日期　　年　　月　　日

表單編號 000001

購屋臨時證明單

基本資料

訂戶姓名：_____ 訂購房名稱：_____ 電話：_____

住址：_____ 市(縣)_____ 區_____

訂購戶別：_____ 棟_____ 樓

面積：_____ 坪(車位編號：_____)

土地面積：_____ 坪

訂購房地總價內含車位：新台幣_____ 億_____ 仟_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整

訂金：支票：_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整 帳號：_____ 分行：_____

刷卡：_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整 卡(票)號：_____

現金：_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整 訂金合計：_____

附帶約定

一、買方訂金應於_____年_____月_____日_____時前補足，並於_____年_____月_____日完成簽訂正式契約手續。

二、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。

三、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)本預訂單，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）。

四、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。

五、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。

六、個人資料蒐集與利用：買受人□同意□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：_____

	訂金	簽約金	開工款	工款期款		金融貸款	交屋款	總價
房價	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元
車位價	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元
合計	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元	萬元

備註

收款人簽章：　　買方簽章：

賣方簽章：

家居建設股份有限公司

TEL | 02-2833-5411

房地預定買賣契約書

買方：　　（以下簡稱甲方）

立預定買賣契約書人

賣方：　　（以下簡稱乙方）

茲為「家居安曼」（以下簡稱本社區）之房屋買賣事宜，甲乙雙方合意訂立本房地預定買賣契約書（以下簡稱本契約），約定條款如下，以茲共同遵守。

第一條　契約審閱期

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日）

甲方簽章：　　乙方簽章：

法定代理人：

第二條　乙方對廣告之義務

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

第三條　房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市北投區軟橋段39地號等一筆土地，面積共計2895.48平方公尺（約875.88坪），使用分區為都市計劃內第三之二種住宅區（特），法定建蔽率40%，法定容積率225%，實際面積以地政機關登載為準。

二、房屋座落：

同前述基地內「家居安曼」，為主管建築機關核准 112 年 2 月 23日112 建字第 0037 號建造執照（建造執照影本如附件十九），甲方購買編號第_____戶 第____樓，共計____戶（建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本如附件五）。

三、停車空間：

（一）甲方購買之停車位屬為地下第_____層平面式，依建照執照圖說編號第_____號之停車位等共_____位，其車位性質、編號型式、位置與規格如附件三，位置平面圖如附

件六，其有關事宜悉依本契約約定為主。另含車道及其他要空間，面積共計　　平方公尺（約　　坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。

（二）本停車空間位於共有部分二且無獨立權狀者（亦無持分土地），停車空間面積5396.25平方公尺（約1632.37坪）占共有部分總面積11095.72平方公尺（約3356.45坪）之比例為48.63％。由全部停車位全部承購人共同持有，每個停車空間面積佔共有部分二總面積 1 /153。

（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。

第四條　房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買房屋之應有土地持分面積及應有權利範圍如附件一，計算方式係以專有部分面積　　平方公尺（約　　坪）佔區分所有全部專有部分總面積10313.75平方公尺（約3119.91坪）比例計算後並以整數微調之，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：

本契約房屋面積，詳如附件二；其產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

第五條　共用部分項目總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共用部分及其他依法令應列入共有部分之項目如附件四。

二、本社區共有部份總面積 5691.07平方公尺（約1721.55坪），專有

總面積10313.75平方公尺（約3119.91坪），前款共有部分之權利範圍係依甲方買受「專有部分面積」與「專有部分總面積」之比例而為計算，其面積係以本社區共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條　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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

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

第七條　契約總價

本契約總價合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

（一）土地價款：新台幣_____仟____佰____拾____萬元整。

（二）房屋價款：新台幣_____仟____佰____拾____萬元整。

１、專有部分：新台幣_____仟____佰____拾____萬元整。

(1)主建物部分：新台幣_____仟____佰____拾_____萬元整。

(2)附屬建物：新台幣____仟____佰____拾_____萬元整。

（除陽台外，其餘項目均不計入買賣價格）

２、共用部分一：新台幣____仟____佰____拾_____萬元整。

３、一部共有_____：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

（三）車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

第七之一條 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

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非甲方管理信託財產。但乙方無法依約定完工或交屋，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。（詳附件十七）

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條　付款條件

一、除簽約款與開工款外，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。

二、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。

三、甲方同意按附件十「付款明細表」之規定付款，並於乙方通知付款期限內，以即期支票（乙方為受款人之禁止背書轉讓且畫線支票）或匯款方式逕向乙方或乙方指定之金融機構專戶付款，並書面通知乙方。

第九條　逾期付款之處理方式

一、甲方前條各期價款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、甲方應繳期款如逾期達二個月，或逾使用執照核發後一個月內未繳期款（含以前積欠之期款）或遲延利息者，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、法定空地、露台及各層空間之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積約7238.45平方公尺（約2189.63坪），扣除第五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外，其餘面積約5396.25平

方公尺（約1632.37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、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、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。

五、本社區依法約定使用之部分，規定如下：

（一）本社區各戶區分所有權人約定專用之露臺、依法留設空地、各層電梯廳及機電設備空間，甲方同意由各戶依附件十一之共用部分約定專用區域分管協議書，甲方及其他區分所有權人不得干涉，甲方並應將本條約定告知及列明於轉讓或處分所有權之文件中。因甲方未告知及列明而造成其他區分所有權人之損失，甲方應負損害賠償責任。以上須於本案區分所有權人大會中列入大樓管理規約，所有承購戶並應將決議之管理使用方式告知及列明於其轉讓或處分所有權之文件中。上開約定專用部分由約定區分所有權人無償管理、使用並自行維護，但使用方式需符合法律規定。

（二）如因本條規定而增加或減損就本社區共同使用部分使用上之利益，甲方認知已於買賣總價中充分反應；將來交屋後，甲方除同意遵守本條規定行使對本社區共用部分之權利與義務外，對於甲方未持分或已約定由其他區分所有權人無償使用

者，甲方同意對之均無任何使用或管理之權利。

第十一條　建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依臺北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件之建材設備表施工。除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本契約房屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(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，但如有造成甲方生命、身體及健康及財產之損害者仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十四條「違約之處罰」規定處理。

五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件九建材設備表所載項目為限。

第十一條之一　建材設備選定及設計變更

一、甲方申請變更設計之範圍以合法之內部隔間及裝修為限，如需變更防水工程區域，污水管線，以不影響上、下樓層為原則。其他有關建築主要結構、建物立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等共用部分不得要求變更。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建預為施工之準備。

二、甲方如有室內隔局變更或裝修變更需求，應於接獲乙方通知後檢附完整圖說提出變更申請，並分兩階段期限辦理完成（第一階段2F-12F：依甲方通知之實際開工日起480天，第二階段

13F-25F：依甲方通知之實際開工日起600天）。前述變更申請須經乙方同意後辦理變更，雙方並以乙方所提供之工程變更單簽認為準，本款變更申請以一次為限， 變更工程處理準則詳如附件十二。

三、甲乙雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面限期通知甲方簽認；甲方逾期未簽認時，乙方得依原圖說施工。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、因事實上或法令上之困難而不能或不易為變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原圖施工，甲方絕無異議，亦不得據以解除契約。

五、基於本社區整體考量、事實上之需要、法令變更，乙方得按實際情形依法申請辦理變更設計。本款變更設計之費用，由乙方負擔，甲方於變更後不得再有任何異議或據以提出任何請求，變更後之結果不得減損甲方之使用坪數及結構安全。

六、本社區所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及瓦斯等設備、管線舖設位置及機房空間，甲方同意依照主管機關及相關公用事業單位核准之圖說設置施工及變更調整。甲方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，甲方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意乙方依核准圖面位置施作及交屋。

第十二條　開工及取得使用執照期限

一、 本社區之建築工程應於民國113年7月1日前開工，民國118

年12月31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，得展延工期：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方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。

三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方，甲方不得另行要求其他損害賠償。

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後及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方於14日內進行本戶驗收手續。

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，於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管由乙方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由乙方負擔。

四、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，另本大樓設置瓦斯幹管自動遮斷閥，以上費用由乙方負擔。

第十四條　房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之各期款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各

項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算延遲利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協力辦理，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。

六、甲方同意簽立附件（十六）之「代刻印章授權書」委託乙方代刻印章乙枚、負責保管，並交由乙方代為辦理附件（十六）所列之事務。

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延遲利息於甲方。

（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、變更工程之追加款、稅捐）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，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予甲方。

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，並發給交屋證明書及點交鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到乙方交屋通知日起____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，不論甲方是否遷入使用，

甲方應即負擔本戶水電等費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

五、甲方於辦理交屋後始得進行室內裝潢。甲方裝潢施工前，應向現場管理單位預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，若因甲方裝潢所致之損害，乙方得自保證金扣抵，俟裝潢完畢後，經查明無損害他戶及公共設施、設備之情事後，由管理單位結算金額後無息退還。甲方於開始裝潢前應另繳納污染環境清潔費給管理單位（非廢棄物清運費）每日新台幣貳佰元整，並預繳三個月。

第十六條　共用部分之移交與管理

一、乙方應擔任本社區共用部分管理人，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。為維持本社區之公共安寧與清潔衛生，就本社區之共用部分及公共服務工作，於乙方通知首戶交屋日起，甲方同意由乙方以本社區管理人名義委託物業管理公司，負責辦理本社區之清潔、管理、服務等工作。管理公司所需服務費用及公共水電、維護清潔及其它一切委外執行或經常性支出之共同使用等費用，於乙方代管期間之六個月均由乙方負擔；代管期屆滿後由甲方繳交之管理費分攤支付。

二、為確保全體住戶權益，甲方應遵守本社區住戶規約詳如附件十三之規定。甲方對繼受本契約房屋之人，應負告知其遵守規約之義務。

三、本社區成立管理委員會或推選管理負責人後，應向主管機關報請備查。本社區成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，由乙方以書面通知管委會於60天內進行檢測，於各別工項或設備檢驗合格後，即各自起算保固期（保固期請參附件十五）。如甲、乙雙方對部分項目或設備檢驗合格與否存有爭議，雙方

同意由第三公正單位（例如：SGS台灣檢驗科技股份有限公司）進行複驗，並依複驗結果認定之。乙方依法會同本社區管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機電設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常後，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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交本社區管理委員會或推選管理負責人。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條　保固期限及範圍

一、本契約房屋保固期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：門窗設施、粉刷與地磚等裝修工程、弱電工程、給排水設備、電氣設備、衛浴設備、廚具設備、公共設備等）負責保固二年，未涉及結構之防水工程全棟防水負責保固五年及泳池工程防水負責保固十年，依附件十五所載內容負責保固，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條　貸款約定

一、第七條買賣總價內之部分價款新台幣：____仟___佰___拾___萬___仟元整，由甲方自洽金融機構貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。

二、甲方有權決定貸款之金融機構，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相關手續，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方；在辦理貸款中途甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同甲方為不貸款者，經乙方書面通 知送達五日內，一次以現金或即期支票繳清之。

三、因乙方未指定承貸金融機構，前款貸款係由甲方自行選定之金融機構辦理，如其貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列各目處理：

甲方確認簽章：_____

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意甲方於一年內按月分期清償，應於乙方通知期限內一次簽付一年計十二期之支票十二紙，按月本利平均分期攤付予乙方。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意甲方於二年內按月分期清償，應於乙方通知期限內一次簽付二年計二十四期之支票二十四紙，按月本利平均分期攤付予乙方。

3、如有上述前2款事項，其利率應按承貸金融機構放款利率計算，甲方同意所購本戶房地所有權為擔保物設定抵押權予乙方。俟票據全部兌現後，乙方塗銷抵押權設定，因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用概由甲方負擔。

(二)可歸責於甲方（包括但不限甲方已持有戶數達3戶或其他央行限制條件）致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲通知之日起三十日內一次給付其差額(以現金或即期支票給付)予乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及

條件由甲方分期清償；另甲方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(四)依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定如下：

1、新增全國公司法人購置住宅貸款限制:最高貸款成數為4成，無寬限期。

2、新增全國自然人購置住宅貸款限制：

(1)已有一戶房貸者，無寬限期。

(2)已有二戶房貸者，最高貸款成數為4成，無寬限期。

3、若中央銀行對貸款限制業務有新的修正則以最新規定辦理。

甲方確認簽章：_____

四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

五、若甲方不貸款或減少貸款，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，甲方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方為未繳款項之擔保。乙方於取得契稅單時通知甲方，甲方接獲通知五日內應一次現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於乙方。

六、甲方在未付清除「交屋保留款－交屋結算款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本契約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

七、本契約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本契約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本契約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。

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

第十九條　貸款撥付

一、本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第 廿 條　房地轉讓條件

一、甲方如欲將本契約轉讓他人，應繳清已屆期之應繳款項，移轉登記完成前，以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。受讓人應概括承受甲方於本契約已未發生之一切權利義務，如有爭執應由甲方與受讓人自行理清，概與乙方無涉。

二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免除手續費，甲方應向乙方繳納本契約總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。

三、甲方應於本契約轉讓時將契約全部內容詳細告知受讓人，俾使受讓人完全知悉及遵守本契約書內容所有條款及權利義務，如有違反，其造成受讓人或乙方之損害，概由甲方負全部責任。

四、甲方如有辦理室內變更工程，應將變更後之水電圖及格局圖一併移交予甲方之受讓人，如有違反，其造成受讓人之損害，由甲方負全部責任，與乙方無涉。

五、甲方將本契約轉讓他人所依法應申報之各項所得及稅捐，應由甲方與其受讓人自行申報繳納，如有漏報、未報或違法之情形遭主管機關行政處分，概由甲方自行負擔，與乙方無涉。

六、若主管機關對房地轉讓條件有新的規定，則以最新規定辦理。

甲方確認簽章：_____

第廿一條　地價稅、房屋稅之分擔比例

本買賣標的物地價稅、房屋稅之分擔比例及應繳納之稅費負擔，應依下列規定辦理：

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，並由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟該年度地價稅開徵時再由甲方自行繳納。

二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 稅費負擔約定

一、 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申報文件，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，甲方應依乙方所通知之金額於辦理所有權移轉登記時全額預繳，並於交屋時一次結清，多退少補。

五、產權移轉登記日前如有已開徵未繳納之工程受益費時，由乙方負責繳清，產權移轉登記日後由甲方負擔。

第廿三條　乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬

人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本契約房屋品質之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條　違約規定

一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳價款退還予甲方，如有延遲利息應一併退還，並應賠償甲方依房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠償之金額如超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。

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。但該沒收之金額如超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、本契約依前一、二、四款規定解除時，如產權已移轉登記為甲方名義時，甲方應於解約日起十日內無條件備齊返還登記所需文件（需用印完畢）交予乙方，俾將該房屋產權返還移轉登記予乙方或乙方指定之登記名義人。因此所需之各類稅費，由違約方負擔。

第廿五條　特別約定

一、乙方應確保廣告內容皆為真實，但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且了解僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，乙方無依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。

二、本契約為甲、乙雙方間之全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。本契約約定內容已取代乙方簽約前所有之口頭承諾、解釋及說明。

三、本契約之一切規定對於依本契約或法律規定之雙方權利義務受讓人、繼承人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力，以上各方均不得以其與前手間之原因關係對抗乙方。甲方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方負連帶責任。

四、甲乙雙方已充分認知並遵守建築主管機關核發之建造執照號碼 112 建字第　號附表所列內容（建造執照影本如附件十九）。

五、因應台北市政府建管處建照抽查制度，倘有建照平面圖說因法規抽查修正，乙方得於甲方簽約後修正該層圖說，甲方不得拒絕，亦不得向乙方為其他主張，如因此而產生坪數差異，則依本契約第六條約定辦理。

第廿六條　文件送達方式

甲、乙雙方因本契約所需之通知或催告，均應以書面按本契約記載地址遞送。如地址變更，應即以書面通知他方，於書面變更通知前，他方依本契約記載地址所為之遞送，均視為合法送達，如發生無法送達或拒收者，概以郵局或快遞業者第1次投遞日期視為送達日期。

第廿七條　本契約附件及效力

本契約之附件為本契約一部分，與本契約具有同一效力，雙方應共同遵守履行。本契約之附件如下列：

附件一 土地買賣面積表

附件二 房屋買賣面積表

附件三 停車空間面積計算方式

附件四 產權說明

附件五 本戶房屋平面圖

附件六 地下層停車區及本戶停車位位置圖

附件七 本戶機電設備配置圖

附件八 共用部分圖說與約定專用圖說

附件九 建材設備說明書

附件十 付款明細表

附件十一 共用部分約定專用區域分管協議書

附件十二 變更工程處理準則

附件十三 住戶規約

附件十四 面積分配坪數表

附件十五 建物保固期限及範圍說明

附件十六 代刻印章授權書

附件十七 信託契約書影本

附件十八 附加條款或附圖

附件十九 建照執照影本

附件二十 預售屋價金信託重要約定及注意事項

第廿八條 未盡事宜及爭議處理

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則公平解決之。如因本契約所生爭議，因本契約涉訟時，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院，準據法為中華民國法。如徵得他

方書面同意，亦得提付仲裁以解決爭議。

第廿九條 契約分存

本契約一式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲方（甲方）：姓　　名：

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電　　話：

乙方（乙方）：名　　稱：家居建設股份有限公司

負　責　人：潘舜暘

統 一 編 號：84780439

地　　址：臺北市士林區德行西路33號11樓

電　　話：(02)2833-5411

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件一：土地買賣面積表

本戶土地買賣面積計算方式係以本戶購買房屋之「專有部分面積」與區分所有權「專有部分總面積」比例持分(以整數微調)乘以基地面積所得之土地面積。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。

戶　　樓 房屋持分土地面積：	應有權利範圍	單位：平方公尺	單位：坪
本戶房屋持分土地面積合計	/100000		

備註：上列明訂之房屋土地持分，依產權移轉申報時地政機關之登記規則辦理。

附件二：房屋買賣面積表

戶　　樓房屋面積明細：	單位：平方公尺	單位：坪
一、本戶房屋買賣面積合計：		
二、前款房屋買賣面積包括：	單位：平方公尺	單位：坪
(1)專有部分面積		
1.主建物面積		
2.附屬建物(陽臺)面積 註：中華民國107年1月1日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分， 地政機關不辦理測繪及登記。		
(2)共有部分面積		
1.共有部分一		
2.共有部分二		
3.一部共有		
三、主建物面積占房屋登記總面積之比例_____%。		

附件三：停車空間面積計算方式

停車位價款、性質、位置、型式、編號與規格：

項目 / 位置	地下_____層	地下_____層
車位編號	_____號停車位	_____號停車位
車位價款	_____佰_____拾_____萬元整	_____佰_____拾_____萬元整
車位型式	平面車位	平面車位
車位性質	□法定停車位 □自行增設停車位	□法定停車位 □自行增設停車位
車位規格	1.□寬250×長600×高210公分 2.□寬200×長600×高210公分 3.□寬250×長550×高210公分 4.□寬230×長550×高210公分	1.□寬250×長600×高210公分 2.□寬200×長600×高210公分 3.□寬250×長550×高210公分 4.□寬230×長550×高210公分
車位面積	_____平方公尺(約_____坪)	_____平方公尺(約_____坪)
每位車位占停車空間面積比例	250×600公分車位：0.65 % 200×600公分車位：0.65 % 250×550公分車位：0.65 % 230×550公分車位：0.65 %	每位車位面積 ÷ 全部車位總面積 = 每部車位占全部停車空間比例

註一：甲方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

1、 相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。

2、 其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。

3、 甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽立本契約時均已確認無誤且已充分反映於買賣價金中。

附件四、產權說明

一、本房屋共用部分之權利範圍分別依其共用特性，區分為共有部分一（全社區共用部分）、共有部分二（汽車停車位共用部份）、一部共有部分一至二十三（由二層至二十四層當層相鄰四戶住宅共用部分）、一部共有部分二十四（由二十五層相鄰兩戶住宅共用部分）。

其個別包含項目及持分之計算方式如下：

（一）共有部分一（全社區共用部分）：

1. 一層全區包括管委會使用空間、梯廳、特別安全梯、安全梯、廁所、電梯、緊急昇降機、車道、游泳池、進氣管道、排煙管道、自行車停車空間、消防救災活動空間、地下室進氣管道、地下室排煙管道、發電機室排氣管道、發電機室進氣管道、排煙室。
2. 二層住宅共用部份，包括特別安全梯、梯廳、排煙室、緊急昇降機、電梯、露臺。
3. 三層至二十五層住宅共用部分，包含特別安全梯、排煙室、緊急昇降機、梯廳、電梯。
4. 屋突層一層包括特別安全梯、排煙室、電梯、緊急昇降機、樓梯間、機房、梯廳。
5. 屋突層二層包括水錶室、機房、樓梯間。
6. 屋突層三層包括電梯機房、消防中繼機房、水箱、消防水箱。
7. 地下一層包括編號1-119機車停車位、編號120-122行動不便機車停車位、緊急發電機室、發電機室排氣管道、發電機室進氣管道、地下室進氣管道、地下室排氣管道、防災中心、台電配電場所、電錶室、進氣機房、防空避難室兼停車空間、機房、消防中繼機房、車道、廁所、排煙室、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、安全梯、電梯、緊急昇降機、梯廳。

8. 地下二層包括機房、機房（垃圾儲藏室）、垃圾車停車位、排煙室、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道、緊急昇降機、電梯、梯廳、安全梯。
9. 地下三層包括機房、機房(供電信使用)、安全梯、排煙室、梯廳、電梯、緊急昇降機、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
10. 地下四層包括地面水箱、安全梯、電梯、緊急昇降機、機房、排煙室、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、梯廳、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
11. 地下五層包括水箱、排水機房、消防泵浦室、排煙室、梯廳、電梯、緊急昇降機、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
12. 權利範圍係按各戶房屋專有面積占本社區區分所有全部專有面積之比例計算。

（二）共有部份二（汽車停車位共用部分）：

1. 地下一層包括編號144-153汽車停車位及停車空間。
2. 地下二層包括編號109-143之汽車停車位及停車空間。
3. 地下三層包括編號73-108之汽車停車位及停車空間。
4. 地下四層包括編號37-72之汽車停車位及停車空間。
5. 地下五層包括編號1-36之汽車停車位及停車空間。

地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買，並約定使用區域範圍，權利範圍係按所購買停車位之車位個數占全部停車位個數（共153個）之比例計算。（如附件八範圍（2）所示）各停車位承購戶應就所購買取得之停車位編號位置為停車位使用、收益、處分及排除他人干涉。

（三）一部共有部分一至二十三（由二層至二十四層當層相鄰四戶住宅共用部分）：二至二十四層各層梯廳面積由當層相鄰四戶住宅共同持分，權利範圍係按當層各戶專有面積佔當層四戶住宅專有面積之比例計算持登記及使用。（如附件八範圍（3）所示）

（四）一部共有部分二十四（由二十五層相鄰兩戶住宅共用部分）：二十五層梯廳面積由相鄰兩戶住宅共同持分，權利範圍係按當層各戶專有面積佔當層兩戶住宅專有面積之比例計算持分登記及使用。（如附件八範圍（4）所示）

（五）及其他依法應列入共用部分均屬之。

附件五　本戶房屋平面圖

〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼112建字第0037號〕

附件六　地下層停車區及本戶停車位位置圖

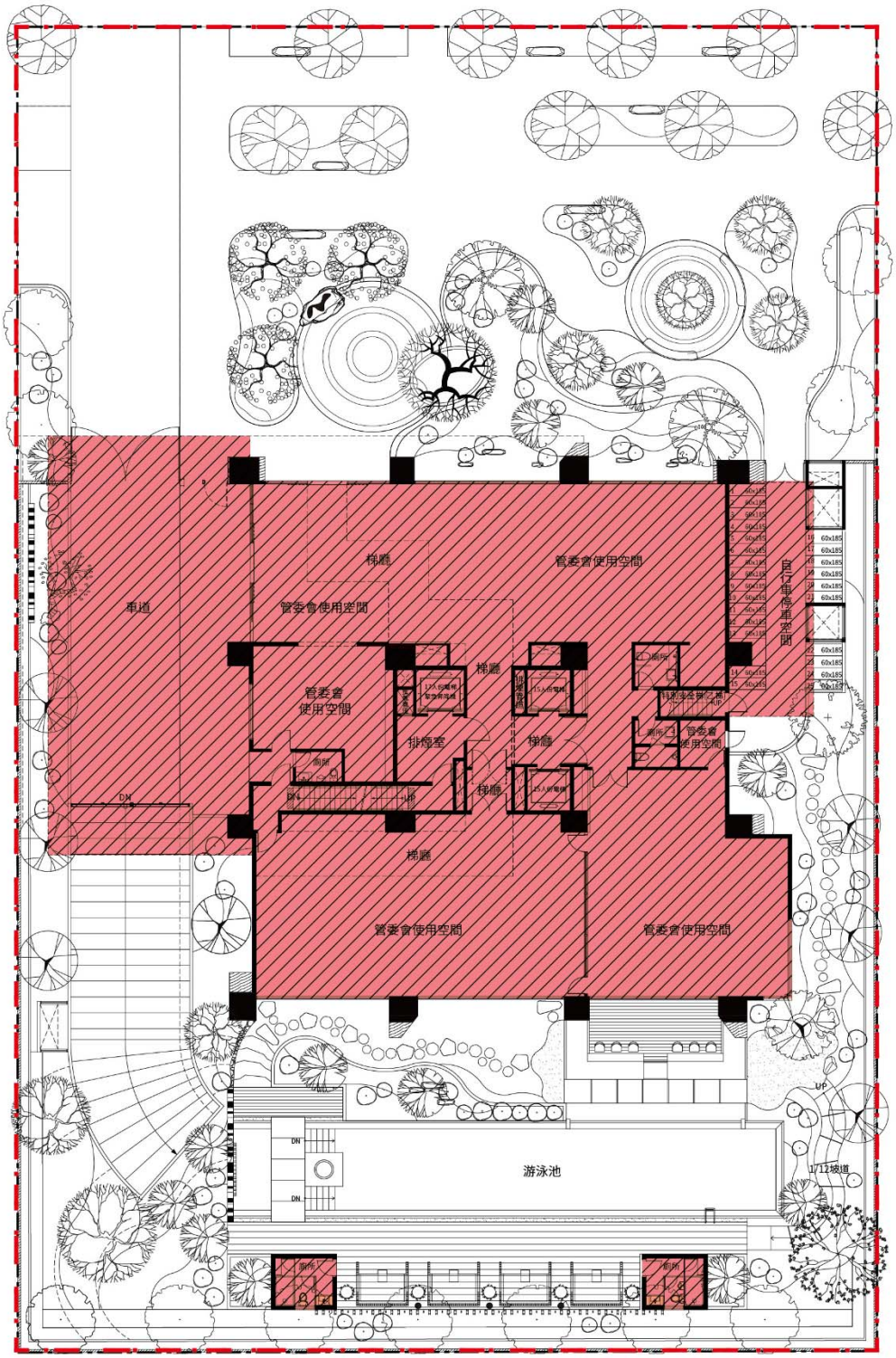
〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼112建字第0037 號〕

附件七　本戶機電設備配置圖

附件八　共用部分圖說與約定專用圖說

〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼112建字第0037號〕

附圖一



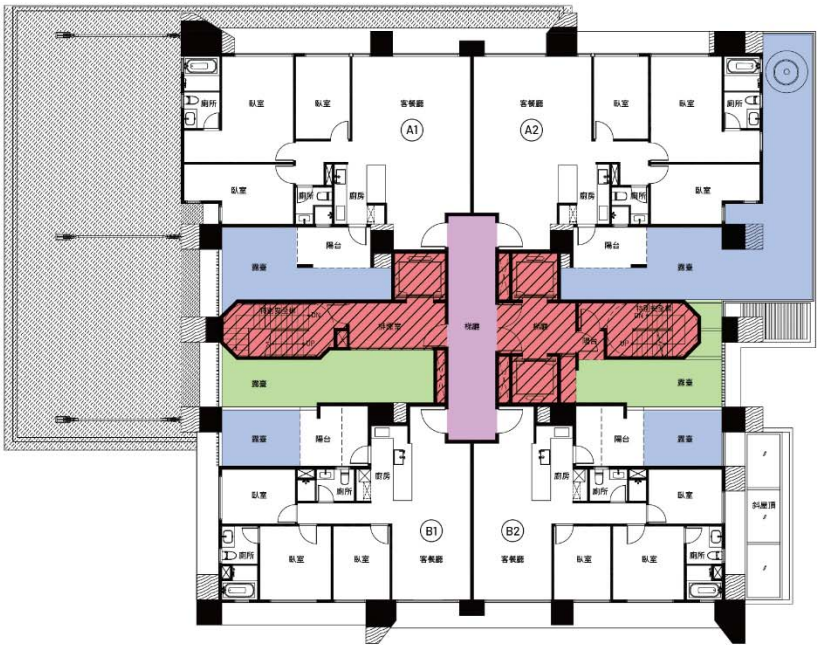
一層平面圖

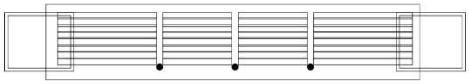
1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.臨接1F外牆未著色部分屬法定空地，由社區共同管理維護

3.基地範圍

附圖二





二層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

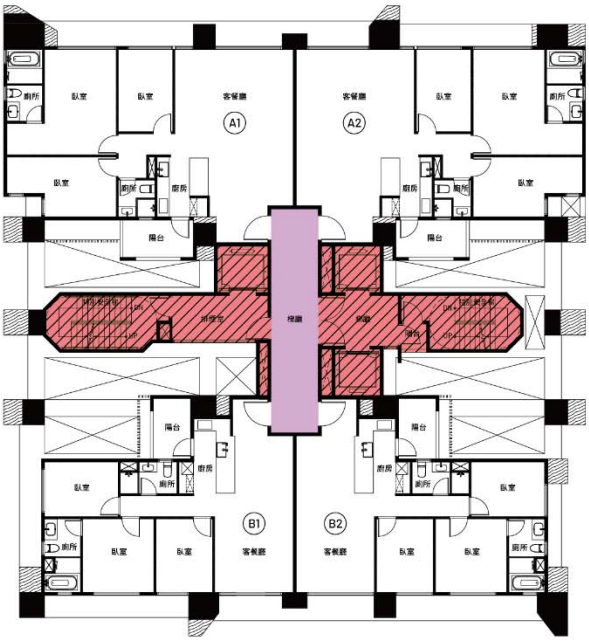
2.範圍(3)一部共有部分一至二十三(二至二十四層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)

3.範圍(10)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

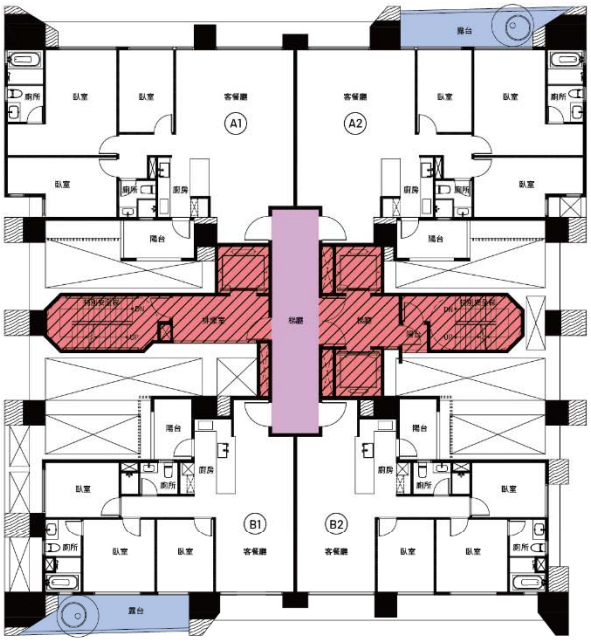
4.範圍(11)露台(全社區共用部分)

附圖三

三-十層平面圖



十一層平面圖



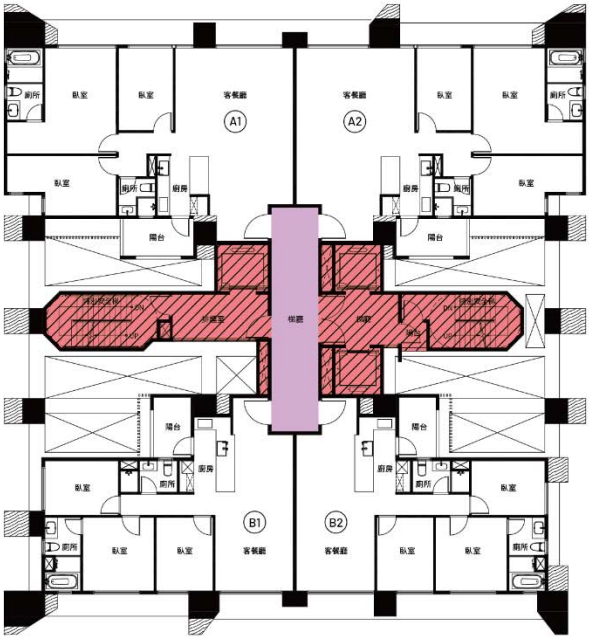
1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(3)一部共有部分一至二十三(二至二十四層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)

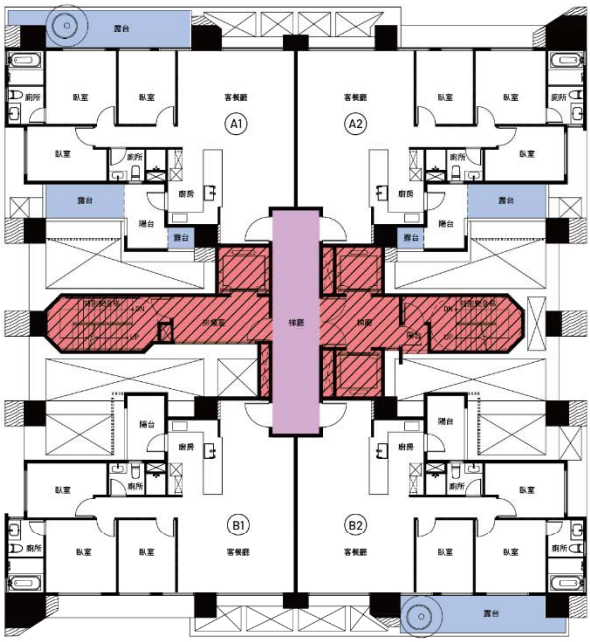
3.範圍(10)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

附圖四

十二-十五層平面圖



十六層平面圖



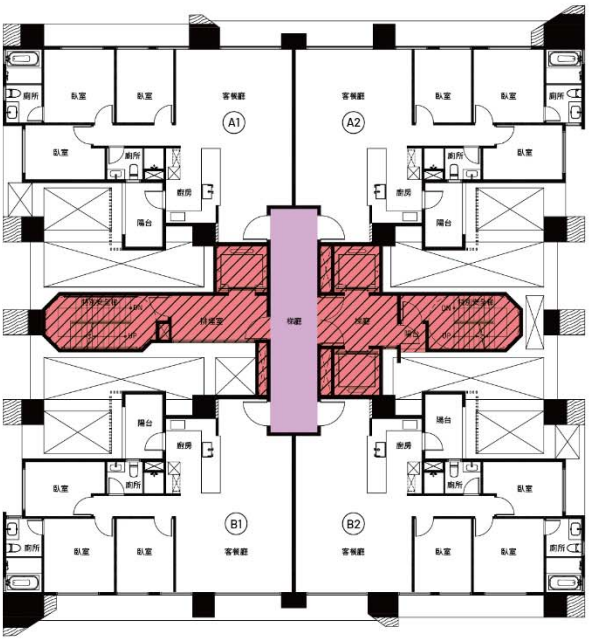
1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(3)一部共有部分一至二十三(二至二十四層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)

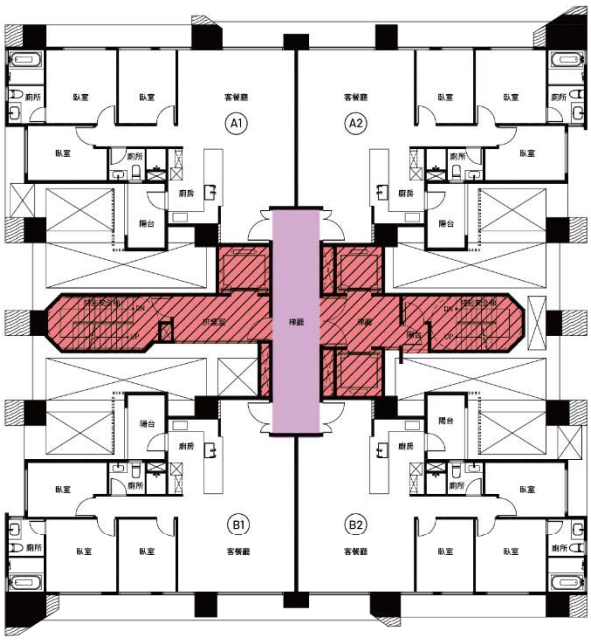
3.範圍(10)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

附圖五

十七,十九,二十,
二十二,二十三層平面圖



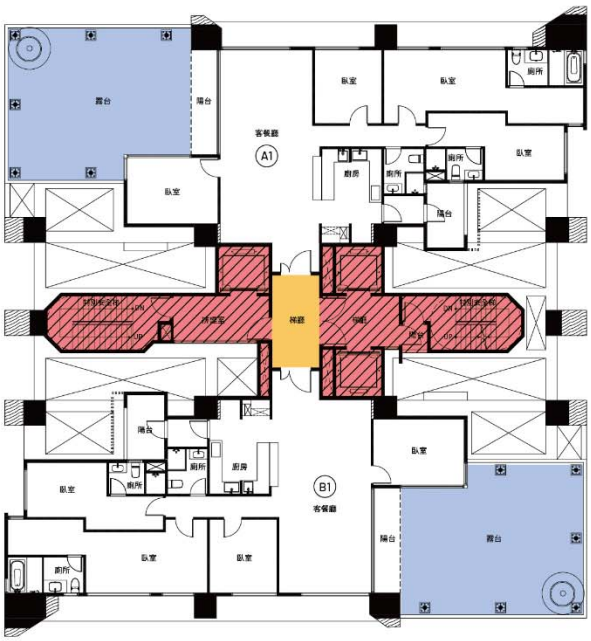
十八,二十一,
二十四層平面圖



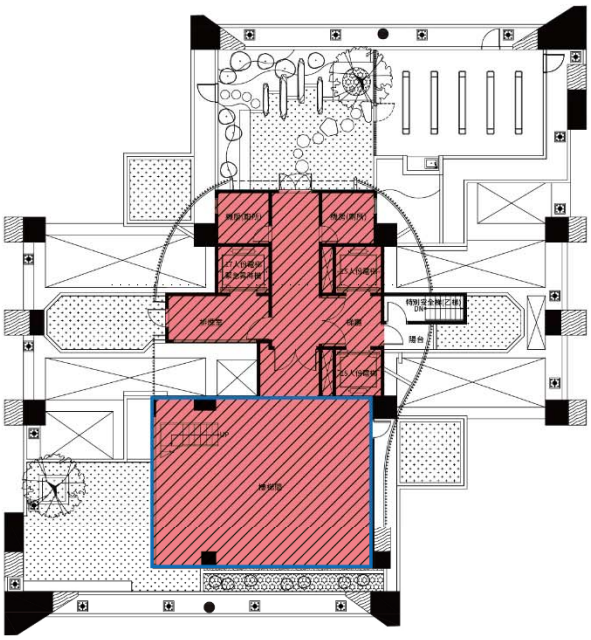
1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(3)一部共有部分一至二十三(二至二十四層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)

附圖六



二十五層平面圖



屋突一層平面圖

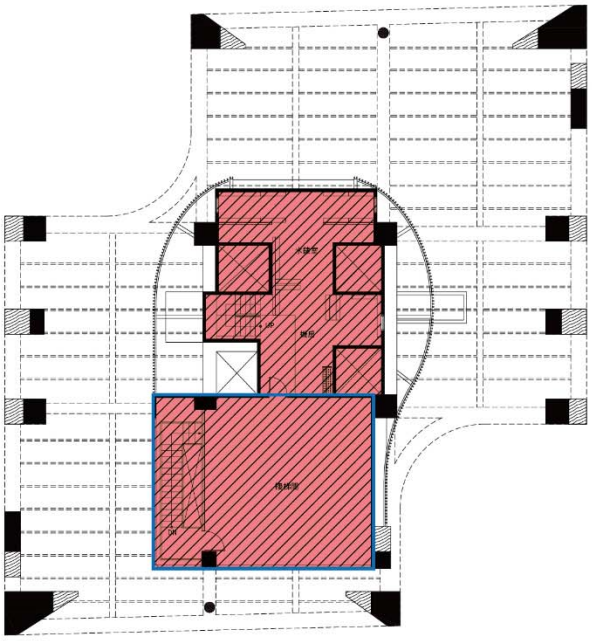
1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(4)一部共有部分二十四(二十五層樓當層相鄰二戶住宅共用部分)

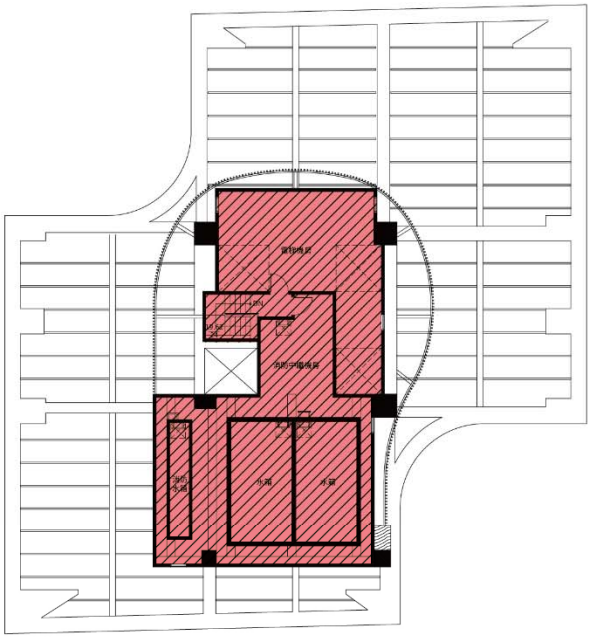
3.範圍(10)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

4.範圍(9)共有部分一(樓梯間)

附圖七



屋突二層平面圖

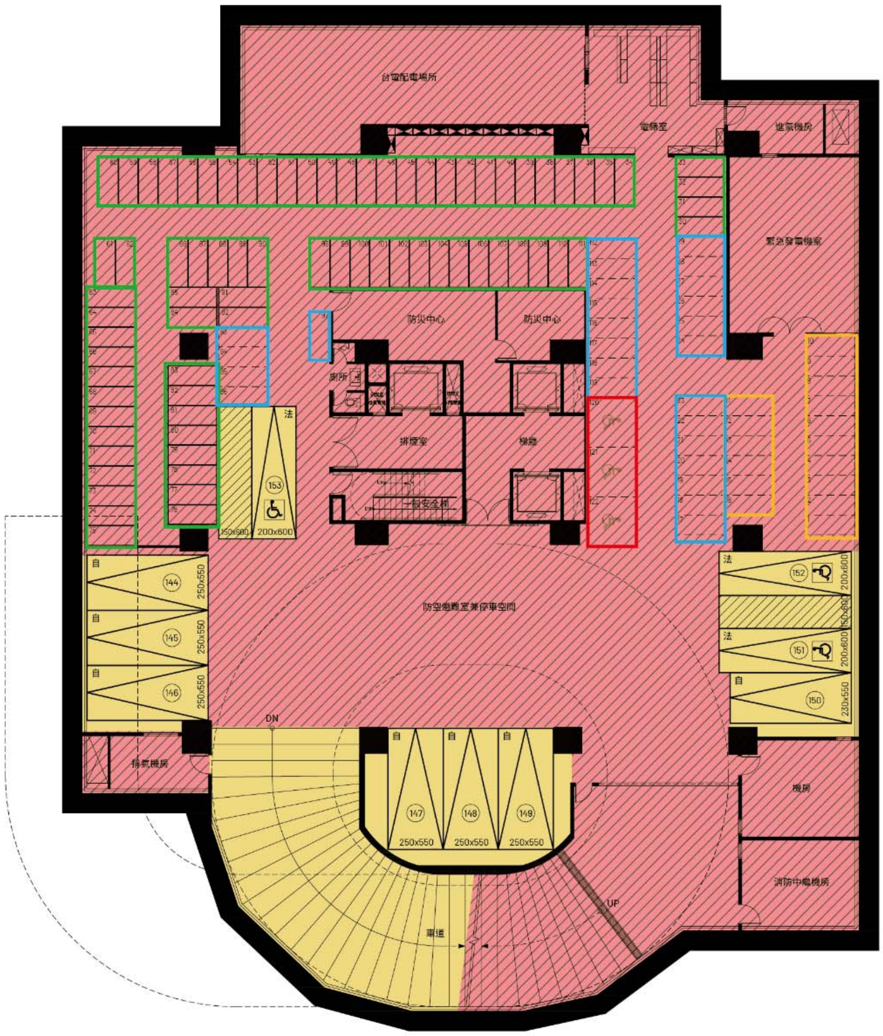


屋突三層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(9)共有部分一(樓梯間)

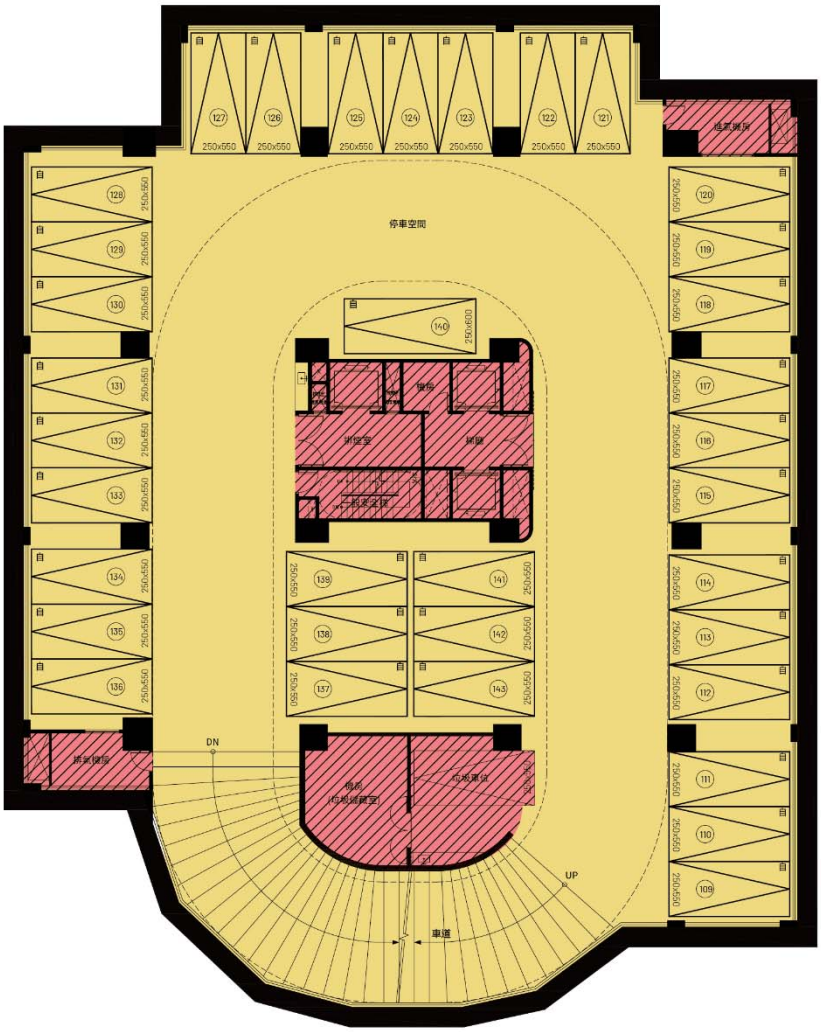
附圖八



地下一層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)
2.範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)
3.範圍(5) 共有部分一(編號30-92, 98-111之機車停車位)
4.範圍(6) 共有部分一(編號1-16之機車停車位)
5.範圍(7) 共有部分一(編號17-29, 93-97, 112-119之機車停車位)
6.範圍(8) 共有部分一(編號120-122之行動不便機車停車位)

附圖九

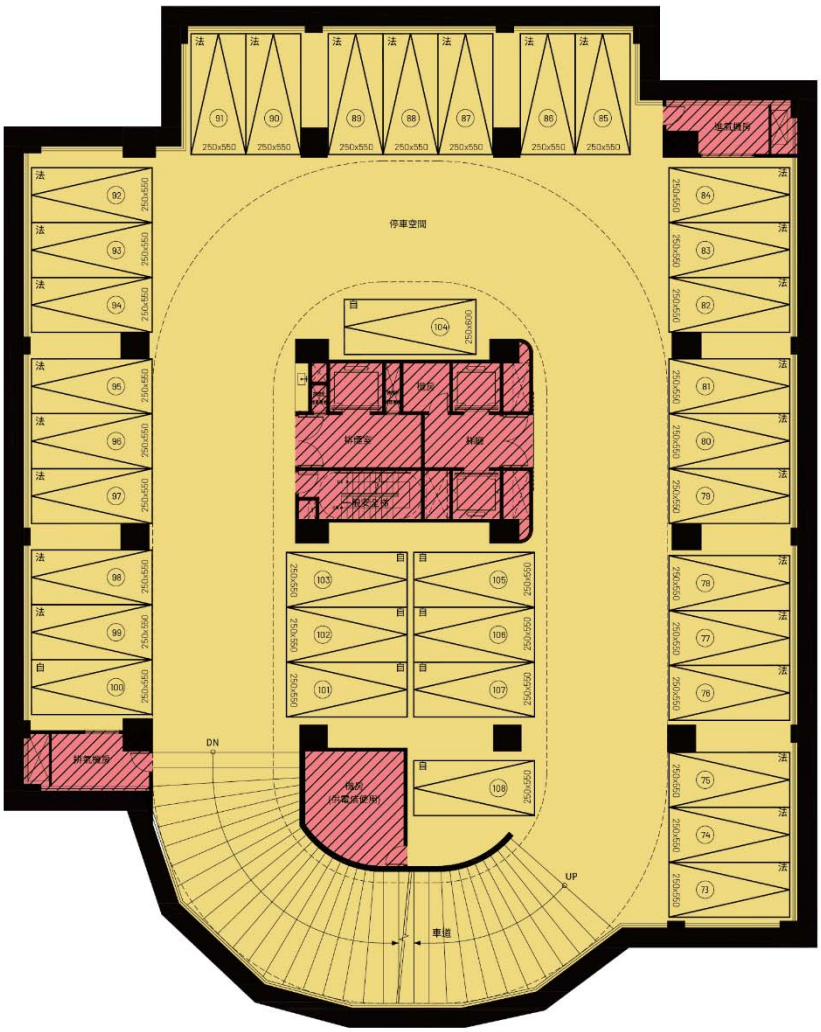


地下二層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

附圖十

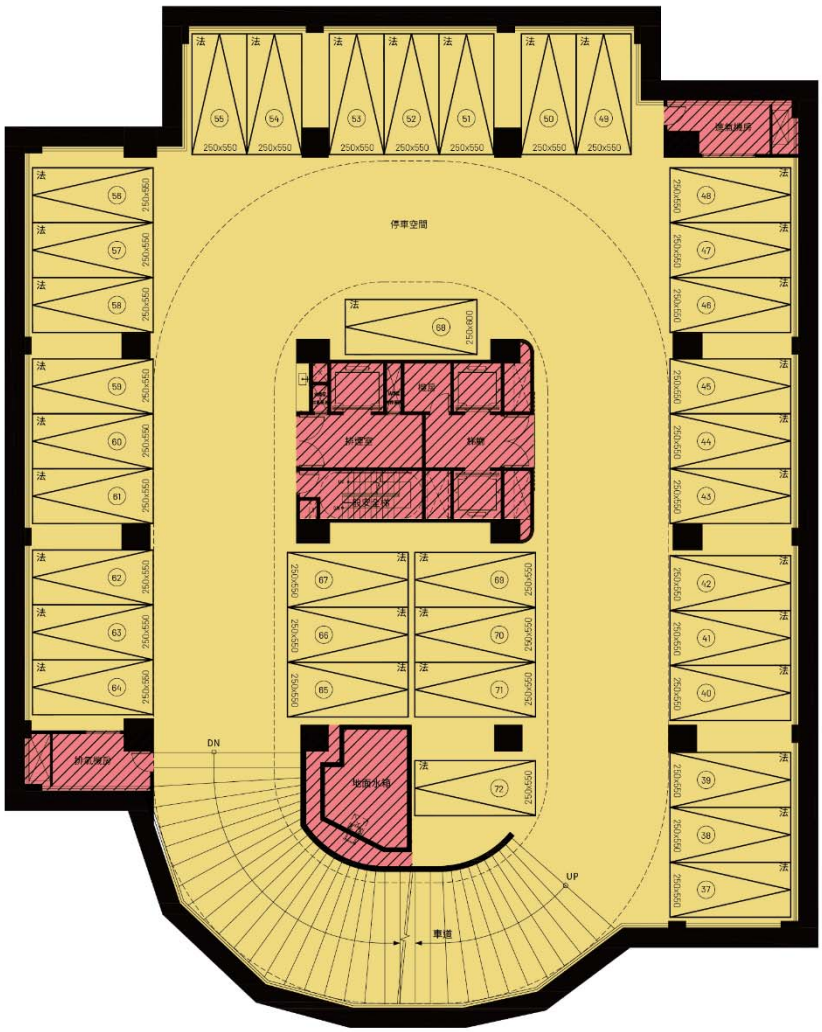


地下三層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

附圖十一

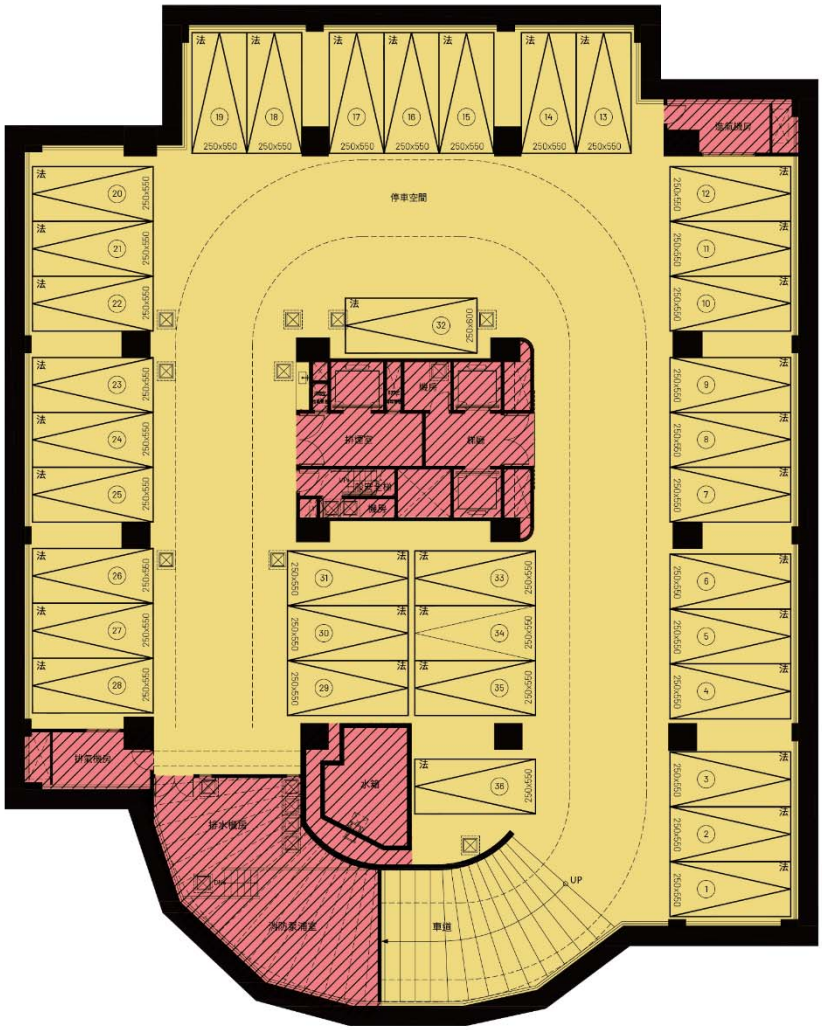


地下四層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

附圖十二



地下五層平面圖

1.範圍(1)共有部分一(全社區共有部分)

2.範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

附件九　建材設備說明書

■結構

由結構專家設計，依照新版「建築耐震設計規範」計算建築物承重、抗壓、耐震、防颱、防火等，符合建築技術規則要求標準設計通過台大地震工程研究中心特殊結構審查。本案震區水平加速度係數採用 0.28g，並配置制震設備。

結構採用鋼筋混凝土構造，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器。鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象。採用台泥、力泰、國產等一級廠之預拌混凝土，並出具符合氯離子含量測試規定證明。

住宅室內樓版除降版區外採用厚度 18 公分樓板，外牆厚度 15 公分，採用雙層鋼筋。廚房及工作陽台局部、主客浴室範圍採降版工法。

■外牆

建築師整體設計，建築物四向均作正面處理，外牆採花崗石材，搭配丁掛磚及其他飾材，夜間整體照明設計。

■門廳

一、大門素材：一樓公共門廳設計大門採用烤漆金屬搭配強化玻璃。

二、地坪、牆面、平頂：由設計師整體規劃採石材或石英磚，搭配木作與塗料處理。

■電梯設備

一、採用台灣三菱、崇友、永大、富士達之 17 人份 VVVF 交流式可變電壓自動微電腦電梯一部，速度 150M/min，台灣三菱、崇友、永大、富士達之 15 人份 VVVF 交流式可變電壓自動微電腦電梯兩部，速度 150M/min。

二、電梯乘場面版及梯廂內整體設計。

三、配合樓層管制附感應讀卡機，憑卡識別啟動電梯。

四、梯廂內設攝影監控系統及緊急求救按鈕、對講機，與管理中心連線。

五、電梯車廂內設置空氣清淨機、空調。

■標準層電梯廳

各層電梯廳空間地坪及牆面採石材或石英磚搭配木作裝潢，平頂依整體設計施作天花板搭配照明。

■安全梯樓梯間

樓梯踏步採用止滑地磚，牆面及平頂刷水泥漆。樓梯扶手採用金屬扶手或實木

扶手。

■門窗

一、除地下室空間及公共空間外，住戶室內採用 YKK、TOSTEM、不二日系品牌鋁門窗並附紗窗。

二、住戶玄關門採用鑄鋁防暴防火門，並搭配電子門鎖。

三、住戶廚房鄰工作陽台門為 YKK、TOSTEM、不二 三合一通風鋁門附紗窗。

四、住戶室內臥室、浴室採用實心素身底漆木門框。(門扇依使用機能及搭配整體室內設計由住戶自行施作)

五、住戶浴廁鋁窗均採用 YKK、TOSTEM、不二 內藏百葉鋁窗搭配強化玻璃。

六、住戶除浴室鋁窗及廚房通風門之外的鋁窗玻璃均採用「節能低輻射複層玻璃」

■陽台、露台、平台

一、一樓戶外地坪鋪設花崗窯變磚或石英磚。

二、二樓以上陽、露台地坪鋪設石英磚。

三、住戶陽台平頂採金屬天花板或鋁格柵天花，並且裝置陽台燈具。

四、工作陽台設置整體人造石洗槽+冷熱混合龍頭、洗衣機冷水龍頭、手動升降式曬衣架，並提供洗衣機、烘乾機專用插座。

■室內裝修

一、室內隔間：採輕質隔間牆。

二、牆面：客餐廳、臥房牆面刷乳膠底漆。浴室牆面貼石英磚。

三、地坪：客餐廳、臥室地坪鋪設符合技術規則分戶樓版衝擊音隔音構造。地坪面材：客廳、餐廳、廚房貼石英磚或進口耐磨木地板。臥室地坪鋪設進口耐磨木地板。浴室地坪貼石英磚。

四、平頂：客餐廳、臥房、廚房考量整體設計由各戶自行施作。浴室平頂天花依標準設計採矽酸鈣板表面刷乳膠漆，並裝置照明燈具。

■住宅戶室內浴室(廁所)

一、每戶主臥浴室配備 TOTO 全自動馬桶。其他浴室配備 TOTO、V&B、GROHE、DURAVIT、LAUFFEN 馬桶(含緩降馬桶蓋) 依現場實際尺寸施工。

二、浴室採用進口品牌(V&B、DURAVIT、LAUFFEN、GROHE、HANSGROHE、HANSA…等)衛生設備：包含瓷器及銅器；面盆搭配單槍龍頭，下嵌式面盆檯面採用人造石材。

三、主臥室衛浴搭配浴缸、浴缸龍頭、淋浴拉門、淋浴蓮蓬頭組。

四、其他衛浴採乾濕分離設計，搭配淋浴拉門、淋浴蓮蓬頭組。

五、浴室平頂配置暖風機(含暖房、乾燥、涼風、換氣等功能)；

六、各浴室裝設插座、明鏡。

七、浴廁內插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。

■廚具設備

採用德國原裝進口 LEICHT 整體廚具，包含料理櫥台及吊櫃，搭配杜邦石檯面、不銹鋼洗滌槽、德國 Hansgrohe 廚房伸縮龍頭、雙口感應爐、BOSCH 烤箱、BOSCH 洗碗機、林內倒 T 型排油煙機、林內炊飯器收納櫃、廚下型淨水器及漏水斷路器等。

■電氣設備

一、每戶採用單相三線式 220V/110V 供電，各戶設置獨立電錶。全部配線管採用南亞、大洋 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華、伸泰等電纜線，採用㊣字標記產品。

二、公共用電部分另設公共電錶，以利公共電費之計算及社區基金之管理。

三、各層電梯廳裝置自動感應式照明。

四、住戶室內開關插座為壁內暗式裝置，並採用大面板開關並附夜間顯示燈，插座一律使用接地型插座。餐廳加設崁入式地面插座，各戶室內設置保安燈一處，陽台或露台設置防雨插座。

五、每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元等品牌。

六、地下室裝置全新自動啟動柴油發電機設備，並於此柴油發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備。此柴油發電機於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、管理安全系統等正常使用。

各戶客廳、預設冰箱位置處及主臥室各設置一 110V 插座連接大樓柴油發電機。

■電話、電視、光纖設備

一、統一建置數位之共同天線，並預留外頻道引進管道，供將來有線電視訊號佈線，確保大樓外觀。

二、客廳、主臥室設電視天線、電話網路出口插座。

三、各臥室設置網路插座。

四、大樓建置光纖寬頻網路系統，光纖管線設置至每戶室內開關箱。

五、地下室安裝行動電話強波設備。

■中央監控保全防衛系統

大樓設置自動化中央監控防衛監管中心，大樓內各項安全監測系統及公共機電設備監測，納入監控電腦顯示現實數據及影像紀錄。

一、大樓整體防衛警網系統：

社區外圍設置依規劃攝影機(或雙軌紅外線偵測設備、或觸動拉力開關)等偵測警報設備，社區內於適當地點裝置攝影機，與管理中心連線監管。

二、大樓大廳門禁管制：

(1)於大樓門廳入口處設置感應讀卡辨識系統，管制人員進出。

(2)各電梯感應讀卡系統起動，實施樓層管制，限當層住戶方能到達該樓層。

(3)大樓門廳之感應讀卡系統將與管理中心之電腦連線，記錄人員進入之時間、地點等資料以利查詢。

三、公共區域安全系統：

(1)於地下各層及大樓屋頂平台設置對講機或緊急壓扣，供緊急聯絡用。

(2)地下蓄水池及屋頂水塔設防入侵裝置及水位偵測器，確保用水安全及正常。

(3)緊急發電機油箱設置油量不足警示裝置，確定大樓之安全及使用正常。

(4)廢水池及污水池，設置水位偵測器，確保社區衛生排水系統正常。

(5)一樓以上樓梯間及公共區域之防火門設置磁簧，於特定時間如有異常進出狀況，警報連線管理中心提示警衛人員注意。

(6)機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警報，通知管理中心人員處理。

四、CCTV 監視系統：

大樓外圍、社區中心、停車場、電梯車廂設置攝影機並與錄影機連線，24小時全天候錄影監視，確保住戶安全無虞。

五、住戶安全系統：

(1)每戶配置品牌多功能防災保全影視對講主機結合防盜設定，與管理中心連線及對講。

(2)臨接露台住戶之門窗裝置磁簧或雙軌紅外線偵測設備，並連線管理中心。

(3)各戶玄關門設磁簧感測器。

(4)各戶主臥室及各浴廁設緊急壓扣。

(5)各戶裝設瓦斯、一氧化碳二合一偵測器。

■給水、排水系統

一、地下室進水端設置自來水雜質初級過濾設備，濾除固態雜質。

二、各戶室內冷熱水管採用不鏽鋼管，水平支管於當層天花以明管施工，以便日後方便維修。

三、進水管加設保溫材披覆，以避免結露現象發生。

四、污排水幹管採用高級鑄鐵管（降版內除外）。

五、各戶於當層均設置止水開關，以方便爾後裝潢、維修利用。

六、各戶獨立水錶。

■中央空調系統

各戶配置三菱、大金、日立品牌之分離式冷暖空調系統。

室內機採吊隱式機型，考量室內整體裝修設計由各戶自行安裝施作。

■停車場設備

一、地下室設計為平面停車位由斜坡車道進出。

二、1F 停車場出入口設交通號誌管制系統及遙控自動門或柵欄機以維行車安全。於停車場裝置車輛進出警示系統，連接管理中心提示管理人員注意住戶進出停車場。

三、停車場柱角適當處設防撞護條，停車位設置鋁合金輪檔。

四、牆面及平頂刷水泥漆。

五、1F 進入 B1F 斜坡車道地坪鋪設車道止滑磚，車行、停車地坪為車道平磚，其他樓層斜坡車道採用 EPOXY 金剛砂地坪及平面地坪採用 EPOXY 地坪。

六、BF 停車場空間設自動進排風設備可定時啟閉。

七、BF 停車位裝設照明感應器，汽車及人員進出車位自動感應照明。

八、地下各層進排風口加裝消音百頁降低噪音。

九、電動車充電系統於地下室各層設置“專用”電錶及社區之充電後台管理系統，並規劃電源箱及線架，汽車車位完成充電電源配線，車位充電設備由甲方自行安裝。

■消防安全設備（依照消防法規規定裝置）

一、各戶室內設置火警感知器及自動灑水系統。

二、消防火警警報系統：各梯間設置消防栓箱及火警綜合盤，管理中心設置自動化火警受信總機，可隨時監視各戶，如有狀況，可立即得知並迅速處理以維護居家安全。

三、泡沫灑水設備：地下停車場設有泡沫灑水設備，遇火警時自動滅火。

■1F 公設區域

整體設計規劃門廳、交誼廳、戶外游泳池、景觀造景。

■避雷系統

一、大樓採用避雷系統，確保社區建物之安全。

二、大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

■垃圾處理

大樓設置垃圾集中室並裝設廚餘回收冷藏櫃。

■瓦斯設備

設置工作陽台該戶設獨立微電腦瓦斯錶(內置瓦斯遮斷功能)，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。另於本大樓設置微電腦瓦斯幹管自動遮斷閥。

■特約事項

一、以上規劃設計、建材設備，乙方在法令禁止使用、產品停止生產進口時得更改設計或換同級品。

二、乙方為維護整棟房屋之美觀及為銷售考量提升整體品質，保有各向立面、公共設施之修改權，並以不損及甲方權益為原

則。

附件十　付款明細表

期別	工程進度	繳納金額	繳納日期
訂　金		新台幣　佰　拾　萬元正	年　月　日
簽約款		新台幣　佰　拾　萬元正	年　月　日
1	開工款	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
2	地下擋土措施完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
3	土方開挖完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
4	地上一層底版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
5	地上五層底版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
6	地上十層底版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
7	地上十五層底版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
8	地上二十五層底版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
9	屋頂版完成	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
10	屋頂版完成後 90 天	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
11	屋頂版完成後 180 天	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
12	屋頂版完成後 270 天	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
13	使用執照取得	新台幣　拾　萬元正	年　月　日
14	產權移轉完成	新台幣　仟　佰　拾　萬元正	年　月　日
15	交屋款	新台幣　佰　拾　萬元正	年　月　日
總計	**新台幣　億　仟　佰　拾　萬元正**		

附件十一 分管協議書

共用部分約定專用區域分管協議書

立分管協議書人：_____為就「家居安曼」〔以下簡稱本社區〕共有部分約定專用區域，約定由特定區分所有權人使用或分管專用等事宜，訂定分管協議如下，以茲共同遵守。

第一條 本社區共有部分特定區域之約定專用範圍明細表列如下（本約附件八之附圖為協議書附件，併同協議書交予本社區管理委員會統一收執）。

第二條 第一條所列享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，並得依法為使用、管理、收益，但不得有妨害建築物或社區公共安全行為。

第三條 就第一條約定專用範圍所示區域，除該享有約定專用權利之特定區分所有權人外，各區分所有權人同意就之均無任何使用或管理權利，且同意對各享有約定專用權利之特定區分所有權人所為使用、收益不為干涉。

第四條 各區分所有權人同意各享有約定專用權利之特定區分所有權人就取得約定專用之範圍不須繳納使用償金。

第五條 除第一條約定專用範圍以外之本社區共有部分，其使用與管理等事項應依社區規約規定辦理。

第六條 甲方及全體區分所有權人無條件同意於訂定住戶管理公約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，效力及於本社區各區分所有權人及其繼受人、使用人；本協議書之約定，依公寓大廈管理條例第三十三條規定，非經各該特定區分所有權人同意，不得變更之。

以下空白

立分管協議書人：

身 分 證 字 號 ：

地　　址：

立分管協議書人：家居建設股份有限公司

負　　責　　人：潘舜暘

統 一 編 號：84780439

地　　址：臺北市士林區德行西路33號11樓

中　華　民　國　　年　　月　　日

共用部分約定專用區域內容

項次	標的範圍	約 定 內 容	備　　考
1	二層~二十四層各層梯廳	分別由二至二十四層各層相鄰4戶住宅依專有面積比例單獨登記使用	如附件八 附圖二~五 範圍(3) 所示
2	二十五層梯廳	分別由二十五層當層相鄰2戶住宅依專有面積比例單獨登記使用	如附件八 附圖六 範圍(4) 所示
3	B1-2F、B2-2F、A1-2F、A2-2F、B1-11F、A2-11F、B2-16F、A1-16F、A2-16F、B1-25F、A1-25F	露臺由鄰接之該戶管理使用	如附件八 附圖二、三、四、六 範圍(10) 所示
4	汽車停車位	地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買並約定使用區域範圍	如附件八 附圖八、九、十、十一、十二 範圍(2)所示
5	地下一層編號17-29、93-97、112-119號之機車停車位及編號120-122號行動不便機車停車位	全體所有權人放棄個別使用及收益權並做為車道空間使用	如附件八 附圖八 範圍(7、8)所示
6	地下一層機車停車位編號1-16號	全體所有權人放棄個別使用及收益權並由管委會規畫使用	如附件八 附圖八 範圍(6)所示
7	地下一層停車位編號30-92及98-111號	機車位停車位由區分所有權人共同規畫使用	如附件八 附圖八 範圍(5)所示
8	屋突一、二層樓梯間	由管委會規畫使用	如附件八 附圖七 範圍(9)所示
9	2F公共露台	由管委會規畫使用	如附件八 附圖二 範圍(11)所示

附件十二 變更工程處理準則

一、本準則依本契約第十一條之一規定訂定。

二、甲方變更工程之範圍，需符合法令規定且以本戶房屋內部隔間為限，並以不影響結構安全、管道系統，且不涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計為原則。乙方不接受本契約建築物外觀、屋頂、陽臺、浴室位置等變更，亦不接受影響鄰房垂直與水平空間範圍之擴充變更。

三、甲方不得要求本戶房屋直接供水或加設私用化糞池，亦不得要求增設水箱。

四、依甲方之需求，可增設開關、插座、電話、電視出線口、水龍頭。

五、變更工程之施作，依銷售契約圖說、建材設備說明書、客戶變更工程需求表，及客戶變更工程示意圖為基準。

六、甲方依合約第十一條之一之期限內完成變更圖說確認並簽認加減帳金額者，乙方不向甲方收取管理費用，但以一次為限。若欲再次變更，為不影響全區工程進度，本公司得逐次加收管理費用每次壹萬元整。

七、交屋前轉約，該戶變更設計之加減帳及建材選樣結果，均由新簽約戶無條件接受。

八、甲方辦理建材變更時，準用本準則規定辦理；惟衛浴設備、廚具設備含家電、空調設備此三項設備不適用本準則，乙方僅配合保留或退款，如有變更之需求由甲方直接與承攬廠商辦理變更及加減帳之支付。為避免廠商缺料或物價變動因素，衛浴設備、廚具設備含家電、空調設備此三項設備之提貨最遲於交屋後一年內須提領完成，否則乙方就該項未提領之設備不予保留並依客變價目表之金額辦理減帳予甲方。

九、甲方依本準則所為之所有變更，應依本約第十一條之一所約定之期限內檢附完整圖面提出申請。

附件十三　住戶規約

「家居安曼」（以下簡稱本社區）住戶規約（草約）係依據公寓大廈管理條例第五十六條規定辦理，併為買賣契約書附件之一，條款如下：

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

本社區之範圍如附件五中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條　專有部分、共用部分、一部共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如附圖。

(一) 專有部分：係指具有使用上獨立性，並經地政機關登記為區分所有權人所有者。

(二) 共有部分一（全社區共用部分）：

1. 一層全區包括管委會使用空間、梯廳、特別安全梯、安全梯、廁所、電梯、緊急昇降機、車道、游泳池、進氣管道、排煙管道、自行車停車空間、消防救災活動空間、地下室進氣管道、地下室排煙管道、發電機室排氣管道、發電機室進氣管道。
2. 二層住宅共用部份，包括特別安全梯、梯廳、排煙室、緊急昇降機、電梯、露臺。
3. 三層至二十五層住宅共用部分，包含特別安全梯、排煙室、緊急昇降機、梯廳、電梯。
4. 屋突層一層包括特別安全梯、排煙室、電梯、緊急昇降機、樓梯間、機房、梯廳。
5. 屋突層二層包括水錶室、機房、樓梯間。
6. 屋突層三層包括電梯機房、消防中繼機房、水箱、消防水箱。

7. 地下一層包括編號1-119機車停車位、編號120-122行動不便機車停車位、緊急發電機室、發電機室排氣管道、發電機室進氣管道、地下室進氣管道、地下室排氣管道、防災中心、台電配電場所、電錶室、進氣機房、防空避難室兼停車空間、機房、消防中繼機房、車道、廁所、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、安全梯、電梯、緊急昇降機、梯廳、排煙室。
8. 地下二層包括機房、機房（垃圾儲藏室）、垃圾車位、排煙室、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道、緊急昇降機、電梯、梯廳、安全梯。
9. 地下三層包括機房、機房(供電信使用)、安全梯、排煙室、梯廳、電梯、緊急昇降機、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
10. 地下四層包括地面水箱、安全梯、電梯、緊急昇降機、機房、排煙室、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、梯廳、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
11. 地下五層包括水箱、排水機房、消防泵浦室、排煙室、梯廳、電梯、緊急昇降機、排煙室進氣管道、排煙室排煙管道、進氣機房、地下室進氣管道、排氣機房、地下室排氣管道。
12. 權利範圍係按各戶房屋專有面積占本社區區分所有全部專有面積之比例計算。

（三）共有部份二（汽車停車位共用部分）：

1. 地下一層包括編號144-153汽車停車位及停車空間。
2. 地下二層包括編號109-143之汽車停車位及停車空間。
3. 地下三層包括編號73-108之汽車停車位及停車空間。
4. 地下四層包括編號37-72之汽車停車位及停車空間。
5. 地下五層包括編號1-36之汽車停車位及停車空間。

地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買，並約定使用區域範圍，權利範圍係按所購買停車位之車位個數占全部停車位個數（共153個）之比例計算。（如附件八範圍（2）所示）各停車位承購戶應就所購買取得之停車位編號位置為停車位使用、收益、處分及排除他人干涉。

（四）二至二十四層各層梯廳面積由當層相鄰四戶住宅共同持分，權利範圍係按當層各戶專有面積佔當層四戶住宅專有面積之比例計算持分登記及使用。（如附件八範圍（3）所示）

（五）二十五層梯廳面積由當層相鄰兩戶住宅共同持分，權利範圍係按各戶專有面積佔當層兩戶住宅專有面積之比例計算持分登記及使用。（如附件八範圍（4）所示）

（六）約定專用部分：共用部分特定區域依規約或與起造人或建築業者之買賣契約書，依或分管協議書之約定專供特定區分所有權人使用者。相關契約書或分管協議書影本（以下皆同）及使用者名冊由管理委員會保存。

1. 二層至二十四層各層梯廳分別由二至二十四層各層相鄰四戶住宅依專有面積比例單獨登記使用。（如附件八範圍（3）所示）。
2. 二十五層當層梯廳分別由二十五層相鄰兩戶住宅依專有面積比例單獨登記使用。（如附件八範圍（4）所示）
3. B1-2F、B2-2F、A1-2F、A2-2F、B1-11F、A2-11F、B2-16F、A1-16F、A2-16F、B1-25F、A1-25F露臺由鄰接之該戶管理使用。（如附件八範圍（10）所示）。
4. 汽車停車位：地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買並約定使用區域範圍。（如附件八範圍（2）所示）。

5. 地下一層編號17-29、93-97、112-119號之機車停車位及120-122號之行動不便車位由全體所有權人放棄個別使用及收益權並做為車道空間使用。（如附件八範圍（7、8）所示）。
6. 地下一層編號1-16號之機車停車位由全體所有權人放棄個別使用及收益權並由管委會規劃使用（如附件八範圍（6）所示）。
7. 地下一層編號30-92及98-111號之機車停車位由區分所有權人共同規畫使用（如附件八範圍（5）所示）。
8. 屋突一、二層樓梯間由管委會規劃使用（如附件八範圍（9）所示）。
9. 二層公共露臺由管委會規劃使用（如附件八範圍（11）所示）。

（七）約定共用部分：公寓大廈專有部分依與起造人或建築業者之買賣契約書，或分管契約書之約定供共同使用者，使用管理辦法授權由管理委員會訂定之。

二、本社區周圍上下、外牆面、屋頂平台、陽臺、景觀庭園、一樓泳池、地下一至地下五層等共用部分，除分管協議書或規約另有訂定者外，不得約定專用或有變更使用、構造、顏色等行為，或安裝鐵鋁窗、花架等，或設置廣告物、架設強波發射設備等類似之行為。

三、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書及使用執照所載用途使用。

四、管理服務人、承包工作者或公用事業基於業務上之必要，得無償使用本社區共用部分或約定共用部分。

五、地下一層第151-153號停車位，依建造執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，該停車位之所有權歸屬於購買該停車位之買受人，他人不得要求該停車位供公眾使用。

第三條　區分所有權人會議

一、區分所有權人會議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（以下簡稱本條例）規定辦理。

二、區分所有權人會議，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。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公共基金、管理費、維護費或區分所有權人其他應分擔費用繳納標準。

（三）本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺、泳池及防空避難空間變更用、構造、顏色等，或安裝鐵鋁窗、外凸花架等， 或設置廣告物、架設強波發射設備等類似之行為。

（四）共用部分收益分配及使用之特別約定。

（五）公寓大廈之重大修繕或改良，或有本條例第十三條第二、三款情形之一須重建者。

（六）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

（七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項或約定專用部分變更時，應先經該專有部分或使用該約定專用部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。共用部分如擬設置廣告物，應先經設置頂層或該樓層區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、會議之目的如對某專有部分之住戶承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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。

六、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。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前， 提出區分所有權人之出席委託書，其格式如內政部公寓大廈規約範本。

八、開會通知之發送，以開會前十五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。

九、區分所有權人會議討論事項，除本條例另有規定外，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合計四分之三以上之同意行之。

十、前款比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上或任一區分所有權人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。

十一、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。會議記錄應與區分所有權人之簽名簿及委託書一併保存。

十二、會議記錄應包括下列內容：

（一）開會事由、時間、地點。

（二）出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條　管理委員會

一、為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，區分所有權人選任住戶若干人為管理委員，以共同組成管理委員會。

二、管理委員名額合計 3 名。委員名額之分配，於選舉前十五日由召集人公告分區範圍及分配名額。管理委員為無給職，任期為 1 年，連選得連任一次。

三、管理委員會所設主任委員、副主任委員及財務委員，均應為區分所有權人。主任委員由管理委員互選之。副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

四、主任委員對外代表管理委員會，並負責召集區分所有權人會議。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。財務委員掌管公共基金、管理費等、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

五、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。如有必要或應管理委員要求得召開臨時會。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。本社區管理事項之執行由管理委員會決議行之，決議不得違反本條例規定及區分所有權人會議決議。

六、管理委員會依本條例第三十六條規定執行職務。管理委員會決議不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，其職務如下：

（一）區分所有權人會議決議事項之執行。

（二）共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。

（三）公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。

（四）住戶共同事務應興革事項之建議。

（五）住戶違規情事之制止及相關資料之提供。

（六）住戶違反本條例第六條第一項規定之協調。

（七）收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。

（八）規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

（九）管理服務人之委任、僱傭及監督。

（十）會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

（十一）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（十二）依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

（十三）其他依本條例或規約所定事項。

七、管理委員會會議記錄應於會後一周內公告。

第五條　文件之保管責任

本社區之規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件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時，不得拒絕。

第六條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議向管理委員會繳交：公共基金、管理費或其他應負擔費用。

二、應繳交款項之數額，於第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，如與起造人有約定者依其約定，否則各區分所有權人應按其建物面積或停車位種類個數比例分擔之。

三、各項費用之繳付方式，由管理委員會訂定之。

四、住戶如未按規定繳納者，由該戶區分所有權人負責繳納，逾二期未繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息（以應繳金額之年息10%計算）。

第七條　公共基金、管理費等之收支保管及運用

一、管理委員會為執行公共基金、管理費等之收支保管事項，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費等用途如下：

（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。

（二）共用部分、約定共用部分水、電費、管理、維護費用或使用償金。

（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

（五）稅捐及其他徵收之稅賦。

（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

（八）其他區分所有權人會議決議支出費用。

三、公共基金用途如下：

（一）共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

（二）其他區分所有權人會議決議支出費用。

第八條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

二、管理委員會應製作財務收支帳簿等，除於區分所有權人會議中報告外，應定期公告。如有區分所有權人書面請求閱覽，不得拒絕。

第九條　共有部分與一部共有部分修繕費用之負擔比例

共有部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由管理費支付，不足支付時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但損害係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十條　共有部分、一部共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分、一部共有部分及約定共用部分之使用應依規約及其設置目的，按通常使用方法為之。有關之使用管理辦法授權由管理委

員會訂定。

第十一條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書載明者。

二、登記機關登記簿之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

三、前項使用償金之金額及收入款之用途，由區分所有權人會議決之。

第十二條　專有部分及約定專用之使用限制

各區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，並不得損害建築物主要構造及妨害環境品質。

第十三條　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）住戶違反本條例第六條第一款之規定，經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

（二）住戶違反本條例第八條第一款之規定，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

（三）住戶違反本條例第九條第二款之規定，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）住戶違反本條例第十五條第一款之規定，應予制止，經制止而不遵從者，報請主管機關處理，要求其回復原狀。

（五）住戶違反本條例第十六條規定，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，管理委員會應促請改善，三個月內仍未改善者，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本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、前款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。

第十四條　糾紛之協調程序

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集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，應以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第十五條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使

用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

本社區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。

起造人於區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依本條例第二十八條第三項規定，為管理負責人。

第十七條　本規約草約由起造人訂立，經承受人（即甲方）簽署同意後，依本條第五十六條於本社區區分所有權人會議訂定規約前視為規約。

甲　　方：

身分證字號：

地　　址：

簽署日期：

附件十四　面積分配坪數表

戶別	樓別	主建物	附屬建物（陽台）	公共設施		合計	露臺	土地持分（十萬分之）
				共用部分一	一部共用部分一至二十四			
A1	2F	34.76	2.08	18.16	2.16	57.16	5.93	1181
	3F-15F	34.76	2.12	18.18	2.20	57.26		1182
	16F	30.74	1.90	16.09	1.95	50.68	6.34	1046
	17-24F	30.74	1.92	16.10	1.96	50.72		1047
	25F	47.67	3.82	25.41	1.65	78.55	17.95	1652
A2	2F	34.76	2.08	18.16	2.16	57.16	16.58	1181
	3F-10F	34.76	2.12	18.18	2.20	57.26		1182
	11F	34.76	2.12	18.18	2.20	57.26	3.39	1182
	12-15F	34.76	2.12	18.18	2.20	57.26		1182
	16F	30.74	1.90	16.09	1.95	50.68	2.23	1046
	17F-24F	30.74	1.92	16.10	1.96	50.72		1047
B1	2F	26.99	2.94	14.75	1.76	46.44	2.89	959
	3F-10F	26.99	1.80	14.19	1.73	44.71		923
	11F	26.99	1.80	14.19	1.73	44.71	3.37	923
	12-15F	26.99	1.80	14.19	1.73	44.71		923
	16F-24F	30.79	1.92	16.12	1.97	50.80		1048
	25F	47.72	3.82	25.42	1.66	78.62	17.95	1653
B2	2F	26.96	2.94	14.73	1.76	46.39	2.89	958
	3F-15F	26.96	1.80	14.18	1.72	44.66		922
	16F	30.74	1.92	16.10	1.97	50.73	3.93	1047
	17F-24F	30.74	1.92	16.10	1.96	50.72		1047
								單位：坪

附註：1.附屬建物：即陽臺。

2.共用部分一由全棟各戶按主建物及附屬建物合計面積比例分攤。

3.公共設施面積為共同使用部分面積：

(1) 共用部分一定義：依本約附件四第一款第（一）目所載內容。
(2) 共用部分二定義：依本約附件四第一款第（二）目所載內容。
(3) 一部共用部份一至二十三定義：依本約附件四第一款第（三）目所載內容。
(4) 一部共用部份二十四定義：依本約附件四第一款第（四）目所載內容。

4.露臺係建照平面圖尺寸推算使用面積，地政機關並未登載於權狀。

5.地下室停車位另以公共設施名義登記，不分大小車位每位約以10.67坪計（無土地持分）共153個車位。

附件十五　建物保固期限及範圍說明

保固項目	內容	保固期
結構體安全	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份等。	十五年
未涉及結構之防水工程	泳池工程防水	十　年
	全棟防水保固	五　年
裝修工程	油漆、防水、粉刷、磁磚、地磚、石材、金屬板等裝修材料。	二　年
給排水設備	泵浦及零件故障，給排水管之阻塞、破裂維修等。	二　年
電氣設備	空調主機設備、暖風機、開關及插座等。	二　年
弱電工程	對講機、電視系統、電話線路、保全系統、光纖網路等維修。	二　年
衛浴設備	水龍頭、(電腦)馬桶、面盆、淋浴拉門、浴缸。	二　年
門窗設施	玄關門、鋁門窗等。	二　年
廚具設備	廚身、檯面、電器設備等。	二　年
公共設備	發電機、消防設備系統、停車場抽風機、電梯。	二　年

保固原則：保固期限內，正常使用之情形損壞，本公司負責免費維修，惟下列情形得酌以收取工料成本費用。

一、已逾保固期限。

二、如遇維修責任歸屬爭議時，由建築公正單位（例如建築師公會…等）鑑定。本公司負責，鑑定費用由公司負擔，反之由客戶負擔。

三、消耗品不列入保固範圍（如：各項照明燈具之各型燈泡、各種電池、濾心、濾網、軟管）。發電機、景觀水池過濾設備等大樓管委會須作定期保養(如更換機油、濾心等）。

附件十六　代刻印章授權書

立授權書人：　　（以下簡稱甲方）

受　託　人：家居建設股份有限公司　　（以下簡稱乙方）

雙方因印章授權委託事項切結約定如左：

一、甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用。

二、本式印章僅得使用座落於台北市北投區軟橋段39地號土地上有關下列事項之用：

（１）稅捐及水、電費用戶名稱變更申請。

（２）房屋產權登記。

（３）甲方有違約事實時，依本約第二十四條第六款之規定，辦理房屋所有權利轉回或撤銷之用。

三、乙方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。

四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或中止委託或變更或加予任何限制本項委託，並切結不得向稅捐機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本書印章依第二條所使用之異議，否則一概無效。

五、甲乙雙方如有糾葛，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

印　　模

立授權書人：

地　　址：

身分証字號：

受 託 人：家居建設股份有限公司

法定代理人：潘舜暘

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十七 信託契約書影本

信託契約書

立契約書人

委託人：家居建設股份有限公司　　（委託人及受益人，下稱「甲方」）

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司　　（受託人，下稱「乙方」）

緣甲方就座落於臺北市北投區軟橋段 39 地號土地所為之開發案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。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，甲方茲委託乙方為信託契約「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控管並按工程進度專款專用；

（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約定歸屬於買方。

四、　前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條　信託財產

一、　為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。

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（下稱「買賣契約」），於所有權登記前所給付賣方（即甲方，以下同）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及交屋款（包括但不限於金融機構貸款）。

（二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

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。

五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，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、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間甲方之買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，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營業日將該筆價金存入信託專戶(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。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「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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。

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、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，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以書面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，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理，並於本專案融資銀行完成本專案建築融資核貸程序後，甲方始得依本契約約定動撥信託專戶款項。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲

方同意乙方得將上開信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，依法受存款保險之保障。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

三、 甲方依前項專款專用範圍，擬動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，乙方依指示自信託專戶支付予受款人；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並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方審核；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附支票影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由甲方負責。

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五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鍰、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，或有不符合信託目的之情形，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，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此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。

七、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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、 信託財產因管理運用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。

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。

（四）因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。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。

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，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方

亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

（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、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項之規定出具查核報告：

（一） 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

（二） 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

（三） 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。

（四） 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 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。乙方得派員或委託他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。

七、 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本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建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或本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。買方應於每次繳款後自行於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。查詢網址為：[https://www.cathaybk.com.tw]，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。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）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。

（五）本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方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）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乙方：

1. 甲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。

（七）甲方與乙方所訂本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。

八、 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。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。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。

十、 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上責任。

十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。

十二、 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，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

（一） 無故停工達三個月以上；

（二） 無法如期完工；

（三） 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、 甲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，提供買賣契約及甲方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（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。

三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方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之通知，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（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。

五、 前述各項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，不負實質認定之責任，如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、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之全部數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。

七、 如乙方保留爭議款項，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，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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信託財產結算報告書，郵寄予甲方，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）於郵件送達前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 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，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，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（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。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、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、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或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議。

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『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方及乙方同意後，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（甲方就本專案已完工並辦妥建物所有權第一次登記）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，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：

（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） 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

（三） 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

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本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，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。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。

（三） 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，除本專案尚未取得建造執照外，並應提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

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，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。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，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。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分配予買方時，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稅款、費用及清償一切債務前，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、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即

書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專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、 如因甲方之行為致生乙方受損害，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。

第十九條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、 甲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 洗錢防制及打擊資恐條款：

一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施(包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等)，於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。

二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時(包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時(如控管風險、甲

方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象(下稱「收受對象」)間傳遞，以作為機密使用(包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條　簽樣留存及通知

一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條　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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條　適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列

履約擔保機制「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『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條　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、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，他方應保守祕密。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，應保守祕密；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，應由甲方以書面或其他經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、　甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。

七、　甲、乙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表(樣式如下)，並為本契約成立要件之一，甲、乙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙　方 騎縫章 樣　式	

八、　信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。

九、　甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。

十、　如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第二十五條　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。

第二十六條　信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，由立契約書人各執乙份為憑。

附件：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人 茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守相關條款之約定。 □選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以□口頭說明□錄音播放□其他_____之方式再為解說。

[以下空白]

立契約書人

甲　　方：家居建設股份有限公司

代表人　潘舜暘

統一編號：84780439

地　　址：台北市士林區德行西路33號11樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣

乙　　方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人　郭明鑑

代理人：信託部協理　陳美娟

統一編號：04231910

地　　址：台北市信義區松仁路7號1樓

中　華　民　國　　年 112 3. -3 月　　日

附件　受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章　總則

第一條　依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條　本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章　召集事由與召集程序

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

第四條　依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條　受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條　受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條　受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條　受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集

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

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

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

第 九 條　受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第 三 章　決議方法與表決權之計算

第 十 條　受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第十二條　受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

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

第四章　會議規範

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

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

第五章　其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

附件十八　附加條款或附圖

附件十九　建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照　　112建字第0037號

起造人姓名	家居建設股份有限公司 負責人:潘舜暘	住址	11158台北市士林區德行西路33號11樓
設計人姓名	李文勝	事務所名稱	李文勝建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第三之二種住宅區(特)	幢戶數	1幢2棟地上25層地下5層 共30層94戶
建築地點	地址	北投區建民里文林北路131號	
	地號	北投區軟橋段0039-0000號	

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	1117.65㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	20417.12㎡				其他	2895.48㎡

發照日期	112年02月23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95個月內竣工
工程造價	$ 349,841,076 元		

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1447.69	5.0	防空避難室兼停車空間共34筆(詳見附表)				

總　計:　20417.12　㎡

備　註　注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 王玉芬

中華民國一一二年二月二十三日

1.工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。

2.危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0037號

建築地點：

地號： 北投區軟橋段0039-0000號

建築物概要: 共通層地下001層、面積:1447.69㎡、高度:5.0M、用途:防空避難室兼停車空間

共通層地下002層、面積:1447.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間

共通層地下003層、面積:1447.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間

共通層地下004層、面積:1447.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間

共通層地下005層、面積:1447.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間

A棟地上001層、面積:927.34㎡、高度:6.0M、用途:游泳池,梯廳,管委會使用空間

A棟地上002層、面積:502.5㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上003層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上004層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上005層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上006層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上007層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上008層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上009層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上010層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上011層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上012層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上013層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上014層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上015層、面積:494.64㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上016層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上017層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上018層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上019層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上020層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上021層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上022層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上023層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上024層、面積:492.58㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上025層、面積:389.04㎡、高度:3.52M、用途:集合住宅(H2)

A棟突出物001層、面積:166.21㎡、高度:3.6M、用途:梯廳、排煙室、樓梯間、機房(廁所)

A棟突出物002層、面積:156.96㎡、高度:2.55M、用途:樓梯間、機房、水錶室

A棟突出物003層、面積:156.96㎡、高度:2.8M、用途:消防中繼機房、電梯機房、水箱

B棟地上001層、面積:16.12㎡、高度:3.2M、用途:廁所

雜項工作物: 圍牆:長度134.49m、高度2.0m

排水溝:長度220.31m

挖方體積=1534.34㎡*20.2m=30993.67m3:

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《8》月《29》日（法令適用日期： 111 年 8 月 29 日）。
2. 建築地點：北投區建民里文林北路。
3. 實設空地《1777.83》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》電機工程技師。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　112建字第0037號

注意事項：

8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《111年8月18日北市水技字第1116016660號》。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
10. 本案基地屬液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《3》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 適用都市設計審議範圍，經本府111年12月22日府都設字第1113087415號函完成都市設計審議程序。
23. 本案係容積移轉接受基地，經本府1061110府都綜字第10637750900號函核備自本市大安區懷生段二小段244等1筆地號移入容積456.68平方公尺，合計移入容積3257.37平方公尺。
24. 本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：銀級等指標，並取得內政部頒發候選綠建築證書字號：null，其有效期限為null至null日，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為262.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為132.26平方公尺。
26. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量169.57噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積132.26平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
28. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金17492053元，於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
29. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
30. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
31. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
32. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
33. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
34. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
35. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
36. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
37. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
38. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　112建字第0037號

注意事項：

39.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。

40.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。

41.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。

42.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。

43.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。

44.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。

45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積　　平方公尺）與建照核定工程期限（　　月）之乘積達4,600（平方公尺・月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。

46.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。

47.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心111年12月13日111工震字第886號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。

49.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。

50.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

51.（95年1月1日以後領得建造執照）建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

52.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。

53.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）

54.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

55.依臺北市政府111年12月22日府都設字第1113087415號函所示，(1)本案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，不得設施任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(2)有關容積移轉環境補償措施，基地北側留設610.04平方公尺開放空間，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。(3)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。(4)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供24萬元（每月10,000元x12個月x2年）基金予管委會續管。(5)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。

56.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承鈑式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。

57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

58.一、本案係容積移轉接受基地，經臺北市政府106年7月19日 府都綜字第10636182500號函送出基地為本市大安區仁愛段三小段159-2地號；中山區榮星段四小段742-1地號；大安區仁愛段三小段148地號(部分)；南港區玉成段二小段271-3地號(部分)；南港區南港段三小段312-1地號(部分)等五筆土地，申請移入1821.2平方公尺。

二、臺北市政府106年11月10日 府都綜字第10637750900號函送出基地為本市大安區懷生段二小段244地號(部分)，申請移入456.68平方公尺。

三、臺北市政府111年7月25日府都綜字第1113024627號函送出基地為本市中正區城中段一小段359及360等二筆地號，申請移入651.48平方公尺。

四、臺北市政府111年10月17日府都綜字第1113063239號函送出基地為本市中正區城中段一小段359及360地號，申請移入328.01平方公尺，累計移入容積共3257.37平方公尺，共佔接受基地50%。

五、容積代金預繳依112年2月9日北市都綜字第1123009358號函辦理。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　112建字第0037號

注意事項：

六、本案容積許可函應於放樣勘驗前取得。

臺北市建築管理工程處
112. 2. 24
建造執照領照章

附件二十　預售屋價金信託重要約定及注意事項

- 本契約所稱「預售屋價金」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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，由賣方負最終履約責任。
- 賣方與受託機構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。
- 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。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。
- 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。
- 為確保買方權益，如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關規定或買方自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細與實際資訊不符時，請逕洽賣方或受託機構，查詢網址為：www.cathaybk.com.tw。
- 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」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，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關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之約定，其效力及於買方。