

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)		代銷公司		建案名稱	
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。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 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	
	土 地	面積：	坪			
車 位	☐ 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			
	☐ 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

- 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，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(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(二)辦理)。
- 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。
- 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。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人☐同意☐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：_____

備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售:不動產經紀人 ☐ 自售:建設公司主管 簽章	☐ 委售:代銷公司 ☐ 自售:建設公司 專章			

第一聯：客戶留存(紅)

第二聯：業主留存(黃)

第三聯：業務部留存(綠)

第四聯：銷售(代銷)留存(白)

松喬

預售屋買賣契約書

契約審閱權

契約於中華民國_____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：富喬菱建設股份有限公司

買方：_____ (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：富喬菱建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為下列「松喬」房地買賣事宜，經雙方同意簽訂本契約條款如下，以資共同遵守：

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：

台北市信義區祥和段二小段 101、101-1、101-2、102、102-1、102-2、104、104-2、105、106 等共計 10 筆地號，面積 1089 平方公尺約 (329.42 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「松喬」編號第____戶第____樓 (共計____戶)，為台北市政府 111 年 10 月 28 日核准 111 建字第 0316 號建造執照 (建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)

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，面積共計約____平方公尺約（____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)。

(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。(計算方式如下：停車位空間面積____平方公尺 / 共有部分總面積____平方公尺
=____%(比例)

(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「松喬」____戶，其土地持分面積____平方公尺（____坪），應有權利範圍為壹萬分之____，計算方式係以專有部分面積____平方公尺（____坪）占區分所有全部專有部分總面積約 4,615.80 平方公尺約(1,396.28坪)比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分：面積計_____平方公尺（_____坪）。

（1）主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

（2）附屬建物面積_____平方公尺（_____坪）。

包括：

☐陽臺_____平方公尺（_____坪）。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，
其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____
_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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、本房屋共有部分項目包含☐不具獨立權狀之停車空間、☐門廳、☐
走道、☐樓梯間、☐電梯間、☐電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☐
管理室、☐受電室、☐幫浦室、☐配電室、☐水箱、☐蓄水池、☐儲
藏室、☐防空避難室（未兼作停車使用）、☐屋頂突出物、☐健身房、
☐交誼室、☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目
（_____）。

二、本社區共有部分總面積計約 1,358.01 平方公尺約（410.80 坪）；專
有部分總面積計約 4,615.80 平方公尺約（1,396.28 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之計算
（註：或以其他明確之計算方式列明）其面積係以本社區共有部分總
面積乘以該權利範圍而為計算，如附件三

三、約定專用

（一）本約共有部分（約定專用部分），地上二至十六層之門廳，

地上二至六層，各層面積 77.02 平方公尺；地上七、八層，各層面積 75.63 平方公尺；地上九、十一至十五層，各層面積 74.58 平方公尺；地上十層面積 78.15 平方公尺；地上十六層面積 87.21 平方公尺；其權利範圍係按當層三戶（A 戶、B 戶及 C 戶）專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分（含約定專用部分）平面圖。

（二）本約共有部分（約定專用部分），地上七至十五層之走廊，地上七、八層，各層面積 9.98 平方公尺；地上九層面積 11.03 平方公尺；地上十層面積 7.46 平方公尺；地上十一至十五層，各層面積 11.03 平方公尺；其權利範圍係按當層兩戶（A 戶及 B 戶）專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分（含約定專用部分）平面圖。

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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部份，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），無息於交屋時結清。
- 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____仟____佰____拾____萬____仟元整。

一、土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。（含營業稅）

(一) 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二) 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。（含營業稅）

第六條之一 履約保證機制

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。又簽定預售屋買賣契約時，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，由華南商業銀行負責承作(價金信託合約書詳附件十，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。華南商業銀行價金信託重要約定及注意事項詳附件十一。前述價金信託之受益人為乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供信託契約影本予甲方。

☐ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本約向上列公司請

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

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。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。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經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。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、本契約房屋地下室共四層，總面積約 2,863.15 平方公尺約（866.10 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，其餘面積約 2,133.54 平方公尺約（645.40 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。

- (一) 本社區地下一層共 1 席汽車停車空間(車位編號 47 號)供公眾使用，地下一~四層為本社區住戶使用，不對外開放。

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。

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之建材設備表施工，詳如附件(五)「建材與設備表」所載。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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。
- 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、本建物之工程已於 111 年 10 月 28 日取得建造執照，應在 112 年 09 月 30 日前開工，實際完工日期依本建物建築執照所載至遲為 118 年 01 月 26 日完成主建物、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，每逾一日應按本契約已繳付之房地總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未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 驗收

一、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。

二、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。

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

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，由賣方負擔。

第十三條 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、 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。

四、 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。

五、 第一款、第二款之辦理事項，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。

第十四條 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。

第十五條 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。

管理費用依各區分所有權人其共有之應有部份比例分擔之，每月暫估：房屋產權坪數 200 元/坪，停車位 1,500 元/月。

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、買方同意於交屋時按月繳納管理費(每月暫估：房屋 200 元/坪，平面停車位 1,500 元/位)支付代管期間之社區支出，前述管理費基準係依該簽約年度預估，若實際交屋年度因應相關法規或其他成本增加等情形，則賣方得調整管理費之費用，社區管理委員會或管理負責人成立後，扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

四、代管期

(一) 買方應配合於使用執照取得 12 個月內成立管理委員會並完成本條第二項及第三項之點交事宜。

(二) 超過前款所訂 12 個月及前項管理費已不足支應社區管理維護開支時，賣方得以向區分所有權人收取管理費支付社區營運相關開支。

第十六條 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，

(一) 結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年。

(二) 固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年。

(三) 未涉及結構防水保固三年。

(四) 公共設施保固自點交日，移交管委會起為 24 個月。

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、 前款項所定期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 貸款約定

一、 第六條本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)內一次以匯款或即期支票至賣方指定處繳納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。

第十八條 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。

第二十條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 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。

第二十一條 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，但買方未依第十三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。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十三條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第二十四條 契約及其相關附件效力

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。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：富喬菱建設股份有限公司

法定代理人：祝泓真

統一編號：90647542

地 址：台北市信義區松仁路 277 號 18 樓

連絡電話：(02)2883-4707

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

不動產經紀人：

證照號碼：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件目錄：

附件一：房屋平面圖

附件二：停車位說明

附件二之一：停車位平面圖

附件三：產權說明

附件四：付款明細表

附件五：建材與設備表

附件六：分管同意書

附件六之一：分管約定範圍圖

附件七：委刻印章同意書

附件八：裝潢施工約定

附件九：住戶管理規約

附件十：信託契約書

附件十之一：建金服務契約書

附件十一：價金信託重要約定及注意事項

附件十二：個人資料告知暨同意書

附件十三：建造執照影本

附件一

房屋平面圖

附件二 停車位說明

停車位---性質、位置、型式、編號與規格

	地下層	地下層	地下層	地下層
車位編號	號	號	號	號
車位型式	平面	平面	平面	機械
車位性質	☐ 法定 ☐ 自設	☐ 法定 ☐ 自設	☐ 法定 ☐ 自設	☐ 法定
車位規格	長 公分	長 公分	長 公分	長 公分
	寬 公分	寬 公分	寬 公分	寬 公分
	高度不低於 210 公分			高 公分
容車尺寸				長 公分
				寬 公分
				高 公分

註一：甲方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1、相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。
- 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。
- 3、本社區車道寬度 3.5 公尺、出入口高度 2.1 公尺以上。

註二：(一)車位之停車空間面積約占共有部分總面積之比例 $2,133.54/4,734.35=45\%$

(二)、另含車道及其他必要空間，總面積共計 2,133.54 平方公尺約(645.40 坪)，

地下室 48 個車位(不含編號 47 號)。上列停車位位於共有部分內，無獨立權狀，不分攤其基地土地持分。單一平面式停車位持分為 $1/48$ ，面積約 44.45 平方公尺，約 13.45 坪。

註三：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

附件二之一

停車位平面圖

本頁空白

附件三 產權說明

■產權

一、土地部分

1、各戶住宅共同持分產權。

2、各戶土地持分=各該戶專有部分面積÷區分所有全部專有部分總面積。

註：上述各戶之土地持分為使土地價格公允，本公司有權進行持分微調，另主建物面積依建物測量成果圖為準。

二、建物部分

1、各戶住宅面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台、雨遮）等坪數為獨立產權（露台不計入面積），共有面積（梯間、共有設施）為共同持分產權。

2、另售汽車停車位部分，產權登記依地政機關之規定辦理，由購買停車位者共同持分產權。

三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由本公司指定地政士代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花費、公證費以及有關附加稅捐等由客戶負擔，而土地增值稅則由本公司負擔。

■面積標示說明

一、房屋面積：本面積標示分為二部分：專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）及共有部分，分別說明如下：

1、專有部分：

(1)、主建物（室內）：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。

(2)、附屬建物（陽台）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

(3)、附屬建物（雨遮）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

2、共有部分項目及面積計算式：

(1)、共有部分項目：

①一樓：管理室、管委會空間、汽機車坡道、電信機房、排煙室、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、外廊、室內通路、特別安全梯及無障礙特別安全梯。

②二層：陽台、梯廳、排煙室、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、特別安全梯及無障礙安全梯。

③三層~十六層：陽台、梯廳、排煙室、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、安全梯及無障礙特別安全梯。

④地下一層：垃圾儲藏室、垃圾儲藏裝卸車位、防災中心、排煙室、電器設備室（台電配電場所）、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、安全梯兼無障礙安全梯、汽機車坡道、防空避難室及停車位、機車停放區。

- ⑤地下二層：機電設備空間、緊急發電機室、排煙室、停車空間、汽車坡道、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、安全梯兼無障礙安全梯。
- ⑥地下三層：機電設備空間、排煙室、汽車坡道、緊急升降機 17 人、停車空間、汽車坡道。
- ⑦地下四層：機電設備空間、排煙室、汽車坡道、緊急升降機 17 人、停車空間、汽車坡道、消防泵浦機房、消防水池、集水池、雨水滯留設施、汗水坑、陸上型泵浦、蓄水池。
- ⑧屋突一：梯間、排煙室、緊急升降機 17 人、無障礙電梯 15 人客貨、安全梯兼無障礙安全梯。
- ⑨屋突二：屋頂水箱、消防中繼水箱、樓梯。
- ⑩屋突三：消防屋頂水箱、電梯機械室、樓梯。
- ⑪共有部分面積計算式：1,358.01 平方公尺(約 410.80 坪)；專有部分總面積計 4,615.80 平方公尺約(1,396.28 坪)。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後調整之，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

3、約定專用部分

- (一) 本約共有部分(約定專用部分)，地上二至十六層之門廳，地上二至六層，各層面積 77.02 平方公尺；地上七、八層，各層面積 75.63 平方公尺；地上九、十一至十五層，各層面積 74.58 平方公尺；地上十層面積 78.15 平方公尺；地上十六層面積 87.21 平方公尺；其權利範圍係按當層三戶(A 戶、B 戶及 C 戶)專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分(含約定專用部分)平面圖。
- (二) 本約共有部分(約定專用部分)，地上七至十五層之走廊，地上七、八層，各層面積 9.98 平方公尺；地上九層面積 11.03 平方公尺；地上十層面積 7.46 平方公尺；地上十一至十五層，各層面積 11.03 平方公尺；其權利範圍係按當層兩戶(A 戶及 B 戶)專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分(含約定專用部分)平面圖。

一、 停車位：

本社區地下一至四層汽車停車位另行出售，其範圍係以地下一至四層總面積扣除前款(1)共有部分項目中④~⑦面積以外的空間，由車位承買人共同持分產權。

二、 告知事項：

建造執照注意事項附表加註事項

1. 建築物未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
2. 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。
3. 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。
4. 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待。
5. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第 4 之 1 章「建築安全維護設計」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、緊急求助裝置、並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
6. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
7. 都市設計及土地使用開發許可審議核定函：
依中華民國 109 年 7 月 7 日府督設計第 1093064407 號函說明二、納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
 - (一) 本案自建築退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二) 容積移轉環境補償措施：基定西側、北側及東側留設開放寬間共 80.32 平方公尺，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應 24 小時開放供不時特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
 - (三) 屋頂及露臺透空遮牆部分，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。
8. 申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予 416.46 平方公尺之獎勵額度(法定容積 17%)。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置

屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，並非主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。

9. 本案認養單元北側及西側公有人行道

10. 本案設置無障礙汽車停車位 1 部(編號 47)供公眾使用，請於住戶管理規約中載明，且不得約定專用。

附件四 付款明細表

單位：新臺幣

工程進度		土地款金額	房屋款金額	小 計
訂金(5%)		元整	元整	元整
簽約金(7%)		元整	元整	元整
開工款(3%)		元整	元整	元整
1	地下基礎工程完成 (2%)	元整	元整	元整
2	地下 1F 頂板完成(1.5%)	元整	元整	元整
3	地上 5F 頂板完 (1.5%)	元整	元整	元整
4	地上 10F 頂板完 (1.5%)	元整	元整	元整
5	地上 15F 頂板完 (1.5%)	元整	元整	元整
6	外飾裝修完成 (1%)	元整	元整	元整
7	申請使用執照 (1%)	元整	元整	元整
銀行貸款(70%)		元整	元整	元整
交屋款(5%)		元整	元整	元整
合 計 總 價		元整	元整	元整

附件五 建材與設備表

壹：建築結構及外觀

一、結構：

- 本大樓結構經由結構技師設計及電腦程式精密計算，並送專業技師公會審查核可，採用鋼骨鋼筋混凝土（SC）構造，住宅樓高 3.6M（以建造執照核定為準），外牆設計為玻璃帷幕系統搭配部分天然石材、高級磁磚及金屬飾板，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火特性均高於內政部頒布之建築技術規則規定。
- 本大樓鋼骨工程由國內知名廠商東鋼、春源或雄進施作，鋼筋採用東和、豐興，鋼骨、鋼筋皆符合偵檢輻射標準規定，無輻射污染之虞。
- 本大樓預拌混凝土採用台泥、國產、亞泥廠牌，混凝土建材符合氯離子檢測標準，無海砂之疑慮。

二、外觀：

- 全案特別敦聘英國註冊建築師負責本案立面外觀設計。
- 外牆夜間燈光特別敦聘國內知名燈光設計公司配合外觀整體設計，並由大樓統一管理。

貳：公共空間

一、壹層景觀：

- 壹樓景觀配合建築外觀整體設計，搭配夜間燈光。
- 本大樓設置自動噴灌系統，定時定量灑水花木並統一管理。

二、壹層大廳：

- 正面入口採用金屬玻璃大門。
- 地坪:採石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 牆面:採石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 平頂:採藝術造型天花搭配燈具整體設計。
- 塗料:採符合綠建材標章塗料。
- 1F 住宅入口挑高門廳，配合金屬高窗設計。
- 大廳門窗配合帷幕外牆設計，採金屬框架鑲嵌符合綠建築節能指標之玻璃。
- 配置多聯式變頻冷暖氣系統並統一管理。

三、壹層管委會空間

- 地坪:採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。

- 牆面:採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 平頂:採藝術造型天花搭配燈具整體設計。
- 塗料:採符合綠建材標章塗料。
- 配置多聯式變頻冷暖氣系統，並統一管理。

四、二層以上梯廳：

- 地坪採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 牆面採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 平頂採造型天花搭配燈具整體設計。
- 塗料:採符合綠建材標章塗料。

五、地下層梯廳：

- 地坪採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 牆面採天然石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 平頂採藝術造型天花搭配燈具整體設計。
- 塗料:採符合綠建材標章塗料。

六、公共樓梯間：

- 地坪踏面鋪設防滑石英磚。
- 平頂及牆面採符合綠建材標章塗料並附燈具。

七、大樓屋頂：

- 屋頂層規劃景觀花園、觀景平台、休憩座位區、曬被區等功能，為方便使用並規劃電梯可達屋頂層。
- 採用高分子防水材及高密度隔熱材，並設置混凝土面保護層，並施做洩水坡度，堅固美觀。
- 屋頂地坪配合景觀及綠化設計鋪設防滑地磚。

參：各戶室內建材設備

住宅部份：

- 門窗：
 - 住宅鋁門窗採用 YKK、不二、晟鈺氣密式隔音窗搭配符合綠建築節能指標之玻璃。
 - 玄關門採用藝術鑄鋁鋼木門，並附防盜安全電子鎖。
 - 室內門特選木門扇、搭配水平把手、門鎖、門止。
 - 浴室門特選木門扇、搭配水平把手、門鎖、門止。
 - 工作陽台鋁門採三合一通風鋁門，採光、通風換氣及防盜於一體。

- 內牆：
 - 浴室隔間牆採用輕質灌漿牆。
- 地坪：
 - 各戶室內地坪採毛胚交屋。
- 平頂：
 - 各戶室內平頂採毛胚交屋
- 廚房設備：採用提貨券

項目	廚房
櫃體門板	Nolte、Takara、Cesar、LEICHT、PANASONIC 廚具品牌。
檯面	人造石檯面。
排油煙機	<u>Bosch 壁掛式排油煙機。</u>
瓦斯爐	<u>A. B 戶採挖斯爐, C 戶感應爐。</u>
水槽龍頭	不鏽鋼一體式水槽搭配 Grohe 伸縮龍頭。

- 設置專用迴路插座。
- 所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。
- 衛浴設備：採用提貨券

項目	主浴
馬桶	Grohe、Axent、Duravit、Kohler、INAX 單體免治馬桶
面盆及龍頭	Grohe、Axent、Duravit 面盆搭配 Hansgrohe 龍頭
淋浴蓮蓬頭	歐美或日系進口品牌之花灑、定溫龍頭，淋浴區附隔屏。
其他設備	明鏡、毛巾桿、置物架。 多功能暖風機並採當層排氣處理。

- C 戶附頂上儲熱型電熱水器。
- 所有衛浴設備皆視合約圖面格局配備規劃。

肆：電梯設備：

- 住宅採用永大、三菱、日立廠牌 15 人份一部及 17 人份一部，速度為 150M/min 高速度豪華電梯，內設監視系統、並具備防止戲謔、紅外線 防夾、防止超載、緊急呼叫、自動關閉照明燈、通風扇及緊急照明燈等多項功能，保障本大樓出入人員之安全。
- 梯箱內地坪、壁面與整體室內設計搭配處理。

伍：機電設備

一、電氣設備：

- 全區用電採三相四線 380/220V 供電，另設低噪音變壓器供應 110V 插座等用電。
- 各戶給水配管於室內平頂採明管施工，電氣配管採暗管施工。管材採南亞、大洋正字標紀 PVC 管，電線、電纜採太平洋、華新麗華、億泰廠牌。
- 本大樓接地系統分為放電式避雷針、電力、弱電、緊急發電機等獨立系統，確保大樓使用安全。
- 電源開關箱內採用士林、東元、台芝品牌之無熔絲開關，浴室、廚房、插座迴路加裝漏電斷路器。

二、緊急發電機系統：

- 設置緊急發電機組，停電時可提供公共區域消防、緊急升降梯、及各戶室內冰箱、客廳各一處電源插座等電源之供應。
- 緊急發電機加裝黑煙淨化器、避震器等設備。

陸：給排水設備：

- 各住戶冷、熱給水管全採用不銹鋼被覆管，水平配管於各戶樓板採明管施工。
- 14F~16F 各戶於屋頂設置變頻加壓泵浦，確保供水壓力穩定與省能，並降低噪音。
- 給水系統依法規設置減壓閥，各戶均設水錘吸收器，確保供水壓力穩定，並降低水錘噪音。

柒：消防設備：

- 依消防法規設置消防栓箱、火警報知綜合盤、出口標示燈、緊急緩

降機、避難方向指示燈、排煙設備、緊急照明燈設備，並依主管機關核准圖樣施工。

- 設置專用迴路火警感知器，不因當層其他住戶裝修而影響火警感知器正常監控功能。
- 依據消防法規設置自動灑水系統，地下層設自動泡沫噴灑設備，遇火警時自動啟動。
- 各樓層管道間採防火材質密閉處理。
- 各樓層設緊急廣播喇叭，若遇危急及火警時，可廣播疏散人潮。

捌：門禁設備、監視設備：

- 設置管理櫃台集中管理大樓公共保全、監視錄影、火警警報監視、機電設備故障監視等，任何緊急狀況可經由管理中心確認後，立即派員處理。
- 大樓大廳入口、電梯車廂、地下層梯廳入口裝設感應式讀卡辨識系統，嚴密管制人員進出。
- 大樓門廳、電梯車廂、地下停車場各層車輛人員入口、屋頂層入口設置彩色攝影監視系統，24 小時監視大樓出入情況並錄影檔。
- 各戶設置高解析度彩色影像對講機，兼具瓦斯、防盜、緊急求救等功能，與一樓管理中心連線。
- 二樓以上含二樓前後門設防盜磁簧感知器，與一樓管理中心連線。
- 地下室梯廳出入口及屋頂平台出入口設置對講機及緊急求救鈕，與一樓管理中心連線。

玖：電視電話網路設備：

- 大樓統一設置數位共同天線系統，並預留有線電視管路。
- 預留 FTTH 寬頻光纖管路，各戶設置網路資訊箱，並於客廳、各臥室皆預留資訊管路出口。
- 各戶客廳、各臥室均預留電視、電話網路插座。
- 地下室及電梯車廂設置行動電話強波設備。

拾：停車場設備：

- 採用斜坡式車道附感應式柵欄機供車輛出入，並設緩衝帶交通號誌燈、反射鏡。
- 車道出入口斜坡地坪鋪設車道專用磚，停車場地坪結構面整體粉光後，面層以 Epoxy 施工。

- 停車場連續壁施作導水版，以杜絕地下水侵入停車場。
- 停車場設置誘導式排風機，自動或手動控制風機運轉。
- 地下停車場預留電動車充電線路之線架(不含線材及充電樁設備)。

拾壹：垃圾處理：

- 地下一層設置垃圾儲藏室(含冷藏設備)，各住戶垃圾統一集中清運

特約事項：

『建材設備若因法令禁止使用、停止進口，或賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，在不影響客戶基本權益下，賣方得換同等建材設備。』。

附件六

分 管 同 意 書

立同意書人（以下簡稱立書人）向富喬菱建設股份有限公司購買「松喬」社區 戶 樓房屋暨座落基地，而就台北市政府建造執照 111 建字 第 0316 號，「松喬」社區大樓之法定空地、屋頂平台、各樓層、樓電 梯間及地下一層防空避難室兼停車空間、地下一至四層停車空間，公共設備空間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

- 一、 本社區之法定空地、屋頂平台、梯廳、樓梯間、排煙室、管委會空間(公共設施)、地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避 難逃生等。
- 二、十樓露臺、十五、十六樓露臺另有標示約定由各該住戶使用者，由各該住戶管理使用之，如後分管約定範圍示意圖(彩色部分)，但其管理使用方式仍不得違反相關建築法令。
- 三、大樓地下一至四層停車空間之購買者依其所購位置停放，
- 四、除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」。
- 五、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致富喬菱建設股份有限公司或第三人因

此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。

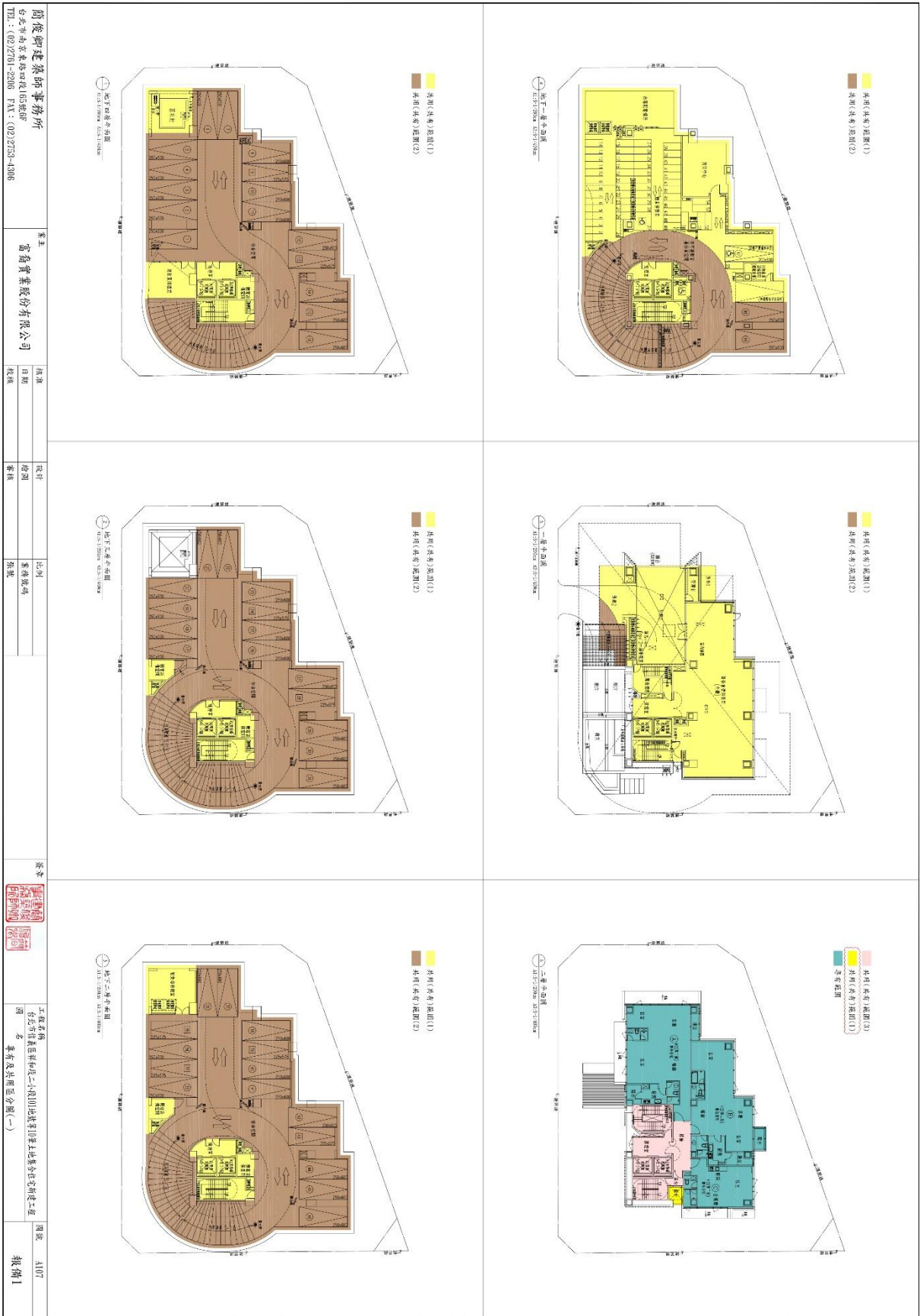
六、本社區立面不得掛空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

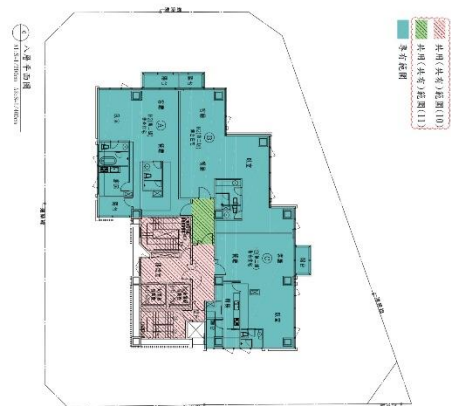
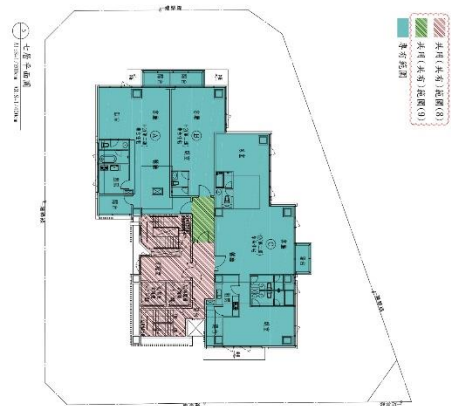
七、有關本分管同意書所約定事項的權利義務，非經區分所有權人全體同意不得變更之。

立同意書人：

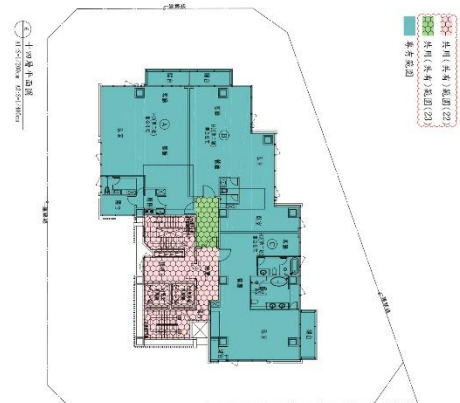
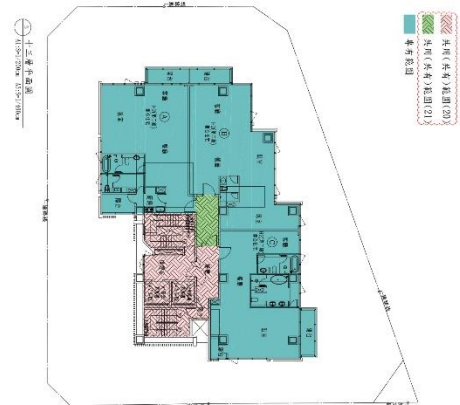
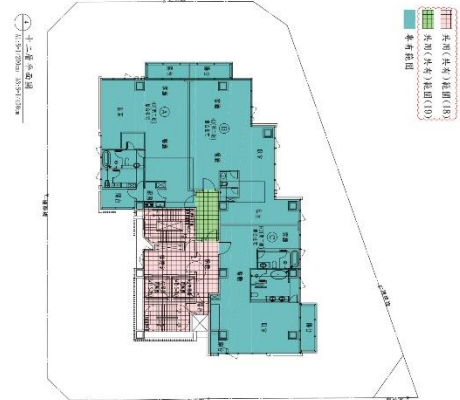
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日





簡俊卿建築師事務所 台北市南京東路四段165號B2 電話：(02)2789-2200 FAX：(02)2783-4306	業主 富喬實業股份有限公司	繪圖 日期 校核 審核	設計 校對 審定	監工 監督 核定	工程名稱 台電電力局觀音和中庄二小區100KV供電系統增設配電工程 另 另有及外地區分案(一)	圖號 A108 第()張
--	-------------------------	----------------------	----------------	----------------	--	---------------------



簡俊卿建築師事務所
台北市南京東路四段165號6F
TEL: (02)2761-2206 FAX: (02)2753-4306

業主
富商實業股份有限公司

核准	日期	校核
----	----	----

計	國	報
---	---	---

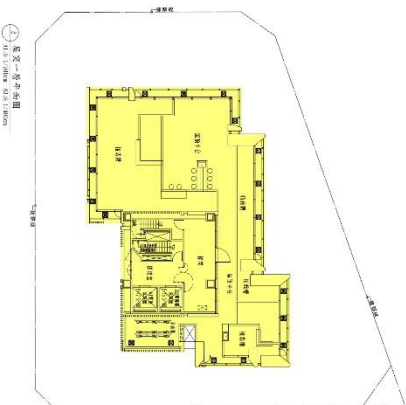
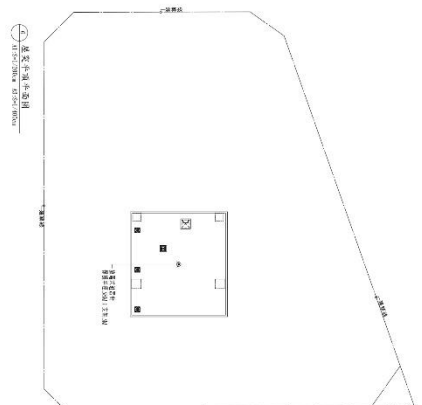
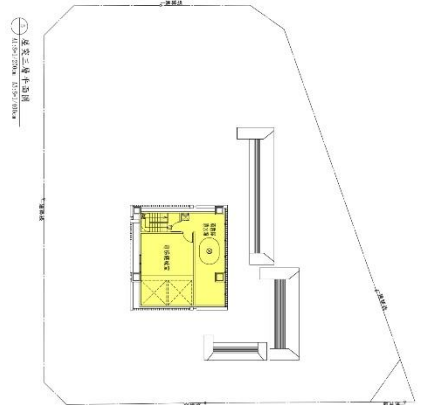
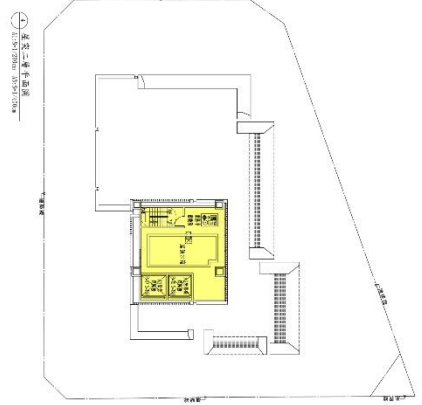
比例	
臺灣號碼	
張說	

卷一

前集

卷一

工程名稱	台北市信義區祥和段二小段100地號第10筆土地地上果樹住宅新建工程
圖名	專有及共用區分圖(三)



簡俊卿建築師事務所		業主		設計		監工		工程名稱		圖號	
台北市南京東路四段165號6F		富商實業股份有限公司		剖面		收錄		台北市倉庫區補救及二、三級土地重劃區土地整合及管線工程		A110	
TEL: (02)2701-2296 FAX: (02)27251-4000				收錄				倉庫及共用區分圖(四)		報銷1	

附件七 委刻印章同意書

立同意書人：委託人 (以下簡稱甲方)

受託人 富裔菱建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之「松喬」房屋編號 戶 樓
(含 汽車停車位編號) 及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

- 一、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權登記之申請或變更。
 2. 稅捐申報、撤銷及實價登錄申報。
 3. 水、電之申請或變更。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方係於簽訂「預售屋買賣契約書」之同時本於自由意志及充分了解後立本同意書備存。

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 裝潢施工約定

一、為維護本契約建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。

二、保證金及清潔費之押繳為防止因施工污損公共設施與鄰戶設備，以及造成環境污染及有效約束裝潢承包商等，甲方應向管理委員會（管理委員會成立前應向乙方或乙方指定之單位）押繳裝潢保證金新台幣伍拾萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還，清潔費則按實際施工天數每日新台幣貳佰元整計算，多退少補。

三、裝潢施工須遵守下列規定：

- （一）進場施工人員應向管理單位換證，憑證進入施工，並佩帶於胸前以資識別。
- （二）施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位，不得任意停放社區內其他位置，否則每輛車每日由保證金扣除新台幣伍佰元。
- （三）搬運材料及工具應使用指定電梯〈電梯內外應裝置保護板〉，不得超重或超長，並維護出入層之地坪。
- （四）建材及砂石不得堆積於公共使用空間〈砂石應裝袋〉。
- （五）材料工具進出本契約建物，須經本大樓管理單位查驗後放行。
- （六）為維護本契約建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得施工，並應於地板上鋪設保護材料，以防止重物撞擊地面及因而發生之重大聲響。
- （七）每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時三十分，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- （八）施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞安寧。
- （九）施工人員不得以任何理由留宿於本契約建物，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆 或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(十) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內，並自行清運。

(十一) 施工時不可擅自破壞損毀及改變本契約建物之外貌、結構體、對講機系統、消防設施〈尤其勿移動火警感知器、撒水頭位置〉、給排水設施及其他公共設備，如有損壞或影響全棟系統運作，應即時連絡本契約建物管理人員作緊急處理，並負責立即修復。

(十二) 承包商不得於本契約建物任何區域張貼廣告。

(十三) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

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

五、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分攤清潔費用。

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

七、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理單位隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

八、於本契約建物管理委員會尚未成立前，由乙方指定之管理單位代為執行本施工管理辦法，並於本契約建物管理委員會成立或管理負責人選出後移交之。

附件九 住戶管理規約

本「松喬」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，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本住戶規約效力及於本建物公寓大廈全體區分所有人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為臺北市政府都市發展局 111 建字 第 0316 號建造執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(詳如附件一，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、約定共用部分及分管約定

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線：(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（即開放空間）、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 10F-C、15F-C、16F-A、16F-B、16F-C 之露臺，為其相鄰 10F-C、15F-C、16F-A、16F-B、16F-C（戶別編號）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）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

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，依本案之買賣契約書及附件八分管協議書，為約定專用部分使用。本大樓地下一層停車位編號第 47 之平面汽車停車位共計一個屬公共車位，由全體區分所有權人共同分攤，並由本社區管理委員會訂定管理使用辦法。
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專用部分供特定區分所有權人使用。
3. 本大樓地下一層之法定機車停車位 56 部，屬共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，僅供機車停放使用，不得移作其他使用。

（二）停車空間之使用管理

☐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。

☐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：_____。

第二條之一 共用部分

下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一) 受託管理業務或承包工作者：管理辦公室、警衛室或其他在執行上之必要設施。
- (二) 台灣電力公司：配電室、電錶及管線。
- (三) 網路及電訊系統業：電信機房、電話配線箱及管線。
- (四) 自來水公司：自來水及管線。

第二條之二 建照加註事項

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。

☒ 3. (一) 本約共有部分（約定專用部分），地上二至十六層之門廳，地上二至六層，各層面積 77.02 平方公尺；地上七、八層，各層面積 75.63 平方公尺；地上九、十一至十五層，各層面積 74.58 平方公尺；地上十層面積 78.15 平方公尺；地上十六層面積 87.21 平方公尺；其權利範圍係按當層三戶（A 戶、B 戶及 C 戶）專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分（含約定專用部分）平面圖。

(二) 本約共有部分（約定專用部分），地上七至十五層之走廊，地上七、八層，各層面積 9.98 平方公尺；地上九層面積 11.03 平方公尺；地上十層面積 7.46 平方公尺；地上十一至十五層，各層面積 11.03 平方公尺；其權利範圍係按當層兩戶（A 戶及 B 戶）專有面積比例分配之，詳如附件六之一共有部分（含約定專用部分）平面圖。

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

1. 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。
2. 召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。
3. 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

1. 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。
2. 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

1. 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，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。
3. 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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。但受託人於受託之區分所有權比例占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。
3. 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：

1. 規約之訂定或變更。
2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
3. 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

1. 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。
2. 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。
3. 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

- 一、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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 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、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，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。
- 三、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 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 會議記錄

- 一、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。
- 二、會議紀錄應包括下列內容：
 - (1)開會時間、地點。
 - (2)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (3)討論事項之經過概要及決議事項內容。
 - (4)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 管理委員會委員之目的、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及住戶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(負責監督業務之委員)___名。
- (五)管理委員___名。

全區總計選出十三名，其選任方式由該屆區分所有權人會議議決之。

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)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互選之。

(二)主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人。

二、管理委員應以下列方式選任：

(一)選舉：依各棟分區採無記名單記法選舉，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。

(二)推舉：依各棟分區各自以連署推舉方式產生管理委員各乙名，被推舉者獲連署人數不得少於該棟之區分所有單位數1/3以下，始得擔任管理委員。

三、管理委員之任期為期一年，主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任，管理委員為無薪給榮譽職。

四、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，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。

(一)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。

(二)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

(三)受破產之宣告，尚未復權者。

(四)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(五)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。

六、管理委員之解任、罷免

(一)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、副主任委員、財務委員、監察委員職務之罷免，應有管理委員會三分之二以上之委員以書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

七、管理委員出缺之遞補辦法

- (一) 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限，副主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
- (二) 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者接續原任期。
- (三) 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員（或指定專責委員）召集該棟區分所有權人重新連署推舉產生新任管理委員遞補，接續原任期。

第十三條 主任委員、副主任委員、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本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。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。
- 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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 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。
- 七、管理委員因故無法出席管理委員會會議時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

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_____。

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

一、 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。

二、 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台幣_____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。

1、房屋管理費，依房屋產權坪數，每坪每月暫估為新臺幣 200 元整。

2、平面停車位清潔維護費，每個月暫估為新臺幣 1,500 元整。

二、 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、 各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。

四、 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之廿收繳（其標準由管理委員會訂定之），其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、 區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委

員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息五％計算。

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 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第二十條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第二十一條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、 依與富喬菱建設股份有限公司之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有永久使用該一共用部分或專有部分者。
- 二、 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。
- 三、 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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
- 四、 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。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、 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。
- 二、 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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第二十三條 公共環境維護

- 一、 各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、 各住戶應按時繳交管理費，遵行 XX 公寓大廈管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、 各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。

- 四、 不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢棄物。
- 五、 自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、 垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、 在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 八、 維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、 為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、 社區住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌，一樓之店面招牌設置須依照法規規範制定並向直轄市、縣(市)政府主管建築機關申請審查許可，並依「公寓大廈管理條例」等規定辦理。所有非經規範之鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、 非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報時應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、 禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、 搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。

第二十四條 公共秩序安全維護

- 一、 凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、 不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、 公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、 不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、 不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、 不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第二十五條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月卅一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第二十六條 其他事項

- 一、 共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定管理辦法及使用規則。共用部分之使用收益，由管委會決定之。
- 二、 為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、 區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、 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及其他各項規定。
- 五、 區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各向管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 六、 本章程及公約自簽約之日起生效。
- 七、 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。
- 八、 辦理檢修申報業務：管理委員會應辦理消防安全設備檢修申報事宜，及定期委託消防設備師（士）檢修消防設備並由主任委員向消防局申報檢查結果。
- 九、 辦理防火管理業務：管理委員會應推舉招集人及共同防火管理人執行防火管理之業務，依共同防護計劃書於每半年實施自衛消防編組訓練及辦理每個月大樓共同之消防設備自我檢查。
- 十、 增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十七條 爭議事件之處理

- 一、 公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件

時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之本公寓大廈所在地地方法院為第一審法院。

第二十八條 違反義務之處理

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

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

（三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共

用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，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

第二十九條 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：
- 三、 本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第三十條 繼受人之責任

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

第三十一條 催告與送達方式

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

第三十二條 本規約訂立於民國_____年____月____日。

立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立約人（即買方）：_____簽章

附件十 信託契約書

華南商業銀行信託契約

預售屋價金信託

契約編號：20241A0020-0

簽約日期：114. 3. 13

華南商業銀行信託契約書

契約編號：20241A0020-0

立契約書人：

委託人：富喬實業股份有限公司 (下稱「甲一方」)

富喬菱建設股份有限公司 (下稱「甲二方」)

祝■■■、蔡■■■、李■■■ (下稱「甲三方」)

(甲一方、甲二方與甲三方合稱甲方)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

關係人：臺億建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市信義區祥和段二小段 101、101-1、101-2、102、102-1、102-2、104、104-2、105 及 106 地號等 10 筆土地之開發案所為之專案（建造執照號碼：(111)建字第 0316 號，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履約擔保機制之「價金信託」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，同時委託臺億建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案工程付款及預售價金交付信託等相關查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本壹份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。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（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項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、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

五、 受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

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」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：

（一）信託專戶 A：受益人為甲乙方 100%

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-富喬菱預售款

開戶機構：華南銀行大同分行

帳號：114-10-001242-3

（二）信託專戶 B：受益人為甲一方 100%

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-富喬預售款

開戶機構：華南銀行大同分行

帳號：114-10-001243-5

（三）信託專戶 C：受益人為甲三方之祝 100%

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-祝 預售款

開戶機構：華南銀行大同分行

帳號：114-10-001244-7

（四）信託專戶 D：受益人為甲三方之蔡 100%

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-蔡 預售款

開戶機構：華南銀行大同分行

帳號：114-10-001245-9

(五) 信託專戶 E：受益人為甲三方之李 100%

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-李 預售款

開戶機構：華南銀行大同分行

帳號：114-10-001246-1

二、 本契約之信託財產（下稱「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賣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）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。

三、 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。

四、 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。

五、 除法令另有規定、本條第三項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。

六、 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。

七、 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。

八、 信託財產應以「華南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

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；非依本契約第十六條之約定，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，應依甲方合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。前述指示，除本契約另有約定外，甲二方同意授權由甲一方為之，並以本條款為授權證明。
- 二、 本契約第三條第二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、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲一方（代表自身或代理甲二方）依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時（甲三方信託專戶資金不得動用），由甲一方提出書面申請（應表明信託專戶名稱；若屬甲二方信託專戶者，甲二方同意由甲一方代理），並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲一方另應檢附丙方實地查核該次付款所出具之書面報告（須包含最新建造執照中經主管機關工程進度勘驗報告或建築師查驗證明）。承攬合約如包括工程預付款，應由甲一方、甲二方自行支付（但甲一方應檢附證明文件通知乙方），俟各部分實際工程進度完成，甲一方、甲二方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲一方、甲二方已墊付之預付款始得由甲一方（代表自身或代理甲二方）檢附證明文件向乙方申請領回。
- 四、 前述付款流程依甲一方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲一方指定之承攬人帳戶（但應與前項證明文件所載承攬人相符；甲二方同意甲一方代理其提出指示時，承攬人帳戶由甲一方指定）。如甲一方、甲二方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲一方（代表自身或代理甲二方）為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲一方、甲二方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲一方或甲二方（視前述支票影本或簽收憑證所載內容而定）之支存帳戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撥回甲方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- 五、 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，甲一方（代表自身或代理甲二方）應於收到乙方通知後五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，概由甲一方、甲二方自行負責。

- 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之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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，甲方得要求乙方於五個營業日內改正，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，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：

（一）提供甲方之信託財產目錄、結算報告書、扣繳憑單或其它相關通知文件之委外列印、裝封及郵寄等作業。

（二）其他法令未禁止或經甲方同意並書面約定之委外事項。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

（一）甲方若屬法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司；若屬自然人，具備完全行為能力、意思表示無瑕疵。

（二）甲方若屬法人，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。本條各項由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方辦理，甲二方、甲三方均同意以本條款為授權之證明。

三、 信託存續期間，甲一方（代表自身及代理甲二方、甲三方）應就下列事項，每三個月提供經會計師或其他經乙方認可之專業機構查核報告，並於每次查核基準日後一個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後三個月內），及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），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，乙方亦得要求甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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之買方所繳價金，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，甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，個別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，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
- （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，個別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，並經甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）出具聲明書；或個別甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成並提供相關事證經乙方確認時。

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：

- （一）買賣契約應有編號，由甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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，個別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，個別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個別甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於個別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：[\[https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx\]](https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx)，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託快速連結/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽個別甲方或甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）或乙方處理。
- (四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。
- (五) 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個別甲方請求。
- (六) 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，個別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。
- (七) 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（指其契約之賣方）有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方（得由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方）應配合提供本專案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，甲方應連帶負責。
- 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，甲方應連帶負違約責任，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，甲方應連帶負責。

- 十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方（得由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方）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。
- 十一、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。
- 十二、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 2 個月以上；
 - （二）無法如期完工；
 - （三）違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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，甲方同意由甲一方出具申請書，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一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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，甲方同意由甲一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一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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。甲方同意由甲一方出具申請書，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一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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一方之書面指示（代表自身或代理甲二方、甲三方）辦理，乙方就甲一方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲一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，或有無權代理、越權代理等情事，致乙方、其他甲方或第三人受有損害者，甲一方應負賠償責任。

- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知個別甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意該個別甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，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。如該個別甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及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（得由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方）之承認；惟倘此時個別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 15 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、 甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）應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。甲方另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，並於每月 10 日前提提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細：甲一方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲一方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）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了解價金交付信託之明細及相關資訊。

四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起 6 個月止。

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，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

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連帶負擔，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、 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）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同，但如可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

二、 乙方就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。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。

三、 乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人之權益時，乙方得於確認責任歸屬及損害賠償額後（指法院確定判決或具同等效力文書，且包括但不限於經由法院告之訴訟），要求可歸責之當事人逕向他方或其他第三人賠償或自信託專戶支付。

四、 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，得經委託人、受託人及受益人同意後，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，且本契約條款完成變更前，雙方同意逕適用該修正後之法令或注意事項。

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（甲方就建案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（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：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代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替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時乙方應依甲方指示，就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。
 - （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。
 - （三）前項三款情形，甲方應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，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。
- 四、 甲方因第二十三條第一項第二款或第三款之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

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，甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）應檢附之使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還個別甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方（得由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方）提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還個別甲方，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，各自返還受益人，如有不足，應由甲方各自負責償還，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。
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，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、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方(得由甲一方代表自身或代理甲二方、甲三方)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，甲方應連帶賠償乙方之一切損害。

第十九條 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(包括但不限於提供買方、甲方、其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。

第二十條 簽樣留存及通知

- 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，若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，如甲方發生公司合併、解散、更名、繼承等事實時，甲方或繼受人應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與繼受人負責。
- 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掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。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 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。
- 二、 受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：
 - (一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。
 - (二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。
 - (三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：www.hncb.com.tw）之「意見信箱」。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，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」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、 受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。
- 二、 委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助武擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人

並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

- 三、委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、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，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

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規定時，由立契約書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，他方應保守祕密。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，應保守祕密；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。

第二十六條 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。

第二十七條 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了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式柒份，甲方、乙方與丙方三方各執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產經投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。
- 六、受託人之利害關係人定義如下：
 - (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
 - (二)擔任受託人之負責人。
 - (三)對信託財產具有運用決定權者。
 - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。
 - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
 - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
 - (七)受託人持股比率超過百分之五之企業。委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。
- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：www.hncb.com.tw；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

委託人聲明事項：

一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。

二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人 [REDACTED] (簽名) 就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

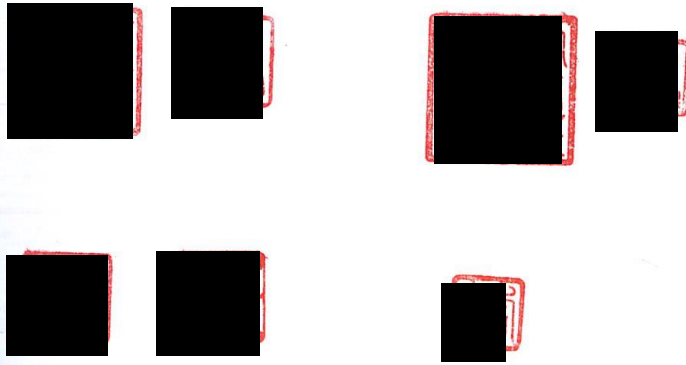
- (一) 有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條(信託當事人)、第三條(信託財產)、第四條(信託存續期間)、第五條(信託財產之管理及運用)、第八條(委託人之義務與責任)、第九條(買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理)、第十一條(資料之提供與信託專戶查詢網頁)、第十二條(受益權轉讓及質借之限制)、第十五條(本契約之變更)、第十六條(本契約之解除及終止)、第十八條(違約及損害賠償)、第二十條(簽章留存及通知)及第二十一條(行銷、廣告之限制)。
- (二) 有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條(信託目的及信託事務內容)、第三條(信託財產)、第五條(信託財產之管理及運用)、第六條(信託收益計算、分配之時期及方法)、第七條(受託人之義務與責任)、第十一條(資料之提供與信託專戶查詢網頁)、第十五條(本契約之變更)、第十六條(本契約之解除及終止)、第十七條(信託關係消滅時信託財產之歸屬)、第十八條(違約及損害賠償)及第二十三條(防制洗錢及打擊資恐)。
- (三) 有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條(受託人之報酬計算標準及支付時期)及第十四條(各項費用之負擔及其支付方法)。
- (四) 有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險；包括但不限於可能發生投資標的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項(含風險預告)。
- (五) 受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條(紛爭處理及申訴管道)。
- (六) 其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條(信託財產之結算報表)。
- (七) 除前揭契約重要內容告知外，其餘未盡事宜悉依本契約之約定辦理。

此致

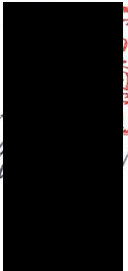
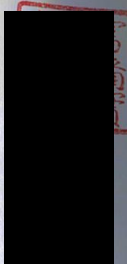
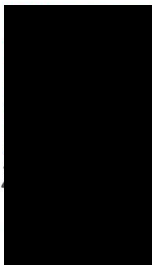
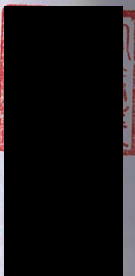
華南商業銀行股份有限公司

委託人請於次頁簽名或蓋信託留存印鑑：

委託人確認前頁聲明事項無誤，簽名或蓋信託留存印鑑如下：



立信託契約書人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章	留存印鑑
甲一方	富裔實業股份有限公司 負責人： 祝文定 行業別： 不動產開發業	97477509 86.07.02	臺北市信義區 松仁路 277 號 18 樓 TEL： (02)28834707		
甲二方	富裔菱建設股份有限公司 負責人： 祝泓真 行業別： 不動產開發業	90647542 110.11.30	臺北市信義區 松仁路 277 號 18 樓 TEL： (02)28834707		
甲三方	詳如甲三方簽署名冊				

核對親簽

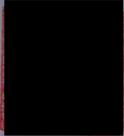


日期 114. 3. 13

核對親簽



日期 114. 3. 13

乙方	華南商業銀行 股份有限公司	信託專戶 扣繳統一 編號： 99174729	台北市松仁 路 123 號 15 樓 TEL: 23713111 (信託資產管 理科)	 
代表人	董事長 張雲卿 陳芬蘭			
代理人	信託部經理 曾文民			
丙方	臺億建築經理 股份有限公司	23221933 78.02.16	臺北市中山區 松江路 87 號 10 樓之 3 TEL : (02)89786262	 
代表人	董事長 陳長琪			
	行業別： 建築經理業			

中華民國 114 年 3 月 3 日

營業單位代號及名稱	114 大同
核對親簽	主管確認
確認本契約所有簽名處均為當事人親簽	1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完成信託人員 資格登錄
 114 年 3 月 3 日	

甲三方簽署名冊：

姓 名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 聯絡電話	簽名蓋章	留存印鑑
祝 [REDACTED] 職業： 不動產業	A12 [REDACTED] [REDACTED]	臺北市信義區 [REDACTED] TEL： (02) [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
蔡 [REDACTED] 職業： 不動產業	V22 [REDACTED] [REDACTED]	臺北市信義區 [REDACTED] TEL： [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
李 [REDACTED] 職業： 批發業	T22 [REDACTED] [REDACTED]	新北市樹林區 [REDACTED] TEL： [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

核對親簽
[REDACTED]
日期 14. 3. 13

核對親簽
[REDACTED]
日期 14. 3. 13

核對親簽
社會 調 [REDACTED]
日期 14. 3. 13

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

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内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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。

附件二：信託報酬之計算及支付方法

一、乙方之報酬如下所示，由甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）以現金、即期票據或匯撥方式支付，必要時受託人亦得自信託專戶中扣取：

- （一）契約修改費：甲方申請修改本契約經乙方同意辦理時，應由提出申請之一方支付契約修改費，每次 3 萬元整。
- （二）信託受益權歸屬處理費：因發生本契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取 10 萬元之處理費，另依受益人（即買方）人數，每人加收 1 萬元之處理費。前述費用由發生事由之一方負擔。
- （三）特別處理費：信託期間或信託關係終止後，乙方因處理信託事務、甲方之間糾紛、甲方與第三人糾紛涉訟，致衍生信託事務特別處理作業（例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等），除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取 1%處理費，且每一審級至少收取 10 萬元，乙方並得自信託財產逕行扣取。
- （四）遲延交付作業費：信託期間內，甲一方（代表自身或代理甲二方、甲三方）有未依契約第八條第三項約定提供查核（簽證）報告，或雖提供查核（簽證）報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，受託人得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費 1 萬元，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費 1 萬元。前述費用由甲一方負擔，但由可歸責之甲二方、甲三方連帶負擔。

二、前項所列各項費用報酬如逾繳納期限，經乙方一定期限催告甲方繳納後仍未繳納者，乙方得處分信託財產抵付之。

華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如后：
 - (一)蒐集之目的：
 1. 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存摺作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
 2. 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 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、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
 - (二)蒐集之個人資料類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
 - (三)個人資料利用之期間：

特定目的存續期間或依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
 - (四)個人資料利用之地區：

下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - (五)個人資料利用之對象：

本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
 - (六)個人資料利用之方式：

符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02-21810101)詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端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，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附件十之一 建築建經服務契約書



建築經理服務契約書

(編號：114TR11711)

台灣銀行投資
臺億建築經理股份有限公司

TAIYI Real-Estate Management Co., Ltd.

公司地址：台北市松江路 87 號 10 樓之 3
TEL：(02)8978-6262 FAX：(02)2508-0806



建築經理服務契約書

立契約書人 富裔實業股份有限公司 (下簡稱甲一方即委託人)
 富裔菱建設股份有限公司 (下簡稱甲二方即委託人)
 祝■■■、蔡■■■、李■■■ (下簡稱甲三方即委託人)
 (甲一方、甲二方、甲三方合稱甲方)
 臺億建築經理股份有限公司 (下簡稱乙方即受託人)

緣甲方興建大樓，為促使其工程能順利銷售及完工，符合內政部發布之履約擔保機制以「價金信託」相關規定辦理本專案房地之預售作業以華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託銀行）為本專案「買方所繳之價金」之信託受託人，並委任乙方負責辦理本專案之建築經理委任事項，雙方特約定條款如下：

第一條：（基地座落）

甲方興建之大樓座落台北市信義區祥和段二小段 101、101-1、101-2、102、102-1、102-2、104、104-2、105、106 地號等 10 筆土地。

建造執照：依主管機關核發為準。

前項基地開發興建大樓案，以下簡稱「本專案」。

第二條：（建築經理服務事項）

甲方為使本專案工程能順利完工，特委任乙方辦理下列事項：

- 一、於本專案協助受託銀行之信託帳戶資金控管及出款憑證審查。
- 二、於本專案辦理預售屋買賣契約及預售款信託專戶入帳之查核。
- 三、於本專案辦理工程興建期間之工程進度查核。

第三條：（委任存續期間）

本契約之存續期間自簽約日起至本專案取得使用執照時止，但經甲、乙雙方及受託銀行書面同意得延長或提前終止之。

第四條：（設立資金控管專戶）

為配合內政部於99年8月16日增訂「預售屋買賣契約書範本」第六條之一內容，甲方委任受託銀行辦理預售屋買賣自備款價金之「專款專用」專案控管，甲方同意受託銀行於其銀行業務部門開立甲方各自之信託專戶，以供承購戶存入價金之用。信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約、甲方與受託銀行簽訂之信託契約約定之有關費用外，不得供作其他用途，信託專戶名稱如下：

- 一、本專案開立之信託專戶A帳戶名稱為：「華南商業銀行受託信託財產專戶-富裔菱預售款」（以下簡稱富裔菱預售屋信託專戶），並由受託銀行控管。
- 二、本專案開立之信託專戶B帳戶名稱為：「華南商業銀行受託信託財產專戶-富裔預售款」（以下簡稱富裔預售屋信託專戶），並由受託銀行控管。
- 三、本專案開立之信託專戶C帳戶名稱為：「華南商業銀行受託信託財產專戶-祝■■■預售款」（以下簡稱祝■■■預售屋信託專戶），並由受託銀行控管。

第1頁，共5頁

臺灣銀行投資-----
 臺億建築經理股份有限公司



- 四、本專案開立之信託專戶D帳戶名稱為：「華南商業銀行受託信託財產專戶-蔡[]預售款」（以下簡稱蔡[]預售屋信託專戶），並由受託銀行控管。
- 五、本專案開立之信託專戶E帳戶名稱為：「華南商業銀行受託信託財產專戶-李[]預售款」（以下簡稱李[]預售屋信託專戶），並由受託銀行控管。

第 五 條：（預售屋價金信託專戶收入）

- 一、承購戶依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金（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，但不包括所有權登記款及交屋款）。
- 二、存款利息所得：預售款價金信託財產專戶存款利息所得。
- 三、房地預（出）售承購戶應繳納之每期自備款，由甲方通知承購戶並於預（出）售契約上註明應繳入本專案預售款價金信託財產專戶，並由甲方開立收款發票或收據予承購戶。甲方應定期提供銷售明細表予乙方；乙方應定期與甲方核對承購戶繳款狀況，如承購戶有異動時，甲方應通知乙方。

第 六 條：（預售屋價金信託專戶支出）

- 一、預售屋價金信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及甲方與受託銀行簽訂之信託契約所約定之費用，但甲方與受託銀行簽訂之信託契約另有約定者，從其約定。
- 二、本專案甲三方信託專戶資金不得動用，另甲二方同意於本契約授權甲一方若屬甲二方信託專戶擬申請動用信託專戶資金時，由甲一方提出書面申請指示乙方申請動用，有關甲方間合建應分擔之費用及應分得價款等權利義務關係，由甲方自行釐清找補，概與乙方無涉。
- 三、甲一方申請動撥預售屋價金信託專戶中有關工程承包廠商請領工程款時，應檢附相關憑證，先經甲一方確認無誤，再由乙方提供估驗報告於受託銀行，並經受託銀行同意後，始得自預售屋價金信託專戶撥付，其他支出款項亦同，但甲方與受託銀行簽訂之信託契約另有約定者，從其約定。
- 四、乙方配合本專案信託專戶款項請領作業每月應以一次為限。

第 七 條：（房地買賣契約查核）

- 一、若甲方與承購戶簽訂預定買賣契約書時，乙方應提供契約查核服務，並將買賣契約書影印存查於乙方，惟契約書內容所載各項權利義務由甲方與承購戶依約履行與負擔。
- 二、乙方應定期（每三個月）查核承購戶繳入本專案信託專戶之款項及已銷售金額狀況，以符合協助受託銀行資金控管目的。
- 三、甲方應提供之本專案資料如下：
 - （一）客戶繳款明細表。
 - （二）價金信託存摺明細。

第2頁，共5頁

臺灣銀行投資-----
臺德建築經理股份有限公司



(三) 銷售合約影本。

四、甲方與承購戶簽訂之預售屋買賣契約書如因承購戶辦理轉讓或解除等事宜，甲方應於受理手續完成後，將相關書類提供予乙方，以利乙方執行查核業務。

第 八 條：（工程進度及查核）

- 一、乙方得經事前通知甲方後派員進入本專案工地執行工程進度查核作業（惟不得影響工程之正常進行），並針對受託銀行之合理需要對本專案之建造執照勘驗記錄及使用執照請領進度進行查核。
- 二、乙方得配合甲方及受託銀行合理之需要，於本專案正式開工日起，定期提供工程查核報告書供甲方及受託銀行使用。
- 三、甲方應提供之本專案資料如下：
 - （一）建造執照（含起造人名冊）正本核對，影本備查。
 - （二）工程承攬契約書（主文部份）。
 - （三）建造執照各期勘驗記錄及勘驗報告書。
 - （四）平面圖。

第 九 條：（配合事項）

- 一、本契約成立後，甲方對於本契約有關之委任事項，應配合乙方及受託銀行需要隨時提供資料，並保證其資料確信真實，如有錯誤或虛構致使乙方及受託銀行有所損害，甲方願負損害賠償責任。
- 二、甲方若欲於銷售廣告品上刊載乙方及受託銀行之名稱及服務事項時，需於刊登前事先將有關文稿送乙方及受託銀行同意。

第 十 條：就乙方所提供本契約第二條之各項服務，其服務費用以實際查核戶數每戶以新台幣參萬元整（不含加值型營業稅）計收，由甲一方於乙方每次出具預售屋價金信託查核報告書時給付之。

- 一、本條服務費用給付，應以現金或即期支票為之。
- 二、乙方收受上項費用前應開立統一發票，以為憑證。

第 十 一 條：（違約條款）

本契約經甲、乙雙方簽訂後，雙方均應確實依約履行，不得違反本契約各項約定，如有違約，經他方以書面通知限期履行或改善，而逾期仍未履行或改善時，他方得終止本契約並得請求損害賠償。

第 十 二 條：（通知事項）

對於本契約之履行，甲、乙雙方如有書面通知事項，應以本契約所載之地址、掛號付郵為之。

第 十 三 條：（適用法令及管轄法院）

本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，雙方合意以臺灣台北地方法院為第一審專屬管轄法院。本契約如有未盡事項，雙方同意本誠實信用、公平對等原

第3頁，共5頁

臺灣銀行投資-----
臺億建築經理股份有限公司



則商議解決之。

第 十 四 條：（契約份數）

本契約書正本壹式陸份，由甲、乙雙方各執壹份為憑；副本一份，由受託銀行收執為憑。

（立契約書人茲聲明已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分瞭解並同意簽章於後）
～以下空白～



TAIYI

立契約書人：

甲 一 方：富喬實業股份有限公司

代 表 人：董事長 祝文定

統一編號：97477509

地 址：臺北市信義區

電 話：(02)2883-4707

甲 二 方：富喬菱建設股份有限公司

代 表 人：董事長祝泓真

統一編號：90647542

地 址：臺北市信義區

電 話：(02)2883-4707

甲 三 方：祝

身分證字號：A12

地 址：台北市信義區

電 話：

甲 三 方：蔡

身分證字號：V22

地 址：台北市信義區信義路

電 話：

甲 三 方：李

身分證字號：T22

地 址：新北市樹林區

電 話：

乙 方：臺億建築經理股份有限公司

代 表 人：董事長 陳長琪

統一編號：23221933

地 址：臺北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3

電 話：(02)8978-6262

中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

第5頁，共5頁

臺灣銀行投資-----
臺億建築經理股份有限公司

附件十一價金信託重要約定及注意事項

- 本契約所稱「價金信託」之價金係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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，由賣方負最終履約責任。
- 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。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，不受價金信託之保障。
- 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料。
- 買方可自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細，查詢網址為：www.cathaybk.com.tw。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構。
- 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」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，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關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之約定，其效力及於買方。

附件十二

富喬菱建設(股)公司蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意本公司蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

- 一、 蒐集之目的：基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。
- 二、 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如不動產買賣契約書及業務相關文件內容。
- 三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經本公司主動或經立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
 - (二)地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所所在地。
 - (三)對象：本公司、辦理價金信託之金融機構、本公司之業務委外機構及與本公司有業務往來之機構。
 - (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。
- 四、 依據個資法第三條規定，立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至富喬菱建設股份有限公司業務部(地址：110 台北市信義區松仁路 277 號 18 樓)或本公司同意之方式以行使下列權利：
 - (一)得向本公司查詢、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，惟依法立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。
 - (三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。
- 五、 不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟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，致無法提供您相關服務。
- 六、 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。

立書人：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0316號			
起造人姓名	富盛實業股份有限公司(負責人:祝文定)等10名 (詳見附表)			住址	110021臺北市信義區松仁路277號18樓		
設計人姓名	簡俊卿			事務所名稱	簡俊卿建築師事務所		
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	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上16層地下4層 共20層45戶		
建築地點	地址	信義區景新里莊敬路239巷					
	地號	信義區祥和段二小段0101-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	488.01m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	8561.43m ²				其他	1089.0m ²
發照日期	111年10月28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64個月內竣工		
工程價	\$ 184,704,024 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	680.69	4.1	防空避難室兼停車空間共23筆 (詳見附表)				
					總計:	8561.43	m ²
備註：注意事項：此項工程，地址、地號在背面。 上列工程准予給照 局長黃一平 中華民國一一一年十月二十八日							

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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0316號

起造人： 富喬實業股份有限公司(負責人:祝文定)
林 [REDACTED]
富喬建設股份有限公司(負責人:祝泓真)
洪 [REDACTED]
林 [REDACTED]
吳 [REDACTED]
吳 [REDACTED]
林 [REDACTED]
蔡 [REDACTED]
林 [REDACTED]



建築地點：

地號： 信義區祥和段二小段0101-0000號
信義區祥和段二小段0101-0002號
信義區祥和段二小段0102-0001號
信義區祥和段二小段0104-0000號
信義區祥和段二小段0105-0000號

信義區祥和段二小段0101-0001號
信義區祥和段二小段0102-0000號
信義區祥和段二小段0102-0002號
信義區祥和段二小段0104-0002號
信義區祥和段二小段0106-0000號

原核發執照號碼： 063使字第1231號
098建字第0003號
057建(陸)(三)字第0065號
063建(松山)(三)字第0002號

102拆字第0030號
100使字第0314號
058使字第1046號

建築物概要： 地下001層、面積:680.69㎡、高度:4.1M、用途:防空避難室兼停車空間
地下003層、面積:641.34㎡、高度:3.2M、用途:停車空間
地上001層、面積:395.47㎡、高度:6.0M、用途:管委會使用空間:256.92㎡、外廊:138.55㎡
地上003層、面積:314.76㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:243.37㎡、梯間:71.39㎡
地上005層、面積:314.76㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:243.37㎡、梯間:71.39㎡
地上007層、面積:357.7㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:277.72㎡、梯間:79.98㎡
地上009層、面積:366.93㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:286.95㎡、梯間:79.98㎡
地上011層、面積:378.49㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:298.51㎡、梯間:79.98㎡
地上013層、面積:378.49㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:298.51㎡、梯間:79.98㎡
地上015層、面積:363.01㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:283.03㎡、梯間:79.98㎡
突出物001層、面積:73.17㎡、高度:3.0M、用途:梯間
突出物003層、面積:73.17㎡、高度:3.0M、用途:機械室

地下002層、面積:680.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間
地下004層、面積:680.69㎡、高度:3.2M、用途:停車空間
地上002層、面積:314.76㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:243.37㎡、梯間:71.39㎡
地上004層、面積:314.76㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:243.37㎡、梯間:71.39㎡
地上006層、面積:314.76㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:243.37㎡、梯間:71.39㎡
地上008層、面積:357.71㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:277.73㎡、梯間:79.98㎡
地上010層、面積:366.93㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:286.95㎡、梯間:79.98㎡
地上012層、面積:378.49㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:298.51㎡、梯間:79.98㎡
地上014層、面積:378.49㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:298.51㎡、梯間:79.98㎡
地上016層、面積:363.01㎡、高度:3.6M、用途:H2(第二組)集合住宅:281.42㎡、梯間:81.58㎡
突出物002層、面積:73.17㎡、高度:3.0M、用途:梯間

雜項工作物： 挖方:長度727.61m、高度16.0m、面積11641.76㎡

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用093年03月10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19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0316號



注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《06》月《10》日（法令適用日期：101年08月31日）。
2. 建築地點：信義區景新里。
3. 實設空地《600.99》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：《陳材林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 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。
8. 本案基地屬（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），牆土形式：（連續壁）。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0111號、102拆字第0030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）於申報第一次樓版動驗（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書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，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。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 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動驗前，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查驗。
16. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓版動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局109年7月7日府都設字第1093064407號函完成都市設計審議程序。
21. 本案係都市更新案件，經本府111年5月25日府都新字第11160039643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知照本市都市更新處。
22. 實施者申報一樓樓版動驗前，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動驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
23. 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。
24. 本案係容積移轉接受基地，經本府中華民國111年2月22日府都新字第1106017908號函核備自本市大同區玉泉段一小段348、348-1、349、350、350-1、351、352、352-1、352-2、352-3、352-4、353、353-1、354、354-1地號等15筆土地移入容積共735.07平方公尺，經本府中華民國110年11月18日北市都綜字第1103086644號函辦理申請移入容積314.41平方公尺，其中以繳納容積代金方式移入157.23平方公尺（50.0080%），以捐贈公共設施保留地方式移入157.18平方公尺（49.9920%），預繳容積代金金額為新臺幣5,485萬7,586元。中華民國110年12月1日北市都綜字第1103105924號函依「臺北市容積代金預先繳納作業說明」第2點規定辦理，取得領款收據（府都秘字第016713號）。
25. 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，應於竣工動驗前，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」。
26. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
27. 認養事項：公有人行道，經本府中華民國109年3月19日北市都設字第1093029670號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠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。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
29. 如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛生處申請辦理變更設計。
30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
31. 放樣動驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0316號

注意事項：

- 32.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度68.79公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.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。
- 34.本案併案辦理室內裝修執照建築物內部裝修，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，不得擅發使用執照。
- 35.基地內之道路截角應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地段權之行使。
- 36.基地內之道路截角，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地段關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於中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。
- 37.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。
- 38.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設，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。
- 39.基地坐落祥和段二小段101地號土地涉道路截角未分割，應於使用申請前完成分割並計入法定空地，分割後基地面積、位置如有變更，應依規定辦理變更設計。
- 40.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 41.建造執照（含雜項執照）於中報放樣動工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。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積488.01（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），應於中報開工時，檢附本市環境保護局逐流廢水污染削減計畫核備文件。
- 43.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。
- 44.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 45.依據臺北市不動產開發業務管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 46.本家中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。
- 47.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111年6月9日（111）北結師檢（十四）字第1110681號函認屬可行；詳細結構設計應於中報放樣動工前完成結構委託審查。
- 48.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處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 52.（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。
- 53.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察。
- 54.若符合公寓大廈規約範本第2條第2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）。
- 55.本案樓地板經建築師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。
- 56.起造人應依建築技術規則建築設計施工篇第4章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 57.都市設計及土地使用開發許可審議核定函：

依中華民國109年7月7日府都設字第1093064407號函

說明二、納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

（一）本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

（二）容積移轉環境補償措施：基地西側、北側及東側留設開放空間共80.32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。

（三）屋頂及露台遠空迴廊部分，不得擅自加蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0316號

注意事項：

影響原建築風貌。

說明六、有關基地北側街角號誌燈桿移設一事，請依本市交通管制工程處109年3月16日北市交工規字第1093019235號函，於施工前逕集本市交通管制工程處、本府工務局新建工程處及當地里辦公處等相關單位辦理會勘確認。

58.都市更新事業計畫核定函：

依中華民國111年5月25日府都新字第11160039643號

建築執照列管事項表：

容積獎勵(適用108年5月15日修正前規定)：

(一)申請△F4-2「協助開闢毗鄰計畫道路」之獎勵容積：本案給予24.36平方公尺獎勵額度(法定容積0.99%)。

施工管理：有關捐贈更新單元外之計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使用取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

(二)申請△F5-1「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，無障礙環境，都市防災」之獎勵容積：本案給予245.03平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。

(三)申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予416.46平方公尺之獎勵額度(法定容積17%)。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，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，並於住戶規約中載明。

(四)申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予196.02平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於中報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：(1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。

(2)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，確實進行後續管理維護事宜。

其他：

(一)本案認養單元北側及西側公有人行道

施工管理：請實施者依規定於申請使用執照前向本府工務局新建工程處辦妥認養10年公有人行道相關事宜。

(二)本案設置無障礙汽車停車位1部(編號47)供公眾使用，請於住戶管理規約中載明，且不得約定專用。

59.人行道認養事宜：

依臺北市政府工務局新建工程處109年3月11日北市工新管字第1093024262號函加註：

說明二：經本處檢視自揭人行道認養圖說，謹提供下列意見：

(一)請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。

(二)本市目前人行道更新採用透水鋪面為原則，故公有人行道部分除遇有附表所列情形者外，請採用透水鋪面，另透水鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖說施作，不得設計軟底底層結構。

(三)認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認養提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平型防滑材質，其止滑係數採CNS3299-12之C、S、R值須達0.55以上，但表面不得凹凸不平尤不得採用釜鑿面。

(四)鋪面間勾縫完成面高程，應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度(2%-5%)。

(五)植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，請勿設置花台，避免鋪面積水。

(六)另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖說施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置格柵蓋版，以免影響輪椅通行；若檢討確實有設置格柵蓋版必要者，則應為細目型格柵(格柵間隙小於1.3公分)，且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。

(七)車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，與本府核發建照及核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道(結構部分)設計圖說予本處審查，並依核准之設計圖說施作。

(八)本市都市計畫道路範圍內人行道行人空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙環境；行穿線銜接公設人行道及街廓轉角處應設置無障礙斜坡道並符合相關規定。

(九)檢附之圖說應詳細標示人行道認養範圍，包含認養面積、長度、寬度及材質，建議於向本處申請時補正。

說明三：本市都市計畫道路範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道規格為原則；惟經審議都市計畫道路範圍內人行道鋪面非現行本市標準規格，為維持景觀一致性及後續維護管理，貴公司辦理首次認養變更鋪面時，應承諾認養維護管理期限至少10年。

60.受保護樹木保護計畫暨移植復育核准依臺北市政府108年7月9日府文化資源字第1083018094號規定辦理。依下

述說明費費辦理：(一)自揭計畫內容應併入工程相關合約規範內據以執行，現場併應備妥自揭核定計畫書，以供相關施作廠商憑辦，且應督導現場工員落實計畫中各工作要項暨保護、維護等措施；(二)各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利文化局當日派員查察現場施作狀況；(三)案內各工作要項均應拍照記錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄(格式詳如附件)至文化局核備。

本案計畫執行期間內，本府文化局將不定期抽查，倘申請單位進行任何未經審核同意之施工行為，影響本市受保護樹木或現地已達受保護標準樹木之生育情狀者，本府文化局將依「臺北市樹木保護自治條例」等相關法規



臺北市府都市發展局建造執照附表

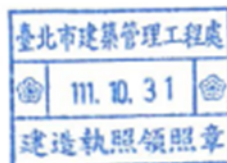
111建字第0316號

注意事項：

逕行裁處。

61.依臺北市府消防局會辦協審書面建議表(111A1-123)加註：

建議二、建築物竣工後，救災活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。



第 一 次變更起造人

變更後說明：

一、 編號 A、B 戶 7F(2 戶)。

原起造人為

富裔實業股份有限公司(負責人:祝文定)

富裔菱建設股份有限公司(負責人:祝泓真)

變更起造人為

洪

二、其餘同原核准。



中華民國壹壹年玖月拾玖日發文

第 二 次變更起造人

變更後說明：

一、 原起造人為

富喬實業股份有限公司(負責人:祝文定)

蔡
洪
林
林
吳
吳
林
林

中華民國壹壹年玖月廿叁日發文

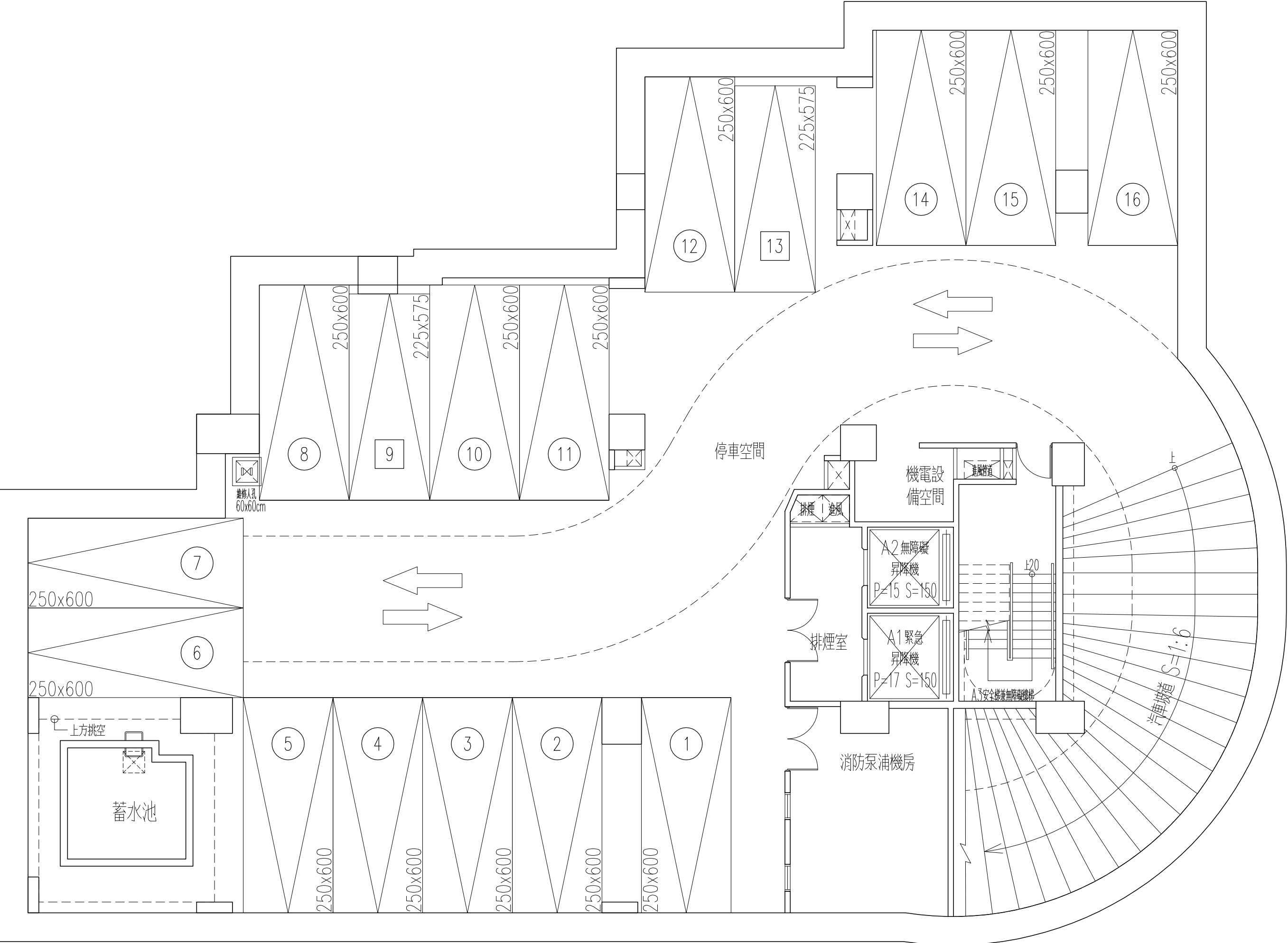
富喬菱建設股份有限公司(負責人:祝泓真) 等 10 名

變更起造人為

臺億建築經理股份有限公司(負責人:陳長琪) 等 1 名

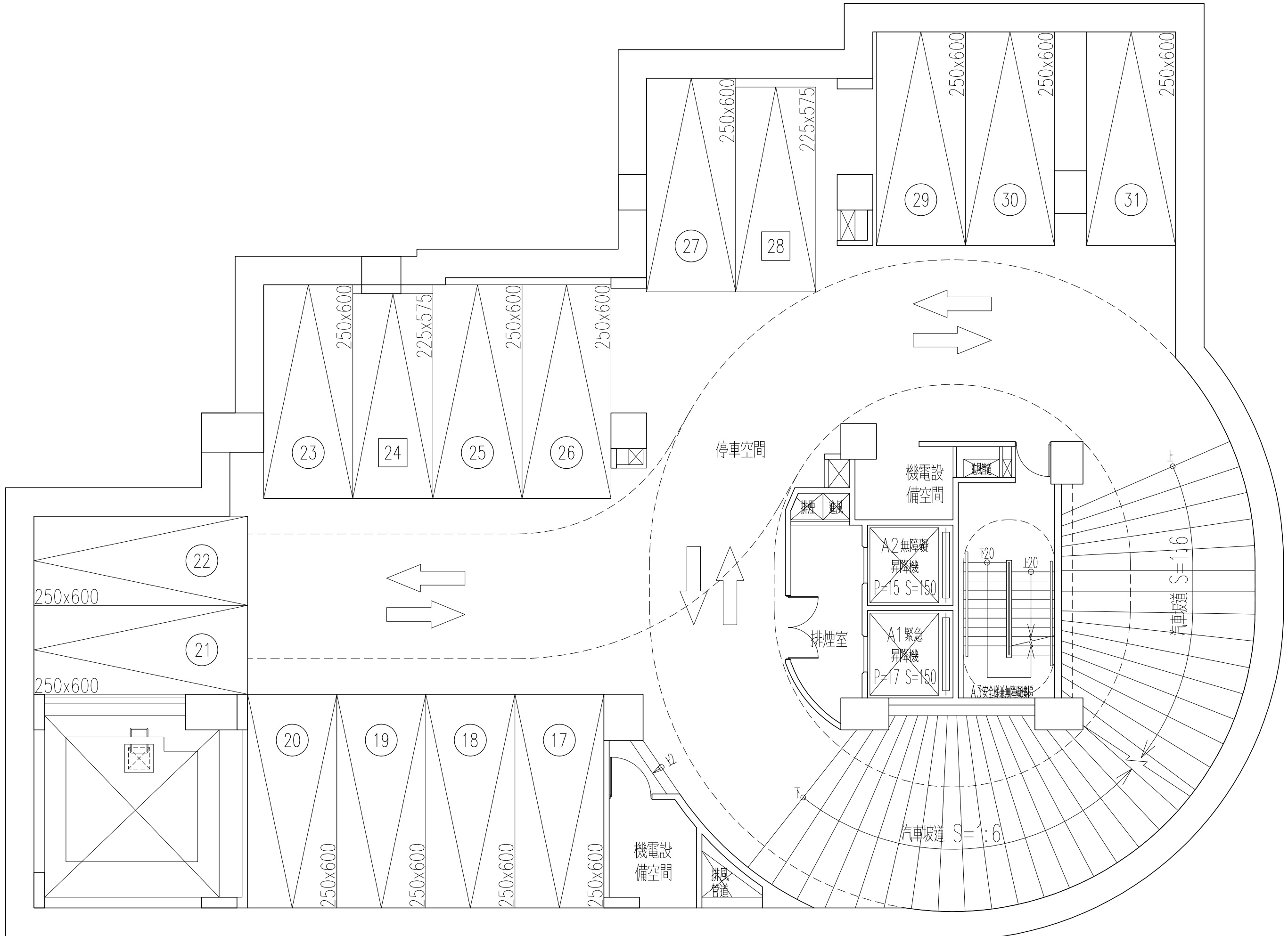
二、其餘同原核准。





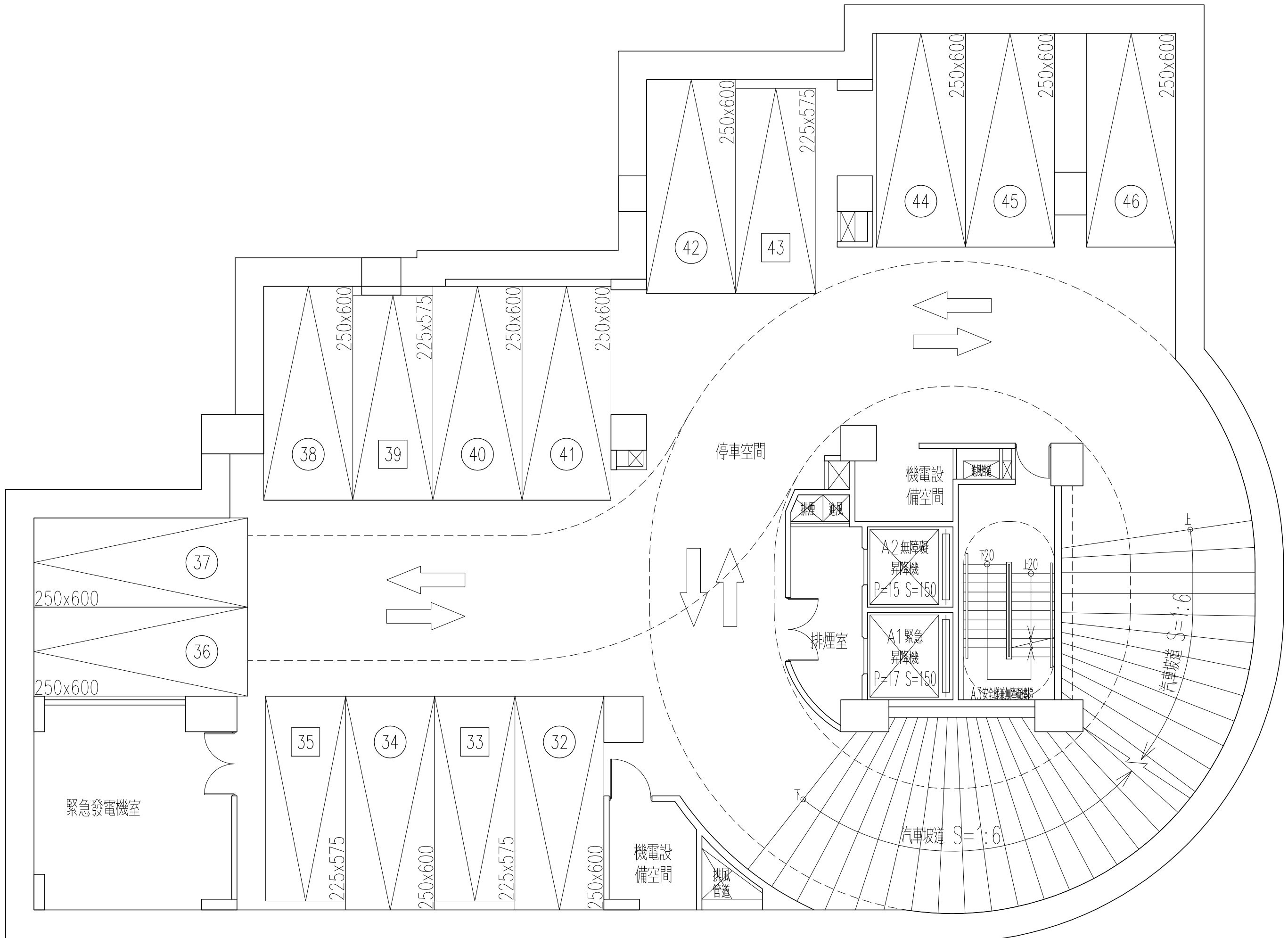
地下四層平面圖

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



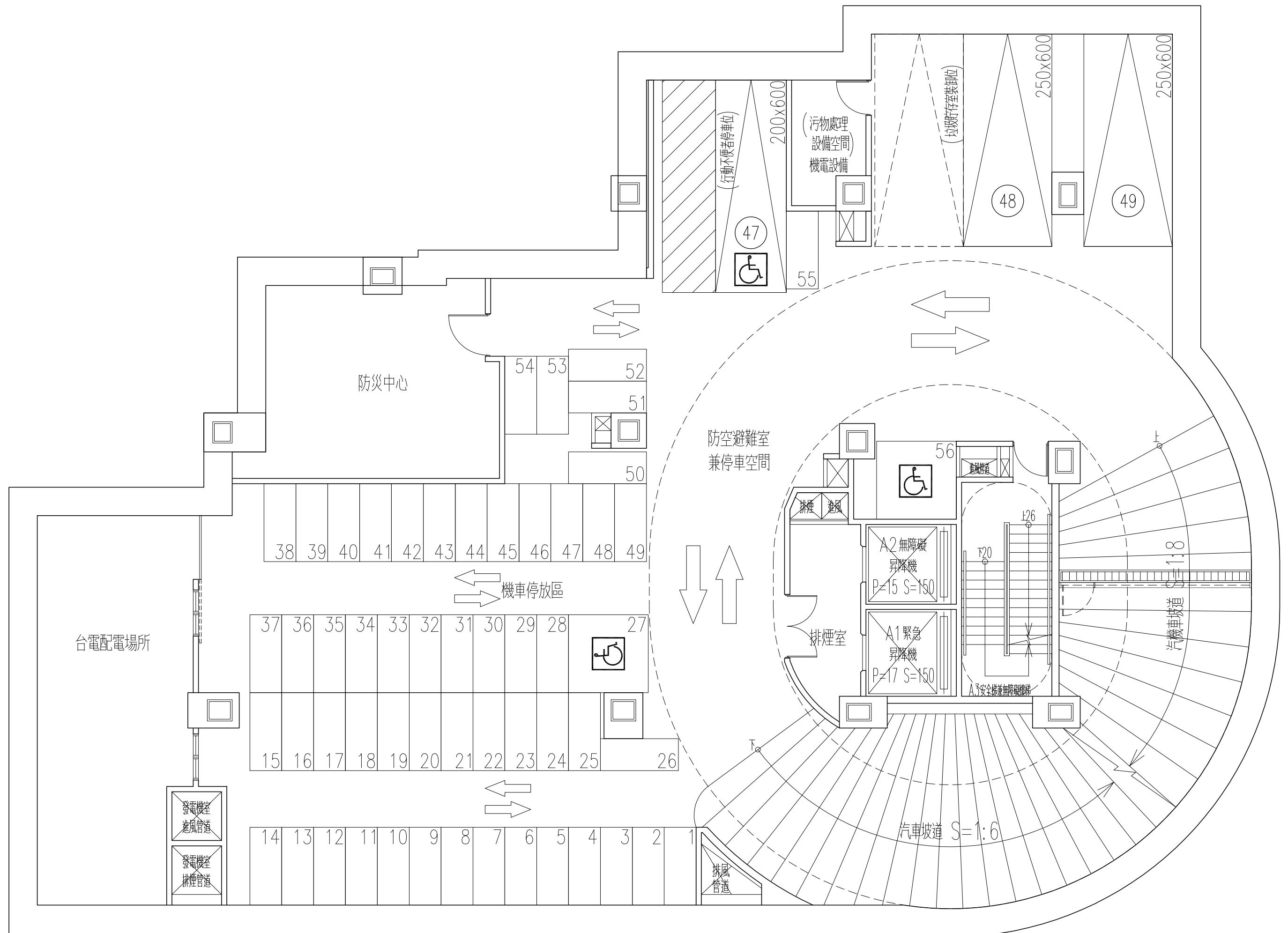
地下三層平面圖

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



地下二層平面圖

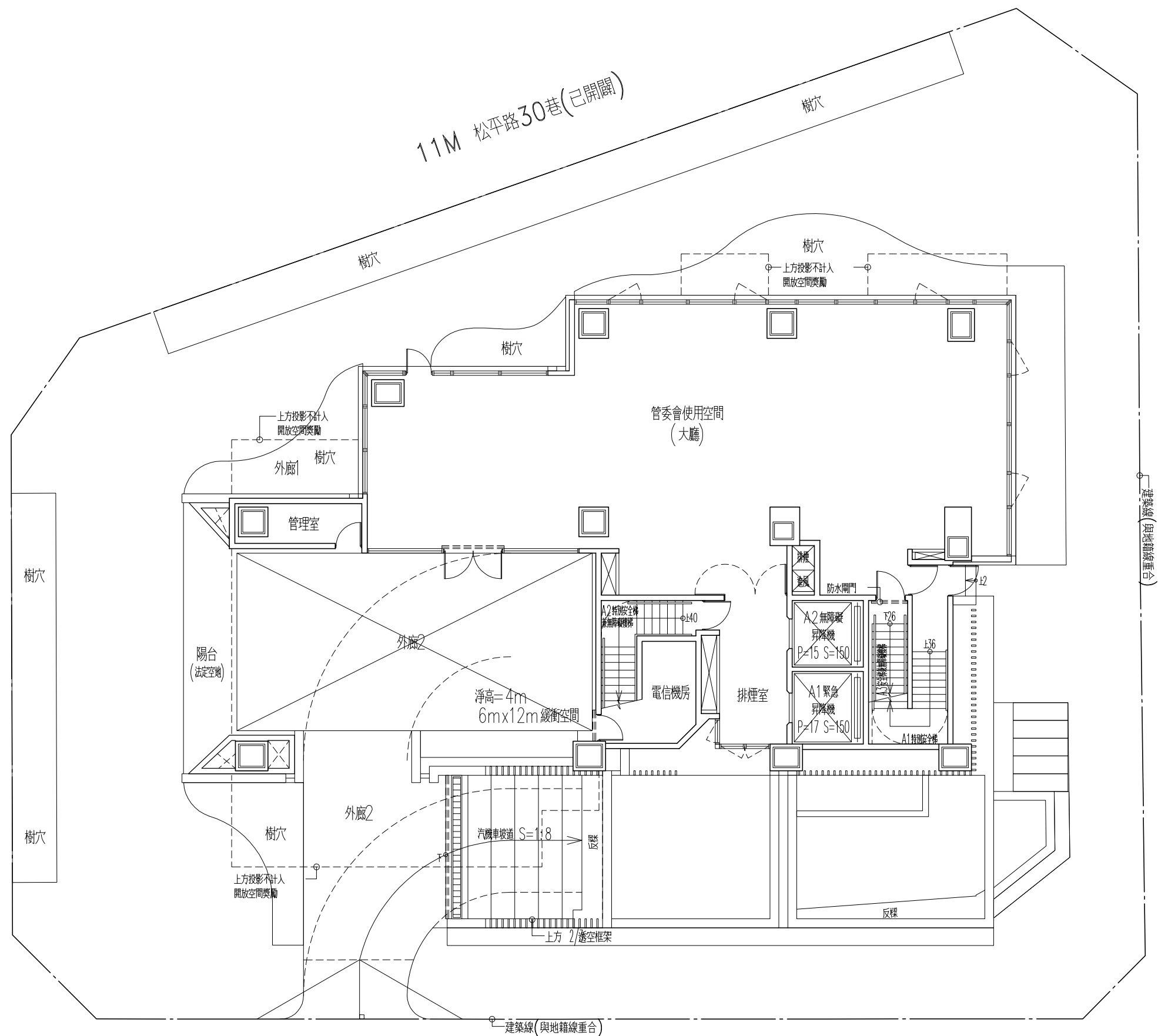
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



地下一層平面圖

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

(視為面前道路)
11M 莊敬路239巷(已開闢)

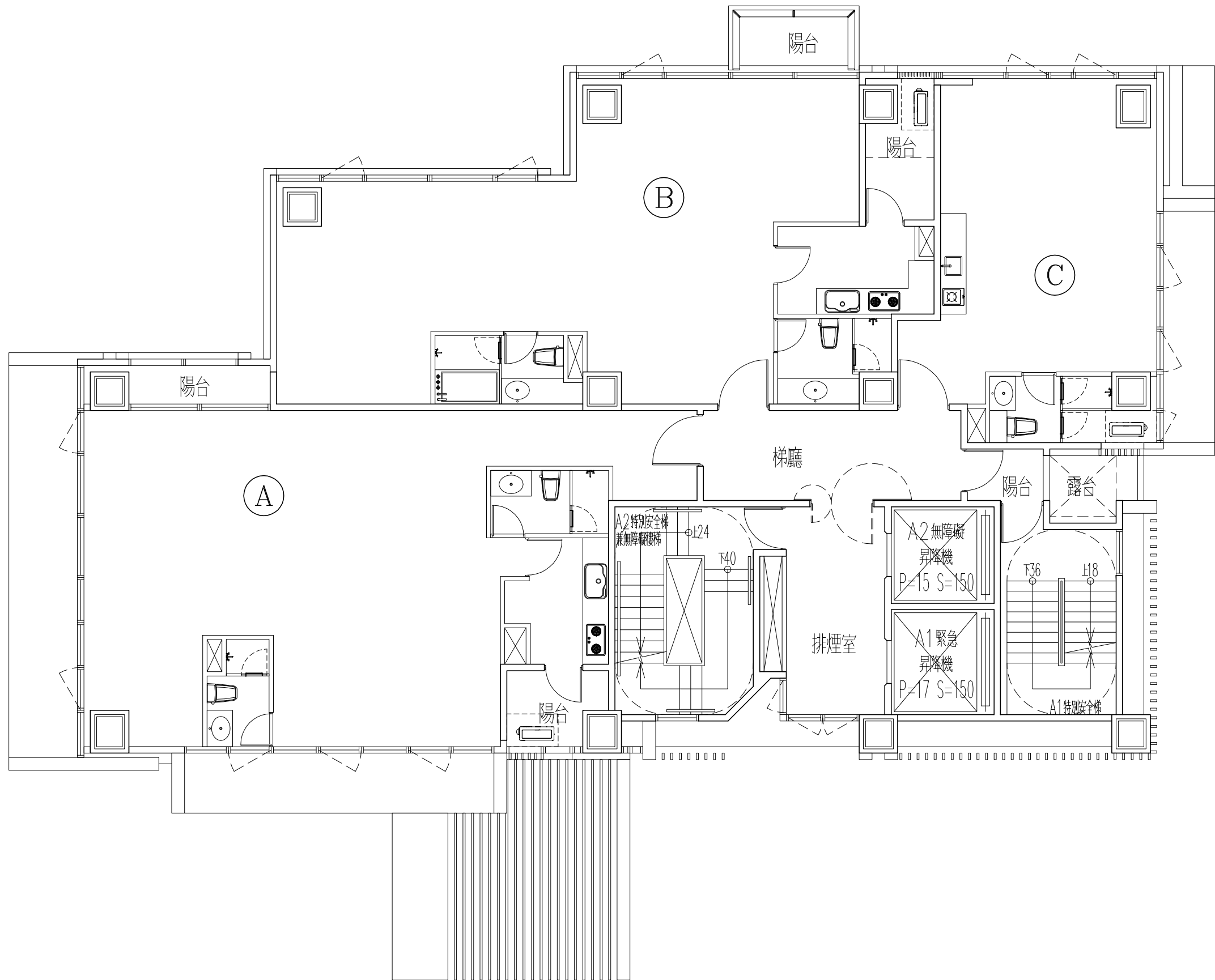


6M 松平路30巷6弄(53指定486)

一層平面圖

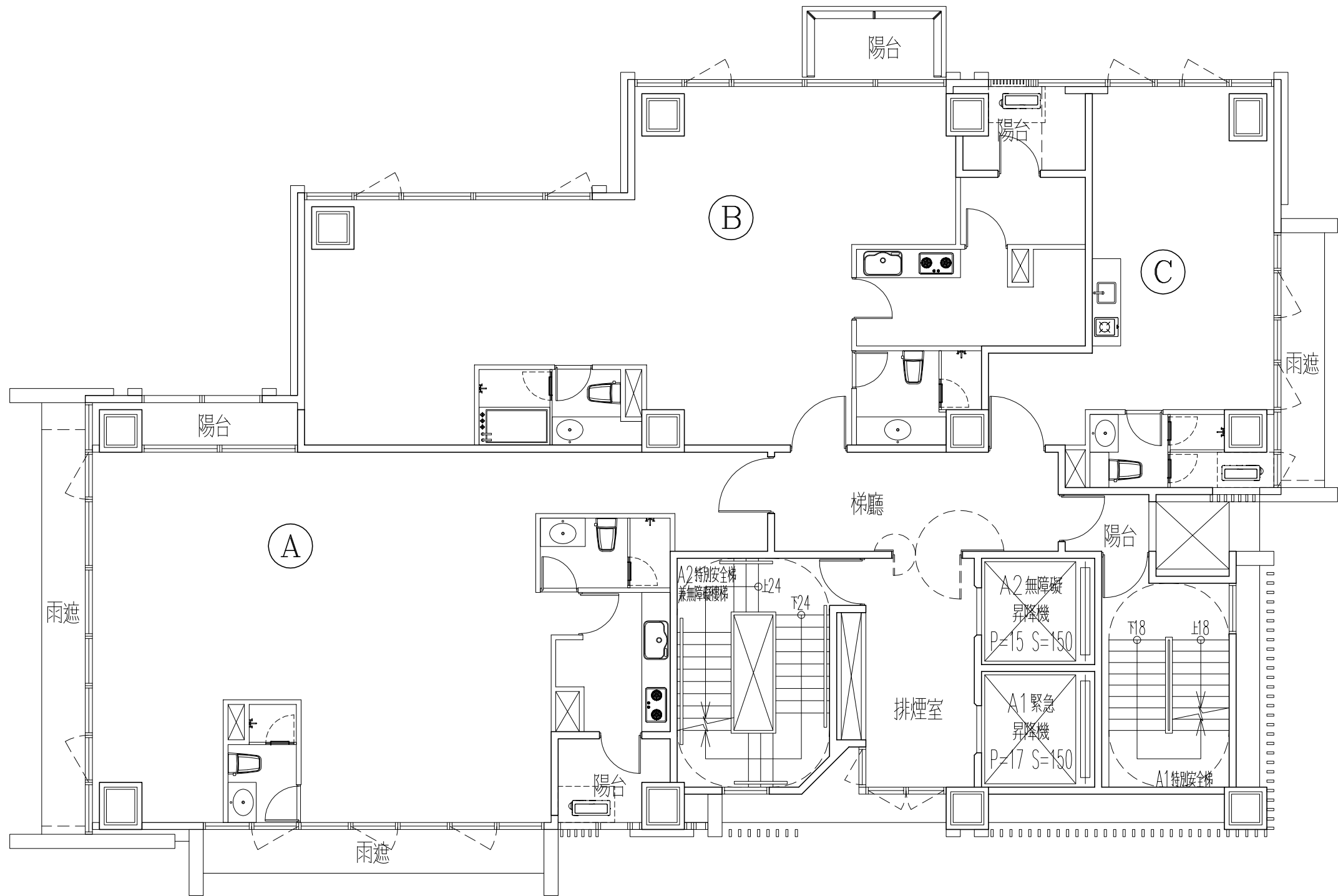
6M 莊敬路289巷5弄(已開闢)

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



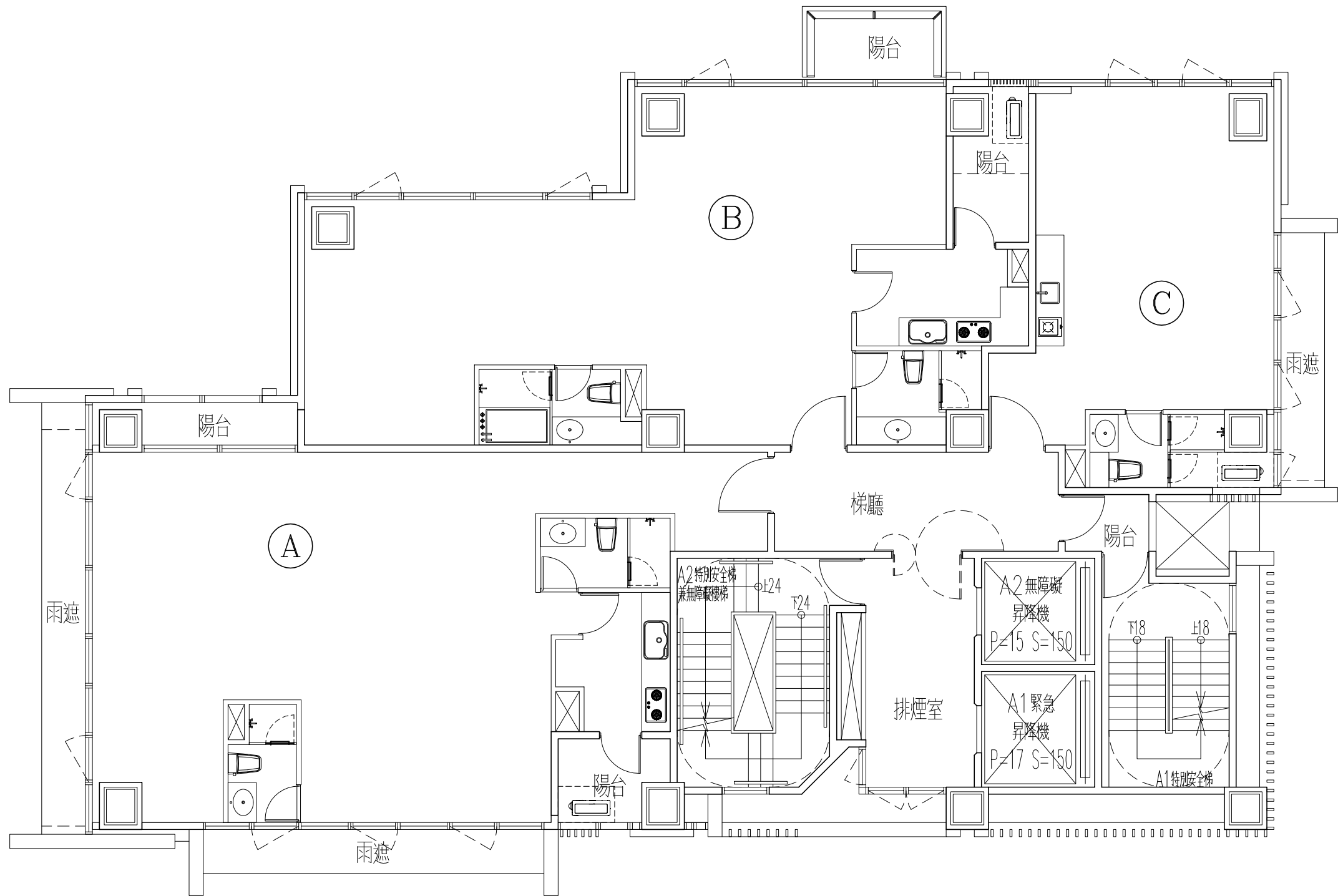
二層平面圖

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



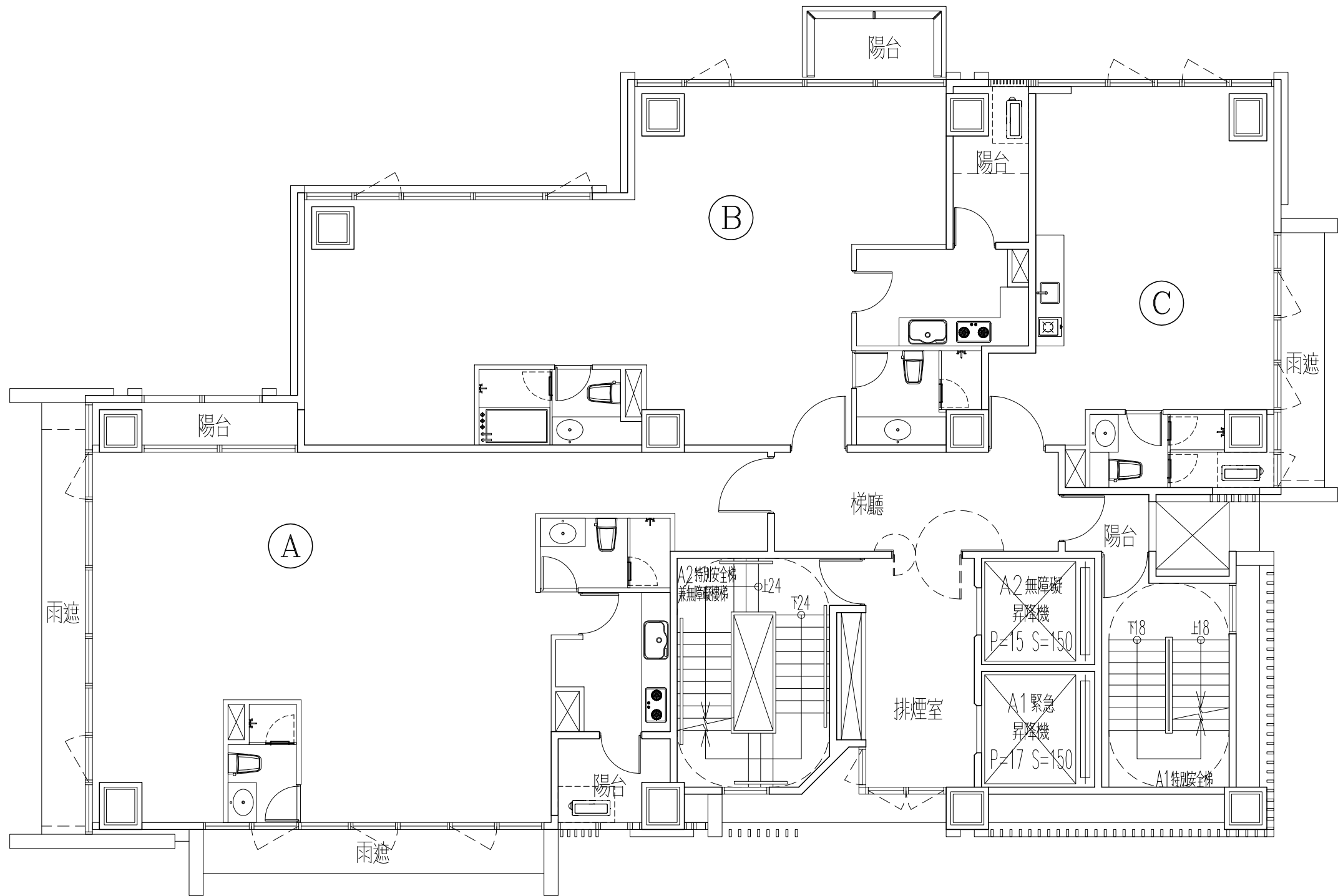
三層平面圖

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



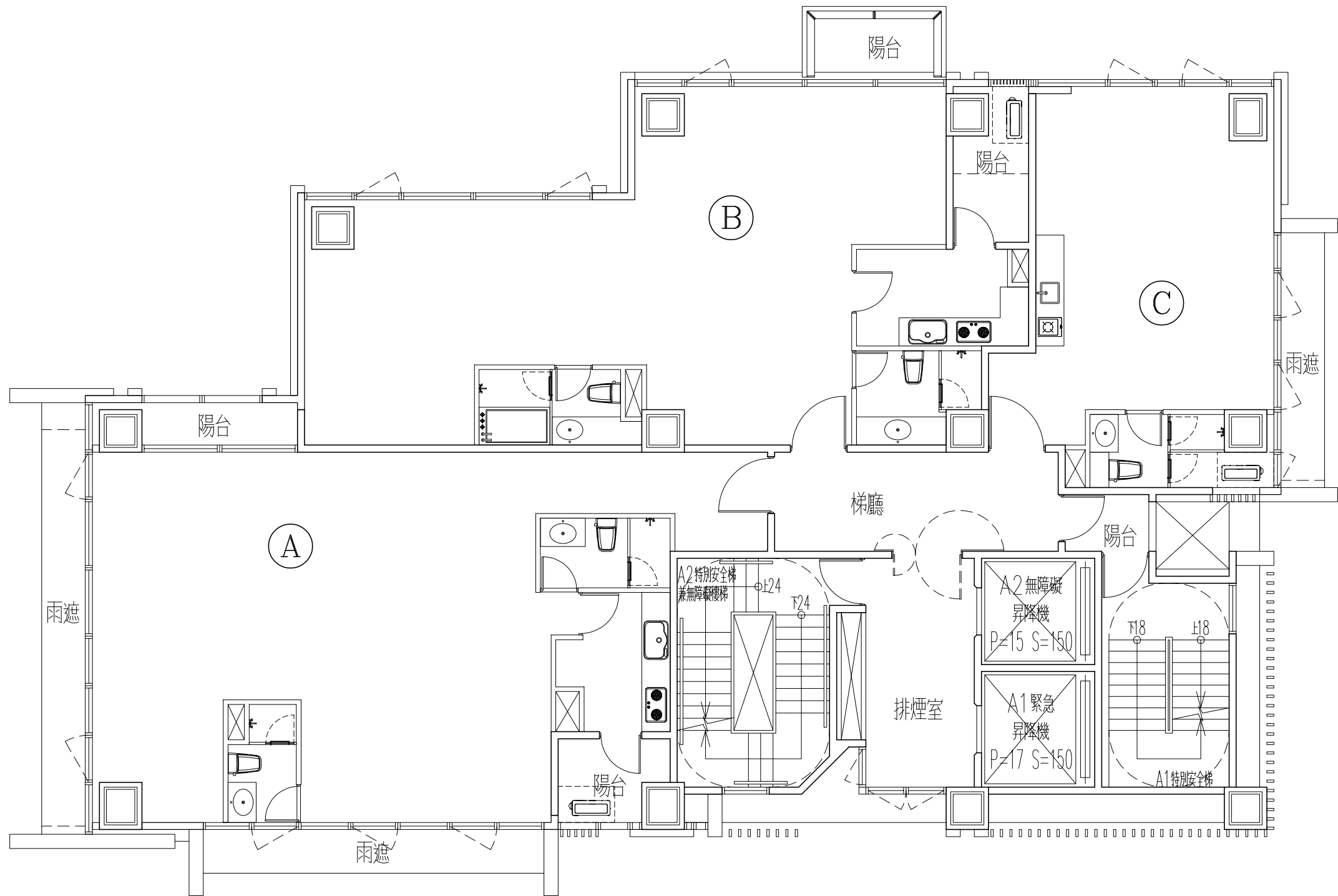
四層平面圖

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



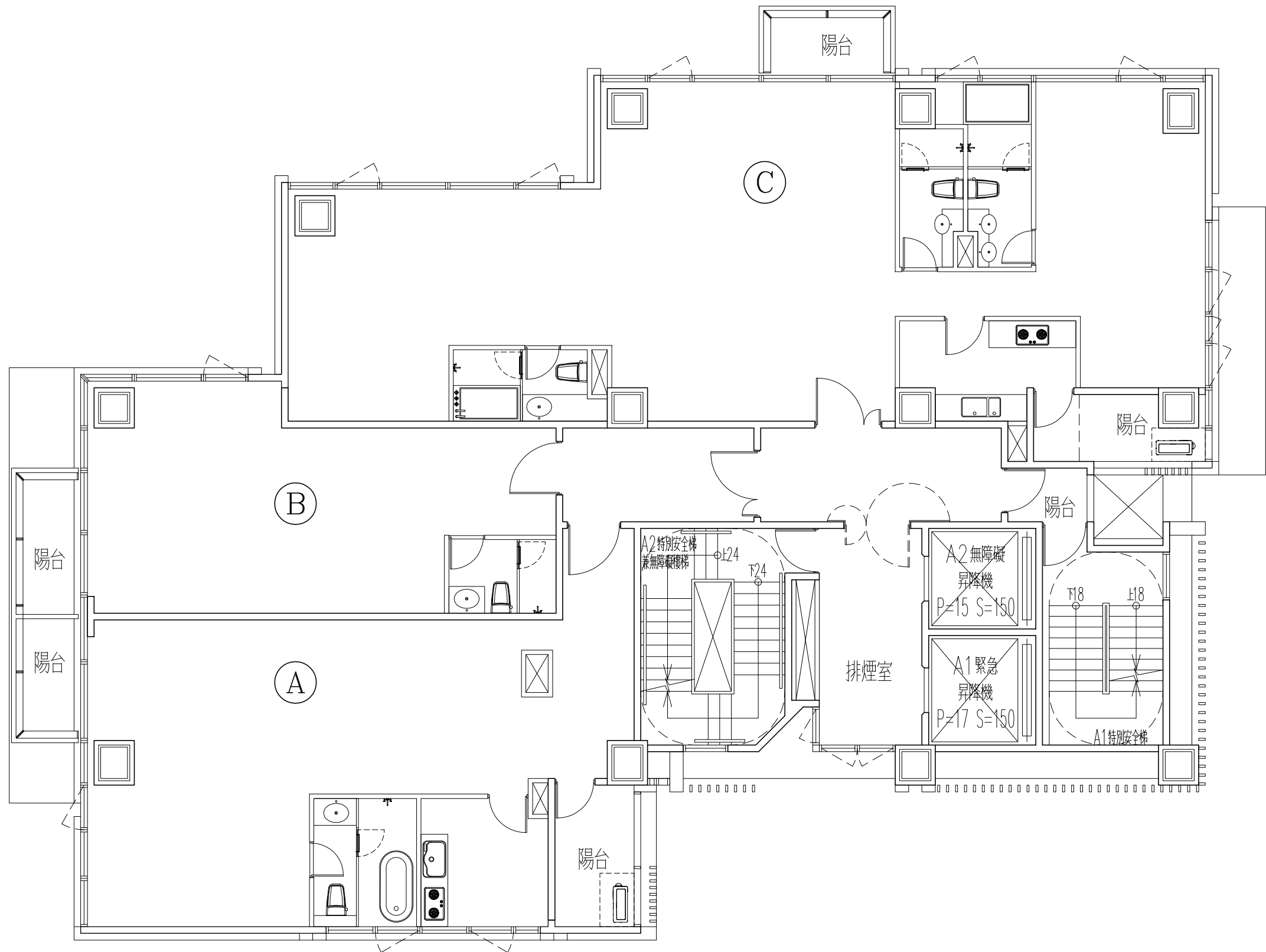
五層平面圖

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



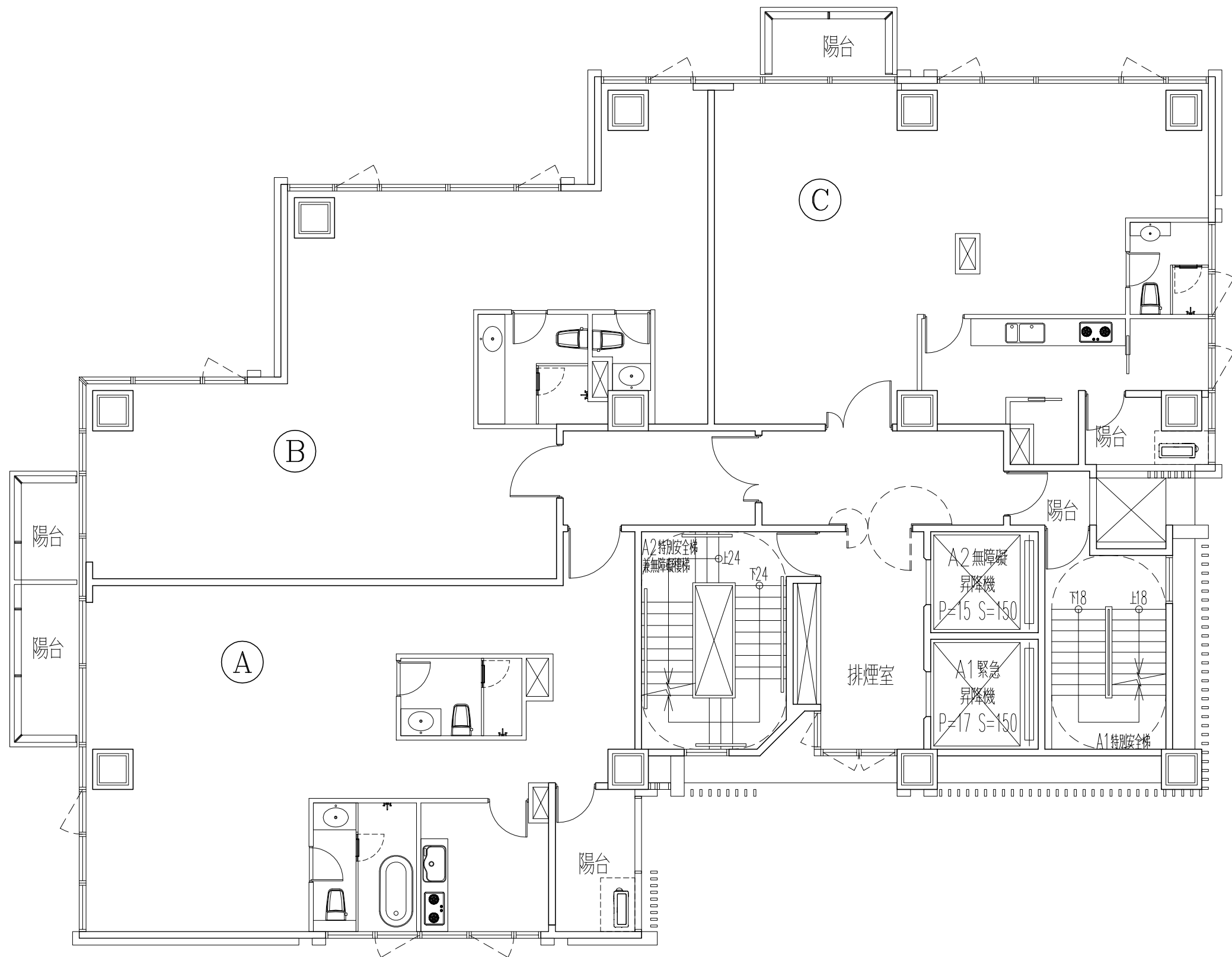
六層平面圖

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



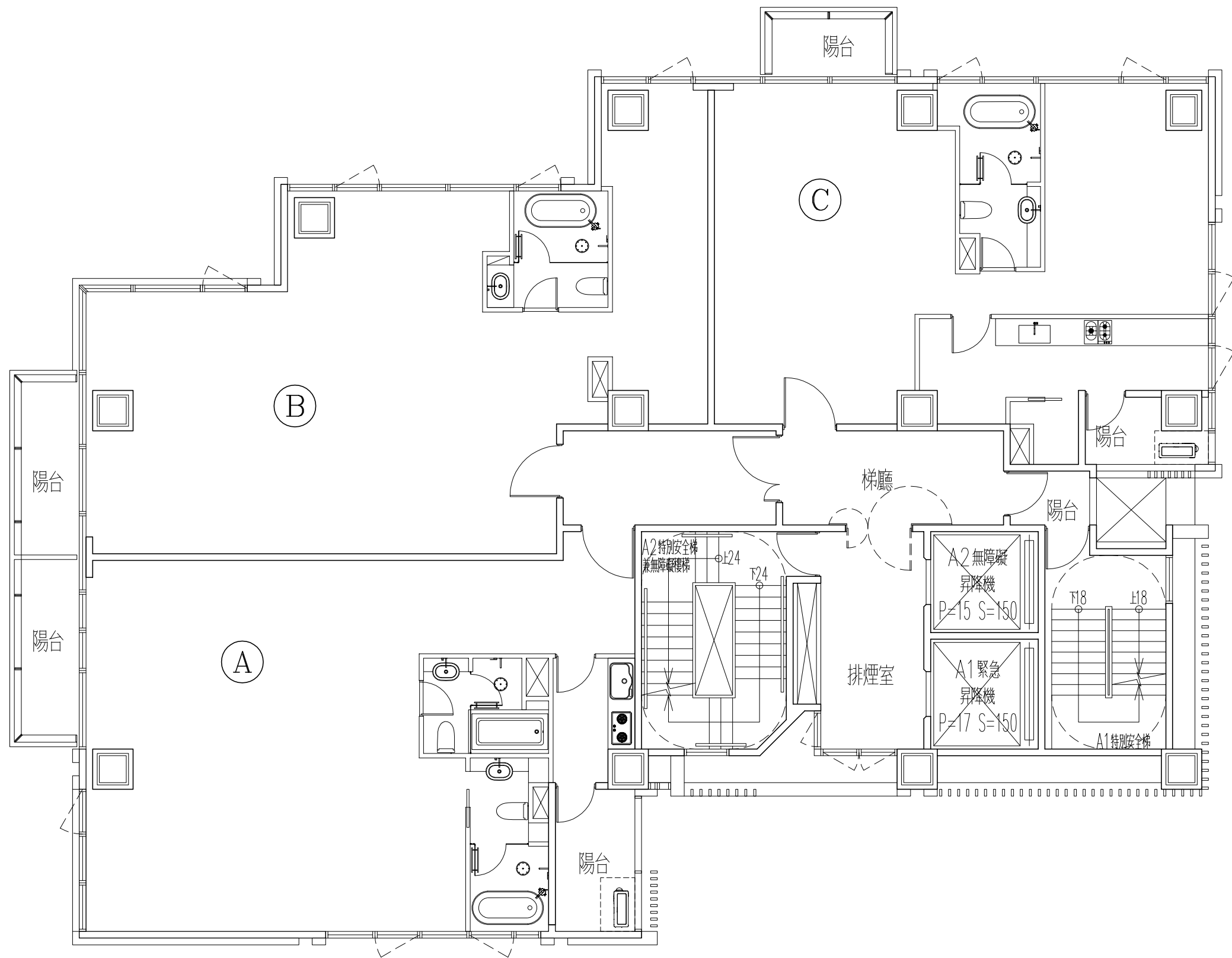
七層平面圖

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



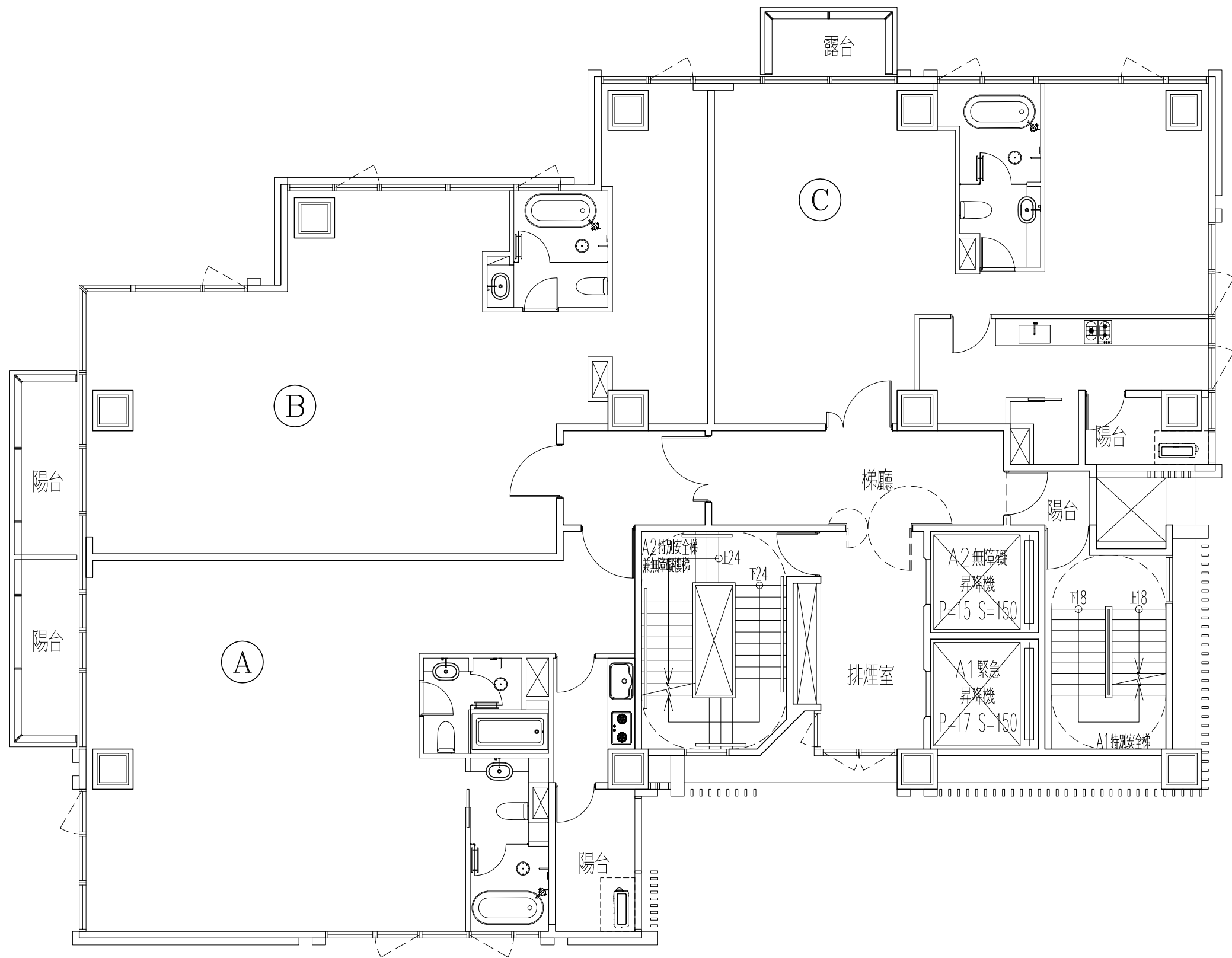
八層平面圖

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



九層平面圖

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

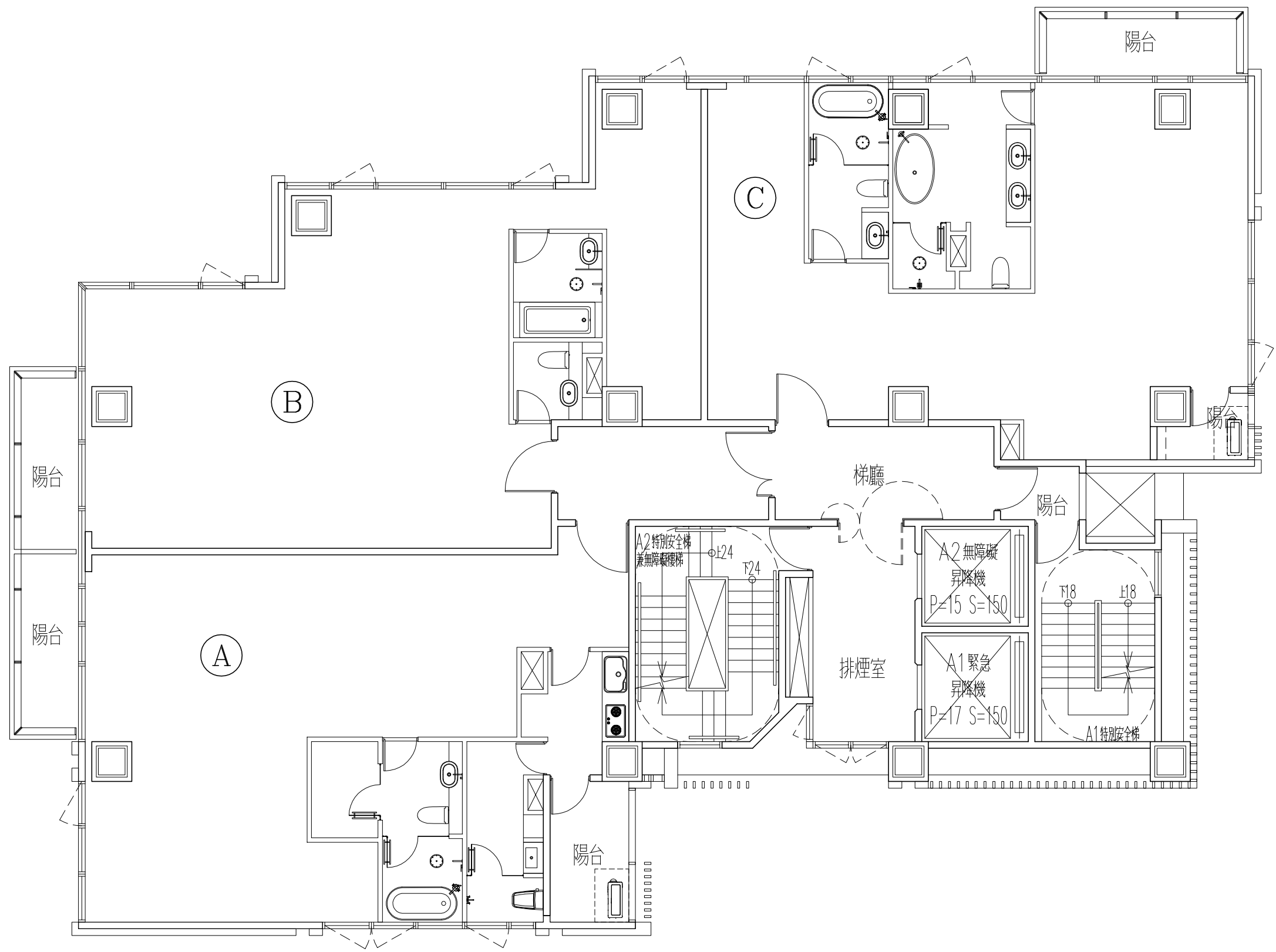


十層平面圖

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

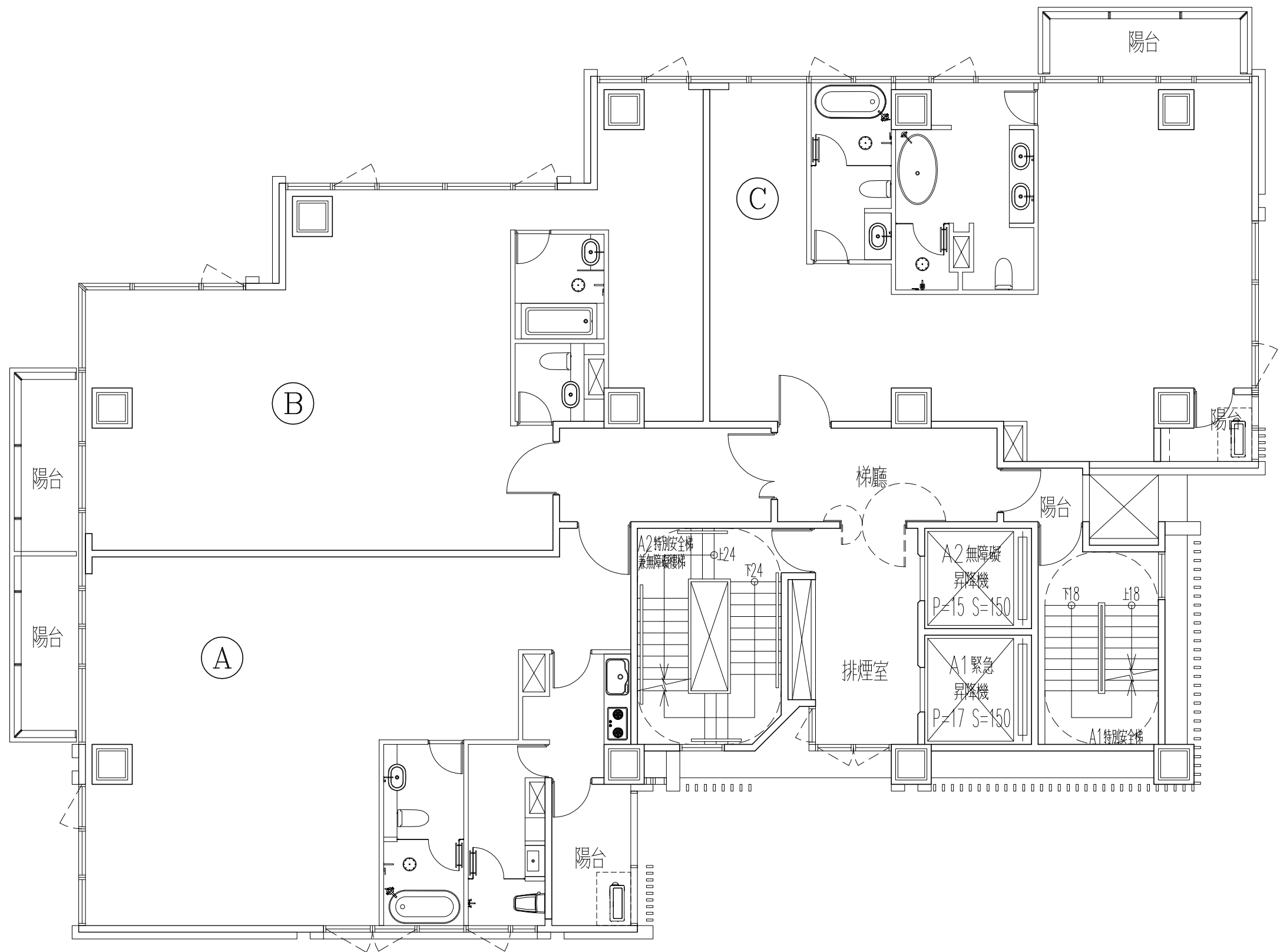


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



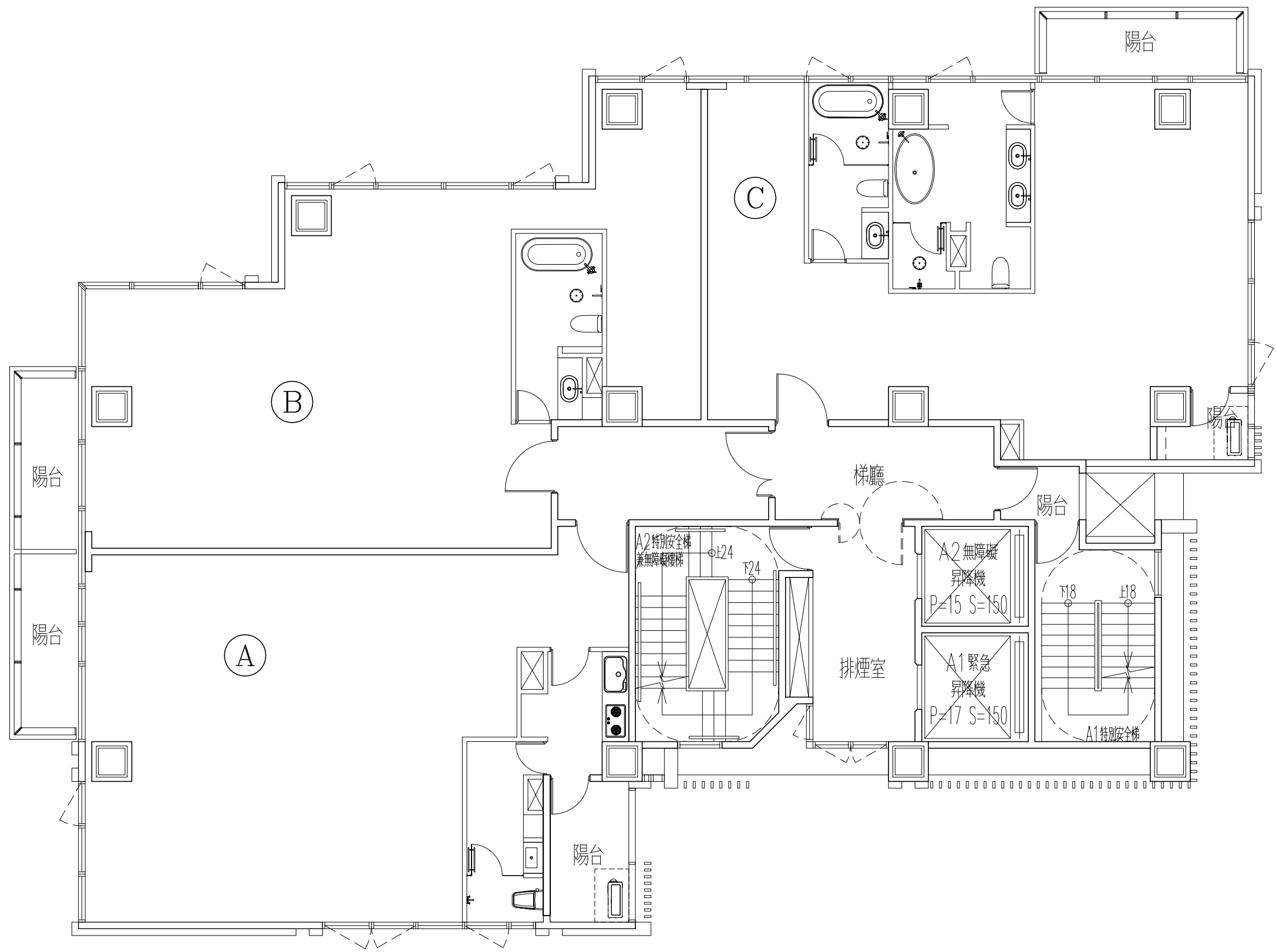
十二層平面圖

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



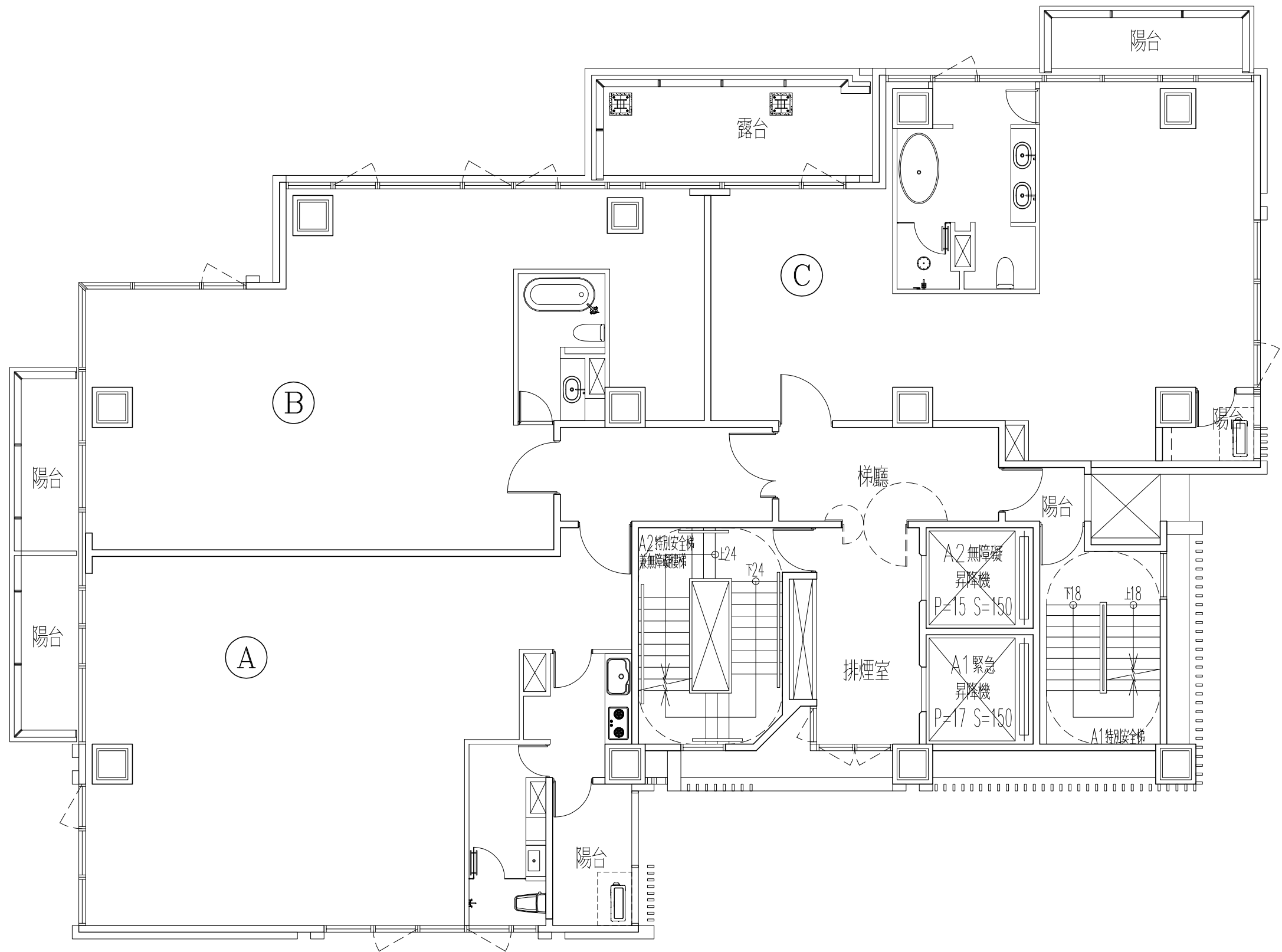
十三層平面圖

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



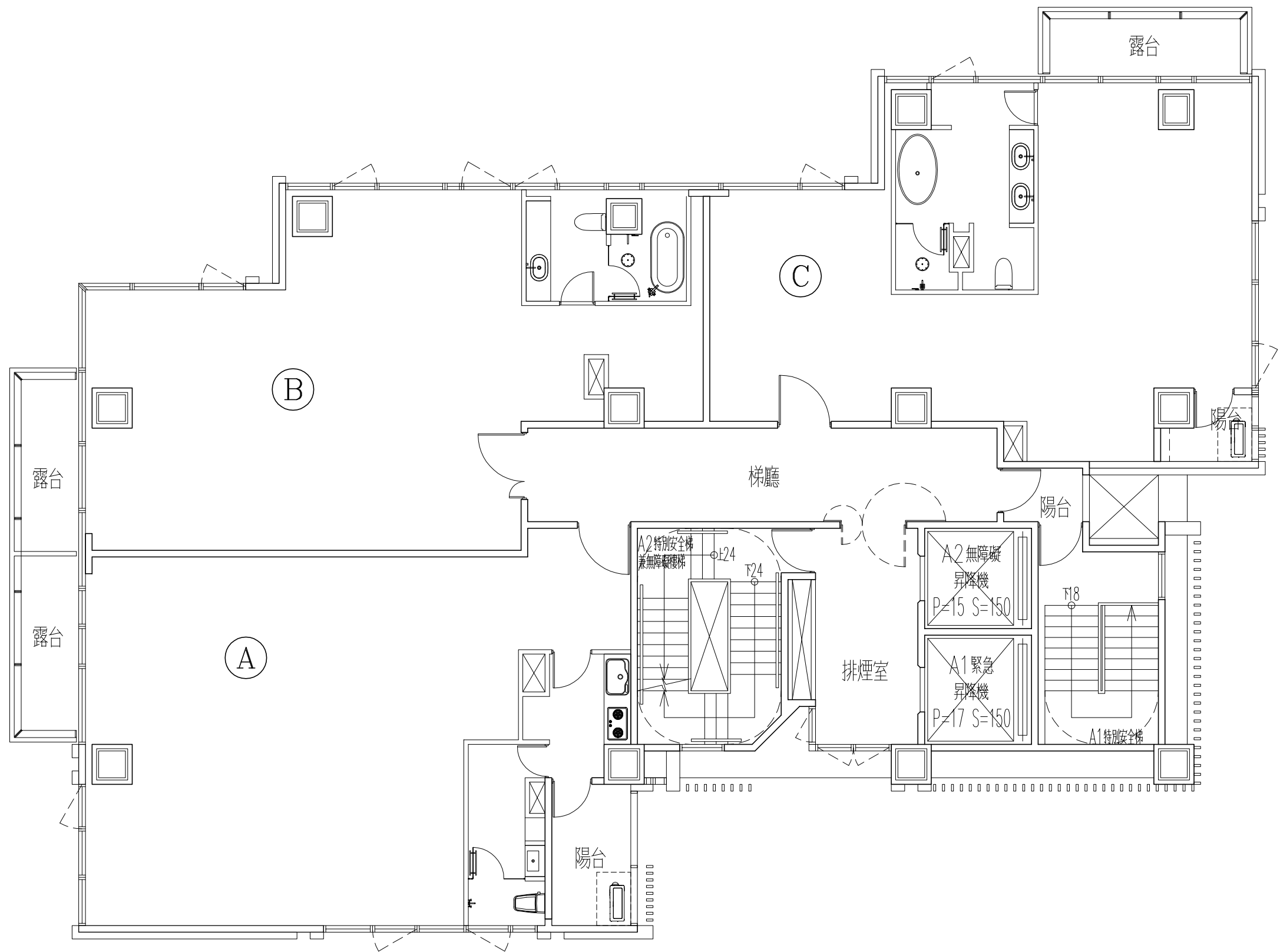
十四層平面圖

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



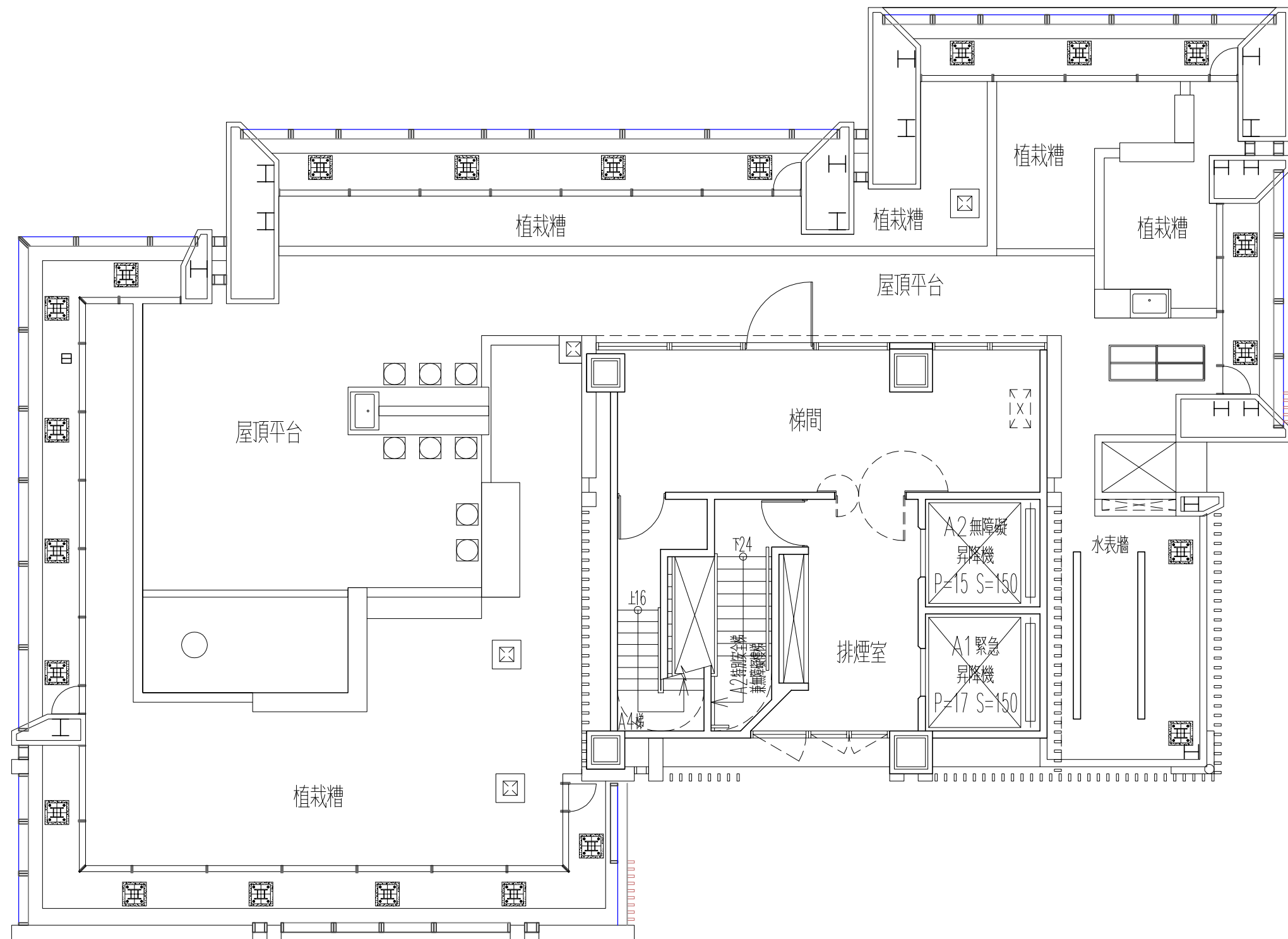
十五層平面圖

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



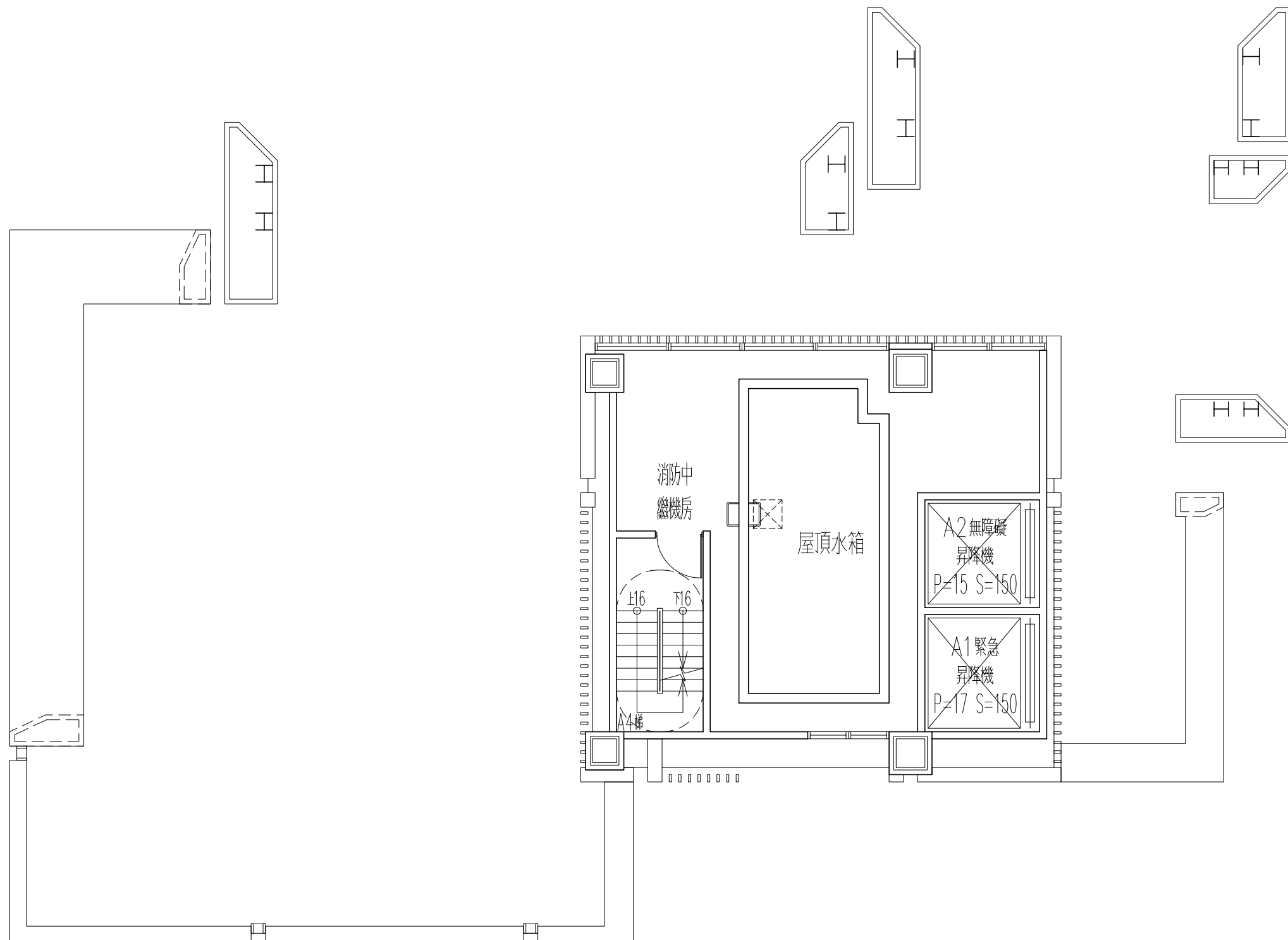
十六層平面圖

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



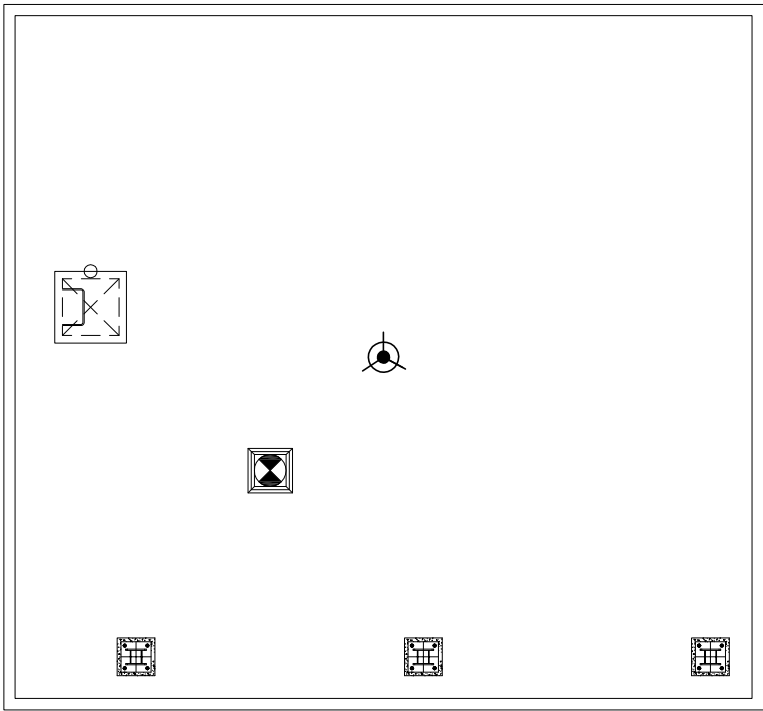
屋突一層平面圖

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

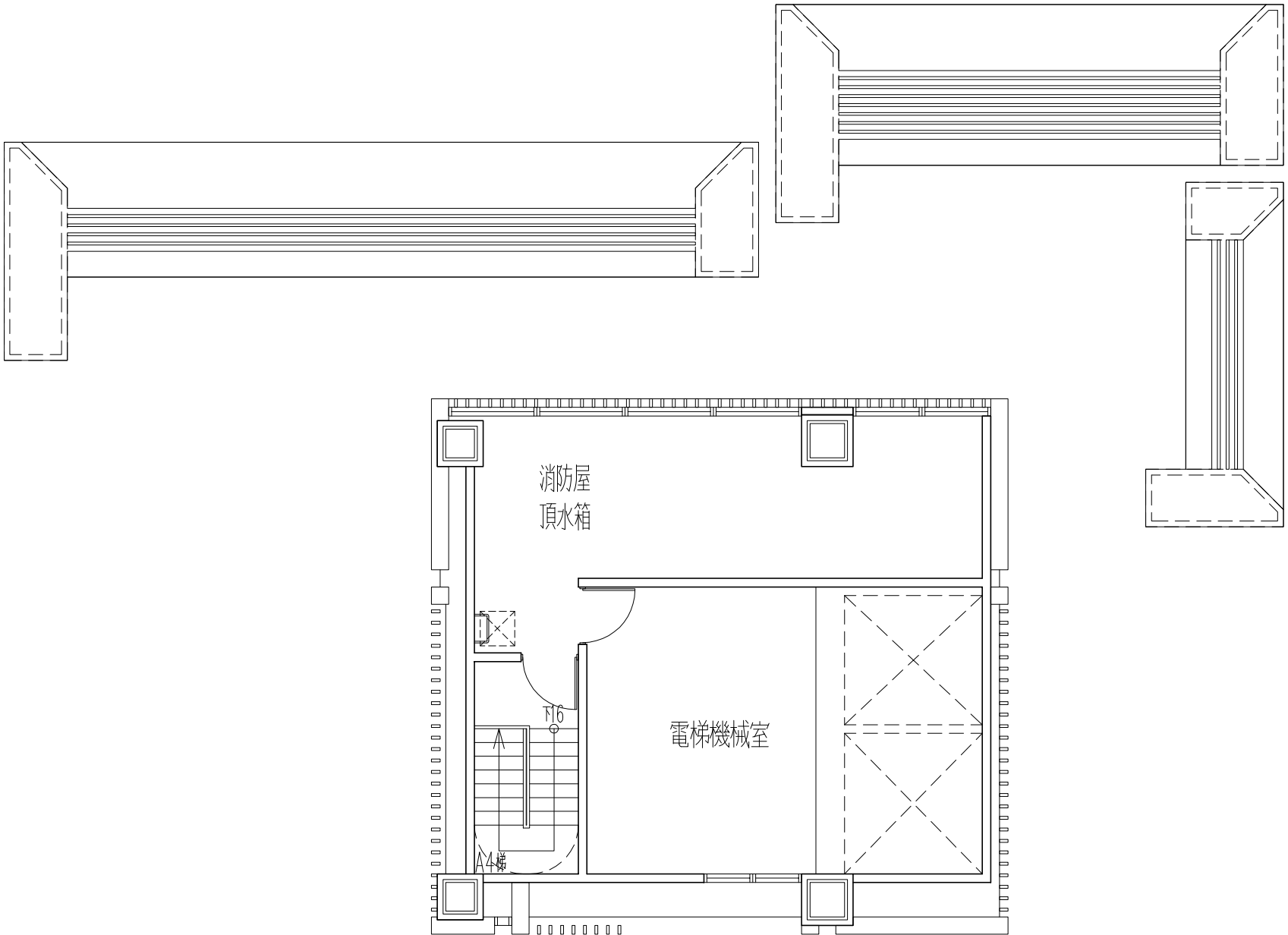


屋突二層平面圖

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



屋突平頂平面圖



屋突三層平面圖

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