

# 玉承欣國際股份有限公司

## 房地買賣預約單

NO:00001

區域	媒體 1	媒體 2	用途

建案名稱：

預約日期：民國      年      月      日

預約人姓名		地址		聯絡電話	(行動)	e-mail:				
					(住家)	(公司)				
預約戶別	棟      樓，房屋面積計      平方公尺，(約      坪)。 土地面積計      平方公尺，(約      坪)。			房地售價	新台幣：      億      仟      佰      拾      萬      仟元整。					
預約汽車位	地下      層，編號第      號      式車位，共      位			車位售價	新台幣：      仟      佰      拾      萬      仟元整。					
總價款	新台幣：      億      仟      佰      拾      萬      元整。									
預約訂金	新台幣：      佰      拾      萬      仟      元整			<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 票據	付款行				
	新台幣：      佰      拾      萬      仟      元整			<input type="checkbox"/> 刷卡	銀行					
					帳號	票號				
					卡號	授權碼				
						到期日				
補足訂金日期	年      月      日      金額：      萬元整			簽約日期		年      月      日，應付金額：新台幣      萬元整				
特別約定	<p>1、本預約單需經預約人及銷售公司或賣方簽章，並經預約人依本預約單之約定交付預約金後，始生效力。</p> <p>2、預約人所承購之房地，其土地、房屋(包含主建物、附屬建物、共有部分)之面積、各別售價概以雙方所簽定之「房屋土地買賣契約書」為準；本預約單所載面積如有變動，依簽約時之面積為準。</p> <p>3、預約人應依本預約單約定日期補足訂金及辦理簽約手續，如逾期未辦理，經銷售公司或賣方限期催告於七日內辦理仍未辦理者，賣方得取消預約人一切權利。</p> <p>4、辦理簽約手續時，預約人應攜帶(1)身分證正本(2)印章乙枚(3)簽約金      萬(4)本預約單，前赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者，應於指定期限內補齊，否則視同未辦理簽約手續)，經銷售公司或賣方限期催告於七日內辦理仍未辦理者；依民法第249條規定辦理，所訂購房地即由賣方收回自行處理。</p> <p>5、本預約單如未加蓋專用收款章視為無效；如有塗改者，除預約人於塗改處親自簽認並經賣方委託之銷售人員(或經辦人員)簽認於上者外，亦為無效。</p> <p>6、預約人如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。</p> <p>7、本買賣預約單不得轉讓與第三人。</p> <p>8、本人已詳閱由玉承欣國際股份有限公司依個人資料保護法所告知之權利義務內容，並清楚了解且同意蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途。</p> <p style="text-align: center;">受告知人：      (簽章)。本人收到契約書樣本乙份，編號：      客戶：      (簽章)。</p>									
備註欄				訂金	簽約金	開工款	工程款	銀行貸款	交屋款	總價款
	房屋									
	車位									
	合計									
預約人簽章	銷售人員簽章			專案簽章		收款人簽章				

第一聯收執：客戶(紅) 第二聯收執：銷售公司(白) 第三聯收執：建設業務部(黃) 第四聯收執：建設財務部(藍)

## 履行個人資料保護法告知義務內容

玉承欣國際股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(下稱「個資法」)第八條第一項規定，向 台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供本公司其他建案資訊及活動訊息。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身份證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令所訂或契約約定之保存年限、個案推出期限。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。【如簡訊、郵寄、電郵、網路傳訊方式(包括但不限於LINE、FACEBOOK…等電子傳媒)】。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之甲乙程序。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集，處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

受告知人暨立同意書人：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日

# 房屋土地預定買賣契約書

## 契約審閱期

本契約所有條款及各項附件業於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：\_\_\_\_\_ 賣方簽章：玉承欣國際股份有限公司

買受人：\_\_\_\_\_ (下稱「甲方」)

立契約書人：

出賣人：玉承欣國際股份有限公司 (下稱「乙方」)

甲、乙雙方茲為【信義時代】社區(下稱「本社區」)之房地買賣事宜，雙方同意訂定房屋土地預定買賣契約書(下稱「本契約」)條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 乙方對廣告之義務

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

## 第二條 房地坐落標示及停車位規格

### 一、土地坐落

坐落於臺北市信義區永春段一小段 151、151-1、152、152-1、153、153-1、154、157、158、158-1、159、159-1、160、163、164、164-1、165、165-1、166 等十九筆地號土地，面積共計 840 平方公尺(約 254.1 坪，嗣後土地若有合併、分割或重測量，應以地政機關公告之新地號、面積為準)，土地使用分區為第三種住宅區及第三種之一住宅區【附件一】。

### 二、房屋坐落

甲方係承購前項基地內編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋乙戶，為主管機關核准 113 年 7 月 29 日第 0152 號建造執照(建造執照影本詳【附件二】暨核准之該戶房屋平面圖如【附圖一】)。

### 三、停車位性質、位置、形式、編號、規格

(一)甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間。停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式倉儲式，依建造執照圖說之停車空間共計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格、車道及其他必要空間之規格及面積如下，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。(計算方式及比例詳【附件三】，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附圖二】)：

車位規格				車位規格(長*寬*高)(cm)
位置(地下層)	編號	型式	性質	
地下二層		倉儲機械式	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 540*215*185

- (二)本社區停車空間位於共有部分且無獨立權狀，地下一至二層汽車停車空間面積共計 717.84 平方公尺，共有部分總面積共計 2,294.94 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 32.19%。
- (三)機械車位形式為三層升降橫移倉儲式；機械車位之車位規格為容車尺寸；限重為 2,500 公斤。
- (四)本社區採倉儲式自動取車機械式停車設備，甲方同意本機械汽車停車位採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。
- (五)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。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

------(本頁黏貼)-----

#### 一、土地面積：

戶別	土地持分面積	應有權利範圍
	平方公尺(約 坪)	十萬分之

計算方式係以房屋專有部分面積 平方公尺(約 坪)占區分所有全部房屋專有總面積 平方公尺 (約 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：

- 本房屋面積共計 平方公尺 ( 坪)，包含：
- (一)專有部分，面積計 平方公尺 ( 坪)。
1. 主建物面積計 平方公尺 ( 坪)。
2. 附屬建物面積計 平方公尺 ( 坪)，包含：
- 陽臺 平方公尺 ( 坪)。
- 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 平方公尺 ( 坪)及雨遮 平方公尺( 坪)。
- (二)共有部分面積計 平方公尺 ( 坪)。
- 車位面積計 約 平方公尺 ( 坪)。
- (三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例 %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(詳如【附件三】)。
- 二、本社區共有部分總面積計 2,294.94 平方公尺(674.56 坪);專有部分總面積計 2,809.85 平方公尺(849.98 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明),其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第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、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

## 第六條 契約總價

------(本頁黏貼)-----

- 一、本契約總價款合計新臺幣(以下同) 元整。
- (一)本約房地(不含汽車停車位)總價款 元整。包含：
- 1、土地款：新臺幣 元整。
- 2、房屋款：新臺幣 元整。
- (1)專有部分：新臺幣 元整。
- 1.主建物部分：新臺幣 元整。
- 2.附屬建物陽臺部分：新臺幣 元整。
- (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
- (2)共有部分：新臺幣 元整。
- (二)車位總價款：車位編號 。車位價款新臺幣 元整。

### 二、付款明細表：

收款名稱		土地款	房屋款	合計
訂金				
簽約金				
開工款				
工程 期 款	基礎版完成			
	1F底版完成			
	6F底版完成			
	12F底版完成			
	外飾完成			
申請使用執照				
銀行貸款				
交屋保留款				
合約總價				

## 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。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本詳【附件四】予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_ (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。但乙方未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(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第八條 付款條件

一、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約定，於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

三、甲方應於接獲乙方付款通知七日內，依乙方指示之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次付清。

## 第九條 逾期付款之處理方式

一、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萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

## **第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

### **一、地下層停車位**

本契約地下層共 2 層，總面積 1,374.8 平方公尺 (415.88 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 717.84 方公尺 (217.15 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### **二、法定空地**

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

### **三、屋頂平臺及突出物**

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

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

## **第十一條 建材設備及其廠牌、規格**

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本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。

三、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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，甲、乙雙方同意依本契約第二十六條約定辦理。

## **第十二條 開工及取得使用執照期限**

一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 4 月 28 日之前開工，民國 117 年 12 月 28 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，甲、乙雙方同意依本契約第二十六條約定辦理。

三、甲方同意不得因本社區之建築工程各期工程進度順利或提前完工，延遲給付或拒絕給付任一期或遲延履行買受人義務。

## **第十三條 建築設計變更之處理**

一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限(不含陽台、浴室、廚房)，污、排水管線不得變更，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意並依照乙方所訂之客變規則申請辦理，且甲方須於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限；如甲方逾指定期限未申請辦理變更，乙方得逕依原圖說施作。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有

違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之，甲方倘以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起\_\_\_\_日提出工程追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認之日起七日內繳清工程追加款始為有效；若甲方未如期繳清追加款，視為甲方取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於本契約第十四條交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、甲方辦理建築設計變更時，應按追加及追減各別金額之百分之十(未稅)作為甲方應付乙方之變更設計管理費，上開費用將併入追加減帳單內通知甲方。
- 五、甲方若未於乙方指定之期限內簽認完畢、申請電源超出本戶電容量負載或未依乙方所訂客變規則內容申請辦理時，視為甲方取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。

#### **第十四條 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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(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：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲、乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

#### **第十五條 房地所有權移轉登記期限**

- 一、土地所有權移轉登記  
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記  
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、乙方違反前二項之規定，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。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
  - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

- (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
  - (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
  - (四)不辦理貸款或貸款金額不足該期期款者，甲方應於乙方通知繳款期限內繳清該期之期款或補足該期之期款。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供；如有逾期，每逾一日應按甲方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，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。

#### 第十六條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款之義務：
- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按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。
- 三、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。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入及該單據抬頭為何人，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。
- 五、交付相關事宜：
- 甲方應於乙方通知交屋期限內付清應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：
- (一)甲方未辦妥交屋手續，即擅自進入裝修、裝潢或搬運物品，視為甲方非法占用，乙方得逕行排除甲方之占用，且因甲方行為造成之損害，概由甲方負全部法律責任。若甲方已依約繳清本契約所載一切應付予乙方之款項，卻未依本契約完成交屋手續，即逕行進入裝修、裝潢或搬運物品，乙方不將負保管責任。
  - (二)為維護本社區之公共安寧、清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於通知書所載之交屋日起由乙方聘任公寓大廈管理維護保全公司直接維護管理保全，其費用由本社區全體區分所有權人共同負擔。
- 六、有關本預售屋公共設施部份由乙方逕行移交大廈管理委員會點收管理，甲方不得藉故以此作為拒絕交屋之理由。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十七條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。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。
- 三、乙方依相關法令協助本社區召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議(本建案如辦理信託，則第一次區分所有權人會議，得以受託人名義召集，由乙方執行相關作業程序)，甲方應按區分所有權人會議通知單上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 四、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守本社區規約草約約定內容詳如【附件六】之規定。

## 第十八條 保固期限及範圍

- 一、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)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、因人為使用或維護不當、裝潢破壞(包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)、自然耗損、不可抗力或乙方能證明可歸責於甲方之事由所致損壞，乙方不負保固責任。
- 四、本條之保固責任不含各種設施設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

## 第十九條 貸款約定

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、前項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，甲乙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。

三、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。

四、本條其他相關約定詳【附件七】。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十條 貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。

## 第二十一條 房地讓與或轉售條件

一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人；但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限)之手續費。

四、本契約之轉讓手續需由甲方及受讓人親自至乙方之公司辦理(本轉讓手續為簽立讓渡書方式辦理，本契約不再更名簽訂)。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

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

## 第二十三條 稅費暨相關費用負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依本契約第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

- 三、公證費由甲乙雙方各負擔 1/2 但另有約定者從其約定，本契約不進行公證。如甲方要求本契約進行公證，公證費用由甲方全額負擔。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時辦理結算(即多退少補)。
- 五、本條約定甲方所應繳納之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- 六、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之各項費用，致發生怠報或滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由甲方負擔。
- 七、基於維護本社區住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共電費及稅費分攤至各戶，惟無法申辦分攤至各戶之公共電費、水費由管理負責人或管理委員會以社區維護費支付。本社區管理委員會應於組織報備完成後七日內，配合向台灣電力公司及自來水公司辦理將公共電、水費用戶姓名變更為本社區管理委員會之相關事宜，否則乙方得逕向台灣電力公司及自來水公司通知停止供應公共用電及用水。
- 八、為維護本社區良好生活品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意依下列收費標準計算管理維護費用，並按月繳納予公寓大廈之管理負責人：
- (一)各戶房屋(店舖/住宅)依登記總坪數計算每月每坪新臺幣 180 元整。
  - (二)機械汽車停車位每月每位新臺幣 1,000 元整。
  - (三)機車停車位每月每位新臺幣 200 元整。
  - (四)本房地自甲方交屋日起所發生之一切管理維護費應由甲方負擔，甲方不得以本社區公共設施尚未移交等任何事由拒絕支付。

#### **第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任**

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第二十五條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更、戰爭或其他不可歸責於乙方之事由，致本預售屋不能繼續興建時，雙方同意解除契約。解約時，乙方應將所收價款(含已兌現支票)按法定利息計算退還甲方。

#### **第二十六條 違約之處罰**

- 一、乙方若違反本契約第十一條(即「建材設備及其廠牌、規格」)、第十二條(即「開工及取得使用執照期限」)之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反本契約第二十四條(即「乙方之瑕疵擔保責任」)之約定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，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。
- 四、甲方違反有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額；但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方依本條之約定為請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、甲、乙任一方依本條之約定解除本契約，若本契約之房屋或土地產權如已移轉登記為甲方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，甲方應配合乙方作業並負責產權移轉登記為乙方或其指定第三人並塗銷抵押權登記完成後，乙方始負有依本契約之約定返還款項予甲方之義務。

## 第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、乙方履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

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

## 第二十八條 代刻印章

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管【附件八】，辦理有關下列事項：

(一)本契約房地產權移轉、抵押權設定登記、不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)、保險等之申請或變更等相關事宜。

(二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電之申請或變更等相關事宜。

(四)解約時撤回或撤銷各項申請登記等一切事宜。

二、乙方不得將代刻印章使用於前項授權範圍以外之任何用途；如有違反，由乙方自負相關負民、刑事法律責任。

三、甲方承諾及同意不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故終止、撤回、撤銷或限制本授權事項，並不得向工務機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關乙方辦理授權事項之異議。

四、代刻印章俟上述相關一切手續辦妥後，乙方應於交屋時返還甲方。

甲方授權簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十九條 分管範圍及管理使用相關規定

一、本社區共有部分分管約定方式

(一)本社區詳如【附圖三】基地內依法退縮空間均屬公共空間，應供公眾使用。

(二)本社區地下一層之機車停車位及編號 1 號行動不便汽車位為全體區分所有權人共同持分所有，甲方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。

(三)本社區地上一層之梯廳、管委會空間、機電設備空間、安全梯、無障礙安全梯、汽機車坡道規劃如【附圖三】所示範圍等空間，地上二~十二層安全梯、梯廳、地下一層防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、梯廳、無障礙廁所、機房(垃圾儲藏室)、無障礙安全梯、緊急發電機房、電信室、電錶室、台電配電場所，地下二層汙水機房、消防泵浦室、蓄水池、無障礙安全梯，屋突一層樓梯廳、安全梯，屋突二層水錶室、安全梯，屋突三層電梯機房、屋頂水箱、樓梯間等如【附圖三】所示範圍等空間，由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。

(四)本社區之外觀立面、樓頂平台、花台、法定空地、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區之區分所有權人應依使用執照之規定管理、維護及使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。

- (五) 本社區屋脊裝飾物屬共用部分，不得變更為約定專用或限制使用，後續管理維護事宜，併入管理維護執行計畫。
- (六) 甲方同意本社區地上十層編號 A2、A3 戶及 B2 其臨接之露台，依法不能登記產權，惟基於居住私密性及防盜等安全之理由，約定由直接緊鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用權並負管理之責，其使用方式需符合相關法令，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。分管範圍詳如【附圖四】所示；非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。
- (七) 乙方依「公寓大廈管理條例」規定提撥公共基金新臺幣玖拾柒萬壹仟零壹佰捌拾伍元整，納入本社區公寓大廈公共基金，由本社區管理委員會維護管理。
- 二、本社區專有部分分管約定方式：
- (一) 為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備之維護，甲方應按乙方規劃之空調主機位置裝置，甲方同意不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調主機裝置位置。
- (二) 為維護本社區外觀一致性，地上一樓之廣告招牌，甲方同意依乙方規劃之位置及尺寸大小統一設置。
- 三、本社區因清洗外牆吊掛器具需經由區分所有權人之陽台、露台或花台時，甲方應無條件提供管理委員會清洗本社區外牆使用。
- 四、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質(汽油、煤油等)、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後甲方之使用、租賃、甲方須遵守，明確告知繼受人、使用人。
- 五、本社區之管理費用收取標準，甲方同意依本契約所定房屋及汽車停車空間之管理費用收取，並不得單獨針對住家、店鋪或汽車停車空間之所有權人增加管理費用，或單獨就部分住戶減少管理費用。
- 六、本社區之汽車停車空間區，依相關法令劃定分設於本社區地下一層至地下二層，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向乙方或汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權，甲方並應依「汽機車停車位分管同意書」詳【附件九】使用停車位。
- 七、甲方不得於本社區上、下樓板間加蓋任何構造物，如有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。
- 八、甲方不得擅自變更本大樓外觀，並嚴禁私設鐵窗。
- 九、甲方充分認知本條各項約定，並同意日後如出售或讓與第三人等情事，應將本分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

### 第三十條 公共基金運用

- 一、管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定，與乙方完成移交共有部分、約定共有部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付公共基金，管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 二、甲方及其管理委員會同意不要求變更乙方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求乙方支付其他款項；同時於乙方移交後，管理委員會應設專戶儲存。

### 第三十一條 特約事項

- 一、甲方同意乙方於本社區外觀上安裝建築名稱及玉承欣國際股份有限公司名稱及LOGO，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除或提出任何主張或請求。
- 二、甲、乙雙方瞭解並同意本約房屋之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員如有承諾事項均已明列於本契約與建材設備表中，其權利及義務皆以本契約之約定為準，並取代先前一切口頭、書面約定；若雙方有其他任何協議者，均應以書面列入本契約書中，否則不生效力。
- 三、甲方同意乙方或其委託之不動產經紀業者於本社區興建完成後，得無償以本社區共用部分設置銷售中心，或無償使用、利用公共設施、共用部分銷售，或於外牆或其他顯目之公共設施(包括大廳、公共設施、樑柱…等)，設置廣告物進行銷售行為等；惟銷售完畢後，乙方應自行拆除廣告物並復原該公共設施或共有部分。
- 四、甲方如為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定並追查之恐怖分子或團體者；或甲方不配合乙方審視、拒絕提供實際受益人或對甲方公司行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資來源不願配合說明者，乙方得終止契約或採取其他必要之措施。
- 五、工程其他約定：
  - (一)本社區之汽車停車空間若因法令變更或主管機關要求乙方整體規劃而需調整，甲方同意於不影響所購汽車停車空間之權益下，乙方得變更汽車停車空間位置，甲方應配合乙方辦理相關變更事宜。
  - (二)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計或調整，甲方同意不提出任何主張，並配合乙方辦理相關變更事宜。
  - (三)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依臺北市政府核准之建造執照圖說施作，甲方不得要求變更設備位置。
  - (四)浴室排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，甲方充分了解並同意乙方得配合規劃設計調整管路位置。
  - (五)甲方、甲方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約所謂約定之建材及相關設備。
- 六、交屋後裝潢管理規定
  - (一)甲方交屋後若有室內裝修行為，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，領得施工許可證明文件後，始得施工。
  - (二)甲方施工前應向乙方或本社區管理委員會或其指定之管理費責人交付室內裝修工程具結書即預繳裝潢保證金或即期保證票每戶新台幣**壹拾萬元整**，以擔保甲方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間恪守該規定。未繳交裝潢保證金或即期保證票者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
  - (三)室內裝修施工期間，未配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，甲方應遵守【附件六】規約草約第二十四條住戶室內裝修遵守之事項規定。
  - (四)甲方於室內裝修施工前，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。

- (五) 甲方應遵守本社區由乙方或管理委員會或其管理負責人所訂立之裝修管理辦法之規定並繳交清潔費。
- (六) 甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致乙方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
- (七) 甲方於裝修完成後，且合於本社區規約草約第二十四條第七項之條件者，得向本社區管理委員會或其管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回裝潢保證金或保證票。

### 第三十二條 連帶責任約定

- 一、 甲方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並由未成年人及其法定代理人共負本契約履約之連帶保證責任，且應指定其法定代理人一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人。甲、乙雙方依本契約所為之通知，以送達於該送達代收人時，對買方及其法定代理人均發生效力。
- 二、 甲方有數人共同承買時，甲方應共負履約之連帶保證責任，共同承買人約定如下：
- (一) 共同承買人共同約定登記比例：

	承買人姓名	登記比例
(1)		
(2)		
(3)		

- (二) 登記名義人無特別約定登記比例者，甲方同意由乙方逕依均分比例登記為分別共有。
- (三) 甲方如為數人時，應指定一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人。甲、乙雙方依本契約所為之通知，以送達於該送達代收人時，對全體買方發生效力。

### 第三十一條 留置權約定

甲方應於交屋時繳清各期款項及費用（含遲延利息、相關稅規費、管理費、交屋款等），並配合乙方點收簽認相關文件（如：交屋結算、交屋切結書等）；若甲方有任一應繳款項於辦理交屋前尚未繳清或未完成交屋手續，乙方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。

### 第三十二條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

### 第三十三條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依民法及相關法令，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

### 第三十四條 通知及送達

甲、乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以本契約所載之通訊地址為通知地；甲、乙任一方之通訊地址如有變更，應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### 第三十五條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，甲、乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十六條 附件效力及契約分存

- 一、本契約正本壹式二份，由甲、乙雙方各執壹份為憑，且本契約自簽約之日起生效。
- 二、甲、乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章。
- 三、本契約之附件及附圖視為本契約之一部分，而本契約之附件及附圖如下：

附件：一、地籍圖。

- 二、建造執照影本。
- 三、房屋及汽車停車位面積說明。
- 四、信託摘錄影本。
- 五、建材設備表。
- 六、規約草約。
- 七、貸款約定書。
- 八、委刻印章授權書。
- 九、汽機車位分管同意書。

附圖：一、房屋平面圖。

- 二、汽車停車位平面圖。
- 三、各層平面圖影本。
- 四、地上十層露台分管範圍示意圖。

(以下無正文，下接簽署欄)

立契約書人：

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：

行動電話：

傳真電話：

E - M A I L：

乙 方：玉承欣國際股份有限公司

代 表 人：郭秋利

統 一 編 號：82879929

公 司 地 址：114 臺北市內湖區瑞光路 258 巷 33 號 9 樓

公 司 電 話：02-2658-1333

不動產經紀公司：華晨開發行銷股份有限公司

經 紀 人：陳思銘

不動產經紀人證號：(111)宜字第 00375 號

銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日

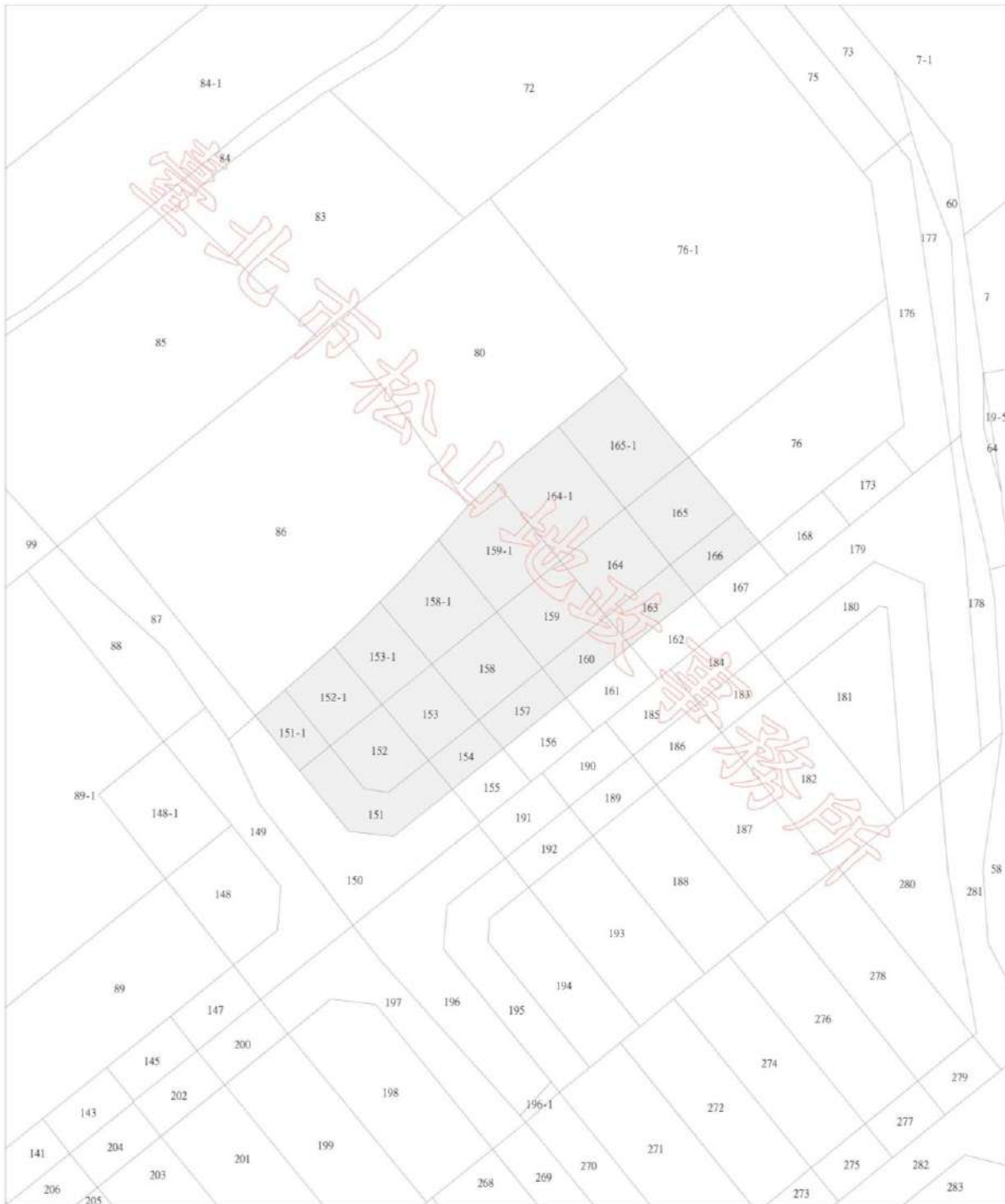
# 附件一 地籍圖

**地籍圖謄本**

松山電謄字第240484號  
土地坐落：臺北市信義區永春段一小段151,151-1,152,152-1,153,153-1,154,157,158,158-1,159,159-1,160,163,164,164-1,165,165-1,166地號共19筆  
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北  資料管轄機關：臺北市松山地政事務所  
本謄本核發機關：臺北市松山地政事務所  
中華民國 113年06月18日16時27分

主任：李奕芸




比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由華磐國際開發股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：U6U9NS3\*QE4T，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二 建造執照影本

113建字第0152號

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0152號			
起造人姓名	玉承欣國際股份有限公司 負責人：郭秋利			住址	11494臺北市內湖區瑞光路258巷33號9樓		
設計人姓名	郭秋利			事務所名稱	郭秋利建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上12層地下2層 共14層50戶		
建築地點	地址	信義區國業里虎林街202巷10號1樓 共24筆 詳見附表					
	地號	信義區永春段一小段0151-0000號 共19筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	303.0m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	4704.65m <sup>2</sup>			面積	其他	840.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年07月29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44個月內竣工		
工程價	\$ 61,345,636 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
地下001層	687.4	3.8	防空避難室條件車空間共17筆(詳見附表)				
總計:						4704.65	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  中華民國七十五年七月二十九日 局長 王玉芬							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0152號

建築地點：信義區國業里虎林街202巷10號1樓



- 信義區國業里虎林街202巷10號3樓
- 信義區國業里虎林街202巷12號1樓
- 信義區國業里虎林街202巷12號3樓
- 信義區國業里虎林街202巷14號1樓
- 信義區國業里虎林街202巷14號3樓
- 信義區國業里虎林街202巷16號1樓
- 信義區國業里虎林街202巷16號3樓
- 信義區國業里虎林街202巷6號1樓
- 信義區國業里虎林街202巷6號3樓
- 信義區國業里虎林街202巷8號1樓
- 信義區國業里虎林街202巷8號3樓

信義區國業里虎林街202巷8號4樓

- 信義區國業里虎林街202巷10號4樓
- 信義區國業里虎林街202巷12號2樓
- 信義區國業里虎林街202巷12號4樓
- 信義區國業里虎林街202巷14號2樓
- 信義區國業里虎林街202巷14號4樓
- 信義區國業里虎林街202巷16號2樓
- 信義區國業里虎林街202巷16號4樓
- 信義區國業里虎林街202巷6號2樓
- 信義區國業里虎林街202巷6號4樓
- 信義區國業里虎林街202巷8號2樓
- 信義區國業里虎林街202巷10號2樓

使用分區：

- 住3
- 住3-1

- 地號：
- 信義區永春段一小段0151-0000號
  - 信義區永春段一小段0152-0000號
  - 信義區永春段一小段0153-0000號
  - 信義區永春段一小段0154-0000號
  - 信義區永春段一小段0158-0000號
  - 信義區永春段一小段0159-0000號
  - 信義區永春段一小段0160-0000號
  - 信義區永春段一小段0164-0000號
  - 信義區永春段一小段0165-0000號
  - 信義區永春段一小段0166-0000號

- 信義區永春段一小段0151-0001號
- 信義區永春段一小段0152-0001號
- 信義區永春段一小段0153-0001號
- 信義區永春段一小段0157-0000號
- 信義區永春段一小段0158-0001號
- 信義區永春段一小段0159-0001號
- 信義區永春段一小段0163-0000號
- 信義區永春段一小段0164-0001號
- 信義區永春段一小段0165-0001號

建築物概要：地下001層、面積：687.4m<sup>2</sup>、高度：3.8M、用途：防空避難室兼停車空間

地上001層、面積：276.88m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)排除第(五)便利商店、日用百貨及(三十)機車及其零件等之出售或展示。

地上003層、面積：266.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上005層、面積：266.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上007層、面積：273.09m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上009層、面積：277.08m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地下002層、面積：687.4m<sup>2</sup>、高度：5.75M、用途：停車空間、機房、水箱

地上002層、面積：266.12m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上004層、面積：266.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上006層、面積：273.09m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上008層、面積：283.8m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上010層、面積：256.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0152號

建築物概要：地上011層、面積：256.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
 地上012層、面積：256.32m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
 突出物001層、面積：37.29m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：梯廳、機房  
 突出物002層、面積：37.29m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：梯廳、機房  
 突出物003層、面積：37.29m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：梯廳、機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度41.72m、高度2.0m  
 排水溝：長度97.27m  
 挖方：、高度11.5m、面積687.4m<sup>2</sup>

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年09月12日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《10》月《13》日（法令適用日期：112年10月13日）。
2. 建築地點：信義區國業里。
3. 實設空地（537）平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《張遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《馬鎮平》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，技師：《王從良》電機工程技師。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《2751.54》平方公尺（含有產權2161.21平方公尺，無產權部分590.33平方公尺），共《24》戶。拆除門牌：《虎林街202巷6.8.10.12.14.16號地下1樓至4樓》由郭秋利建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：59建(松山)(五)字第024號，原使用執照：60使字第0237號。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為268.3平方公尺，屋頂平臺綠化面積為134.7平方公尺。
22. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置基地保水、其中屋頂平台綠化面積134.7平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
24. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
25. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。

## 注意事項：

- 27.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 31.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨地側3.5公尺(新建5樓以下)或4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 32.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
- 33.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 34.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 35.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 36.拆除執照(含合併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 37.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 39.本案拆除工程之拆除物經建築師簽證核算，(土質代碼:B5)數量為2030.15立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積304.11平方公尺)與建照核定工程期限(44月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫查核備文件。
- 41.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 42.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 43.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月25日北市都建字第1116043833號函核准重建計畫及依112年7月27日北市都建字第1126021374號函核准變更重建計畫(擴大規模)，獎勵項目及額度不變，其獎勵容積為737.1平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為737.1平方公尺，容積獎勵額度為39%。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。
- 44.起造人依危老變更重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣2,917,215元，並於放樣勘驗前取得住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
- 45.起造人依危老變更重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣8,751,645元。
- 46.起造人依危老變更重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣8,751,645元。
- 47.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 48.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，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 49.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 50.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 51.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 52.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 53.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

注意事項：

54. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
55. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第1123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於112年10月31日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1123020591號。
56. 依臺北市政府捷運工程處113年4月15日北市捷土字第1133006552號函鄰近捷運設施建物建照會審意見表，一、本建造執照申請案本局無意見。另下列意見請於建照備註欄內註明，請申請人配合辦理：本案基地施工前，請通知本局第二區工程處。
57. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依臺北市政府消防局災害搶救科113年5月03日會辦回文說明二、另為俾利救災，請建築管理處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作」。



## 附件三 房屋及汽車停車位面積說明

### 壹、土地持分面積計算方式說明如下：

#### 一、當戶房屋土地持分面積

當戶房屋土地持分面積＝(以地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶專有面積)／(本社區全部房屋專有面積)所計算之比例持分面積。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。

二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

### 貳、本房屋共有包含項目說明如下：

一、地下二層：汙水機房、消防泵浦室、蓄水池、雨水回收機房、不具獨立權狀之機械倉儲式汽車停車位、無障礙安全梯等整層面積。

二、地下一層：梯廳、汽機車坡道、緊急發電機房、電錶室、台電受電場所、編號 47 號行動不便車位、機車停車位(空間)、電信室、機房(垃圾儲藏室)、防空避難室兼停車空間、無障礙廁所、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、汽車升降設備、進排風機房、機房等整層面積。

三、地上一層：管委會使用空間、一般升降機、無障礙升降機、安全梯、無障礙安全梯、管道間(進風、排風、排煙、消防)等面積。

四、地上二至十二層：梯廳、一般升降機、無障礙升降機、安全梯、無障礙安全梯、管道間(進風、排風、排煙、消防)等面積。

五、屋突一層：梯廳、無障礙升降機、安全梯等面積。

六、屋突二層：安全梯、水錶室等面積。

七、屋突三層：梯廳、安全梯、電梯機房、屋頂水箱等面積。

### 參、房屋及汽車停車空間面積計算方式說明如下：

一、建物專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。

二、主建物面積及附屬建物面積總計約 2,809.95 平方公尺(約 849.98 坪)。

三、共用面積共計 2,229.94 平方公尺(約 674.56 坪)。

(一)各戶共用面積：

房屋當戶共有面積＝[房屋當戶專有面積/專有部分總面積]\*共有部分總面積。

(二)汽車位持分面積：

每一倉儲式機械式汽車停車空間持分面積：15.61 平方公尺(約 4.72 坪)。

#### 肆、房地依下列方式計算面積：

- 一、建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共同牆壁依本條第二項之規定，無隔牆設置者以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 五、為滿足地政機關要求持分總和為一，故若有進位取捨問題，應以乙方計算持分總表所列持分為準，持分總表以小數點以下 2 位，四捨五入為進位原則。

#### 伍、專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

## 附件四 信託摘錄影本

### 不動產開發信託證明書及信託條款

緣玉承欣國際股份有限公司（以下稱賣方）就座落於臺北市信義區永春段一小段 151、151-1、152、152-1、153、153-1、154、157、158、158-1、159、159-1、160、163、164、164-1、165、165-1、166 地號等 19 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 112 年 01 月 03 日起陸續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、本開發案全體合建地主為臺北市信義區永春段一小段 151、151-1、152、152-1、153、153-1、154、157、158、158-1、159、159-1、160、163、164、164-1、165、165-1、166 地號等 19 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）之原所有權人，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 林麗貞  
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，仍由賣方股份有限公司全權負責及處理。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：鄭重  
通訊地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1  
連絡電話：(02)2742-5777

- 四、本開發案有續建機制，賣方委託之續建機構為中國建經，由中國建經就本開發案協助續建，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及中國建經，並同意永豐銀行及中國建經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」、主管機關另有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，

永豐銀行及中國建經應負保密之責任。

- 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://trust.sinopac.com/】](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，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：121-018-0013946-9，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及本開發案全體合建地主而非買方，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、買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知永豐銀行：
  1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、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。

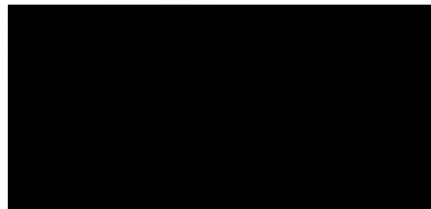
#### 立證明書人

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 林麗真

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) 玉承欣國際股份有限公司 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。

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。

## 附件五 建材設備表

### 壹、建築結構及外觀

#### 結構

- 本大樓採用鋼筋混凝土RC構造，無論在承重、抗壓、防颱、耐震等特性均符合建築法規之規定，經結構技師精密計算且提高地震力設計達抗震6級的標準，用以加強整體結構之耐震能力。

#### 外觀

- 本案由郭秋利建築師整體規劃設計，建築外觀採用天然石材，搭配高級外牆磚、塗料、金屬飾版。

### 貳、公共空間

#### 一樓門廳公設

- 整體規劃設計，地坪採天然石材及高級石英磚混合搭配，牆面採石材、磁磚、木作，配合照明及天花等裝潢。

#### 標準層梯廳

- 整體規劃設計，二樓以上梯廳地坪採用高級石英磚，牆面採高級石英磚及其他裝修材混合搭配。
- 梯廳設置自動感應照明。

#### 電梯

- 電梯採用台灣三菱或日立永大或崇友等品牌快速電梯並具防疫抗菌設備。
- 電梯車廂內設置監控攝影機。
- 電梯採用感應卡控制、具錯按取消及樓層管制功能。
- 電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。
- 停電自動切換到緊急發電機電源。

#### 屋頂平台

- 屋頂：防水隔熱層，面貼地磚或植栽造景。
- 屋頂避雷：採用避雷針系統。
- 屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

#### 地下室停車空間

- 地下一層停車場內牆刷水泥漆、地坪為EPOXY耐磨鋪面或止滑磚，平頂噴水泥漆。並於汽車升降機口處設置第二門廳，施作造型地坪及天花。
- 地下二層設置倉儲式汽車停車位。
- 地下二層地坪及牆面採整體粉光。
- 地下室各層設置緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通管理櫃台。
- 地下一層裝卸車位設置汽車充電設備乙組。

### 參、室內建材

#### 住家

- 外部門窗：三協大同或YKK或日本不二等廠牌氣密鋁門窗附紗窗。
- 玄關門：採防火防盜高級鑄鋁鋼木門，搭配東隆五金或Yale或Samsung多合一電子鎖。
- 臥室門：高級木門附水平鎖。

- 浴室門：高級木門附水平鎖。
- 陽台門：採用三合一通風鋁門或落地橫拉鋁門。
- 玻璃：用6mm+6mm, LOW-E膠合玻璃(不含三合一通風門)。

#### 店鋪

- 外部門窗：採不鏽鋼玻璃門。
- 浴室門：高級木門。
- 陽台門：採用三合一通風鋁門或落地橫拉門。

#### 隔間及牆面

- 分戶牆：15公分RC牆。
- 室內隔間：採輕質灌漿牆，具隔音及防火效果。
- 客餐廳及臥室：ICI得利或虹牌或青葉等品牌乳膠漆。
- 浴室：採三洋或冠軍或白馬等品牌高級石英磚。
- 開放式廚房：ICI得利或虹牌或青葉等品牌乳膠漆。
- 獨立式廚房：採三洋或冠軍或白馬等品牌高級石英磚。
- 公共樓梯間：ICI得利或虹牌或青葉等品牌水泥漆。

#### 住家地坪

- 客餐廳、各臥室及廚房：採高級SPC地板或超耐磨地板或拋光石英磚搭配隔音材料；符合最新建築法規降噪要求。
- 浴室：採三洋或冠軍或白馬等品牌高級止滑石英磚。
- 陽台及露臺：採高級止滑地磚。
- 公共樓梯間：高級石英磚。

#### 店鋪地坪

- 採高級80\*80拋光石英磚。
- 浴室：採三洋或冠軍或白馬等品牌高級止滑石英磚。
- 陽台：採高級止滑地磚。

#### 平頂

- 客餐廳及臥室：批土刷ICI得利或虹牌或青葉等品牌乳膠漆。
- 開放式廚房：批土刷ICI得利或虹牌或青葉等品牌乳膠漆。
- 獨立式廚房：暗架矽酸鈣板天花，刷ICI得利或虹牌或青葉等品牌乳膠漆。
- 浴室：暗架矽酸鈣板天花，刷ICI得利或虹牌或青葉等品牌防霉漆。
- 陽台：採鋁企口天花或刷ICI得利或虹牌或青葉等品牌防霉漆。
- 公共樓梯間：ICI得利或虹牌或青葉等品牌水泥漆。

#### 廚具設備

- 廚櫃：採用進口Kohler或Hacker或Leicht等品牌櫥櫃，並附進口高級緩衝鉸鍊，上下櫃間附烤漆玻璃。
- 檯面：採LG或三星或杜邦人造石檯面。
- 水槽：不鏽鋼水槽附靜音墊。
- 龍頭：採Hansgrohe或Paffoni或CSK廚房專用龍頭。
- 設備：林內或櫻花等品牌IH爐或瓦斯爐(各戶型依規劃配置)、烘碗機、排油煙機，並附贈諾得或愛惠浦或3M等品牌廚下型淨水器。

### 衛浴設備

- 主浴室馬桶：採DURAVIT或KOHLER或TOTO等品牌電腦免治馬桶。
- 客浴馬桶：採DURAVIT或KOHLER或TOTO等品牌單體馬桶。
- 面盆：採DURAVIT或KOHLER或TOTO等品牌高級面盆。
- 面盆龍頭：採DURAVIT或hansgrohe或TOTO等品牌高級龍頭。
- 主浴淋浴龍頭：採hansgrohe或TOTO等品牌高級定溫淋浴龍頭。
- 客浴淋浴龍頭：採hansgrohe或TOTO等品牌高級淋浴龍頭。
- 淋浴間：採用強化玻璃門。
- 各浴室附明鏡、浴櫃及毛巾架。
- 店鋪浴室：馬桶採DURAVIT或TOTO或KOHLER等品牌單體馬桶、面盆。淋浴龍頭採用TOTO或DURAVIT或hansgrohe等品牌高級龍頭。
- 淋浴間採用強化玻璃門。

### 工作陽台設備

- 工作陽台設洗衣機專用水龍頭、照明燈具。

### 空調排氣

- 各浴室配置Panasonic或TOTO或台達電等品牌多功能暖風機，店鋪浴室設置抽風機，採當層排氣，部分排風管採明管配置。
- 社區公共服務空間設置冷暖空調系統。

## 肆、給水設備系統

- 冷熱水管皆採不銹鋼管，住戶室內冷水配管採披覆管。
- 各戶獨立水錶，間接供水。
- 屋頂層蓄水池採用隔離式雙水箱設計，。
- 社區進水端設德國進口BWT或長庚生技過濾設備。
- 最頂層3樓各戶給水設定壓泵。
- 揚水泵裝設緩啟動器，管路設水錘吸收器。

## 伍、排水設備系統

- 雨污水分流，污水管、生活廢水採橘色污水專用PVC管，雨水管採PVC管。
- 廢水泵採著脫裝置。

## 陸、垃圾處理

- 設置資源回收桶及廚餘冷藏設備。

## 柒、機電設備

### 電氣設備

- 供電方式各戶單相三線110/220V電源。
- 電管材料採符合CNS正字標記標準之南亞、大洋、華夏等品牌PVC管。
- 採太平洋、華新麗華、大亞等正字標記電線、電纜。
- 電源箱設士林、東元、順山等品牌無熔絲開關及漏電斷路器。
- 電梯廳設置自動感應照明。
- 各戶室內照明採用大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座使用接地型插座。
- 浴廁、廚房、工作陽台設置專用插座經由漏電斷路器保護。

- 玄關設置室內燈具統一開關。

#### 寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及主臥室設置網路插座。
- 光纖到府(FTTH)網路幹線以光纖取代傳統銅纜，提供住家寬頻網路服務。
- 社區公共區域設置公共無線網路架構。

#### 電話電視設備

- 各戶客廳、主臥室設電話插座。
- 各戶客廳、主臥室設高畫質數位電視插座，電視線路為防雜訊同軸電纜。
- 社區地下一層及電梯車廂設置行動電話強波器。

#### 緊急供電系統

- 地下室設全新緊急發電機，提供公共設施緊急或電梯停電之電源。
- 客廳、廚房冰箱位置各設一處一般停電時緊急供電插座。

### 捌、安全管理設備

#### 門禁安全系統

- 社區大門設置虹膜或人臉辨識系統及感應讀卡機管制門禁。
- 地下室梯廳入口等相關位置設感應讀卡機管制門禁。
- 數位監視系統：一樓門廳、車道口、電梯車廂、社區一樓公設、庭園及停車場重點位置設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由門廳管理櫃台CCTV彩色顯示器監視。
- 地下室各層梯廳入口設緊急求救與對講機，另於屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。
- 車道出入口採ETAG感應門禁系統。

#### HA保全系統

- 設備採用全網型影像對講系統，。
- 影像對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯像對講功能，並附有防盜、防災警報音響、指示燈。
- 住戶玄關影像對講機：設於各戶門口。
- 一樓公共大門口影像對講機：公共大門口設置單按鍵影像對講機，可呼叫管理櫃台影像對講。
- 火警感知器：設火警感知器偵測火警。(屬消防系統)
- 防盜磁簧開關：1F店鋪及部分露臺戶及頂樓外部門窗均設置，其餘樓層設於各戶玄關門及工作陽台門。
- 瓦斯偵漏器：設於廚房偵測瓦斯漏氣，異常發生時於現場產生警報聲響，並將訊號連接至管理員櫃台。
- 緊急按鈕：設於客廳對講機及主臥室，於緊急狀況可通知管理員櫃台處理。

#### 監控系統

- 公共設施(如公共揚水泵、送排風機及水箱水位、污廢水槽水位、污水處理設施、油槽油量等)納入電腦監視管理系統。
- 公共水箱蓋設置防入侵警報設備。

### 玖、消防設備

- 依消防法規設置，停車場設自動泡沫撒水系統，各層設置消防箱及火警警報系統，緊急廣播系統，緊急照明燈，逃生標誌，滅火器。

- 依消防法規十一樓以上設置自動灑水系統。

壹拾、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。內外線管費用由本公司負擔。裝錶、供氣由客戶自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由本公司統一代為申請裝設，費用由本公司負擔。

以上所有建材及設備如遇法令變更或禁止進口，甲方同意建設公司保有更換調整同等級廠牌之權利。

立約人：\_\_\_\_\_

## 附件六 規約草約

建造執照號碼：113建字第0152號【信義時代】社區（下稱「本社區」）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

### 第一條：規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區之範圍如臺北市政府都市發展局於民國113年7月29日核准之建造執照號碼：113建字第0152號所載之基地、建築物及附屬設施（下稱「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。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，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。
  - （五）本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業簽立之「買賣預定契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。
- 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，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。
- 三、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

四、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，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二) 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。

五、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，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。

七、本社區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）。防墜設施設置須符合社區規定，如不符社區規定者，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，授權管理委員會統一訂定。

八、住戶不得於陽台、上下樓板間、挑空（夾層）、挑高及法定空地加蓋任何構造物，如有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；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

**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之使用管理及維護事項，本規約未規定者得授權管理委員會訂定使用管理辦法及規範。

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，依建築法相關規定辦理。

三、本社區於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統。

四、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設置者，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，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。
- (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，由管理費或公共基金支應。

#### **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，依建築法相關規定辦理。

#### **第五條：本社區共用及專有部分分管約定方式**

- 一、本社區共有部分分管約定方式
  - (一) 本社區地下一層之停車空間、行動不便汽車停車位【編號第 47 號】為全體區分所有權人共同持分所有，甲方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
  - (二) 本社區經乙方規劃之停車位供給已可滿足本社區停車需求，惟日後如有停車供給不足情況，管理委員會應研提改善措施或增加停車供給。
  - (三) 本社區外牆磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視 1 次，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於 1 個月內召開區分所有權會議討論相關修繕、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

通報台北市政府工務局。

- (四)本社區之外觀立面、樓頂平台、花台、法定空地、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- (五)本社區屋脊裝飾物屬共用部分，不得變更為約定專用或限制使用，後續管理維護事宜，併入 理維護執行計畫。
- (六)本社區地上一層之門廳、管委會空間規劃如【附圖三】所示範圍等空間，屋突一至三層之機電設備空間等如【附圖三】所示範圍等空間，由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- (七)甲方同意本社區地上十層編號 A2、A3、B2 戶其臨接之露台，惟基於居住私密性及防盜等安全之理由，約定由直接緊鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用權並負管理之責，其使用方式需符合相關法令，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。分管範圍詳如【附圖四】所示；非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更約定專用方式。
- (八)本社區地下層共二層，總面積 1,374.8 平方公尺(約 415.88 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 717.84 平方公尺(約 217.15 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予甲方。

## 二、本社區專有部分分管約定方式

- (一)為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備之維護，甲方應按乙方規劃之空調主機位置裝置詳【附圖一】，甲方同意不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調主機裝置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- (二)為維護本社區外觀一致性，地上一樓店舖之廣告招牌，甲方同意依乙方規劃之位置及尺寸大小統一設置，同意日後不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。

## 三、日後本社區因清洗外牆吊掛器具需經由區分所有權人之陽台、

露台或花台時，甲方應無條件提供管理委員會清洗本社區外牆使用。

- 四、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質(汽油、煤油等)、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後甲方之使用、租賃、買賣須切結遵守，明確告知繼受人、使用人。
- 五、本社區之管理費用收取標準，甲方同意依本契約所定房屋及汽車停車空間之管理費用收取，日後管委會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依本契約原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對店舖、住家或汽車停車空間之所有權人增加管理費用，或單獨就部分住戶減少管理費用。
- 六、本社區之汽車停車空間區分為自設汽車停車空間及法定汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本社區地下一層至地下二層，由各該車位承購戶管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，除防空避難使用外，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。地下一層所屬之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 七、甲方不得於本社區上下樓板間加蓋任何構造物，如有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。
- 八、確保社區價值，甲方不得變更外觀，本大樓嚴禁私設鐵窗。
- 九、社區於未來增、修、改建、室內裝修施工前應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- 十、本章各條項分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

## 第六條：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。

## 第七條：區分所有權人會議之召開

### 一、定期會議及臨時會議之召開

- (一) 定期會議每年召開一次(至少一次)。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書

面委託配偶、有行為能力之直系親屬、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。

- (三) 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。
- (四) 自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

## 第八條：區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席

- (一) 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。

### 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) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 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。
- (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

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區

分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

- (三) 區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第四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。

### **第九條：區分所有權人會議之重新召集**

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。

### **第十條：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、本社區外牆面、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。

#### **第十一條：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。

#### **第十二條：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公寓大廈管理維護工作，管理委員會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

- (一) 共用部分(包括屋頂突出物、公共空間等)之管理維護事項。
- (二) 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、停車等設備)之管理維護事項。
- (三) 公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等)之清潔事項。
- (四) 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。
- (五) 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- (六) 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- (七) 其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

##### 二、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：

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

前項委員名額合計五名，並得設置候補委員三名。委員名額之分配方式如下：

全體區分所有權人共推選委員五名及候補委員三名。

### 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：

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。

##### (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：

委員名額按分區分配名額，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。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：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。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。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，辦理公告登記參選，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年元月一日起至十二月三十一日止，為期一年連選得連任一次，當年十二月二十日前召開下屆區分所有權人會議。

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，喪失本條第一款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，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 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。

#### **第十四條：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。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 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。

#### **第十五條：管理委員會會議之召開**

- 一、主任委員召開管理委員會會議，應每一個月乙次。
- 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，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，其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 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。

#### **第十六條：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、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(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。

## 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。

### 第十七條：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。

### 第十八條：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：

- (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，各區分所有權人應按其房屋建物登記總坪數計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，房屋及車位收費標準如下：

1. 各戶依總坪數計算每月每坪新台幣180元整。
2. 汽車停車空間每月每位新台幣1,000元整。
3. 機車停車空間每月每位新台幣200元整。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

(四) 各項管理費用應於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

## 三、公共基金之收繳

(一) 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。

(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（含）以上，經30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。

## 第十九條：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) 公共區域之水費。
- (八) 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。

四、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。(公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤)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。

五、本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

**第二十條：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，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

**第二十一條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分**

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。
- 二、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。

三、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。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，得不適用第十條第二款提案之限制。

## 第二十二條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年區權人會議當選日至下一屆。
- 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，應經經辦人、財務委員、監察委員、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。

## 第二十三條：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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償。
- 十一、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳交者名單並依法追訴。
- 十二、禁止於室外堆積易燃易爆炸、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。
- 十三、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十四、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其它公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。
- 十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十六、本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議同意，不得

於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十七、本社區停車空間應遵守下列事項：

- (一) 本社區停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
- (二) 地下停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
- (三) 一車位限停一輛汽車，不得佔用他人之車位。
- (四) 停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。
- (五) 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理，不得異議。

前條第二項至第四項之進入或使用，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。

#### **第二十四條：住戶室內裝修遵守之事項**

- 一、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：
  - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二) 內部牆面裝修。
  - (三) 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。
  - (四) 分間牆變更。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、本社區裝修戶於規劃施工前，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（向管理委員會或管理負責人查詢閱覽）後始准施工。

五、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，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票每戶新台幣壹拾萬元整。未繳交施工保證金或即期保證票者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

六、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- （一）裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
- （二）進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- （三）搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- （四）材料工具進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
- （五）建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。
- （六）施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣叁仟元正，從保證金扣除。
- （七）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），裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- （八）於施工期間如有損壞公共設施（備），經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- （九）施工人員在本社區施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- （十）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，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- （十一）每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不

得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

(十二) 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，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

(十三) 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

(十四) 施工期間因施工需要，需經管理員同意後，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。

七、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。

(二) 雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

#### **第二十五條：投保火災保險之責任**

一、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。

二、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。

#### **第二十六條：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。
- 六、本社區公共電費分攤各戶繳交，區分所有權人或住戶不得刻意斷電，避開繳交公共電費之義務，如有此情形發生；管理委員會有權依照公共電費總金額戶數比例計算，追討區分所有權人或住戶繳交之(若拒絕繳交，管理委員會得以本規約第十九條第四款規定，訴請法院命令其給付)。
- 七、本社區臨接境界線留設超過防災通道，應保持暢通不得設置高出地面之設施物或堆積雜物，且其上方應淨空。
- 八、本社區建築物夜間照明於社區管理委員會成立時列入移交管理維護。
- 九、本社區建築物一層綠化(含開放空間)及屋頂綠化於社區管理委員會成立時列入移交管理維護。
- 十、資源回收設施置於地下一層，應將其垃圾依環保局公告之資源回收分類及包紮，完成資源垃圾分類後使得排出交付回收，清除及處理，資源回收設施不得擅自變更使用，並由區管理委員會管理維護；地下一層之車輛裝卸空間不得計入法定停車數量且不得銷售移轉。
- 十一、開放空間管理維護執行計畫
  - (一)管理維護範圍：本社區開放空間詳如【附圖三】。
  - (二)約定共用部分之範圍，依法留設之開放空間為約定共用供一般大眾使用，不得變更為專用或限制使用，並列入建築管理維護計畫。
  - (三)開放空間之管理單位應由本社區區分所有權人推選之社區管理委員會代表人會議兼任共同組成；召集人應具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
    1. 委員會之組織章則，主任委員之遴選。
    2. 規約之訂定或變更。

3. 重大修繕改良。
4. 管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
5. 其他依法令須由全體區分所有權人會議決議事項。

(四) 日常管理維護

公共用電時段說明：

1. 照明設備：電源接自社區公共用電，電費由管委會或住戶平均分攤。照明設備開啟時段詳下表：

燈具	開燈時段	位置
LED 線燈	18:00~06:00	座椅
庭園燈	18:00~06:00	開放空間
景觀高燈	18:00~24:00	開放空間

2. 噴灌設備：電源接自社區公共用電、水源接自社區公共用水，水電費由管委會或住戶平均分攤。噴灌以晴天無雨日進行植栽澆灌為主，無雨日下午 5:00 開啟噴灌設施進行植栽澆灌噴灑一次。開放空間之日常管理維護得委託交由專業維護公司管理負責，開放空間內供公共設施所產生之電費水費由市府協助管委會爭取地方補助。

(五) 財務管理經營計畫

為充裕管理上必要之經費區分所有權人應遵照區分所有權人推選之代表人會議決議之規定向行人徒步區管理委員會繳交下列款項：

1. 公共基金：基金提撥比例各區分所有權人推選之代表人會議決議。
2. 管理費：依各區分所有權人推選之代表人會議決議分攤。

(六) 經費之管理及費用

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號。管理費用用途如下：

1. 委任或僱用管理服務人之報酬。
2. 有關共同部分之責任保險費及其他財產保險費。
3. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
4. 稅捐及其他徵收之稅賦。

5. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之洽詢費用。
6. 開放空間之經常管理費用。管理維護基金運用項目如下：
  - (1) 公共開放空間設施物維修或更新費用。
  - (2) 公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
  - (3) 公共開放空間所需水費及清潔費用。
  - (4) 僱佣管理、清潔及維修人員之費用。
  - (5) 其他有關管理維護所需費用。

十二、本社區建築大樓屋脊裝飾物屬共用部分，不得變更為專用或限制使用，建築管理維護計畫授權由管理委員會訂定。

十三、本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理費責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

#### **第二十七條：爭議事件之處理**

- 一、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。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

#### **第二十八條：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；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。
- (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。

### **第二十九條：利害關係人請求閱覽或影印**

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

二、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。

### **第三十條：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。

### **第三十一條：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。

### **第三十二條：管理負責人準用規定之事項**

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立約人：\_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七 貸款約定書

立契約書人\_\_\_\_\_（下稱甲方）茲因購買玉承欣國際股份有限公司（下稱乙方）所興建之大樓【信義時代】（建造執照號碼：113建字第0152號）編號\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓之房地及停車位編號地下\_\_\_\_\_層第\_\_\_\_\_號，共\_\_\_\_\_位，為支付契約（附件三：付款明細表）金融貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

### 第一條 甲方委託乙方代辦貸款方式

- 一、委託乙方代向金融機構辦理貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（以下稱預定貸款金額）。
- 二、甲方應於乙方辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料（如繳款證明單、財產證明等）及配合辦理貸款所需相關事宜，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋應付未付之價款。
- 三、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，如可歸責於甲方事由者，甲方應於接獲乙方通知日起\_\_\_\_\_日（不得少於30天）內，向乙方壹次補足或付清，若甲方未於乙方指定之期限繳清或已繳票據無法兌現時，經乙方以存證信函限期催繳，甲方逾期仍未繳者，依本契約第九條辦理。甲方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與貸款金額等額之禁止背書轉讓本票交予乙方，供作價款給付之擔保。乙方取得貸款金額，或甲方已繳清該款項時，乙方應即交還該本票予甲方。
- 四、該貸款起算日以承辦行庫撥款日為準。自撥款日起應攤還貸款銀行之本息全部由甲方負擔清償。

### 第二條 若甲方辦理優惠貸款或指定其他貸款機構貸款方式

- 一、雙方應基於債權確保原則及乙方作業進度，由乙方委任土地登記專業代理人代為辦理相關事宜。
- 二、債權確保原則：甲方應先行完成乙方指定銀行一切之對保手續、開立與貸款等額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方。
- 三、乙方作業進度：
  - （一）甲方應於對保同時開具「同意撥款授權書」壹式兩份交予銀行，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託，俾利該銀行逕將核貸款項直接撥入乙方之指定帳戶。
  - （二）甲方應於乙方辦理第一次登記送件前辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，並於完成抵押設定後三日內撥款，如逾期未辦理影響貸款撥款者，依本契約第九條辦理。若甲方於建物所有權第一次登記送件前未辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，

經乙方以存證信函限期辦理，甲方逾期仍未完成者，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

### **第三條 甲方如不辦理銀行貸款、減少貸款金額或於乙方取得貸款之前，終止或除委託乙方辦理貸款之處理方式**

- 一、於委託關係消滅前，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求返還。
- 二、甲方應於接獲乙方通知辦理產權移轉用印前，以現金一次付清本約之貸款金額或減少貸款部份金額。
- 三、乙方應於甲方繳清本款項時返還擔保本票。
- 四、如乙方通知甲方限期繳交以上款項，而甲方逾期未繳付或已繳之票據無法兌現時，經乙方以存證信函限期催繳，甲方逾期仍未繳者，依本契約第九條辦理。

### **第四條 貸款配合事宜**

- 一、本協議書之所有貸款相關作業，授權乙方指定之地政士辦理。
- 二、辦理貸款及抵押設定登記所需借款人或保證人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費用等，甲方願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應即時配合辦理。
- 三、貸款手續辦理同時，甲方需預立帳戶、取款憑條、存摺及逕撥貸款相關文件並授權乙方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入乙方指定之帳戶。
- 四、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方須依照貸款機構規定依約履行義務。為促使乙方取得貸款金額，於乙方辦理貸款期間，如須甲方及甲方保證人，提供文件或親自會同辦理或開戶時，甲方及甲方保證人除有違反本契約第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事，視為甲方放棄貸款，依本貸款協議書第三條約定之不貸款方式處理。
- 五、甲方應於乙方通知對保期限內完成申辦貸款之對保相關手續，經乙方以存證信函限期辦理，甲方逾期仍未辦理者，依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。
- 六、甲方未依本協議約定辦理，致遲延或未辦妥貸款時，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

立 委 託 書 人：

身 分 證 字 號：

地 址：

聯 絡 電 話：

受 託 人：玉承欣國際股份有限公司

代 表 人：郭秋利

統 一 編 號：82879929

地 址：114台北市內湖區瑞光路258巷33號9樓

電 話：02-2658-1333

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八委刻印章授權書

立授權書人(甲方)：\_\_\_\_\_

受託人(乙方)：玉承欣國際股份有限公司

雙方因印章授權事宜約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於【信義時代】(建造執照號碼：113建字第0152號)編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓之房屋及停車位編號地下\_\_\_\_層第\_\_\_\_號，共\_\_\_\_位暨其土地持分，向稅捐、地政及有關機關申請辦理所有權移轉登記、土地現值及契稅申報、撤銷申辦、過戶返還、申請貸款及抵押權設定、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願自負法律責任。
- 四、甲方充分瞭解本授權書各項授權之目的及用途，並同意不片面撤銷、終止或變更本授權委託事項或對本授權委託為任何限制，並不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關就第二條授權使用之印章提出任何異議，否則依本契約條文處理。
- 五、甲、乙雙方如有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書為據。

立授權書人：

甲 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

受 託 人： 玉承欣國際股份有限公司

代 表 人： 郭秋利

統 一 編 號： 82879929

地 址： 114臺北市內湖區瑞光路258巷33號9樓

電 話： 02-2658-1333

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 汽車停車位分管同意書

立同意書人： (以下簡稱本人)

茲因承購玉承欣國際股份有限公司興建之「信義時代」社區\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓。

並未購買購買地下\_\_\_\_\_層汽車停車位編號第\_\_\_\_\_號，位置詳如【附圖二】

且同意下列條款：

第一條：本人同意不論購買汽車停車位與否，對就購買車位者在其個別劃定之分管範圍內，有管理使用、排除他人干涉、收益、及處分之權利，對於劃定範圍外，不得主張上列權利；就本社區停車場之規劃及約定，本人均已充分了解認知且確認而簽約。

第二條：本汽車停車位產權登記依公共設施方式辦理登記，其面積及持分登載於建物登記簿之共有使用部分內，不另發給建物所有權狀，購買汽車停車位者同意按所購汽車停車位位置各自使用管理，嚴禁佔用他人車位。

第三條：本社區地下一至二層所規劃之汽車位說明如下：

一、汽車停車位共計 47 位詳如【附圖二】，未出售之車位，全部由玉承欣國際設股份有限公司使用管理，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未包含汽車停車位之持分面積。未購買者不得使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括管理使用、收益、處分及持分所有權等之權利。

二、本社區全體區分所有權人均已了解並同意前述地下室車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者(含管理人)，對甲乙雙方均負損害賠償責任。

三、本社區地下一層編號 47 號行動不便汽車位為全體區分所有權人共同持分所有，甲方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。

第四條：本社區地下室汽車停車空間，平時專供停車使用，不得設置妨礙停車或防空避難之障礙物、隔間或堆置物品，如遇空襲或急難事件時，依法優先無償提供作公共防空避難使用，立同意書人應配合。

第五條：本人同意本地下室汽車停車位與所購之地上房屋屬主物及從物之關係，本地下室汽車停車位之移轉須符合如下條件：

一、必需隨房屋一併移轉予同一人。

二、移轉予本社區內他戶房屋所有權人，以維護居住素質與安全。

第六條：本人同意遵守本大廈住戶規約，並負擔地下室停車位之管理、維護費用。

第七條：本地下室汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「分管同意書」一切內容告知受讓人，並明訂於買賣(相關)契約中，其效力及於立同意書人之受讓人、管理人、承租人、繼承人或典權人。

第八條：本社區地下室汽車停車位及地下一層機車停車位有約定分管協議書在案，全體區分所有權人均須依法遵守，恐口說無憑，特立此同意書為證。

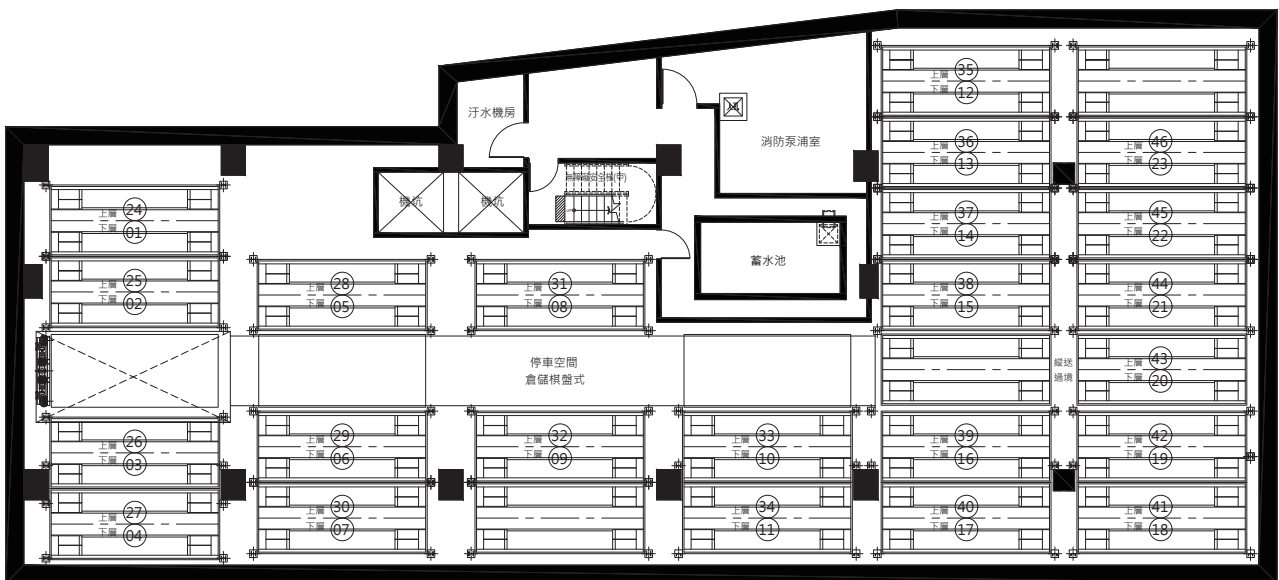
此 致

玉承欣國際股份有限公司

立同意書人：\_\_\_\_\_

## 附圖一 房屋平面圖

## 附圖二 汽車停車位平面圖



地下二層平面圖

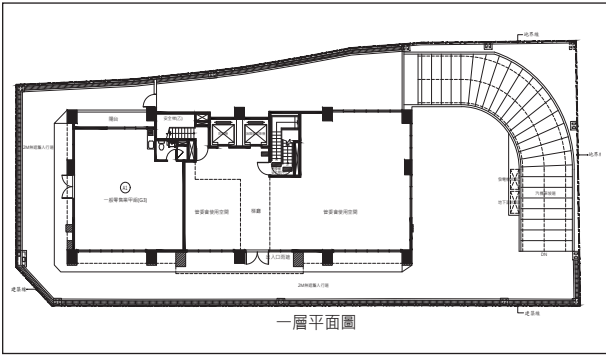
甲方購買編號 \_\_\_\_\_ 號倉儲式停車位,

甲方簽章：\_\_\_\_\_

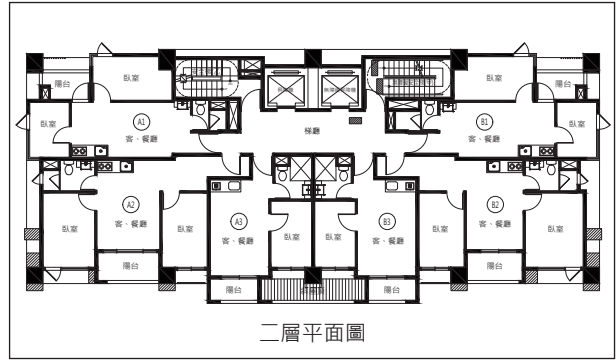
乙方簽章：玉承欣國際股份有限公司

此圖為建管機關核准之建照平面圖！如日後主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依以修改後建管機關核准之平面圖為準！

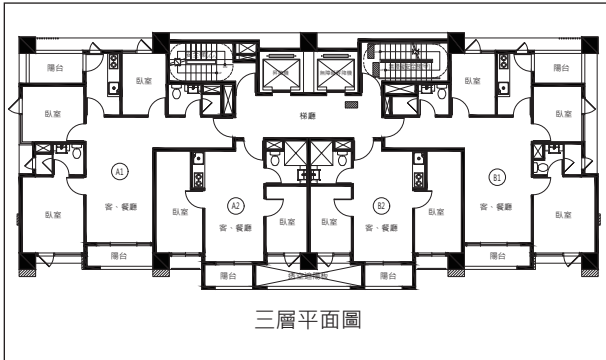
### 附圖三 各層平面圖影本



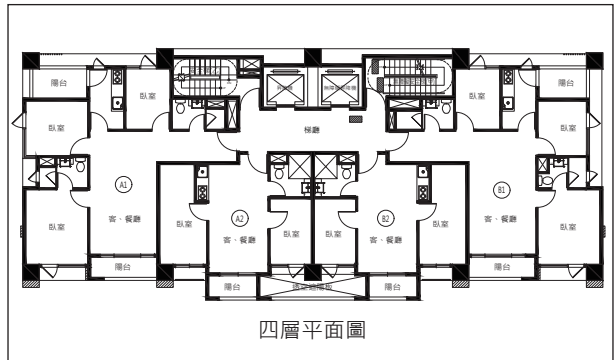
建照圖



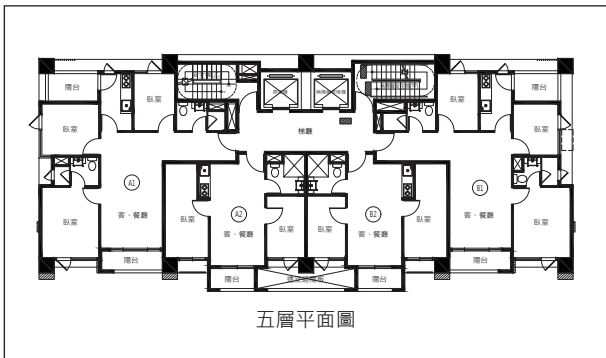
建照圖



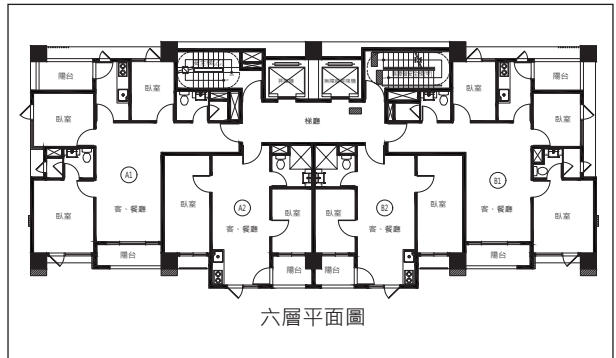
建照圖



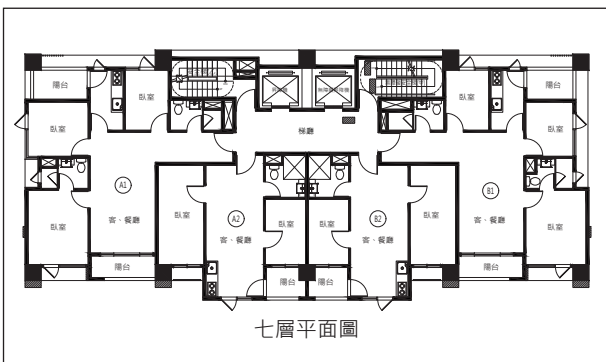
建照圖



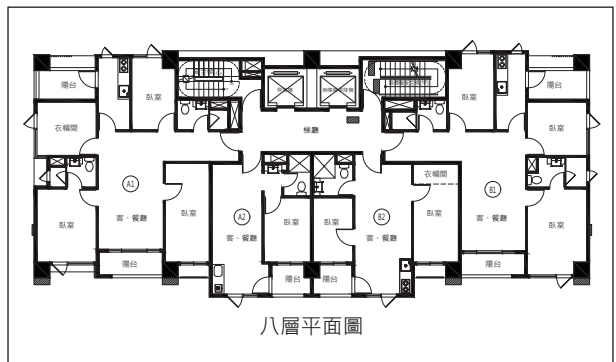
建照圖



建照圖



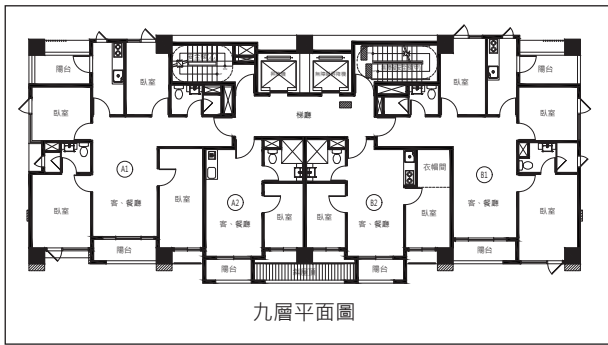
建照圖



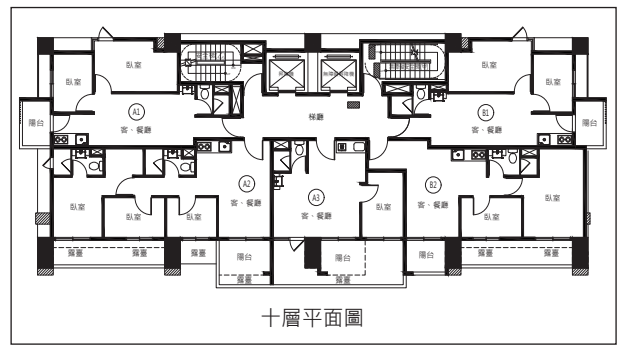
建照圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖！如日後主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依以修改後建管機關核准之平面圖為準！

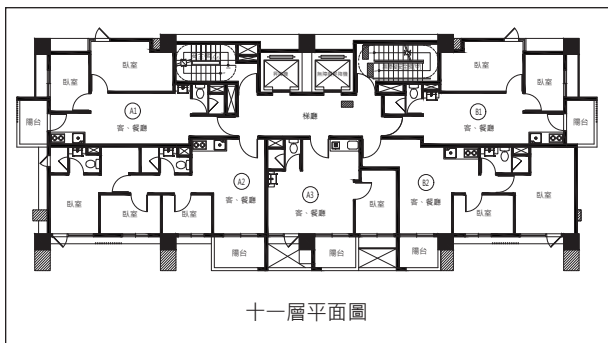
### 附圖三 各層平面圖影本



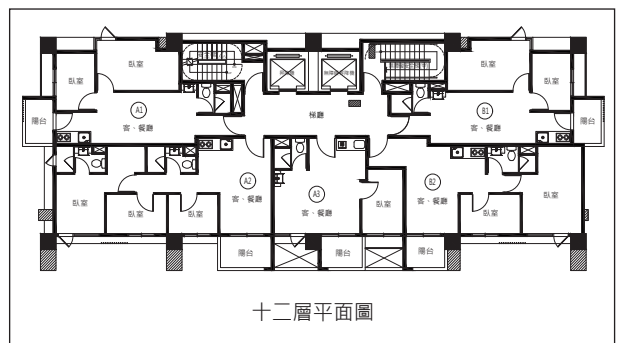
建照圖



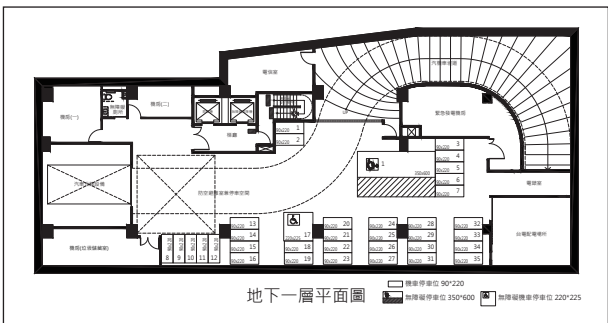
建照圖



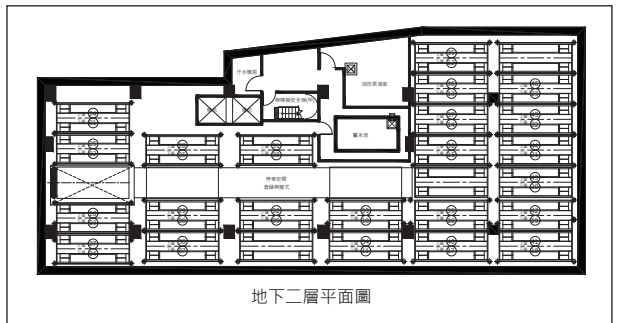
建照圖



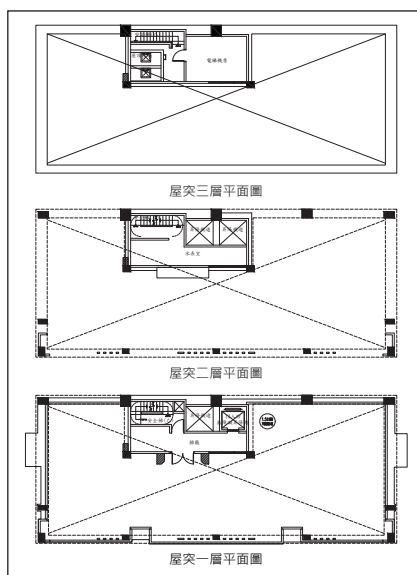
建照圖



建照圖



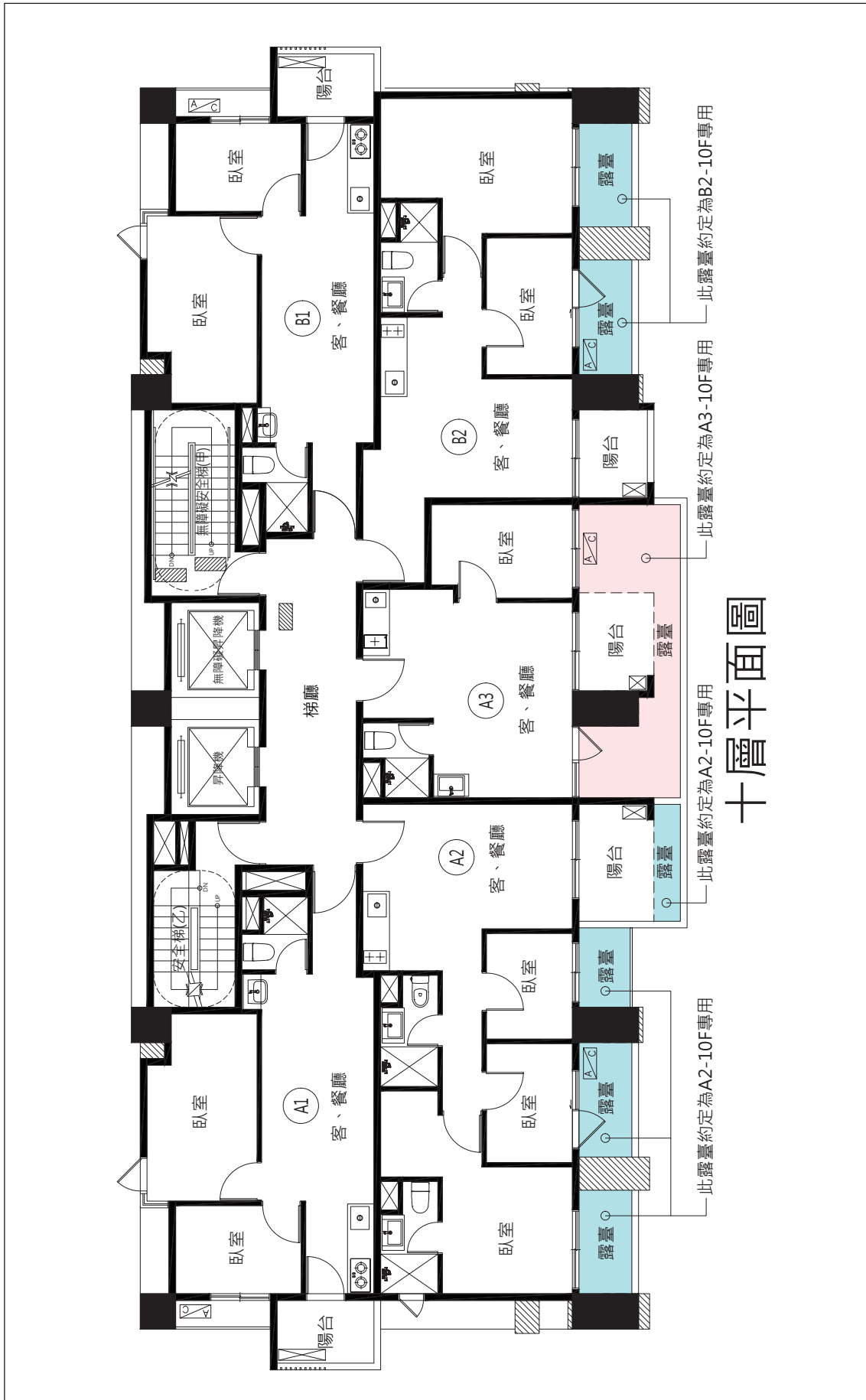
建照圖



建照圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖！如日後主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依以修改後建管機關核准之平面圖為準！

附圖四 地上十層露台分管範圍示意圖



十層平面圖