

二、房屋坐落：

同前述基地內「吉祥·如藝」編號第_____戶_____樓房屋（下稱本戶房屋）計_____戶（本社區共計_____戶），為主管建築機關核准中華民國 113 年 3 月 21 日 113 建字第 8899 號建造執照，建造執照詳附件（一）「建造執照影本」，房屋平面圖詳附件（二）「建造執照核准之全區平面圖」。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬法定車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地下第_____層平面式機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格：

長 5.50 公尺、寬 2.50 公尺、高度 2.10 公尺。

長 5.50 公尺、寬 2.30 公尺、高度 2.10 公尺。

長 6.00 公尺、寬 2.50 公尺、高度 2.10 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 11,416.38 平方公尺（約 3453.45 坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，計算方式詳下表：

每位	車公持分(/100000)	共有部分總面積	車位面積(m ²)	車位面積(坪)
平面	100	27,915.07	27.92	8.44

持分面積計算方式：每位車位持分*共有部分總面積。

每位平面車位持分 100/100000，本案停車空間(含車道及其必要空間)占本社區共有部分持分為 40,900/100000，面積計 11,416.38 平方公尺。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件（二）「建造執照核准之全區平面圖」），購買地下層汽車停車位者，同意車道無償提供不特定人士及機車通行使用。

- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約 40.9 % (汽車停車空間總面積 11,416.38 平方公尺/共有部分總面積 27,915.07 平方公尺)。
- (三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買編號第_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺（_____坪）比例計算(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，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)。

包括：陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方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、本社區共有部分項目包含下列各項：

- (一) 一樓：大廳、梯廳、排煙室、一般昇降機、緊急昇降機、進氣、排氣、管道、管委會空間、特別安全梯、特別安全梯兼無障礙梯。
 - (二) 二樓：梯廳、排煙室、一般昇降機、緊急昇降機、進氣、排氣、管道、特別安全梯、特別安全梯兼無障礙梯。
 - (三) 三樓：梯廳、排煙室、一般昇降機、緊急昇降機、管委會空間、進氣、排氣、管道、特別安全梯、特別安全梯兼無障礙梯、陽台。
 - (四) 四樓至二十三樓：梯廳、排煙室、一般昇降機、緊急昇降機、進氣、排氣、管道、特別安全梯、特別安全梯兼無障礙梯。
 - (五) 屋突層：進氣、排氣、廁所、安全梯、特別安全梯、一般昇降機、機房、電梯機房、管道、自來水箱、消防中繼機房、中繼水箱。
 - (六) 地下一層：汽車坡道、不具獨立權狀之停車空間(兼防空避難室)、電梯間、無障礙安全梯、防災中心、緊急發電機室、垃圾處理室、電動車電錶區、小公電錶區、A棟店鋪電錶區1.2、B棟店鋪電錶室、受電箱區、台電配電場所、停車場進風排風、機車停車位、垃圾車暫停車位、裝卸車位。
 - (七) 地下二層：汽車坡道、消防中繼水箱、不具獨立權狀之停車空間、中繼水池、電梯間、無障礙安全梯、機房、停車場進風排風、無障礙停車位。
 - (八) 地下三層：汽車坡道、不具獨立權狀之停車空間、電梯間、無障礙安全梯、機房、停車場進風排風、電信室、無障礙停車位。
 - (九) 地下四層~六層：汽車坡道、不具獨立權狀之停車空間、電梯間、無障礙安全梯、機房、停車場進風排風。
 - (十) 地下七層：汽車坡道、自來水箱(A)(B)、自來水過濾機房、消防泵浦室、不具獨立權狀之停車空間、電梯間、無障礙安全梯、機房、停車場進風排風。
 - (十一) 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「吉祥·如藝」共有部分總面積計 27,915.07 平方公尺 (約 8,444.31 坪)，含停車空間持分面積 11,416.38 平方公尺(約

3,453.45 坪)；專有部分總面積計 32,173.62 平方公尺 (約 9,731.99 坪)。前述面積仍須依地政機關產權登記為準。

- 三、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「吉祥·如藝」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，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台新國際商業銀行股份有限公司(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賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。詳附件(三)「信託契約影本」

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，賣方未依約定完工或交屋者，買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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

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，賣方未依約定完工或交屋者，買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。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 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規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、賣方於預計繳款日期前完成各期別工程，買方依附件(四)「**土地、房屋暨車位總價付款期別明細表**」之各期付款方式繳付款項予賣方，買方並同意賣方以自動扣款方式自買方指定之金融機構銀行帳戶繳款，賣方不另行發書面繳款通知書，倘賣方工程延誤致預計繳款日期前未完成工程，應即刻通知買方，於完工後，另行通知繳款日期。
- 四、本預售屋信託專戶戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶。
本戶之繳款帳號：_____。
- 五、買方知悉並同意工程款除一樓版完成及十五樓版完成外，其餘工程款買賣雙方同意於各期別工程完工後，依「**土地、房屋暨車位總價付款期別明細表**」預計繳款日期給付，各期付款給付期間如遇工程進度已達一樓版及十五樓版完成時，賣方應提前一個月通知買方，買方同意依賣方通知日期付款(付款間隔應在二十日以上)。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買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賣方。

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，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

五、本案 3 樓位於 A1、A2、A3、A4、B1、B4、B5、B6、B7 戶、4 樓位於 A1、B1 戶、5 樓位於 B4、B7、B11、B12 戶、9 樓位於 A11、A12 戶，上述戶別連接之露臺，約定由連接之住戶永久無償專用並負管理維護之責，但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露臺女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。未購買上述樓層戶別者已確認並同意對該露臺或平台無任何權利(包括持分所有權及管理使用權)，約定範圍詳附件(二)「建造執照核准之全區平面圖」。

第十條 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)「**建材設備表**」施工，除經買方同意，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，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，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、賣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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣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。

第十一條 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 113 年 12 月 21 日之前開工，民國 121 年 12 月 21 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，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣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買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、買方同意台電配電室、集中電錶室、發電機室、電信室、消防泵浦室、污水泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之設備配置大小及位置，授權由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、瓦斯公司、衛工單位等相關公用事業單位核准圖說調整之，另外水、外電、電信、瓦斯及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業與程序而定。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變更登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。
- 二、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或依都市更新程序完成囑託登記並換發權利書狀後四個月內(兩者以時間較後者為準)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。
- 三、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或依都市更新程序完成囑託登記並換發權利書狀後四個月內(兩者以時間較後者為準)備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 四、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 六、第二款、第三款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣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賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

- 七、買方同意賣方代刻印章壹枚使用及保管，買賣雙方應遵照附件(八)「代刻印章授權書」規範辦理。
- 八、買方若為未成年人者或購屋資金係他人贈與，買方應自行完成贈與稅之申報與繳納，與賣方無涉，且應於所有權移轉前配合完成相關程序。
- 九、買方若非具本國籍，應於簽約後三十日內提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內或依都市更新程序完成囑託登記並換發權利書狀後六個月內(兩者以時間較後者為準)，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣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) 買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) 賣方如未於領得使用執照六個月內或依都市更新程序完成囑託登記並換發權利書狀後六個月內(兩者以時間較後者為準)通知買方進行交屋，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買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方應於驗收完成後，配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，視為買方受領交屋遲延，賣方得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他應付未付款，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、自交屋日起買方若需進行室內裝潢，應於施工前，依附件（九）「裝潢施工管理辦法」之各項規定處理。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣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。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、依公寓大廈管理條例第二十八條規定，於公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣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。
- 四、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後

向直轄市、縣(市)主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買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，各戶陽(露)臺及浴室、門窗未涉及結構之防水保固自交屋起保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固一年或如有可歸責於管委會之原因時自賣方通知點交日起保固二年，以時間早者為準。
- 四、買方知悉：建物瑕疵或損壞如因賣方能證明可歸責於買方之使用維護不當或裝修行為所致(如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間及消防灑水頭等)，或因不可抗力等非可歸責於賣方之事由(如：自然耗損、折舊、天災等事項)所致者，賣方均無保固或修繕等義務，餘如耗材更換及設備或設施保養服務亦非保固範圍。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買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，買方應於賣方通

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賣方。

二、前款由賣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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣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）由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買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賣方同意分期給付其差額。

(四) 本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔。

(五) 本款第一至三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，為買方之債務已全部到期不履行，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於二星期內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方委託賣方辦理銀行貸款，同意應按附件（十）「代辦貸款委託書」、附件（十一）「自洽貸款協議書」之約定配合辦理相關事項，並按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，親自辦理銀行貸款申請、對保及開立具效力之撥款委託書或配合金融機構交付存摺、取款條等撥款文件，並依照金融機構之規定辦理相關手續，不得藉詞拖延，若印信、有關證件或撥款資料不全而需補正，應自接到通知之日起_____日內辦妥。
- 五、買方於辦理對保之同時，應開立與貸款金額同額之商業本票予賣方，俟撥款後此本票應交還予買方，買方若未依約交付該價款，經催告仍拒絕履行時，賣方得行使本票權利。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，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、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，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，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「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，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於賣方已開始辦理本約房地產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房地產權返還，並移轉登記予賣方。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 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，為有利於買方之解釋。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 依都市更新事業計劃案附錄三社區管理規約加註事項

- 一、本大樓於基地臨計畫道路側皆退縮留設無遮簷人行步道，面積共 939.78 平方公尺，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，且不得停放機車。
- 二、本建案爭取綠建築標章，針對檢討基地綠化指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、水資源指標及汙水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「綠建築維護管理計畫」保用維持至少 15 年，不得任意變更。

- 三、綠建築設施維護由社區管理費提撥支應，並由達永建設股份有限公司依據台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法規定繳交管理維護基金後，後續由管委會負責進行維管。
- 四、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 五、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。
- 六、本案更新後於基地西側人行步道設 60cm*30cm 更新成果告示牌。
- 七、本案空調主機位置未來不得任意調整變動。
- 八、本案於尖峰時段派員管理停車場出入口交通秩序，維護住戶車輛進出之安全性，並納入維護管理保固事項及住戶管理規約規範。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、建造執照核准之全區平面圖
- 三、信託契約書
- 四、土地、房屋暨車位總價付款期別明細表
- 五、建材設備表
- 六、工程變更暨建材挑選處理辦法
- 七、驗收標準
- 八、代刻印章授權書
- 九、裝潢施工管理辦法
- 十、代辦貸款委託書
- 十一、自洽貸款協議書
- 十二、規約草約

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O) (H)

行動電話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：達永建設股份有限公司

代表人：莊政儒

統一編號：86853800

電 話：(02)2796-0011

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號3樓之2

不動產經紀業：

負 責 人：

統 一 編 號：

不動產經紀人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

壹
壹
參
建
字
第
別
別
久
久
虎

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第8899號			
起造人姓名	達永建設股份有限公司 負責人：莊政儒			住 址	114707臺北市內湖區民權東路6段109號3樓之2		
設計人姓名	潘正華			事務所名稱	潘正華建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種商業區等2項請詳見附表			幢 層 戶 數	1幢2棟地上23層地下7層 共30層484戶		
建 築 地 點	地 址	信義區雅祥里基隆路一段					
	地 號	信義區雅祥段一小段0614-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	2116.62m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	56652.7m ²				其 他	3508.0m ²
發 照 日 期	113年03月21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97個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 1,048,093,738 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
共通層地下001層	2794.71	3.6	用途：(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)共56筆(詳見附表)				
總 計：						56652.7	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 王玉芬			
中華民國一十三年三月二十一日							

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

附件一、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

建築地點：

使用分區：

第二種商業區

第三種住宅

地號：信義區雅祥段一小段0614-0000號
 信義區雅祥段一小段0615-0001號
 信義區雅祥段一小段0617-0000號
 信義區雅祥段一小段0618-0000號
 信義區雅祥段一小段0618-0003號

信義區雅祥段一小段0615-0000號
 信義區雅祥段一小段0616-0000號
 信義區雅祥段一小段0617-0001號
 信義區雅祥段一小段0618-0002號
 信義區雅祥段一小段0619-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：2794.71m²、高度：3.6M、用途：用途：(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地下003層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地下005層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地下007層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)

共通層地下002層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地下004層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地下006層、面積：2794.71m²、高度：3.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(樓梯間)(機房)
 共通層地上001層、面積：1930.42m²、高度：4.5M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(便利商店、日用百貨除外)(G3)供一般零售之場所/(第二十組)一般零售業乙組(G3)(便利商店、日用百貨除外)供一般零售之場所1011.17m²、(第十九組)一般零售業甲組(便利商店、日用百貨、機車及其零件等之出售或展示除外)(G3)供一般零售之場所207.26m²、管委會空間314.84m²、其他空間397.15m²
 共通層地上003層、面積：1578.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 775.21m²、管委會空間537.34m²、其他空間266.43m²

共通層地上002層、面積：1852.9m²、高度：3.4M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(便利商店、日用百貨除外)(G3)供一般零售之場所/(第二十組)一般零售業乙組(便利商店、日用百貨除外)(G3)供一般零售之場所1020.89m²、(第二十八組)一般事務所(G2)供商談、接洽、處理一般事務之場所521.54m²、其他空間310.47m²
 A棟棟地上004層、面積：806.18m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上006層、面積：806.18m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上008層、面積：806.18m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上010層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上012層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上014層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上016層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上018層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上020層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

A棟棟地上005層、面積：806.18m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上007層、面積：806.18m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上009層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上011層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上013層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上015層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上017層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上019層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 A棟棟地上021層、面積：796.14m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

附件一、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

建築物概要：

A棟棟地上022層、面積:796.14m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟棟地上023層、面積:796.14m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟棟突出物001層、面積:157.22m ² 、高度:3.05M、用途:用途:(樓梯間)(機房)	A棟棟突出物002層、面積:157.22m ² 、高度:2.8M、用途:用途:(樓梯間)(機房)(水箱)
A棟棟突出物003層、面積:157.22m ² 、高度:3.15M、用途:用途:(樓梯間)(機房)(水箱)	B棟棟地上004層、面積:763.46m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上005層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上006層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上007層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上008層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上009層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上010層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上011層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上012層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上013層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上014層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上015層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上016層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上017層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上018層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上019層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上020層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上021層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟地上022層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
B棟棟地上023層、面積:739.35m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	B棟棟突出物001層、面積:157.22m ² 、高度:3.05M、用途:用途:(樓梯間)(機房)
B棟棟突出物002層、面積:157.22m ² 、高度:2.8M、用途:用途:(樓梯間)(機房)(水箱)	B棟棟突出物003層、面積:157.22m ² 、高度:3.15M、用途:用途:(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物：挖方、高度25.9m、面積2921.32m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19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19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《11》月《2》日（法令適用日期：111年2月15日）。
2. 建築地點：信義區雅祥里。
3. 實設空地《1391.38》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：《豐立工程顧問股份有限公司》，技師：《楊永豐》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《堽固工程有限公司》，技師：《董憲宗》大地技師。
7. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調計師事務所》，技師：《吳清章》電機技師。
8. 本案基地屬(中度及低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍)，起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

注意事項：

14. 防設備師簽證之竣工圖說。
15. 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。
15. 昇降機《8》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 本案係都市更新案件，經本府1121025北市府字第11260150103號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11260150103號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
23. 本案係都市更新案件，經本府1121025北市府字第11260150103號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
24. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
26. 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1738.69平方公尺，屋頂平臺綠化面積為727.45平方公尺。
27. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，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。
28. 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。
29. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
30. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積727.45平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
31. 本案起造人應於領得使用執照前向直轄市、縣（市）主管機關繳納保證金，金額為新臺幣52,404,687元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
32. 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。
33. 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。
34. 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」。
35. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
36. 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生處審查核備，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。
37. 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生處申請辦理變更設計。
38. 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。
39. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
40. 基地坐落臺北航空站水平面（限高95.49公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度94.84公尺，尚無影響飛航安全。

附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

注意事項：

41. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
42. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
43. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
44. 本案鄰地612、612-1、610、610-1、607、607-1地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
45. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
46. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
47. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
48. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
49. 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。
50. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣驗前，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向。
51. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積2116.62(7x4+23x3)=205312.14平方公尺)與建照核定工程期限(97月)之乘積達4,600(平方公尺.月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
52. 核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用「臺北市違章建築處理規則」第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
53. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
54. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
55. 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。
56. 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。
57. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經(113)新北市結技(六)矧字第4839號函認屬可行，本案結構系統規劃部份及施工方法之審查經審查准予通過；詳細結構設計應於申報放樣驗前完成結構委託審查。
58. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
59. 如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
60. 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。
61. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
62. 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。
63. (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。
64. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
65. 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)
66. 本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
67. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

注意事項：

68. 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。
69. 經本府《112.10.25》府都新字第《1120811701》號函：「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」建築執照列管事項表
- 容積獎勵：
1. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予1,180.71平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
2. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書：本案給予1,180.71平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
70. 3. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法第12條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予590.36平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估第二級」並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
4. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予1,967.85平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
71. 5. 申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之建築規劃設計(二) (基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上)之獎勵容積：本案給予196.79平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。
- 使用管理：實施者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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
6. 申請「台北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)留設供人行走之地道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予939.78平方公尺獎勵額度(法定容積4.78%)。
- 使用管理：留設供人行走之地道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
7. 申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第條規定，附表評定因素一之建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別)之獎勵容積：本案給予590.36平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。
- 使用管理：本案第二種商業區及第三種住宅區，一、二樓為一般零售業應維持商業使用，不得變更為住宅使用。
72. 其他：
- 施工管理：
1. 有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
 2. 本案消防救災活動空間以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
 3. 實施者認養更新單元基地西側(基隆路一段)及南側(永吉路)公有人行道及規劃種植喬木15年：請依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜
 4. 有關協助開闢更新單元周邊計畫道路，請實施者依規定於使照取得前向本府工務局辦理撥用及開闢相關事宜。另協助開闢道路之設計圖說，請循建管程序提送至本府工務局新建工程處及水利工程處審查同意後再行施作。
- 使用管理：
1. 建築物竣工後，救災活動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，且救災活動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。

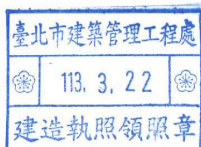
附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第8899號

注意事項：

2. 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
3. 無障礙汽車位共7(地下2層:編號31、32、33、68、69;地下3層:編號101、102)、無障礙機車位共4(地下1層:編號260、261、262、263)皆應開放供住戶共用，不得約定專用。另前開無障礙車位提供身心礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，請於住戶規約中載明。



附件二、建造執照核准之全區平面圖

1F 平面圖

附件二、建造執照核准之全區平面圖

2F 平面圖

附件二、建造執照核准之全區平面圖

3F 平面圖

附件二、建造執照核准之全區平面圖

4~5F 平面圖

附件二、建造執照核准之全區平面圖

6F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

7F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

8F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

9F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

10F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

11、13、15、17、19、21、23F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

12、14、16、18、20、22F 平面圖，購買樓層戶別：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B1層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B2層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B3層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B4層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B5層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B6層，購買車位編號：_____

附件二、建造執照核准之全區平面圖

B7層，購買車位編號：_____

附件三、信託契約書

信託契約書

立契約書人：

委託人：達永建設股份有限公司 (下稱「甲一方」)

委託人：新潤建設股份有限公司 (下稱「甲二方」)

(以下合稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣委託人就座落於台北市信義區雅祥段一小段 614 地號等 10 筆土地之都市更新開發案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合「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有關「履約擔保機制 - 價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲方之價金，委由乙方辦理「價金信託」之管理事務。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金 (依第三條第一項第一款定義) 於信託存續期間依本契約之約定管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，並由乙方擔任受託人辦理專戶資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- 一、信託存續期間對信託財產進行控管；
- 二、信託專戶收支之帳務管理；
- 三、受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交

附件三、信託契約書

屋之情形。

第三條 信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」），以存放信託資金，且無須另為信託存入指示。

（一）「甲一方預售款專戶」 -

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶 - ○○案預售款專戶（名稱待甲方確認後另行以書面通知丙方）。帳號：20680100256582；資金來源為委託人依買賣契約，於所有權登記前向買方所收取之預售屋買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）。本專戶不予計息。

（二）「甲二方預售款專戶」 -

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶 - ○○案預售款專戶（名稱待乙方確認後另行以書面通知丙方）。帳號：20680100256718；資金來源為委託人依買賣契約，於所有權登記前向買方所收取之預售屋買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）。本專戶不予計息。

二、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

三、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

五、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦須依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，請求乙方返還。

六、信託財產應以「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

附件三、信託契約書

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，甲方依合於法令規定、契約（包括但不限於預售屋買賣契約、合建契約書或委託興建房屋契約書、授信合約書等）約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法，指示乙方妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用。本契約所稱「專款專用」係指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用，及依內政部規定或解釋屬專款專用範圍得支出之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方同意之台新建築經理股份有限公司（下稱「建經公司」）審核無誤後，再交由乙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細資料包括建築師及公部門進度查核報告及承攬人歷次已收款之證明，經建經公司審核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付予甲方或甲方指定之承攬人。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟乙方因配合甲方需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由該甲方負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任，如乙方請求，甲方應提供必要之擔保；但該切結、承諾或約定責任事項屬乙方依本契約或法令所應負之義務或責任者，不在此限。
- 六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令、契約之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應詳述具體理由書面告知甲方，得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方或融資銀行後（若有），依各方協商之結果辦理。

附件三、信託契約書

七、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，乙方應將所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

八、因不可歸責於乙方之事由，就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔，並得由乙方逕自信託專戶扣繳。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認有必要時，應取得甲方同意後，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

附件三、信託契約書

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之組織。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件(如附件二)予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月提供經第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方，本項所產生之費用概由甲方支付，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

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

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

附件三、信託契約書

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依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，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於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。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，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.taishinbank.com.tw\]](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

附件三、信託契約書

八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

七、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

八、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士費等，概由甲方自行負擔。

九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- （一）無故停工達三個月以上；
- （二）無法如期完工；
- （三）違反承攬合約約定。

十一、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十二、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方符合平均地權條例第 47-4 條辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

附件三、信託契約書

- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書(即「信託財產運用報告書」)，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲

附件三、信託契約書

- 方未於期限內提出說明、補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與乙方另議。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方得於通知甲方後自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- 一、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用，惟以乙方實際結算且可茲證明者為限)及稅捐。
- 二、乙方就可歸責於甲方之信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- 三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(包括但不限於本契約第二條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

附件三、信託契約書

- (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他履約擔保機制之證明者；
- (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

附件三、信託契約書

3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因可歸責於甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、委託人瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

附件三、信託契約書

- 三、針對自然人之委託人，乙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：
- (一) 乙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。
 - (二) 乙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。
 - (三) 乙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：
 - 1. 期間：(1) 特定目的存續期間。(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)。
 - 2. 地區：以下第(三)點所列之利用對象，其國內及國外所在地。
 - 3. 對象：(1) 乙方(含受乙方委託處理事務之委外機構)。(2) 依法令規定利用之機構(例如：乙方所屬金融控股公司等)。(3) 依法有權機關或金融監理機關。
 - 4. 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。
 - (四) 依據個人資料保護法第3條規定，委託人就乙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：
 - 1. 除有個人資料保護法第10條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個人資料保護法第14條規定，得酌收必要成本費用。
 - 2. 得向乙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第19條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。
 - 3. 乙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第11條第4項規定，委託人得向乙方請求停止蒐集委託人的個人資料。
 - 4. 依個人資料保護法第11條第2項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。
 - 5. 依個人資料保護法第11條第3項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向乙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。
 - (五) 委託人如欲行使上述個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關如何行

附件三、信託契約書

使之方式，委託人得向乙方客服（0800-000-456 或 02-26553355）或於
乙方網址（www.taishinbank.com.tw）查詢。

- （六）委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之
個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，乙方可能無法
提供完善的信託相關服務。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若
基本資料與印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手
續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生組織合併或更名等事實時，甲方或承受組織應儘
速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受組織負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載
地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址
送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣
告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲
方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項
於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書
面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意
刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契
約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約
擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業
公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其
其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規
定，相關法令及本契約均未約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

附件三、信託契約書

第二十三條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、乙方開立信託專戶時委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須之資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經乙方審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，乙方得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 七、乙方於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止信託契約書所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人；並得終止信託契約書下各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 八、乙方於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人於接獲貴行通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止信託契約書所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約書下之各項約定條款，並於終止之書面到達時發生效力。
- 九、甲方就本專案為辦理申請預售屋不動產所有權移轉登記事宜，應配合及時提供申報書、土地及建物成交案件實際資訊予乙方，且應保證其資料確屬真實，乙方不負認定資料證件真偽之責任，倘前開資料有錯誤或虛偽致乙方受有損害時(包括但不限於遭主管機關裁罰)，甲方須負擔一切法律及損害賠償責任，絕無異議。

附件三、信託契約書

第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方執壹份，乙方執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

附件三、信託契約書

【立契約書人簽名頁】

甲 一 方：達永建設股份有限公司

負 責 人：莊政儒

統 一 編 號：86853800

通 訊 地 址：台北市內湖區民權東路六段 109 號 3 樓之 2

✓ 甲 二 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

統 一 編 號：28490128

通 訊 地 址：台北市中山區松江路 66 號 11 樓

乙 方：台新國際商業銀行股

負 責 人：尚瑞強 總經理

統 一 編 號：86519539

通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號

中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

附件三、信託契約書

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

附件三、信託契約書

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不

附件三、信託契約書

認定為已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
 - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

附件三、信託契約書

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。

附件三、信託契約書

附件二：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施 2021/08/16

台新金融控股股份有限公司(下稱台新金控)於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信、保險等子公司。台新金控及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金控及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金控及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法(下稱共同行銷管理辦法)、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其業法之其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、客戶資料之蒐集方式

台新金控之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金控各子公司之客戶，或您於參與台新金控各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式

台新金控之各子公司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如 SSL、SET 等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金控之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、資料分類

您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、資料利用範圍、項目及揭露對象

依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金控之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址、電子郵件地址以外之其他基本資料及往來交易資料。

與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)進行行銷；在符合法令規定，或遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金控或各子公司提供客戶資料時，台新金控或各子公司有義務揭露或提供相關資料。

依相關法令之規定，台新金控之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票

附件三、信託契約書

據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、客戶資料利用目的

為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；另，台新金控之各子公司亦得依法令函釋規定或相關政府機關之要求，將您的資料提供予台新金控、主管機關、稅捐稽徵機關、法院、司法機關及其他依法有調查權之機關。

六、委外作業客戶資料之保密

台新金控及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金控及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金控及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、客戶資料變更修改方式

您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、客戶行使退出選擇權方式

您可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。

台新金控及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金控或各子公司。

台新金控目前所屬之各子公司，包括：

台新國際商業銀行股份有限公司

台新綜合證券股份有限公司

台新證券投資顧問股份有限公司

台新證券投資信託股份有限公司

台新資產管理股份有限公司

台新創業投資股份有限公司

台新大安租賃股份有限公司

台新人壽保險股份有限公司

台新金控之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金控及其各子公司之網站揭露公告之。

附件四、土地、房屋暨車位總價付款期別明細表

期別	繳款日期	買方應繳之房地款金額(新台幣)	備註
訂金			
簽約金	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
開工款	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
	8		
	9		
	10		
	11		
	12		
連續壁工程完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
	8		
	9		
	10		
4樓板 RC 完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		

客戶簽名：_____

附件四、土地、房屋暨車位總價付款期別明細表

期別	繳款日期	買方應繳之房地款金額(新台幣)	備註
8 樓板 RC 完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
12 樓板 RC 完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
16 樓板 RC 完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
20 樓板 RC 完成	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
上樑款	1		
	2		
	3		
	4		
1 樓板 RC 完成			
15 樓板 RC 完成			
銀行貸款			
交屋款			
買賣契約總價款			

客戶簽名：_____

附件五、建材設備表

壹、建築結構與外觀

一、結構

- (1) 本工程樑、柱、樓板、外牆悉依主管機關核定圖樣與標準施工，並特聘專業結構技師所設計及電腦程式精確計算，採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構架結構。
- (2) 本案取得耐震標章，且於三樓以上（含三樓）設置住友橡膠制震壁，有效緩和地震來時之搖晃程度，保障建築物穩定與安全。
- (3) 二樓以上(含二樓)樓板加厚至 18 公分以上，起居範圍採用符合建築技術規則標準之衝擊音隔音構造。
- (4) 各層分戶牆規劃 15 公分 RC 構造牆。
- (5) 戶內隔間牆採防火輕質灌漿牆施作。

二、建築與外觀設計

- (1) 建築規劃-由潘正華聯合建築師事務所精心規劃地上二十三樓、地下七層之住宅大樓。
- (2) 建築外觀及燈光設計-翁祖模建築師規劃設計建物外牆以石材搭配磁磚、金屬板、鋁格柵及其他建材，另結合燈光設計(本社區公共區域照明所採用之燈具光源為省電燈泡或 LED 燈，由社區管委會統一管理)。
- (3) 景觀設計 -由潘正華聯合建築師設計整體社區景觀。
- (4) 本大樓外觀於立面、社區出入口適當處，由賣方規劃設計本大樓之案名與標誌，竣工後轉本大樓管理委員會負責管理維護

貳、公共空間

一、空間設計-由匯僑室內裝修設計規劃。

二、壹樓門廳

- (1) 社區大門：金屬搭配石材外框玻璃自動門框，大器有質感。
- (2) 天花板：採用暗架式造型天花板(達到耐燃一級)搭配照明設計。
- (3) 地坪：鋪設花崗岩或拼接大理石石材，搭配其他建材表現。
- (4) 牆面：採進口石材搭配壁磚、木作、金屬設計。

三、標準層及地下層梯廳

- (1) 天花板：採用暗架式造型天花板(達到耐燃一級)搭配照明設備。

(2) 地坪：鋪設花崗岩或拼接大理石石材。

(3) 牆面：貼壁磚搭配木作整體設計。

四、公共樓梯間

地坪鋪設止滑地磚，扶手採用木質或不鏽鋼扶手，牆面及平頂漆採用環保水泥漆（得利、虹牌、立邦）。

五、地下層停車場

(1) 平面停車空間地坪採 EPOXY 耐磨硬化地坪。

(2) 一樓到地下一樓車道鋪設車道磚，其餘各層斜坡車道採 EPOXY 加金剛砂鋪面。

(3) 牆面及平頂刷防水水泥漆並附設照明燈具。

六、電梯設備

(1) 採用台灣三菱或日立永大或崇友微電腦變壓變頻載客電梯。

(2) 依設計規劃為 A、B 棟各兩座 15 人份升降梯及兩座 17 人份緊急升降梯，速度 150m/min。

(3) 電梯車廂高度為 230cm，其天花、地坪與牆面配合梯廳（排煙室）做整體設計施工。

(4) 功能：非接觸式按鈕叫車(感應式)、keyless 樓層管制系統、誤按樓層取消鍵功能、門開延時按鈕、紅外線防夾安全裝置。

(5) 安全：裝設監視系統及緊急通話系統與管理櫃台連線，火災時可管制運轉設置、自動開關照明燈、地震感知器。

(6) 電梯配備空調且搭配電漿離子空氣清淨機。

七、屋頂

地坪採複合式防水材料或聚脲防水處理，上鋪隔熱材料或止滑地磚或塑木地板，以達到防水隔熱效果，並依法規設置避雷設備、航空障礙燈。

八、其他設備

(1) 設置宅配冷藏、冷凍櫃及物品收放儲放空間。

(2) 設置住戶專屬智慧感應信箱。

(3) 設置社區垃圾暫存室，內有廚餘、垃圾冷藏設備、洗手槽及感應照明燈具。

參、室內建材設備

一、玄關門

- (1) 各戶大門配合梯廳整體空間造型，採用單扇鑄鋁防火防爆門附設防盜磁簧開關，搭配石材門檻。
- (2) 安裝 DORMAKABA 六合一電子門鎖水平式把手(卡片/指紋/密碼/機械鑰匙/藍芽/遠端密碼)。

二、室內門

- (1) 臥室為木質門或實芯木門附水平鎖。
- (2) 浴廁門為木質門或實芯木門附通風百葉及浴室專用門鎖，並設人造石門檻。
- (3) 燃氣設備空間廚房門依法規設計防火門及門鎖。

三、外門窗

- (1) 配合整體外觀造型，氣密鋁窗採用 YKK 氣密窗附紗窗及限開器，全案住宅採 6+6mm 膠合強化 LOW-E 玻璃。
- (2) 前陽台：採用 YKK 落地窗附紗門，玻璃採 6+6mm 膠合強化 LOW-E 玻璃。
- (3) 工作陽台(若該戶為一陽台之戶型，該陽台即為工作陽台)：
 - A. A11、A12、B2、B3、B11、B12：採用 YKK 落地窗 6+6mm 膠合強化 LOW-E 玻璃、附紗窗、水平把手及防盜磁簧開關。
 - B. A2、A3、A5、A6、A8、A9、B5、B6、B8、B9：採用 YKK 氣密門 6+6mm 膠合強化 LOW-E 玻璃、附摺紗、水平把手及防盜磁簧開關。
 - C. A1、A4、A7、A10、B1、B4、B7、B10：採用 YKK 三合一陽台門 8mm 強化玻璃、水平把手及防盜磁簧開關。

四、地坪

- (1) 客餐廳鋪設 80cm×80cm 石英磚或歐系進口超耐磨木地板。
- (2) 臥室鋪設 80cm×80cm 石英磚或歐系進口超耐磨木地板。
- (3) 浴室鋪設 30cm×30cm 止滑地磚，防水責任施作。
- (4) 廚房：
 - A. 封閉式廚房 A1/A4/A5/A6/A7/A10/B1/B4/B7/B10 鋪設 60cm×60cm 石英磚搭配門檻，防水責任施作。

B. 其餘戶型屬開放式廚房，地坪同客餐廳地坪鋪設。

(5) 前陽台、工作陽台鋪設止滑石英磚。

(6) 店鋪地坪施作防水，不另鋪設地磚。

五、牆面

(1) 室內隔間牆採防火輕質灌漿牆。

(2) 客餐廳及臥室採得利或虹牌或立邦之環保乳膠漆。

(3) 浴室牆面採 30cm×60cm 壁磚，全室防水高度自地板完成面往上至樑下。

(4) 燃氣設備空間之廚房鋪設 30cm*60cm 壁磚，高度貼至裝修天花板下處；開放式廚房同客廳漆面。

(5) 前陽台、工作陽台牆面搭配建築外觀規劃磁磚搭配欄杆。

(6) 店鋪牆面泥作打底 1:3 水泥粉光，不另油漆。

六、平頂

(1) 客餐廳及臥室採環保乳膠漆，不另作天花板；全棟依法規設自動撒水頭及配管(天花板由買方依相關法令裝潢，惟不得破壞消防安全設備)。

(2) 燃氣設備空間之廚房採用矽酸鈣板，刷 ICI 水泥漆，附照明，並依審查核准圖安裝相關消防設備裝置。

(3) 開放式廚房平頂採環保乳膠漆，附燈具出線口，並依審查核准圖安裝相關消防設備裝置。

(4) 浴室採矽酸鈣板刷防霉漆，附照明。

(5) 前陽台、工作陽台採防颶型鋁企口天花板，附照明。

七、衛浴設備

(1) 主衛浴(若該戶為一衛之房型，該浴室即為主浴室)

A. 面盆：採 KOHLER、DURAVIT 品牌之上置盆含浴櫃。

B. 馬桶：採 TOTO 設計款電腦全自動馬桶（自動洗淨/掀蓋/除臭）。

C. 淋浴間：採用黑邊框玻璃淋浴拉門搭配人造石門檻。

D. 沐浴龍頭+花灑+不鏽鋼滑桿：採用 HANSGROHE。

E. KOHLER、Panasonic、TOTO 品牌浴室淨暖機。

F. 其他設備：鏡櫃、毛巾架，設有雙聯插座，附漏電斷路器。

(2) 客浴 (A1/A4/A5/A6)/A7/A10/B1/B4/B7/B10) :

- A. 面盆：採 KOHLER、DURAVIT 品牌之下嵌盆含浴櫃。
- B. 馬桶：採 TOTO 電腦全自動馬桶 (自動洗淨/掀蓋/除臭)。
- C. 淋浴間：採用黑邊框玻璃淋浴拉門搭配人造石門檻。
- D. 沐浴龍頭+不鏽鋼滑桿：採用 HANSGROHE。
- E. KOHLER、Panasonic、TOTO 品牌浴室淨暖機。
- F. 其他設備：明鏡、毛巾架，另設有雙聯插座，附漏電斷路器。

(3) 店鋪：

- A. 面盆：採下嵌盆含浴櫃。
- B. 馬桶：採電腦全自動馬桶。
- C. 其他設備：明鏡、抽風機，另設有插座，附漏電斷路器。

(4) 其他：

浴廁排氣：浴室排氣採當層排放設計(若排放管需經室內平頂通往外牆排放者，賣方不另施作天花板包覆，由買方交屋後自理)。

八、住宅廚房設備

(1) 日系進口 Cleanup 不鏽鋼櫃體廚具搭配吊櫃 (附 LED 觸控式櫃下燈)。

(2) 爐具：

- A. A2、A3、A8、A9、A11、A12、B2、B3、B8、B9、B11、B12 搭配林內 Rinnai 雙口感應爐及林內 Rinnai 隱藏式排油煙機。
- B. A1、A4、A5、A6、A7、A10、B1、B4、B7、B10 搭配林內 Rinnai 檯面雙口爐 (連續點火、熄火安全裝置) 及林內 Rinnai 倒 T 型排油煙機。
- C. B5、B6 搭配林內 Rinnai 雙口感應爐及林內 Rinnai 倒 T 型排油煙機。
- D. 廚具檯面上皆預留一組 110V 插座。

(3) 洗碗機：BOSCH 全嵌式洗碗機。

(4) 伸縮龍頭、不鏽鋼靜音洗滌槽，上下櫃之間牆面貼烤漆玻璃。

(5) 廚具檯面採用進口人造石檯面。

(6) 三菱廚下淨水器。

九、工作陽台

- (1) 設置 110V 防水插座 2 組，並預先規劃熱水器位置，及預留熱水器強制排氣套管。
- (2) 設有洗衣機獨立給水龍頭 1 個、熱水器給水、冷熱水混合龍頭 1 組，及地板排水孔三處。
- (3) 設有一組電動曬衣架。
- (4) A1、A4、A7、A10、B1、B4、B7、B10 前陽台配置給水龍頭 1 個、地板排水。
- (5) 露臺戶於合適位置配置給水龍頭 1 個、地板排水、照明。

肆、機電設備

一、電器設備

- (1) 宅內採用單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶乙只。店鋪採用三相四線。
- (2) 各戶開關箱內開關，採用正字標記無熔絲開關及專用迴路加設漏電斷路器。
- (3) 公共用電採用三相四線式 220V/380V 供電，設置公用電錶。
- (4) 室內採用附夜間指示燈之面板開關及接地型插座。
- (5) 全案住宅玄關設置一鍵開關關閉戶內電燈。

二、電話、電視

- (1) 各戶依室內空間於客廳、各臥房留設電視、電話插座、網路插座。
- (2) 屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留有線電視垂直管道間(各戶裝置費由各戶自行負擔)。

三、電信網路設備

- (1) 本大樓設置 FTTH 光纖網路到各戶弱電箱，需求設備由住戶自行向電信業者申請辦理及繳費。
- (2) 屋頂依法規裝置避雷針及航空障礙燈。
- (3) 一樓 Lobby 接待門廳公設區域，及地下層電梯梯廳、停車空間適當位置佈置無線網路上網設施(連線月租費由管委會負擔)。

四、空調設備

- (1) 各戶統一規劃室外主機位置(預留 220V 電源及排水)，並符合結

構規定，留設室內冷媒管所需穿樑(穿牆)套管，及預留室內機排水；買方空調露明冷媒管需加設蓋板，其蓋板顏色及冷媒管路徑應遵循賣方之規定，不得變更。

(2) 一、三樓公設區域統一規劃設置冷氣設備。

(3) 各戶提供 VAF 正負壓空氣淨化系統主機並安裝，並符合結構規定，預留穿樑套管(買方不得於客變時要求增設或移位)。

伍、給排水設備

一、社區設置長庚活水系統。

二、給水排水衛生系統之排水管、排水橫支管及給水排水衛生設備同層敷設，並設置總存水匯流盒，集中排放至排水立管。

三、各戶設置獨立水錶，採用間接供水，在地下室設置水箱，並以泵浦送至屋頂蓄水池，再由重力或加壓給水方式送至各戶；各戶給水水壓維持 2.5 至 3.5kg/cm²，提供一般正常用水，無法提供特殊淋浴龍頭等器材之使用。

四、水箱及蓄水池頂蓋採用不鏽鋼蓋附鎖，並加裝感應器監控系統連結至管理櫃台，以確保儲水品質及安全。

五、設置雨水回收利用設備，供 1F 景觀澆灌使用。雨汙廢排水(天花板內隱蔽部分、管道間內、室外)採南亞或大洋 PVC 管，室內露明管路則採鑄鐵管。

六、各戶冷熱水管均採用不鏽鋼管採上配管方式施作，冷水管外層加被覆，熱水管外層加保溫被覆。

七、揚水泵浦採緩啟停裝置，並於管路加設水錘吸收器，以降低水錘效應及運轉噪音。

八、汙廢水管設置 STUDOR 吸氣閥、PAPA 正壓調節器，達到穩定存水封、防臭防疫之效果。

陸、消防設備

一、依據消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈及緊急廣播喇叭設備。

二、依法規規定梯廳設置機械式進排煙設備。

三、依法設置緩降機之戶別：

A. 2F：1 號事務所、13 號事務所

B. 3F：公設露臺、A4、B7 戶約定專用露臺

C. 4F：A1、A3、B7

D.5F：A3、B7

E.6F：A6、B5

F.7F：A2、B6

G.8F：A2、B9

H.9F：A11、B8

I.10F：A1、B10

四、地下室設出口門燈，避難方向指示燈、緊急照明燈、泡沫滅火系統，另設有消防泵浦室。

五、全棟各戶室內皆依法規設自動灑水頭及配管(天花板由買方依相關法令裝潢，惟不得破壞消防安全設備)；地下層停車空間設自動泡沫及撒水滅火設備。

六、自動火災警報系統：各層各戶火警感知依法規設置，並裝設火警總綜合盤，除可藉感知器疑報偵測外，亦可由手動操作通知管理櫃台。

七、廚房設瓦斯偵漏警報系統(開放式廚房因採用感應爐無須設置瓦斯偵測器)。

八、緊急廣播系統：依法規設置緊急廣播喇叭，連線至廣播主機，異常時可作火警廣播。

柒、緊急供電系統

一、地下室設置緊急發電機組，以便停電時供應電梯、消防、保全、監控系統、排煙機、揚水泵、汙廢水泵設備

二、各戶設置緊急電源一迴路，此迴路供客廳插座一處、電冰箱插座一處及玄關燈出線口一處使用。

捌、停車場設備空間

一、本大樓各層停車空間坡道出入口皆設置螢幕，一樓設置車道快速捲門及柵欄機，搭配 E-TAG 辨識系統或車牌辨識系統，並裝設車道號誌管制搭配對講機，由管理櫃台負責監視。

二、停車場車道設置照明設備、廣角反射鏡、安全警示燈，及柱角設防撞條。

三、汽車停車位設置輪檔及感應式照明設備。

四、停車場設進排風系統，並設一氧化碳濃度偵測器。

五、機車/汽車充電設備。

- A. 公用機車充電設備一組。
- B. 公用電動車快速充電系統設備(100KW)一組。
- C. 各車位電動車充電裝置電源幹線、線槽(架)、網路線及配電盤；電動車充電設施與分路電源管線由客戶自行付費架設。

玖、家庭防盜及對講系統

- 一、各戶之防盜、防災、緊急求救系統，連線至管理櫃台。
- 二、各戶室內設置螢幕式彩色影視對講、防盜、防災保全室內主機，可與管理櫃台連線。
- 三、各戶外玄關設置彩色影像門口機。
- 四、各戶之大門及工作陽台門設置隱藏式磁簧感應器；露臺戶對外之門窗皆設置隱藏式磁簧感應器。
- 五、主臥、主浴及客浴各設置一處緊急壓扣。

壹拾、大廈安全管理及智慧中央安全監控系統

- 一、本案基地內所留設之法空地周邊設置 CCTV 監控系統，與管理櫃台連線監視。
- 二、社區大門入口設置對講主機。
- 三、一樓門廳、公設露臺、RIF、屋頂平台、電梯、地下室梯廳設置 Keyless 感應讀卡機系統，提升住戶便利性同時達到人員管制。
- 四、一樓門廳、公設露臺、屋突、屋頂平台、車道出入口、地下室停車空間、電梯車廂內於適當位置設置 CCTV 監視系統，並設置錄影設備連線至管理櫃台二十四小時全天候嚴密監視。
- 五、地下室停車空間於適當位置設置緊急壓扣求救系統，以維護住戶居家使用安全。
- 六、屋頂平台於出入口處設置緊急對講機，連線至管理櫃台。
- 七、機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水、雨水滯留等泵浦故障警報設備，如有異常狀況，警示訊號將傳至大樓管理中心。
- 八、水位監視系統：公共水箱、污廢水池、消防水池、雨水滯留設水位警示設備，如有異常，警示訊號將傳至大樓管理中心。

壹拾壹、特殊約定事項

- 一、本大樓之內外之公用事業設備(包含但不限於自來水、電力、電信、消防、汗水等設備管線)，均由賣方依主管機關核發之圖說設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需變更設計(備)時，買方須配合變更。
- 二、廚具尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配。
- 三、公共區域佈置之無線網路設備，實際依網區域視訊號可接收範圍而定。
- 四、石材或木板等天然材料其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞係正常現象，買方已知悉並不得以此任何理由拒絕交屋或請求補償價金。
- 五、為確保建物各向立面整體美觀，住戶不得任意變更外觀，自行裝設鐵窗或其它類似之行為。
- 六、銷售現場之裝潢之概念，為設計師為空間示意表現，並不為未來交屋依據。

附件六、工程變更暨建材挑選處理辦法

為配合買方工程變更及建材挑選之需求，雙方特訂定處理辦法如下：

第一條：工程變更部分

一、住家可變更項目確認：

項次	內容	選擇	備註
1	全室隔間牆	<input type="checkbox"/> 依合約版，不變更隔間牆 <input type="checkbox"/> 依優化版，不變更隔間牆 <input type="checkbox"/> 變更1(依合約版為基準，詳圖面) <input type="checkbox"/> 變更2(依優化版為基準，詳圖面)	一、無留半牆之服務。 二、無轉折牆之服務。 三、取消牆面無相關限制。 四、小坪數增加或位移牆面限四個安定立面、大坪數增加或位移牆面限定六個安定立面。 五、尺寸為結構體尺寸，±3-5公分屬合理誤差範圍。
2	客、餐廳地坪	<input type="checkbox"/> 石英磚1 <input type="checkbox"/> 石英磚2 <input type="checkbox"/> 石英磚3 <input type="checkbox"/> 木地板1 <input type="checkbox"/> 木地板2 <input type="checkbox"/> 木地板3 <input type="checkbox"/> 退帳	一、開放式廚房與客廳地坪僅一種選材，無混搭之服務。 二、全區施作，無部分不施作之服務。 三、無留料之服務。 四、如退帳，依法仍須鋪設隔音墊，需另鋪設保護板，以避免隔音墊損壞。 五、開放式廚房，退客、餐廳地坪者，廚具(含上下櫃、烤漆玻璃)需一併辦理退帳。
3	臥室1地坪	<input type="checkbox"/> 石英磚1 <input type="checkbox"/> 石英磚2 <input type="checkbox"/> 石英磚3 <input type="checkbox"/> 木地板1 <input type="checkbox"/> 木地板2 <input type="checkbox"/> 木地板3 <input type="checkbox"/> 退帳	一、所有臥室地坪僅一種選材，無混搭之服務。 二、無留料之服務。
4	臥室2地坪	<input type="checkbox"/> 石英磚1 <input type="checkbox"/> 石英磚2 <input type="checkbox"/> 石英磚3	三、退帳，依法仍須鋪設隔音墊，需另鋪設保護板，以

		<input type="checkbox"/> 木地板 1 <input type="checkbox"/> 木地板 2 <input type="checkbox"/> 木地板 3 <input type="checkbox"/> 退帳	<p>避免隔音墊損壞。</p> <p>四、臥室地坪退帳者，門框扇需一併辦理退帳。</p>
5	臥室 3 地坪	<input type="checkbox"/> 石英磚 1 <input type="checkbox"/> 石英磚 2 <input type="checkbox"/> 石英磚 3 <input type="checkbox"/> 木地板 1 <input type="checkbox"/> 木地板 2 <input type="checkbox"/> 木地板 3 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
6	主臥廁所地壁磚	<input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 1 <input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 2 <input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 3 <input type="checkbox"/> 退帳	<p>一、所有廁所地壁磚僅一種選材，無混搭之服務。</p> <p>二、地磚、壁磚為一組，無混搭服務。</p>
7	客用廁所地壁磚	<input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 1 <input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 2 <input type="checkbox"/> 廁所地壁磚 3 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	<p>三、無留料服務。</p> <p>四、退廁所地壁磚者，相關設備(馬桶、淋浴拉門等)需一併辦理退帳。</p>
8	封閉室廚房地壁磚	<input type="checkbox"/> 廚房地壁磚 1 <input type="checkbox"/> 廚房地壁磚 2 <input type="checkbox"/> 廚房地壁磚 3 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	<p>適用戶型：A01、A04、A05(合約版)、A06(合約版)、A07、A10、B01、B04、B07、B10</p> <p>一、地磚、壁磚為一組，無混搭服務。</p> <p>二、無留料服務。</p> <p>三、退廚房地壁磚者，廚具需一併辦理退帳。</p>
9	廚具(整組)	<input type="checkbox"/> 依建設公司配置安裝瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 依建設公司配置升級 IH 爐 <input type="checkbox"/> 退帳(整組退，包含上櫃、烤玻)	<p>一、廚具依建設公司配置，為固定套裝組合，無提供客製服務。</p> <p>二、無留料服務。</p> <p>三、退帳者，上櫃、烤漆玻璃皆一併辦理退帳。</p> <p>四、退帳者，需自行與廚具廠商接洽，非本公司配合之廚具廠商，請於交屋後才可進場安裝。</p>
10	廚具櫃體面板	<input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 1 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 2 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 3 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 4 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 5 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 6 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 7 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 8 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 9 <input type="checkbox"/> 廚具櫃體面板 10	<p>不得單獨辦理退帳。</p>

		<input type="checkbox"/> 整組廚具退帳	
11	廚具烤漆玻璃+檯面	<input type="checkbox"/> 廚具烤漆玻璃+檯面 1 <input type="checkbox"/> 廚具烤漆玻璃+檯面 2 <input type="checkbox"/> 整組廚具退帳	不得單獨辦理退帳。
12	臥室一門框扇	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	一、門框扇為固定尺寸，不得變更。 二、開門方向不得更改 三、退臥室、浴室地坪者，其門框扇須辦理退帳。 四、無留料服務。 五、退門框扇者，僅留孔洞(見輕隔間骨料)，無油漆、水泥粉光。
13	臥室二門框扇	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
14	臥室三門框扇	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
15	主浴門框扇(含門檻)	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
16	次浴門框扇(含門檻)	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
17	主浴-馬桶	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	一、無留料服務。 二、設備位置依建設公司規劃為準，不得要求位移。
18	主浴-沐浴龍頭+不鏽鋼滑桿+花灑	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
19	主浴-洗臉盆+浴櫃+臉盆龍頭	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
20	主浴-鏡櫃	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
21	主浴-毛巾架	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
22	主浴-暖風機	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
23	客浴-馬桶	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 升級為主浴馬桶 <input type="checkbox"/> 無該選項	
24	客浴-沐浴龍頭+不鏽鋼滑桿	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
25	客浴-洗臉盆+浴櫃+臉盆龍頭	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
26	客浴-明鏡	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	

27	客浴 - 毛巾架	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
26	客浴 - 暖風機	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳 <input type="checkbox"/> 無該選項	
27	增減插座	<input type="checkbox"/> 依建設公司規劃 <input type="checkbox"/> 變更(詳圖面)	<p>依建設公司規劃，總開關容量不變原則下(不得要求增加電量配置)，新增插座之數量規則如下：</p> <p>一、25坪以下(擇其一)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 110v 專用插座兩座 2. 110v 專用插座一座+一般插座三座 3. 220v 專用插座一座 4. 一般插座六座 <p>二、25坪以上(擇其一)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 110v 專用插座三座 2. 110v 專用插座一座+一般插座六座 3. 220v 專用插座一座+110v 專用插座一座 4. 一般插座九座 <p>三、插座高度為固定高度(完成面 30 公分、60 公分、110 公分)</p>
28	燈具開關	<input type="checkbox"/> 依建設公司規劃 <input type="checkbox"/> 變更(詳圖面)	燈具開關高度為固定高度(完成面 120 公分、床頭燈高度完成面 75 公分)。

二、店鋪可變更項目確認：

項次	內容	選擇	
1	全室隔間牆	<input type="checkbox"/> 依建設公司規劃 <input type="checkbox"/> 變更(詳圖面)	
2	廁所 - 馬桶	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	無留料服務
3	廁所 - 洗臉盆+浴櫃+面盆龍頭	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
4	客浴 - 明鏡	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	
5	客浴 - 抽風機	<input type="checkbox"/> 安裝 <input type="checkbox"/> 退帳	

6	增減插座	<input type="checkbox"/> 依建設公司規劃 <input type="checkbox"/> 變更 (詳圖面)	依建設公司規劃，總開關容量不變原則下(不得要求增加電量配置)，新增插座之數量規則如下(擇其一)： 一、110v 專用插座三座 二、110v 專用插座一座+一般插座六座 三、20v 專用插座一座+110v 專用插座一座 四、一般插座九座 插座高度為固定高度(完成面 30 公分、60 公分、110 公分)
7	燈具開關	<input type="checkbox"/> 依建設公司規劃 <input type="checkbox"/> 變更 (詳圖面)	燈具開關高度為固定高度(完成面 120 公分)。

- 三、選擇精裝方案者，依裝修合約內容為準，不另行更換、變更裝修內容。
- 四、房間格局不變動下，依建設公司規劃位置可追加一組 VAF 導流風扇(含電源)，風管由客戶交屋後自行配管。
- 五、變更之內容由買方自行確認其合理性，與賣方無涉。
- 六、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，非屬第一條表列之可變更項目者即為不可變更，包含但不限於本社區之外觀、消防、水電管道、結構、違章之施工；廚具衛浴等水區之部分，不得要求變更及移位。
- 七、申請期限：買方應於賣方書面通知後三十日內，攜變更設計相關圖說提出辦理，逾期賣方不受理變更，以優化版圖面施作。
- 八、申請變更次數：此項變更申請以一次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收工程管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方欲變更之樓層已興建或與已興建樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
- 九、費用計算：工程或材料之單價由賣方訂定，並另計 10%管理費，營

業稅外加。

十、管理費之基準：同一項目同時有加帳及減帳時，擇其總價較高者乘以 10%。

十一、申請應注意事項：

- (一) 買方需親自於賣方所提供之工程變更加減帳明細表上簽認(含變更圖說)。若買方未於賣方指定期限內回覆，視同買方不變更，賣方應按原設計施工。
- (二) 工程變更若為加帳，買方應於賣方加減帳明細表提出日起七日內完成簽認，並自簽認日起七日內繳清工程追加款始為有效。若買方未如期繳清工程追加款時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣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。
- (三) 買方應以書面提出申請辦理變更，倘以口頭或電話提出申請辦理變更而未完成書面簽認者，賣方得不受理。
- (四) 若賣方提供之室內材料或色系，不符買方之要求，買方僅得要求賣方將材料成本價款退還買方，不得自行提供材料要求賣方代為施工。
- (五) 若因買方承購兩戶以上需將其合併為一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方如欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。
- (六) 賣方不受理買方提出向建管機關申請戶數合併之變更請求。

第二條：若有下列情事之一者，買方須配合變更

- 一、本社區房屋之建築執照，係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計者，若僅涉及共有部分之變更，而未影響買方依本約所購買之主建物及附屬建物者，買方同意配合變更。

- 二、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防之設備管線等，均由賣方依主管機核發建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管單位於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方須配合變更。
- 三、鋪設於本社區大樓內外之建材設備及其所需空間，如發電機、消防泵浦、抽水馬桶、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、垃圾儲藏室、泳池機房、管理員室、電信機房、污水處理設備、瓦斯管線、及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝後，認為需另行變更設計，以符本社區之需求時，買方同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計。

買 方：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七、驗收標準

- 一、泥作粉刷：每 1.5 公尺 X1.5 公尺牆面平整誤差值應低於 0.3 公分。
- 二、地、壁磚：每塊磁磚平整度以單磚四角與中心點共五點，如有未黏著處，將以打針方式填補空心。
- 三、地坪磁磚係人工拼貼，鋪設完成之高低誤差值 0.2 公分以內屬合理範圍；如退地坪踢腳、收邊條，地坪與牆面皆需預留伸縮縫，且就該伸縮縫或交界處賣方不另行施作收邊，買方需自行施作。
- 四、室內隔間採濕式輕隔間牆，在板材與板材以及板材與 RC 牆接縫處，因天氣變化熱脹冷縮或地震所產生之裂縫屬材料特性及自然現象，驗收時如有缺失，買方同意以油漆美容方式處理之。
- 五、室內油漆：室內油漆二底三度(平頂為一底二度)施工法施作視為合約標準。壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象。
- 六、室內隔間尺寸：誤差值±3~5 公分屬合理誤差範圍。
- 七、各戶建材(如地面飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- 八、浴室、陽台(含露台)地磚均依規定即考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，買方同意為制定施作方式，不得要求變更洩水坡度。
- 九、淋浴拉門非完全密封之構造，阻隔率高於 99%以上即視為合格。

買 方：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件八、代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：達永建設股份有限公司 (以下合稱賣方)

買方同意授權賣方代刻印章乙枚並負責保管，以供賣方辦理有關本案相關事項，雙方切結約定如下：

第一條：買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用。

第二條：本式印章僅得使用於本戶房屋、車位之下列事項：

- (一) 辦理實價登錄、所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。
- (二) 水、電、瓦斯、電信等申請與房屋及車位所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
- (三) 本約所約定之使用範圍。

第三條：若買方違約時，買方同意賣方得以本式印章逕行於契稅申報及所有權移轉登記撤銷書類用印，並辦理撤銷相關手續。

第四條：賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。

第五條：買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、貸款金融機構等單位提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

第六條：雙方若有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二、三條各項用途之印章使用，並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不影響本項授權之成立及本社區所有各戶所有權移轉登記領取，否則視為無效。

第七條：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授權，恐口說無憑，特立此書存執。

立授權書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：達永建設股份有限公司

代 表 人：莊政儒

統一編號：86853800

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號3樓之2

電 話：(02)2796-0011

中 華 民 國 年 月 日

附件九、裝潢施工管理辦法

第一條：目的

為維護本社區結構安全、整體外觀及公共設備完整與全體住戶之權益，特訂定本辦法。

第二條：申請規定

裝潢戶區分所有權人（以下簡稱區分所有權人）與裝潢廠商應於施工三日前，至管理委員會或管理服務中心（以下簡稱管理單位）辦妥下列手續：

- 一、簽立「裝潢施工切結書」。
- 二、交付「裝潢保證金」新台幣貳拾萬元整、「裝潢環境維護清潔費」預繳 120 天金額貳萬肆仟元整。
- 三、「裝潢環境維護清潔費」每日新台幣貳佰元；公設點交一年後新裝潢戶清潔費每日新台幣參佰元，並依預估施工期全額預繳，屆時多退少補。
- 四、上述費用計算方式，自進場裝潢至申報裝潢完工，扣除例假日不得施工後，按日曆天計算繳費金額，於申報完工時結算，如有不足，由裝潢保證金中扣除。

第三條：裝潢應遵守事項

區分所有權人及裝潢廠商應遵守下列規定事項，若有違反，致造成損害，應負連帶責任：

- 一、工程內容：
 - (一) 不得違反建築法規、管理公約、擅行增(擴)建，嚴禁裝設鐵窗。
 - (二) 裝修施工不可影響建物安全結構或安全系統功能。
 - (三) 施工若有影響他戶樓板、地面者(如採濕式施工)，應先作好防水設施。
 - (四) 施工期間管理單位得進入施工地點巡視檢查。

(五) 預留之檢修孔，不得變更移位或封死；若有違反，致日後因修繕而須予破壞時，由區分所有權人自行負責。

二、施工管理：

- (一) 施工人員應配合本社區之管理，並佩帶於胸前以資識別，於工程完畢時繳還所領取之工作識別證/施工證(憑身分證明換取)，若有遺失，需賠償金額新台幣伍佰元整，並得於保證金中扣除。且不得以任何理由要求在本社區留宿。
- (二) 裝潢過程需注意煙火，並負防範責任。
- (三) 施工人員不得在現場或本社區內賭博、酗酒、丟擲菸蒂垃圾、吐檳榔汁或任意便溺等行為。
- (四) 施工人員不得大聲喧嘩或大聲播放音響妨礙公共安寧。
- (五) 攜出(入)大型物品與機器等，須經管理單位查驗登記後放行。
- (六) 每日裝潢工作時間為上午 8 時至下午 12 時，下午 13 時至 17 時止(若有打石，工作時間為上午 9 時至 12 時，下午 14 時至 17 時止)，其他時間及星期例假日不得施工，違反者每 1 小時(不足 1 小時以 1 小時計)罰款新台幣貳仟元整。
- (七) 每日 08:00-09:30 及 16:00-17:30 禁止進出物料建材，以免妨礙住戶上下班(學)出入之方便。
- (八) 施工中應將該戶大門關閉以免妨礙鄰居安寧，未關閉大門施工，第一次開告發單並口頭警告，第二次以後每次罰款新台幣貳仟元整。
- (九) 裝潢前應備妥滅火器配置平面圖送審，施工人員不得於室內吸煙，違反者每次罰款新台幣壹仟元整。
- (十) 施工人員若於陽台吸煙區吸煙時，不得將煙蒂往樓下層丟，違反者每次罰款新台幣貳仟元整。
- (十一) 為配合年度消防檢查，施工人員不得任意取消室內消防設備，違反者裝潢保證金不予退還。

三、清潔管理：

- (一) 施工期間之木屑、廢料等垃圾，應以麻袋等牢固袋子裝好集中存放，並當日清運；若未及於當日清運者，應置於裝潢戶室內，不得堆置於公共區域(含裝潢戶當層梯廳及一樓外圍路邊)。若有違反，管理單位得另洽清運公司代為清運，清運所需費用由保證金中扣除外，並每次扣罰新台幣壹萬元整。
- (二) 戶內施工應備妥沉砂池，不得將使用過之工具直接倒入馬桶、水槽，影響管線使用。
- (三) 每日工作結束後，需清掃當日使用之公共區域。

四、公共設施維護：

- (一) 建材搬運或家俱搬運應由地下室進出，並事先作好電梯、該裝潢層梯廳之碰撞防護措施。若因搬運而毀損公共設施，應將公共設施恢復原狀或負損害賠償責任。
- (二) 施工時若因疏忽損及公共排水管線、電力設備或其他公共設施，除立即告知管理單位外，並應予修復及負擔賠償責任。
- (三) 施工時禁止使用公共水(如消防水)、電源、公共設施(如保全設施)等，若有違反，每次罰款新台幣貳萬元罰金。
- (四) 施工期間若有損壞公共設施或其他住戶之設備裝潢，經通知而未依期限修復者，則由保證金內扣除修理費，若保證金不足扣抵時，區分所有權人與裝潢廠商應負連帶賠償責任。
- (五) 不得任意增加插座開關，以免超過電量負荷，造成危險。
- (六) 裝潢時，不得將消防系統設備予以遮蔽、阻塞或拆除、動用公共電器(話)及給排水管線設備，須經物業服務中心管理人員之許可。

五、施工安全

裝潢廠商對所屬工作人員之安全負完全責任，若發生意外事故，概與管理單位無涉。

第四條：保證金補足

裝潢廠商違反本辦法之規定應扣款時，管理單位得自保證金中扣抵；若有不足第二條第三項所定金額時，區分所有權人或裝潢廠商應於管理單位通知日起3日內補足，且裝潢戶需負連帶賠償責任。

第五條：保證金退還

裝潢完成並由管理單位驗收公共清潔及下列各項目無誤後，始退還保證金：

- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等。
- 二、未損壞鄰戶之財物、建築設施及違章等。
- 三、有前兩項損壞情事但已修復，並經管理單位檢驗合格者。
- 四、無堆置廢棄物、剩餘建材或施工器具。

第六條：其他約定

- 一、區分所有權人或裝潢廠商違規所繳付之罰款，扣除必要處理費用後，若有餘額，則移作本社區管理基金使用。
- 二、區分所有權人或裝潢廠商未遵守本辦法規定之事項者，管理單位除通知限期改善並依規定罰款外，並得停止其繼續施工至完全改善為止。
- 三、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買 方：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、代辦貸款委託書

立委託書人：

茲因買方向賣方訂購本約本戶房屋及車位，因現金不足以支付買賣價款，買方自願以所購有房屋及車位作為擔保物，委託賣方代向金融機構申請抵押貸款。雙方基於債權確保原則及配合賣方所有權移轉作業進度，協議由賣方指定之地政士代為辦理相關手續，特立本協議書以資共同遵守：

第一條：買方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，以資抵付本約附件（四）「土地、房屋暨車位總價付款期別明細表」之銀行貸款價款。

第二條：買方應於賣方辦理貸款通知送達起七日內，依金融機構之規定，無條件提供所需資料及覓妥保證人，由賣方以買方名義，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；於辦理對保手續之同時，簽立同額之商業本票乙紙交付賣方做為擔保，並簽立撥款委託書或取款條予承貸金融機構，授權賣方於所有權移轉及抵押權設定登記完成同時，代領或直接撥入賣方指定帳戶。

第三條：前條貸款，買方應將上述房屋及車位所有權作為抵押擔保物，依金融機構規定之金額與年限，辦理第一順位抵押權設定登記予承貸金融機構。設定登記後之房屋所有權狀，由賣方領回保管，俟結清所有費用（開立票據經兌現）與款項，於交屋時始交予買方。

第四條：貸款差額：

1. 買方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項應於賣方通知辦理貸款對保手續同時以現金或即期支票繳納，如通知日起 30 日內買方逾期未繳清少貸金額，為買方不辦理貸款。

2. 如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理貸款等係可歸責於買方事由者，其貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，買方應於接獲賣方通知日起_____日(不得少於三十日)內，向賣方一次補足或付清，若買方於_____日(不得少於三十日)內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，按本契約第九條處理。

第五條：買方不辦理金融機構貸款，應依下列方式辦理：

1. 應於收到賣方辦理銀行對保通知書時，將不辦理金融貸款之金額百分之五十以現金或即期支票繳交，並同時預立另百分之五十之商業本票，交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保。
2. 買方應於辦理房屋所有權移轉用印時，繳交剩餘百分之五十未繳金額予賣方。
3. 本票系為執行買方未繳款項之取得，不得移作其他用途。賣方應於買方已繳清該款項後，將該本票無息返還買方。

第六條：所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願依照承貸金融機構之決定；其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照承貸金融機構之規定辦理；且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務(於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方)。

第七條：買方授權賣方得委任地政士，專為辦理抵押權設定登記予承貸金融機構之事項。

第八條：因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需提供身份證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，買方應依賣方之通知如期提供並辦妥手續，若需補提或補辦時亦同。

第九條：買方於所有權移轉登記完竣並由承貸金融機構設定抵押權登記後，除有違反本約第十條第二款、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。否則賣方得將本書第二條及本約第十八條第五項所載之商業本票逕自填載到期日予以兌現，買方不得以任何理由終止票據

之授權或否認其授權之效力，並依本約第八條辦理。買方若有違反且經賣方催告十日內仍未一次繳清者，賣方得解除本約並依本約第廿五條規定沒收買方已繳價金，並請求買方返還房屋予賣方。

第十條：因辦理貸款及抵押權設定登記所生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，上述費用若需由賣方代為處理支付時，買方應於賣方辦理所有權登記移轉時通知買方繳款，買方應於接獲通知繳款之日起七日內如數繳清，交屋時按實際單據多退少補。

第十一條：本委託書非經雙方同意，不得終止或撤銷，若有未盡事宜，悉依本約相關約定及誠信原則辦理。

第十二條：本委託書壹式貳份，由雙方各執一份為憑。

立委託書人

買 方：

身份證字號：

賣 方：達永建設股份有限公司

代 表 人：莊政儒

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、自洽貸款協議書

立協議書人：

茲因買方向賣方訂購本約本戶房屋及車位，買方擬自行向金融機構申請優惠貸款（如公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），商請賣方配合辦理貸款手續。雙方基於債權確保原則及配合所有權移轉作業進度，協議由賣方指定之地政士代為辦理相關手續，特立本協議書，以資共同遵守：

第一條：買方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，以資抵付本約附件（四）「**土地、房屋暨車位總價付款期別明細表**」之銀行貸款。

第二條：買方自洽貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，同意遵守下列約定事項：

1. 買方應先與賣方簽妥附件（十）「**代辦貸款委託書**」，並同意於有本條第八款情事時，授權賣方得依附件（十）所載內容為買方辦妥貸款手續，買方並同意配合辦理相關事宜。
2. 買方應簽立房屋貸款同額之商業本票乙紙，到期日授權賣方填載，以為給付之擔保。
3. 建物所有權第一次登記完成且經賣方通知後三十日內，買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件）；並取得承貸金融機構書面確認准予核貸之確實金額，於本戶房屋及車位所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款得即時撥付予賣方。
4. 為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件、撥款委託書交付賣方，若賣方在承貸金融機構設有帳戶者，買方應使承貸金融機構同意將貸款直接撥入賣方帳戶內，並依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為利益第三人，除有違反本約第十條第二款、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，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託。本項之辦理限於建物所有權第一次登

記完成並經賣方通知後三十日內完成。

5. 為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依本條第一至第四款之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋及車位辦理所有權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
6. 買方未依本條第一至第四款約定之期限內履行各該項之義務者，為買方放棄辦理自洽貸款。
7. 買方自洽金融機構貸款金額少於本約定金融機構貸款期款金額者，應於承貸之金融機構向賣方確認核貸金額之日起三十日內，將差額以現金或即期支票一次給付賣方。買方若違反本款約定時，視為放棄辦理自洽貸款。
8. 買方有本條第六、七款視為放棄自洽貸款之情事者，買方應依本書第三條規定辦理或由賣方逕依代辦貸款之約定代為辦理中長期購屋貸款；並同意不以任何理由向金融機關或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款。
9. 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第二款之票據及房屋所有權狀返還買方，並結清所有費用與款項。
10. 買方於所有權移轉登記完竣並由承貸金融機構設定抵押權後，除有違反本約第十條第二款、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，買方不得通知承貸金融機構終止撥付前條貸款予賣方。否則賣方得將本書第二條第二款及本約第十八條第五項所載之商業本票逕自填載到期日予以兌現，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力，賣方並得向買方請求拒絕撥款或遲延撥款之貸款金額之利息損失（自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款金額之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算）。買方若有違反且經賣方催告十日內仍未一次繳清者，賣方得解除本約及依本約第廿五條規定沒收買方已繳價金，並請求買方返還房屋予賣方。

第三條：貸款差額：

1. 買方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項應於賣方通知辦理貸款對保手續同時以現金或即期支票繳納，如通知日起 30 日內買方逾期未繳清少貸金額，為買方不辦理貸款。
2. 如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理貸款等係可歸責於買方事由者，其貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，買方應於接獲賣方通知日起七日內，向賣方一次補足或付清，若買方於七日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，按本契約第九條處理。
3. 如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其差額部分，買方應於賣方通知期限內，一次給付，若三十日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時依本約第二十五條辦理。

第四條：買方不辦理金融機構貸款，應依下列方式辦理：

1. 應於收到賣方辦理銀行對保通知書時，將不辦理金融貸款之金額百分之五十以現金或即期支票繳交，並同時預立另百分之五十之商業本票，交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保。
2. 買方應於辦理房屋所有權移轉用印時，繳交剩餘百分之五十未繳金額予賣方。
3. 本票系為執行買方未繳款項之取得，不得移作其他用途。賣方應於買方已繳清該款項後，將該本票無息返還買方。

第五條：因辦理貸款及抵押權設定登記所生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方自行負擔，買方應於賣方通知繳款之日起七日內如數繳清，交屋時按實際單據多退少補。

第六條：買方授權賣方得委任地政士，專為辦理抵押權設定登記予承貸金融機構之事項。

第七條：本協議書非經雙方同意，不得終止或撤銷，若有未盡事宜，悉依本約相關約定及誠信原則辦理。

第八條：本協議書壹式貳份，由雙方各執一份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：達永建設股份有限公司

代 表 人：莊政儒

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、規約草約

本吉祥·如藝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，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條、本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條、專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- （一）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。
- （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：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。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）。

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾

選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於____之____ (如法定空地、樓頂平臺)，為____ (門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2) 位於____之____ (如法定空地、樓頂平臺)，為____ (門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3) 位於____之____ (如法定空地、樓頂平臺)，為____ (門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利 (請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)。

1. 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。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆 (包含外牆面及其構造) 之使用管理 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 本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。

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

七、公寓大廈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、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

八、本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項：

（一）有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，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；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

（二）機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

（三）本大樓地面層以上淨寬度在二公尺以上所留設機電設備空間、供電機、煤氣、給水、排水、空調節能、消防及污物處理等設備使用部分為共同使用不得約定專用；「機電設備空間」之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，非經主管機關同意不得變更作其他用途。

- (四) 本大樓於基地鄰計畫道路側皆退縮留設無遮簷人行步道，面積共939.78平方公尺，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，且不得停放機車。
- (五) 本案區分所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求台北市政府交通單位開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- (六) 綠建築管理維護事項：
1. 本建築針對檢討日常節能指標、綠化量指標、基地保水指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及汙水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護依「綠建築維護管理計畫」保用維持15年，不能任意變更。
 2. 綠建築設施維護由社區管理費提撥支應，並由達永建設股份有限公司依據台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法規定繳交管理維護基金費用後，後續由管委會負責進行維管。
 3. 建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
 4. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會之決議事項。
- (七) 無障礙車位註明事項：
- 本大樓無障礙汽車位共7輛(地下2層：編號31、32、33、68、69；地下3層：編號101、102)、無障礙機車位共4輛(地下1層：編號260、261、262、263)皆開放供住戶共用，不得約定專用。另前開無障礙車位係提供身心障礙、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
- (八) 裝卸車位註明事項：
- 本大樓之地下一層編號1、2共2部車位為裝卸車位，應係提供大貨車之裝卸使用，且不得約定專用。
- (九) 交通部分註明事項：
- 本大樓於尖峰時段派員管理停車場出入口交通秩序，維護住戶車輛進出之安全性。
- (十) 認養人行道部分註明事項：
- 實施者認養更新單元基地西側(基隆路一段)及南側(永吉路)公有人行道及規劃種植喬木15年；後續依規定向本市工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦認養相關事宜。

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。

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

1. 無其他共用設施設置。

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

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條、專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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

質。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

七、本案3樓位於A1、A2、A3、A4、B1、B4、B5、B6、B7戶、4樓位於A1、B1戶、5樓位於B4、B7、B11、B12戶、9樓位於A11、A12戶，上述戶別連接之露臺，約定由連接之住戶永久無償專用並負管理維護之責，但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露臺女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。未購買上述樓層戶別者已確認並同意對該露臺或平台無任何權利(包括持分所有權及管理使用權)，約定範圍詳附件(二)「建造執照核准之全區平面圖」。

第二章 區分所有權人會議

第五條、區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條、區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條、區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 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

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，

該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

1. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

四、依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定，於公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣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；本社區公共設施應於管委會成立後三個月內點交或另協商點交時間，並自公設點交日起保固一年；若因社區住戶之因素管理委員會未能成立，或成立後不辦理公共設備變更管理人，或無故不辦理公共設施驗收等情況，其保固期間自成立管委會後第六個月起算保固日，保固一年。

第八條、區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條、議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、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。

第十條、會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條、管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本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)委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並

以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

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

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

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

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：

第十三條、任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬，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。

第十四條、管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 應每二個月乙次。

2. 應每__個月乙次。

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

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

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出____席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條、管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、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。

(六)本大樓公告欄設置於一樓梯廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條、管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條、公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費按月繳納，依各戶房屋產權登記坪數計算，每坪每月新台幣壹佰陸拾元整；店舖依房屋產權登記坪數計算，每坪每月新台幣壹佰貳拾元整；汽車停車位之管理費，依持有之停車位數計算，每位每月新台幣壹仟元整；機車停車位管理費，依持有之機車停車位數計算，每位每月新台幣壹佰伍拾元整。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

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(即二個收費期別)，經10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。

第十八條、管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條、重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合，新臺幣十萬元以上。

第二十條、約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依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，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條、財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條、住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，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。

第二十二條之一、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附件(九)「裝潢施工管理辦法」，並恪守所載規定。

第二十三條、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。

第二十四條、其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應書面提出登記資料。

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

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條、爭議事件之處理

一、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，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第二十六條、違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；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：

- (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，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。

第七章 附則

第二十七條、利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、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。

第二十八條、繼受人之責任

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

第二十九條、催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：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。

第三十條、本規約訂於民國_____年_____月_____日。

