

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：楊昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

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

本契約及其附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），業經甲方逐條審閱且已充分瞭解本契約各條款之權利義務。

甲方簽章：

乙方簽章：楊昇建設股份有限公司

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，為契約之一部份。
- 二、甲方充分瞭解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第二條：不動產標示

一、土地座落：

台北市松山區西松段一小段742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、767、770、771、774、775、778、779、782、783、786、787、789地號等24筆土地，面積共計2,857平方公尺（約864.24坪），上開土地如因分割、合併、地籍整理或地籍圖重測而有變動，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。本基地使用分區為都市計畫內**第三種住宅區**。

二、房屋座落

同前述基地內【揚昇君隆】編號_____戶_____樓房屋（共計壹戶），依臺北市土地使用分區管制規則興建地上二十二層、地下四層之建築物；為主管建築機關核准110年09月10日之建字第0221號建造執照（詳附件一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）甲方購買之汽車停車位如下列：

一、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長550公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長550公分，寬230公分，高度至少210公分。

二、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長550公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長550公分，寬230公分，高度至少210公分。

以上共計_____個停車位，另含部分車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（約_____坪），該等車位有獨立權狀

無獨立權狀，且位於共有部分。本大樓汽車停車位含部分車道及其他必要空間，共計6705.41平方公尺（約2028.4坪）占共有部分總面積比例為57%，（其中每一平面大車位272/100000，每一平面小車位250/100000），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，依第四條第三項之比例計算之。

（二）同前述基地內地下共計四層之汽車、機車停車空間（詳附件二之三：建造執照核准之汽車及機車停車空間平面圖影本）。

（三）甲方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「揚昇君隆」編號_____戶_____樓之房屋（詳附件二之一：建照執照核准之該層(戶)房屋平面圖影本），其土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之_____，土地持分面積_____平方公尺（約_____坪）。依本房屋專有部分面積_____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；如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋總面積合計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積：_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物（陽臺）面積_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

三、本房屋主建物面積佔本房屋登記總面積之比例為_____％。

四、依本條第一、二項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、共有使用部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，包含地下一樓至地下四樓之台電配電室、受電箱電錶室、電錶室、發電機房、排風機房、消防中繼泵浦機房、進風機房、生活水箱、機電設備空間、電信機房、消防幫浦室、雨水機房（含編號第11號平面式無障礙汽車停車位及地下一樓機車停車位，不含其餘汽車停車位）、一樓管委會使用空間、住戶門廳、防災中心、各層樓梯間、各層電梯間、各層走道、各層排煙室、屋頂突出物及其他依法令規定應列入共有部分之項目。

二、本大樓共有部分總面積計11757.28平方公尺（約3556.58坪），其中停車空間面積占共有部分權利範圍57%，持分面積計6705.41平方公尺（約

2028.4坪)；汽車停車空間以外之共有部分占共有部分權利範圍43%，持分面積計5051.9平方公尺(約1528.2坪)；專有部分總面積計10240.4平方公尺(約3097.89坪)。

三、第一項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、土地持分計算說明：甲方已充分認知各戶土地持分 = (各戶主建物面積 + 各戶專有陽台面積) ÷ (全部主建物總面積 + 全部專有陽台總面積)；購買之汽車停車位有分配土地持分。

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，其面積依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。

二、依本契約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），無息於交屋時一次結清。

三、前款之土地面積、主建物或本戶契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第 六 條：契約總價款

一、本契約總價款共計新台幣____億____仟____佰____拾____萬____仟元整（含汽車停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整），其價款分別為：

（一）土地價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（二）房屋價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（內含加值型營業稅）。
1、專有部份	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（1）主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(2)附屬建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（除陽台，其餘項目不得計入買賣價格）。
2.共有部份	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
(三)車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（內含加值型營業稅）。

- 二、前開價款其付款方式如房地付款明細表（附件三），甲方應依第七條付款條件及方式
- 三、甲方如需辦理貸款時，應與乙方簽立代辦貸款委託書（附件四），並依履行各項約定。
- 四、乙方開立土地房屋款發票比例，得依相關稅法規定調整之，惟若有第五條面積誤差找補時，應扣除車位價款及面積後，依本條第一項計算。

第七條：付款條件

- 一、甲方應依房地付款明細表（附件三）之約定，按已完成工程進度之期別於接獲乙方書面掛號通知日起七日內（其通知日以郵戳為憑），以現金匯款或開立即期支票方式將預售屋買賣價金逕為匯入乙方指定銀行信託專戶，戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開具指名抬頭「永豐商業銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓即期支票至乙方指定繳納地點交付。其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。

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

- 一、甲方如逾期達五日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份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、如逾期二個月或逾期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，雙方同意依第二十二條「違約之處罰」規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：貸款約定

- 一、本契約買賣總價款之銀行貸款金額計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，雙方同意由乙方洽定之金融機構貸款給付，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，提供指定撥款委託書，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付指定之信託財產專戶，戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開立禁止背書轉讓即期支票或銀行本票指名戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」戶交付乙方。由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方；乙方應以申請使用執照之日後為通知貸款日。
- 二、有關本條約定之貸款金額，為本買賣契約之期款；甲方同意於所有權移轉登記前簽立與銀行貸款同額且註明禁止背書轉讓之本票予乙方，並於所有權移轉登記及設定完竣後由金融機構於三日內無條件配合貸款核撥，同時由該金融機構直接撥付予乙方以抵付甲方應繳之款項。
- 三、甲方無論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予乙方，以作為價款給付之擔保，乙方於收受該價款時應將本票返還甲方或解除擔保。買方未依約交付價款，經乙方書面定相當期間催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票或擔保權利。
- 四、若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方應於乙方通知日起十日內以現金一次繳清。
- 五、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式擇一處理：

(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) 可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲乙方通知辦理貸款之日起____日（不得少於三十日，其通知日以郵戳為憑）內，就貸款不足之部分一次以現金或即期支票給付乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以次順位抵押。如乙方不能由甲方分期清償補足不足額部分，甲方有權解除契約。

- 六、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。
- 七、本契約有本條第一項、第五項、第六項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方，否則視同違約。
- 八、若甲方不辦理貸款、或僅辦理部份貸款、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份，甲方應於本契約房地所有權移轉登記前，於接獲乙方書面掛號繳款通知單日起七日內（其通知日以郵戳為憑），或開具抬頭為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」且註明禁止背書轉讓之即期支票予乙方。
- 九、本約之貸款銀行由乙方指定配合房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 十、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切

費用，均由甲方負擔，甲方應於接獲乙方通知日起七日內（其通知日以郵戳為憑）交付乙方。

十一、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之點交日前之利息應由乙方返還甲方。

第十條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方將建案土地及興建資金信託予永豐商業銀行股份有限公司（以下簡稱「永豐銀行」）或經政府許可之信託業者執行履約管理；興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本預售屋委由永豐商業銀行股份有限公司（以下簡稱「永豐銀行」）辦理「不動產開發信託」，乙方並與中國建築經理股份有限公司（以下簡稱「建經公司」），簽訂建築經理委任契約，委由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託告知書（詳附件五）。

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○○○○（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，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 十一 條：地下層停車位、屋頂、露台及法定空地使用約定

一、地下層停車位

（一）本契約地下層共四層，總面積 平方公尺（約 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 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預售屋承購戶。

（二）未購買汽車停車位之承購戶（除地下一層編號第 11 號之無障礙汽車停車位外），產權持分不含汽車停車位應有面積，甲方已確認並同意對本建物大樓之汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂平臺及突出物屬公共設施，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，亦不得作為其他使用。

四、本契約建物之公共設施、露台、法定空地，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。甲方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生。如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、清洗外牆吊掛設備等）依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備、甲方同意無條件配合，均無異議。

另本建物之露台，依現行法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用。惟應依相關法令規定及綠建築維護管理使用，甲方於購買時已認知且無條件同意，日後並不得對乙方就此再主張權利（詳附件八）。

第十二條：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六之建材設備說明表施工。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。又乙方於本大樓預售期間在現場展示之接待中心及客戶招待、休憩用空間，暨裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖，均不含於本契約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考之用。
- 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幅射鋼筋、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。

第十三條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間不計入前開天數：
 - （一）因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工之停工期間。
 - （二）因政府法令規定或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方如逾期未開工或未取得使用執照，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。
- 三、乙方提前取得使用執照時，甲方絕無異議，並同意依第本契約第九條及第十五條等相關約定辦理。
- 四、本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管理設工程及道路鋪設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。
- 五、甲方同意台電配電室、受電箱電錶室、電錶室、電信機房及水箱、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，依照政府機關及公共事業機構核發之報照、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，乙方保留調整之權利，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 六、本契約簽定後，乙方得視實際需要或法規規定，在不影響甲方使用情況下，乙方可做適當設計變更。
- 七、倘本大樓之建照執照，若嗣後因法令變更或因主管機關要求需變更部分設計，甲方同意乙方依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 八、如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本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原金額無息退還甲方。

第十四條：建築暨室內設計變更之處理

- 一、本案本案房屋結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等，甲方不得任意要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單（含變更圖說）之簽認，此項變更申請以一次為限；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依法令規定申請之。

- 三、甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲乙方通知日七日內繳清追加工程款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為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。工程變更如為加減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。
- 五、乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲乙雙方同意以工程加減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不得要求乙方取消或變動原劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備（如經乙方同意時不在此限）。
- 七、甲方若有解除本契約情事發生時，其室內已變更部分，須回復原狀（格局、建材設備），其所衍生工程費用由甲方支付之，絕無異議。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

- 一、本契約房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發日起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、可歸責乙方違反前項規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損乃甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、有關房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知期限內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。倘為配合各項續需要，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，因而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。

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，應繳清房地所有權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) 本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理房地所有權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：

- (一) 各工程期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。
- (二) 未辦妥貸款手續者。
- (三) 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。
- (四) 未依本契約第九條第二項條約定於所有權移轉登記前簽立銀行貸款同額之本票予乙方者。

六、本契約簽訂後，甲方即為產權登記名義人，如甲方為二人以上，未事先約定產權登記持分，甲方同意產權均分登記

七、為便於本戶房地產權之移轉登記，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依附件七「代刻印章授權書」約定保管使用，乙方不得將前項授權使用於授權範圍以外之用途，如有違反，乙方應負責法律責任

第十六條：稅費暨相關費用負擔之約定

一、甲方應負擔項目如下：

- (一) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、地政士代辦費、貸款保險費、抵押設定登記規費、代辦手續費及各項附加稅捐等費用，應於辦理所有權移轉登記者接獲乙方通知期限內全額預繳，並於交屋時結清，採多退少補方式處理。

- (二) 水電費、管理費、地價稅及房屋稅。
- 二、乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。
- 三、相關稅費之分擔比例
- (一) 水電費、地價稅及房屋稅以乙方交屋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。
- (二) 地價稅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，由甲方應給付予乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (三) 房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (四) 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、雙方同意土地增值稅，以使用執照核發日之當年度公告現值申報土地增值稅，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。若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更則依申報當時適用之法令辦理；若甲方未依約定備妥申辦文件，而因此增加之增值稅由甲方負擔。
- 五、本契約房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、甲方應於預繳辦理產權移轉費用之同時，一併預繳六個月管理費（管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 130 元，汽車停車位每位每月新台幣 1,000 元）。上述款項由乙方代收後依本契約第二十條第二、三項約定運用，或移交本大樓管理委員會。

第十七條：驗收及通知交屋期限

- 一、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第三條所載甲方購買之房屋及汽車停車位空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍。甲方不得以共有部分或公共設未完成交付或進行瑕疵修繕，或房地有其他瑕

疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將本契約第二
十條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

二、乙方依約完成本房屋戶一切主建物、附屬建物之設備及領取使用執照並
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、廣告圖所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。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；乙方另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會
同乙方辦理複驗事宜。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交屋複驗合格後支付。

本項接通自來水、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。

三、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋，但如因可歸責於甲
方之事由，或不可歸責於乙方之事由，及政府機關所致遲延者不在此限；
於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。

（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）甲方繳清本契約所有之應付未付款（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。

四、於驗收後甲方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應在甲方初驗後
十四日內修繕完成，另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方
辦理複驗事宜。

- 五、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、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，本契約則無須返還。
- 六、乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（即專有部分）、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續。甲方於驗收時若無異議或驗收單上記載之房屋瑕疵或未盡事宜，經乙方修繕完成，甲方即不得再以任何修繕事由為藉口拒絕或遲延辦理點交，否則於點交期限屆滿時，視為標的物已交付甲方完成，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並準用本項前段約定辦理。
- 七、甲方未完成交屋手續前本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若擅自遷入裝修、搬運物品則以違約論並得以強制驅離，所發生之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負擔。
- 八、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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負責擔。
- 九、甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）未經處理之海砂、其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵，或前驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。

第十八條：裝潢施工

- 一、甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢。甲方裝潢需遵照規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰伍拾元整。本房屋裝潢完成十五日內，經甲乙雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物後無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五內以禁止背書轉讓之即現支票或現金，將前開保證金無息退還。

- 二、有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與乙方無涉。如因此造成他人或建物、財產損害時，應由甲方或甲方自行委託第三人負擔賠償及修繕責任。
- 三、甲方於簽定本契約同時，已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修應有各所有權人自行依令及上述規定辦理。

第十九條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起及視同交屋之日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋起，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。且本案自取得使用執照後防水保固二年。
- 二、乙方提供之室內固定建材及設備部分（如機電設施（備）、衛浴、廚具、門窗、粉刷、地磚等），自完成交屋之日起負責保固一年，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。
- 三、前二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。若係因天災、事變、自然耗損、折舊（如水電開關、燈具之耗損、壁面之汙損），與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等非可歸責於乙方事由所致之毀損者，或細微不影響效用之情形（如水伸縮細紋等），應由甲方自行負責，不在保固範圍。

第二十條：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，且確實遵守住戶公約同意書（詳附件九）。
- 二、乙方於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內，應會同公寓大廈管理委員會或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、消防設施及各類管線圖說等資料，移交之；乙方並解除本案共有部分管理人責任。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協議為之，乙方並報請主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、乙方於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用，甲方不得以辦理本條共有部分之點交，而要求乙方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。

第二十一條：社區管理

- 一、本案建築物所有權登記之區分所有權人數達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。且自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓共用部分管理人；於管理委員會成立或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由乙方指定，並應於五日前通知管理委員會，自指定點交日起，不論管理委員會是否點交，嗣後均由管理委員會負責共有部分及公共設施之維護。點交時，如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。
- 二、甲方同意乙方自本預售屋第一戶通知交屋日起至管理委員會成立前，由乙方擔任本案管理人，乙方亦得委任第三人成立本大樓管理服務中心，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委員會或管理負責人後，管理委員會或管理負責人得依其權責選擇服務本社區之物業管理公司。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（但如有可歸責甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起），由甲方按月共同分攤。
- 三、管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由乙方提撥之法定公共管理基金（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算）及綠建築維護管理費用併同移交之。另乙方向甲方預收之六個月管理費，甲方同意自本預售屋第一戶通知交屋日至乙方代管期滿後，前開代管期間所支出之各類費用由乙

方依正式收據、發票結算，多退少補。如有餘額則於管理委員會成立後一個月內，悉數無息移交予管理委員會或管理負責人。

四、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相互關對大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

第 二十二 條：違約之處罰

一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」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，甲方得解除本契約。

三、甲方依前開第一項、第二項解除契約時，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。但該違約金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。但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限；甲乙雙方並得行解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 二十三 條：乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日民國____年____月____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：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，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕，並經辦理轉讓手續後始生效力。

- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親之轉讓外，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、甲方若本契約移轉讓渡有衍生任何相關稅捐費用或糾紛，應由甲方及第三人自行負責依法向捐稅主管機關繳納或釐清，概與乙方無涉。
- 四、本契約房屋因轉讓予第三人時，甲方原已依本契約第十四條規定所簽認之室內隔間或裝修工程變更單等相關文件，倘已經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單(含變更圖說)之簽認，則轉讓之第三人即無請求變更設計之權利。
- 五、甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，也不得將本契約之權利(包括衍生之其他權利)讓與或設質予第三人，若因此致乙方受有損害者，甲方應負賠償責任。
- 六、甲方如與第三人發生糾紛，致其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或公法查封處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務，否則乙方得依本契約第八條、第二十二條相關規定處理之。

第 二十五 條：留置權約定

甲方尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等及未完成交屋手續前，乙方或其指定地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙...等)有留置權，甲方絕無異議及為其他任何法律上與訴訟之主張。

第 二十六 條：契約當事人效力

- 一、甲乙雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中。雙方一切權利、義務皆以本約書面約定為準；本契約簽訂後，如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約之一切規定，對甲乙雙方權利義務之受讓人、繼承、使用人與管理人等均具有拘束力；甲方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人就

本約之履行負連帶責任。甲方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

第 二十七 條：通知及送達

甲乙雙方因本契約所之各項徵詢、請求或通知事項，均以書面送達於本契約所載之地址付郵為之。地址如變更應即時以書面通知他方更正，否則如因拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第 二十八 條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第 二十九 條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部份。

第 三十 條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、善良習慣及平等互惠、誠實信用原則公平解決之。

附 件 一：建造執照核准影本

- 二之一：建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本
- 二之二：建造執照核准之該層汽車停車空間平面圖影本
- 二之三：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本
- 三：房地付款明細表
- 四：代辦貸款委託書
- 五：不動產開發信託證明書及信託條款
- 六：建材設備說明表
- 七：代刻印章授權書
- 八：預定區分所有權人會議同意書

九：住戶公約同意書

十：工程變更設計處理辦法

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：楊昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：28699317

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

不動產經紀業：五十甲廣告股份有限公司

負 責 人：張承志

統一編號：86661373

連絡住址：桃園市蘆竹區經國路896號6樓

公司電話：(03)356-6101

不動產經紀人：

證 號：(109)花縣字第00170號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建照執照核准影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0221號			
起造人姓名	楊昇建設股份有限公司 代表人：許憲宗			住 址	10457台北市中山區南京東路二段101號6樓		
設計人姓名	陳介凡			事務所名稱	宏景聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上22層地下4層 共26層131戶		
建 築 點	地 址	松山區東光里南京東路五段23巷9弄					
	地 號	松山區西松段一小段0742-0000號 共24筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	841.43m ²	基 面 地 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	20332.93m ²				其 他	2857.0m ²
發 照 日 期	110年09月10日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起82個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 456,400,274 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
地下室	2071.05	4.6	防空避難室兼停車空間 841.43m ² , 停車空間, 機房共 29筆(詳見附表)				
總 計:						20332.93	m ²
<p>註 意 事 項 起 造 人 姓 名 地 址、地 號 在 背 面。</p> <p>照 准 予 給 照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">局長 黃一平</p> <p style="text-align: center;">中華民國 110 年 九 月 十 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。

附件二之一：建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

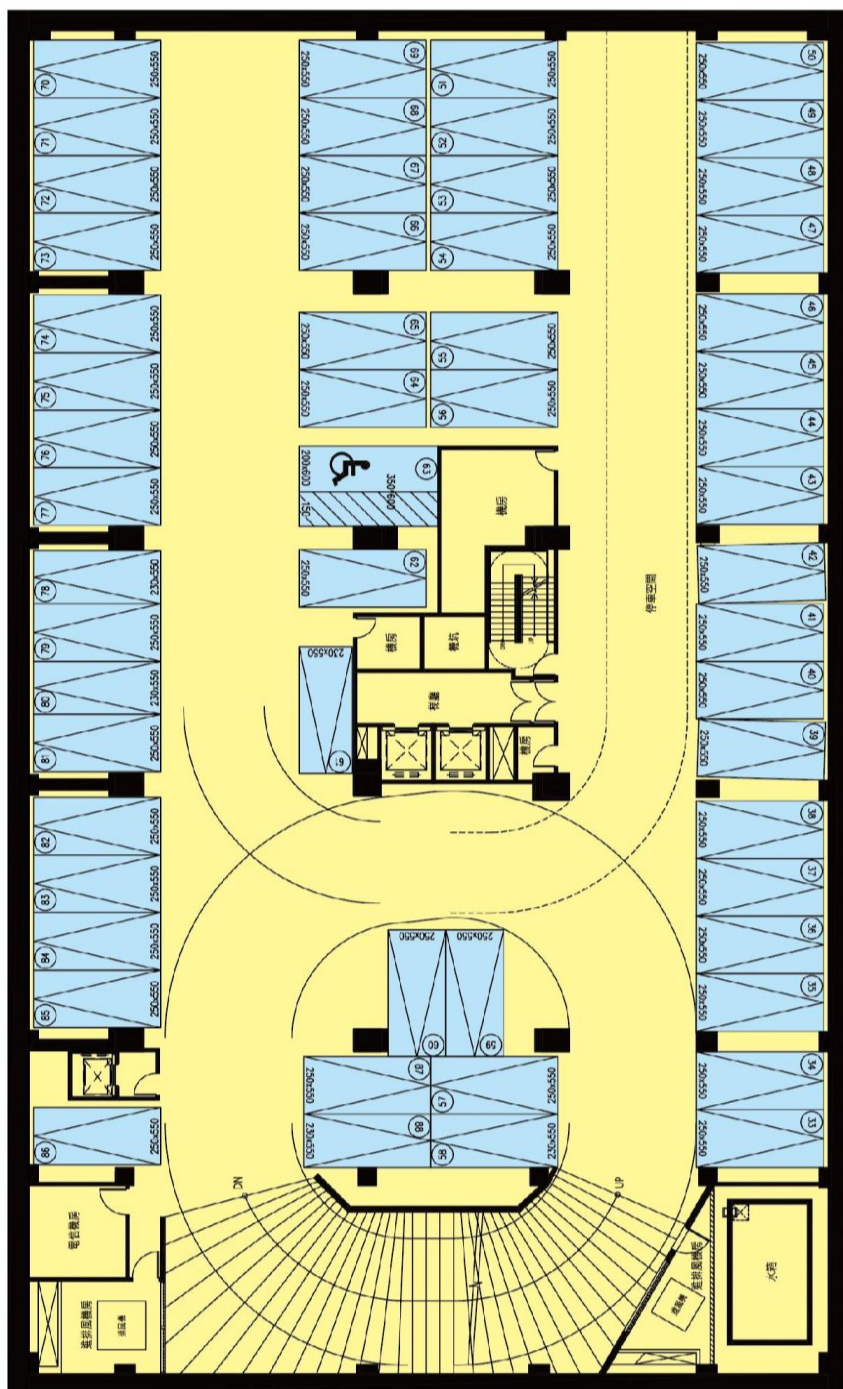
附件二之二：建造執照核准之該層汽車停車空間平面圖影本

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件二之三：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



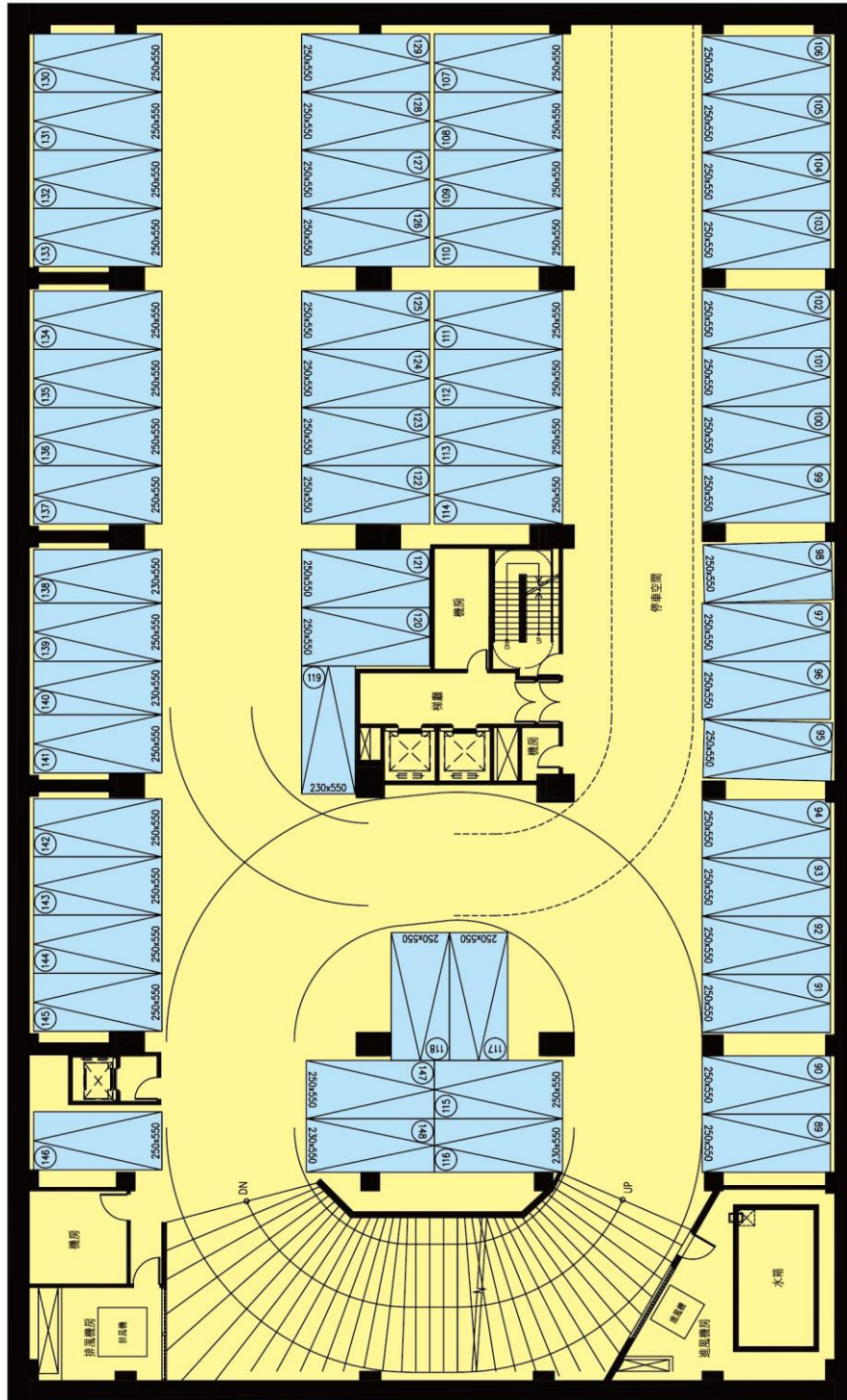
此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。



B2F 平面配置圖

共用範圍
 專用範圍
 約定專用範圍
 約定專用範圍

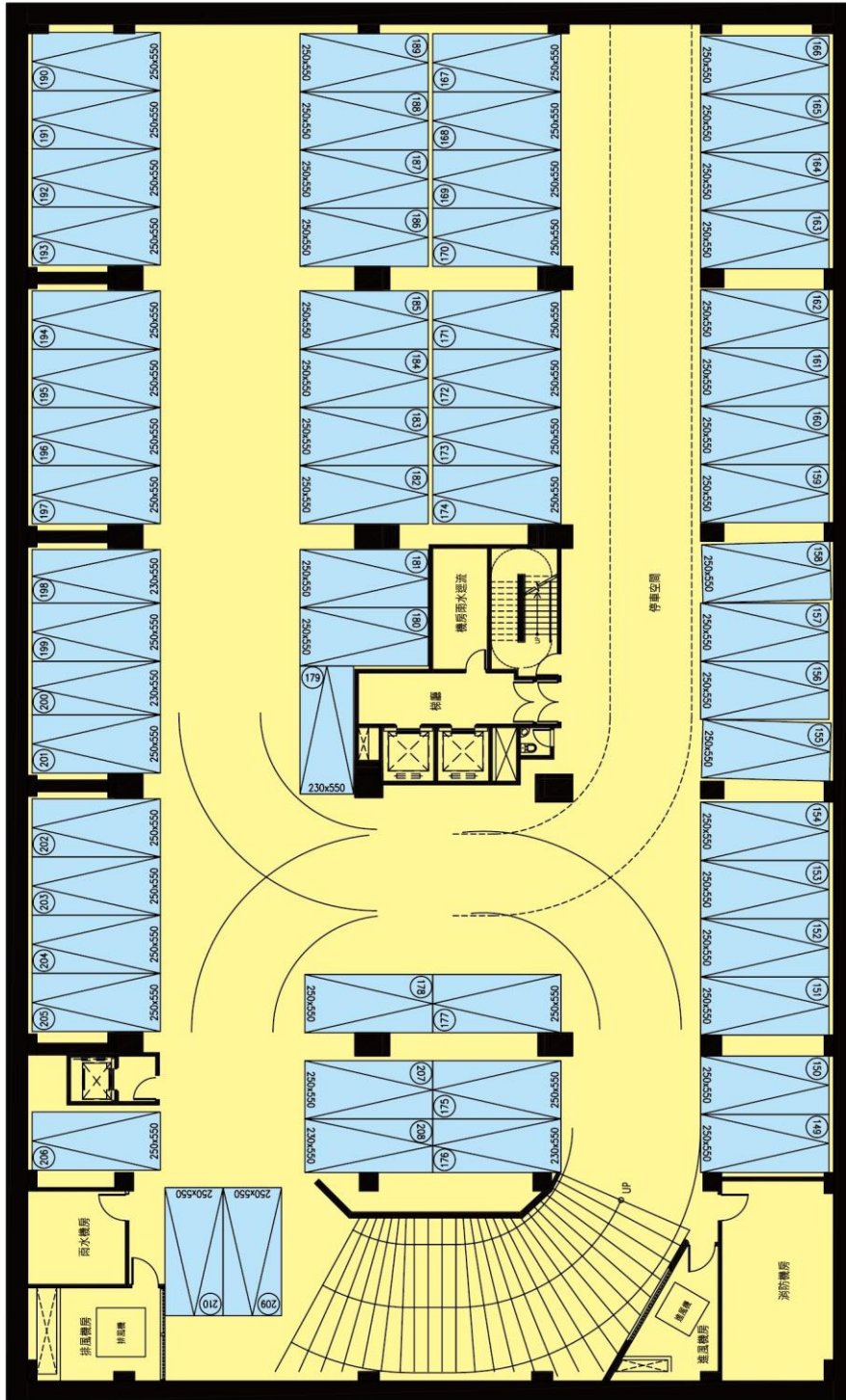
此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。



B3F 平面配置圖

- 共用範圍
- 專用範圍
- 約定專用範圍

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。



B4F 平面配置圖



此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件三：房地付款明細表

期 款	訂 金	簽 約 金	申 報 開 工 款	一	二	三	四	五	六	七
				連 續 壁 動 工	一 連 續 壁 完 成	連 續 壁 完 成	柱 預 埋 完 成 鋼 骨	R 一 C 樓 底 置 完 成 版	R 地 C 下 一 樓 置 完 成 版	R 地 C 下 二 樓 置 完 成 版
應 付 金 額	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
繳 納 日 期	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
備 註										

期 款	八	九	十	十一	十二	銀 行 貸 款	交 屋 款	總 計	附 註
	R地 C下 澆三 置樓 完成 成版	R地 C下 澆四 置樓 完成 成版	基 礎 版 完 成	外 牆 完 成	三 樓 以 上 立 面	申 請 使 用 執 照			
應 付 金 額	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	億 仟 佰 拾 萬 元 整	一、本約之付款明細表之各期款由乙方按實際工程進度通知甲方繳款，不受房屋付款明細表先後期次序所限。 二、乙方之收款憑證概依乙方開立之發票為憑。
繳 納 日 期	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	拾	
備 註								萬 元 整	

甲方確認及簽名同意：

附件四：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立委託書人

受託人：楊昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購座落於台北市松山區西松段一小段742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、767、770、771、774、775、778、779、782、783、786、787、789地號等24筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）興建之『揚昇君隆』編號_____戶_____樓房屋、汽車停車位地下_____層編號_____號及汽車停車位地下層編號_____號共_____位，今委託乙方向金融機構辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資遵守：

- 一、甲方同意委託辦理之房屋貸款金額共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，作為支付上開房地（車位）之房屋銀行貸款。上項貸款雙方確認產權移轉完成後，銀行貸款核撥時甲方即應付清款項，並授權乙方直接向銀行領取或直接轉納貸款金額價款，甲方不得以任何理由向承辦貸款之金融機構提出異議或中止委託貸款，否則視為甲方違約。如有第三人主張權利時，甲方應負排除之責任。
- 二、本約之貸款銀行由乙方指定配合一般房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 三、甲方應提供所訂購前開房地及停車位之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥連帶保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之決定與規定辦理一切手續並於乙方指定時間、地點，備齊應備證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款同意書，按貸款金額交由乙方保管領取。
- 四、若因政府法令及金融機構貸款政策變更或其他不可歸責甲方之原因，致使貸款金額少於上開原預定貸款金額時，甲方應於通知期限內以現金一次付清差額之價款。甲方如逾期不付者，即以違反房地買賣契約論，雙方同意依房屋預定買賣契約書第二十二條違約之處罰規定處理。

五、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切費用，均由
甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期交付乙方。

六、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：楊昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：28699317

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國 年 月 日

附件五、不動產開發信託證明書及信託條款

不動產開發信託證明書及信託條款

緣楊昇建設股份有限公司（以下稱賣方）就座落於台北市松山區西松段一小段 742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、789、787、786、783、782、779、778、775、774、771、770、767 地號等 24 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之都更開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）於中華民國 110 年 10 月 29 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工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，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行。
- 二、本開發案土地為台北市松山區西松段一小段 742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、767、770、771、774、775、778、779、782、783、786、787、789 地號等 24 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準），已依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司
負責人：信託部經理 林麗真
通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓
連絡電話：(02)2517-3336



- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之原起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：楊昇建設股份有限公司
代表人：許憲宗
通訊地址：台北市中山區南京東路二段 101 號 6 樓
連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案永豐銀行無提供續建協助或未完工程續建承諾，惟永豐銀行為本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，應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。
- 五、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」等功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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，永豐銀行應負保密之責任。

七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受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方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行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：

【<https://etrust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款查詢」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。

八、當賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。

九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0013289-8，解款行為永豐商業銀行·營業部。

十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。

十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。

十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。

十三、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。

十四、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、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」業務應行注意事項等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託部經理 林麗真

登記地址：台北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 楊昇建設股份有限公司 提供、其他_____。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。



附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第四項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上

第5頁，共6頁



述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件六：建材設備說明表

一、結構

本大樓結構經由專業技師及電腦程式計算，建築物結構採用鋼骨混凝土系統（SC）設計，採用無輻射鋼筋混凝土結構；無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部頒佈之建築技術規則規定及CNS要求標準，並依照臺北市政府核准圖說控管施工與品質。

二、建築設計

全案建築由建築師事務所精心設計，造型優雅。建物基座採石材，搭配精緻面磚、金屬及玻璃等建材料整體造型。外牆燈光及公共空間照明委任專業照明設計公司精心設計，由大樓管理中心統一控制，並於外牆適當位置設置案名及LOGO字樣，以彰顯本社區價值。

三、公共設施及庭園景觀

公共設施委由專業設計師精心規劃本社區；景觀設計結合一樓門廳地坪、牆面鋪設石材搭配裝修飾材，整體規劃設計。

四、門廳及梯廳

- （一）LOBBY地坪以高級地磚搭配石材進行整體設計規劃，牆面以石材搭配壁磚作設計規劃。平頂：藝術造型天花板（防火矽酸鈣板），搭配節能LED照明燈具及藝術燈具。一樓大廳入口以造型金屬門框搭配強化玻璃門扇。
- （二）社區櫃檯： LOBBY入口設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服務、安全監控、智能物業管理系統及宅配空間。
- （三）二樓以上梯廳
 - 1、地坪：鋪設天然石材，
 - 2、牆面：以高級壁磚或石材進行整體設計規劃。
 - 3、平頂：採整體設計天花板，搭配節能LED照明燈具。
- （四）公共樓梯間
 - 1、地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚或地磚，搭配櫟木或金屬造型扶手。
 - 2、牆面：水泥砂漿粉光刷環保水泥漆及設置樓層標示，並依法規設置逃生指引標誌。
 - 3、平頂：刷環保水泥漆，並設置節能LED照明燈具。

(五) 電梯設備

- 1、住戶電梯採用三菱、永大或同級等（十五人份／每分鐘150公尺電腦控制豪華電梯二部及十七人份／每分鐘150公尺電腦控制豪華電梯一部），電梯皆採感應讀卡系統，具錯按取消及防夾功能，電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，以維護住戶安全。
- 2、停車場專用緊急升降機兼無障礙電梯：採用三菱、永大或同級等(九人座／每分鐘90公尺電腦控制豪華電梯一部)。電梯皆採感應讀卡系統，具錯按取消及防夾功能，電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，以維護住戶

五、個戶室內標準建材

- (一) 住家各戶入口玄關門採用高級藝術防爆防火鋼木大門，配置四合一電子門鎖及金屬門檻，提高住戶安全品質。
- (二) 室內門採木門搭配水平門鎖；廚房採防火門、浴廁門採用木門。
- (三) 窗戶：二樓以上採用YKK或同級品鋁窗，搭配6+6mm節能強化膠合玻璃，具防水隔音及氣密效果，並附防霾紗窗。
- (四) 室內地坪、牆面及平頂
 - 1、客、臥室、餐廳、廚房地坪採用冠軍或同等級80 X 80公分拋光石英磚或海島型木地板，浴室地坪（含淋浴間）採用30 X 30公分止滑地磚。
 - 2、浴室及廚房牆面採用30 X 60公分拋光石英磚或磁磚。
 - 3、浴室、廚房隔戶牆採RC牆，其餘隔間採用輕質灌漿牆。
 - 4、全室牆面刷ICI乳膠漆搭配踢腳板；室內平頂研磨刷ICI乳膠漆，浴室包覆矽酸鈣天花板，其餘空間不另施作天花板。
- (五) 衛浴設備
 - 1、主浴廁：
 - (1) 馬桶：採用TOTO全自動或同等級馬桶。
 - (2) 面盆：採用德國DURAVIT面盆搭配德國HANSGRÖHE龍頭及德國LEICHT浴櫃，附浴室五金精品配件，作整體收納規劃。
 - (3) 淋浴設備：採HANSGRÖHE定溫淋浴花灑柱。
 - (4) 浴缸：A1、A3、A4、A5戶別採用國產壓克力浴缸，搭配HANSGRÖHE浴缸龍頭。
 - (5) 配置Panasonic無線遙控四合一暖風乾燥機。

3、次、客浴廁：

- (1) 馬桶：採用TOTO分離式或同等級馬桶。
- (2) 面盆：採用德國DURAVIT面盆與德國LEICHT浴櫃，附浴室五金精品配件。
- (3) 淋浴設備：採用HANSGROHE龍頭淋浴組。
- (4) 配置Panasonic無線遙控四合一暖風乾燥機。

(六) 廚房設備

- 1、採用德國LEICHT或同等級廚櫃，搭配杜邦人造石檯面，並採用德國TEKA或同等級之排油煙機、雙口瓦斯爐（A2-1、A2-2戶別採用雙口感應爐）、全嵌式洗碗機，德國BOSCH微波烤箱，義大利ELLECI結晶石水槽搭配HANSGOHE伸縮龍頭，附荷蘭諾得淨水加熱器。

- 2、設瓦斯自動偵測器。

附註：以上各層各戶廚房及衛浴設備，實際配置依建築執照核准圖說之平面圖配置為準。

(七) 陽台：

1、前陽台：

- (1) 地坪鋪設高級止滑地磚。
- (2) 牆面搭配外觀設計，鋪貼平磚或山型磚。
- (3) 平頂刷晴雨漆，並裝置吸頂式節能LED照明燈具。
- (4) 電源及給排水設置電源插座及專用水龍頭各一處，並預留專用排水孔。

2、工作陽台：

- (1) 地坪鋪設高級止滑地磚。
- (2) 牆面搭配外觀設計，鋪貼平磚或山型磚。
- (3) 平頂刷晴雨漆，並裝置吸頂式節能LED照明燈具。
- (4) 陽台門採用YKK或同級品三合一通風鋁門。
- (5) 電源及給排水：設置熱水器及洗衣機專用電源插座一組、洗衣機及洗槽專用水龍頭及預留專用排水孔，並設置地坪排水孔。
- (6) 設置電動式曬衣架。

(八) 空調設備

各戶獨立空調系統採用日立、大金或松下變頻分離式冷暖空調室外主機（不含室內送風機及室內配管，室外機由乙方統一規劃置放位置）。

六、機電設備

- (一) 大樓統一裝設數位共同天線，並預留有線電視管路。
- (二) 住宅各戶採獨立電錶採單相三線110V/220V供電，配管採用南亞或大洋正字標誌PVC管，電線採用太平洋或華新麗華電線電纜。
- (三) 設置自動發電機；停電時，發電機可保持本大樓公共用電正常使用（即緊急電梯、緊急照明、抽水幫浦、消防設備、安全系統），各戶室內部分：廚房、客廳、主臥插座各乙處，另客廳照明乙處。
- (四) 各戶設置寬頻網路設備接頭。
- (五) 各戶主臥設置緊急押扣開關乙處；各戶廁所插座則採用漏電斷路插座。

七、給水設備

- (一) 採間接供水方式，冷熱水管採用被覆不銹鋼管。
- (二) 污、廢水及排水管採用PVC管。
- (三) 污、廢水泵浦採用不銹鋼材質。
- (四) 社區大樓屋頂水箱採雙水槽，入水口處加裝長庚生技活化水處理裝置系統。

八、消防設備

- (一) 本大樓依消防審核圖面設置消防安全設備。
- (二) 各層梯間均設置消防栓箱及滅火器，全棟各戶設火警感知器，地下室設置自動泡灑水滅火設備、避難方向指示燈，地下壹層防災中心設置自動化火警受信總機。
- (三) 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈。
- (四) 緊急廣播系統：於物管櫃台設置防災廣播主機並依圖審設置廣播喇叭，以供緊急廣播用。
- (五) 依消防法規規定於全棟設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統。

九、停車場設備

- (一) 地下停車場汽車道出入口設置車牌辨識或E-Tag設備控制主機及柵欄機，採24小時監控管理。
- (二) 停車場入口設置交通號誌，室內設廣角反射鏡、方向指標及交通標示等設施。
- (三) 停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，連線至管理櫃台。監控設備顯示求救區域並結合攝影機錄影存證。
- (四) 車道及停車場平頂刷水泥漆，牆面刷水泥漆加警示線，會車道轉彎處設廣角反射鏡，以消除盲點，保障會車安全。
- (五) 停車場空間地坪採用耐磨地坪，牆面採平光水泥漆，斜坡車道鋪車道磚。
- (六) 地下室住戶車位採用線槽預留配管配電方式。

十、屋頂

整體採用黏合性防水膠或高分子複合防水地材，並鋪設隔熱地磚、綜合設備及安全管理系統

十一、智慧型自動化系統

- (一) 電力、火警消防、排煙設備監視系統
 - 1、設置火災受信總機、消防設備自動監視系統。
 - 2、各消防泵浦定期通知啟動測試。
 - 3、消防系統定期保養工作。
- (二) 換氣及送風扇設備監控系統
 - 1、地下室進、排風機自動監控系統。
- (三) 給、排水監視系統
 - 1、地下蓄水池、屋頂水箱之水位高低預警監視系統。
 - 2、地下蓄水池及屋頂水箱自動定期通知清洗功能。
 - 3、污、廢水水位過高通知功能。
 - 4、各泵浦運轉監視功能。
- (四) 公共區域智慧型數位監視系統
 - 1、電梯車廂設門禁感應卡管制系統。
 - 2、結合監視、錄影、播放、遠端監看為一體之數位式影像監視系統，並以全數位式影像壓縮處理與儲存。

3、大樓入口處、一樓公共空間及地下樓層之公共梯廳、大樓公共庭園、地下室停車場及各樓層車道出入口、電梯車廂及屋頂入口等公共區域設置監視攝影機。

(五) 門禁管理系統

各戶設置三合一影像對講機，與雲端結合手機亦可當對講接收

十二、特別約定事項

- (一) 以上建材設備，乙方基於整體善意考量，保有對建築物各向立面外觀、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權，甲方同意乙方不另行通知。
- (二) 以上建材設備由乙方就上述品質擇定統一採購若因市場供需失調、停產、法令禁止使用、廠商藉機哄抬價格或規格品質不符合要求等非可歸責乙方之事由時，甲方同意乙方得採用同等級或更高級品代替之。
- (三) 因台灣地處地震頻繁地區，故室內採輕質隔間牆，除具備防火、隔音功能外，尚可減輕建築物荷重，以提高耐震能力。甲方並認知輕質隔間牆之特性，其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與RC牆、磚牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故甲方不得以此主張瑕疵。
- (四) 大理石、花崗石等天然材料及牆面磁磚，地磚、木地板，其色澤紋路及顏色因供貨批別先後，或有部分差異，磁磚，地磚、木地板，甲方同意上開石材完工現狀若與乙方銷售時提供之建材色澤或紋路有部分差異時，甲方不得以此對乙方主張瑕疵，亦不得有任何請求。

附件七：代刻印章授權書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：楊昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，如下：

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。

一、本式印章僅得使用座落於台北市松山區西松段一小段742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、767、770、771、774、775、778、779、782、783、786、787、789地號等24筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）興建之『揚昇君隆』編號_____戶_____樓房屋、地下_____層編號_____號汽車停車位及地下_____層編號_____號汽車停車位之有關本項房地下列事項之用：

（一）代辦貸款及領取貸款等一切相關手續申請。

（二）辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取（含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等）。

（三）自來水、電力、瓦斯及過戶申請或變更等相關手續之使用。

（四）內政部實價登錄申報委託書

（五）其他依據本約應由甲方用印或申請者，乙方不得將本項授權印章使用於本預售屋賣買契約書及委託書以外之任何用途。

三、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或中止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、稅捐機關、等有關主管機關就第二條授權使用之印章異議，否則一概無效。

四、甲乙雙方如有糾紛，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，及本社區所有權產權之登記與領取，否則視為無效。

五、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

六、甲方若自行提供印章予乙方者，甲方同意對該印章之授權乙方使用範圍與本同意書內容相同。

七、本項委託授權，立授權人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：楊昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

公司統一編號：28699317

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國 年 月 日

附件八：預定區分所有權人會議同意書

茲為維護本『揚昇君隆』大樓之環境品質，增進共同利益，並保障各住戶生活之隱私及便利，立同意書人即預定區分所有權人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項事務。

一、地面層空地之使用依附圖（一），由管理委員會管理使用。

本建物地面壹層規劃為管委會空間、住宅門廳及防災中心，屬本大樓公共設施之一部分，由管理委員會管理使用。

二、本大樓因建築設計所規劃之露台、屋頂平台及屋頂突出物分別使用權屬如下：

（一）附圖（一）、（二）之一、之二、之三露台臨接之該戶管理使用（依主管機關核准之使用執照圖為準），他戶不得異議。

（二）附圖（三）之一屋突一層屋頂平台及附圖（三）之二屋突二層、屋突三層等屬公共設施，由全體房屋區分所有權人依法共同管理使用。

三、依「公寓大廈管理條例」第廿三條規定，本同意書列入本大樓規約，共同遵守，不得變更或修改。

四、依「公寓大廈管理條例」第廿四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人應告知其繼受人，由繼受人繼受原區分所有權人之權利義務，以資永續遵守。

五、以上事項均經立同意書人同意並承諾於首次區分所有權人會議中追認同意，如有違反或提出異於本約管理使用方式致約定專用人產生損失時，立同意書人須加倍賠償，此項損失之賠償由約定專用人直接向違反之一方求償之。

六、本預定同意書視同共有物分管協議書。

立同意書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：楊昇建設股份有限公司

負 責 人：許憲宗

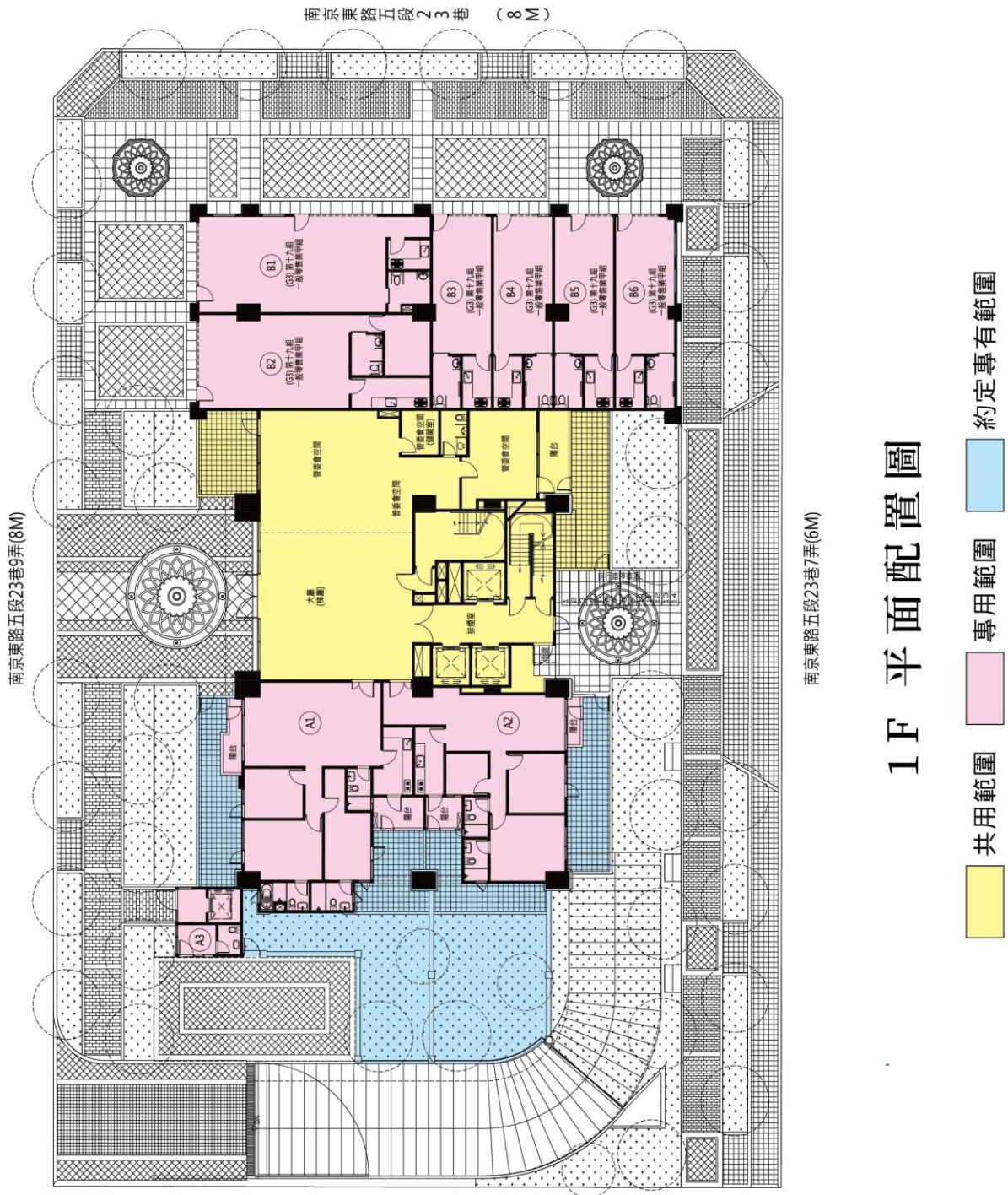
公 司 統 一 編 號：28699317

連 絡 住 址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公 司 電 話：(02) 2562-5899

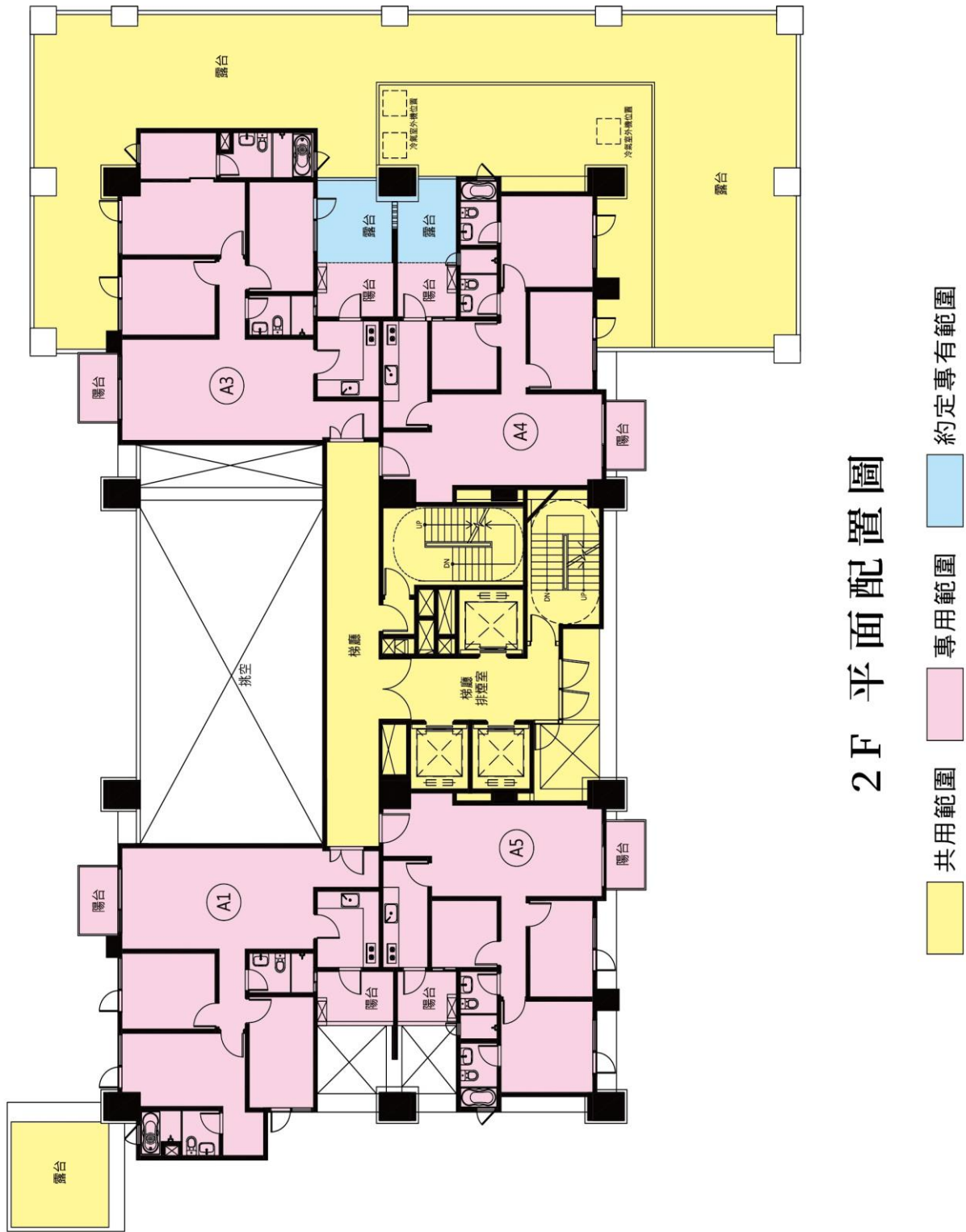
中 華 民 國 年 月 日

附圖 (一)



1F 平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

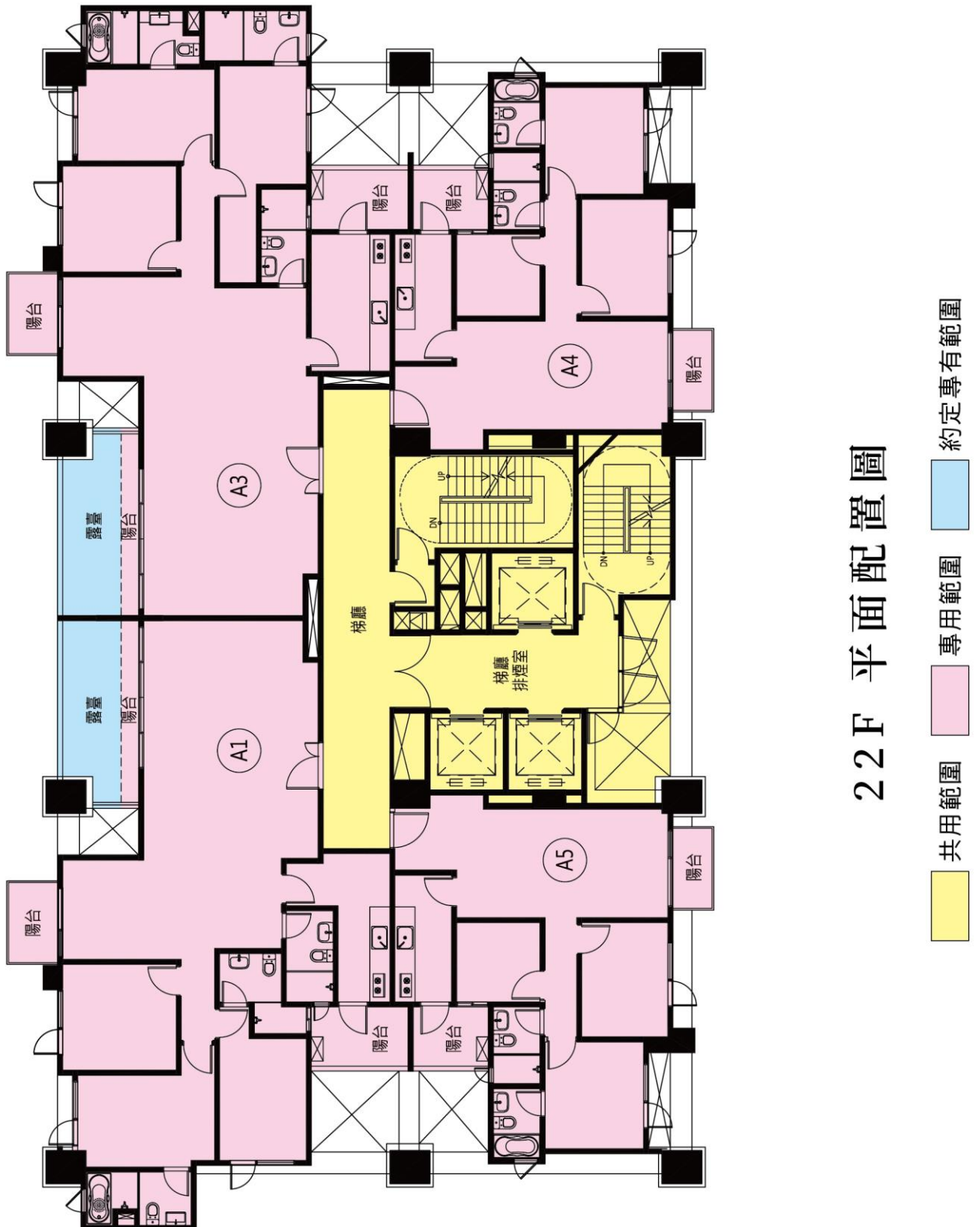


2F 平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

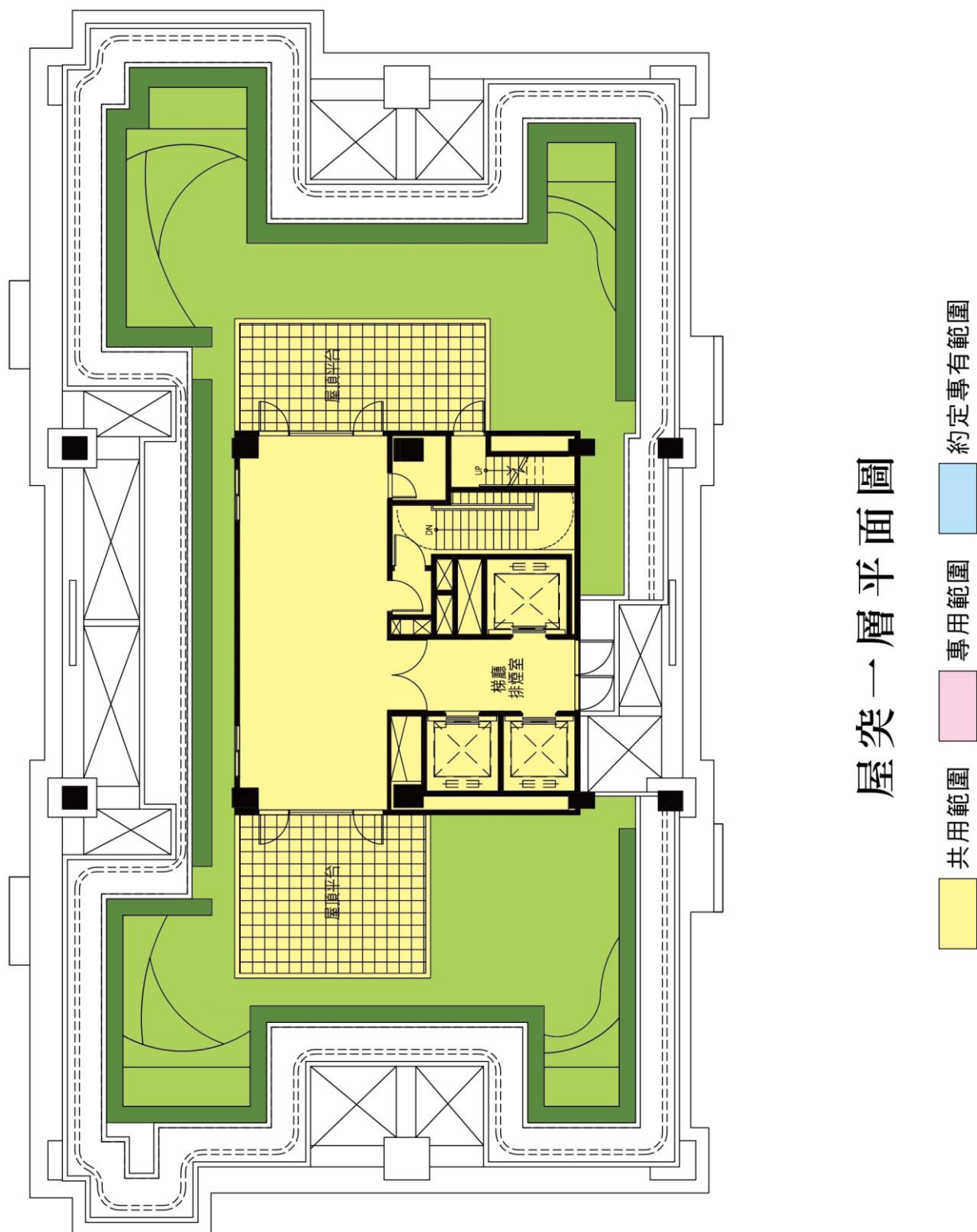


此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。



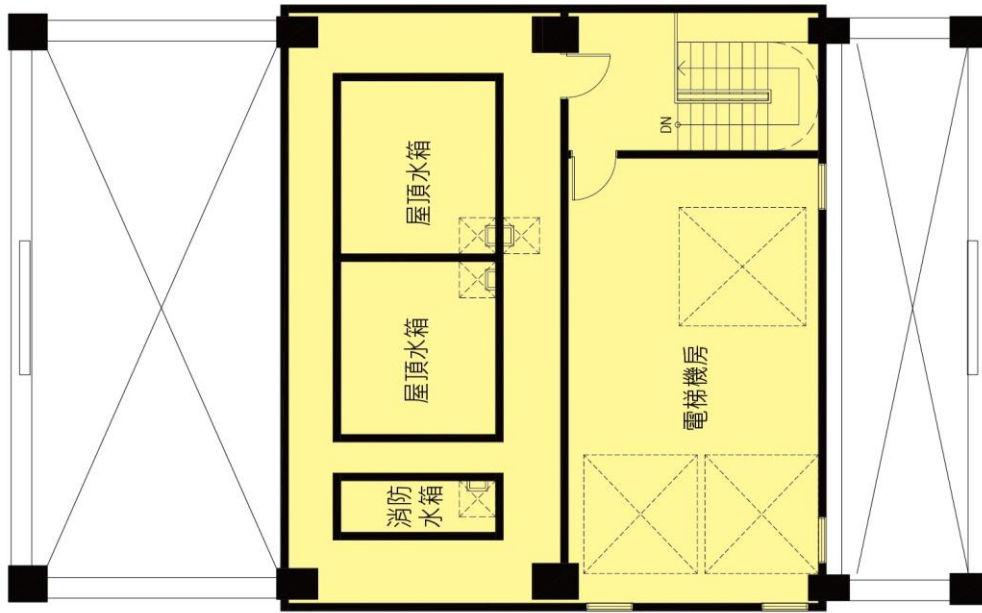
此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附圖 (三) 之一

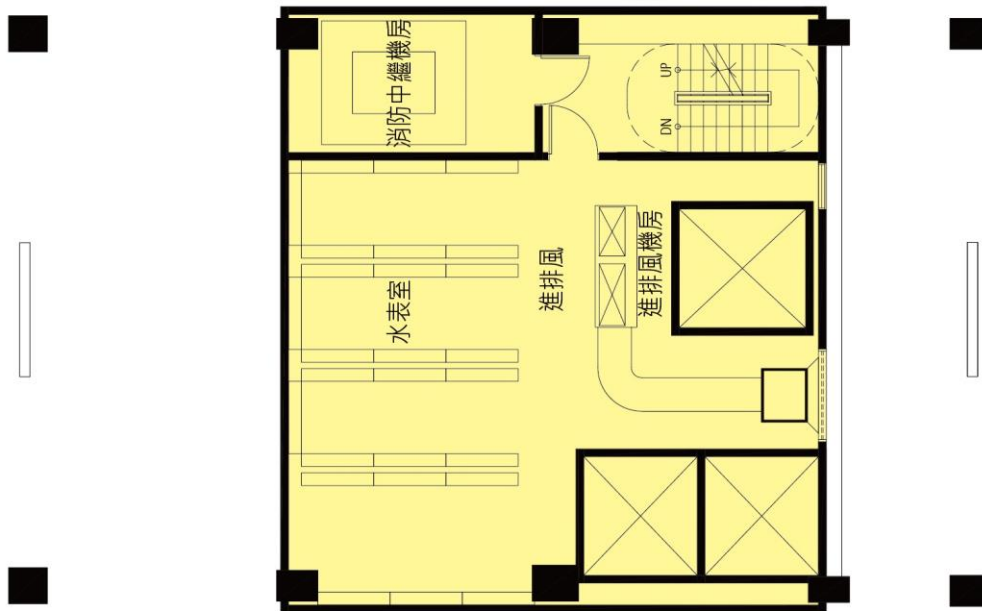


此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附圖(三)之二



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

約定專有範圍

專用範圍

共用範圍

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件九、住戶公約同意書

立同意書人：_____向楊昇建設股份有限公司訂購座落於台北市松山區西松段一小段742、743、747、748、751、752、755、756、760、761、764、766、767、770、771、774、775、778、779、782、783、786、787、789地號等24筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）上興建之『揚昇君隆』編號_____戶_____樓房屋；茲依據房地預定買賣契約書之規定，為維護大樓公共安全、衛生及全體住戶共同利益，本人同意遵守下列各項規約：

編號_____戶_____樓房屋

第一條：為使本大樓維持良好居住品質暨回饋住戶，建方：楊昇建設股份有限公司按法令提撥大樓管理基金。

第二條：本大樓之公共設施權益屬於全體住戶，任何住戶或個人均不得對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第三條：為維護本大樓之整齊、美觀、安全及格調起見，嚴格遵守下列各項規定，以維護本大樓內外公共安寧與秩序：

- 一、為保持大樓外觀完整，各戶嚴禁私自裝設招牌、加設鐵窗等破壞大樓原有外觀之行為，如有違反本條之約定者，同意由管委會僱人拆除恢復原狀，費用由住戶負擔。
- 二、同意委託本大樓之管理顧問公司在管委會成立之前全權委任其管理，如有違反本同意書內任一約定事項時，可代為主張。
- 三、搬移家具用品進出大樓時須小心謹慎，切勿撞破牆壁、樓(電)梯、門扇、玻璃、天花板、燈飾等公共設備。如有損壞應照價賠償並即速修復。
- 四、禁止更改變動有關本建築物之一切公共建材及設施部份，禁止於地下室、停車場或其他公共空間周圍佔用或堆置私物。
- 五、保持本大樓清潔，不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢物或任意放置空箱。垃圾應放入塑膠袋或紙袋內，於密封後由清潔人員按時取走，以確保清潔衛生。

- 六、不自行操作或修理公共之機械設備。
- 七、嚴禁任何涉及色情或一切非法行業遷入本大樓。
- 八、大樓內避免造成震動、噪音、騷擾之行為或散發觸鼻之濁氣，禁放易燃、劇毒、危險、違禁物品，並不可作危險之實驗。
- 九、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持警衛人員執行警衛任務。
- 十、不招小販進入大樓內購買或推銷物品。
- 十一、住戶或客戶若有妨礙公共安寧，涉及賭博、色情、暴力等非法行為及妨礙安全、衛生之行為，且經大樓管理處勸導不成者，應自該住戶繳交之管理基金中依其每月應納管理費二倍金額扣除之，以為罰款。但若妨礙情事不見改善，大樓管理委員會得委請管理處執行斷水電及禁止使用公共設備等處理方式，住戶若有破壞公共設施或外觀之情事，其恢復之費用由該住戶負責支付。

第四條：大樓管理之費用

- 一、為使管理執行單位能充份發揮管理績效，本人同意交屋後、裝潢施工前繳清下列費用。
 - (一) 裝潢保證金：每戶預收壹拾萬元之裝潢保證金，並由管理委員會處理裝潢保證金退款事宜。
 - (二) 前項費用暫由本大樓之管理顧問公司統一收受保管，並開立收款證明，於裝璜完畢後由管理委員會處理退款事宜。
- 二、住戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔費用。
- 三、停車場用戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之車位數量分攤費用。

第五條：本公約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租或使用人不遵守本公約所造成的損害，應由所有權人(即出租人)負連帶賠償責任。

第六條：其他未盡事項依公寓大廈管理條例之規定辦理，並由區分所有權人會議或管理委員會於召開臨時或定時會議時增刪訂定。

立同意書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十：工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

第一條：為維護本大樓之安全及品質甲方同意前項變更工程僅限於：

- (一) 室內隔間變動及門框門扇移位
- (二) 增加減插座開關
- (三) 增加給水配管。

其它有關主要結構物、外觀立面、管道間、浴廁、廚房、公共設施、面積、消防設施等不得要求變更。

第二條：

一、隔間、水電工程變更：

甲方應於簽約完成後，經乙方書面通知日起十五日內完成確認手續。乙方應依實際工程變更情形計算追加款，甲方按乙方通知後七日內應繳付追加減款，本項變更工程始有效，否則變更申請作廢，由本公司按原設計圖施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

二、建材設備變更：

甲方應於乙方通知挑選建材後七天內完成變更手續。申請建材變更部份，如所變更之建材（含顏色）不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方，由甲方另購所需之建材於交屋後自行處理。

第三條：變更費用、工程或材料之單價依本工程所發包或採購之單價為準，由乙方訂定統一單價做為加減帳之依據。乙方另收取依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之六做為變更監管費。

第四條：申請變更時，一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生任何效力。辦理變更時，甲方需親自簽認或出具委託書授權被委託人全權處理，並附詳圖配合本工程辦理之。

第 五 條：申請變更設計及變更建材各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計施工，以免影響工期及施工品質。