

【湖芯AIT】代銷房地買賣預定單

賣方(建設公司): 和沂建設股份有限公司

代銷公司:信義房屋股份有限公司

買受人姓名				身分證字號/統編				聯絡電話										
通訊地址						E-Mail												
戶別	棟	樓	面積：	坪	土地	面積：	坪	房地售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整					
車位	■機械平面		樓層第		層，編號第		號，共計	位	車位售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整				
總價	新台幣：仟佰拾萬元整						應繳 簽約金	民國		年	月	日	簽約 日期	民國	年	月	日	時
定金總額	新台幣：仟佰拾萬元整						☐ 刷卡 新台幣：仟佰拾萬元整 銀行：											
	民國 年 月 日前 應補足定金 萬元整						卡號： 信用卡授權碼： 刷卡人：											
已付訂金	☐ 現金新台幣：仟佰拾萬元整						☐ 支票 新台幣：仟佰拾萬元整											
							銀行： 票號： 發票人：											
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金依民法第 249 條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售公司專章。 五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。 六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。 七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。 八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)： ☐業已於_____年_____月_____日行使審閱權利並了解契約內容。☐_____。 日期：民國_____年_____月_____日																		
付款方式	期別	定金	簽約金	開工款	工程期款	銀行貸款	交屋款	總價款	收款章									
	合計																	
買受人簽章				銷售人員簽章			不動產經紀人簽章											

『湖芯 AIT』房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：和沂建設股份有限公司

茲為『湖芯AIT』大樓（以下簡稱本大樓）之房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

本契約於中華民國__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：

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區康寧段三小段 420、420-3、420-4、422-2、422-10、422-22、422-23、422-24 地號，共 8 筆土地。如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新面積、新地號為準。面積共計 538.13 平方公尺（162.78 坪），使用分區為都市計畫內第一種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『湖芯 AIT』地上 12 層、地下 4 層、共計 42 戶之集合住宅。為主管建築機關核准 114 年 10 月 23 日 114 建字第 0183 號建造執照（建造執照影本如附件十二）。買方係購買本大樓房屋編號____樓____戶房屋壹戶（以下簡稱本戶），本戶「房屋平面圖」（建照核准之該戶房屋平面圖如附件一）。買方並同意本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

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 ☐ 機械平面式 ☐ 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，其車位規格如下：

☐ 規格長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☐ 規格長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(____坪)，持分為____/____。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，依第二款之比例計算之。(建照核准之停車空間平面圖如附件二)。

- (二) 前款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。

買方購買之停車空間面積占共有部分總面積之比例：

買方購買之車位停車空間面積_____平方公尺／共有部分總面積 2,656.53 平方公尺 $\times 100\% =$ _____%

- (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。

- (四) 依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。

- (五) 汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。

- (六) 本大樓法定汽車停車空間係依「建築技術規則」規劃，依內政部台(85)內營字第 8572920 號解釋：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車位及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者。

- (七) 本大樓所有汽車停車位之所有權登記方式以持分汽車停車空間共有部分並附屬登記於所購買房屋區分所有權之共有部分方式辦理登記，可出售給本大樓之其他區分所有權人，其應將汽車停車空間所持分之共有部分及編號等權利辦理所有權移轉登記。

第 三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買『湖芯 AIT』_____樓_____戶，其土地持分面積_____平

方公尺(_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 2676.91 平方公尺(809.77 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)。共有部分計算方式如附件三。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第 四 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、□管理室、■受電室、□幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。(詳附件三)

二、本『湖芯 AIT』共有部分總面積計 2,656.53 平方公尺(803.6 坪)；專有部分總面積計 2676.91 平方公尺(809.77 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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本『湖芯 AIT』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(詳附件三)

第 五 條：房地面積誤差及其價款找補

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

二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條：房地及車位買賣價款

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(已含營業稅)。

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(已含營業稅)。

(一) 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(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_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第六條之一：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永豐商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件十一)

☐ 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(金融機構)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 七 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「房屋土地暨車位付款明細表」之規定(如附件七)於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。買方接獲賣方書面掛號繳款通知十四日內(通知日以郵戳為憑)，將款項以現金、支票、匯款等方式存入賣方指定之金融帳戶。

專戶戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶

專戶帳號：121-018-0019325-3

解款行：永豐商業銀行 營業部

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。

第 八 條：逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 1,632.44 平方公尺（493.81 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 501.41 平方公尺（151.68 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臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

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

第十條：建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表（如附件八）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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 115 年 12 月 1 日之前開工，民國 120 年 3 月 10 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。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，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。（詳附件九）
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，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日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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。為求安全考量及確保工地管理品質，本大樓除通知買方驗屋之時間外，不開放參觀。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔。達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；本案買賣雙方議定由賣方負擔。

第十四條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、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）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士統一辦理之，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。

六、買方如於賣方通知之日起一個月未履行應盡義務，賣方得以存證信函催告限期完成相關手續。

七、買方為外國人者（含自然人及法人），應於屋頂板結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

八、買方為未成年人者，須由父母雙方、監護人，或法定代理人同意，並由其法定代理人出具書面同意書予賣方始可購屋。

九、本契約房地所有權移轉登記，買賣雙方同意以買方為登記名義人。

第十五條：通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方未完成交屋手續前，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋。若擅自遷入裝修，搬運物品所發生之損害由買方負責。
- 六、共同使用部分，賣方於管理委員會成立或推選管理負責人後依第十六條之規定移交之
- 七、賣方應於申請使用執照時依法將公共基金約計新臺幣_____元（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算）儲存至政府機關指定專戶中，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。
- 八、自交屋日起買方如需室內裝修，依「住戶施工管理辦法」向賣方指定之現場管理單位申請辦理。（詳附件十第十九條之規定）
- 九、為維持大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約（如附件十）之規定。

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。計收管理費如下：

(一)依本約承購房屋坪數計算每坪每月住家：新臺幣 150 元整。

(二)機械平面汽車停車位每位每月新臺幣 1500 元整。

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。

第十七條：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，保固期限及範圍如下：

(一)結構部分：

建築物主要結構樑柱保固十五年；其他結構如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等負責保固十五年。

(二)外部裝修工程：

負責保固三年，保固範圍包含建築物外部之磁磚、石材、金屬、門窗、玻璃及景觀。

(三)室內裝修工程(固定建材)：

負責保固三年，保固範圍包含建築物內部之隔間、天花板、磁磚、地磚、石材、金屬、門窗及玻璃、粉刷、裝潢。

(四)未涉及結構之防水工程：

屋頂平台之防水保固十年，其餘已施作防水之部位保固十年。

(五)固定式設備：

負責保固二年，保固範圍包含電梯、垃圾冷藏設備、發電機、消防幫浦、燈具主體。

負責保固一年，保固範圍包含機電設備及管線(消防、電力、電信、通風、監控、避雷針、自來水、汙水、雨排水、噴灌)。

(六)家具電器及浴廚設備：

負責保固二年，保固範圍包含家具及櫥櫃、電器設備(抽排風機及家

電用品)、健身器材、廚具(櫃體及附屬電器)、浴櫃及檯面、衛浴設備(馬桶及臉盆等陶瓷類、水龍頭及毛巾架等金屬類、明鏡、淋浴拉門)。

(七)植栽工程：

負責保活一年，保固範圍包含灌木、喬木及草坪。

(八)保固起始日：

1. 建築物結構安全及買方專有部分自交屋完成日起算，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起算。
2. 屬全體住戶共有之公共設施，自公寓大廈管理委員會完成移交日起算。
3. 賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、第一項期限經過後，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、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方與賣方另立「代刻使用印章授權書」(如附件六)、「代辦貸款委託書」(如附件四)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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於

三十天)內一次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，亦為本買賣契約期款之一部份；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款，皆須簽立與預定貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳貸款款項取得外，不得移作其他用途。賣方取得約定貸款全額後，應無條件返還該本票予買方。
- 五、若買方已聲明不辦理貸款或買方減少貸款金額時，其依本條第一項約定之價款金額或不足約定貸款金額部份，應於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，接獲賣方通知日起_____天(不得少於三十天)，一次以現金或即期支票給付賣方。若買方已聲明不辦理貸款或減少貸款金額時，為確保買賣雙方權益，買方同意於繳清並兌現不辦理貸款或減少貸款金額後，由賣方將本票返還買方。買方有遲延繳款，按本契約第八條規定辦理。
- 六、買方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則為買方自始不辦理貸款，買方同意按本條第五項規定辦理：
 - (一) 銀行貸款手續由買方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同賣方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向賣方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為買方所有後，即時將貸款金額直接撥付賣方，以繳清本約該部份之價款。
 - (二) 賣方得與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
- 七、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本項規定辦理)同意配合對保及撥款程序。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之必要文件。
- 八、買賣雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部分，為配合買方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「房屋土地暨車位付款明細表」(如附件七)中的銀行貸款非交屋款的一部份。

第十九條：貸款撥付

本契約有第十八條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、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前條貸款予賣方。

第二十條：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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條：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。買方接到賣方繳款通知五日內，應

以現金或即期支票逕向賣方指定之處所或指定之金融機構專戶繳付價款。

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_____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：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、買方依第一項或第二項解除契約時，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15%）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15%）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本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、契約解除時，倘已辦理土地增值稅、契稅申報或所有權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理返還所有權之移轉登記，買方並同意土地增值稅、契稅申報及所有權移轉登記相關書類於辦理所有權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方依代刻使用印章授權書（如附件六）逕行辦理撤銷。

第二十六條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十七條：疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十八條：分管約定

- 一、地上一層入口大廳、電樓梯間、梯廳、地上三層管委會空間為本大樓全體住戶之共有部分，一樓法定空地(有約定者除外)、騎樓應依建築法令規定使用，應供公眾通行且不得設置圍牆或其他阻礙公眾通行、使用之設施。
- 二、各層之電樓梯間、梯廳及屋突各層均屬共有部份，任何住戶不得主張為其所專有專用。
- 三、本大樓之外觀立面、屋頂平臺、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，買方暨本社區全部之區分所有權人或其繼受人，應依使用執照管理維護使用。
- 四、地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得獨立使用或約定為任何住戶專用。
- 五、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機及熱水器統一由賣方規劃於適當位置，不可放置於其他位置。
- 六、買方同意若因賣方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售期間得無償使用本建案之共用部分及公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀。

第二十九條：共同承買約定

- 一、契約有共同承買者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。
- 二、買方如為數人者，買方之任一人願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶責任。

第三十條：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、關於本大樓及本契約之條件內容，以本契約及附件之說明為依據。本戶依建材設備表(如附件八)及工程變更特約條款(如附件九)為施作依據，買方確認於簽定本契約之同時已充分認知、瞭解。本契約附件計有十三項如下列：

附件：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、共有部分項目及持分分攤計算
- 四、代辦貸款委託書
- 五、自洽貸款協議書
- 六、代刻使用印章授權書
- 七、房屋土地暨車位付款明細表
- 八、建材設備表
- 九、工程變更特約條款
- 十、住戶管理規約
- 十一、信託證明書
- 十二、建造執照影本

第三十一條：繼受效力約定

- 一、本契約所有條文及有關分管約定、住戶管理規約草約，對買方之繼受人、及承租人均具有同等之約束力，買方應於轉讓、出借或出租時將分管約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人或管理人、受贈人等同具約束力，如買方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。

第三十二條：通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址或簽訂本契約時買方留存於賣方之身分證影本所載之戶籍地址付郵為之，依前開兩項送達地址之任一地址送達均為有效送達，如有變更時應即以掛號郵件通知對方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十三條：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。

第三十四條：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。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：☐同上

電話：()

行動電話：

電子信箱：

賣 方：和沂建設股份有限公司

法定代理人：黃豪強

統一編號：60784142

通訊地址：臺北市中山區建國北路1段90號12樓之3樓

電話：02-2502-0108

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

代 表 人：周耕宇

統一編號：22354940

通訊地址：臺北市信義區信義路五段100號

電話：02-2755-7666

不動產經紀人：

經紀人證號：

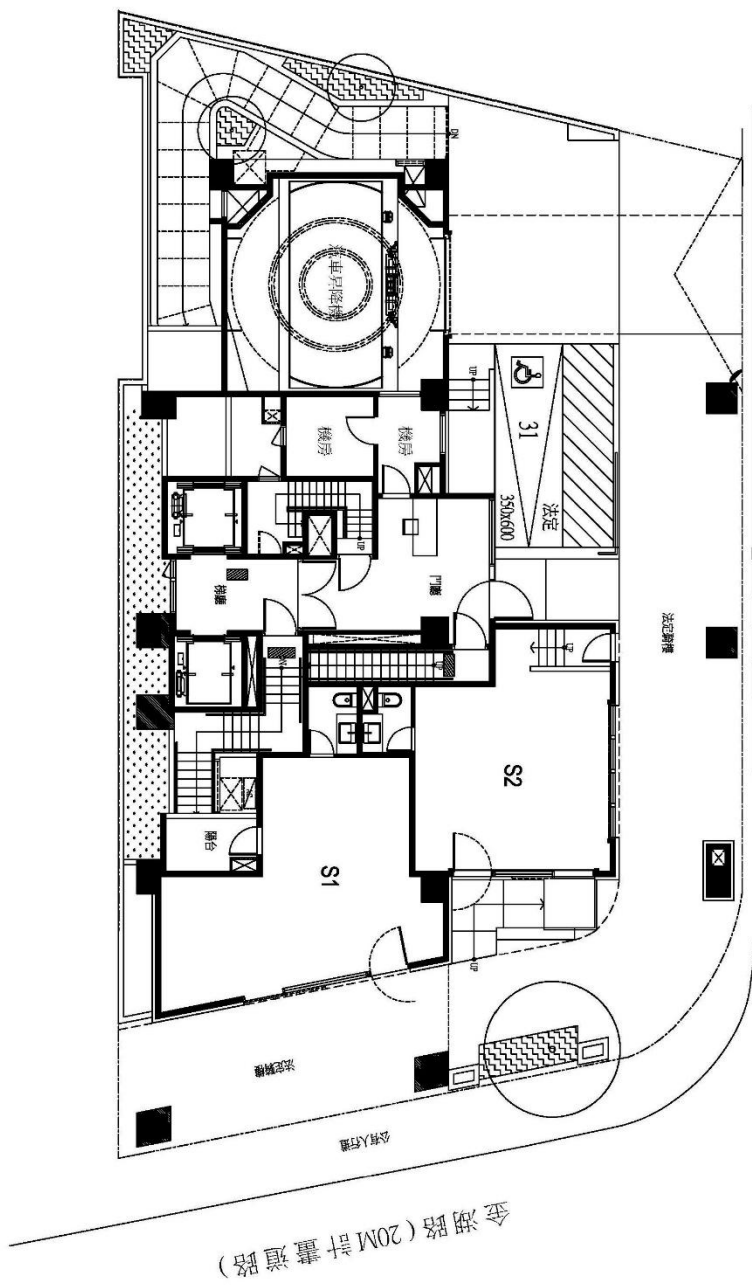
中 華 民 國 年 月 日

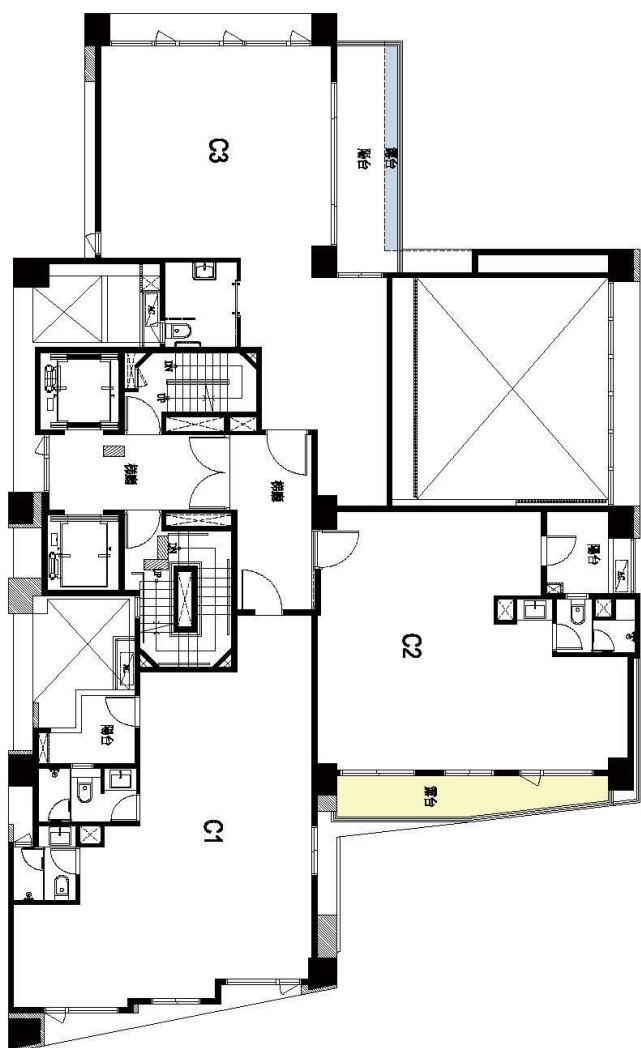
附件一 房屋平面圖

全國配置參考圖

A/C 空調主機擺放位置示意

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



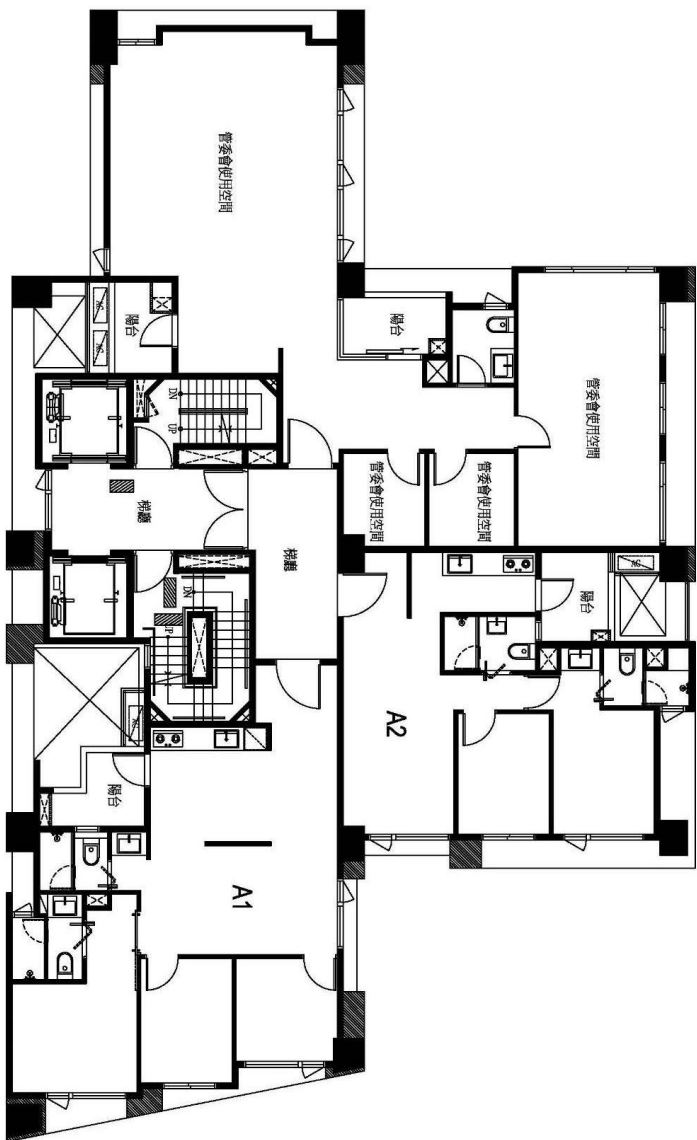


2F

全區配置參考圖

[A/C] 空調主機擺放位置示意

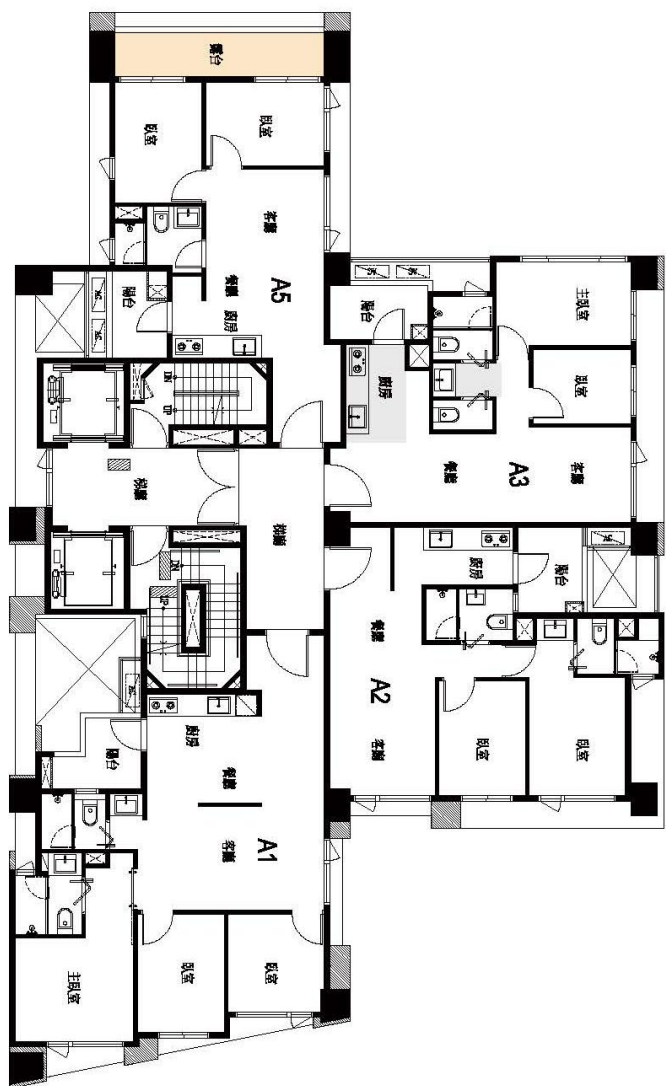
此圖為建築機關核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築核准之平面圖為準。



3F

全區配置參考圖

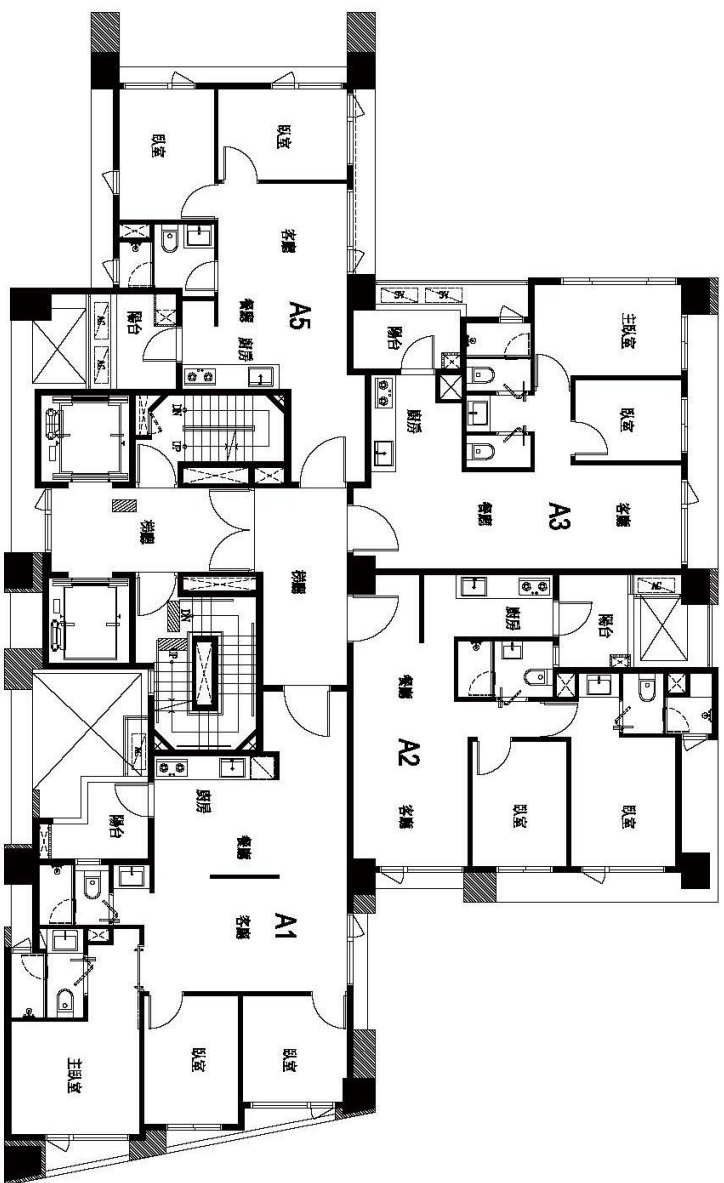
△△ 空調主機擺放位置示意
此圖為建管機關移准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管移准之平面圖為準。



4F

全區配置參考圖

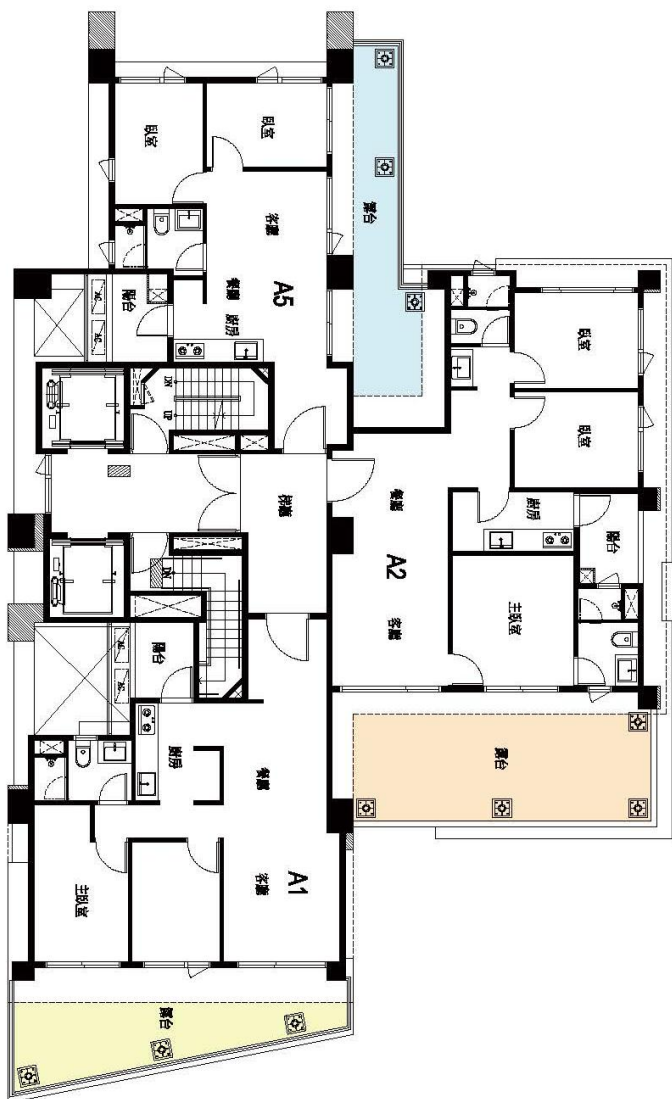
▲ 空調主機擺放位置示意
此圖為建築機關核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築圖核准之平面圖為準。



5-11F

全區配置參考圖

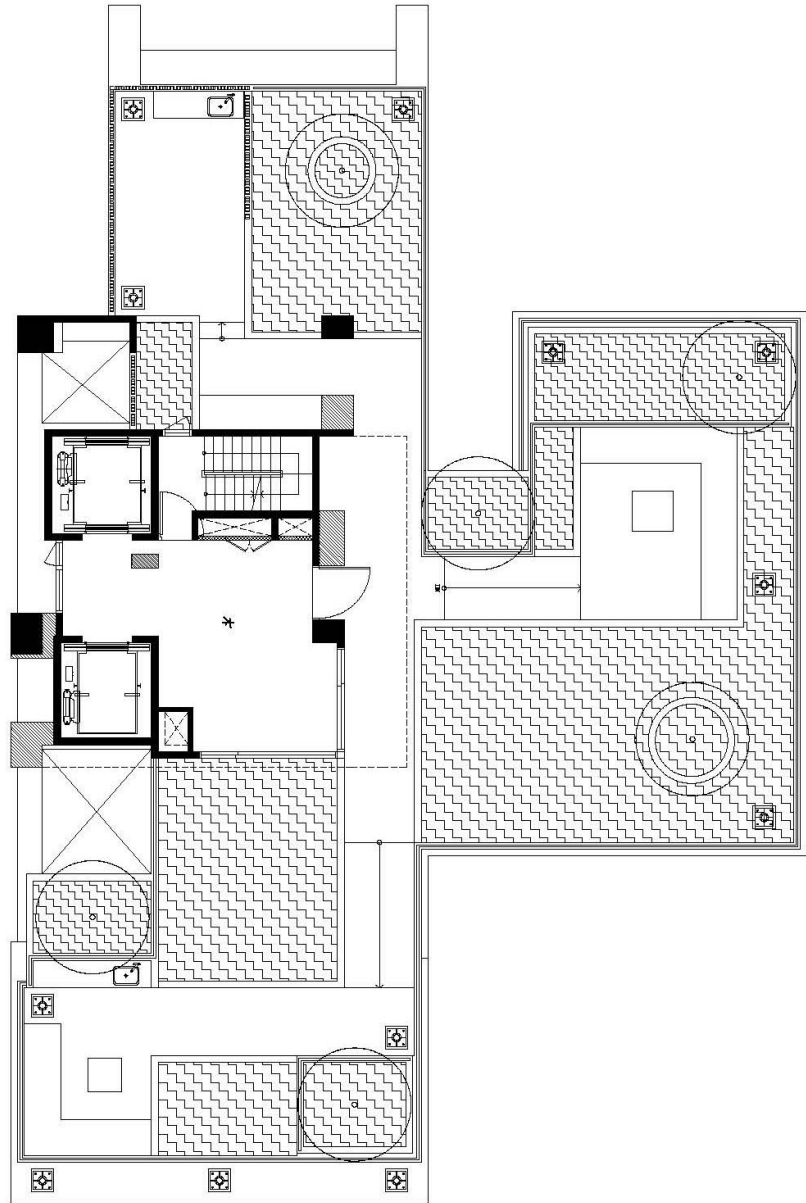
A/C 空調主機擺放位置示意
 此圖為建築圖則核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築圖核准之平面圖為準。



12F

全區配置參考圖

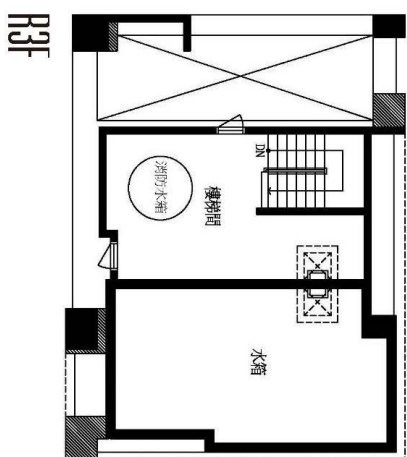
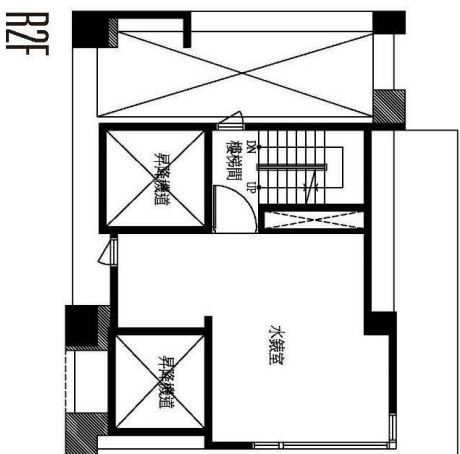
A1 約定專用露台
 A2 約定專用露台
 A5 約定專用露台
 A/C 空調主機擺放位置示意
 此圖為建管機關核准之建築平面圖，如日後依主體權變更或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



R1F

全區配置參考圖

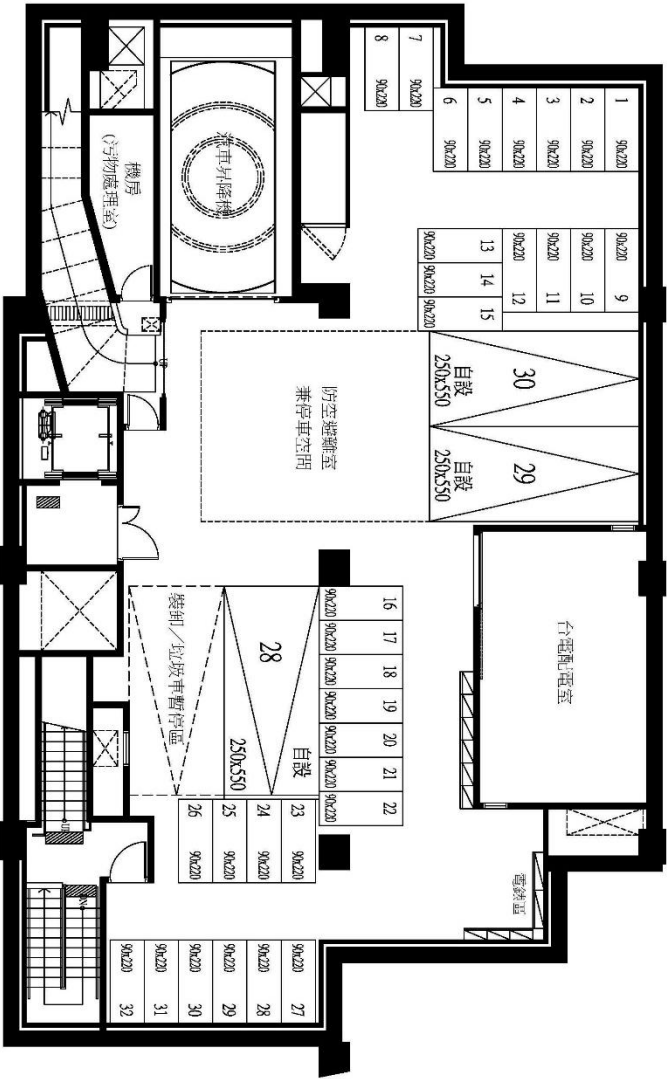
此圖為建築師繪製之建築平面圖，如日後業主需做變更或配合法令變更而為之修改，仍以修改後建築師繪製之平面圖為準。



R2F · R3F 全區配置參考圖

此圖為舊管機關修准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後舊管修准之平面圖為準。

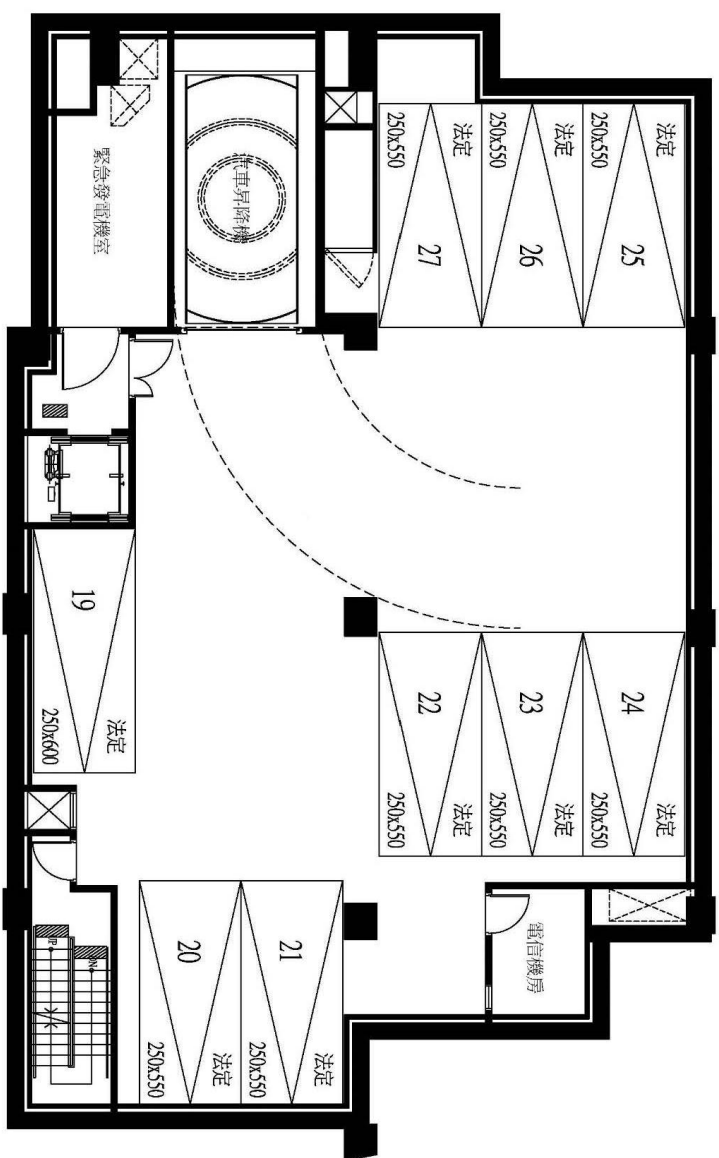
附件二 停車空間平面圖



B1F

全區配置參考圖

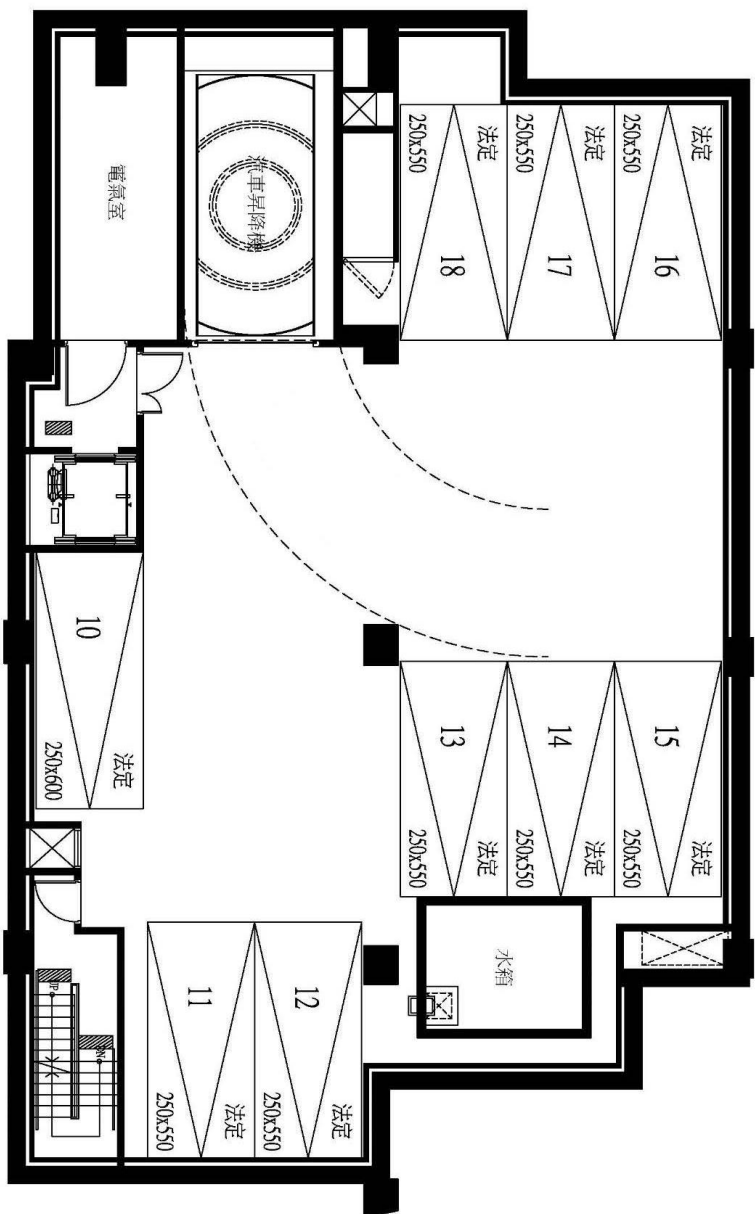
此圖為建築機關核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求現況法令變更而為之修改，仍依已修改後建築核准之平面圖為準。



B2F

全區配置參考圖

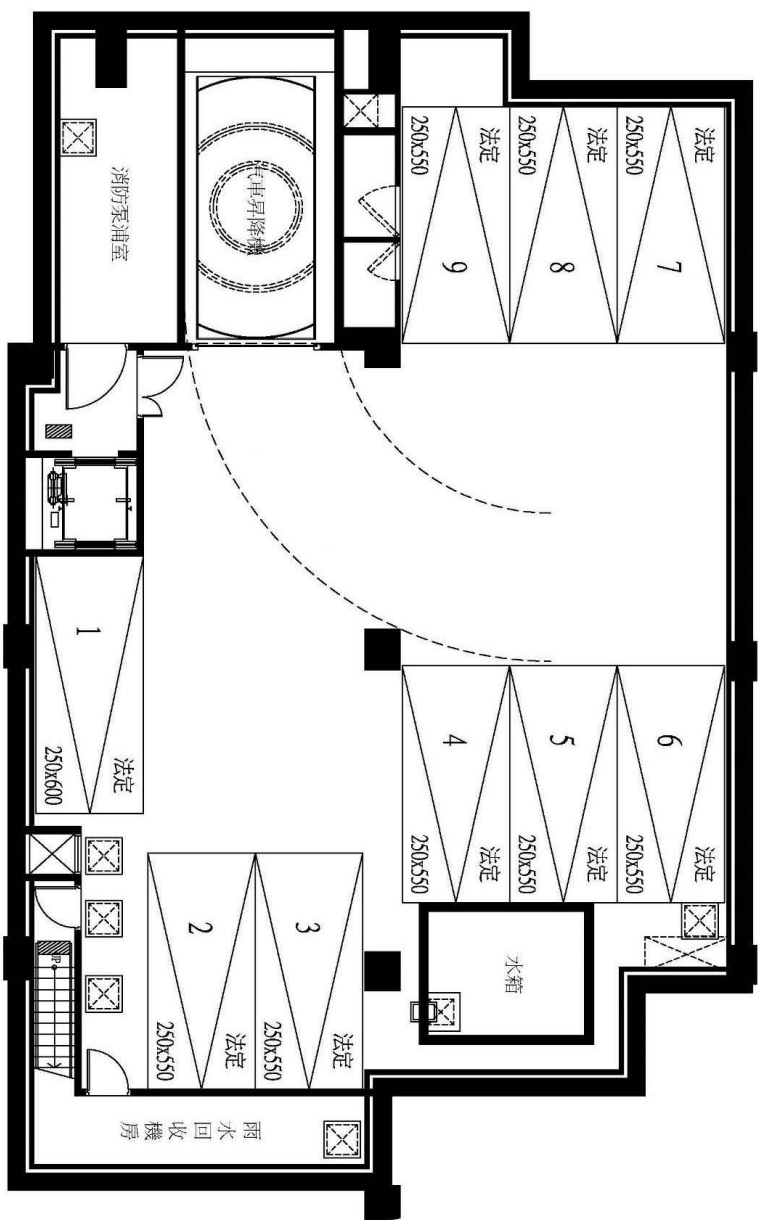
此圖為建築機關核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築管核准之平面圖為準。



B3F

全區配置參考圖

此圖為建築管機圖核准之建築平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築管核准之平面圖為準。



B4F

全區配置參考圖

此圖為電管機關移准之建築平面圖，如日後業主需機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建築管准之平面圖為準。

附件三 共有部分項目及持分分攤計算

壹、土地持分面積計算方式說明如下：

一、當戶房屋土地持分面積

(一)本基地土地總面積共計 538.13 平方公尺 (約162.78 坪)

(二)當戶房屋土地持分面積＝基地總面積 ×〔依地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶專有面積／本社區全部房屋專有面積〕。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。

二、汽車停車空間土地持分面積本社區汽車停車空間無持分土地。依台北市政府地政局 108.11.1 日函文規定，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得車位專用權者，由於車位專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該車位約定專用部分分配基地權利範圍。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積

二、附屬建物面積：指陽台

三、專有面積：主建物面積及附屬建物面積

四、當戶共有面積：即各戶依第肆條計算而得之當戶共有面積

五、本社區房屋共有總面積包含樓層及項目詳如下列：

全區共有部分

管理委員會使用空間、門廳、樓梯、梯廳、梯間、走廊、消防水塔、水箱、水錶區、消防泵浦室、排風管道、管道、油箱、無障礙緊急昇降機、汽車升降設備、電器室、台電配電場、電梯機房、發電機房、緊急發電機房、不具獨立權狀之停車空間、車道、法定空地、垃圾回收中心等依法應列入共同使用部分之空間。

參、房屋及汽車停車位面積計算方式說明如下：

一、本社區專有部分總面積共計 2676.91 平方公尺(約 809.77 坪)。

二、本社區共有部分總面積共計 2,656.53 平方公尺(約 803.6 坪)。

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

三、汽車停車位持分面積:本社區地下層共計四層並設有 30 個機械升降平面式汽車停車位,每位停車空間之登記面積為_____平方公尺(約_____坪)。

肆、房屋依下列方式計算面積:

一、建築物之牆壁,以牆之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁,以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記(若地政法令變更無法辦理登記時,以本大樓竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。

四、有隔牆之共用牆壁,依第二款之規定,無隔牆設置者,以本大樓使用執照竣工平面圖區分範圍為界,其面積應包括四周牆壁之厚度。

五、共用部分之空間名稱及汽車停車位數量,以本社區核准之使用執照圖面為準。

伍、上述各空間登記方式依地政機關登記規則為準。但為滿足持分總和為一,若有進位取捨問題,應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

附件四 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立約定書人：

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買【湖芯AIT】編號—____樓____戶房地壹戶及第____層編號第____號車位，因現金不足以支付房屋總價款，特委託賣方以此房屋產權代辦貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約買方委託賣方全權向金融機構申請貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，作為買方購買賣方房地應繳付期款之部分價款。

第二條：買方應於賣方通知期限內如期辦妥貸款申請及對保手續，並預立帳戶、取款憑條及簽立撥款委託書予貸款之金融機構與賣方各乙份；並同意於貸款核准後由賣方向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，於對保同時簽立貸款同額之銀行本票予賣方擔保，俟賣方領取該款項後再將本票退還買方。

第三條：買方同意將前開房屋及土地持分共同設定抵押予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。

第四條：本委託辦理貸款及抵押權設定事宜，如需買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方通知之時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕。買方不辦理貸款者，並依本房地預定買賣契約書第十八條第五項約定辦理，逾期賣方同意依本房地預定買賣契約書第八條規定處理。

第五條：買方除同意按金融機構之規定及賣方通知辦妥一切手續，並應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；並於賣方通知日起五日內繳清，且於交屋時按實際單據多退少補。

第六條:貸款條件包含貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理中長期貸款之規定，利率依金融機構計算。

第七條:房地之產權名義人，如為未成年或正在服義務兵役，或無固定職業者，不能貸款;貸款金額壹仟萬以上者，應檢附稅捐機關核發予買方之納稅證明及年度扣繳憑單。

第八條:本委託書簽立後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本房地預定買賣契約書第十條第二項、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貸款予賣方，逾期依本房地預定買賣契約書第八條規定處理。

委託人（買方）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

受託人（賣方）：

負責人：

統一編號：

公司地址：

電話：

中華民國

年

月

日

附件五 自洽貸款委託書

委託人：

(以下簡稱買方)

立約定書人：

受託人：

(以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買【湖芯AIT】編號-____樓____戶房屋壹戶及第____層編號____號車位，買方欲自行向金融機構辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約定書依據買賣雙方訂定之「房屋土地買賣預定契約書」第五條約定辦理。

第二條：一、本自洽貸款金額預定為新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，買方自洽金融機構申辦貸款之一切手續，並於貸款核准後由賣方向銀行領取，作為買方購買賣方房屋應繳付之部分價款。買方並應於對保同時，開立與自洽貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票交付賣方，俟賣方領取金融機構貸款後，本票無息退還買方，如買方違反本約時，賣方得行使本票債權。

二、買方申請銀行貸款核准辦理對保同時，應向該銀行書面切結同意於抵押權設定完成後即逕為撥款予賣方。

第三條：買方應確實按照「房屋土地預定買賣契約書」第十四條約定期限內完成全部貸款手續。

第四條：依「房屋土地預定買賣契約書」第二十二條稅費負擔之約定，買方貸款應負擔之相關費用，買方應於賣方通知之時間內預付賣方，於登記完成依實際支出多退少補，抵押權設定之手續由賣方指定之地政士統籌辦理。

第五條：買方自洽貸款除應辦妥貸款對保等一切手續，並應照「房屋土地買賣預定契約書」第十四條約定期限內辦妥下列事項、證件交予賣方：

一、買方及自洽貸款之金融機構應依本約定書第二條所有情況，預先蓋妥向地政機關辦理抵押權設定登記書表之用印，供賣方將產權移轉與抵押權設定同時向地政機關辦理登記。

二、買方應簽立撥款委託書交付自行接洽貸款之金融機構辦理之。

第六條：買賣雙方之聯絡地址若有遷移變更時應即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第七條：如因本約定書而發生訴訟時，三方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第八條：本約定書正本壹式二份，由買賣雙方各執壹份為憑。

委託人（買方）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

受託人（賣方）：

負責人：

統一編號：

公司地址：

電話：

中華民國

年

月

日

附件六 代刻使用印章授權書

委託人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【湖芯 AIT】房屋編號：_____戶_____樓，車位編號：_____號，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報。

(三)水、電、電信之申請或變更。

三、賣方不得將授權印章使用於前述事項以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

五、立同意書人係於簽訂【湖芯 AIT】房屋土地預定買賣契約之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立 同 意 書 人

買 方：

法 定 代 理 人：

身分證統一編號：

賣 方：

法 定 代 理 人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 房屋土地暨車位付款明細表

湖芯AIT 付款明細表

戶別： 坪數：

房屋總價

車位總價

房屋及車位總價

期款別		百分比	期款合計(萬元)				收款日期	
訂 金		3%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
簽約金		6%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
開工款		4%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
工程 期款 12%	基礎板 完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	地下二層底板完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	一層底板完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	五層底板完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	九層底板完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	屋頂板結構體 完成	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	使用執照申請	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
	使用執照取得	1.5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
銀行貸款		70%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
交屋款		5%	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
總價		100%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整					
買賣雙方同意依本付款辦法付款								

附件八 建材設備表

【結構】

本大樓主要結構係採鋼筋混凝土，其規格依照主管建築機關核准之建造執照圖說為準，各層樓高度（即室內樓版面至上層樓版面之垂直高度）為：地上一樓高度為 5.8 公尺，地上二樓至十二樓（含二樓但不含屋突層）以上集合住宅每層高度為 3.4 公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。耐震系數達 0.264G，並依台北市政府核准圖說施工，無論承重、抗壓、耐震、防火及防颱皆符合建築技術規則及 CNS 國家安全標準。

【建築外觀】

全案建築外觀特聘專業建築師精心規劃設計，類清水模塗料工法呈現建築正立面的簡約大器，表現出近看是細緻立體條紋、遠看富有自然漸層感的設計。

【公共設施】

一、社區休閒設施

- （一）一樓庭園設施：聘請知名景觀設計師為戶外空間整體規劃，搭配設計種植喬木及灌木花草，塑造幽靜的庭園景觀。
- （二）社區管理中心：一樓設置服務櫃檯及提供社區服務、安全及管理功能。

二、一樓入口大廳

- （一）一樓社區門廳：聘請知名空間設計師做精緻門廳設計，門廳入口大門採金屬鑲強化玻璃大門，配合建築物整體外觀，氣派典雅。
- （二）一樓室內地坪採進口石英磚；牆面壁材裝修做整體設計。
- （三）一樓門廳平頂採整體造型耐燃天花板設計。

三、梯廳

地坪及牆面採進口石英磚搭配木作或金屬材料或其他裝修建材做整體設計；平頂採耐燃天花板。

四、公共樓梯間及屋頂平台

地坪各樓層公共樓梯間踏步採用止滑磚，並搭配不鏽鋼扶手欄杆；牆面、平頂刷ICI 或 虹牌水泥漆，並設置照明燈具及樓層指示標誌。

【門窗】

- 一、一樓門廳：採用金屬鑲強化玻璃大門。
- 二、店面：採用不鏽鋼金屬鑲強化玻璃大門。
- 三、玄關門：採用鑄鋁鋼板實木門，並搭配 BOSCH 或 YALE 品牌電子鎖，靜音氣密門框、高強度鉸鏈及五金配件。
- 四、室內門：採用 日本大建 或 Panasonic 室內木門，設水平門鎖及門止。
- 五、鋁窗：採用 三協立山 、YKK 品牌氣密窗。
- 六、玻璃：住宅區域採用 6+6 mm 膠合 LOW-E 玻璃。
- 七、廁所門、衛浴門：採用 日本大建 或 Panasonic 室內木門或摺疊門及水平門鎖，搭配大理石或人造石門檻。
- 八、工作陽台門：採用 三協立山 或 YKK 品牌落地橫拉門窗或三合一通風門。
- 九、安全梯廳：防火門採用金屬防火門。

【室內地坪】

- 一、店鋪：鋪設一澤或北大欣或冠軍進口 60x60cm 拋光石英磚；廁所鋪設防滑地磚。
- 二、三樓以上住宅：各戶客餐廳、臥室、廚房及走道：鋪設 HARO 或太格超耐磨木地板。
- 三、三樓以上住宅：各戶浴室施作防水塗佈，並鋪設一澤或北大欣或冠軍進口 30x60cm 防滑地磚。

【室內牆面】

- 一、全棟隔戶牆採用 RC 牆，室內隔間牆採用 輕質灌漿牆系統 或 輕質隔間系統。
- 二、三樓以上住宅：客餐廳、臥室牆面刷 ICI 或虹牌低甲醛乳膠漆塗料。
- 三、三樓以上住宅：廚房貼 30x60cm 磁磚。
- 四、浴室：牆面貼一澤或北大欣或冠軍進口 30x60cm 壁磚。
- 五、店鋪及二樓：牆面刷 ICI 或虹牌低甲醛乳膠漆塗料。

【室內平頂】

- 一、店鋪：天花板面刷 ICI 或虹牌低甲醛乳膠漆塗料附燈具；廁所採用平頂天花。
- 二、三樓以上住宅：客餐廳、臥室面刷 ICI 或虹牌低甲醛乳膠漆塗料。
- 三、三樓以上住宅：浴室採用平頂天花。

【各戶陽台、露台】

- 一、各戶陽台設置落水頭、水龍頭各壹只。

二、各戶陽台裝設曬衣架並附設洗、烘衣機專用插座、洗衣機專用冷熱水龍頭、排水管及瓦斯管。並統一裝設照明燈具。

三、地坪鋪設 15x45cm 木紋磚。

四、陽台平頂裝設企口天花。

【衛浴設備】

一、店鋪：面盆採用INAX、Panasonic或Duravit品牌配合空間整體設計採立柱式或壁掛式或嵌入式(搭配人造石檯面)與 KVK、hansgrohe、Panasonic品牌單槍混合龍頭，附設明鏡、毛巾架及衛生紙架。

二、二樓以上：面盆採用INAX、Panasonic或Duravit品牌，配合空間整體設計採立柱式或壁掛式或嵌入式(搭配人造石檯面)與KVK、hansgrohe、Panasonic品牌龍頭，附設明鏡、毛巾架及衛生紙架。

三、店鋪馬桶：採用INAX、Panasonic或Duravit品牌省水馬桶。

四、二樓以上馬桶：衛浴採用INAX、Panasonic或Duravit品牌全自動免治馬桶。。

五、二樓以上淋浴間：採用強化玻璃淋浴門，衛浴採用KVK、hansgrohe、Panasonic等品牌控溫淋浴龍頭。

六、店鋪排氣設計：採當層排氣設計；廁所附台達電或Panasonic多功能暖風機設備。

七、二樓以上排氣設計：各戶採當層排氣設計；浴室附台達電或Panasonic多功能暖風機設備。

※各戶之衛浴設備實際配置依該戶衛浴平面配置圖為準。

【廚具設備】

一、三樓以上住宅廚具：採用Leicht或Panasonic品牌櫃體，依各戶平面整體設計配置。

二、三樓以上住宅檯面：採用人造石檯面。

三、三樓以上住宅水槽：採用不鏽鋼水槽搭配Grohe或Panasonic品牌之單槍伸縮式冷熱龍頭。

四、三樓以上住宅插座：廚房設置一處專用插座，另於水槽下方設置一處插座。

五、三樓以上住宅排油煙機、瓦斯爐：採用林內品牌之隱藏式抽油煙機、雙口瓦斯爐。

六、三樓以上住宅電器設備：坎入式洗碗機採用Bosch或Panasonic品牌。

※各戶之廚具設備實際配置依該戶廚具平面配置圖為準。

【天然瓦斯】

瓦斯管由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，瓦斯錶由買方於交屋後自行申請掛錶及負擔相關費用。瓦斯外管費用由賣方負擔。

【空調設備位置】

統一規劃各戶安裝位置、設置電源及排水，並預留室內穿樑套管、冷氣排水管、電源插座。

【電梯】

一、採用現代品牌微電腦控制十三人份及十五人份電梯 搭配空氣清淨機(電梯速度 120 M/MIN)，電梯配置位置及數量依建照核准圖為準。

二、車廂地坪鋪設材質依整體規劃。

三、車廂內裝設24小時彩色CCTV監視系統直通管理櫃台，另裝設樓層管制感應讀卡系統及緊急對講設備，以維護乘客安全。

【電氣設備】

一、各戶採單相三線式220V/110V供電，每戶獨立電錶集中設置，另設公共電錶。

二、全區大公設電錶一只或多只，電費分攤方式依台電規定及竣工圖辦理。

三、各戶電線電纜採太平洋、華新麗華、宏泰廠牌線材。

四、各戶採暗管配線，增加使用安全，電管採用南亞、大洋正字標記之PVC管或合格CD管，符合台電公司標準。

五、各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器，室內開關採大型面板。

六、各戶廚房、浴室之插座均設有漏電斷路器保護。

七、屋突層設置避雷針設備。

八、一樓店舖室內預留分離式室內機排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。

九、三樓以上住宅客餐廳及臥室預留分離式室內機排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。

十、地下室各層停車位後側預留電動汽車之通電設備管路。線路佈設費用及充電設

備由使用住戶自行負擔，電動車充電方式配合臺灣電力公司規定，日後因住戶使用超出規定須改為契約容量方式供電，相關費用由住戶負擔。若有相關異動將依臺灣電力公司公告進行變更。

【給排水設備】

- 一、每戶採間接供水均有獨立分錶，並設獨立開關；地上九至十二樓設置變頻式加壓馬達，低樓層設置減壓閥，各戶當層設置止水開關，方便日後維修。
- 二、每戶採用冷熱水不鏽鋼披覆管，亦採用日本Benkan不鏽鋼壓接管另件。
- 三、污水管及排水管均採用南亞、大洋之PVC-DWV發泡管。
- 四、給排水管道間水平及垂直向採雙向密封處理。
- 五、自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
- 六、地下室及屋頂水箱設置自來水過濾設備過濾雜質，採用BWT提高用水品質。

【自動化管制系統】

一、停車場自動化

- (一)停車場出入管制採用依停車設備安全規定採按鈕或遙控器管制進出。
- (二)停車場內設置排氣通風系統(定時自動排風系統)，連接大樓安全監控系統，保持停車場內空氣流通。

二、住家自動化

- (一)各戶設置彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全功能，該功能具有防盜、警報、求救及智慧鈴聲等多項功能。
- (二)住戶大門設置磁簧偵測器連動保全系統。
- (三)廚房設置瓦斯或溫度偵測器連結大樓防災監控系統。

【公共保全系統】

一、大樓設備自動化系統

- (一)緊急供電系統：設置緊急發電機組，於停電可自動發電，供應全棟自

動消防系統、公共設施使用（如電梯、公共緊急照明、保全監控設備、污廢水排水泵浦），停電時提供各戶保全及戶內緊急電源插座（廚房及客廳各設置一個），於停電時自動切換使用；管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保設備正常運轉。

（二）動力遠端監視：將泵浦、消防泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

（三）水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理櫃台迅速處理。

（四）燈光監控：外牆及景觀燈光採定時系統集中控制。

二、監視系統 CCTV

（一）於地上一樓門廳、電梯車廂、停車場出入口及地下層停車空間、屋頂平台加裝 CCTV 彩色攝影機，連接至數位錄影系統並直接顯像於管理櫃台。

（二）停車場及屋頂平台於定點設置緊急對講機連通管理櫃台。

（三）於管理櫃台統一架設數位式錄影監控設備，24 小時監錄各攝影機影像並作完整記錄，保障社區人員進出安全。

三、安全警報自動化

（一）一樓大門、電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入大樓人員。

（二）安全設備監視，火災受信總機、消防設備、消防各項泵浦連接監控系統，若異常可立即傳訊到管理櫃台。

【消防安全設備】

一、全棟火警受信系統採用高品質受信總機，可有效監視全棟火警受信狀況。

二、各樓層電梯間依消防相關法令檢討設置必要消防箱、火災自動警報設備、緊

急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。

三、各梯間、機械室及地下停車場依規定設置滅火器設備、安全門燈及緊急照明燈，可供火警、停電時緊急使用。

四、依現行消防法規規定十二樓（含）以上住家設置明管自動灑水系統（實際設置規範依使用執照取得之消防法規為準），遇火警時可單獨啟動灑水系統（不另施作天花板包覆）。

五、停車場依消防相關法令規定檢討設置滅火設備，以達滅火功能。

六、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各住戶迅速避難減少傷害。

七、消防安全設備之檢討及設置概依台北市政府消防局審查核可圖說施工、並取得竣工核准文件。

【屋頂設施】

屋突一層平台空間設置綠化、休憩及曬衣空間，由建築師做整體規劃設計。

【地下室停車場、停車設備】

一、地下室設置停車空間，車輛進出採升降機械設備設計，停車場內附設防撞條、交通號誌。管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保停車設備安全無虞。

二、車道及停車空間地坪均採用 EPOXY 或其他耐磨建材搭配整體規劃設計。

【垃圾處理室】

本社區設置垃圾處理室，室內規劃垃圾分類、廚餘冷藏設備，地面鋪設磁磚，設置洗滌槽、水龍頭及排水孔。

【屋頂避雷設備】

避雷設備系統函蓋全棟之範圍依建照核准圖施工及完成。

【特約事項】

一、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防（含排煙）、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計變更設計之需要，而需另行指定設置位置或要求增加設置時，買方同意賣方配合辦理。

- 二、石材、實木等天然材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。買方同意石材及磁磚應以施工當時所採購為準。
- 三、為維護大樓外觀整齊，禁止加設各式鐵窗或於陽台加窗。
- 四、本大樓各戶分離式冷氣之室外機按賣方指定位置設置。

附件九 工程變更特約條款

- 一、工程客變辦理時程依賣方書面通知期限為準。如已逾客變期間或依賣方評估工程進度已無法受理客變，買方需依規定辦理。
- 二、追加及追減工程之材料項目單價由賣方訂定，客變帳務需加計百分之十行政庶務管理費。買方參酌單價審慎評估客變項目。如有追減工程或材料則扣除該項目之價款，追減工程費用由賣方於交屋時結清。
- 三、賣方不受理買方自行提供材料代為施工。
- 四、如因可歸責買方因素退戶或換戶時，其室內已變更部分需回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付。
- 五、賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。
- 六、各戶工程客變以一次為限，欲辦理二次客變時，需經賣方同意並加收工程變更手續費(依工程客變通知書所示)。如係室內結構完成後之客變工程，其單價依賣方另核算提供之價格為主。
- 七、委託他人辦理，買方需先以電話通知賣方，並出具授權書。
- 八、社區大樓內外之公共事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，由賣方依主管機關核准之藍圖或設計圖施工，若各公共事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

【買方簽章：_____】

附件十 住戶管理規約

【湖芯AIT】社區（以下簡稱本社區）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

第一條 規約之效力及範圍

一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

二、本社區之範圍如臺北市政府都市發展局 114 年 10 月 23 日核准之建造執照號碼為 114 建字第 0183號中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡本社區）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及其分管約定

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

(一)專有部分：指編定獨立門牌號碼或所在地證明之家戶，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：本社區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：本社區專有部分經約定供共同使用者。

(五)本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房屋土地預定買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

二、本社區共用部分及其分管約定方式

- (一)本社區大樓之屋頂突出物一至三層及屋頂平台空間，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (二)本社區法定空地、地上一樓之梯廳、管委會使用空間、陽台、無障礙安全梯等空間等，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (三)基地內退縮無遮簷人行道，須無償開放予本社區住戶及社區外一般大眾使用，不得約定予特定區分所有權人管理使用，由本社區管理委員會進行管理維護。
- (四)本社區地上二至十二樓之當層梯廳，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (五)本社區地上二、四及十二樓露台由各相鄰之住戶約定專用。非露台戶之買方同意拋棄對上述露台之使用、收益及排除他人干涉之權利，且不主張任何使用權利。但該約定專用部分不得搭建任何違章設施或為違反法令之使用行為。於成立管理委員會時，同意無條件納入住戶管理公約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說影本轉交管理委員會附進規約中，買方同意並充分了解此約定。
- (六)基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作，買方同意本社區之公共設施用電費用，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共用電費用分攤至各戶；公共設施用水費用，由管理委員會自管理維護費用支付之。
- (七)本社區之外觀立面（含社區案名及企業形象標誌）、屋頂平台、公共設施等、除本規約另有約定外，本社區全部區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

(八)為維護本社區整體居住品質，設有洗窗機相關設備，若社區需使用該設備以維護清潔本社區，其全體所有權人須配合，不得拒絕。

三、本社區專有部分及其分管約定方式

(一)為維護本社區整體居住環境，買方承諾不論所購買房屋之用途為何，皆不在本社區自行開設或另出租他人從事經營違背法律、公序良俗或嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀、宮壇…等）否則社區管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，並同意之後使用、租賃、買賣也切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

(二)為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備維護之需，賣方將設置空調主機位置統一位置規劃，買方同意此位置視同大樓外觀之一部份，其管理方式同本條第二款第七目管理約定。

(三)地下一層之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難使用。

(四)停車位不得售予非本公寓大廈之區分單位所有權人以外之第三人。

四、本條各條項分管約定，業經買受人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如有出售或讓與第三人等情事，應將本規約分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經大會決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)本社區之重大修繕或改良。

(三)本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。

(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)本社區物業管理公司之選任、更換等事項。

(八)其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。

四、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。

五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

六、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。

七、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。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。

八、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。

九、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款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，再以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計

過半數之同意行之。

十、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、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項定額者，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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員並組成管理委員會。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、設備委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、財務委員一名。

前項委員合計為五名，並設置備位委員一名，於管理委員會議遇委員缺席時補任之。上列各管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議一次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 四、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。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

第七條 管理委員會委員之資格及選任

一、管理委員共計五席、備位委員共計一名，應以下列方式選任：

(一)本社區共推選五席委員。

(二)依得票數最高票前五名為當選人，得票數第六高者為備位委員。

二、主任委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，副主委、財務委員、設備委員及備位委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。

三、主任委員、副主委、監察委員、設備委員、財務委員由管理委員互相推選之。

四、委員之任期，為期一年，主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員可連選得連任。

五、主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一)主任委員及監察委員喪失住戶資格者。

(二)管理委員喪失區分所有權人資格者。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。

(二)管理委員出缺時，由備位委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條 主任委員、監察委員、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、監察委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 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本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務；主任委員平日負責物業管理公司、受聘物管人員職務之督導及考核。

三、設備委員；掌管社區水、電、瓦斯、電梯、消防、保全、公共設施等設備之點交、督導、巡檢及各項機電設備定期維護合約之執行、督導。

四、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。

五、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。

六、監察委員負責年度財務報表及各項憑證、帳冊移交監察，並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。

七、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）、審核每月收支明細、使用償金等之收取、保管、運用、社區活動策劃與執行及支出等事務。

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、管理委員為無薪給榮譽職。

第十條 管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，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。

二、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫訂以下列收費標準收取：

(一) 依各戶房屋權狀總坪數計算，住宅每月每坪新台幣150 元整。

(二) 平面式汽車停車空間每月每位新台幣1500 元整。

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

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

第十一條 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，帳戶印鑑為會章乙枚、主任委員私章乙枚，會章由監察委員保管。

二、管理費用途如下：

(一)委任管理服務公司、聘請管理維護人員之費用。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護、汰換費用或使用償金。

(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)基地及共用部分等其他之經常性管理費用。

(八)管理委員會動支非固定支出金額之權限:每月壹拾萬元以內:需經管理委員會會議半數以上並三人以上同意決議核可通過。壹拾萬元至伍拾萬元:管理委員會全部委員核可通過。伍拾萬元以上:需經區分所有權人會議通過。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十五條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第十六條 違反義務之處置規定

- 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)住戶違反本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)住戶違反本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，應報請主管機關依本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)住戶違反本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)住戶違反本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)住戶違反本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、住戶有下列各款之情事，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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本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、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十七條 公共環境維護

一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

二、各住戶應按時繳交管理費，遵行【湖芯AIT】社區管理委員會決議之相關規章及規定。

三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。

四、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

六、垃圾應確實分類，以利環保與清潔衛生。

七、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

八、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻氣味之物料。

九、本社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應於依統一規定之方式及地點張貼之。

十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十八條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本社區販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。
- 十九、依「公寓大廈管理條例」第八條修正案規定：公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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以保護幼童及老人安全。唯其防墜網設施需依照管理委員會規定之形式製作，且須向管理委員會提出申請始得安裝。

第十九條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

一、本社區裝修戶於規劃施工前，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（向管理委員會或管理負責人查詢閱覽）後始准施工。

二、考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施作，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。

三、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。

四、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，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票每戶新台幣貳拾萬元整。未繳交施工保證金或即期保證票者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

（一）裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。

（二）進場施工人員憑施工出入證進出，並配戴於胸前以資識別。

（三）搬運材料及工具使用昇降機，不得超重或超長，並維護出入層之門廳地坪。

（四）材料工具進出本社區，須經管理員之查驗後放行。

（五）建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。

（六）裝潢施工期，每日收取施工清潔費新台幣貳佰元整，裝潢逾 90 天起每天壹仟元整，施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣壹仟元整，從保證金扣除。

（七）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、設備，裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

（八）於施工期間如有損壞公共設施、設備，經管理員通知而未即時前來修復者，則

由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(九)施工人員在本社區施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，違者罰款新台幣壹萬元整並自行清除。

(十一)每日施工時間，週一至週五上午八時至十二時、下午一時半至五時，例假日不得施工，以維住戶之安寧。

六、施工安全：承包商應自行負責其所屬有關工作人員之安全。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

七、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償責任。

九、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。

(二)雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

十、本社區於成立管理委員會前，有關前開施工保證金及各項規定由和沂建設股份有限公司或其指定之管理負責人代為執行。

第二十條 其它事項

一、社區相關辦法、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定管理辦法及使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。

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及其他各項規定。

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，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。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項

自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由和沂建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會（以下簡稱本會）或選任管理負責人後移交之。

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

【規約遵守人：_____】

附件十一 信託證明書

不動產開發信託證明書及信託條款

緣[]及和沂建設股份有限公司（以下合稱賣方）就座落於臺北市內湖區康寧段三小段 420、420-2、420-3、420-4、420-10、420-22、420-23、420-24 地號等 8 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之都市更新開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國 115 年 02 月 10 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為僑馥建經。
- 二、賣方（除和沂建設股份有限公司外）為臺北市內湖區康寧段三小段 420 地號等 8 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之原所有權人，已依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司
負 責 人：信託處處長 林麗真
通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓
連絡電話：(02)2517-3336

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方和沂建設股份有限公司，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起 造 人：僑馥建築經理股份有限公司
代 表 人：林中文
通訊地址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案有續建機制，賣方和沂建設股份有限公司委託之續建機構為僑馥建經，由僑馥建經就本專案協助續建，惟經僑馥建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，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依信託契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行及僑馥建經，並同意永豐銀行及僑馥建經於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行及僑馥建經依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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」、信託契約約定或主管機關另有規定應予公開或揭露者外，永豐銀行及僑建經應負保密之責任。
- 七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【https://trust.sinopac.com/】](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「消費者查詢/法定公告」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0019325-3，解款行為永豐商業銀行，營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、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永豐銀行：
- （一）賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- （二）依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 林麗真

登記地址：臺北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36號4樓



附件一

永豐銀行個人資料蒐集、處理及利用告知義務內容

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，永豐銀行在現在已(或將來可能)依法得經營之營業項目範圍及所涉業務執行之必要範圍內(但仍以 臺端實際與永豐銀行往來之相關業務為準)，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用(包含但不限於自動化決策：即剖析和涉及邏輯上有意義的資訊) 臺端個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項及第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)蒐集個人資料之來源(六)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(七)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關永豐銀行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定，臺端就永豐銀行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向永豐銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟永豐銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向永豐銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)永豐銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向永豐銀行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向永豐銀行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向永豐銀行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至永豐銀行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於永豐銀行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。
- 五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，永豐銀行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 六、永豐銀行為遵循美國海外帳戶稅收遵循法(Foreign Account Tax Compliance Act) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定需蒐集、處理及利用 臺端之個人資料(包含實質股東資訊)，如 臺端或直接或間接投資客戶之實質股東不同意提供或提供資料不足，且仍維持與永豐銀行客戶之直接或間接投資關係，則依FATCA 法案的規定，永豐銀行將婉拒與 臺端開立帳戶及交易往來之申請；既有帳戶則依美國海外帳戶稅收遵循法之規定列為「不合作帳戶」(Recalcitrant Account)，並得自 臺端名下屬 FATCA 法案所規範金融商品特定帳戶之款項中扣繳百分之三十(30%)之美國稅款，永豐銀行並得依約對 臺端提前終止所有屬 FATCA 法案規範金融商品之契約、帳戶、往來業務關係及提供之相關服務，可能因此導致永豐銀行無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，謹提請 臺端注意。
- 七、臺端如交付其他人之個人資料或客戶為法人而向永豐銀行交付負責人、董監事、經理人、相關員工、授權人員、保證人及擔保物提供者等之個人資料時，臺端/客戶應向該個人提供永豐銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容，以使其受告知並充分知悉。
- 八、永豐銀行為執行洗錢防制作業並配合全球打擊犯罪、遏止資恐及毀滅性武器擴張之目的，當下列情形發生時，臺端同意永豐銀行將其個人資料提供境外金融機構：
 - (一)客戶為受經濟制裁、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、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體。
 - (二)永豐銀行於定期或不定期審查客戶/受益人/有效控制帳戶之人/關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動，或媒體報導涉及違法之特殊案件等)。
- 九、永豐銀行得依美國政府部門根據美國聯邦法31 U.S. Code § 5318(k)所發送正式法律文件，要求提供客戶資料時配合提供。
- 十、永豐銀行於防制詐騙、洗錢等特定目的範圍內，得蒐集、處理或利用 臺端在永豐銀行所約定之「被約定轉入帳號」、臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號被設定為約定轉入帳號」、前述帳號被設定為約定轉入帳號之次數及帳戶狀態(包括但不限於警示帳戶、衍生管制帳戶等)等個人資料；臺端並同意於設定臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號」為約定轉入帳號作業之目的範圍內，由永豐銀行提供上開個人資料予提出將前述帳號約定為轉入帳號之金融機構；臺端並同意財金資訊股份有限公司於辦理金融機構間之金融資訊交換目的範圍內，得蒐集、處理或利用上開個人資料。
- 十一、客戶同意永豐銀行得於防制詐欺犯罪、洗錢防制暨打擊資恐等特定目的範圍內，進行以下事項：
 - (一)蒐集、處理或利用客戶身分資訊、帳戶狀態(包括但不限於警示帳戶、衍生管制帳戶、銷戶資訊等)或往來事項等個人資料，並將上揭個人資料，透過財金資訊股份有限公司通報或照會其他金融機構及司法機關。
 - (二)透過發查電信業者，蒐集、處理或利用客戶手機門號相關資訊(如電信帳務、電信資訊等)。

附表：個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式

	業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
特定目的說明	一、存匯業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	030 仲裁 037 有價證券與有價證券持有人登記 040 行銷(包含金控共同行銷業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 061 金融監督管理與檢查 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
	二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 095 財稅行政(包括但不限於遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定、金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法(CRS))
	三、信用卡業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理 116 場所進出安全管理 122 訴願及行政救濟 129 會計與相關服務 135 資(通)訊服務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 145 僱用與服務管理 157 調查、統計與研究分析 160 憑證業務管理 173 其他公務機關對目的事業之監督管理 177 其他金融管理業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 182 其他諮詢與顧問服務
	四、外匯業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
	五、有價證券業務	111 票券業務 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
	六、財富管理業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
	七、保險代理人業務	001 人身保險 065 保險經紀、代理、公證業務 093 財產保險 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
	八、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如：保管箱業務、黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、電子支付業務、共同行銷或合作推廣業務等等。)		
蒐集個人資料類別	姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、稅務居住者身分、移民情形、遷徙細節、被保險人之病歷、醫療及健康檢查、生物特徵(包含但不限於人像、指紋、指靜脈等)、商業活動及財務概況(例如消費金額、地點及品項、收入、所得、資產與投資、負債與支出、信用評等、保險細節、財務交易、門號相關資訊(如電信帳務、電信資訊等)、帳戶往來情形等)、社會概況(影像、人像、語音、職業、休閒活動或興趣、婚姻狀況、家庭成員等)、行動及網路媒體資訊(例如Facebook、LINE等平台，包含用戶名稱、帳號、封面相片及大頭貼照、朋友名單、興趣、討論群組、按讚及留言分享紀錄、行動裝置識別碼、行動裝置位址、社群網路資訊、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡及位置資訊、Cookie或經合作廠商以其名義取得前開資料分析歸納而成標籤等類似資料等)及其他詳如特定業務類別之相關業務申請書或契約書之內容，並以永豐銀行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、永豐銀行合作推廣之單位、其他與永豐銀行有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集之個人資料為準。		
蒐集個人資料之來源	一、永豐銀行向客戶直接蒐集。 二、客戶自行公開或其他已合法公開。 三、永豐銀行向第三人(如：永豐銀行所屬永豐金融控股公司及交互運用客戶資料之子公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司、永豐銀行信用卡聯名/認同團體、永豐銀行合作夥伴(如：廣告商、電信公司、資訊或設備廠商、社群媒體平台、走著瞧股份有限公司等等)蒐集。永豐銀行向第三人蒐集資料時，可能將您的電子郵件地址(Email)、電話號碼、性別、年齡、縣市行政區或郵遞區號、行動裝置識別碼、網際網路通訊協定(IP)位址、Cookie ID等資料去識別化後提供予第三人，做為資料串接識別之工具。		
利用期間	一、特定目的存續期間。 二、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)		
利用地區	本國、永豐銀行海外分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、永豐銀行業務委外機構所在地、與永豐銀行有業務往來之機構營業處所在地、及下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。		
利用對象	一、永豐銀行(含受永豐銀行委託處理事務之委外機構)。 二、依法令規定利用之機構(例如：永豐銀行母公司或所屬金融控股公司等)。 三、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國保險代理人商業同業公會、財團法人保險事業發展中心、財團法人保險安定基金、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構、其他與永豐銀行有業務往來之機構(例如：Google、Facebook、LINE、Yahoo、Youtube等社群媒體平台、廣告媒體商、電信公司、資訊或設備廠商、走著瞧股份有限公司等)、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者等)。 四、依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。 五、客戶所同意之對象(例如：永豐銀行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司等)。		

附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（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二十二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 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 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四項所定之受益人，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 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，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十六條所定之查詢網頁：

- 一、 受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、 受益權人會議之召集事由。
- 三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證證明文件、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二十二條第一項第二款第2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不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
 - 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
 - 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
 - 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
 - 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

第五章 其他應遵行事項

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

附件十二 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0183號			
起造人姓名	京程建設股份有限公司 負責人:黃豪強			住址	104496台北市中山區建國北路一段90號12樓之3		
設計人姓名	劉宇傑			事務所名稱	劉宇傑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商1			幢層數	1幢1棟地上12層地下4層 共16層42戶		
建築地點	地址	內湖區康寧里康寧路一段255巷67號 共3筆 詳見附表					
	地號	內湖區康寧段三小段0420-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	87.52m ²	建築面積	334.19m ²	基地面積	騎樓	87.52m ²
	其他	4967.9m ²				其他	450.61m ²
發照日期	114年10月23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52個月內竣工		
工程造價	\$ 61,987,762 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
001棟地下001層	403.01	3.6	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共20筆(詳見附表)				
					總計:	5055.42	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 局長簡瑟芳 中華民國十四年十月二十三日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0183號

建築地點：內湖區康寧里康寧路一段255巷67號

內湖區康寧里康寧路一段255巷71號

內湖區康寧里康寧路一段255巷69號

地號：內湖區康寧段三小段0420-0000號
內湖區康寧段三小段0420-0004號
內湖區康寧段三小段0422-0010號
內湖區康寧段三小段0422-0023號

內湖區康寧段三小段0420-0003號
內湖區康寧段三小段0422-0002號
內湖區康寧段三小段0422-0022號
內湖區康寧段三小段0422-0024號

建築物概要：001棟地下001層、面積：403.01㎡、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間、機電設備空間
001棟地下003層、面積：409.81㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機電設備空間
001棟騎樓、面積：87.52㎡、高度：5.8M、用途：騎樓(高度4.6-5.8M)
001棟地上002層、面積：254.35㎡、高度：3.4M、用途：G2一般事務所
001棟地上004層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上006層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上008層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上010層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上012層、面積：228.26㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟突出物002層、面積：41.57㎡、高度：2.6M、用途：樓梯間、機電設備空間
001棟地下002層、面積：409.81㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機電設備空間
001棟地下004層、面積：409.81㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機電設備空間
001棟地上001層、面積：235.95㎡、高度：5.8M、用途：G3一般零售業(甲/乙：日用百貨除外)、門廳、機房(高度4.6-5.8M)
001棟地上003層、面積：284.35㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅、管委會空間
001棟地上005層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上007層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上009層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟地上011層、面積：275.98㎡、高度：3.4M、用途：H2集合住宅
001棟突出物001層、面積：41.57㎡、高度：3.4M、用途：樓電梯間、機電設備空間
001棟突出物003層、面積：41.57㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱、消防水箱

雜項工作物：圍牆：長度47.69m、高度2.0m、面積7.15㎡
水溝：長度54.16m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用107年06月14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：114年8月8日(法令適用日期：107年12月10日)。
2. 建築地點：內湖區康寧里。
3. 實設空地《203.94》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(預疊樁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《643.75》平方公尺(含有產權 0平方公尺，無產權部分 643.75 平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《台北市內湖區康寧路一段255巷71號、69號、67號》由劉宇傑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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 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)，起造人應能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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0183號

注意事項：

- 12.六層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。
- 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簽證之竣工圖說。
- 15.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 16.昇降機《2》部。
- 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 18.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。
- 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.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。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.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。
- 24.本案係都市更新案件，經本府114年8月5日，府都新字第 11460033022號函，核備「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段420地號等8筆土地都市更新事業計畫及變更權利計畫案」。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 25.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 26.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 214.27 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 114.98 平方公尺。
- 27.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，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 28.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23.96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），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 114.98 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 29.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」。
- 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。放樣勘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。
- 33.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。
- 34.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，竣工前完成鋪設人行道路面及公共排水溝。
- 35.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土保持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。
- 36.基地坐落臺北航空站（轉接面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 199.01 公尺，本案申請建築物絕對高度 77.9公尺(含避雷針高度)，尚無影響飛航安全。
- 37.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。
- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 39.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0183號

注意事項：

- 40.拆除執照（含合併建之拆除部分），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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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 508.56 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。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 334.19 平方公尺）與建照核定工程期限（64 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，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 46.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，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室內裝修（隔間或變更使用）行為，將依法查處。
- 47.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 48.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。
- 49.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。
- 50.依本府文化局 114 年 8 月 21 日 北市文化文資字第 1143023087 號函：經查本案範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，文化局無特殊列管事項；惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建物、紀念建築、聚落建築群之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第 33、57、77 條相關規定辦理；依文化局 114 年 9 月 2 日 北市文化資源字第 1143023416 號函：目前區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1、2 款認定標準，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。
- 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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心，中華民國 114 年 9 月 8 日，發文文號：114 工震字第 837 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.第 2 層挑空部分切結不得違建，挑空面積 33.11 平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 53.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。
- 54.（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。
- 55.自民國 104 年 9 月 1 日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第 1 次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，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。
- 56.若符合公寓大廈規約範本第 2 條第 7 款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 57.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第 72 條或第 73 條規定所列舉之項目。
- 58.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。
- 59.依臺北市府 114 年 8 月 5 日 府都新字第 11460033022 號 函核定加註說明：

容積獎勵

- 1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條規定，取得候選綠建築證書：本案給予 154.98 平方公尺獎勵額度（法定容積 8%）。
 施工管理：實施者依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 2.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 12 條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予 77.49 平方公尺獎勵額度（法定容積 4.00%）。
 施工管理：實施者依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第一級」，並應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評估報告後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0183號

注意事項：

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。

60.依臺北市府 114年8月5日 府都新字第11460033022號 函核定加註說明：



容積獎勵

3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予193.73平方公尺獎勵額度（法定容積10%）。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得耐震設計標章，並應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耐震設計標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。

4.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計（二）」（設置雨水流出抑制設施）之獎勵容積：本案給予19.37平方公尺獎勵額度（法定容積1.00%）。

使用管理：實施者應告知建築物之所有權人、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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。

61.依臺北市府 114年8月5日 府都新字第11460033022號 函核定加註說明：

容積獎勵

5.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計（三）」（留設供人行走之地面道路或騎樓）之獎勵容積：本案給予118.46平方公尺獎勵額度（法定容積6.11%）。

使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，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。



其他

施工管理

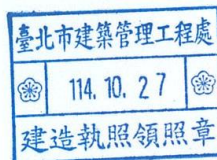
1.本案採「權利變換」方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。

2.認養金湖路側公有人行道：請實施者依規定向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。

使用管理

1.無障礙汽車位（地上一層編號31）應開放供住戶共用，不得約定專用；且前開無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

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



第 1 次變更起造人

變更後說明：

- 一、變更前起造人：京程建設股份有限公司
- 二、變更後起造人：和沂建設股份有限公司
(以下空白)

負責人：黃豪強 等 1 人。
負責人：黃豪強 等 1 人。



中華民國壹肆年拾貳月拾伍日發文