方違約。

第二十九條 相互通信之約定

甲方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更甲方應即以書面掛號通知乙方，否則乙方之書件無法送達時或遭拒收致使函件退回，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第三十條 繼受人之權利義務

本契約對於甲乙雙方權利義務之繼受人均具約束力。

第三十一條 合意管轄法院及未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或社會一般善良習俗行之。如因本契約而生訴訟時，甲乙雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 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。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

附件一、建造執照影本
附件一之一、本戶房屋平面圖
附件一之二、專有共用平面示意圖
附件二、倉儲機械式停車平面圖
附件三、共有部分項目、土地及建物分配比例計算方式
附件四、土地、房屋價款分算明細
附件五、信託契約影本
附件六、付款明細表
附件七、分管同意書
附件八、建材設備表
附件九、房屋室內局部變更處理辦法
附件十、委刻印章同意書
附件十一、社區規約草約

買方(甲方)：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方(乙方)：三穎建設開發股份有限公司

負責人：沈政霖

地址：新北市中和區中山路二段348巷2號8樓

統一編號：27419886

電話：(02)2248-5422

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				110建字第0152號			
起造人姓名	長澤建設股份有限公司 負責人:陳秀琴			住址	116051 台北市文山區景文街169號 1樓		
設計人姓名	孫崇哲			事務所名稱	孫崇哲建築師事務所		
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9層地下2層 共11層19戶		
建築地點	地址	士林區福林里中正213巷47號 共6筆 詳見附表					
	地號	士林區光華段一小段0193-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	152.56m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	1730.81m ²			其他	339.26m ²	
發照日期	110年06月24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35個月內竣工		
造價	\$ 21,245,518 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	116.18	3.1	(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)共14筆(詳見附表)				
總計:						1730.81	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			
中華民國一十年六月二十四日							

1. 工程進行時請依據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0152號

建築地點：士林區福林里中正213巷47號

士林區福林里中正路213巷51號2樓

士林區福林里中正路213巷47號2樓

士林區福林里中正路213巷49號2樓

士林區福林里中正213巷49號

士林區福林里中正213巷51號

地號：士林區光華段一小段0193-0000號

士林區光華段一小段0195-0000號

士林區光華段一小段0194-0000號

建築物概要：地下001層、面積：116.18m²、高度：3.1M、用途：(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)

地上001層、面積：146.36m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(門廳)(梯廳)(樓梯間)(機房)

地上003層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上005層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上007層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上009層、面積：118.1m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

突出物002層、面積：25.0m²、高度：2.85M、用途：(樓梯間)(機房)

突出物003層、面積：25.0m²、高度：2.85M、用途：(樓梯間)(機房)

地下002層、面積：230.05m²、高度：3.1M、用途：(防空避難室兼停車空間)(水箱)(機房)(樓梯間)

地上002層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上004層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上006層、面積：152.05m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

地上008層、面積：132.82m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)

突出物001層、面積：25.0m²、高度：3.15M、用途：(樓梯間)(機房)

突出物003層、面積：25.0m²、高度：2.85M、用途：(樓梯間)(水箱)

雜項工作物：排水溝：長度34.45m

圍牆：長度33.28m、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11月04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07月01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《6》月《29》日（法令適用日期：109年6月29日）。
2. 建築地點：士林區福林里。
3. 實設空地《186.7》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：《詹立仁土木結構技師事務所》，技師：《詹立仁》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬中、高液化潛能區，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：預置格。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《463.98》平方公尺（含有產權 390.48平方公尺，無產權部分 73.50平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《台北市士林區中正路213巷47號1樓、台北市士林區中正路213巷47號2樓、台北市士林區中正路213巷49號1樓、台北市士林區中正路213巷49號2樓、台北市士林區中正路213巷51號1樓、台北市士林區中正路213巷51號2樓 共6筆門牌號碼》由 孫崇哲建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 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。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0152號

注意事項：

- 15.昇降機《1》部。
- 16.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
- 17.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。
- 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.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。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.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。
- 23.實施者申報一樓樓板勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓板勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 24.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 25.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 115.53平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 57.81平方公尺。
- 26.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 27.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2.84噸或生活雜排水回收再利用系統）、（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55.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 28.本案起造人應分期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣531,138元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 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生處審查核備，方能續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生處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛生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，申領執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兩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.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。
- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈管理規約。
- 39.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。
- 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(256.58)立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0152號

注意事項：

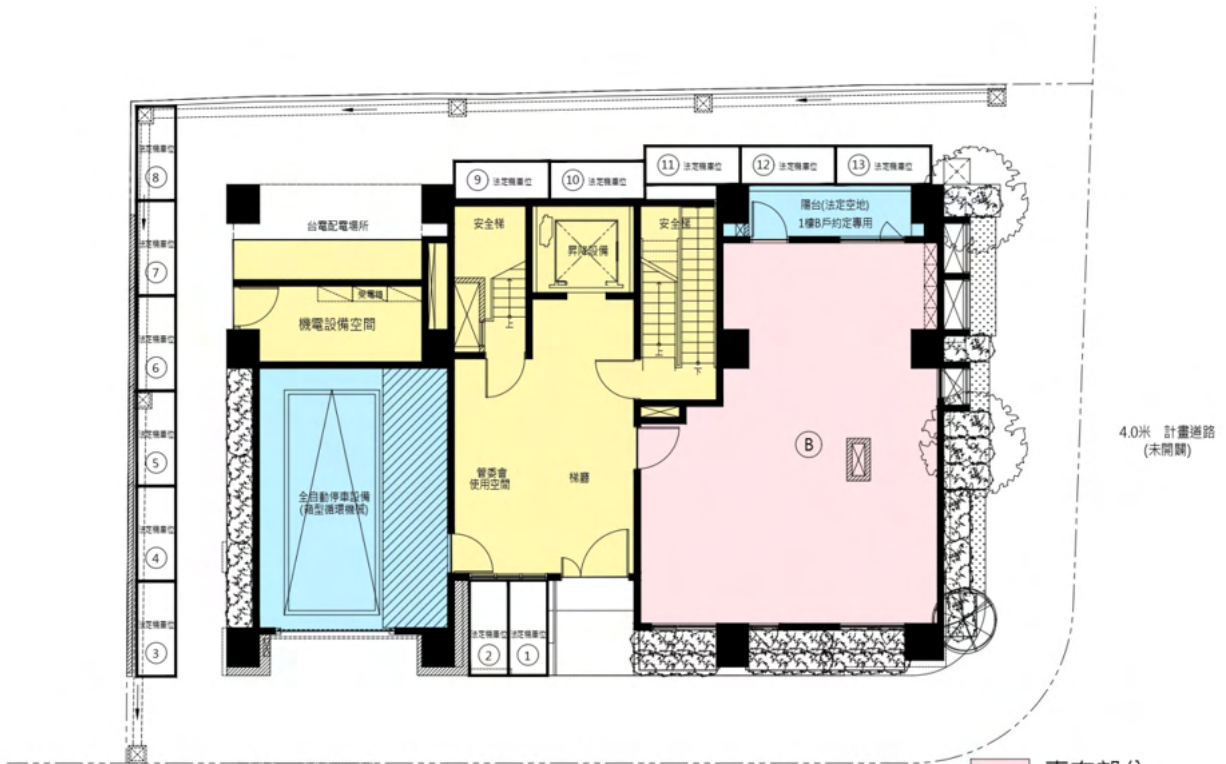
- (平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 46.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 47.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年06月20日北市都建字第1093052554號函核准重建計畫其獎勵容積為297.71平方公尺該容積獎勵額度為39%在案；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。
 - 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人長澤建設股份有限公司 負責人：陳秀琴，應於放樣勘驗前，取得住宅性能初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級，並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247,031元，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三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人長澤建設股份有限公司 負責人：陳秀琴，應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級綠建築證書，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1,975,920元，於領得使用執照二年內取得黃金級綠建築標章，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長澤建設股份有限公司 負責人：陳秀琴，應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣370,465元，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無障礙環境第二級，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.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。
 - 55.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
 - 56.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。
 - 57.(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。
 - 58.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。
 - 59.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)
 - 60.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。
 - 61.基地內現有原建物尚未拆除，基地東側與鄰地地界間尚無法完成鑑界複丈作業，待取得建造執照並完成現況房屋拆除後，於本案申報開工前須完成基地地界之重新鑑界與複丈作業。



附件一之一、本戶房屋平面圖

七層 八層 九層 A戶 B戶 C戶

附件一之二、專有共用平面示意圖

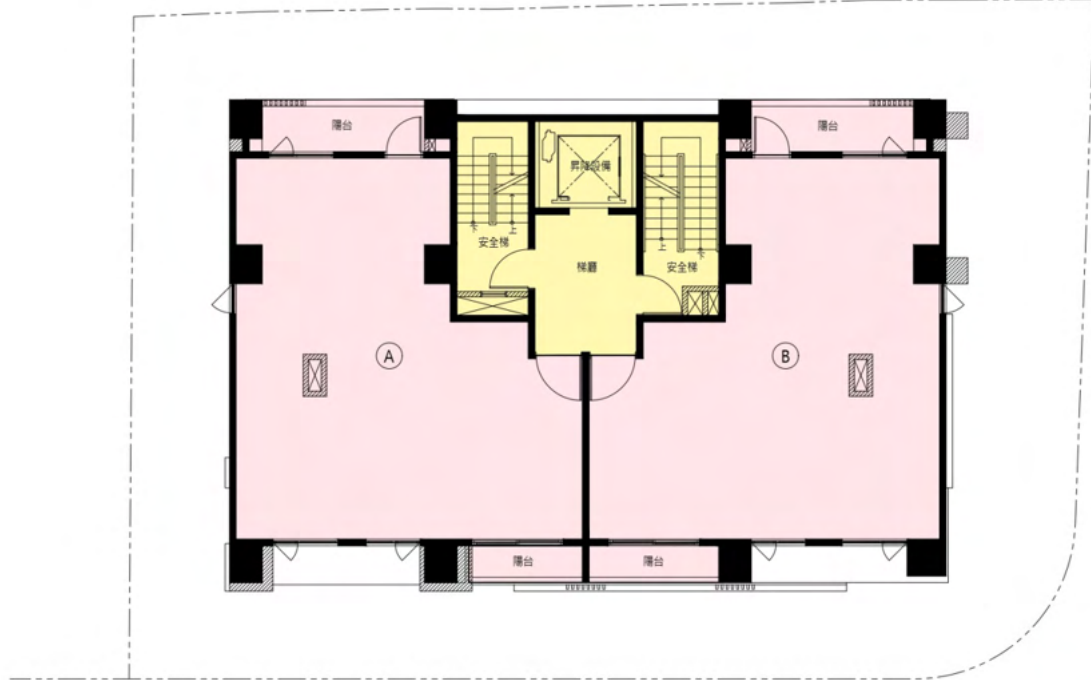


一層平面圖

1 2M

4.5米 計畫道路
(已開闢 中正路213巷)

- 專有部分
- 共用部分
- 約定專用部分

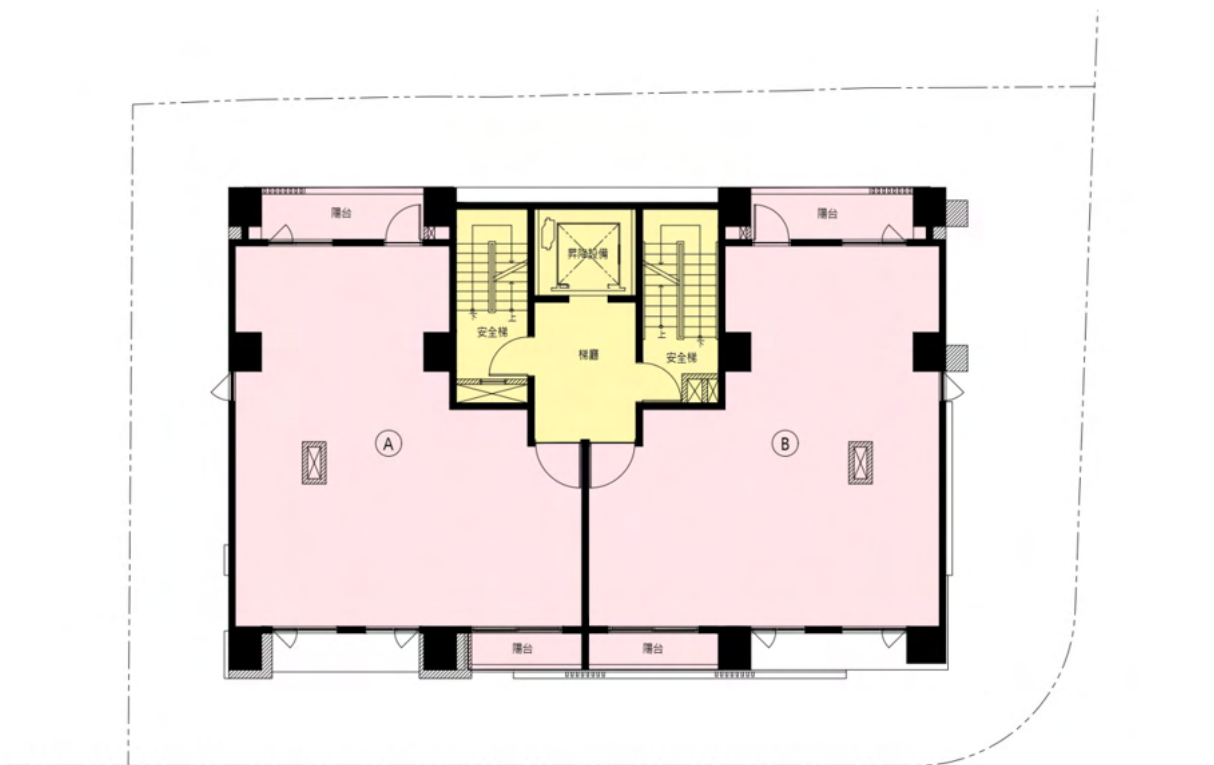


二~五層平面圖

1 2M

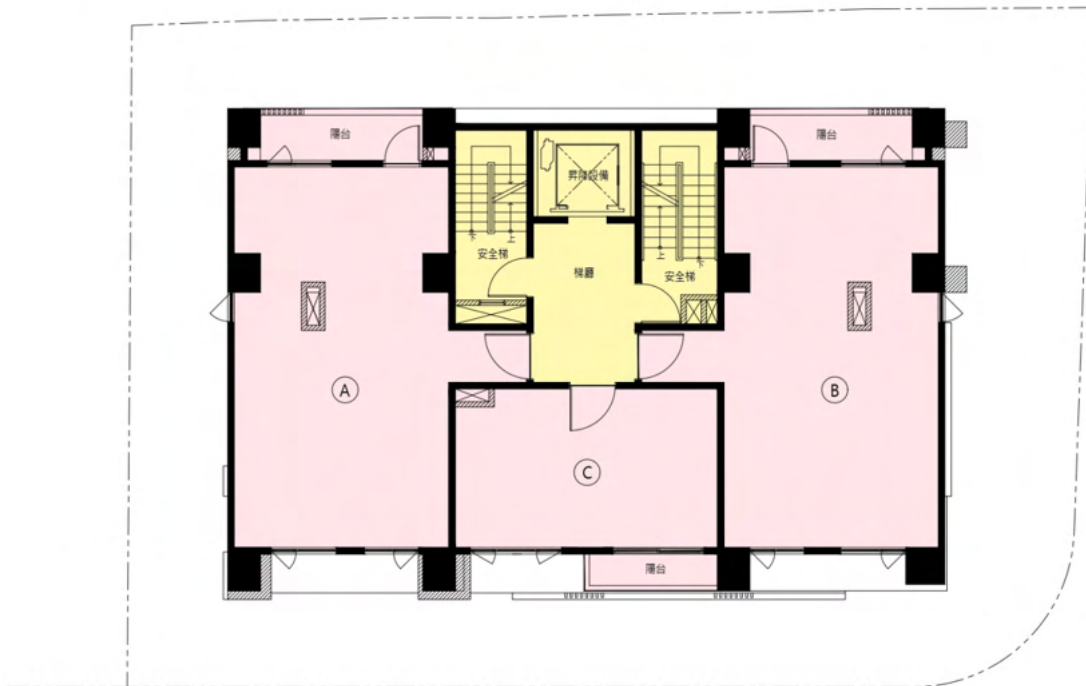
- 專有部分
- 共用部分

附件一之二、專有共用平面示意圖



N 六層平面圖 1:2M

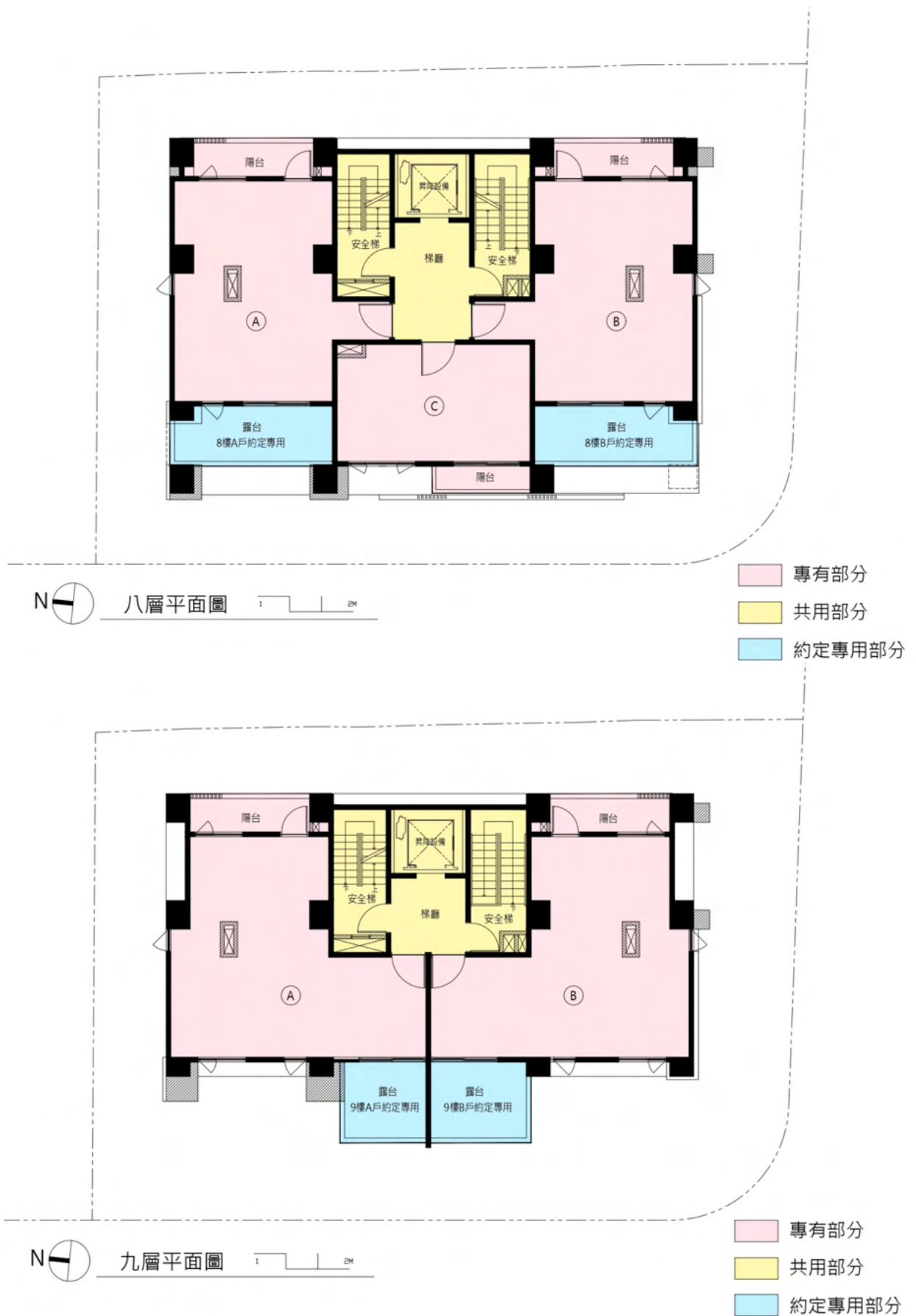
專有部分
 共用部分



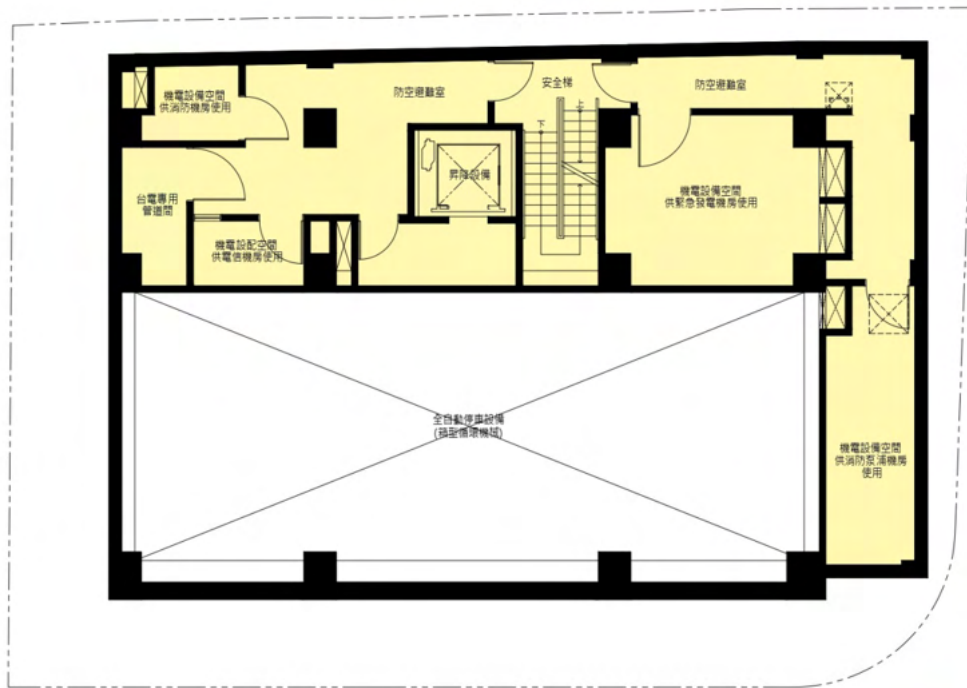
N 七層平面圖 1:2M

專有部分
 共用部分

附件一之二、專有共用平面示意圖

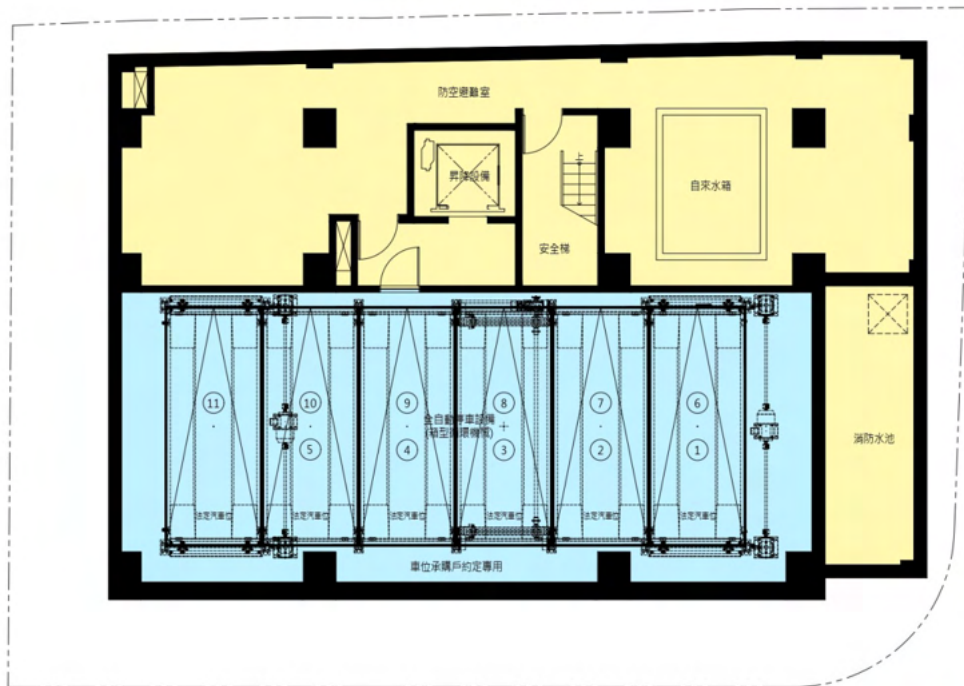


附件一之二、專有共用平面示意圖



N 地下一層平面圖 1:200

共用部分

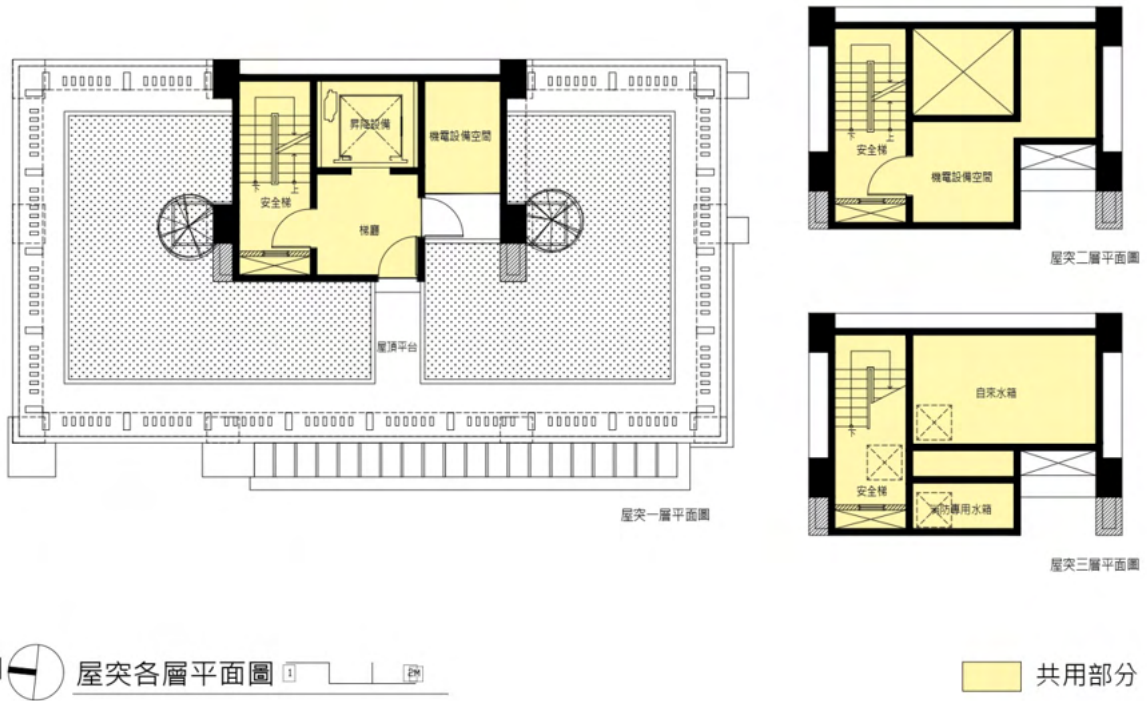


N 地下二層平面圖 1:200

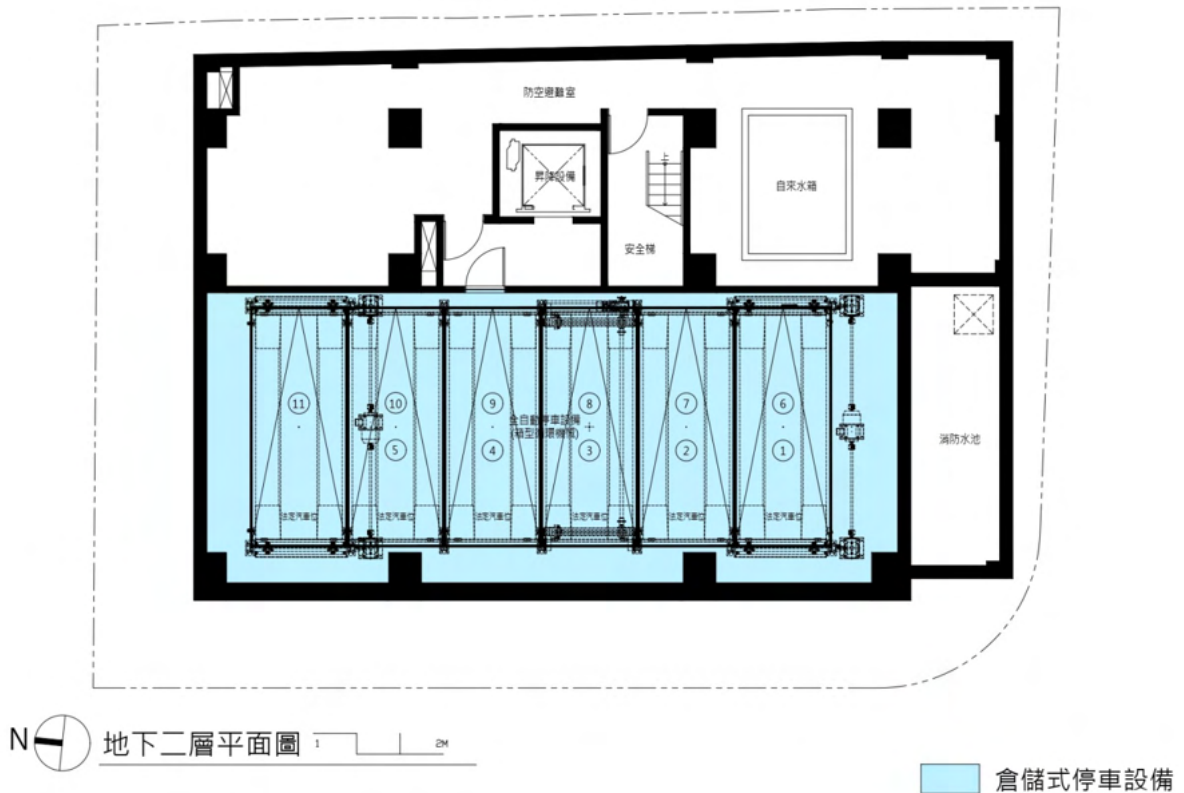
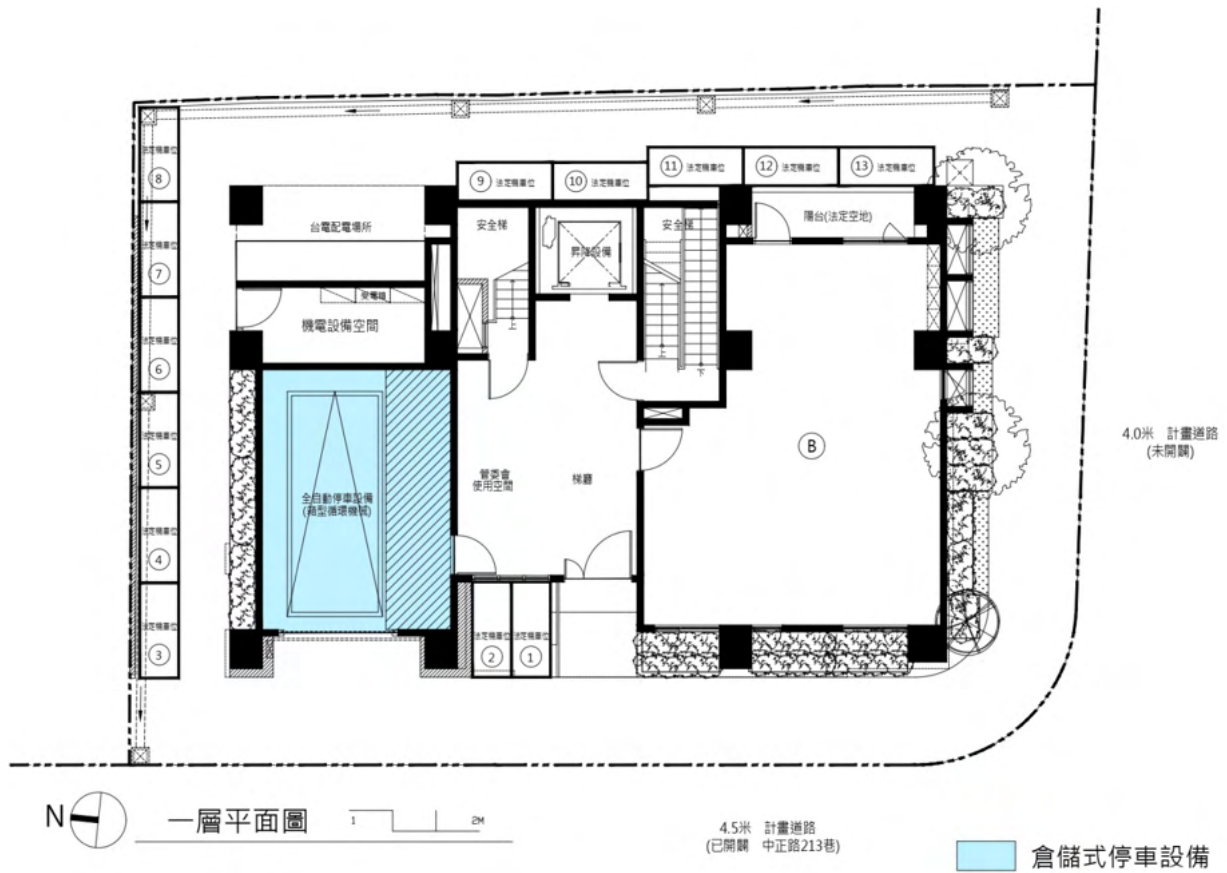
共用部分

約定專用部分

附件一之二、專有共用平面示意圖



附件二、倉儲機械式停車平面圖



附件三、共有部分項目、土地及建物分配比例計算方式

◆ 土地部分

(一) 各戶房屋共同持分產權。

(二) 各戶房屋之土地持分 = 本土地全部持分 \times (各戶專有部分面積 \div 全部專有面積總和)。

◆ 建物部分

(一) 專有部分：主建物(室內)、附屬建物(陽台)等為獨立產權(露台不計入面積)。

(二) 共有部分：梯間、公共設施等為共同持分產權。

◆ 共有部分

(一) 共有部分項目：

1. 一樓：管委會使用空間、梯廳、昇降機、安全梯、機電設備空間、台電配電場所。

2. 二至九樓：各層梯廳、昇降機、安全梯。

3. 地下一層：防空避難室、梯廳、昇降機、安全梯、機電設備空間。

4. 地下二層：防空避難室、梯廳、昇降機、安全梯、水箱、消防水池。

5. 屋頂突出物：梯廳、昇降機、安全梯、機房、水箱。

(二) 各戶共有部分面積計算式：

各戶共有部分面積 = 共有部分全部面積 \times (各戶專有部分面積 \div 全部專有面積總和)。

◆ 停車位

其範圍係以一層至地下二層總面積，扣除前款第一目共有部分以及專有部分剩餘面積，由車位承買人共同持分產權，該車位不具獨立權狀。

◆ 移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由本公司指定地政士代為統一辦理，費用包括代書費及契稅、印

花稅、規費、公證費以及有關附加稅捐由客戶負擔，而土地增值稅則由公司負擔。

附件四、土地、房屋價款分算明細

編號	價款
<p>建物部分</p> <p>____層</p> <p>____戶</p>	<p>土地價款</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p> <p>房屋價款(含營業稅)</p> <p>主建物部分：</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p> <p>附屬建物部分(陽台)：</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p> <p>共有部分：</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p> <p>合計總價款</p> <p>新臺幣 ____ 仟 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p>
<p>車位部分</p> <p>建造執照圖說</p> <p>編號第 ____ 號</p> <p>計 ____ 位</p>	<p>房屋價款(含營業稅)</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p> <p>合計總價款</p> <p>新臺幣 ____ 佰 ____ 拾 ____ 萬 ____ 仟 ____ 元整。</p>

附件五、信託證明文件



(信託編號：0030A1134)

不動產開發信託契約書

立契約書人：

委託人：



(下稱「甲方」)

三穎建設開發股份有限公司

(下稱「乙方」)

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司

(下稱「丙方」)

關係人：合眾建築經理股份有限公司

(下稱「丁方」)

融資銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司西門分行

(下稱「戊方」)

緣甲、乙方為依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理就座落於台北市士林區光華段一小段193、194、195地號等3筆土地(本專案土地面積最終仍依報送申請主管機關核定之重建計畫範圍為準；如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約、另乙方為本案興建資金向戊方申請融資。甲、乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託合眾建築經理股份有限公司(下稱「丁方」)，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人及建築經理等事宜，並簽訂建築經理業務委任契約(副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；

(信託編號：0030A1134)

- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲、乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理業務委任契約（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任建造執照名義起造人。建築經理業務委任契約之報酬或服務費用由甲、乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲、乙方。
- 二、 受託人：丙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、乙方。另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他重大原因而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - （一）本專案土地：台北市士林區光華段一小段 193、194、195 地號等 3 筆土地（本專案土地面積最終仍依報送申請主管機關核定之重建計畫範圍為準；如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）（面積總計 339.26 平方公尺），實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。丙方於本專案土地所有權人全部簽約完妥後，始辦理本專案土地之信託登記。

(信託編號：0030A1134)

- (二) 興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及乙方自有資金（下合稱「興建資金」）。
 - (三) 本專案重建前之建物、興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。
 - (四) 丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。
- 三、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。惟經丙、丁及戊方三方同意且無涉前項信託財產變更、增減時，甲、乙方間就其名下之信託財產持分互為移轉、讓與，不在此限。
- 四、 買方如係直接將價金交付予甲、乙方者，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責。
- 五、 除甲、乙方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 六、 信託財產應以「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

(信託編號：0030A1134)

- 二、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及貸款本息等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。惟前述專款專用範圍及動用方式仍應符合主管機關規定。
- 三、 (一) 甲、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲、乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方複核後始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細，先經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方複核後動用。前述付款流程並得依乙方之書面指示，先經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方複核後，由丙方直接撥付乙方指定之承攬人帳戶。
(二) 甲、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等服務。戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依乙、戊方之融資約定將請款當期之融資貸款撥入本專案信託專戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲、乙方應於收到丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負責。甲、乙方倘未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予丙方，惟丙方並無代墊之義務。
- 五、 甲、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 甲、乙方應將本專案之土地信託登記在丙方名下，土地權狀正本由丙方保管，若甲、乙方在信託前已在其他金融機構貸款設定抵押權者，仍應向戊方辦理轉貸，並塗銷前順位抵押權。
- 八、 甲、乙方應將起造人名義變更為丁方並由其協助管理本專案之建築執照、建造中之建物、興建完工之建物。丁方非經丙、戊方同意不得將起造人名義變更為第三人。本專案起造人名義變更後，起造人變更前與變更後有關起造人

(信託編號：0030A1134)

依法或約定應負之義務、法律責任及衍生之一切損害賠償責任，仍由甲、乙方全部負擔。

- 九、 本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程招標等相關事宜，並與承攬廠商簽訂工程承攬等相關契約。
- 十、 本專案由乙方委託地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜，惟應經丙方依約監督及查驗作業。若乙方怠於指定地政士時，丙方得指定地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜。
- 十一、 甲、乙方將本專案信託財產信託予丙方後，甲、乙方仍有銷售本專案房地未出售部份之權利，惟應於銷售契約中訂明銷售標的屬信託財產及信託專戶帳號，且銷售契約中明訂起造人義務、責任及衍生損失賠償責任仍由甲、乙方負擔。
- 十二、 於本專案工程興建完工時應辦理建物所有權第一次登記及信託登記，嗣後信託目的已完成時，丙方或丁方（即經丙方同意時，得以丁方名義辦理建物所有權第一次登記及信託登記時）應將房屋與土地塗銷信託登記返還予甲、乙方或依甲、乙方之分配協議移轉予甲、乙方，並由甲、乙方負責自行辦理包括但不限於房地合一稅賦申報及繳納事宜。本專案倘甲、乙方指示將房屋與土地移轉予指定第三人，若甲、乙方依法令有包括但不限於房地合一稅賦課徵及申報義務時，甲、乙方應配合先行繳納相關稅賦後，並由甲、乙方負責自行辦理申報，丙方或丁方始得依甲、乙方指示將房屋與土地移轉予指定第三人。甲、乙方並應配合戊方按甲、乙與戊方之貸款約定就甲、乙方本專案之房地辦理抵押權設定登記予戊方。
- 十三、 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。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 丙方聲明並擔保如下：
 - (一) 丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(信託編號：0030A1134)

- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理業務委任契約對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受甲、乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲、乙方簽訂建築經理業務委任契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟、非訟程序及其他爭議或糾紛時，丙方應即以書面通知各該應負責之委託人，並由該委託人自行負責處理並進行相關程序。除經丙方同意者外，丙方不負積極進行任何有關本契約信託財產或信託事務相關訴訟、非訟程序及其他爭議或紛爭之義務。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 委託人聲明並擔保如下：
- (一) 甲方係依中華民國法律具有完全行為能力之人。
- (二) 甲方簽訂及履行本契約並未違反與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (三) 乙方係依中華民國法律（認許）且現仍合法存續之公司。
- (四) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(信託編號：0030A1134)

- (五) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (六) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等),應由委託人自行負責。丙方不因委託人與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲、乙方應提供本契約之影本或證明文件予買方,並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。
- 三、 於信託存續期間,本專案倘有預售情形時,甲、乙方應就下列事項,每二個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告予丙、戊方,其查核內容至少應包含下列事項:
- (一) 甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲、乙方告知丙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲、乙方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:
- (一) 買賣契約應有編號,由甲、乙方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託丁方定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲、乙方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人):
- (一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式,並明確載明該建案係由「合眾建築經理股份有限公司」提供協助續建服務,前項協助續建服務係合眾建築經理股份有限公司單獨行為,合作金庫商業銀行(信託部)不負信託法第二十九條之連帶清償責任。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由甲、乙方負最終履約責任。
 - (三) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁,甲、乙方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予丙方,並同意丙方於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭

(信託編號：0030A1134)

露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，丙方應負保密之責任。

- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於丙方與甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於甲、乙方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於丙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.tcb-bank.com.tw\]](http://www.tcb-bank.com.tw)，查詢途徑為：[\[合作金庫銀行官網首頁 http://www.tcb-bank.com.tw->產品總覽->信託->信託專戶查詢\]](http://www.tcb-bank.com.tw)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲、乙方或受託機構處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲、乙方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件一所載，甲、乙方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 七、 甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲、乙方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲、乙方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲、乙方自行負擔。

(信託編號：0030A1134)

- 十、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁、戊方：
 - (一) 無故停工達二個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 其他顯有無法完成承攬合約之情事。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲、乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲、乙方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲、乙方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 三、 甲、乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲、乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方誤存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲、乙方解除時，甲、乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。甲、乙方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及甲、乙方之書面指示辦理，丙方就甲、乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲、乙方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲、乙方應負一切法律上責任。
- 六、 因本專案甲、乙方另有委託丁方協助丙方辦理工程查核、產權、資金及銷售管理，故前述各項所定之情形，甲、乙方應備齊相關資料先經丁方查核無誤後，丙方始得辦理後續作業。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得

(信託編號：0030A1134)

甲、乙方之承認，惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之全部起造人應依建築經理業務委任契約變更為丁方。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 三、 本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、 本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方同意時，得以丁方名義辦理建物所有權第一次登記及信託登記。
- 五、 乙方動工前應先取得承攬廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等確保丙、丁方執行本信託業務之相關書類，用印完妥並交付丙、丁方保管（「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等三種書類由丁方保管，其餘書類由丙方保管），於符合本契約第八條第十項情形時，乙方委任新承攬廠商後，丁方得變更承造人。乙方應將上述要求事項告知變更後之承攬廠商，並達成書面協議。

第十二條 續建機制

- 一、 本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達3個月、無正當理由停工達3個月致工程進度嚴重落後，經丙方或書面催告未獲改善等情事。
- 二、 本專案由甲、乙方委託[合眾建築經理股份有限公司]（下稱「續建機構」），就本專案工程協助續建，有關協助續建之約定事項如附件二所載。於發生續建機制啟動事由時，丙方應通知續建機構由續建機構依附件二之協助續建聲明書辦理。

(信託編號：0030A1134)

- 三、 如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定辦理。
- 四、 不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，本建築案係由「合眾建築經理股份有限公司」提供協助續建服務，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。合作金庫商業銀行(信託部)依信託業法第31條規定不得承諾擔保，前項提供協助續建服務係合眾建築經理股份有限公司單獨行為，合作金庫商業銀行(信託部)不負信託法第二十九條之連帶清償責任。

第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲、乙方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予丁方核對無誤後，再交由丙方複核，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙、丁方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲、乙方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲、乙方未補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲、乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲、乙方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、 全體立契約書人同意乙方為本專案工程興建、建築變更設計、土地分割合併、申領使用執照、工程勘驗、建築物公共設施查驗、公寓大廈基金提列、門牌編訂、建物保存登記暨信託登記、房屋稅籍申請及申請裝設電力、電信、自來水、天然瓦斯等相關事宜，如須變更後起造人（丁方）或受託人（丙方）用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面向丙、丁方先提出申請，丙、丁方應於收到申請之日起五個營業日內完成。

(信託編號：0030A1134)

- 五、 甲、乙方為依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，基於主管機關要求應出具之書類(包括但不限於申請書、切結書、同意書或同性質書類等)甲、乙方同意由乙方單方檢具用印申請書及應出具之各類書表，經丁方審核無誤後交由丙方用印，如有造成任何爭議、爭訟或損害賠償，概由甲、乙方自行負責，與丙、丁方無涉，丙、丁方不負認定及損害賠償之責。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 丙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。
- 二、 丁方之報酬或服務費用(如有)另依甲、乙方與丁方所訂之建築經理業務委任契約之約定辦理。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、 信託報酬及下列支出與費用由甲、乙方負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲、乙方補償、清償債務或提供相當之擔保：
- (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用)及稅捐。
- (二) 丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (三) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 甲、乙方個別向戊方申請辦理之貸款，其應負擔之利息及清償責任，應由甲、乙方按其與戊方之約定償還。
- 三、 (一) 本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築融資利息繳付與還款、變更起造人費用、變更承造人費用、信託登記費用、大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用及其他因信託關係所衍生之費用，均由乙方負擔之。
- (二) 建物第一次登記所需費用(規費與代書費)、土地、建物所有權移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅等必要費用，均按甲

(信託編號：0030A1134)

乙雙方之約定由甲、乙方各自負擔之，並經丙方審查核准後，由丙方自本專案信託財產專戶墊付。惟乙方得代甲方先行自本專案信託財產專戶墊付後自行向甲方請求應負擔之部份，並將墊付款項歸還信託專戶。信託財產專戶餘額若有不足，則由乙方先行墊付後，自行向甲方請求應負擔之部份。

(三) 受託人如因本契約所生事項而成為訴訟當事人，則甲、乙方應於訴訟程序中先行墊支委託律師之費用。受託人僅就受託人在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲、乙方自行負擔之。

四、 (一) 受託人因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由乙方負擔之部份，於雙方結算時，若乙方未償付受託人者，受託人得逕以乙方之信託財產抵充之。

(二) 受託人因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由甲方負擔之部份，於雙方結算時，若甲方未償付受託人者，受託人得逕以甲方之信託財產抵充之。

五、 丙方處理信託事務，如因不可歸責於丙方之事由，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，丙方除應立即通知乙方處理外，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，悉數由應負責之委託人負擔。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。

六、 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，或因委託人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，應由該委託人自行聲明異議、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，悉數由應負責之委託人負擔。

第十七條 本信託契約之變更

一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經全體立契約書人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲、乙方各自負擔之。

(信託編號：0030A1134)

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（就建築已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時並經全體立契約書人同意，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一）前項第一款所稱甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲、乙方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。
- 四、 全體立約人同意於本專案不動產信託登記完成日起算超逾二年，本專案尚未動工興建時，丙方得終止本契約。甲、乙方應於丙方書面通知三個月內各別向丙方申請塗銷信託登記，如未配合於期限內辦理塗銷信託登記，則甲、乙方無條件同意授權丙方逕予單獨辦理信託財產返還事宜。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，除應依相關約定辦理者外，丙方、丁方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依乙方檢附甲、乙方以信託契約原留印鑑簽署之分配協議書類(包括但不限於選屋分配協議書或同性質書類)指示丙、丁方將信託財產返還甲、乙方或乙方指定之買方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」

(信託編號：0030A1134)

應由甲、乙方自行處理。如尚存有甲、乙方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲、乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲、乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依甲、乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 丙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

第二十條 違約及損害賠償

一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲、乙方將不足金額補足或要求改善；倘甲、乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

(信託編號：0030A1134)

- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲、乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第二十一條 個人資料保護

- 一、 甲、乙方瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲、乙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲、乙方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲、乙方發生公司合併或更名等事實時，甲、乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。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。

第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲、乙方而非其買方，甲、乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。甲、乙方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲、乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。

(信託編號：0030A1134)

- 三、 甲、乙方如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 全體立契約書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。
- 三、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲、乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲、乙方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲、乙方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本信託契約外之契約（包含但不限於合建契約、工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約、

(信託編號：0030A1134)

預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務仍由甲、乙方負擔履行。

- 七、 信託期間甲方若發生任何買賣、繼承或贈與轉讓情事，甲方承諾將於相關契約中約定其買受人、繼承人或受贈人必須無條件同意遵守本信託契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定，並無條件放棄任何抗辯權，若買受人、繼承人及受贈人欲自行與乙、丙、丁、戊方簽訂增補契約，取代原出賣人、被繼承人及原贈與人成為新委託人時，所有甲方均應無條件同意辦理。另甲方需辦理買賣及贈與事宜時，應以書面方式併同相關申請文件經乙、丙、丁、戊方同意後，交由乙方指定之地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託登記予受託人之事宜，相關稅費由甲方自行負擔。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件、修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 特別商議條款

- 一、 委託人、信託監察人及受益人或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。
- 二、 委託人不配合受託人審視、拒絕提供實質受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。
- 三、 任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。
- 四、 任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

第二十八條 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十一份，由各立契約書人各執乙份為憑。

(信託編號：0030A1134)

附件一：受益權人會議規則

附件二：協助續建機構之續建約定事項

附件三：信託報酬之計算及支付方法

附件四：個人資料保護法第八條告知義務內容

【1. 立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並用印本契約書。

2. 受託人依個人資料保護法第8條規定，在蒐集、處理、利用臺端個人資料時，應告知義務如后(附件四)，請臺端詳閱。倘臺端依法應設置法定代理人或輔助人或其他具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后(附件四)之應告知義務。】

申訴管道

本行申訴專線：

電話：(02)2173-8888、0800-033-175

電子信箱(E-MAIL)：e_bank@tcb-bank.com.tw

立契約書人：

委託人：

甲 方：

身分證號：

地 址：

甲 方：

身分證號：

地 址：

甲 方：

身分證號：

地 址：

甲 方：

身分證號：

地 址：

甲 方：

身分證號：

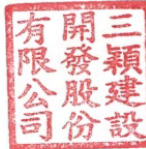
地 址：

(信託編號：0030A1134)

甲 方
身分證號
地 址

甲 方
身分證號
地 址

乙 方：三穎建設開發股份有限公司
代 表 人：沈政霖
統一編號：27419886
地 址：新北市中和區中山路二段 348 巷 2 號 9 樓



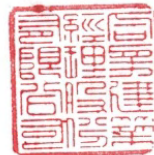
受 託 人：

丙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司
代 表 人：董事長 雷仲達
代 理 人：信託部協理 張政蓉
統一編號：70799128
地 址：台北市松山區長安東路 2 段 225 號 10 樓
電 話：(02)21738888



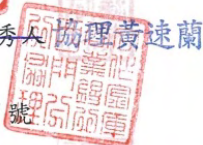
關係人(建經公司)：

丁 方：合眾建築經理股份有限公司
代 表 人：顏文澤
統一編號：23362193
地 址：台北市松山區光復南路 65 號 11 樓
電 話：(02)27475620



關係人(融資銀行)：

戊 方：合作金庫商業銀行股份有限公司
代 表 人：董事長 雷仲達
代 理 人：西門分行經理鄭秀人 協理黃速蘭
統一編號：70796950
地 址：台北市昆明街 77 號
電 話：(02)2381-4949



110. 9. 11

中 華 民 國 年 月 日

附件六、付款明細表

工地名稱：山隱曼曼

房屋樓層：_____層_____戶

車位編號：建造執照圖說編號第_____號，計_____位

一、房屋暨車位總價款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

二、訂金：

甲方於訂購時繳交乙方

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

三、簽約：

甲方於簽約時繳交乙方

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

四、開工：

甲方於開工時繳交乙方

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

五、上樑：

甲方於上樑時繳交乙方

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

六、貸款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

七、交屋：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____元整。

■交屋款及貸款(尾款)以實際公司正式通知為基準

附件七、分管同意書

立同意書人茲就台北市政府 110 年 6 月 24 日核准 110 建字第 0152 號建造執照，即座落士林區光華段一小段193、194、195地號等三筆土地，案名【山隱曼曼】大樓之分管事項已充分明瞭本分管協議書視同合約之一部分，其分管使用均應遵守相關之建管法規與主管機關之規定，並同意遵守下列使用分管協議條款：

一、地下層汽車停車位：

本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定設於地下貳層，由各該汽車位承購戶在個別劃定分管範圍內為汽車停車位管理使用、收益或處分，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車空間無任何權利。

二、法定空地：

本案法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，應為全體區分所有權人共用，其中法定機車位之分配及使用規定，由區分所有權人會議決定。

三、屋頂平台及突出物：

本社區共有部分之屋頂避難平台供全體住戶合法管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

四、陽台(法定空地)、露台：

本社區一樓後方之陽台(法定空地)、八樓以上之露台因緊鄰該戶外牆，除該戶以外其他住戶並無使用之可能，為顧及住戶之安全及隱私權，買方同意該部分由該戶約定專用，並負責管理維護使用，買方對於本項設施之規劃，於簽約前已充份知悉並表同意，日後不得異議。

立同意書人：

身份證號碼：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件八、建材設備表

■ 結構系統

- 一、本大樓工程結構經由結構技師電腦程式精密計算及設計，主要結構採鋼筋混凝土結構系統，無論載重、抗壓、耐震、防風、防水、隔熱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準，確保工程品質。
- 二、本大樓工程結構採用之鋼材符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 三、為加強建築物結構強度及隔熱效果，特將外牆及版加厚至 15 公分，柱筋採用 SA 級鋼筋續接器，強化本大樓工程品質。

■ 建築外觀

建築外觀由專業設計師精心規劃，採用天然花崗石、條紋丁掛磚、金屬版及隔柵搭配，烘托高雅氣勢，造型典雅精緻。

■ 門廳及樓梯間

- 一、壹樓出入口採用高級金屬藝術造型大門搭配安全玻璃，兼具安全及美觀，並附門禁系統、電鎖，社區統一設置信箱區。
- 二、壹樓大廳由專業設計師精心規劃，地坪及牆面整體設計採石材或拋光石英磚系列搭配木作裝潢，天花板採立體藝術裝潢搭配造型燈飾，營造溫馨氣氛。
- 三、貳樓以上梯廳地坪及牆面採用拋光石英磚系列，天花板採木作藝術造型或其他適當之建材整體設計。
- 四、樓梯間地坪鋪設高級石英磚，樓梯扶手採整體硬木或造型金屬扶手，牆面及平頂刷 ICI 塗料。

■ 電梯設備

- 一、採用永大、三菱、崇友三大廠牌之一 12 人份和 105 公尺/分微電腦變頻電梯，並設 CCTV 監視系統及感應讀卡系統。

- 二、梯箱施以裝潢處理並鋪設天然石材地坪。
- 三、採用廂型循環停車設備及電動快速捲門，汽車及人員出入口皆與設備連動，運轉中即自動上鎖，停車便利及安全兼顧。

■給水、排水設備

- 一、採間接供水方式，蓄水池由兩組自動交替泵浦送至屋頂水箱，經各戶獨立水錶供水，全棟每戶供水設加壓馬達。
- 二、地下室間接蓄水池、屋頂水塔為 RC 結構內貼高級磁磚，確保用水安全衛生。
- 三、冷、熱給水管採用不鏽鋼管，熱水管並包覆保溫，排水管使用南亞、大洋正字標記 PVC 管，所有排水口採不鏽鋼落水頭。
- 四、地下室自來水水源加裝濾砂器。
- 五、各戶存水彎獨立設計，並設有通氣閥，保護排水系統存水彎水封。
- 六、社區生活污水處理，雨水、污水分離。

■電氣設備

- 一、各戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶採獨立電錶以方便控制及管理，公共用電部分另設公用電錶。
- 二、本工程採用暗式配管，所有電管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華或華榮等廠牌。
- 三、開關箱內設置東元、士林、台芝等正字標記之無熔絲開關、插座一律使用接地型插座。
- 四、開關、插座均為壁內暗式裝置，開關面板並附夜間指示燈
- 五、各戶廚房、浴室及廁所、工作陽台之插座加設漏電斷路器。

■緊急供電設備

地下室設有自動發電機組，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器，以備停電時供污排水泵浦、揚水泵浦、公共照明、車庫昇降設備、電梯及各戶冰箱等設備自動切換至緊急電源。

■ 弱電設備

- 一、社區屋頂統一設置數位電視共同天線。
- 二、各戶設置有線電視引進管路，於客廳及臥室預留一處電視出線口。
- 三、各戶設置電話線路，於客廳及臥室預留一處電話出線口。
- 四、社區設置光纖網路空間 (FTTH) 及管路，供用戶申請使用。於客廳及臥室預埋 CAT6 超高速網路線。

■ 保全、門禁及管理系統

- 一、數位化監視系統：於大樓四周，入口大門、停車場入口、電梯及屋頂層梯廳入口等地方設置全天候 24 小時監視系統，數位化監控及錄影，使全社區安全無顧慮。
- 二、壹樓門廳入口住戶進出採用感應卡系統搭配門禁管制。
- 三、壹樓門廳大門設有玄關機，各戶玄關大門裝設影像對講門口機，以過濾訪客。
- 四、電梯內設有感應式讀卡機，與各戶防盜設定使用同一卡片（一卡通），兼顧門禁管制與方便性，管制人員進出各樓層。
- 五、頂樓設置緊急求救按鈕及對講機。

■ 消防安全

- 一、依消防法規檢討設置，各樓層梯間設有消防栓箱、安全梯指示燈、緊急照明燈、ABC 乾粉滅火器等。
- 二、各戶室內設置消防感知器，確保居家安全。
- 三、廚房設有瓦斯偵測器。
- 四、以上消防設備依主管機關核定為準。

■ 天然瓦斯

天然瓦斯管線由乙方向瓦斯公司申請規劃裝配，而裝錶、供氣須由甲方自行申請掛錶付費。

■ 門窗

- 一、各戶玄關入口大門採單開鑄鋁防暴門，附電子門鎖、門止及防盜扣搭配不銹鋼門檻。
- 二、各戶室內房間門採實木門，搭配水平鎖。
- 三、浴廁門採實木門，附水平鎖及抽風機，搭配天然石材門檻。
- 四、外部門窗採用中華高級氣密隔音門窗，搭配 5mm+5mm 強化膠合玻璃，達最佳隔音效果。
- 五、廚房後門採用中華三合一廚房門，通風、採光及防盜兼顧。
- 六、屋頂安全門及公共梯門，採用金屬防火門。

■ 室內地坪

- 一、客餐廳、臥室：整體鋪設 SPC 防水耐磨木紋地板。
- 二、各樓主浴廁及次浴廁：鋪設 30cm*30cm 霧面銀狐白面磚。
- 三、廚房：鋪設 60cm*30cm 仿清水模磁磚。

■ 內牆

- 一、採用砌 1/2B 磚牆隔間，堅固、防火且隔音效能佳。客餐廳及臥室牆面塗刷綠建材標章水泥漆或 ICI 塗料，搭配高級踢腳板。
- 二、各樓主浴廁及次浴廁牆面貼 60cm*30cm 光面銀狐白面磚。
- 三、廚房壁面貼 60cm*30cm 仿清水模磁磚。

■ 室內平頂

- 一、客餐廳、臥室：刷綠建材標章水泥漆或 ICI 塗料。
- 二、浴廁、廚房：採矽酸鈣板天花板安裝崁燈並留設檢修口。

■ 陽台

- 一、地坪：鋪設高級木紋地坪磚。
- 二、平頂：採用鋁企口天花板附手搖升降式曬衣架。
- 三、各戶工作陽台設有冷熱水龍頭，並設有洗衣機專用排水孔，與地面排水孔分離。

■屋頂平台

採用先進複合式防水層（五層）配合地磚施工達到防水、隔熱效果。

■廚房設備

- 一、規劃整體式系統櫥櫃，包含藝術手工水槽、觸控伸縮龍頭、進口石英石檯面料理台、收納空間及掛勾等五金配件。
- 二、廚具設備採用櫻花牌雙口瓦斯爐、排油煙機、烘碗機、淨水器等。
- 三、設置電鍋、微波爐等廚房電器專用插座，以及緊急電源冰箱專用插座一處。
- 四、因天然瓦斯無法接管至 6、7、8 樓 C 戶，該戶爐火採用 IH 爐以及流理臺下方設置小型瞬熱式熱水器。

■衛浴設備

- 一、浴室採用 American Standard(美標) 單體馬桶、電腦馬桶蓋、淋浴龍頭、洗面盆及水龍頭。
- 二、主臥室廁所採用 American Standard (美標) 電腦馬桶、洗面盆及水龍頭。
- 三、採用各戶當層排氣設計，抽風扇獨立管線連接戶外而不經由管道間排放，預防廢氣倒灌飄散。
- 四、配件：配有高級明鏡、浴櫃、毛巾架等配件。
- 五、設置電腦馬桶、吹風機等衛浴家電專用插座。
- 六、因天然瓦斯無法接管至 6、7、8 樓 C 戶，該戶浴室設置 20 加侖儲熱式熱水器。

■特約事項：

以上所列建材及設備，乙方在下列情形得更換同級品。

- 一、廠商產品或品質與原設計不合，而影響施工品質時，得更換同級品或更佳之建材。

二、因市場供應與原設計不合，而影響施工品質時，得更換同級品或更佳之建材。

三、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，以建築師解釋為準。

四、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，故現場銷售展示之樣品，甲方同意仍應以施工當時所採為準。

為維護整體建築物外觀精緻格調，乙方得依設計建築師之建議，視實際情形調整施作各向立面及公共設施，以求盡善盡美。

附件九、房屋室內局部變更處理辦法

- 第一條 如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於乙方通知之期限前提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認為準，此項變更申請以一次為限。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力，乙方得按合約附圖(附件一)配置施工。
- 第二條 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，以合約附圖(附件一)廁所範圍內為限，並以墊高地坪方式施作，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等均不得要求變更，且甲方同意有關前述施作，應配合乙方施作標準辦理。
- 第三條 申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說並需親自簽認，且不得有違反建管法令之規定。
- 第四條 甲方室內可選色項目僅限：1、廚櫃面板 2、廚具防火壁板，上列各項並以乙方提供之樣品為範圍，甲方如未能於期限內辦妥相關作業時，其選擇權歸屬乙方。
- 第五條 甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則辦理變更項目計價，其計算結果應以書面通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳款者，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更如為減帳、則於交屋時一次結清退款。雙方無法簽認時，則依乙方決定施工。
- 第六條 追加減帳計算原則：
- 一、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
 - 二、單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價為準。
 - 三、費用收取：依辦理變更後之加、減帳金額各加收百分之五管理費。

附件十、委刻印章同意書

買方 _____ (以下簡稱甲方)

立同意書人

賣方 三穎建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方購買乙方所興建之【山隱曼曼】房屋____樓____戶(含汽車停車位乙位)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜,雙方以印章授權委託事項同意如下:

一、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用,乙方並應於交屋時交還甲方。

二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途:

1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權登記之申請。
2. 稅捐申報。
3. 水、電、瓦斯之申請或變更。

三、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途,否則乙方應負法律責任。

四、甲方係於簽訂預售屋買賣契約之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書備存。

立同意書人

買方(甲方):

身份證字號:

戶籍地址:

通訊地址:

連絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、社區規約草約

茲為【山隱曼曼】(以下簡稱本社區)住戶管理規約(草約)係依據公寓大廈管理條例第五十六條規定辦理，明訂管理與使用等事項併為買賣契約書附件之一，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條 本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應遵守之。

第二條 區分所有權人會議

- 一、大會由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開依規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、大會應由召集人於開會前十五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。
- 三、下列各目事項，應經大會決議：
 1. 規約之訂定或變更。
 2. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 3. 本社區之重大修繕或改良。
 4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 5. 其他依法令須由大會決議之事項。
- 四、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。
- 五、大會討論事項，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。
- 六、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。
- 七、大會之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

第三條 大會為社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委

員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條 本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第五條 區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第六條 管委會之收入

區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，各項費用之收繳、支付辦法，授權管理委員會訂定。

第七條 本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、經常性費用：

1. 公共水電費、電梯維修保養等費用。
2. 社區守衛及管理人員薪資、費用。
3. 公共設施之清潔費用、維護管理費及雜費。

二、臨時負擔費用：

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用由第一項所定之收入餘額中支出，若該餘額不敷支出，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

三、前二項費用自完成交屋日（含視為點收完成）起算，不論點收與否均應按比例分擔繳付，其未售出部分由三穎建設開發股份有限公司負擔。

四、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向管委會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第八條 管委會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第九條 管委會之服務範圍如左：

一、共用部分（包括屋頂突出物、公共空間…等）之管理維護事項。

- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場等）之清潔事項。
- 四、公共安全之維護（包括防盜、防火設備）及本社區相關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項（包括停水停電之預告、繳費及傳達等）。
- 六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第十條 裝修施工管理：

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

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會查詢閱覽)後始准施工。
- 二、承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修前繳交施工保證金或保證票每戶新臺幣三萬元整。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 1. 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
 2. 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 3. 施工前應就其材料運輸動線及電梯車箱等公共空間設置保護設施。
 4. 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長。
 5. 建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。
 6. 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新臺幣貳仟元整，從保證金扣除。

7. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
8. 於施工期間如有損壞公共設施，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
9. 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
10. 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、飲酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
11. 每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作，以維護住戶之安寧。

五、施工安全：

承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、非公共設施工程所需不得使用公共水電，每次查獲罰款新臺幣貳仟元整，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

1. 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
2. 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
3. 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由三穎建設開發股份有限公司代為執行。

第十一條 為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定上列事項各住戶應共同遵守之，如有違反經勸導仍未改善管委會得逕為排除。

第十二條 其他約定

- 一、本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得按裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作，費用由住戶支付。
- 二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告未繳者名單並依法追訴。
- 三、使用電梯應依規定，如有損壞者，應負責賠償之。
- 四、禁止於室外堆積易燃易爆炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，不得影響住戶安寧及環境衛生。
- 六、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止於樓電梯間、地下室停車場通道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。
- 八、本社區公共空間全面禁止吸菸、飲酒及喧嘩。
- 九、屋頂層以上裝飾性構架物部分，上方不得擅自加頂蓋、增高牆面或作為他用。
- 十、陽台禁加窗或加設鐵窗

第十三條 分管約定：

- 一、地下層汽車停車位：
本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定設於地下貳層，由各該汽車位承購戶在個別劃定分管範圍內為汽車停車位管理使用、收益或處分，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車空間無任何權利。
- 二、法定空地：
本社區法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，應為全體區分所有權人共用，其中法定機車位之分配及使用規定，由區分所有權人會議決定。
- 三、屋頂平臺及突出物：

本社區共有部分之屋頂避難平台供全體住戶合法管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

四、陽台(法定空地)、露台：

本社區一樓後方之陽台(法定空地)、八樓以上之露台因緊鄰該戶外牆，除該戶以外其他住戶並無使用之可能，為顧及住戶之安全及隱私權，同意該部分由該戶約定專用，並負責管理維護使用。

第十四條 本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

立 約 人：

身份證號碼：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日