

# 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	立築開發股份有限公司	代銷公司	建案名稱 宏築信義
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

## 訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	士 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4) 本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章		

附註說明： 1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：立築開發股份有限公司

茲為【宏築信義】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

本契約書於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日，  
( 契約審閱期間至少五日 )

買方簽章：

賣方簽章：立築開發股份有限公司

## 第一條：賣方對廣告之義務

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

## 第二條：房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市信義區犁和段一小段 102、144-22、159、161 地號等  
4 筆土地，面積共計 5,875 平方公尺，即約 1777 坪，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內【宏築信義】( 以下簡稱本案 ) 買方同意購買編

號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶(共計\_\_戶)，為主管建築機關核准 108 年 6 月 25 日第 108 建字第 0111 號建造執照。建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本（詳如附件一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)、買方購買之汽車停車位屬

法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間  
為地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺（\_\_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，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四）。

(二)、地下壹層所有機車停車位不另計價，全數點交管委會分配之。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。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積 9115.43 平方公尺 / 共有部分總面積 22226.23 平方公尺 × 100% = 41.01%

(三)、平面大汽車位每個尺寸長約 600CM、寬約 250CM、高約 210CM；平面標準汽車位每個尺寸長約 575CM、寬約 225CM、高約 210CM（註：停車位規格之認定，計

算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。 )  
(四)、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「宏築信義」\_戶，其土地持分面積\_平方公尺( \_坪)，應有權利範圍為\_，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 佰 拾 點 平方公尺

(約 拾 點 坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計 佰 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)。

1、主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺  
(約 拾 點 坪)。

2、附屬建物面積，計 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)。包括：

□陽臺 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)。

□雨遮 點 平方公尺(約 點 坪)。

(二) 共有部分，面積計 拾 點 平方公尺  
(約 拾 點 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。

四、本案為 107 年 1 月 1 日以前報核通過之都市更新案，本約買賣建物銷售面積係根據臺北市政府都市發展局核發之建造執照圖，並依當時之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得；其雨遮部分原可依法登記之面積。

五、本建物地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，買賣雙方同意其汽車停車位之所有權登記持分面積應以地政機關登記為準。

#### 第 四 條：共用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、地上壹層之管委會使用空間、公共梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、無障礙通路、警衛亭、儲藏室、汽、機車道、公共管道間、出入口雨遮及公共陽台。

二、地上貳層之管委會使用空間、公共梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、公共管道間。

三、地上參～貳拾肆層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、公共管道間。

四、屋頂層之屋頂平台、公共梯廳、樓梯間、電梯間、公共管道間、機械室。

五、地下室壹層之不具獨立權狀之停車空間、防災中心、公共梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、電錶室、台電配電室、機械室、緊

急發電機室、排煙室、中繼消防機房、垃圾暫存區、垃圾車暫停空間、機車停車空間、車道、公共管道間。

六、地下室貳層之不具獨立權狀之停車空間、公共梯廳、樓梯間、電梯間、電信室、進排風機房、游泳池機房、公共水箱、車道、公共管道間。

七、地下室參層之不具獨立權狀之停車空間、公共梯廳、樓梯間、電梯間、機械室、進排風機房、景觀機房、消防機房、水箱、車道、公共管道間。

八、屋突壹~貳層之公共梯廳、陽台、樓梯間、電梯間、電梯機房、機械室、水池、公共管道間及有頂蓋部分。此外依法令應列入共同部分面積之項目皆屬之。

九、本「宏築信義」共有部分總面積計 22226.23 平方公尺（6723.44 坪）；專有部分總面積計 25562.32 平方公尺（7732.60 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「宏築信義」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，合計新台幣      億      仟      佰      拾      萬元整：

(一)土地價款：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(二)房屋價款：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

1、專有部分：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(1)主建物部分：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣      佰      拾      萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(三)車位價款：新台幣      仟      佰      拾      萬元整。

(分價明細及房地面積詳附件五)。

## 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，由台灣土地銀行負責承作，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。

各期期款應存入台灣土地銀行中和分行為本案所開立之預售款專戶。

**戶名：土銀受託立築信義犁和段預售屋價金信託專戶**

**帳號：003001106979**

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（附件六）。

□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 八 條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 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。本契約房地價款之給付，買方應依[繳款期別明細表]（附件七）所定，於接獲賣方繳款通知單 7 日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清期款。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

收款行：臺灣土地銀行中和分行

戶名：土銀受託立築信義犁和段預售屋價金信託專戶

帳號：003001106979

- 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、 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。

四、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。

五、買方各期繳款（含遲延利息及增計價款等），概由賣方照數開立統一發票交付買方收執存憑。

## 第九條：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

本契約房屋地下室共計叁層，總面積 12955 平方公尺（約 3918.88\_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 9115.43 平方公尺（約 2757.41 坪），由賣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。用戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約（附件八）約定，不得有違法令。

## 第十條：建築主要結構、主要建材及其規格

- 一、本契約房地所屬之建築構造（主要結構）係採用鋼骨鋼筋混凝土造結構，本案施工標準悉依台北市政府都發局核准之建造執照圖說與說明書施工。其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，主要建材設備及其規格或等級請見 [施工建材與設備說明書]（附件九）。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。
- 三、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。
- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、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：開工及完工最後期限

- 一、本契約房地之建築工程應於民國 109 年 3 月 25 日前申報開工，民國 116 年 3 月 25 日以前完成主建物、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，每逾壹日應按已繳房地價款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取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條：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，如需變更污水排水管線，以不影響下樓層為原則，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，且若影響其他住戶權益、建築安全及建築相關法令時，賣方得拒絕買方之變更申請。

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，賣方應依規定申請之。逾指定期限賣方得逕依原圖說施工，若買方以電話或口頭提出申請者，賣方得拒絕受理；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方亦得不受理變更。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方親自簽認。工程變

更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起 10 日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，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。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。買方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。

四、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則賣方得退還買方該材料之價額，交屋後由買方自行施作，買方不得要求提供其他材料交由賣方代為施工。買方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全（申請天然瓦斯裝配時，買方須向天然瓦斯公司簽認切結書及承諾書，否則不予辦理）。

### 第十三條：驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買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。

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

達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

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

#### 第十四條：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、由於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換登記、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。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

四、賣方違反第一、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、第一項、第二項之辦理事項，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。

#### 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，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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 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、買方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費及汽車停車位管理維護清潔費用（房屋每坪按 130 元、汽車停車位管理費每位 600 元計算），用以支付代管期間之管理維護相關費用，俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會運用。

#### 第十七條：保固期限及範圍

##### 一、保固事宜：

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，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，固定建材及設備部分（如機電設施〔備〕、門窗、粉刷、地磚、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲漏水等）負責保固二年，

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、以下事項不列入保固範圍內：

- (一)、買方自行變更加建之部份。
- (二)、買方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
- (三)、買方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四)、植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

#### 第十八條：貸款約定

- 一、本契約第六條買賣總價內買方應給付賣方之部份價款計新台幣  
仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之  
貸款 給付，並由買賣雙方另立[代辦貸款委託書、委託領取貸款  
授權書、委託代刻印章及使用同意書] ( 附件十一、十二、十三 )  
由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。且依賣方通知期限內辦  
理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸  
款對保手續 ( 含保證人 ) 及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具  
與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票  
予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款一切手續，未  
簽立[代辦貸款委託書] ( 附件十一 ) 者視為不委辦貸款。

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 20 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部分，賣方同意以原承諾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部分，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\_\_天內(不得少於 30 天)一次給付其差額或經賣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、如買方不辦理貸款或其貸款係由買方自行辦理者，或因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，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。

第十八條之一：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，除有違反第十條第三款、第四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。

#### 第十九條：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。

#### 第廿條：地價稅、房屋稅之分擔比例

買賣雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，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賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### 第廿條之一：稅費負擔之約定

- 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，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 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買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### 第廿一條：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\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第廿一條之一：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。

## 第廿二條：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。
- 六、買方違反本條第四款規定經解除契約時，如已辦理建物及土地所有權移轉之申報者，賣方可持用附件（十三）之印章辦理撤銷申報；已辦理所有權移轉登記完畢者，買方應無條件依賣方規定期限內交付所需資料辦理回復建物及土地所有權登記予賣方。

## 第廿三條：相互通信方式

買賣雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。

#### 第廿四條：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。

#### 第廿五條：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。

#### 第廿六條：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。

#### 第廿七條：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。

#### 第三十條 未盡事宜之處置

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

## 附件

附件一、建築執照影本

附件二、地下室汽機車停車位、管委會空間、出入口雨遮、屋頂平台使用分管同意書

附件三、房屋當層平面圖

附件四、停車位空間配置圖

附件五、分價明細及房地面積

附件六、價金信託說明書影本

附件七、繳款期別明細表

附件八、住戶管理規約

附件九、施工建材與設備說明書

附件十、社區休憩設施規劃施工委託同意書

附件十一、代辦貸款委託書

附件十二、委託領取貸款授權書

附件十三、委託代刻印章及使用同意書

附件十四、自洽貸款協議書

附表一、分管區劃範圍、管委會空間、公共設施空間、大廳、開放空地及依法留設空間示意圖

附表二、個人資料保護法告知書與同意書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通 訊 地 址：

電 話：

E - M A I L：

法 定 代 理 人：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：立築開發股份有限公司

負 責 人：張嘉慶

統 一 編 號：24324818

聯 絡 地 址：台北市大安區建國南路一段 161 號 12 樓

電 話：02-87718699

不 動 產 經 紀 業 名 稱：

統 一 編 號：

不 動 產 經 紀 人：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件一、建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照存根				108建字第0111號			
起造人姓名	立築開發股份有限公司負責人：張嘉慶			住址			
設計人姓名	黃永沃			事務所名稱	黃永沃建築師事務所		
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	住3			幢層數	1幢3棟地上24層地下3層 共27層232戶		
建築地點	地址	信義區黎安里和平東路三段					
	地號	信義區犁和段一小段0102-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1902.0m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	42674.52m <sup>2</sup>				其他	5875.0m <sup>2</sup>
發照日期	108年06月25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84個月內竣工		
工程造价	\$617435011 元			使用執照字號			
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
共通層地下001層	4108.44	5.3	防空避難室兼停車空間共76筆(詳見附表)				
總計:						42674.52	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						

臺北市府都市發展局



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。

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

108建字第0111號

地號：信義區犁和段一小段0102-0000號

信義區犁和段一小段0144-0022號

信義區犁和段一小段0159-0000號

信義區犁和段一小段0161-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：4108.44m<sup>2</sup>、高度：5.3M、用途：防空避難室兼停車空間

共通層地下002層、面積：4108.44m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下003層、面積：4108.44m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地上001層、面積：1761.39m<sup>2</sup>、高度：4.95M、用途：第十九組：一般零售業甲組  
240.82m<sup>2</sup>(G-3)(日用百貨除外)門梯廳、警衛室、管委會使用空間

共通層地上002層、面積：867.96m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：樓電梯間，戶內遊憩設施

A棟地上003層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上004層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上005層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上006層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上007層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上008層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上009層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上010層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上011層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上012層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上013層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上014層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上015層、面積：470.25m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上016層、面積：478.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上017層、面積：478.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上018層、面積：478.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上019層、面積：478.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上020層、面積：478.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上021層、面積：468.59m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上022層、面積：419.14m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上023層、面積：264.29m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟地上024層、面積：210.55m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

A棟突出物001層、面積：88.87m<sup>2</sup>、高度：4.1M、用途：樓梯間

A棟突出物002層、面積：88.87m<sup>2</sup>、高度：4.1M、用途：機械室，水箱

B棟地上003層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上004層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上005層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上006層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上007層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上008層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上009層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上010層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上011層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上012層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上013層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上014層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上015層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上016層、面積：417.57m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上017層、面積：426.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上018層、面積：426.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)

B棟地上019層、面積：426.15m<sup>2</sup>、高度：3.39M、用途：第二組：多戶住宅(H-2)



# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

108建字第0111號

B棟地上020層、面積:426.15m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	B棟地上021層、面積:426.15m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
B棟地上022層、面積:426.14m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	B棟地上023層、面積:426.14m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
B棟地上024層、面積:267.98m <sup>2</sup> 、高度:6.0M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	B棟突出物001層、面積:94.36m <sup>2</sup> 、高度:4.1M、用途:樓梯間
B棟突出物002層、面積:94.36m <sup>2</sup> 、高度:4.1M、用途:機械室,水箱	B棟突出物024層夾層、面積:63.41m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上003層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上004層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上005層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上006層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上007層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上008層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上009層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上010層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上011層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上012層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上013層、面積:426.94m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上014層、面積:431.29m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上015層、面積:431.29m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上016層、面積:431.29m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上017層、面積:431.29m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上018層、面積:431.29m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上019層、面積:426.83m <sup>2</sup> 、高度:3.39M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上020層、面積:380.23m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟地上021層、面積:266.73m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)	C棟地上022層、面積:222.1m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:第二組:多戶住宅(H-2)
C棟突出物001層、面積:88.87m <sup>2</sup> 、高度:4.1M、用途:樓梯間	C棟突出物002層、面積:88.87m <sup>2</sup> 、高度:4.1M、用途:機械室,水箱

**雜項工作物:**圍牆:長度172.12m、高度2.0m

**適用法令概要:**

- 建築物防火及防火避難設施適用097年01月01日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月09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:《107》年《12》月《20》日(法令適用日期:97年1月25日)。
2. 建築地點:信義區黎安里。
3. 實設空地《3973.0》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《復統工程顧問股份有限公司》,技師:《侯海樹》土木工程技師。
7. 申請設立游泳池,臺北自來水事業處核准文號:《107年12月26日北市水技字第1076023832號函》。
8. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 已領得拆除執照:99拆字第0060號-拆除執照。
10. 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。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機,但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 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

# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

108建字第0111號

## 注意事項：

- 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防設備師簽證之竣工圖說。
- 昇降機《6》部。
  - 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
  - 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信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。
  - 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  - 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。
  - 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  - 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1070724府都設字第1076010694號》號函完成都市設計審議程序。
  - 本案係都市更新案件，經本府107年12月13日府都新字第107601200003號函核備都市更新事業計畫及擬訂核備權利變換計畫案。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
  - 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。
  - 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。
  - 本案係容積移轉接受基地，經本府1051207北市府字第10540518600號號函核備自本市士林區光華段3小段18、19-1地號，光華段4小段657地號，三五段1小段680、710地號，三五段5小段783地號，天母段1小段1-7、1-8地號，海光段1小段12、19、21、29、402地號，海光段2小段396地號，大同區延平段1小段128、130地號，雙連段2小段460、659地號，中山區中山段4小段213-1地號，大安區通化段6小段41地號，南港區南港段4小段405地號，信義區永春段1小段631地號(以上地號均部分)及士林區海光段1小段10、13地號，中山區榮星段2小256地號，榮星段6小1地號，萬華區雙園段1小段746地號，雙園區3小段341地號，信義區福德段2小段711、818、827地號，祥和段2小段440-1地號等32筆地號移入容積共4398.75 平方公尺。
  - 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  - 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，經委託台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」。
  - 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台北市建築師公會「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」。
  - 認養事項：公有人行道(及行道樹植栽遷移)，經本府107年7月24日府都設字第1076010694號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
  - 本案為「臺北好好看系列二」案件，於核准使用執照時應函知更新處辦理建物存記註銷事宜。
  - 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
  - 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
  - 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  - 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
  - 捷運設施旁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。
  - 本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設備。
  - 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
  - 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
  - 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
  - 基地《後》側現有巷土地爾後廢止時，應無條件承購使用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 基地內現有原屬公有土地讓售之現有巷道，本府有關機關如有改善養護、維護管理、埋設挖掘之必要時，應無條件同意為無償使用。

# 臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

108建字第0111號

## 注意事項：

- 40.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 41.基地內現有巷應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
- 42.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 43.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 44.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 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管理規約。
- 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.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
- 48.建造執照(含雜項執照)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本府環保局審查，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。
- 49.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前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。
- 50.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，經台北市結構工程工業技師公會108年2月26日(108)北結師銘(十三)字第1080159號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 51.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。
- 52.第《24》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《126.34》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 53.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。
- 54.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。
- 55.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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.(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。
- 57.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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 58.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)
- 59.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篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 60.依台北市政府107年7月24日府都設字第1076010694號函有關下列事項，應納入建築執照列管：
  - 二、有關下列事項，應納入建築執照列管：
    - (一)本案「臺北好好看系統二計畫」綠美化基地容積獎勵為1058.64平方公尺(騰空期程獎勵660.82平方公尺+美化容積獎勵397.82平方公尺=1058.64平方公尺)，有關基地綠美化管理維護應持續至申報開工前，倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況，則重新核計獎勵值。其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。
    - (二)容積移轉環境補償措施如下：
      - 1、基地各側多退縮開放空間(含帶狀式、廣場式及現有巷退縮等)，共計950.89平方公尺，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
      - 2、沿和平東路三段側留設一般零售空間，共計240.82平方公尺。
  - 三、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
  - 四、有關本案涉及公有人行道認養(及行道樹植栽遷移)等事宜，考量本案為首次申請認養，請申請人依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年。
  - 五、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條第4、5項規定略以：應自收受核定函之日起1年內申請建築執照，倘未依規定申請建築執照者，本府之核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。
  - 六、本案仍涉及都市更新審議程序，後續倘經本市都市更新及爭議處理審議結果，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。

## 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

108建字第0111號

## 注意事項：

- 61.依台北市政府107年12月13日府都新字第10760120003號函有關下列事項，應納入建築執照列管：
- (一) 因本案申請△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），實施者依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣115,970,030元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。
  - (二) 本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，請依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項附表加註列管。
  - (三) 另本案屬於「都市更新168專案」，請併同協助辦理後續作業。
- 62.依台北市政府捷運工程局108年1月18日北市捷土字第1083000859號函下列意見請於建照備註欄內註記，請申請人配合辦理：
1. 本申請案基地位於捷運木柵線高架路軌旁，捷運高架橋雖已將噪音影響納入設計考量，並設置必要之隔音牆，惟考量後續捷運營運噪音對沿線建物影響之可能性，申請建物仍請配合作好相對應噪音防治措施。
  2. 基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
  3. 於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。
  4. 基地開挖期間之監測紀錄（含監測儀器初始值）隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
  5. 本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
- 63.依台北市政府104年2月16日府都築字第10337469750號函本案現有廢止、改道部分，其有關地上物設施與地下管線應依管線單位之相關規定辦理，惟倘有廢巷前須遷移完畢者，其拆遷補償及工程費用由申請人負擔；另改道後之現有巷由申請人負後續管理維護之責，並於建築執照注意事項註記，將來產權移轉時應將現有巷道管理維護部分列入交代及納入公寓大廈管理規約。
- 64.依臺北自來水事業處107年12月26日北市水技字第1076023832號函說明：二、旨按土地新建工程及游泳池，其1日設計用水量合計約260.8噸，依照經濟部頒布「自來水用戶設備標準」第15條規定，游泳池供水應採跌水式設計，並依規定設置1噸以上之平衡池，另為配合本處枯旱期之停水措施，請裝設循環過濾設備以節約用水。



附件二、

地下室汽機車停車位、管委會空間、出入口雨遮、屋頂平台使用分管同意書

- 一、立同意書人（以下簡稱買方）茲因購買【宏築信義】如房地預定買賣契約書所示房屋、土地及車位，除同意遵守本契約及住戶管理規約之約定外，買方購買專用停車位（編號位置詳見附件四）之持分歸買方擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出任何異議或主張。
- 二、本大樓地下壹至叁層，除屬公共設施為全體所有權人共有外，地下壹層規劃之機車停車位，亦屬全體所有權人共有。其餘全部汽車車位屬私有停車位，所有權持分及使用權歸購買人所有。承購者就所購買之汽車停車位，除遵守本大樓管理委員會之相關約定外，亦應依照規定繳納維修、管理及清潔等相關費用。
- 三、買方同意地下壹至叁層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件四所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下壹層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。買方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束。
- 四、本大樓之法定車位編號為：地下叁層編號 1~96 號、地下貳層編號 97~193 號、地下壹層編號 194~247 號。
- 五、買方同意地下壹層機車停車位屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，並統一由管理委員會管理使用（詳見附表一），使用者應遵守本大樓地下壹層機車停車場管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用。
- 六、買方同意地下壹層垃圾車位屬本大樓公共設施之一部分，所有權移轉時無權狀持分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，統一交由管理委員會管理使用。

- 七、買方同意住戶共同管理使用之專用區域，不得違反建築相關法令使用。且倘有涉及公共設施之修繕（如更換燈具、清洗、維修等），應配合開啟門戶，買方絕不提出任何異議或主張，且倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之情事，則由買方及管委會負責處理，概與賣方無涉。
- 八、買方同意住戶管理規約中有關於使用分管專用區域之約定，絕無異議或作其他任何要求（上述專用區域除該管理使用人外，其他任何人不得私自進入及使用）。且於買方所購房地、車位所有權移轉或出租、出借、出典他人或因其他原因供他人使用占有時，買方均應保證負責將本約定移交使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受買方依本同意書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受損害之人負損害賠償責任。
- 九、買方同意屋頂平台、壹層出入口雨遮等，為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決定之。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： ( 簽 章 )

法定代理人： ( 簽 章 )

中華民國 年 月 日

### 附件三、房屋當層平面圖

#### 附件四、停車位空間配置圖

## 附件五、分價明細及房地面積



## 信託告知書

查賣方(即委託人)業依內政部訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「履約擔保機制—價金信託」之相關規範，委託本行擔任本建案「買方所繳價金」之受託人，並於民國 109 年 3 月 6 日就前開信託事務簽訂信託契約，由本行依照信託契約約定辦理興建資金專款專用事宜，特此知照。

賣方應告知預售屋買方「關於預售屋價金信託買方應注意事項」，如背面所載。

本建案基本資料如下：

賣方：立築開發股份有限公司

建案基地：臺北市信義區犁和段一小段 102、144-22、159、161 地號  
等 4 筆土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託立築信義犁和段預售屋價金信託專戶

收款行：臺灣土地銀行中和分行

帳號：003-001-10697-9

此致

立築開發股份有限公司及其房地承購戶

受託人：

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 黃伯川

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地址：臺北市中正區館前路 46 號

中華民國 109 年 3 月 10 日

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

## 信託契約書

立約人 立築開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方就座落於臺北市信義區犁和段一小段102、144-22、159、161地號等4筆土地之都市更新案(以下簡稱「本更新案」)，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(以下簡稱「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」第七點之一有關「其他替代性履約保證方式—價金信託」之相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條：名詞定義

- 一、價金：係指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，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。
- 二、專款專用：係指價金交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付本契約約定有關費用外，以銀行活期存款之運用為限，不得供其他用途。
- 三、甲方就本更新案已完工並達交屋狀態：係指建物完成所有權第一次登記。此時信託目的已完成，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之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由甲方處理。
- 四、特定事由(即甲方無法依約定完工或交屋)：係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、查詢網頁：係指乙方依第十三條第二項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

### 第二條：信託目的及信託事務內容

為使本更新案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第五條第一項第一款所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，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專款專用；
- (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。

### 第三條：信託當事人

- 一、「委託人」：立築開發股份有限公司。
- 二、「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

#### 第四條：價金信託專戶

一、為便利乙方處理信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意以乙方名義設立價金信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)於乙方所屬之中和分行。信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶收入來源包括：

(一)價金：本契約存續期間內，買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金。買方繳交之價金，應以信託專戶為繳存帳戶，甲方並應於與買方所簽訂買賣契約中約定由買方逕為存入信託專戶。如有交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日存入信託專戶。

(二)存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

#### 第五條：信託財產

一、本契約之信託財產(以下簡稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

(一)買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

(二)其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

二、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。

三、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。

四、除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，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。

五、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。

六、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需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，向乙方請求返還。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

七、信託財產應以「臺灣土地銀行受託經管信託財產專戶」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。

#### 第六條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十八條之約定，不得任意提前終止。

#### 第七條：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，應依甲方合法於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第五條第一項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，由甲方檢附該等憑證影本送交甲方指定並經乙方同意之建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)完成支出單據複核審查無誤，再洽乙方中和分行報請信託部審核後自信託專戶撥付甲方指定之帳戶，其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資按工程進度分批撥付。另信託專戶存款餘額至少須保留已累計所收預售屋價金15%之金額。
- 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3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之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、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，甲方得要求乙方於10日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方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。

#### 第八條：信託收益及分配

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，不作信託收益之分配。

#### 第九條：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且現仍合法存續之公司。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

- (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『價金信託』與『不動產開發信託』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，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲方因預售屋買賣契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。
- 四、信託財產因管理運用之風險及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、本契約僅於發生第一條第四項「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、乙方應自己處理信託事務；惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

**第十條：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)且現仍合法存續之公司。
- (二)甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，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、甲方之公司章程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。
- 二、甲方應提供本契約之影本予買方，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3個月定期提供經建經公司查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽證之報告予乙方：
- (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。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

四、甲方對於本更新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：

(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。乙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。

(二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、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『價金信託』與『不動產開發信託』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：[\[ https://lbotpt.landbank.com.tw/ \]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)，項下「預售屋查詢專區」。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)信託契約第一條第四項「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)信託契約第一條第四項「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信託契約附件一所載，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)預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

六、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及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實或疏漏，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

- 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、規費及地政士代辦費等，概由甲方自行負擔。
- 九、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)無故停工達二個月以上；
  - (二)無法如期完工；
  - (三)違反承攬合約約定。

**第十一條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理**

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，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、地址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，並經建經公司確認無誤後，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或於甲方提供已返還買方之證明文件，依甲方指示撥付指定帳戶。
- 三、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，經建經公司確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 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，並經建經公司確認無誤後，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、前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

**第十二條：信託財產之結算表報**

- 一、乙方應每年定期一次編製收支計算表送交甲方。
- 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，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

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

買方(如已移轉)如無具體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日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十三條：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、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月15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，買賣契約如有異動時亦同。

二、乙方應架設本更新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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- (一)本契約第十條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
- (二)本契約第一條第四項「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)本契約第十九條第一項第二款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。

**第十四條：受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

**第十五條：受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方處理信託事務之報酬由甲方支付，報酬計算標準及支付時期由甲、乙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

**第十六條：各項費用之負擔及其支付方法**

下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得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、乙方就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括工程款、各項稅費等工程所需費用、依本契約所為之公告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等)及稅捐。
- 二、乙方就信託財產或處理信託事務所受之損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用)，縱以乙方名義為之，由甲方負擔。
- 三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

**第十七條：信託契約之變更**

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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

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。

#### 第十八條：信託契約之解除及終止

- 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(本契約第一條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十九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：
  - (一)甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
  - (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、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替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九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。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。

#### 第十九條：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。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。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)於發生本契約第一條第四項「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。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

- 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。
- 5.買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向甲方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

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。

#### **第二十條：違約及損害賠償**

- 一、乙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向本專案所在地預售屋履約保證機制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。

#### **第二十一條：個人資料保護**

- 一、甲方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，得將甲方所提供之個人資料(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、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用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。

#### **第二十二條：簽樣留存及通知**

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，如基本資料與印鑑式樣有變更時，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，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司或甲方應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由受益人之繼承人、承受公司或甲方負責。
- 三、除有特別約定外，立約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。

#### **第二十三條：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更新案買賣契約時，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，甲方應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 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。

#### **第二十四條：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，立約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保證機制「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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立約人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

#### **第二十五條：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。

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

- 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更新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。

#### 第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之條款具有同一效力。

#### 第二十七條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一)申訴服務專線：0800-231-590

(二)申訴傳真專線：(02)2375-3716

(三)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，委託人不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

#### 第二十八條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，簽署本契約之委託人、受益人、信託監察人及其他信託關係人(以下簡稱委託關係人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等法令及各業務同業公會規範暨受託人有關規定執行以下措施：

- (一)受託人為確認委託關係人及關聯人(包括但不限於委託關係人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託關係人應即時提供資料供受託人確認，委託關係人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。
- (二)無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。
- (三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內

預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

(四)委託關係人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託關係人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

(五)委託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向受託人請求賠償。

#### 第二十九條：契約份數

本契約書正本3份，甲方執1份，乙方執2份。

委託人茲聲明已於簽約前經乙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條第一項所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

附件一：受益權人會議規則



預售屋價金-動用類型(108年9月12日起適用)

立約人

甲方：(即委託人)

立築開發股份有限公司

代表人：董事長 張瑞銘

營利事業統一編號：24324818

地址：臺北市大安區建國南路1段161號12樓

乙方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 黃伯川

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地址：臺北市中正區館前路46號

委託人信託留存印鑑樣式			
立築開發股份有限公司			
			
契約解說人員： <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號： 418004242300-01		核對人： <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號： 418004242300-01	
時間	109.3.6	時間	109.3.6
地點	台北市建國南路1段 161號12F	地點	台北市建國南路1段 161號12F

中華民國 109 年 3 月 6 日

## 關於預售屋價金信託買方應注意事項

- 一、 價金信託之信託目的係在將買方(承購戶)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，應由賣方負最終履約責任。
- 二、 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣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受託機構，並同意受託機構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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 三、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。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：[\[https://lbotpt.landbank.com.tw/\]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)，項下[預售屋查詢專區]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
- 四、 信託契約第一條第四項「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賣方請求。
- 五、 信託契約第一條第四項「特定事由」發生，如受託機構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信託契約附件一所載，賣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、 預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，受託機構將俟賣方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，賣方及買方不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

## 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(以下簡稱「信託契約」)第一條第四項之「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十九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** 依信託契約第十九條第一項第二款第 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(以下簡稱「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三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(以下簡稱「受益權人會議」)，除法令另有規定者外，應由受託人(以下簡稱「召集人」或「受託人」)召集之。

**第四條** 依信託契約第十九條第一項第二款第 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十三條所定之查詢網頁：

- 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十九條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件(含表決票)於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
  - (一)受益權人未簽名或蓋章。
  - (二)受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - (三)使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
  - (一)於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二)於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三)上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四)受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五)表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
  - (一)監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二)監督開票、驗票及統計結果。
  - (三)其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### 第五章 其他應遵行事項

- 第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
- 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。
- 受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。
- 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
- 第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人(如有)或受益權人會議所選定之

人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件七、繳款期別明細表

期 別	房 屋	土 地	繳款明細
	應 繳 金 額 (新台幣)		
定 金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
簽 約	佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元	
開 工	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
B3 樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
B2 樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
B1 樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
壹樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
伍樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
拾樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
拾伍樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
貳拾樓底板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
結構體完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
申請使用執照	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
使用執照取得	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
銀行貸款	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元	
交 屋 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	
總 價	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元	

備註：

- 一.期款分攤如有錯誤，以總價款為準。(上列價款均已含營業稅)
- 二.開工款：以向主管機關申報開工日為通知繳納日。

## 附件八、住戶管理規約

### 附錄一:住戶管理規約

本規約係參考內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正之公寓大廈規約範本訂定。

立築開發犁和段集合住宅都市更新案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、露台為共用部分，除下列約定專用外(詳附圖一)，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
- (一) 位於三層之露台(面積分別設計約  $A1=57.94\text{ m}^2$  , $B1=61.03\text{ m}^2$  , $B5=60.09\text{ m}^2$  , $C3=39.98\text{ m}^2$  ) 為  $A1,B1,B5,C3$  各戶之區分所有權人約定專用。
  - (二) 位於二十層之露台(面積設計約  $C5=37.73\text{ m}^2$ ) 為  $C5$  戶之區分所有權人約定專用。
  - (三) 位於二十一層之露台(面積設計約  $C1=71.87\text{ m}^2$ ) 為  $C1$  戶之區分所有權人約定專用。
  - (四) 位於二十二層之露台(面積分別設計約  $A5=39.60\text{ m}^2$  、 $C1=7.95\text{ m}^2$ ) 為  $A5$  、 $C1$  戶之區分所有權人約定專用。
  - (五) 位於二十三層之露台(面積設計約  $A1=127.25\text{ m}^2$ ) 為  $A1$  戶之區分所有權人約定專用。
  - (六) 位於二十四層之露台(面積分別設計約  $A1=9.41\text{ m}^2$  , $B1=155.97\text{ m}^2$ ) 為  $A1,B1$  戶之區分所有權人約定專用。
- 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：\_\_\_\_\_。
      - 地下一層：法定汽車 54 部，法定機車 296 部。
      - 地下二層：法定汽車 97 部。
      - 地下三層：法定汽車 96 部。
  - (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.除預定範圍外不得有變更構造、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：\_\_\_\_\_。

### 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：

1.無其他共用設施設置。

2.包括：地下層垃圾處理空間、機電設備及防災中心空間、一層及二層社區遊憩設施空間等共用設施屬公共使用空間，應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

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

1.依建築法相關規定辦理。

2.管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2.其他負擔或分擔方式：

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

1.由管理費或公共基金支應。

2.其他負擔或分擔方式：

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 依建築法相關規定辦理。
  2. 該區分所有權人應於\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

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

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

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 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.除第二款第一目至第五目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.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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\_名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員）\_名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員）\_名。
- (五)委員\_名。

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

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

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

### 一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

- 1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3.受破產之宣告，尚未復權者。
- 4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5.無行為能力或限制行為能力者。

- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

- (一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

- (二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2.由副主任委員遞補。

3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_委員行使主任委員職務。

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1.由主任委員於管理委員中選任之。

2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.自\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止，為期一年。

2.自\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一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 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.為無給職。

2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3.管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

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

1.應每二個月乙次。

2.應每\_個月乙次。

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

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

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，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：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

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)本公寓大廈公告欄設置於一層梯廳。

### 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總金額新臺幣 4,137,175 元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

4.管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式:\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用,已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_萬元以上(含),經15天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者

外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依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\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止。

- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜

項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2.應經經辦人、\_\_委員、\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人

之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

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

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

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

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

2.住戶不得飼養動物。

3.飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條 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，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。

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、下列事項列入銷售契約及產權移轉交代：

（一）本案「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵為 1058.64 平方公尺（騰空期程獎勵 660.82 平方公尺 + 美化容積獎勵 397.82 平方公尺 =

1058.64 平方公尺) , 有關基地綠化管理維護應持續至申報開工前, 倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況, 則重新核計獎勵值。其餘未規定事項, 依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。

(二)容積移轉環境回饋措施如下:

- 1.基地各側多退縮開放空間(含帶狀式、廣場式及現有巷退縮等), 共計 950.89 平方公尺, 不得擅自圍蔽或設置障礙物, 應 24 小時開放供不特定公眾無償使用, 並負維護管理之責。
- 2.沿和平東路三段側留設一般零售業空間, 共計 240.82 平方公尺。

(三)屋頂及露台透空遮牆部分, 不得擅自加頂蓋或作為他用; 另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

七、基地開發完成後, 停車需求(含臨停)均應由基地內部吸收。建物啟用時, 不得要求市府相關主管機關開放停車或卸貨。

八、本大樓退縮留設之無遮簷人行步道面積共 1046.14 m<sup>2</sup>, 係為無償開放供不特定之公眾使用, 並應設置告示牌, 由本大樓負責管理維護並列入產權移轉交代, 人行步道之位置與空間需維持淨空, 非經主管機關核准不得變更, 且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物。

九、本大樓都市更新獎勵容積樓地板面積計 4861.49 m<sup>2</sup> (核計容積率為 36.78%)、其他獎勵容積樓地板面積計 5,475.39 m<sup>2</sup> (核計容積率為 41.29%)、都市計畫公告道路用地捐贈容積移轉部份計 376.38 m<sup>2</sup> (核計容積率為 2.85%) 與法定容積樓地板面積 13,218.75 m<sup>2</sup> (第三種住宅區法定容積率為 225%) 合計後, 允建容積樓地板面積為 23,914.01 m<sup>2</sup>、允建容積率為 407.05%, 區分所有權人及停車空間建築物所有權者, 於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

十、本社區都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章, 申請通過綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水垃圾改善、室內環境指標、二氧化碳指標等七項, 有效期限為五年, 期滿前一個月至三個月內得由申請人檢具申請書及申請日前六個月內依原標章或證書適用之評估手冊核發之評定書, 申請延續認可。

- (一)本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序及管理委員會決議辦理變更外，並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- (二)各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本公寓大廈申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- (三)本公寓大廈依綠建築指標設置其設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應管理。

十一、廣告物申請人、使用人及設置處所所有權人，對廣告物有維護管理之責。廣告物許可逾有效期限或停止使用時應自行拆除。

廣告物應維持其整潔美觀及完整，不得有傾頹、朽壞、破損、髒亂或妨礙市容之情形，如有損壞應立即修復或拆除；拆除後之廣告物，應自行清理，不得任意棄置。

十二、依「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會第 41 會議」決議事項(如下)辦理。

1. 同意廢止臺北市信義區和平東路 3 段 485 巷前端部分現有巷道(信義區犁和段 1 小段 159 地號)及改道和平東路 3 段 485 巷末端部分現有巷道(同小段 159 地號)，廢巷及改道範圍詳申請圖說標示部分。(附圖三)
2. 本案現有巷道廢止、改道部分，其有關地上物設施與地下管線應依該管線單位之相關規定辦理，惟倘有廢巷前須遷移完畢者，其拆遷補償及工程費用由起造人負擔；另改道後之現有巷道由區分所有權人負後續管理維護之責。

## 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\_\_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。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.詳如附件六。
- 2.授權管理委員會訂定之。

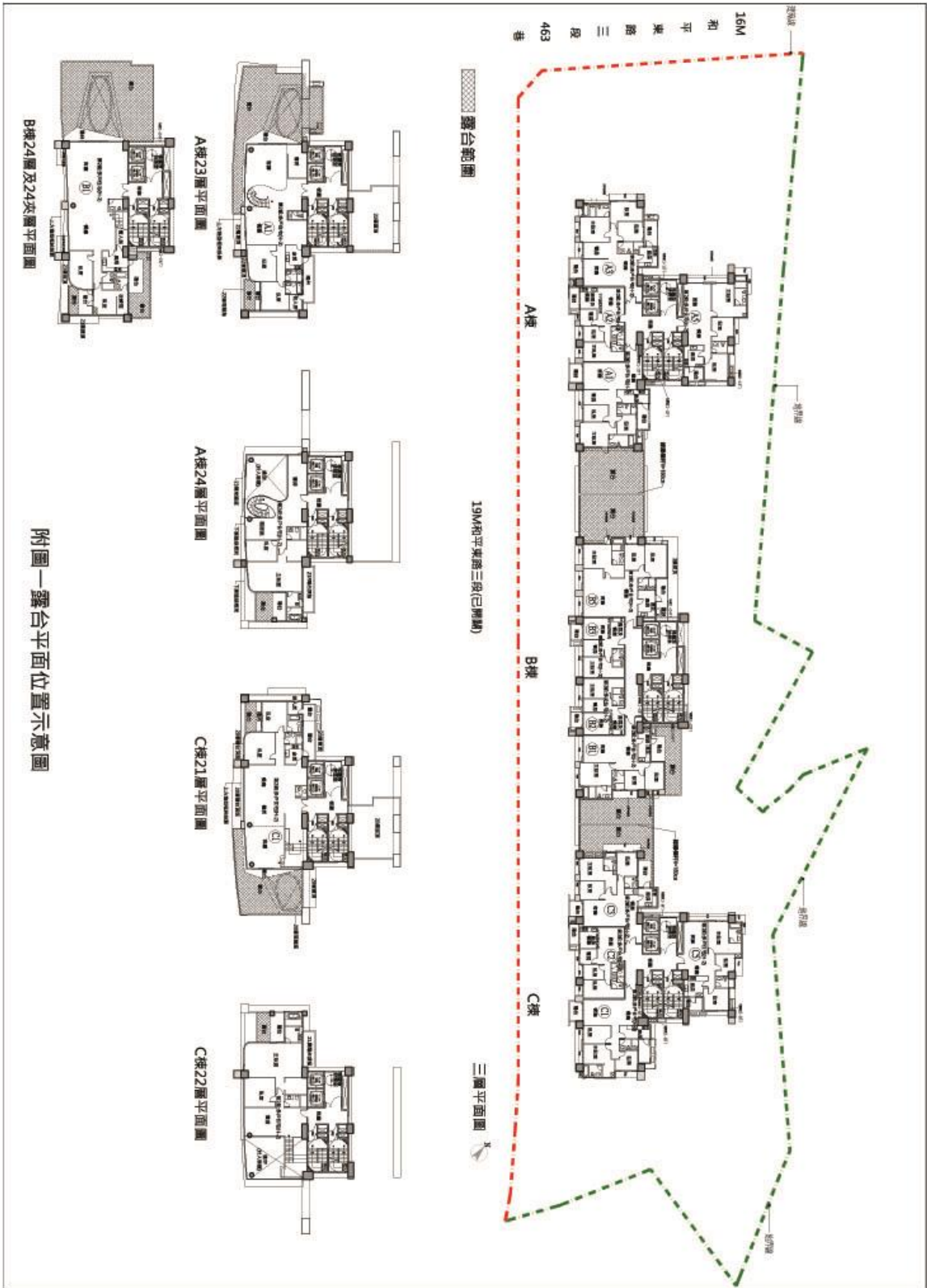
### 第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
  2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日。







## 附件九、施工建材與設備說明書

### 一、 建物結構

採用鋼骨鋼筋混凝土 ( SRC ) 結構，經凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師電腦程式精密計算並經結構外審單位台北市結構工程工業技師公會嚴格審定。

各戶樓板採用 18 公分 RC 樓板，為提升建築物耐震係數本案特增新日鐵制震器，A 棟(1~11F)、C 棟(1~8F)採用黏彈性制震壁；B 棟(1~10F)採用黏彈性制震壁及(1~24F)斜撐阻尼器，無論承載、抗壓、耐震等均符合最新建築物耐震設計規範，並依主管機關核准圖樣施工。

### 二、 建物外觀

敦聘黃永沃建築師事務所精心規劃，外觀採四面正立面，建材部分使用天然石材搭配金屬造型包板，磁磚部分採用藝術造型磁磚，燈光照明設計由國際知名袁宗南燈光師做整體規劃設計。

### 三、 門窗

#### (一) 壹樓門廳大門

採用金屬造型大門，搭配整體造型，高雅氣派。

#### (二) 各戶玄關

各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門，搭配進口電子鎖。

#### (三) 鋁窗

各戶配合建築外觀設計，採用 YKK 或 TOSTEM 或三協等名牌鋁門窗搭配膠合中空 LOW-E 玻璃 ( 工作陽台通氣門除外 )，並搭配大型把手，氣密、防水性佳。

#### (四) 室內各臥室門

室內各臥室門採用實木門框裝配實木門扇，並搭配水平把手。

(五) 浴廁

浴廁採防水實木門並附通風百葉，搭配水平把手。

(六) 廚房

各戶採防火實木門。(無燃氣設備戶別除外)

(七) 工作陽台

採用 YKK 或 TOSTEM 或三協等通氣鋁門。

(八) 公共空間

公共梯門及機房門採甲種防火門，屋頂突出物之逃生門採不鏽鋼防火門，皆附鎖及地絞鍊或門弓器。

四、 室內隔間

內部隔間牆採輕質灌漿隔間牆，防火性高。

五、 地坪

(一) 各樓層門廳

一樓門廳鋪設天然石材搭配裝飾性建材整體設計。

二樓以上標準層梯廳鋪設天然石材搭配裝飾性建材整體設計。

地下室梯廳鋪設拋光石英磚搭配天然石材整體設計。

(二) 客餐廳及臥室

客餐廳鋪設 80x80cm 高級拋光石英磚；臥室鋪設海島型木質地  
板。

(三) 各戶浴室

A2(3~20F)、B2(3~21F)、B3(3~21F)、C2(3~18F)鋪設 30x60cm  
高級石英磚。

其餘各戶別，主浴鋪設 45x90cm 高級石英磚；客浴鋪設 30x60cm

高級石英磚。

(四) 各戶廚房

各戶鋪設 80x80cm 高級拋光石英磚。

(五) 陽台

前後陽台搭配外觀整體規劃設計鋪設高級石英磚。

(六) 停車場及車道

1F 到 B1F 間斜坡車道，鋪設 10cm\*10cm 粗鑿面石材。

B1F 到 B3F 斜坡車道，鋪設 10cm\*10cm 防滑車道磚。

停車場車道及停車位鋪設高級石英磚。

(七) 屋頂

屋頂整體粉光，加鋪防水隔熱層，面貼防滑石英磚。

(八) 公共空間

公共樓梯間鋪設高級防滑地磚。

機房及電氣室為水泥砂漿粉光處理。

## 六、內牆

(一) 一樓門廳

一樓門廳貼天然石材搭配裝飾性建材整體設計施作。

(二) 各層梯廳

二樓以上梯廳及地下室梯廳，貼拋光石英磚搭配天然石材及裝飾性建材整體設計施作。

(三) 公共樓梯間

採用符合綠建材標章之水泥漆。

(四) 三樓以上室內空間

採用符合綠建材標章之乳膠漆。

(五) 浴廁

A2(3~20F)、B2(3~21F)、B3(3~21F)、C2(3~18F)貼 30x60cm 之高級石英磚。

其餘各戶別，主浴鋪設 45x90cm 高級石英磚；客浴鋪設 30x60cm 高級石英磚。

(六) 廚房

各戶貼 30x60cm 高級石英磚。

A2(3~20F)、B2(3~21F)、B3(3~21F)、C2(3~18F)廚具上下櫥櫃中間之牆面貼烤漆玻璃；其餘採用符合綠建材標章之乳膠漆。

(七) 陽臺

前後陽台搭配外牆整體規劃貼高級外牆磚。

(八) 停車場

採綠建材防潮漆。

七、平頂

(一) 一樓門廳

採用造型天花，搭配照明整體設計。

(二) 各層梯廳

採用造型天花，搭配照明整體設計。

(三) 公共樓梯間

樓梯間刷符合綠建材標章之水泥漆並附照明燈具。

(四) 二樓以上室內空間

採用符合綠建材標章之乳膠漆。

(五) 廚房

採用矽酸鈣板天花板，附照明燈具及檢修孔。

A2(3~20F)、B2(3~21F)、B3(3~21F)、C2(3~18F)，採用符合綠  
建材標章之乳膠漆。

(六) 浴廁

採用矽酸鈣板天花板，附照明燈具及檢修孔。

(七) 陽臺

前陽臺採氟碳烤漆金屬包板天花板，附照明燈具及檢修孔。

工作陽臺採用金屬企口天花板，附照明燈具及檢修孔。

(八) 地下室

地下室刷符合綠建材標章防潮漆。

八、衛浴設備 (依合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃)

(一) 馬桶

主臥室：採用 INAX 或 TOTO 或 DURAVIT 等符合省水標章之高級  
電腦馬桶。

次主臥室、公共衛浴：採用 V&B 或 DURAVIT 或 TOTO 等符合省  
水標章之高級馬桶。

(二) 面盆

採用 V&B 或 DURAVIT 或 TOTO 等之高級面盆，搭配天然石材檯  
面及高級浴櫃。

(三) 面盆龍頭

採用 HANSGROHE 或 GROHE 或 DURAVIT 等單槍冷熱混合龍頭。

(四) 淋浴設備

採高級膠合安全玻璃淋浴門搭配 HANSGROHE 或 GROHE 或  
DURAVIT 等淋浴龍頭附蓮蓬頭及昇降桿(主臥室、次主臥室為定溫  
淋浴龍頭)。

#### (五) 浴缸

平面圖標示浴缸之戶別，採用 HOESCH 或 DURAVIT 等高級品牌壓克力造型浴缸。

#### (六) 浴缸龍頭

平面圖標示浴缸之戶別，採用 HANSGRÖHE 或 GROHE 或 DURAVIT 等定溫浴缸龍頭。

#### (七) 配件

各戶主臥浴室設置三菱或 PANASONIC 浴室暖風機及高級明鏡。

各戶浴廁(主臥浴室除外)設置排風機及高級明鏡。

### 九、 廚房設備

採用進口 LEICHT 或 SIEMATIC 或 PEDINI 等整體廚具。檯面採用杜邦人造石檯面或高級石英石檯面。

電器設備以戶別區分，包含：

戶別：A1(3~22F)、A2(21~22F)、A3(3~20F)、A5(3~21F)

B1(3~23F)、B2(22~23F)、B5(3~21F)

C1(3~20F)、C2(19~20F)、C3(3~18F)、C5(3~20F)

進口抽油煙機、強化玻璃三口瓦斯爐、嵌入式蒸烤爐、嵌入式洗碗機、

不鏽鋼水槽、廚房伸縮龍頭及高級炊飯鍋收納櫃。

戶別：A2(3~20F)、B2(3~21F)、B3(3~21F)、C2(3~18F)

進口隱藏式抽油煙機、雙口電磁爐、微波烤箱、嵌入式洗碗機、

不鏽鋼水槽、廚房伸縮龍頭。

各戶配置美國愛惠浦單濾芯淨水器。

### 十、 給排水設備

- (一) 冷熱水管均採用不鏽鋼管，冷水管加被覆處理，熱水管加保溫被覆處理。
- (二) 汙水排水管幹管及公設區域明管採用橘紅色鑄鐵管；各戶內支管採用橘紅色低噪音 PVC 管，並增設吸氣閥。PVC 管採用南亞等正字標記 PVC 管。
- (三) 採間接重力供水方式，自來水經總錶流入蓄水池經幫浦送至頂樓水箱再經各戶獨立閥開關及水錶提供各戶用水。
- (四) 於各棟給水主幹管增設活水器。

## 十一、電氣設備

- (一) 各戶電氣暗管採華夏或南亞或大洋之 PVC 管，隔間牆內採正廠 CD 管，另電線電纜採用太平洋或華新麗華等通過 ISO 合格認證之優良廠商生產有 CNS 標記之製品；明管採線槽配置
- (二) 各戶採用單相三線式 220/110V 供電。  
另 A1(21~23F)、A2(21~22F)、A5(21F)、B1(22~24F)、B2(22~23F)、C1(19~21F)、C2(19~20F)、C5(19F)，採用三相四線式 380/220V 供電。
- (三) 地下室裝設柴油自動發電機組，以備停電時提供消防、防災負載，公共照明，電梯，各類水泵等公共用電。另各戶客廳電視插座、冰箱插座均裝設緊急供電插座一處及客廳、廚房、浴室照明各一處，可於停電時提供緊急用電照明之需。
- (四) 各戶開關採大型夜視面板，插座採接地三孔型插座。
- (五) 各戶室內之潮濕環境(如浴室、廚房及工作陽台)插座均採獨立迴路設計並加設漏電斷路器，以維護使用者之安全。

## 十二、電梯

- (一) 採用三菱或日立或東芝等豪華型電梯品牌。
- (二) A、B、C 棟各設置一部 15 人份客梯及一部 17 人份緊急昇降機，發生 停電時緊急發電機電源可適時啟動昇降設備。
- (三) 設緊急求救鈴、對講機、紅外線光幕式防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。
- (四) 設閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能。
- (五) 車廂內設置冷氣及空氣淨化系統。

### 十三、頂樓平台

- (一) 採用高性能防水材料+2.5CM 厚 PS 板隔熱，面貼高級石英磚，以達防水、隔熱效果。
- (二) 於頂層裝設避雷系統，確保於本大樓基地內安全無虞。

### 十四、電信設備

- (一) 大樓屋頂設置數位社區共同天線系統，整合有線電視訊號，並增加網路連線設備，建構光纖網路至各戶，及增設弱電整合箱，整合各戶電視、電話及網路出口。
- (二) 客廳及各臥室均預留共同天線出線口及電視插座。
- (三) 客廳及各臥室均預留電話出線口及插座。

### 十五、消防設備

- (一) 每層梯間均依消防法令設置消防栓箱，消防幫浦置放於地下室。
- (二) 各戶皆設火警感知器，受信總機採 PR 型迴路設於監控中心，並連

接至電腦監控系統，隨時自動監視是否發生火警，以利能迅速處理。

- (三) 緊急發電系統採柴油自動發電機組。
- (四) 緊急滅火系統：地下室停車場並有自動泡沫滅火系統，自動偵測消防系統。
- (五) 依法規設置放滅火器設備。
- (六) 依法規設置緊急廣播設備。

## 十六、停車場

- (一) 壹樓停車場車輛進出採用車牌辨識系統及感應線圈控制車輛進出。
- (二) 地下壹層車道出入口並設置快速捲門，加強車輛管制。
- (三) 裝設定時自動換氣設備，確保地下室空氣清潔。
- (四) 停車場牆面獨立柱設置防撞條及車道轉彎處設反射鏡。
- (五) 地下室各層建置全區 wifi 系統（網際網路由管委會申請）。

## 十七、門禁及保全監控設備

- (一) 庭園四周：圍牆與庭園四周設自動監視系統。
- (二) 入口門廳：大門入口設彩色電視對講機及感應式讀卡系統，並裝設數位攝影機由警衛人員 24 小時監控。
- (三) 各戶大門：防暴耐燃鑄鋁鋼木門，磁簧偵測系統連結本戶警報系統及大樓管理系統。
- (四) 各戶瓦斯：瓦斯偵測連結本戶警報系統及大樓警報系統。
- (五) 各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各戶加設紅外線感應器防盜連線。
- (六) 所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。
- (七) 門禁、監視、警示系統：整棟式 24 小時錄影系統，地下室及電梯

監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另公共水箱、汙廢水設備、機電設備裝置皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。

#### 十八、網路設備

- (一) 資訊網路系統配置光纖到府 (即 FTTH)。
- (二) 各戶設置電視、資訊及電信整合箱一只。

#### 十九、空調設備

- (一) 各戶配置大金或日立或三菱等知名品牌分離式變頻冷暖空調室外主機。
- (二) 室內預留室內機用冷氣排水口及冷媒管用穿樑套管。室內機及配管工程則由訂購戶自行購置施作。
- (三) 各戶皆附全熱交換主機一台。配管工程則由訂購戶自行施作。

#### 二十、環保設備

設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理。

#### 二十一、工作陽台

- (一) 設洗衣機專用水龍頭，並設洗滌專用地板排水口。
- (二) 設洗(烘)衣機專用雙孔插座一座。
- (三) 設升降式曬衣架一組。

#### 二十二、瓦斯設備

- (一) 瓦斯配管由賣方統一代為申請，瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護，各戶設獨立瓦斯表。
- (二) 瓦斯錶依各戶搬遷進住時間自行申請。

## 二十三、特約事項

- (一) 本大樓依法設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。
- (二) 本案石材、磁磚或木質材料等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，購買戶同意上開建材應以施工當時之色澤紋路為準。

## 附件十、社區休憩設施規劃施工委託同意書

買方為提高本訂購房屋使用品質，茲委託賣方之下游承包商，就建物非建築執照核准可利用之空間，規劃為社區管理休憩設施，其有關委託事項如後：

一、社區休憩設施及各戶規劃內容：

(一)、買方同意為增加壹、貳層管委會使用空間多元應用，規劃相關設施(備)。

(二)、買方同意為維護建物外觀之整齊美觀，壹、貳層管委會使用空間及叁層以上各戶於適當位置(附表一)統一置放空調主機。

二、上揭空間使用於成立管理委員會後，由管理委員會決議是否施作，且賣方施作內容應以使用執照圖為準，並得將該設施(備)點交予買方或本建物管理委員會簽收後，提撥未施作部分之成本予買方代表或本建物管理委員會保存運用。買方於簽訂本契約之同時已充分明瞭上述之權利及義務。

三、為順利規劃施作上項設施(備)，以提高居住品質，並維護本建物全體住戶之權益，買方不得片面終止、撤銷或解除本授權委託，亦不得以其他方式變更或影響本授權委託或受託方之規劃、施工，如有違反者，應負損害賠償責任。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： ( 簽 章 )

法定代理人： ( 簽 章 )

中華民國 年 月 日

## 附件十一、代辦貸款委託書

立委託書人（以下簡稱買方）茲因訂購【宏築信義】（如房地預定買賣契約書所示），今委託賣方將上項房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十八條約定，作為買方繳付所購房地之部分價款。

一、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方（及賣方指定之代書）全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。

二、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書]（由貸款之金融機構或賣方提供）或交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方；買方應同時簽發金額為金融貸款額禁止背書轉讓之本票予賣方，並茲授權賣方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單（條）等文件及身分證正本交付賣方代領，或須買方親自會同辦理時，應自賣方之通知送達日起 5 日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦。

三、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

（一）申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等（此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補）。

（二）本約房地價款如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機構洽貸，

買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

- 四、本委託書簽訂後，除本房屋有房地預定買賣契約第十條第三、四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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依房地預定買賣契約第八條之規定辦理。
- 五、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經賣方書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。
- 六、本委託書繕立正本壹式貳份附訂於[房地預定買賣契約書]，由雙方各執乙份為憑。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： ( 簽 章 )

法定代理人： ( 簽 章 )

中華民國 年 月 日

附件十二、委託領取貸款授權書

立授權書人（以下簡稱買方）茲因訂購【宏築信義】（如房地預定買賣契約書所示），本人承認本項貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬賣方所有，特此委託並授權賣方全權代辦本人所有【宏築信義】房地所有權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部之貸款（如本契約書第十八條約定）及房地所有權狀。貸款手續辦理同時，委託人應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權受託人於貸款核准後，直接向金融機構領取或預立貸款撥款委託書於貸款核准時直接匯入賣方指定之帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此授權書存照。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： ( 簽 章 )

法定代理人： ( 簽 章 )

中華民國 年 月 日

附件十三、委託代刻印章及使用同意書

立同意書人暨委託人 (以下簡稱買方)茲因訂購【宏築信義】(如房地預定買賣契約書所示)專用車位權利事宜,雙方就印章授權委託事項切結約定如下:

一、本同意書依據買賣雙方訂定之[房地預定買賣契約書]第十八條第一項之約定訂定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用,賣方並應於交屋時交還買方。

三、賣方代刻之印章僅得使用於下列相關用途:

(一) 本契約房地所有權移轉登記予買方及買方貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二) 稅捐申報。

(三) 水、電、電信、瓦斯之申請及變更。

四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途,否則賣方應負法律責任。

五、買賣雙方如有糾紛,雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用,雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛,而不得影響本項授權之成立。

六、買方係於簽訂[房地預定買賣契約書]同時,本於自由意識充分了解後,立本同意書存查。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方 : ( 簽 章 )

法定代理人 : ( 簽 章 )

中 華 民 國                      年                      月                      日

#### 附件十四、自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）茲因訂購【宏築信義】（如房地預定買賣契約書所示）請求委託賣方辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。

二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。

三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

(一)買方應於賣方指定之期限內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房地價款之擔保。

(二)買方應於建物第一次登記完成經賣方通知買方後 30 日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢明（包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等），並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。

(三)買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。

(四)買方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表（即付款專項之銀行貸款項

下之金額)或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，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。

(五)買方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款。

(六)除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

(七)於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用。

(八)買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，房地預定買賣契約書之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至買方自洽之貸款實際給付賣方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算)。

(九)買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[房地預定買賣契約書]第十八條規定辦理。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

五、因自洽貸款手續繁複，買方如委託乙方指定之地政士代為傳送相關書類文件，應另支付新台幣壹仟元整之車馬費。

六、本協議書未約定事項，適用[房地預定買賣契約書]之約定。

此致

立築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： ( 簽 章 )

法定代理人： ( 簽 章 )

中 華 民 國                      年                      月                      日

附表一、分管區劃範圍、管委會空間、公共設施空間、大廳、  
開放空地及依法留設

空 間 示 意 圖



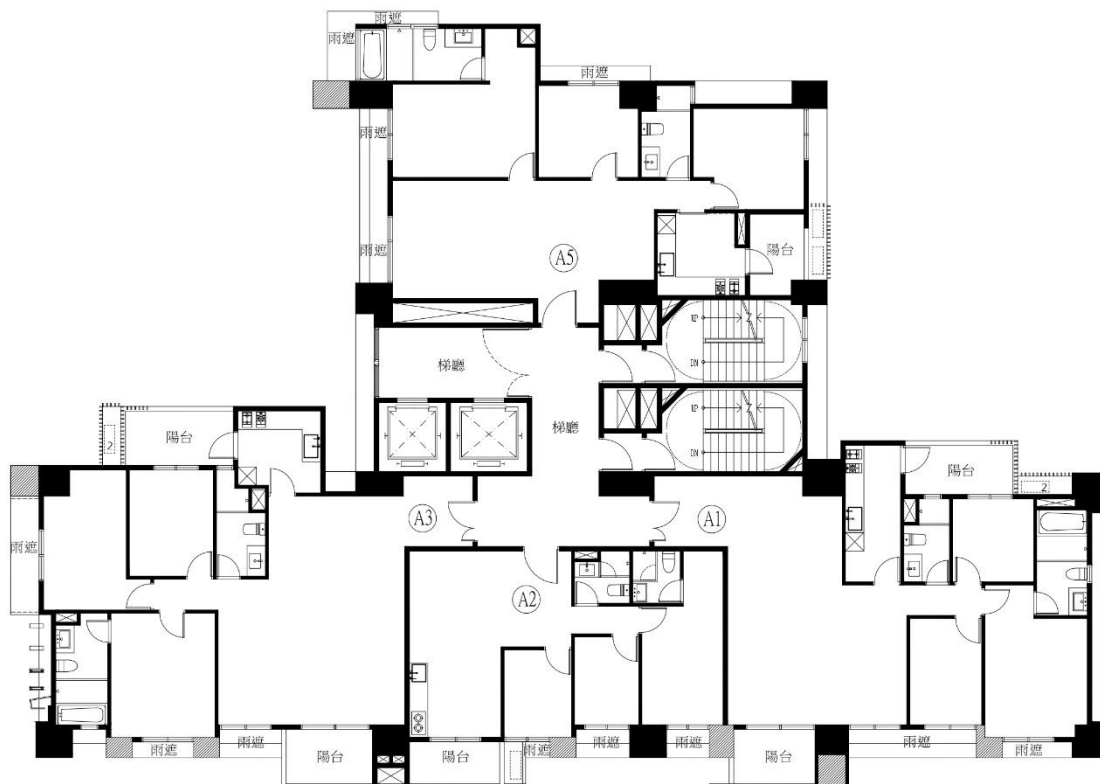
A棟 3層平面圖 S=1/120

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



A棟 4-11層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



A棟 12-15層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



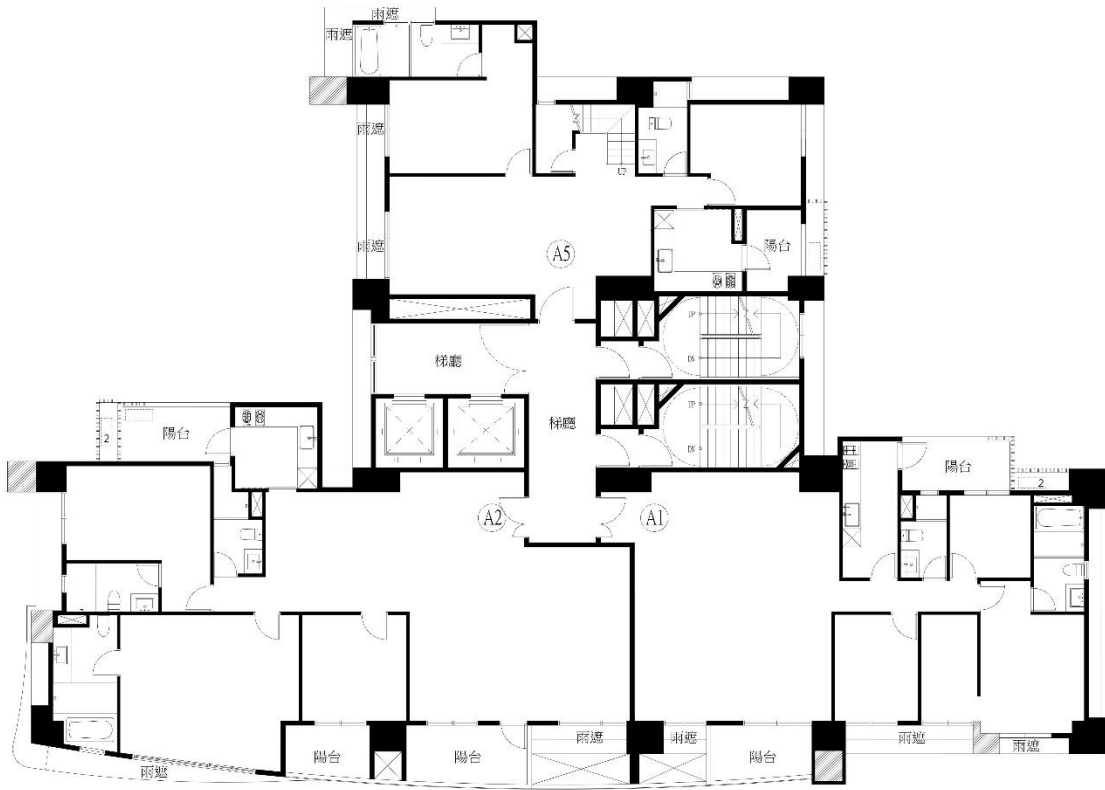
A棟 16-18層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



A棟 19-20層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



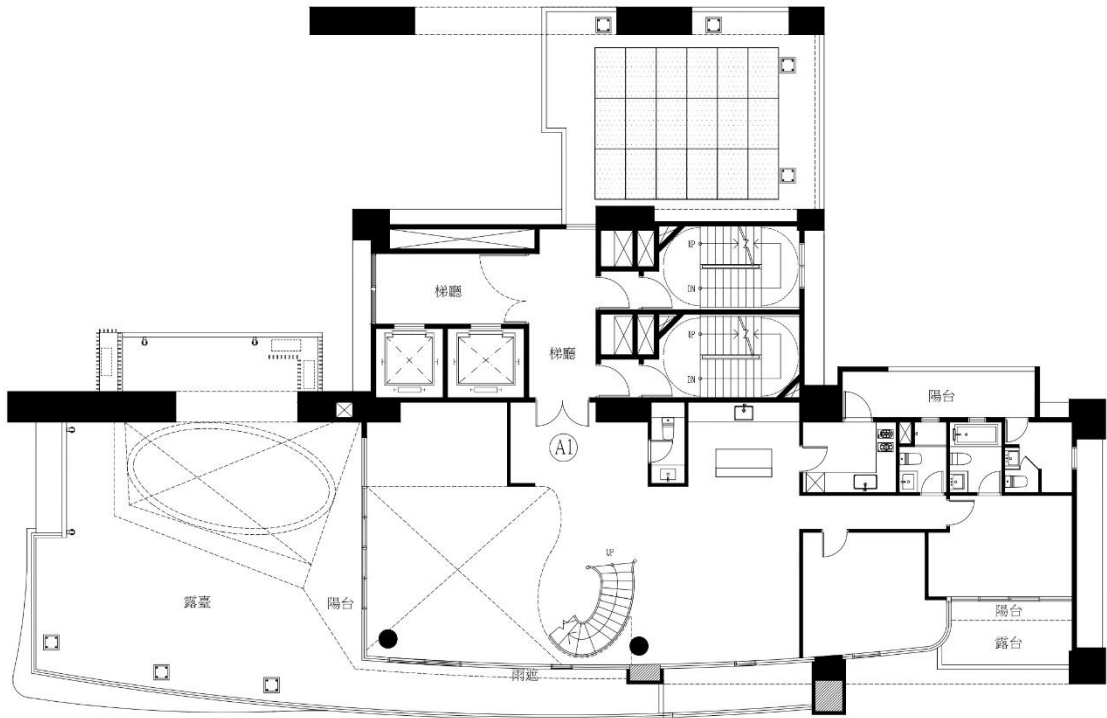
A棟 21層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



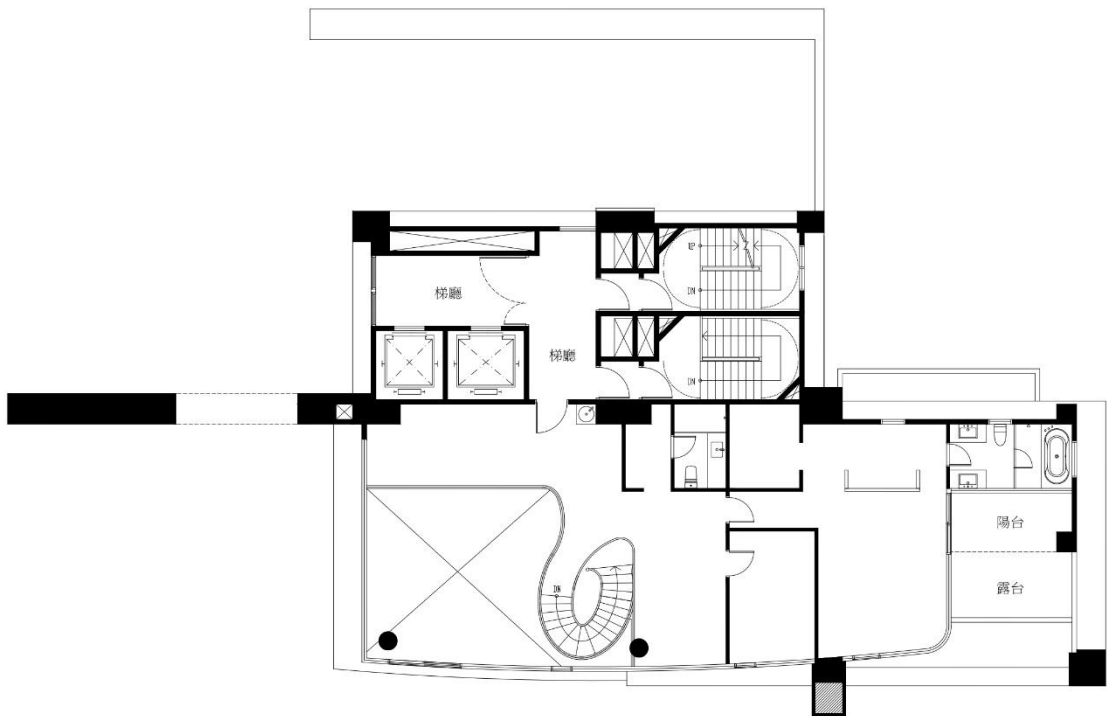
A棟 22層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



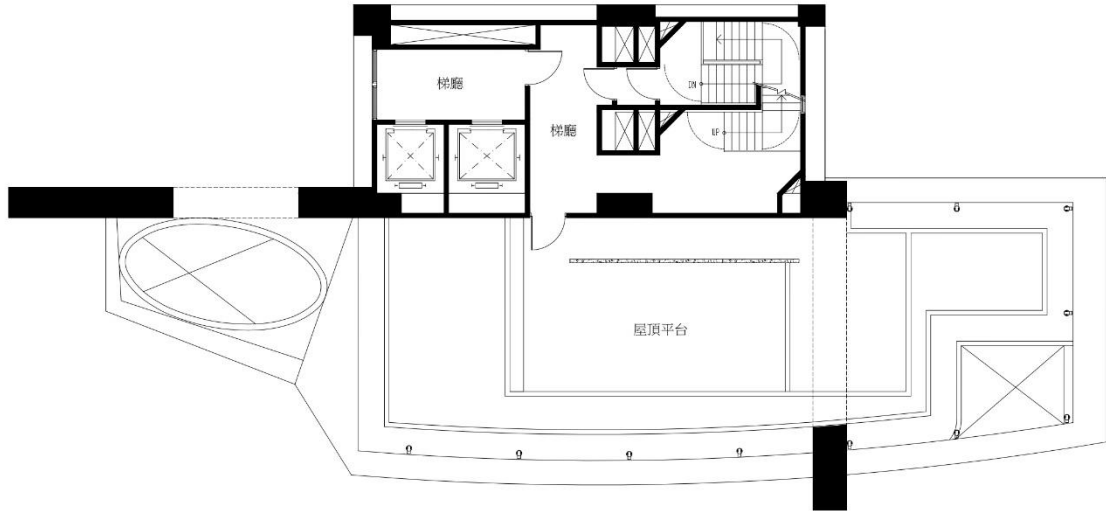
A棟 23層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



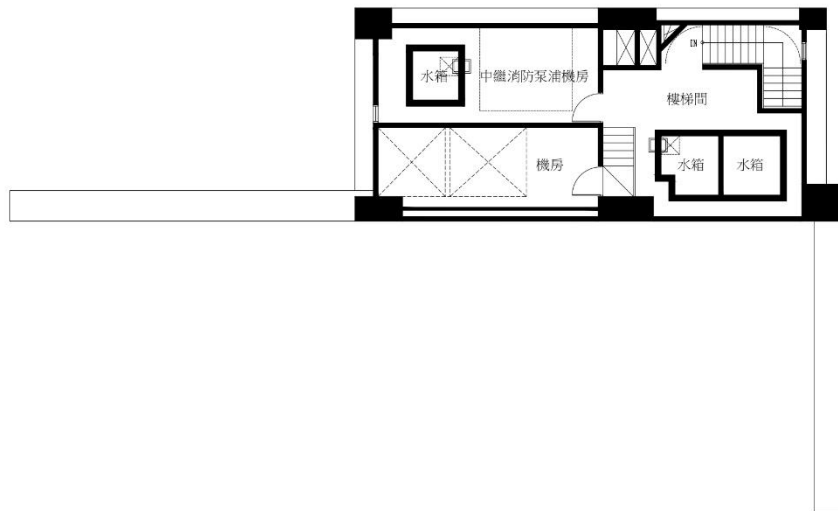
A棟 24層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



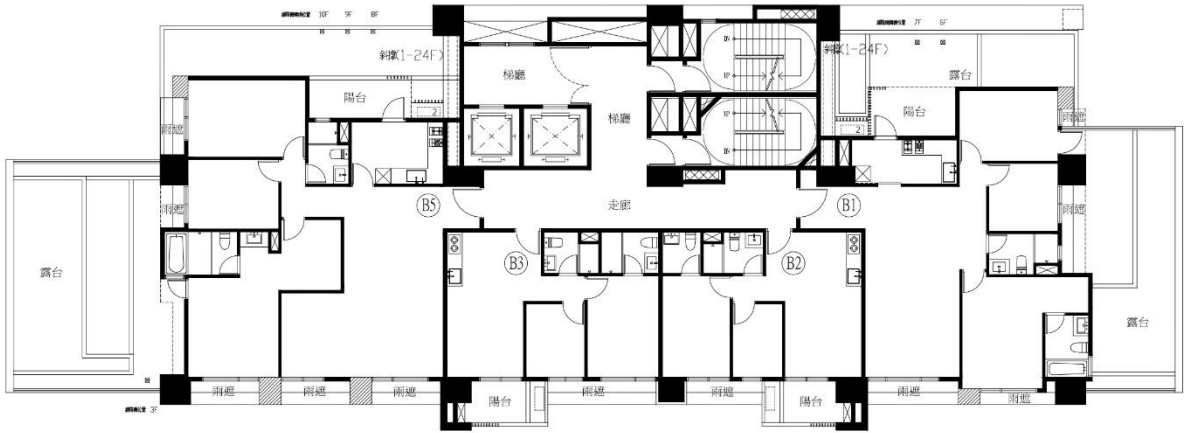
A棟 屋突1層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



A棟 屋突2層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



**B棟 3層平面圖 S=1/120**

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

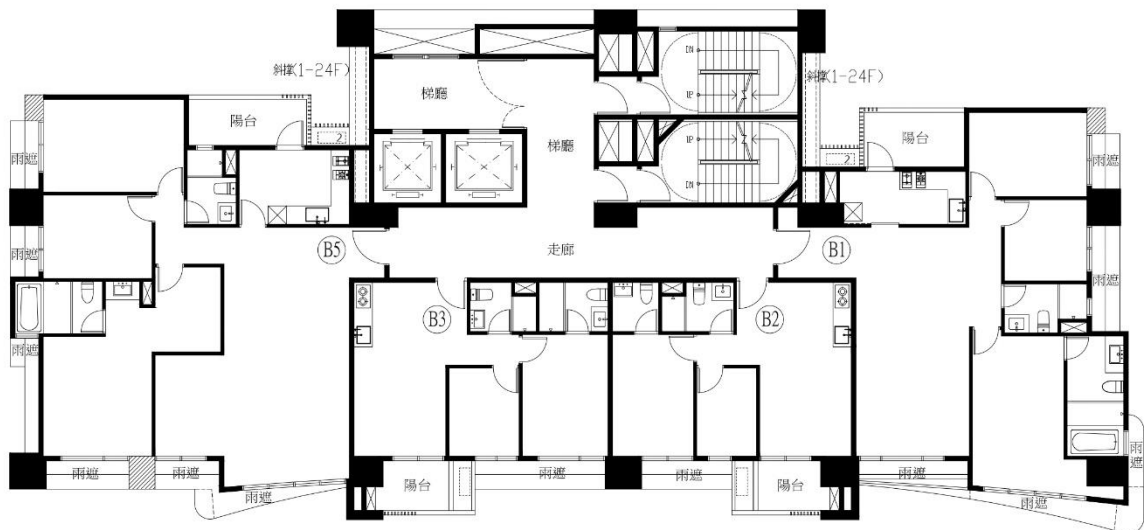


**B棟 4-10層平面圖 S=1/100**

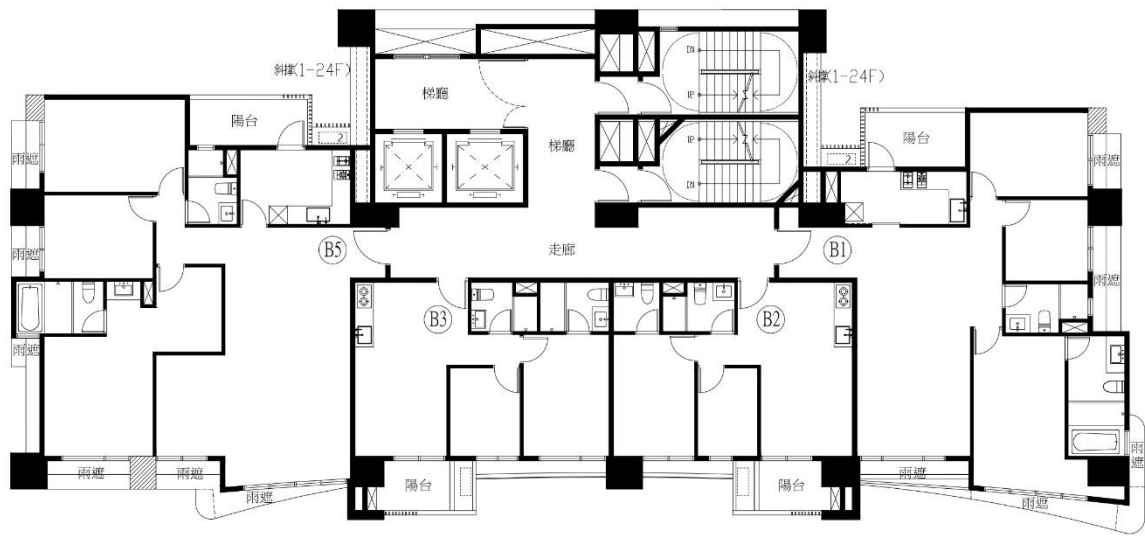
此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



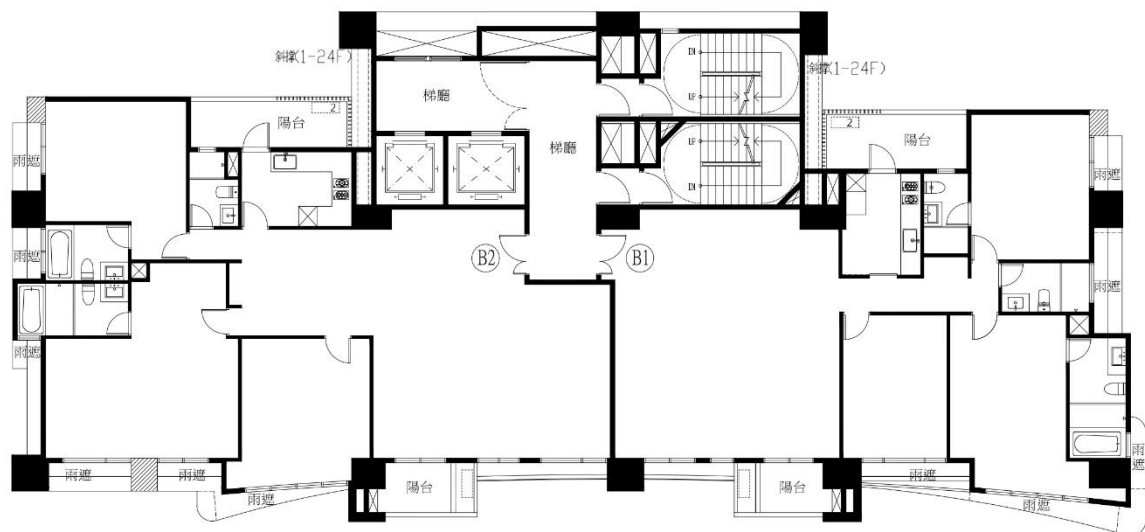
**B棟 11-16層平面圖** S=1/100  
 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



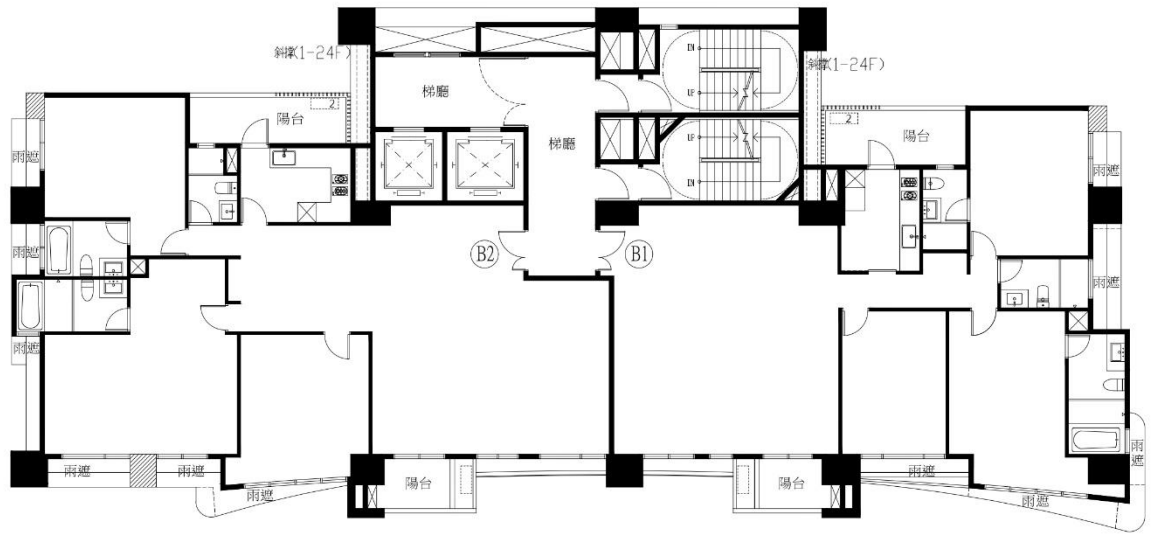
**B棟 17-18層平面圖** S=1/100  
 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



**B棟 19-21層平面圖 S=1/100**  
 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

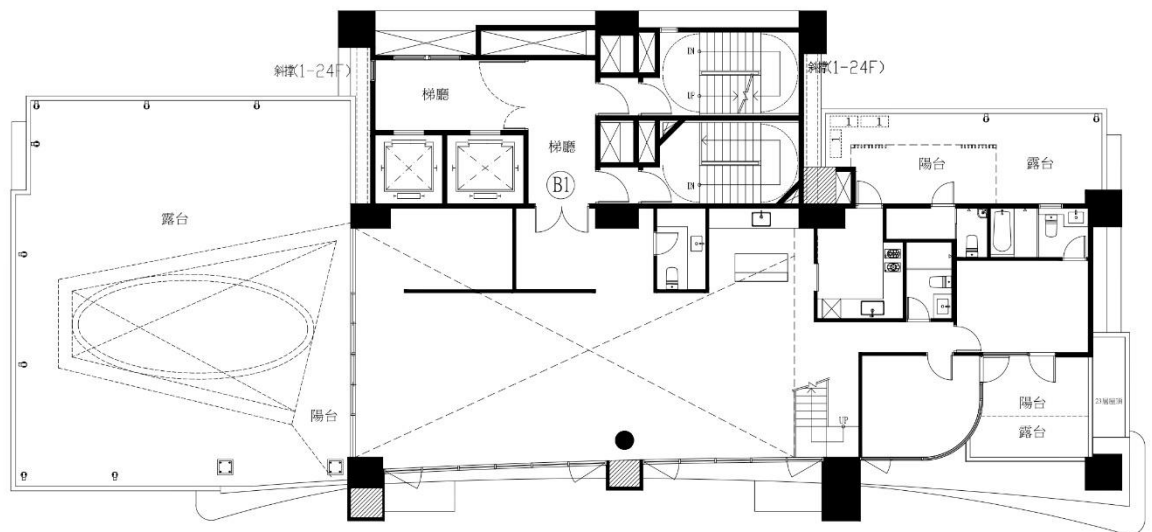


**B棟 22層平面圖 S=1/100**  
 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



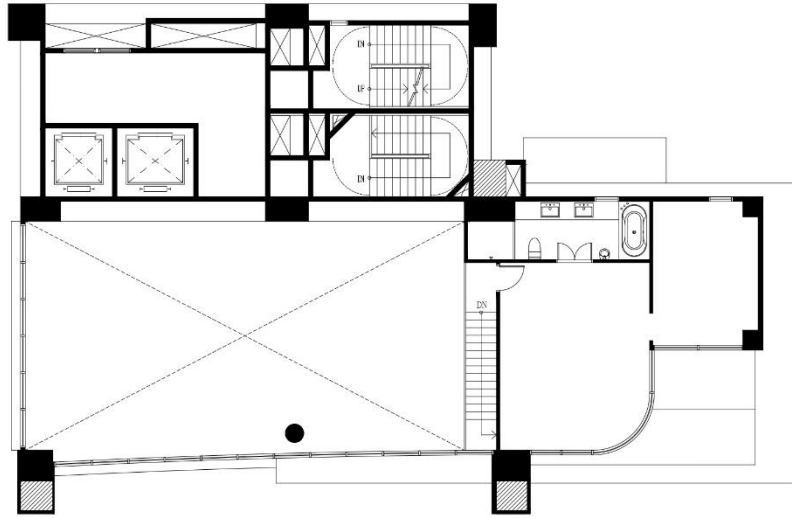
**B棟 23層平面圖 S=1/100**

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

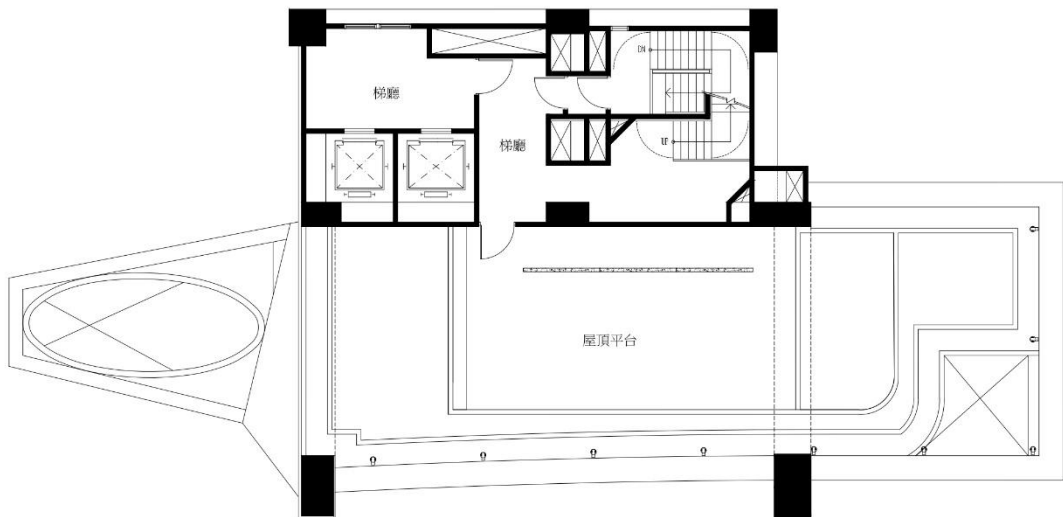


**B棟 24層平面圖 S=1/100**

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

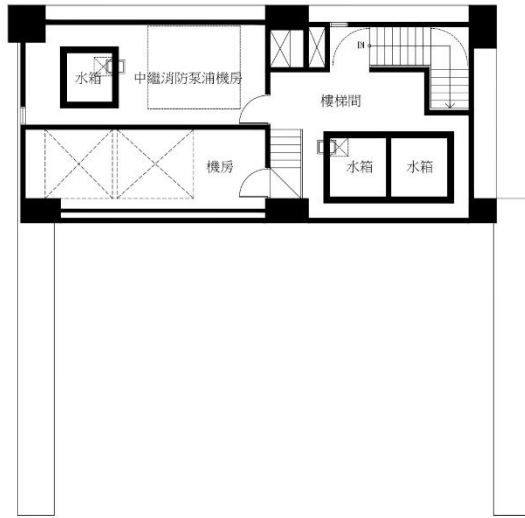


B棟 24層夾層平面圖 S=1/100  
 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



B棟 屋突1層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



B棟 屋突2層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



C棟 3層平面圖 S=1/120

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



C棟 4-8層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



C棟 9-13層平面圖 S=1/100

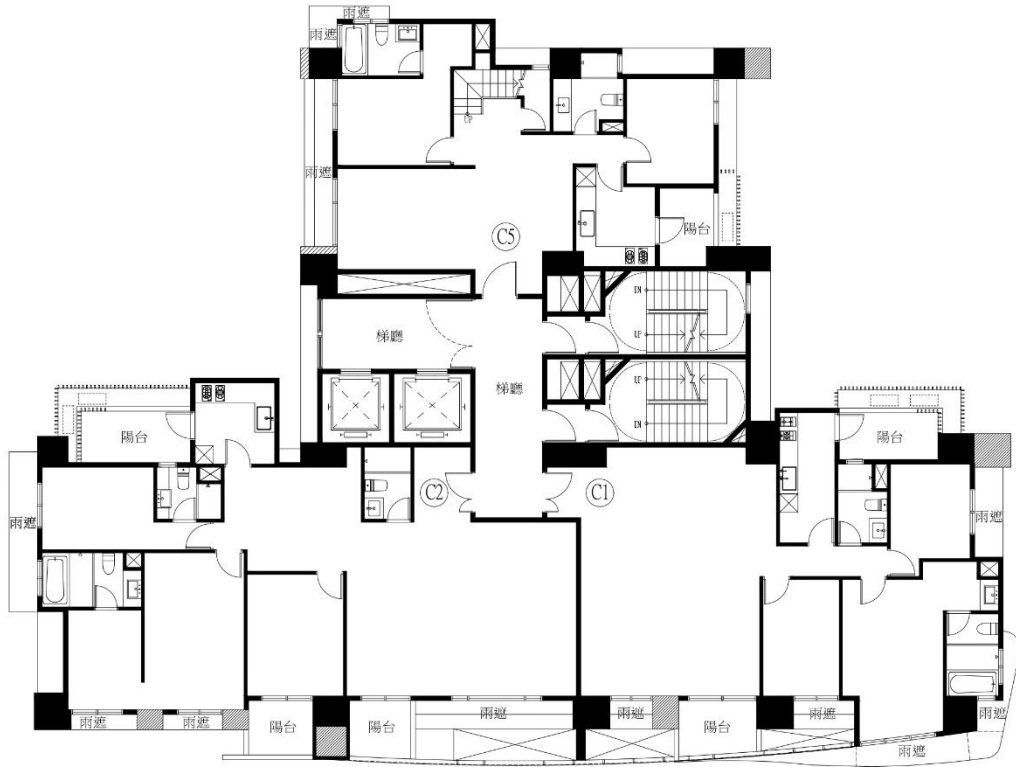
此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



C棟 14-16層平面圖 S=1/100 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

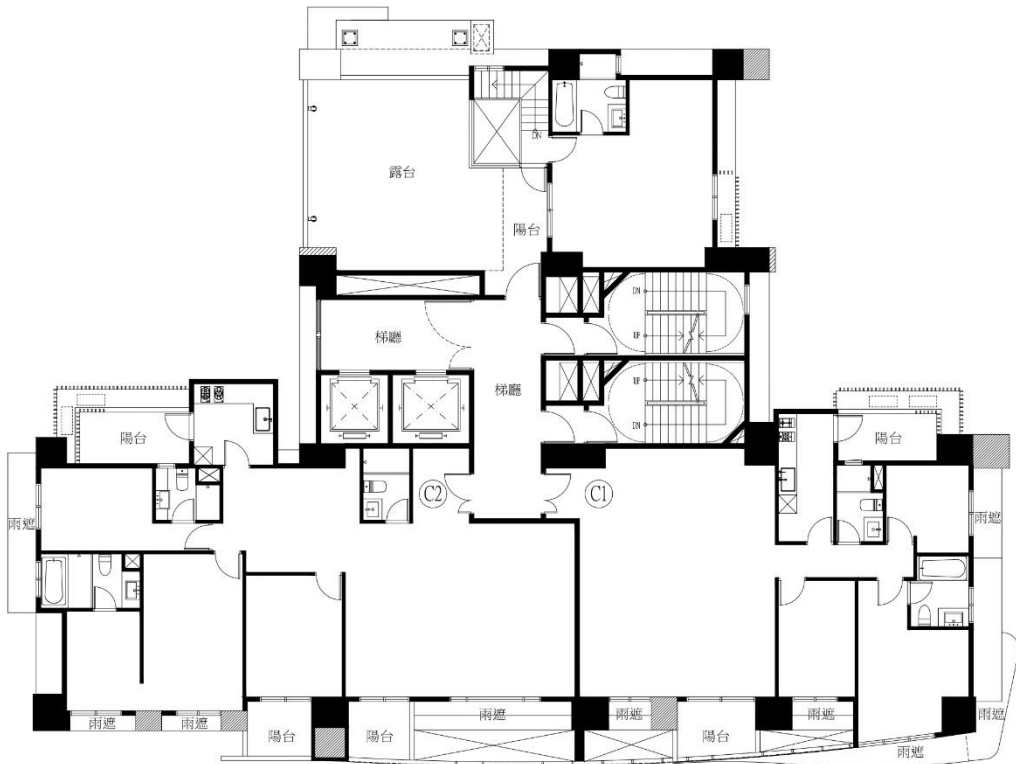


C棟 17-18層平面圖 S=1/100 此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



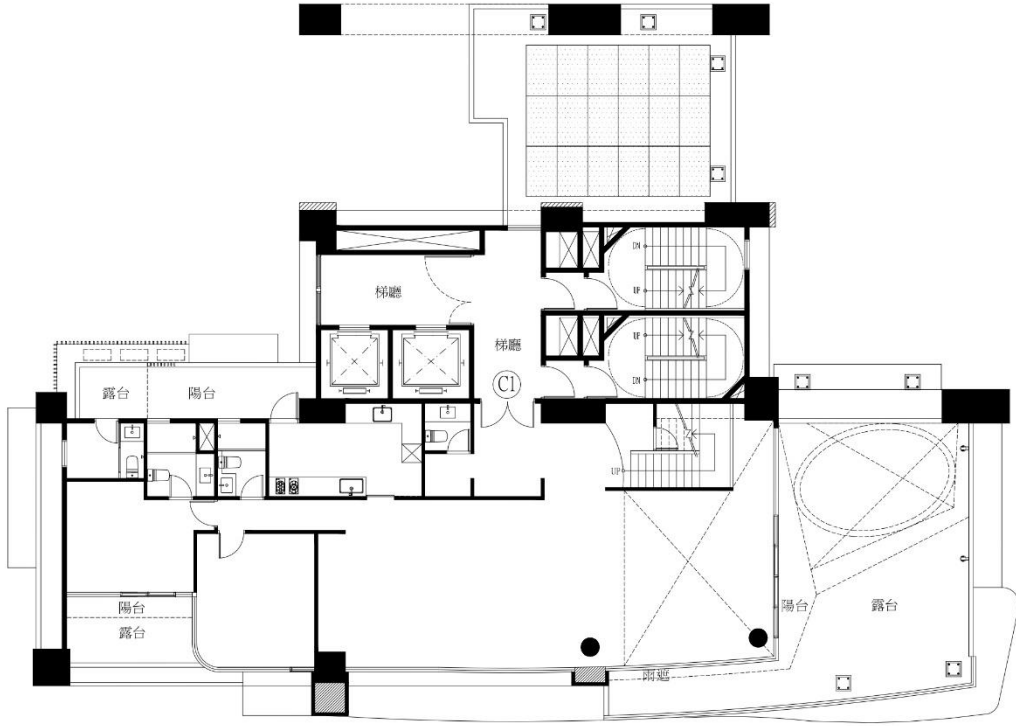
C棟 19層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



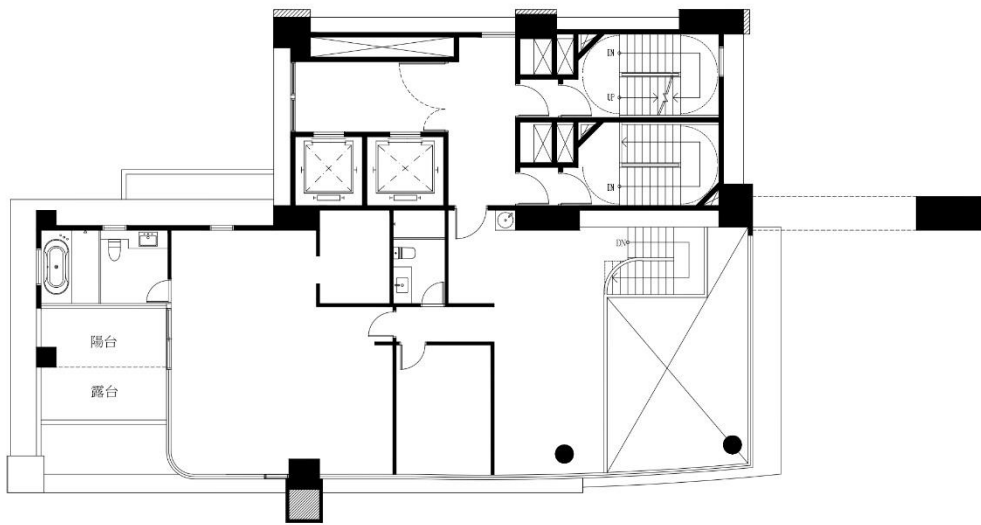
C棟 20層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



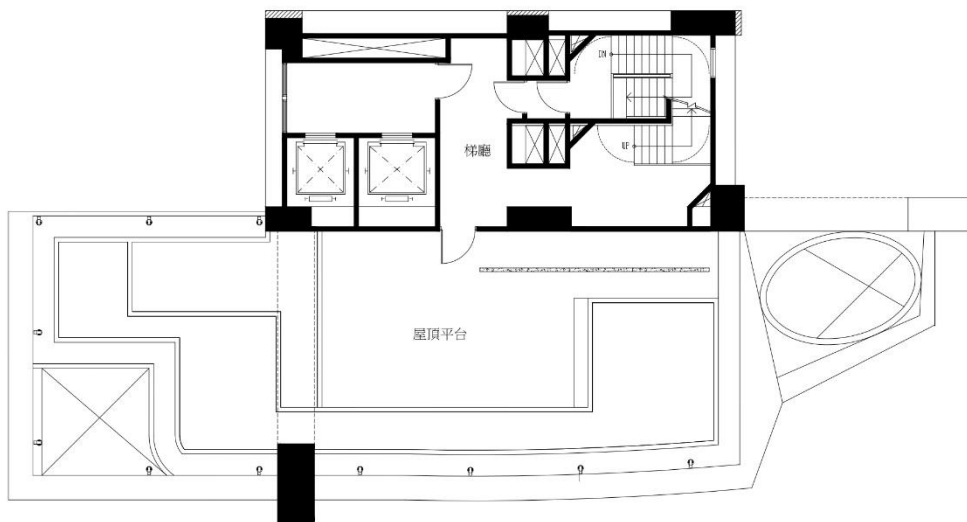
C棟 21層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



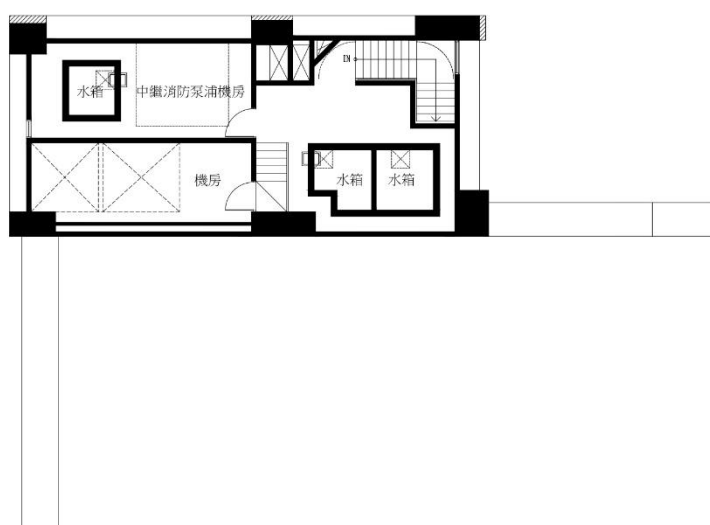
C棟 22層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



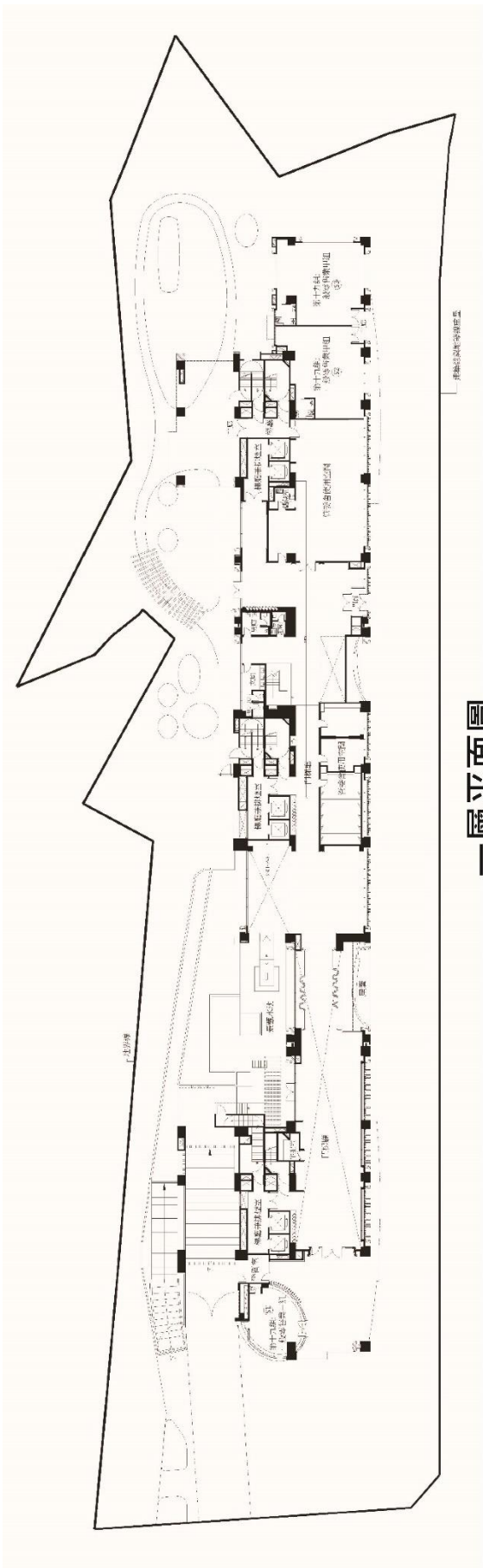
C棟 屋突1層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

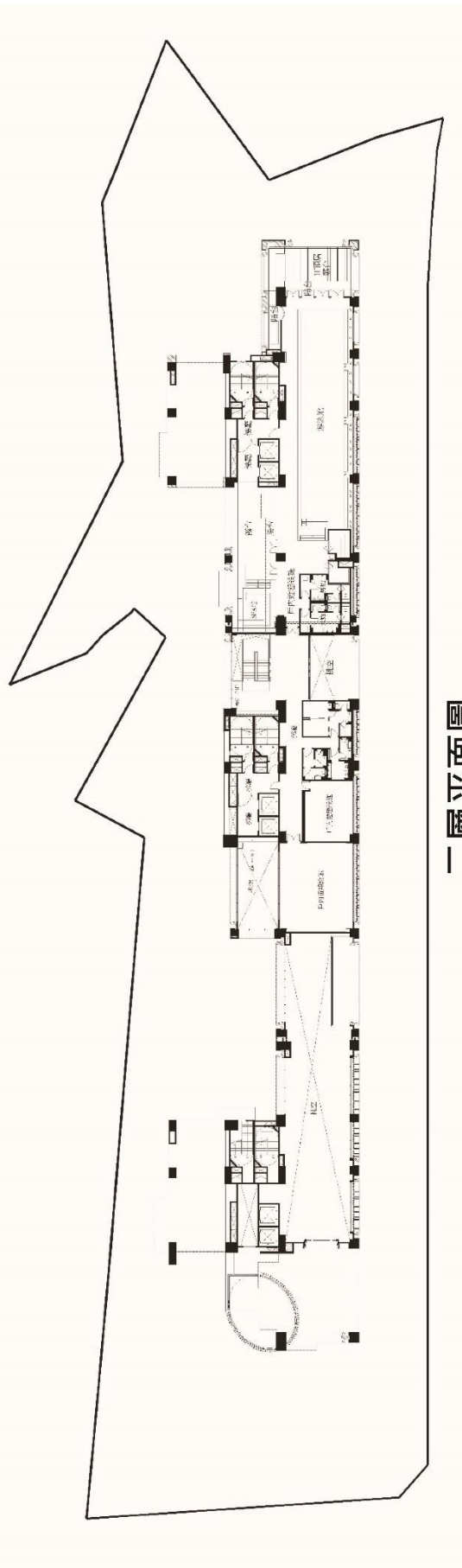


C棟 屋突2層平面圖 S=1/100

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

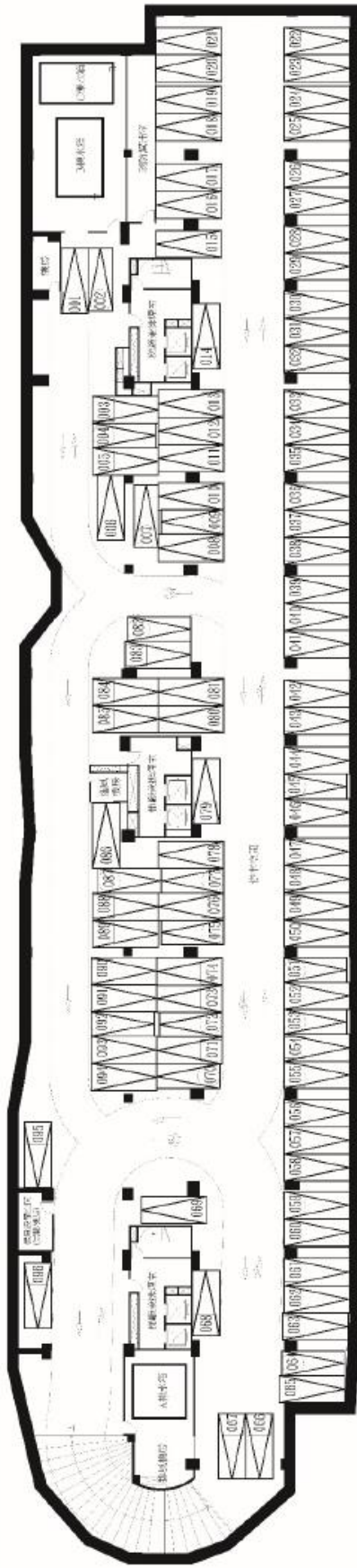


一層平面圖



二層平面圖





地下三層平面圖



A棟屋突一層平面圖



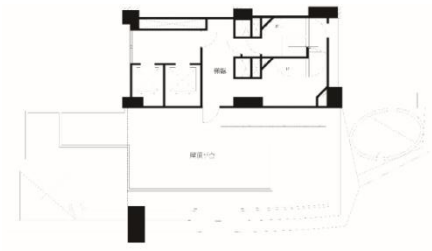
B棟屋突一層平面圖



A棟屋突二層平面圖



B棟屋突二層平面圖



C棟屋突一層平面圖



C棟屋突二層平面圖

## 附表二、個人資料保護法告知書與同意書

立築開發股份有限公司（下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集之目的：

(一)辦理房地買賣相關之業務。

(二)行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。

(三)客戶管理與服務；本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行本公司業務所必須之保存期間。

(二)地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。

(三)對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法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。

四、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

(一)得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

(二)得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。

(三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

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，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

**【同意書】**

立書人：

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。

簽名：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日