

# 買賣雙方基本資料

戶 別：編號                   棟                   樓  
車 位：地下                   樓編號                   號  
買 方：  
出 生 日 期：民國      年      月      日  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：(O)  
          (H)  
行 動 電 話：

賣 方：永筑建設股份有限公司  
法 定 代 理 人：陳 智 良  
統 一 編 號：42864724  
地 址：台北市中山區中山北路二段46號9樓之7  
電 話：(02)2521-6868

中 華 民 國                   年                   月                   日

# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

同立契約書人

賣方：永筑建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)  
法定代理人：陳智良

茲為「永筑埕曦」(以下簡稱「本建案」或「本社區」)房地預定買賣乙事，雙方同意訂立本預定買賣契約書(以下簡稱本約)，其約定條款如后，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱及廣告效力

- 一、甲方自民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日取得本約至民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日簽訂本約，共計審閱本約條文\_\_\_\_天(契約審閱期間至少五日)。
- 二、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。

甲方確認簽章：

乙方確認簽章：

## 第二條：房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：本建案基地(含法定空地)坐落於台北市大同區大同段一小段 609、610、611、612 地號等 4 筆土地，面積共計 426 平方公尺，約 128.86 坪。使用分區為都市計畫內第貳種商業區(原屬第肆種住宅區)。

本建案與原地主採合建分屋方式興建並將土地信託予華南商業銀行股份有限公司。

二、房屋坐落：同前述基地內之本建案房屋編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓壹戶（共計\_\_\_\_戶），本建案業經臺北市政府都市發展局 111 年 01 月 11 日核發（111）建字第 0013 號建造執照如【附件二】。房屋平面圖如【附圖一】。

三、本建案係由永筑建設股份有限公司(以下簡稱永筑公司)投資興建。客戶繳納之各項款項均需存入永筑公司於第八條指定之銀行帳戶，再由永筑公司分別開立發票予客戶收執存查。

四、停車位位置、編號、型式、性質：

本戶購買之地上地面地下汽車停車位共\_\_\_\_\_位，明細如下：

樓層	編號	車位型式	停車位屬性
----	----	------	-------

地下層	_____	<input checked="" type="checkbox"/> 機械停車位	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自行增設
-----	-------	---	---

五、機械停車位容車規格為長 5.15 公尺×寬 2.05 公尺×高 1.85 公尺。（殘障車位高 1.75 公尺）可乘載重量約 2500KG。

以上每位汽車停車位面積另含車道及其他必要空間持分面積，停車空間總計314.74平方公尺(約95.21坪)共計24位，其權利範圍占共有部分總面積1260.96平方公尺之比例壹萬分之2496。本案車位不持分土地。

六、甲方充分認知所購買之汽車停車位依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無單獨之所有權狀，其汽車停車位之持分面積登記於建物所有權狀之共有部分。(未來管理使用採隨機取車方式)

七、有關汽車、機車停車位之權屬及使用方式，詳見本約相關條款之約定，其平面位置圖詳如【附圖一～附圖二】。

(一)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(計算方式如附表

所示)。

(二) 以上每位汽車停車位面積另含車道及其他必要空間持分面積，其權利範圍為共有部分總面積壹萬分之104，面積13.11平方公尺(約3.97坪)。

(三)買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 三 條：房地出售面積

#### 一、土地面積：

甲方購買本建案\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房地壹戶(以下簡稱本戶)。  
本戶土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為壹萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)比例計算，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：

本戶房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪，)。包括：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

包括：

(1)陽台\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(2)中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)(雨遮不計價)。

(二)共用部分之持分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_\_\_\_％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方依第五



登記時，其面積應以核准之建造執照平面圖上載有用途之面積為準，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依本約第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分(兩遮依法不得登記)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 六 條：契約總價

本契約總價款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(營業稅內含)。包括：

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。

(一) 專有部份：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. 附屬建物陽台部分：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(除陽台外，其餘項目不計入買賣價格)。

(二) 共用部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

四、本約買賣價款不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。

五、本約第十八條規定之稅費為代收代付性質，不在房地買賣價款之列。

## 第 七 條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予「華南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，乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方如【附件十一】。

本案之信託銀行為：華南商業銀行股份有限公司

買方繳納之價款應存入信託專戶，帳戶資料如下：

入帳解款銀行：華南銀行 大同分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－永筑埕曦

帳號：114-10-013989-9

備註：承購戶姓名(供對帳使用)

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「華南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為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

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：付款約定及逾期付款之處理方式(付款約定之一)

- 一、甲方應按【附件三】「房地付款辦法表」中所約定之繳款條件付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，並以現金、電匯或即期票據如期如數繳交乙方並存入乙方指定之「華南商業銀行受託信託財產專戶－永筑埋曦，帳號：114-10-013989-9」帳戶或存入乙方指定之其他帳戶。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。
- 二、依前款規定，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日按萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方，如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月仍不繳期款或遲延利息，經乙方以存証信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿九條違約罰則之處罰規定處理。但前項情形如因特殊情事經乙方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第 九 條：貸款或不貸款(付款約定之二)

- 一、本約第六條契約總價內之部分價款即【附件三】「房地付款辦法表」銀行貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方並委託乙方向金融機構代辦抵押借款。甲乙雙方另立【附件六】「代辦貸款委託書(或不貸款聲明書)」，由乙方依該約定代甲方辦妥一切貸款手續，所需費用由甲方負擔。  
倘因甲方洽得較低利率或有利於甲方之貸款條件之銀行時，甲方得變更貸款之金融機構，自行洽請貸款銀行，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內依照本約貸款相關規定辦妥貸款及對保手

續，並由承貸金融機構出具撥款同意書將約定貸款金額直接撥付乙方。

- 二、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及開戶印章（倘依金融機構規定需有保證人，並覓妥保證人），向金融機構辦理借款帳戶開戶、對保簽章等完成前款貸款之一切手續。同時，甲方開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除作成拒絕證書之商業本票予乙方，其到期日授權乙方填載，俟乙方取得貸款後於交屋時將該本票返還予甲方。
- 三、若甲方不辦貸款或僅辦理部分貸款，其未貸或減貸金額部分，乙方應於本戶房屋契稅單核發後、產權移轉送件前，以書面通知甲方於接獲通知後七日內，一次以現金或即期支票支付予乙方，甲方應依通知期限付清該未貸或減貸金額款項。
- 四、辦理本項銀行貸款手續所發生之各項規費、手續費、查詢費、火險、地震險費、代書費與其他稅費等，概由甲方負擔。

#### 第十條：自行指定金融機構貸款(付款約定之三)

本約第九條房地總價中之金融機構貸款，如甲方擬以自行指定金融機構辦理之貸款給付，在簽定本約時需明白告知乙方，也同意以備註事項在本約明列，並願遵守下列規定。

- 一、甲方需有下列之一的條件始得自行指定金融機構辦理貸款。
  - (一)本身俱備政府核定之優惠貸款資格且俱備核准公文，其有效期限為本約通知交屋日之後。
  - (二)甲方或其配偶為可辦理房地貸款之金融機構員工。
  - (三)甲方可得較低利率或貸款條件優於乙方指定之貸款金融機構。
- 二、甲方同意所指定辦理貸款之金融機構，僅限於房屋所在地之金融機構辦理。
- 三、甲方於其指定之金融機構辦理對保手續時，甲方同意預先開立此項貸款之取款憑條及提供開戶存摺予乙方；或預立撥款委託書或同意書、貸款支付切結書交付乙方保管，另分別開立與原預定貸

款金額及未繳之自備款同額且同第九條第二款約定之商業本票予乙方。

- 四、甲方同意自行向指定之金融機構洽辦貸款利率及貸款額度等各項貸款事宜，並於乙方提供金融機構貸款所需資料二十日內確定貸款金額及完成對保手續。若金融機構核准貸款金額有不足額或自願減少貸款時，應由甲方自行補足，甲方並於乙方通知期限內向乙方付清約定貸款不足之金額，若逾期未繳納或未完成金融機構貸款對保手續，經乙方以存證信函催告後五日內仍未完成，則視為甲方違反第八條之付款約定。
- 五、甲方需於乙方完成本約房地產權過戶並將抵押權設定資料(抵押權設定契約書及他項權利書狀)送至金融機構之隔日(遇例假日順延)負責將貸款金額交付乙方，如甲方逾期未將自辦金融機構貸款交付乙方時，除視為甲方違反第八條之付款約定外，甲方同意本房地預定買賣契約解除，已過戶為甲方名義之本約房地產權甲方需配合將其移轉登記為乙方名義。
- 六、自辦金融機構貸款所需之抵押權設定，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，甲方並願負擔因而增加之地政士代辦費及謄本費等。

#### **第十一條：貸款撥付(付款約定之四)**

- 一、甲方同意於本戶房地產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，將全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項。除乙方違反第十四條第三款、第四款之規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付第九條或第十條之貸款金額予乙方。
- 二、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。

#### **第十二條：地下層、露台、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

- 一、本社區地下層共二層，總面積\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)扣除本約第四條第一款第一目所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積\_\_\_\_平方公

尺（\_\_\_\_坪），由乙方依法令將汽車停車位應有部分(持分)另行出售予本社區之各承購戶，並以約定專用設定專用使用權予汽車停車位承購戶。本社區停車空間規劃法定、自行增設汽車停車位，共規劃為24個機械停車位。

- 二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地總價並不包括個別汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含汽車停車位之持分面積。除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，已確認並同意對本社區之地下室各種汽車停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利。
- 三、本社區於共用部分規劃機車位共計25位，於成立管理委員會後，由管理委員會統籌分配管理之。
- 四、屋頂突出物（如電梯間、樓梯間、走道、屋頂機械室及屋頂水箱）及屋頂平台，皆為住戶共同使用之公共設施等，不得獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 五、本社區所坐落之土地(含法定空地)之所有權依本約第三條第一款登記為全體區分所有權人共有，並由全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。本約定視為各共有人間對法定空地使用之分管特約。
- 六、為使社區空間有效使用，壹樓、貳樓及公共空間如【附圖一】，甲方同意委託乙方規劃多用途使用空間、聯誼空間等公共設施，供本社區住戶共同使用，管理方式依規約或由區分所有權人會議決定。
- 七、前開公共設施之工程費用由乙方免費贈送，並經甲方於簽定本約當時即行認定不含在房地價款內，完工後由本社區管理委員會負責管理。
- 八、買方已充分認知並同意本社區露台及約定專用區，由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。

九、依本約第四條、第十二條及其他有關共用部分、約定共用部分及約定專用部分之約定，俱屬共有分管之性質，甲乙雙方及各共有人縱將其應有部分讓與第三人(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其受讓人同意此分管特約。如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，並負損害賠償之責。受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；「永筑埕曦社區管理委員會」亦不得以修改社區之規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管約定。

### **第十三條：地下層汽車停車位使用特別約定(本約定適用於購買汽車位者)**

甲方訂購本社區地下層汽車停車位事宜，雙方約定條件如下：

- 一、本汽車位甲方僅得隨同汽車位所屬本社區內房屋所有權一併出售，或單獨將汽車位出售予本社區其他區分所有權人。
- 二、甲方同意本社區地下室住戶共同使用部分之面積，除於緊急時作為本社區住戶防空避難使用外，平時亦作為本社區各住戶及所有購買汽車停車位者之出入通過使用。購買地下室汽車停車位者，依其所購買之位置編號範圍僅可停放汽車乙輛，不得放置機車、自行車、嬰兒車及輪椅等。任何人不得佔用、隔間、放置易燃物或危害公共安全之物品或設置妨礙車輛通行、停車或妨礙防空避難使用之物品。

### **第十四條：建築結構、主要建材及其廠牌、規格**

- 一、施工標準悉依主管機關核定之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，甲方不得對本建案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方為其將來加蓋之標準或違建之施工。
- 二、主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本約【附件七】「建材設備說明書」之約定，由乙方全權負責建造施工。未經甲方同意，乙方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。惟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者或補償價金者，不在此限。

- 三、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 六、本社區供水、供電、接通事項及天然瓦斯管路等裝設位置，由乙方負責統籌規劃，甲方不得以任何理由拒絕裝設。
- 七、本社區之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、瓦斯管、消防及一切管道出風口、逃生孔、逃生設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因電力公司、自來水廠、瓦斯公司、政府相關機關等之正式設計有另行指定位置及增設時，甲方無條件同意設置，並不得請求任何補償。
- 八、乙方於預售期間在現場展示之接待中心、樣品屋裝潢傢俱等，均不含於本約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考之用，甲方不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。
- 九、本條約定如有不符，乙方應在第十九條驗收時予以補正。

#### **第十五條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本建築之建築工程於民國 111 年 10 月 15 日前開工，民國 115 年 3 月 15 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、乙方如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。

## 第十六條：建築設計變更之處理

- 一、乙方基於本社區整體之考量或事實上之需要或因法令之變更，得依建築法規規定辦理變更設計。乙方並保有對建築物外觀、景觀及公共設施修改之權利，於必要時甲方無條件同意乙方修改，以求盡善盡美，甲方不得異議或據以提出解約之要求。本款變更設計若影響甲方所購買之房屋面積時，依本約第五條面積誤差價款找補之約定辦理。
- 二、甲方室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，並遵守住戶裝潢(修)施工管理辦法【附件九】進行施工。

甲方確認簽章：

乙方確認簽章：

## 第十七條：房地所有權移轉登記

### 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賣方。

(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統籌辦理，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延息予乙方。如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

#### 第十八條：稅捐及費用負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後依本約第十七條約定期限內申報，除當時法令另有規定外，雙方同意依使用執照核發日之當年度公告現值為移轉申報之價值計算增值稅，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。但甲方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由甲方負擔。
- 二、房屋過戶契稅，除當時法令另有規定外，雙方同意依使用執照取得後稅捐稽徵單位核定之房屋評定現值為移轉申報之價值。
- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、貸款保險費、抵押設定規費、地政士服務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。
- 四、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 五、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。
- 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、應由甲方繳交之稅捐及費用，甲方於辦理所有權移轉登記時，應

依乙方通知於指定期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時依實際費用結算，多退少補。

八、本約所收各項稅費為代收代付性質，不開立發票。

## 第十九條：驗收

一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵(含應補正事項)，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；於完成修繕並經雙方複驗合格後交屋。交屋時甲方應同時支付交屋款予乙方。

二、甲方並得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。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等由賣方負擔；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，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

## 第二十條：通知交屋及共有部分之點交

一、乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)甲方繳清所有未付之買賣價款(含交屋保留款)、應負擔之各項稅捐費用，及因逾期付款加計之遲延利息或滯納金，費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，並完成一切交屋手續。

- (三) 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。
- (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (一) 甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- (二) 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 三、 甲方同意本社區之所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維護，甲方不得以社區公共設施設備未交付管理委員會為由而遲延本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 四、 雙方同意自本社區取得使用執照後，若本社區當地有一家以上提供有線電視台之服務業者，則由乙方代為選擇本社區之有線電視台(以一家為限)，首次期間最長一年為期，若到期本社區管理委員會仍未成立，則由乙方繼續代為聘雇並發包，每次展期一年為限。
- 五、 乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日後一年起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 六、 乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，應會同管理委員會或推選管理負責人至現場針對水電、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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

七、乙方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會或管理負責人完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會或管理負責人之金融機構帳戶後，併同全體甲方餘額移交該管理委員會或管理負責人。

## 第 廿一 條：房屋保固期限及範圍

- 一、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）：自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因未能交屋時，自乙方通知交屋日起，乙方保固十五年。
- 二、各戶房屋部分：自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因未能交屋時，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，乙方依下列約定負保固責任。
  - （一）固定建材及設備部分：如門窗、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施等，乙方負責保固一年。
  - （二）未涉及結構之防水部分：屋頂、外牆、窗框、陽台、花台及浴廁防水，乙方負責保固五年。
- 三、公共設施部分：自本社區管理委員會或選任管理人移交之日起（非以行政機關報備之日為準）比照前項約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料、植栽修剪等）應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
- 四、除外條款：若其損壞係因甲方自行變更、施工不當及其他可歸責於甲方之事由，或天災、地變或其他不可歸責於乙方而發生之毀損者，乙方不負上述保固及任何法律責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料等）應由甲方自行

負擔，非在此保固範圍內。

- 五、乙方應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證。
- 六、甲方交屋後，乙方如需對本社區之工程設備或其他客戶予以保固修繕而需進入甲方房屋內檢修時，甲方應無條件同意乙方進入檢修，倘因檢修以致損壞甲方之裝潢設備者，乙方當負責修復。
- 七、第一款、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第 廿二 條：社區管理約定

- 一、本契約成立時，甲方應一併簽署「永筑埕曦社區管理規約」如【附件九】，並確實履行之，以維持並管理維護本社區住戶間之權利義務及居住品質。
- 二、按公寓大廈管理條例：『區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，乙方應於三個月內協助召開第一次區分所有權人會議，並於第一次區分所有權人會議之日止，擔任大樓共用部分之管理人，且於成立住戶管理委員會或選任管理負責人移交之。』又『區分所有權人會議之決議，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，……』故為避免屆時因出席人數不足造成流會，增加行政成本，或實質由少數人決議社區重要事項等，甲方同意第一次區分所有權人之召開日期，授權於乙方，可延至達到三分之二以上之所有權比例時，再擇期召開，絕無異議。

甲方確認簽章：

- 三、本社區設置有燈光計畫，為能讓公共空間的設計精神及美感充分表現，甲方同意本社區由乙方管理期間，其中庭、門廳及各公共設施之燈光啟用時段，概由乙方統籌規定及管理，費用列為本社區公共電費由本社區全部住戶平均分攤之(以戶為計算單位)。
- 四、為維護本社區之公共清潔及管理，甲方同意於本社區取得使用執照後由乙方代為聘雇大樓管理及清潔公司，首次最長二年為限，

若到期本社區管理委員會仍未成立，則由乙方為繼續聘雇並發包，每次展期一年，本社區管理委員會成立後於廠商合約到期時再依相關規定處理後續發包作業，而因大樓管理、清潔產生之任何相關費用概由乙方自甲方繳納之管理基金中支付之。

- 五、為維護本社區之固定設備如電梯、監控系統、發電機、消防等機械設備及植栽，甲方同意於本社區取得使用執照後起由乙方代為聘雇監控、機電等相關廠商及植栽公司負責養護，首次以二年為限，若到期本社區管理委員會仍未成立，則由乙方代為聘雇並發包，每次展期一年，本社區管理委員會成立後廠商合約到期時再依相關規定處理後續發包作業，其相關費用概由乙方自甲方繳納之管理基金中支付之。
- 六、為增加處理家庭垃圾的方便性，甲方同意乙方或本社區管理委員會代為發包委託民間環保公司代運垃圾及廚餘，環保公司提供垃圾放置設備，垃圾放置設備及資源回收筒置於本社區地下一樓環保室，其費用由管理基金支出。
- 七、為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方，自乙方通知本社區第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司(以下簡稱物管公司)代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用由甲方與其他住戶共同分擔。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，其管理費用依本條第八款方式負擔繳納，住宅每坪壹佰貳拾元計算，地下室機械停車位每月每位以新台幣壹仟伍佰元計算(汽車位管理費專款專用)，機車停車位每月每位以新台幣貳佰元計算。
- 八、上揭款項據以當月相關必要開支之「總支出」由全部戶數按管理費比例分攤並由管理費用或管理基金支付之，(係分別以各戶為計算單位，扣除各戶分攤之相關必要開支，如有剩餘則移交新成立之管理委員會，用以抵繳各戶應繳之管理費)。

戶 別	(汽、機車位管理費另計)
A 棟	新臺幣壹萬伍仟壹佰貳拾元整

戶 別	(汽、機車位管理費另計)
B 棟	新臺幣壹萬伍仟壹佰貳拾元整
C 棟	新臺幣壹萬零捌佰元整
D 棟	新臺幣壹萬零捌佰元整

倘若以上預估之管理費用不足支付時，本社區各區分所有權人同意應另行支付，以維護並確保管理品質。(係以各戶為計算單位，扣除相關必要開支後，餘額無息移交成立之管理委員會，用以抵繳各戶應繳之管理費。)

九、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守本約【附件八】「永筑埕曦社區管理規約」之規定。

#### 第 廿三 條：建築物使用用途及限制

本社區建築物禁止經營工廠、餐飲業、電動玩具店、電腦網路遊戲、洗車場、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社、瓦斯煤氣行及其他易燃、易爆、危險之行業、設置基地台及其他足以影響身心健康、社區品質或公序良俗之相關行業，如有違反上述事項，乙方得在雙方簽約後解除買賣契約，如在交屋之後則授權管理委員會或管理負責人依公寓大廈管理條例第十五條要求回復原狀或依第二十二條規定辦理，甲方絕無異議。

#### 第 廿四 條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、 乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第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。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 第 廿五 條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人糾紛，致甲方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，亦應由甲方負責賠償。

## 第 廿六 條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時，乙方應將所收價款無息退還甲方，甲方不得據此向乙請求損害賠償。

## 第 廿七 條：房地轉讓、共同承買條件

### 一、房地轉讓條件

- (一) 甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- (二) 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費，且因轉讓本契約產生之各項稅費由甲方負擔，其受讓人須與甲方就本契約各條款項之履行負連帶之責。包含配偶、直系血親之轉讓。
- (三) 自本契約簽訂日起甲方即為所購房屋之所有權登記名義人，未經乙方同意不得更換他人。本契約之甲方如為未成年，其依本約所負之一切義務，應由其法定代理人與甲方負連帶責任。

### 二、共同承買約定

- (一) 甲方為港澳大陸地區人士不得共同承買。
- (二) 甲方有數人共同承買時，對本約之履行應負連帶責任。甲方有指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收人者，乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

## 第 廿八 條：特殊身分

甲方如為未成年人、僑民、港澳大陸地區人士或外籍人士等身分特殊者，辦理本約房地產權移轉或金融機構貸款時，應加附法定代理人或主管官署之許可文件。其因此而增加之稅捐及費用，由甲方負擔。另甲方因上述特殊身分以致無法申辦金融機構貸款時，應於乙方通知七日內以現金壹次繳清。

### 第 廿九 條：違約罰則

- 一、 乙方違反「建築結構、主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之違約規定者，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」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之房地價款退還予買方，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15%）計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過15%）計算之違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第 卅 條：銷售仲介

本約買賣經由\_\_\_\_\_先生/小姐銷售，有關本案在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經銷售人員詳加說，並確認無契約以外任何說明及承諾，銷售人員之任何承諾或贈品，非經載明於本房地預定買賣契約書內，對乙方無任何約束力。

### 第 卅一 條：特別約定

- 一、 本社區之受電室、給排水配管設備、自來瓦斯供氣配管設備等公共設施，為依照主管機關核發之建造執照圖面及委託專家設計配

置其位置。

- 二、 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。本社區公共電費、公共水費由本社區全部住戶平均分攤之(以戶為計算單位)，且住戶不得私自拆除電錶，水錶或申請停止用電用水、以維護本社區公共電費、公共水費分攤之公平性。
- 三、 因本社區給排水管路維護或修繕之需要，必須進入甲方之屋內施工時，甲方應同意並全力配合之，如有因維護或修繕而致之毀損者，應由維護或修繕責任人負擔其賠償；甲方同意所有有關本社區設置於住戶屋內之消防設施不設置固定裝潢或物件將之遮掩，否則如因此需將該固定裝潢或物件拆除者，概由甲方自行負責其所有之費用。
- 四、 為提昇本社區居住品質及確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意各戶空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置，日後同意不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 五、 甲方承諾不佔用或堆放任何物品於公共空間(如：裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物)。
- 六、 本社區取得使用執照後，得於本社區立面明顯之處永久加設起造人公司或企業集團體名稱之標誌、字體及案名【永筑埕曦】，甲方同意不得以任何理由反對及要求補償。本社區銷售期間，甲方同意乙方於本社區外牆可無償設置廣告，但不得影響安全。
- 七、 為提供更完善服務品質，未來乙方將依據契約約定、法令規定或提供不動產相關業務服務等目的蒐集、處理與利用甲方之個人資料，其規範內容如告知書【附件十】並請甲方確認。
- 八、 本契約經甲乙雙方簽章後，即取代雙方以往無論在口頭或書面上所表達與本契約有關之任何認知、意見、條件、保證、諒解或陳述，雙方之一切權利、義務以本契約內容記載為準。凡未記載於本契約書者，對甲、乙雙方均不生效力。

## 第卅二條：通知及送達

甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本約所載地址以掛號信函之方式郵寄，一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，否則若致他方之書函無法送達致使函件退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### **第 卅三 條：合意管轄法院**

甲乙雙方之權利、義務，一切以本契約書文字記載為準，本約如因雙方認知差異發生訴訟時，雙方同意以本約房地所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第 卅四 條：未盡事宜**

本約如有未盡事宜，依相關法令、社會善良風俗習慣及誠實信用原則協商解決之。

### **第 卅五 條：繼受人之權利義務**

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附件對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。

### **第 卅六 條：契約審閱及分存**

本約所有事項甲乙雙方確已詳細審閱，瞭解並同意一切權利義務均以本約之約定為準，並同意本約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份，契約效力自簽約日起生效。

### **第 卅七 條：契約裝訂及契約內容確認**

- 一、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應由甲乙雙方簽章後始生效力，否則無效。
- 二、本契約書連同封面、底面，裝訂成冊，契約書內文共 87 頁，雙方同意免蓋騎縫章，以省勞力。但於簽約時始另再行附入之附圖部分應蓋騎縫章，以杜爭議。

- 三、本戶之買賣條件及交付標的內容、皆經雙方議定完成並詳載於本契約內，以本契約內容為準。甲方充分認知不享有並同意放棄契約內容以外，所有銷售過程中廣告訴求之任何特惠或配套方案，日後不得以此向乙方作任何訴求。
- 四、本契約暨附件各條款經甲乙雙方逐條討論、協商，並經甲方確認無誤後同意簽訂，但為求慎重甲方特再於下列框格簽章之，以示真意。

甲方確認簽章：

--

## 附件：

- 附件一、地籍圖影本
- 附件二、建造執照影本
- 附件三、房地付款辦法表
- 附件四、本約房屋平面圖
- 附件五、代刻印章授權書
- 附件六、代辦貸款委託書(或不貸款聲明書)
- 附件七、建材設備說明書
- 附件八、永筑埕曦社區管理規約
- 附件九、裝潢(修)施工管理辦法
- 附件十、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書
- 附件十一、不動產開發信託告知說明書
- 附件十二、不動產開發信託約定說明及注意事項

## 附圖：

- { 一 } 核准之房屋平面轉繪圖
- { 二 } 地下室壹至貳層汽車及機車停車位位置圖

立契約書人

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：永筑建設股份有限公司

法定代理人：陳智良

統 一 編 號：42864724

地 址：台北市中山區中山北路二段46號9樓之7

電 話：(02)2521-6868

中 華 民 國 年 月 日



# 【附件二】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0013號			
起造人姓名	永筑建設股份有限公司 負責人: 陳智良			住 址	10450台北市中山區中山北路二段46號9樓之7		
設計人姓名	葉鈺山			事務所名稱	潤山建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商二特(住四)			幢戶層數	1幢1棟地上11層地下2層 共13層33戶		
建築地點	地 址	大同區揚雅里民族西路188號 共4筆 詳見附表					
	地 號	大同區大同段一小段0609-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	63.92m <sup>2</sup>	建 築 面 積	212.99m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎樓	76.2m <sup>2</sup>
	其他	2999.11m <sup>2</sup>			其他	349.8m <sup>2</sup>	
發照日期	111年01月11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41個月內竣工		
工程造價	\$ 32,610,493 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1樓棟地下層	341.54	3.0	防空避難室兼停車空間 :250.44m <sup>2</sup> 機房:91.1m <sup>2</sup> 共 17筆(詳見附表)				
總 計:						3063.03	m <sup>2</sup>
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 黃一平			
中華民國一十一年一月十一日							

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。

## 【附件三】房地付款辦法表

付款內容		收款金額	收款日期	備註
訂約金		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
簽約金		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
開工款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 1 期	連續壁施作完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 2 期	一樓底板結構完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 3 期	五樓底板結構完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 4 期	十一樓底板結構完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 5 期	外部門窗框安裝完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 6 期	鷹架拆除	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
第 7 期	使照取得	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
銀行貸款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
產權交屋款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整		

備註：1. 本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第六條所定金額為準。

2. 本表之簽約訂金為民法 248 條、249 條之本約定金。

3. 本件房屋價款內已含增值營業稅百分之五，若遇政府調整增減稅率時，應就尚未繳納金額還原為未含稅金額，再加調整之稅額，即成為調整後未繳房屋價款，並據以修正房地總價及其明細金額。

甲方確認簽章：

## 【附件四】本約房屋平面圖

## 【附件五】代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人： 永筑建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方購買乙方所興建之「永筑埤曦」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房地（含地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位），雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用，乙方於交屋時返還甲方。
- 二、 本式印章僅得使用於本約房地之下列事項：
  - (一)辦理產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
  - (二)稅捐申報及解約時撤銷申報。
  - (三)水、電之申請過戶。
  - (四)申請貸款、資格查詢等相關手續之用及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、 乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、 甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向建管單位、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本授權書印章依第二條使用時之異議。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、 甲方為公司法人時，甲方聲明本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 七、 上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人

甲 方：

身分證字號：同主約

乙 方 之 一：永筑建設股份有限公司

法定代理人：陳智良

統 一 編 號：42864724

地 址：台北市中山區中山北路二段46號9樓之7

電 話：(02)2521-6868

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】代辦貸款委託書(或不貸款聲明書)

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：永筑建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方購買乙方所興建之「永筑埕曦」編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房地(含地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位)，為向金融機構申請抵押借款以繳付上項本約買賣之部分價款即銀行貸款之期款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、 甲方委託乙方代向金融機構(含甲方自行選定之貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整之一切手續，並於產權移轉至甲方名下後即可由乙方直接向銀行領取，做為甲方購買乙方房地應付之部分價款(即銀行貸款之期款)。
- 二、 甲方同意按照乙方規定時間、地點、備齊所需之證件及應繳之費用，即抵押設定之登記費、代書費、抵押保險費及貸款額自貸款日起應負擔之利息，協同乙方代辦前條貸款之一切手續，如申請對保、覓保證人，委託銀行將貸款轉付予乙方並出具委託書、投保火險、放款…等，領取貸款時，如需甲方親自會同辦理時，甲方不得藉任何理由拖延拒辦，或印信證件不全而不予補正，並應自接通知之日起一週內辦妥。乙方除可拒絕點交房屋外，甲方並願由乙方收回土地建物產權自行處理，絕不異議。
- 三、 前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1、 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    - 2、 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
    - 3、 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

- (二) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
- (三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

- 四、 甲方倘因個人之原因或甲方應具備之貸款條件有瑕疵，以致不能核准或取得貸款時，乙方概不負責，甲方應於乙方通知日起十個金融機構營業日內，立即將全部貸款金額一次付清予乙方。
- 五、 甲方倘於乙方取得貸款金額之前終止或撤銷本委託書之委託與授權，本委託關係即歸消滅，甲方應於終止或撤銷委託之意思表示之同時，一次付清全部貸款金額予乙方以抵付乙方應得之價款。
- 六、 自產權移轉日起(以權狀登記日為準)，本戶之銀行貸款利息即由甲方負擔。
- 七、 甲方如不願辦理銀行貸款，則應於乙方通知日起七日內，立即將全部貸款金額一次付清予乙方。
- 八、 銀行貸款聲明：
- 依本委託書辦理銀行貸款，貸款金額為新台幣\_\_\_\_\_萬元整。
- 減少貸款金額為新台幣\_\_\_\_\_萬元整，其差額於第七點期間內繳交。
- 全部不貸款，其金額依第七點期間繳交。

立授權書人

甲 方：

身分證字號：同主約

乙 方：永筑建設股份有限公司

法定代理人：陳智良

統一編號：42864724

地 址：台北市中山區中山北路二段46號9樓之7

電 話：(02)2521-6868

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件七】建材設備說明書

### ※結構

- 一、本大樓採用鋼筋混凝土構造，依最新耐震規範標準設計，經電腦程式精密計算，無論在承重、抗壓、防颱、防震等特性均符合建築法規之規定。
- 二、所使用之混凝土，具高品質保證之預拌混凝土，符合國家標準 CNS3090 A2042 之要求，專業氯離子含量檢測，無海砂屋之疑慮。進料過程按批抽樣，送經中華民國實驗室認證體系(TAF)認可具公信力之實驗室檢驗，確保品質。並嚴格控管施工作業流程，包含取樣、坍度實驗、試體製作、氯離子檢測、抗壓試驗等，確保本社區施工品質。
- 三、鋼筋使用高拉力耐震構材 SD420、SD420W，非水淬鋼筋，符合國家標準 CNS560 之要求，並檢附無輻射性污染證明。進料過程按批抽樣，依接收檢驗作業程序每號數鋼筋進行抽樣，嚴格品質控管，並送經中華民國實驗室認證體系(TAF)認可具公信力之實驗室檢驗，以確保品質。
- 四、鋼筋綁紮施工，柱鋼筋採用 SA 級鋼筋續接器，減少搭接鋼筋的使用，降低混凝土蜂窩現象及人為綁紮疏失，提升結構安全品質。

### ※建築設計

特聘潤山建築師事務所，精心規劃採現代時尚造型的元素，採天然石材搭配丁掛磚及鋁包版，金屬格柵及玻璃欄杆搭配設計，整體外觀氣派典雅。

### ※景觀·燈光

- 一、庭園景觀及屋頂等景觀空間特請設計師精心規劃設計。
- 二、大樓外觀燈光委由天堂鳥事業有限公司規劃設計，統一由管理中心控管。

### ※門廳

- 一、社區一樓室內公設，門廳、管理委員會空間、各層梯廳等，聘請設計師精心設計。
- 二、一樓入口設計飯店式雙開玻璃金屬造型門，搭配電腦感應刷卡系統。
- 三、一樓門廳含管理中心、管理櫃台以時尚造型設計。

四、一樓公共門廳配置冷氣空調設備，並設感應式信箱。

## ※梯廳

一、社區門廳、各層梯廳地坪及牆面採石材或磁磚搭配鐵件由設計師整體設計搭配。

二、平頂採藝術天花板搭配高級照明燈飾。

三、平頂採水泥漆塗料處理。

四、梯廳附自動感應照明設備，達到環保節能之效益。

## ※樓梯間

一、各樓層樓梯間地坪鋪設止滑石英磚，平頂及牆面水泥漆塗料，搭配高級木質扶手欄杆。

二、出入口設置金屬烤漆防火門，並附緊急求救按鈕，防火時效符合消防法規之要求。

## ※電梯

一、社區電梯，採用台灣三菱 15 人份微電腦 105M/分電梯，安全舒適快速便捷。車廂內地坪貼石材，壁面整體搭配設計；並加裝訊號延伸設備，手機隨時通。

二、車廂內附扶手、緊急求救對講機，對講機連線管理中心，並裝設監視攝影系統由管理中心監視，確保搭乘安全；停電時自動切換至緊急發電機電源。

## ※屋頂

屋頂採用 PU 防水材加隔熱版，上面設置景觀植栽綠化、鋪貼地磚或塑木地板，設高腳型不銹鋼落水頭以利排水。

## ※門窗

一、住家鋁窗採錦鋅氣密窗，配 5+5mm 膠合玻璃。除固定窗外，其餘均附紗窗。

二、各戶大門採鑄鋁玄關門，搭配進口 YALE 原廠專利電子安全鎖。

三、室內房間及浴廁門採用日本進口全組大建門搭配水平門鎖，浴廁門附石材門檻。

四、各戶後陽台門採用三合一通風鋁門搭配 5mm 強化玻璃、紗窗、上下滑動門扇。

## ※地坪

- 一、一樓公設地坪採天然石材、高級磁磚、配合木作裝修，由設計師整體精心搭配。
- 二、住家各戶室內地坪鋪貼 80\*80 公分皮爾卡登、進口磁磚或德國超耐磨木地板。
- 三、住家各戶浴廁地坪鋪貼 30\*30 公分皮爾卡登止滑地磚。

## ※牆面

- 一、外牆及分戶牆牆厚 15 公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土牆。
- 二、浴室及室內隔間牆：採用輕質隔間牆，內部灌注輕質水泥砂漿，符合耐燃建材標準。
- 三、住家各戶室內牆面塗刷水泥漆。
- 四、住家各戶廚房廚具吊櫃與枱面間牆面採用烤漆玻璃。
- 五、住家各戶浴廁牆面鋪貼 30\*60 公分皮爾卡登磁磚。

## ※平頂

- 一、住家 2~10F 各戶室內平頂清水混凝土表面批土噴塗水泥漆，11F 各戶室內平頂設置消防灑水頭，清水混凝土表面噴塗水泥漆。
- 二、住家浴廁採用矽酸鈣板天花板油漆。

## ※工作陽台

- 一、地坪鋪設 15\*45 木紋止滑地磚，平頂採用企口鋁板。
- 二、設有洗衣機及陽台水龍頭，地坪設置不銹鋼排水口及洗衣機排水。
- 三、設有洗衣機插座，瓦斯熱水器電源並經漏電斷路器保護，確保用電安全。
- 四、各戶安裝昇降曬衣架，並附照明設備。

## ※前陽台

- 一、地坪鋪設 15\*45 木紋止滑地磚，搭配玻璃欄杆；平頂採用鋁板，並設照明設備。

二、設置陽台水龍頭及地坪不銹鋼排水口。

## ※廚具設備

- 一、廚具採用進口 Panasonic 系列或義大利 STOSA 整體廚櫃。
- 二、各戶廚房電器採林內牌隱藏式油煙機、吊掛型烘碗機、玻璃檯面瓦斯爐，檯面為人造石及海灣型水槽與廚下型濾水器。
- 三、預留專用插座二只。
- 四、各戶廚房裝設瓦斯偵漏感知器及火災感知器，遇到瓦斯滲漏時，立即發報並連線至管理中心確保安全。

## ※衛浴設備

- 一、各戶主浴及公共浴廁採用 ToTo 免治馬桶，淋浴間規劃玻璃門附冷熱混合龍頭，及昇降滑桿組乾溼分離，主浴並加裝花灑。
- 二、各戶主臥及公共浴廁檯面採用人造石檯面附半嵌式面盆、搭配單槍水龍頭，配備鏡櫃及下櫃，並預留吹風機插座；配件有毛巾桿及置衣架。
- 三、各戶廁所採當層排氣設計，確保浴室空氣新鮮。
- 四、各戶浴室配置進口三合一多功能暖風機。
- 五、各戶浴室插座均設置漏電斷路器。

## ※空調設備

- 一、各戶預留分離式冷氣系統電源，排水管及電源，並規劃冷氣主機位置(主機、室內機、管路及其他設備由客戶自理)。

## ※給水、排水系統

- 一、屋頂蓄水池水箱、地下室蓄水池水箱內貼磁磚，不易積垢、滋生細菌。
- 二、9F、10F、11F 給水設置自動穩壓泵浦，以改善頂層水壓不穩及泵浦噪音現象。(安裝位置位於 RF)
- 三、熱水管採用 SUS 壓接加被覆保溫處理以達節能之效果。(MIE GRIP 三重壓接零件)
- 四、各戶水錶設置於 RF，每戶獨立設置制水閥。

- 五、排水系統加裝英國 STUDOR 或瑞典 DURGO 排水通氣防疫系統。
- 六、自來水外管線進往下水塔處、加裝微電腦反洗過濾淨水系統、並加裝日本活水器；上水塔往各戶分管加裝美國愛惠浦高精密活性炭淨水器，，確保全棟自來水進水後皆是過濾後的活水，全戶水龍頭使用的都是生飲級活水。

## ※消防設備

- 一、各樓層均設國產消防栓箱、自動火警警報系統及緊急廣播設備。
- 二、撒水泡沫採鍍鋅管。
- 三、11F 室內設置自動撒水設備。
- 四、每層設置消防撒水制水閥，以利獨立控制。
- 五、各層放置 ABC 乾粉滅火器，地下室停車場設置自動泡沫滅火設備。

## ※機電・網路・電信設備

- 一、本社區設數位光纖網路到府(FTTH)，連線至各戶使用，並於社區地下一樓設機房，架設費用由賣方負擔；各戶日後申請上網連線費用由買方自行負擔。
- 二、各戶客廳、臥室預留電視、電話、網路出線口。
- 三、屋頂裝置數位天線，且一樓預留有線電視連接系統之配管(有線視訊安裝及收視費用由住戶自行負擔)。
- 四、各戶於客廳、主臥等設置雙切開關，室內開關採國際牌大型面板附夜間螢光指示。
- 五、各戶設獨立電錶，住家採單相三線式 220V/110V 照明及插座採 110V 供電；所有電氣配管、配線均採用符合 CNS 正字標記南亞、太平洋、華新麗華等品牌產品。
- 六、室內開關箱，經粉體塗裝具防銹、防蝕，裝設士林正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- 七、接地系統：為確保大樓人員及設備安全，分別設有避雷、發電機、電力系統、台電室、電信資訊接地系統。

## ※緊急發電機

地下室設緊急發電機，停電時可自動切換發電供社區車道照明、門廳照明、梯廳照明、停車場車道照明、機房照明、中央監控系統、門禁系統、消防設備、發電機進排氣、電梯、污廢水泵浦、揚水泵浦等重要公共設備停電時使用。

## ※避雷系統

屋頂造型頂端統一裝設避雷針設備，得以保護大樓免受雷擊。

## ※大樓自動化系統：

- 一、社區大樓採用智慧型監控系統，有關住戶保全、監視錄影、門禁管制、緊急訊號、外觀照明、火警消防、給排水系統、地下室送排風系統等設備狀態訊號，連線至一樓管理中心作二十四小時連線監視。
- 二、社區大門入口、車道出入口、垃圾室、社區圍牆、一樓及頂樓樓梯間、屋突及地下一樓停車場，整體規劃設置攝影機，影像連線直接顯示於管理中心，作全天二十四小時自動錄影，嚴密偵測監視維護社區安全。
- 三、門廳、客用電梯車廂、地下室一樓停車場、頂樓，整體規劃依需求設置感應式讀卡機，保障住戶進出社區門禁安全。公共對講機與一樓管理中心呼叫對講連絡維護居家安全。

## ※家庭智能化系統

- 一、各戶設置弱電資訊整合箱供客戶自行整合內部電話、資訊、電視等系統。
- 二、各戶設置多功能影視對講防盜主機，彩色觸控螢幕影視、對講、求救多功能整合，領先智慧建築數位化產業新潮流，與一樓管理中心連線，各種訊號狀況如防盜、緊急求救、瓦斯偵測等，管理中心立即顯示狀況，便於安全人員做迅速及適當處理維護居家安全。
- 三、各戶住家門口設置影視對講小門口機，可設定/解除防盜。於主浴室裝設緊急求救押扣與管理中心連線，確保住家安全。
- 四、各戶大門及工作陽台門裝設隱藏式磁簧與管理中心連線，以確保安全。

## ※環保室

於 B1F 設置垃圾暫存室及廚餘冷藏箱，附通風設備、清洗盆。

## ※瓦斯申裝事項

各戶設獨立瓦斯表，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。瓦斯表由客戶依搬遷時間自行申請，申請費用由客戶自行負擔。

## ※地下室

一、地下一樓梯廳地坪、牆面鋪設石材或磁磚及木作裝修，由設計師整體設計搭配，平頂以藝術天花收邊處理，搭配燈飾。

二、停車場

(一)本大樓採用平面坡道，至 B1F 進入自動化停車設備，1 樓汽車停車場入口處設置讀卡設備控管人員與車輛進出安全，騎樓搭配警示燈，確保行車安全。

(二)地下室一樓機車地坪採 Epoxy 施工。

(三)停車場內設置通風換氣設備、照明設備及消防設備，以確保人員車輛安全。

## ※特記事項

一、以上所述之建材及設備，賣方在下列情形得改用效用及品質不低於原約定之建材：

(一)因法令禁止使用或停止進口時。

二、本公司為維護整體外觀精緻之格調，保有各立面之修改權，於必要時斟酌改用，以求至善至美。

## 【附件八】永筑埕曦社區管理規約

本『永筑埕曦』（下稱本社區）區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除依各區分所有權人與本社區房屋出賣人所簽立之原始買賣契約（即本買賣契約）之相關條款視為本規約基本條款並優先適用外，特參採內政部頒規約範本訂定規約條款如下。

本規約係公寓大廈管理條例第五十六條第二項之規約草約，於區分所有權人會議訂定規約前視為規約，其效力及於全體區分所有權人、無權占有人、住戶及各繼受人。

### 第一章 使用區分及管理

#### 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、無權占有人、住戶及各繼受人。

本社區之範圍為使用執照中所載之基地、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、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，依公寓大廈管理條例之規定，界定如下：
  - （一）專有部分：指本社區之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
  - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - （三）約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - （四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
  1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
  2. 詳如使用執照標的物件之圖說。
- 三、本社區停車空間規劃法定汽車停車位，共規劃為 24 個機械汽車位。

本社區汽車停車位空間之權利，起造人以汽車停車位應有部分設定專用使用權予汽車停車位購買人。未購買汽車停車位之區分所有權人(含住戶)已充分認知，其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房地面積亦未含汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，確認並同意對前述汽車停車位無持分所有權及使用管理權等任何權利。其餘相關之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汽車位，本社區全體區分所有權人特以此條款為分管協議約定。

- 四、本社區所坐落之土地(含法定空地)所有權登記為全體區分所有權人共有，甲方同意依乙方規劃使用，並由全體區分所有權人共用。本約定視為各共有人對法定空地使用之分管特約。
- 五、本社區地上第一層法定空地歸全體區分所有權人共同管理使用，但基於與本社區休閒設施整體景觀色彩、材料之一致性，起造人並保有就開放範圍之空地變更設計規劃之權利，區分所有權人不得任意反對。
- 六、本社區之屋頂避難平台由全體區分所有權人共同管理使用。
- 七、為提昇本社區居住品質及確保散熱、排風功能及設備之維護，區分所有權人(含住戶)同意各戶(含公設)空調室外機，統一按起造人規劃之位置予以裝置，日後同意不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 八、停車空間應依下列規定：
  - (一) 停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依本買賣契約或分管契約書，為約定專用部分使用。
  - (二) 停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
    - 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
    - 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

九、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本社區建築物外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本社區建築物外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

十、本社區建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：\_\_\_\_\_。

十一、本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免兒童及老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式依內政部訂頒之「公寓大廈防墜設施設置原則」辦理。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本社區除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、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。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條

規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

#### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

#### 三、開會通知

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。

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。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。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。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 社區之重大修繕或改良。

(三) 社區有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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。

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。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二項第一款至第五款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。
2. 除第二項第一款至第五款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，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內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。

### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、社區建築物外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

### 第十條 會議紀錄

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。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

#### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及本社區管理維護工作。

## 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員\_\_\_名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）\_\_\_名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）\_\_\_名。
- (五) 委員\_\_\_名。

前項委員名額，合計\_\_\_名，並得置候補委員\_\_\_名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第\_\_\_層至第\_\_\_層\_\_\_名；自第\_\_\_層至第\_\_\_層\_\_\_名；自第\_\_\_層至第\_\_\_層\_\_\_名。
- 3. 採分棟劃分：\_\_\_棟\_\_\_名；\_\_\_棟\_\_\_名；\_\_\_棟\_\_\_名。
- 4. 採分區劃分：\_\_\_區\_\_\_名；\_\_\_區\_\_\_名；\_\_\_區\_\_\_名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

### 一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：  
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，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。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. (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。
2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
3. 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。
4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。  
主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為

選擇 1. 之情形)

- 1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_\_委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期一年。
- 2. 自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期二年。
- 3. 自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期\_\_\_年\_\_\_月。  
(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一項管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

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

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、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。

八、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。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 為無給職。
- 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 應每二個月乙次。
- 2. 應每\_\_\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 2. 應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_以上之決議通過。
- 3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

- (二) 出席人員及列席人員名單。
  - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本社區公告欄設置於\_\_\_\_\_。

### 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

#### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

### 第四章 財務管理

#### 第十七條 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，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項，該等款項俱屬公寓大廈管理條例第十八條所稱公共基金之範圍：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二項開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式:\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用,已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上(含),經催告限期\_\_\_\_天期間仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益,除區分所有權人會議另有決議外,撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉;不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會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,公共基金與管理費(俱屬公寓大廈管理條例第十八條所稱公共基金之範圍)應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下:

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、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。

三、公共基金用途如下:

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

#### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用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、依本買賣契約或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依本買賣契約或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共有部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二項提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_\_委員、\_\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
- (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
- (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費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。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、

樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

十、本社區建築物禁止經營工廠、餐飲業、電動玩具店、電腦網路遊戲、洗車場、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社、瓦斯煤氣行及其他易燃、易爆、危險之行業、設置基地台及其他足以影響身心健康、社區品質或公序良俗之相關行業，如有違反上述事項，管理委員會或管理負責人可依公寓大廈管理條例第十五條要求回復原狀或依第二十二條規定辦理，區分所有權人絕無異議。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

本社區從事商業經營或商業行為或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

### 第二十四條 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、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，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。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生有關本社區爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審法院。

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之，卻未依前述規定取得同意；經協調仍不履行時，得按

其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本社區文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約自永筑埕曦房地預定買賣契約書簽約日生效。

立 約 人：

身分證字號：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 【附件九】裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(可向永筑建設股份有限公司查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)押繳**施工保證金新台幣壹拾萬元整**。此外，裝潢(修)戶應繳交**清潔費參仟元整**予管委會，不另退還。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)交屋時需辦妥押繳：
    1. 施工保證金壹拾萬元整。
    2. 簽具切結書。
    3. 裝潢清潔費參仟元整，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以茲識別。
  - (三)每日施工時間(週六及國定假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備。
  - (四)進場施工人員搬運裝潢材料及施工設備，應依本社區規定之裝潢施工動線進出，並確實作好保護。
  - (五)建材及砂石不得堆積於供公共使用部份(砂石應裝袋)。
  - (六)為保障本建物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
  - (七)為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料，並於施工現場設置兩支以上滅火器。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。
  - (八)施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日

載除，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。

(九)為維護本建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設防護設施以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。

(十)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。

(十一)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(十二)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(十三)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。

(十四)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新台幣貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五)承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由甲方負責清理賠償費用。

六、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、施工期間因施工需要應經本社區施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負擔損害賠償責任。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)雖有前項之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無損害公共設施之情形。

(四)無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

十、裝潢(修)戶如有違反前條第(一)(二)(三)項規定，經管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)通知限期復原而拒不配合者，管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作本社區管理維護經費以為懲處。

十一、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會(代管期間為永筑建設股份有限公司)修訂增刪。

甲方確認簽章：

--

## 【附件十】蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

親愛的客戶您好，感謝您選擇我們提供之建案產品，謹致謝忱！  
為提供您更完善的服務品質，我們於蒐集、處理及利用您的個人資料前，謹依《個人資料保護法》之規定，向您告知下列事項，敬請您撥冗詳閱：

### 一、 個人資料利用之目的、期間、地區、對象、類別及方式：

永筑建設股份有限公司將遵循個人資料保護法、個人資料保護法施行細則等一切相關法令規定，並依您與永筑建設股份有限公司之契約或其他書面約定蒐集、處理及利用您的個人資料。永筑建設股份有限公司將以自動化機器或其他非自動化之方式蒐集、處理與利用您的個人資料：

#### 1. 蒐集、處理及利用您的個人資料之目的：

係為履行買賣契約之約定，依法令規定辦理事項或不動產相關服務等均屬之。我們將依此處理或利用您的個人資料，除非取得您的書面同意、依法律規定或為契約履行之緣故，永筑建設股份有限公司絕不會將您的個人資料作其他用途使用。

#### 2. 個人資料類別：

屬識別個人者，例如：姓名、住址、電話、行動電話及電子郵遞地址等；屬個人描述者，例如：生日、年齡等；屬職業者，例如：職業等；屬財務交易者，例如：收付金額等。

#### 3. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

期間：因執行買賣契約書所必需之保存期間，依相關法令或契約約定之保存年限及交屋後廠商維修保固期間。

地區：履行房屋買賣契約的有關權利之相關地區。

對象：賣方、代銷公司、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他依契約應提供之機關或維修協力廠商等。

方式：以書面、電話、傳真、電子文件、網際網路或其他方式。

#### 4. 公務機關因公共利益或法律規定，要求永筑建設股份有限公司提供個人資料時，永筑建設股份有限公司將配合公務機關合法正式程序提供必要之個人資料。

### 二、 永筑建設股份有限公司保有您的個人資料時，基於我國個人資料保護法之

規定，您可以行使下述權利：

1. 查詢或請求閱覽您的個人資料。
2. 請求製給您的個人資料複製本。
3. 請求補充或更正您的個人資料。
4. 請求停止蒐集、處理或利用您的個人資料。
5. 請求刪除您的個人資料。

三、 您欲行使上述權利時，可隨時向永筑建設股份有限公司受理窗口提出申請。

四、 永筑建設股份有限公司基於上述原因而需蒐集、處理或利用您的個人資料時，您可以自由選擇是否提供您的個人資料。若您選擇不提供個人資料或是提供不完全時，為確保業務順利執行，永筑建設股份有限公司將可能無法提供您完善的服務或即時的回覆。若您需要更進一步了解您的個人資料之處理或利用的詳細情形，歡迎您與我們聯繫。

五、 同意事項：

1. 已收到並閱讀瞭解本告知書之內容。
2. 同意我們得透過Email、信件或簡訊向您傳送關於產品、服務或您可能有興趣瞭解的其他促銷活動訊息。
3. 同意我們得依《個人資料保護法》之相關規定，對您的個人資料，有為蒐集、處理及利用之權利。
4. 同意於有消費爭議案件發生時，我們得將您的相關個人資料轉送消費者保護委員會或其他受理消費爭議機構，由該機構於處理消費爭議案件之必要範圍內處理及利用。

※ 本人確實知悉以上個人資料保護告知、注意及同意事項。

客戶簽名：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十一】不動產開發信託告知書

### 信託證明書

- 一、受託人華南商業銀行股份有限公司茲證明永筑建設股份有限公司（以下簡稱該公司）坐落於臺北市大同區大同段一小段 609、610、611、612 地號等 4 筆土地之不動產開發案（以下稱本開發案），已簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）。
- 二、該公司為使本開發案能順利完工及同時符合民國 108 年 11 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予受託人，並已就旨揭土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 三、信託契約之委託人及受益人為該公司而非買方，受託人並非為買方管理信託財產，但該公司因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，則除有因法院強制執行之命令辦理者外，該公司就買賣價金交付信託所享之受益權歸屬買方（買方受益權將隨價金動用而減少，並依個別已繳款比例分配）。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由該公司與買方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、本開發案之興建資金，包括預售房地所取得之買方所繳價金，該公司委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金依契約約定用於本開發案之新建工程。受託人依信託契約約定執行履約管理，惟信託契約並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，預售屋買方就買賣契約之任何請求，應由該公司負最終履約責任。
- 五、本開發案建造執照之起造人名義以信託方式變更為合眾建築經理股份有限公司，並由永筑建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及信託契約相關規定辦理。

此致

永筑建設股份有限公司

受託人：華南商業銀行股份有限公司

地址：臺北市信義區松仁路 123 號

中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

## 【附件十二】不動產開發信託約定說明及注意事項

- 一、本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依附件三『繳款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：  
開戶銀行：華南銀行大同分行  
戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－永筑埕曦  
帳號：114-10-013989-9
- 二、前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。
- 三、不動產開發信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等特定事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、信託受益權將因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之特定事由時，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；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 五、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。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等），受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與買方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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。
- 六、買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」（網址 <http://www.hncb.com.tw/personal/c041702.shtml>），查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形（前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢）。
- 七、本預售屋賣方委由合眾建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、完工後房屋之名義上持有人及管理人、執行續建機制啟動後之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均載於賣方提供之建築經理委任契約。
- 八、當發生信託契約約定之續建接管情事，將由建經公司協助評估是否執行續建，若受託人與建經公司同意續建，並通知買方繼續繳款時，買方應配合辦理。

- 九、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 十、受託人依賣方委託存取價金，而有蒐集買方個人資料之需要，爰依個人資料保護法第八條第一項或第九條第一項規定，告知蒐集、處理之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：
- (一)蒐集之目的：**辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，依法建置價金查詢網頁供買方自行查詢，及發生受益權歸屬買方事由時通知連絡之用。
- (二)蒐集之個人資料類別：**姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、預售屋買賣契約之相關內容，並以受託人自賣方處所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用之期間：**特定目的存續期間或依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- (四)個人資料利用之地區：**受託人所在地。
- (五)個人資料利用之對象：**限受託人於辦理本預售屋相關事務時利用。
- (六)個人資料利用之方式：**符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 買方如欲行使個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關得行使之權利項目及行使之方式，得向受託人客服(02-21810101)詢問或於受託人網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)
- 十一、發生信託受益權歸屬買方事由時，如受託人認為有需要通知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依後列「受益權人會議規則」辦理。
- 十二、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：\_\_\_\_\_ (簽名)

## 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商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以內延期或續行集會，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“√”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

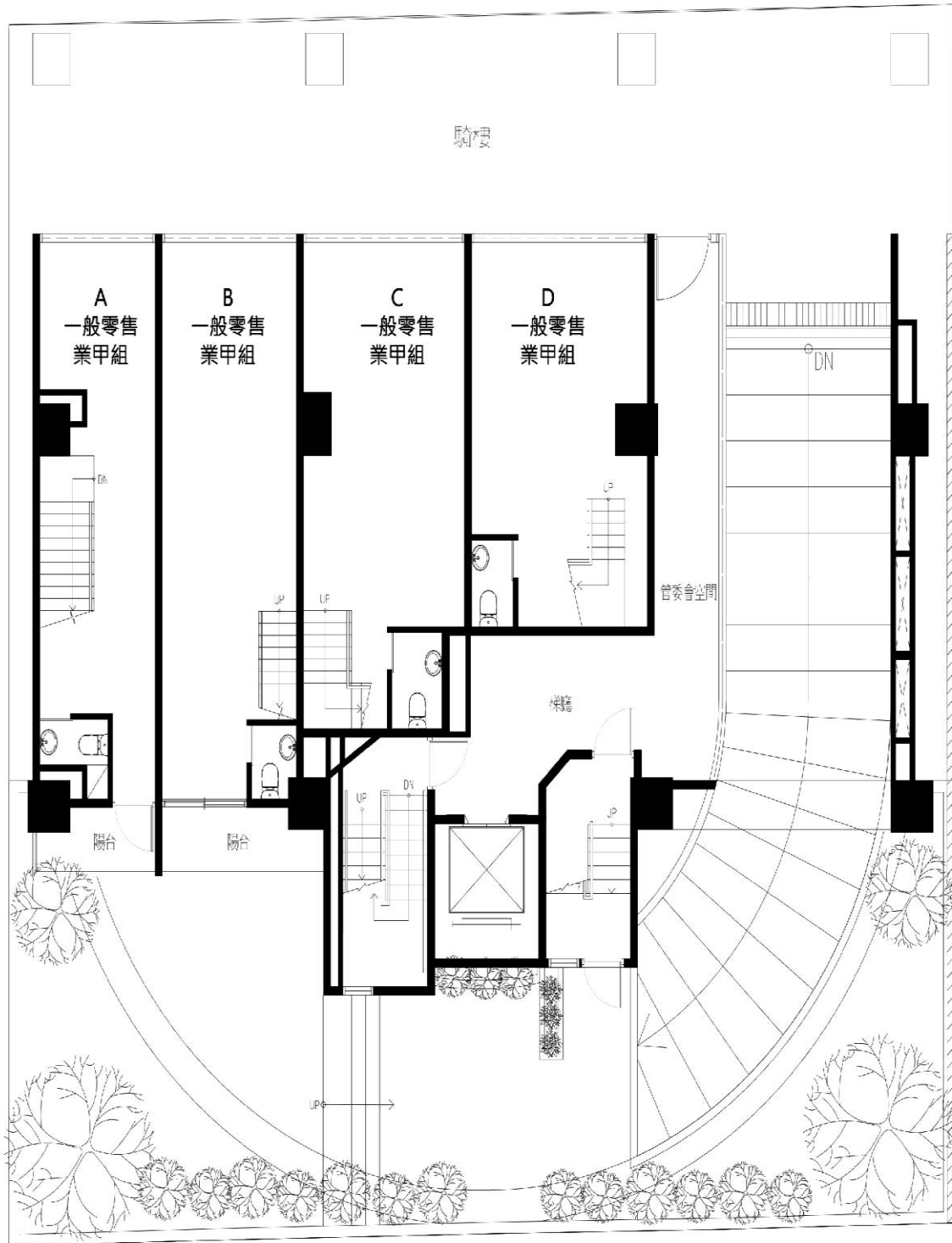
前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

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。

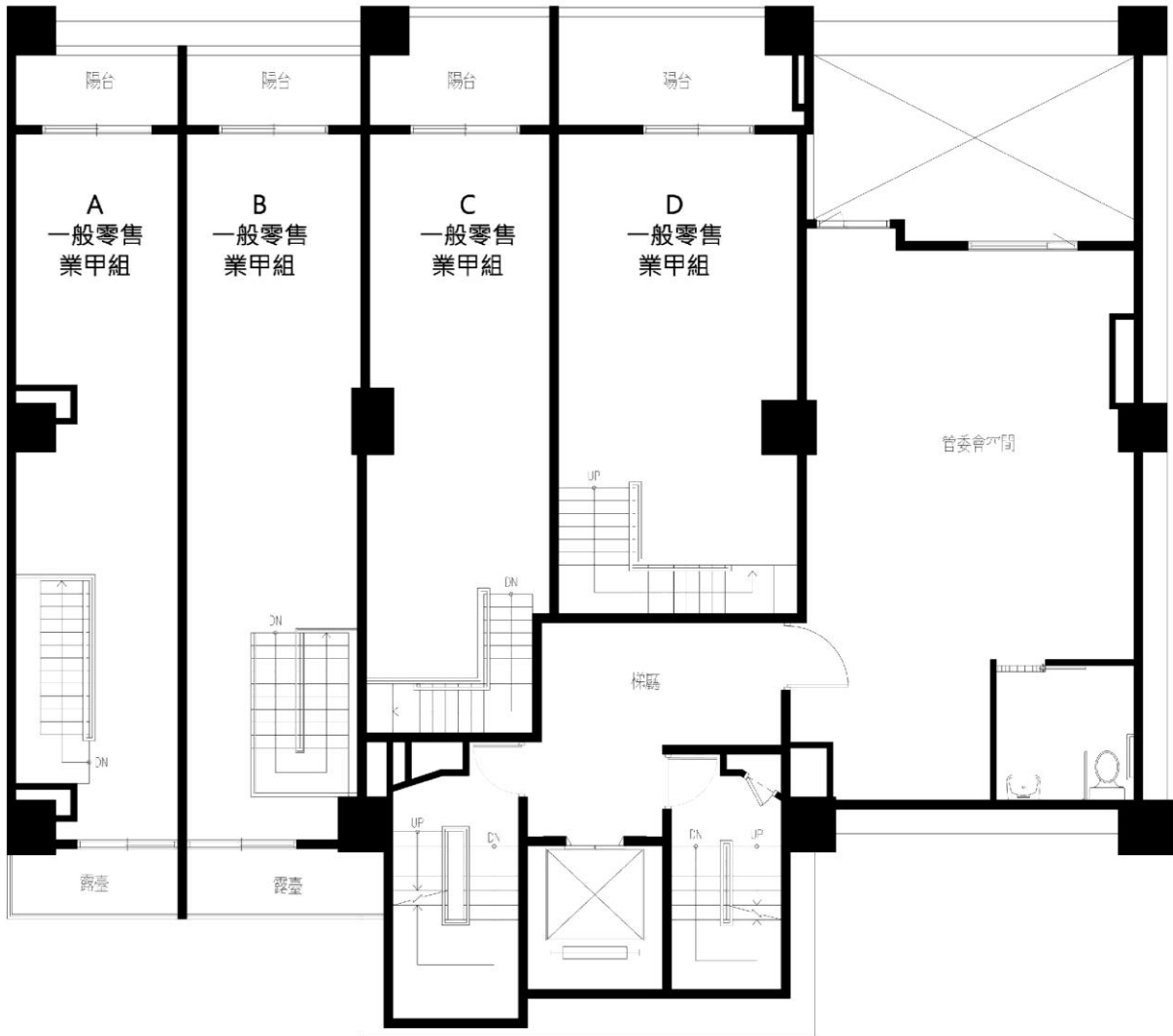
如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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。

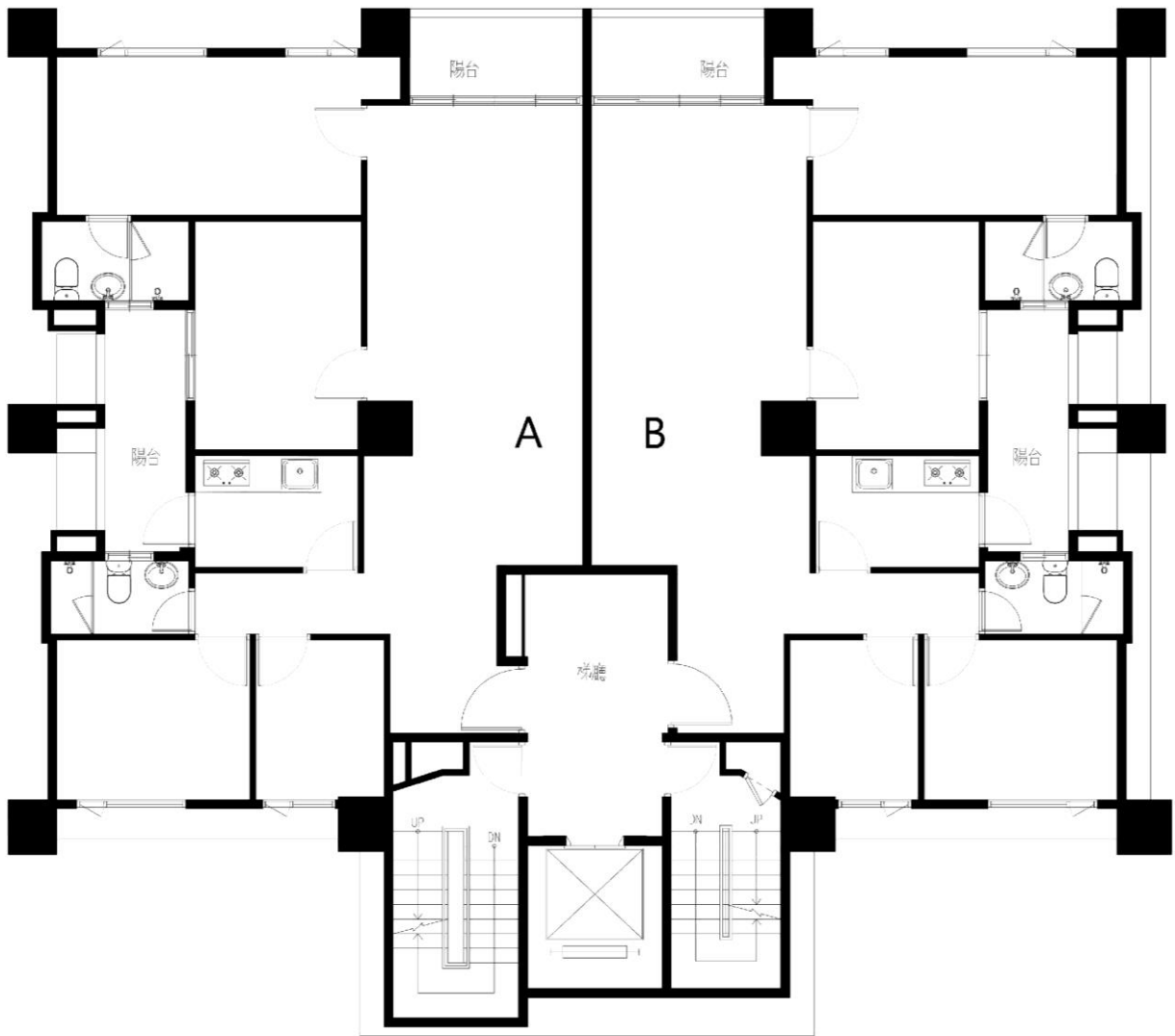
【附圖一】核准之房屋平面轉繪圖



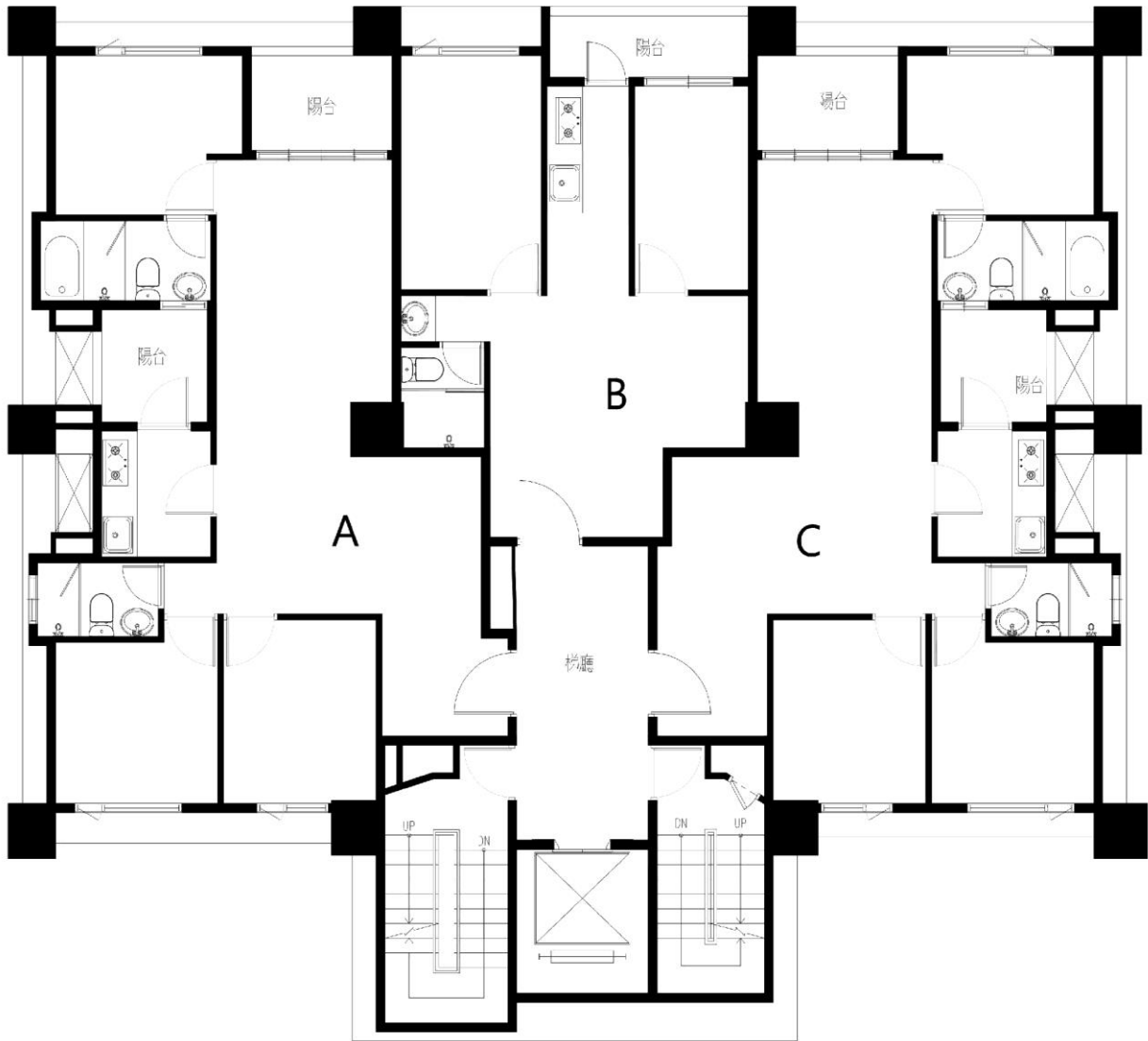
一層平面圖



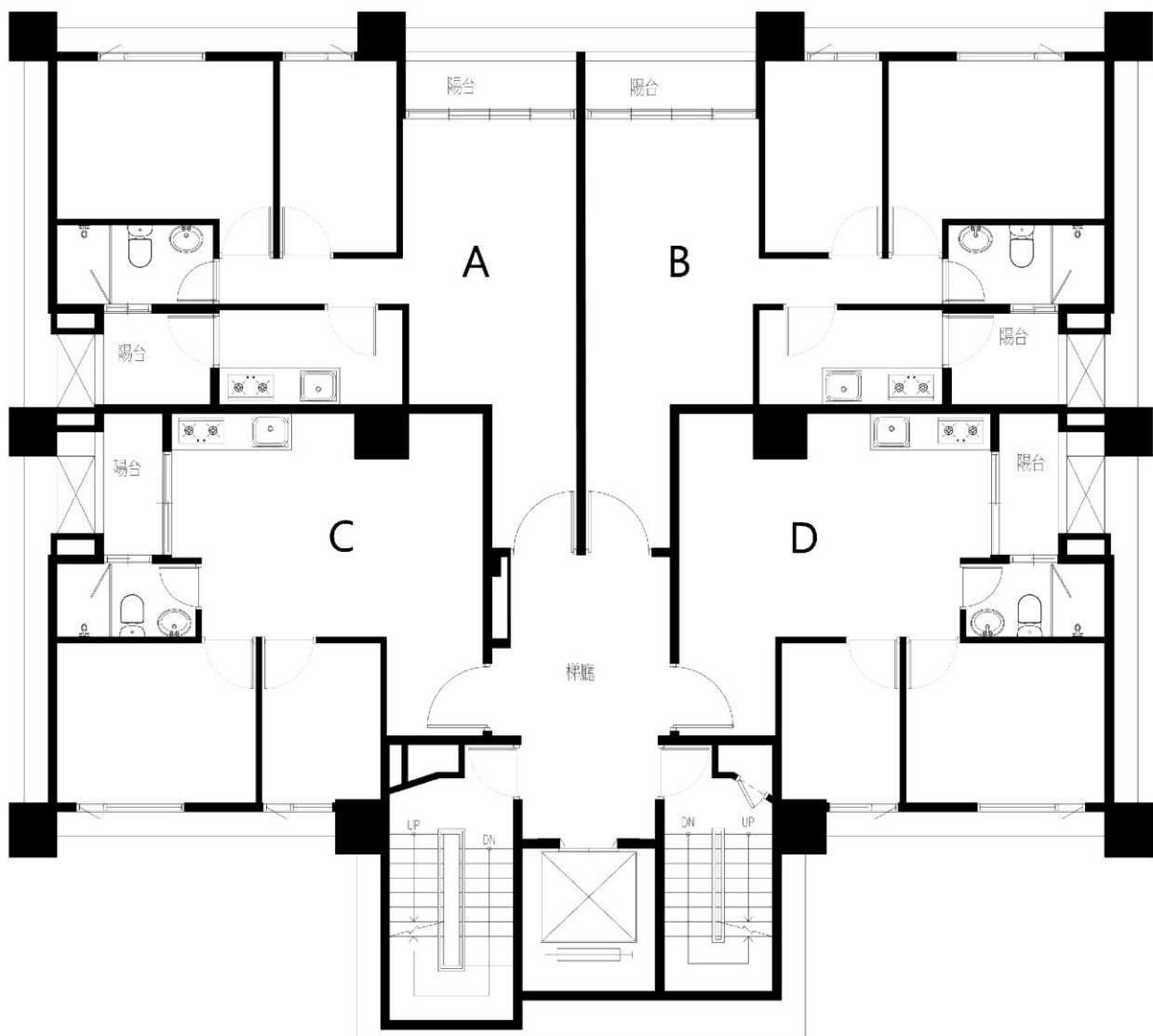
二層平面圖



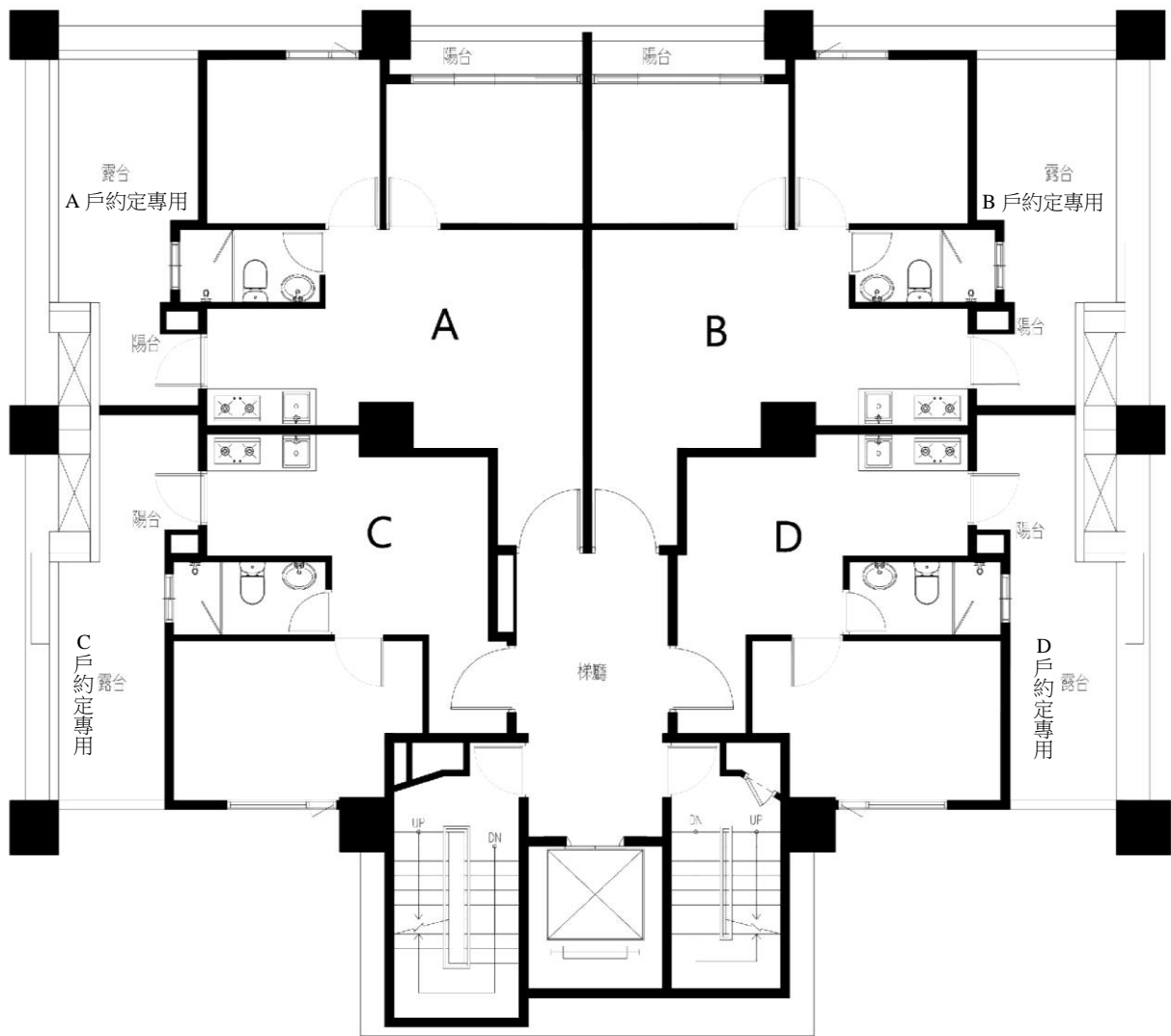
三～五層平面圖



六層平面圖

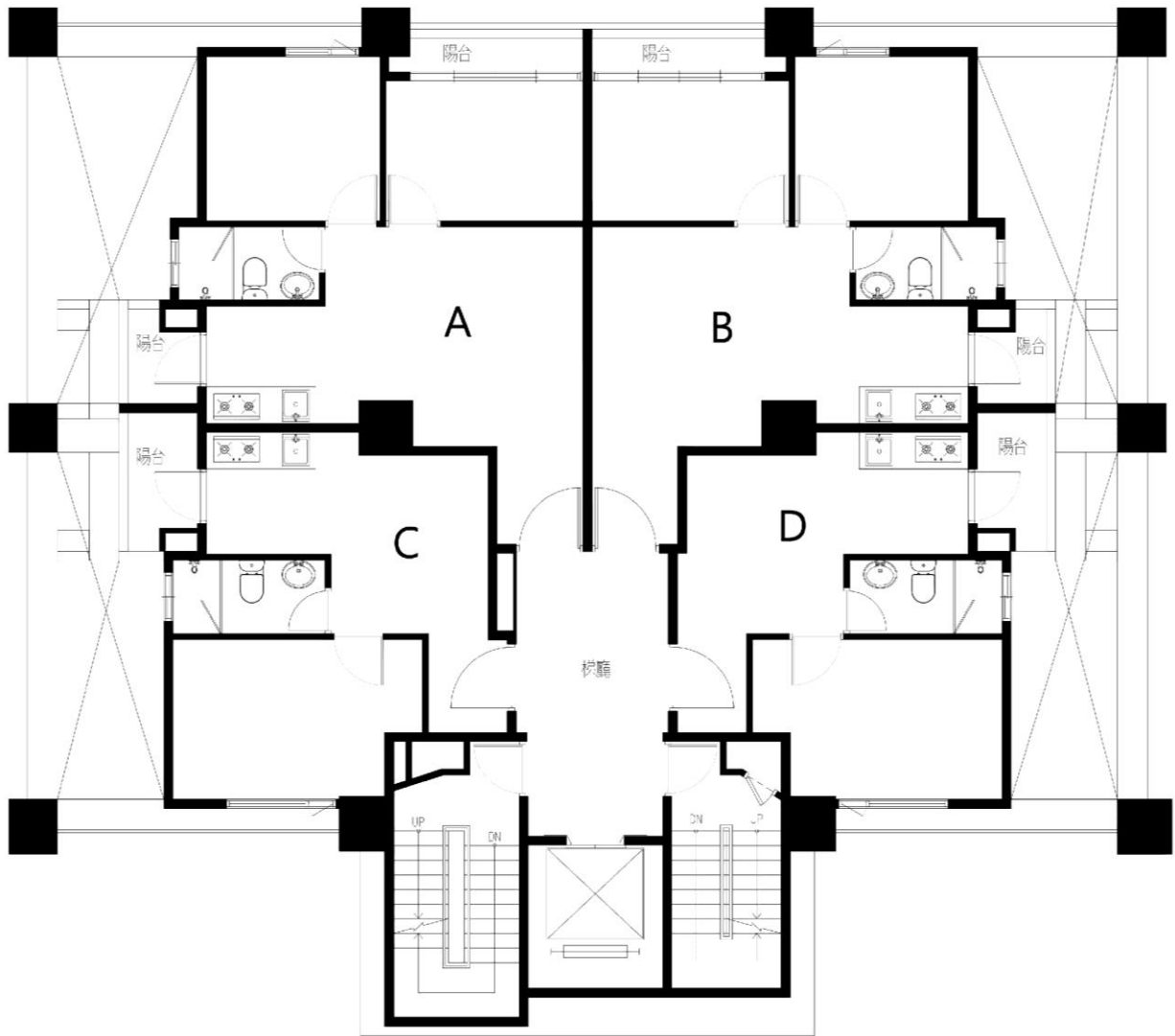


七層平面圖

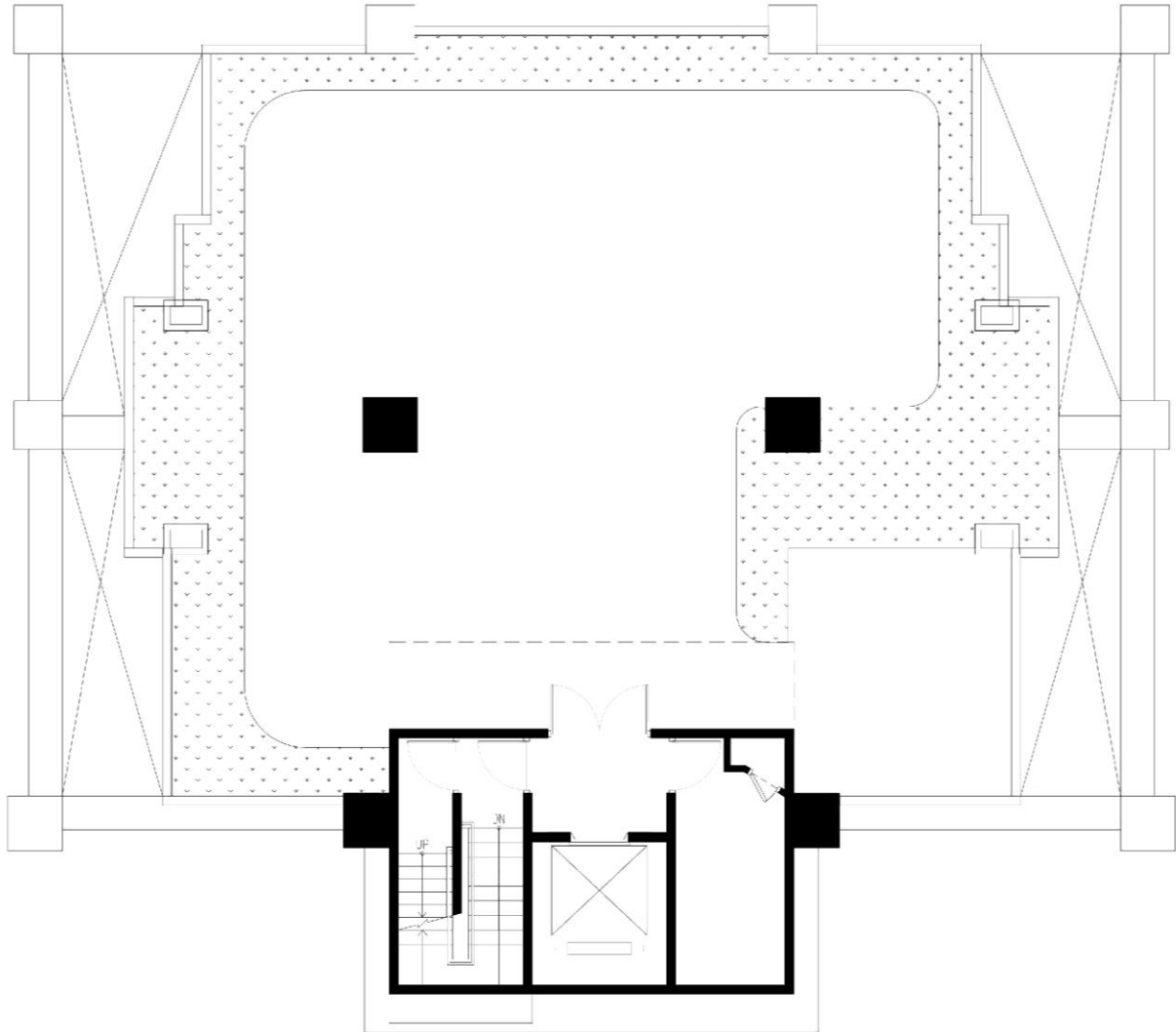


八層平面圖

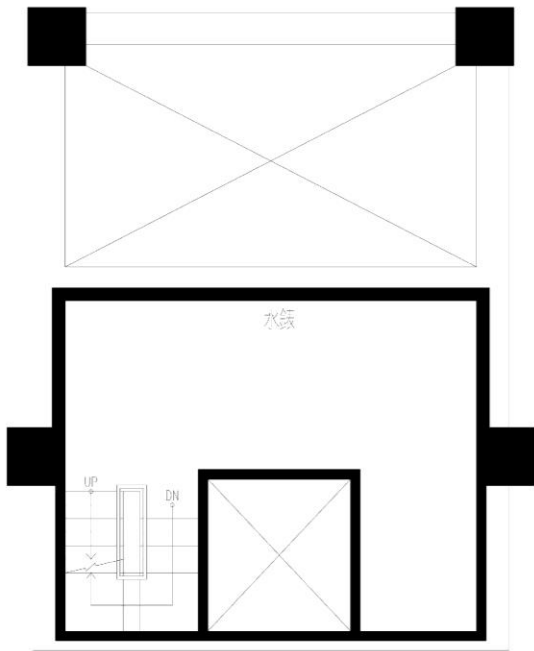
- 8樓露台戶屬緊鄰當戶約定專用，使用需符合建築法規之規定。



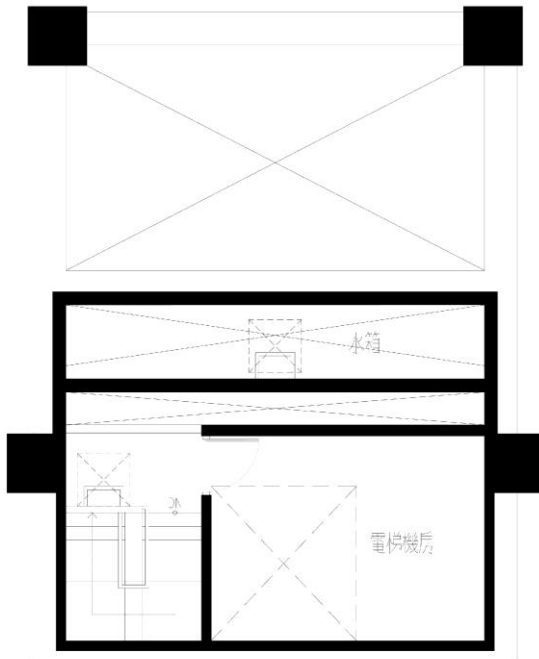
九至十 層平面圖



屋突一層平面圖

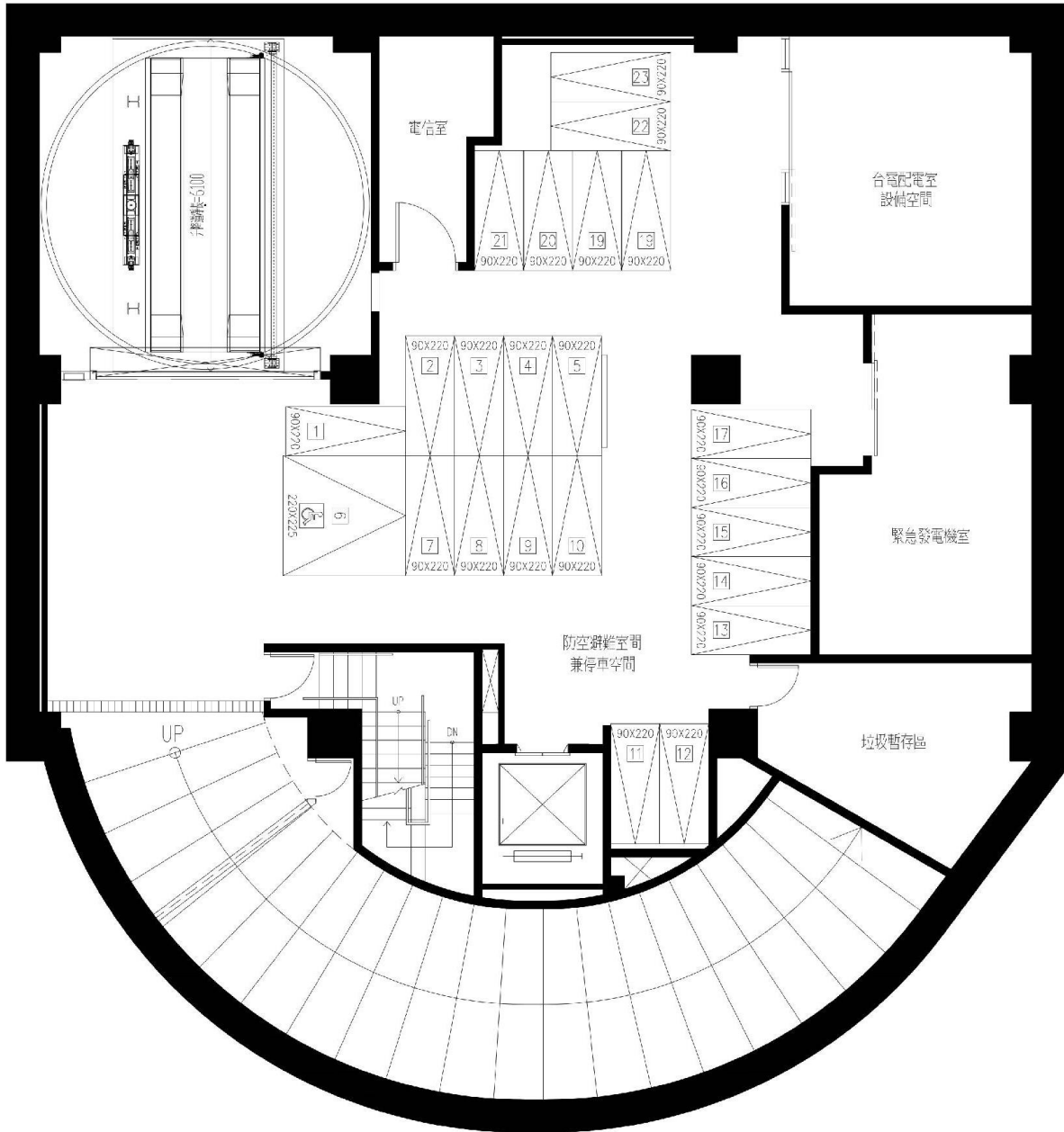


屋突二層平面圖

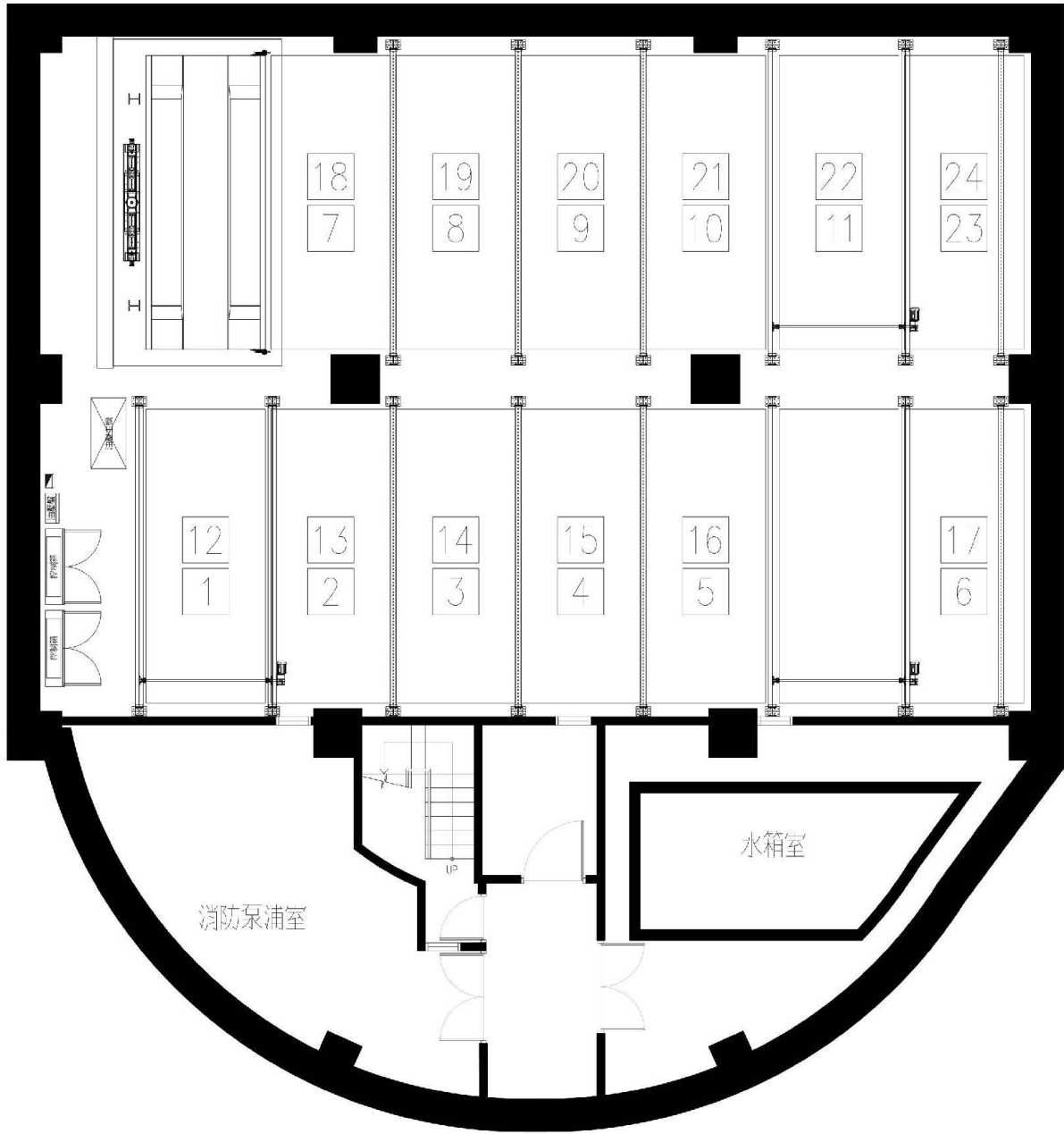


屋突三層平面圖

【附圖二】地下室一層至二層停車位空間平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖