

# 房地買賣預定單

編號：888001

日期：民國 年 月 日

買受人姓名	身分證字號/統編：			建築名稱
通訊地址				連絡電話
賣方 (建設公司)	代銷公司			E - M a i l
定金總額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡			
	<input type="checkbox"/> 支票帳號 _____ <input type="checkbox"/> 支票號碼 _____ <input type="checkbox"/> 卡號 _____ 民國 年 月 日前，應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。			
戶別	棟 戶 樓	房屋面積： 坪	房地售價 新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
車位	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械 樓層：地下第 層·編號第 號·共計 位	車位售價 新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日	總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。				
二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊。如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。				
三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。				
四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。				
五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____				
備註				
買受人簽章：	銷售人員簽章：	不動產經紀人：	代銷公司：	



同前述基地內「達麗天蒔」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶(共計\_\_戶)，為主管建築機關核准 111 年 7 月 28 日 111 建字第 0232 號建造執照(如附件一：建造執照影本、附圖一：建造執照核准之房屋平面圖)

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自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_，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\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)(詳附件二：房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明、附圖二：建造執照核准之停車空間平面圖)，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，依比例計算之(計算方式如附件二：房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明、附件四：房地及汽車停車空間面積說明)。

(二)前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例(2706.61 平方公尺/5883.93 平方公尺=46/100)。

(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。

## 第二條之一 停車位之其他約定事項

### 一、法定停車位之轉讓

本社區法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者，為甲方所明確知悉並同意。

### 二、車位編號

本社區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，以使用執照竣工平面圖記載之相同空間位置之車號為準。於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。

三、汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

## 第三條 房地出售面積及認定標準

(詳附件二：房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明、附件四：房地及汽車停車空間面積說明)

### 一、土地面積：

甲方購買「達麗天蒔」壹戶，其土地持分面積            平方公尺 (約            坪)，應有權利範圍為十萬分之           ，

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6118.47平方公尺（約1850.94坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：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. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。

包括：

陽臺\_\_\_\_\_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（\_\_\_\_\_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）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條之規定互為找補。

#### 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不具獨立權狀之停車空間、機車停車空間、車道、防空避難室兼停車空間、門廳、走道、門廊、梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、資源回收專區、發電機室、電氣室、機械室（機房）、電信室、消防泵浦室、台電配電室、水箱、

■蓄水池、■屋頂突出物、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「達麗天蒔」共有部分總面積計 5883.93 平方公尺（約 1779.88 坪）；專有部分總面積計 6118.47 平方公尺（約 1850.94 坪）。前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（註：以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「達麗天蒔」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第四條之一 房屋、車位持分共有部分面積總和

- 一、上述共有部分總面積計 5883.93 平方公尺（約 1779.88 坪）；房屋持分共有部分面積總和為 3177.32 平方公尺（約 961.13 坪）；車位持分共有部分面積總和（含車格及其他必要空間）為 2706.61 平方公尺（約 818.75 坪）。
- 二、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約土地、房屋面積誤差及價款找補約定處理。

#### 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、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積、如有誤差超過百分之三者，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\_\_\_\_仟元整。（詳如附件二：房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明）

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

（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. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

## 第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽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。

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 (如附件九：價金信託證明書)

本預售屋將價金交付信託，由星展(台灣)商業銀行股份有限公司(受託機構)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。

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，甲方得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。

#### **第八條 付款條件（附件三：付款明細表）**

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。

#### **第八條之一 付款方式之約定**

- 一、除發票人為金融機構之支票外，乙方得拒絕受領非甲方為發票人之支票。
- 二、甲方如以支票支付買賣價款，該票據經乙方提示不獲兌現，除票據債務繼續存在外，價金給付義務仍不消滅。

#### **第九條 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。

## 第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共肆層，總面積4032.8平方公尺（約1219.92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2706.61平方公尺（約818.75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、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、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條之一 地下層設施、設備

本社區地下二層為防空避難室兼停車空間、地下一層及地下三至四層為停車空間，因建築法令規定及原規劃設計需留設台電配電所、電錶區、消防機房、電信室、進排風設備、蓄水池、水箱、發電機室、污排水管、垃圾暫存區等相關設備，為甲方所明確知悉並同意。

### 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工（詳附件七：主要建材表），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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已於民國 111 年 10 月 3 日開工，應於民國 115 年 7 月 28 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：
  1. 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。
  2. 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、乙方如逾前項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，由買賣雙方議定之；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、乙方違反前二項之規定，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）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

## 五、第一項、第二項之辦理事項，由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。

### 第十四條之一

除契約另有約定外，本條之房地所有權移轉登記名義人應與

本約之買受人同一。甲方或登記名義人不得向乙方主張借名登記、信託、隱名代理等事由。

### 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款義務：
  - (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。

#### **第十六條之一 點交前之代管期間**

為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於完工日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用（包括但不限於管理維護、設備維護、定期消防及建物安全檢查）自各戶交屋日起至社區管理委員會成立日止此期間之費用由全體區分所有權人共同負擔。

#### **第十七條 保固期限及範圍**

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，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、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十七條之一 除外責任與自然耗損

一、前條之保固期間如因甲方使用不當、任意變更格局（包括廚房、浴室管路）、結構及增（改）建或天災地變等不可抗力之原因所致之損壞者，不適用之。

二、前條之保固責任不含自然使用之耗損、設備所需消耗性材料及必要性之例行保養，甲方應負擔例行養護責任。

三、乙方就未涉及結構之防水自交屋日（可歸責甲方原因時自通知交屋日）起保固八年。

四、本社區公共設施自取得使用執照日起保固十八個月。

### 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\_\_\_\_\_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。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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者，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。

#### **第十八條之一 甲方不辦理貸款**

一、甲方至遲應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續之期限內（乙方通知辦理對保手續不得解釋為乙方保證貸款數額）確認是否辦理貸款，如有以下各款情形之一者，甲方應於乙方領得使用執照時，繳納依附件三：付款明細表之第三期款半數款項，並開立另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之到期日空白授權之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保，甲方同意於乙方行使該票據權利時自行填載到期日。另甲方須於乙方領得使用執照 30 日內，依通知繳交另半數未繳金額予乙方。

(一)甲方於簽約時約定不辦理貸款。

(二)甲方有本契約約定不辦理貸款之情形。

## 二、甲方不辦理貸款之情形

甲方中途改變主意不貸款，或未依通知期限完成貸款手續；或主動向金融機構表明，拒絕貸款、暫緩撥款、無第十九條約定終止撥付之事由而於所有權移轉前向金融機構預示暫停撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、要求一定利率或成數；或因甲方個人因素無法貸款或甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，皆以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。

## 第十八條之二 貸款銀行之選定

- 一、甲方如以貸款方式給付第三期款，則至遲應於乙方通知辦理貸款對保手續之期限內，選擇由乙方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款。且甲方應自行向貸款之金融機構瞭解貸款之條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等），並配合提出借款人或連帶保證人貸款所需資料。
- 二、甲方不論選擇由乙方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款給付第三期款，皆不得解釋為乙方保證甲方貸款之成數、金額及利率。

## 第十八條之三 貸款手續之完成期限

- 一、甲方應於乙方通知期限內完成貸款手續，所謂貸款手續包括：完成金融機構之估價、確定核貸金額、對保、並交付銀行用印完成之抵押權設定書、借據影本及由金融機構出具用印完成之「撥款委託書」及簽立剩餘買賣價

金之到期日空白授權之本票等其它貸款證件交予乙方。  
甲方之貸款銀行如無法配合出具指定撥款委託書，乙方得暫停繳納土地增值稅及所有權移轉之程序，如經乙方催告仍無法提出，皆以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。

二、甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。

三、本條所稱「指定撥款委託書」須載明除有第十九條約定終止撥付之事由外，甲方不得終止或暫停全部或一部貸款之撥付，亦不得單方通知撤銷指定撥款之約定。

四、抵押權設定之相關登記規費、手續費及地政士之費用由甲方負擔。

### **第十九條 貸款撥付**

本契約有第十八條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

### **第十九條之一 貸款撥付之保險**

倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

## 第二十條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親、直系姻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。

### 第二十條之一 房地轉讓讓渡人之義務

- 一、甲方讓渡前應提示全部相關文件（包括但不限於契約書及磋商條款）于受讓人，並詳實說明使受讓人充分知悉本契約之權利義務及履約狀況。受讓人應繼受本契約之全部權利義務（包括但不限於甲方已完成之買賣程序，如室內變更、驗收等…）並依契約約定履行，且受讓人不得以對買賣契約之權利義務關係不了解對抗乙方。
- 二、讓渡人應提供讓渡契約影本供乙方辦理實價登錄時依法登錄讓渡金額。
- 三、因讓渡所生之所有稅捐由讓渡人自行依法申報繳納。
- 四、甲方依本條各項規定，就買賣標的為讓渡時，應將所購本社區房屋、土地及車位一併移轉，不得單獨轉讓。
- 五、甲方如欲將本契約轉讓他人時，應於113年3月1日至申請使照前，並繳清各期應繳期款及相關稅規費、代辦費，並須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。（本轉讓手續以簽認讓渡書方式辦

理，原契約書將不更名。)

## 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月份比例分算稅額。

## 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約定備妥申辦文件，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。但起造人為乙方時，建物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，並於交屋時結清，多退少補。

## 第二十二條之一 各項費用

### 一、稅規費及代辦費

產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等之相關費用、保險費及各項政府或公營事業等所開具稅規費等應由甲方繳交之費用，應於甲方辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### 二、代管期間管理費用：

1. 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於辦理交屋完成後，依下列各項管理維護費用按時繳納予乙方：

(一)依各戶總坪數計算住家每月每坪新台幣 150 元整。

(二)依各戶總坪數計算店面每月每坪新台幣 150 元整。

(三)地下室平面汽車停車空間每月每位新台幣 800 元整。

2. 前項管理維護費用乃用以支付代管期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等）；該管理維護費於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方保管並代為支付相關管理維護費用，乙方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時結算該管理維護費，若有餘額

無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納或甲方已繳之管理費用支付。

三、依本契約或法令甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。

四、甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之一切費用，由甲方負擔。

### 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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第二十四條 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、甲方依第一項或第二項解除契約時，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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十五條 契約及其相關附件效力**

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第二十六條 建築設計之變更**

甲方申請變更設計之範圍以室內隔間(浴廁、廚房位置及其隔間不得變更)及裝修為限，居室空間(客廳、餐廳、廚房、走道、臥室)地坪使用經中央主管建築機關認可之表面材(含緩衝材)，不得變更。其他有關建築主要結構、剪力牆、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，雙方約定規範如下：

- 一、甲方申請變更該樓層與興建中工程進度之樓層差距為五層樓以內(含)時，為不影響全案工程進度，乙方得不受理變更。
- 二、甲方同意工程變更不影響外觀結構、管道及其他住戶利益，並應於乙方書面通知之期限內向乙方提出變更申請事項，且以一次為限。
- 三、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。

四、合併戶：

1. 若甲方承購兩戶以上而因自身需求欲作為一戶使用，乙方不配合辦理合併，即對於原規劃設計之分戶牆、大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水電錶、室內配盤及消防管路等設備，仍維持原狀不得要求變更或取消。
2. 如合併戶中一戶或全部因故解除契約，乙方除得依第二十四條第四項解除契約沒收價金約定外，甲方應負擔回復上開房屋原狀之費用，於解約同時一併結算。  
(上開回復原狀費用不含在沒收價金內)

五、工程變更事項經雙方於工程變更單上確認後，由乙方提出工程或材料之單價，統一作為追加減帳之依據，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，簽認後產生之追加減帳總費用均另加計 10% 作業費，若日後取消變更，10% 作業費不另退款。

甲方不得要求由其提供材料，交由乙方代為施工。

六、若甲方須再次辦理工程變更時，須經乙方同意且不影響工程進度方得受理，並逐次加收管理費新台幣壹萬元整。

七、工程變更若為追加帳，甲方應於通知繳款日起七日內繳清款項始為有效；工程變更若為追減帳，則於交屋時一次結清，雙方無法簽認時，則依原圖施工。

八、如甲方於通知辦理工程變更期限內未前來辦理或未簽認工程變更確認單或未如期繳清追加款項，乙方得拒絕受理任何變更並按原設計施工。

關於本條之約定甲方確已知悉並同意

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十七條 其他工程約定事項

- 一、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意依法令或主管機關之要求變更。
- 二、給水、供水、污水、供電、通訊系統、通風管道（含室內配電箱等）、消防灑水系統（含逃生緩降機）及瓦斯管線（以明管方式設置於各戶工作陽台及廚戶內）及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張。並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該設置位置。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依核准之建造執照圖說施作，甲方不得要求取消或變更設備位置，為甲方明確知悉並同意。
- 四、浴室排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆至陽台內排放。
- 五、為考量日後維修保養，各戶廚房流理台排水會以明管方式經由下層區分所有權人樓板上方接至管線間，即甲方認知亦同意樓上層之廚房流理台排水之明管會經由本戶之樓板上方接至管線間。
- 六、本案二樓（含）以上住家全室室內地坪（不含浴廁空間）施作複合式木地板提供選色。（詳附件五：木地板選

色同意書)

## 第二十八條 共有部分之分管約定

- 一、本社區地上一層開放空間，於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護，(詳如附圖三：地上壹層建造執照核准圖及開放空間標示圖)，由社區區分所有權人及管理委員會負責管理維護，並依現行法令無條件開放予全體區分所有權人及第三人作為通道使用，不得加以阻隔、占用或阻礙通行。
- 二、本社區地上一層管委會使用空間、門廳、宅配區、開放空間、梯廳、排煙室等空間(詳如附圖三：地上壹層建造執照核准圖及開放空間標示圖)甲方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- 三、露台約定專用及其他管理維護約定：
  1. 甲方同意本社區二樓住家 A1、A2、A3、A5、A6、A7 毗鄰之露台，約定由直接緊鄰之區分所有權人專用及依法使用 (詳附圖六：約定專用範圍標示)。
  2. 本社區各樓層 A1、A2 戶臥室外之立體綠化，其為建築物外觀一部分，於竣工後由乙方認養二年，認養期間由乙方進行管理維護，住戶不得拒絕乙方進入屋內進行維護。認養期滿後，約定由該 A1、A2 戶管理維護，並不得任意移除或取除。
- 四、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施、外牆裝飾柱…等，除本契約有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、移除、自

- 行增建或其它類似之行為。
- 五、為確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意本社區公共空調主機依主管機關核准位置放置，並同意日後不透過區分所有權人會議決議變更裝置位置。
- 六、各戶空調室外機，甲方應裝置於乙方指定位置放置（詳附圖七：冷氣空調主機建議位置圖），日後不得透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 七、本社區地下一層機車停車位（含2位無障礙機車停車位），甲方同意由全體區分所有權人依法共同使用，其使用方式同意授權社區管理委員會訂定使用辦法。
- 八、本社區屋突壹至參層、屋頂平台…等其他相關空間，甲方同意由全體區分所有權人依法共同使用，並由管委會統籌處理（詳附圖五：屋突壹層至屋突頂版建造執照核准圖）。
- 九、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至四層，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，乙方同意其餘面積（其餘面積 2706.61 平方公尺（約 818.75 坪））約定由本預售屋購買車位之區分所有權人按其所購買車位之車格範圍取得用權利。各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、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，對本社區之停車空間並無使用權利，嗣後不得向乙方、停車空間所有權人（或停車空間買受人及其繼受人）或管理委員會，主張使用本社區之汽

車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權，亦不得為任何主張。

十、本社區之地下一層至地下四層停車位規畫配置 12 個電動汽車充電樁設備(編號 22. 23. 23A. 47. 48. 49. 72. 73.

73A. 77. 79. 80)，社區車位設有預留充電設備之管路管線(日後由買方自行申裝充電樁設備，充電樁需選用符合開放通訊充電協議(OCPP)之規格設備，以連線至充電設備 EMS 管理系統)，其充電電源由本社區專用充電電表供應，電費依據充電設備系統之計量表，按各設備實際使用量比例計收，並由管理委員會製作費用分攤表，由該停車位從屬戶繳納。

十一、上述電動車充電設備組之裝設將使用本社區公共設備之電器管路、牆面及柱面，全體買方應無條件同意配合相關管理維護工作，並對於賣方無任何主張或請求。

十二、地下一層至地下四層所屬之停車空間，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

十三、為維護本社區外觀，甲方同意本社區名稱、達麗建設公司名稱及招牌，並承諾日後不透過區分所有權人會議予以變更或拆除。

十四、基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公電及公水費用分攤至各戶，甲方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。本房屋之電錶或水

錶若因區分所有權人個人因素遭致拆除，則該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，此項計算方法以該社區公電或公水同期帳單為準。

十五、甲方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定以外之建材及相關設備。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

### 第二十九條 專用部分之約定

- 一、本社區各戶之管理費用，甲方同意依本約所定店面、住家、車位之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面、住戶、車位所有權人增加管理費用或單獨就住家之住戶減少管理費用。
- 二、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車場、汽、機車修理場、舞廳、酒家、特種色情行業、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後之使用、租賃、買賣者也應切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

### 第三十條 分管約定及規約之效力

- 一、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對乙方為任何主張，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

- 二、附件八之住戶規約草約依公寓大廈管理條例第 56 條第 2 項之規定，於區分所有權人會議訂定規約前為規約草案。如第一次區分所有權人大會決議不同意該規約之一部或全部，除經當場決議修正之條文內容外，甲方同意先以該規約草案內容申請備查，待管理委員會備查成立後再提出修正條文並召開區分所有權人會議決議。

### **第三十一條 連帶責任**

- 一、甲方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。其法定代理人就本契約之履行及違約賠償負連帶債務人之責任。
- 二、甲方有兩人以上者則甲方之數人對乙方就本契約之履行及違約賠償負連帶債務人之責任。
- 三、如甲方有指定登記名義人，則甲方與登記名義人就本契約之履行及違約責任負連帶責任。

### **第三十二條 質押之禁止**

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分或刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融貸款時，就以上事項乙方得向甲方請求損害賠償責任。

### **第三十三條 留置權行使**

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及

完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，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。

### 第三十四條 代刻印章

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：

- (一)契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
- (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
- (三)水、電之申請或變更。
- (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- (五)實價登錄之申報或變更。

二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。

四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：\_\_\_\_\_ 簽章

### 第三十五條 疑義之處理

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

### 第三十六條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方方法

院為第一審管轄法院。

### **第三十七條 意思表示之送達**

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，雙方同意以於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局受招領通知日期為送達日期。
- 二、甲方同意以本約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。

### **第三十八條 個人資料之保護**

乙方應依附件六:個人資料保護法告知書與同意書落實個人資料保護之相關規範，惟乙方為辦理本件買賣契約約定事項所必要，得將甲方之身分證影本等文件交付行政機關或水、電力等事業機構。

### **第三十九條 未盡事宜之處置**

本契約約定未盡之事宜，悉依民法及相關法令規定。

軟橋段

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明
- 三、付款明細表
- 四、房地及汽車停車空間面積說明
- 五、木地板選色同意書
- 六、個人資料保護法告知書與同意書
- 七、主要建材表
- 八、住戶規約
- 九、價金信託證明書

附圖：

- 一、建造執照核准之房屋平面圖
- 二、建造執照核准之停車空間平面圖
- 三、地上壹層建造執照核准圖及開放空間標示圖
- 四、地下壹至肆層空間說明建造執照核准圖
- 五、屋突壹層至屋突頂版建造執照核准圖
- 六、約定專用範圍標示
- 七、冷氣空調主機建議位置圖

軟橋段

立契約書人

甲方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子郵件：

乙 方：達麗建設事業股份有限公司

法定代理人：謝志長

公司統一編號：04477420

連絡電話：02-2506-1966

公司地址：台北市中山區建國北路一段96號10樓

不動產經紀業：

統一編號：

負責人：

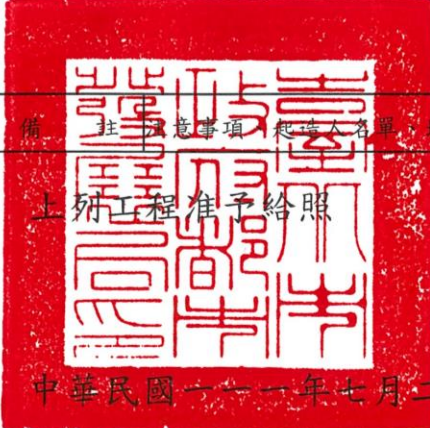
地址：

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0232號			
起造人姓名	達麗建設事業股份有限公司 代表人：謝志長			住 址	104496台北市中山區建國北路一段96號10樓		
設計人姓名	陳廷杰			事務所名稱	陳廷杰建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區(特)			幢層數	1幢3棟地上14層地下4層 共18層80戶		
建築地點	地 址	北投區建民里軟橋段(未列號)					
	地 號	北投區軟橋段0033-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	622.09m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	11326.5m <sup>2</sup>				其 他	1680.45m <sup>2</sup>
發 照 日 期	111年07月28日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起58個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 190,994,674 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	1008.2	3.8	停車空間共21筆(詳見附表)				
						總 計:	11326.5 m <sup>2</sup>
備 註 注意事項(起造人名單、地址、地號在背面)。							
				<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長 黃一平</p>			
<p>上列工程准予給照</p> <p>中華民國一十一年七月二十八日</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 房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明

戶別：

車位：

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：

一、本契約土地持分及面積明細如下：

項目	土地持分	平方公尺	坪
	/ 100000		約

二、房屋建物登記面積如下：

項目	平方公尺	坪
房屋建物登記總面積		約
包含：		
1. 主建物面積		約
2. 陽台面積		約
3. 共有面積		約

★主建物面積占本房屋登記總面積之比例

三、汽車停車空間建物登記面積如下：

車位編號	性質	平方公尺	坪	長	寬	容車高度
			約	公尺	公尺	公尺

貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下：

本契約買賣總價款為新台幣(以下同) \_\_\_\_\_ 元整

一、房屋總價如下：

項目	金額
房屋總價	元(含稅)
包含：土地款	元
房屋款	元(含稅)

房屋款包含項目如下：	金額
主建物部分	元(含稅)
陽台部分	元(含稅)
共有部分	元(含稅)
小計	元(含稅)

★附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。

二、車位總價如下：

項目	金額
號車位總價	元(含稅)

## 附件三 付款明細表

付款明細表				
個案名稱：達麗天蔘				
房屋戶別：				
付款期別名稱		房屋款	土地款	合計
第一期款 (10%)	訂金			
	簽約金			
第二期款 (5%)	結構體完成			
第三期款 (80%)	產權移轉款 (不貸戶於產權移轉前支付)			
交屋款 (5%)				
房地總價				
車位付款明細表				
車位編號：		車位型式：		
付款期別名稱		合計		
第一期款 (10%)	訂金			
	簽約金			
第二期款 (5%)	結構體完成			
第三期款 (80%)	產權移轉款 (不貸戶於產權移轉前支付)			
交屋款 (5%)				
車位總價				
備註：	1. 原依定型化契約約定：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。			
	2. 結構完成款預計113年10月繳納，實際繳款日依收到繳款通知單為準。			
	3. 依台北市政府函示，停車位不分配土地持分。			
	4. 以上付款方式，經雙方協議定之。			
(甲方簽名)				

## 附件四 房地及汽車停車空間面積說明

### 壹、土地持分面積說明如下：

#### 一、房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積=當戶專有建物面積與區分所有全部專有建物總面積比例持分。

★當戶建物面積=主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積

#### 二、汽車停車位不持分基地土地面積：本社區地下各層之汽車停車位均登記於共有部分，依台北市政府函示，不分配基地土地持分。

#### 三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

### 貳、房屋面積說明如下：

#### 一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

#### 二、附屬建物面積：指陽台。

#### 三、共有部分詳如下列：

(一)地下一層：台電配電場所、電表室、電信室、電氣室、緊急發電機室、機房、資源回收及垃圾處理空間專區、排煙室、汽車停車空間、機車停車區空間、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、一般升降機、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(二)地下二層：排煙室、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、一般升降機、防空避難室兼汽車停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(三)地下三層：排煙室、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、一般升降機、汽車停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(四)地下四層：消防機房、水箱、排煙室、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、一般升降機、汽車停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(五)地上一層：公設陽台、廁所、樓梯間、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、一般升降機、車道、走廊、門廳、管委會使用空間、管理員室、中庭花園、自行車停車空間等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(六)地上二～十四層：樓梯間、梯廳、管道間、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(七)屋突一～三層：樓梯間、排煙室、管道間、機房、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機、水箱、消防水箱等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

### 參、房屋及汽車停車空間共有面積計算方式說明如下：

一、本大樓共有部分總面積 5883.93 平方公尺(約 1779.88 坪)，其中包含：

當戶房屋持分共有部分面積：

當戶房屋共有部分持分面積=[當戶房屋專有面積/(1-當戶公設比)]-當戶房屋專有部分面積。

二、車位共有部分面積=[1-房屋持分共有部分權利範圍總和]/車位數

\*共有部分面積。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

三、地下室每一汽車停車位空間持分(扣除裝卸車位，含行動不便車位)佔共有部分面積及計算方式：(本社區共有部分總面積-房屋佔共有面積總和)/可銷售汽車停車位數

型 式	每車位面積 (m <sup>2</sup> )	每車位面積 (坪)
平面	約 33.83	約 10.23

本停車空間位於地下室共有部份且無獨立權狀，停車空間面積佔共有部份總面積之比例為 46000/100000，含行動不便車位共 80 位，每一車位持分共有部分 575/100000，其面積為 33.83 平方公尺(約 10.23 坪)。

行動不便車位尺寸：長 600 cm 寬 350 cm

#### 肆、房屋依下列方式計算面積：

- 一、獨立建築物所有權之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共有之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、陽台面積以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二項之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 五、共有部分之分攤為滿足持分總和為一，如有進位取捨問題，甲方同意由乙方逕行合理分配。

伍、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分持分面積及汽車停車空間登記持分面積依地政機關登記為準。

## 附件五 木地板選色同意書

立同意書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方) 同意達麗建設事業股份有限公司(以下簡稱乙方)，茲就甲方訂購乙方所興建之「達麗天蒔」社區大樓二樓(含)以上住家全室室內地坪(不含浴廁空間)施作木地板，並同意事項如下：

一、甲方同意以 KRONOTEX 太格德國木地板

南美紫檀木施作

杜林橡木施作

二、為不影響全案工程進度，選色後乙方得不受理相關之變更作業。

立 書 人：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件六 個人資料保護法告知與同意書

達麗建設事業股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集之目的：

- (一) 辦理房地買賣相關之業務。
- (二) 行使房地買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- (三) 客戶管理與服務；本公司執行房地買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

### 二、蒐集之個人資料類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：履行房地買賣契約有關權利之相關地區。
- (三) 對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- (一) 得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- (二) 得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。

(三) 得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依 台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟 台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供 台端相關服務。

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

受告知人暨立同意書人：\_\_\_\_\_ 簽章

## 附件七 主要建材表

### ■ 結 構

- 一、本大樓結構經專業結構技師設計，經電腦程式精確計算，依台北市政府核定圖樣施工，全部樑柱、樓版、外牆採用無輻射鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性。
- 二、本大樓地上壹層為加強結構，採用鋼骨鋼筋混凝土構造。
- 三、各戶樓板厚度採 15 公分雙層鋼筋綁紮，降低上下層樓層噪音干擾。
- 四、本建案關於各樓層高度之計算，悉依主管機關核定之結構高度為標準，非室內地坪至天花板或樑下高度。

### ■ 建築設計

禮聘陳廷杰建築師事務所規劃設計並精心選材，建物外牆採天然石材、丁掛磚、金屬包板、金屬格柵等造型，選料用色獨具匠心氣派典雅。

### ■ 公共設施、庭園景觀

- 一、為維護本社區整體精緻格調，本社區所有公共設施、設備之配置等公設項目，全權委由如榆建築及設計事務所規劃本案公設。
- 二、景觀設計禮聘聿善景觀精心規劃，呼應本案地標位置應有的氣勢，於大都會中創造大自然環境景觀。

### ■ 門廳、梯廳

- 一、一樓門廳  
設計氣派挑高門廳，並設置管理櫃檯，管理周詳完善，地坪鋪設天然石材或拋光石英磚整體設計，牆面採石材或石英磚並搭配木作或其他壁面建材做整體規劃設計，平頂採木作造型藝術天花板。

## 二、梯廳

牆面及地坪以石材或拋光石英磚或木作搭配處理，採用造型天花板刷水泥漆。

## 三、樓梯間

地坪鋪設地磚，階梯鋪設樓梯專用止滑地磚，牆面及天花板均刷水泥漆，搭配扶手。

## ■ 住家建材選用

### ◎大門及門窗：

- 一、玄關門：採用鑄鋁防火玄關門，並搭配 Yale 或 Waferlock 或 Dormakaba 四合一電子密碼感應鎖。
- 二、室內門：採用實心木門框搭配木門扇，並附水平鎖及門止。
- 三、浴室門：採用實心木門框搭配木門扇附通風百葉及石材門檻。
- 四、工作陽台門：採三合一採光通風門。
- 五、門窗：鋁門窗採用 YKK、三協、Showa 等國家標準氣密鋁門窗，搭配紗門或紗窗玻璃採用 Low-e 玻璃。(浴室及廚房除外)

### ◎地坪：

#### 一、一樓店面：

1. 室內(含廚房)：地坪鋪設 90 cm × 90 cm 拋光石英磚。
2. 浴室：地坪鋪設 30 cm × 60 cm 防滑地磚。
3. 陽台：地坪鋪設 30 cm × 30 cm 防滑地磚。

#### 二、二～十四樓：

1. 室內客廳、餐廳、廚房及臥室：施作符合建築技術規則降低十七分貝以上規定之隔音材，能最有效的隔絕樓地板衝擊音以達到良好隔音效果，降低噪音提升居住品質，地坪鋪設木地板。
2. 浴室：地坪鋪設 30 cm × 60 cm 防滑地磚。
3. 前陽台及工作陽台：地坪鋪設 30 cm × 30 cm 防滑地磚。

◎內牆及隔間：

- 一、室內隔間牆及浴室牆採輕質隔間牆施作。
- 二、室內客廳、餐廳及各臥室牆面粉刷乳膠漆。
- 三、廚房牆面採粉刷環保乳膠漆搭配部分烤漆玻璃。
- 四、浴室牆面採 30 cm × 60 cm 壁磚(貼至矽酸鈣板天花處)。

◎平頂：

客餐廳及各臥室採乳膠漆塗料；十一層以上設置消防灑水管路及灑水頭。  
浴廁採矽酸鈣板天花板加防霉漆；陽台施作鋁企口天花板，A3 戶及 A5 戶  
廚房不施做天花板。

◎衛浴配備：

各戶設備及配置，依本契約房屋平面圖配置為準。

一、二樓～十四樓，主浴室(A1、A2):

1. 馬桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 INAX 或 Panasonic 等系列智能馬桶。
2. 面盆：採用 KOHLER 或 TOTO 或 LAUFEN 品牌之面盆搭配石材檯面(含浴櫃)，搭配 HANS GROHE 或 TOTO 或 KOHLER 或 GROHE 品牌之面盆龍頭。
3. 浴缸：琺瑯鋼板浴缸搭配出水龍頭。
4. 淋浴間：採用淋浴門及石材門檻，並搭配 HANS GROHE 或 TOTO 或 KOHLER 或 GROHE 品牌之淋浴溫控龍頭。

二、二樓～十四樓，主浴室(A3、A5、A6、A7):

1. 馬桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 INAX 或 Panasonic 等系列智能馬桶。
2. 面盆：採用 KOHLER 或 TOTO 或 LAUFEN 品牌之面盆搭配石材檯面(含浴櫃)，搭配 HANS GROHE 或 TOTO 或 KOHLER 或 GROHE 品牌之面盆龍頭。
3. 浴缸：琺瑯鋼板浴缸，搭配 HANS GROHE 或 TOTO 或 KOHLER 或 GROHE 品牌之淋浴溫控龍頭。

### 三、公共浴室：

1. 馬桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 INAX 或 Panasonic 等系列智能馬桶。
2. 面盆：採用 KOHLER 或 TOTO 或 LAUFEN 品牌之面盆搭配石材檯面(含浴櫃)，搭配 KOHLER 或 HANSGRÖHE 或 TOTO 或 GROHE 品牌之面盆龍頭。
3. 淋浴間：採用淋浴門及石材門檻，並搭配 KOHLER 或 TOTO 或 HANSGRÖHE 淋浴用龍頭。

### 四、一樓店面，浴室：

1. 馬桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 INAX 或 Panasonic 等馬桶。
2. 面盆：採用 KOHLER 或 TOTO 或 LAUFEN 品牌之面盆搭配石材檯面(含浴櫃)，搭配 HANSGRÖHE 或 TOTO 或 KOHLER 或 GROHE 品牌之面盆龍頭。

### ◎衛浴配件：

#### 一、二樓以上，浴室：

1. 各戶主浴室、公共浴室安裝 Panasonic 或 KOHLER 或 ALASKING 等多功能暖風機。
2. 各浴室均附鏡櫃。

#### 二、一樓店面，浴室：

1. 各戶浴室增設排風扇。
2. 各浴室均附明鏡。

### ◎廚房設備：

#### 一、A1、A2、A6、A7：

採用進口品牌 Noblessa、Cleanup 或 TLK 整體廚具，使用低甲醛無毒害櫃體，搭配人造石檯面。另採用 Bosch 或 Svago 等廠牌微波烤箱、林內或喜特麗等廠牌排油煙機、林內或豪山或 Svago 等廠牌雙

口瓦斯爐、林內或喜特麗等廠牌烘碗機、Norit 或 3M 或 Yaffle 等廠牌淨水器，搭配不鏽鋼水槽及 RECO 伸縮龍頭。

## 二、A3、A5：

採用進口品 Noblessa、Cleanup 或 TLK 整體廚具，使用低甲醛無毒害櫃體，搭配人造石檯面。另採用 Bosch 或 Svago 等廠牌微波烤箱、林內或喜特麗等廠牌排油煙機、林內或豪山或 Svago 等廠牌雙口 IH 感應爐、林內或喜特麗等廠牌烘碗機、Norit 或 3M 或 Yaffle 等廠牌淨水器，搭配不鏽鋼水槽及 RECO 伸縮龍頭。

### ◎瓦斯：

各戶瓦斯配管由建方統一代客申請裝配，瓦斯錶由各戶於交屋後自行申請掛錶。

### ◎工作陽台設備：

工作陽台設有洗衣機雙孔插座，清洗用水龍頭、地板排水、洗衣機龍頭及排水並另贈送自動式曬衣架壹組。

## ■ 電 梯

- 一、電梯內裝精心設計，地坪採石材搭配裝潢施作，並採用台灣三菱、蒂森、崇友、永大或迅達等品牌電梯。
- 二、電梯車廂內設置緊急呼叫系統及 CCTV 監視系統與管理中心連線，並設置緊急發電機電源連結系統，停電時會自動切換到緊急發電機電源，確保電梯繼續運轉，保障住戶安全。

## ■ 垃圾處理

本社區於地下一樓設有資源回收中心；廚餘冷藏低溫抑臭，既衛生又環保；另設置不銹鋼水槽，水龍頭及地板排水，方便清理維護。

## ■ 地下室

地下牆面及平頂採水泥漆粉刷，停車區域柱角加裝防撞護條。

## ■ 屋頂設施

採防水隔熱處理並搭配整體設計鋪貼地磚，防水效果佳。

## ■ 弱電設備

一、本社區統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另預留有線電視設備管路，接收有線電視收視費用由各戶自理。

二、本社區地上一樓大廳公設區域設置無線網路架構設備。

三、地下各層電梯廳及停車場設置行動電話強波器。

四、寬頻通信網路服務系統設備至各戶對外網路連接箱 (FTTH)，各戶室內客廳及主臥室設置網路出線口。

五、各戶客廳及主臥室預留電視、電話出口。

## ■ 空調設備

住宅贈送大金或日立或國際牌等冷暖空調室外主機，並預留電源及穿樑套管，不含管線配置及安裝。

## ■ 電氣設備

一、每戶獨立電錶並採單相三線 110V/220V 電力供電，配管採用正字標記廠牌 PVC 管，電線電纜採用正字標記廠牌之線材。

二、各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。

三、屋頂適當位置設置避雷針。

四、各戶浴室插座採漏電斷電器迴路。

五、所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈。

六、住家玄關處設置 ONE TOUCH 燈源控制按鍵，可統一控制室內所有燈源。(玄關燈源除外)

七、各戶配置緊急電源於停電時提供客廳電視及廚房冰箱插座使用。

## ■ 給排水設備

- 一、地下室進水端設置過濾設備，濾除固態雜質。
- 二、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶。
- 三、地下室及屋頂水箱之地坪、內部牆面經防水後貼磁磚，平頂加不鏽鋼人孔蓋，確保水質清潔及保養清洗容易。
- 四、各戶於當層設置止水閥，以便日後維修。
- 五、冷水管採用不銹鋼管、熱水管採用披覆不鏽鋼管，排水管採用正字標記 PVC 管或 PP 管。
- 六、本棟大樓設置雨水回收系統供一樓植栽用水。

## ■ 排放氣及排油煙管設備

- ◎排放氣：各戶浴室通風排氣管採當層設置，且以套管方式預留，管路(A1、A3、A5)採明管設置經由各戶專有管路通至外牆排放。(天花板由客戶自行施作)
- ◎排油煙管：各戶廚房排煙管，管路(A3、A5)採明管設置會經由各戶專有管路通至外牆排放。(天花板由客戶自行施作)

## ■ 公共服務系統規劃

### 一、停車場自動化【PA】

1. 停車場出入管制採用 E TAG 感應系統，並與中央監控室電腦連線，儲存進出時間資料，搭配電動快速捲門(附紅外線防壓裝置)，並設置監視設備及防水閘門，兼顧便利及安全。
2. 車道出入口設燈號警示系統，出入安全便利。
3. 設置導流式通風設備，增加空氣流通以維護空氣品質。
4. 全區停車位充電電源線配線完成(不含充電樁)。
5. 各層停車場設置行動電話訊號強波器。

### 二、住家自動化【HA】

1. 各戶均設置電視對講機壹座，具有雙向對講系統，並與管理中心

連線。

2. 另各戶玄關門及廚房三合一門設置防盜磁簧，主臥室設置緊急壓扣，廚房設置瓦斯偵漏警報器(A3、A5 除外)，皆與管理中心連線，可達示警防災及保障安全之功能。

### 三、大樓設備自動化系統【BA】

1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應緊急昇降機、消防設備、揚、污水馬達及各戶客廳電視及廚房冰箱之用，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
2. 動力遠端監視：將泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監視系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。
3. 水位遠端監視：將污廢水池及上下水箱水位高低納入中央監視系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
4. 門禁遠端監視：將本社區主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。
5. 燈光監控：本社區外牆燈及景觀燈由管理員集中控制。

### 四、監視系統【CCTV】

1. 電梯車廂、車道、地下室、頂樓及各主要出入口裝設攝影機，24 小時監視管制大樓進出人員。
2. 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
3. 於管理員室統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

### 五、安全警報自動化【SA】

1. 一樓大門入口處及電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入大樓人員。
2. 地下室停車場內重點位置，屋頂層配置廣角攝影機及搭配緊急

押扣及緊急對講機，保障住戶安全。

3. 各自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理員統一管理。

## ■ 消防安全設備

- 一、全棟火警受信系統採用高品質受信總機可有效監視全棟火警受信狀況。
- 二、各層樓電梯間依消防法令設置消防栓箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、逃生標示及滅火器等設備。
- 三、各樓梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- 四、地下室裝置緊急發電機以備停電時供給電梯、部份公共照明、消防泵浦、揚水泵浦等安全設備使用。
- 五、依消防法規規定十一樓以上各戶室內需設置自動灑水系統，採明管設計，遇火警時可自動啟動灑水系統滅火（天花板由客戶自理）。
- 六、一樓另設消防送水口及灑水送水口。
- 七、地下室停車場設自動泡沫滅火設備，遇火警時會自動開啟，以達滅火功能。
- 八、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各戶迅速避難減少傷害。

## ■ 特約事項

- 一、本社區所採用建材設備公共設施之色系，規格、品牌、型式統一由乙方全權處理。
- 二、有關設計內容(或變更設計)及品質以本案建築師解釋為原則。
- 三、廚具及檯面尺寸由乙方依現場實際尺寸做合理調整配置。

## 附件八 住戶規約

本【達麗天蒔】（以下簡稱本社區）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，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 規約之效力

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指本社區之區分所有權人、承租人或其它經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依起造人或建築業之「房地預訂買賣契約書」之約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

### 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，依公寓大廈管理條例（以下簡稱大廈管理條例）第 25 條之規定，召集人由區分所有權人互推具有區分所有權人身份之管理委員產生。
- 二、大會應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事

項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經大會決議：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 本大樓之重大修繕或改良。
- (三) 本大樓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有事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第七款應有區分所有權人及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數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及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體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。

### 第三條 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、代理出席之委託書、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。

### 第四條 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。

四、監察委員一名。

五、管理委員一名。

前項委員合計為五名，並得設置候補委員一名。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

#### 第五條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

三、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。

四、有關管理委員會之會議紀錄，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。

五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

#### 第六條 各管理委員之資格、選任、任期及解任：

一、選舉：採無記名單法選舉，並以獲各分區之出席區分所有權人及其區分所有權比例最高者為正式委員，次高者候補委員。

- 二、主任委員、副主任委員及財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。
- 三、委員之任期，為期一年，委員為無給薪榮譽職。主任委員、副主任委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員連選得連任。
- 四、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、管理委員出缺之遞補辦法：
  - (一) 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以三十日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
  - (二) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，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。

第八條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員、設備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公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、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。

第九條 管理費之繳納

一、為充裕共有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議決之規定向管理委員會繳交管理費。

二、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，雙方同意自交屋

日起，依下列各項管理維護費用標準計算繳納：

1. 依各戶總坪數計算住家每月每坪新台幣 150元 整。
2. 依各戶總坪數計算店面每月每坪新台幣 150元 整。
3. 地下室平面汽車停車位每月每位新台幣 800元 整。

三、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。

四、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，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

五、前三項費用自完成交屋日起算，不論點收與否均應按分擔繳付，其未售出部分由達麗建設事業股份有限公司負擔。

六、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繳納，如有疑問得查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

七、各戶水電費及本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公電及公水費用分攤至各戶，並由各戶自行負擔。

八、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

第十條 本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第十一條 本會之服務範圍如下：

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、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等）之清潔事項。
- 四、公共安全之維護（包括警衛、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。
- 八、為維護社區安全管理委員會須督導社區管理單位加強每日巡視各層梯廳是否堆放雜物或可燃物品，影響逃生路徑，並強化管理落實地下各層巡邏機制，且每日需檢查CCTV監控系統是否正常，加強查核出入訪客身份，避免閒雜人等進出。
- 九、定期舉辦住戶防火宣導及演練，熟悉消防設備之操作使用及疏散，並定期與消防單位進行搶救演練，熟悉大樓與搶救人員之應變措施。

## 第十二條 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、考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施工，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
- 三、裝修戶與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。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或躁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同時繳交施工保證金或即期保證票每戶新台幣伍萬元整，並依照社區裝潢施工(修繕)管理辦法，各戶實際施工天數繳交裝潢清潔費。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及公共空間的清潔與維護。
- 五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一) 住戶進行內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法，由具合格證書之室內裝修業者申請契約房屋之室內裝修許可，並送交本社區管理委員會審核；裝修完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明，並送交本社區管理委員會審核；且各戶內部裝修材料均應使用耐燃一級之材料。
  - (二) 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。
  - (三) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
  - (四) 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳天地牆。

- (五) 材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
- (六) 建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。
- (七) 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，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
- (八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施（備），應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (九) 於施工期間如有損壞公共設施（備），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。
- (十) 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。
- (十一) 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、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十二) 每日施工時間，上午八時至中午十二時、下午一時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

#### 六、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。

- 七、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。
- 八、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，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。
- 九、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。
  - (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
  - (二) 雖有前一日之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人認可者。
  - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- 十、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建商或其指定之管理人代為執行。

第十三條 為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

- 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安裝鐵窗、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。
- 二、本社區各樓層A1、A2戶臥室外之立體綠化，其為建築物外

觀一部分，於竣工後由乙方認養二年，認養期間由乙方進行管理維護，住戶不得拒絕乙方進入屋內進行維護。認養期滿後，約定由該A1、A2戶管理維護，並不得任意移除或取除。

- 三、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 四、本社區自建築線退縮之無遮簷人行道應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 五、本社區基地沿計畫道路側退縮開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 六、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。
- 七、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 八、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。
- 九、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，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 十、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。
- 十一、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其他公

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。

十二、防火門須時常保持關閉，不得上鎖或以物品固定；各樓層之梯廳、排煙室均不得設置可燃物。

第十四條 分管範圍約定：

一、共有部分之分管約定：詳合約本文第二十八條

二、專有部分之分管約定：詳合約本文第二十九條

第十五條 開放空間使用告知

本社區依法申請之開放空間（實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵設置）應無償對外開放供不特定人士使用、其界線如（詳如附圖三）基於兼顧社區安全管理及住戶私密性與開放空間公益性，本社區之住戶及管理委員會、不得透過區分所有權人會議擅自改變本社區依法之申請開放空間範圍。

第十六條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。

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、固定資產與雜項購置明細帳冊、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時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

三、管理委員會應於每月十五日前公佈本大樓前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

### 第十七條 糾紛之協調程序

- 一、本大樓區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

### 第十八條 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) 住戶違反公寓大廈管理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，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共有部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，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、修繕共有部分或設置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) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，其變更之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公

寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有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) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用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，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定破壞公共安全、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，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，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) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反本條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十

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，管理委員會得聲請法院拍賣之。

#### 第十九條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行【達麗天蒔】本大樓管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 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，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶即時清除乾淨。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本大樓空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、本大樓所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

- 十一、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十四、本案社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設公共設施（綠地），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- 十五、本案於竣工交屋時，製作管理維護手冊，內容包含：
  - （一）建照水土保持設施、公共設施、建築物及綠美化設施之維護管理。
  - （二）颱風、暴雨時，滯洪沉砂池設施應徹底清除維持淨空狀態。
  - （三）颱風、暴雨期間，應隨時監測滯洪沉砂池設施，並依維護管理手冊規定辦理警戒、清理及通報。
  - （四）以上皆列入移交公寓大廈管理委員會。

## 第二十條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

- 六、不得在本大樓經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車、鞋櫃或其他雜物不得隨便停放在本大樓內之公共空間。
- 八、本大樓在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本大樓各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共有部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第二十一條 停車空間區分所有權人應遵守事項：

- 一、本買賣停車空間不得堆置物品及設置障礙物。
- 二、一車位以停一車為原則，如車主有兩輛車以上，應向本會

登記，並於車位上方所掛之車牌載明車號，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。

- 三、停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任；並嚴禁在停車場內漏油、亂按喇叭、開足引擎、喧吵、違規停放等情事發生。
- 四、若因駕駛疏忽而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理。

## 第二十二條 其它事項

- 一、共有部分及約定共有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管理辦法及使用規則。
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、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及其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 六、本案樓板挑高或挑空區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交待；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。
- 七、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。

第二十三條 管理負責人準用規定之事項

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十四條 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：\_\_\_\_\_ 簽章

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件九 價金信託契約書影本

星展銀行  DBS

達麗建設台北市北投區軟橋段案信託契約編號：RET1110831-1


星展銀行  DBS

星展(台灣)商業銀行股份有限公司

「預售屋價金信託」

信託契約

達麗建設事業股份有限公司

星展銀行  DBS

台北市北投區軟橋段案

信託契約

契約編號：RET1110831-1

## 信託契約

立契約書人：

委託人：達麗建設事業股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：星展(台灣)商業銀行股份有限公司信託專責部門 (下稱「乙方」)

緣甲方就坐落於台北市北投區軟橋段 33 地號等 1 筆土地之開發案所為之「達麗建設軟橋段」專案(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。為符合內政部發布之「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「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。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

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- 一、 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- 二、 信託專戶收支之帳務管理；
- 三、 受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，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，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因發生解散、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而無法續建，或財務危機(無力支應工程款達 [ 二 ] 個月)、工程進度嚴重落後(非因不可抗力原因連續停止興建達 [ 二 ] 個月或累積停工達 [ 二 ] 個月以上)等顯有導致有無法依約定完工或交屋

之虞之情事。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其南京東路分行開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。專戶戶名為：「星辰（台灣）商業銀行受託信託財產專戶達麗建設軟橋段案收款專戶」。前開信託專戶不予計息。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）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；
  - （二）其他依約定存入或撥入信託專戶之款項。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙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。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲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，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「星辰（台灣）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，應由乙方以該等名義辦理之。
- 九、甲方應將本契約簽訂前已收取之買方所繳價金（包括但不限於存放前手履約擔保機制受託機構信託專戶之剩餘款項），於本契約簽訂後存入乙方依本條第一項所開立之信託專戶，並依乙方要求提供相關明細予乙方。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲方、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提前終止。

#### 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，乙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，應依甲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。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新台幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出信託專戶運用指示書(如附件一)，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件予臺僑建築經理股份有限公司，經臺僑建築經理股份有限公司確認無誤並出具財務稽核報告予乙方後，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約、請款單據及其他相關文件予臺僑建築經理股份有限公司，經臺僑建築經理股份有限公司查核確認無誤並出具工程執行進度明細資料及財務稽核報告予乙方，再交由乙方審核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方直接撥附甲方指定之承攬人或其他帳戶。
- 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，甲方應於收到乙方通知後【5】個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙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，甲方得要求乙方於【30】個銀行營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 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規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 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。
- (三) 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。

二、 乙方應依信託法、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乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因運用管理所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙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、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（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），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙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、 除本契約另有約定外，非經甲方以書面通知且經乙方明示同意者外，乙方不負積極進行因信託相關之訴訟與非訟程序義務；惟若甲方願先行支付相關費用者，乙方無正當理由應配合之。

八、 本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因乙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲方負完全之清償責任，如乙方受有損害時甲方並應負賠償責任。前項情形，乙方得自信託專戶中之資金

扣除之，其不足或無法清償時，得向甲方請求清償。

**第八條 委託人之義務與責任**

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲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。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲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、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每【3】個月提供臺億建築經理股份有限公司查核及至少每一會計年度結束後[180]日內提供經會計師查核簽認之該會計年度報告予乙方，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙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乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。甲方並應確保依個人資料保護法之規定向買方履行告知事項並取得買方之書面同意，以蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)及利用買方之證件及相關個人資料，並合法將買方基於買賣契約及相關文件所揭露之個人資料及買賣契約資料提供予乙方，供乙方為履行本契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之特定目的範圍內，得就上開個人資料進行蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)利用及揭露。

五、 甲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) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價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，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方查詢網頁之建置，甲方應確保已依個人資料保護法之規定向買方履行告知事項並取得相關書面同意。甲方應取得買方書面同意將其基於買賣契約及相關文件所揭露之個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方為履行本契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之特定目的範圍內，得就上開個人資料進行蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)利用及揭露。甲方並應就提供予乙方之個人資料，告知買方其依「個人資料保護法」第 3 條規定得行使之權利及方式、乙方取得其個人資料之來源及任何其他法令規範應告知之事項。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於後述查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。該查詢網址為：[ [www.dbs.com.tw](http://www.dbs.com.tw) ]，查詢途徑為：[ 星展(台灣) 首頁>企業金融>中小企業銀行>融資服務>固定資產>不動產信託及預售屋價金信託查詢>預售屋價金信託 ]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 賣方與乙方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (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，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三所載，甲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，甲方應配合提供相關資料或證

明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

- 七、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律及損害賠償責任。
- 八、甲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，概由甲方自行負擔。
- 九、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新營建工程承攬人並立即通知乙方：
  - （一）無故停工達【三】個月以上；
  - （二）無法如期完工；或
  - （三）違反承攬合約約定。

**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、買賣契約如有因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通之乙方。通知內容應至少包含轉讓文件影本、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。甲方並應確保依個人資料保護法之規定向受讓買方履行告知事項並取得受讓買方之書面同意，以蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)及利用該受讓買方之個人資料及相關資料，並同意乙方得蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)及利用該等資料。
- 二、甲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乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各款所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如

星展銀行 DBS

遠麗建設台北市北投區軟橋段案信託契約編號：RET1110831-1

因甲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，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

六、 若買方與賣方就買賣契約發生糾紛：

- (一) 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。
- (二) 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依信託契約結算返還予賣方；如賣方無法依約定完工或交屋時，將依「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」及本契約第十七條第一項第(二)款之規定辦理。
- (三) 保留之爭議款項除依前款規定辦理外，若於信託存續期間，買方就該爭議款項取得法院確定判決賣方應返還該爭議款項予買方，經買方以書面通知乙方且檢附該法院確定判決暨法院核發之判決確定證明書請求乙方返還爭議款項，則乙方得依據該確定判決將爭議款項返還予買方。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每【季】定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後【10】日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲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 10 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙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) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲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。

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙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、 乙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、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十五條 本契約之變更

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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，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。

#### 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案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「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

- 二、 本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
- (一) 甲方已向乙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) 前項第一款所稱甲方已向乙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十七條第一項第一款之約定辦理。
  - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與原信託契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲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，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。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，返還甲方，如有不足，則由甲方負責償還。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」應由甲方自行處理。如尚存有甲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「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
    1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
    2. 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買方分配，乙方應即依甲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。
    3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可

供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件三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、 甲方未依本契約約定支付相關費用（包括稅費）及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向甲方之建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 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、 如因甲方之行為或違反本契約之約定致乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。乙方之一切損害包括但不限於乙方之損失、所失利益、額外支出之費用、律師費、訴訟費以及第三人求償之損害賠償或與第三人和解所支付之和解金。

#### 第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方同意乙方得於履行本契約之目的範圍內將甲方之往來資料提供予業務相關之機構（包含但不限於受乙方委任之第三人），並同意乙方為其營運管理、擴展業務、徵信、資料處理、金融產品及服務之提供、防制洗錢、依本國或外國政府機關要求而為稅務申報、稽核、債務催收、經濟制裁或詐欺及其他法令許可之目的，於必要之範圍內，得隨時蒐集、處理、傳輸（含國際傳輸）及利用、甲方之基本及往來資料、甲方及其董事、監察人、股東、主管、職員之個人資料，並提供予財團法人金融聯合徵信中心、往來金融機構、

乙方之總行/母公司及其同屬總行/母公司管轄之其他關係企業或分支機構及主管機關指定之單位機構為蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)及利用。

- 二、 甲方確認已收到、詳閱並同意乙方於網站上揭示或以其他方式提供之「個人資料蒐集、處理、利用與國際傳輸告知書(版本日期：2020.05(下稱「告知事項」))之全部內容。
- 三、 甲方聲明並保證，於提供相關人員之個人資料予乙方前，已向相關人員告知且相關人員已詳閱乙方於網站上揭示或以其他方式所提供之「告知事項」，且就所提供之董事、監察人、股東、主管、職員(下稱「相關人員」)之個人資料，皆已將告知事項交付相關人員，並取得相關人員對乙方蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)及利用(包括但不限於揭露給資料收受者及其他與乙方有業務往來之公司或機構)該等個人資料之同意(如經乙方要求，甲方將提供該等書面同意給乙方)。
- 四、 甲方同意並確認前項聲明及確認於日後向乙方提供任何個人資料時亦適用之，即甲方無需再另行出具相關之聲明暨同意書。
- 五、 嗣後告知事項如有修訂，甲方同意乙方得以公告方式或以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件、或其他足以知悉或可得知悉之方式，告知及甲方修訂要點，甲方並同意將修訂後告知事項交付予相關人員並取得同意。
- 六、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### 第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處(格式如附件四)，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 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掛號郵寄送達為之。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或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。
- 四、 甲方對乙方依本契約提供之金融商品或服務所生之民事爭議得適用金融消費者保護法之爭議處理程序，惟如甲方依法並非就金融消費者保護法所規

星展銀行 DBS

達麗建設台北市北投區軟橋段案信託契約編號：RET1110831-1

範之金融消費者，乙方將依其對於一般企業戶申訴流程處理。甲方並同意乙方就依法令應予說明及揭露之事項得於營業場所或網站上公告之。乙方之申訴管道如下：

服務或申訴專線：02-6606-0302

電子信箱：ibgcsc@db.com

#### 第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、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方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲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，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙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，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

#### 第二十二條 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、 本契約未規定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「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「價金信託」與「不動產開發信託」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，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

#### 第二十三條 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、 甲方、乙方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。乙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；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或雙方事先約定之方式指示乙方為之，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、 因不可歸責於乙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，縱以乙方名義為之，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、 除本契約另有約定外，任何一方未得他方書面同意前，不得將基於本契約所生之債權或債務轉讓予他人或提供擔保。但乙方得將其於本契約(及其後之增補約定)下之全部或部分權利與義務，移轉或以其他方式轉讓給任何乙方之關係企業、其他星辰集團成員，或與乙方合併、分割或結合之其他實體，或接受移轉全部或主要部分資產之實體，而無需取得甲方同意，但承受或受讓實體必須同意受本契約(及其後之增補約定)之拘束。

#### 第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### 第二十五條 信託契約作成與收執

- 一、 甲方確認乙方已向其充分說明本契約之重要內容及揭露風險，並與其等協商本契約條款之內容。甲方並瞭解本契約為信託契約，非屬存款保險條例規定之標的，不受存款保險保障。甲方充分認知乙方依法不得承諾最低獲利，亦不負盈虧之責。
- 二、 立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方執壹份，乙方執壹份為憑。

附件一：信託專戶運用指示書

附件二：信託報酬之計算及支付方法

附件三：受益權人會議規則

附件四：留存印鑑樣式

[以下空白]

星辰銀行  DBS

達麗建設台北市北投區軟橋段案信託契約編號：RET1110831-1

立契約書人：

甲方：達麗建設事業股份有限公司

負責人：謝志長

統一編號：04477420

通訊地址：台北市中山區建國北路一段96號10樓



乙方：星辰(台灣)商業銀行股份有限公司信託專責部門

負責人：蕭淑玲

統一編號：26398217

通訊地址：台北市內湖區瑞光路399號12樓



星辰銀行  DBS

信託契約

中 華 民 國 年 **111.8.31** 月 日

價金信託契約說明

- 一、 本案由星展(台灣)商業銀行股份有限公司辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入星展(台灣)商業銀行南京東路分行所開立之預售款信託專戶，戶名：星展(台灣)商業銀行受託信託財產專戶達麗建設軟橋段案收款專戶，帳號：10001737488。
- 二、 賣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) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價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，應由賣方負最終履約責任。
  - (二) 為保障買方權益及配合受託機構查詢網頁之建置，賣方應確保已依個人資料保護法之規定向買方履行告知事項並取得相關書面同意。賣方應取得買方書面同意將其基於買賣契約及相關文件所揭露之個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意受託機構為履行信託契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之特定目的範圍內，得就上開個人資料進行蒐集、處理、傳輸(含國際傳輸)利用及揭露。賣方並應就提供予受託機構之個人資料，告知買方其依「個人資料保護法」第3條規定得行使之權利及方式、受託機構取得其個人資料之來源及任何其他法令規範應告知之事項。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
  - (三) 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銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，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，不受價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於後述查詢

網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。該查詢網址為：[\[www.dbs.com.tw\]](http://www.dbs.com.tw)，查詢途徑為：[\[星展（台灣）首頁>中小企業銀行>融資服務>固定資產>不動產信託及預售屋價金信託查詢>預售屋價金信託\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。受託機構客服專線 02-6606-0302。

- (四) 信託契約第二條第四項「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方請求。
- (五) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託機構認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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信託契約附件三所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

三、 賣甲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 10 日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

四、 賣方應提供信託契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予受託機構留底備查。

買方簽章：\_\_\_\_\_

中 華 民 國            年            月            日

軟橋段

附圖一 建造執照核准之房屋平面圖 房屋編號\_\_\_\_\_

附圖二 建造執照核准之停車空間平面圖

附圖三 地上一層建造執照核准圖及開放空間標示圖

附圖四 地下壹層至肆層空間說明建造執照核准圖

附圖五 屋突一層至屋突頂版建造執照核准圖

附圖六 約定專用範圍標示圖

附圖七 冷氣空調主機建議位置圖