

# 房屋土地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人

賣 方：富總建設股份有限公司 法定代理人 藍○娟

賣 方：藍○娟

茲為【富總日日】(下簡稱本社區)房地買賣事項，經買賣雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 契約審閱期

本約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少 5 日)。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：富總建設股份有限公司 法定代理人 藍○娟

賣方簽章：藍○娟

## 賣方對廣告之義務

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

## 第一條 房地標示及停車位規格

- 一、建案土地座落於桃園市大園區和平段 386 地號共計壹筆土地，基地面積為 2870.06 平方公尺(868.19 坪)，非都市土地使用編定為特定農業區甲種建築用地。私設道路土地座落於桃園市大園區和平段 389 地號共計壹筆土地，土地面積為 733.93 平方公尺(222.01 坪)，非都市土地使用編定為特定農業區農牧用地。
- 二、房屋座落：同前開土地內計畫興建之【富總日日】：地上 10 層、地下 2 層住宅大樓(共計 124 戶)，建造執照號碼為主管建築機關 113 年 9 月 20 日核准，(113)桃市都建執照字第會園 01017 號【建造執照(附件九)】。

買方承購編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶【房屋平面圖(附件十)】

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方承購之停車位屬：法定車位 自設車位

平面式車位規格：

長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺\_\_\_\_\_位。

長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺\_\_\_\_\_位。

長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺\_\_\_\_\_位。

長 6.00 公尺，寬 2.00 公尺，高 2.10 公尺\_\_\_\_\_位。(無障礙車位)

依建造執照圖說編號為地下\_\_\_\_\_層第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀。(計算方式詳如本契約第二條第四項所示)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十一)。

## 第二條 房地出售面積計算方式

一、土地面積：(以地政機關登記完竣之面積為準)

買方購買【富總日日】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓壹戶，其 386 地號土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，持分面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 7319 點 56 平方公尺( 2214 點 17 坪)比例計算；其 389 地號土地持分應有權利範圍為壹佰貳拾肆分之壹，持分面積共計 5 點 92 平方公尺( 1 點 79 坪)，計算方式係以土地總面積 733 點 93 平方公尺( 222 點 01 坪)均分子建物規劃總戶數 124 戶，上述如因土地分割合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、本戶房屋面積共計：

\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。包含：

(一)專有部分面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

1. 主建物面積計：

\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。主建物面積占本房屋登記總面積(扣除車位面積)之比例\_\_\_\_\_。\_\_\_\_\_ %。

2. 附屬建物面積計：

陽臺：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分面積：

\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

三、前二項所載之面積，其產權登記方式及面積均以地政機關登記完竣為準，如有面積誤差時，買賣雙方應依合約第三條規定互為找補。

四、汽車停車位面積：

汽車停車位空間面積位於共有部分，無獨立權狀，停車空間面積(含車道及其他必要空間)占共有部分總面積比例共計壹佰萬分之\_\_\_\_\_，持分面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。計算方式為汽車停車空間總面積除車位數再除以共有部分總面積。

五、本建案每戶附機車停車位壹位，本戶機車位為地下\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號(詳附件十一)

六、買方購買之停車位如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，其相關事宜悉依該契約約定為之。

七、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

(一) 本社區共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，接待大廳、無障礙廁所、走道、管委會使用空間、各樓層梯間、安全梯、電梯間、管道間、電梯機房、機車停車位、無障礙汽車停車位、車道、水錶區、電錶空間、台電配電場所、電信室、受電箱、發電機房、水箱、蓄水池、消防水箱、消防泵浦室、垃圾處理室、機房及其他依法令應列入共有部分之所有項目。

(二) 本社區共有部分總面積計 7631.29 平方公尺(2308.47 坪)含汽車位公設持分 3894.19 平方公尺(1177.99 坪)，專有部分總面積共計 7319.56 平方公尺(2214.17 坪)，其共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本【富總日日】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

### 第三條 房地面積誤差及其價款找補

一、賣方出售之房屋，其確實面積及名稱之登記方式，均以建物所有權

第一次登記之當時地政機關規定辦理為準，雙方均同意房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第二條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算，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，買方得解除契約。

#### 第四條 契約總價

本契約總價合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

其明細如下：

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。

(價款內含營業稅)

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

1.主建物：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。

(價款內含營業稅)

四、私設道路土地價款：新臺幣\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

#### 第五條 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板信商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（附件十二）。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供價金返還之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供價金信託之契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之\_\_\_\_公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之\_\_\_\_公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第六條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、本契約付款約定除簽約款及開工款外，買方同意按照已完成之工程

進度所定附件(一)「房地車位付款明細表」所列繳款期別並於賣方完成各期工程進度後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，買方應如期繳款履行義務，不得藉故拖延或短欠，如賣方未依工程進度定付款條件時，買方得於工程全部完工時一次支付之。

- 二、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買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，並於補繳期款時一併繳付賣方。
- 三、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，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳納者，雙方同意依第十九條違約之處罰條款處理，但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方付款方式前七期之款項(即訂金、簽約金、開工款、一樓底版完成款、結構體完成款、鷹架拆除款、使用執照申請款)請匯入賣方指定帳戶：【銀行：板信商業銀行後埔分行，帳號：00205000065518，戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶】或開立賣方抬頭【板信商業銀行受託信託財產專戶】禁止背書轉讓之支票繳納，以確保買賣雙方權益；使用執照取得後之期款(即暫收款、銀行貸款與交屋款)，請匯入賣方指定帳戶：【銀行：板信商業銀行後埔分行，帳號：00205881681868，戶名：富總建設股份有限公司】或開立賣方抬頭【富總建設股份有限公司】禁止背書轉讓之支票繳納，以確保買賣權益。

## 第七條 銀行貸款約定及撥付

- 一、本買賣買方預定貸款金額為第四條契約總價內之部分價款  
新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。依下列方式辦理：

### (一)委辦貸款：

1. 買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同時簽立附件(三)「委辦貸款契約書」，且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額相同且禁止背書轉讓商業本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣

方領款一切手續，未簽立「委辦貸款契約書」者，視為不委託辦理貸款。

2. 由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買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，買方應於賣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賣方。委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權與金融機構作為擔保，有關費用均由買方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(二)不辦貸款或減少貸款時，則買方需於賣方領取使用執照後，給付原預定貸款金額減少之金額，待稅單核下時，賣方始辦理過戶手續。

(三)由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：

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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣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)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

可歸責於賣方時：

差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償，如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

可歸責買方時：

買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 二、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額並非交屋保留款或尾款。經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得依第七條辦理。
- 三、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- 四、有關金融機構核發貸款後之利息，由買方負擔，但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 第八條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬(分管約定條款)

### 一、地下層停車位

本契約地下共二層總面積 5042 點 38 平方公尺 (1525 點 32 坪)，扣除第二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 3894 點 19 平方公尺 (1177 點 99 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權售予本預售承購戶。

### 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、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用並由全體區分所有權人共同管理使用。

### 四、法定空地其使用應依本約(附件五)「共同使用部分分管特約書」約定方式使用(另約定分管除外)。

### 五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。



## 第九條 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(二)「建材設備明細表」施工；除經買方同意，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，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，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、賣方保證建造本建物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，如有造成買方生命、身體健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣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 114 年 3 月 31 日之前開工，民國 118 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之原因，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣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買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、賣方如提前完工時，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理本約第六、七、十二、十三、十四條等相關約定，惟每次付款間隔日數應在二十日以上。

## 第十一條 建築設計變更之處理

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即水錶、電錶、台電配電室、供水設備、電信設備、弱電設備、消防設備、瓦斯設備、汗水處理設

- 備、管道間等之錶位及線路鋪設位置，均由賣方依主管機關核准之設計圖說按圖施工，若公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置需另行變更設計時，買方同意賣方依主管機關指示變更設置。
- 二、設置於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方經接獲賣方通知後同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
- 發電機、消防幫浦室、抽水馬達、水箱、電錶箱、機電設備空間、消防、進排風設備、管理員室、電信室及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝確認需另行變更設計以適應本大樓之需求時，賣方可進行變更。
- 以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- 三、如因法令變更或為全體區分所有權人共同利益必須為建築設計變更，買方經接獲賣方通知後同意由賣方為申請建築變更設計核准後施工。
- 四、本社區建照核准之汽車及機車停車位編號、數量若有異動，則以使用執照取得之正確數量及編號為準。
- 五、本建案不受理買方變更設計。

## 第十二條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切之主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力及於有天然瓦斯地區，並應達成天然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，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買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。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安全配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔，達成天然瓦斯配管可接通狀態之約定，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，其預售屋基地範圍內外天然瓦斯配管之管線費及相關費用全數由賣方負擔。(本建案不予配設天然瓦斯管線)

### 第十三條 房屋土地所有權移轉登記及期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後 4 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、房屋所有權之移轉(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轉移登記，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 三、賣方違反前 2 項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、本約之買方即產權登記名義人，如需設定抵押時，亦為抵押權之義務人。
- 五、賣方應於買方履行下列義務時，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，並應開立受款人為賣方與貸款金額同額及交屋保留款同額、擔保範圍之票面上註明禁止背書轉讓本票各壹紙交付賣方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行，賣方取得金融機構貸款金額後，應無條件返還該本票予買方。
  - (三)本項各款之費用如以票據支付，應在登記之前全部兌現。
- 六、第一、二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知之日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### 第十四條 通知交屋期限

- 一、賣方應於本建物領得使用執照後六個月內通知買方進行交屋。於交

屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二) 賣方就契約約定之房屋有瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 買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) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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買方。
- 二、買方應於收到通知交屋日起\_\_\_\_\_日內辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 三、買方同意於通知之交屋日起 30 日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，倘因買方未依約履行而致使賣方遭受損害時，買方應負責賠償責任，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 四、賣方應於買方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方、並發給遷入證明書、俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 五、買方應於辦妥交屋手續領取鑰匙後，方可遷入使用，否則不得要求進入房屋辦理隔間、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方得強制拆除或搬離，若因而與買方或其指定之人員發生糾紛時，買方應付法律責任。
- 六、賣方將房屋移交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理規章、住戶規約草約、社區公共空間休閒設施規劃等買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人等約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負損害賠償責任。

## 第十五條 共有部分之點交

- 一、代管期間賣方應擔任本社區共有部分管理人，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，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣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。前開檢測責任由賣方負責、檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 三、有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施(含附件七「社區公共空間法定空地設施規劃約定書」部分)。
- 四、自檢測點交完成之日起，由管理人接管及自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、維護、保養。

#### **第十六條 保固期限及範圍**

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，針對結構部分(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、地壁磚、衛浴、廚具等)負責保固一年，窗框、浴室未涉及結構部分之防水保固五年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設備自管理委員會或管理負責人點交之日起，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、地壁磚、公共設施、給排水系統、機電設備、電梯設備、消防設備等)負責保固一年(不含耗材)。社區電梯保固起算日自社區第一戶完成交屋日起算一年。
- 四、各戶裝潢部份不屬賣方保固範圍。若買方交屋後自行裝修變更，亦不列入賣方保固範圍。
- 五、賣方能證明因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如：各種燈泡、變電器、電池、濾心、濾網、機油、潤滑油、

發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、消防泡沫、壁面之污損或伸縮細紋及植栽部份等屬消耗品，均不在賣方保固範圍內。

- 六、交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方屋內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，買方應同意修繕者進入屋內進行修繕。

### **第十七條 房地轉讓條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方應自行申報因轉讓本房地而產生之利益稅捐部分。

### **第十八條 稅費與相關費用負擔**

買、賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 三、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由買方負擔。

- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、代刻印章、謄本費，及申辦銀行貸款之信用查詢費、設定費、實價登錄申報費、銀行帳務管理費、有線電視配線施工費均由買方負擔，但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 五、前述買方應繳納之稅費及相關費用暫定為新台幣貳拾萬元整，應由買方繳交之稅費，買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。
- 六、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。
- 七、基於維護社區住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，本建物共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公共事業機構辦理分戶、分區共同分攤之。

#### **第十九條 解約、違約及處罰等特約條款**

- 一、賣方如違反第九條「建材設備及其廠牌、規格」、第十條「開工及取得使用執照期限」、第二十條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得(依法)解除本契約，解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還買方，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。
- 二、買方如違反有關第六條「付款條件及方式」之規定者，賣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。
- 三、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。
- 四、如因天災地變、政府法令變更或其他不可抗力之原因，致使工程不能繼續興建或點交時，雙方同意無條件解除本契約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

#### **第二十條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證本戶房地產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地或

遭他人無權占有、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，賣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，但本契約有利於買方者，從其約定。

- 二、本契約房地若賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決，如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款後，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除本契約，雙方並同意依第十九條違約之規定處理。
- 三、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。

## 第二十一條 住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物「住戶規約草約」之約束(詳如附件十四)，事後如區分所有權人之間共同另訂本建物之規約時，買方亦應以本建物「住戶規約草約」為規約之基本內容，且不得與本「住戶規約草約」之原定意旨抵觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

## 第二十二條 契約當事人效力

- 一、本契約所有條款及有關附件之約定效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、受託人及管理人等一切權利繼受人。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。
- 三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，受指定之登記名義人(該第三人)，應出具連帶保證書，保證連帶履行買方依本契約所應盡之全部義務。

## 第二十三條 社區管理及公共基金

- 一、本社區區分所有權登記達二分之一以上時，賣方應於三個月內協



助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。本社區於第一次區分所有權會議時需決議管理費之分擔基準，嗣後各區分所有權人依區分所有權會議之決議繳付，管理費繳付之起始日期由管理委員會公告之。

- 二、買方同意本社區未成立管理委員會或管理負責人時，為維護本社區環境使用品質，委由賣方代為委託公寓大廈管理維護公司組織服務中心直接管理社區至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月底為止，嗣後管理事務由管理委員會或管理負責人管理。期滿後本社區之收支營運則由管理委員會管理。
- 三、賣方於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供管理委員會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 四、賣方於本社區管理委員會成立後次月起，應將管理事務交還管理委員會或管理負責人管理，並於管理委員會報備成立及【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定移交。
- 五、依公寓大廈管理條例之規定，公共設施設備移交之對象為管理委員會或管理負責人，若現況尚未成立管理委員會或尚未移交完成時，買賣雙方同意公共設施設備已開放管理使用部份委由物管公司管理經營。
- 六、賣方應依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定按工程造價比例將公共基金提存於主管機關之公庫，於成立社區管理委員會，完成報備及【公寓大廈管理條例】第五十七條所規定之移交程序後，向主管機關申請撥付至管理委員會之金融專戶。

## 第二十四條 特約條款約定

- 一、本約簽約後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。
- 二、本建物消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，買方應依圖說位置配合裝設，如有違反或拒絕設置，應自行負相關責任。
- 三、地下室、平頂設有各項管道(如水電、消防、通風排水等)，其下方停車位之高度以實際完工後之高度為準，但不得與本契約第一條之停車位規格誤差超過百分之三。

- 四、買方同意電力供應及供水設備、電訊設施、有線電視系統、消防設備、網路設備等，依各項事業機構指定位置，並提供其使用(如台電受電室、電信室等)，如需變更原有位置或增設時，經接獲賣方通知後買方亦同意設置。
- 五、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，日後由管理委員會或管理負責人負責洽商有線電視佈線架設(接通供應日期視其單位作業程序而定)，其施工、裝機費用由買方自行繳納。
- 六、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀，未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 七、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：
  - (一)買方於交屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新台幣參萬元整及環境維護管理費每戶參仟元整(裝潢期間如超過二個月，每日加收壹佰元)。於裝修工程完工無損公共設施、將環境清理及辦妥裝潢完成手續經認可後無息退回裝修工程保證金，環境維護管理費為維護環境必要支出恕不退費，亦不退回管理基金中，裝潢完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，不足部分買方並應補足，若無損害本社區各項公共設施等事宜，經工地主任或管理服務人簽認後始可申請無息退還裝潢保證金予買方。
  - (二)賣方得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之管理及清潔維護等諸事宜。
- 八、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀

損，由買方自行負責修復。

九、 本社區之地下汽車停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。

十、 買方購買之車位(含租借、讓渡予第三人)應自負維護管理之責。

## **第二十五條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## **第二十六條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

## **第二十七條 通訊地址**

買賣雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載通訊地址為準，如有變更買方應隨時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均視為已送達並以郵局第一次投遞日期為送達日期，其所生損害概由買方負擔。

## **第二十八條 個人資料之蒐集、處理及利用**

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## **第二十九條 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法院為第一審管轄法院。

本約附件明細：

- 一、 房地車位付款明細表
- 二、 建材設備明細表
- 三、 委辦貸款契約書
- 四、 代刻及使用印章授權書
- 五、 共同使用部分分管特約書
- 六、 停車位分管同意書
- 七、 社區公共空間法定空地設施規劃約定書
- 八、 露台、空地、屋頂平臺使用分管協議書
- 九、 建造執照影本
- 十、 房屋平面圖
- 十一、 停車位平面圖
- 十二、 信託契約書影本(摘錄部份)
- 十三、 個人資料保護法告知事項
- 十四、 住戶規約(草約)
- 十五、 社區主要聯外道路通行使用切結書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：富總建設股份有限公司 法定代理人：藍淑娟

地 址：桃園市桃園區中正路1080號22樓

統一編號：45107766

電 話：(03)358-1188

賣 方：藍淑娟

地 址：桃園市桃園區中正路1080號22樓

統一編號：

電 話：(03)358-1188

經紀業者名稱：

經 紀 人：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件一】房地車位付款明細表

期別	期 款	繳 款 金 額 ( 新 台 幣 )	款 別
1	訂 金	百 拾 萬 仟元整	土地款
2	簽 約 金	百 拾 萬 仟元整	房屋款
3	開 工 款	百 拾 萬 仟元整	土地款
		百 拾 萬 仟元整	代收 土地款
4	一樓底版完成款	百 拾 萬 仟元整	房屋款
5	結構體完成款	百 拾 萬 仟元整	土地款
6	鷹架拆除完成款	百 拾 萬 仟元整	房屋款
7	使用執照申請款	百 拾 萬 仟元整	土地款
6	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬 仟元整	土地款
		仟 佰 拾 萬 仟元整	房屋款 (含車位款)
7	交屋保留款	仟 佰 拾 萬 仟元整	房屋款
合 約 總 價 款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

## 【附件二】建材設備明細表

### 一、外飾

#### 建築結構

- ◆本工程樑柱、樓版、外牆悉依工務局核定圖樣與標準施工，並特聘國內知名專業結構技師所設計及電腦程式精確計算，採用永久性鋼筋混凝土(RC)結構構造，依政府最新修訂之建築技術規則建築物耐震設計標準，兼具防颱、防火，堅固可靠，保障建築物穩定與安全。
- ◆本大樓採用之鋼筋材料均符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染，交屋同時檢附證明。
- ◆混凝土採用台灣水泥、亞東水泥或國產實業廠牌材料，交屋同時檢附無海砂污染證明。

#### 建物外觀

- ◆特聘拓璞聯合建築師事務所精心規劃設計建築外牆，採高級丁掛磚搭配藝術漆及烤漆欄杆設計，欄杆玻璃採用膠合玻璃，安全美觀，顏色鮮明富立體感，整棟外觀挺拔出眾，品味非凡具現代感。
- ◆窗戶全部採用力霸或永欣或大同氣密鋁窗且搭配強化玻璃造型設計，安全、隔音效果佳。

### 二、公共空間

#### 門廳

- ◆特請設計師整體精心規劃，一樓門廳入口採用藝術造型大門搭配門禁管制設施，設置管理櫃台，一樓大廳地坪為進口石材或拋光石英磚，牆面貼飾搭配木作及進口磁磚設計，天花板採間接照明搭配立體造型天花板，具高級美觀。
- ◆一樓規劃各戶特設精緻信箱壹個，方便郵件投遞。
- ◆社區大廳公設配置廣播設備，備緊急廣播用。
- ◆社區公共照明及澆灌系統均由管理中心統一管理。

以上公共設施、材料及施工方式由賣方訂定，賣方保有修改權利但須告知買方。倘若因政府法令限制無法施作時，賣方得按建築執照設計施工，買方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本契約之買賣價金。

### 電梯間

- ◆牆面採高級磁磚搭配木作裝潢設計，地坪貼拋光石英磚，平頂採木作天花板及水泥漆。
- ◆梯廳天花板設置照明燈具。

### 公共樓梯間

- ◆地坪：各層公共樓梯採石英磚搭配扶手欄杆。
- ◆牆面：水泥砂漿粉光刷水泥漆。
- ◆平頂：平頂刷水泥漆並設照明燈具。

### 電梯

- ◆採用永大或台灣三菱電梯，105m/min 15 人份交流變頻雙電腦載客電梯共計四台，另設置彩色攝影監控設備，電梯採感應讀卡系統並加設指定樓層辨識設定。
- ◆車廂內裝地坪採天然石材或進口地磚，依整體設計搭配壁面飾材，另附緊急求救對講警鈴，以維護乘客安全。

## 三、室內建材

### 隔間

- ◆外牆及隔戶牆採鋼筋混凝土牆，室內隔間牆採輕質隔間牆。

### 玄關門

- ◆各戶大門配合梯廳整體空間造型，採用藝術造型玄關門，塑造高貴典雅之質感，並安裝智慧型電子門鎖，兼具美觀大方與居家安全。

### 室內門

- ◆室內臥室門扇採用藝術實心木門框扇搭配水平鎖。



- ◆住家浴室採用藝術實心木門框扇搭配通風百葉。
- ◆住家後陽台門及部分落地窗採用高級鋁門搭配紗網，防蚊又通風。

### 地坪

- ◆住家客餐廳、廚房及臥室鋪設 SPC 隔音耐磨地板或 60\*60CM 進口拋光石英磚並加鋪設隔音墊，減少上下樓層地坪噪音。
- ◆浴室鋪設高級止滑地磚，亮麗耐用。
- ◆陽台及露台鋪設高級止滑石英地磚。

### 牆面

- ◆住家客餐廳、臥室及廚房採刷水泥漆。
- ◆浴室採用高級壁磚，增添空間感。

### 平頂

- ◆住家客餐廳及臥室採刷水泥漆。
- ◆浴室及廚房採用矽酸鈣天花板加水泥漆及設置照明設備。

### 衛浴設備

- ◆面盆採用 Derek 品牌洗面盆、住家主浴室及次浴室採用 Derek 品牌馬桶品牌馬桶；一樓公設廁所採用 CAESAR 品牌符合法規要求之無障礙洗面盆及馬桶。
- ◆洗面盆搭配高級水龍頭；淋浴間採用高級淋浴蓮蓬頭。
- ◆配件：豪華理容明鏡櫃、毛巾架等配件，配備齊全實用。
- ◆設吹風機及刮鬍刀插座，次浴預留免治馬桶插座。
- ◆主浴室設置多功能暖風機，次浴室設置抽風機保持空氣流通。
- ◆地坪排水設置總存水彎，方便清理及防臭味異散。

### 廚房設備

- ◆採用歐化廚具搭配隱藏式把手，機體採用櫻花品牌之 IH 爐及烘碗機，搭配不鏽鋼水槽及水龍頭。
- ◆檯面採用人造石檯面。
- ◆設有專用迴路插座。
- ◆廚具上下櫃間正面貼強化烤漆玻璃，其餘牆面刷水泥漆處理。

## 監控設備

- ◆各戶設置嵌入式彩色液晶螢幕對講機，室內機與社區警衛連接，可明確過濾訪客。
- ◆各戶設置防盜型主機(附緊急求救按鈕)，連接管理員室。

## 景觀及工作陽台

- ◆景觀陽台設專用給水龍頭及排水口，並統一裝設燈具。
- ◆住家工作陽台設專用給水龍頭及排水口，並統一裝設燈具及曬衣架。

## 四、機電設備

### 電氣工程

- ◆全戶整合式配線箱。
- ◆依電力公司標準設計，各戶均設置獨立電錶，住家採單相三線式 110V/220V 供電，另設公共電錶方便社區管理。
- ◆電燈開關及插座均為嵌入式裝置，採用大型面板。
- ◆各戶浴室及洗衣機採安全迴路設計，並具漏電斷路功能。
- ◆衛浴間抽排風設施與照明採獨立開關設計。
- ◆統一裝置數位天線等完整系統。
- ◆住家工作陽台設洗衣機之專用插座，並預留排水孔及水龍頭。
- ◆室內採用暗管配線，所有配管採用南亞或大洋 CNS 合格之 PVC 管，電線採用太平洋、大亞、華新麗華電纜。
- ◆各戶室內預留冷媒使用之穿樑套管、室內外機冷氣排水孔及室外機吊掛位置預留電源出口。
- ◆各戶依室內空間規劃，皆預留電視、網路插座及電話插座。
- ◆本大樓設置光纖網路系統，以符合高速網路使用需求。
- ◆一樓門廳及管理委員會空間，規劃設置空調設備。
- ◆本建築屋頂設置避雷針系統，以保障大樓之安全。

## 給水設備

- ◆採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再送至屋頂蓄水池，經由各戶獨立分錶以重力方式給水，維持供水壓力。
- ◆熱水管使用被覆保溫式不鏽鋼管；冷水管使用 PVC 給水管。
- ◆各戶冷水管均於浴室或廚房或後陽台等擇一處天花板上加裝壹只自來水止水閥開關。

## 五、消防安全設備

- ◆本案消防設備全部依消防法規設計審查合格，於各樓層梯間設置消防栓箱及火警綜合控制盤。標示系統包含安全門燈，緊急照明燈及滅火器等設施。並於警衛室設自動化火警受信總機，可隨時監視社區各樓層是否有火警狀況產生，以確保住戶居家安全。
- ◆本建物依法規設緩降機，依核准後設計圖面安裝施作。
- ◆地下室停車場部份設有避難方向指示燈，自動撒水滅火設備。
- ◆各樓層設置 ABC 乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- ◆本建築屋頂設置避雷針系統，以保障大樓之安全。

## 六、停車設施

- ◆車道出入口捲門採用安全快速捲門，並裝設 eTag 控制開關方便車輛進出管理。
- ◆停車場為整體粉光並施作環氧樹脂(Epoxy)地坪。
- ◆停車場內設緊急對講機及一氧化碳濃度偵測警報設備。
- ◆停車場內設置火警自動偵測及泡沫滅火設備，以確保人員、車輛設施安全。
- ◆停車場入口設交通號誌，車道轉彎處設廣角反射鏡及車道方向指標及警示號誌設施。
- ◆停車場內設通風換氣設備及照明設備。
- ◆地下室設有汽車電動車充電壺組方便住戶有償使用。
- ◆地下室設有垃圾處理室(附廚餘冷藏櫃)方便住戶使用。

## 七、安全管理系統

- ◆本大樓特設安全管理系統，包括社區大門設置感應讀卡機管制人員進出、火警感知器並與警衛室連線，以便管理員儘速協助客戶處理各種狀況。
- ◆監視系統設置於地下室、一樓大門、社區周圍、電梯車廂、車道出入口及公設，採電視監視錄影系統以利大樓管理。
- ◆每戶設電視對講機及緊急求救按鈕與管理櫃台連線。

## 八、自動發電系統

- ◆地下室設置自動發電機組，以便停電時供應電梯、消防、保全、監控設施、停車場、緊急照明燈出口、排煙機、揚水泵浦、污廢水泵浦等設備。
- ◆各戶室內 DD 宅內箱、廚房冰箱位置及客廳電視牆位置，設有 110V 緊急供電插座，此 3 處不得任意增加電源插座出口。

### 『特約事項部分』

- ◆為求建築物整體美觀、精緻氣派，買方同意賣方保有各項立面景觀、外觀建材、公共空間、花園植栽與色彩搭配做適當修改之權利。
- ◆本大樓無配天然瓦斯管線。
- ◆買方對上述建材及設備內容完全知悉。

立同意書人

買 方：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件三】委辦貸款契約書

立契約書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲訂購富總建設股份有限公司（以下簡稱賣方），所興建『富總日日』住宅大樓\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋及地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號車位共\_\_\_\_\_位。特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（以繳付本約買賣付款辦法表中銀行貸款項下之價款）。
- 二、買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 三、買方應以所訂購之房屋土地（若有購車位則含車位）共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 四、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得將貸款撥入賣方帳戶，以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 五、買方應簽立本票（票面金額即本貸款金額）作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行。
- 六、本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依雙方買賣契約書相關約定一次以現金繳足。
- 七、辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、保險費、謄本複印

費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

八、因賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，除有違反第九條第二、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，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

九、本書未盡事宜，悉依雙方所訂之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立書人

買 方：

身 分 證 字 號：

賣 方：富總建設股份有限公司

法 定 代 理 人：藍淑娟

統 一 編 號：45107766

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件四】代刻及使用印章授權書

授權人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)及被授權人富總建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)，雙方因履行『富總日日』房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經雙方討論後商定如下條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地產權登記、不動產成交案件實際資訊申報登記等之申請、申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、代辦金融貸款與設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續，及如買方違約時，由賣方收回房屋產權並辦理移轉登記等之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，如買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人

買 方：

身 分 證 字 號：

被授權人

賣 方：富總建設股份有限公司

法 定 代 理 人：藍淑娟

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件五】共同使用部分分管特約書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方），茲向富總建設股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購「富總日日」房地壹戶，雙方特立此書約定如下：

### 一、共用部分：

本社區地下室共二層，其中本社區共有部份項目包含不具獨立權狀之停車空間，接待大廳、無障礙廁所、走道、管委會使用空間、各樓層梯間、安全梯、電梯間、管道間、電梯機房、機車停車位、無障礙汽車停車位、車道、水錶區、電錶空間、台電配電場所、電信室、受電箱、發電機房、水箱、蓄水池、消防水箱、消防泵浦室、垃圾處理室、機房及其他依法令應列入共有部份之所有項目。由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由社區管理委員會或推選管理負責人依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法），但電力公司、瓦斯公司、電信機構、自來水機構、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為使用。

### 二、約定專用部分：

本社區地下室除前項之共用部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車場約定專用，本社區全體區分所有權人均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對買賣雙方均負損害賠償責任：

#### 1、汽車停車位：

本社區地下第一、二層所規劃之汽車停車位共計有 125 位車位（含無障礙車位），汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購



買汽車停車位之承購戶，已充份認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。社區管理委員會或管理負責人應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

## 2、機車位部份：

本社區機車位共計 124 位(每戶可分配一位機車位)，買方購買本房地同時挑選機車位，並同意由管理委員會或管理負責人依區分所有權人規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，且因地下室機車停車位，屬全體區分所有權人共有，其管理維護辦法，可包含使用方式、收費及違規停車罰款之標準。

三、本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀，雙方同意另行簽立如附件七之「社區公共空間法定空地設施規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

四、社區一樓前、後及側邊之空地及二樓（含）以上之露台或花台（若有），縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後（若有）空地或露台之各戶依法令限制永久管理維護及無償使用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

五、屋頂突出物如電梯機房、機房、樓梯間、水箱、消防水箱等，不得獨立使用或約定為專用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無

線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

- 六、汽機車停車位由賣方統一位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有不便使用之處，賣方得另行尋找地點設置。
- 七、依本條第三項約定，如有任何違章建築，買方同意由管理委員會或管理負責人聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除，不作抗議之行為。
- 八、依本約約定買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更若致他人權益受損者，願對權益受損者負賠償責任。

立同意書人

買 方：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】停車位分管同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下稱買方）茲訂購富總建設股份有限公司（以下稱賣方）興建之『富總日日』社區第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓未購買汽車停車位已購買汽車停車位共\_\_\_\_\_個，且同意如下條款：

- 一、買方同意僅就所購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本社區停車場之規劃及約定，買方均已充份了解認知且確認能符合需求。
- 二、本社區地下第一、二層所規劃之汽車停車位共有 125 位(含無障礙車位)，如未出售時歸賣方所有並得另行出售、出租，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用法定汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等，其餘相關管理使用規定於召開區分所有權人會議訂定後實施，汽車停車位購買人應依法管理使用所購車位。
- 三、本大樓除依建築法規規定設置法定停車位，為免不需停車位住戶負擔過多公設持分及基於使用者付費原則，法定停車位另行出售予需要停車位之住戶，由其持分使用。
- 四、本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者，應對買賣雙方均負損害賠償責任。
- 五、本大樓地下室車位若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本大樓之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過

戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅出售房地所有權；若欲出租車位所有權人應向管理委員會或管理負責人報備，並取得管理委員會或管理負責人之核備，以利地下室停車位之管理。

六、買方如有承購停車空間無論屬大、小車位。買方切結：每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等。

七、買方產權如有出售轉讓時，應將本「停車位分管同意書」所同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣（相關）契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼承人、使用人、管理人或承租人。

八、買方購買之停車位，如屬自行增設停車位者，因雙方未另訂該種停車位買賣契約書，共有關係事宜悉依本契約之約定。

九、恐口說無憑特立此同意書為證。

立同意書人

買 方：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件七】社區公共空間法定空地設施規劃約定書

立約定書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方), 因向富總建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 訂購『富總日日』房地壹戶, 雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下, 約定此書, 以茲共同遵守:

- 一、為增進社區之居住品質及生活機能, 買方同意賣方就公共服務空間、法定空地, 規劃設置公共休閒設施及植栽美化及其他實用、美化或安全之公共設施或共同使用部份。買方充分了解所規劃區域之原定義, 並了解其買賣價金並不包含上開改建設置部份。
- 二、買方同意於本大樓完工後, 賣方得於本大樓屋頂突出物、外牆或公設中裝設賣方之案名或標章。
- 三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質, 買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置; 外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗、不得私設廣告物 (賣方或社區管理委員會或管理負責人統一規定之樣式、材質、尺寸除外) 等破壞外觀之設施。二樓以上及屋頂亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定, 買方同意由管理委員會或管理負責人聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除, 不為抗議之行為。

立約定書人

買 方:

身分證字號:

賣 方: 富總建設股份有限公司

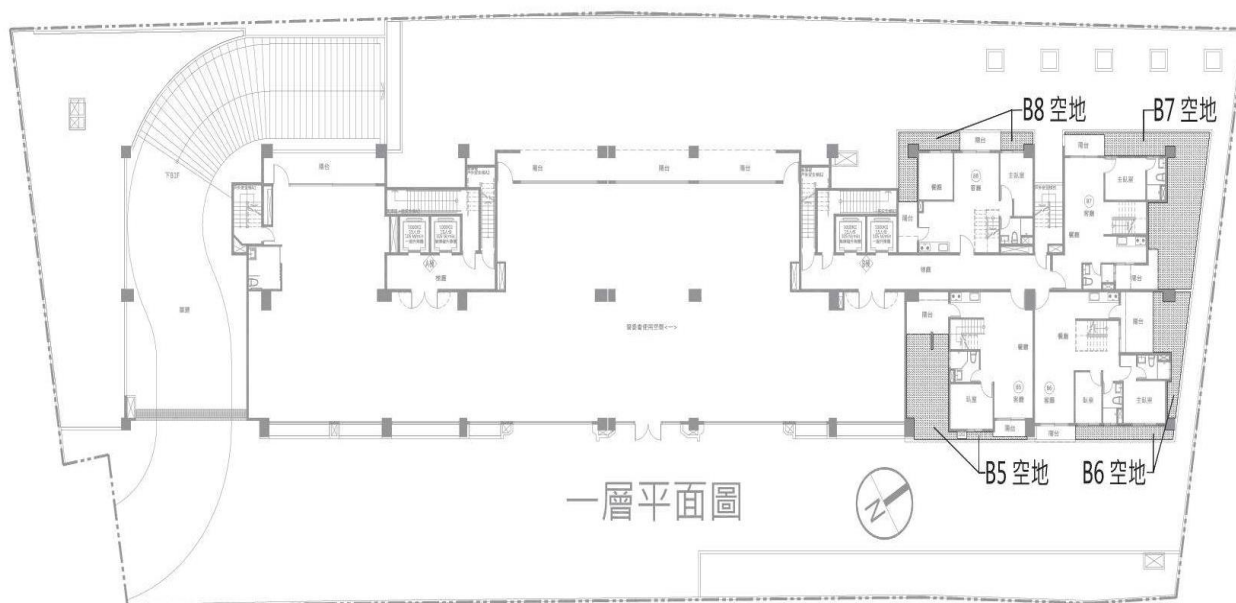
法定代理人: 藍淑娟

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件八】露台、空地、屋頂平臺使用分管協議書

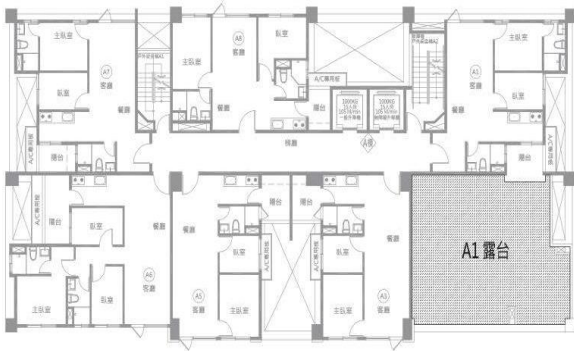
立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因向富總建設股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購座落桃園市大園區和平段 386 地號基地上興建之【富總日日】編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，買方除同意遵守本大樓管理公約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容：

- 一、本社區 1 樓編號 B5、B6、B7、B8 戶緊鄰之空地、2 樓編號 A1、A2、A3、A5、A6、A7、B1、B2 戶緊鄰之露臺及 8 樓編號 A1、B1 緊鄰之露臺(如圖示)，雖未能辦理產權登記，但約定為緊鄰之各戶專用維護管理，各戶應依符合法令限制永久管理維護及無償使用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 二、立協議書人(即買方)對本戶房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清。





二層平面圖



八層平面圖



立協議書人

買 方：

賣 方：富總建設股份有限公司

身分證字號：

法定代理人：藍淑娟

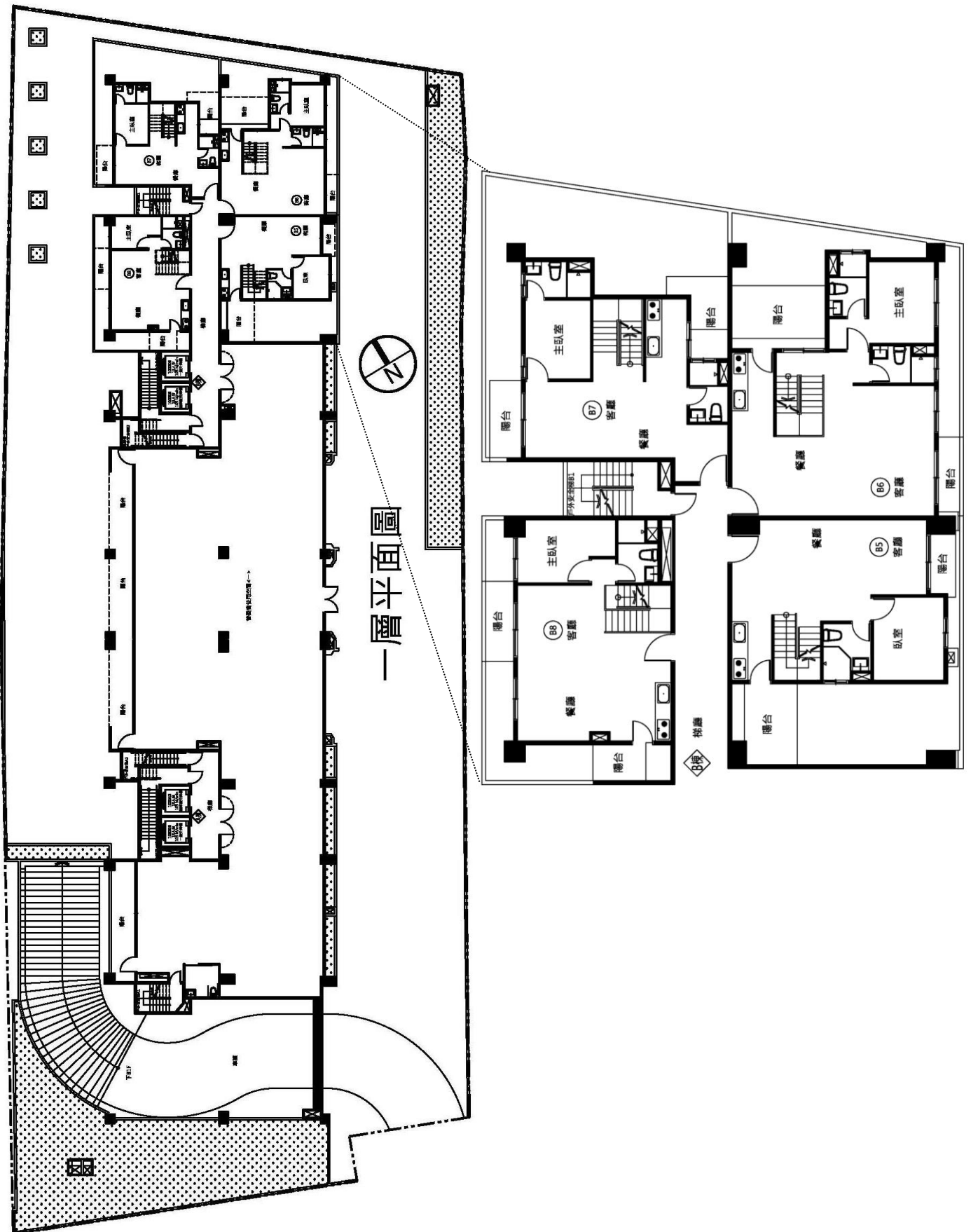
中 華 民 國 年 月 日

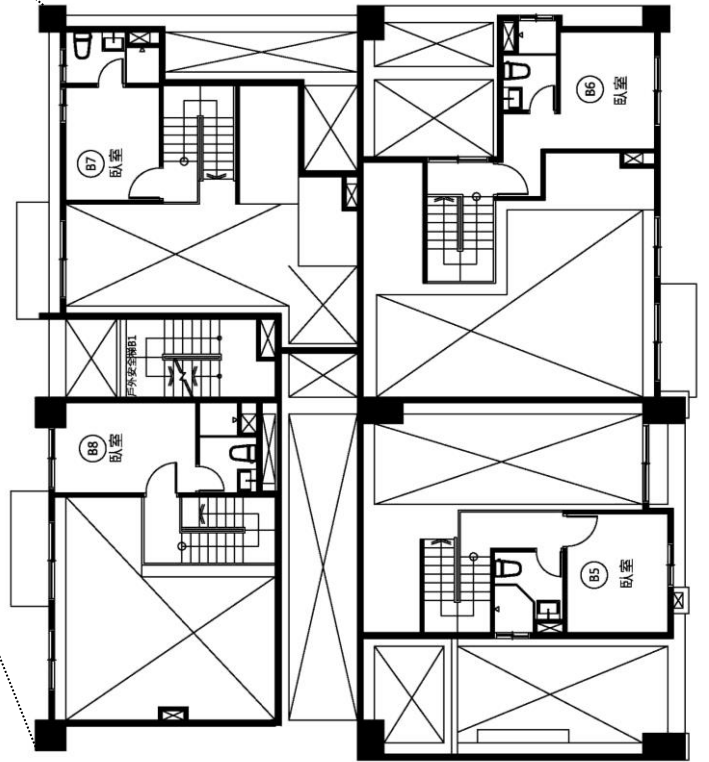
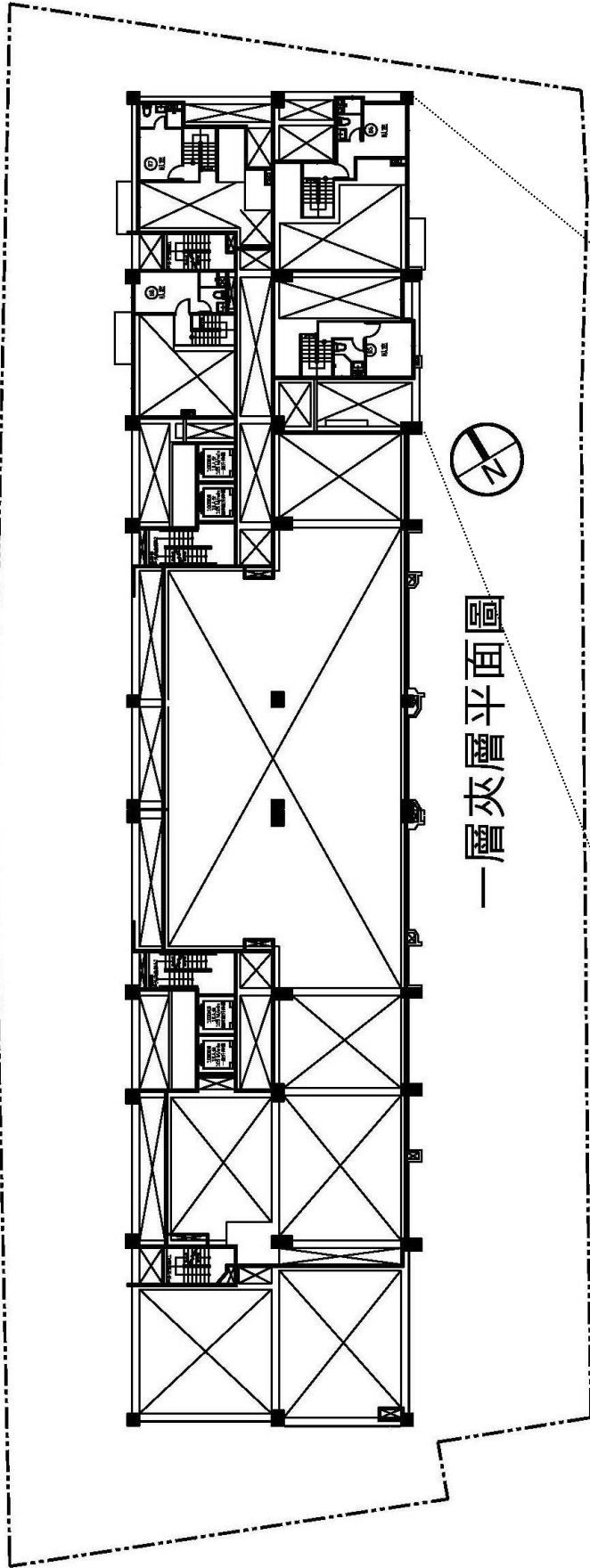
# 【附件九】建造執照影本

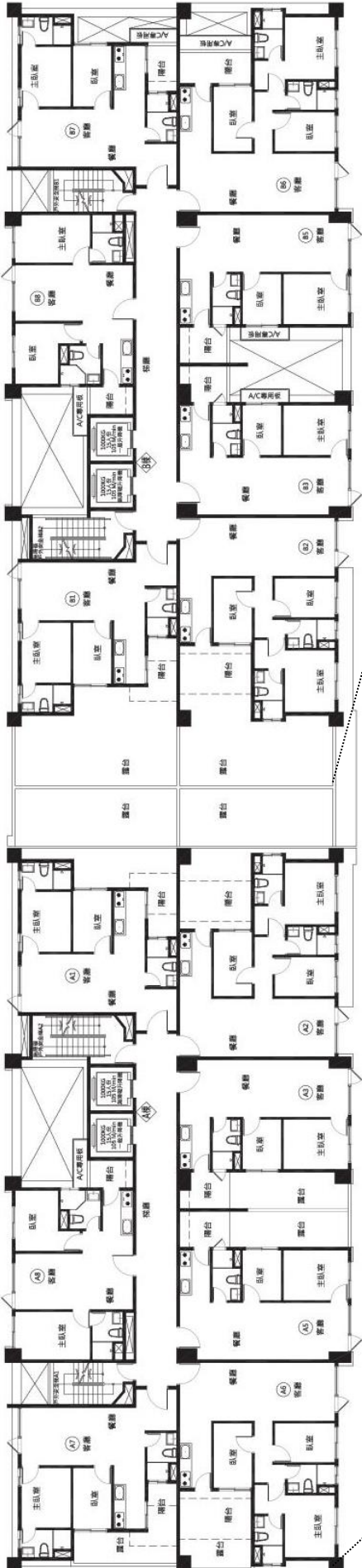
桃園市政府 建造執照		(113)桃市都建執照字第會園01017號				
起造人	姓名	富總建設股份有限公司負責人:藍淑娟				
	住址	桃園市桃園區同安里中正路1080號22樓				
設計人	姓名	莊宗樺	事務所	拓璞聯合建築師事務所		
基地概要	地號	大園區和平段386地號等1筆				
	地址	桃園市大園區和平西路二段附近				
	使用分區	特定農業區甲種建築用地				
	基地面積	騎樓地	***	其他	2870.06 m <sup>2</sup>	
退縮地		***	合計	2870.06 m <sup>2</sup>		
建物概要	層棟戶數	地上10層 地下2層 1幢 2棟 124戶		法定空地面積	1148.02 m <sup>2</sup>	
	建蔽率	41.74 %		總樓地板面積	14271.44 m <sup>2</sup>	
	容積率	239.99 %		建物高度	35.2 m	
	建造類別	新建		構造種類	RC造	
	建築面積	騎樓面積	***		其他	1195.05 m <sup>2</sup>
		防空避難面積		地上 ***	地下	2521.19 m <sup>2</sup>
	停車輛數	室內	地上	***		獎勵停車輛數
			地下	125 輛		
		室外	***		室外	***
	法定停車輛數		25 輛		實設停車輛數	125 輛
雜項工程	(如附表)					
工程造價	壹億陸仟壹佰陸拾參萬伍仟參佰柒拾肆元整(\$161,635,374)					
規定開工期限	領照後六個月內開工	113. 9. 23	發照日期	113年09月20日		
領照日期	年 月 日	供公眾使用建築物		無保留地		
核准開工日期	年 月 日	預定竣工日期	年 月 日	文號		
備註	【適用法令概要】					
	1.建築物防火及防火避難設施適用112年5月10日發布建築技術規則版本 2.建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本 【備註事項】 • 等如附表					



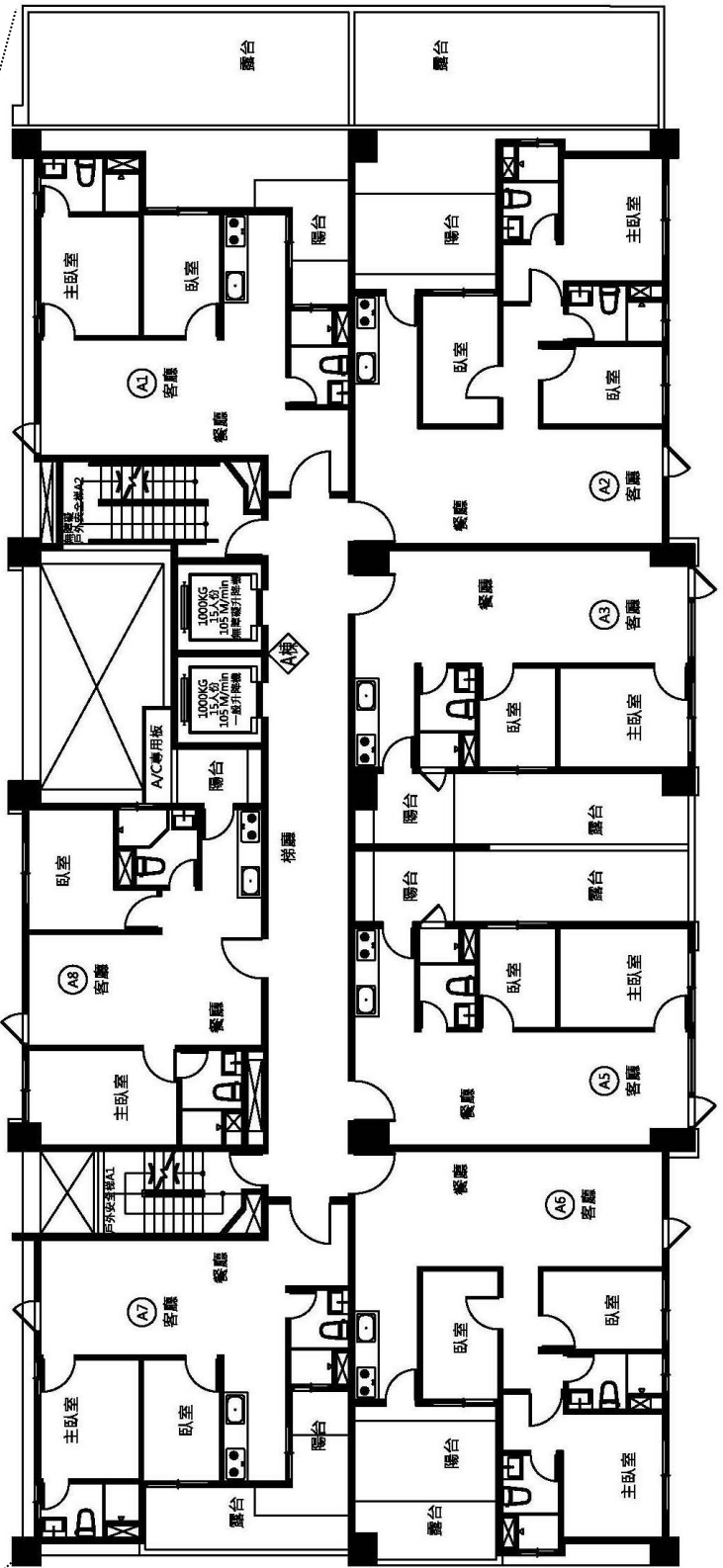
# 【附件十】房屋平面圖





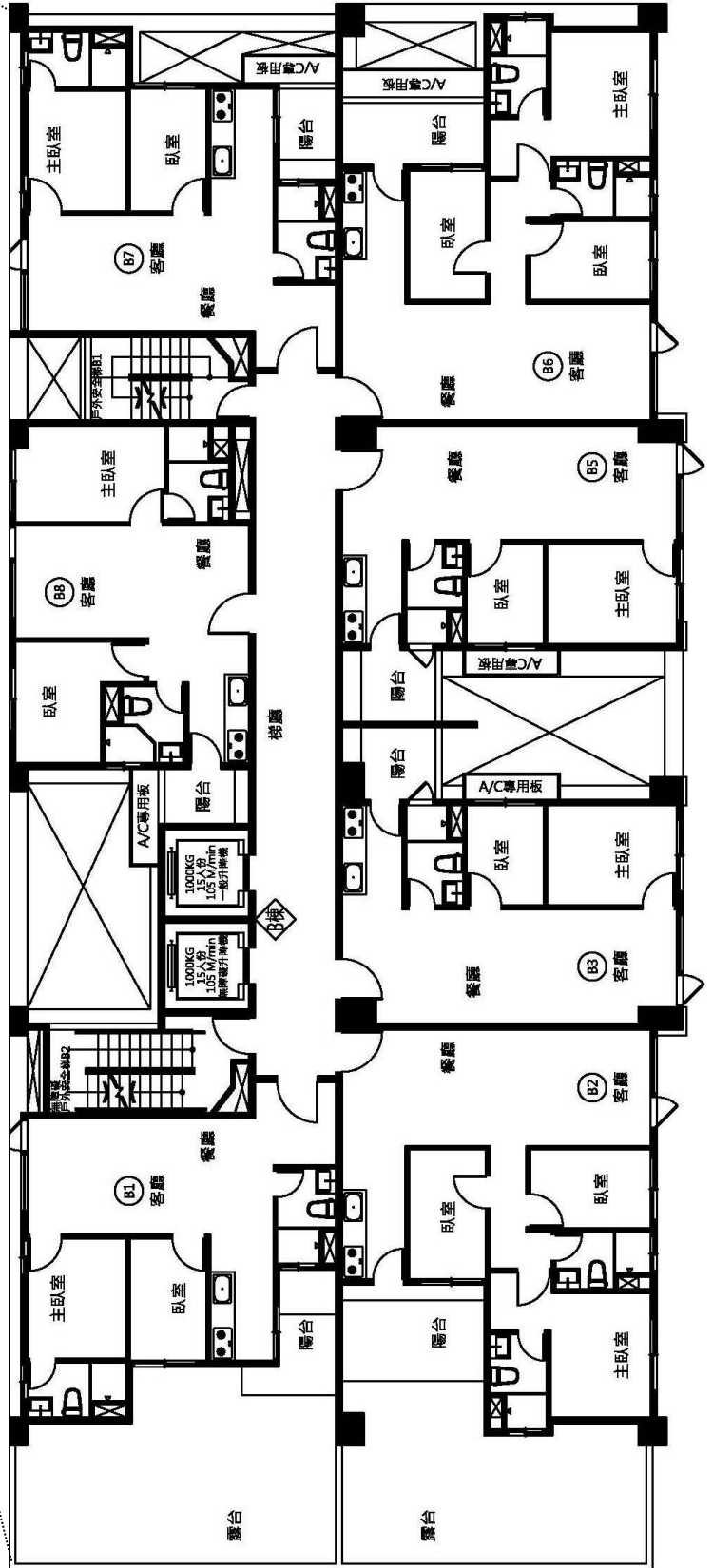


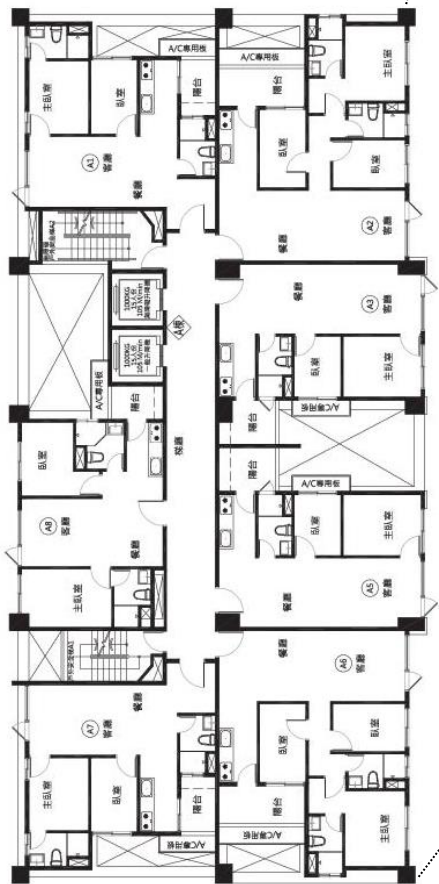
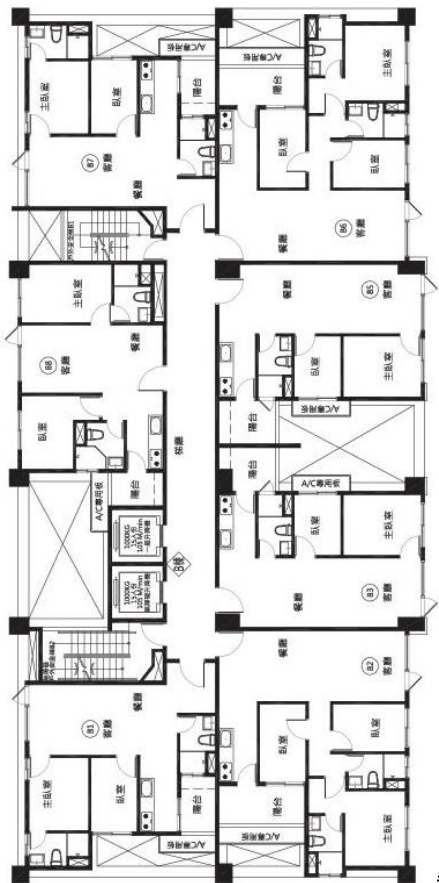
## 二層平面圖



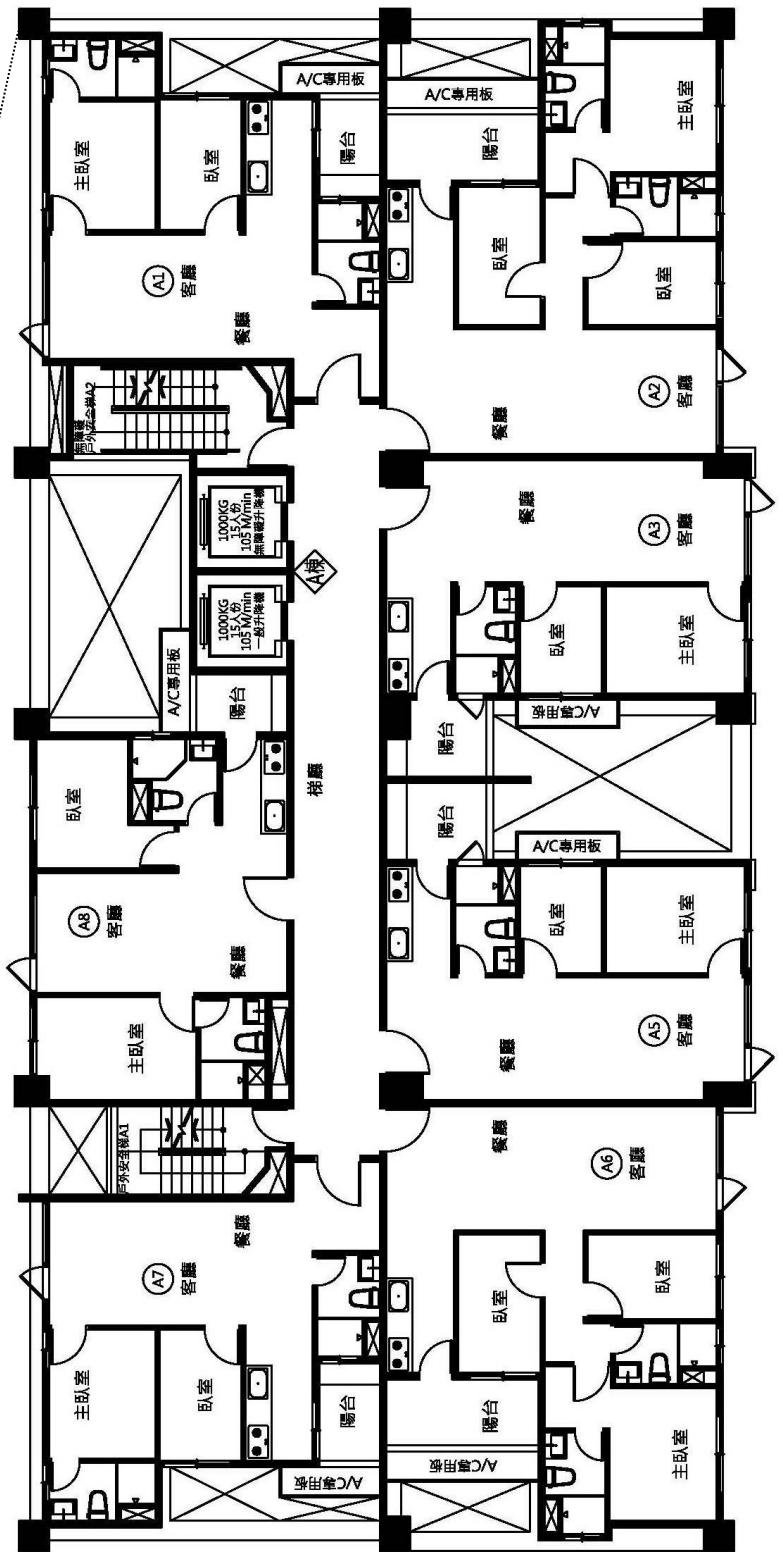


## 二層平面圖



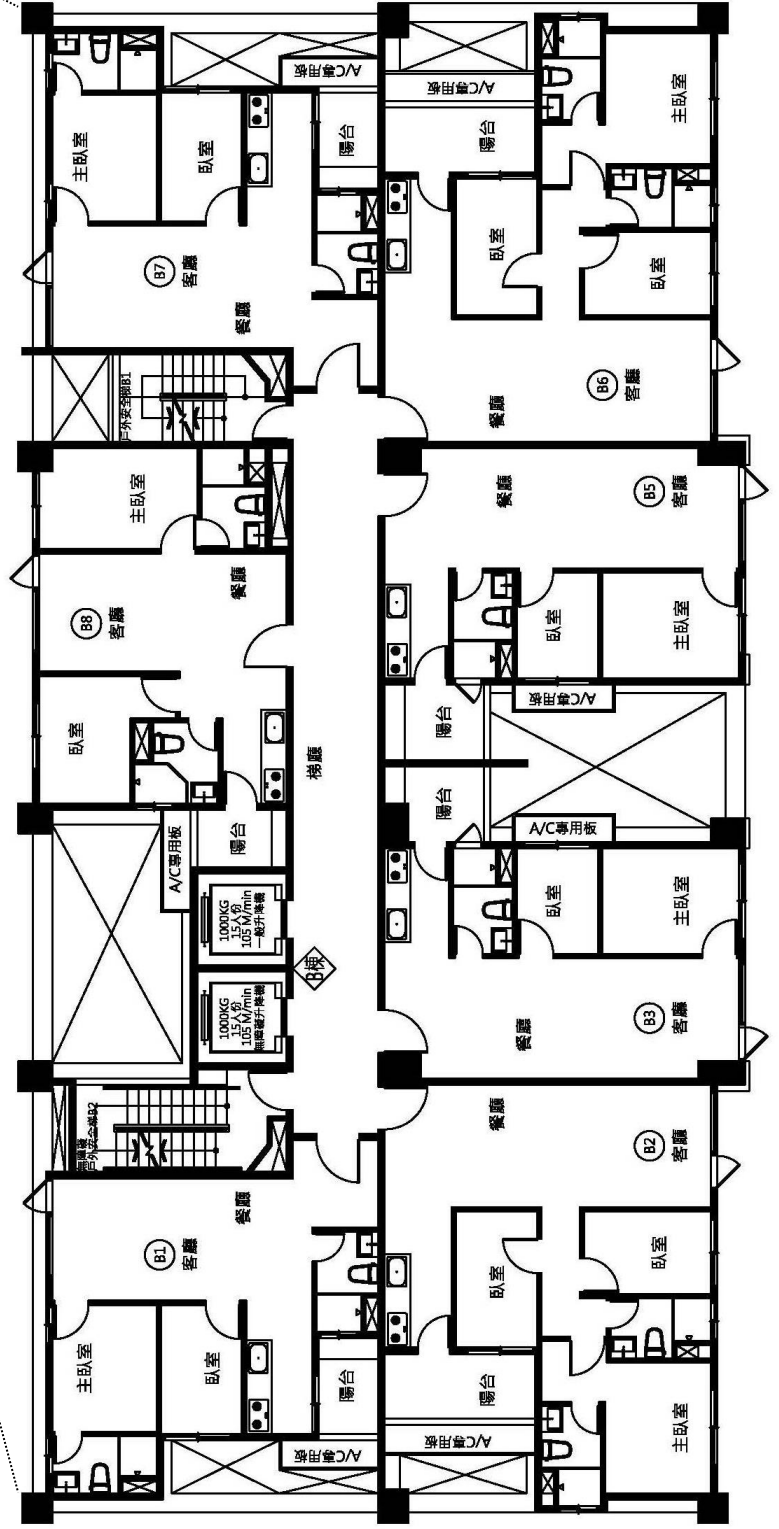


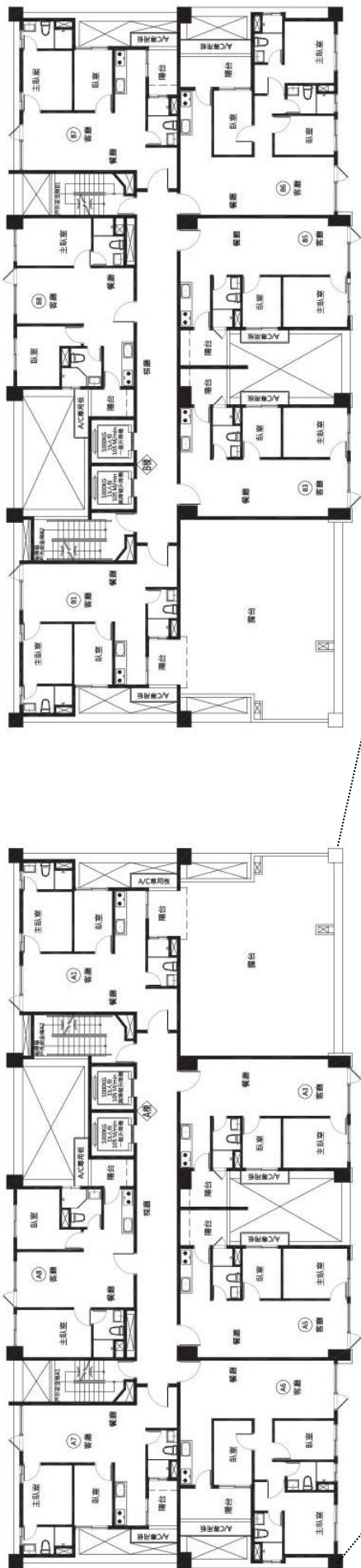
### 三至七層平面圖



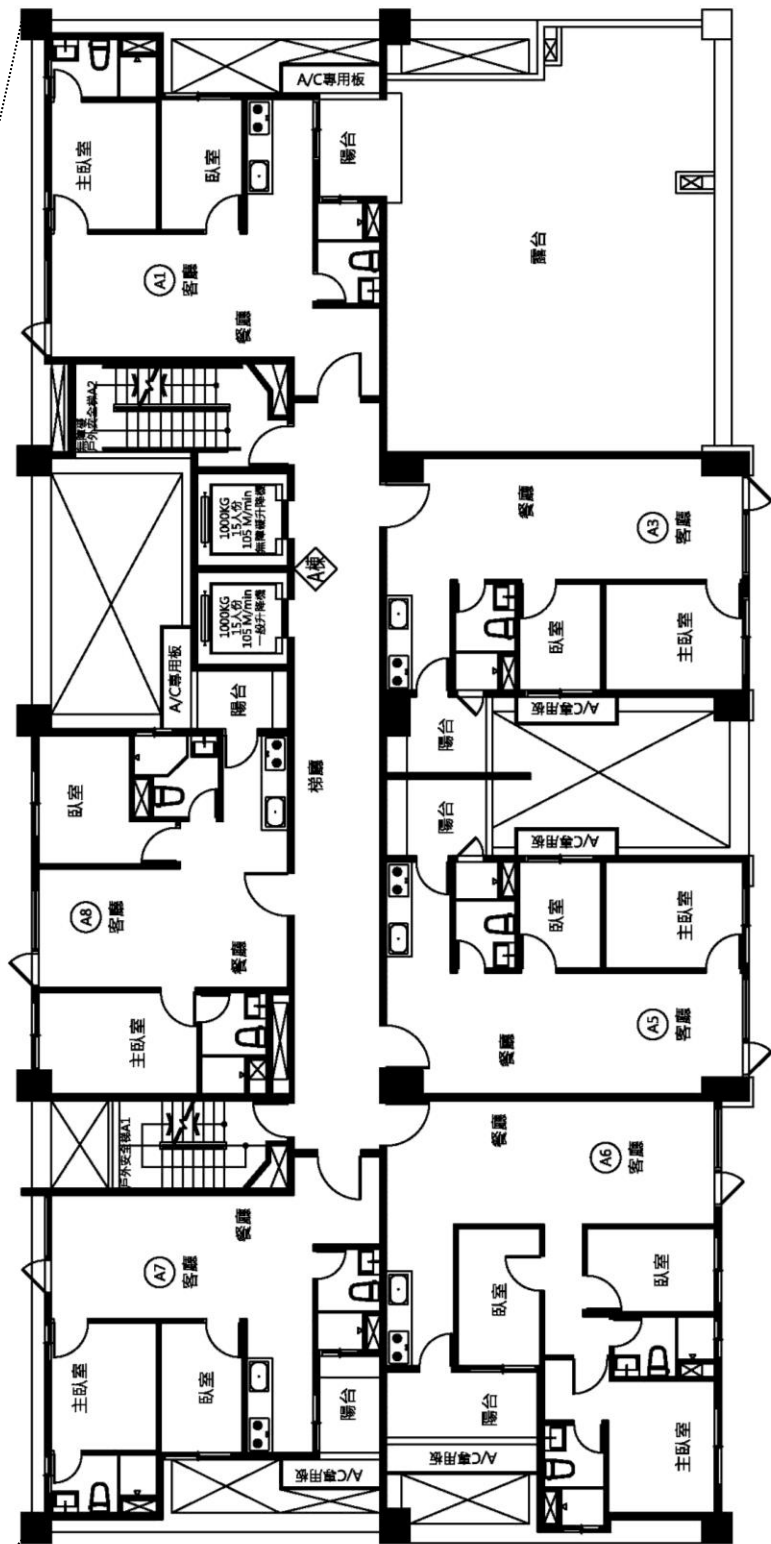


### 三至七層平面圖



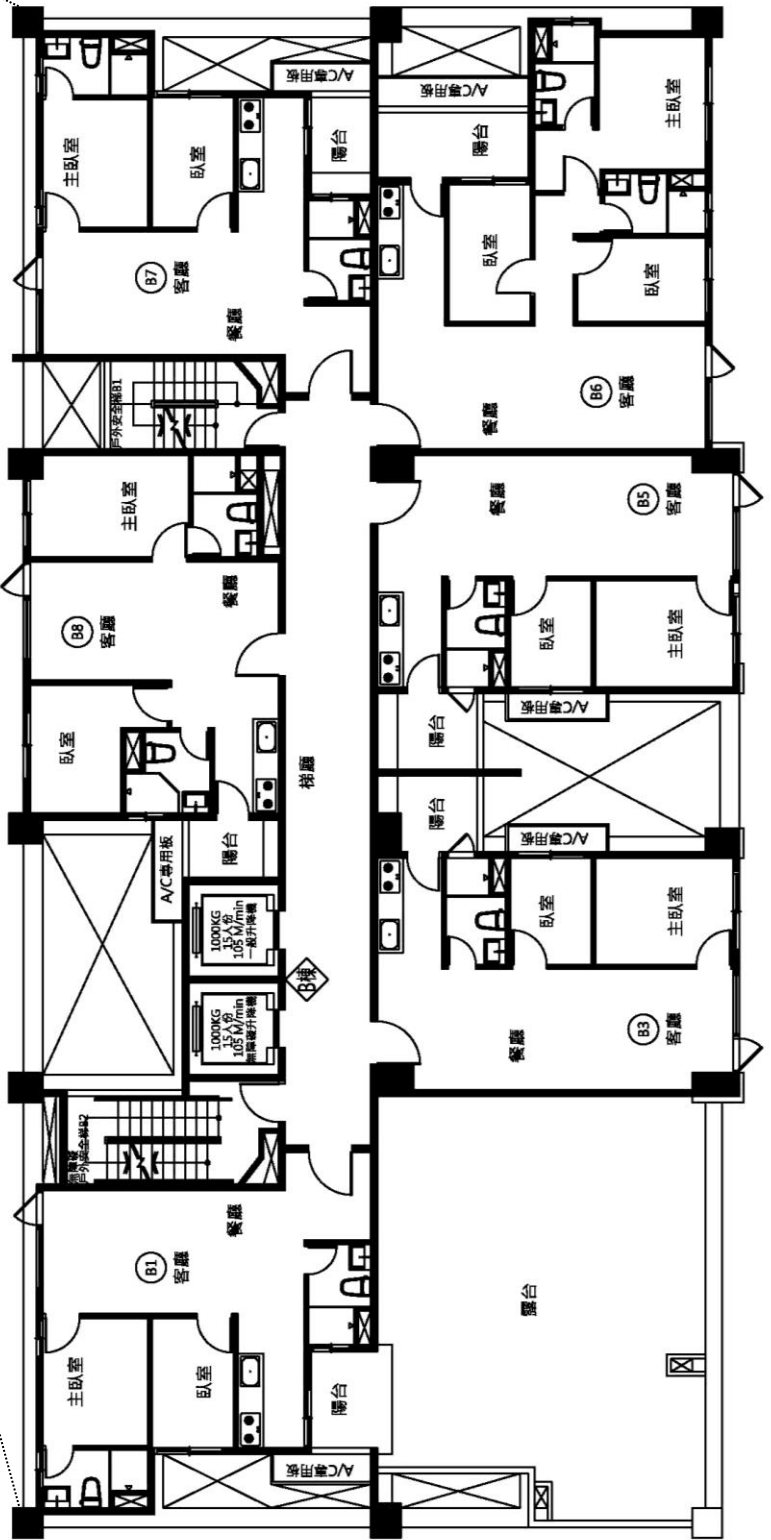


# 八層平面圖

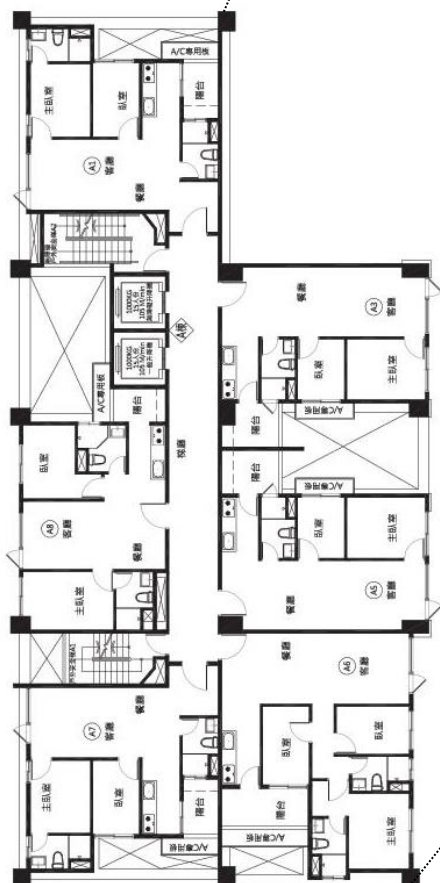
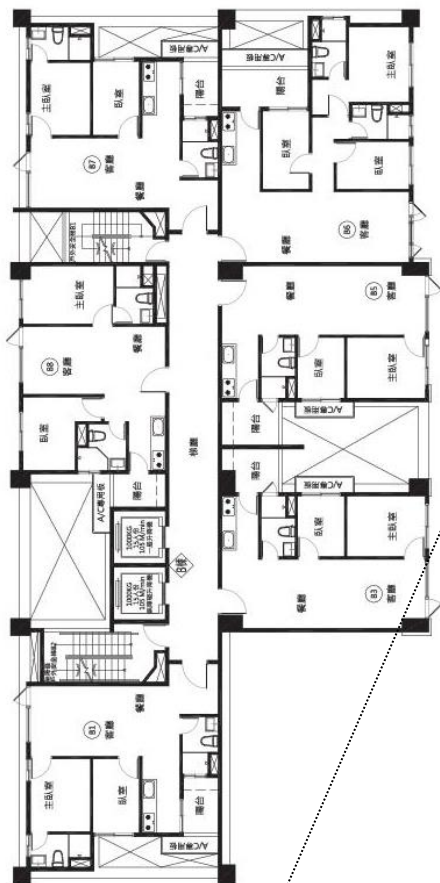




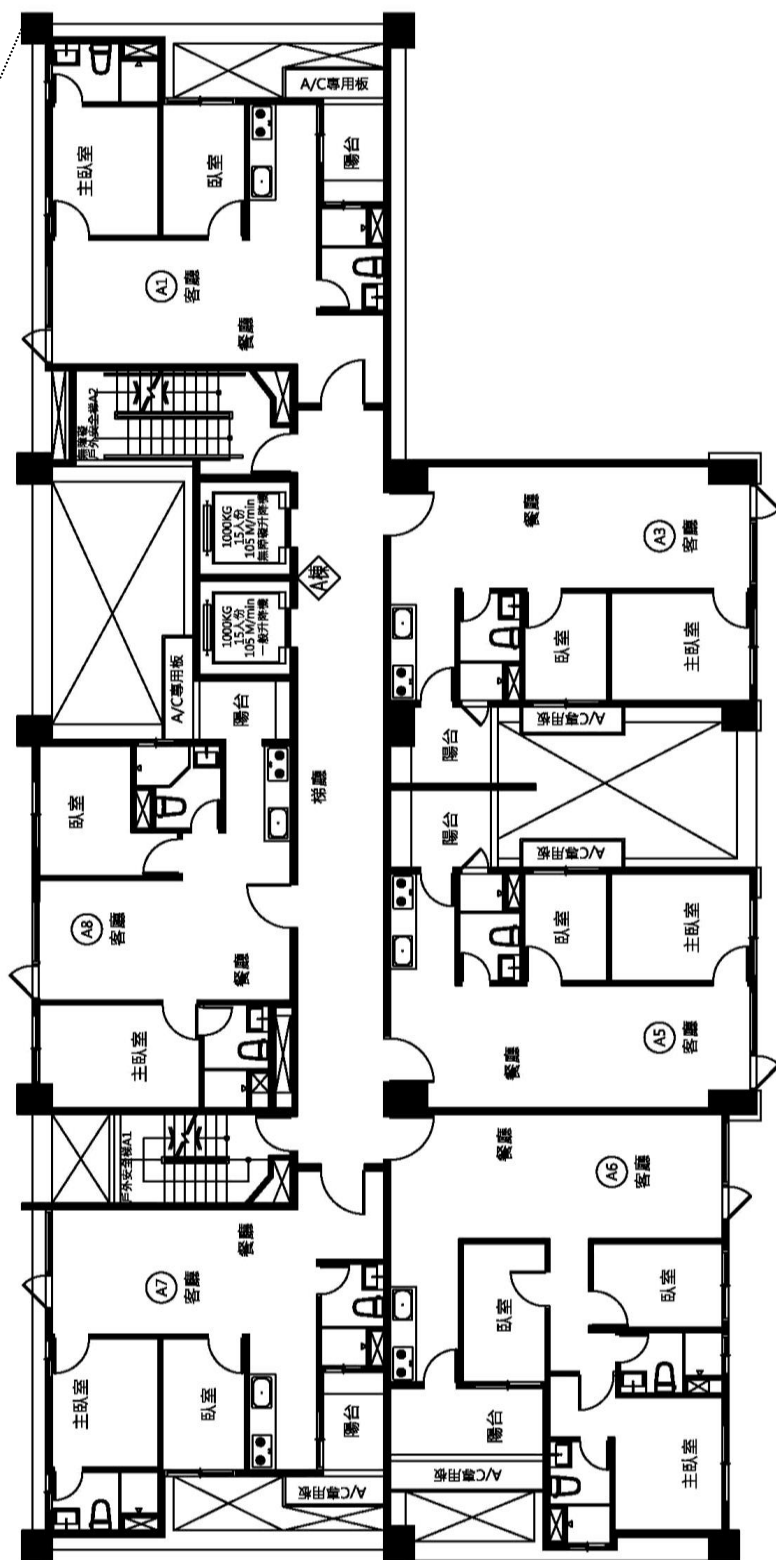
# 八層平面圖

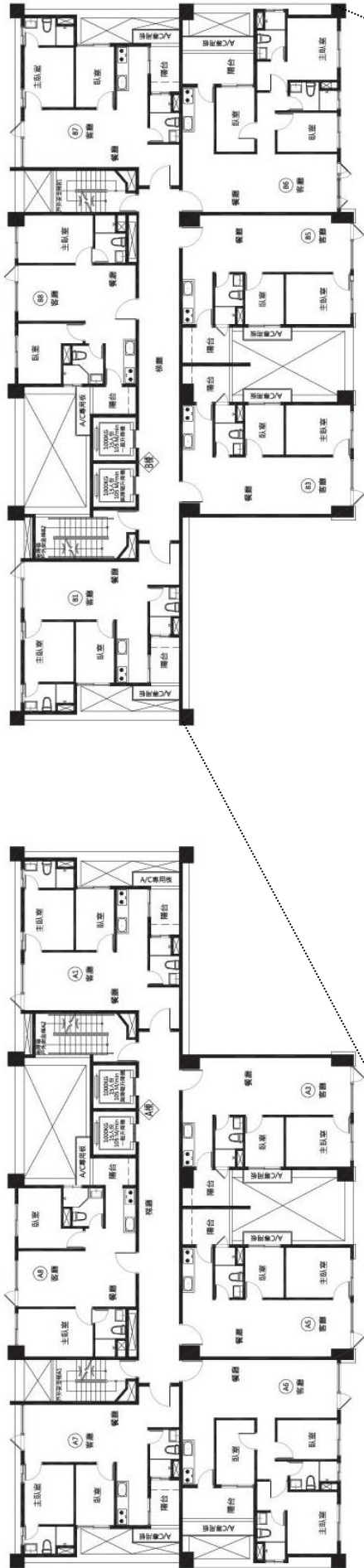




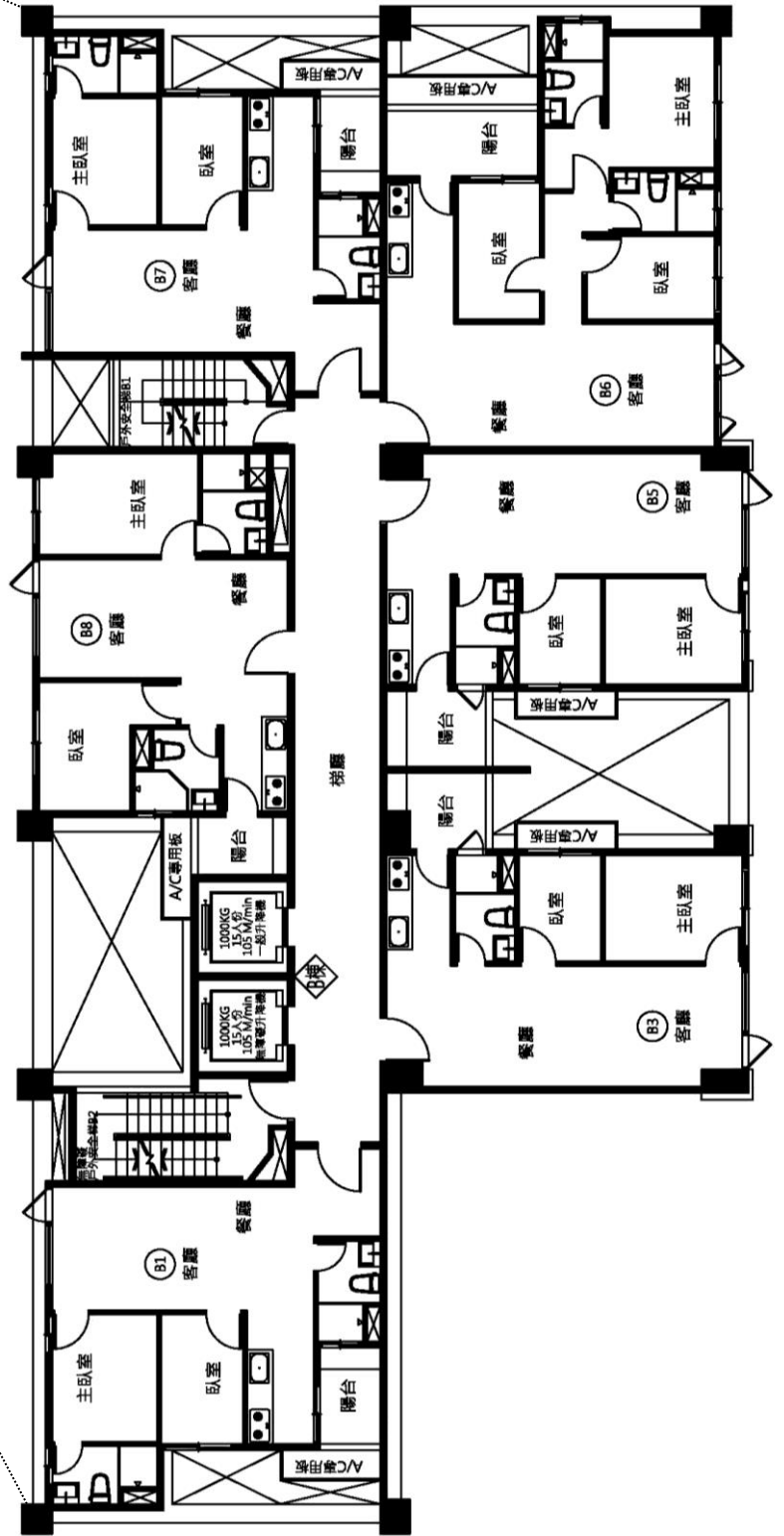


# 九至十層平面圖

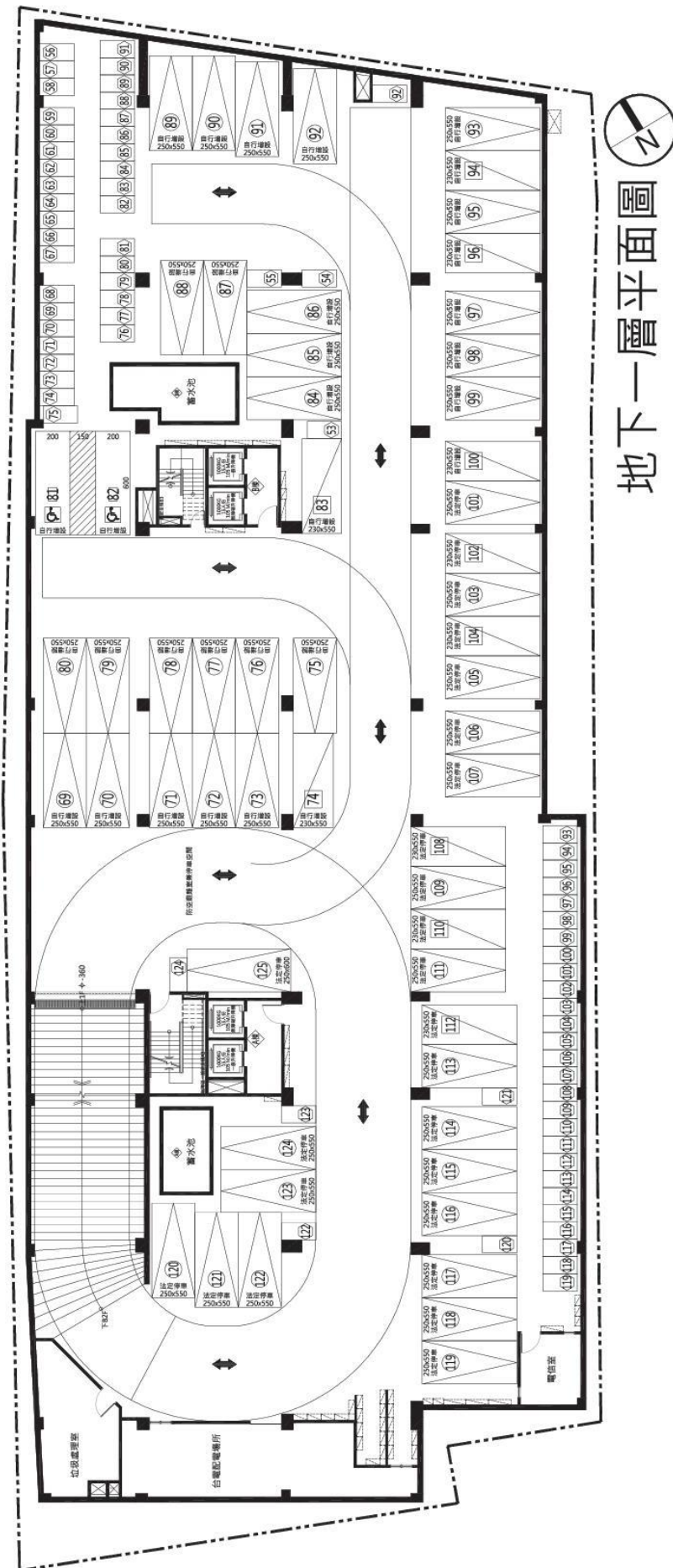




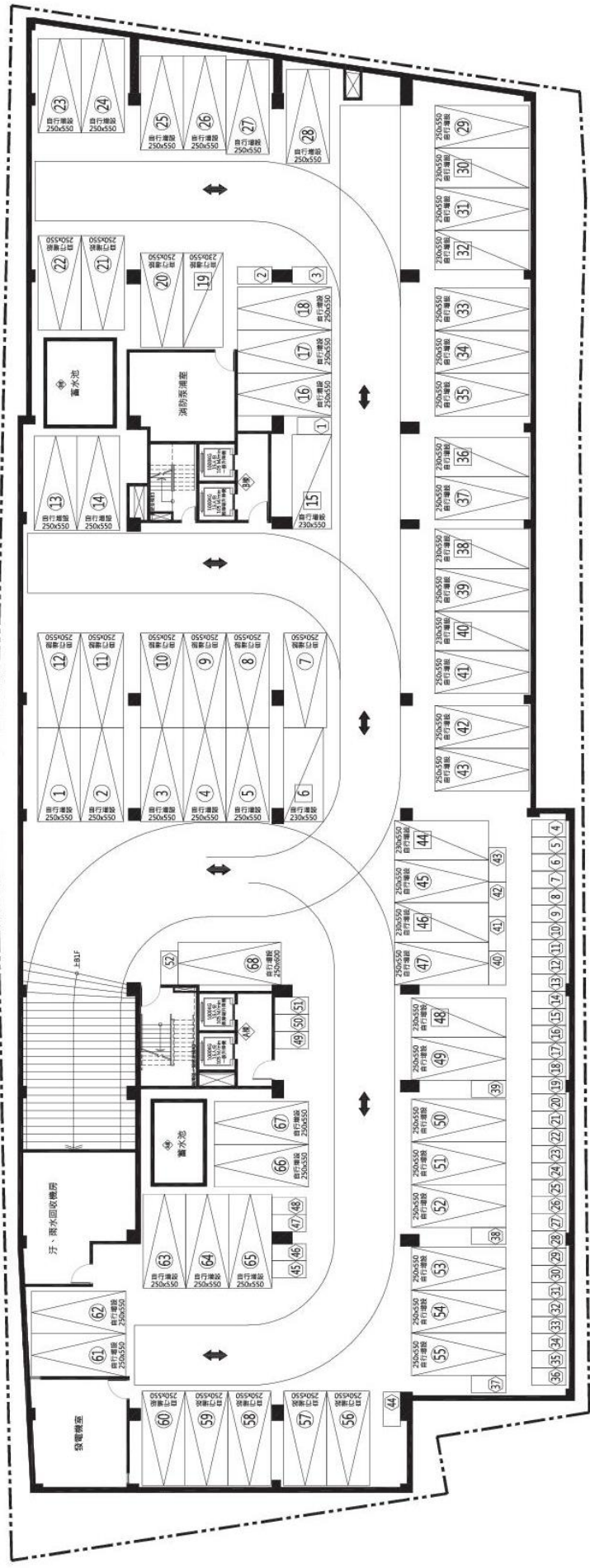
# 九至十層平面圖



# 【附件十一】停車位平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖

## 【附件十二】信託契約書影本(摘錄部份)



預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約書包含下列各項約定：

壹、預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約基本條款

貳、預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約特約條款

### 壹、預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約 基本條款

板信商業銀行股份有限公司（以下稱受託人），於預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約書之壹、「預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約基本條款」及貳、「預售屋履約擔保機制-不動產開發信託契約特約條款」（以下合稱本契約）簽訂前，已向委託人說明本契約之基本條款及特約條款。

委託人為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「履約擔保機制方式-不動產開發信託」之相關規定，委託人茲委託板信商業銀行股份有限公司（下稱受託人）為「買方所繳價金」之受託人，由受託人進行資金控管，按工程進度專款專用，特訂本契約之「基本條款」以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由委託人將本契約第三條第一項所定信託財產信託予受託人，由受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，委託人將第三條第二項所定之信託財產信託予受託人，由受託人執行履約管理，依原信託契約及本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託受託人辦理下列事項：
  - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
  - (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
  - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
  - (四) 依原信託契約相關約定由受託人擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；或經受託人同意後，由建經公司擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人。
  - (五) 依原信託契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界、建物滅失及清理處分）、信託登記及塗銷、抵押權設定（內容變更）及塗銷、容積移轉等與本專案相關之其他登記事宜。

## 第二條 信託當事人

- 一、委託人：賣方（除本契約另有規定僅指建方外，所稱委託人指簽訂買賣契約之全體賣方）。
- 二、受託人：板信商業銀行股份有限公司。
- 三、信託關係人：建築經理股份有限公司（下稱建經公司）；建經公司依與委託人簽訂之「建經信託契約」，受委託人委託辦理本專案起造人名義信託。
- 四、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。惟於依原信託契約基本條款第十條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得委託人受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人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約定歸屬於買方。
- 五、前項「特定事由」係指委託人(建方)因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

## 第三條 信託財產

- 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）除受託人依原信託契約受託管理之信託財產外，並含委託人於本契約簽訂後，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（下稱買賣契約），於不動產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，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款、銀行貸款及交屋款。
  - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 二、興建資金：係指除前項委託人之買方所繳價金外，並含「原信託契約基本條款第二條第一項第（二）款」之委託人信託資金（下合稱「興建資金」）。
- 三、除本契約另有約定外，受託人因信託財產之管理運用所取得之孳息、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。
- 四、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，委託人不得要求受託人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。
- 五、買方如係直接將價金交付予委託人者，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。委託人未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由委託人自負其責。

茲聲明：

1. 本人已於合理期間詳細審閱並瞭解本契約(含基本條款、特約條款及附件)條款，並確認已由受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定向本人充分說明本信託契約(含基本條款、特約條款及附件)之重要內容、

2. 本人業已瞭解本契約之相關條款之約定並簽章。  
   

立契約書人：

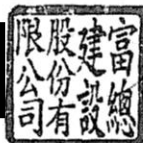
甲 方：富總建設股份有限公司

負責人：藍淑娟

統一編號：45107766

聯絡地址：桃園市桃園區同安里中正路1080號22樓

聯絡電話：03-3581188



對保日期： 113年10月 日

對保地點：桃園市桃園區中正路1080號22樓

簽章核對人：



乙方：板信商業銀行股份有限公司

代表人：謝娟娟

統一編號：16093877

代理人：信託部經理 吳淑鈺

公司地址：新北市板橋區縣民大道一段108號24樓

聯絡電話：(02)2962-9170



丙方：僑馥建築經理股份有限公司

負責人：林憲光

統一編號：22959201

通訊地址：臺北市內湖區港墘路200號2樓之1

聯絡電話：



核對日期： 113年10月07日

核對人：



信託部經辦

程育傑

中 華 民 國 年 113. 10. -8 月 日

## 履約擔保機制重要事項說明

壹、本建案信託機構、受託內容及起造人：

一、受託機構：板信商業銀行股份有限公司

1. 聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號
2. 電話：(02)2962-9170
3. 受託內容：(1)桃園市大園區和平段 386 地號 1 筆土地  
(2)興建資金

二、起造人：僑馥建築經理股份有限公司

1. 聯絡方式：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
2. 電話：(02)2627-1926
3. 受託內容：(113)桃市都建執照字第會園 01017 號

貳、信託專戶帳號：

買方應依附件(一)付款明細表中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為『板信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

解款行：板信商業銀行後埔分行

帳號：00205000065518

戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料（包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等）及與其簽訂之預定買賣契約書影本予板信商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託機構），並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。



#### 肆、不動產信託契約重要內容說明

- (一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
- (二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
- (三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。
- (四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
- (五)「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」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。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
- (六)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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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 [www.bop.com.tw]，查詢途徑為 [http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
- (七)為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (八)有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- (九)賣方(即建方或合建雙方)無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
1. 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。
  2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

買方簽名：

## 【附件十三】個人資料保護法告知事項

### 個人資料保護法告知事項

本公司茲依個人資料保護法第 8 條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項：

- 一、本公司基於主管機關相關法令或與 台端間房屋土地預定買賣合約規定，於履行房屋土地預定買賣合約權利、義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。
- 二、本公司蒐集、處理及利用 台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、家庭成員狀況、申請金融機構抵押貸款等與本公司履行房屋土地預定買賣合約之義務所需之個人資料，或依主管機關要求應提供之個人資料，或本公司基於與 台端之房屋土地預定買賣合約，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式。
- 四、期間：自本告知事項簽立日起，至 台端向本公司買受之房屋保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止。
- 五、地區：中華民國領域內。
- 六、對象：包括但不限於內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士等。
- 七、方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。
- 八、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，倘 台端提供不完全，可能導致本公司無法依房屋土地預定買賣合約履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 台端權益，或恐使 台端遭受主管機關之處罰。

受告知人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十四】住戶規約(草約)

### 第一章 總則

- 第一條：本大廈所稱之住戶係指本大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。
- 第二條：本大廈之住戶及實際使用之人均需遵守本大廈住戶公約，且住戶如有產權移轉、租賃、出借他人或因其他原因使他人占有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均應遵守本公約，如有違反者應對因此受有損害之人負損害賠償責任。
- 第三條：本大廈住戶應組成區分所有權人會議選舉管理委員並組織管理委員會，各住戶得就本大廈共同事項，提出建議。區分所有權人會議之運作規則如下：
- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
  - 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，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、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
    - 1、規約之訂定或變更。
    - 2、公寓大廈之重大修繕或改良。
    - 3、公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
    - 4、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
    - 5、約定專用或約定共用事項。
    - 6、管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
    - 7、其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
  - 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經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，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議，其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於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：
- 1、開會時間、地點。
  - 2、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。
  - 3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第 四 條：管理委員會委員人數

- 一、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：

- 1、主任委員一名。
- 2、副主任委員一名
- 3、財務委員一名。
- 4、監察委員一名。
- 5、一般委員三名。

二、前項委員名額，合計7名，並得置候補委員一名。委員名額之分配採不分配方式為之。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。管理委員每年改選壹次，並由管理委員會辦理選舉並召集之。管理委員由住戶中互選之，但管理委員因故出缺(如搬遷、辭職、遭解任等)，應即以候補委員補足原任期。

三、主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

四、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：主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、財務委員及監察委員由區分所有權人互推之。

二、委員應以下列方式之一選任：

- 1、委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- 2、委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

三、管理委員之任期為一年，其中主任委員、財務委員、監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

四、主任委員、財務委員、監察委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1、主任委員及財務委員、監察委員喪失區分所有權人資格者。
- 2、管理委員喪失住戶資格者。

五、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

六、有下列情事之一者，不得充任主任委員及財務委員、監察委員，其已充任者，即當然解任：

- 1、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。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3、受破產之宣告，尚未復權者。
- 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

第 六 條：管理委員會之職權如下：

- 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本條例第三十六條規定事項。
- 二、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。
- 三、監察委員應監督管理委員及管理委員會遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 四、管理委員應遵守法令、本公約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，並管理本大廈一切公共行政管理事務。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 五、管理委員會得聘任及解聘各級行政管理人員。
- 六、管理委員會得研究製訂或修正各種管理規章。
- 七、管理委員會得經三分之二以上之委員出席，出席委員過半數之同意，將本大廈之管理事務全部或一部分委託以大廈管理為專業之公司代為執行。

本公約、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。

## 第二章 分管約定權利歸屬、公共設施及秩序維護

第 七 條：

- 一、建物主要用途為：一般住家。
- 二、本大樓上下周圍外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀管理使用，一樓以上各戶冷氣主機位置、公設空調冷氣主機依富總建設股份有限公司指定規範施作。嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議其他方式加以變更或廢除或另行安裝非統一款式之鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第 八 條：

- 一、本建物第一層空地歸本基地全體區分所有權人共同管理使用，若非屬開放範圍之空地則依附圖上所標示範圍內之空地分別按其座落區位分別由毗鄰之住戶約定專用，但其使用內容亦不得違反有關之建築法令。除本建物之屋頂避難平臺由全體區分所有權人共同管理使用；本社區 1 樓編號 B5、B6、B7、B8 戶緊鄰之空地、2 樓編號 A1、A2、A3、A5、A6、A7、B1、B2 戶緊鄰之露臺及 8 樓編號 A1、B1 緊鄰之露臺，因屬非開放範圍，所以約定為緊鄰之

各戶專用及維護管理。非依法令規定並區分所有權人會議之決議，不得讓售、出租或以其它方式提供予區分所有權人以外之人使用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。

二、本建物地下第1~2層為法定、自設、無障礙汽車停車位共規劃為125個汽車位及機車停車位共規劃124個機車位，為使社區管理更完善，其管理辦法授權管理委員會或管理負責人統籌管理訂定，若另購買汽車停車位者，按(附件十一)所示位置編號擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要則必須無條件開放供公眾使用。未購買汽車停車位住戶則無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，並同意有購買汽車停車位之住戶按其車位位置編號擁有其使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，絕無異議，未購買汽車停車位之住戶並拋棄對本建物地下第一、二層之汽車停車位之任何權利主張，並以此條款為分管約定。

三、本社區一樓公共設施為社區全體區分所有權人共有。

四、本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害或受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任，本社區不得以修改住戶公約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效。

第九條：本建物除專有部分及約定專用外之空間、設備均屬共同使用部分，依政府有關之建管法令及本公約有關管理使用。

第十條：為維護本大廈之整潔、美觀與格調起見不得有下列各款行為：

一、住戶裝修其房屋時，不得使用鋼筋混凝土之材料，且不得有損及本大廈外觀造型及建築結構體之行為。

二、本建物之樓板係RC結構，為安全起見，住戶如有挖鑿樓板需要時，應俟管理委員會或管理負責人會同建築師、結構工程師查驗同意後，方得進行施工，不得擅自任意挖掘破壞，如有違反者應對因此受有損害之人負賠償、行政罰則或刑事責任。

三、不得占用本建物內外、公共場所、安全梯或其間堆置物品妨礙場所之使用。

四、不得在通道、走廊或其他禁止停車地點停放車輛(約定專用區域除外)。

五、在公共場所不得晾曬衣物。(賣方若設置之曬衣場除外)

第十一條：為維護本大廈之環境衛生，下列各款規定應與遵守：

一、為保持本建物經常空氣新鮮，住戶不得使用煤炭、柴油、重油石



油等，作為燃料及不得存放散發刺鼻氣味之物品。

二、為保持本建物清潔，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。

三、所有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。

四、使用電梯應注意公共衛生及安寧。

第十二條：為維護本建物之公共秩序與住家安全，應遵守下列各款事項：

一、本社區私人汽車停車位不得出租本大廈以外住戶，限租賃本社區住戶。

二、不得製造噪音，致影響他人之營業或安寧。

三、豢養寵物以不影響大樓內其他住戶安寧、安全、衛生為原則。不得存放易燃性、易爆性等危險物品，絕對禁止運入或存放本建物內。

四、不得在本建物燃燒物品，萬一發生火警，應立即使用消防設備滅火並向消防隊報警，同時通知管理人員採取緊急措施。

五、必要時各住戶應合作協助或成立防火隊，以策安全。

六、萬一發現盜賊侵入時，應立即向警察機關報案，並通知管理人員，採取緊急措施。

七、不得招引小販，或推銷人員進入本建物販賣物品。

八、應接受社區警衛人員之勸告。

第十三條：為維護本建物之公共設施，應遵守下列各事項：

一、使用電力不得隨意超出負荷，電熱器用畢應即關熄。

二、為用電安全非經管理委員會或管理負責人許可，並經電力公司安全檢查，各住戶不得加裝電線、電管。

三、住戶如需另外安裝電動車充電設備需經管委會決議，統一向電力公司申請後始能安裝。

四、本建物電梯均採用自動控制操作，使用者應協力愛護，勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗畫或其他不當之行為。

五、為防電梯超載，超出負荷笨重物品之運送不得使用電梯，以免發生故障或受損。

第十四條：管理費及共同基金之繳納

一、本建物為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定，住戶應依規定之日前向管理委員會或管理負責人繳納當月管理費。

二、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會或管理負責人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10%計算。

第十五條：管理費、共同基金之管理及運用

一、管理委員會或管理負責人為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- 1、委任或僱傭管理服務人之報酬。
- 2、共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- 3、有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- 4、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5、稅捐及其他徵收之稅賦。
- 6、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 7、其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、共同基金用途如下：

- 1、每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- 2、因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- 3、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- 4、供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。
- 5、本大廈共用部分之維修費用由共同基金支付，共同基金不足時則由全體住戶按其房屋所有權登記之總坪數比例分擔，各住戶應依規定繳納，其辦法由管理委員會或管理負責人訂定之。

第十六條：管理委員會或管理負責人對違反本公約規定之住戶及因其行為發生之結果得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生時，得即時勸止或禁制，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本社區公益之事實狀態，得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果，除應回復原狀外，並對被害人負損害賠償責任。

第十七條：本建物各住戶於產權轉讓或出租、出借時，均應約定其承受人、繼承人或承租人、借用人等有遵守本約之義務，轉讓等之相對人應出具書面承諾，經與本建物管理委員會或管理負責人簽訂本公約換文後，始可通行遷入，不得異議。住戶如有遷出或遷入前均應通知管理人員，以便管理有關事項之交換並與可能之協助。

第十八條：本建物全體住戶及實際使用人、承受人等均有遵守履行本公約之義務，如違背本公約規定均應負本公約所定之責任及損害，如違約者為未成年，則其法定代理人為連帶負責人，如違約人係承租人或借用人，則其房屋所有權人為連帶負責人，如違約人係受僱人，則其僱用人為連帶負責人。

特約事項：

- 一、本建物全體住戶及實際使用人、承受人等充分了解，座落於桃園市大園區和平段 389 地號之農牧用地，為本社區主要聯外私設道路。
- 二、本社區全體住戶及實際用人、承受人同意富總建設股份有限公司

(以下簡稱建商)於銷售本建物期間，得使用本建物之大廳、公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括中庭、大廳、樑柱等)設置廣告物、銷售中心，進行銷售行為，銷售期間結束後，應由建商拆除廣告物、銷售中心。並同意於銷售期間由建商使用，但於正式起算管理費時，因銷售之需產生超出正常值水電費、清潔費等，由建商支付。

- 三、本建物為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，全體住戶及實際用人、承受人同意預繳之管理費依所購買類型分別為，二房預繳貳萬元整、三房預繳參萬元整。

上項預繳之管理費用為支付建商代管本社區期間之管理維護費用(包含但不限於：物業管理保全人員薪資、清潔費用、公共設施水費、電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)，該管理費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間由建商負責保管之責，建商並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理維護費用並結算管理基金後，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，若有不足仍應由本建案區分所有權比例繳納。

- 四、建商於前述管理期間內(即自交屋日起)，本社區全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，並由前述預繳所收之款項支付之。且因該段期間之管理維護屬於公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，全體區分所有權人同意於上述預繳所收之款項不足時，應由社區管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付建商補足差額，若有餘款則於社區管理委員會成立(需經主管機關報備核准)、點收公共設施及接管社區並設立社區公共基金專戶後無息移交之。

- 五、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平臺、地下室停車空間等公共設施及外牆，建商(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得於銷售期間共同使用及帶領客戶參觀，全體住戶及實際用人、承受人(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，但建商應於銷售完畢後回復原狀歸還。

立 約 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十五】社區主要聯外道路通行使用切結書

立切結書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因向富總建設股份有限公司訂購座落桃園市大園區和平段 386 地號土地上興建之【富總日日】社區編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，並承購藍淑娟所有座落桃園市大園區和平段 389 地號之農牧用地（如地籍圖所示），面積為 733.93 平方公尺，權利範圍 1/124。本筆土地系作為社區主要聯外私設道路，買方同意遵守下列主要聯外道路通行用使用權：

- 一、買方同意取得產權後承諾並保證不作違反約定有損社區之出入口通行之權益，絕無異議。
- 二、立切結書人對本戶房地移轉時須一併移轉聯外私設道路用地，應保證負責告知，使其繼承人、繼受人、代理人、贈予人等均繼受依本切結書所負之義務。
- 三、上述之約定，日後交由社區管理委員會統一執行。
- 四、若有違反約定致使社區受損失時，立切結書人願付一切賠償及法律責任。
- 五、本切結書之效力及於切結書人之繼承人、繼受人、代理人、贈予人等皆有同一效力。

立切結書人

買 方：

身分證字號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

# 地籍圖謄本

蘆竹電謄字第220481號

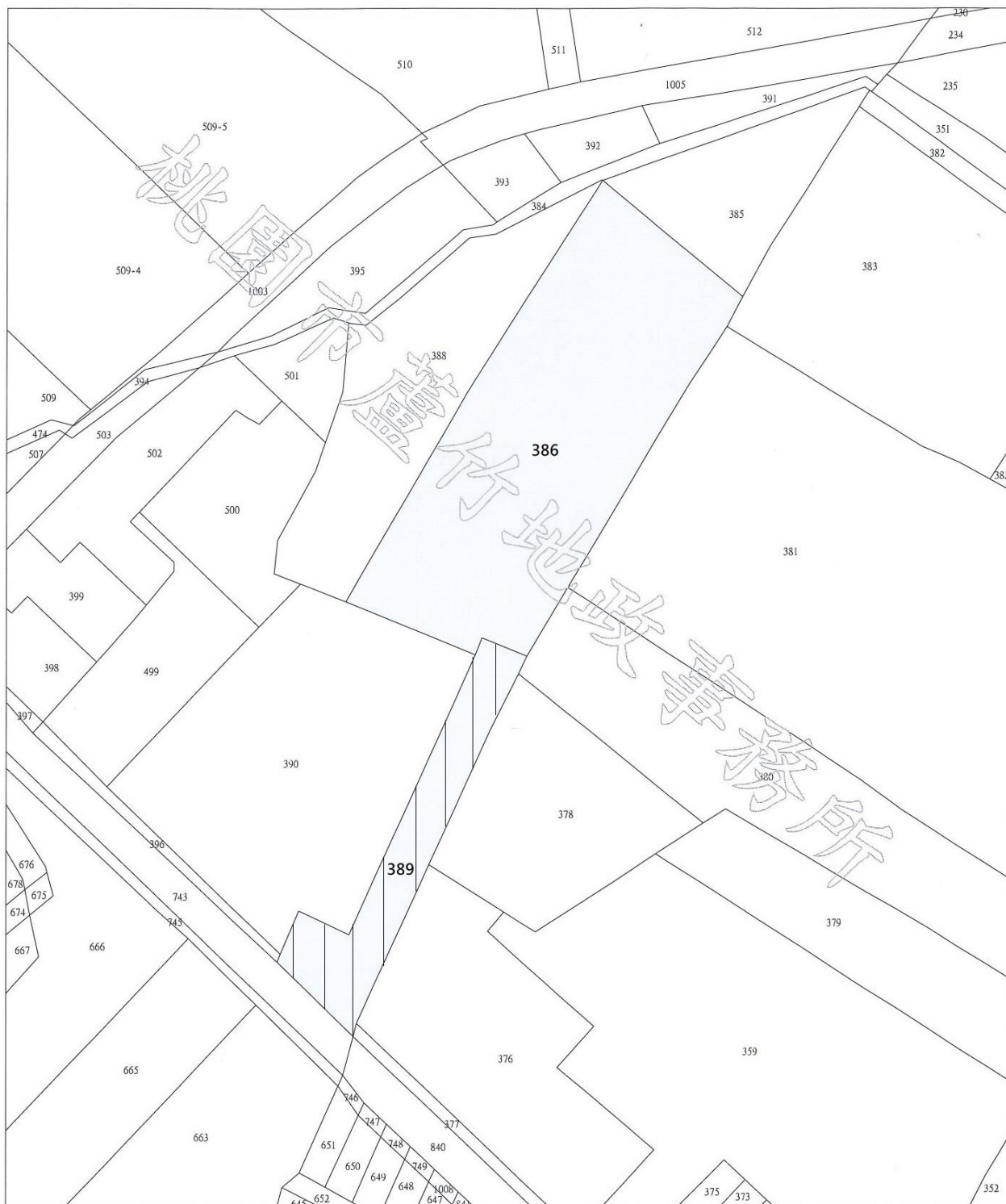
土地坐落：桃園市大園區和平段386,389地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所  
本謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所  
中華民國 113年09月24日11時54分

主任：林鼎鈞



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由富總建設股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：NN2M8DW125，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。