

【碩樺 Artist】預售屋買賣契約書

甲方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

乙方：碩樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【碩樺 Artist】房地買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約條款 (以下簡稱本契約) 如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

本約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日
(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：碩樺建設股份有限公司

負責人：趙素堅

第二條 乙方對廣告之義務

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

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 17 筆土地，面積共計 1023.00 平方公尺 (約 309.46 坪)，使用分區為都市計畫內第一種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區及第三種住宅區)

二、房屋坐落(附圖一)：

同前述基地內【碩樺 Artist】編號第_____棟第_____樓第_____戶 (共計_____戶)，為主管建築機關核准中華民國 111 年 07 月 14 日 111 建字第 0222 號建造執照(詳附件一建造執照影本)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格(附圖二)：

(一) 甲方購買之停車位屬 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，該停車位 有 無獨立權狀。

標準平面車位，編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。

加大平面車位，編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分。

行動不便車位，編號第 _____ 行動不便車位 _____ 個，其車位規格為長 600 公分，寬 350 公分(含150公分下車區)，高 210 公分。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

每一停車位另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ . _____ 平方公尺(約10.97坪)。(以地政機關最後登記之坪數為準)。

(二) 前目停車空間位於共有部份(二)(車公)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，依停車空間面積占全部共有部分總面積之比例計算之。計算方式係以停車空間面積共計1993.70平方公尺，佔全部共有部分總面積4666.79平方公尺之42.72%。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(三) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買【碩樺 Artist】壹戶，其土地持分面積 _____ . _____ 平方公尺(約 _____ . _____ 坪)，應有權利範圍為 _____ /100000，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 5645.20 平方公尺(約 1707.67 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶面積共計_____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 _____%。

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

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分(一)：

（一）地下四層：汽車坡道、無障礙安全梯、消防泵浦機房、無障礙升降機、污水機房、梯廳、機房。

（二）地下三層：汽車坡道、無障礙安全梯、無障礙升降機、水箱、機房、梯廳。

（三）地下二層：汽車坡道、無障礙安全梯、無障礙升降機、緊急發電機房、電信機房、梯廳、機房(垃圾集中場)、進氣機房、停車場排風機房。

（四）地下一層：汽機車坡道、機車停放空間、無障礙安全梯、無障礙升降機、梯廳、台電配電場所。

（五）地上一層：騎樓、管理委員會空間、排煙室、梯廳、門廳、信箱區、戶外安全梯(無障礙)、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機。

（六）第二至十五層：梯廳、排煙室、戶外安全梯(無障礙)、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機。

（七）屋突一層：梯廳、排煙室、戶外安全梯(無障礙)、無障礙升降機、緊急升降機樓電梯間。

（八）屋突二層：電梯機房、樓梯間、水錶區。

（九）屋突三層：電梯機房、樓梯間、水箱。

（十）及其他依法應列入共有部分均屬之。

本【碩樺Artist】共有部分(一)總面積計2673.09平方公尺(約808.61坪)；專有部分總面積計5645.20平方公尺(約1707.67坪)。

二、前款共有部分(一)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，其面積係以本【碩樺Artist】共有部分(一)總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共有部分(二)：

本建物建造執照所載地下一層至地下四層停車空間之面積包括汽機車混合坡道、地下室部份車道及汽車停車位置等必要空間，其總面積為1993.70平方公尺(約603.09坪)，由地下一～四層汽車停車位購買者依地下一層至地下四層總車位數平均分攤，每位停車位權利範圍為1/55。其停車位應有之持分面積以完工後，依地政機關最後登記面積為準。地下一、二、三、四層之共有部份詳見(附圖四)。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

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

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，甲方得解除契約。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元。
(已包含汽車停車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整)

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

(一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(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_____佰元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由第一商業銀行股份有限公司（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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供上開之信託契約影本予甲方，詳(附件九、十)。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

- 一、甲方同意按本約（附件二）「契約總價款付款辦法表」之約定按期繳付予乙方，除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶（票據以得於「台北市票據交換所」交換者為限）。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按應繳期款萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。
- 二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，視為甲方違約，雙方同意依本約第二十八條第四項違約約定辦理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
 - （一）本契約地下層共四層，總面積 3240.87 平方公尺(約 980.36 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1939.02 平方公尺(約 586.55 坪) 及地上一層 54.68 平方公尺(約 16.54 坪)，由乙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）汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。
- 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。
- 五、本社區地上三層露臺，由該層毗鄰戶永久無償約定專用，各戶分管範圍詳(附圖五)。
- 六、本社區基地內之退縮無遮簷人行道(或騎樓)應由管理委員會維護管理，並依法使用詳(附圖三)。

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件七)「建材設備說明」施工辦理。有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本契約(附件七)「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備(門窗、地坪、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等)之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意、不得以之名義變更建材設備或以(附件七)所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。

第十二條 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 02 月 05 日之前開工，民國 117 年 12 月 01 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十八條第一項之違約罰則約定處理。
- 三、甲方同意台電配電室、電錶區、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍詳附圖一「房屋平面圖」，以室內隔間及裝修為限。污、給排水管線之水區範圍(廁所、廚房及管道間)及其他有關建築主要結構(樑、柱等)、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限；辦理變更時，甲方需親自簽認，連同附圖配合本工程辦理之，乙方得依建築技術規則、都市更新條例及相關法規受理甲方之申請。詳附件六「裝潢施工管理辦法」。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方或乙方指定人於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳（均各收取百分之五營業稅），當天或以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於雙方完成追加減帳簽認，該費用則於交屋時一次結清。若未能完成簽認，則導致客戶變更手續不完整，客戶變更無效力，本公司將依原合約圖說施工。
- 四、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約附件六裝潢施工管理辦法規定。

第十四條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶主建物、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

本契約、本戶廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現本戶房屋專有部份有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留契約總價百分之五作為交屋保留款(即附件二契約總價款付款辦法表中交屋款之金額)，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、甲方應於收到驗屋或複驗通知日起七日內配合辦理相關手續，如經催告後仍未配合者，甲方需於_____日內配合驗收完成，並請簽章_____。
- 四、有關接通自來水、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)由乙方負擔；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者外，不適用之。
- 五、天然瓦斯管線費及其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，由乙方負擔。
 - (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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

第十五條 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，雙方同意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，依稅法相關規定辦理。

二、房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之移轉，雙方同意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，其契稅之負擔，依稅法相關規定辦理。

- 三、本建案為台北市政府民國108年8月13日所核定之都市更新事業計畫核定案，依「都市更新條例第六十四條」及「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」之規定，乙方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變更登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣並換發權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移

轉登記，不適用前一、二款之約定。

- 四、乙方違反前三款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 五、乙方應於甲方履行下列義務時，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，並應開立受款人為乙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乙方。
 - (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。
- 六、本條第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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與乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負擔損害賠償之責。
- 七、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，甲方同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂(附件三)「代刻印章授權書」乙份，授權乙方使用。
- 八、甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 九、本買賣標的不動產實價資訊登錄由乙方指定之地政士辦理，甲方需配合於對保時完成相關用印作業，若甲方為不辦理貸款者，則應於乙方通知後七天內配合完成。

第十六條 通知交屋期限及條件

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋；惟甲方若有發生本約前條第五款或本約約定違約之情事發生時，或因乙方配合本約第十

五條條第三款之囑託登記及相關作業因素致登記時程延後，則不受前述期間之限制通知甲方進行交屋。交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二) 乙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) 甲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) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳契約總價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方(若因政府行政程序延誤則不在此限)。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。

三、甲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、甲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甲方負擔。

五、交屋時，甲方同意本約房屋之點交範圍限於甲方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。

六、甲方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，則以竊佔及違約論，甲方應負全部法律責任，乙方得強制驅離甲方，甲方若因受有損失，乙方不付損害賠償責任。因甲方擅入本戶房屋所致乙方發生之一切損害(包括乙方之訴訟費、律師費等)由甲方負責。

七、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時乙方交付土地權狀視同土地之點交。

第十七條 共有部分之點交

一、乙方擔任本預售屋共有部分管理人，俟管理委員會成立或管理負責人推選後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理維護管理費。

- 二、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續。
- 四、乙方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋時管理維護費用及將公共管理基金移交管理委員會。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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)負責保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、本戶房屋部分：
 - (一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，依下列約定計算保固期。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
 - (二)保固年限：
 - 1、乙方針對結構安全部分(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。

2、固定建材及設備部分(如門窗、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝等)及非涉及結構之防水部分(如外牆非涉及結構之防水部分、窗台非涉及結構之防水部分、花台非涉及結構之防水部分、浴廁非涉及結構之防水部分、給排水管漏水等)負責保固二年。

3、電器設備保固期限：對講機、瓦斯爐、抽油煙機、電腦免治馬桶、多功能換氣暖風乾燥機、電等設備依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。

(三)除外條款：其它因天災、事變等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責，乙方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

三、公共設施部分：比照前款約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。

四、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 貸款約定

一、本約第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(即附件二契約總價款付款辦法表之銀行貸款)，甲方以金融機構之貸款給付，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。

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

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

(三) 可歸責於甲方時，甲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乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、本款貸款為甲方應繳契約總價款之一部分，屬乙方應收款，甲方同意全權委託乙方代辦前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另出具因本項貸款所需之各項證件、身分證、健保卡、授權書、撥款委託書、代刻印章授權書(附件三)及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方(其到期日授權乙方填載)。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。如甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，並於七日內確定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，甲方應於乙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乙方。

五、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒

辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當。

- 六、甲方委託乙方代辦本款銀行貸款手續所發生之各項規費、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費與其他稅費等，由甲方自行負擔並應依乙方通知之繳款時間內一次交付予乙方或乙方指定之代辦人。
- 七、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約(附件四)「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 八、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約(附件五)「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 九、甲方在未付清交屋款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 十、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印(印鑑章)，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用及利息應由甲方負擔。
- 十一、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日(以乙方寄發交屋通知函之郵局郵戳為憑)前之利息應由乙方返還甲方。
- 十二、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定如下：
 - (一) 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第1戶貸款最高貸款成數為6成；第2戶(含)以上貸款，最高貸款成數為5成，均無寬限期。
 - (二) 新增全國自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制及高價住宅：最高貸款成數為4成，無寬限期。
 - (三) 若中央銀行對貸款限制業務有新的修正則以最新規定辦理。

第二十條 貸款撥付

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

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同買方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，受讓人不得聲明異議，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 五、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。
- 六、甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。
- 七、經乙方同意甲方辦理轉讓時，甲方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因告知不實致登錄不實發生罰鍰及法律責任，甲方同意負擔並繳納之。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十三條 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，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費等所開具稅規費由甲方負擔。但建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。
- 五、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。

第二十四條：社區管理約定

為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方自乙方通知本社區第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司（以下簡稱物管公司）代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用前三個月由乙方負擔，第四個月起由甲方與其他住戶共同分擔或以每月管理維護費支付。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，甲方同意於乙方通知繳交本契約第二十三條第四款費用時按月按各戶坪數繳交管理維護費，（房屋每月每坪以新臺幣壹佰貳拾元計算；購買地下室平面車位每月每位以新臺幣壹仟伍佰元計算）及按各戶坪數繳交每坪參佰元之管理基金，每車位伍仟元，本款為公共管理基金，據以支付乙方於代管期間所發生之管理維護費用，代管期間結束後，依實際支出之管理維護費用結算，若有透支則暫由第十七條第五款乙方提撥之公共基金抵付，並俟管理委員會成立後進行結算移交。

第二十五條 住戶管理規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【碩樺 Artist】住戶管理規約之約定，詳(附件八)。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【碩樺 Artist】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【碩樺 Artist】住戶規

約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

第二十六條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之日期_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

第二十七條 不可抗力因素之處理

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

第二十七之一條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十八條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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。
- 六、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應無條件配合及提供各項文件予乙方並在各項文件

上簽名蓋章，以便乙方能完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按（附件三）「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。

第二十九條 連帶責任約定

- 一、甲方為數人者，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人（姓名： ），且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。
- 二、甲方如為未成年人時，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乙方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、甲方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約，甲方並應與其就本契約之履行負連帶責任。

第三十條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話

第三十一條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、甲方若為數人者，應依第二十八條第一項約定代表人為共同送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。

第三十二條 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。

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、雙方同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代本契約簽訂前之一切口頭、書面約定；本契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。
- 二、本契約自簽訂日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；甲方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

立契約書人

甲方(姓名或公司名稱)：
國民身份證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：

乙 方：碩樺建設股份有限公司
法定代理人：趙素堅
公司統一編號：28862976
公司地址：台北市大同區承德路二段 81 號 4 樓之 2
公司電話：02-25566051

不動產經紀業
公司名稱：創意家行銷股份有限公司
公司統一編號：27749417
負責人：王明正
公司地址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓
公司電話：02-26585588

不動產經紀人：李佳芳
證照號碼：(109)南市字第 00687 號

中 華 民 國 年 月 日

本約附件明細：

一、附件

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、契約總價款付款辦法表
- 附件三、代刻印章授權書
- 附件四、代辦貸款委託書
- 附件五、自行指定銀行貸款協議書
- 附件六、裝潢施工管理辦法
- 附件七、建材設備說明
- 附件八、住戶管理規約
- 附件九、預售屋買賣價金信託說明書
- 附件十、價金信託契約書影本

二、附圖

- 附圖一、房屋平面圖影本
- 附圖二、車位平面位置圖
- 附圖三、一樓全區平面圖
- 附圖四、地下一、二、三、四層之共有部份示意圖
- 附圖五、露台約定專用範圍圖

附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0222號			
起造人姓名	碩樺建設股份有限公司 代表人：趙素堅			住 址	103017台北市承德路二段81號4樓之2		
設計人姓名	謝佑祥			事務所名稱	謝佑祥建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第一種商業區使用)(原屬第一種住宅區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層46戶		
建築地點	地 址	士林區福志里中山北五段686號 共17筆 詳見附表					
	地 號	士林區福林段三小段0456-0000號 共17筆					
各層面積總計	騎樓	120.6m ²	建築面積	526.68m ²	基地面積	騎樓	120.6m ²
	其他	9357.16m ²				其他	902.4m ²
發照日期	111年07月14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61個月內竣工		
工程造價	\$ 150,943,423 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	787.4	3.2	停車空間共23筆(詳見附表)				
總 計:						9477.76	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 黃一平			
中華民國一十一年七月十四日							

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。

附件二、契約總價款付款辦法表

附件二、契約總價款付款辦法表

備註：本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第七條所定金額為準。

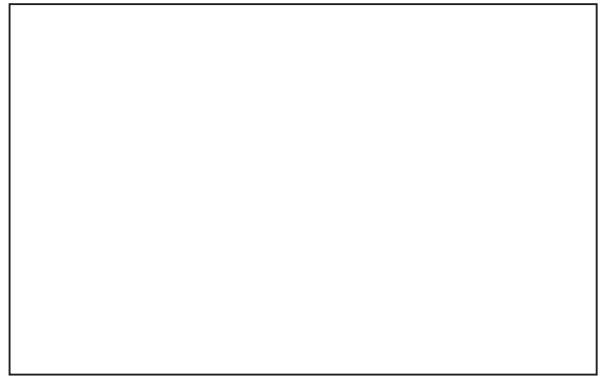
附件三、代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：碩樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於有關本約房屋土地之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；(2)水、電、瓦斯、電信、網路、光纖等之申請過戶；(3)申請貸款、資格查詢、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續等；(4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。



親筆簽名：_____

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：碩樺建設股份有限公司

地 址：台北市承德路二段81號四樓之二

中 華 民 國 年 月 日

附件四、代辦貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立委託書人茲因向

碩樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

購買座落在臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 17 筆土地上、面積共計 1023.00 平方公尺 (約 309.46 坪)、使用分區為都市計畫內第一種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區及第三種住宅區)，案名為【碩樺 Artist】
戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，停車位編號
第 號車位 個，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(契稅單下達)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方，若甲方不辦理，應依本契約書貸款約定有關法令規定辦理。
- 二、上開貸款甲方願以所訂購本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，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 四、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：
 - (1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。
 - (2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，甲方絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、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付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正。若甲方延遲或不協同補正行為，應依本契約書貸款約定及有關法令規定辦理。
- 六、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 60%(法律另有規定者除外)。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 七、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲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；(3)甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲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貸款者，則依本約第十九條第二款第三條付款方式處理及付款辦理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：

受託人 乙 方：碩樺建設股份有限公司

統一編號：28862979

中 華 民 國 年 月 日

附件五、自行指定銀行貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方)茲因向碩樺建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買座落在臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 17 筆土地，面積共計 1023.00 平方公尺(約 309.46 坪)，使用分區為都市計畫內第一種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區及第三種住宅區)，案名為【碩樺 Artist】

戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，停車位編號第 號車位 個，今甲方欲自行以上項房屋連同基地應有持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(契稅單下達)。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。甲方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予乙方，於乙方領取貸款後，將商業本票返還甲方。
- 三、甲方應於建物測量成果圖核發，經乙方通知甲方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付乙方。
- 四、甲方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，若甲方延遲，除按本契約書貸款約定及有關法令規定辦理外，乙方得逕依法行使上述商業本票之權利，且甲方應將房地所有權移轉返還乙方。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：碩樺建設股份有限公司

統一編號：28862979

中 華 民 國 年 月 日

附件六、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上 120 公分固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於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。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任碩樺建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經碩樺建設股份有限公司認可者，由碩樺建設股份有限公司無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金每戶計新台幣壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費每戶計新台幣貳萬肆仟元整。
 3. 簽具切結書。憑上述收據，於施工前一週向大樓管理中心辦理初次進場施工登記，以利管委會管理及公告。

- (二)進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三)搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。
- (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或隔音材質，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (六)每日施工時間限於上午 08：00 至 12：00，下午 13：00 至 18：00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- (七)施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、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、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。
- (九)搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十)施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。
- (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，並自行負責立即修復。
- (十二)進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，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、紙張、布條等宣傳品。
- (十四)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五)裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

- (十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。
- (十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。
- (十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。
- (十九) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日貳佰元，120 天以上至完工日止每日伍佰元，並於交屋時預先一次繳納 120 日，計新台幣貳萬肆仟元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。
- (二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。
- 八、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(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 九、裝潢(修)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(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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(代管期間為碩樺建設股份有限公司)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

附件七、建材設備說明

壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	採用鋼骨鋼筋混凝土構造(SRC)，並輔以速度型制震器，且經主管機關核准符合內政部頒佈之建築技術規則規定。
外觀	特聘知名建築師謝佑祥精心規劃設計，建築外牆採高級面磚、金屬及天然石材做最完美搭配。

貳、公共空間

一、基地四周

項目	內容
一樓庭園	設計師整體規劃。
	設置 CCTV 監視器。

二、壹樓門廳

項目	內容
設計	由謝佑祥建築師整體精心規劃設計。
門禁	設置感應式讀卡管制系統。
地坪	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材。
牆面	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材。
平頂	造型天花板搭配專業燈光設計。
冷氣空調	設置變頻空調系統。

三、二樓以上梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材整體造型設計。
牆面	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材整體造型設計。
平頂	採整體設計天花板搭配造型燈光設計。

四、地下室梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。
牆面	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。
平頂	整體設計天花板搭配造型燈光設計。
門禁	地下各層梯廳入口設感應式讀卡系統。

五、其他公共空間

空間名稱	內容	牆面	平頂	其他
公共樓梯間	地坪採用高級止滑樓梯磚。	乳膠漆或晴雨漆		裝設實木或金屬樓梯扶手欄杆
	照明採自動感應系統。			
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃台連線。			
地下室	於適當位置設置垃圾儲藏設備。			

參、各戶建材設備

一、門窗

空間位置	內容
玄關大門	採用高級玄關門搭配高級電子門鎖。
臥室/廚房門	採用高級木質門扇搭配高級水平鎖及門止。
浴室門	採用高級木質門扇搭配高級水平鎖及附透氣百葉或透氣孔。
外牆門窗	外牆門窗採用YKK、三協、中華氣密式隔音窗及紗窗(工作陽台門除外)。
工作陽台門	採用三合一通風鋁門搭配高級水平鎖。

二、室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳走道	80*80 拋光石英地磚	乳膠漆搭配高級踢腳板	乳膠漆
臥室	80*80 拋光石英地磚	乳膠漆搭配高級踢腳板	乳膠漆
廚房	80*80 拋光石英地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
主浴	30*60 高級止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
次浴/公浴	30*60 高級止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
淋浴間	30*30 高級止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
陽台	高級止滑地磚	同外牆整體設計	採金屬天花板
工作陽台	高級止滑地磚	同外牆整體設計	採金屬天花板附曬衣架
隔間牆	輕質隔間牆		

三、衛浴設備

空間名稱	面盆、龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	配件	其他
主浴	採用 INAX、KOHLE、TOTO 等品牌面盆，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌單槍混和龍頭。	採用 INAX、KOHLE、TOTO、Panasonic 等品牌整體式電腦馬桶。	採用壓克力浴缸，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌定溫淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	嵌入式微電腦多功能暖風機。
次浴	採用 INAX、KOHLE、TOTO 等品牌面盆，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌單槍混和龍頭。	採用 INAX、KOHLE、TOTO 等品牌馬桶。	依規劃如有浴缸，採用壓克力浴缸，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	嵌入式微電腦多功能暖風機。
公浴	採用 INAX、KOHLE、TOTO 等品牌面盆，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌單槍混和龍頭。	採用 INAX、KOHLE、TOTO 等品牌馬桶。	依規劃如有浴缸，採用壓克力浴缸，搭配 INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO 等品牌淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	嵌入式微電腦多功能暖風機。

四、廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用Panasonic、DORIS、Cleanup廚具搭配人造石檯面。
	不銹鋼洗滌槽搭配進口伸縮單槍龍頭。
家電	瓦斯爐、排油煙機、落地式烘碗機採用林內或櫻花家電。附贈高級淨水器。
	設置電冰箱、微波爐、電鍋等專用插座。
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

五、空調設備

設備名稱	內容
空調設備	各戶適當位置預留分離式冷氣主機電源，預留室內機穿樑套管及排水承接口。(空調設備由甲方自行處理)

肆、綜合設備及安全管理系統

一、停車場設備

項目	內容
停車場	1樓出入口設置紅綠燈管制及設置防水閘門。
	地下室安裝行動電話強波設備。
	車輛管制採用感應辨識系統或遙控器，1樓進出設置燈號管制、反射鏡及標示指示，以確保安全進出。
	停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，與管理櫃台連線。
	地坪採用耐磨地坪整體設計，牆面採平光水泥漆分色處理，天花採批土噴漆處理，並由設計師整體規劃及設計。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動監視裝置，以提供安全及自動排氣。

二、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	崇友、永大機電、台灣三菱廠牌。
載客量/速度	客梯：12及15人份電梯(速度 105M/MIN)。
梯廂內裝	客梯：車廂內為整體設計。
安全	電梯內均設感應式讀卡系統，並可設定樓層管制功能。車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、地震感知器、緊急對講機、紅外線雙側安全門邊、延遲按鈕、緊急通話系統。
冷氣空調	客梯：梯廂內附設冷氣空調。
其他	設置行動電話強波設備。

三、自動化系統

項目	內容
室內自動系統	每戶設置電話影視對講機。
	主臥室設置緊急求救鈕。
	屋頂及停車場梯廳設置緊急對講機，與管理櫃檯連線。
	廚房內設置瓦斯洩漏偵測器。
電力及緊急發電系統	自備緊急發電機停電時可自動發電，提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
公共區域之給排水監視系統	屋頂水箱水位高低限預警監視。
	地下室蓄水池水位高低限預警監視。
	蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

四、綜合設備

項目	內容
電話、電視設備	屋頂統一裝置 DTV 天線。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	每戶臥室、客廳、廚房預留電話插座。
	每戶臥室、客廳預留電視插座。
資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由甲方自行申請）。
	每戶客廳、臥室預留寬頻網路插座。
電器設備	各戶採單相三線式 110V/220V 供電。
	各戶裝置士林或東元無熔絲開關及漏電斷路器。
電器設備 給排水設備	各戶插座一律使用接地插座。
	各戶浴廁預留雙聯式電器插座及漏電斷路器。
	各戶工作陽台規劃有洗衣機插座及漏電斷路器。
	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶天花給水管採用明管配置，冷熱水管使用不鏽鋼披覆管。
	各戶工作陽台設有水龍頭及排水。
	各戶於當樓層設止水開關。
給排水設備	污廢水處理系統依環保規定排入公共衛生下水道。
	蓄水系統：地下室與屋頂皆設有水箱，且水塔設計採用子母式水箱設計，清洗水塔時住戶不必停水。

五、消防設備

項目	內容
消防栓系統	各層梯廳依法規設置消防栓箱。
滅火器	於各層適當位置放置 ABC 乾粉滅火器。
自動泡沫系統	於地下室停車場部分，依法規設置自動泡沫滅火設備。
自動火警警報系統	各戶室內依法規規定設置火警感知器。
緊急廣播系統	各層設有緊急廣播設備。
安全標示系統	各層設置安全門燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。

伍、特約事項

- 一、上述建材設備在法令禁止使用、停止進口在不影響品質之前提下，得加以適當調整，且所更換之建材設備其價值效用及品質應不低於原約定之建材設備或更高級之建材設備。
- 二、乙方為維護建築物整體設計精緻格調，對於社區公共設施、屋頂、一樓門廳、汽機車停車空間、庭園及各層電樓梯間與各向立面材質與顏色型式保有修改之自主權利，不再另行知會甲方。
- 三、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示及客變時提供之樣品僅供甲方參考。甲方同意，上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方於客變時提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部份差距，甲方不得有任何主張或請求。
- 四、衛浴設備、電梯設備，由乙方統一規劃及購置。
- 五、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。

住戶管理規約(草約)

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

第一章：使用區分及管理

第一條：本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍：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)。

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，如下所示：

1. 本公寓大廈三樓A1 戶及A2 戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本公寓大廈三樓A1戶及A2戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。
2. 以上若因緊急狀況(應無條件開放供公眾通行使用)或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

- 三、本公寓大廈法定空地、騎樓及樓頂平臺為共用部分，除約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

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

(二)停車空間之使用管理：

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位(汽機車位)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、並授權管理委員會訂定，修改時亦同。
2. 本公寓大廈地下室設有無障礙汽車停車位計3位(地下二樓編號34號；地下三樓編號18號；地下四樓編號2號)，依建造執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，該停車位之所有權歸屬於購買該停車位之買受人，他人不得要求該停車位供公眾使用。
3. 地下室機車停車區(位)，其相關管理使用規範依區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定辦法後實施。

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

六、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗，(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。

七、本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、形式應依公寓大廈管理條例第八條及相關法令規定授權管理委員會訂定，修改時亦同。

八、本公寓大廈地上一層店舖之廣告招牌，全體區分所有權人均同意依照起造人規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由地上一層各戶分別永久無償使用。

九、為提昇本公寓大廈居住品質，全體區分所有權人均同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按起造人規劃之位置裝置。

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

- (一) 受託管理業務或承包工作者。
- (二) 台灣電力公司。
- (三) 天然氣公司。
- (四) 電信機構。
- (五) 自來水機構。
- (六) 有線電視公司。
- (七) 寬頻網路系統。
- (八) 其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第 三 條：共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、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 25 條規定者，依建築法相關規定辦理。

(註：建築法第 25 條指建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。)

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

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第 四 條：專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第 25 條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章：區分所有權人會議

第五條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條：區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年應召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

(一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於 2 日。

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

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之 $1/5$ 為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，會議主席產生之優先順序：

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

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權 $1/5$ 以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之 $1/5$ 以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人 $2/3$ 以上及其區分所有權比例合計 $2/3$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

第 八 條：區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並 $\frac{1}{5}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{1}{5}$ 以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後 15 日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 九 條：議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，應經全體區分所有權人同意。

第 十 條：會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之。會議紀錄應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章：管理委員

第十一條：管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員1名。
- (二)副主任委員(店面委員)1名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)1名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)1名。
- (五)管理委員1名

前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名。

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

一、管理委員選任之資格及其限制：

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。法人戶得授權指定之自然人擔任之。

(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. 委員名額未按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。
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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前 2 個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自每年○○月○○日起至隔年○○月○○日止，自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

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：應由 2/3 以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免：應由被選任管理委員之選舉權人 1/2 以上之書面連署為之。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第 36 條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前 7 日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經 1/3 以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 六、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。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後 15 日內公告之。

第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於本社區一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條：管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第 36 條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章：財務管理

第十七條：公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金新台幣壹佰柒拾玖萬伍仟壹佰貳拾參元整外，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。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。

分擔基準：房屋每坪 120 元，汽車位每個 1500 元。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算繳納管理基金，一般零售業甲組及住宅每坪新台幣參佰元整，車位每位新台幣伍仟元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經 30 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 5%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：新臺幣二十萬元以上。

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。

第二十一條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年○○月○○日起至隔年○○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，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章：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、其他住戶維護、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，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用。防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第廿二條之一：住戶應遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上 120 公分固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條：投保火災保險之責任

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

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

第廿四條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提供登記資料予管理委員會。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或

使用者亦應遵守本規約各項規定。

- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之切結書。
- 五、本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台北地方法院為第一審法院。

第廿六條：違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第6條第1項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第8條第1項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第49條第1項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復

原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項至第 4 項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價 1%者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章：附則

第廿七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之文件，依本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第 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。

第 三十 條：本規約訂立於民國〇〇〇年〇〇月〇〇日。

附件九、預售屋買賣價金信託說明書

- 一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行股份有限公司-忠孝路分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-碩樺預售款帳號：50569□□□□□□□□□□。前開各期期款之繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。
- 二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣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第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw> => 個人金融 => 信託業務查閱服務 => 預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。
- 五、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「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賣方請求。
- 六、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(承購戶親簽及蓋章)

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

(委託人兼受益人：碩樺建設股份有限公司)

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：碩樺建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 23 筆土地之都市更新案所為之「碩樺 Artist」專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「應記載事項」)第七點之一有關「其他替代性履約擔保方式—價金信託」之相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一)信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二)信託專戶收支之帳務管理；
- (三)受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。甲方就所信託之預售價款享有本契約之受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或發生本契約第二十三條第三項之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。



第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-碩樺預售款」於乙方忠孝路分行開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」），以利乙方控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款；
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程款及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提

前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 前項工程款請領範圍僅限本專案工程承攬廠商興建工程款，不包括請領建造執照及使用執照費用、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、保存登記費用及移轉登記費用。甲方同意如就請領工程款或繳納各項稅費之範圍發生爭議時，以乙方所認定之範圍及內容為依據。
- 四、 甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本(包括但不限於1.承攬契約影本—內含甲方與承攬廠商之付款階段表 2.支出憑證—包括發票憑證、前期款提領證明 3.建築師工程進度勘驗證明 4.工地進度現況照片等四類文件資料)並出具「信託專戶資金動用申請書」及工程執行進度明細資料洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面審查後，再交乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬廠商帳戶。
- 五、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、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。
- 六、 甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。
 - (一) 甲方如未能依本契約執行相關約定事項時(包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核簽認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、未依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意)。
 - (二) 乙方接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時。

(三) 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。

- 七、 甲方同意於前項第二款之情事發生時，乙方應就買方所繳之價金保留於信託專戶中，甲方於前述紛爭解決前，不得申請動用該筆爭議款項。乙方應另以書面通知買方：該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，信託關係消滅時，信託財產之歸屬悉依本契約第十七條第一項約定辦理，屆時買賣爭議仍未解決者亦同。
- 八、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 九、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以「信託專戶動用暨終止信託申請書」並檢附建物謄本予乙方，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事

由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 除本契約另有約定而優先適用外，乙方於其認為有必要時，經甲方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以其他替代性履約擔保方式-價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 三、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。
- 四、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。

- 六、 甲方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予乙方。
- 七、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年1月31日前提出)及每年提供經會計師查核簽認之報告(最遲應於次一年度2月15日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 八、 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。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 九、 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) 本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其忠孝路分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-碩樺預售款，帳號：□□□□□□□□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
 - (二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
 - (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣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第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負



保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>⇒個人金融⇒信託業務查閱服務⇒預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因動支工程款之支付或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

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

十一、 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。

十二、 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十三、 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、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。另，乙方得要求甲方請買賣契約受讓人先依買賣契約將資金存入信託專戶後，乙方始依甲方書面指示，將原買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約日起一個月內解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約日起超過一個月始合意解除者，乙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，甲方應自行與買方完成退款事宜。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將該筆信託專戶款項撥付至甲方指定帳戶，乙方亦得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由甲方自行與買方完成退款事宜。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 本專案開工後，乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制

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

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出及費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

(三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記為認定時點）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 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。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或其指定之人。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，則由甲方償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管

理費)時,亦同。

(二)於發生本契約第二條第四項「特定事由」時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方,乙方應依下列方式辦理:

1. 甲方所享有價金信託之受益權,係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算,並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後,如已無剩餘信託財產可供分配予買方時,乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知,並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後,倘尚有剩餘信託財產可供分配,乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方,並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件,供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例,係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算,其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準;乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方,並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」,討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
5. 買方就其未獲償部分,應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前,乙方得拒絕返還信託財產,甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時,應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善;倘甲方仍未於期限內補足或改善,乙方應公告於查詢網站並向建案所在地之目的事業主管機關陳報。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時,應賠償他方所受之損害。

- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應連帶賠償乙方之一切損害。

第十九條 蒐集個人資料應告知事項

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

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

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

(二)對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。

甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。



- 二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

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

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人及前三者之關係人(包括但不限於委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託

人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、 委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、 委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條 其他約定事項

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

本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

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

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

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

委託人兼受益人(甲方)簽章確認：



(Handwritten signature)

(簽名蓋章)

[以下空白]

忠孝路分行	
主管	核對親簽

立契約書人：

甲方：

委託人即受益人：碩樺建設股份有限公司

負責人：董事長 趙素堅

統一編號：28862979

通訊地址：臺北市大同區承德路2段81號4樓之2



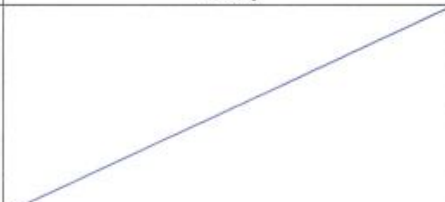
忠孝路分行	
主管	核對親簽
	

對保日：111.7.22

趙素堅



印鑑樣式 (任憑乙式有效)

印鑑樣式 (任憑乙式有效)	
甲式	乙式
 	



乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：23481394



中華民國 111 年 7 月 25 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，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認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。



【預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明】

緣碩樺建設股份有限公司(即開發商兼本案預售屋買賣「價金信託」契約書委託人)就座落於臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 23 筆土地之興建案(下稱「本專案」),為辦理房地預售且符合內政部函布之「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,就預售屋價金辦理專款專用於工程款及稅費之資金控管事宜,於中華民國 111 年 7 月 25 日與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂『預售屋買賣「價金信託」契約書』,並開立「第一商業銀行受託信託財產專戶-碩樺預售款」之價金信託專戶,由受託人依法令及信託契約之約定執行「價金信託」相關事務,特立此據證明無誤。

此 致

碩樺建設股份有限公司



受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴



【聲明事項】

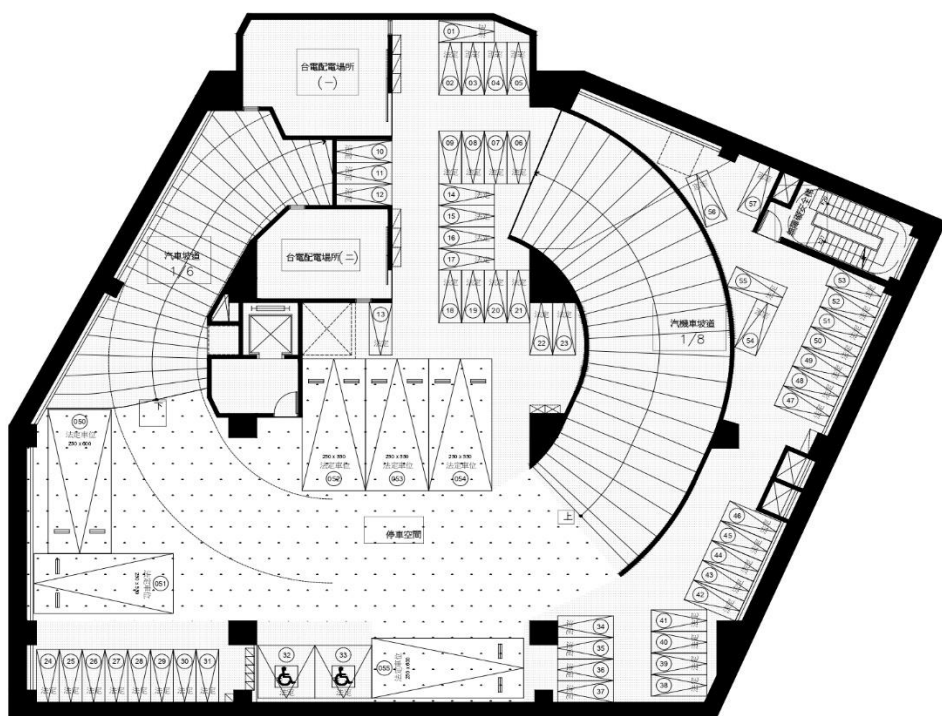
- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務,對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託之證明,信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用,並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明,信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止,就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜,非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方,受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事,如委託人與第三人有任何糾紛者,應自行解決,與受託人無涉。

中 華 民 國 111 年 7 月 25 日

附圖一：房屋平面圖影本

附圖二：車位平面位置圖

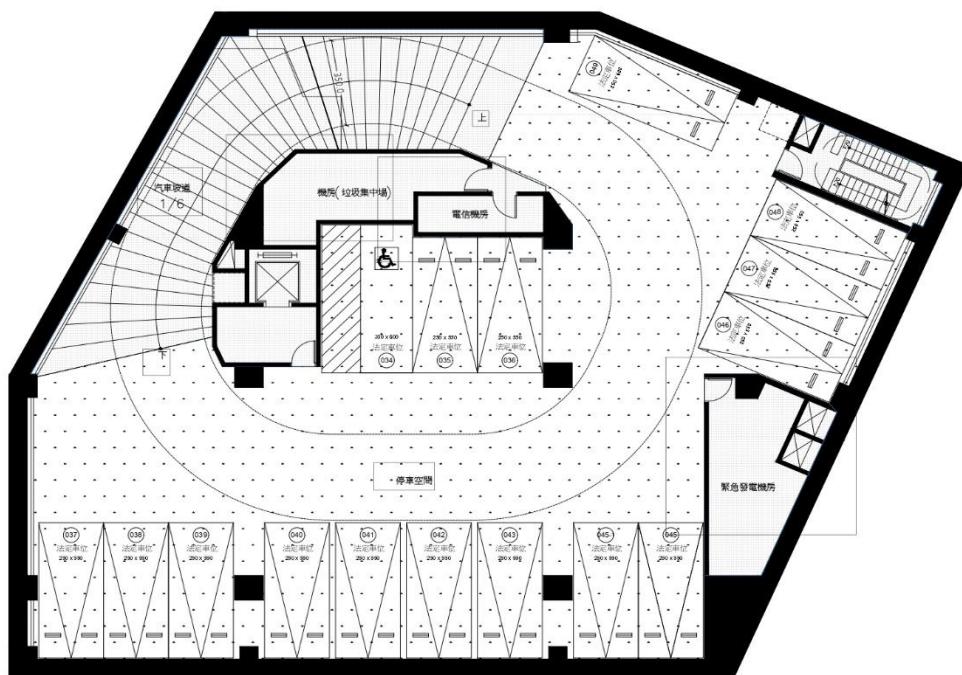
附圖四：地下一、二、三、四層之共有部份示意圖
地下一層



車道共有部分範圍

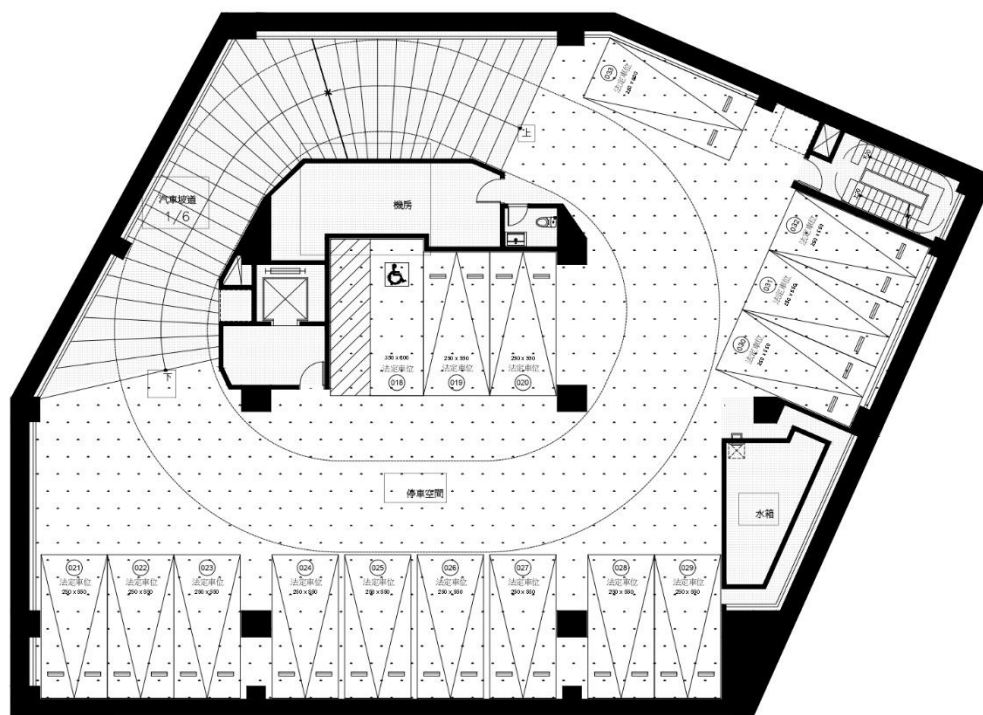
 共有部分範圍

附圖四：地下一、二、三、四層之共有部份示意圖
 地下二層



車道共有部分範圍
 共有部分範圍

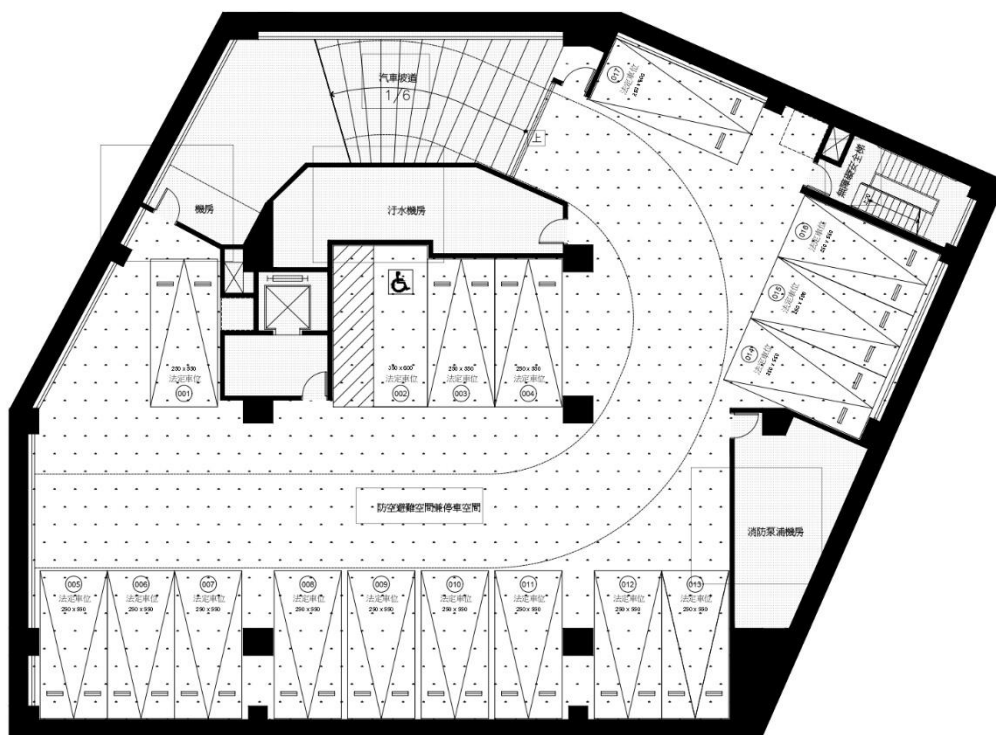
附圖四：地下一、二、三、四層之共有部示意圖
 地下三層



車道共有部分範圍

 共有部分範圍

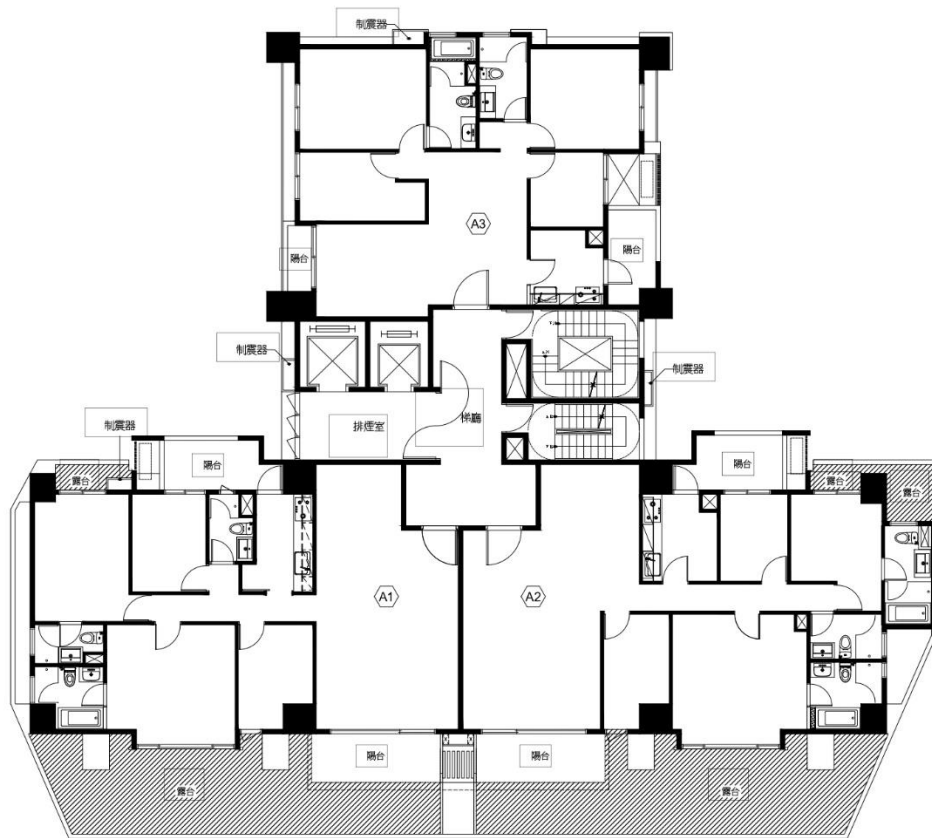
附圖四：地下一、二、三、四層之共有部份示意圖
 地下四層



車道共有部分範圍

 共有部分範圍

附圖五：露台約定專用範圍圖



 約定專用範圍