

購屋臨時證明單

案名：

中華民國 年 月 日

NO: 5010451

買受人	姓名	身分證字號 或統一編號	聯絡電話	(O) (M)
	聯絡地址		電子信箱	
房地(車)	訂購戶別	棟 樓 共計 戶	房地面積	房屋 平方公尺 約 坪 土地 平方公尺 約 坪
	車位編號	平面 層, 編號第 號, 共計 位 機械 層, 編號第 號, 共計 位	車位面積	平面車位 平方公尺 約 坪 機械車位 平方公尺 約 坪
	房地總價款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 (<input type="checkbox"/> 總價內含車位款 新台幣： 佰 拾 萬元整)(雨遮不計價)		
定金	定金總額	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	已繳定金	新台幣： 萬元整		
	補足定金	新台幣： 萬元整	補足定金日期	年 月 日
簽約金額		新台幣： 萬元整	簽約日期	年 月 日

附帶約定

1. 本證明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，本證明單即為解除，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。
2. 辦理簽約手續時，應攜帶 a.本證明單；b.預登記為產權名義人身分證(如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，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)。
3. 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。
4. 本證明單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親簽並加蓋賣方專章，買方所付定金均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本證明單自動失效。
5. 個人資料蒐集與利用：買方 同意 不同意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。
6. 銷售人員於 年 月 日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱 日(契約審閱期至少5日)
(買方簽章：)

備註	支票	銀行 分行，帳號： 發票人： 票號： ，到期日： 年 月 日	
	匯款	帳號： 戶名：	
	刷卡	卡號： 持卡人：	
買方簽章		賣方簽章	
銷售人員簽章		不動產經紀人	



新聯陽實業機構
新聯智廣告股份有限公司

NEW LAND DEVELOPERS GROUP
臺北市敦化南路二段95號3樓

3F No.95, Sec.2, Dun Hua S Rd.,
Taipei Taiwan
TEL / 02-2758-4866
FAX / 02-2758-1411

依「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等規定，簽約時，針對現金支付之買方應進行辨識、評估及管理，為遵循此確認及義務，應填寫防治洗錢聲明書，感謝您的協助與配合。

第一聯 買方收執 第二聯 業務部 第三聯 業主存根

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：華固建設股份有限公司(權義比50%)

璞真建設股份有限公司(權義比50%)

茲為賣方興建「吾雙」(以下簡稱本社區)房屋及其土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以資共同遵守：

第一條 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：華固建設股份有限公司

璞真建設股份有限公司

第二條 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。

第三條 房地標示及停車規格

一、土地坐落：

臺北市大安區通化段一小段113、113-1、120、121、122、122-1、123、124、125、126、126-1、126-2、129、130、131、132、133、133-1、133-2地號等19筆土地，面積共計4,797平方公尺(約1,451點09坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區、原屬第貳種商業區)。

二、房屋坐落：

(一)同前述基地內「吾雙」編號第__棟第__樓第__戶(共計352戶)，為

主管建築機關核准112年10月17日112建字第0240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十）；本契約房屋平面圖如附圖一之標示，使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

(二)本社區地上一層~地上二層規劃設置一般零售業甲組；A棟地上三層~地上三十一層規劃為集合住宅；B棟地上三層~地上十二層規劃為一般事務所、B棟地上十三層~地上三十一層規劃為集合住宅。

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__平方公尺（__坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二）。

(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。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積12240.18平方公尺／共有部分總面積29245.76平方公尺 × 100% = 41.85%

(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。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買編號第__棟第__樓第__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以買受主建物加陽台面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部主建物加陽台總面積33142.01平方公尺（10025.46坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

（一）專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

1. 主建物面積計__平方公尺（__坪）。

2. 附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：

陽臺__平方公尺（__坪）。

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

（二）共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、■健身房、■交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（詳如附件一產權說明）。

二、本「吾雙」共有部分總面積計29245.76平方公尺（8846.84坪）；專有部分總面積計34717.39平方公尺（10502.01坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加陽台面積與區分所有全部主建物加陽台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「吾雙」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土

地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

第七條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價合計新臺幣____億____仟____佰____拾____萬元整(購汽車停車位者含車位價款)，分別載明如下：

一、房屋部分：

(一)土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(含5%營業稅)。

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。(除陽臺外，其餘項目如雨遮等不得計入買賣價格)

2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、車位部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)車位土地價款計新台幣____佰____拾____萬元整。

(二)車位房屋價款計新台幣____佰____拾____萬元整。

(含5%營業稅)。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。其相關內容請參閱附件七「價金信託」說明。

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○○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

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件(二)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息(手機簡訊、電子郵件、通訊軟體 LINE…等)通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專

戶如數一次繳納。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

銀行：國泰世華商業銀行股份有限公司 分行

戶名：

帳號： (承購戶代號)

第九條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，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予賣方；如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂、法定空地、露台、編號 B1 緊急昇降機兼行動不便者昇降機、地上一樓至地上二樓管委會使用空間及屋頂突出物一層梯廳之使用約定及權屬

一、本契約地下層共五層，總面積18354.25平方公尺(約5552.16坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積12240.18平方公尺(約3702.65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、屋頂平台及突出物

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

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

五、本社區依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬如下：

A1戶、A2戶、A3戶、A5戶三樓露台；B1戶、B2戶、B3戶三樓露台；B2戶、B5戶、B8戶十三樓露台依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由

鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

六、本社區編號 B1 緊急昇降機兼行動不便者昇降機，其使用權屬如下：

編號 B1 緊急昇降機兼行動不便者昇降機，約定由本社區 B 棟地上十三樓以上至地上三十一樓之集合住宅專用(附圖五)，使用方式需符合法令規範；惟如因法令規定或住戶管理規約另有變更使用之約定時，從其所定。

七、地上一樓至地上二樓管委會使用空間及屋頂突出物一層梯廳，其使用權屬如下：

本社區地上一樓至地上二樓之大廳、管理委員會使用空間及屋頂突出物一層梯廳，為全體區分所有權人所共有，其中有關休憩設施相關項目，包含：圖書閱覽區、沙發交誼區、健身房、多功能宴會廳、二樓戶外廣場區及屋突一層室內休憩空間等，一般事務所及一般零售業之戶別僅就其區分所有權人及其配偶與直系親屬得為實際使用對象，並不得將前述設施之使用權利轉予非符合所列資格者。

八、買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工(詳如附件四)，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辦理。

第十一條之一 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，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。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起六十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，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。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案之建築工程應在民國114年04月01日之前開工，民國118年06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。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，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。

第十三條 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、第一款接通自來水、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。雙方議定由買方賣方負擔。

買方確認簽章：

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，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所有權移轉登記。

三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

四、賣方違反第一款、第二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

(四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件三代刻印章授權書辦理。

六、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。

七、本「吾雙」屬都市更新案，依「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」規定，實施者【華璞建設股份有限公司】應檢附相關文件，送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於建物第一次登記完成後六個月內，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，如逾期賣方

不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、買方同意按月繳付管理費之管理維護費用予賣方(暫估管理費200元/坪/月，平面汽車停車位1000元/位/月)，作為前款代理管理期間公共費用支出。此款項於本社區管理委員會成立後，賣方應扣除前款代理管理期間公共費用支出後，其餘額無息結繳予管理人，並由區分所有權人決議後動支餘額；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 四、本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守本約(附件八)「大樓管理規約暨同意書」之約束。

第十七條 保固期限及範圍

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，保固期限及範圍如下：

- 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)保固十五年。
- 二、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚等，範圍詳見附件四建材設

備表)及未涉及結構之防水部分(如窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水等)負責保固一年。

三、電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、洗碗機、淨水器、電腦馬桶、多功能換氣暖風乾燥機、電動曬衣架等依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。

四、公共設施之設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自移交日起算，保固一年六個月。保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由大樓管理委員會負責，不在賣方保固範圍。

五、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第七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、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，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，賣方同意依原承諾之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內

- 一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
 - 四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途。
 - 五、若買方不貸款或減少貸款，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保。買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____ (最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、本契約之買方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

第二十條之一 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。關於本建物個資相關約定詳(附件九)

「個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」。

- 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。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔之比例

- 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四條規定備妥文件，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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 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。

第二十五條 特別約定

- 一、買方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，應依主管機關意見辦理變更。
- 二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，應依主管機關意見辦理變更。
- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，買方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、賣方點交房屋後，如買方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，買方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、本社區於賣方寄發驗交屋通知前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 六、買方知悉本社區有關下列事項均已納入建造執照列管，買方同意並遵

循下列事項：

- (一)本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓管理委員會應負責維護管理；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應設置標示牌，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，範圍如附圖三。
- (二)本社區開放空間1,187.62平方公尺，開放空間維護費用新台幣14,782,652元，俟公寓大廈管理組織完成報備後，本基金應予以移交管理運用，範圍如附圖三。
- (三)本社區依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級綠建築標章，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- (四)本社區第二層挑空部分切結不得違建，挑空面積430.8平方公尺，若有違建無條件拆除，並需負擔拆除費用，並應於產權移轉時列入交代。
- (五)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，並應於產權移轉時列入交代。
- (六)本社區陽台禁止加窗或加設鐵窗，並應於產權移轉時列入交代。
- (七)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。
- (八)本社區建築基地俟道路及排水系統完成後，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重作時，不得要求補償施築經費，並於土地產權移轉時列入交代。

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

八、買方無償同意賣方於本大樓外牆裝設賣方標章及本社區個案名稱。

九、於買方未辦妥交屋手續前，賣方對興建中之建物有作為銷售中心或工務所之管理使用權。

十、本約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

買方簽章：

賣方簽章：華固建設股份有限公司

璞真建設股份有限公司

第二十六條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，買方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向第十六條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工管理辦法』（如附件六）之規定。

第二十七條 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。

第二十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押。

第二十九條 相互通信之約定

一、買方同意按本約所載之地址或依所載之電子信箱 email，做為買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式，買賣雙方並約定由「華固建設股份有限公司」作為本條通信約定及其他賣方依本約應辦理事項之指定賣方代表(委託服務證明書如附件十一)。買賣雙方一方如有變更地址連絡處所或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或舊電子信箱通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

買方同意採用：

依所載之電子信箱 email 傳送。

掛號信函之方式郵寄。

二、買方有數人共同承買時，對本約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者（姓名：_____），賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，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。

三、依據財政部「電子發票實施作業要點」，買方繳款後賣方開立之電子發票，相關規定買方可至「財政部電子發票整合服務平台」查閱。

買方同意賣方開立之電子發票，依下列方式擇一辦理：

依所載之電子信箱 email 傳送電子發票證明聯。

掛號信函之方式郵寄紙本發票證明聯。

第三十條 繼受人之權利義務

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附表、附件、附圖對買賣雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。買方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任。

第三十一條 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。

第三十二條 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。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約之附表、附件、附圖視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

一、附件：

附件一：產權說明

附件二：付款明細表

附件三：代刻印章授權書

附件四：建材設備表

附件五：工程變更設計處理辦法

附件六：裝潢施工管理辦法

附件七：「價金信託」說明

附件八：大樓管理規約暨同意書

附件九：個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

附件十：建造執照影本

附件十一：委託服務證明書

二、附圖：

附圖一：房屋平面圖

附圖二：停車位平面圖

附圖三：基地內開放空間及人行步道留設範圍圖

附圖四：露台約定專用範圍圖

附圖五：編號 B1 緊急昇降機兼行動不便者昇降機配置示意圖

立契約書人

買方 :
法定代理人 :
統一編號 :
身分證字號 :
戶籍地址 :
通訊處 :
連絡電話 : (M)
(H)
(O)
email 信箱 :

賣方	: 華固建設股份有限公司	璞真建設股份有限公司
總經理/負責人	: 洪嘉昇	林廷芳
統一編號	: 23358846	80293577
通訊地址	: 臺北市信義區信義路四段四五六號七樓	臺北市大安區仁愛路四段85號11樓
連絡電話	: (02)2758-2828	(02)2741-7335

不動產經紀業 :
公司名稱 : 新聯智廣告股份有限公司
負責人 : 趙學維
統一編號 : 93741599
通訊地址 : 臺北市大安區敦化南路二段95號3樓
連絡電話 : (02)2758-4866

不動產經紀人 :
身分證字號 :
通訊處 : 臺北市大安區敦化南路二段95號3樓
連絡電話 : (02)2758-4866

銷售人員 :
身分證字號 :
連絡電話 :

中華民國 年 月 日

附件一、產權說明

■產權

一、土地部分

- 1、各戶房屋及汽車停車位共同持分產權。
- 2、汽車停車位之土地持分係以10/100000計算權利範圍。
- 3、各戶房屋之土地持分 = 各該戶之主建物 + 陽台面積 ÷ 全區之主建物 + 陽台面積總和比例持分 - (減)全部汽車停車位應持分之土地後之土地面積並以整數微調之。

二、建物部分

- 1、各戶房屋銷售面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台及雨遮）等坪數為獨立產權，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。

■銷售面積標示說明

一、房屋銷售面積：

本面積標示分為二部分：

專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台及雨遮）及共有部分面積，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（陽台及雨遮）：詳如平面圖各戶陽台及雨遮之範圍面積。

2、共有部分項目及面積計算式：

- (1)全部共有(一)：總面積計約2,338點34平方公尺(約707點35坪)，地上一層及地上二層之大廳、升降機(含緊急升降機兼行動不便者升降機)、排煙室、機電設備空間、進排風管道、屬全部共有性質之安全梯(含特別安全梯兼無障礙樓梯)、室內通路、除風室、管委會使用空

間、警衛室等；地上十一層及地上十二層之消防泵浦室、消防中繼水箱、機械設備室；屋頂突出物一至三層之梯廳、排煙室、進排風管道、昇降機(含緊急昇降機兼行動不便者昇降機)、安全梯(含特別安全梯兼無障礙樓梯)、機械設備室、消防機房、水表區、消防屋頂水箱(含消防中繼水箱)、屋頂生活水箱、電梯機械室等及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為「各戶主建物+陽台面積」 \div 全部戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)全部共有(一)面積 $=$ 各戶所應分攤之全部共有面積。

(2)部分共有(一)：總面積計約3,708點53平方公尺(約1,121點83坪)，面積含A棟地上三層至三十一層之梯廳、排煙室、進排風管道、機械設備室、昇降機(含緊急昇降機兼行動不便者昇降機)、安全梯(含特別安全梯兼無障礙樓梯)等及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為A棟地上三層至三十一層「各戶主建物+陽台面積」 \div A棟地上三層至三十一層所有戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)部分共有(一)面積 $=$ A棟地上三層至三十一層各戶所應分攤之部分共有(一)面積。

(3)部分共有(二)：總面積計約2,398平方公尺(約725點4坪)，面積含B棟地上二層至三十一層之進排風管道、昇降機(含緊急昇降機兼行動不便者昇降機)、安全梯(含特別安全梯兼無障礙樓梯)等及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為B棟地上三層至三十一層「各戶主建物+陽台面積」 \div B棟地上三層至三十一層所有戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)部分共有(二)面積 $=$ B棟地上三層至三十一層各戶所應分攤之部分共有(二)面積。

(4)部分共有(三)：總面積計約1,420點06平方公尺(約429點57坪)，面積含含B棟地上十三層至三十一層之梯廳、排煙室等及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為B棟地上十三層至三十一層「各戶主建物+陽台面積」 \div B棟地上十三層至三十一層所有戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)部分共有(三)面積 $=$ B棟地上十三層至三十一層各戶所應分攤之部分共有(三)面積。

(5)部分共有(四)：總面積計約1,026點58平方公尺(約310點54坪)，面積含B棟地上三層至十二層之梯廳、排煙室等及其依法應列入共有部分均屬之。

其分攤計算方式為B棟地上三層至十二層「各戶主建物+陽台面積」 \div B棟地上三層至十二層所有戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)部分共有(四)面積 $=$ B棟地上三層至十二層各戶所應分攤之部分共有(四)面積。

(6)部分共有(五)：總面積計約18,354點25平方公尺(約5,552點16坪)，面積含地下一層至五層總面積。

其分攤計算方式為扣除所有汽車停車位應持分之面積約12,240點18平方公尺(約3,702點65坪)後，就其餘應分配予各戶之面積約6,114點07平方公尺(約1,849點51坪)，按「各戶主建物+陽台面積」 \div 全部戶數之「主建物+陽台總面積」後， \times (乘以)前述應分配予各戶之部分共有(五)面積 $=$ 各戶所應分攤之部分共有(五)面積。

二、本「吾雙」共有部分總面積計約29,245點76平方公尺(約8,846點84坪)；專有部分總面積計約34,717點39平方公尺(約10,502點01坪)。

三、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物區分所有權人、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。

附件二、付款明細表

期 別		土 地 價 款	房 屋 價 款
訂 金		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
簽 約 金		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
1	連續壁工程完成三分之一	佰 拾 萬元整	
2	連續壁工程完成三分之二	佰 拾 萬元整	
3	連續壁工程全部完成	佰 拾 萬元整	
4	第一二節B區鋼構完成	佰 拾 萬元整	
5	第一二節A區鋼構完成	佰 拾 萬元整	
6	第四節鋼構完成	佰 拾 萬元整	
7	第七節鋼構完成	佰 拾 萬元整	
8	14F底版RC完成		佰 拾 萬元整
9	20F底版RC完成		佰 拾 萬元整
10	26F底版RC完成		佰 拾 萬元整
11	屋頂底版RC完成		佰 拾 萬元整
12	屋頂底版RC完成80天		佰 拾 萬元整
13	屋頂底版RC完成160天		佰 拾 萬元整
14	屋頂底版RC完成240天		佰 拾 萬元整
15	使用執照取得		佰 拾 萬元整
契稅單下達或銀行貸款		仟 佰 拾 萬元 整	仟 佰 拾 萬元整
交屋保留款	驗收完成款	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
	交屋結算款	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
小 計		仟 佰 拾 萬元 整	仟 佰 拾 萬元整
房屋暨車位總價款		仟 佰 拾 萬元整	

附件三、代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落臺北市大安區通化段一小段113、113-1、120、121、122、122-1、123、124、125、126、126-1、126-2、129、130、131、132、133、133-1、133-2地號等19筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)上有關本約房屋土地之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；(2)水、電、瓦斯之申請過戶；(3)申請貸款、資格查詢；(4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理。
- 六、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權賣方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。



親筆簽名：

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：華固建設股份有限公司

總 經 理：洪嘉昇

地 址：臺北市信義路四段四五六號七樓

受 託 人：璞真建設股份有限公司

負 責 人：林廷芳

地 址：臺北市大安區仁愛路四段85號11樓

中華民國 年 月 日

附件四、建材設備表

一、公共空間建材設備

項目		建材設備說明
建築結構	結構	採用SC鋼骨構造（鋼骨柱及大鋼梁以RC包覆），房屋結構依主管機關核准之圖說施工，鋼筋材料符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，建築物新拌混凝土符合氯離子含量檢測標準。
	耐震設計	承重、耐震、防颱、防火等特性，符合建築技術規則。
	外牆及隔戶牆	牆厚15公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆。
外觀設計	外牆	採用天然石材搭配高級磁磚、金屬飾板及其他建材整體設計。
	門窗	採用YKK或三協大同或不二太天等廠牌，具氣密功能之鋁門(窗)並附紗門(窗)，並採用LOW-E複層玻璃。
	屋頂平臺	採中空樓版，塗佈防水材料後，鋪貼精緻磁磚。
一樓大廳及梯廳	大門	採用金屬自動玻璃門。
	地坪	採用精緻磁磚，搭配天然石材整體設計。
	牆面	採用精緻磁磚，搭配天然石材或玻璃或木作或金屬裝飾整體設計。
	平頂	採用造型天花與照明燈飾。
	設備	設置管理櫃台、住戶專用信箱(信箱門鎖採用感應式晶片讀卡)。
二樓以上梯廳	地坪	採用精緻磁磚。
	牆面	採用精緻磁磚，搭配天然石材或玻璃或木作或金屬裝飾整體設計。
	平頂	採用造型天花附照明燈具，部分照明採感應式燈控開關。
地下各層梯廳	地坪	採用精緻磁磚。
	牆面	採用精緻磁磚，搭配天然石材或木作或金屬裝飾整體設計。
	平頂	採用造型天花附照明燈具。
公共梯間	地坪	鋪設樓梯止滑地磚，採金屬欄杆及扶手。
	牆面	刷綠建材水泥漆。
	平頂	刷綠建材水泥漆。
	設備	設照明燈具及樓層指示標誌。

	消防逃生門	金屬防火門。	
地下各層 停車場	地坪	鋪設地磚搭配其他面材整體設計。	
	牆面	刷綠建材水泥漆。	
	平頂	刷綠建材水泥漆，並設照明燈具。	
電 梯	緊急升降 機兼行動 不便者使 用	電梯設備	廠牌：採用崇友或日立永大或台灣三菱等廠牌。 規格：20人份，速度每分鐘180M自動微電腦連動控制電梯，並皆通達地下室各層停車場及屋突一層。 附加功能：裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂按鈕錯誤呼叫取消、地震感應裝置、車廂門紅外線光幕式安全門檔、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理櫃檯聯絡、讀卡感應式指定樓層管制、加裝電梯專用冷氣空調系統(附光觸媒功能)。
		車廂地坪	採用天然石材。
		車廂牆面	採用精緻裝修。
		車廂平頂	精緻裝修附照明燈具。
	客梯	電梯設備	廠牌：採用崇友或日立永大或台灣三菱等廠牌。 住宅規格：17人份，速度每分鐘210M自動微電腦控制電梯，並皆通達地下室各層停車場。 一般事務所規格：17人份，速度每分鐘105M自動微電腦控制電梯，並皆通達地下室各層停車場。 附加功能：裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂按鈕錯誤呼叫取消、地震感應裝置、車廂門紅外線光幕式安全門檔、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理櫃檯聯絡、讀卡感應式指定樓層管制、加裝電梯專用冷氣空調系統(附光觸媒功能)。
		車廂地坪	採用天然石材。
		車廂牆面	採用精緻裝修。
車廂平頂		精緻裝修附照明燈具。	

二、住宅建材設備

項目	建材設備說明
大門	A棟採雙開子母式金屬防火門搭配電子門鎖，B棟採單開式金屬防火門搭配電子門鎖。
隔間牆	臥室：採乾式隔間牆，牆內填充玻纖棉。 浴室及廚房：採外封纖維水泥板之隔間牆，牆內填充水泥砂漿加輕質EPS發泡材料。
門窗	外牆窗採用YKK或三協大同或不二太天等廠牌，具氣密功能，並採用LOW-E複層玻璃。 臥室門：採用木門框及門扇，附高級水平門鎖。 浴室門：採用木門框之門扇，附高級水平門鎖 廚房門：採用防火門。 廚房後門：採用YKK或三協大同或不二太天等廠牌三合一型通風門並裝設清玻璃。
地坪	客廳、餐廳、走道、臥室：鋪設歐洲進口超耐磨木地板。 廚房：鋪設精緻磁磚。 浴室(含淋浴間)：鋪設精緻磁磚並附設石材門檻。 陽臺、露臺：鋪設精緻磁磚。
平頂	客廳、餐廳、臥室：刷綠建材乳膠漆。 浴室、廚房：採暗架矽酸鈣板天花，刷塗料搭配照明燈具，附檢修孔。 工作陽臺：裝長條型鋁企口天花板並附照明燈具。
牆面	客廳、餐廳、走道、臥室：刷綠建材乳膠漆。 浴室(含淋浴間)：貼精緻磁磚。 廚房：貼精緻磁磚。
廚具設備	依本買賣契約圖面配置，格局大小而有不同尺寸配備規劃，採德國進口LEICHT或noblessa等廠牌整體造型設計之面板櫥櫃，搭配人造石檯面。 主要設備包含料理台、吊櫥、不鏽鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭等設備。 瓦斯爐(具瓦斯漏氣遮斷功能)：採BOSCH或林內或best等廠牌。 抽油煙機：採林內或BOSCH或best等廠牌。 內嵌式洗碗機：採BOSCH或best或林內等廠牌。 烤箱：採BOSCH或best等廠牌。

淨水器：採BRITA或3M等廠牌。

項目	建材設備說明	
衛浴設備	依本買賣契約圖面配置，格局大小而有不同尺寸配備規劃。	
	浴室馬桶	採用TOTO或V & B或GROHE或DURAVIT或LAUFEN或PANASONIC或INAX等廠牌整體式電腦馬桶。
	浴室面盆	採用DURAVIT或V & B或GROHE或LAUFEN或TOTO等廠牌面盆。
	浴室面盆龍頭	採用HANS GROHE或V & B或GROHE或DORNBRACHT或DURAVIT或TOTO等廠牌之單槍冷熱水混合龍頭。
	浴室浴缸	採用獨立式壓克力浴缸。
	浴室浴缸龍頭	採用TOTO或V & B或GROHE或HANS GROHE或DORNBRACHT或DURAVIT等廠牌之冷熱水混合龍頭。
	浴室淋浴間	採用V & B或HANS GROHE或GROHE或DORNBRACHT或DURAVIT或TOTO等廠牌蓮蓬頭組，並設置強化玻璃門。
	排風機	PANASONIC或TOTO或MITSUBISHI等廠牌多功能換氣暖風乾燥機。
	五金配件	大型明鏡。
陽臺	工作陽臺：設洗衣機專用及洗槽用水龍頭及地板排水口、設洗(烘)衣機專用雙孔插座1處、裝設電動升降式曬衣架1組、設洗槽(含下櫃)。	
露臺	設給水龍頭、地板排水孔。	

三、一般事務所建材設備

項目	建材設備說明
大門	採用單開式金屬防火門搭配電子門鎖。
門窗	廁所門：採用木門框之門扇，附高級水平門鎖
	陽臺門：採用YKK或三協大同或不二太天等廠牌三合一型通風門並裝設清玻璃。
隔間	廁所：採外封纖維水泥板之隔間牆，牆內填充水泥砂漿加輕質EPS發泡材料。
牆面	室內：刷綠建材乳膠漆。
	廁所：貼精緻磁磚。
地坪	室內：鋪設歐洲進口超耐磨木地板。
	廁所：鋪設精緻磁磚並附設石材門檻。
	陽臺、露臺：鋪設精緻磁磚。
平頂	室內：刷綠建材乳膠漆。
	廁所：採暗架矽酸鈣板天花，刷塗料搭配照明燈具，附檢修孔。
	陽臺：裝長條型鋁企口天花板並附照明燈具。
衛生設備	依本買賣契約圖面配置，格局大小而有不同尺寸配備規劃。
	廁所馬桶：採用V&B或TOTO或GROHE或DURAVIT或LAUFEN或PANASONIC或INAX等廠牌整體式電腦馬桶。
	廁所面盆：採用DURAVIT或V&B或GROHE或LAUFEN或TOTO等廠牌面盆。
	廁所面盆龍頭：採用HANSGROHE或V&B或GROHE或DORNBRAUCHT或DURAVIT或TOTO等廠牌之單槍冷熱水混合龍頭。
	PANASONIC或TOTO或MITSUBISHI等廠牌多功能換氣暖風乾燥機。
陽臺	設水龍頭及地板排水口及雙孔插座1處。
露臺	設給水龍頭、地板排水孔。

四、一般零售業建材設備

項目	建材設備說明
大門	採用鋁合金捲門，附障礙感知器。
門窗	廁所門：採用木門框之門扇，附高級水平門鎖。
	A1~A8戶及B棟各戶陽台：A採用YKK或三協大同或不二太天等廠牌之落地橫拉門。
	A1~A8戶及B棟各戶梯間門：採用金屬防火門。
隔間	廁所：隔間採外封纖維水泥板之隔間牆，牆內填充水泥砂漿加輕質EPS發泡材料。
牆面	室內：刷綠建材乳膠漆。
	廁所：貼精緻磁磚。
	A1~A8戶及B棟各戶梯間：刷綠建材水泥漆。
地坪	室內：鋪設精緻磁磚。
	廁所：鋪設精緻磁磚並附設石材門檻。
	A1~A8戶及B棟各戶室內梯：樓梯鋪設止滑地磚，採金屬材質欄杆搭配扶手。
	陽臺、露臺：鋪設精緻磁磚。
平頂	室內：刷綠建材乳膠漆。
	廁所：採暗架矽酸鈣板天花，刷塗料搭配照明燈具，附檢修孔。
	各戶陽臺：裝設烤漆鋁板或長條型鋁企口天花板並附照明燈具。
衛生設備	依本買賣契約圖面配置，格局大小而有不同尺寸配備規劃。
	廁所馬桶：採用TOTO或V&B或GROHE或DURAVIT或LAUFEN或PANASONIC或INAX等廠牌整體式電腦馬桶。
	廁所面盆：採用DURAVIT或V&B或GROHE或LAUFEN或TOTO等廠牌面盆。
	廁所面盆龍頭：採用HANSGROHE或V&B或GROHE或DORNBRACHT或DURAVIT或TOTO等廠牌之單槍冷熱水混合龍頭。
	PANASONIC或TOTO或MITSUBISHI等廠牌換氣扇。
A1~A8戶及B棟各戶二樓陽臺	設給水龍頭、地板排水孔。

五、機電設備

項目		建材設備說明	
空調設備	公共部分	一樓接待門廳及公共設施VIP空間配置冷氣設備。	
	室內部分	各戶室內預留分離式冷氣機安裝用之穿樑套管及排水，並由賣方統一規劃留設室外主機電源及安裝位置。	
電氣設備	公共部分	採用三相四線式220V\380V(單相220V/三相380V)供電並設公共電錶。	
		電線、電纜採用正字標記或符合CNS廠牌產品。	
		電燈開關、插座採用PANASONIC DECO LITE大型面板。	
		地下室設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應必要之公共照明、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防設備、電梯、保全防盜系統。	
	室內部分	採用三相四線式220V\380V(單相220V/三相380V)供電，各戶設置獨立電錶，開關箱內配置無熔絲開關，另以變壓器降壓供110V之插座使用。	
		電燈開關、插座採用PANASONIC DECO LITE大型面板，開關面板附夜間指示燈，插座採接地型三孔式插座。	
		住宅各戶玄關處設置室內燈具集中控制開關(ONE TOUCH)。	
		住宅各戶廚房設置一處專用插座。	
		住宅各戶浴室、廚房、工作陽臺之插座迴路附漏電斷路器。	
		住宅設置緊急供電系統，停電時發電機啟動後，可供應客廳電視、廚房冰箱、免治馬桶專用插座、熱水器插座、宅內箱之用電。 一般事務所及一般零售業各戶室內配置緊急供電系統，停電時發電機啟動，供應免治馬桶專用插座、宅內箱之用電。	
弱電設備	公共部分	建置一組數位電視共同天線系統。 預留有線電視管路，裝機及收視費用由買方依有線電視公司計費標準繳費。	
	室內部分	住宅客廳、臥室預留電視出線口及電話插座。 一般事務所及一般零售業預留電視出線口及電話插座，每戶設電話專用端子箱，供各戶自行申請電話使用。	
資訊自動化系統	網路設備	公共部分	地下室停車空間及一樓公共區域設置WIFI，供無線上網之用。
		室內部分	統一建置光纖到戶管線(FTTH)。
		室內預留寬頻網路管線及網路插座。	

項目		建材設備說明
給排水設備	供水設備	自來水經總表進入淨水系統，再進入地下室水箱，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱採隔離式雙水槽設計，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
		屋頂及地下室水池體採鋼筋混凝土，施作防水處理後內面貼磁磚。
		冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，熱水給水管並外加保溫被覆，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，控制馬達轉速。
		29~31樓每戶裝設加壓泵浦給水，其餘各層採重力給水。
消防設施	消防設備	依法規規定設置室內消防栓設備。
		依法規規定設置火警自動警報設備。
		依法規規定設置緊急廣播設備。
		依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
		依法規規定設置自動灑水系統設備。
		依法規規定設置滅火器設備。
		依法規規定設置緊急送風排煙系統。
		依法規規定設置瓦斯偵測器系統。
		A棟11~12樓及B棟12樓，依法規設置消防中繼水箱。
安全管理	公共部分	防災中心設置社區監控網路系統主機設備、火警受信總機、緊急廣播主機。
		一樓門廳入口及地下室梯廳入口設置感應讀卡設備，每戶提供感應扣五只。
		一樓門廳、地下室停車場及電梯車廂內及休憩公共區域設置彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
		社區出入口及一樓車道出入口設置日夜紅外線網路彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
	室內部分	住宅各戶客廳裝設智慧型觸控防盜保全主機，並整合大門磁簧、緊急求救按鈕。
		住宅各戶廚房設有瓦斯偵測器，經偵測到瓦斯洩漏將發出警報，並立即傳訊到消防受信總機。
		一般事務所及一般零售業各戶裝設防盜保全主機。

項目		建材設備說明
電腦自動化系統	火警消防系統	火警受信總機、消防設備運轉監視。
		消防、泡沫、灑水、汙廢水、自來水各類泵浦設備運轉故障監視。
	緊急發電系統	發電機啟動運轉監視、油箱油位低限預警。
	送、排風監視系統	地下室通風系統設置定時啟停裝置，並設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機。
	安全巡邏系統	地下室停車場於梯廳門外裝設與一樓管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕並連動閃光喇叭。
	給排水系統	公共水箱設置防止入侵警報系統及水位高低限預警監視。
	照明系統	社區外觀、一樓公共景觀及夜間照明設置定時啟停系統。 停車場照明設置定時啟停系統。
停車場設備		採平面坡道式車道，設有車行感應器及LED號誌燈。
		一樓車道出入口加設防洪閘門。
		一樓車道進出口採用快速捲門，設置 eTag 感應管制車輛出入。
		垂直車道之汽車停車位均設防撞輪檔。
		停車場牆面刷警示標誌警示色帶，獨立柱設防撞條及車道轉彎處設反射鏡。
		電動車充電系統設置獨立電錶，各層規劃電源箱及線架，以利買方自行安裝電動車充電設備時使用，管理規範依社區管理委員會規定。
環保設備		污水直接接管排放至衛生下水道，另設雨水排水管，雨水直接由一樓排出。
		設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理區、感應水龍頭。
其他設備		住宅及事務所各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由賣方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。瓦斯錶由買方依搬遷時間自行申請。

六、特記事項

- (一)本大樓設計規劃為高層建築物，其建築構造，防火區劃，建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則與高層建築物法規及相關法規設計施工。
- (二)一樓梯廳、一樓至二樓管委會使用空間、二樓屋頂平台、地下一層機車停車區、地下一層垃圾清運車暫停車位及地下一層垃圾貯存空間、屋突一層樓電梯間及戶外公共空間等設施及裝修型式由賣方另委託專業設計人員作整體規劃設計。
- (三)本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚、地坪石材等）之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由賣方統一選定。
- (四)大理石、花崗石及木地板等建材，其色澤紋路因供貨批次先後，或有部分差異。買方同意，上開石材、木地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。

樣本

附件五、工程變更設計處理辦法

為配合買方變更設計之需求，賣方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如后：

- 一、本大樓設計規劃其建築構造，防火區劃，建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則及相關法規設計施工。
- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不違反政府法令及影響本大樓之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求賣方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則賣方得拒絕受理。
- 三、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，賣方有權拒絕，或同意但其拆除改造費，由買方負擔。
- 四、屬賣方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)，買方應於賣方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。如買方未於期限內完成變更確認手續者，視為買方取消變更，賣方得仍依原設計圖面施工，買方不得異議。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，如有追加款者，買方並應於賣方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如買方未於期限內繳訖者，視為買方取消變更，賣方得仍依原設計圖面施工，買方不得異議。
- 五、屬建材設備選色選樣及變更者，買方應於賣方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同買方授權賣方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在賣方提供之範圍內者，由賣方將原訂建材計算工程費用追減帳經買方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予買方，買方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 六、買方同意工程或建材設備變更之費用計算單價悉依本工程所發包或採購之單價為準，並同意由賣方訂定統一單價。
- 七、買方申請工程或建材設備變更，應一律於賣方指定期限內為之，並以賣方提供經買方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如買方以口頭提出或電話通知者，對賣方不生任何效力。
- 八、買方申請工程或建材設備變更各以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，本公司得酌收手續費用捌仟元整(次)，且買方如未於指定期限內完成書面確認手續者，賣方得拒絕受理並按原設計圖面施工，買方絕無異議。
- 九、買方應於賣方指定期限內將變更工程追加款如數繳清，如買方未於指定期限內繳清

時，賣方得拒絕受理並按原設計圖面施工。買方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

樣本

附件六、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本大樓建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本大樓裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(可向華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定，並不得違反建築法規、消防法規。
- 四、裝潢(修)戶與承包商進場施工前，應依建築法及建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法辦理後始得營業。
- 五、為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)押繳**施工保證金新臺幣貳拾萬元整**。
- 六、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押繳：1、每戶**施工保證金貳拾萬元整**；2、簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員辦理進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以茲識別。
 - (三)每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備。
 - (四)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
 - (五)為保障本大樓主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負損害賠償法律責任。
 - (六)為保障本大樓建物結構安全及大樓住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本約及各附件之相關規定。

- (七)施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新臺幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- (八)為維護本建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪塌塌米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (九)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡大樓管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十一)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十二)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十三)承包商不得在本大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新臺幣貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十四)承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由買方負責清理賠償費用。
- (十五)施工期間管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)或大樓物業管理者得進入施工地點巡視檢查拍照。
- 七、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 八、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 九、施工期間因施工需要應經本大樓施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負擔損害賠償責任。
- 十、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回保證金。

- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (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、剩餘建材及大型工具，且無損害公共設施之情形。
- (四)無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

- 十一、裝潢(修)戶如有違反前條第(一)(二)(三)項規定，經管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)通知限期復原而拒不配合者，管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。
- 十二、俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議並成立管理委員會或選任管理負責人(以下簡稱管理人)後，買方同意已繳至華固建設(股)公司之裝潢保證金，轉予管理人接管及退款，並同意遵守本社區所制定之裝潢施工管理辦法。如指定他人繳交保證金者，亦應將本款約定明列告知該繳款人，如有疑義並自負排除之責。
- 十三、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司)修訂增刪。

附件七、「價金信託」說明

- 本案由國泰世華商業銀行股份有限公司(下稱「受託機構」)辦理「預售屋價金信託」，信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，受託機構非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
- 買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方(即辦理預售之委託人)之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含所有權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 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。
- 信託之目的係在確保買方所繳價金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，受託機構亦未提供續建協助或未完工程續建承諾。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 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，不受本信託之保障。
- 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，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。
- 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：<https://www.cathaybk.com.tw>；查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。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。

國泰世華商業銀行-信託契約書

客戶須知

親愛的客戶您好，為了維護您的權益，請您詳細閱讀以下的應注意事項：

- 一、本信託服務是依您的目的及需求而訂定，因此，當您簽訂信託契約時，請您一定要再仔細審閱信託契約內容是否符合您的需求。
- 二、信託存續期間是從契約生效日起至信託目的完成之日、或信託契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止。本行身為受託人所要負擔之責任，當然會以善良管理人之注意依據信託契約的約定處理信託事務，且除依法令或信託契約另有約定外，本行對於本件信託、交易資料及因本契約所知悉有關您的資料等，必需負保密責任。
- 三、您交付信託的財產，本行將依信託契約約定方式管理，但是，本行不保證信託本金無損，亦不保證最低收益率，若您約定或指示的運用標的具有投資風險，仍可能使本金虧損而必須自負盈虧。
- 四、信託的目的在於使信託行為的效果能夠歸屬於受益人，並由受益人對信託財產享有本信託利益，所以當您安排他益信託時，除可證明為買賣交易外，可能會涉及贈與行為，請您依贈與課稅規定向國稅局申報贈與或向稅務機關查詢，本行不提供任何稅負保證。
- 五、本行每年會向國稅局辦理信託財產及所得申報，並轉開扣繳憑單給受益人，請依規定申報所得稅。
- 六、申辦本信託的手續費用，均已載明於信託契約，您可詳細閱讀以了解。各項費用收取標準、方式及時間點等相關約定。
- 七、依外國稅收遵從法(FATCA)規定，您必須於簽訂信託契約時聲明是否為美國稅務居民，並於未來身分變更(由非美國稅務居民變更為美國稅務居民，或美國稅務居民變更為非美國稅務居民)後三十日內通知，本行若因您聲明不實而致本行需支付罰款，您須賠償本行所遭受之損失。
- 八、假如信託財產是運用在存款以外的商品或其他標的時候，該存款以外的商品或其他標的將不受中央存保保險機制的保障。
- 九、若有任何問題，請洽本行信託部或致電0800-818-001 客服中心。

感謝您的愛護，也謝謝您的審閱，國泰世華銀行關心您。

信託契約書

立契約書人：

委託人：華固建設股份有限公司 (下稱「甲一方」)

委託人：璞真建設股份有限公司 (下稱「甲二方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲一方與甲二方(下合稱「甲方」)就座落於台北市大安區通化段一小段113、113-1、120、121、122、122-1、123、124、125、126、126-1、126-2、129、130、131、132、133、133-1、133-2地號等19筆土地(以下稱「開發土地」)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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為信託契約「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控管並按工程進度專款專用；
- (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或命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。
- 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(下稱「買賣契約」)，於所有權

第1頁，共16頁

登記前所給付賣方（即甲方，以下同）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（包括但不限於金融機構貸款）。

（二）甲方自籌款與其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、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。
- 五、除法令另有規定或依本契約之約定外，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、甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，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（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。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、除甲方已預先將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，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
- 八、信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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及文件，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，除本契約另有約定外，應依甲一方或甲二方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。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，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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，於本專案取得建造執照且開發土地內既存老舊建物拆除完成後，由乙方為甲方開立信託專戶，分別為甲方入款信託專戶（下稱「入款專戶」）、甲方付款信託專戶（下稱「付款專戶」），及為甲一方開立之甲一方分撥專戶（下稱「甲一方分撥專戶」）及為甲二方開立之甲二方分撥信託專戶（下稱「甲二方分撥專戶」，與入款專戶、付款專戶、甲一方分撥專戶合稱為「信託專戶」）為管理，甲方同意除甲二方分撥專戶資金之動撥由甲二方單方書面指示乙方外，其餘信託專戶資金之動撥，由甲一方單方書面指示乙方為之。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費

等工程所需費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。甲方同意乙方得將前述信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。入款專戶及付款專戶之孳息由甲一方及甲二方均分，如有時零餘數，甲方同意該餘數歸屬於甲二方；甲一方分撥專戶之孳息歸屬甲一方；甲二方分撥專戶之孳息歸屬甲二方；每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初依甲一方及甲二方各自領取之孳息總額開立扣繳憑單予甲一方及甲二方。

- 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，由本條第二項所約定各該信託專戶有權指示之一方(以下稱「申請方」)向乙方提出書面申請，並統一由甲一方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，由乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲一方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證(發票)影本予乙方核可；如申請方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附申請方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入申請方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負申請方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民事及刑事賠償責任，由申請方負責。
- 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，概由甲方自行負責。
- 五、 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，甲方得請求將乙方因此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。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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忠實義務，履行本契約。

- 三、 信託財產因不可抗力、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且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本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三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
 - (一) 甲方應交付入款專戶信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項之規定出具查核報告：
 - (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
 - (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。

- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託他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本契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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」或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向出賣之甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (七) 甲方與乙方所訂本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。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文

件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 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。
- 十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
- 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。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應依本契約約定之方式出具申請書，提供買賣契約及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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 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存入信託專戶之情形，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之帳戶。
- 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。甲方應依本契約約定之方式出具申請書，提供買賣契約及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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實認定之責任，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。乙方得於前述紛爭解決前，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。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先

行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。

- 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；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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信託財產結算報告書，郵寄予甲方，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 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，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - (三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，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。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

除本契約另有約定外，下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一) 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 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲乙雙方同意後，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 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）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，並應依本條第三項之約定辦理：
 - (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，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。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) 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

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，乙方應由甲方依本契約約定之方式出具書面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，應返還甲方，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款、費用及清償一切債務前，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，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，乙方應即向本專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、 如因甲方之行為致乙方受有損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 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（包括但不限於買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理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 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「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」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或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，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時（如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關於任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用）。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，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。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

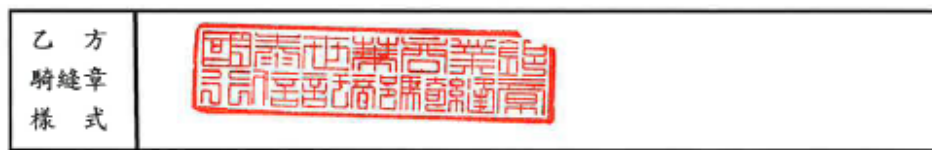
- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、「預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制」、「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

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、 甲乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送

連地址變更時亦同。

- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。



- 八、甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
- 九、如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

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

本契約正本壹式參份，分由甲一方、甲二方及乙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之約定。

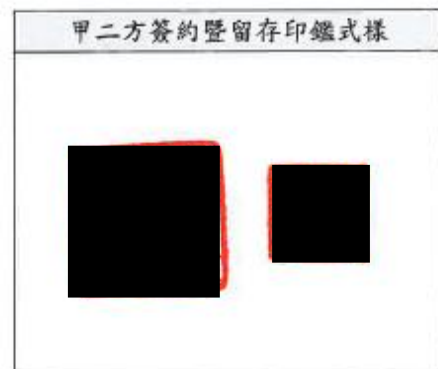
選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他
_____ 之方式再為解說。

立契約書人：

甲 一 方：華固建設股份有限公司
 代表人 鍾榮昌
統 一 編 號：23358846
地 址：台北市信義區信義路四段456號7樓



甲 二 方：璞真建設股份有限公司
 代表人 林廷芳
統 一 編 號：80293577
地 址：台北市大安區仁愛路四段85號11樓



乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司
 代表人  
代 理 人：信託部協  
統 一 編 號：04231910
地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓

中 華 民 國 年 113 7. -2 月 日

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，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第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。

附件八、大樓管理規約暨同意書

本「吾雙」大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章：使用區分及管理

第一條：本規約效力所及範圍

- 一、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。
- 二、本公寓大廈之範圍如政府主管機關之土地及建築物登記簿所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用之範圍，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除開放空間外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、本公寓大廈陽臺、露臺一律禁止加窗或加設鐵窗。

五、本公寓大廈停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理：

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合理並合法之停車場管理辦法，公告執行。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

七、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

如有懸掛或設置廣告物之情事，除原起造人已預先規劃留設得直接由歸屬戶別使用外，其他應依公寓大廈管理條例第8條規定

辦理。

- 八、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免十二歲以下兒童或六十五歲以上老人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（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）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、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、區分所有權人就共用部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第25條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 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，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓梯廳、管委會空間(會客室、會議室、辦公空間、會客空間)、垃圾貯存空間、屋突層梯廳、公共服務空間及戶外公共空間等設施另委託專業設計人員作整體規劃設計，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。

五、地下層無障礙汽車位及自設汽車位合計9位、垃圾搬運車位及全部機車位停車區屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式：

- 1、應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。
- 2、授權管理委員會訂定合理並合法之停車場管理辦法，公告執行。

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、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第25條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 七、本公寓大廈A1戶、A2戶、A3戶、A5戶三樓露台；B1戶、B2戶、B3戶三樓露台；B2戶、B5戶、B8戶十三樓露台依（附圖四）所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

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

(一)定期會議每年應召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2、經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

(一)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第28條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

(一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前10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2日。

(二)開會通知之發送，以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

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

- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、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1/5為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

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

會議主席產生之優先順序：

- (一)由召集人擔任。
- (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第13條第2款或第3款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權1/5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 1/5 以上者，其超過部分不予計算。

(三)區分所有權人會議討論事項：

- 1、除第二款第一目至第五目應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4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2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

第八條：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1/5以上及其區分所有權比例合計1/5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15日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7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10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條：議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知

中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條：會議紀錄

- 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15日內送達各區分所有權人並公告之。
會議紀錄應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、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

第十一條：管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。
- 二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選

任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五)一般委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員二名。

委員名額之分配方式：

- 1、採不分配方式為之。
- 2、採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。
- 3、採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
- 4、採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

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

一、管理委員選任之資格及其限制：

(一)管理委員選任之資格：

- 1、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。法人戶得授權指定之自然人擔任之。
- 2、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3、管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4、管理委員由住戶任之。
- 5、管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任：

(一)管理委員之選任方式：

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

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

2、採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3、採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4、依區分所有權人名冊輪流擔任。

5、管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：

1、由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期

間，由副主任委員行使主任委員職務。

2、由副主任委員遞補。

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

4、主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員：

1、由主任委員於管理委員中選任之。

2、由管理委員互推之。

3、其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前2個月辦理：

1、於區分所有權人會議中辦理選任。

2、依區分所有權人名冊輪流擔任。

3、管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期：

1、自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

2、自選任日起為期二年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

3、自選任日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免：

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免：

(1)應由2/3以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2、管理委員之罷免：

(1)應由被選任管理委員之選舉權人1/2以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第36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
 - 1、為無給職。
 - 2、得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3、管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議

1、應每二個月召開管理委員會會議乙次。

2、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7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1/3以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數

1、應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3、討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

4、管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託

1、其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2、候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3、其配偶或直系親屬出席。

4、_____出席，但以代理一名委員為限。

5、管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，

於會後15日內公告之。

第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈應設置公告欄。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、

離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條：管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第36條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章：財務管理

第十七條：公共基金、管理費之繳納

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

二、管理費之收繳

(一)管理費之分攤基準

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

4、管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準

■1、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2、公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條：重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：

1、新臺幣十萬元以上。

2、逾公共基金之百分之五。

3、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4、其他標準：_____。

第二十條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度期間：以管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底止為本大樓之會計年度期間。
- 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，
 - 1、應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2、應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章：住戶共同遵守協定事項

第廿二條：住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：
- 1、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2、住戶不得飼養動物。
 - 3、飼養動物之其他規定：_____。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第廿二條之一：住戶應遵守之事項

- 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120公分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

■1、於施工前向管理委員會交付室內裝修工程切結書，並恪守所載規定。

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

第廿三條：投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於7日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿四條：其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提供登記資料予管理委員會。

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

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

五、本社區編號B1緊急昇降機兼行動不便者昇降機，其使用權屬如下：

編號B1緊急昇降機兼行動不便者昇降機，約定由本社區B棟地上十三樓以上至地上三十一樓之集合住宅專用(附圖五)，使用方式需符合法令規範；惟如因法令規定或住戶管理規約另有變更使用之約定時，從其所定。

六、地上一樓至地上二樓管委會使用空間及屋頂突出物一層梯廳，其使用權屬如下：

本社區地上一樓至地上二樓之大廳、管理委員會使用空間及屋頂突出物一層梯廳，為全體區分所有權人所共有，其中有關休憩設施相關項目，包含：圖書閱覽區、沙發交誼區、健身房、多功能宴會廳、二樓戶外廣場區及屋突一層室內休憩空間等，一般事務所及一般零售業之戶別僅就其區分所有權人及其配偶與直系親屬得為實際使用對象，並不得將前述設施之使用權利轉予非符合所列資格者。

七、本社區有關下列事項均已納入主管機關列管，全體住戶同意並遵循下列事項：

(一)本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓管理委員會應負責維護管理；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應設置標示牌，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，範圍如附圖三。

(二)本社區開放空間1,187.62平方公尺，開放空間維護費用新台幣14,782,652元，俟公寓大廈管理組織完成報備後，本基金應予以移交管理運用，範圍如附圖三。

(三)本社區依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級綠建築標章，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- (四)本社區第二層挑空部分切結不得違建，挑空面積430.8平方公尺，若有違件無條件拆除，並需負擔拆除費用，並應於產權移轉時列入交代。
 - (五)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，並應於產權移轉時列入交代。
 - (六)本社區陽台禁止加窗或加設鐵窗，並應於產權移轉時列入交代。
 - (七)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。
 - (八)本社區建築基地俟道路及排水系統完成後，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重作時，不得要求補償施築經費，並於土地產權移轉時列入交代。
- 八、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定且均具同等拘束力。
- 九、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章：爭議事件及違反義務之處理

第廿五條：爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第廿六條：違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行

為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第6條第1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8條第1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49條第1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9條第2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15條第1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16條第1項至第4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1%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49條第1項第1款至第4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

第廿七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之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。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定：

1、授權管理委員會訂定之。

2、詳如附件_____。

第廿八條：繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公

寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條：催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：

1、以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2、其他送達方式：_____。

第三十條：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：

身分證字號：同主約

住 址：同主約

房屋編號：_____戶_____樓

車位編號：地下_____樓停車位_____號

中華民國 年 月 日

同 意 書

立書人_____ (以下簡稱買方)係訂購 貴公司「吾雙」(以下簡稱本社區)_____戶_____樓房屋壹戶，並已簽妥預定買賣契約書在案。

茲為本社區有關公共之服務必須有高水準之服務品質，特立本同意書，同意授權 貴公司於本社區承購戶之管理委員會未正式運作前全權代為統籌辦理公共服務事宜(內容包括安全警衛之選任、公共設施之維護、更新及清潔、門禁之管制等)或授權 貴公司將該等公共服務事宜先行發包予 貴公司推薦之專業性廠商並授權由該專業性廠商代為管理維護各項公共設施設備，俟本社區管理委員會正式運作後，方將本項同意授權事項移交予該管理委員會監管。

立同意書人並同意遵守管理委員會正式通過並頒佈之管理規章，並同意自貴公司通知交屋日起負擔管理費用。

此 致

華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司

立同意書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中華民國 年 月 日

附件九、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

華固建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司(以下稱賣方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購(參觀)客戶(以下稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供新聯智廣告股份有限公司各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：依個資法規定業務範圍內

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間:賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。
- (二) 地區:中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所在地。
- (三) 對象:賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業管理公司、區公所)、委託銷售、電子發票增值服務中心、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構(包括預售屋價金信託信託銀行)、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
- (四) 方式:以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一) 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
- (二) 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
- (三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。

(四) 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

立書人：_____（簽章）

中華民國年月日

附件十、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0240號			
起造人姓名	華璞建設股份有限公司(負責人:洪嘉昇)			住址	110501台北市信義區信義路四段456號10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	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第各種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第各種商業區使用)(原屬第各種住宅區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢2棟地上31層地下5層 共36層352戶		
建築地點	地址	大安區通化里信義路四段					
	地號	大安區通化段一小段0113-0000號 共19筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	2182.93m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	58548.85m ²				其他	4797.0m ²
發照日期	112年10月17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113個月內竣工		
工程價	\$ 1,399,095,360 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	3535.14	4.3	防空避難室兼停車場共72車(詳見附表)				
總計:						58548.85	m ²
備註: 注意事項,起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國十一年十月十七日							

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. 危害公共安全之罰則法第183條、建築法第53、55、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0240號

建築地點：

使用分區：

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。

地號： 大安區通化段一小段0113-0000號
 大安區通化段一小段0120-0000號
 大安區通化段一小段0122-0000號
 大安區通化段一小段0123-0000號
 大安區通化段一小段0125-0000號
 大安區通化段一小段0126-0001號
 大安區通化段一小段0129-0000號
 大安區通化段一小段0131-0000號
 大安區通化段一小段0133-0000號
 大安區通化段一小段0133-0002號

大安區通化段一小段0113-0001號
 大安區通化段一小段0121-0000號
 大安區通化段一小段0122-0001號
 大安區通化段一小段0124-0000號
 大安區通化段一小段0126-0000號
 大安區通化段一小段0126-0002號
 大安區通化段一小段0130-0000號
 大安區通化段一小段0132-0000號
 大安區通化段一小段0133-0001號

建築物概要：共通層地下001層、面積：3535.14m²、高度：4.3M、用途：防空避難室兼停車空間
 共通層地下003層、面積：3535.14m²、高度：3.2M、用途：停車空間
 共通層地下005層、面積：3535.14m²、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下002層、面積：3535.14m²、高度：3.2M、用途：停車空間
 共通層地下004層、面積：3535.14m²、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地上002層、面積：696.38m²、高度：3.6M、用途：G-3(第十九組)一般零售業甲組(限第二、六、十八目)：314.07m²；管委會使用空間：382.31m²
 A棟地上004層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上006層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上008層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上010層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上012層、面積：647.21m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：39.96m²；梯間：115.89m²
 A棟地上014層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上016層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上018層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²

共通層地上001層、面積：2068.96m²、高度：4.2M、用途：A棟G-3(第十九組)一般零售業甲組(限第二、六、十八目)：350.09m²；A棟G-3(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)：455.19m²；B棟G-3(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)：462.04m²；商業使用大廳：116.41m²；管委會使用空間：685.23m²
 A棟地上003層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上005層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上007層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上009層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上011層、面積：647.21m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：39.96m²；梯間：115.89m²
 A棟地上013層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上015層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上017層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²
 A棟地上019層、面積：618.73m²、高度：3.5M、用途：H-2(第二組)集合住宅：491.36m²；機電設備空間：11.20m²；梯間：116.17m²

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0240號

<p>建築物概要: A棟地上020層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上022層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上024層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上026層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上028層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上030層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟突出物001層、面積:161.99㎡、高度:3.2M、用途:梯間:161.99㎡</p> <p>A棟突出物003層、面積:161.99㎡、高度:2.8M、用途:梯間、機電設備空間:161.99㎡</p> <p>B棟地上003層、面積:637.51㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:436.32㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上005層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上007層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上009層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上011層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上013層、面積:628.69㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:470.04㎡;梯間:158.65㎡</p> <p>B棟地上015層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上017層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上019層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上021層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上023層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上025層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p>	<p>A棟地上021層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上023層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上025層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上027層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上029層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟地上031層、面積:618.73㎡、高度:3.5M、用途:H-2(第二組)集合住宅:491.36㎡;機電設備空間:11.20㎡;梯間:116.17㎡</p> <p>A棟突出物002層、面積:161.99㎡、高度:3.0M、用途:梯間、機電設備空間:161.99㎡</p> <p>B棟地上002層、面積:436.99㎡、高度:3.6M、用途:G-3(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨):390.24㎡;梯間:46.75㎡</p> <p>B棟地上004層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上006層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上008層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上010層、面積:699.56㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:498.37㎡;梯間:201.19㎡</p> <p>B棟地上012層、面積:662.6㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:394.35㎡;機電設備空間:73.54㎡;梯間:194.71㎡</p> <p>B棟地上014層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上016層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上018層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上020層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上022層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上024層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p> <p>B棟地上026層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡</p>
--	---

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0240號

建築物概要: B棟地上027層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡
 B棟地上029層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡
 B棟地上031層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡
 B棟突出物002層、面積:156.04㎡、高度:3.0M、用途:梯間、機電設備空間:156.04㎡
 B棟地上028層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡
 B棟地上030層、面積:621.74㎡、高度:3.5M、用途:G-2(第二十八組)一般事務所:476.09㎡;梯間:145.65㎡
 B棟突出物001層、面積:156.04㎡、高度:3.2M、用途:梯間:156.04㎡
 B棟突出物003層、面積:156.04㎡、高度:2.8M、用途:梯間、機電設備空間:156.04㎡

雜項工作物: 排水溝:長度277.72m
 挖方 71347.78立方公尺、面積3716.03㎡

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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:

1. 首次掛號日期:《112》年《04》月《28》日(法令適用日期:104年05月18日)。
2. 建築地點:大安區通化里。
3. 實設空地《2614.07》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於中領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《夏沛禹土木結構技師事務所》,技師:《夏沛禹》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《中基土壤技術顧問有限公司》,技師:《沈銘閔》大地工程技師。
7. 本案基地屬中度液化潛能區,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:鋼骨造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
8. 已領得拆除執照:拆除執照112拆字第0070號。
9. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍),起造人應與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機,但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於中領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《11》部。
14. 昇降設備應於中領使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勘驗前,應先經國家通訊傳播委員會審查,於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第一次樓版勘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. 本案係都市更新案件,經本府 108年12月17日 府都新字第10830179863號函核備都市更新事業計畫及本府 112年4月26日府都新字第11260015653號函核備權利變換計畫,於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21. 實施者申報地下層基礎樓版勘驗(逆打工法)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,實施者始得申報地下層基礎樓版勘驗;倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
22. 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。
23. 自103年1月1日起,工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計,屋頂綠化面積為:A棟

注意事項：

- 231.59平方公尺、B棟233.92平方公尺。
- 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，應於地下基礎版動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量128噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備23.94千瓦）、（A棟屋頂平台綠化面積231.59平方公尺、B棟屋頂平台綠化面積233.92平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工動驗前，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」。
- 30.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」。
- 31.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 32.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工處申請辦理變更設計。
- 33.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。
- 34.基礎版動驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣動驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 35.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣動驗前經工務局水利處審查核可。
- 36.基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定（依工務局新工處網站公告內容為準）事項簽證負責，如有疑義逕洽工務局新工處協助。
- 37.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 38.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣動驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 39.基地坐落臺北航空站水平限建範圍內，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109.8公尺，尚無影響飛航安全。
- 40.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 41.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 42.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 43.本基地騎樓係依100年7月22日臺北市府(100)府法三字第10032306900號臺北市商業區內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，其建築物應留設騎樓或無遮蔭人行道要點留設。
- 44.基地內退縮無遮蔭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。
- 45.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 46.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中樑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。
- 47.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 48.建造執照（含雜項執照）於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 49.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積2182.93平方公尺）與建照核定工程期限（113月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局退流廢水污染劑減計畫核備文件。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0240號

注意事項：

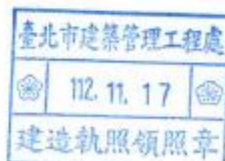
- 50.依臺北市土地使用分區管制自治條例第十一章綜合設計放寬規定辦理。
- 51.開放空間面積《1187.62》平方公尺，獎勵增加樓地板面積《2493.91》平方公尺。
- 52.公共開放空間興闢完竣，申請使用執照前應檢附公共開放空間管理維護執行計畫書，並檢具繳交新臺幣14,782,652元之開放空間維護費用予「臺北市公共開放空間管理維護基金保管金專戶」代收證明，俟公寓大廈管理組織完成報備後，本基金應予以移交管理運用。
- 53.核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用「臺北市違章建築處理規則」第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 54.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 55.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 56.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 57.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 58.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。
- 59.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台北市土木技師公會112年2月1日北土技字第1122000328號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 60.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 61.第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《430.8》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權轉移及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 62.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。
- 63.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，並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 64.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 65.（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。
- 66.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中辦建物所有權第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。
- 67.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 68.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 69.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。
- 70.都更事業計畫加註：依臺北市府108年12月17日府都新字第10830179863號函加註：說明三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計6,674.96平方公尺（佔法定容積之29.44%），及申請開放空間容積獎勵2493.91平方公尺（佔法定容積之11%），容積獎勵額度總計9168.87平方公尺（佔法定容積之40.44%）。說明四、有關下列事項應納入建築執照列管：（一）因本案申請F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣513,815,424元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。（二）有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，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。（三）有關財務計畫提列鄰近捷運保護措施、逆打工法、割草、溝渠改道排水計畫之特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- 71.本案依「防火避難綜合檢討執行要點」第7點規定，有關防火避難綜合檢討報告書認可之相關文件於申報開工前補送，如未依規定辦理，本局保有建照廢止權，另起造人於領得建造執照後應依防火避難綜合檢討執行要點第7點第2項規定送原評定專業機構查核，經原評定專業機構查核與評定內容相符並函復准予備查，始得申報開工。
- 72.基礎開挖對捷運構造物安全影響評估報告（核定本與第一次變更設計）審查核定在案：依台北市土木技師公會105年8月22日北土技字第10500001296號函核定及台北市土木技師公會112年7月12日北土技字第1122002734號函核定。
- 73.權利變換計畫加註：依臺北市府112年4月26日府都新字第11260015653號函加註：說明四、實施者應確實按本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0240號

注意事項：

- 府108年12月17日府都新字第10830179863號函核定旨揭更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及111年10月28日本市都市更新及爭議處理審議會第564次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。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)1.申請△F4-2「協助開闢毗鄰計畫道路」之獎勵容積：本案給予228.83平方公尺獎勵額度(法定容積1.01%)。施工管理：有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向奉府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，請實施者應於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。2.申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予451.69平方公尺之獎勵額度(法定容積1.99%)。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處裡，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。3.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予1813.75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，於申報地下層基礎樓版勘驗前，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：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1.施工管理：有關財務計畫提列鄰近捷運防護措施、送打工法、制震、溝渠改道排水計畫特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。2.施工管理：本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 74.綜合設計放寬會審依臺北市政府都市發展局106年5月18日北市都建字第10634896400號函完成審查。
- 75.基礎開挖對捷運構造物安全影響評估會辦捷運工程局加註：依臺北市政府都市發展局112年7月26日北市都建字第1126031934號函及臺北市政府捷運工程局112年7月25日北市捷土字第1123013706號函說明辦理：鄰近捷運設施建物建照會審意見表(112.07.18臺北市建築管理工程處建照科112-6095-A268會辦審查表)加註：審查意見二、有關意見請於建照備註欄內註記，請申請人配合辦理。有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申辦會勘。
- 76.排水溝渠改道排水計畫加註：依臺北市政府工務局水利工程處104年5月1日北市工水字第10461588100號函加註：說明三、本工程於開闢範圍內如查有圖面尚未標示之水路應予以保留並通知本處派員確認，不得任意變更或廢除，若因調查不實與排水現況不符造成既有水路無法正常排放，則本次審查圖說視同作廢無效，應重新送審。說明四、為維排水安全，經審查之排水系統未施工完成前，不得逕行廢除既有排水路，如施工中需設置臨時排水，其斷面尺寸不得小於原有排水路，並應將上下游銜接平順，不得以本次審查圖說視為已同意得以任意變更區域內排水設施，如經查獲有違法情事，將依下水道法送法辦。說明五、本案僅針對所提送之圖說資料予以審理，有關道路及排水系統所經過路線，土地之取得及排水出口問題，因為基地內排水改道部分，係由申請人負責；本案因屬重大排水系統改道，相關開工及報竣請事先通知本處知悉，如係依建照辦理，相關開工事宜應依建照規定辦理，嗣後排水系統依本處審查核准圖說施工，於完成竣工勘驗並移交接管程序，後續維管得依下水道法暨相關法規規定辦理與執行。說明六、本處僅就提送圖面之高程進行審查，至現地實測高程，請承辦技師依都發局檢送水準點高程自行引測並簽證負責。
- 77.排水溝渠改道排水計畫加註：依臺北市政府工務局水利工程處104年5月1日北市工水字第10461588100號函加註：說明七、本案是否符合「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處裡原則」，請於審查建照時能再行確認；倘有其他變更(如道路現況、實測高程、開闢範圍、長度、寬度或排水路徑、尺寸等)，則本次審查圖說視同無效，應予作廢。說明八、請起造人切結俟道路及排水系統完成後，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重做時，不得要求補償建築經費，並於土地產權移轉時列入交待。(切結書送本市建築管理工程處併建照附件列管存查)。



建築執照申請報備 備查表

L1-4

■112 建字第 0240 號建造執照

一、有關 ○○○變使准字第○○○號變更使用執照，辦理報備乙案。

○○○雜字第○○○號雜項執照

○○○拆字○○○號拆除執照

二、 同意本次備查內容如下：(表列項目及內容說明，同表 1 報備項目列表，

	項目	報備或修正內容及理由說明(說明舉例)	備註/檢附書圖文件
一、 自行 報備	(一)、申請書表	1. 建築物概要表: B 棟地上 13 層至地上 31 層使用類組 G-2(第二十八組)一般事務所筆誤修正為 <u>H-2(第二組)集合住宅</u> 。	建築物概要表

三、 無則刪除)

得標廠商日期印記

中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 0 8 日

附件十一、委託服務證明書

璞真建設股份有限公司委託建方華固建設股份有限公司代為處理「吾雙」如下事項，特出具本書以資證明：

一、銷售簽約收款等事項

- (一) 訂金、簽約金之收款
- (二) 通知買方各期款及交屋應繳納之金額、期限及方式
- (三) 代為收受買方開立之期款之支票並對帳
- (四) 交屋結算
- (五) 若買方逾期繳納買賣價金之收款通知

二、工程相關事項

- (一) 營造廠的選任、監督及管理
- (二) 工程變更之聯繫與處理
- (三) 追加減帳之確認及收受方式
- (四) 驗收
- (五) 交屋

三、貸款及產權移轉相關事項

- (一) 通知對保及協助辦理銀行貸款及代收本票等事宜
- (二) 產權移轉相關稅費代收代繳

四、保固：交屋後之保固及售後服務

五、社區管理及與管理委員會溝通

- (一) 代為成立管理委員會
- (二) 公設點交
- (三) 代收本約約定買賣雙方應繳納之各種管理基金、管理費、保證金，並依本約約定移交管理委員會
- (四) 代管期間物業業者之管理

六、其他賣方依本約應辦理之事項

立證明書人

委託人：璞真建設股份有限公司
法定代理人：林廷芳
統一編號：80293577
通訊地址：臺北市大安區仁愛路四段85號11樓
連絡電話：(02)2741-7335

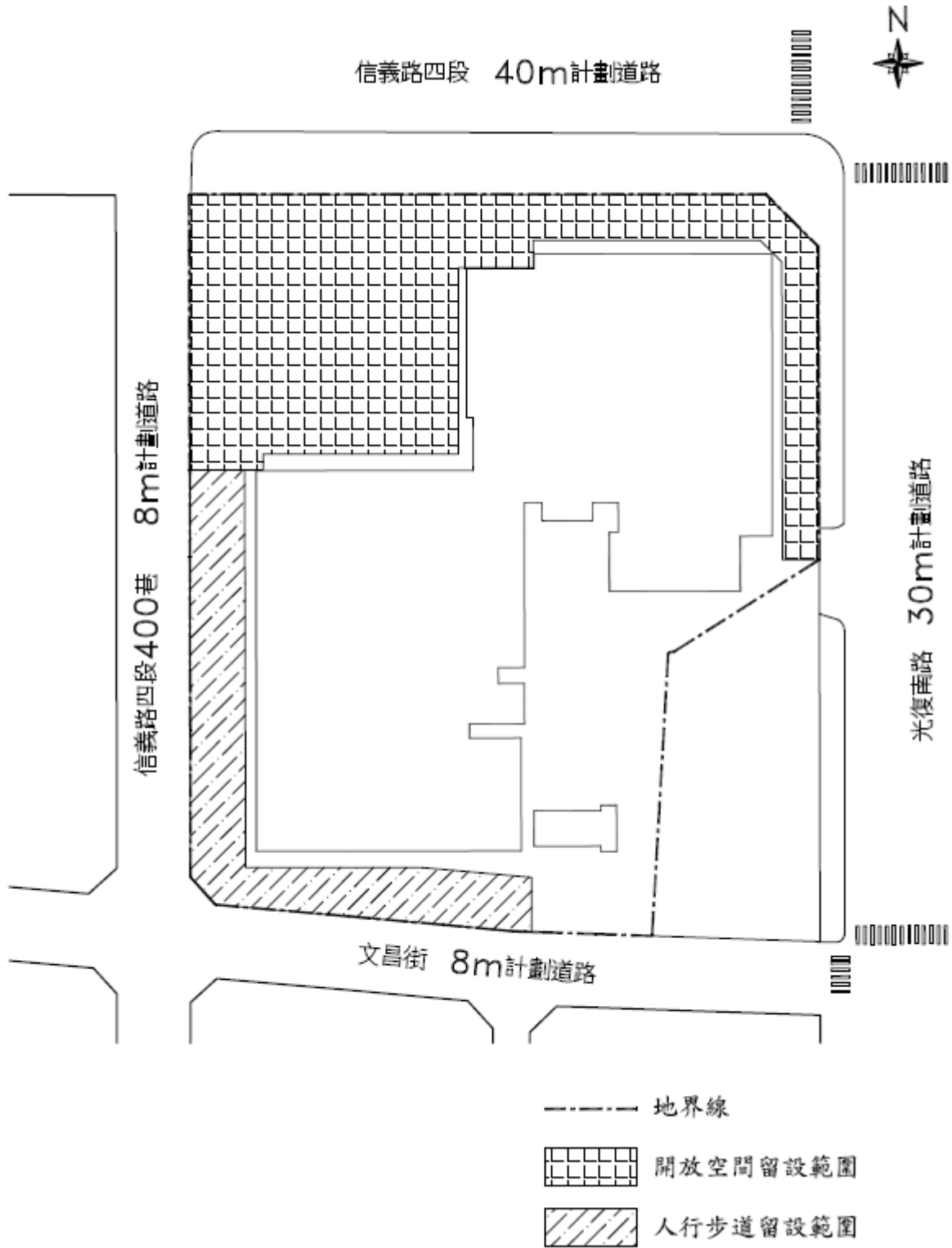
受託人：華固建設股份有限公司
總經理：洪嘉昇
統一編號：23358846
通訊地址：台北市信義區信義路五段七號七樓
連絡電話：(02)2758-4866

中 華 民 國 1 1 3 年 0 6 月 0 1 日

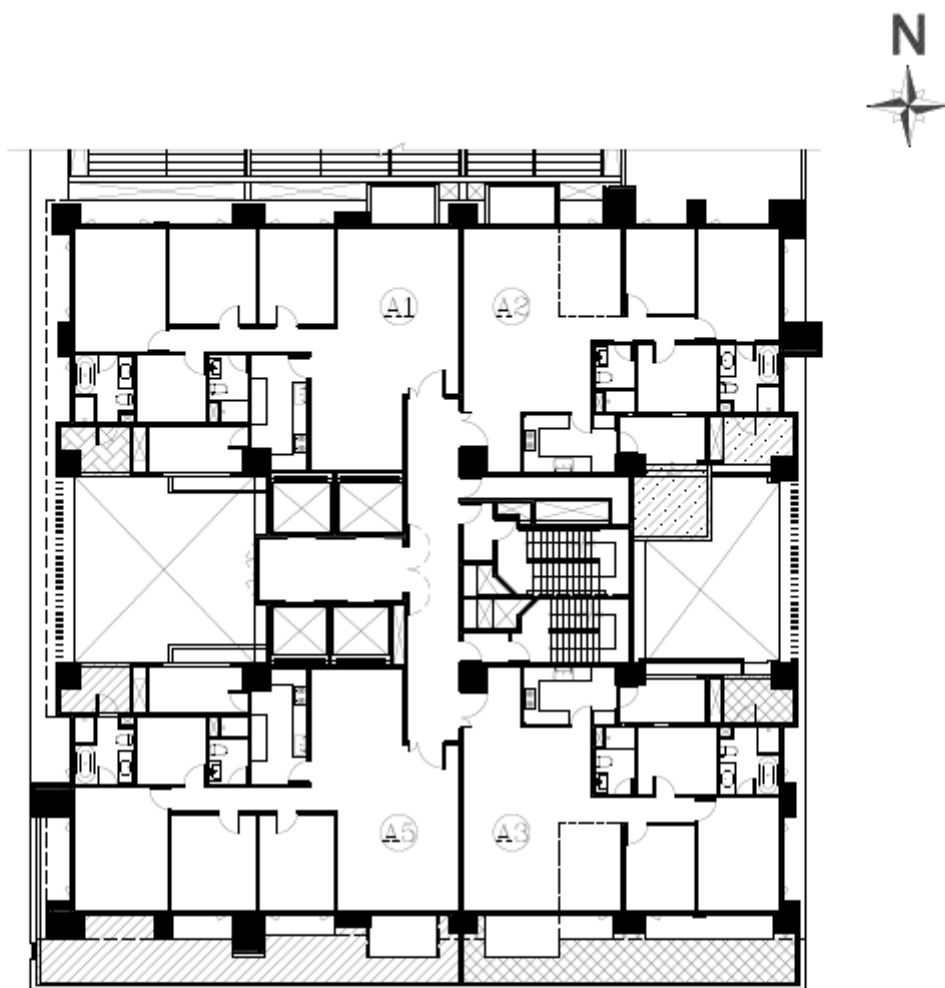
附圖一、房屋平面圖

附圖二、停車位平面圖





附圖三：基地內開放空間及人行步道留設範圍圖



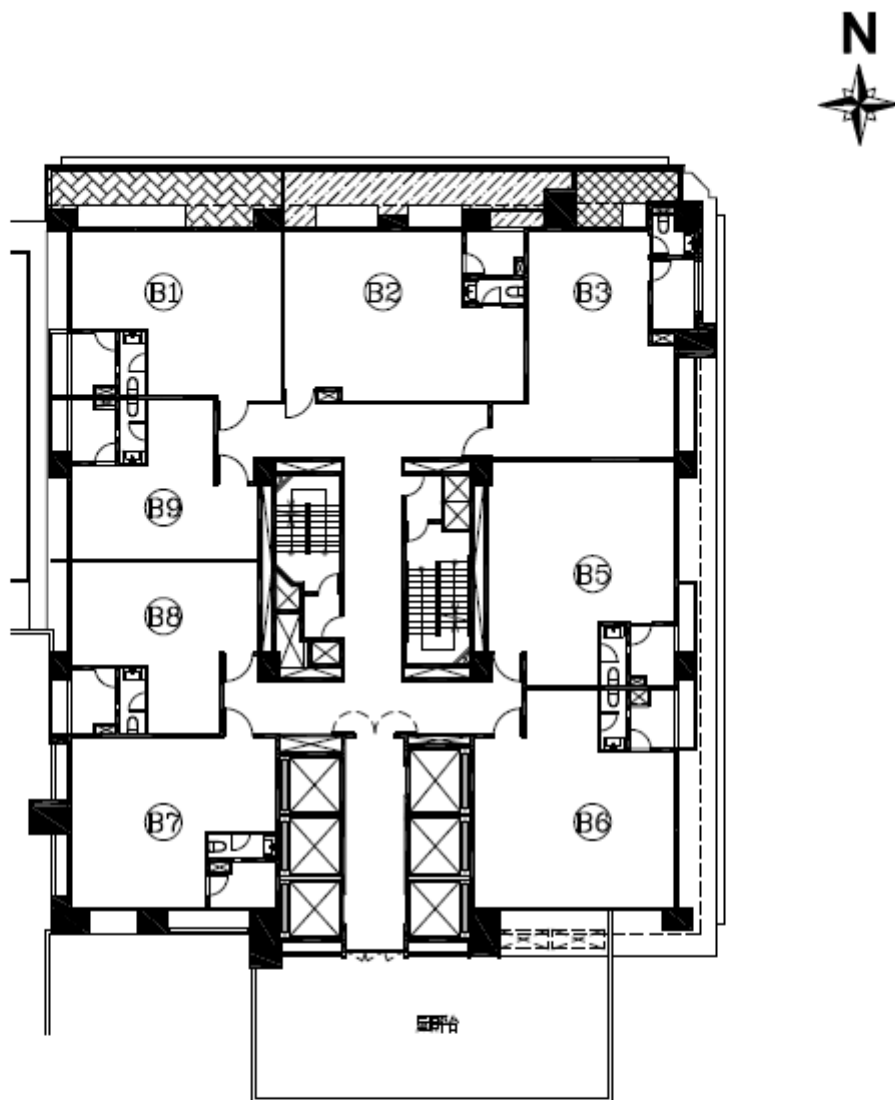
附圖四之1：露台約定專用範圍圖(A棟三樓)






A棟三樓平面圖

-  3F-A1戶 露台約定專用範圍
-  3F-A2戶 露台約定專用範圍
-  3F-A3戶 露台約定專用範圍
-  3F-A5戶 露台約定專用範圍

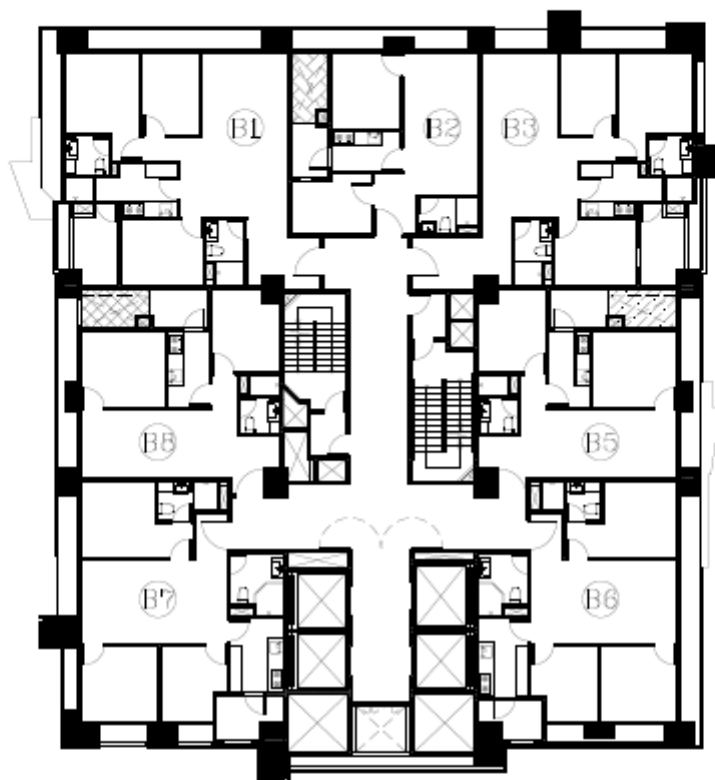
附圖四之2：露台約定專用範圍圖(B棟三樓)






B棟三樓平面圖

-  3F-B1戶 露台約定專用範圍
-  3F-B2戶 露台約定專用範圍
-  3F-B3戶 露台約定專用範圍

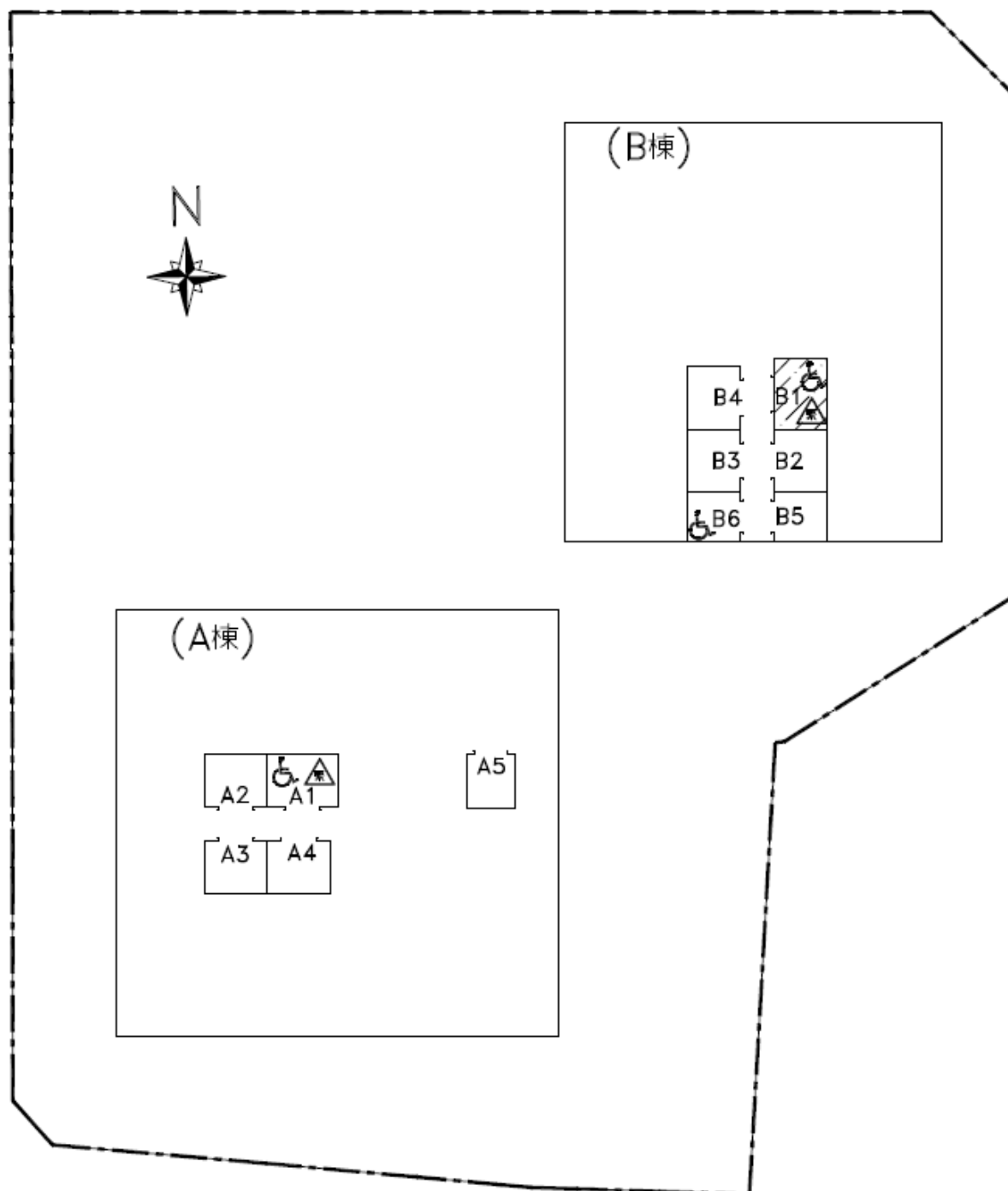
附圖四之3：露台約定專用範圍圖(B棟十三樓)




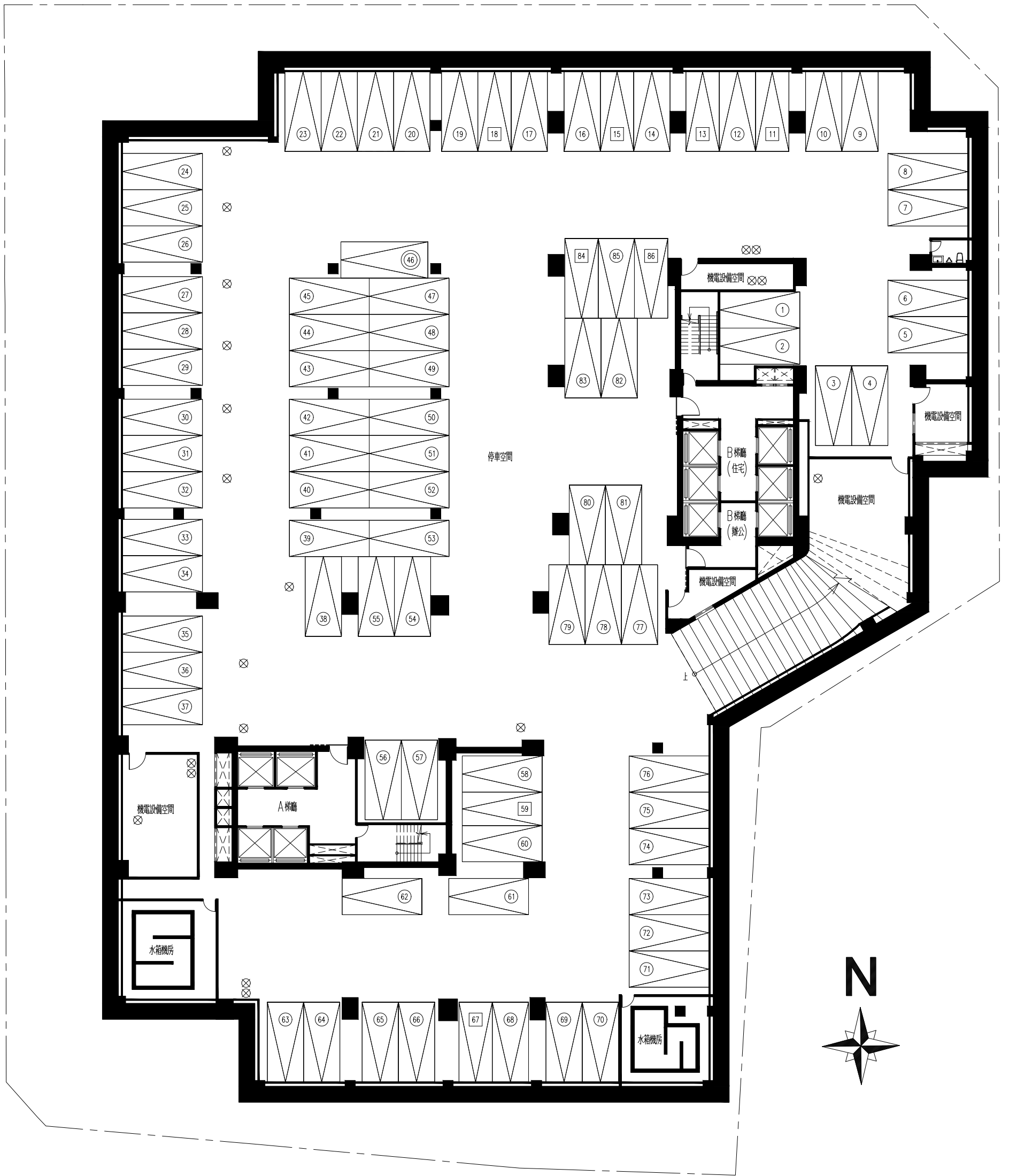
B棟十三樓平面圖

-  13F-B2戶 露台約定專用範圍
-  13F-B5戶 露台約定專用範圍
-  13F-B8戶 露台約定專用範圍

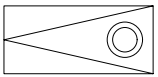
附圖五：編號 B1 緊急昇降機兼行動不便者昇降機配置示意圖

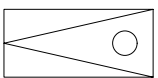


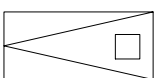
 B1 電梯
(緊急昇降機兼行動不便者昇降機)




地下五層平面圖

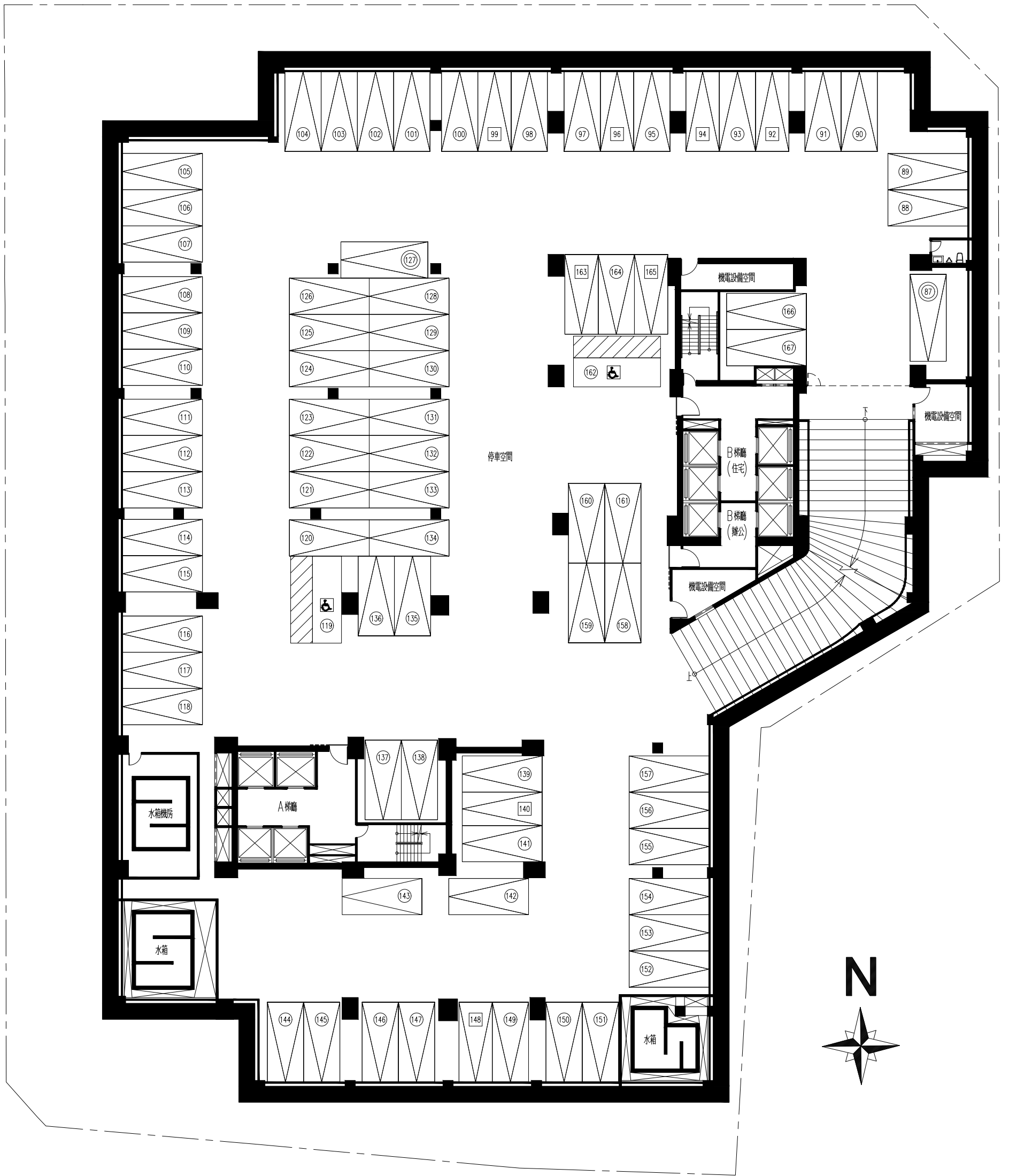
大車位 250*600cm 

大車位 250*550cm 

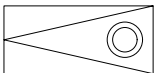
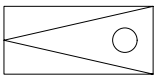
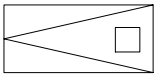
標準車位 230*550cm 

人孔蓋位置 

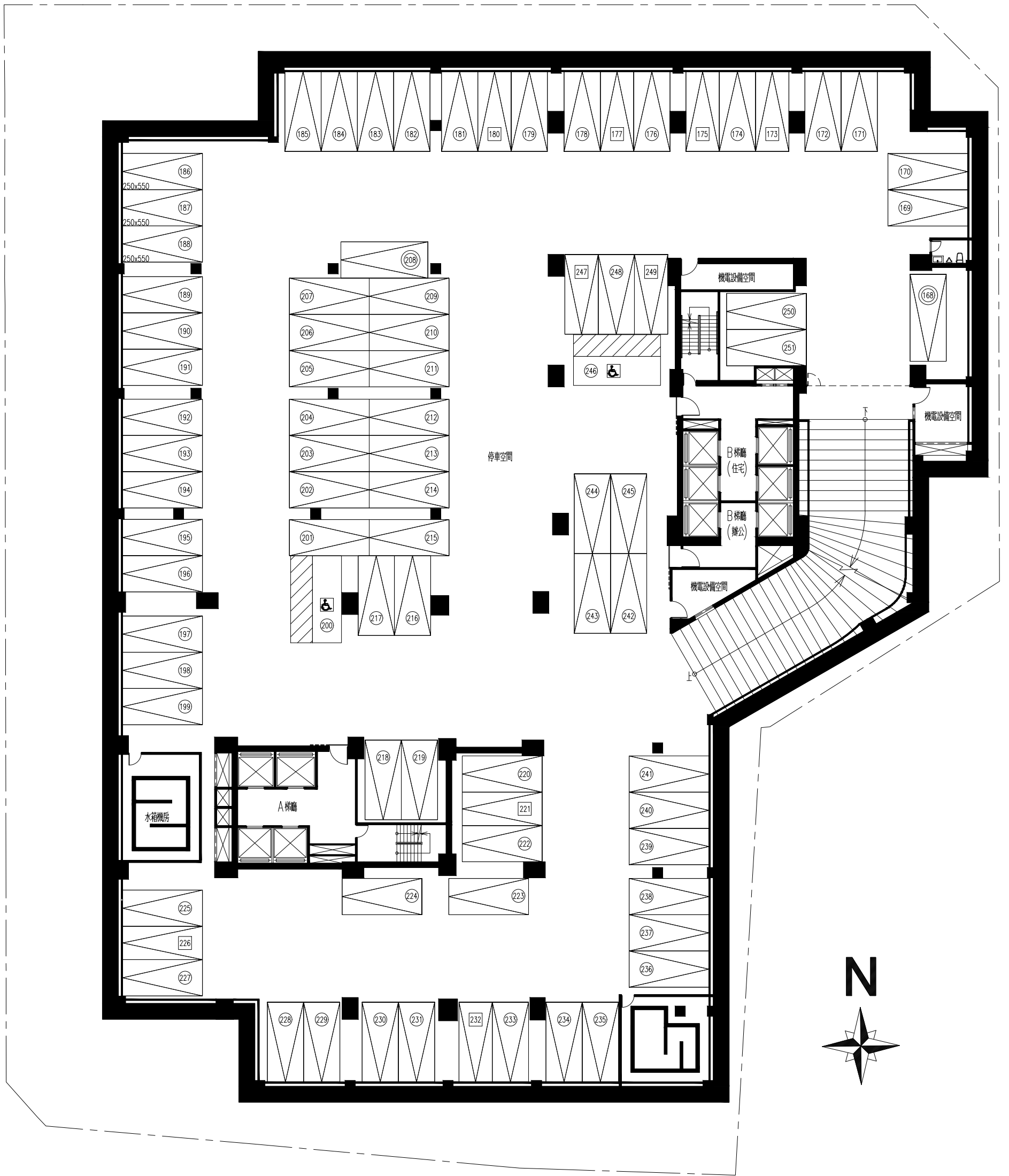
甲方確認章: _____



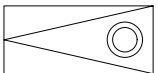
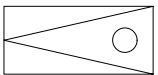
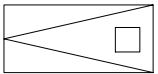
地下四層平面圖

- 大車位 250*600cm 
- 大車位 250*550cm 
- 標準車位 230*550cm 

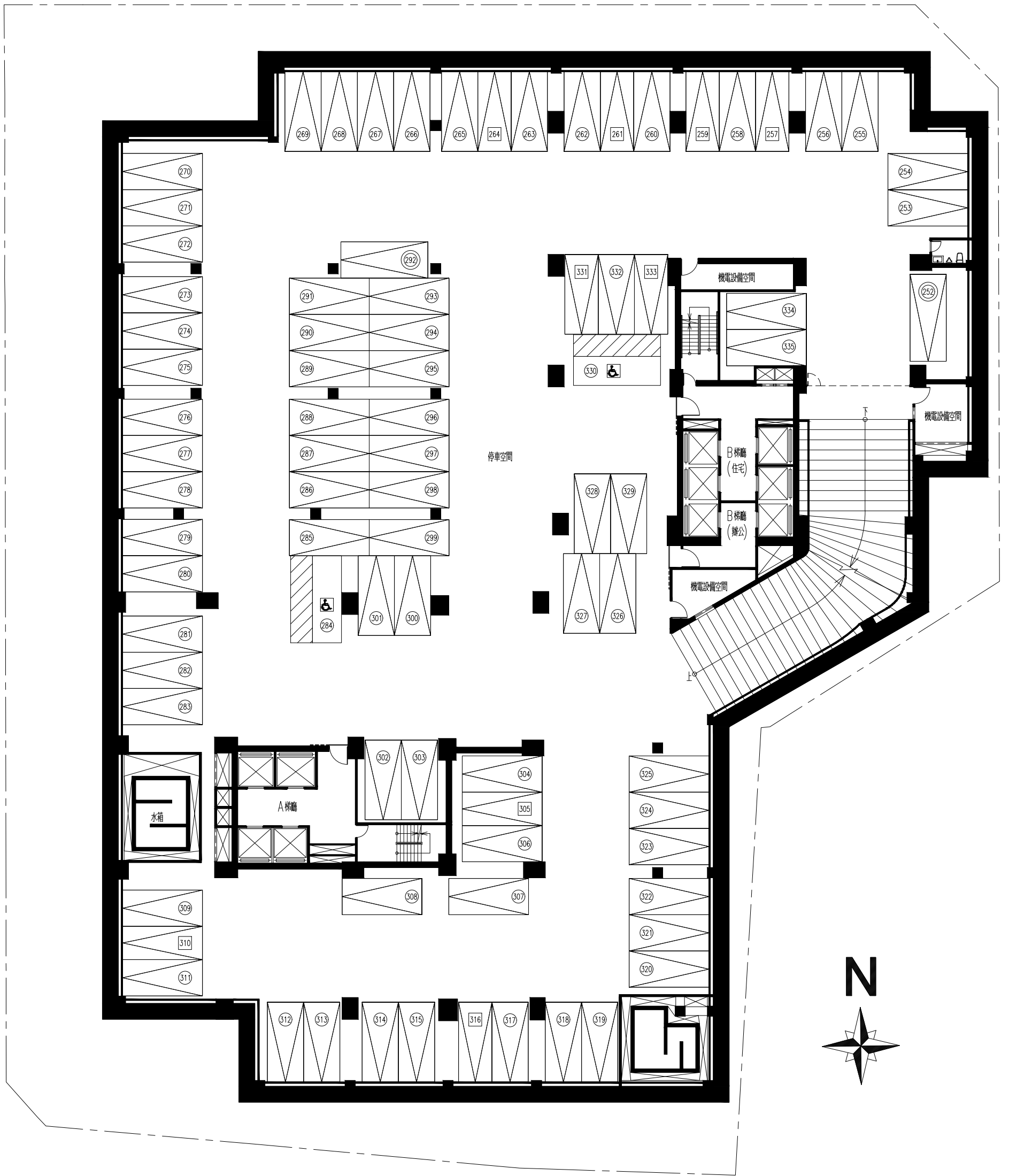
甲方確認章: _____



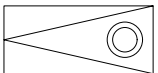
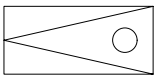
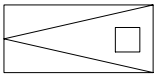
地下三層平面圖

- 大車位 250*600cm 
- 大車位 250*550cm 
- 標準車位 230*550cm 

甲方確認章: _____



地下二層平面圖

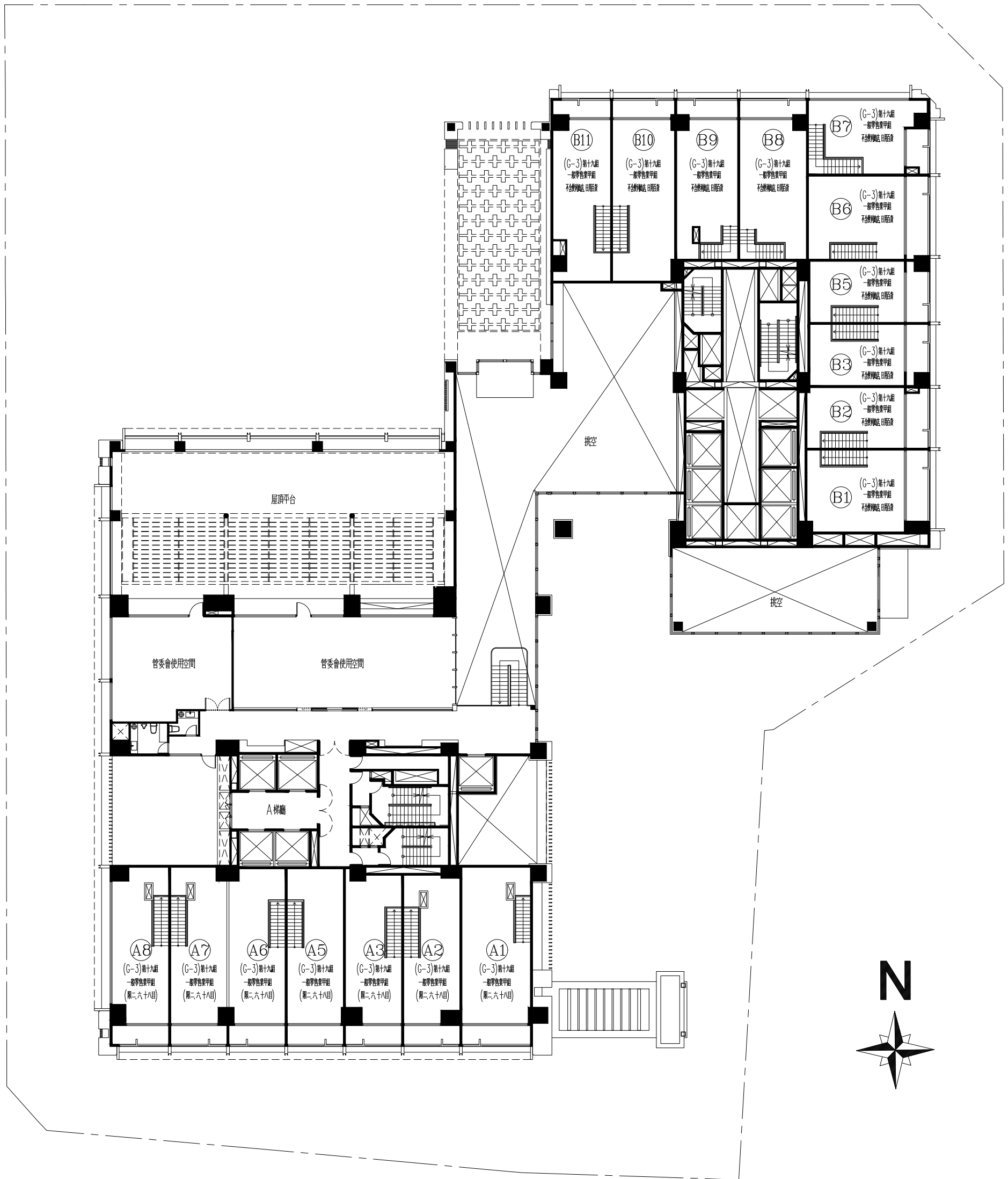
- 大車位 250*600cm 
- 大車位 250*550cm 
- 標準車位 230*550cm 

甲方確認章:



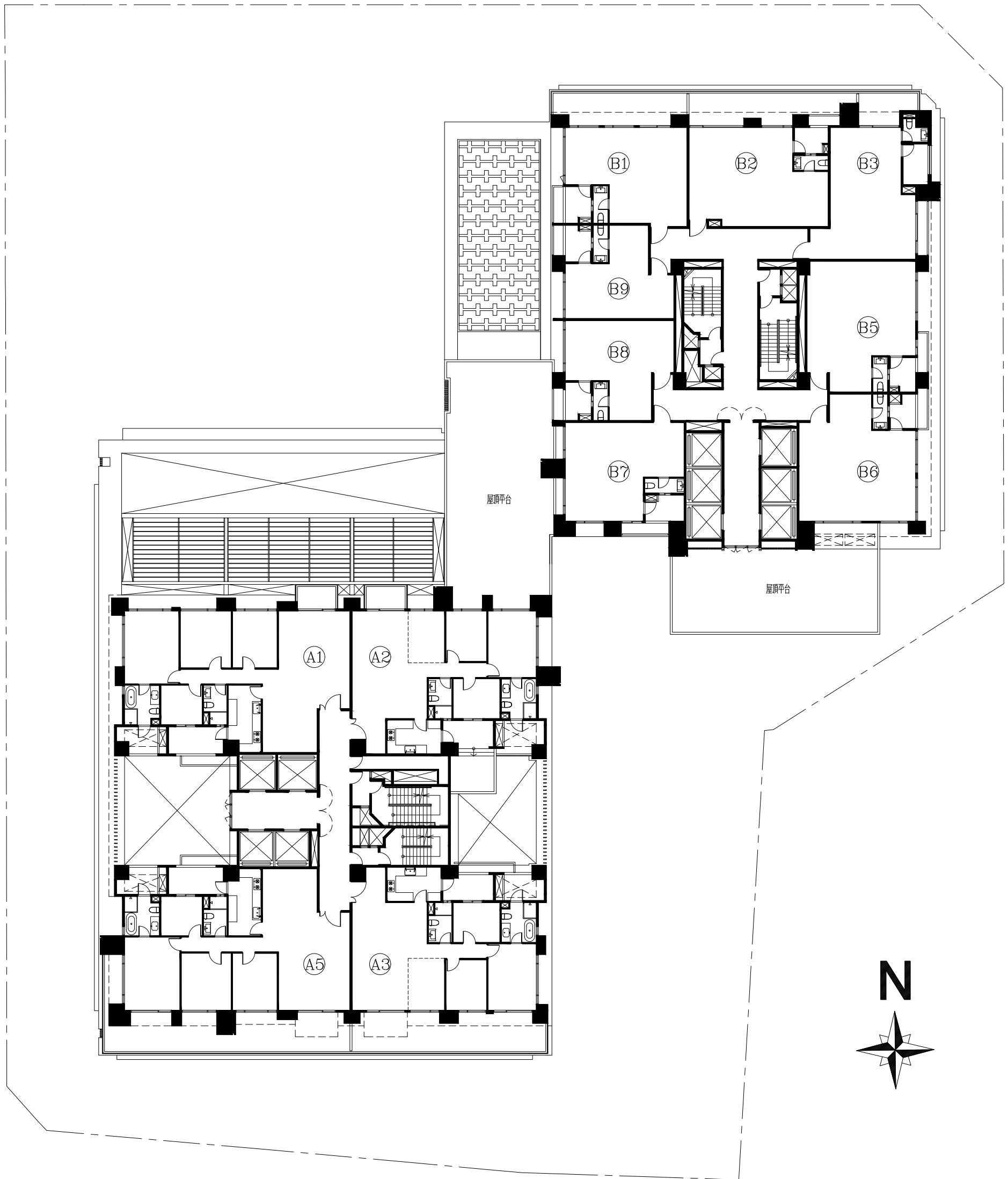
一層平面圖

甲方確認章:



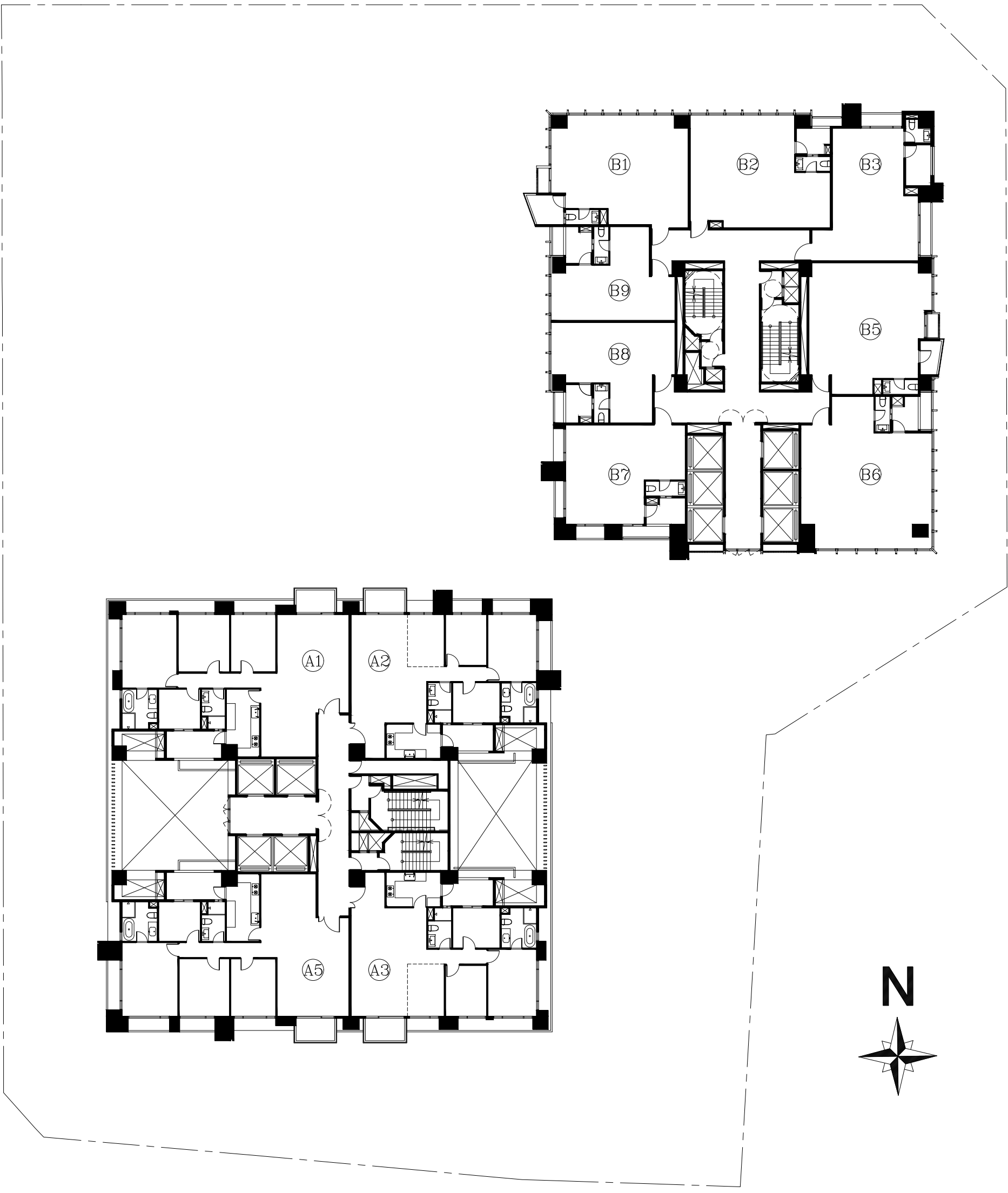
二層平面圖

甲方確認章:



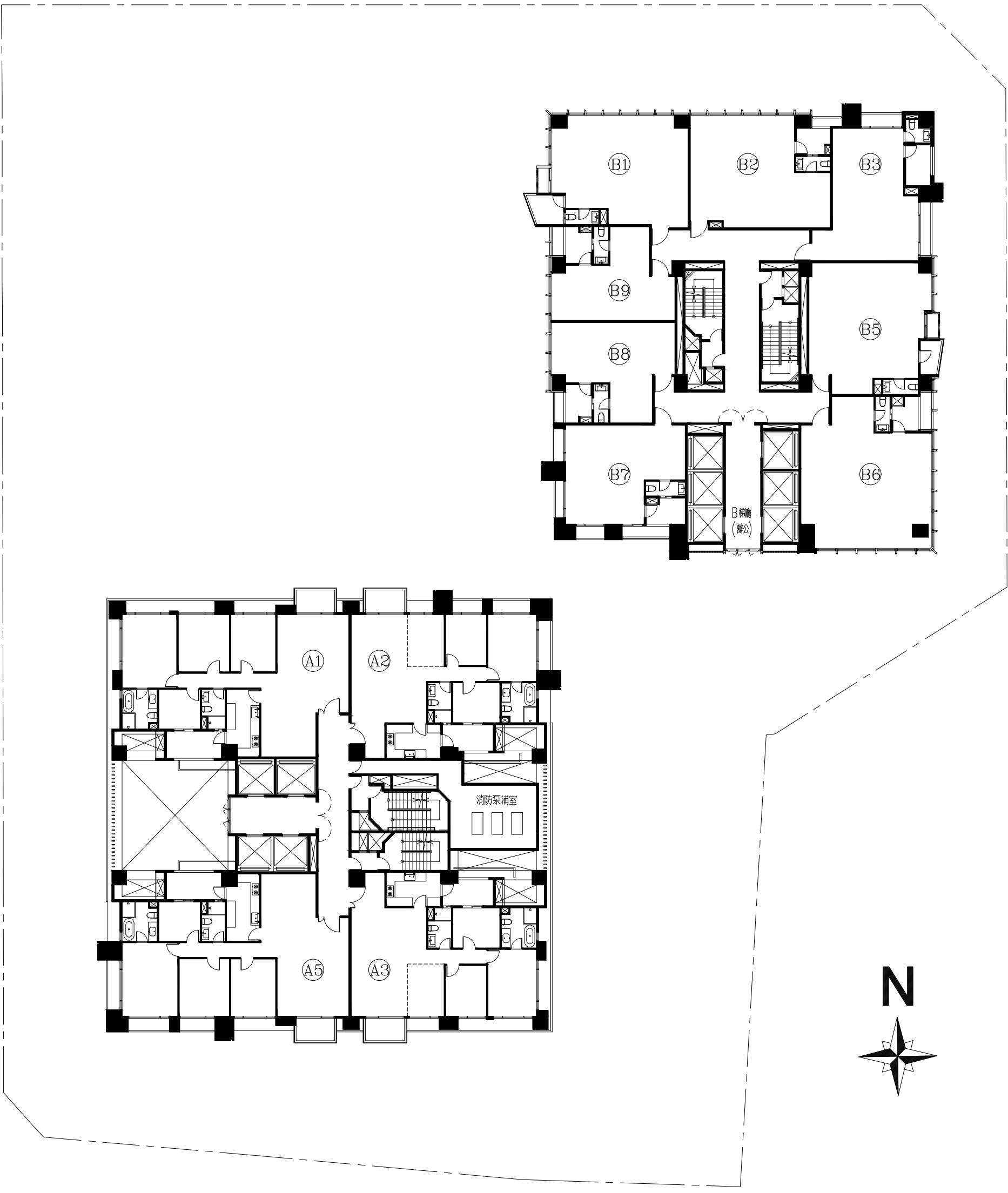
三層平面圖

甲方確認章:



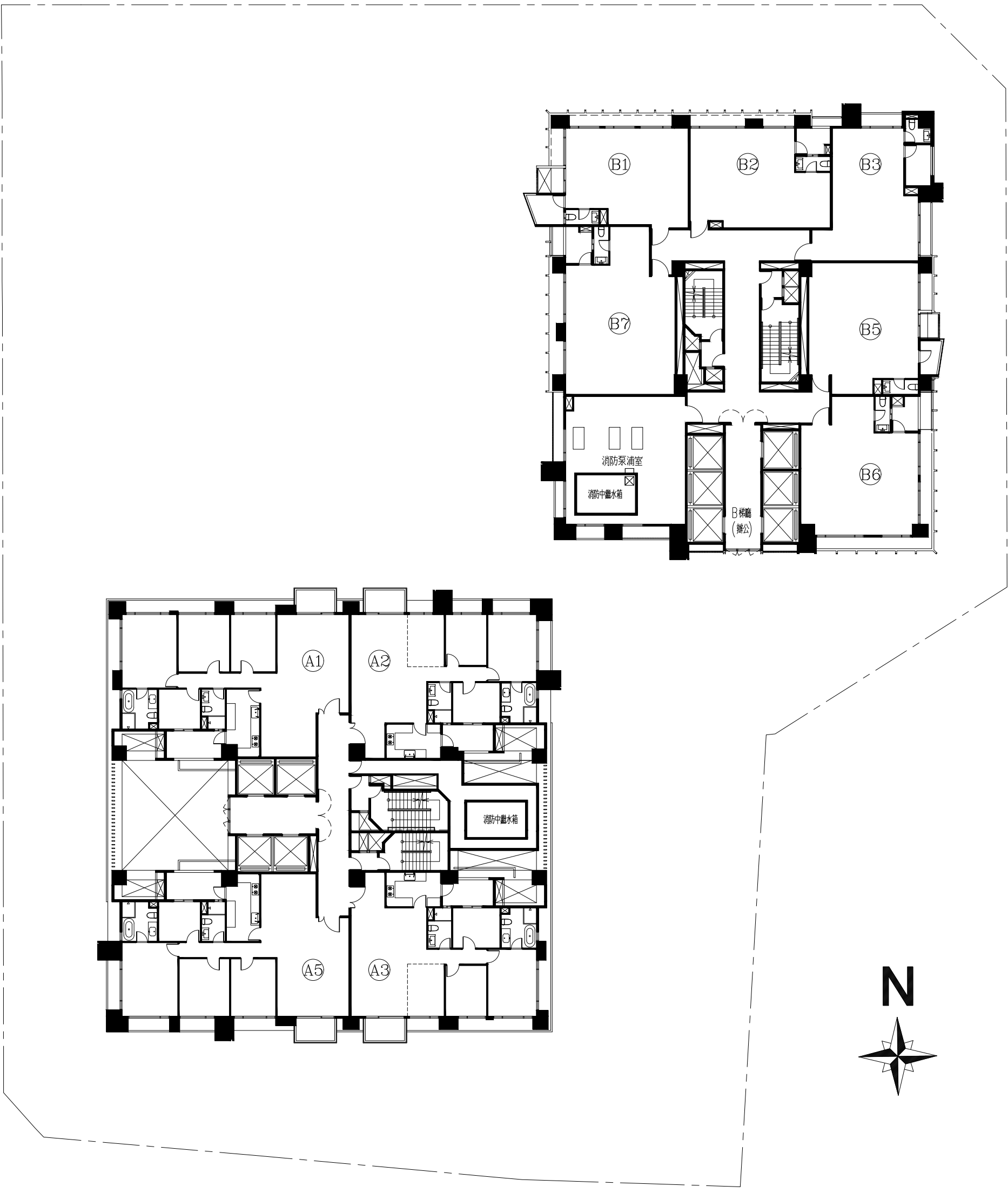
四~十層平面圖

甲方確認章: _____



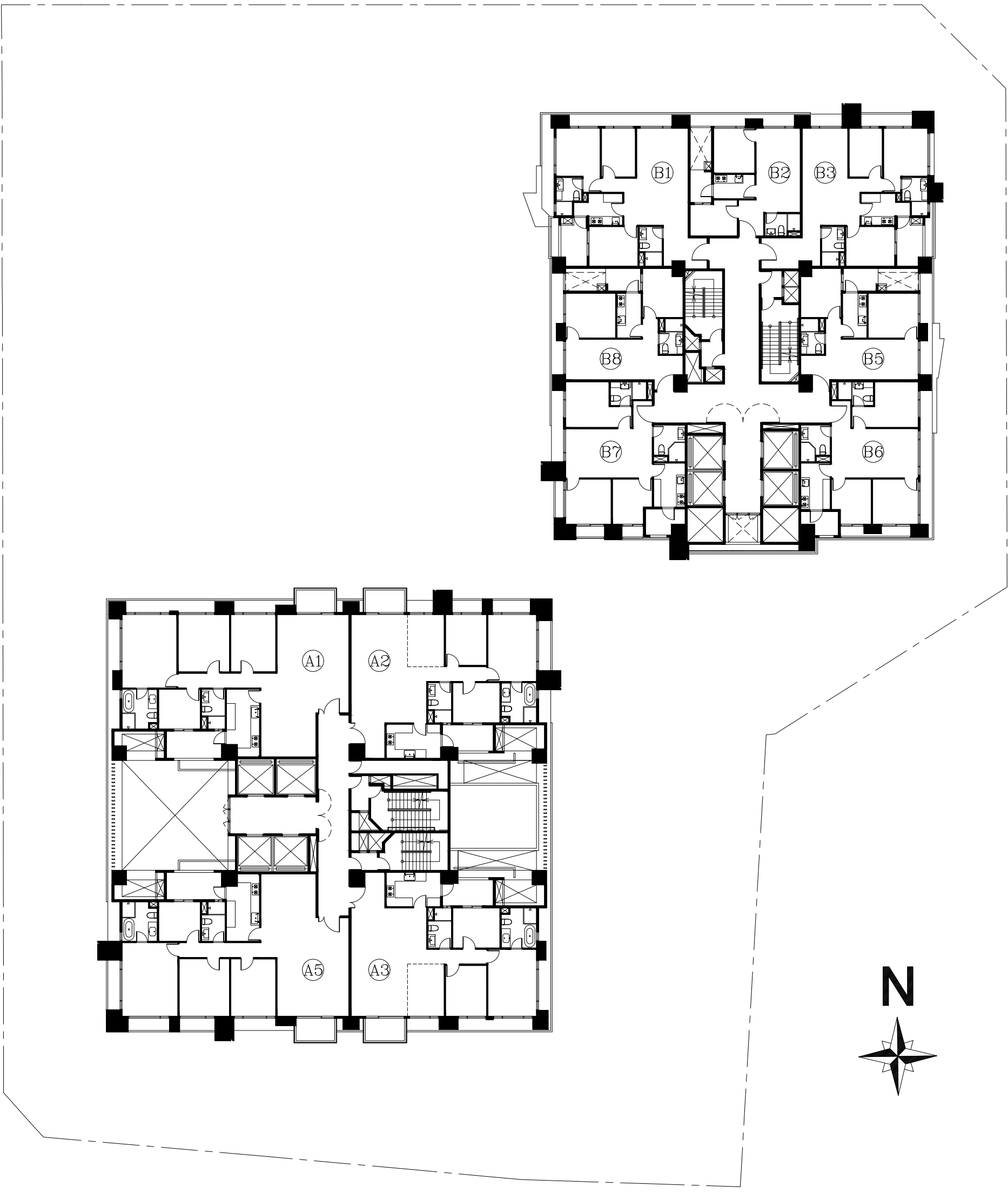
十一層平面圖

甲方確認章:



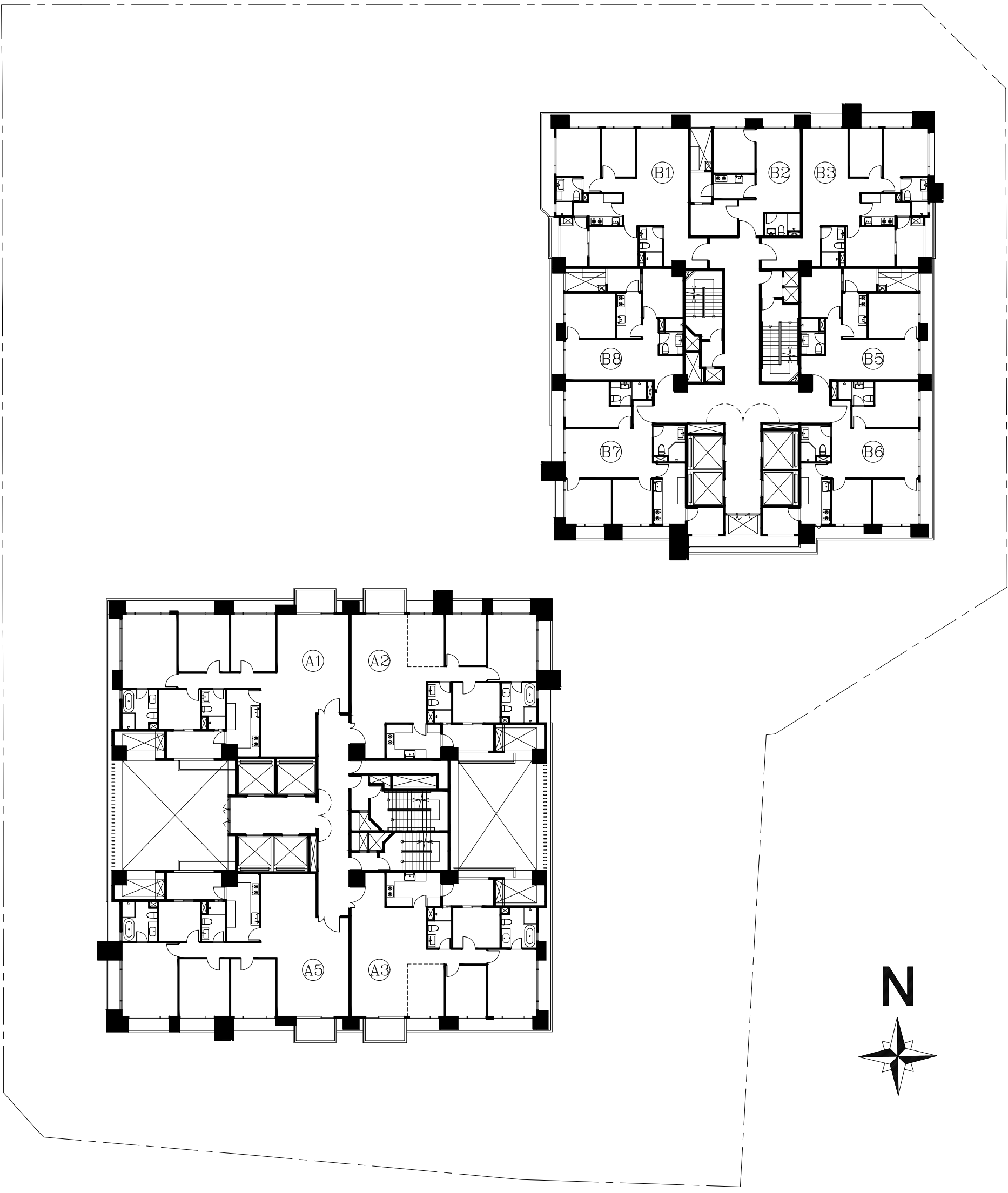
十二層平面圖

甲方確認章:



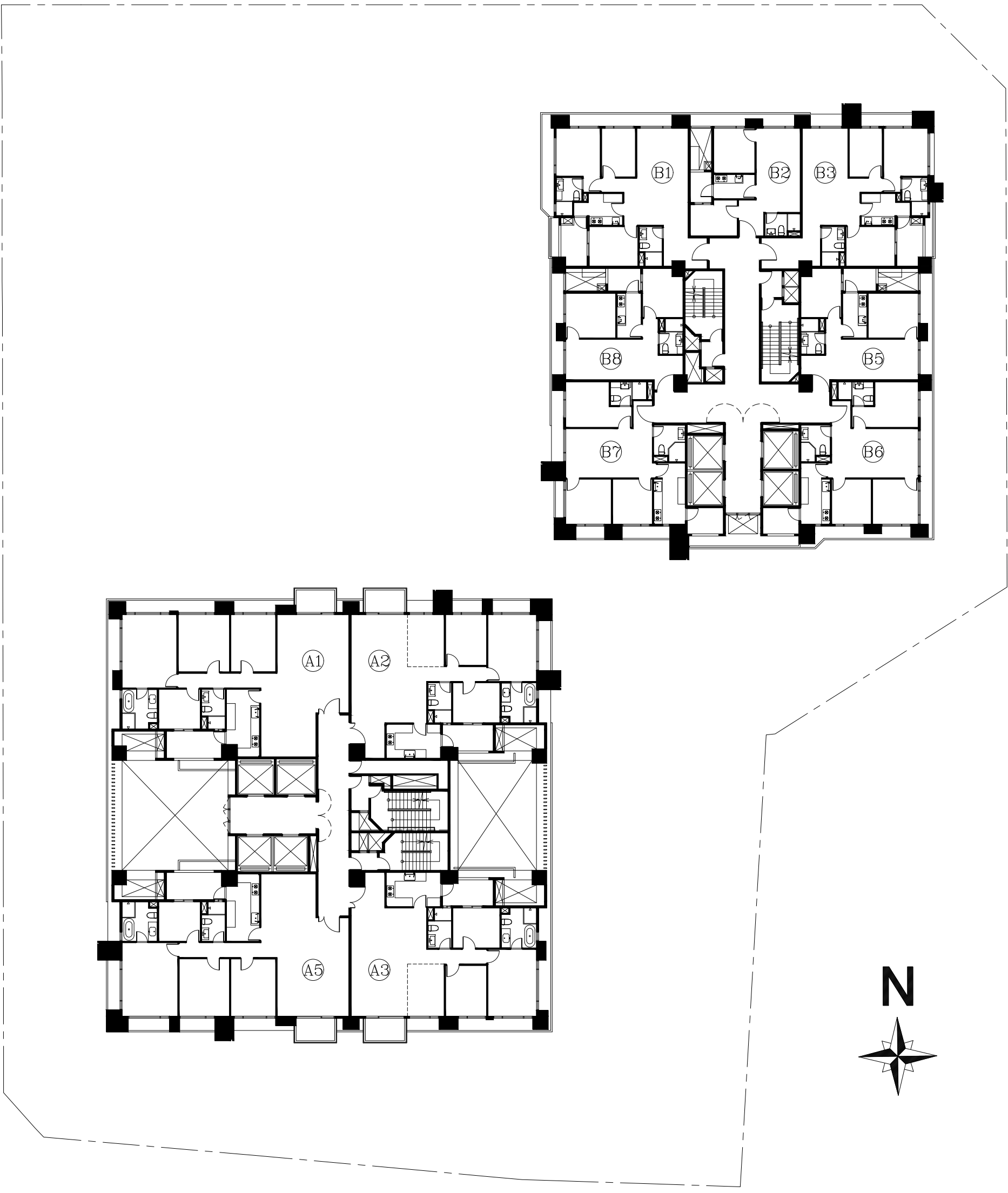
十三層平面圖

甲方確認章: _____



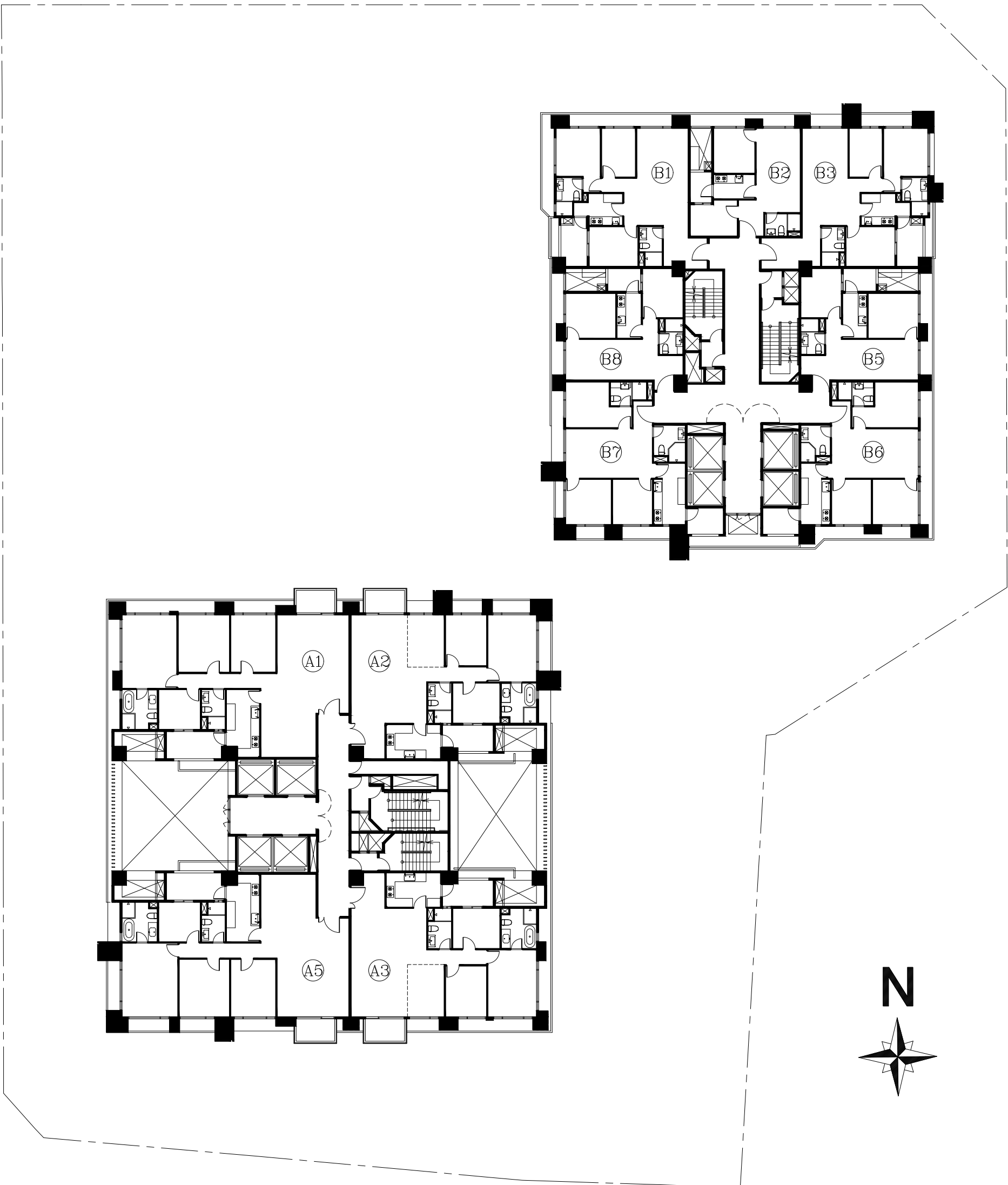
十四層平面圖

甲方確認章: _____



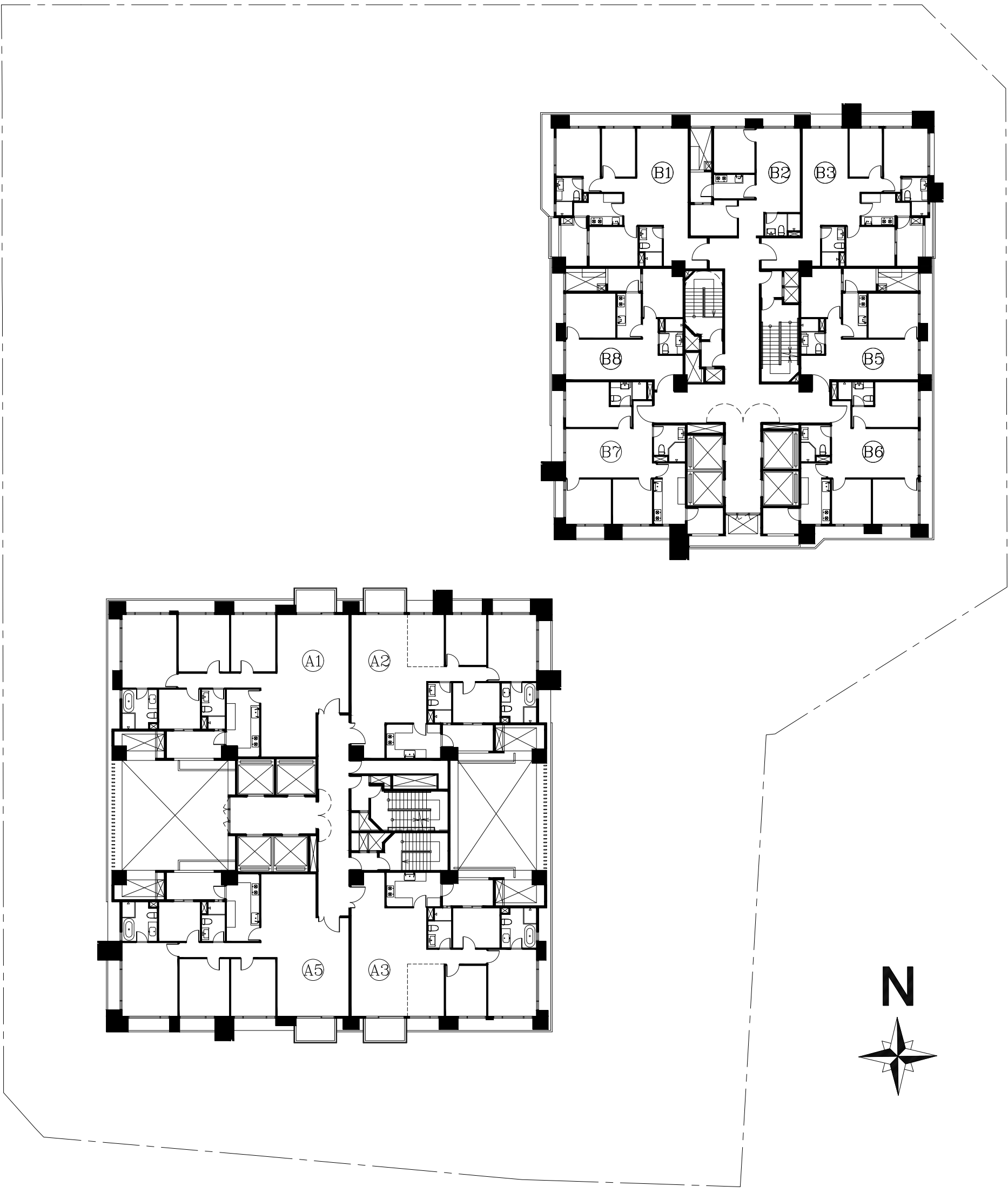
十五~二十三層平面圖

甲方確認章: _____



二十四~三十層平面圖

甲方確認章: _____



三十一層平面圖

甲方確認章： _____