

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人
賣方：新碩建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為【新碩大砌】（以下簡稱本案）房屋及土地買賣契約事宜，經甲方充分明白『新碩大砌房屋土地預定買賣契約書』（以下簡稱本契約）之合約內容，雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

第 1 條 契約審閱期

本契約(含附件)於中華民國_____年_____月_____日，
經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：新碩建設股份有限公司

第 2 條 廣告之義務

2.1 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。

2.2 甲方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第 3 條 房地標示及停車位規格

3.1 土地標示：

土地座落：台北市北投區立農段四小段 382、383、383-1、

384、384-1、385、386、387、389、389-1 地號等 10 筆土地，面積共計約 934 平方公尺(約 282.54 坪)，依土地登記簿謄本標示部記載之面積為準，使用分區為都市計畫內第三種及第三之二種住宅區。

3.2 房屋標示：

同前述基地內【新碩大砌】編號_____戶_____樓房屋共乙戶(以下簡稱本房屋)，為主管建築機關核准 110 年 12 月 23 日 110 建字第 0359 號建造執照(詳附件九)，建造執照核准之該戶房屋平面圖影本(詳附件一)。前開核准興建之戶數為 65 戶，地上十五層、地下四層。建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，起造人及所有權人(甲方)應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。(實際使用用途以核准之使用執照圖為準)。

3.3 停車位標示：

停車位性質及型式：

本案汽車停車位屬平面式停車位，座落於本案地下一層至地下四層。編號 1 至 54 號屬法定停車位；編號 55 號屬自行增設停車位。

本案汽車停車空間(不含車位編號地下二層 39 號及地下二層 40 號)係位於共有部分，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含車位(格)、車道及與車位(格)或車道相鄰之連續壁與柱位空間，依下列比例分配之：

(1) 平面車位(格)尺寸為 250*550CM 者，每車位權利範圍 779/100000，面積約 36.63 平方公尺(約 11.08 坪)。

(2) 平面車位(格)尺寸為 230*550CM 者，每車位權利範圍 779/100000，面積約 36.63 平方公尺(約 11.08 坪)。

以上 53 個車位占共有部分之權利範圍為 41287/100000。

3.4 停車位契約說明：

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 4 條 房地、車位出售面積及認定標準

4.1 土地面積：

甲方購買「新碩大砌」編號_____戶_____樓(位置圖詳附件一)，其土地應有權利範圍為_____ /100000，持分面積約_____拾_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

依本房屋專有部分面積_____百_____拾_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 5484.56 平方公尺(約 1659.12 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)；如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

4.2 房屋面積：

	平方公尺	坪(約)
1. 專有部分面積	_____百_____拾_____點_____	約_____拾_____點_____
(1)主建物面積	_____百_____拾_____點_____	約_____拾_____點_____
(2)附屬建物面積 (陽台)	_____百_____拾_____點_____	約_____拾_____點_____
2. 共有部分面積	_____百_____拾_____點_____	約_____拾_____點_____
面積合計(1+2)	_____百_____拾_____點_____	約_____拾_____點_____
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為		_____ %

4.3 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5條規定互為找補。

4.4 停車位：

甲方購買地下__層，法定停車位 自行增設停車位，編號第_____車位，位置圖詳附件一。

型 式	<input type="checkbox"/> 平面式停車位	
	<input type="checkbox"/> 標準車位	<input type="checkbox"/> 大車位
規 格	寬 2.30 公尺 長 5.50 公尺 高 2.10 公尺	寬 2.50 公尺 長 5.50 公尺 高 2.10 公尺
	另含車道及其他必要空間	
占共有部分權利範圍	779/100000	
持分面積	約 36.63 平方公尺 (約 11.08 坪)	

4.5 上列平面車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。

4.6 停車位所列面積以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第 5 條 房地面積誤差及其價款找補

5.1 土地、房屋及停車位面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後登記法令變更，致本房地買賣面積內之部分面積無法辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍在買賣面積範圍之

內，其面積應以公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定計算。

5.2 依第 4 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，除以各該面積之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

5.3 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，甲方得解除本契約。

第 6 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

6.1 共有部分(公設)係指下列各項：汽機車停車空間(含汽機車停車格/位、車道)、防空避難室兼停車空間、消防機房、排風機房、進風機房、雨水回收過濾機房、緊急昇降機、無障礙電梯、排煙室、C 梯(安全梯)、電信機房、無障礙汽車停車格(39、40 號)、台電配電場所、緊急發電機房、污物處理室、管委會使用空間、廁所、梯廳、A 梯(戶外安全梯)、B 梯(戶外安全梯兼無障礙樓梯)、外廊、陽台、樓電梯間、D 梯、水錶室、消防水箱、水箱、電梯機房及其他依法令規定應列入共有部分之項目屬之。以上面積合計 4702.73 平方公尺(約 1422.58 坪)。

1. 汽車停車空間以外之共有部分持分為 58713/100000，面積合計 2761.11 平方公尺(約 835.24 坪)。

2. 不具獨立權狀之汽車停車空間(不含車位編號地下二層 39 號及地下二層 40 號)之面積持分為 41287/100000，面積合計 1941.62 平方公尺(約 587.34 坪)。

- 6.2 本案專有部分總面積 5484.56 平方公尺(約 1659.12 坪)前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件四)。其面積係以本「新碩大砌」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 6.3 本條各項面積甲方不得對四捨五入或通分整除所產生之分配比例提出異議。
- 6.4 地下室空間除機車停車位及公共設施面積外，其餘面積所有權由購買汽車停車位者共同持分之，並分管使用其所購買汽車停車位，遇空襲或緊急事件時，應無條件開放供公眾防空避難使用。
- 6.5 未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，除防空緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

第 7 條 契約總價款

本契約總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(含汽車停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整)。

本價款含加值型營業稅，其價款分別為：

7.1 土地、房屋及車位價款：

1. 土地款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
2. 房屋款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
(1)專有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
A. 主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
B. 附屬建物	新台幣____佰____拾____萬____仟____佰元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
(2)共有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(3)車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
---------	--------------------------------------

第 8 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

由乙方將建案土地及興建資金信託予「永豐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。於簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。【附件十不動產信託證明影本】

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____(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為乙方(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，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司)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，甲方可持本契約可向加入本協定之○○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 9 條 付款辦法

9.1 甲方應依【附件二房地暨汽車停車位付款明細表】之約定，按已完成工程進度之期別於接獲乙方書面通知日起七日內逕匯入乙方指定銀行專戶，或開具指名抬頭「**新碩建設股份有限公司**」之劃線及禁止背書轉讓支票至乙方指定繳納地點交付，其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。但甲方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。

9.2 付款，除簽約款及開工款，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。

9.3 如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第 10 條 逾期付款之處理方式

10.1 甲方如逾達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期應繳款項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於乙方。

10.2 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳納期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。

但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

- 10.3 甲方同意乙方代辦申報土地增值稅及房屋契稅，乙方或乙方指定之地政士，得使用甲方之印章及相關證件，以甲方名義撤銷申報；若已完成移轉登記予甲方，甲方應配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予乙方或乙方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由甲方負擔。

第 11 條 貸款約定

- 11.1 本買賣總價內之部分價款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，雙方同意由乙方指定之金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。乙方應以申請使用執照之日後為通知貸款日。
- 11.2 甲方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額禁止背書轉讓之本票予乙方，做為價款給付之擔保，乙方於甲方繳清所有價款或交屋時返還該本票。甲方未依約支付未付價款時，經催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票權利。
- 11.3 若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方收到書面通知送達後七日內以現金一次繳清。
- 11.4 甲方若符合享有政府所舉辦之優惠貸款利率資格，甲方

應於乙方通知貸款日三日內告知乙方，並於取得使用執照後七日內確定並告知乙方欲自行辦理貸款之金融機構。本項貸款應於乙方將產權移轉登記予甲方後二日內撥付乙方，逾期則應加付按貸款金額每日萬分之二單利計算之利息。

11.5 貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

1. 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。

2. 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。

3. 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起___日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

有下列事項之一者，視為可歸責於甲方：

(1) 經金融機構徵信結果與辦理貸款規定不符合者。

(2) 有其他原因(含第二次以上房貸)致金融機構不能接受或減少貸款者。

(3) 拒絕出具全部撥款同意書。

(4) 主動向金融機構表示取消貸款或 11.6 條事由而指示拒絕撥款予乙方。

- 11.6 本契約有第 11.1 款貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，乙方即可核撥銀行貸款，除有違反第 15.2、15.3 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，甲方不得通知金融機構終止撥付上述貸款予乙方。
- 11.7 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。
- 11.8 本條未約定事項，準用【附件三委辦抵押貸款協議書】之約定。

第 12 條 地下層、屋頂、露台及法定空地之使用方式及權屬

12.1 地下層停車位

1. 本契約地下層共四層，總面積 2983.50 平方公尺(約 902.51 坪)，扣除 6.1 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 1941.62 平方公尺(約 587.34 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。
2. 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。甲方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位(不含機車位)無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

12.2 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要使用該共有部分者，得予除外。

12.3 屋頂平台及突出物

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

12.4 露台

本公寓大廈 2 樓位於(A、B)戶之露台、3 樓位於(E)戶之露台，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定及綠建築維護管理計畫使用，甲方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。(各戶使用範圍詳附件四)。

12.5 法定空地、露台、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於住戶管理規約訂定之。

12.6 公共設施及露台依約定由甲方專用者，甲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)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，甲方同意無條件配合，均無異議。

第 13 條 房地所有權移轉登記期限

13.1 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。

13.2 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。

13.3 可歸責乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

- 13.4 有關產權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知時間內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。另如因甲方之延誤或不協辦，因而致各項稅費增加或罰緩(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。
- 13.5 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
1. 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。
 2. 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。
 3. 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。
- 13.6 甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理產權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：
1. 期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。
 2. 未辦妥貸款手續者。
 3. 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。
 4. 未開立第 11.2 條之本票予乙方者。

第 14 條 稅費暨其他費用負擔

14.1 甲方應負擔項目如下：

1. 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、貸款保險費、抵押設定登記規費、代辦手續費及各項附加稅捐等費用，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
2. 水電費、管理費、地價稅及房屋稅。

14.2 乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。

14.3 相關稅費之分擔比例

1. 水電費、地價稅及房屋稅以乙方交屋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。
2. 地價稅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。
3. 房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

14.4 雙方同意本契約買賣土地之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，若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉現值，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理，若因甲方未依約定備妥申辦文件，其增加之增值

稅由甲方負擔。

- 14.5 本契約之買賣房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 14.6 公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 14.7 預估管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 110 元，平面汽車位每位每月新台幣 800 元，機車停車位每位每月新台幣 100 元)。

第 15 條 建材設備及其廠牌、規格

- 15.1 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備說明書施工，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。
- 15.2 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。
- 15.3 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。
- 15.4 乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第 16 條 修改權之保留：

有下列情事之一者，由乙方全權決定處理，而不影響甲方專有部分權益時，無需知會甲方：

- 16.1 建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及乙方保有合併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，乙方保有變更設計權。
- 16.2 有關本大樓整體外觀及公共空間之配置、照明設施及設備建材，若因有不可歸責於乙方之事由(例如審查機關意見、法令變更或禁止進口輸入等)，致有需要修改整體外觀或公共空間之配置或無法供應原建材設備時，乙方可以進行修改，然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。
- 16.3 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，乙方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或乙方施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 16.4 各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 16.5 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書【附件五建材設備說明書】之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由乙方按實際狀況及所需自行選定。本契約未載明者則考量整體性與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- 16.6 甲方所承購戶別其直上方戶別之露台、陽台、衛浴、廚房區域倘採降板設計或因必要之管線而局部降低室內淨高度，甲方充份認知局部之樓層高度將較標準樓層高度減少，其減少高度以建築設計之高度為準。
- 16.7 銷售現場展示之石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或

有部分差異，甲方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

第 17 條 室內變更設計及圖面簽認

- 17.1 本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等甲方不得要求變更。
- 17.2 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且此項變更申請以一次為限；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依規定申請之。
- 17.3 甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 17.4 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲通知七日內繳清工程追加款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為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。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。雙方無法簽認時，視同甲方不辦理工程變更，則乙方依主管機關核准之圖說施工。
- 17.5 乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲、乙雙方同意以工程減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 17.6 為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶

以上，不得要求乙方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。

17.7 如因甲方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀（格局、建材設備），其所需費用由甲方支付之，絕無異議。

第 18 條 開工及取得使用執照期限

18.1 本案建築工程，乙方於民國 111 年 11 月 24 日之前開工，民國 116 年 12 月 23 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，得順延其期間不計入前開天數：

1. 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

18.2 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。

18.3 乙方提前取得使用執照時，同意依第 9 條及第 13 條等相關約定辦理。

第 19 條 驗屋及通知交屋期限

19.1 本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第 4 條所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將依本約第 22 條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

19.2 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方交屋複驗合格後支付。

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

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

19.3 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目義務：

1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
2. 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。
3. 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
4. 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。

19.4 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、

房屋鑰匙、房屋保固書、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。

- 19.5 乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(即專有部分)、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方書面通知交屋日起_____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。
- 19.6 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用、保證金亦由甲方負擔。
- 19.7 甲方辦理交屋手續時，就本契約所載之房屋有瑕疵，載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，乙方修繕完成後即通知買方交屋，除有違反第 15.2、15.3 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，甲方不得拒絕辦理交屋。

第 20 條 裝潢施工

- 20.1 甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢，甲方裝潢需遵照【附件七裝潢施工管理辦法】之各項規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰元整，裝潢完成十五日內，甲、乙雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五日內以禁止背書轉讓之即期支票或現金，無息退還保證金。
- 20.2 甲方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行

依法令及上述規定辦理。

- 20.3 有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與乙方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

第 21 條 保固期限及範圍

- 21.1 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固二十年。
- 21.2 室內地壁磚自完成交屋及視同交屋之日起保固五年，非涉及結構之室內防水工程保固十年。
- 21.3 乙方提供之室內固定建材及設備(如機電設施(備)、衛浴設備、廚具、門窗、粉刷…等)自完成交屋之日起負責保固二年。
- 21.4 乙方於交屋時出具前三款之房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證，如期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 21.5 若係因天災、事變、自然耗損、折舊(如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損)、與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等非可歸責於乙方事由所致之毀損者或細微不影響效用之情形(如油漆乾縮細紋等)，應由甲方自行負責，不在保固範圍。

第 22 條 共有部分之點交

- 22.1 乙方應擔任本案共有部分管理人，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，由甲方按月負擔共有部分管理費。
- 22.2 乙方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，

應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。乙方並解除本案共有部分管理人責任。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 22.3 乙方於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用，甲方不得以辦理本條共有部分之點交，而要求乙方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。甲方任管理委員會之委員或管理負責人時，亦同。

第 23 條 社區管理

- 23.1 本案建築物所有權登記之區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。乙方應自第一戶交屋之日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓公共設施管理人，於成立管理委員會或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由乙方指定，並應於五日前通知管理委員會，自指定點交日起，不論管理委員會是否點交，嗣後均由管理委員會負責共有部分及公共設施之維護。點交時如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。
- 23.2 甲方同意乙方自第一戶通知交屋日起至管理委員會成立前，由乙方擔任本案之管理人，乙方亦得委任第三人實際執行管理服務工作。

23.3 管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由乙方提撥之法定公共管理基金及綠建築維護管理費用。

23.4 本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相互間對本大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

第 24 條 乙方之瑕疵擔保責任

24.1 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 513 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。

24.2 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 25 條 違約之處罰條款

25.1 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。

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

25.3 甲方依第 25.1、25.2 條解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

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

25.5 甲乙雙方當事人除依第 25.3、25.4 條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 26 條 轉讓之限制

26.1 自簽訂本契約後，甲方即為產權登記名義人，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，如欲將本契約一部或全部轉讓他人時，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。並經辦理轉讓手續後始生效力。

26.2 前款之轉讓，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。

26.3 甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，若因此致乙方受有損害者，甲方並應負賠償責任。

26.4 甲方如與第三人發生糾紛，致其於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行或公法查封處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本約應為之義務，否則乙方得依本契約第 10 條相關規定處理之。

26.5 甲方因轉讓致產生稅務或相關問題，應由甲方自行處理及負擔，概與乙方無涉。

26.6 本約轉讓予第三人時，原甲方已依第 17 條之規定簽認變更或不變更設計文件，則轉讓之第三人即無請求變更設計之權利。

26.7 甲方非經乙方書面同意，不得將本契約之權利(包括衍生之其他權利)讓與或設質予第三人。

第 27 條 甲方授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依【附件六代刻及使用印章授權書】約定保管使用，乙方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

第 28 條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等並完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙…等)有留置權，甲方絕無異議及為其他任何法律上與訴訟上之主張。

第 29 條 通知及送達

甲、乙雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收、遭領逾期或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第 30 條 契約當事人效力

30.1 雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者。均應以書面文字為之，否則不生效力。

(甲方簽認：_____)

30.2 有關銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且充分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，乙方無履行或交付義務。

30.3 本約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，甲方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。甲方如為未成年人時，應經其法定代

理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

30.4 甲方有數人者，應負連帶責任，甲方並同意以一人（姓名：_____）為送達代收人，乙方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對甲方全體均生送達之效力。

30.5 甲方知悉並同意乙方即新碩建設股份有限公司蒐集甲方個人資料之目的為「不動產服務」、「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及乙方企業集團相關訊息之告知及廣告，並可能因應本案融資銀行之查核等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除。

（甲方簽認：_____）

第 31 條 合意管轄法院

因本契約涉訴訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第 32 條 契約分存及其相關附件效力

32.1 本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑。

32.2 本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第 33 條 其他約定

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件明細：

附件一：房屋、汽車停車位平面圖

附件二：房地暨汽車停車位付款明細表

附件三：委辦抵押貸款協議書

附件四：共有部分之項目、面積、分配方式及共用(有)/專有示意圖

附件五：建材設備說明書

附件六：代刻及使用印章授權書

附件七：裝潢施工管理辦法

附件八：新碩大砌住戶管理規約

附件九：建造執照影本

附件十：不動產信託證明書

立契約書人

甲 方(買方)：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

Email 信 箱：

乙 方(賣方)：新碩建設股份有限公司

負 責 人：張 正 文

統 一 編 號：27350351

聯 絡 地 址：台北市松山區八德路三段 36 號 14 樓

電 話：(02)8369-3371

不 動 產 經 紀 人：

證 號：

銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日

附件一
房屋平面圖

汽車停車位平面圖

附件二

房地暨汽車停車位付款明細表

(單位：新台幣)

新碩大砌 - 房地暨汽車停車位付款比例表

期別	項目	預計收款日	%數	備註
	訂金		3%	固定20萬
	簽約		9%	12%-20萬
	開工		3%	
1	連續壁鋪面及導溝完成		10%	
2	連續壁完成			
3	第一層安全支撐			
4	地下室開挖完成			
5	地下四層底版RC澆置完成			
6	地下三層底版RC澆置完成			
7	地下二層底版RC澆置完成			
8	地下一層底版RC澆置完成			
9	一樓底版RC澆置完成			
10	四樓底版RC澆置完成			
11	七樓底版RC澆置完成			
12	十樓底版RC澆置完成			
13	十四樓底版RC澆置完成			
14	屋突頂層RC澆置完成			
15	二樓以上外牆裝修工程完成			
16	二樓以上外牆鷹架拆架完成			
17	申請使用執照			
18	使用執照取得			
19	產權移轉款(銀行貸款)		70%	
20	交屋款		5%	

註：(一)期款繳納依實際工程進度通知收取，期款分攤如有錯誤，以本契約第7條總價款為準。

(二)第17期產權移轉款項係為期款一部份，貸款戶以申辦銀行貸款支付。若未貸款或少貸款時，依本契約第11.3條辦理。

附件三

委辦抵押貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方)因向新碩建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買座落：台北市北投區立農段四小段 382、383、384、385、386、387、389、383-1、384-1、389-1 地號等 10 筆土地上，案名為「新碩大砌」 戶 樓之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「新碩大砌」房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)。今甲方委託乙方以上開房屋(含車位)連同土地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之部分價款(即產權移轉款)，相關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房屋土地價款之一部分，且不屬於交屋款，並委託乙方全權辦理貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接撥付全部貸款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整作為繳付所購房屋土地之部分價款(註：甲方同時購買車位者，其車位產權併入為貸款之擔保物)。
- 二、上開貸款甲方以本契約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方及乙方指定之地政士全權辦理相關之抵押權設定登記手續，甲方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人，保證履行償還貸款本息之義務。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，甲方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合乙方通知之時間內辦理對保及簽妥交付領款所需各項領款單、逕行撥款委託書(同意書)、轉帳委託書、存摺及開具貸款金額同額之禁止背書轉讓之商業本票予乙方，並授權乙方填寫該本票到期日，如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示本票，待乙方於取得全部價款後將該本票交還甲方。領取貸款時，如需甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交由乙方代領、或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起五日內辦妥，不得藉故拖延拒絕辦理或因印信等證件不全而不予補正。否則乙方得逕行填寫該本票到期日後向甲方提示該本票請求房屋土地價款，並得依本契約之規定通知甲方於五日內補足應付乙方之房屋土地價款，甲方如有逾期不繳即為違約。

- 四、除本買賣房地使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 五、若因下列情況以致不能取得金融機構貸款或貸款金額不足時，乙方概不負責，並依本契約第 11.3 條不辦貸款或減少貸款之付款方式處理，若乙方以代辦申請手續，一切代辦費用仍應由甲方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
1. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
 2. 甲方違約拒辦或未依乙方通知期限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 3. 甲方自動放棄辦理貸款。
 4. 甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者。
 5. 甲方之貸款資格有瑕疵。
 6. 若有其他原因(含第二次以上房貸)致金融機構不能接受或減少貸款者。
- 六、甲方貸款實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達三日以上時，除仍按本契約第 25 條之規定計算遲延利息外，並自第八日起，每逾壹日時，應另行按每日萬分之二之利息，加計違約金。
- 七、若甲方違反本協議任何約定，除按本契約第 25 條計算遲延利息外，乙方並得逕依同條之規定行使解除契約等相關權利。
- 八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

委 託 人

甲 方：

身分證字號：

受 託 人

乙 方：新碩建設股份有限公司

負 責 人：張 正 文

統 一 編 號：27350351

中 華 民 國 年 月 日

附件四

共有部分之項目、面積、分配方式及共用(有)/專有示意圖

一、本買賣契約所載房屋面積包括：

(一)專有部分之主建物面積：一般所稱之室內面積。

(二)專有部分之附屬建物面積：包括陽台等。

(三)共有部分面積：

1. 共有部分(公設)，係指下列各項：

(1)地下四層：汽機車停車空間(含汽機車停車格/位、車道)、消防機房、排風機房、進風機房、雨水回收過濾機房、緊急升降機、無障礙電梯、排煙室、C梯(安全梯)。

(2)地下三層：汽機車停車空間(含汽機車停車格/位、車道)、電信機房、排風機房、緊急升降機、無障礙電梯、排煙室、C梯(安全梯)。

(3)地下二層：汽機車停車空間(含汽機車停車格/位、車道)、無障礙汽車停車格(39、40號)、排風機房、緊急升降機、無障礙電梯、排煙室、C梯(安全梯)。

(4)地下一層：防空避難室兼停車空間(含汽車停車格/位、車道)、排風機房、台電配電場所、緊急發電機房、污物處理室、緊急升降機、無障礙電梯、排煙室、C梯(安全梯)。

(5)一層：管委會使用空間、廁所、緊急升降機、無障礙電梯、排煙室、梯廳、A梯(戶外安全梯)、B梯(戶外安全梯兼無障礙樓梯)、C梯(安全梯)、外廊、陽台。

(6)二層：管委會使用空間、緊急升降機、無障礙電梯、梯廳、排煙室、A梯(戶外安全梯)、B梯(戶外安全梯兼無障礙樓梯)。

(7)三層至十五層：緊急昇降機、無障礙電梯、梯廳、排煙室、A 梯(戶外安全梯)、B 梯(戶外安全梯兼無障礙樓梯)。

(8)屋頂突出物一層：樓電梯間、廁所、無障礙電梯、D 梯。

(9)屋頂突出物二層：水錶室、消防水箱、電梯機房、D 梯。

(10)屋頂突出物三層：水箱、機房、電梯機房、D 梯。

(11)以上面積合計 4702.73 平方公尺(約 1422.58 坪)。

(12)汽車停車空間以外之共有部分持分為 58713/100000，面積合計 2761.11 平方公尺(約 835.24 坪)。

(13)不具獨立權狀之汽車停車空間(不含車位編號地下二層 39 號及地下二層 40 號)之面積持分為 41287/100000，面積合計 1941.62 平方公尺(約 587.34 坪)。

二、房屋面積計算方式及共有部分分配

(一)建物所有獨立牆壁與柱位，以牆、柱之外緣為界。

(二)兩建物共用之牆壁，以牆壁中心為所有權範圍。

(三)陽台等以附屬建物辦理登記(地政機關無法辦理登記之部分，以竣工圖面及實測為準)。

(四)建物地下層之面積包括：依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，其使用區分如無格牆設置者，以建物平面圖區分範圍，測繪其位置。

(五)建物共有部分面積，持分分配計算方式如下：

1. 共有部分(公設)

汽車停車空間以外之共有部分，依當戶「主建物及附屬建物合計面積」占區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」比例計算持分，即

當戶「主建物及附屬建物合計面積」

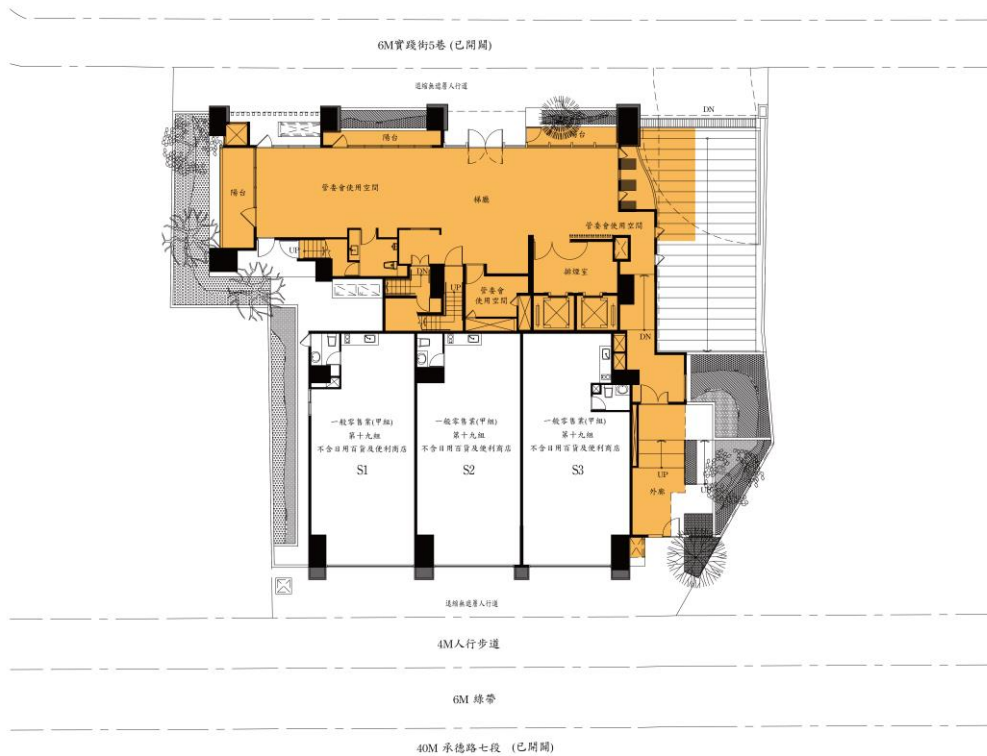
區分所有全部「主建物及附屬建物總面積」

2. 車位面積計算及分配

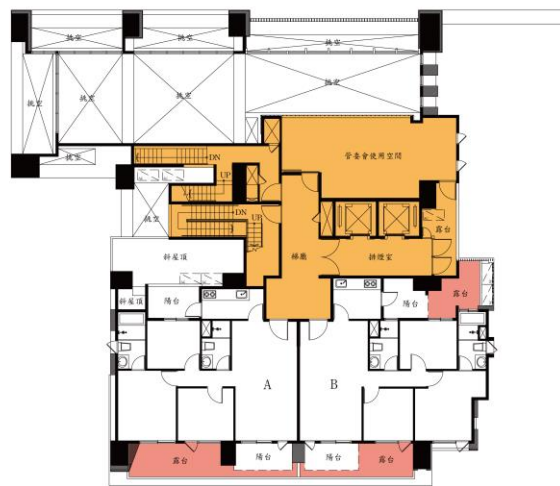
本案汽車停車空間係位於共有部分，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含車位(格)、車道及與車位(格)或車道相鄰之連續壁與柱位空間，全部汽車停車空間面積占共有部分之權利範圍為 41287/100000，按車位(格)尺寸及數量，依下列比例分配之：

- (1) 平面車位(格)尺寸為 250*550CM 者，每車位權利範圍 779/100000，面積約 36.63 平方公尺(約 11.08 坪)。
- (2) 平面車位(格)尺寸為 230*550CM 者，每車位權利範圍 779/100000，面積約 36.63 平方公尺(約 11.08 坪)。

共用(有)專有示意圖



一層平面圖



二層平面圖

- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分

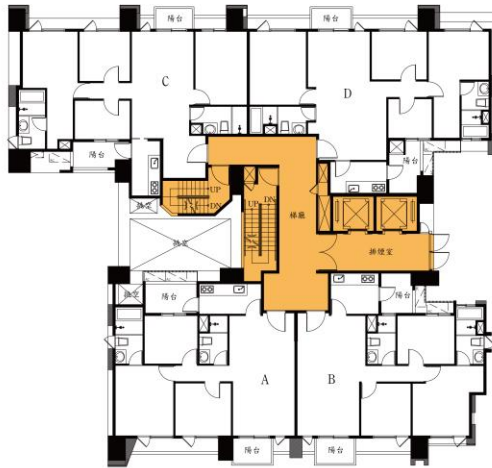


三層平面圖

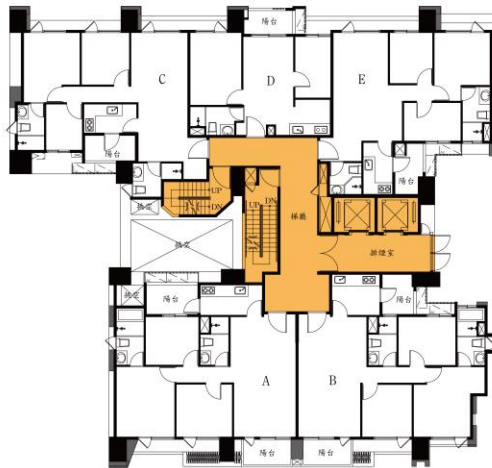


四層平面圖

- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分

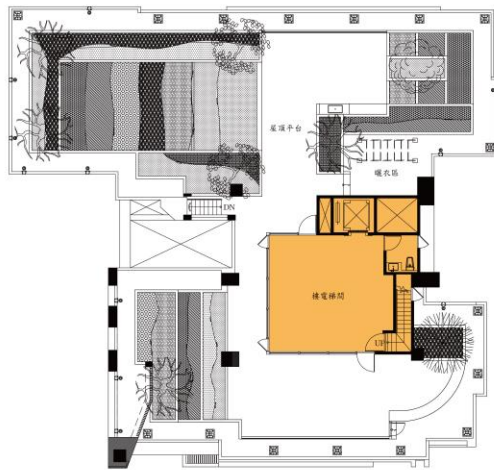


五~九層平面圖

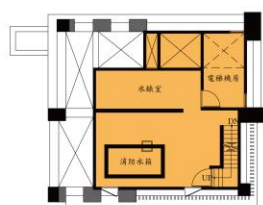


十~十五層平面圖

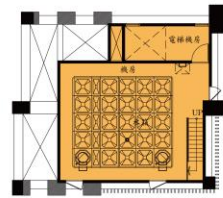
- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分



屋突一層平面圖

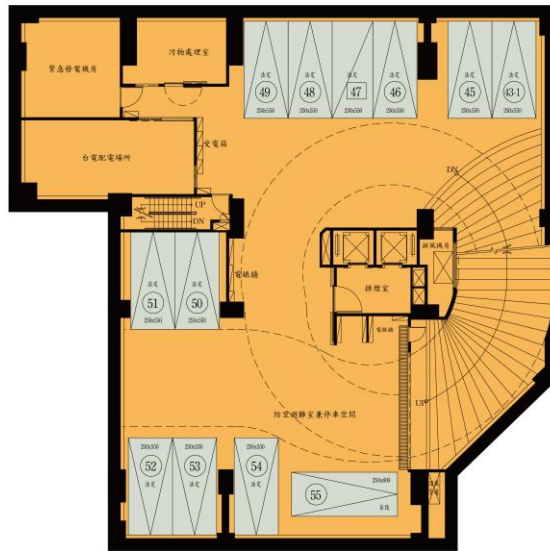


屋突二層平面圖

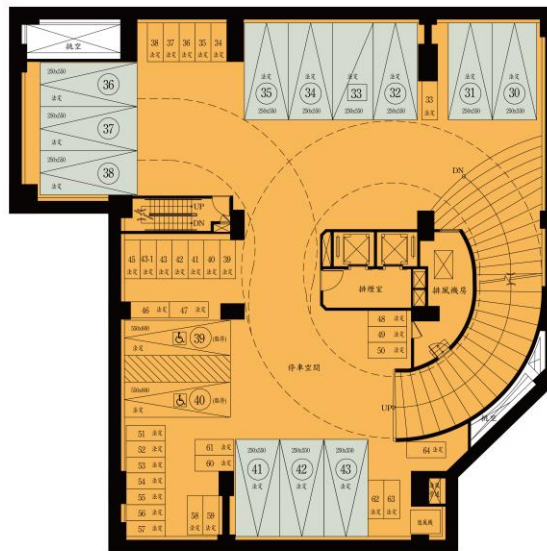


屋突三層平面圖

- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分

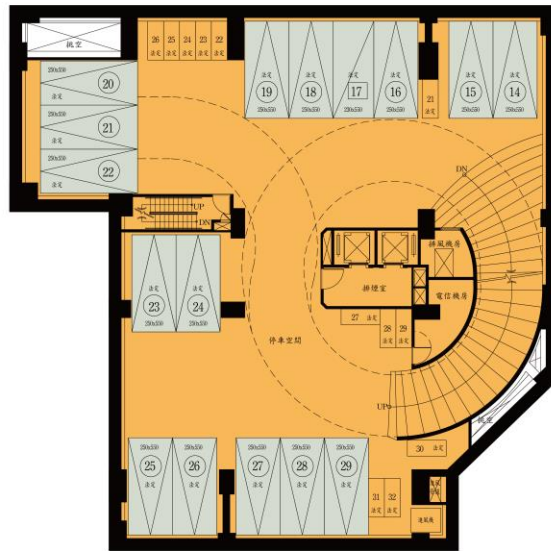


地下一層平面圖

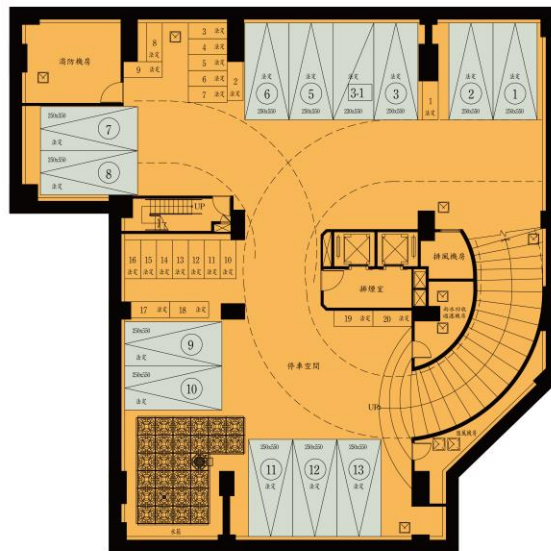


地下二層平面圖

- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分



地下三層平面圖



地下四層平面圖

- 共用(有)部分
- 專有部分
- 約定專用
- 共用(有)約定專用部分

附件五

建材設備說明書

第 1 條：外觀

- 1.1 本例外觀採天然石材搭配丁掛磚、平磚、金屬格柵與造型飾版等精工施作。
- 1.2 大樓外觀、公共景觀照明設置時間控制器進行設定，並由管理中心統一控制。

第 2 條：結構

本案結構經由專業結構技師設計及電腦精密計算分析，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

- 2.1 系統：採鋼筋混凝土造，韌性立體剛構架系統，將設計耐震力由法定 0.24G 提高至 0.26G。
- 2.2 基礎型式及構造：地下室外牆採連續壁，底部採筏式基礎。
- 2.3 材料：
 1. 本大樓採用之鋼筋皆採用加釩鋼筋(非水淬鋼筋)，符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料實驗室檢驗合格始予使用。
 2. 結構體混凝土(含連續壁)採用國產、台泥、力泰等高品質高強度(4000psi 以上)混凝土，氯離子含量符合國家 CNS 標準。
- 2.4 施工：完全依耐震規範特別規定施工。箍筋皆採 135 度彎鉤施工，並嚴格控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

第 3 條：一樓門廳

- 3.1 門廳及入口大門：本案經設計師專業門廳規劃，入口大

門配合建築外觀整體設計，採藝術造型門，門禁感應防盜系統。

- 3.2 地坪：鋪設進口高級石英磚。
- 3.3 牆面：採天然石材、高級石英磚搭配其他裝飾面材整體設計。
- 3.4 平頂：採用造型天花搭配 LED 崁燈及燈飾。
- 3.5 設置管理員櫃台、信箱區、宅配區及社區電子公告欄。

第 4 條：二樓以上、屋突層及地下室之梯廳

- 4.1 地坪：鋪設高級石英磚整體設計。
- 4.2 牆面：牆面貼高級石英磚搭配其他裝飾面材整體設計。
- 4.3 平頂：以整體造型天花板搭配 LED 崁燈，電梯口及梯廳搭配部分自動感應照明。

第 5 條：公共樓梯間

- 5.1 地 坪：公共樓梯鋪設防滑石英磚，並搭配扶手。
- 5.2 牆 面：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 5.3 平 頂：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 5.4 防火門：避難出入口依消防法規設置防火門。

第 6 條：門窗

- 6.1 玄關大門：二樓以上各戶玄關大門採用鑄鋁防暴鋼板門，搭配門檻、三合一電子門鎖及水平門把。
- 6.2 室內門：採藝術門附水平把手及門檔(止)。
- 6.3 浴廁門：採藝術門附門鎖及石材門檻。
- 6.4 工作陽台門：採用三協、YKK 或昭和等品牌之三合一鋁門。
- 6.5 各戶鋁門窗：採用三協、YKK 或昭和等品牌之氣密隔音窗(附設紗窗)，其隔音效果為 JIS 或 CNS 規定之方法，於實驗室測定之氣密等級 35db 以上；連接景觀陽台部分採用落地鋁門(含紗門)。A、B 戶二至十五樓(面承德路向)門窗

均搭配 6mm+6mm LOW-E 玻璃，其他面向門窗則搭配 6mm+6mm 膠合強化玻璃(以上皆不含廚房三合一鋁門)。

6.6 一樓店舖(一般零售業)：大門設置快速捲門，並連接緊急發電機。

第 7 條：室內地坪

7.1 客、餐廳、廚房及臥室：鋪設冠軍、諾貝達或三洋、新元石等品牌拋光石英磚(約 80*80 公分或約 60*120 公分)或木地板(複合式或海島型)。分戶樓板之衝擊音隔音構造採符合建築技術規則第 46 條之 6 規定，但屋頂、陽台、露台、浴廁或各層樓板下方無設置居室者，不在此限。

7.2 浴廁：鋪設冠軍、諾貝達或三洋等品牌約 30*30 公分防滑地磚。

7.3 陽台：鋪設防滑石英磚。

7.4 一樓店舖(一般零售業)：室內鋪設冠軍、諾貝達或三洋、新元石等品牌拋光石英磚(約 80*80 公分或約 60*120 公分)，廁所鋪設防滑地磚。

第 8 條：室內牆面

8.1 客、餐廳及臥室：室內牆面刷 ICI 得利、虹牌或明星、青葉等品牌之環保防霉抗菌乳膠漆，並設踢腳板。

8.2 浴廁：採用冠軍、諾貝達或三洋等品牌約 30*60 公分壁磚。

- 8.3 廚房：採用冠軍、諾貝達或三洋等品牌磁磚搭配烤漆強化玻璃。
- 8.4 隔戶牆：採鋼筋混凝土構造。
- 8.5 分間牆：採輕質灌漿牆或輕質磚牆或 1/2B 磚牆。

第 9 條：室內平頂

- 9.1 客、餐廳及臥室：平頂刷 ICI 得利、虹牌或明星、青葉等品牌之環保防霉抗菌乳膠漆。
- 9.2 浴廁：採用矽酸鈣板天花並塗 ICI 得利、虹牌或明星、青葉等品牌之環保防霉抗菌乳膠漆。
- 9.3 廚房：採用矽酸鈣板天花並塗 ICI 得利、虹牌或明星等品牌之環保防霉抗菌乳膠漆。(開放式廚房及露出大樑處則無施作矽酸鈣板天花)。
- 9.4 陽台：採用防颱型鋁企口天花板。
- 9.5 本案因採當層排氣系統，但廚房及浴廁未鄰外牆之戶別，室內將採局部明管配置。
- 9.6 一樓店舖(一般零售業)：室內平頂採明架礦纖天花，廁所天花板採用矽酸鈣板並塗 ICI 得利、虹牌或明星、青葉等品牌之環保防霉抗菌乳膠漆。

第 10 條：陽台設備

各戶工作陽台設置洗衣機水龍頭、排水口及插座(110V)、陽台燈、熱水器強制排氣電源插座、手搖昇降桿曬衣架及冷熱水龍頭，並增設 220V 插座一處。

第 11 條：衛浴設備

11.1 二至十五樓衛浴設備說明如下：

11.1.1 馬桶：主浴室採 INAX、TOTO 或 KOHLER 等品牌之具省水標章全自動馬桶及其專用插座；客浴室採 INAX、

TOTO 或 KOHLER 等品牌之具省水標章馬桶並預留免治馬桶座專用插座。

11.1.2 面盆：採 Villeroy & Boch、TOTO 或 KOHLER 等品牌之面盆，另搭配檯面及下櫃。

11.1.3 龍頭：採 GROHE、HANSA 或 TOTO 等進口單槍式冷熱水面盆龍頭及浴缸龍頭。

11.1.4 浴缸：採鋼板琺瑯或壓克力浴缸，搭配 GROHE 或 HANSA 或 TOTO 等進口單槍式冷熱水龍頭。

11.1.5 淋浴設備：主浴室採 GROHE 或 HANSA 或 TOTO 等進口恆溫冷熱水龍頭；客浴室採 GROHE 或 HANSA 或 TOTO 等進口單槍式冷熱水龍頭，搭配花灑及玻璃淋浴門。

11.1.6 暖風機：主、客浴均裝設台達電、國際牌或阿拉斯加等品牌之乾燥、暖風、涼風及換氣之多功能暖風機。

11.1.7 二樓以上各戶配件含雙層置物毛巾架及鏡箱。

11.2 一樓店舖(一般零售業)說明如下：

各戶採 INAX、TOTO 或 KOHLER 等品牌之省水標章馬桶並預留免治馬桶座專用插座及 Villeroy & Boch、TOTO 或 KOHLER 等品牌面盆，搭配人造石檯面(無浴櫃)及 GROHE 或 TOTO 等品牌冷熱水面盆龍頭，並裝設換氣扇，附設明鏡及雙層置物架。

11.3 各戶主浴及客浴之檯面、面盆下櫃或淋浴間規格依本契約附件一房屋平面圖設計之。

第 12 條：廚具設備

12.1 二至十五樓廚具設備說明如下：

12.1.1 採 CLEAN UP、STORMER 或 LEIGHT 等進口高級廚具搭配杜邦或三星等品牌之人造石檯面，廚櫃設備加附緩衝或自動回歸裝置，另設專用插座一處。

12.1.2 廚具配件：採用林內、櫻花或 SVAGO 等品牌之抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐、IH 爐，搭配 BWT、愛惠浦或諾德之淨水器，冷熱混合之高級伸縮龍頭、防蟑式不銹鋼洗槽、並設置接地型冰箱不斷電插座。

12.2 一樓(一般零售業)說明如下：

12.2.1 採 CLEAN UP、STORMER 或 LEIGHT 等進口高級廚具搭配杜邦或三星等品牌之人造石檯面，廚櫃設備加附緩衝或自動回歸裝置，另設專用插座一處。

12.2.2 廚具配件：採用林內、櫻花或 SVAGO 等品牌之抽油煙機、烘碗機、IH 爐，搭配 BWT、愛惠浦或諾德之淨水器，冷熱混合之高級伸縮龍頭、防蟑式不銹鋼洗槽、並設置接地型冰箱不斷電插座。

12.3 各戶廚具設備之尺寸規格依本契約附件一房屋平面圖設計之。

第 13 條：屋頂平台

13.1 防水工程以高性能複合式防水材施作，並以 PS 板上覆混凝土砂漿施作，具隔熱效果。

13.2 室外採架高地板，搭配花台景觀設計。

第 14 條：電氣設備

14.1 每戶採用單相三線式 220V/110V 供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶，浴室專用插座及漏電斷路器。

14.2 室內開關箱：採士林或東元等廠牌之正字標記無熔絲開關及漏電斷路器(依電工法規設置)。

14.3 各戶室內採國際牌或其他知名品牌之大型面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，客、餐廳及主臥採用雙切換開關面板，公共設施開關及插座採用國產正字標記產品。

- 14.4 所有電氣管採南亞、大洋或華夏等品牌之正字標記 PVC 管，電線電纜採用太平洋、華新麗華、宏泰或伸泰等正字標記產品。
- 14.5 各戶客廳及冰箱插座提供緊急不斷電插座各一處供使用。
- 14.6 公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用，並設公用電錶。
- 14.7 接地系統：本大樓電氣、電信設備皆施行接地系統。

第 15 條：電信及電視設備

統一裝置社區之數位型共用天線，預留有線電視播映系統管路，各戶客廳、臥室皆設置電視及電話插座。

第 16 條：緊急發電設備

地下室設緊急發電機並配置消音器及避震墊，停電時自動提供消防泵、泡沫泵、撒水泵、排煙機、緊急電梯、緊急插座及緊急照明、污廢水泵使用。

第 17 條：門禁管制系統

- 17.1 一樓門廳入口採用門禁感應讀卡系統搭配影視對講機。
- 17.2 地下室門廳設置感應式讀卡機。
- 17.3 設置管理中心，連接各用戶電視對講主機及防盜訊號並監視整棟大樓之門禁管制。
- 17.4 各戶玄關外設小型門口機、室內裝設十吋(含)以上彩視防盜防災電視電話對講主機，二樓及十五樓落地門窗、各戶玄關門及工作陽台門之門窗設置磁簧開關，主臥室設緊急壓扣一處，廚房則設置瓦斯偵測器(部分開放式廚房採定溫偵測器)，連接保全主機與管理中心連線。
- 17.5 屋突層入口處、地下室各層設置緊急求救按鈕與對講機。

第 18 條：數位監視系統

- 18.1 一樓管理櫃台中心設有監視螢幕，為監視社區安全情況在一樓、屋頂平臺、停車空間及車道出入口、電梯車廂等適當位置設置數位式紅外線攝影機設備。

18.2 社區圍牆裝設電子圍籬搭配設置監視攝影機 24 小時監控管理。

第 19 條：大樓自動化系統

19.1 緊急發電監控系統

1. 緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。
2. 緊急發電機低油量警示。

19.2 排風監控系統

地下室停車空間排風機採監控系統控制並具一氧化碳異常啟動功能。

19.3 給排水設備監視系統：

1. 地下蓄水池設置水位高／低限預警監控。
2. 屋頂水箱設置水位高／低限預警監控。
3. 各泵浦運轉自動監視系統。

第 20 條：供水、排水系統

20.1 採間接供水方式，地下室設蓄水池；屋頂設水箱，並採子母式水箱設計。除總錶外，各戶採獨立分錶。頂樓戶及其下二樓層戶於屋突水錶區設立恆壓加壓馬達，另於適當樓層設置水錘吸收器。

20.2 民生用水：地下室及屋突層皆採 FRP 組合式水箱並於地下室揚水管加設 BWT 全自動反沖洗過濾器及紫外線殺菌設備。

20.3 室內污廢水(廚房、洗衣機及衛浴)經由管道銜接幹管，排出室外後連接台北市污水衛生下水道。

20.4 污水管採正字標記 PVC 橘管明管施作，冷水管採不鏽鋼壓接 PE 被覆管，熱水管採不鏽鋼壓接 PE 發泡被覆保溫管。

20.5 污水管設置通氣管及存水彎，提升排水性能及有效保護水封。

第 21 條：空調系統

- 21.1 各戶統一預留空調套管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源(單相 220V)。
- 21.2 分離式空調主機、室內機之位置，均由乙方統一規劃留設，尤以室外主機應設置於乙方統一規劃留設之位置及尺寸，不得影響大樓外觀。
- 21.3 一、二樓公共區域之空調採用經濟部能源局公告之一級能效含自動除菌離子設備並搭配全熱交換機(不包含梯廳/間及一樓承德路向入口廊道部分)。

第 22 條：電梯設備

- 22.1 採用台灣三菱(MITSUBISHI)、永大、HITACHI、崇友、TOSHIBA 等，客用十二人份電梯二座(速度 105m/min)。
- 22.2 電梯內裝委由設計師精心設計，並設空氣清淨機、地震停止系統、攝影機監視器、防夾裝置、錯按取消、樓層管制、緊急對講機及停電自動切換至緊急電源設備，以確保住戶之安全。
- 22.3 地坪鋪設石材或拼花地磚、平頂採造型天花搭配照明燈飾。

第 23 條：消防安全設備

- 23.1 消防栓及消防灑水系統：依據消防相關法令設置消防栓箱。
- 23.2 滅火器：各層皆依法規規定於適當之位置放置乾粉滅火器。
- 23.3 消防水箱：依法令設置。
- 23.4 泡沫滅火系統：於地下室停車空間部分，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
- 23.5 自動火警警報系統：各層依法規規定設置火警感知器。
- 23.6 緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連通至管理中心之廣播主機，如有火警或異常時，由管理中心做必要之廣播。

23.7 安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈及緊急照明燈，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

第 24 條：瓦斯設備

統一由乙方向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶(由各戶自行申請裝設)、瓦斯安全裝置，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

第 25 條：光纖網際網路設備

於全區佈設 FTTH(Fiber To The Home)光纖寬頻網路至各戶宅內箱，使寬頻更廣、上網更便捷(各戶室內採網路線水平佈線並設置網路插座)。

第 26 條：環保及智能設備

26.1 污水皆排於台北市污水衛生下水道系統；設置雨水回收槽供應景觀用水，如法令另有規定，則依其辦理。

26.2 地下一層設置垃圾及廚餘冷藏設備、密閉式垃圾箱及資源回收桶。

26.3 各戶設置燈光電源 ONE TOUCH 節能控制功能。

第 27 條：停車空間

27.1 地坪：一樓車道路口地坪鋪設高級地磚。

27.2 車格：平面車位：各層預留電動汽車充電空間(預留中央線槽、無電源線)。於地下二層 39、40 號車位，設置電動汽車充電設備一組供電動汽車充電使用。

27.3 平頂：採符合綠建材標章之水泥漆，並附照明設備。

27.4 管制：設攝影機監視、警示燈、廣角反射鏡及車道儀控設備。

27.5 設備：出入口設防洪閘門、快速捲門、交通號誌燈，車道採 E-Tag 長距離感應門禁控制。於地下二層機車停車區適當位置規劃電動機車充電設備。

27.6 安全：設有緊急按鈕、對講機，如有緊急事件或需外力救援時可按鈕向管理中心聯繫救援。

第 28 條：避雷系統

於屋頂突出物裝設涵蓋全區建築物之避雷裝置。

第 29 條：其它

29.1 本建材設備說明書所列各項建材如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價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，可以同級品變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。

29.2 為維持本大樓整體外觀設計及公共設施之機能性考量，除依本建材設備說明所列材料施工者外，對本大樓之外觀各向立面線條、裝飾用建材、外觀顏色、庭園景觀、照明設施、本公司及大樓名稱字體、懸掛處，公共設施設置位置調整變更、室內磁磚(含石英磚)尺寸大小等設計及戶數之修正變更等，乙方均保有設置及修改權，甲方不得提出任何異議或主張。

29.3 本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由乙方指定之。

29.4 乙方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供甲方做為交屋後自行裝潢之參考，不屬於乙方應交付之標的物。

29.5 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考。甲方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有差距，甲方亦不得有任何主張或請求。

- 29.6 甲方認知若石材、抵石子等天然材料，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等係正常現象，不得以此主張瑕疵對乙方請求。
- 29.7 各戶給水水壓維持 1.2 至 1.5kg/cm²，提供一般正常用水，無法提供特殊淋浴和龍頭等器材之使用。
- 29.8 甲方同意公共區域用電，於乙方送電完成後，依台電規定(以戶為單位均攤)辦理分攤至各戶。
- 29.9 連續壁之排水及美化工程，為因應地下水位變化、土壤壓力等因素導致連續壁體滲水，需於地下室各層之適當位置設置導水溝及相關排水設施；並於適當位置加設複壁或壁面導水版以美化地下室牆面及減少水氣造成之潮濕。
- 29.10 甲方所承購戶別其直上方戶別之陽台、衛浴、廚房區域倘採降板設計或因必要之管線而局部降低室內淨高度，甲方充份認知局部之樓層高度將較標準樓層高度減少，減少高度以建築設計之高度為準。
- 29.11 結構體外牆依建築外觀及綠建築相關法規整體規劃。
- 29.12 有關設計內容或設計變更之材料規格和品質，以本案建築師之解釋為原則。
- 29.13 甲方不得對本案之結構、承重牆、外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。
- 29.14 同級品：係指品質、價值、效用相當或超越者。
- 29.15 接待中心、樣品屋所展示之建材品牌，為乙方未來完工施作選擇品牌之一。

附件六

代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方)及被授權人 新碩建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行『新碩大砌房屋土地預定買賣契約書』(以下簡稱本契約)有關使用甲方之印章事宜，商定條款如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚(印模如後)並保管及使用，於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章乙方僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、若甲方所購之房地完成過戶，且該房地並無使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼渣(石)、未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，甲方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予乙方，致影響「新碩大砌」其他所有權人無法辦理塗銷乙方之融資貸款抵押權，甲方同意乙方得使用本式印章向地政機關申辦將甲方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟甲方之分擔額以未依約給付之產權移轉款為限。
- 四、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於本授權書約定事項以外之任何用途，否則乙方應負法律上之損害賠償責任。
- 五、甲方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。甲方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致乙方或本建物其他買受人受有損害，甲方並應負違約及損害賠償責任。

授權人

甲 方：
身份證字號：



印
模

被授權人

乙 方：新碩建設股份有限公司
負 責 人：張 正 文
統 一 編 號：27350351

中 華 民 國 年 月 日

附件七

裝潢施工管理辦法

第 1 條：本辦法制定目的：

- 1.1 為維護本社區環境清潔衛生、建物結構安全、保障全體住戶權益特制定本辦法。
- 1.2 為符合建築法 77-2 條規定，供公眾使用建築物之室內裝修，應申請審查許可，並符合室內裝修材料各項規定。

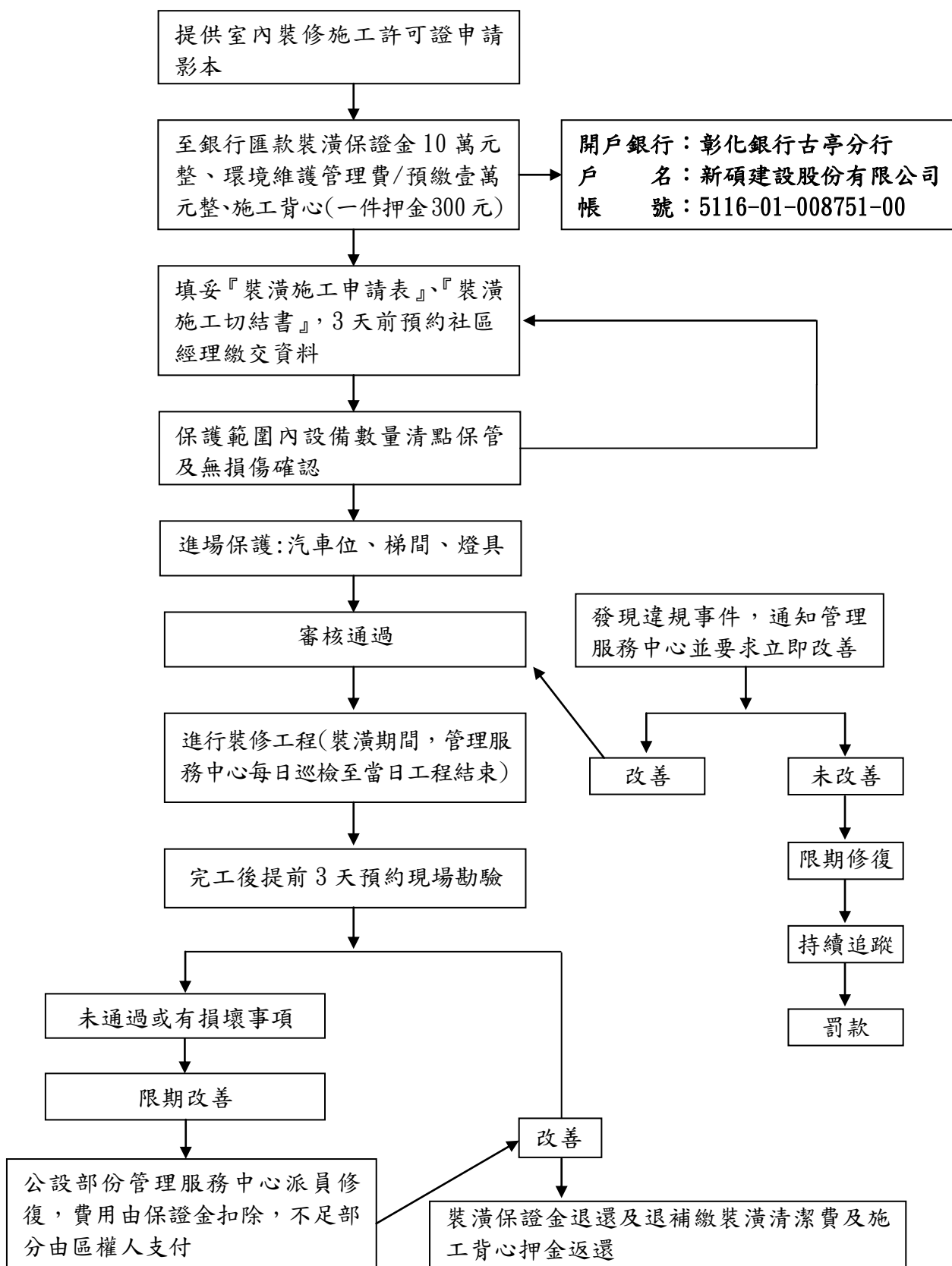
第 2 條：管理依據：

- 2.1 本辦法之管理依據主管機關法令(建築物室內裝修管理辦法及台北市工務局自制法令…等)，起造人與住戶之買賣契約、規約草約及綠建築維護管理計畫、管委會或管理負責人書面授權之決議，交由管理服務人或單位據以辦理。
- 2.2 依建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、建築法第 95 之 1 條第 1 項、公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款、(公寓大廈規約範本)第 22 條之 1。

第 3 條：住戶室內裝修應遵守之事項：

- 3.1 住戶如有下列室內裝修行為，必須向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修施工許可證』或向本社區物管中心申請室內裝修切結書後，並向管委會提出申請，並交付本社區服務中心影本 1 份經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工；竣工後，應向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修合格證明』或經本社區物管中心審核完竣後，並交付服務中心影本 1 份。始得施工：
 1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 2. 內部牆面裝修。
 3. 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 4. 分間牆變更。
- 3.2 住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處，工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 3.3 室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第 4 條：裝潢施工流程說明：



第 5 條：社區裝潢、裝修工程申請程序

5.1 申請方式：應於施工三日前至服務中心辦理下列手續：

1. 填寫本裝潢施工申請書一份。(『室內裝修施工許可證』管委會保留影本，申請人保留正本)
2. 填寫裝潢施工切結書一份。
3. 繳交裝潢設計圖說一份。(含電子圖檔)
4. 攜帶裝潢廠商負責人身份証、私章及公司印鑑章(委託辦理)。
5. 繳交裝潢保證金：新台幣壹拾萬元整【完工後辦理退費】，以辦理施工申請當日為準。
6. 繳交環境維護管理費：新台幣壹萬元整，【完工後辦理退費】，以施工申請當日至竣工日止統計後多退少補。
7. 施工背心一件押金 300 元，於完工申請驗退後繳回，如有髒汙酌收清洗費用一件 50 元，背心遺失將不予退還押金 300 元。
8. 匯款資料
開戶銀行：彰化銀行-古亭分行
戶 名：新碩建設股份有限公司
帳 號：5116-01-008751-00
9. 裝潢施工前由設計師配合管理服務中心實施施工前屋況檢查，逐項核對現況包含保護範圍內設備數量清點保管，以明確責任。
10. 完成申請手續屋況檢查後由施工單位於大門張貼主管機關施工許可證。
11. 填寫裝潢施工申請表(內容包含：申請施工住戶、樓層、施工廠商名稱、施工時間起止日、施工內容或項目、承包商緊急聯絡人、住戶聯絡人等資料)。

5.2 完工勘驗：

1. 三天前向服務中心申請【裝潢完工勘驗】排定勘驗日期、時間。
2. 勘驗符合規定後同時辦理裝潢保證金退費手續。

5.3 申退裝潢保證金：

1. 填寫裝潢保證金退款申請表。
2. 攜帶裝潢保證金繳費收執聯。
3. 攜帶匯款存摺影印本。
4. 保證金退款作業時間：每月 25 日前申報，(約 20 個工作天)於次月 16 日匯款至住戶指定帳戶(匯款手續費由保證金中扣除)。

第 6 條：社區裝潢、裝修工程管理辦法

6.1 廠商施工時應配合及注意事項：

1. 裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料(向管委會查詢閱覽)，規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法及執行，向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
2. 廠商施工期間應指定專人常駐現場負責督導及維護社區相關施工規定，如遇暫時離開應由其指定代理人，並告知管理服務中心。
3. 裝修工程不得損及原建築樑、柱、隔制震設備等主體結構、嚴禁穿牆鑿壁、地面打溝渠埋管及破壞公共管線等設施，如擅自破壞，影響安全，應付一切損害賠償及法律責任，涉及主要結構應依建築法 73-2 規定辦理。
4. 施工前一日廠商須將施工裝潢戶樓層梯廳、電梯出入口及施工所經動線底層以防潮布、中間層為瓦楞板、

表面以三分夾板做好一切保護及防塵措施、經管理服務中心檢查後始可進場施工；施工期間須將大門關妥。

5. 裝修時不得將社區消防系統全部遮蔽、阻塞或刪減，應保持系統功能正常運作(申請更改管線時可暫時關閉，關閉期間，應負消防安全及損害賠償責任)。室內之消防感知器應加以防護以防警報誤動作。
6. 裝潢工作人員進入社區應服裝整齊；攜帶工具材料者或因施工身體沾染木屑、粉塵、油漆…等，一律從地下室搭乘電梯或安全梯上、下樓。所有裝潢時之材料廢品，細小部分應裝袋打包，須於每日下班前自行清除或放置於室內，並於下班時段及假日清運出社區，以垃圾不落地原則直接上車，不得堆放社區公區內及週邊環境。(所有拆除、裝潢廢棄物於清運時均須於卸貨區地坪底層鋪設防潮布表層再加鋪設三分夾板以免造成汙染)
7. 裝潢公司應自行控制門禁，施工時進出隨時關妥門戶，防止木屑、粉塵散落公共區域。
8. 油漆、松香水、溶劑、強力膠等易燃物品需密閉容器定點放置陰涼處、不得任意放置於本社區內任何公共區域或太陽易照射之處。(違反者罰款新台幣壹萬元)

第 7 條：裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及相關罰則、綠建築維護管理計畫及住戶規約等規定。

第 8 條：為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，無息退還保證金。

第 9 條：裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：

- 9.1 申請裝潢時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費新台幣壹萬元整(每一工作日新台幣壹佰元整)。
 3. 裝潢施工背心押金新台幣叁佰元整/件。
 4. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
- 9.2 進場施工人員憑施工出入證或背心進出，於社區進出時務必穿著背心或佩帶施工證於胸前以資識別。
- 9.3 搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- 9.4 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
- 9.5 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至六時，例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
- 9.6 施作上述之巨大聲響工程須於施工日前 7 日向管理中心申請噪音施工申請，並於施工前 3 日公告住戶週知，違者不予放行並罰款新台幣伍仟元。
- 9.7 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。
- 9.8 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，經管理人員發現，第一次

罰款新台幣伍佰元，第二次得收回施工背心，禁止其再進入本社區工作，絕無異議。

- 9.9 建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。
- 9.10 施工廢棄物及垃圾應自行負責清運(不得堆放於公共區域內)。
- 9.11 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- 9.12 於施工期間如損壞公共設施(備)，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- 9.13 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告或書寫於公共空間及散發廣告於信箱內。(違者經查證後，該商號不得進入本社區及承攬業務)
- 9.14 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 9.15 裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新台幣壹佰元整，並於申請裝潢時預先一次繳納新台幣壹萬元整。若不足時，由保證金內扣除，依施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

工作日結算定義：

以申請進場啟程當日至驗收結束。期間以日曆天計算；
扣除例假日、天災等地方政府公告放假為基準。

第 10 條：施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第 11 條：裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘

留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

第 12 條：施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

第 13 條：裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶，逕行動用保證金做處理，如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款，詳列如下：

13.1 結構體：

1. 結構體不可變更修改。
2. 剪力牆不得擅自敲除，確保結構安全。
3. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
4. 鋼筋嚴禁切除及切斷。

13.2 建築物外觀：屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。

4. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定管理使用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理服務中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

13.3 進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

13.4 室內隔間牆：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請會同建設公司或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過40磅。

3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。

4. 玄關門不可變更及移位。

13.5 室內防水：

1. 浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

2. 本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

13.6 防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

13.7 室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。

2. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。

(1)灑水設備：更改灑水頭位置，須至市(縣)政府主管機關填寫裝潢公司設備更改切結書及辦理相關手續後，至服務中心簽結日期，使得施作。

(2)每層設有消防制水閥並位於各戶玄關門口天花板，室內灑水施工時應關閉此閥，消防灑水施工完

成後，請先通知服務中心關閉灑水幫浦，關閉後再
啟動灑水作測試，測試完無誤後，再請服務中心開
啟灑水幫浦。

3. 緩降機不得拆除及位移。
4. 消防設施更動前應聯絡管理中心。

13.8 室內弱電：

1. 防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理
(費用自付)。
2. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接
線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

13.9 室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全
負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路
並接串聯及增加負載。
3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送
風機應依設備安全容量配置。
4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設
或位移之用電設施需提供外殼接地。

13.10 室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，
勿私自拆裝管線影響公共安全。
2. 熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有
效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器安裝或位移時，應由認
證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣
罩，並不得影響大樓外觀。

13.11 室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
3. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

第 14 條：裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- 14.1 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- 14.2 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
- 14.3 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

第 15 條：本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

第 16 條：於管理委員會尚未成立前，由新碩建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由新碩建設股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

同 意 人： (簽章)

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件八

新碩大砌住戶管理規約

「新碩大砌」公寓大廈(下稱本公寓大廈)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，訂立規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第 1 條：本規約效力所及範圍

- 1.1 本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、非區分所有權人之其他住戶及無權占有人，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人《公寓大廈管理條例》等相關法令及本規約所定之一切權利義務事項。
- 1.2 前項所示「住戶」，乃指本公寓大廈房屋或停車位之全體區分所有權人、承租人、或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。
- 1.3 本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第 2 條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 2.1 本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 1. 專有部分：指公寓大廈之一部分，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。
 2. 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。
 3. 約定專用部分：公寓大廈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。
 4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

- 2.2 本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，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。
- 2.3 共用部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2.4 約定專用部分：
本公寓大廈 2 樓位於(A、B)戶之露台、3 樓位於(E)戶之露台，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量，約定由相鄰之承購戶永久無償管理使用並約定為管理使用，惟應依相關法令規定管理使用，(各戶使用範圍詳附件四)。另其區分所有權人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)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，並同意無條件配合，均無異議。
- 2.5 約定專用及約定管理使用範圍以規約及各區分所有權人與起造人間買賣契約書約定為準，讓受人、繼受人、承租人具同等效力，約定專用及約定管理使用部分之修繕、管理、維護費用由約定管理使用人負擔。
- 2.6 本基地內排水溝應維持暢通不得堵塞，允許鄰房排水溝經過，並保持現況暢通。
- 2.7 停車空間之權利與使用管理：
1. 汽車停車空間依與起造人訂定之買賣契約書之約定，使用其約定專用部分。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. 地下層計 64 個機車停車空間(部分機車停車位設有充電設備)為所有區分所有權人共有之共用部份，其使用、管理、維護、收費方式及位置分配由管理委員會統籌辦理。
- 2.8 本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理
1. 本公寓大廈外牆之修繕、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。
 2. 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。
- 2.9 本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺、及不屬專有部分之防空避難設備，如有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為，須符合本規約規定後，再依相關法令規定辦理。
- 2.10 本公寓大廈陽台及露台一律禁止加窗或加設鐵窗，(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽台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。公寓大廈內有十二歲以下之住戶時，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。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式，應先經管理委員會同意，方得設置。

- 2.11 本案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管理規約。

第 3 條：共用部分及約定共用部分之使用管理

- 3.1 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。
- 3.2 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，依《建築法》相關規定辦理。
- 3.3 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：
1. 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，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. 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，由管理費或公共基金支應。

第 4 條：專有部分及約定專用部分之使用管理

- 4.1 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。
- 4.2 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。
- 4.3 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。
- 4.4 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。
- 4.5 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。

- 4.6 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，該區分所有權人應於 30 日內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第 5 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 6 條：區分所有權人會議之召開

6.1 定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - A. 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。
 - B. 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。

6.2 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。

6.3 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，得於公告欄或電子公告中公告之；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。

6.4 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，得以書面載明授權範圍，委託其配偶、直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。

6.5 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。

第 7 條：區分所有權人會議之開議

7.1 區分所有權人會議之主席

1. 第一次區分所有權人會議主席由召集人擔任。
2. 定期區分所有權人會議及臨時會議，由管理委員會主任委員擔任會議主席。

7.2 應經區分所有權人會議決議事項：

1. 規約之訂定或變更。
2. 公寓大廈之重大修繕或改良、更新。

3. 公寓大廈有《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。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

7.3 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：除第 7.2 條第 1 至第 5 項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。

第 8 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 7.3 條)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 7.3 條)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 9 條：議案成立之要件

9.1 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。

9.2 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。

9.3 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，經管理負責人或管理委員會訴請法院判決確定者，不在此限。

9.4 公寓大廈外牆面、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 10 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：

10.1 開會時間、地點。

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

10.3 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 11 條：管理委員會之目的、人數

11.1 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公寓大廈管理維護工作。

11.2 管理委員會人數

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

1. 主任委員一名。
2. 副主任委員一名。
3. 財務委員(負責財務業務之委員)一名。
4. 監察委員(負責監察業務之委員)一名。
5. 管理委員一名。

11.3 前項委員名額，合計五名，並得置候補委員三名。本社區委員為無給職，委員名額分配方式，採不分配方式為之。

第 12 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

12.1 管理委員選任之資格及其限制

1. 管理委員選任之資格：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份或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
2. 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
3. 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。
4. 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格：

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

- A. 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。
- B. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- C. 受破產之宣告，尚未復權者。
- D. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- E. 無行為能力或限制行為能力者。

5. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員選任時應予公告，解任時，亦同。

12.2 管理委員及職位之選任

- 1. 管理委員之選任，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. 主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。
- 3. 副主任委員、財務委員及監察委員，由管理委員互推之。副主任委員、財務委員及監察委員解職出缺時，應由管理委員中重新選任遞補之。
- 4. 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，並視為一任。
- 5. 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，並於區分所有權人會議中辦理選任。

12.3 管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年；其中主任委員、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。

12.4 管理委員之解任、罷免

1. 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - A. 任職期間，喪失本條第一項管理委員選任之資格者。
 - B. 管理委員喪失住戶資格者。
 - C. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
2. 管理委員之罷免
 - A. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - B. 管理委員之罷免，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。

第 13 條：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員等管理委員之權限

- 13.1 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。
- 13.2 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。
- 13.3 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。
- 13.4 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。
- 13.5 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。
- 13.6 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。
- 13.7 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。
- 13.8 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。

13.9 管理委員之報酬為無給職。

13.10 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 14 條：管理委員會會議之召開

14.1 主任委員召開管理委員會會議得每一個月乙次。

14.2 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。

14.3 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。

14.4 管理委員會會議開議決議之額數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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或其直系親屬出席，若無配偶或其直系親屬者，由後補委員出席，但以代理一名委員為限。

14.5 有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 出席人員及列席人員名單。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

14.6 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 15 條：管理委員會之保管、公告及移交責任

15.1 管理委員會之保管責任

1. 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。

2. 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。
3. 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
4. 收益、公共基金及其他經費之保管。

15.2 管理委員會公告責任

1. 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員等管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
2. 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。
3. 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
4. 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。
5. 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。
6. 本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

15.3 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 16 條：管理負責人準用規定之事項

- 16.1 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。

- 16.2 管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
1. 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。
 2. 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。
 3. 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 17 條：公共基金、綠建築維護管理費、管理費之繳納

17.1 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總金額新臺幣 1,791,385 元整及綠建築維護管理費用 895,693 元整(公寓大廈管理基金 1,791,385 元× 50%，其僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。)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管理費，公共基金得視社區財務需求決議，並依照 17.3 收繳之。

17.2 管理費之收繳

1. 管理費之分擔基準

由各區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但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，依據買賣契約書有規定者從其約定。

2. 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

管理費預繳之標準如下：

A. 房地部分：按房屋面積計算，每坪每月新台幣 110 元。

B. 汽車位部分：每位每月新台幣 800 元。

C. 機車位部分：每一機車停車位每月新台幣 100 元。

3. 管理費以足敷第 18 條第 2 款開支為原則。

17.3 公共基金之收繳

1. 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

17.4 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)或積欠達新台幣壹萬元(含)以上，並經 15 天期間催告仍不給付者，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 10% 計算。

17.5 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。

17.6 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 18 條：管理費、公共基金之管理及運用

18.1 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，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用，且任一管理委員不得同時保管二顆印鑑章。

18.2 管理費用途如下：

1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。
2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
3. 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
5. 稅捐及其他徵收之稅賦。

6. 因管理事務洽詢或委任律師、建築師、會計師等專業顧問之諮詢費用或委任酬金。

7. 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

18.3 公共基金用途如下：

1. 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

3. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新。

4. 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第 19 條：重大修繕或改良之標準

前條第 3 項第 3 款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新指其工程金額符合新台幣壹拾萬元(含)以上者。

第 20 條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

20.1 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：

1. 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

2. 依與起造人或建築業者之買賣契約書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。

3. 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

20.2 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。

20.3 區分所有權人會議討論第 1 項使用償金之議案，得不適用第 9 條第 2 款提案之限制。

第 21 條：財務運作之監督規定

21.1 管理委員會之會計年度，同管理委員會之任期。

- 21.2 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，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 21.3 會計帳簿應包含項目及內容如下：
1. 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 2. 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 21.4 財務報表應包含項目及內容如下：
1. 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 2. 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 3. 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 4. 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 21.5 監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 21.6 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 22 條：住戶應遵守之事項

- 22.1 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。
- 22.2 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。
- 22.3 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。

- 22.4 於維護、修繕專有部分、約定專用及約定管理使用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會同意後為之。
- 22.5 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。
- 22.6 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。
- 22.7 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。
- 22.8 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。
- 22.9 建築物於未來增、修、改建或室內裝修施工前，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劃審查。
- 22.10 飼養動物之規定，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。
- 22.11 住戶不得違反相關法令規定，亦不得有違背公共秩序、善良風俗之行為。
- 22.12 住戶應依相關建築法規合法使用；並不得另行施作夾層或違法使用、陽台禁止加窗或加設鐵窗。

22.13 本條第 2 項至第 4 項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

22.14 本公寓大廈之公共空間嚴禁吸菸、飲酒、嚼檳榔等行為。

第 22 條之 1：住戶室內裝修遵守之事項

22-1.1 住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。
2. 內部牆面裝修。
3. 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
4. 分間牆變更。

22-1.2 住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

22-1.3 室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第 23 條：投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊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 24 條：其他事項

- 24.1 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。
- 24.2 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。
- 24.3 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。
- 24.4 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。
- 24.5 起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 24.6 起造人應於產權移交時，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。
- 24.7 起造人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 24.8 起造人同意於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統及有關建築安全維護設計，依建築技術規則建築設計施工篇第四章之一建築物安全維護設計，並於社區管理委員會成立時，列入公共設施點交項目一併移交。

- 24.9 為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 24.10 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 24.11 建築物於未來增建、修建、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。
- 24.12 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經台北市政府都市發展局 110 年 8 月 5 日北市都建字第 1106045872 號函核准重建計畫其獎勵容積為 1465.7 平方公尺該容積獎勵額度為 40%在案；實際使用獎勵容積為 1465.7 平方公尺該容積獎勵額度為 40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理；有關涉及後續需管理維護之容積獎勵項目為：新建住宅性能評估之結構安全性能第三級 2%、銀級綠建築標章 6%、銀級智慧建築標章 6%。
- 24.13 有關本案規定停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。
- 24.14 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 25 條：爭議事件之處理

- 25.1 公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，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。
- 25.2 有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第 26 條：違反義務之處理

- 26.1 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：
1. 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、約定專用及約定管理使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及約定管理使用部分時，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，未經管理負責人或管理委員會之同意即為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共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。
 2. 住戶違反《公寓大廈管理條例》第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平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。

3. 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。
4. 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。
5. 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。

26.2 住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

1. 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。
2. 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。
3. 其他違反法令或規約，情節重大者。

26.3 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。

第七章 附則

第 27 條：利害關係人請求閱覽或影印

27.1 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。

27.2 本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第 28 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第 27 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 29 條：催告與送達方式

29.1 應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

29.2 應行之送達：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公寓大廈之地址信箱或以公告為之。


立 約 人：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件九

建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0359號			
起造人姓名	新碩建設股份有限公司負責人：張正文			住址	10559台北市松山區八德路三段36號14樓		
設計人姓名				事務所名稱	吳非士建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層65戶		
建築地點	地址	北投區立賢里實踐街					
	地號	北投區立農段四小段0382-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	549.37m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	9563.1m ²			面積	其他	934.0m ²
發照日期	110年12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61個月內竣工		
工程造价	\$ 148,293,527 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	759.28	3.8	防空避難室兼停車空間共22筆 (詳見附表)				
						總計:	9563.1 m ²
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 中華民國一一〇年十二月二十三日			

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。

附件十

不動產信託證明書

不動產開發信託證明書及信託條款

緣新碩建設股份有限公司（以下稱賣方）就座落於台北市北投區立農段四小段 382、383、383-1、384、384-1、385、386、387、389、389-1 地號等 10 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及中國建築經理股份有限公司（以下稱中國建經，即本開發案之起造人）於中華民國 111 年 2 月 7 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為中國建經。
- 二、本開發案土地為台北市北投區立農段四小段 382、383、383-1、384、384-1、385、386、387、389、389-1 地號等 10 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準），已依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託部經理 林 通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336
--

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為中國建經，中國建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：中國建築經理股份有限公司 代表人：鄭 通訊地址：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1 連絡電話：(02)2742-5557



- 四、本開發案有續建機制，賣方委託之續建機構為中國建經，由中國建經就本專案協助續建，惟經中國建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，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依信託契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料

保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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，永豐銀行應負保密之責任。

- 七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
【<https://etrust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款查詢」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0013312-1，解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 十四、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、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」業務應行注意事項等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

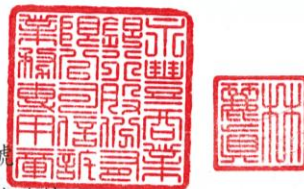
受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託部經理 林

登記地址：台北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓



附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 新碩建設股份有限公司 提供、其他_____。
二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

- (一)蒐集之目的：信託業務。
- (二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用期間：
 1. 信託業務存續期間。
 2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)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)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用對象：
 1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。
 3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
 4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
 5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用方式：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。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。
- (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。



附件二

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，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二十二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 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 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四項所定之受益人，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 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，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十六條所定之查詢網頁：

- 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。

第4頁，共6頁

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二十二條第一項第二款第2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。