

甲方簽定本契約前，已確實將本契約書攜回審閱七日以上，並已充分瞭解本契約書及其附件之所有內容無誤。甲方_____簽章

土地合作興建房屋契約書

甲方：台北市寧波同鄉會（以下簡稱甲方）

立契約書人：

乙方：展曜建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就甲方提供土地由乙方出資興建辦理興建房屋合作事宜，簽立本契約書（以下簡稱本約），以茲雙方共同遵守：

第一條 合作標的與範圍

一、本建築基地土地範圍：

台北市信義區信義段三小段 43、43-1、43-2、43-3、43-4、43-5 地號等 6 筆土地，權利範圍：全部，面積共計 3,485.27 平方公尺（約 1054.29 坪，實際面積以地政機關所登載面積為準；以下簡稱「本建築基地」）。

二、合作標的：

甲方所持有座落台北市信義區信義段三小段 43-3 地號土地，面積共計 312 平方公尺（約 94.38 坪，實際面積以地政機關登載面積為準；以下簡稱「本約土地」），權利範圍：全部，提供予乙方依當時法令及建築技術規則、都市計畫書等相關規定，合作興建大樓（以下簡稱合建大樓）。

三、本約土地、建物之確切標示及面積詳參附件資料（**附件一：土地謄本影本、附件二：地籍圖影本**）。

第二條 合作方式

一、雙方同意由乙方委託專業建築師，針對區域環境、市場供需及設計規範，在建築法規允許下設計合建大樓。

二、甲、乙雙方同意依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」、「修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢討）案」之相關規定申請移轉容積；因本建築基地為一宗申請案，故無論甲、乙方是否就本約土地購入容積，甲方均應同意本建築基地移入容積（包含容積

移轉及增額容積)，並就本約土地配合出具相關同意文件及用印。

- 三、甲方提供本約土地作為本案建築基地之一部份，乙方應全權負責申辦建築相關之規劃設計、都市設計審議作業、請領建照、營造施工、建照變更、使照申領、水電申辦、交屋及保固等業務，所需費用均由乙方負擔。

第三條 書類文件交付

- 一、簽訂合建契約同時，甲方為人民團體，需提供土地所有權人之登記證明及法定代理人身分證影本、土地權狀影本、土地使用權同意書、土地容積移轉及增額容積移入之同意文件等所需合法文件書類，所有書類蓋妥印章後交予乙方，並由乙方於本案整合完成後，由指定建築師與規劃團隊進行都市設計審議作業及建築執照申請等相關事宜。
- 二、乙方辦理合建相關手續期間，如有需甲方補提資料、用印（包括簽章）、親自出面協辦、補換書類證件等情事時，甲方應於乙方通知後七日內，配合提供予乙方憑辦，不得推諉或要求額外費用。
- 三、為便於合建大樓之規劃設計及本案相關執照申請，經乙方事先通知，甲方同意乙方或乙方指定之相關人員，在不損及甲方權益下，進入本建築基地內從事地界測量、地質鑽探等工作；如須以甲方名義辦理相關手續之申請，甲方應予配合不得藉故推諉或要求任何額外費用。

第四條 信託管理

- 一、為確保本建築工程之順利完工並保障各方權益，本案以不動產開發信託方式進行，本建築基地不動產所有權信託管理及資金管理乙事，甲、乙雙方同意由乙方指定金融機構為信託契約之受託人（以下簡稱受託人），由受託人代為執行本約約定之事項；甲、乙雙方同意將起造人信託予受託金融機構指定之建築經理股份有限公司（以下簡稱建經公司）辦理相關事項。
- 二、甲、乙雙方應於本建築基地整合開發完成後，於乙方指定之時間，與受託人共同簽署不動產信託契約，並將辦理產權信託登記之相關證件及用印後之登記文件交付受託人保管，並於信託契約簽訂後 60 日內完成本建築基地不動產信託登記；甲方並應無條件配合受託人辦理土地所有權信託、合併、複丈、分割及其他保存或建築管理行為等之業務。甲、乙雙方同意於使用執照取得

前辦理本建築基地土地合併、分割作業，並由乙方指示受託人於通知期限內辦理。

- 三、甲、乙雙方均並列為合建大樓之起造人，乙方並於取得建造執照後 60 日內完成變更起造人為金融機構指定之建經公司。
- 四、甲方同意於本建築基地合建大樓申請使用執照後，由乙方指示信託受託人在通知期間內依本約第六條之規定分配土地持分，分別移轉登記予甲、乙方或甲、乙方指定之名義人。
- 五、甲方同意於本建築基地合建大樓辦妥新建物所有權第一次總登記後，由乙方出具指示書，請信託受託人將本約內容所載之建物、車位分別移轉登記予甲、乙方或甲、乙方指定之名義人。
- 六、本案有關信託財產之合併、分割、複丈、信託移轉登記及信託塗銷登記等作業，如需甲、乙雙方提供有關文件及簽名蓋章手續時，甲、乙雙方應配合受託人通知，於受託人所定期限內提供，不得延遲。如因甲、乙任一方延誤或未配合應辦手續，致影響本案進度時，則延誤一方應賠償對方所蒙受之損失。
- 七、受託人之相關信託服務費用全由乙方負擔。
- 八、甲方於辦理不動產所有權信託管理時，甲方土地及建物如有設定抵押於金融機構或第三人之貸款，甲方應向乙方所指定之金融機構申請辦理轉貸。辦理之方案依各戶實際情形另議，但以不損害乙方利益且貸款本金及利息由甲方自行負擔。甲方因轉貸所需辦理原債權人之抵押權塗銷及設定抵押權予轉貸銀行之規費、代書費等相關費用，由甲方自行負擔。
- 九、本建築基地信託契約書中，應約定續建機制。
- 十、其他信託事宜，依雙方簽立之不動產信託契約約定辦理。

第五條 興建內容

- 一、本建築基地新建物預計為地下 3 層，地面 21 層(地面樓層高度不少於 3.4 米)之 SC(鋼骨混凝土)結構之住宅大樓，實際設計樓層數以建造執照核准為準。
- 二、上開房地之設計，乙方應委由專業建築師，就本建築基地申請都市設計審議、建造執照，並依甲方需求、當時建築法規及都市計畫書規定等予以規劃設

計；唯考量結構安全、建物外觀、建物使用功能或其他重要因素等，在符合相關建築法規及都市計畫書規定下，乙方得依實際狀況調整之。

第六條 房地車位之分配原則

本建築基地應分配之合建大樓房屋及土地面積、汽車停車位等事宜，甲、乙雙方同意按下列方式辦理：

一、甲方新房屋權狀面積計算說明：

(一)計算及分配說明：

(1)甲方提供本約土地所產生之基準容積，甲方分得 66.2%，餘歸乙方所有。

(2)本案擬辦理容積移轉及增額容積移入(二者應同時購入，不得二擇一購入)，如由甲方出資購入，且甲方負擔相關移入容積辦理費用，因此產生之容積(停車位)，甲方分回 66.2%，餘歸乙方所有。

(3)乙方於本建築基地建照申請前 6 個月通知甲方，由甲方決定是否出資購入容積；甲方應於收到乙方通知後 3 個月內備齊所需資金及公共設施保留地後回覆乙方，逾期視為甲方不出資購入，並同意由乙方或第三人購買移入，因此產生之容積(停車位)全歸購買之乙方或第三人，但乙方同意給付甲方新台幣壹佰萬元作為移入容積權利補償。

(二)1、甲方分得新房屋權狀面積=【(本約土地基準容積+甲方購入之容積)/(本建築基地總容積)】×(本建築基地之新房屋總權狀面積)×66.2% (四捨五入至小數點後第二位)。

2、新房屋權狀面積包括主建物、附屬建物及共同使用部分(例如管委會使用空間、門廳及梯廳、電梯及樓梯間、機房、屋頂突出物、地下室等及其他依法令或約定登記者)之權狀面積。

(三)甲方應分得新房屋權狀面積由 **2樓至頂樓**逐層平均分回，為垂直(價值)分配。

(四)因設計之需要於當層所留設之露台面積，歸分得當層鄰接房屋者管理使用。

二、停車位分配：

甲方分得之車位數=【(本約土地基準容積+甲方購入之容積)/(本建築基

地總容積)】 \times (本建築基地建造執照核准之法定車位數) \times 66.2%(四捨五入至小數點後第二位)，其餘歸乙方所有，甲、乙雙方逐層分配，為垂直分配。

三、土地部分：

- (一)甲方分配本建築基地土地之持分面積為「本建築基地總面積扣除全部停車位(不含公設停車位)持分土地面積」乘以「甲方分得房屋專有建物面積占合建大樓之全部專有建物面積之比例」。
- (二)甲、乙雙方同意，每壹個汽車停車位(不含公設停車位)持分本建築基地總土地面積的壹拾萬分之壹拾。
- (三)如本建築基地土地有分割、合併、重測或地號增加，甲、乙雙方同意依新地號、新面積辦理不動產所有權登記。

四、本約簽訂後，若地價、物價、工資發生波動時，雙方均不得要求增減本約約定之房、地與停車位分配比例或其他任何補貼。

第七條 房地車位選擇、找補計算、稅費代墊及開立履約保證票

一、選屋(停車位)方式：

- (一)甲、乙方與本案其他地主應於選屋會議前5日將選屋(停車位)意願提供乙方彙整，若甲方選擇之房屋(停車位)與其他地主有重複時，則以抽籤決定之。
- (二)如甲方非由法定代理人親自出席選屋會議者，應出具委託書委託代理人出席選屋會議，倘法定代理人未能出席且未委託他人出席者，則視為甲方棄權，由其他地主與乙方先行選擇，剩餘之房屋及停車位則歸屬予甲方。
- (三)甲、乙方或委託之代理人及其他地主，於選屋會議未出席或進行中途離席，致未能親自選屋者，視為未曾出席，應比照前款約定辦理完成選屋及停車位。
- (四)甲方於選定房屋及停車位後，應由乙方製作選取房屋、停車位及找補金額之確認文件並通知甲方簽署，如甲方經乙方通知後10日內仍未完成簽署，視為甲方已簽署，由乙方按甲方選屋結果逕為分配，甲方不得異議。

二、選屋(停車位)及找補款之計算

- (一)乙方應於召開選屋會議30日前，通知甲方地點、時間及選屋方式，和其他地主與乙方完成選屋(停車位)手續。
- (二)乙方應於選屋方式中載明相關建築圖說、各戶房屋面積、停車位編號及各戶房屋(停車位)價位表等，提供甲方及其他地主進行選屋(停車位)作業。
- (三)甲方選屋(停車位)時，應以集中整戶(或整個停車位)為原則；甲方未選定房屋及停車位之價值，甲、乙雙方同意由甲方向乙方收取找補款。
- (四)甲、乙雙方同意依乙方與代銷公司第一次公開銷售各戶(停車位)底價(不含銷售費用)計算找補款，乙方並於合建大樓所有權第一次登記後15日內支付甲方。若乙方有遲延支付之情事，需自遲延日起至清償日止按年利率5%計算利息。
- (五)甲方找補款之計算：

1、房屋找補款

- (1)「甲方分得之房地價值」=「甲方分得新房屋權狀面積」×「合建大樓2樓至頂樓房地每坪平均價格」。
- (2)「甲方選定戶之房地總價值」=「甲方選定戶之新房屋權狀面積」×「甲方選定戶之房地每坪價格」。
- (3)(「甲方分得之房地價值」-「甲方選定戶之房地總價值」)=甲方之房屋找補款。

2、停車位找補款

- (1)「甲方分得之停車位價值」=「甲方分得之停車位數」×「全部停車位平均價格」。
- (2)「甲方選定停車位總價值」=「甲方選定停車位」×「甲方選定停車位之價格」。
- (3)(「甲方分得之停車位價值」-「甲方選定停車位總價值」)=甲方之停車位找補款。

三、甲方依本約應付之稅捐及費用，由乙方先行代墊，甲方同意就乙方代墊稅

費按年利率 2.5%計算利息，於依本條第二項第(四)款支付找補款時，乙方扣除前述代墊稅費及所生之利息。

四、乙方同意於本約土地信託完成日後 5 日內，開立金額為新台幣 3600 萬元之保證本票給甲方作為履約保證，並約定如下事項：

(一)本保證本票僅在乙方違約時使用(例如：乙方未依約代墊甲方應支付之稅費)，且甲方應定七日以上期限，催告乙方改善而不改善者，方得提示本張保證本票。

(二)本張保證本票於乙方依本條第二項第(四)款支付找補款同時，甲方應將本張保證本票交還乙方。

第八條 產權保證與移轉

一、土地產權之保證：

(一)本約不動產如有出租、他項權利設定負擔、第三人(含共有人)佔用、查封、假扣押、假處分、預告登記及任何法律上或事實上糾紛或第三人主張權利，甲方應於本建築基地申請法定程序送件前或乙方通知三個月內清理完畢，不得損及乙方及本建築基地其他土地所有權人權益，如甲方無法於期限內解決，經乙方再次定期催告甲方仍未能解決者，乙方亦有權出面代為排除，所需費用及所衍生之損失均由甲方負擔；但經乙方書面同意甲方得不予清理者，不在此限。

(二)本建築基地所有土地所有權人將房地騰空交予乙方後，乙方得向地政單位申請土地鑑界，甲、乙雙方應配合地政單位至土地標的物現場鑑界，申辦土地複丈與鑑界，費用由乙方負擔。

(三)於本約簽訂後，為確保本約能夠順利履行，除辦理信託登記、合併登記…等使本約能順利履行之事項或繼承…等不可歸責於甲方之事由外，非經乙方同意甲方不得將本約不動產所有權移轉予第三人或於其上增加設定等任何負擔。

(四)乙方依約興建大樓後，乙方應分得之土地持分如有甲方設定之物上負擔(包括但不限於抵押權)，甲方應負責塗銷；甲方未塗銷前，乙方得暫不移轉新建之建物予甲方，倘因甲方不履行本款義務致本約無法履行致乙

方及其他地主所受之全部損害，應負賠償之責。

- 二、甲方保證就所提供之土地，未與乙方以外第三人有合建契約或其他開發等相關事宜，本約簽訂後，甲方不得再與乙方以外第三人有任何損及乙方權益或影響本案開發作業進行等情事。
- 三、甲方如有讓與等一切影響本契約之行為，甲方繼受人或甲方應先行以書面告知乙方，原甲、乙雙方簽訂本約之各項權利義務，繼受人需無條件概括承受不得異議，如乙方要求，甲方繼受人並應於乙方通知期間內與乙方簽訂合作興建房屋契約書或繼受本契約之協議書。

第九條 土地點交

- 一、甲方應於本約簽訂後，配合乙方作業向地政單位申請土地鑑界，並於申請建照掛件後 30 日內將土地交予乙方，如有未辦登記之建物，亦統一交予乙方拆除。
- 二、甲方同意本約土地上下之不及清空未搬遷之動產，經點交後視同甲方拋棄對該動產之權利，均以廢棄物論，甲方日後不得向乙方主張任何權利與要求任何補償。

第十條 房屋興建管理與期限

- 一、開工日期：
 - (三) 乙方應於完成本建築基地全部地主整合開發後2年內取得建造執照，如逾期，雙方應先另行協議延長，協議不成則解除本契約。
 - (四) 乙方應於建造執照取得後365個日曆天內實際開工。
- 二、完工日期
 - (一) 乙方應於本案開工日後 1400 個日曆天內完工，如乙方逾期開工，逾期天數併入前述工期，並以使用執照申請日為完工日，如乙方遲延工期，依第十五條辦理。
 - (二) 甲方或其指定名義人分配房屋之外水、外電、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。
 - (三) 但有下列情形之一，致影響營造工程時，該遲緩開工或停工之日數不計

入本約所定之日數：

- 1、因本建築基地任一地主遲緩點交土地及地上物予乙方拆除，或因建築基地有產權糾紛或法院之查封等，致乙方遲緩開工或延誤竣工。
- 2、因建築基地任一地主違反本約約定之情事者。
- 3、因不可抗力之原因(包括天災、地變、人禍等)或因政府法令、都市計劃變更或政府禁建等其他非可歸責於乙方之原因，致不能進行或遲延工程者。
- 4、甲方及其他地主要求變更設計，致影響工程進度者。
- 5、其他不可歸責於乙方之因素者。

三、施工標準

- (一) 乙方應依建造執照核定相關設計圖說及如附件三之「建材設備表」予以施工。施工中如有修改工程之必要，在不損及甲方分配面積、房屋及車位之權益下，乙方得修改圖面，辦理變更設計，甲方應配合辦理。
- (二) 本約所述之施工標準，均以行政院公共工程委員會施工綱要規範之工程標準為依據。

四、施工安全及管理

- (一) 乙方應依相關法令規定，對房屋興建與工地安衛設置必要之施設，同時避免損及他人之權益；甲方對以上事項不負任何責任。
- (二) 本合建工程自開工之日起至完工日止，所有工地及施工人員之施工安全等事項，概由乙方負責，與甲方無涉。

五、施工監督

- (一) 施工期間甲方得進入工地視查施工情形，但應事先預約，由工地人員統一安排時間，且進入工地時，並應遵守乙方之工地安全相關規定。
- (二) 甲方於查看工地時，如認為某工程確有未依照核准圖說施工、偷工減料或未依照雙方約定之施工方式進行，致損及甲方權益之情事時，應於當日告知乙方會同人員並於 3 日內(以郵戳為憑)以書面通知要求乙方提出說明及改善方案，並訂合理期間要求乙方改善，不得俟工程完成後始提出異議。
- (三) 乙方應將建管機關所核准之施工圖說副本，置於現場工務所，以供甲方隨時查閱。

六、如於施工有鄰損狀況發生時，一切責任義務概由乙方承擔，與甲方無關。

第十一條 交屋與保固

一、驗收及交屋

- (一) 乙方應於本合建大樓取得使用執照後 120 天內完成自來水、電力、電信、瓦斯之配管及埋設等必要設施後(天然瓦斯掛錶通氣由乙方協助甲方於交屋後自行向天然氣公司申請安裝)，以書面方式通知甲方或其指定名義人於期間內辦理房屋驗收相關手續。
- (二) 甲方應依乙方指定期限辦理房屋驗收手續，並於驗收文件上簽署；如發現瑕疵或未盡事宜，應登載於驗收文件上，一次性責成乙方說明或於一定期限內修繕完成並經甲方驗收。如果甲方未依通知單指定期限辦理驗收手續或無正當理由拒絕於驗收文件上簽署，均視為甲方已經驗收完成；經乙方修繕後通知甲方，除房屋有重大瑕疵不得居住使用外，甲方不得拒絕交屋，受領房屋時存在之瑕疵，得列明項目，於交屋後要求乙方修繕，但該瑕疵若因甲方受領遲延或不可歸責乙方之事由所致者，不在此限。
- (三) 甲方或其指定名義人應於接到乙方通知交屋日起 15 日內至乙方指定處所辦理房屋交屋相關事宜。
- (四) 甲、乙雙方辦理交屋之義務
 - 1、甲方義務

甲方或其指定名義人應依本約約定時點交付乙方依本約甲方或其指定名義人所應負擔之各項稅捐與費用(含乙方代墊金額衍生之利息)、甲方或其指定名義人變更設計工程追加款、社區住戶應繳付之相關費用或因甲方或其指定名義人違約應賠償乙方之損害賠償金等。
 - 2、乙方義務
 - (1) 交付甲方所分配房屋與車位各項收據及發票。
 - (2) 應退甲方房屋與停車位之找補款。
 - (3) 乙方於甲方或其指定名義人付清本項(四)、1約定之費用後應即辦理下列交屋事項：

A、交付甲方或其指定名義人分配房地之產權證件。

B、交付甲方或其指定名義人所分配房屋、停車位之全部鑰匙、房屋保固證明、交屋手冊、清單及未使用輻射鋼筋及符合氬離子檢測之證明書。

(五) 公共設施部分由管理委員會統一驗收點交，不在甲方或其指定名義人驗收點交範圍內。前述公共設施部份，乙方應於使用執照核發日起 210 日內全部完成，甲方或其指定名義人並全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代為管理維護。

(六) 本合建大樓未完成驗收、交屋手續前，非經乙方書面同意，甲方不得自行招僱工人入內裝修或遷入使用，否則視同交屋完成。

二、危險負擔及保固責任

(一) 危險負擔：

除房屋有重大瑕疵或經證明房屋之氬離子含量或鋼筋輻射量未符國家安全標準而未改正外，甲方或其指定名義人不得拒絕交屋，否則自乙方通知應交屋期限屆滿後，視為乙方已履行交屋義務，乙方不負房屋之保管責任或遲延交屋之責任，房屋之危險由甲方負擔。

(二) 保固責任：

房屋之主要結構，自使用執照核發之日起，由乙方就結構安全部份保固 15 年及防水保固 5 年；機電設備自通知交屋之日起負責保固 2 年，其餘工程、建材設備部份自通知交屋之日起負責保固 2 年。以上所述保固期間如因甲方自行施工修改、自然耗損、不當使用、未定期維養、不可抗力或不可歸責乙方之事由所致者，乙方不負保固責任。

第十二條 稅費及其他費用負擔

一、土地及房屋相關稅費

(一) 依本約第四條、第六條約定將土地移轉過戶予乙方或乙方指定之第三人時所產生之土地增值稅依稅法規定由甲方負擔。

(二) 甲、乙雙方同意，甲方所有土地及地上物（含違章建築）之地價稅、房屋稅、工程受益費及其他稅費，依本約第四條約定土地移轉過戶前，由甲方負責繳清；土地移轉過戶後之地價稅則由甲乙雙方按其各自分得

之土地負擔之。

- (三) 甲、乙雙方或乙方指定名義人分得之新建物，如需繳納契稅、贈與稅、遺產稅、綜合所得稅或其他稅費者，概由甲、乙方各自負擔。
- (四) 其他依政府相關法令規定應繳交之稅費，除另有約定者外，概由取得人或法定義務人自行負擔。
- (五) 土地及建物移轉登記、合建大樓第一次總登記之規費、代書費及印花稅等相關費用，依照甲、乙雙方分得土地及房屋比例各自負擔。本建築基地土地合併及分割之相關費用均由乙方負擔。
- (六) 甲、乙雙方依財政部相關之合建規定，甲方應開立換出土地的憑證與乙方，乙方應開立房屋發票與甲方，發票營業稅由乙方向甲方收取。
- (七) 甲、乙雙方須負擔之稅費應於通知期限內繳納，任一方如無故拖延繳納稅款以致損及他方權益，他方所受之損害概由違約者負責賠償。

二、社區公共基金

乙方應於申請使用執照三十日前以書面通知甲方，依公寓大廈管理條例第十八條及公寓大廈管理條例施行細則第六條之規定與計算，依甲乙雙方分配房屋及停車位面積比例分擔公共基金，甲方應於收到通知後十五日內將應分攤之款項繳予乙方收執，乙方並應按相關法令繳入專戶保管。

三、社區住戶應先繳付之費用

- (一) 甲方或其指定名義人分配所得之房屋自通知交屋（含本約第十一條視為已交屋者）日起，其房屋之水電費及該房屋所應分攤之社區公共管理費（含公共水電費、清潔費、管理人員人事費用等）均由甲方或其指定名義人負擔；汽、機車停車位之管理費亦同。
- (二) 為維護社區管理品質，社區住戶所應分攤之公共管理費用，於社區管理委員會成立及第一次決議前，甲方或其指定名義人同意由乙方制定規約及管理，並於辦理交屋手續時，甲方或其指定名義人應依乙方銷售契約約定金額預繳公共管理費用予乙方，待管理委員會成立，由乙方先行扣除代管期間所支出之費用（以實際支出並單據為憑）後，將剩餘之管理基金移交住戶管理委員會統一管理。

(三) 自交屋日起，甲方或其指定名義人應遵守公寓大廈管理條例及住戶規約之相關規定。

第十三條 社區管理及共用與分管約定

- 一、為求社區及新建物之整體美觀，乙方得保留對新建物各向立面及外觀之修改權。
- 二、在不影響甲方或其指定名義人應分得房屋專用部份之使用權益下，乙方得保留對共同使用部份之修改權。
- 三、共用使用部份之分管約定及約定專用部分，由乙方統一規劃；上開約定並納入乙方製作之銷售契約及住戶管理規約內，甲方或其指定名義人等均應遵守，且不得以區分所有權人會議決議（或管理委員會決議）或以修改規約等方式予以推翻。
- 四、甲方或其指定名義人同意第一次區分所有權人會議由乙方擔任召集人，依法召開區分所有權人會議，並授權乙方製作推選召集人之文書。
- 五、第一屆管理委員會之組成及推選方式，由乙方統一規劃。

第十四條 銷售

- 一、本約乙方就分得部分，有權在取得建照後先行公開出售；甲方依本約分得房屋及車位，如欲交屋前銷售，必須與乙方共同委託銷售不得自行銷售。
- 二、甲方與乙方共同委託銷售時，同意由乙方代為處理簽約、各期款項收取及交屋（含停車位）等相關事宜，甲方同意提供售出金額千分之五之費用（含營業作業管銷費用，但不含銷售之仲介銷售費用，仲介銷售費用另與委任銷售公司協議）作為乙方之管銷費用。銷售全部所得款項，應逐筆存於信託銀行專戶（利息歸甲方所有），並於扣除甲方應負擔之稅費後，於交屋時一併結算後領取。
- 三、甲方依本約分得之房屋與車位，若未能於共同委託銷售期限內完成銷售，其餘房屋與車位待交屋後，甲方自行辦理出租或出售事宜。甲方自行出售房屋時，應就本約有關社區共同使用部份之分管約定及使用規劃、管理規約、管理費用之繳付等共同事項告知買受人。

第十五條 違約及契約解除或終止條款

- 一、甲、乙任何一方有違反本約應履行之條款者，即視為違約，雙方同意依下列方式處理：
- (一) 倘甲方有違約情事，經乙方限期催告仍不履行者，乙方得請求甲方繼續履行或解除或終止本合約之一部或全部。如因此造成乙方之損害，乙方並得請求甲方賠償(含乙方已投入本合建大樓之設計費、工程費用、管銷費用、預期利潤及其他地主之損失)。
- (二) 倘乙方有違約情事或無故停工達一個月以上，經甲方通知逾七日仍不履行者，乙方應自甲方通知之第八日起，依甲方應分得之房屋價值(依建築主管機關核定工程造價為準)千分之一，按日給付予甲方作為違約金；但如為不可歸責於乙方之原因所致者，乙方視為未違約。
- (三) 倘「本建築基地」之其他權利人未履約或違約，致甲、乙方間致有遲延或違約之情況，不視為甲、乙方之遲延或違約，甲方或乙方不負任何損害賠償責任，應由該遲延或違約之權利人負責賠償甲方、乙方及其他權利人因此所受損害。
- 二、甲、乙雙方如可歸責一方之因素，致延誤本基地合建事宜，除應賠償不可歸責之他方及其他地主之損害及因無法履約而導致履行利益之損失外，並就前揭所受損害及所失利益之額度之千分之一按日計算懲罰性違約金。
- 三、本約解除、終止或失效時，乙方之責任義務亦同時解除、終止或失效。如乙方須向主管機關註銷實施者及承造者責任，並將產權登記名義人恢復原狀，如需甲方提供相關證件書類、簽章或親自處理時，甲方應無條件立即配合辦理。甲、乙雙方依本約第四條與受託人所簽立之不動產信託契約一併解除或終止，信託之財產依不動產信託契約條文相關規定處理之。
- 四、非經甲、乙雙方同意，任何一方不得將本契約之權利義務關係轉讓與第三者，否則以違反本契約論。
- 五、於民國 107 年 6 月 30 日前，如乙方未能與本建築基地全部所有權人完成整合開發，甲乙雙方先行協議延長本約期限，協議不成時本約合意解除。
- 六、本約所載之天數，均以日曆天為計算基準。

第十六條 變更設計

- 一、甲方或其指定名義人欲辦理室內工程變更，應於乙方通知之期限依其規定提出申請，變更之範圍以甲分得房屋之室內隔間及裝修為限，不得影響本案其他住戶及大樓結構、外觀及違反政府相關法令；甲方或其指定名義人申請變更室內工程設計以一次為限。
- 二、甲方或其指定名義人辦理室內工程變更之施工費用，經雙方確認後，甲方或其指定名義人應依乙方之規定繳納變更追加費用或申請變更追減款項；如甲方或其指定名義人未能於乙方約定期限內給付，則視為甲方或其指定名義人取消變更設計，且為免影響工程進度，乙方得按原設計圖說施工，甲方或其指定名義人不得藉故提出異議。

第十七條 特約事項

- 一、本約各項代書作業均委託乙方指定之地政士事務所辦理。
- 二、甲方同意有關本合建大樓約定專用部分及約定共用使用部分之管理、收益之各項規定，依本約相關約定及其區分所有權人訂定之住戶管理規約之約定辦理。
- 三、本契約中如有未明事項，係依建築法及建築技術規則之規定或市政府都市發展局核准之施工圖、信託法令、都市計畫法暨其相關子法及其他法令與一般善良風俗習慣解釋處理。
- 四、合建大樓所裝設之水電、電信、申請天然瓦斯配管所需之內外管線設計費、施工費由乙方負擔，各戶裝錶申請則由甲、乙雙方依分得房屋自行辦理。
- 五、甲方同意委託乙方於使用執照核發後，在不影響公共安全之前提下，統一規劃公共設施區域及進行裝修工程，供全體區分所有權人使用，並交由住戶管理委員會統一管理。甲方知悉上開裝修部分係為乙方無償提供，其使用辦法交由住戶管理委員會決議訂定。日後如因主管機關依建管法規要求回復原狀，乙方不負違約之責，甲方亦不得藉此要求乙方重新施作或提出其他要求。
- 六、本約分配條件及建材設備表是以台北市信義區信義段三小段 43、43-1、43-2、43-3、43-4、43-5 地號等 6 筆土地共同開發興建下所提出之合建條件，如本建築基地範圍有所變更，則甲、乙方視最後確定之建築基地面積範圍重新協議本約合建條件。
- 七、雙方已知悉瞭解本契約所有條款，並同意遵守本約之各項約定。

第十八條 管轄法院

如因本約糾紛涉訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 通知與送達

甲、乙雙方有涉及本約之任何事宜，均以書面按本約所載地址掛號信函為準，其意思表示以該書面通知到達對方之日起生效，但任何一方如有地址變更應即書面通知對方，否則因拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日。

第二十條 契約分存及效力

- 一、本約於雙方簽定時成立生效。
- 二、本約所有條款及有關附件、補充協議之約定對甲、乙雙方法律上權利義務之受讓人、法定代理人、繼受人或繼承人等具有相同之約束力。
- 三、本約之附件均視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行，惟書面約定以外之任何口頭洽談非雙方之約定內容，如有任何一部分不履行時，其他部分仍然有效。
- 四、本約壹式兩份，由雙方各執乙份為憑。

附件：

- 一、土地謄本影本。
- 二、地籍圖影本。
- 三、建材設備表。

立契約書人

甲 方：台北市寧波同鄉會

法定代理人：李汝麟

身分證統一編號：04189125

連絡地址：台北市中正區寧波西街126號

連絡電話：02-2305-2885

乙 方：展曜建設股份有限公司

法定代理人：何金龍

統一編號：27531115

連絡地址：台北市中正區忠孝東路二段88號17樓

連絡電話：02-2393-2898

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日