

房地買賣預定單(A式)

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。 <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	
	土 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。

敘. 文山房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____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：國皇開發股份有限公司

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

房屋土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱買方)
立契約書人
賣方：國皇開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)
法定代理人：楊立慶

茲為 [敘文山] 住宅大樓(以下簡稱本社區)買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 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 房屋、土地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市文山區華興段三小段 50 等 12 筆地號土地，面積共計 1418 平方公尺(約 428.95 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「敘文山」編號第__棟第__樓第__戶(共計 59 戶)，為台北市政府都市發展局核准於民國 112 年 7 月 26 日，建造執照號碼為：112 建字第 0176 號，建造執照影本(如後附件一)；該戶房屋平面圖影本(如附件二)。另本戶門牌號碼編釘依戶政主管機關規定辦理，惟實際平面圖仍應以主管機關最終核定之竣工圖說為準。

三、停車位性質、位置、編號、規格、性質、型式：

(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_____層平面式機械式其它_____，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。

(二)車位規格：

長 550 公分、寬 250 公分、高 210 公分。

長 550 公分、寬 230 公分、高 210 公分。

長 600 公分、寬 200 公分(另加 150 公分相鄰車位共用區)、高 210 公分之無障礙汽車位。

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，依第三目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(三)買方購買之停車空間另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)該層停車空間平面圖影本如(附件三)。前項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

41.83%。計算方式如下:本大樓不具獨立權狀之停車空間面積共計 2138.99 平方公尺(約 647.04 坪)，包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，共有部分總面積(含不具獨立權狀之停車空間面積)計 5113.41(約 1546.81 坪)，停車空間面積占共有部分總面積之比例 $41.83\%(2138.99 \text{ 平方公尺} / 5113.41 \text{ 平方公尺} = 41.83\%)$ 。

(四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設車位者，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 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「敘文山」____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、房屋登記面積：

本房屋面積共計：_____平方公尺，(約_____坪)包含：

1. 專有部分，面積計：_____平方公尺，(約_____坪)。

(1)主建物面積計：_____平方公尺，(約_____坪)。

(2)附屬建物(陽臺)面積：_____平方公尺，(約_____坪)。

本社區為中華民國 112 年 7 月 26 日取得之建造執照，故屋簷、雨遮及外露柱不計入建物面積。

2. 共有部分面積合計：_____平方公尺，(約_____坪)。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目及分配比例計算

一、共有部分：

除汽車停車位登記面積另計外，共有部份係指不具獨立權狀之停車空間。一樓：信箱空間、宅配室、智慧建築中央控制室、管委會空間 A、管委會空間 B、儲藏室 A、儲藏室 B、安全梯 A、安全梯 B、無障礙梯、管委會辦公室、汽機車道、資源回收室、排煙室、機車停車空間、無障礙電梯、緊急昇降機、廁所、大廳、梯廳、交誼廳、客梯等。二樓至十三樓各層梯廳(走廊)、安全梯 A、無障礙梯、無障礙電梯、電梯昇降道、安全梯 B、排煙室、客梯、管道間等。屋突一層樓至屋突三層樓：電梯機房、消防水箱、水箱、電梯昇降道、自來水水箱、電梯間、緊急昇降梯、無障礙電梯、電梯昇降道、電梯間、安全梯、水表空間等。地下一層：台電受電箱空間、台電配電場所、安全梯 A、安全梯 A、汽車車道、防空避難室兼停車空間、排風機房、排煙室、無障礙梯、無障礙電梯、發電機房、進風機房、電表空間、緊急昇降梯、機車停車空間、管道間等。地下二層：水箱、安全梯 A、汽車車道、停車空間、排風機房、排煙室、無障礙梯、無障礙電梯、進風機房、緊急昇降梯、機房 A、管道間等。地下三層：

水箱、安全梯 A、汽車車道、雨水回收池、雨水滯洪池、消防水池、消防機房、停車空間、排風機房、排煙室、無障礙梯、無障礙電梯、進風機房、緊急昇降梯、機房、管道空間等等及其他依法令可列入共用部分之項目皆屬之。

本社區共有部分總面積計 5113.41 平方公尺 (約 1546.81 坪); 專有部分總面積計 4659.80 平方公尺(約 1409.60 坪)。

二、前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算 (註: 或以其他明確之計算方式列明), 其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準, 部分原可依法登記之面積, 倘因簽約後法令改變, 致無法辦理建物所有權第一次登記時, 其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算土地面積、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)計算找補, 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 房屋買賣總價

本約房屋、土地及汽車停車位總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

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

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

(二) 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、汽車停車位部分：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

(上列價款依法內含營業稅。)

四、上開價款之各期付款方式，如附件四房屋土地及車位付款繳款明細表。

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，由第一商業銀行負責承作，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。

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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

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，應該賣方負最履約責任。信託契約於本案建完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方

間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○○建設股份有限公司(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 付款條件及方式

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，買方同意依照「房屋、土地及車位付款明細表」(如附件四)按期繳付款項，並於接獲賣方書面繳款通知單日起七日內(郵戳為憑)，以抬頭為『國皇開發股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶。其每次付款間隔日應在二十日以上。

解款行：第一商業銀行華江分行

帳 號：2021-0120-0325-0697□□□□□□□□□□

戶 名：第一商業銀行受託信託財產專戶-國皇開發

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。

第九條 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仍不繳期款及延遲利息，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(郵戳為憑)，雙方同意依第二十八條違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、 地下層停車位

本契約地下層共 3 層，總面積 3355.65 平方公尺 (約 1015.08 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 2138.99 平方公尺 (約 647.04 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。

第十一條 分管約定

- 一、本社區一樓入口門廳等公共設施為全體區分所有權人共有，由本社區管理委員會統籌管理。

二、 地下層停車位

本契約房屋地下室共三層，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，其餘面積由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權另行出售予本預售屋承購戶。除停車空間、車道外之公共空間(含機車位、自行車位)，買方同意交由管委會統一規劃使用。未購買汽車停車位之承購戶，房屋坪數無汽車停車位之持分面積及使用管理權，但於緊急危難時，可無條件提供防空避難使用。

三、約定專用

十三樓A1戶A5戶緊鄰之露臺，依現行法律無法辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由直接緊鄰之該戶約定專用，擁有露臺之住戶對其露臺有永久管理使用權，並同意提供管委會清洗外牆及其他大樓維護之使用，賣方於代管期間亦同。

四、賣方考量社區外觀整體美觀及提昇社區整體價值而統一規劃冷氣主機放置所留設冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔安裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意無條件恢復原狀，且社區管理委員會有永久管理維護權。

五、本契約有關本社區就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼承人均應受其約定之拘束。

第十二條 主要建材及其廠牌、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(附件五)，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 6 月 15 日之前開工，民國 117 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。公共設施、屋頂平台等之鋪設工程於本社區成立管理委員會前完成。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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本契約第二十八條違約之罰則處理。

三、於前述情形，房屋及持分土地所有權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該房屋及持分土地所有權移轉返還登記於賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內備齊移轉登記所需文件及用印。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、鋪設於本社區內外之建築物建材設備及所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

- (一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本社區之需求時。
- 三、本社區規劃興建之建築物，賣方就未售出戶有權逕行指示建築師向主管機關申請辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。
- 四、買方申請客戶變更設計之範圍以室內隔間及裝修、插座為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、窗戶、排煙罩、管道間、消防設施、冷氣室外機、瓦斯管、公共設施與各戶浴廁、工作陽台、廚房及廊道梯廳規劃設計之一致性，玄關門、對講機及門牌立柱位置等不得要求變更。
- 五、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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，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，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，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。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買方應於追加減帳簽認日起十天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。

第十五條 驗收

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 6 月 15 日之前開工，民國 117 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。公共設施、屋頂平台等之鋪設工程於本社區成立管理委員會前完成。

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 5% 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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

四、驗屋標準

(一)泥作粉刷：每 1.5 公尺x1.5 公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$ 以內視為合於標準。

(二)地、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之。

(三)室內油漆：依一底二度施工法施作即視為合於標準(即批土打底、砂磨一次，底漆、面漆各一次為二度；以一公尺目視為距離，壁面伸縮細紋不得視為瑕疵)。

(四)各戶建材(如地面飾材、衛浴配件及浴缸、廚具、門窗框扇及門檻、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。

(五)廚房櫥櫃背側(含烤漆玻璃)，不貼磁磚、不油漆，為泥作打底面或隔間牆素面，客戶同意為制式施作方式，除辦理變更加帳辦理外，不得要求補貼磁磚或油漆。

(六)浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，以不積水為原則，客戶同意為制式施作方式，不得要求變更洩水坡度。

買方確認及同意簽名：

第十六條 房地讓與或轉售條件

- 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。

第十七條 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後，辦理房地所有權移轉登記，任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房地及車位所有權移轉登記：
 - (一)依本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因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，繳清各項應預繳之稅費，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。

第十八條 通知交屋期限及條件

一、賣方應於領得使用執照六個月內以通知買方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

(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)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

(五)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、各戶房屋交屋：買方應按賣方通知交屋時間及地點辦理交屋手續。買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務。亦或有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

買方確認及同意簽名：

三、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為繳交稅費之收據及鑰匙交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，

本契約則無需返還。

- 四、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。

買方確認及同意簽名：

- 五、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。
- 六、為維護本社區於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，未售戶管理費賣方應先繳付。管理費(包括房屋、汽車位管理費)，金額依所購之房屋權狀面積，暫定每月每坪新台幣壹佰元整；平面汽車停車位管理費暫定為每月每位新台幣柒佰元整，機車位清潔費每位每月壹佰元整。
- 賣方擔任本社區共用部分管理負責人時，收取管理費支付社區管理必要之公共水電費、代管期間管理費等，俟管理委員會成立，公設檢視點交完成後扣除前開管理期間管理事務支出費用，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人。
- 七、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依裝潢施工管理辦法(如附件十)辦理，並簽署裝潢施工切結書(如附件十一)。交付管理負責人裝潢保證金，以擔保買方所選任之承包商或施工人員於施工期間配合遵守該管理規約或負擔賠償責任，上開保證金於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物，並將廢棄物清理完畢後，管理負責人即應返還上述保證金。買方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，管理負責人得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。
- 八、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準，另因作業之考量其公共使用部分(含屋頂平台、屋突、公共設施)或鄰房狀況等均不列入交屋範圍。買方未辦妥交屋手續不得擅自遷入、裝修、搬運物品。

第十九條 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、使用執照影本、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、為維持本社區大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維修等事宜，買方同意委由賣方自通知交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，聘僱服務人員或專業顧問管理公司直接管理本社區大樓之公共設施及共用部分，費用則由買方負擔。買方暨全體區分所有權人均同意，本契約之『住戶規約(草約)』（如附件九）經區分所有權人會議依法修改通過前，本社區大樓所有公共設施共用部分之維護管理均依本契約之『住戶規約(草約)』規定執行。
- 四、賣方於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金，應依公寓大廈管理條例規定，存入主管機關指定之公庫，且於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。

第二十條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、

擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，非涉及結構部分之防水保固五年，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，期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

- 二、社區共同使用部份及公共設施，賣方自點交完成(含視同點交完成)予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、地磚等)保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人或未完成公共設施點交，賣方於使用執照取得十二個月後，起算保固責任。
- 三、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損、伸縮細紋等)及化學藥劑造成之鏽蝕、美化植栽部份，不在保固範圍內。

第廿一條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，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、買方同意前項貸款金額為本契約應繳房屋、土地及車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意提供本戶房地、車位及其權利範圍作為共同擔保，設定第一順位抵押權以茲辦理金融機構貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定內容悉依金融機構之決定。
- 三、買方應於對保時，簽立撥款委託書。撥款委託書一經書立後，非經

買方、賣方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項撥款委託。買方並應同時簽立與原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款，於交屋時返還買方

- 四、買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項。
- 五、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。
- 六、賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳交付賣方，由賣方代為繳交，日後按實際發生費用(依正式單據為準)，雙方進行找補。
- 七、如買方不辦理貸款、或僅委託賣方辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條第一項約定應以貸款給付之買賣價款部分，買方應於賣方領取使用執照時依照賣方通知之繳納期限內，以現金或即期支票壹次付清本項貸款金額或貸款不足部分之金額，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方；如買方違反本項約定，經賣方限期催告繳納仍不繳清，賣方得依本契約第二十八條規定處理。
- 八、若買方欲辦理政府政策性優惠貸款或自洽銀行貸款時，應簽立自洽貸款契約書(如附件八)，賣方同意配合買方辦理金融機構之對保手續，並依本條第四項及第六項之約定辦理。且買方應於賣方通知辦理貸款三十日內，辦妥對保手續及貸款抵押權設定予該金融機構。由賣方按本條第四項規定取款，逾期即視同買方不辦理貸款。買方辦理本項貸款時，其相關作業之地政士以賣方指定者為限。
- 九、本契約書所載之金融機構貸款金額非賣方可承諾之貸款成數，買方於簽認本契約時已確實了解，實際貸款成數及條件，需視中央銀行、承貸銀行規定及買方徵信條件而定。

十、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部分，賣方同意以原承諾貸款之利率，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(不得少三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。經賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。

第廿二條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、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。

第廿三條 共同承買

買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體

均生送達效力。

第廿四條 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(含)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。

第廿五條 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，但買方未依第十七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，預繳金額新台幣_____拾_____萬元整予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

第廿六條 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、承攬人依民法第五百一十三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。

第二十六條之一 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。

第廿七條 不可抗力因素之處理

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

第廿八條 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。

買方確認及同意簽名：

- 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。

買方確認及同意簽名：

- 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。

第廿九條 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。

第三十條 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。

第卅一條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅二條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第卅三條 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。

第卅四條 其他約定事項

- 一、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件。
- 二、本社區入口之門廳及公共設施等，賣方得為銷售之目的無償使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。賣方為銷售目的，買方及管理人(管理委員會)不得以任何形式阻礙賣方帶看該戶及社區公共設施。
- 三、賣方同意於管理委員會成立並完成公共設施點交後，提供管理委員

會本社區公共空間相關設備。上述相關設備為無償贈送，買方同意品牌、材質、數量由賣方決定。

四、 買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，賣方均以字樣如下：

【敘文山合約騎縫章】之印章為騎縫章。

五、 留設人行道暨自行車道為公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得約定專用部分，亦不得任意變更。

六、 陽臺禁止加窗或加設鐵窗及屋頂及露臺透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用。

附 件：

附件一、建造執照影本(公司事項卡)

附件二、房屋平面圖影本

附件三、停車空間平面圖影本

附件四、房屋土地及車位付款明細表

附件五、建材設備說明書

附件六、委辦貸款委託書

附件七、代刻印章授權書

附件八、自洽貸款協議書

附件九、住戶規約(草約)

附件十、裝潢施工管理辦法

附件十一、裝潢施工切結書

附件十二、預售屋價金信託契約書

附件十三、個人資料使用同意書

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：國皇開發股份有限公司

負 責 人：楊 立 慶

統 一 編 號：97106394

通 訊 地 址：台北市汀州路三段 62 號 2 樓

連 絡 電 話：(02)29599226

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0176號			
起造人姓名	國皇開發股份有限公司 負責人:楊立慶			住址	100047臺北市中正區汀州路3段62號		
設計人姓名	夏智弘等2名(詳見附表)			事務所名稱	夏智弘建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層59戶		
建築地點	地址	文山區華興里木柵238巷5號					
	地號	文山區華興段三小段0050-0000號 共12筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	595.34m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	9261.69m ²				其他	1418.0m ²
發照日期	112年07月26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51個月內竣工		
工程價	\$ 149,614,000 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	1118.55	4.3	(地下室非住宅用途)機車房, 19筆(詳見附表)				
						總計:	9261.69 m ²
備註: 注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年七月二十六日							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0176號

設計人：夏智弘 夏智弘建築師事務所

姚嘉志 姚嘉志建築師事務所

建築地點：

地號：文山區華興段三小段0050-0000號
文山區華興段三小段0057-0000號
文山區華興段三小段0059-0000號
文山區華興段三小段0061-0000號
文山區華興段三小段0063-0000號
文山區華興段三小段0065-0000號

文山區華興段三小段0054-0000號
文山區華興段三小段0058-0000號
文山區華興段三小段0060-0000號
文山區華興段三小段0062-0000號
文山區華興段三小段0064-0000號
文山區華興段三小段0066-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1118.55㎡、高度：4.3M、用途：(防空避難室兼停車空間)(機房)
地下003層、面積：1118.55㎡、高度：3.2M、用途：(停車空間)(機房)
地上002層、面積：429.87㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上004層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上006層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上008層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上010層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上012層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
突出物001層、面積：74.42㎡、高度：3.15M、用途：(樓梯間)(水箱)(機房)
突出物003層、面積：74.42㎡、高度：3.05M、用途：(樓梯間)(水箱)(機房)
地下002層、面積：1118.55㎡、高度：3.2M、用途：(停車空間)(機房)
地上001層、面積：595.34㎡、高度：5.5M、用途：大廳 停車空間
地上003層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上005層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上007層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上009層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上011層、面積：429.21㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
地上013層、面積：365.47㎡、高度：3.5M、用途：(H-2)集合住宅(第二組)多戶住宅
突出物002層、面積：74.42㎡、高度：2.8M、用途：(樓梯間)(水箱)(機房)

雜項工作物：水溝：長度154.6m
圍牆：長度79.23m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《9》月《23》日(法令適用日期：111年9月23日)。
2. 建築地點：文山區華興里。
3. 實設空地《817.55》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《永峻工程顧問股份有限公司》、技師：《許聖人》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《塚園工程有限公司》、技師：《李春權》大地技師。
7. 本案為臺北市建築管理工程處審查案件。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，應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：RC，基礎形式：筏式基礎、擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次構架動驗(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. 未設置空氣調節設備。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。

注意事項：

- 13.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面報會消防設備師納入考量，於中領執照前，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。
- 14.昇降機(2)部。
- 15.昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
- 16.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，其設計圖說於中報放樣檢驗前，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。
- 17.放樣檢驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次提報檢驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 21.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 274.8 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 139.06 平方公尺。
- 22.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地綠化)-(基地保水)、(建築物節約能源)、(綠建材)，其中(省水標準及節能標準之設施)、(屋頂平臺綠化面積139.06平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 23.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，應於竣工檢驗前，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」。
- 24.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檢附臺北市建築師公會「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」。
- 25.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，方能填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。放樣檢驗前應提送污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 26.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 27.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 28.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣檢驗前經工務局水利處審查核可。
- 29.適用臺北市基地開發併入雨水下水道流量標準案件，應於基礎檢驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂檢驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或屋主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 30.本案供案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說供案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 31.現有巷道廢止或改道之地點：台北市文山區木柵路238巷；廢卷面積：135.6m²。
- 32.基地內現有巷道應於放樣檢驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
- 33.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。
- 34.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 35.基地內退縮無遮層人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮層人行道應以防滑鋪面鋪設，並於申請使用執照時，併查檢其符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 37.起造人或所有權人應依建築物之指定用途使用，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。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程，工程中橫板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 39.建造執照(含雜項執照)，承造人應於中報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實地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。
- 40.建造執照(含雜項執照)於中報放樣檢驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實地二階段申報土方流向。
- 41.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 42.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局將增加巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變

注意事項：

- 更使用行為，將依法查處。
- 43.預售建築契約須送臺北市政府地政處備查
- 44.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年8月18日北市都建字第1116037083號函核准重建計畫，其獎勵容積為1276.20平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1276.20平方公尺，容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣2344352元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一種樓版動驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣7033057元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一種樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣7033057元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 49.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)北結師檢(十四)字第1111391號號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 50.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正調查作業，並採取適當對策。
- 51.建築物牆壁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，並須自擔拆除費用。
- 52.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序，起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 53.(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。
- 54.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、信託辦理所有權轉移登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明，前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.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)
- 56.本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.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。
- 58.本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分經本府消防局(災害搶救科)審查核備，以下事項如註列管「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、西遊、裝置藝術、雜物、...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，不影響雲梯車消防車停放及操作」。
- 59.有關「木柵路一段238巷2號」經本府文化局110年9月6日召開現勘暨審查會議結論「不具文化資產價值潛力，解除列管」(110年9月11日北市文化文資字第1103036983號函)



附件二 房屋平面圖

附件三 停車空間平面圖

附件四 房屋、土地及車位付款明細表

項次	繳款期別	應 繳 金 額	繳款日期	備 註
1	訂 金 款	仟 佰 拾 萬元整		
2	簽 約 款	仟 佰 拾 萬元整		
3	開 工 工 程 款	仟 佰 拾 萬元整		
4	外 飾 鷹 架 拆 除	仟 佰 拾 萬元整		
5	使 用 執 照 申 請	仟 佰 拾 萬元整		
6	使 用 執 照 取 得	仟 佰 拾 萬元整		
7	金 融 機 構 貸 款	仟 佰 拾 萬元整		
8	交 屋 款	仟 佰 拾 萬元整		
總	價 款	仟 佰 拾 萬元整		

附註 1：金融機構貸款金額非賣方可承諾之貸款成數，實際貸款成數及條件，需視中央銀行、承貸銀行及買方徵信條件而定。

附註 2：賣方同意付款明細表之第五期期款買方得依下列方式支付：若買方完成對保手續並經金融機構審核確定之核貸金額超出預定貸款金額時，賣方同意買方得以上述超出之核貸金額，抵付全額或部份之金額。

買方簽名：_____

附件五 建材設備說明書

■建築結構

- 一、本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計，整體採鋼筋混凝土結構系統，無論就抗壓、載重、防火、耐震均按照內政部頒布之「建築技術規則」、「混凝土結構技術規範」及 921 後最新耐震規範「建築物耐震規範」，並依主管機關核准圖樣施工。

■建築

- 一、建築外觀設計聘請【夏智弘建築師事務所】設計規劃。
- 二、外觀採石材及二丁掛磚等，再以斬石子、洗石子、金屬、玻璃等建材修飾，利用線條與凹凸面的變化來展現建築之美學。

■一樓公共門廳及梯廳

- 一、聘請【構築室內裝修設計工程有限公司】設計規劃。
- 二、社區入口配合感應卡及對講機門禁系統並設置管理櫃台，依住戶需求可聘請 24H 全天候保全。
- 三、地坪特選進口高級磁磚，門廳牆面搭配高級石材或磁磚、油漆、木作、其他飾材等。
- 四、平頂採造型天花板，搭配部分照明燈具，精心選用傢俱及精緻擺設。
- 五、一樓大廳處適當位置上設置造型信箱區，方便分送信件。

■二樓以上梯廳

- 一、地坪：鋪設拋光石英磚。
- 二、牆面：採磁磚搭配木作(防火材質)做整體造型設計。
- 三、平頂：整體設計造型天花板搭配照明燈具。

■電梯設備

- 一、採用三菱(MITSUBISHI)、崇友(TOSHIBA)或永大(HITACHI)，電梯載客容量為 13 人份及 15 人份速度 90m/min 二部，快速平穩之機房電梯，無人使用時自動熄燈關電扇功能、停電時電梯自動到樓裝置、錯按取消功能及地震感應器等相關功能。

- 二、CCTV 監控系統搭配讀卡機及緊急對講機與管理中心連線。
- 三、電梯空間設置負離子空氣清淨系統。

■樓梯間

- 一、梯面及平台地坪鋪設磁磚，並採用金屬或實木扶手。
- 二、牆面及平頂刷水泥漆。

■屋頂

- 一、屋頂平台防水處理，加保護層，地坪依景觀設計鋪設室外磚搭配塑合木地板，具防水、隔熱及休閒。
- 二、屋頂突出物裝設避雷裝置。

■庭院自動照明

- 一、本大樓景觀照明可由監控電腦或計時器設定景觀照明開啟關閉時間。
- 二、公共區域景觀燈照明及戶外灑水系統採自動化定時啟動系統，可調整設定時段，並可手動控制。

■門窗設備

- 一、玄關門：採用鑄鋁鋼木防暴門並搭電子門鎖。
- 二、臥室：採用高級木門，搭配水平鎖。
- 三、浴室：採木門搭配水平把手及門檻。
- 四、鋁窗：採用 YKK、中華或三協或不二氣密隔音鋁窗及荷蘭防蟎紗網。窗戶搭配隔熱性能玻璃。
- 五、樓梯間門：採用符合消防法令之防火門。
- 六、後陽台門：採用 YKK、中華、三協或不二之三合一通風門或鋁門。
- 七、消防排煙窗：採用符合消防安全標準之排煙窗。

■地坪

- 一、客廳：鋪設 60cm * 60cm 拋光石英磚。
- 二、餐廳：鋪設 60cm * 60cm 拋光石英磚。
- 三、臥室：鋪設 60cm * 60cm 拋光石英磚。

- 四、廚房：鋪設 60cm * 60cm 拋光石英磚。
- 五、浴廁：鋪設 60cm * 30cm 止滑石英地磚。
- 六、陽台：鋪設 30cm*30cm 止滑石英地磚。

■內 牆

- 一、客廳、餐廳、臥室：採水泥砂漿粉光或輕質灌漿牆面刷油漆搭配踢腳板。
- 二、浴廁：採水泥砂漿粉刷或輕質灌漿牆，面貼 30cm ×60cm 釉面壁磚。
- 三、廚房：採水泥砂漿粉光或輕質灌漿牆，；另廚具背牆面打底粉刷後不貼磁磚，
廚具上下櫃間牆面貼烤漆玻璃，餘牆面貼 30cm ×60cm 壁磚。
- 四、工作陽台：採水泥砂漿粉光面貼丁掛平磚。
- 五、飲用蓄水池內牆：防水粉刷貼磁磚。
- 六、部分公共空間牆面：水泥砂漿粉光刷水泥漆。
- 七、輕質隔間灌漿牆，板材接縫處及相關介面經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成之微細裂縫屬自然現象，此等非可歸責於賣方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。

■空調系統

每戶客廳及臥室預留室內機排水管及預定施作冷煤管路徑所需之穿樑套管(內部管線由住戶裝修時自行處理)。為求建築物整體美觀及價值考量，由賣方統一規劃室外主機位置。

■衛浴設備

- 一、主浴室：採用 INAX、TOTO、Panasonic 電腦馬桶搭配溫水洗淨便座。
- 二、客浴室：採用 INAX、TOTO、Panasonic 單體馬桶。
- 三、面盆：採用 INAX、TOTO、Panasonic 等品牌。
- 四、龍頭：採用 INAX、TOTO、Panasonic 等品牌。
- 五、淋浴間：採用 INAX、TOTO、HCG 蓮蓬頭組附淋浴門。
- 六、暖風機：(1)主浴室採用台達電、Panasonic、HCG。
(2)客浴室採用台達電、Panasonic、HCG。
- 七、配件：鏡櫃或明鏡、毛巾架。
- 八、浴室依實際空間規劃，以建築圖面配置為準。

■廚具設備

- 一、廚具：採用人造石檯面，搭配結晶鋼烤或木紋美耐板門扇，配置不銹鋼洗滌槽另設單槍冷熱水混合龍頭及淨水設備。
- 二、瓦斯爐：林內、櫻花、喜特麗。
- 三、洗碗機：林內、櫻花、Panasonic。
- 四、排油煙機：林內、櫻花、喜特麗。
- 五、各戶廚房設專用迴路及飲用水過濾插座、電冰箱緊急不斷電插座。
- 六、廚具尺寸及配備，由賣方依各戶室內尺寸調配。

■平頂

- 一、客廳、餐廳、臥室：整平上油漆。
- 二、廚房：RC平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由賣方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷漆，並安裝燈飾。
- 三、浴廁：RC平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由賣方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷漆，並安裝燈飾。
- 四、陽台：前後陽台均採鋁企口天花板

■陽台規劃

- 一、工作陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口，並設置陽台洗槽專用水龍頭及排水口，方便住戶清洗使用。
- 二、預留洗衣機、瓦斯熱水器插座及分離式冷氣室外主機專用電源。
- 三、每戶工作陽台附贈電動升降曬衣架。

■電器設備

- 一、電器規格：每戶室內供電方式由機電技師依個案特性及電力標準設計調整，各戶均設 220V/110V 單相三線式獨立電錶。公共用電採三相四線 380V/220V 供電，並另設專用公共電錶。
- 二、電管電線規格：所有住戶配管採用南亞或大洋或華夏等正字標記 PVC 或 CD 管。電線採用太平洋、華新麗華、宏泰或華榮等正字標誌電線電纜，確保其品質及安全。
- 三、室內開關箱：開關箱內配置無熔絲開關及緊急電源自動切換器(ATS)，浴室、

廚房、工作陽台迴路加設漏電斷路器，以維護使用安全。

四、各戶室內開關：國際牌、士林或其他附夜間指示燈之大型面板開關。

五、浴廁設置 110V 插座，工作陽台洗衣機及熱水器設置 110V 迴路插座。

六、各戶緊急插座迴路，供應廚房冰箱及對講機二處 110V 緊急插座，停電時由發電機提供電源予住戶使用，讓客戶停電時擁有基本用電。

■ 電視、電話、網路系統

一、屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留第四台管路，有線電視之收視節目費用及裝機費由客戶自行負責。

二、客廳、各臥室附設數位電視出線口。

三、客廳、各臥室附設電話出線口。

四、客廳、各臥室附設網路出線口。

五、各戶設資訊整合箱，本案採用 FTTH 光纖到府。

■ 中央監控保全系統

各項安全監控設備皆與管理櫃檯連線監控，可自動通告警示，紀錄存檔。

一、一樓大門口設置彩色影像對講室外機，訪客可直接與住戶或管理櫃檯通話，住戶可於室內機螢幕確認訪客身分；一樓門廳及電梯配置門禁讀卡機，加強大樓居家安全。

二、各戶防盜保全系統：

(一)每戶安裝智慧型保全主機附彩色影像對講機與管理櫃檯連線，如有警報立即通知管理櫃檯。各戶大門及二樓陽台門設磁簧開關，以偵測盜賊侵入。

(二)各戶玄關門口外裝置影視對講門口子機以辨識訪客，並可設定防盜保全及解除裝置，保障居家安全。

(三)各戶主臥設緊急壓扣，如有意外或需外力救援時，可按壓向管理櫃檯連繫求援。

三、公共區域防盜及安全系統：

(一)社區一樓外圍裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候監視錄影，確保社區整體安全。

- (二)一樓門廳及地下室電梯廳、電梯車廂、車道出入口、地下室停車場、屋頂層室外及公共設施部份空間於適當位置裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候數位錄影，確保社區安全。
- (三)屋頂層、一樓裝設門禁讀卡機，管制人員進出，屋頂平台、地下室停車空間於適當位置裝設緊急對講機及求救按鈕，確保住戶安全。
- (四)電梯內加裝樓層管制讀卡機，管制乘客可到達之樓層，確保居家安全。
- (五)地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時將自動啟動通風機換氣，以確保空氣品質及人員安全。

四、機電設備監控系統：

- (一)緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有不正常之運轉，立即通知管理櫃檯緊急處理。
- (二)自來水箱設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵，立即通知管理櫃檯緊急處理。
- (三)公共照明包含外觀照明、景觀照明等，由管理櫃檯統一管理，以達到節能環保之目標。
- (四)發電機裝設油位偵測器，當油量不足時監控電腦警示。

■消防安全設備

- 一、所有消防設備均按照政府法規設置施工，並經消防主管機關檢查合格。
- 二、消防栓系統：各層電梯間設有消防栓及火警綜合盤，火災時住戶僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開消防栓即能手動滅火。
- 三、滅火器：滅火器設備各樓層依法規規定於適當處設置 ABC 乾粉滅火器，可由住戶手動滅火。
- 四、自動灑水系統：室內依法規規定，十樓以上設置自動撒水頭及警報逆止閥，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。
- 五、自動泡沫系統：於地下室停車場部份，依消防法規設置施工，分布自動泡沫滅火設備於各角落，可自動噴灑滅火，安全可靠，確保車輛及人員安全。
- 六、自動火警警報系統：室內依法規規定設置火警感知器，除可藉感知器自動偵測火災外，亦可由各層之火警綜合盤手動操作通知設於防災中心之火警總機

做緊急應變處理，隨時隨地掌握狀況，確保住戶安全。

- 七、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連接至防災中心之廣播主機，火災發生時可做全棟大樓廣播，通知住戶疏散；平時可做社區事務廣播，通知所有住戶。
- 八、安全標示系統：各樓層均依法規規定設置壁掛式安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時，用於逃生方向及疏散人群。
- 九、所有消防用管材均符合消防法及國家安全標準。
- 十、本案興建中如政府消防法規另有規定，依其規定辦理。

■緊急供電系統

- 一、自備緊急發電機，停電時可自動起動發電，並將各公共、維生、緊急避難設備(如緊急升降電梯、揚水及廢水泵浦、地下室之部分公共照明、機械停車設備、消防泵浦等)及住戶緊急插座納入緊急發電機系統，停電時仍可維持基本運作。
- 二、緊急發電機加設防震及黑煙淨化器或觸媒轉換器。

■天然瓦斯

各戶瓦斯管由賣方向瓦斯公司統一申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計及安裝，申請所需一切費用由賣方負擔，瓦斯錶於交屋後由住戶自行申裝掛錶。

■給水、排水系統

- 一、採間接供水方式，自來水由地下蓄水池以揚水泵浦輸送至屋頂水箱，再經由各戶獨立專用水錶以重力方式給水，並設置給水總開關，方便維修。
- 二、污排水管皆採用 PVC 管，符合衛生下水道規格標準，並附防臭存水彎頭。
- 三、住戶屋內冷熱水管均採用披覆不銹鋼管。
- 四、揚水管依法設置水錘吸收器。
- 五、污排水設備：依政府法規設置。
- 六、水箱健康維護系統：水箱內施作防水粉刷並貼磁磚，公共水箱設警示設備，如被打開，警示訊號隨即傳達至管理櫃台，管理櫃台即派員巡視處理。
- 七、雨水回收系統：平日蓄積雨水提供景觀植栽澆灌等使用，符合環保節能的概

念。

八、水位監視系統：污廢水坑設水位警示設備，如有不正常之情況發生立即發出警報，通知管理中心之操作人員處理。

九、浴室採當層獨立排氣，防止同棟異(臭)味干擾

■垃圾處理

一、於一樓適當處，設置垃圾低溫儲存區。實施垃圾分類處理以節約能源，提供住戶放置一般垃圾、廚餘、資源回收等空間，保持整潔舒適的生活環境。

二、垃圾儲存區設置清洗水槽及洗手水龍頭。

■停車場設施

一、車道入口結合進出車輛之 e-tag 自動感應系統車道快速捲門管制，並附防夾功能，操作安全、方便，車道出入口，另附紅綠燈號誌及警示燈，確實管制進出車輛，顯示車道狀況確保行車安全。車道入口另設置防水閘門。

二、汽車停車空間與平面車道均採 EPOXY 加石英砂耐磨地坪，車道入口斜坡鋪設止滑型車道磚，車道採 EPOXY 加金鋼砂地坪，停車空間牆面及柱子刷警示漆，做警示標記；各車位均設置後車輪檔，車道周邊柱角設高級反光防撞條。

三、牆面刷水泥漆或洋灰漆搭色帶處理。

四、平頂模板面刷水泥漆或洋灰漆，並設高效率燈光照明。

五、地下室各層上下車道口設置紅綠燈管制，於停車場內適當位置裝設廣角反射鏡，提醒出入車輛注意行車安全。

六、於地下室各樓層設置廢氣排氣設備，採自動定時開關控制風機運轉，以維護停車場空氣品質。

七、地下室停車場，設置行動電話強波器。

八、地下室各層留設電動車充電之公共電源，並於車道上方設置線架，供電動車用戶依車輛需求自行拉設充電設備並分擔公共電費。電費計算及充電器設置等相關規則依管委會規定辦理。

■特約事項

- 一、賣方保證建造本建築物不使用不符合國家安全檢測標準之海砂及輻射鋼筋。
- 二、為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 三、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，故銷售現場展現之樣品，僅供買方參考，買方同意上開石材應以施工當時所採用為準。
- 四、地下室最底層因結構直接接觸土壤水氣，地坪 EPOXY 表面易產生髮絲細紋現象，如無空心破裂則屬正常現象不列入缺失。
- 五、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

附件六 委辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：國皇開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【敘文山】座落台北市文山區華興段三小段50等12筆地號土地；房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下第_____層第_____號汽車停車位)，特以上開建物連同所持分之土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以茲繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣 仟 佰 拾 萬元整(以茲繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項目之價款)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請。
- 第三條 買方應以所訂購之建物與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額)其到期日授權賣方填載。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。
- 第六條 本委託書簽訂後，除有違反本案建物契約第十二條第二款、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，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印

費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之房屋土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：國皇開發股份有限公司

負 責 人：楊 立 慶

統 一 編 號：97106394

通 訊 地 址：台北市汀州路三段 62 號 2 樓

連 絡 電 話：(02)29599226

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委刻印章同意書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：國皇開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【敘文山】座落台北市文山區華興段三小段50等12筆地號土地；房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下_____層第_____號汽車停車位)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切結約定如下：

- 一、本授權書依據買賣雙方訂定之『房屋土地預定買賣契約書』第十六條及第二十二條之規定訂定之。
- 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、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦(含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其他文件等)及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。
- 四、賣方除經買方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權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、立授權書人係於簽訂『房屋土地預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

買方：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 自洽貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人：

國皇開發股份有限公司

(以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【敘文山】座落台北市文山區華興段三小段 50 等 12 筆地號土地；房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下第_____層第_____號汽車停車位)，買方欲自行洽詢其他金融機構辦理繳納房屋、土地及車位部分價款計新台幣 仟佰 拾 萬元整之貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之產權登記與抵押權設定應同時辦理，並委由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由賣方逕為領取本件房、地、車位之貸款款項，(領取貸款時如需買方親自會同辦理，買方不得以任何理由拒絕)買方並不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條 買方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜以利貸款作業之進行。
- 第四條 買方於對保時，應無條件交付該金融機構開立之存摺、取款條予賣方，俾以逕行領取銀行貸款金額，買方並應書立撥款同意書委託金融機構於設定抵押權登記完成時逕行將貸款款項撥入賣方指定帳戶。
- 第五條 買方應於簽立本協議書時，先行開立與預定房地貸款金額同額之商業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額)交付賣方供作擔保，賣方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還買方。
- 第六條 買方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分買方亦應於完稅前一次繳清予賣方。
- 第七條 買方須於房地、車位價款暨買賣契約書中所列之各項稅費全部繳清後，始得請求賣方交屋。
- 第八條 買方應於賣方通知辦理貸款三十日內，辦妥貸款抵押權設定予該金融機

構，完成全部貸款手續並撥款予賣方。

買 方：

身分證字號：

賣 方：國皇開發股份有限公司

負 責 人：楊 立 慶

統 一 編 號：97106394

通 訊 地 址：台北市中正區汀州路三段 62 號 2 樓

連 絡 電 話：(02)29599226

中 華 民 國 年 月 日

附件九 住戶規約(草約)

本【敘文山】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：

如建造執照(112 建字第 0176 號)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。

(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、本社區第一層入口門廳等公共設施為全體區分所有權人永久共同使用，由本社區管理委員會維護管理。

三、十三樓 A1 戶 A5 戶緊鄰之露臺，依現行法律無法辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由直接緊鄰之該戶約定專用，擁有約定空間及露臺之住戶有永久管理使用權，並同意提供管委會清洗外牆及其他大樓維護之使用，賣方於代管期間亦同。

四、地下第一至三層除共用部分外，並規劃汽車停車位及機車停車位、自行車停車位。

五、本社區全體住戶均應依起造人或建築業者與住戶之買賣契約或分管約定等使用本社區之共用部分及約定共用部分。

六、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，應予

為之。

- 七、專有部分及約定專用部分之使用管理，應依符合法令規定之方式使用，並依使用執照所載用途為之，不得有妨害建築物之正常使用、損害建築物主要構造、妨害建築物環境品質及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 八、下列各項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。
 - (二)電力公司。
 - (三)瓦斯公司。
 - (四)光纖網路、電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視系統業者。
 - (七)其他經管理委員會認可者。
- 九、本社區機車位及自行車位為公平分配其使用權，於區分所有權人會議時抽籤分配其位置，每次抽籤位置使用期限以一年為限。

第三條 區分所有權人會議

- 一、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。
- 二、定期會議及臨時會議之召開
 - 1. 定期會議每年召開一次。
 - 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 三、召集人之產生方式

本公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向

直轄市、縣(市)主管機關報備。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。之後召集人，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。

四、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；公告期應召開臨時會間不得少於二日。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。

五、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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。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。

六、區分所有權人會議之開議

(一)區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。
2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

(二)應經區分所有權人會議決議事項：

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

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。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。

區分所有權人會議依前揭規定未獲致決議、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。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。

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。

第四條 管理委員會

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員若一名。

並得置候補委員若干名。

二、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。

第五條 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、管理委員應採無記名方式選舉，並以獲得該分區區分所有權人票數較多者為當選。

二、管理委員選任之資格及其限制

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。

三、每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

四、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。

五、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。

六、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

七、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。

八、管理委員任職期間，喪失本條第二款管理委員選任之資格或自任期屆滿日起，視同解任。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應定期召開管理委員會會議。

二、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。

三、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。

四、管理委員會會議開議決議，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。

五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶、直系親屬或其他管理委員、候補委員出席，但以代理一名委員為限。

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。

第七條 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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第八條 管理委員會之保管責任

- 一、規約、區分所有權會議紀錄、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。

第九條 公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣____元整分擔，汽車停車位以每位每月新台幣____元整分擔，機車停車位以每位每月新台幣壹佰元整分擔。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，起造人或建築業者代管期間，授權管理負責人訂定，管理委員會成立後，授權管理委員會訂定。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、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。

五、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。

第十一條 重大修繕或改良之標準

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

第十二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自管理委員會成立日起，每年為一會計年度。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第十三條 住戶應遵守之事項

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

負責人或管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

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。

第十四條 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向起造人、管理委員會或其指定之管理公司交付裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整及室內裝修工程具結書，遵守裝潢管理規定及共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定，代管期間授權起造人或本公寓大廈管理服務人訂定實施，管理委員會成立後授權予管理委員會訂定實施。

第十五條 公共環境維護

一、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

二、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

三、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。

四、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。

五、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

六、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，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。

- 七、社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌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。
- 八、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實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 九、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。

第十六條 公共秩序安全維護

- 一、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 二、公共場所一律不放置物品與佔用，以保持整潔與暢通。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 六、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。
- 七、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 八、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 九、禁止於住宅內設置工廠。

第十七條 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地方法院為第一審法院。

第十八條 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。

第十九條 特別約定事項

- 一、有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。
- 二、未來住戶應於基地內自行滿足需求而不應要求開放基地路邊停車或裝卸貨。
- 三、為保持本社區外觀之整齊美觀，各所有權人不得增改房屋正面外飾及任意加裝鐵窗或於外牆油漆及張貼。
- 四、各住戶不得於立面附掛空調設備設施物，以避免影響整體都市景觀，並空調室外主機設置位置係規劃於工作陽台欄杆內側之空間。

第二十條 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，得授權起造人或本公寓大廈管理服務人、管理委員會成立後授權予管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

附件十 裝潢施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第二條 本社區裝潢戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置(相關資料可向日健建設股份有限公司查詢閱覽)，規劃完成後須以正式圖說向管理負責人提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 第三條 裝潢戶與承包商需共同簽具裝潢施工管理同意書，同意在施工期間，遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 第四條 為防止因施工不當毀損共用部分(設備)，以及造成環境污染之損害，裝潢戶應於裝修前向管理負責人繳交裝潢施工保證金(每戶)新台幣壹拾萬元整(現金或支票)。
- 第五條 本社區裝潢戶於繳交裝潢施工保證金時，須同時依裝潢施工申請期間，每月預繳環境管理費 3000 元整(以每日 100 元為基準計算)，不足月部分則依天數比例計算(假日不扣除)，若未能於原預計工期內完工退場，需餘約定退場日前一週至服務中心辦理延展手續，並依申請延長天數繳納環境管理費，若逾約定供期仍未辦理延展手續者，則不開放進場。若提前完工退場，將依天數計算溢繳之環境管理費，於退場時與保證金一併退還。
- 第六條 裝潢戶需告知施工承包商應遵守下列規定：
- 一、住戶必須先與建設公司完成交屋程序、借屋裝修申請或出示轉售之最新權狀影本確認所有權後，由裝潢設計廠商與社區管理服務中心辦理申請手續，使得以進行裝修；並依建築法第七十七條之二規定，整棟樓高六成以上的集合住宅即屬公眾用建築物，其中任何一層室內裝修(係指施做天花板或高度超過一點二公尺內部牆面、固定式隔屏或分間牆之更動)，均應依法申請審查許可，未依規定辦理者，後續造成相關費用及法律責任問題，將由裝潢廠商及住戶自行承

擔，管理服務中心已盡告知義務。

(註：違反規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新台幣陸萬元以上參拾萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期連續處罰，必要時則強制拆除違規裝修部分)

二、裝修工程格局變更應特別注意事項：

(一)R.C 結構牆無政府核發之室內裝修許可證，絕不可以施工或破壞主體結構，敬請裝潢戶遵守，未依規定者，將由裝潢廠商及住戶自行負擔全責。

(二)室內衛浴設施位置嚴禁修改至他處，如私自施作經發現者，需自行拆除復原，後續若造成漏水等缺失問題，將由裝潢廠商及住戶自行負擔修繕責任。

(三)前、後陽台為消防逃生出口，依公寓大廈管理條例不得安裝任何鋁窗。如住戶未來有鋁窗需求，可待日後管委會成立，可由社區管委會申請核定，依住戶需求統一安裝。

三、施工前須向本社區大樓現場之物業管理人員辦理初次進場施工登記並簽具繳交：1. 同意書 2. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置圖)3. 工作人員名冊。完成上述規定後方可領取施工許可證，並於施工時貼於玄關門外。

四、進場施工人員須配掛本社區大樓專屬識別證以茲識別(請於每日施工前至現場物業管理人員處換證，離場前繳回工作證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，工作證請妥善保管，遺失或當天未歸還者，每張罰款新台幣伍佰元整)。

五、人員進出或搬運材料、工具，車輛須停放於指定位置，違者每次罰款新台幣貳仟元整。

六、倘因工程施作，須進入或穿越一樓門廳，應於事先向現場物業管理人員申請，經其許可後始可進入，未申請而進入，違者每次罰款新台幣參仟元整。

七、搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長。

- 八、材料工具之進出本社區，須經現場物業管理人員之查驗後放行。
- 九、每日工作時間為上午八點至十二點，及下午一點至五點止，所有施工人員於下午六點前須離開本社區。
- 十、星期假日不得施工，如因進度因素須作靜態工程(如手刷油漆、批土等)應事先向現場物業管理人員申請，核准後始可施工。
- 十一、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之，其清除費用由保證金扣除。
- 十二、為保證本建物主要構造安全，結構部分不得有私自拆除、挖掘、穿鑿等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十三、為保障本社區建物結構安全及大樓住戶權益，住戶自行為室內裝潢之工程，為保障消防安全，裝潢須使用防火材料，其裝潢工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本約及相關法令之規定。
- 十四、為維護本社區大樓高格調之外觀，住戶裝潢時陽台不得架設鐵窗有礙本社區整體外觀之增設。
- 十五、為維護本社區大樓之公眾權益，住戶裝潢時，公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶利益之情形。
- 十六、施工廢棄物及垃圾承包商必須每日清除，不得在公共區域堆置，違者罰款新台幣伍仟元整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。
- 十七、工程項目施工進行時，應關閉該戶玄關大門，以免木屑、塵土或其他物品污染、破壞公共區域等之整潔，違者罰款新台幣貳仟元整，並負清除之責。
- 十八、為維護本社區大樓之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，應在不影響結構安全下，始得以電動機具切割，限於上午九點至十二點及下午一點至下午五點間進行。
- 十九、施工時如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或其他

共用部分，應即時聯絡現場工務人員作緊急處理，並立即修復。

二十、於施工期間，倘有損壞共用部分，經通知而未立即前來修復者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢戶及承包商應連帶負修護及賠償責任。

廿一、施工人員在現場不得有大聲喧嘩，播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。

廿二、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理，並驅離本社區。

廿三、承包商不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、垃圾，任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者罰款新台幣貳仟元整，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

廿四、承包商及其施工人員未經現場工務人員同意，不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

第七條 承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與其承包商共負連帶責任。

第八條 裝潢戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，雖經清運，仍有部份垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶共同分攤清潔費用，並由保證金中扣抵。

第九條 施工期間應接受管理負責人之各項要求，倘因整體社區公共工程施作之需要，得要求暫時停止本戶裝修，否則管理負責人得禁止本戶承包商或其施工人員進入及物料進場施作，經其勸導仍不遵守者，處罰新台幣貳仟元整。

第十條 裝潢完成後且合於下列條件，且經本社區管理負責人認可，並扣除相關罰款後，領回該結餘之保證金。

(一)未損壞共用部分、走道、地磚、水電管線、消防系統。

(二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害共用部分之賠償。

第十一條 本規定適用於區分所有權人交屋後，住戶所進行之內部裝修。

第十二條 本社區管理委員會尚未成立前，買方全權委由國皇開發建設股份有限公司為本社區管理負責人並代為執行本裝潢施工管理規定；於本社區管理委員會成立後，移交由本社區管理委員會依本裝潢施工管理規定自行管理。

第十三條 本規定得因維護第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈規定或增刪條款。

買方：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 預售屋價金信託契約書

第一商業銀行 預售屋買賣「價金信託」契約書

(委託人兼受益人：國皇開發股份有限公司)



第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：國皇開發股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市文山區華興段三小段 50 等地號土地之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「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。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。甲方就所信託之預售價款享有本契約之受益權。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規定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-國皇開發」於乙方華江分行開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，以利乙方控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 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) 其他依約定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款及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 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，甲方方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」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。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，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。
- 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、 甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，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，甲方另應檢附相關憑證影本(包括但不限於 1. 承攬契約影本—內含甲方與承攬廠商之付款階段表 2. 支出憑證—包括發票憑證、前期款提領證明 3. 建築師工程進度勘驗證明 4. 工地進度現況照片等四類文件資料)並出具「信託專戶資金動用申請書」及工程執行進度明細資料洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤後，再交由乙方華江分行複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經東亞建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方華江分行複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、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、 甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。
 - (一) 甲方如未能依本契約執行相關約定事項時(包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核簽認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、未依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意)。
 - (二) 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。
- 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，甲方得要求乙方於五日內改正，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。

- 七、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以「信託專戶動用暨終止信託申請書」並檢附建物謄本予乙方，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

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。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (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、 甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 三、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。
- 四、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。
- 六、 甲方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予乙方。
- 七、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出)及每年提供經會計師查核簽認之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (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。如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告。
- 八、 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

徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。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「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，第一商業銀行方應負保密之責任。

(四) 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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

(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動支工程款之支付或稅費、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。

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行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，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。

(七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

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

十三、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責

任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

- 十四、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十五、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。
- 十六、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
 - （一）無故停工達三個月以上；
 - （二）無法如期完工；
 - （三）違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，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。另，乙方得要求甲方請買賣契約受讓人先依買賣契約將資金存入信託專戶後，乙方始依甲方書面指示，將原買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約日起一個月內解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約日起超過一個月始合意解除者，乙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，甲方應自行與買方完成退款事宜。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 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，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將該筆信託專戶款項撥付至甲方指定帳戶，乙方亦得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由甲方自行與買方完成退款事宜。

- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 本專案開工後，乙方應每月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，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無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。

第十一條 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其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第十二條 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，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一） 本契約第八條第七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。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利(例如：信託受益權等)轉讓或設定質權。但本契約另有約定者，不在此限。

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及費用由甲方負擔，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) 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。

(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。

(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、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。

第十六條 本契約之解除及終止

一、 本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記為認定時點)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，始得提前終止，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) 本契約所定乙方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，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

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

必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

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. 買方就其未獲債部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七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，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因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 蒐集個人資料應告知事項

乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

- 一、蒐集個人資料之目的：
036 存款與匯款業務、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、068 信託業務、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、104 帳務管理及債權交易業務。
- 二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
- 三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
 - (一)期間：特定目的存續期間/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）
 - (二)對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/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/依法有權機關或金融監理機關。
 - (三)地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。
 - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：
 - (一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
 - (二)請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
 - (三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。
 - (四)乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。
- 五、甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

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。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而

受損害時，乙方不負損害賠償之責。

- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 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寄送達為之。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，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未規定之事項，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。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人及前三者之關係人(例如：委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信

託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

- 二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、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洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式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。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

九、 甲方(含其法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方(含其法定代理人)之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方(含其法定代理人)資料。

第二十五條 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。

第二十六條 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貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱前開全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十一、十五、十六、十七、十八、二十三條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人(甲方)簽章確認：

   (簽名蓋章)

[以下空白]

華江分行	
主管	核對親簽
	

立契約書人：

甲方：

委託人即受益人：國皇開發股份有限公司

負責人：楊立慶

統一編號：97106394

通訊地址：新北市板橋區民生路1段33號18樓之1

電話：02-29599226



楊立慶 (簽名)

華江分行	
主管	核對親簽

對保日 113.3.22

印鑑樣式 (任選乙式有效)	
甲式	乙式



乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：23481394



中華民國 113 年 3 月 25 日

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十二條所定之查詢網頁：

- 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。

附件十三 個人資料使用同意書

立書人茲同意提供本「房地預售買賣契約書」所示之個人資料予國皇開發建設股份有限公司(以下簡稱貴公司)，於個人資料保護法規定範圍內，同意貴公司以及 貴公司所委託從事建案推廣、銷售、寄送、售後服務、修繕服務、客戶服務、資料處理與整理、市場調查及估價、金融機構、建經公司、會計師、物業管理公司、實價登錄、公寓大廈管理委員會等人員、公司、機構或團體，得在建案推廣、銷售、估價、稅務、客戶服務與管理、售後服務與修繕、大樓管理等相關事務，及其他合於 貴公司營業登記項目及業務活動範圍內，蒐集、處理及利用立同意書人之個人資料，並同意 貴公司得將立同意書人之個人資料提供予 貴公司之關係企業、政府機關及公寓大廈管理委員會，於與前述目的類似目的範圍內，蒐集、處理及利用。

立同意書人了解，立同意書人就所提供之個人資料依法得行使查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集或利用以及請求刪除等權利。立同意書人了解，簽署本同意書與 同意 不同意上述事項為立同意書人接受 貴公司所提供或安排之各項服務之必要條件。立同意書人得自由選擇是否要接受 貴公司所提供或安排之各項服務。

此致

國皇開發建設股份有限公司

立書人：

身分證字號：

地址：

中 華 民 國 年 月