



# 房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人

賣方： 鴻祥開發建設股份有限公司

賣方： 首敦建設股份有限公司

茲為【天母鑲玉】(以下簡稱本案)房屋及土地買賣契約事宜，雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱

本契約(含附件)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： 鴻祥開發建設股份有限公司

賣方： 首敦建設股份有限公司

## 第二條 賣方對廣告之義務

一、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(附件六)、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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區崇仰段三小段208.209.209-1.210.211.  
211-1.211-7.212.212-1地號等9筆土地，面積共計726.65  
平方公尺(約219.81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，賣方依主管建築機關核准民國112年6月17日核准112建字第0146號之建造執照(附件十)，預定興建壹幢壹棟地上壹拾參層、地下參層『天母鑲玉』大樓(以下簡稱本案)，共計31戶。

買方承購本案編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋「壹」戶(以下簡稱本戶)，本戶房屋建造執照平面圖(附件一之附圖1)。

## 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。(計算方式如附表所示)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間總面積占全部共有部分總面積比例為 45.51% (不具獨立權狀之停車空間總面積 596.81 平方公尺÷全部共有部分總面積 1311.34 平方公尺=45.51%)。

(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 房屋出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買本戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積2485.02平方公尺(約751.72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(約\_\_\_\_\_坪)，  
包含：

(一)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、附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_坪)。

包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_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  
(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約\_\_\_\_\_％。

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。

## 第五條 房屋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(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第六條 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、■防空避難室兼作停車使用、■無障礙車位(編號32號)、■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(無障礙升降機(15人份)、無障礙安全梯、一般安全梯、車道、防空避難室兼停車空間、廢棄物處理區、電信室、消防機房、管委會使用空間、樓梯間、屋頂平台、花台、消防水箱、緊急發電室)。
- 二、本案共有部分總面積計1311.34平方公尺(約396.68坪)；專有部分總面積計2485.02平方公尺(約751.72坪)。前項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，其計算方式及說明詳附件四，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第七條 契約總價款

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

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

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

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

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

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

#### 第八條 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\_\_\_或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由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。

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。

## 第九條 付款辦法

- 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【房地暨汽車停車位付款明細表】(附件二)之約定，於接獲賣方書面通知日起七日內逕匯入賣方指定銀行專戶：  
信託專戶銀行：國泰世華商業銀行股份有限公司

戶名： 國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

或開具指名抬頭： 國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

之劃線及禁止背書轉讓支票自行繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。但買方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。

#### 第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十一條 貸款約定及貸款撥付

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十五條第二款、第三項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本條貸款予賣方。

#### 五、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內，繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十二條 地下層、法定空地、屋頂及露台之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積983.52平方公尺(約297.51坪)，扣除第六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596.81平方公尺(約180.54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。

## 第十三條 房地所有權移轉登記期限

### 一、土地所有權移轉登記

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

### 二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

### 三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三)本項第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

#### 第十四條 稅費暨其他費用負擔

##### 一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 二、稅費負擔之約定

- (一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## 第十五條 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，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

第十六條 有下列情事之一者，由賣方全權決定處理，而不影響買方專有部分權益時，無需知會買方：

一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得依主管機構意見辦理變更設計安裝或配置。

二、各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得依主管機構意見辦理變更設計安裝或配置。

第十七條 建築設計變更之處理

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

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，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\_\_\_\_\_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，買方得於第十九條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### 第十八條 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06月01日之前開工，民國118年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十九條 驗屋及通知交屋期限及條件

##### 一、驗屋

(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：

- 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 2、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，未議定者，由賣方負擔；今經雙方協議後由\_\_\_\_\_方支付。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 二、交屋

(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- (二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三)買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 第二十條 裝潢施工

- 一、買方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣五萬元整，始得遷入裝潢，買方裝潢需遵照【裝潢施工管理辦法】(附件九)之各項規定，裝潢期間每一日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰伍拾元整，裝潢完成後十五日內，買、賣雙方勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由買方提出申請，賣方於十五日內以現金無息退還保證金。
- 二、買方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理。
- 三、有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與賣方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

### 第廿一條 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；未涉及結構部分之室內防水工程完成交屋起負責保固十年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第廿二條 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。

### 第廿三條 社區管理

- 一、本案建築物所有權登記之區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，選任管理委員成立管理委員

- 會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。賣方應自第一戶交屋之日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓公共設施管理人，於成立管理委員會或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由賣方指定，並應於五日前通知管理委員會，自指定點交日起，不論管理委員會是否點交，嗣後均由管理委員會負責共有部分及公共設施之維護。點交時如發現有瑕疵，賣方應負責修繕。
- 二、買方同意賣方自第一戶通知交屋日起至管理委員會成立前，由賣方擔任本案之管理人，賣方亦得委任第三人實際執行管理服務工作。
- 三、管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由賣方提撥之法定公共管理基金及綠建築維護管理費用。
- 四、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相互間對本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之拘束。

#### 第廿四條 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。

#### 第二十四條之一 不可抗力因素之處理

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

## 第廿五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第廿六條 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。

第廿七條 買方授權賣方代刻印章壹枚，由賣方依【代刻及使用印章授權書】(附件七)約定保管使用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

第廿八條 通知及送達  
買、賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收、遭領逾期或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第廿九條 契約當事人效力  
一、雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者。均應以書面文字為之，否則不生效力。

買方簽章：\_\_\_\_\_

二、本約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

三、買方有數人者，應負連帶責任，買方並同意以一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。

四、買方知悉同意不同意賣方即鴻祥開發建設股份有限公司、首敦建設股份有限公司蒐集買方個人資料之目的為「不動產服務」、「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及賣方企業集團相關訊息之告知及廣告，並可能因應本案融資銀行之查核等需求提供之。買方得就賣方蒐集之買方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除。

買方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第卅十條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

#### 第卅十條之一 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。

#### 第卅一條 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。

#### 第卅二條 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。

三、本契約一式參份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

四、本合約經雙方同意，免蓋騎縫章。

#### 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。

附件明細：

- 附件一：房屋、汽車停車位平面圖
- 附件二：房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件三：委辦抵押貸款協議書
- 附件四：共有部分之項目、面積、分配方式
- 附件五：分管協議書
- 附件六：建材設備表
- 附件七：代刻及使用印章授權書
- 附件八：裝潢施工管理辦法
- 附件九：天母鑲玉住戶管理規約
- 附件十：建造執照影本
- 附件十一：預售屋價金信託契約書及聲明書
- 附件十二：約定專用範圍圖說

立契約書人

買 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
電 話：  
Email信箱：

賣 方：鴻祥開發建設股份有限公司  
負 責 人：林宗賢  
統 一 編 號：24246779  
聯 絡 地 址：新北市板橋區中山路二段111號9樓  
電 話：(02)2964-2255

賣 方：首敦建設股份有限公司  
負 責 人：高啟倫  
統 一 編 號：53547388  
聯 絡 地 址：台北市松山區南京東路四段197號7樓之1  
電 話：(02)2546-3399

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司  
負 責 人：周耕宇  
統 一 編 號：22354940  
聯 絡 地 址：台北市信義區信義路五段100號  
電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人：  
證 號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一 房屋平面圖(附圖1)

## 附件一 汽車停車位平面圖(附圖2)

附件二 房地暨汽車停車位付款明細表(單位：新台幣)

期 別	應付金額(新台幣)	備 註
簽 約 金	佰 拾 萬 元 整	
開 工 款	佰 拾 萬 元 整	
銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬 元 整	
交 屋 驗 收	仟 佰 拾 萬 元 整	
總 價	仟 佰 拾 萬 元 整	

### 附件三 委辦抵押貸款協議書

立協議書人

(以下簡稱買方)

因向鴻祥建設股份有限公司、首敦建設股份有限公司(以下簡稱賣方)購買座落：台北市北投區崇仰段三小段208. 209. 209-1. 210. 211. 211-1. 211-7. 212. 212-1地號等9筆土地上，案名為「天母鑲玉」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓之房地及地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_個，雙方訂有「天母鑲玉」房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)。今買方委託賣方以上開房屋(含車位)連同土地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之部分價款(即產權移轉款)，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房屋土地價款之一部分，且不屬於交屋款，並委託賣方全權辦理貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接撥付全部貸款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整作為繳付所購房屋土地之部分價款(註：買方同時購買車位者，其車位產權併入為貸款之擔保物)。
- 二、上開貸款買方以本契約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理相關之抵押權設定登記手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人，保證履行償還貸款本息之義務。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦理對保及簽妥交付領款所需各項領款單、逕行撥款委託書(同意書)、轉帳

委託書、存摺及開具貸款金額同額之禁止背書轉讓之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該本票到期日，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示本票，待賣方於取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交由賣方代領、或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒絕辦理或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫該本票到期日後向買方提示該本票請求房屋土地價款，並得依本契約之規定通知買方於七日內補足應付賣方之房屋土地價款。

四、除有違反本契約第十五條第二款、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。

五、若因下列情況以致不能取得金融機構貸款或貸款金額不足時，賣方概不負責，並依本契約第十一條第二項不辦貸款或減少貸款之付款方式處理，若賣方以代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。

(一)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。

(二)買方拒辦或未依賣方通知期限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。

(三)買方自動放棄辦理貸款。

(四)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者。

(五)買方之貸款資格有瑕疵。

(六)若有其他原因(含第二次以上房貸)致金融機構不能接受或減少貸款者。

六、買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，按本契約第十條規定處理。

七、若買方違反本協議任何約定，除按本契約第十條規定處理外，賣方並得行使本票權利。

八、本協議書壹式參份，參方各執壹份為憑。

委 託 人

買 方：

身分證字號：

受 託 人

賣 方：鴻祥開發建設股份有限公司

負 責 人：林宗賢

統 一 編 號：24246779

受 託 人

賣 方：首敦建設股份有限公司

負 責 人：高啟倫

統 一 編 號：53547388

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件四 共有部分之項目、面積、分配方式

### 一、本買賣契約所載房屋面積包括：

- (一)主建物面積：一般所稱之室內面積。
- (二)附屬建物面積：包括陽台等。
- (三)共有部分面積：總計1311.34平方公尺(約396.68坪)。

由本社區全部區分所有建物共同分擔。

- (1)地下三層：機車停車空間、消防機房、水箱、無障礙安全梯及無障礙升降機。
- (2)地下二層：機車停車空間、緊急發電機室、無障礙安全梯及無障礙升降機。
- (3)地下一層：無障礙安全梯及無障礙升降機、台電配電場所、受信箱、垃圾儲藏室、客貨梯(機車升降機)、防空避難室兼停車空間、儲藏室、編號32號無障礙停車位。
- (4)一~十三層：管委會使用空間、梯廳、無障礙安全梯及無障礙升降機、一般安全梯。
- (5)屋突一層：水表室、梯廳、無障礙安全梯
- (6)屋突二層：消防水箱、樓梯間。
- (7)屋突三層：屋頂水箱、機械室、樓梯間。

以上面積合計1311.34 平方公尺(約396.68坪)。

### 二、房屋面積計算方式及共有部分分配

- (一)建物所有獨立牆壁與柱位，以牆、柱之外緣為界。
- (二)兩建物共用之牆壁，以牆壁中心為所有權範圍。
- (三)陽台等以附屬建物辦理登記(地政機關無法辦理登記之部分，以竣工圖面及實測為準)。
- (四)建物地下層之面積包括：依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

(五)建物共有部分面積，持分分配計算方式如下：

1. 房屋應分配共有部分持分之計算：

除汽車停車位(不含無障礙停車位)及其他必要空間以外，全部房屋共有部分面積為1311.34平方公尺(約396.68坪)，占全部共有總面積7722616/10000000，由本社區全部區分所有建物共同分擔；本房屋共有部分之權利範圍係依當戶「專有部分面積」(即主建物及附屬建物合計面積)占區分所有全部「專有部分面積」(即主建物及附屬建物總面積)比例計算持分，即

$$\frac{\text{當戶「專有部分面積」}}{\text{區分所有全部「專有部分總面積」}} \times \frac{7722616}{10000000}$$

## 附件五 分管協議書

買方： (以下簡稱買方)

立協議書人

賣方：鴻祥開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

賣方：首敦建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買賣雙方就坐落台北市北投區崇仰段三小段 208. 209. 209-1. 210. 211. 211-1. 211-7. 212. 212-1 地號等 9 筆土地，所預定興建之『天母鑲玉』房屋，有關本大樓屋頂、地下室停車空間、露臺及地下室之使用等相關事宜，協議如後內容，以茲共同遵守：

第一條 本大樓頂樓屋頂平台由區分所有權人共同使用不得約定專用或獨立使用；如遇緊急狀態時應提供本大樓住戶避災、逃生使用。

第二條 未購買車位之承購戶，已充分認知本契約總價不包含停車位之價款，且所購買房屋坪數其持分面積亦未含停車空間(地下室停倉儲車位、車道、汽車升降機)之持分面積。除其他法律之規定外，已確認並同意對本房屋之停車空間無任何權利，包含持分所有權及使用管理權等。

第三條 購買車位之承購戶，已充分認知本契約總價包含停車位之價款，且所購買房屋坪數其共有部分持分面積含停車空間之持分面積，對本房屋之停車空間(地下室倉儲車位、車道、汽車升降機)有管理使用權(由全部持有車位之持有戶共同約定專用)，如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難及維修使用。又本案停車位屬於機械倉儲停車位，為提高使用效率，實際上採用不固定車位編號停車方式(即無特定停放車輛地點)，統一由電腦系統管理車輛進出及使用情形，購買車位之承購戶已充分知悉。

- 第四條 本大樓地下一樓編號 32 平面車位(無障礙停車空間)，買方同意由全體住戶共同管理使用，日後並經由區分所有權人大會決議，訂定使用管理規則辦法，並交由管理委員會管理。
- 第五條 本大樓 A1-1F、A2-1F、A3-1F、A1-3F、A2-6F、A1-13F、A2-13F 等七戶之露臺、買方同意由該樓層鄰接戶分別無償約定專用，並於約定專用範圍內有單獨管理使用之權利，使用上不得危害全體住戶之居住安全。如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間)需維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，上述七戶同意配合並無償提供出入及架設設備。
- 第七條 買方已充分確認本案共同使用部分之法定用途(詳如建築執照核准圖)，並屬全體區分所有權人所共有，為提昇住戶之居住品質及生活機能，買方同意由賣方無償贈送附屬工程，本項更改使用用途工程於賣方取得使用執照並由委託之設計公司完成後，即交付社區管理委員會或管理公司接管使用(本項贈送附屬工程非完工交屋及公設移交必要項目)，如此項變更工程於施工期間或完工後，因法令之要求規定須停止施工或回復原狀時，則賣方協助買方將已完成之附屬工程回復為原使用執照圖所定用途，並以一次為限。
- 第九條 買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本協議書各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。非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。
- 第十條 本協議書之內容，於其所有之房地產權移轉、變更、處分、設定負擔及租賃時，必定明確告知繼受者有關本協議書約定及相關管理使用方式，並要求其遵守本協議書約定內容。
- 第十一條 本協議書如有未盡事宜，依相關法令規定或習慣處理之。

立協議書人

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：鴻祥開發建設股份有限公司

負 責 人：林宗賢

統 一 編 號：24246779

通 訊 地 址：新北市板橋區中山路二段 111 號 9 樓

賣 方：首敦建設股份有限公司

負 責 人：高啟倫

統 一 編 號：53547388

通 訊 地 址：台北市松山區南京東路四段 197 號 7 樓之 1

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 建材設備表

### 第一條：外觀

本例外觀採天然石材搭配丁掛磚等精工施作。

### 第二條：結構

採用鋼筋混凝土結構，全部均依台北市政府核准圖面按圖施工，樓版厚度15公分並採用雙層鋼筋與高強度混凝土，並設計制震系統，耐震標準需超越國家法規規定以上。

本案結構經由專業結構技師設計及電腦精密計算分析，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及CNS要求之安全標準設計施工。

#### 一、材料：

(一)本大樓採用之鋼筋皆採用加釩鋼筋(非水淬鋼筋)，符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料實驗室檢驗合格始予使用。

(二)結構體混凝土(含地下室外牆)採用高品質高強度(4000psi-5000psi)混凝土，氯離子含量符合國家CNS標準。

### 第三條：電梯廳及門廳

一、入口門廳採用金屬門附強化玻璃，配合建築外觀整體設計。

二、門廳及電梯廳，地坪鋪貼高級石英磚或木紋磚，牆面高級磁磚或高級塗料搭配裝飾面材整體設計。

三、平頂採用木紋格柵或造型天花搭配LED嵌燈及燈飾。

### 第五條：公共樓梯間

一、地 坪：公共樓梯鋪設防滑石英磚，並搭配扶手。

二、牆 面：採符合綠建材標章之水泥漆。

三、平 頂：採符合綠建材標章之水泥漆。

四、防火門：避難出入口依消防法規設置防火門。

#### 第 六 條：門窗

一、玄關大門：一樓以上各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門、三合一智慧電子門鎖。

二、室 內 門：採室內木門附水平把手。

三、浴 廁 門：採浴室木門附門鎖及門檻。

四、工作陽台門：採用不二、三協、YKK等品牌之三合一鋁門。

五、各戶鋁門窗：採用不二、三協、YKK 等品牌之氣密隔音窗(附設紗窗)。

#### 第 七 條：地坪

一、室內地坪：鋪設綠蒂雅品牌22\*120公分木紋地板。

二、浴廁：鋪設冠軍30\*30公分防滑地磚。

三、陽台：鋪設防滑石英磚、木紋地磚等地磚。

四、露台：鋪設防滑石英磚、木紋地磚等地磚。

#### 第 八 條：室內牆面

一、客、餐廳、臥室：室內牆面採符合綠建材標章之水泥漆。

二、浴廁：冠軍30\*60公分壁磚。

三、隔戶牆：採鋼筋混凝土構造。

四、分間牆：採ALC輕質磚牆。

#### 第 九 條：室內平頂

一、客、餐廳及臥室：平頂採符合綠建材標章之水泥漆。

二、浴廁：採用矽酸鈣板天花並採符合綠建材標章之水泥漆。

三、陽台：採防颱型鋁企口天花板(A3戶工作陽台除外)。

#### 第 十 條：工作陽台設備

工作陽台設置洗衣機水龍頭、排水口及防水插座(110V)、陽台燈。

#### 第十一條：衛浴設備

衛浴設備說明如下：

- 一、馬桶：主臥室配置採 INAX 二段式省水全自動馬桶。客浴室採 INAX 省水單體馬桶，並預留免治馬桶蓋專用插座。
- 二、面盆：INAX面盆，另搭配LG人造石檯面浴櫃。
- 三、龍頭：INAX單槍式冷熱水面盆龍頭。
- 四、淋浴設備：INAX控溫式龍頭搭配蓮蓬頭及搭配淋浴拉門或浴缸。
- 五、暖風機：主浴裝設國際牌多功能暖風機、客浴裝設嵌頂式抽風機。

#### 第十二條：廚具設備

- 一、採國際牌高級廚具搭配杜邦高級人造石檯面。
- 二、廚具配件：採用林內抽油煙機、BOSCH洗碗機、林內瓦斯爐，冷熱混合之高級龍頭、不銹鋼洗槽。

#### 第十三條：屋頂

- 一、屋頂平台：防水工程以高性能複合式防水材施作，並施作隔熱層。

#### 第十四條：電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式220V/110V供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶並加設漏電斷路器。
- 二、室內開關箱：採士林或東元等廠牌之正字標記無熔絲開關及漏電斷路器(依電工法規設置)。
- 三、各戶室內採國際牌之面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，客廳採用雙切換開關面板，公共設施開關及插座採用國產正字標記產品。
- 四、所有電氣管採南亞、大洋或正字標記PVC管，電線電纜採用太平洋、華新麗華等正字標記產品。

- 五、各戶客廳電視及冰箱插座提供緊急不斷電插座各一處供使用。
- 六、公共用電採三相三線式220V/380V供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用，並設公用電錶。
- 七、接地系統：本大樓電氣、電信設備皆施行接地系統。

第十五條：電信及電視設備

統一裝置社區之數位型共用天線，各戶客廳、主臥室皆設置電視及電話網路插座。

第十六條：緊急發電設備

地下室設緊急發電機，停電時自動提供消防泵、泡沫泵及緊急照明、污廢水泵、機械停車、電梯、消防廣播主機、弱電監控主機使用。

第十七條：門禁管制系統

- 一、地下一樓門廳入口採用門禁感應讀卡系統搭配影視對講機。
- 二、地下室梯間入口設置感應式讀卡。
- 三、設置管理主機，連接各用戶電視對講機及防盜訊號並監視整棟大樓之門禁管制。
- 四、各戶玄關外設小型門口機、室內裝設彩視防盜防災電視電話對講主機，主臥室設緊急壓扣一處，廚房設置瓦斯偵測器，連接彩視防盜防災電視電話對講主機與管理主機連線。
- 五、屋突層入口處、地下室各層設置緊急對講機。

第十八條：數位監視系統

管理主機設有監視螢幕，可監視社區安全情況並在一樓、屋頂平臺、停車空間及車道出入口、電梯車廂等適當位置設置數位式紅外線攝影機設備。

第十九條：大樓自動化系統

- 一、緊急發電監控系統
  - (一)緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。

(二)緊急發電機低油量警示。

## 二、排風監控系統

地下室停車空間排風機採監控系統控制並具一氧化碳異常啟動功能。

## 三、照明監控系統

公共景觀及外牆照明設置時間控制器進行控制，可由管理主機統一控制。

## 四、給排水設備監視系統：

(一)地下蓄水池設置水位高／低限預警監控。

(二)屋頂水箱設置水位高／低限預警監控。

(三)各泵浦運轉自動監視系統

## 第二十條：供水、排水系統

一、採間接供水方式，地下室設蓄水池；屋頂設水箱。除總錶外，各戶採獨立分錶。頂樓戶及其下一樓層於屋突水錶區設立恆壓加壓馬達，並依法規規定設置水錘吸收器。

二、民生用水：地下室採RC或FRP蓄水池及屋突層設置RC或FRP水箱。

三、室內污廢水(廚房、洗衣機及衛浴)經由管道銜接幹管，排出室外後連接台北市污水衛生下水道。

四、污水管採正字標記PVC橘管明管施作，冷水管採不鏽鋼壓接PE管，熱水管採不鏽鋼壓接PE發泡被覆保溫管。

五、污水管設置吸氣閥，提升排水性能及有效保護水封。

## 第廿一條：空調系統

一、各戶統一預留空調套管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源(單相220V)。

二、分離式空調主機、室內機之位置，均由賣方統一規劃留設，室外主機應設置於賣方統一規劃留設之位置及尺寸，不得影響大樓外觀。

## 第廿二條：電梯設備

- 一、電梯採用永大電腦變頻控制，客用十五人份電梯一座(速度105m/min)。
- 二、電梯內裝彩妝鋼板精心設計，並設SHARP空氣清淨機、地震管制運轉、攝影機監視器、紅外線光幕式門擋裝置、停電自動到樓、電能再生轉換器、緊急對講機及停電自動切換至緊急電源設備，以確保住戶之安全。
- 三、地坪鋪設石材或拼花地磚、天井採造型天井搭配LED照明燈飾。
- 四、電梯車廂側板採彩妝鋼板。

## 第廿三條：消防安全設備

- 一、消防栓系統：依據消防相關法令設置消防栓箱。
- 二、滅火器：各層皆依法規規定於適當之位置放置乾粉滅火器。
- 三、消防水箱：依法令設置。
- 四、泡沫滅火系統：於地下室停車空間部分，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
- 五、安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈及緊急照明燈，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

## 第廿四條：瓦斯設備

統一由賣方向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶(由各戶自行申請裝設)、瓦斯安全裝置，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

## 第廿五條：光纖網際網路設備

於全區佈設FTTH(Fiber To The Home)光纖寬頻網路至各戶宅內箱，使寬頻更廣、上網更便捷(各戶室內採網路線水平佈線並設置網路插座)。

#### 第廿六條：環保設備

- 一、污水皆排於台北市污水衛生下水道系統；設置雨水回收槽，如法令另有規定，則依其規定辦理。
- 二、地下一層設置垃圾處理室。

#### 第廿七條：停車空間

- 一、地坪：地下一樓車道地坪鋪設車道磚。
- 二、機械式車位：車台板採壓花鋼板。
- 三、平頂：水泥漆，並附照明設備。
- 四、管制：設攝影機監視、警示燈、廣角反射鏡及車道儀控設備。
- 五、設備：出入口設防洪閘門、防火鐵捲門。
- 六、安全：設有緊急對講機，如有緊急事件或需外力救援時可按鈕向管理中心聯繫救援。

#### 第廿八條：避雷系統

於屋頂突出物裝設涵蓋全區建築物之避雷裝置。

#### 第廿九條：其它

- 一、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。
- 二、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，故石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 三、各戶給水水壓維持提供一般正常用水，無法提供特殊淋浴和龍頭等器材之使用
- 四、買方同意公共區域用電，於賣方送電完成後，依台電規定(以戶為單位均攤)辦理分攤至各戶。

- 五、地下室外牆之排水及美化工程，為因應地下水位變化、土壤壓力等因素導致壁體滲水，需於地下室各層之適當位置設置相關排水設施。
- 六、買方不得對本案之結構、承重牆、外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。

## 附件七 代刻及使用印章授權書

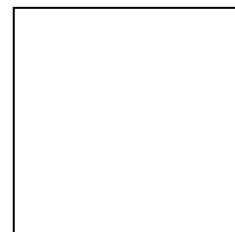
授權人 (以下簡稱買方)及被授權人  
鴻祥開發建設股份有限公司及首敦建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)  
，雙方因履行『天母鑲玉房屋土地預定買賣契約書』(以下簡稱本契約)  
有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚(印模如後)並保管及使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於本授權書約定事項以外之任何用途，否則賣方應負法律上之損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。

授 權 人

買 方：

身分證字號：



被 授 權 人

賣 方：鴻祥開發建設股份有限公司

負 責 人：林宗賢

統 一 編 號：24246779

賣 方：首敦建設股份有限公司

負 責 人：高啟倫

統 一 編 號：53547388

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 裝潢施工管理辦法

第一條：本辦法制定目的：

- 一、為維護本社區環境清潔衛生、建物結構安全、保障全體住戶權益特制定本辦法。
- 二、為符合建築法77之2條規定，供公眾使用建築物之室內裝修，應申請審查許可，並符合室內裝修材料各項規定。

第二條：管理依據：

- 一、本辦法之管理依據主管機關法令(建築物室內裝修管理辦法及台北市工務局自制法令…等)，起造人與住戶之買賣契約、規約草約及綠建築維護管理計畫、管委會或管理負責人書面授權之決議，交由管理服務人或單位據以辦理。
- 二、依建築法第77條之2第1項第1款、建築法第95之1條第1項、公寓大廈管理條例第36條第5款、(公寓大廈規約範本)第22條之1。

第三條：住戶室內裝修應遵守之事項：

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，必須向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修施工許可證』或向本社區物管中心申請室內裝修切結書後，並向管委會提出申請，並交付本社區服務中心影本一份經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工；竣工後，應向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修合格證明』或經本社區物管中心審核完竣後，並交付服務中心影本一份。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，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

#### 第四條：社區裝潢、裝修工程申請程序

一、申請方式：應於施工三日前至服務中心辦理下列手續：

(一)填寫本裝潢施工申請書一份。(『室內裝修施工許可證』管委會保留影本，申請人保留正本)

(二)填寫裝潢施工切結書一份。

(三)繳交裝潢設計圖說一份。(含電子圖檔)

(四)攜帶裝潢廠商負責人身份証、私章及公司印鑑章(委託辦理)。

(五)繳交裝潢保證金：新台幣五萬元整【完工後辦理退費】，以辦理施工申請當日為準。

(六)繳交環境維護管理費：新台幣壹萬元整，【完工後辦理退費】，以施工申請當日至竣工日止統計後多退少補。

(七)進場施工人員須配掛本社區專屬識別證以茲識別，請於每日施工前至大門櫃台辦理登記換證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區。

(八)匯款資料

開戶銀行：

戶名：

帳號：

- (九)裝潢施工前由設計師配合管理服務中心實施施工前屋況檢查，逐項核對現況包含保護範圍內設備數量清點保管，以明確責任。
- (十)完成申請手續屋況檢查後由施工單位於大門張貼主管機關施工許可證。
- (十一)填寫裝潢施工申請表(內容包含：申請施工住戶、樓層、施工廠商名稱、施工時間起止日、施工內容或項目、承包商緊急聯絡人、住戶聯絡人等資料)

## 二、完工勘驗：

- (一)三天前向服務中心申請【裝潢完工勘驗】排定勘驗日期、時間。
- (二)勘驗符合規定後同時辦理裝潢保證金退費手續。

## 三、申退裝潢保證金：

- (一)填寫裝潢保證金退款申請表。
- (二)攜帶裝潢保證金繳費收執聯。
- (三)攜帶匯款存摺影印本。
- (四)保證金退款作業時間：每月20日前向服務中心申報，(約25個工作天)於次月16日匯款至住戶指定帳戶。(匯款手續費由保證金中扣除)

## 第五條：社區裝潢、裝修工程管理辦法

### 一、廠商施工時應配合及注意事項：

- (一)裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料(向管委會查詢閱覽)，規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法及執行，向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。

- (二)廠商施工期間應指定專人常駐現場負責督導及維護社區相關施工規定，如遇暫時離開應由其指定代理人，並告知管理服務中心。
- (三)裝修工程不得損及原建築樑、柱、隔制震設備等主體結構、嚴禁穿牆鑿壁、地面打溝渠埋管及破壞公共管線等設施，如擅自破壞，影響安全，應負損害賠償及法律責任，涉及主要結構應依建築法73之2規定辦理。
- (四)施工前一日廠商須將施工裝潢戶樓層梯廳、電梯車廂、電梯出入口及施工所經動線底層以防潮布、中間層為瓦楞板、表面以三分夾板做好一切保護及防塵措施、經管理服務中心檢查後始可進場施工；施工期間須將大門關妥。
- (五)裝修時不得將社區消防系統全部遮蔽、阻塞或刪減，應保持系統功能正常運作(申請更改管線時可暫時關閉，關閉期間，應負消防安全及損害賠償責任)。室內之消防感知器應加以防護以防警報誤動作。
- (六)裝潢工作人員進入社區應服裝整齊；攜帶工具材料者或因施工身體沾染木屑、粉塵、油漆…等，一律從地下室搭乘電梯或安全梯上、下樓。所有裝潢時之材料廢品，細小部分應裝袋打包，須於每日下班前自行清除或放置於室內，並於下班時段及假日清運出社區，以垃圾不落地原則直接上車，不得堆放社區公區內及週邊環境。(所有拆除、裝潢廢棄物於清運時均須於卸貨區地坪底層鋪設防潮布表層再加鋪設三分夾板以免造成汙染)
- (七)裝潢公司應自行控制門禁，施工時進出隨時關妥門戶，防止木屑、粉塵散落公共區域。

(八)油漆、松香水、溶劑、強力膠等易燃物品需密閉容器定點放置陰涼處、不得任意放置於本社區內任何公共區域或太陽易照射之處。(違反者罰款新台幣壹萬元)

第六條：裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及相關罰則、綠建築維護管理計畫及住戶規約等規定。

第七條：為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，無息退還保證金。

第八條：裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：

一、申請裝潢時需辦妥押繳：

(一)裝潢保證金五萬元整。

(二)環境維護管理費新台幣壹萬元整(每一工作日新台幣壹佰伍拾元整)。

(三)簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

二、進場施工人員憑施工出入證進出，於社區進出時務必佩帶施工證於胸前以資識別。

三、搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。

四、材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。

五、為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至

十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

六、施作上述之巨大聲響工程須於施工日前7日向管理中心申請噪音施工申請，並於施工前3日公告住戶週知，違者不予放行並罰款新台幣伍仟元。

七、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。

八、承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，經管理人員發現，第一次罰款新台幣伍佰元，第二次得收回施工背心，禁止其再進入本社區工作。

九、建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。

十、施工廢棄物及垃圾應自行負責清運(不得堆放於公共區域內)。

十一、施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。

十二、於施工期間如損壞公共設施(備)，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

十三、承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告或書寫於公共空間及散發廣告於信箱內。(違者經查證後，該商號不得進入本社區及承攬業務)

十四、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

十五、裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新台幣壹佰伍拾元整，並於申請裝潢時預先一次繳納新台幣壹萬元

整。若不足時，由保證金內扣除，依施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

工作日結算定義：

以申請進場啟程當日至驗收結束。期間以日曆天計算；扣除例假日、天災等地方政府公告放假為基準。

第九條：施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第十條：裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

第十一條：施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，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，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

第十二條：裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶，逕行動用保證金做處理，如保證金不足，管理中心可按回復金額追償。茲將動用保證金條款，詳列如下：

一、結構體：

(一)結構體不可變更修改。

(二)剪力牆不得擅自敲除，確保結構安全。

(三)樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。

(四)鋼筋嚴禁切除及切斷。

二、建築物外觀：屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

- (一)陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
- (二)外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
- (三)廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
- (四)空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
- (五)各戶約定管理使用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
- (六)各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
- (七)家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
- (八)上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理服務中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

### 三、進場保護：

- (一)保護範圍應包括電梯車廂、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
- (二)室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
- (三)室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。

(四)浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

#### 四、室內隔間牆：

(一)隔戶牆或隔間牆如需打除請會同建設公司或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。

(二)拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過40磅。

(三)隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。

(四)玄關門不可變更及移位。

#### 五、室內防水：

(一)浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達48小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

(二)本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

#### 六、防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

#### 七、室內消防：

(一)室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。

(二)火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以30分鐘內回復為限)。

1. 灑水設備：更改灑水頭位置，須至市(縣)政府主管機關填寫裝潢公司設備更改切結書及辦理相關手續後，至服務中心簽結日期，使得施作。

2. 每層設有消防制水閥並位於各戶玄關門口天花板，室內灑水施工時應關閉此閥，消防灑水施工完成後，請先通知服務中心關閉灑水幫浦，關閉後再啟動灑水作測試，測試完無誤後，再請服務中心開啟灑水幫浦。

(三)緩降機不得拆除及位移。

(四)消防設施更動前應聯絡管理中心。

#### 八、室內弱電：

(一)防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。

(二)電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

#### 九、室內電力：

(一)室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。

(二)室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。

(三)冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。

(四)電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

十、室內瓦斯設施：

- (一) 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
- (二) 熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。
- (三) 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

十一、室內給排水系統：

- (一) 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
- (二) 污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
- (三) 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

第十四條：裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- 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，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

第十五條：本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

第十六條：於管理委員會尚未成立前，由鴻祥營造股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由鴻祥營造股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

同 意 人： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 天母鑲玉住戶管理規約

本【天母鑲玉】公寓大廈(基地：台北市北投區崇仰段三小段208.209.209-1.210.211.211-1.211-7.212.212-1地號等9筆土地)公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

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

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如【天母鑲玉房屋土地預定買賣契約書】附件十二之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分：

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用：本大樓A1-1F、A2-1F、A3-1F、A1-3F、A2-6F、A1-13F、A2-13F等七戶之露臺、買方同意由該樓層鄰接戶分別無償約定專用，並於約定專用範圍內有單獨管理使用之權利，使用上不得危害全體住戶之居住安全。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

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

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

- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：地下一樓編號32號無障礙停車位，全體住戶共同管理使用，全體區分所有權人同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。

## (二)停車空間之使用管理

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

## 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：

1. 無其他共用設施設置。

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

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，

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

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開1次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互

推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

## 二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

## 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

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

- 1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

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

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (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\_\_\_名。

前項委員名額，合計\_\_\_名，並得置候補委員\_\_\_名。委員名額之分配方式：

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

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

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

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

■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二個月辦理

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\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期二年。

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

### 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

- 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
  - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
  - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
  - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬

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. 應每二個月一次。

2. 應每\_\_個月一次。

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

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

四、管理委員會會議開議決議之額數

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，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定(管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣150元，平面車位每位每月新台幣1000元，機械汽車位每位每月新台幣1500元，機車停車位每位每月新台幣500元)。

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)管理費以足數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)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息%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自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊
  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：\_\_\_\_\_。

十、本大廈係依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建經臺北市政府都市發展局111年1月25日北市都建字第1106069991號核准在案，依第三條內容載明申請容積獎勵為653.98平方公尺，獎勵額度40%，獎勵項目及額度分述如下：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。

2. 依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。

3. 依第6條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，獎勵基準容積百分之2。

4. 依第7條：取得候選銀級等級綠建築證書，獎勵基準容積百分之6。

5. 依第8條：取得候選銀級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之6。

(二)依本條例第6條第2項、第3項及第4項規定，本案核給時程及規模獎勵合計為基準容積百分之10。

十一、依上述函文第四條載明有關下列事項應納入建築執照列管：

- (一) 本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣2865753元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
- (二) 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀及綠建築標章保證金費用為8599887元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓板勘驗前，取得候選銀及綠建築證書。
- (三) 本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣8599887元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓板勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
- (四) 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。
- (五) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- (六) 本大廈依建築技術規則建築設計施工編第62條規定預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間執行原則一案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間平面圖及專業技師簽證之設計圖(單線圖)、用電規劃說明書等均應納為公寓大廈規約草約之附圖。

十一、本公寓大廈附設客貨梯升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機

車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。

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

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，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，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

#### 第廿四條 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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

#### 第廿五條 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六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，

應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

第廿七條 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、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

#### 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 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_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存根				112建字第0146號			
起造人姓名	首敦建設股份有限公司 負責人:高啓倫等3名 (詳見附表)			住址			
設計人姓名	韓■■■等2名 (詳見附表)			事務所名稱	邑相聯合建築師事務所		
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(依都市計畫說明書圖規定辦理)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層31戶		
建築地點	地址	北投區永欣里石牌路二段315巷31號					
	地號	北投區崇仰段三小段0208-0000號 共9筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	300.85m <sup>2</sup>	基地	0.0m <sup>2</sup>	其他
	其他	3854.39m <sup>2</sup>			面積	726.65m <sup>2</sup>	
發照日期	112年06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51個月內竣工		
工程造价	\$ 60,173,250 元			使用執照字號			
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	391.41	3.0	(防空避難室兼停車空間)(機房)(門廳)共19筆(詳見附表)				
總計:						3854.39	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
							

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 建築師事務所 112建字第0146號

**臺北市政府都市發展局建造執照存根附表**

112建字第0146號

**起造人：** 首敦建設股份有限公司 負責人：高啓倫  
 鴻祥開發建設股份有限公司 負責人：林宗賢  
 聯全建設開發股份有限公司 負責人：高智明

**設計人：** 韓克復 邑相聯合建築師事務所 蔡志杰 邑相聯合建築師事務所

**建築地點：**

**使用分區：**

第三種住宅區(依都市計畫說明書圖規定辦理)

第三種住宅區



**地號：** 北投區崇仰段三小段0208-0000號 北投區崇仰段三小段0209-0000號  
 北投區崇仰段三小段0210-0000號 北投區崇仰段三小段0211-0000號  
 北投區崇仰段三小段0211-0007號 北投區崇仰段三小段0212-0001號  
 北投區崇仰段三小段0212-0001號

**建築物概要：** 地下001層、面積：391.41m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(防空避難室兼停車空間)(機房)(門廳)  
 地下002層、面積：183.0m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(停車空間)(機房)  
 地下003層、面積：409.27m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(停車空間)(機房)  
 地上001層、面積：268.89m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上002層、面積：246.01m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上003層、面積：246.01m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上004層、面積：246.01m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上005層、面積：246.01m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上006層、面積：212.04m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上007層、面積：192.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上008層、面積：192.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上009層、面積：192.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上010層、面積：192.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上011層、面積：192.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上012層、面積：192.78m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 地上013層、面積：138.97m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)  
 突出物001層、面積：36.78m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(樓梯間)(梯廳)(機房)  
 突出物002層、面積：36.78m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(機房)  
 突出物003層、面積：36.78m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：(樓梯間)(水箱)

**雜項工作物：** 排水溝：長度92.59m  
 圍牆：長度46.75m、高度2.0m  
 擋土牆：長度47.53m、高度3.0m

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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07月01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《05》月《20》日(法令適用日期：111年05月20日)。
2. 建築地點：臺北市北投區永欣里石牌路二段315巷31號
3. 實設空地《425.51》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. 結構工程專業技師：《杰林工程科技股份有限公司》，技師：《林猷堯》結構工程技師。
6. 水土保持專業技師：《亞柏技術顧問股份有限公司》，技師：《鄺寶成》水土保持技師。
7. 大地工程專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地工程技師。



# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0146號

## 注意事項：

8. 電機工程專業技師：《瑞麟工程顧問有限公司》，技師：《謝曉麟》電機工程技師。
9. 測量專業技師：《健安國土測繪有限公司》，技師：《黃健雄》測量技師。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《685.72》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分685.72平方公尺），共《1》戶。拆除門牌：《臺北市北投區永欣里石牌路二段315巷31號》由邑相聯合建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、通風）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、專業技師發證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師發證之竣工圖說。
15. 昇降機《1》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 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。
23. 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135.18平方公尺，屋頂平臺綠化面積為85.71平方公尺。
24. 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4.5噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積85.71平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
26. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
28. 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發證負責之「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」。
29. 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。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
32. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
33. 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發證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗發證負責，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。
34. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
35. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫書核備後始得為之，並於施工前公告周知。
36. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
37. 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。
38. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮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CMS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0146號

注意事項：

- 39.拆除執照(含拆併建之拆除部分),承造人應於申報開工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。
- 40.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。
- 41.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前,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。
- 42.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5),經建築師簽證核算,數量為541.72立方公尺,於申報開工前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。
- 43.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。
- 44.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 45.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。
- 46.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01月25日北市都建字第1106069991號函核准重建計畫,其獎勵容積為653.98平方公尺,容積獎勵額度為40%;實際使用獎勵容積為653.98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。
- 47.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2,865,753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。
- 48.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樓樓版勘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8,599,887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。
- 49.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樓樓版勘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8,599,887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。
- 50.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。
- 51.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)省土技字第4057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。
- 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,一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容,並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 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.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。
- 55.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章「建築物安全維護設計」規定,於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置,並應於公寓大廈公設移交時,列入移交事項。
- 56.依台北市綠建築自治條例第六條規定非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書,致獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵者,其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標準首次屆滿有效期間前,應完成延續認可。
- 57.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板,屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目,竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 58.本公寓大廈附設客貨升降機升降設備,機車進入設備視同貨物載運,使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備,同時車廂內嚴禁煙火。
- 59.本案依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討後,救災空間及消防車輛行駛動線與公共設施部分重疊未符合規定(如以下說明1-3處),起造人將於申請使用執照前向該公共設施目的主管機關申請移除完成,以符合相關規定。  
(315巷30號上方電纜線、315巷31號上方電纜線、315巷28號前機車停車格)
- 60.本基地經工務局水利工程處審查「鄰山坡地側排水計畫」核准在案(北市工水下字第1116039561號),規定如下:  
(一)基地範圍內如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,造成施工中或施工後既有水路無法正常排放,或有其它變更(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作廢無效,應重新送審。(二)建築執照後續如有列管基地內排水改道或所臨計畫道路開闢等相關排水審查事宜,若涉及變更上述審查核定結果,應請申請人依規定檢附變更設計圖說資料併送貴處轉本處重新審核。(三)本案基地鄰山坡地之相關截流設施,請申請人切結自行維護並納入後續產權移轉(切結書送貴處併送照附件列管存查)
- 61.已完成消防車輛救災活動空間圖說及消防設備審查。
- 62.依112年03月16日111-6130A089臺北市政府消防局會辦協審書面建議表結論於建築管理工程處之建築執照注意事項列表註記「建築物竣工後,救災活動空間範圍內須保持淨空,無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨



臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0146號

注意事項：

遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」



臺北市建築管理工程處

附件十一 預售屋價金信託契約書及聲明書

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：鴻祥開發建設股份有限公司、首敦建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區崇仰段三小段 208、209、209-1、210、211、211-1、211-7、212、212-1 地號等九筆土地之開發案【預售案名「天母鑲玉」，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。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) 其他依約定存入或撥入之款項。

- 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，該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，應依甲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，或有不符合信託目的之情形，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後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。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，並以存放新臺幣無息活期存款為限。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，帳戶戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶，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。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方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；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲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甲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。乙方不負甲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，由甲方負責。
- 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零星月數，則就該零星月數部分不適用之。
  - (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共同指定之帳戶。
- 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，不負實質認定之責任，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本專案共同信託專戶之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本專案共同信託專戶之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，乙方應依甲方共同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

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、繼承人、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，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 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

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙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：

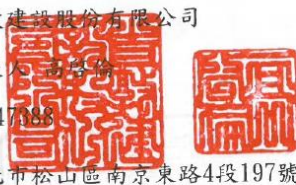
甲 方：鴻祥開發建設股份有限公司  
代表人 林宗賢  
統一編號：24246779  
地址：新北市板橋區中山路2段111號9樓



甲方留存印鑑式樣



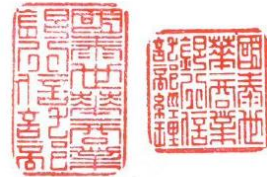
甲 方：首敦建設股份有限公司  
代表人 高路倫  
統一編號：53547088  
地址：臺北市松山區南京東路4段197號  
7樓之1



甲方留存印鑑式樣



乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司  
代表人 郭明鑑  
上代理人：信託部協理 陳美娟  
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. 1. 10 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。





### 三層平面圖

- 專有
- 公用
- 約定專有



### 六層平面圖

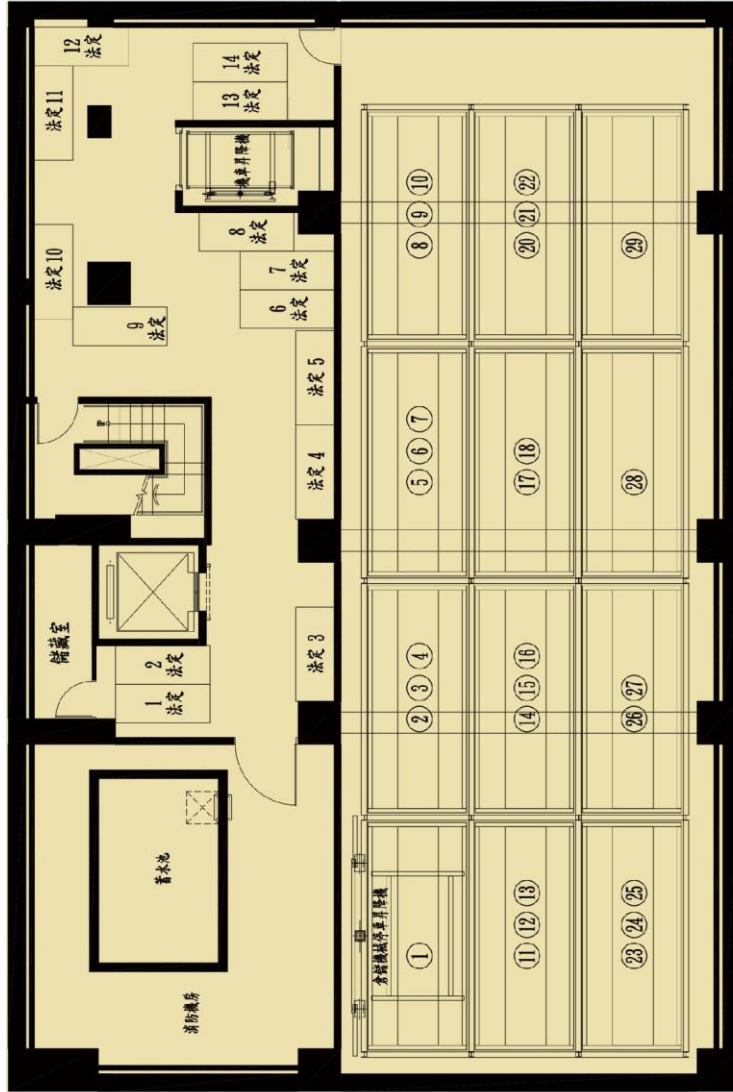
- 專有
- 共用
- 約定專有



十三層平面圖

專有  
 共用  
 約定專有





地下三層平面圖

■ 專有 ■ 共用 ■ 約定專有