

【四季嘉禾】 房地買賣預定單

中華民國 年 月 日

編號:

買受人姓名		身分證字號/統編:	連 絡 電 話	
通 訊 地 址			E - M a i l	
賣 方 (建設公司)		代 銷 公 司	建 案 名 稱	
訂 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	已付訂金 仟 佰 拾 萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人:		
		民國 年 月 日前應補足訂金 仟 佰 拾 萬元整。收款人:		

預定內容及說明：

戶 別	棟 樓 (面積計 坪)	房 地 售 價	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 元 整		
	土 地 (面積計 坪)				
車 位	平面地下第 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	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 元 整

- 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，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 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(二)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分。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____。

備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

第一聯/買方(紅色)

幣二聯/銷售現場(黃色)

第三聯/建設公司(綠色)

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人

賣方：聯勤建設實業股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為【四季嘉禾】（以下簡稱本案）房屋及土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約(含附件)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)，並逐條審閱完畢，充分了解契約條文。

【甲方簽章：_____】

【乙方簽章：聯勤建設實業股份有限公司】

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本大樓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：

臺北市南港區南港段二小段 652-1、653、654、659、659-1、659-2、659-3、659-4、660、662-1、662-2、663-1、664、665、667-1、668、669、670、670-1 地號等共 19 筆土地，面積共計 2,271 平方公尺(約 686.98 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同述前基地內【四季嘉禾】編號_____戶_____樓(共計_____戶)，為主管建築機關核准 113 年 07 月 16 日 113 建字第 1688 號建造執照，建造執照影本詳(附件十)、房屋平面圖影本詳(附圖一)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬

樓 層	編 號	車位型式	登記方式 (持分產權)	規格(公分)
地 下	第 號	平面車位	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input type="checkbox"/> 長 600×寬 250×高 210 <input type="checkbox"/> 長 550×寬 250×高 210 <input type="checkbox"/> 長 550×寬 230×高 210

，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計 183 位，該停車位無獨立權狀，停車位面積包括停車位置，另含車道及其他附屬與必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)

，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。(建造執照核准之汽車停車位平面圖詳(附圖二))。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間占共有部分總面積之比例_____ %。計算式為：甲方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 16,109.12 平方公尺之比例為_____ %。

(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。

(四)本大樓汽車停車空間依建造執照核准設置汽車停車空間共 183 位，由購買汽車停車位者持分共有，日後如有出售第三人之情形，應將該車位連同土地持分面積一併移轉予該繼承人，不得分開出售，相關規定詳汽車停車位分管同意書(附件三)。

(五)產權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定核算面積為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買【四季嘉禾】_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為 100,000 分之_____，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 16,873.67 平方公尺(約 5,104.29 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

本房屋面積共計：_____平方公尺(約_____坪)。

包含：(一)專有部分面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積：陽台_____平方公尺(約_____坪)。

中華民國 107 年 01 月 01 日前已申請建造執照者，

其屋簷：計_____平方公尺(約_____坪)及雨遮_____平

方公尺(約_____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、前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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(____)。

二、本案共有部分總面積計 16,109.12 平方公尺(約 4,873.01 坪)。專有部分總面積計 16,873.67 平方公尺(約 5,104.29 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，詳【附件八土地、車位暨共有部分持分方式說明】，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。

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

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，由臺灣土地銀行股份有限公司(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。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。詳【附件九、預售屋買賣價金信託契約書】

同業連帶擔保

本預售屋本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司，同業同級分級之基準，由內政部另定之)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本買賣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。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，甲方可持本買賣契約向加入本協定之某公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之某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付款明細表【附件二、房屋土地繳款期別明細表】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如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。

第八條 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乙方。

二、如逾期達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者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及露臺之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本案地下層共五層，總面積 9,682.80 平方公尺(2,929.05 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外，其餘面積為 6,094.01 平方公尺(1,843.44 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)地下一層車位編號 1、2、3 號裝卸車位；地下二層車位編號第 168、169 號及地下三層車位編號第 123、124 號無障礙汽車停車位產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由全體住戶共同使用，使用管理辦法依管理委員會之規定。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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

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

五、本案依法得為約定專用之露臺，其使用權屬如下：

本大樓 3F、4F-M 及 6F-N 戶一般事務所之露臺，為 3F、4F-M 及 6F-N 戶之區分所有權人約定專用；8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶住宅之露臺，為 8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶之區分所有權人約定專用；3F、4F 之梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 3F、4F-M 戶之區分所有權人約定專用；5F、6F 梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 5F、6F-N 戶之區分所有權人約定專用。

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之【附件一、建材設備表】施工，除經甲方同意，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 114 年 4 月 18 日之前開工，民國 125 年 3 月 17 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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲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、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起 60 日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認

(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

- 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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，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。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋建物共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分之管理費。
- 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、為維護本大樓全體用戶之公共權益及落實所有共有部分之管理，甲方同意依照【附件六、住戶管理規約】及【附件六之一、分管同意書】之約定辦理。

第十七條 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，
 - (一)結構部分(如：基礎、樑、柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年。
 - (二)未涉及結構之防水部分(如：各戶窗框、室內浴室、給排水管與社區公共空間)保固三年。

(三)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固三年。

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、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。詳【附件七、協辦貸款協議書】，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，詳【附件七之一、自行指定銀行貸款協議書】，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。

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。

【甲方簽章：_____】

【乙方簽章： 聯勤建設實業股份有限公司】

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十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。

第二十條 房地讓與、轉售條件、共同承買

- 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地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者（姓名：_____），乙方依本約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，對於全體甲方均生送達效力，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。

第二十一條 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(含該日)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(含該日)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，由乙方負擔，但甲方未依第十四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、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，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。但另有約定者從其約定。
- 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。

第二十三條 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期日_____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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條 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，甲方得依法解除本契約。
- 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，乙方得沒收依房屋總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條、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，為有利於甲方之解釋。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

- 【附件一】 建材設備表
- 【附件二】 房屋土地繳款期別明細表
- 【附件三】 汽車停車位分管同意書
- 【附件四】 代刻印章授權書
- 【附件五】 室內工程變更及建材選樣變更處理辦法
- 【附件六】 住戶管理規約（草約）
- 【附件六之一】 分管同意書及其附圖
- 【附件七】 協辦貸款協議書
- 【附件七之一】 自行指定銀行貸款協議書

【附件八】土地、車位暨共有部分持分方式說明

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

【附件十】建造執照影本

【附件十一】個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

【附圖一】建造執照核准之本房屋平面圖

【附圖二】建造執照核准之本車位平面圖

立契約書人

甲 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址)

聯絡電話：(0) (H)

行動電話：

E - mail：

乙 方：聯勤建設實業股份有限公司

代 表 人：陳文森

公 司 統 編：80240946

公 司 電 話：(02)2703-6606

公 司 地 址：臺北市大安區信義路四段 233 號 7 樓

不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

不 動 產 經 紀 人：

身 分 證 字 號：

經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

【附件一】 建材設備表

項目	說明	使用建材及設備	備註
結構	建築整體結構	<p>1、結構採鋼骨鋼筋混凝土結構系統（SRC）並搭配制震系統，無論載重、抗壓、耐震、防風、防水、隔熱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準，經台北市政府核可，並按圖施工。</p> <p>2、本大樓採用之鋼材符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。</p> <p>3、本大樓採用台泥、亞東、國產品牌，符合 CNS 國家標準混凝土，經抗壓測試並由廠商出具氯離子檢測證明絕無使用海砂，確保大樓結構穩固。</p>	
外觀	建築外觀牆面	配合整體建築外觀設計，使用天然石材搭配金屬帷幕、金屬包板、金屬格柵及 INAX、冠軍、白馬、三洋品牌磁磚，充分表現現代建築美學。	
地坪	一樓大廳地坪	採用天然石材搭配冠軍牌、白馬牌、三洋品牌之石英磚及其他建材搭配。	
	標準層梯廳地坪	採用天然石材搭配冠軍牌、白馬牌、三洋品牌之石英磚及其他建材搭配。	
	地下室梯廳地坪	採用天然石材搭配冠軍牌、白馬牌、三洋品牌之石英磚及其他建材搭配(依設計師設計)。	
	各戶室內地坪	使用 80×80cm 冠軍、白馬、三洋品牌之拋光石英磚或超耐磨木地板或海島型木地板。	
	各戶浴廁	使用 60×30cm 冠軍、白馬、三洋品牌之磁磚。	
	各戶陽台及安全梯地坪	使用精工、冠軍、白馬、三洋品牌之防滑磁磚。	
	地下室地坪	<p>停車空間整體施作防滑耐磨 EXPOXY 地坪，坡道使用車道磚。</p> <p>（車道：橘面 epoxy。車位：亮面 epoxy。斜坡</p>	

		道：車道磚。)	
	屋頂地坪	屋頂或露臺施作防水材料防水處理，施作隔熱材於樓板上方或下方，上加地磚或架高地板等建材，符合綠建築規範標準。	
牆面	一樓大廳牆面	配合整體室內設計，使用天然石材、石英磚及其他建材。	
	標準層梯廳牆面	配合整體室內設計，使用天然石材、石英磚及其他建材。	
	地下室梯廳牆面	配合整體室內設計，使用天然石材、石英磚及其他建材。	
	各戶室內牆面	輕質隔間灌漿牆。ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌之乳膠漆（符合綠建材標章）。	
	各戶浴廁、封閉式廚房牆面	輕質隔間灌漿牆。使用 60x30cm 使用冠軍、白馬、三洋品牌之磁磚。	
	各戶陽台牆面	配合整體建築外觀規劃，使用 INAX、冠軍、白馬、三洋品牌磁磚，充分表現現代建築美學。	
	地下室牆面	地下室外牆側設置輕隔間水泥板複壁，使用 ICI 得利、虹牌、立邦品牌之水泥漆(符合綠建材標章)。	
平頂	一樓大廳平頂	依整體空間設計天花搭配燈具照明。使用矽酸鈣板或耐燃等級之建材。漆：ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌（符合綠建材標章）。	
	標準層梯廳平頂（一樓以上）	依整體空間設計天花搭配燈具照明。使用矽酸鈣板或耐燃等級之建材。漆：ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌（符合綠建材標章）。	
	地下室梯廳平頂	依整體空間設計天花搭配燈具照明。使用矽酸鈣板或耐燃等級之建材。漆：ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌（符合綠建材標章）。	
	各戶室內坪頂	各戶室內空間平頂使用夾板模（混凝土原色）或磨平批黑土（深灰水泥色）不油漆亦不另作天花板。	
	各戶浴廁、廚房平頂	各戶浴廁及封閉式廚房使用矽酸鈣板或耐燃一級之建材搭配燈具照明。漆：ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌（符合綠建材標章）。	

	各戶陽台平頂	各戶陽台平頂裝設金屬鋁企口天花、鋁擠型天花。	
	地下室平頂	地下室停車場空間，平頂漆：ICI 得利、虹牌、青葉、立邦品牌之水泥漆（符合綠建材標章）。	
門窗	建築外觀鋁門窗	YKK、TOSTEM、不二之品牌，符合CNS等正字標記之鋁窗，居室面外牆窗戶採用氣密式鋁門窗，搭配LOW-E隔熱效能玻璃，並附紗窗。	
	一樓大廳入口	搭配整體建築外觀設計，設置金屬大門搭配膠合強化玻璃。	
	各樓層安全門	各樓層安全門均設置符合消防安全之金屬防火門。	
	各戶大門	各戶大門搭配符合消防安全之鑄鋁鋼板防爆門，搭配CISA鎖或電子鎖，搭配不鏽鋼門檻或天然石材門檻。	
	各戶室內房門	各戶室內房間門採實心機製木門，搭配水平把手。	
	各戶室內浴廁	各戶浴廁門採實心機製木門，搭配水平把手，天然石材門檻。	
	各戶廚房陽台門	配合建築外觀，陽台三合一門使用YKK、TOSTEM、不二、中華之品牌。 各戶封閉式廚房（配置瓦斯爐）均依規定設置符合高層建築消防安全之防火門。	
電梯	電梯廠牌	採用三菱MITSUBISHI、崇友TOSHIBA、永大HITACHI、奧的斯OTIS、富士達FUJITEC、迅達Schindler品牌之電梯。	
	電梯規格	一般電梯安全設施外，監控系統、節能系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制，一樓門廳電梯採鍍鈦不銹鋼門扇。車廂內採用鍍鈦不銹鋼或木作裝修搭配明鏡，地坪鋪設天然石材。設刷卡樓層門禁管制系統及監控系統，並裝設行動電話強波器。	
浴廁	面盆瓷器	浴廁等瓷器採用進口瑞士LAUFEN、德國V&B、德國DURAVIT、TOTO、Lixil集團廠牌之檯面式面盆或下坎面盆，搭配天然石材或人造石檯面（含下櫃及	

		明鏡)。	
	馬桶	客浴廁馬桶採用採用瑞士 LAUFEN、德國 V&B、DURAVIT、TOTO 廠牌之分離式或壁掛式馬桶。 主臥浴廁馬桶採用採用瑞士 LAUFEN、德國 DURAVIT、TOTO、INAX、Lixil 集團廠牌之電腦馬桶或壁掛式馬桶搭配免治馬桶座。	
	浴缸及拉門	浴缸採用壓克力或鋼板法郎浴缸(視各戶之浴室大小設置浴缸，浴缸大小尺寸依各戶大小配置)。 主臥浴廁及客浴廁淋浴間設無框形式強化玻璃淋浴門搭配天然石材門檻。	
	銅器龍頭	銅器龍頭使用德國 HANSA、德國 HANSGRÖHE、GROHE、TOTO 廠牌之水龍頭。	
	浴廁水電設備	設置吹風機及洗淨馬桶電源插座，並 <u>設漏電斷路器</u> 。 主、客浴廁設置國際牌、三菱、Lifegear、康乃馨 KNS 廠牌之四合一暖風機。	
住宅標準層各戶廚房廚具設備	廚具品牌	住宅標準層各戶廚具設備採用 SIEMATIC、SACHSEN、LEICHT、Clean up、Panasonic、Lixil 集團日系或歐系品牌之廚具。	
	廚具檯面	廚具檯面使用 CORIAN、LG、SAMSUNG、FORMICA 廠牌之人造石檯面。	
	銅器龍頭	裝設 GROHE、FANKE、HANSGRÖHE、BLANCO、KVK 廠牌之單槍混合龍頭。	
	瓦斯爐及抽油煙機	配合空間規劃搭配使用 Rannai 瓦斯爐或 Rannai IH 電爐或 Panasonic IH 電爐。(依高層建築消防法規之規定開放型廚房均規劃設置 IH 電爐)。 配合空間規劃搭配使用 RANNAI 倒 T 型不鏽鋼抽油煙機或 PACIFIC 隱藏式抽油煙機。	
	洗碗機	設置伊萊克斯 Electrolux、博式 BOSCH 洗碗機。	
	淨水器	設置美國愛惠浦 EVERPURE、愛科濾淨 Everpoll、3M、諾德淨水、亞爾普廠牌之淨水器。	

<p>停車設備</p>	<p>停車場安全系統</p>	<p>1、CCTV 監視系統。地下室各層緊急按鈕每個樓層 2 處。</p> <p>2、地下一樓或一樓車道出入口設置快速鋁捲門(顏色配合建築外觀)。</p> <p>3、一樓車道出入口設置柵欄機。</p> <p>4、一樓車道出入口設置不銹鋼或鋁合金材質防水閘門。</p> <p>5、一樓車道出入口處配合外觀整合設置紅綠燈，地下各層上下坡道處裝設紅綠燈。</p> <p>7、裝設車輪檔(視車位置裝設)。柱腳裝設防撞條。</p> <p>8、地下室梯廳安全門入口處設置刷卡機及對講機。</p> <p>9、汽車位規劃電動車充電所需備載容量，且遵照主管機關或公營事業規定辦理，並設置公共開放型線槽架或金屬管、各層集中電表箱。(各車位依公共開放型線槽架或預留管所規劃之路徑及出線口，各車位可自行拉線、自行安裝充電樁設備於各車位所規劃之高度及位置。)</p>	
<p>電氣設備</p>	<p>總開關</p>	<p>設置符合 CNS 無熔絲開關及漏電斷電開關(符合電工法規定)。</p>	
	<p>各戶供電</p>	<p>店鋪採單相三線式 110V/220V 供電，各戶獨立電錶。</p> <p>住宅、辦公室、餐廳採三相四線式 220V/380V 供電，各戶獨立電錶。</p>	
	<p>管線</p>	<p>所有電管採用南亞、大洋正字標記之 P V C 管、CD 管，電線採用太平洋、華新麗華正字標記電線、電纜(符合電工法規定)。</p>	
	<p>開關</p>	<p>開關、插座均為壁內暗式裝置，並採用國際牌、東芝正字標記廠牌產品，開關面板並附夜間指示燈，開關箱內設置士林、東元、台芝正字標記之無熔絲開關。</p>	
	<p>插座</p>	<p>各戶客廳預留雙聯式插座四組(包含一組緊急插</p>	

		座)，各臥室各設置雙聯式插座三組。	
	緊急發電機組	地下室設置全新緊急發電機組，於停電時可供應污、廢水泵浦、電梯、公共梯廳照明、停車設備、消防設備等必須之緊急電源。發電機為中興電工、大同、東元、中菱廠牌。	
	緊急電源插座	各戶設置緊急電源插座(110V)，停電時由發電機提供冰箱電源插座一只、客廳電源插座一只使用。	
	抽風設備	各戶室內主、客浴廁設置國際牌、三菱、Lifegear、KNS 廠牌之四合一暖風機。	
	曬衣架	住宅標準層各戶之工作陽台皆設置一組電動曬衣架。(因應空間尺寸配合機型之大小)	
	電視、網路	1、社區統一設置數位電視天線，各戶客廳、臥室皆設收視線插座，得轉接有線電視管路。 2、FTTH 光纖到戶(自行負擔上網設備及網路費用) 3、各戶客廳、臥室、主臥室皆設置網路出線插座及預留電話出線口。	
通風工程及通風設備	一樓大廳及其公設空間	配合大廳設計，設置日立、大金、國際牌、三菱之分離式空調主機於一樓大廳及七樓公共設施空間。	
	各戶配備	1、各戶室內預留分離式冷氣穿樑套管，統一留設戶外主機安裝位置。 2、住宅標準層各戶設置日立、大金、國際牌、三菱品牌變頻冷暖空調主機設備(室外機)。(各戶應依建築設計圖、社區規約統一放置空調主機位置及空調管線路徑，不得破壞外觀，以維持大樓安全及整體建築外觀之完整。) 3、住宅標準層各戶預留全熱交換機穿樑套管及電源，日立、大金、國際牌、三菱品牌之全熱交換機一台(提貨卷或現場盒裝點交)。	
	地下室	地下室各層設置排風管道，各層定時設定自動抽風設備保持空氣的流通。	
景觀	植栽與綠化	配合建築外觀設計風格及一樓大廳風格，地被為原生草種等植被，灌木為多種四季花木，喬木足以造	

工程		成遮涼林蔭，符合綠建築規劃。	
	庭園與造景	配合建築外觀設計風格及一樓大廳風格，設計典雅造景及庭園，含自動灑水系統及投射燈光。	
保全監控系統	庭園四周	庭園四周設置監視錄影設備系統。	
	入口門廳	設置門禁刷卡管制或指紋辨識或密碼輸入管理，並設 24 小時人員管理。	
	各戶大門	標準層各戶大門搭配符合消防安全之鑄鋁鋼板防爆門（內側為鋼板或木紋），搭配 CISA 鎖或電子鎖，搭配不鏽鋼門檻或天然石材門檻，設置磁簧感應，感應卡可設定保全狀態，連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	標準層各戶入口大門、工作陽台門設置磁簧感應，感應卡可設定保全狀態，連接大樓管理系統。各戶廚房裝設瓦斯偵漏警報器，連結大樓瓦斯受信總機及警報系統。	
	各戶門窗及室內	主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理員室緊急救援。	
	門禁、監視與報警	<p>人員進出一樓大門、門廳及地下室梯廳、電梯皆以感應卡管制進出。一樓大門、門廳、車道入口、地下室梯廳、地下室停車場空間、屋頂平台、電梯車廂內於適當位置設置攝影機錄影監控，自動顯影於管理員室，確保預警功能及大樓安全。地下室停車空間、屋頂平台於適當位置設置緊急聯絡對講機及緊急求救押扣，於緊急情況時通知管理員室管理中心人員處理。</p> <p>機電設備如消防給水泵浦、排風設備等，納入電腦監視，如有不正常運轉時，可立即發出警報通知警衛室，通知管理中心人員處理。公共水箱蓋設磁簧開關感應器，如被開啟，警示訊號將傳達管理中心。</p>	
消防設備	消防設備	消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、瓦斯受信總機、消防泵、避難指標（含 LED 避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設	

		備…等、緊急發電機及消防設備安裝等，皆符合建築消防法規。	
給水、排水設備	給水及排水	<ol style="list-style-type: none"> 1、採間接供水方式，自來水由總錶經地面流入地下水箱，由兩台自動交替使用之泵浦送至屋頂水箱，經各戶獨立分錶以重力方式給水。 2、所有冷、熱水管均採用不銹鋼管，冷、熱水管另加保溫材質披覆衛生安全，並採平頂下明管配置。 3、室內排水系統，採污水廢水及雨水、冷排分別獨立排水或採渦旋式單立管排水系統。 4、全棟排水通氣系統使用吸氣閥，主幹管設置大型吸氣閥或採渦旋式單立管排水系統搭配通氣管。 5、屋頂水箱採雙水箱設計，地下室及屋頂水箱防水處理後，內貼磁磚或採用耐震型組合式水箱。 	
瓦斯	瓦斯管線	<ol style="list-style-type: none"> 1、由本公司統一申請，並由瓦斯公司依循相關法規規劃並設計及施作瓦斯管線與安全裝置，進入基地內其相關管線費用由本公司負擔；各戶瓦斯錶由各戶自行向瓦斯公司申請安裝，裝置費由住戶自行負擔。 2、廚房設置瓦斯戶別設置一氧化碳偵測器及瓦斯偵測器，有效監測氣體外洩減少意外發生。（依法規之規定開放型廚房均不設置瓦斯爐具）。 	
特約事項		<ol style="list-style-type: none"> 1、本大樓依建築法規設計，政府機關規定設置之各項設備及裝置，各戶不得要求任意變更位置，或要求拆除及增設，以維持大樓安全及整體建築外觀之完整。 2、住戶應依建築設計圖、社區規約統一放置空調主機位置及空調管線路徑，不得破壞外觀，以維持大樓安全及整體建築外觀之完整。 3、住戶應依建築相關法規及建築設計圖，不得任意加裝鐵窗、開窗、破壞結構外牆等違反法規之行為，以維持大樓安全及整體建築外觀之完 	

		<p>整。</p> <p>4、約定專用部分之露臺、平台、空地不得加裝及放置固定式之有頂蓋屋頂及不得放置固定式之器具、物品，以維持大樓安全及整體建築外觀之完整。</p> <p>5、本公司保有依照乙方對廣告義務之約定懸掛大樓名稱及公司名稱、商標之權利。</p>	
--	--	--	--

【附件二】房屋土地繳款期別明細表

期別	名稱	土地款	房屋款	合計應付金額
第一期	訂金			
第二期	簽約款			
第三期	開工款			
第四期	連續壁導溝完成			
第五期	連續壁工程完成			
第六期	逆築鋼支柱吊裝完成			
第七期	第 2 節鋼構吊裝完成			
第八期	第 4 節鋼構吊裝完成			
第九期	第 6 節鋼構吊裝完成			
第十期	第 8 節鋼構吊裝完成			
第十一期	第 10 節鋼構吊裝完成			
第十二期	屋頂版灌漿完成			
第十三期	使用執照申請掛件			
第十四期	銀行貸款			
第十五期	交屋款(5%)			
合約總價				

【附件三】汽車停車位分管同意書

立同意書人：（簡稱甲方）茲向聯勤建設實業股份有限公司（簡稱乙方）訂購【四季嘉禾】之地下室汽車停車位。停車空間所屬停車位編號1-165、168、169屬法定停車位共168位；166、167、170~187屬自設車位共19位，合計187位停車位。其中123、124、168、169為無障礙停車位產權為全體區分所有權人共有。甲方購買為地下第 層平面式停車位，依建造執照圖說編號第 號之停車空間，共計 位。

- 一、甲方同意就購買之停車位依所附汽車位平面圖之編號位置與其他共有人分管使用，在個別劃定分管範圍內有管理使用、收益之權，對於劃定範圍外，不得主張管理使用、收益及其他之權利，位置詳【附圖二、建造執照核准之本車位平面圖】。
- 二、甲方同意遵守本大樓住戶管理規約之相關規定，甲方購買之汽車停車位由甲方持分所有，並有使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。且甲方對所購買之停車位，於緊急或防空避難需要時，須無條件開放供公眾使用。
- 三、甲方同意就所購買之汽車停車位，不得移作他用、堆放其他物品或圍圍佔用他人車位，並按規定按時繳納應負擔之水電、管理、清潔、維護等相關費用。
- 四、本大樓停車位產權係持分共有，產權登記方式依申請登記當時法令規定辦理。
- 五、本同意書約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，凡有任何之轉讓、出租、繼承及代管等行為均受此規範，甲方於從事前開行為發生時須負告知義務，並使該受讓人、承租人等同意遵守本同意書之約定。
- 六、甲方就所購買之停車位於出售轉讓、出租、出借他人或因其他原因使用他人占有時，應將本同意書之一切事項清楚告知受讓人，並明訂於買賣或其他相關契約中，且其效力及於立書人之受讓人、繼承人、承租人、借用人、使用人及占有人等人。若否，倘因此發生糾紛，甲方應負責理清並對因此受損害之人負賠償責任。
- 七、恐口說無憑，特立本同意書為憑。

立同意書人(即甲方)：

身 分 證 字 號：

所 購 戶 別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日吉立

【附件四】代刻印章授權書

授權人： (以下簡稱甲方)

被授權人：聯勤建設實業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項具結如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用坐落於臺北市南港區南港段二小段 652-1、653、654、659、659-1、659-2、659-3、659-4、660、662-1、662-2、663-1、664、665、667-1、668、669、670、670-1 地號等 19 筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，房屋編號 戶 樓及汽車停車位地下 層編號第 號車位等有關土地及建物(一)所有權登記、稅捐申報、撤銷申報及領取權狀；(二)變更、申請門牌、水電及瓦斯更名過戶；(三)辦理貸款、資格查詢、手續及抵押權設定；(四)實價登錄申報等相關手續，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本書約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方對各項授權用途完全瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或中止委託或變更或加任何限制於本項委託，並切結不得向地政機關、稅捐機關、金融機構等有關主管機關提出任何有關本書印章依第二條所使用之異議。
- 五、買賣雙方如有糾葛，雙方同意不得影響本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，而不得影響本項授權之權利。
- 六、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。
- 七、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書為據。

授權人(即甲方)：

身分證字號：

被授權人(即乙方)：聯勤建設實業股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日吉立

【附件五】室內工程變更及建材選樣變更處理辦法

乙方為配合甲方客變之需求，避免交屋後修改及打除費用的支出，故提供甲方於施工前可變更、調整，甲方亦可委託室內設計師，對未來房屋室內設計先期規劃的服務。室內工程變更其內容包含隔間牆的重新配置及水、電、通訊等位置變更，惟須以不影響大樓之結構、外觀、管道及其他住戶之權益為原則。建材選樣變更其內容包含建材色樣選擇，例如：磁磚顏色、衛浴設備、廚具等建材設備選擇或建材升等選擇。特定室內工程變更及建材選樣變更處理辦法如下：

- 第一條：甲方如有需求室內工程變更或建材選樣變更，應於乙方通知之期限內以書面通知乙方，並經乙方同意方得變更。
- 第二條：甲方申請室內工程變更範圍以內部隔間及裝修為限，浴室、廚房空間尺寸不予內縮、擴大及移位，玄關門位置不得移動，型式及門開方向不得變更。並以不違反政府法令及影響本社區建築物外觀、消防、水電管道、結構及建照變更為原則，公共設施設備變更、外部變更及違章施工等概不受理。
- 第三條：屬建材選樣變更者，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同甲方授權乙方逕行選樣施作。甲方應就乙方所提供之建材完成選樣手續。廚房內部裝修(含天花板、牆磚、地磚)取消者，廚具設備則辦理全套減帳。浴廁內部裝修(含天花板、牆磚、地磚)取消者，衛浴設備及其內部防水工程則辦理減帳。如甲方所欲用之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內時，由乙方將原設計之建材價款以減帳方式退予甲方。
- 第四條：變更項目之單價以乙方所提供之訂價為準，室內工程變更及建材選樣變更後產生增加或減少之費用均酌收10%管理手續費用，乙方將合併計算後通知甲方繳納。
- 第五條：甲方申請室內工程變更或建材選樣變更，應一律於乙方指定期限內為之，並以乙方提供經甲方簽認之室內工程變更圖面及建材選樣變更表格為準，如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生任何效力。
- 第六條：合併戶處理原則
- 1、玄關門位置不得移動、型式及門開方向不得變更。
 - 2、水錶、電錶、開關箱均不取消施作，門牌依照原戶數獨立登記。
 - 3、其他同一般戶處理。
- 第七條：申請室內工程變更或建材選樣變更各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工。

【附件六】住戶管理規約(草約)

本公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 本公寓大廈為住商混合大樓，一樓至六樓為商業空間，七樓為社區管委會空間，八樓以上為住宅。

(1) 東側一樓門廳、梯廳與二樓至六樓梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為餐廳及一般事務所約定共用部分。

(2) 地下三樓至地上六樓東側二部電梯及西南側一部電梯，為餐廳及一般事務所約定共用部分。

(3) 七樓管委會空間為共用部分。

(4) 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 3F、4F-M 及 6F-N 戶一般事務所之露臺，為 3F、4F-M 及 6F-N 戶之區分所有權人約定專用，需以每坪管理費之三分之一計價繳交管理費。

(2) 位於 8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶住宅之露臺，為 8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶之區分所有權人約定專用，需以每坪管理費之三分之一計價繳交管理費。

(3) 3F、4F 之梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 3F、4F-M 戶之區分所有權人約定專用；5F、6F 梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 5F、6F-N 戶之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

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

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

(三) 無障礙車位（編號 123、124、168、168）應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

化情形，並作成紀錄。

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 除符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，為維護社區大樓之外觀整齊及一致性，需配合大樓原外觀鋁窗、格柵之材料、顏色及型式需統一規劃。

第三條：共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

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

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於三月內予以改善或回復原狀。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：由區分所有權人會議決議訂定。

第四條：專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於三月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條：區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，

以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書如附件二、附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

第八條：區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條：議案成立之要件

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

第十條：會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條：管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人

會議、管理委員會之決議執行職務。

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：是否給付報酬及給付金額或方式由區分所有權人會議決議訂定。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每一個月乙次。

2. 應每__個月乙次。

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

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

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 候補委員或其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

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三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條：公共基金、管理基金、管理費之繳納

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

- (一) 公共基金。
- (二) 管理基金。
- (三) 管理費。

二、管理費之收繳

- (一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

- (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、管理基金之收繳

各戶應於交屋時繳交（不含停車位）管理費予管理委員會，作為管理基金，由管理委員會管理及運用。

四、公共基金之收繳

- (一) 公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

五、公共基金、管理基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣萬元以上（含），經 15 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 10 % 計算。

六、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。

七、區分所有權人對於公共基金、管理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、管理基金之管理及運用

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、管理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、管理基金用途如下：

- (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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
4. 其他標準：由區分所有權人會議決議訂定。

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__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
2. 應經經辦人、財務委員、監察委員、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

第二十二條：住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
2. 住戶不得飼養動物。
3. 飼養動物之其他規定：_____。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一：住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

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

第二十三條：投保火災保險之責任

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

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條：其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用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，並應向管理委員會提切結書。

五、本公寓大廈退縮留設之人行步道空間（面積為 441.34 平方公尺），未來將設置標示牌明確標示面積、位置，為無償開放與公眾使用且不得停放機車，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並由全體區分所有權人進行管理維護，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分或變更。其位置（含告示牌）與說明標示如附圖一。

六、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

第二十五條：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灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條：違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如附件_____。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條：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。

第二十九條：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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 其他送達方式：_____。

第三十條：本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

立約人(即甲方)：

身分證字號：

所購戶別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日吉立

住戶管理規約 附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建 物	構造等	_____造、地上_____層、地下_____層、屋頂突出物_____層。 _____層《鋼筋混凝土造》_____棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基 地	土地座落	地段地號：_____等_____筆。 門牌地址：_____等_____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區_____部分為共用部分。 標記區_____部分為約定專用部分。 標記區_____部分為約定共用部分。
使用執照或建造執照文號		_____

會議出席委託書

致_____公寓大廈區分所有權人會議

關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件六之一】 分管同意書

立同意書人 (簡稱甲方)，向聯勤建設實業股份有限公司(簡稱乙方)購買【四季嘉禾】編號 戶 樓預售房屋暨其持分土地，就本大樓有關下列分管事項已充分明瞭並同意遵守：

一、本大樓法定空地、屋頂避難平台、地下層之管理使用方式依甲方與乙方所簽立之房地買賣契約書第十條約定所載。

甲方購買時已有充分認知且完全無條件同意本大樓 3F、4F-M 及 6F-N 戶一般事務所之露臺，為 3F、4F-M 及 6F-N 戶之區分所有權人約定專用；8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶住宅之露臺，為 8F-B、8F-E、8F-F、27F-H 及 27F、28F、29F-G 戶之區分所有權人約定專用；3F、4F 之梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 3F、4F-M 戶之區分所有權人約定專用；5F、6F 梯廳、茶水間、儲藏室及公共廁所，為 5F、6F-N 戶之區分所有權人約定專用，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，甲方暨本大樓全體區分所有權人約定由各鄰接戶專用維護管理(即共用部分約定專用)，上揭約定專用權人就其約定專用範圍須以每坪 50 元計價繳納使用償金，應依乙方之區隔範圍管理使用，並應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。另約定專用權人同意不得於露台增建、堆積物品或加設任何裝設物。甲方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。

二、揭各約定專用人均應依乙方之區隔範圍管理使用，並依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。甲方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。

本大樓之法定空地，除前項之約定專用、管理維護部分外，其餘未經約定專用之部份法定空地由本大樓全體區分所有權人使用，並由本大樓管理委員會維護管理。

三、本大樓地下壹層設有機車停車空間，建造執照上登記機車位編號 1 至 191

號為大樓全體區分所有權人共同持分共有，於大樓管理委員會成立後交由其約定管理使用之。

- 四、本大樓汽車停車空間，依相關法令劃定設於地下壹至伍層，停車位及車道之必要空間持分屬於承購戶所有，並由各承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，已確認並同意對本大樓之地下層汽車停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、地下壹層為防空避難室兼停車空間，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 六、本同意書約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，凡有任何之轉讓、出租、繼承及代管等行為均受此規範，方於從事前開行為發生時須負告知義務，並使該受讓人、承租人等同意遵守本同意書之約定。
- 七、倘甲方或經同意使用之人違背本同意書條款，則甲方對此所生之損害須負賠償責任。

立同意書人(即甲方)：

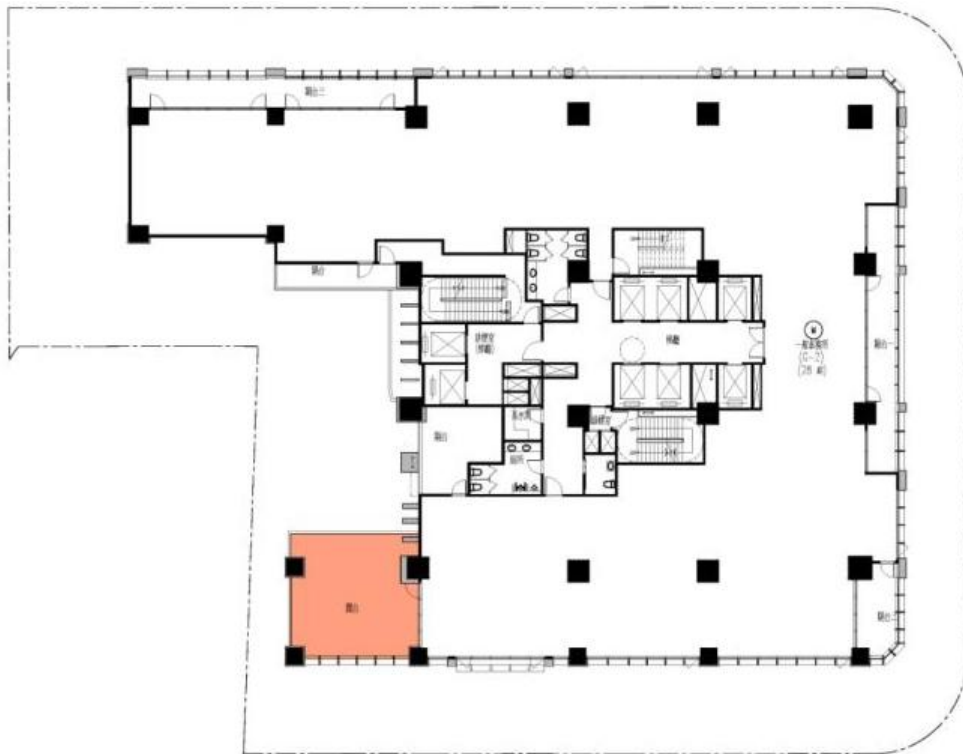
身 分 證 字 號 ：

所 購 戶 別 ：

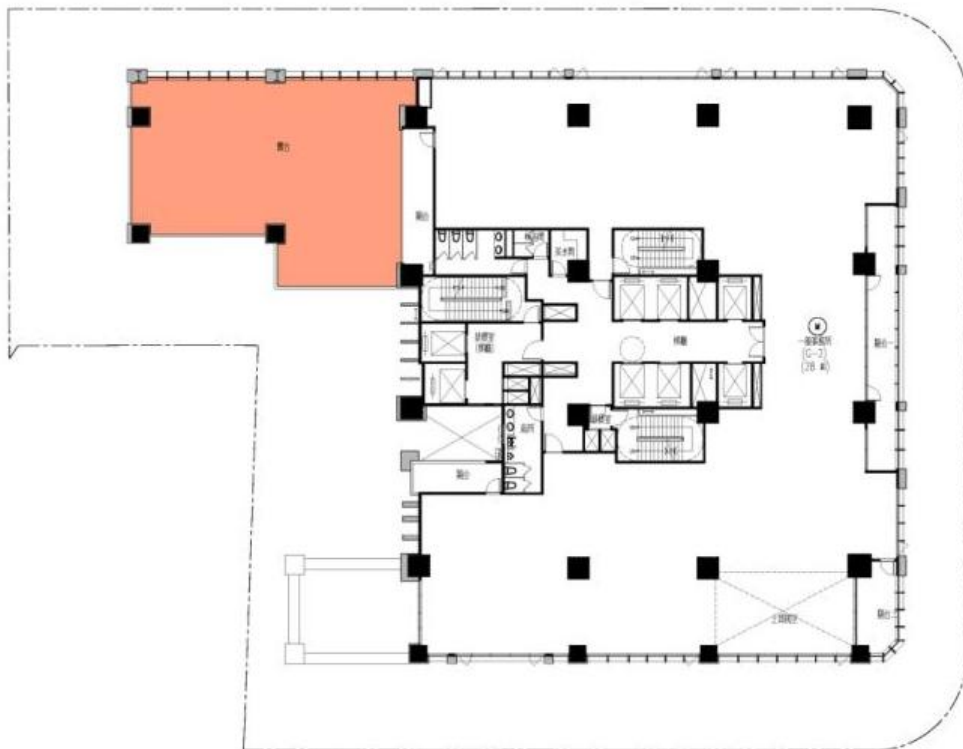
戶 樓

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

【附件六之一 分管同意書附圖】



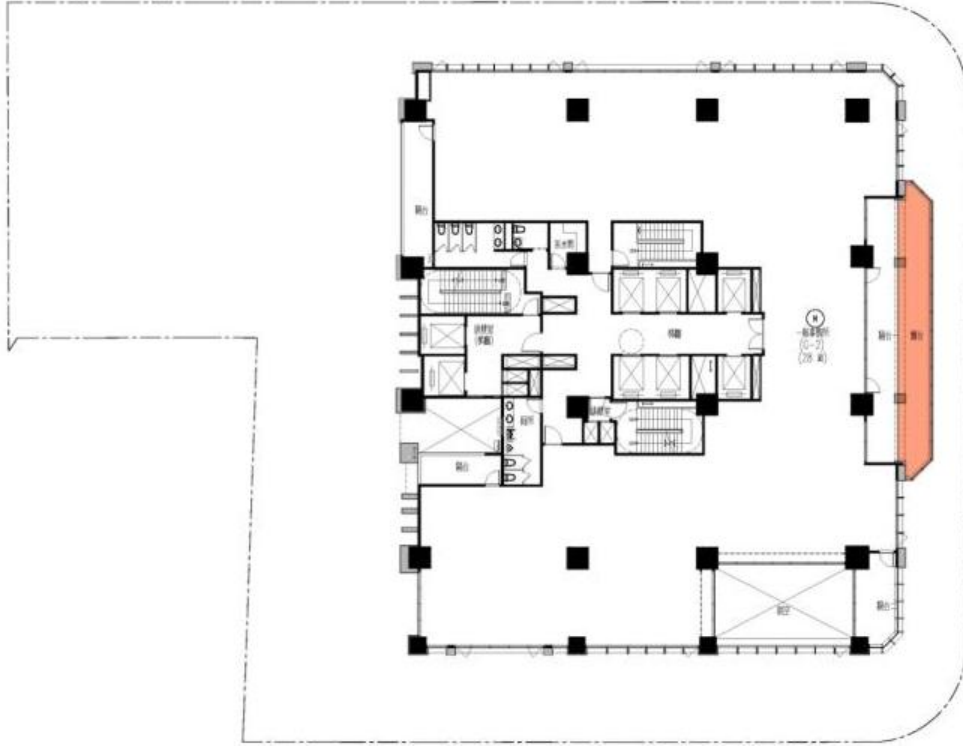
三層平面圖



四層平面圖

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。

【附件六之一 分管同意書附圖】



六層平面圖



八層平面圖

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。

【附件六之一 分管同意書附圖】



二十七層平面圖



二十八層平面圖

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。

【附件六之一 分管同意書附圖】



二十九層平面圖

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。

【附件七】協辦貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

聯勤建設實業股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方坐落臺北市南港區南港段二小段 652-1、653、654、659、659-1、659-2、659-3、659-4、660、662-1、662-2、663-1、664、665、667-1、668、669、670、670-1 地號等 19 筆土地內【四季嘉禾】編號_____戶_____樓房地_____戶暨車位地下_____層平面式停車位_____號_____位，雙方並訂有房屋土地預定買賣契約書甲方需委託乙方以上開甲方所購得房屋及土地持分為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購房屋土地之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方承認本項貸款為應繳房屋土地總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由甲方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 二、如甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立【附件七之一、自行指定銀行貸款協議書】，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構。
- 三、本項貸款甲方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人，保證甲方將確實履行償還借款本息義務。獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定，並如約履行其義務。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理。否則如有逾期，乙方得中止繼續接受甲方之委託，並依本契約第十四條第五款之約定辦理，其他因該項代辦貸款所發生或由乙方先行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，及因辦理借款及抵押

- 權設定登記而發生之保險費、規費、查詢費、手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 五、辦理貸款手續之同時，甲方開具同貸款金額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 六、倘因可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應依本契約第十八條、第十九條之規定於乙方通知繳款日起三十日內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清，否則依本約第八條約定辦理。
- 七、中央銀行於 113 年 9 月 19 日修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」並自同年 9 月 20 日生效，公司法人與自然人貸款應遵照其規定辦理，因本規定致使其貸款受限，可歸責於甲方，甲方應於接獲通知之日起三十天(不得少於三十天)內一次給付其差額、價額或經乙方同意分期給付其差額，否則依本約第八條約定辦理。
- 八、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：聯勤建設實業股份有限公司

法定代理人：陳文森

統一編號：80240946

地 址：臺北市大安區信義路四段 233 號 7 樓

電 話：(02)2703-6606

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

【附件七之一】自行指定銀行貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

聯勤建設實業股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購坐落臺北市南港區南港段二小段 652-1、653、654、659、659-1、659-2、659-3、659-4、660、662-1、662-2、663-1、664、665、667-1、668、669、670、670-1 地號等 19 筆土地內【四季嘉禾】編號 戶 樓房地 戶暨車位地下 層平面式停車位 號 位，雙方並訂有房屋土地預定買賣契約書，今乙方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

- 一、甲方預定自行指定貸款銀行之貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由乙方自行向金融機構辦理申請貸款等手續，由甲方配合及指定地政士辦理後續相關作業。並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，同意乙方直接向甲方貸款之金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 二、甲方願提供所訂購前開房屋土地產權作抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款金融機構之規定覓妥保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、甲方應依辦理貸款金融機構之規定，辦理相關所需之一切手續，於該貸款銀行指定之時間、地點，備齊證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款委託書、取款憑條及開立本約房地價款內銀行貸款同額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依自行指定辦理之貸款金融機構或地政士通知如期提出辦理，絕不拖延或拒絕，其因辦理貸款而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等由甲方負擔，並依自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知於對保同時或指定期限內一次以現金付清。
- 五、為使乙方順利領得貸款，甲方同意於房屋結構體完成後，隨時依甲方自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知辦妥一切貸款手續（包括金融機構核貸撥款時，乙方可以即時領取貸款之取款條；用妥印鑑、乙儲存摺、撥款委託書或相關性質之文件）。

- 六、本協議書簽訂後如未經乙方之同意，除有違反第十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，甲方不得片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即依甲方與乙方就前開房屋所簽立之房屋土地買賣預定契約（下稱房地契約）第八條約定處理。
- 七、如因政經法令或政策之限制或變更，致使甲方自洽、自行申辦之金融機構無法貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，依本房地契約第十八條約定處理。
- 八、甲方倘於乙方通知對保之前欲終止或解除本協議書之協議行為時，應以書面通知乙方，並經乙方同意，本協議書始歸消滅，本協辦貸款之全部金額甲方應於乙方通知銀行對保日同時以現金或銀行本票付予乙方，絕不藉故拖延。
- 九、貸款金額少於第一條預定金額或不能核貸，如係可歸責於甲方事由者，甲方應依本契約第十九條之規定並於接獲乙方通知之日起三十日內，向乙方以現金一次補足繳清，否則依本約第八條約定辦理。
- 十、中央銀行於 113 年 9 月 19 日修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」並自同年 9 月 20 日生效，公司法人與自然人貸款應遵照其規定辦理，因本規定致使其貸款受限，可歸責於甲方，甲方應依本契約第十九條之規定並於接獲通知之日起三十天(不得少於三十天)內一次給付其差額、價額或經乙方同意分期給付其差額，否則依本約第八條約定辦理。
- 十一、甲方認知貸款為本件房地期款之一部分屬乙方所有，若不按相關規定辦理，則同意乙方依房地契約第八條約定辦理。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：聯勤建設實業股份有限公司

法定代理人：陳文森

統一編號：80240946

地 址：臺北市大安區信義路四段 233 號 7 樓

電 話：(02)2703-6606

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

【附件八】 土地、車位暨公共設施持分方式說明

一、房屋及汽車停車空間面積項目說明如下：

- 1、主建物面積：即一般所稱室內面積。
- 2、附屬建物面積：指陽台、雨遮。
- 3、專有面積：即一般所稱室內面積、陽台及雨遮之合計。
- 4、本社區共有部分(大公)總面積包含樓層及項目如下：詳本約第四條。

二、房屋及汽車停車空間面積說明如下：

- 1、本社區專有面積總面積 16,873.67 平方公尺(約 5,104.29 坪)。
- 2、本社區共有部分總面積 16,109.12 平方公尺(約 4,873.01 坪)，其中大公全部房屋持分共有面積 9,042.63 平方公尺(約 2,735.40 坪)，小公餐廳及一般事務所持分共有面積 972.48 平方公尺(約 294.18 坪)，車位持分共有面積 6,094.01 平方公尺(約 1,843.44 坪)。

三、房屋及汽車停車空間面積計算方式說明如下：

1、每戶持分之房屋共用部分面積(大公)：

$$\text{【各戶房屋之主+附屬建物面積} \div \text{全部房屋之主+附屬建物總面積】} \\ \times \text{【本社區共有部分(大公)總面積】}$$

2、餐廳及一般事務所之房屋共用部分面積(小公)：

$$\text{【各戶房屋之主+附屬建物面積} \div \text{全部該層房屋之主+附屬建物總面積】} \\ \times \text{【本社區共有部分(小公)總面積】}$$

3、每個車位公設持分面積：

車公總面積：6,094.01 平方公尺

每個車位持分：1/183

每個車位持分面積：33.30 平方公尺(約 10.07 坪)

四、每戶土地持分：

$$\text{【全部土地持分-(所有車位所佔土地持分)]} \times \\ \text{【(各戶之主+附屬建物面積)} \div \text{(全部房屋之主+附屬建物面積)】}$$

五、汽車停車位空間面積占共有部分總面積之比例：

$$\text{【汽車停車位空間面積} \div \text{共有部分總面積】} \times \% \\ 6,094.01 \text{ 平方公尺} \div 16,109.12 \text{ 平方公尺} = 37.83\%$$

六、以上各項面積以地政機關登記完竣之面積為準。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書



臺灣土地銀行

信託契約書

「臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆土地」

預售屋價金信託案

委 託 人：聯勤建設實業股份有限公司

受 託 人：臺灣土地銀行股份有限公司

信託關係人：中國建築經理股份有限公司

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

告知事項：受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條規定，向臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

- 一、蒐集個人資料之目的：信託業務、消費者客戶管理與服務；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；犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)、刑事調查、美國洗錢防制法(AMLA)第6308條之相關事務。
- 二、蒐集之個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、性別、出生地、出生年月日、戶籍資料、住居所、通訊方式、職業及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本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)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：(以期限最長者為準)
 1. 特定目的存續期間。
 2. 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。
 - (二)地區：第三款「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。
 - (三)對象：
 1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 2. 依國內外法令規定利用之機構。
 3. 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、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
 4. 依國內外法令有權機關、金融監理機關、美國政府機關。
 5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
 - (四)方式：
 1. 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。
 2. 國際傳輸。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本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，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，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)本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，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (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，得向本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，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，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，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、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，得向本行客服(0800-231-590)洽詢。
- 六、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，本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。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

信 託 契 約 書

立約人 聯勤建設實業股份有限公司 (以下簡稱甲方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)
中國建築經理股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲方就座落於臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 19 筆土地之開發案(以下簡稱本專案)，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(以下簡稱買方)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「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，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：名詞定義

- 一、價金：係指承購戶依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲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，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、專款專用：係指價金交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付本契約約定有關費用外，以銀行活期存款之運用為限，不得供其他用途。
- 三、甲方就本專案已完工並達交屋狀態：係指本專案建物完成所有權第一次登記。此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如承購戶發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由甲方處理。
- 四、特定事由(即委託人無法依約定完工或交屋)：係指委託人即甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、查詢網頁：係指乙方依第十三條第二項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第二條：信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第五條第一項第一款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。

第三條：信託當事人

- 一、「委託人」：聯勤建設實業股份有限公司

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

二、「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司

三、「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、「信託關係人」：中國建築經理股份有限公司。本專案由甲方另案委任丙方辦理工程進度查核、財務稽核(包含融資撥款簽證及預售屋查核)等事宜，並由丙方提供協助續建完工機制，如甲方無法興建完成時，相關續建之啟動條件、進程序及相關事務之處理，悉依照甲方與丙方間契約約定辦理。甲方與丙方就前開委任事項，應另行簽訂委任契約書並將簽約完成之契約書乙份交付乙方收執。

第四條：價金信託專戶

一、為便利乙方處理信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意以乙方名義設立價金信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)於乙方所屬之信義分行。信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶收入來源包括：

(一)價金：本契約存續期間內，買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金。買方繳交之價金，應以信託專戶為繳存帳戶，甲方並應於與買方所簽訂買賣契約中約定由買方逕為存入信託專戶。如有交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日存入信託專戶。

(二)存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第五條：信託財產

一、本契約之信託財產(以下簡稱「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甲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。

二、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。

三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

四、除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，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。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 五、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。
- 六、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，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、信託財產應以「臺灣土地銀行受託經營信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第六條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十八條之約定，不得任意提前終止。

第七條：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、本契約第五條第一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、各項稅費及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並應自行確認相關憑證無誤後，檢附該等憑證影本送交丙方完成支出單據審核，再洽乙方信義分行初核後報請信託部複核，自信託專戶撥付予甲方另案委託乙方開立之本專案「不動產信託專戶」；其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資比例按工程進度分批撥付，另信託專戶存款餘額至少應保留累計已收預售屋價金10%之金額。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於10日內改正，如

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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。

第八條：信託收益及分配

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，不作信託收益之分配。

第九條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

(一)乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二)乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，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，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲方因預售屋買賣契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。

四、信託財產因管理運用之風險及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、本契約僅於發生第一條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方應自己處理信託事務;惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十條：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。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每3個月定期提供經丙方查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽認之報告予乙方；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經丙方查核報告：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，就該畸零月數部分。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產時。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依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，應由甲方負最終履約責任。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- (二)為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應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://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「新繳款人專區/預售屋價金查詢作業」。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四)信託契約第一條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五)信託契約第一條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六)預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。
- (七)甲方與乙方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (八)為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實或疏漏，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、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、規費及地政士代辦費等，概由甲方自行負擔。

十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

(一)無故停工達二個月以上；

(二)無法如期完工；

(三)違反承攬合約約定。

第十一條：買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及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，並經丙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶或於甲方提供已返還買方之證明文件，依甲方指示撥付指定帳戶。

三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經丙方確認無誤後，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，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，並經丙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，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。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

六、於信託存續期間，前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，該爭議款項乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。有關爭議款項之處理方式如下：

- (一)乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- (二)乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

第十二條：信託財產之結算表報

- 一、乙方應每年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。

第十三條：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15日前提供予乙方信義分行核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約如有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一)本契約第十條第三項查核報告發現有不符、或遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二)本契約第一條第四項「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)本契約第十九條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十四條：受益權轉讓及質借之限制

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條：受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方處理信託事務之報酬由甲方支付，報酬計算標準及支付時期由甲、乙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

第十六條：各項費用之負擔及其支付方法

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

- 一、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括工程款、各項稅費等工程所需費用、依本契約所為之公告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等)及稅捐。
- 二、乙方就信託財產或處理信託事務所受之損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用)，縱以乙方名義為之，由甲方負擔。
- 三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十七條：信託契約之變更

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

第十八條：信託契約之解除及終止

- 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)或信託目的無法完成(本契約第一條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (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)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三)甲方與乙方締約後，因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一)前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

(二)前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲、乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期丙方預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

四、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

第十九條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二)於發生本契約第一條第四項「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

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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，應依預售屋買賣契約之約定向甲方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

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

第二十條：違約及損害賠償

一、乙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案所在地預售屋履約擔保機制之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

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

第二十一條：個人資料保護

一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理、利用或國際傳輸個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條：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，如基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、於信託存續期間內，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司或甲方應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由受益人之繼承人、承受公司或甲方負責。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

三、除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。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。

第二十三條：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，甲方應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 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。

第二十四條：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，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』」、「價金信託」補充說明」、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立約人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

第二十五條：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，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一)申訴服務專線：0800-231-590

(二)申訴傳真專線：(02)2375-3716

(三)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，倘委託人不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十八條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

一、為防制洗錢及打擊資恐之目的，簽署本契約之委託人、受益人、信託監察人及其他信託關係人(以下簡稱委託關係人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等法令及各業務同業公會規範暨受託人有關規定執行以下措施：

(一)受託人為確認委託關係人及關聯人(包括但不限於委託關係人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「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組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託關係人應即時提供資料供受託人確認，委託關係人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。

(二)無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。

(三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

(四)委託關係人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託關係人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

(五)委託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向受託人請求賠償。

二、受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，委託關係人同意受託人為配合美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020)第 6308 條之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供委託關係人或關聯人資料(包括但不限於委託關係人或關聯人於受託人往來所有業務帳戶紀錄)，受託人得配合辦理。

第二十九條：契約份數

本契約書正本 4 份，甲、丙方各執 1 份，乙方執 2 份。

委託人暨信託關係人茲聲明已於簽約前經乙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條第一項所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

附件一：受益權人會議規則

立 約 人

甲 方：(即委託人)

聯勤建設實業股份有限公司

代表人：陳文森

營利事業統一編號：80240946

地 址：臺北市大安區信義路 4 段 233 號 7 樓

乙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 何英明

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 蘇麗惠

地 址：臺北市中正區館前路 46 號



丙 方：(即信託關係人)

中國建築經理股份有限公司

代表人：董事長 鄭重

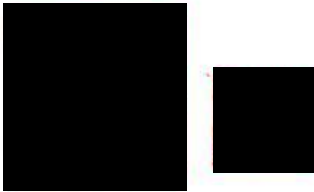
營利事業統一編號：22001

地 址：臺北市松山區光復 樓之 1

中華民國 111 年 3 月 25 日

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

委託人留存信託印鑑樣式			
聯勤建設實業股份有限公司			
			
契約解說人員： <input type="checkbox"/> 業務人員 <input checked="" type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號：324000533200		核對人： <input type="checkbox"/> 業務人員 <input checked="" type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號：324000533200	
時間	114.3.25	時間	114.3.25
地點	527	地點	527

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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(以下簡稱「信託契約」)第一條第四項之「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十九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 依信託契約第十九條第一項第二款第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(以下簡稱「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三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(以下簡稱「受益權人會議」)，除法令另有規定者外，應由受託人(以下簡稱「召集人」或「受託人」)召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第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十三條所定之查詢網頁：

- 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。

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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十九條第一項第二款第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：

【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 一、受益權人應將書面文件(含表決票)於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - (一)受益權人未簽名或蓋章。
 - (二)受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - (三)使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - (一)於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - (二)於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - (三)上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - (四)受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - (五)表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - (一)監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二)監督開票、驗票及統計結果。
 - (三)其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。



【附件九】預售屋買賣價金信託契約書

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第1688號			
起造人姓名	聯勤建設實業股份有限公司 負責人：陳文森			住址	106066臺北市大安區信義路四段233號7樓		
設計人姓名	廖澤民			事務所名稱	廖澤民建築師事務所		
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	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上29層地下5層 共34層143戶		
建築地點	地址	南港區南港里南港路一段287巷2弄1號					
	地號	南港區南港段二小段0652-0001號 共19筆					
各層面積總計	騎樓	29.81m ²	建築面積	1359.8m ²	基地面積	騎樓	341.02m ²
	其他	30099.52m ²				其他	1929.98m ²
發照日期	113年07月16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107個月內竣工		
工程造价	\$ 529,944,814 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	1816.24	5.6	(防空避難室兼停車空間)共37筆(詳見附表)				
總計:						30129.33	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十三年七月十六日							

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

【附件十】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第1688號

建築地點：



南港區南港段二小段0652-0001號
南港區南港段二小段0654-0000號
南港區南港段二小段0659-0001號
南港區南港段二小段0659-0003號
南港區南港段二小段0660-0000號
南港區南港段二小段0662-0002號
南港區南港段二小段0664-0000號
南港區南港段二小段0667-0001號
南港區南港段二小段0669-0000號
南港區南港段二小段0670-0001號

南港區南港段二小段0653-0000號
南港區南港段二小段0659-0000號
南港區南港段二小段0659-0002號
南港區南港段二小段0659-0004號
南港區南港段二小段0662-0001號
南港區南港段二小段0663-0001號
南港區南港段二小段0665-0000號
南港區南港段二小段0668-0000號
南港區南港段二小段0670-0000號

建築物概要：

地下001層、面積:1816.24m ² 、高度:5.6M、用途:(防空避難室兼停車空間)	地下002層、面積:1816.24m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
地下003層、面積:1816.24m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)	地下004層、面積:1816.24m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
地下005層、面積:1816.24m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)	騎樓、面積:29.81m ² 、高度:0.0M、用途:(騎樓)
地上001層、面積:1273.56m ² 、高度:4.48M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 415.85m ² , (第二十二組)餐飲業, 167.7m ² , (第二十二組)餐廳(G3), 166.88m ² , 門廳、梯廳、樓梯間, 523.13m ²	地上002層、面積:1071.98m ² 、高度:4.48M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 369.34m ² , (第二十二組)餐廳(B3), 424.01m ² , 梯廳、樓梯間, 278.63m ²
地上003層、面積:1127.7m ² 、高度:4.48M、用途:(第二十八組)一般事務所 (G2)	地上004層、面積:951.69m ² 、高度:4.48M、用途:(第二十八組)一般事務所 (G2)
地上005層、面積:905.38m ² 、高度:4.48M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)	地上006層、面積:912.71m ² 、高度:4.48M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)
地上007層、面積:702.93m ² 、高度:4.16M、用途:(管委會空間)(機房)	地上008層、面積:624.99m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上009層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上010層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上011層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上012層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上013層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上014層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上015層、面積:648.16m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上016層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上017層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上018層、面積:649.98m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上019層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上020層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上021層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上022層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上023層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上024層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上025層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上026層、面積:622.17m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上027層、面積:550.54m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	地上028層、面積:515.1m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上029層、面積:499.31m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	突出物001層、面積:414.31m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房)



【附件十】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第1688號

建築物概要:突出物002層、面積:215.26㎡、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)

雜項工作物:排水溝(深度65公分):長度139.04m、高度0.0m
排水溝(深度30公分):長度18.23m、高度0.0m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用102年01月17日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:《112》年《9》月《23》日(法令適用日期:102年6月27日)。
2. 建築地點:南港區南港里。
3. 實設空地《887.85》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《永峻工程顧問股份有限公司》,技師:《沈光誠》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《富國技術工程股份有限公司》,技師:《曾豐升》大地工程技師。
7. 電機專業技師:宇聯工程顧問有限公司,技師:《陳博修》電機工程技師。
8. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
9. 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。
10. 本案基地屬中度液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:鋼骨鋼筋混凝土構造,基礎形式:基樁,擋土形式:連續壁。
11. 拆除執照併案辦理,拆除面積《87.53》平方公尺(含有產權 87.53平方公尺,無產權部分 0平方公尺),共《0》戶。拆除門牌:《台北市南港區南港路一段287巷2弄11號,地下一層》由 廖澤民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。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 原有執照併案作廢:原建照執照:82建0411,原使用執照:84使0232。
14. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
15. 未設置空氣調節設備。
16. 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,於申領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
17. 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善盡管理維護之責,後續亦應落實定期巡檢及檢修,並轉載於公寓大廈規約中。
18. 昇降機《8》部。
19. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
20. 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。
21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
22. 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核。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 適用都市設計審議範圍,經本府都市發展局《110年11月29日》《府都設字第1103036754號》號函完成都市設計審議程序。
25. 本案係都市更新案件,經本府111年01月21日 府都新字第11060171573號號函核備都市更新事業計畫,府都新字第11060171573號號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
26. 本案係都市更新案件,經本府1110121北市府字第府都新字第11060171573號號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
27. 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。
28. 實施者申請使用執照,其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致,始得核發使用執照,倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
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」。

【附件十】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第1688號

注意事項：

- 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.認養事項：公有人行道認養，經本府 113年2月27日 北市工新管字第1133009135號函及 113年2月26日 北市工公園字第1133008079號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 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.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
- 35.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 36.基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 150.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 132.19 公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 38.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。
- 39.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 40.現有巷道廢止或改道之地點：台北市南港區南港路一段287巷；廢巷面積：231.46平方公尺。
- 41.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 42.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 43.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市政府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路(南港路一段二七七巷)及(南港路一段二八七巷二弄)兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
- 44.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。
- 45.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 46.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 47.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 48.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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。
- 49.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 69.15 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。
- 50.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 1359.80 平方公尺)與建照核定工程期限(107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。
- 51.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 52.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 53.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。
- 54.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(113)北結師徐(十四)字第1130053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。
- 55.第《四至六》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《38.46》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。
- 56.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 57.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.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。
- 59.(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。
- 60.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

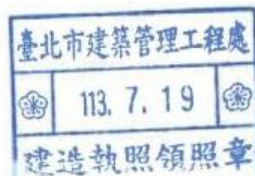
【附件十】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第1688號

注意事項：

- 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。
- 61.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）
- 62.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。
- 63.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。
- 64.依臺北市府110年11月29日府都設字第1103036754號函加註說明：（以下事務所依核定函文填列）有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：一、本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並附管理維護之責。二、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 65.依臺北市府111年1月21日府都新字第11060171573號函核定加註說明：（以下事務所依核定函文填列）一、申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之容積獎勵：本案給予441.34平方公尺之獎勵額度（法定容積3.47%）。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。二、申請△F5-6「取得綠建築標章」之容積獎勵：本案給予1271.76平方公尺之獎勵額度（法定容積10.00%）。施工管理：實施者應依簽訂之協議內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並於取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、管理服務人員等，確實進行後續管理維護事宜。
- 66.依臺北市府111年1月21日府都新字第11060171573號函核定加註說明：（以下事務所依核定函文填列）（續9901）三、本案設置無障礙汽車停車位四部（編號123、124、168、169）供公眾使用，請於住戶管理規約中載明，且不得約定專用。四、認養公有人行道並規畫種植喬木：請實施者依「臺北市人行道認養辦法」向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜。五、地質改良工程及制震設備工程之特殊因素費用合計37,919,700元，由實施者自行吸收，請實施者確實依工程項目施作。
- 67.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第1123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於113年4月29日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1133003273號。



【附件十一】個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

聯勤建設實業股份有限公司(以下簡稱乙方)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項規定，向承購客戶(以下簡稱甲方)告知下列事項，請詳閱：

一、 蒐集個人資料之目的：

- (一) 履行不動產買賣契約權利及義務。
- (二) 客戶關係管理及售後維修服務。
- (三) 市場宣傳推廣及研究分析。
- (四) 乙方及乙方關係企業各項業務行銷等特定目的。
- (五) 一般行政用途。

二、 蒐集之個人資料類別：契約書內之個人資料，包含但不限於姓名、國籍、身分證統一編號、性別、出生年月日、戶籍資料、通訊地址、聯絡電話、E-mail、服務單位、家庭成員、財務狀況等及其他得識別個人之資料。

三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：乙方存續期間、或依相關法令規定、契約約定之保存年限、或因執行業務所必需之保存年限。
- (二) 地區：中華民國領域內。
- (三) 對象：包含但不限於乙方及關係企業及乙方特許之第三方使用作產權過戶及貸款辦理機構、售後及修繕服務聯繫用途、辦理水、電、瓦斯之相關機構、辦理管理委員會成立及報備機構、乙方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機關、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
- (四) 方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。

四、 依據個資法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

- (一) 向乙方查詢、閱覽或複製本，惟乙方得依法酌收必要之成本費用。
- (二) 向乙方請求補充或更正個人資料，惟甲方應為適當之釋明。
- (三) 向乙方請求停止蒐集、處理、利用或刪除個人資料，但因乙方執行職務或業務所必須者，乙方得拒絕之。

五、 不提供個人資料所致權益之影響：

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

立同意書人： _____ (簽章)

(身份證字號如契約主文簽名處)

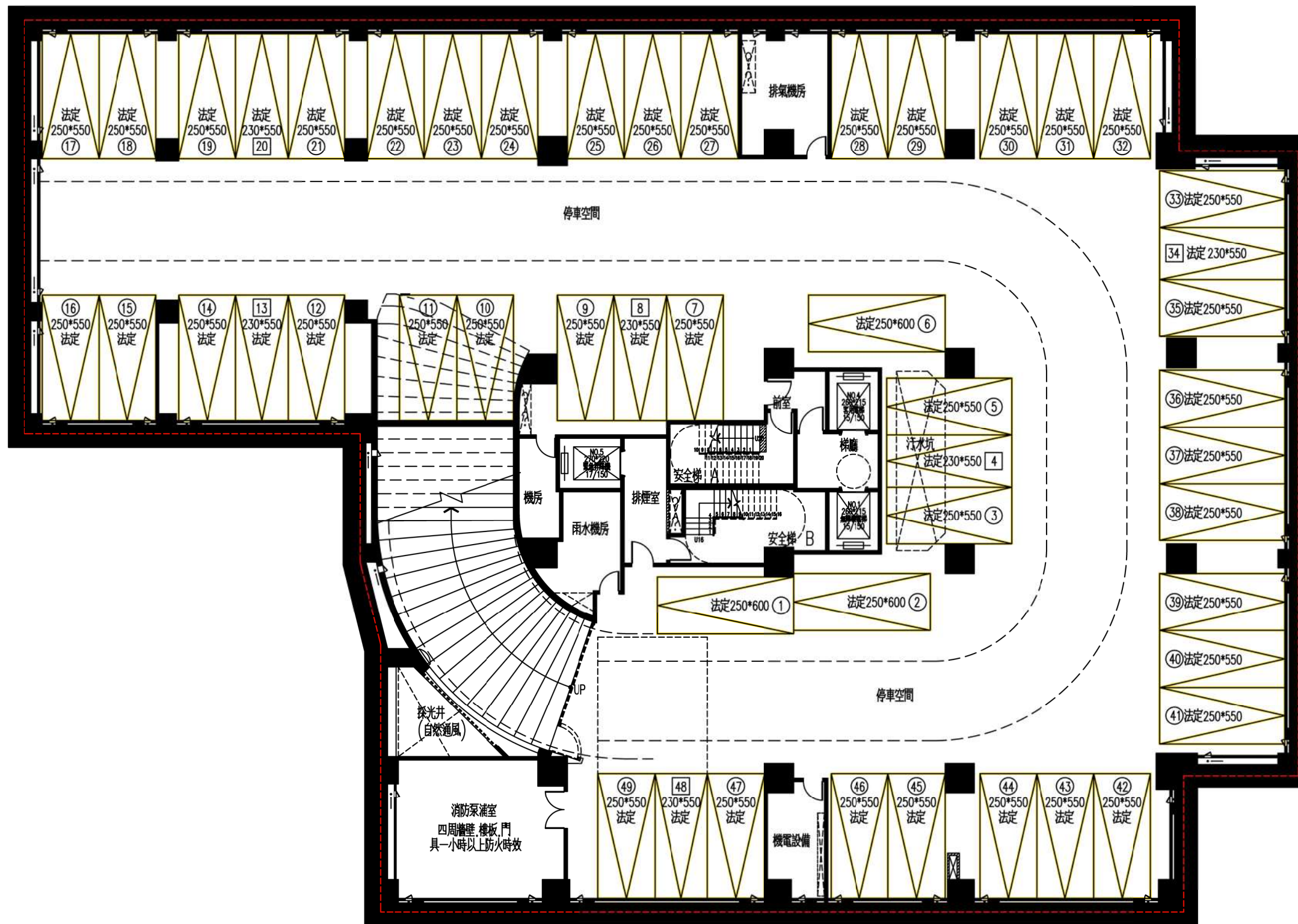
中 華 民 國 年 月 日吉立

【附圖一】建築執照核准之本房屋平面圖

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。

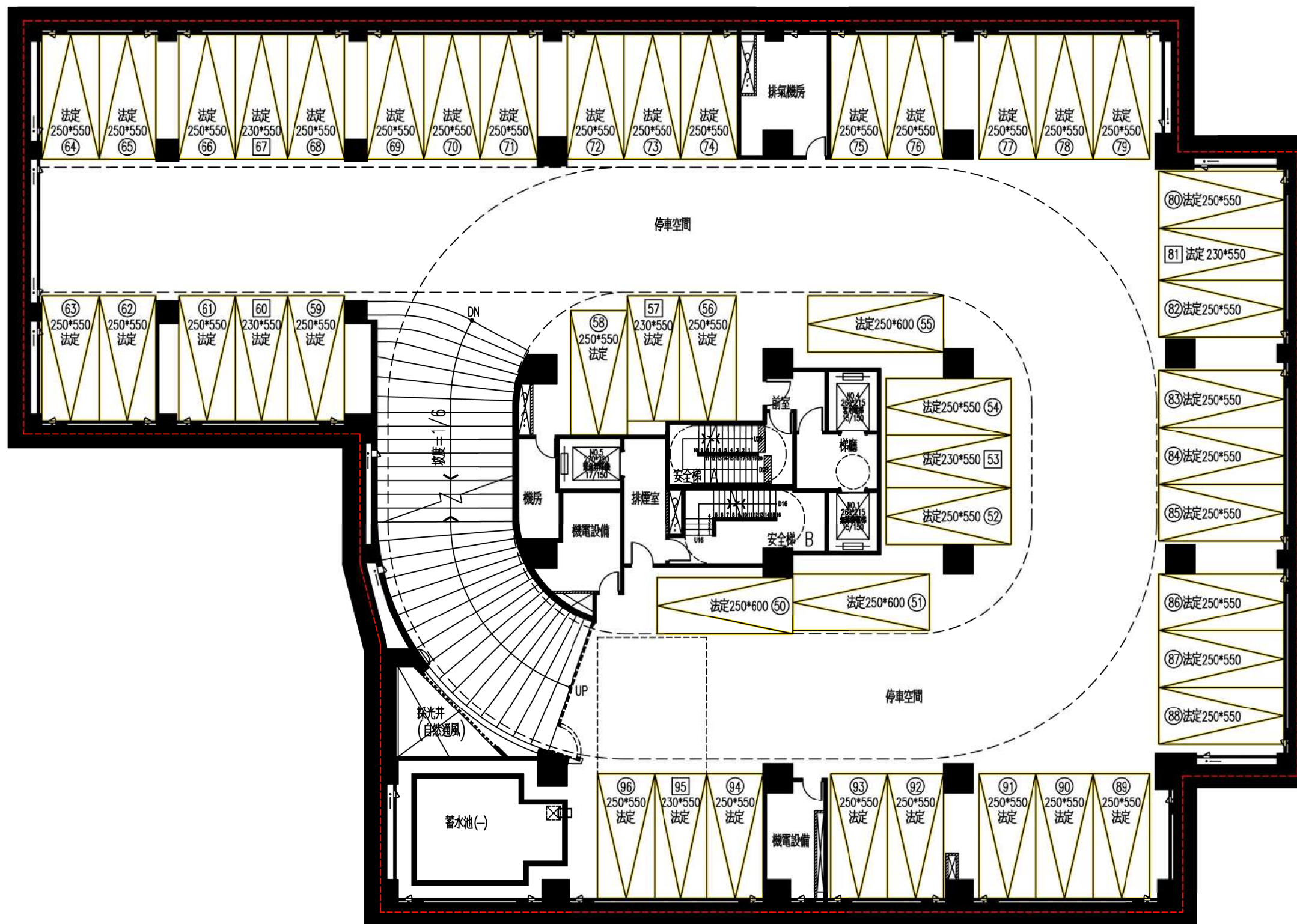
【附圖二】建築執照核准之本車位平面圖

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。



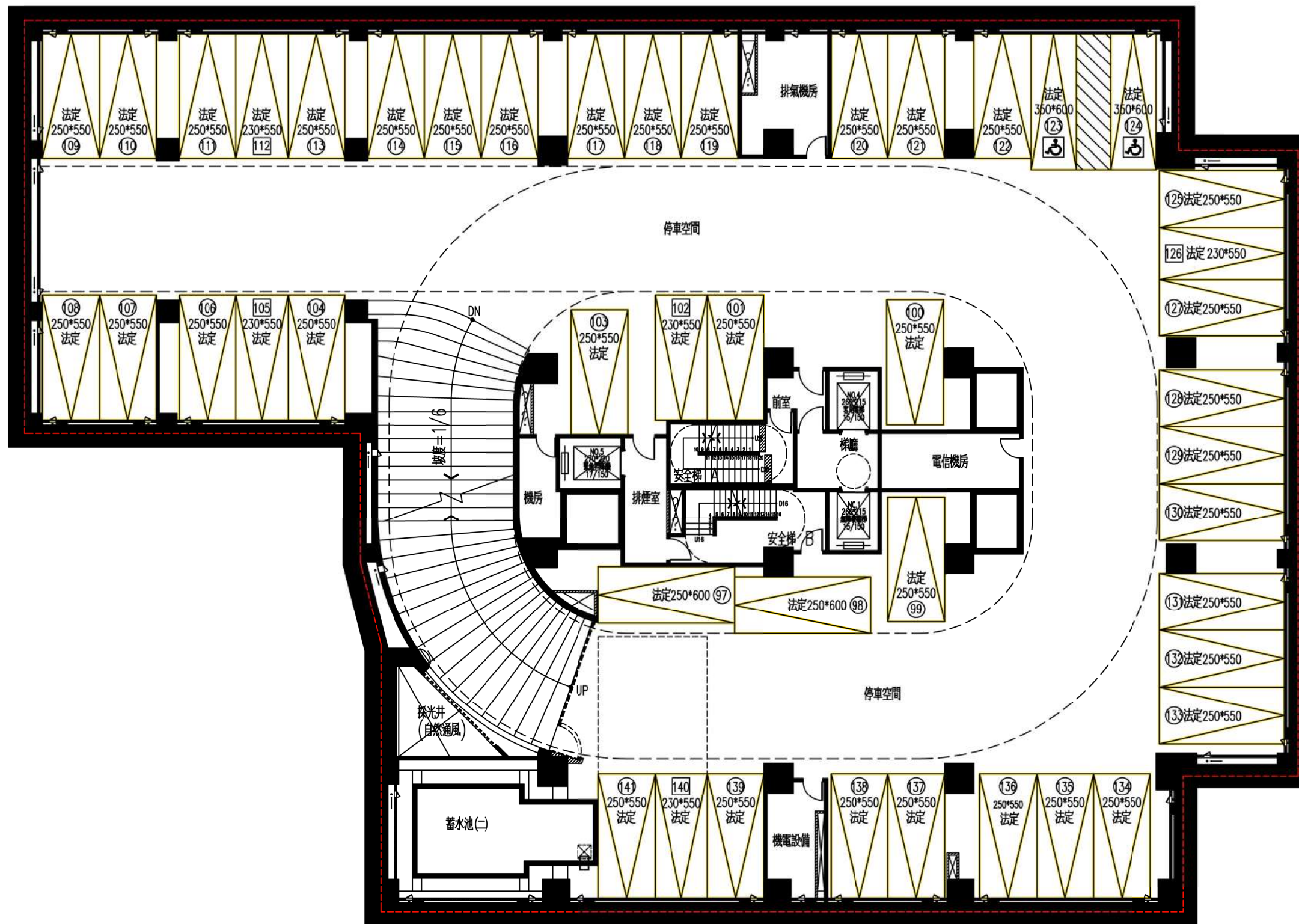
地下五層平面圖

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。



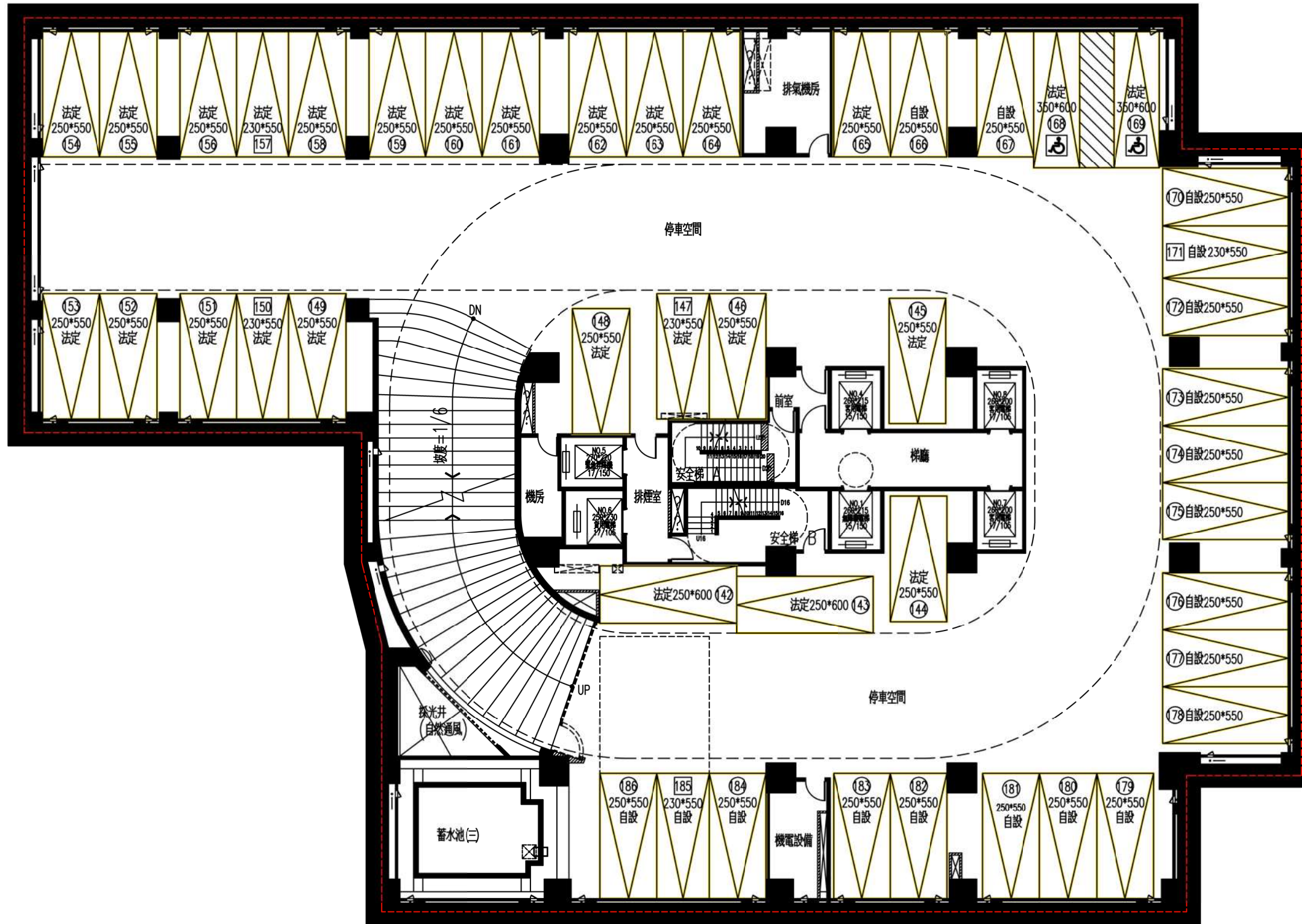
地下四層平面圖

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。



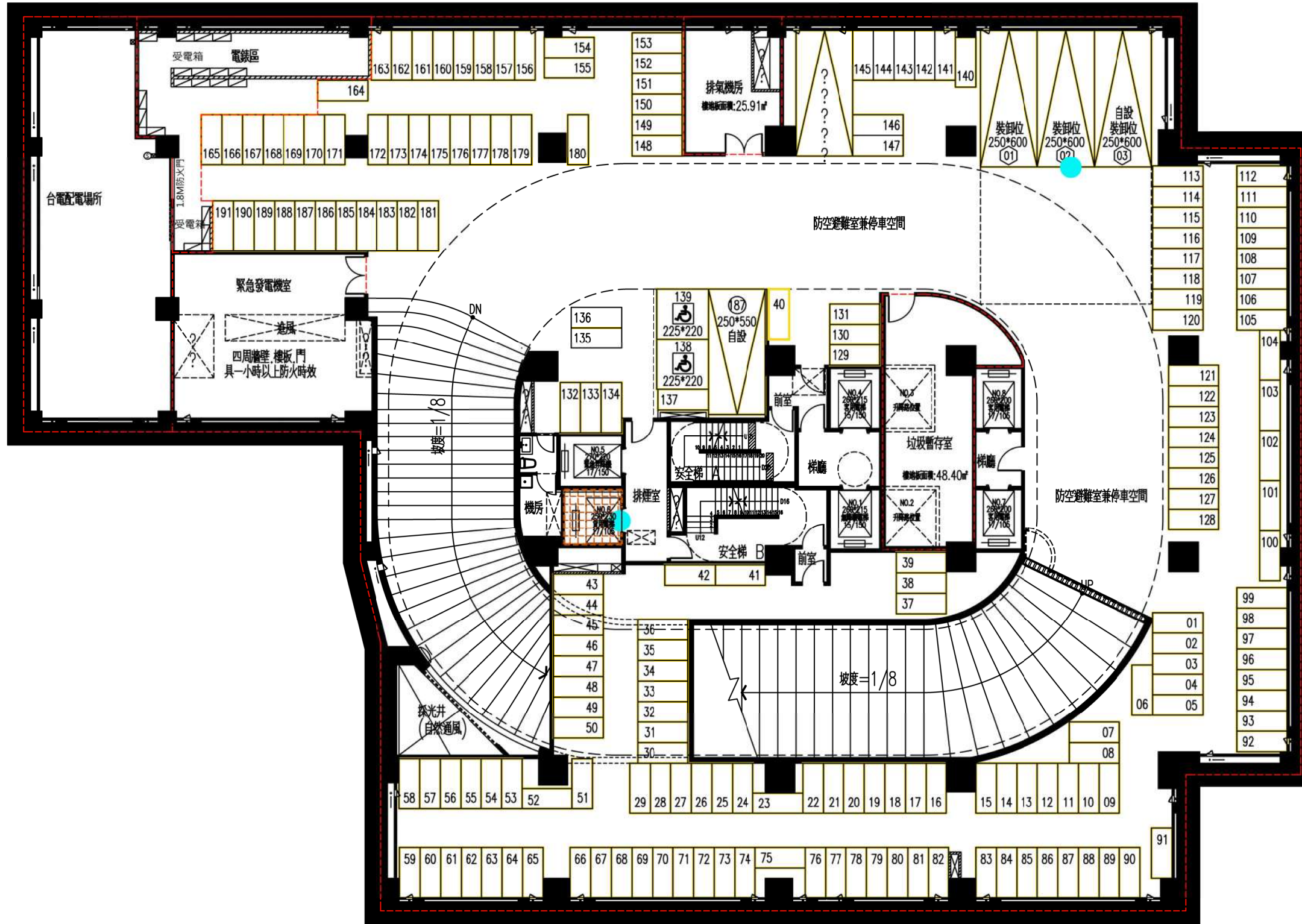
地下三層平面圖

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。



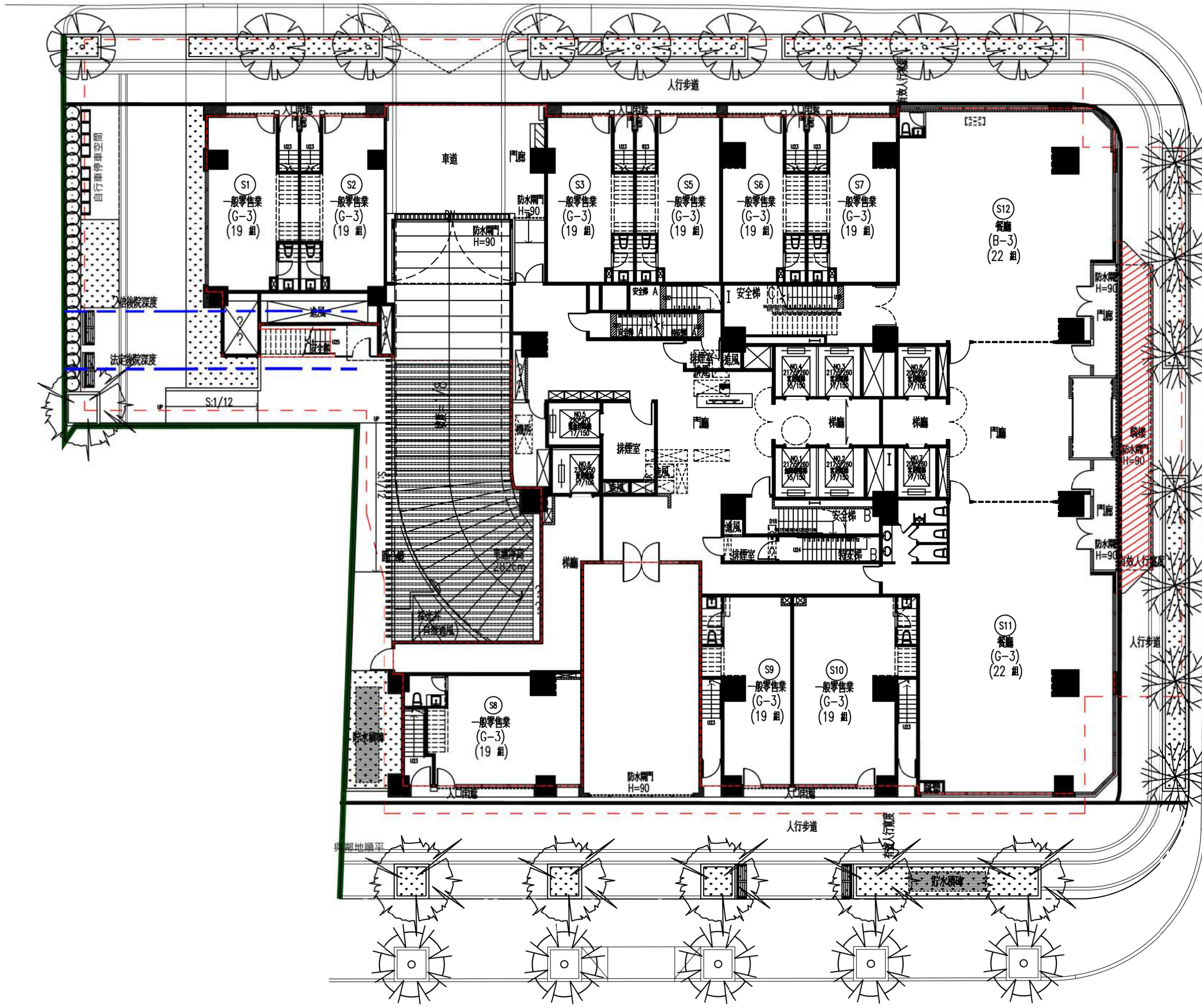
地下二層平面圖

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。



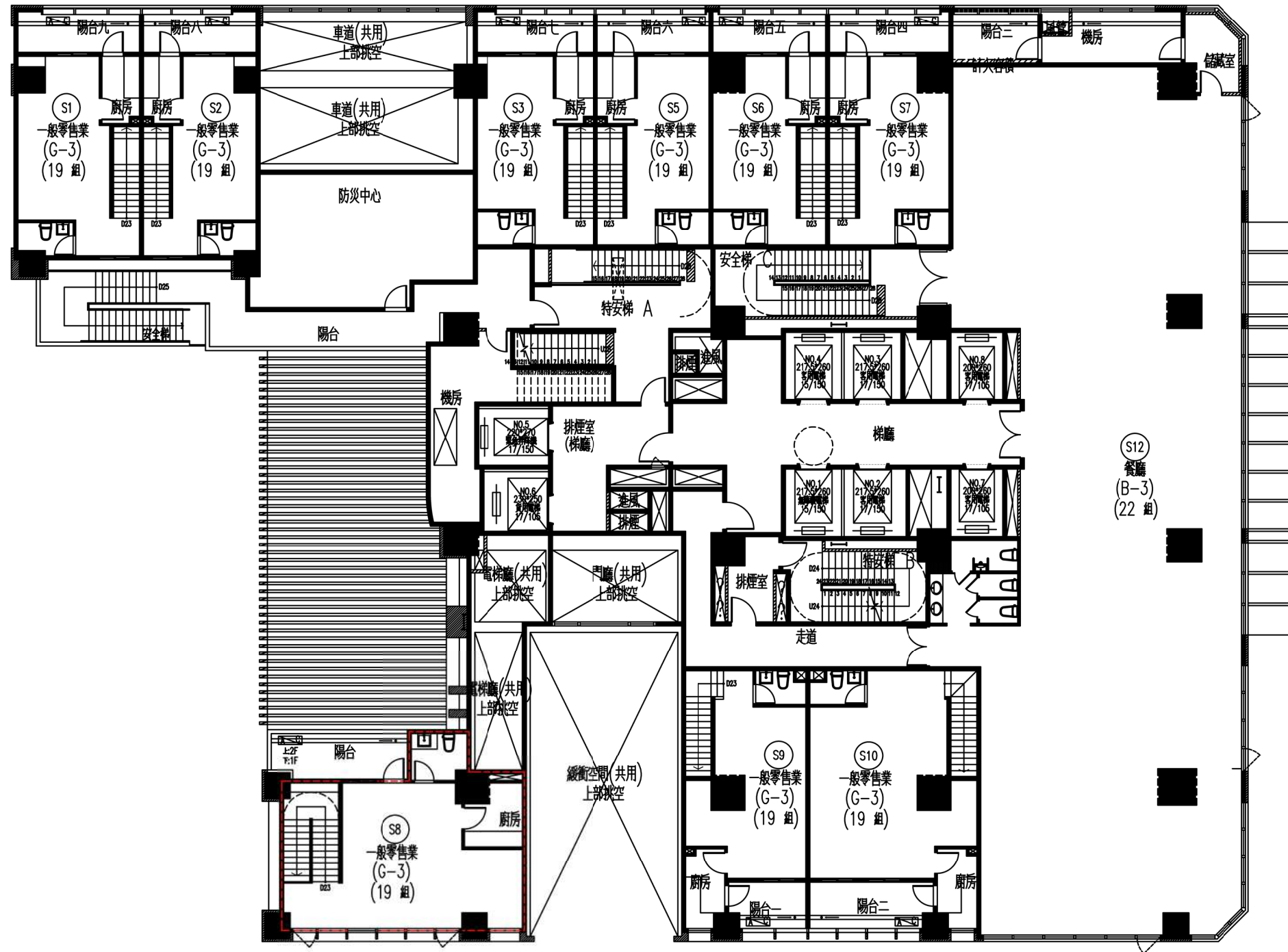
地下一層平面圖

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。



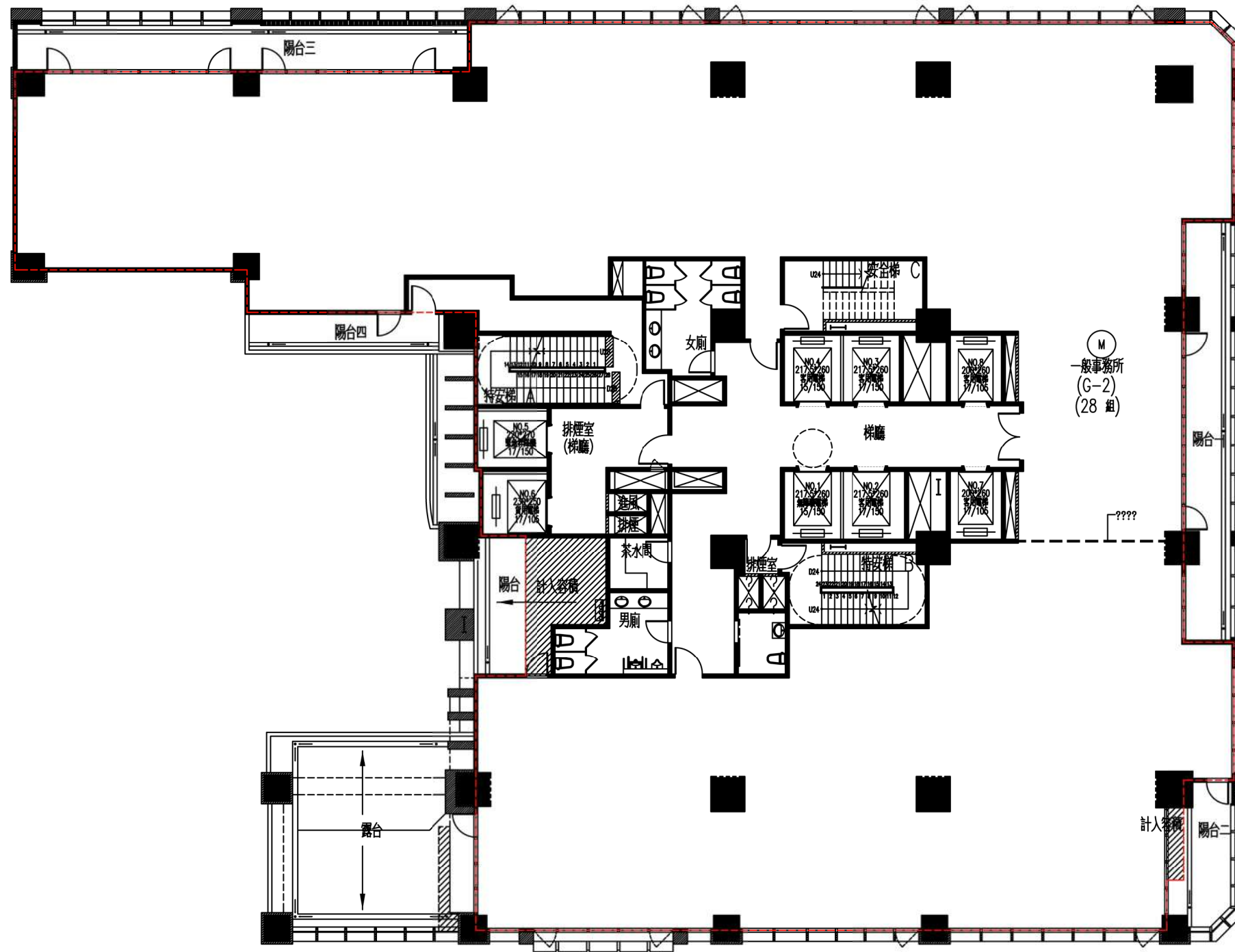
一層平面圖

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。



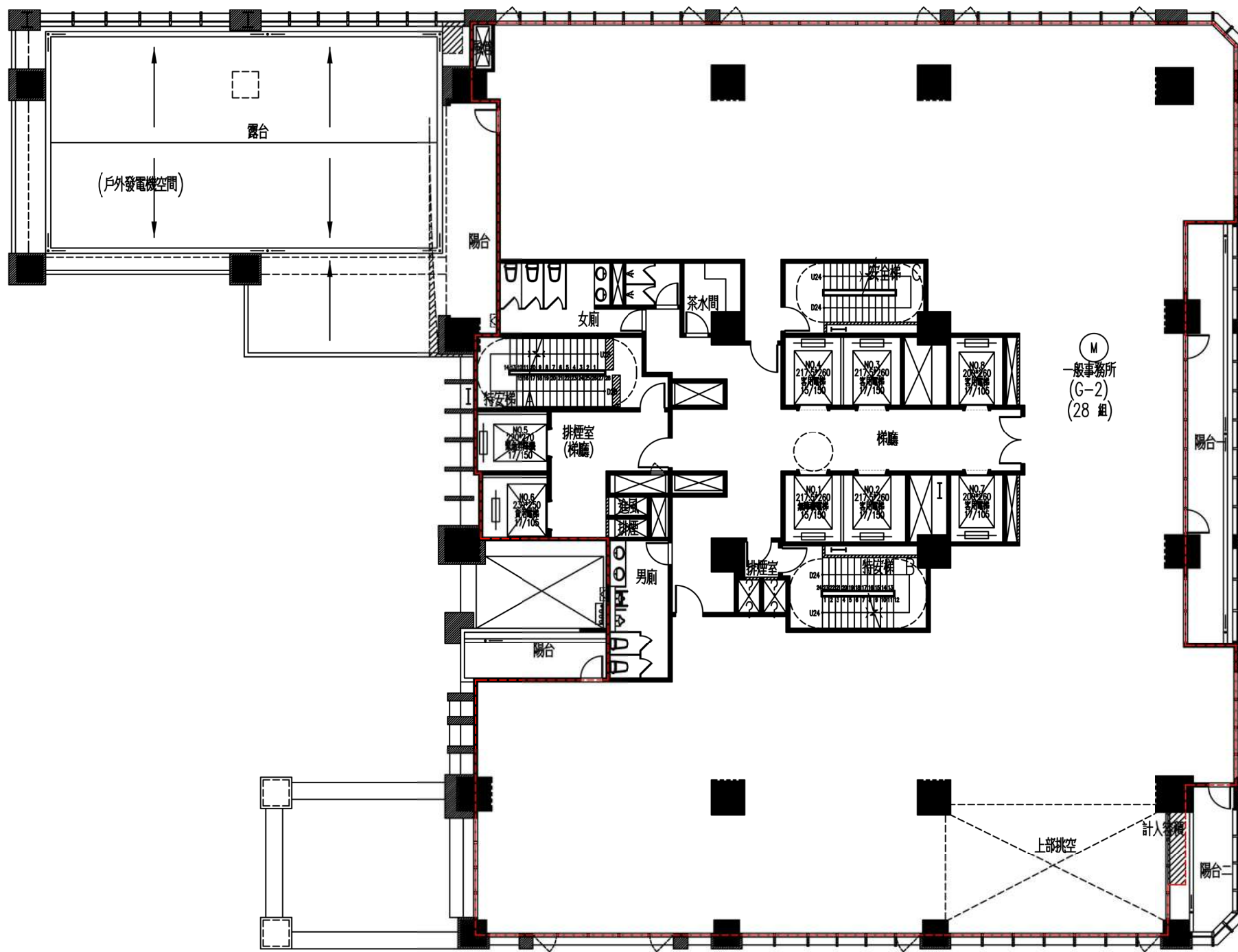
二層平面圖

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。



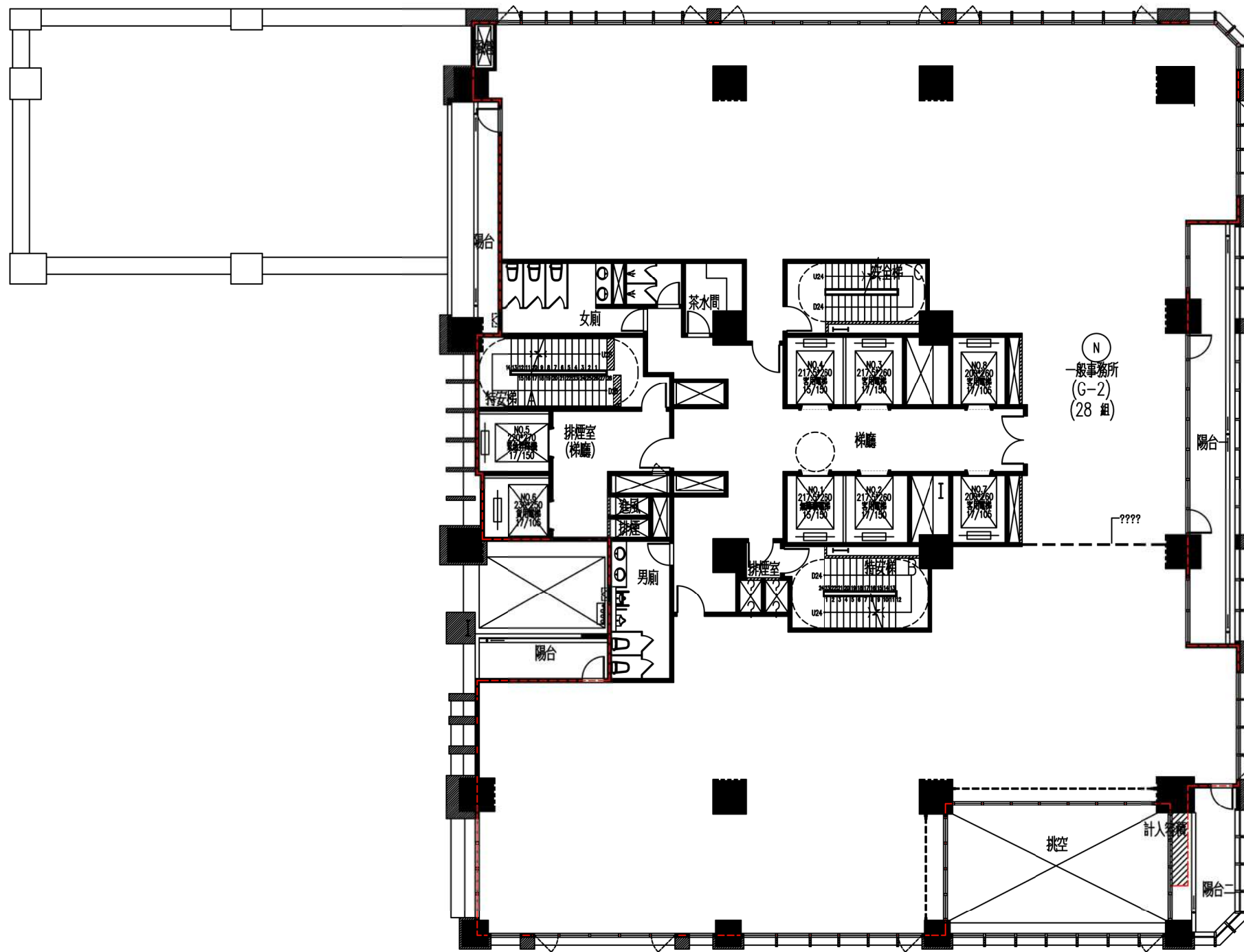
三層平面圖

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。



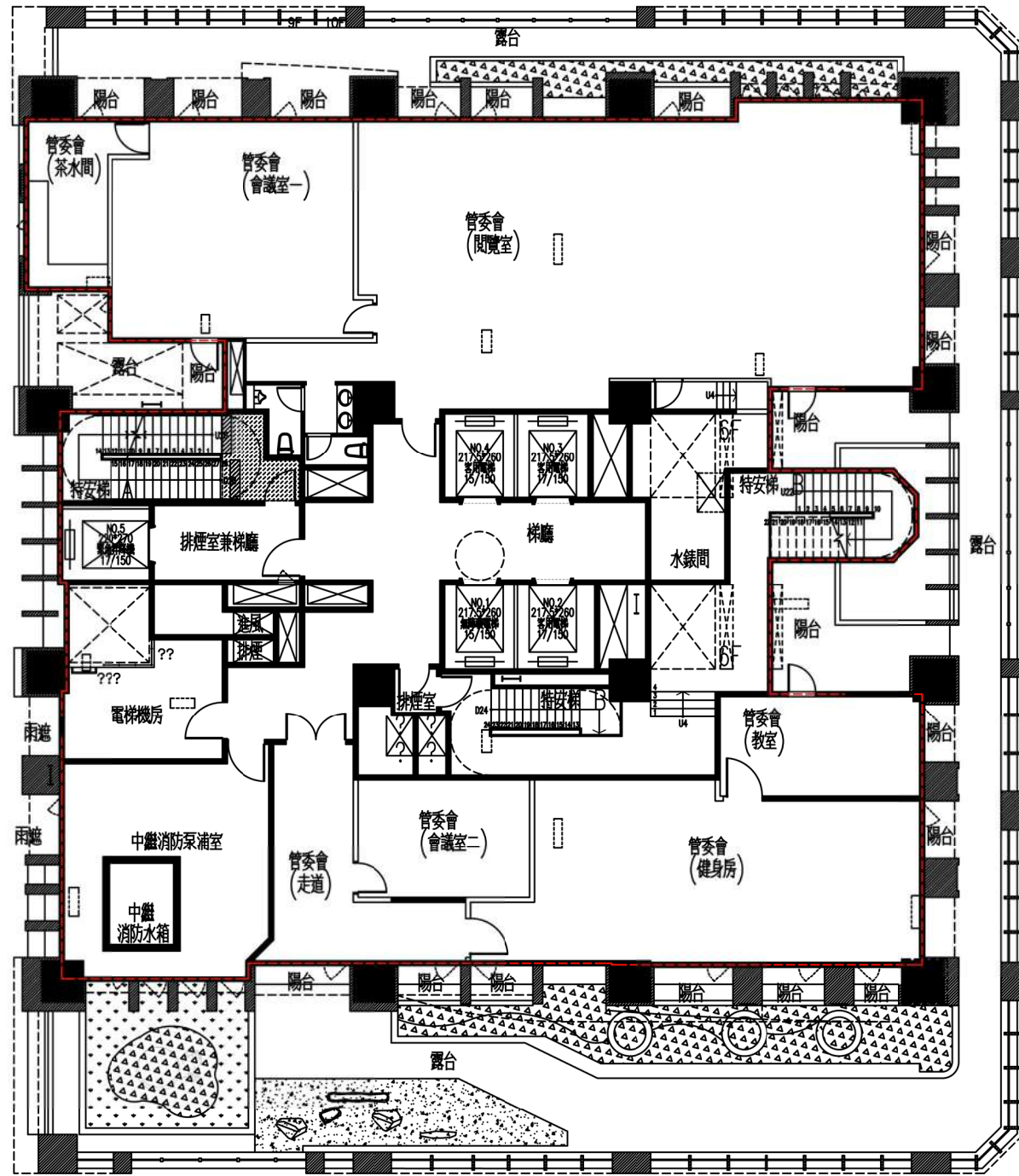
四層平面圖

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。

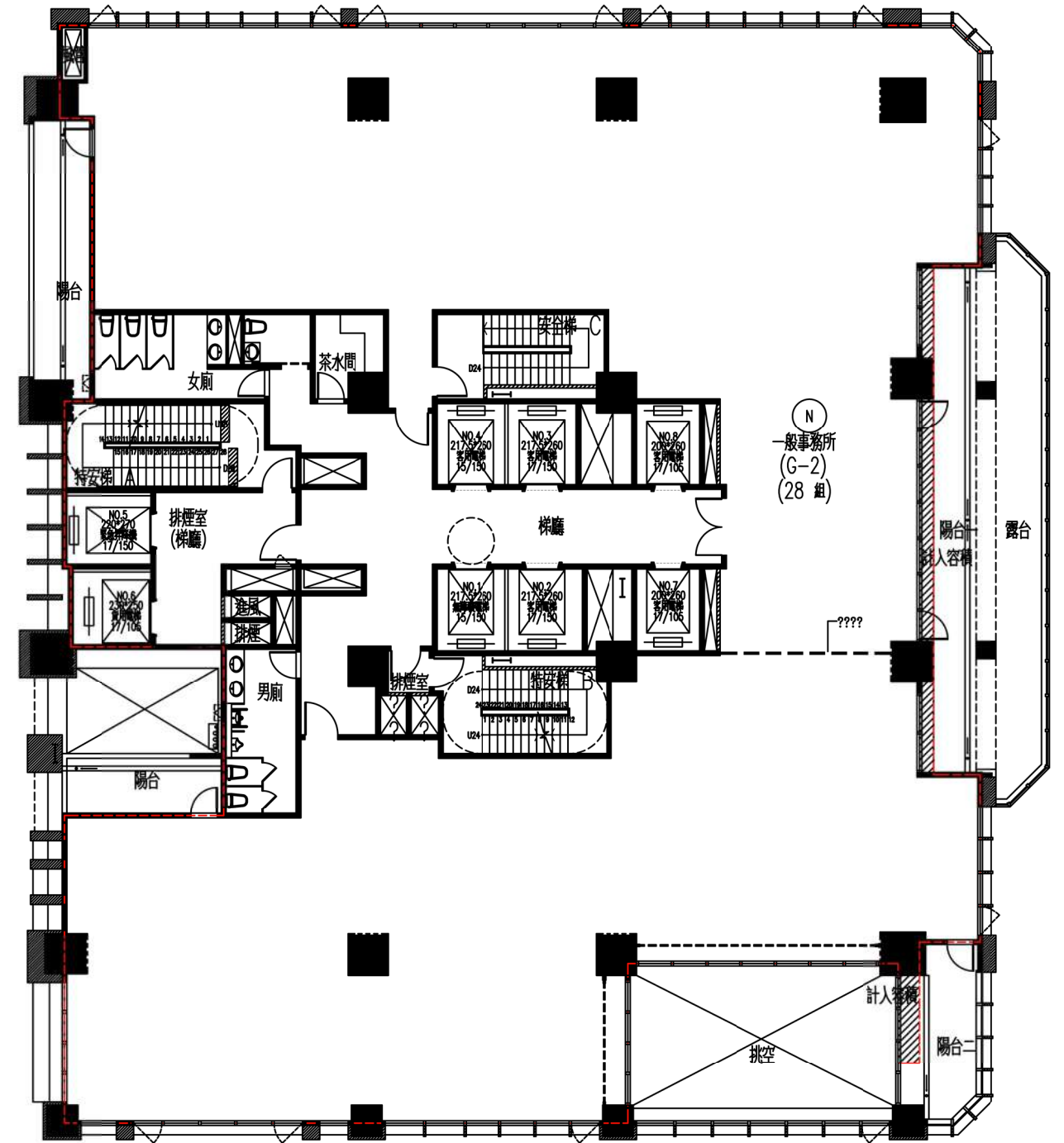


五層平面圖

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。

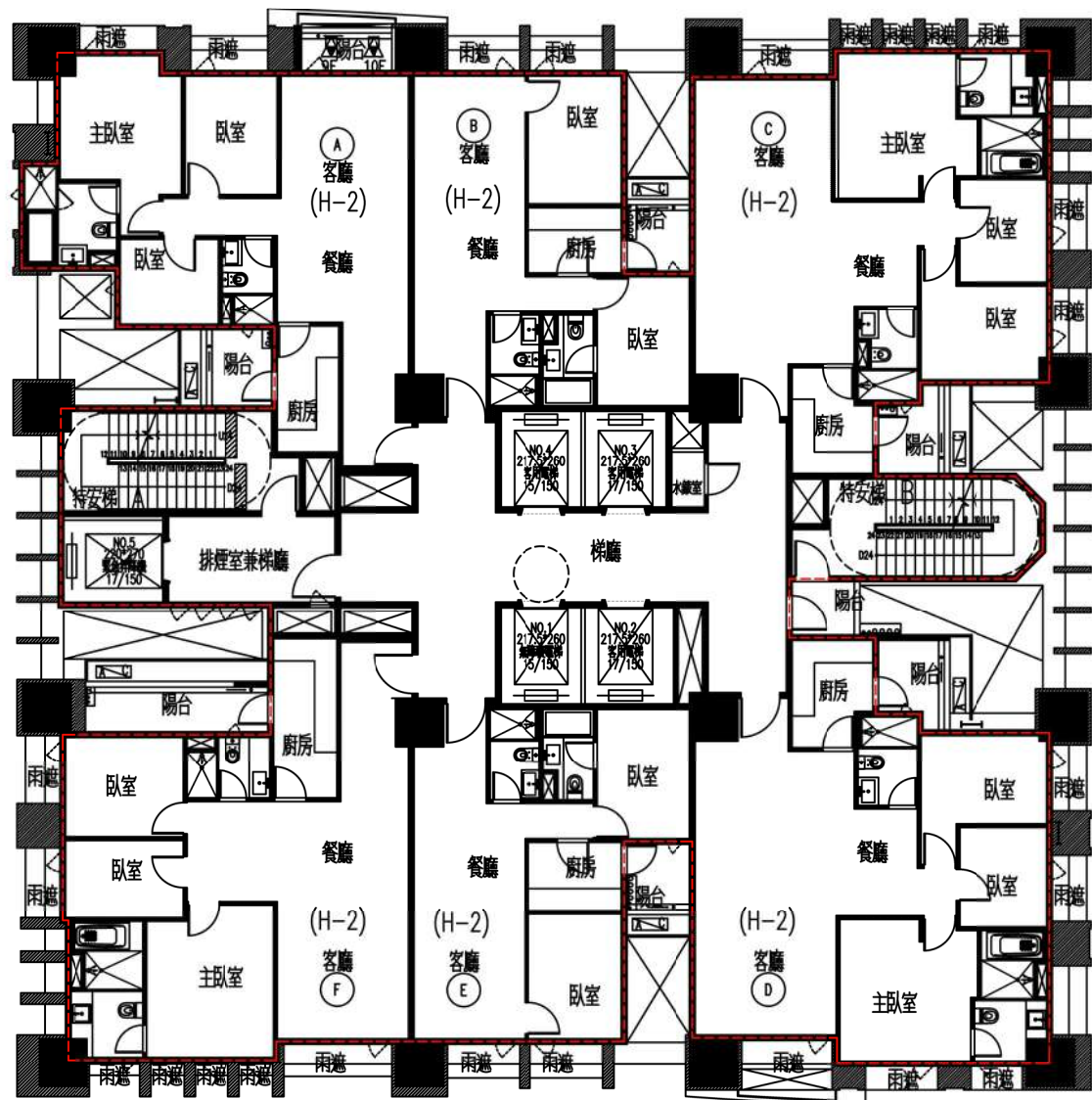


七層平面圖

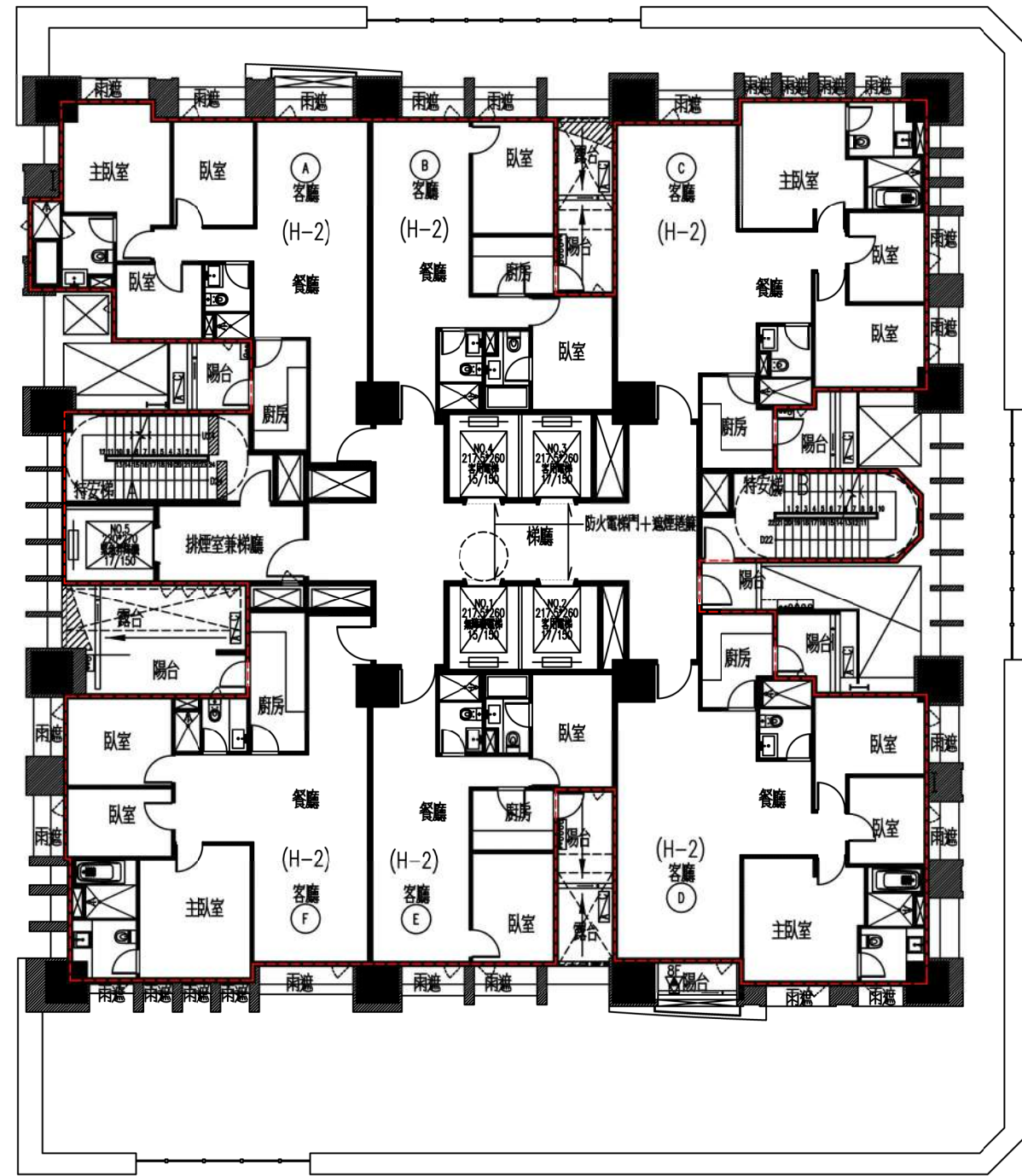


六層平面圖

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。

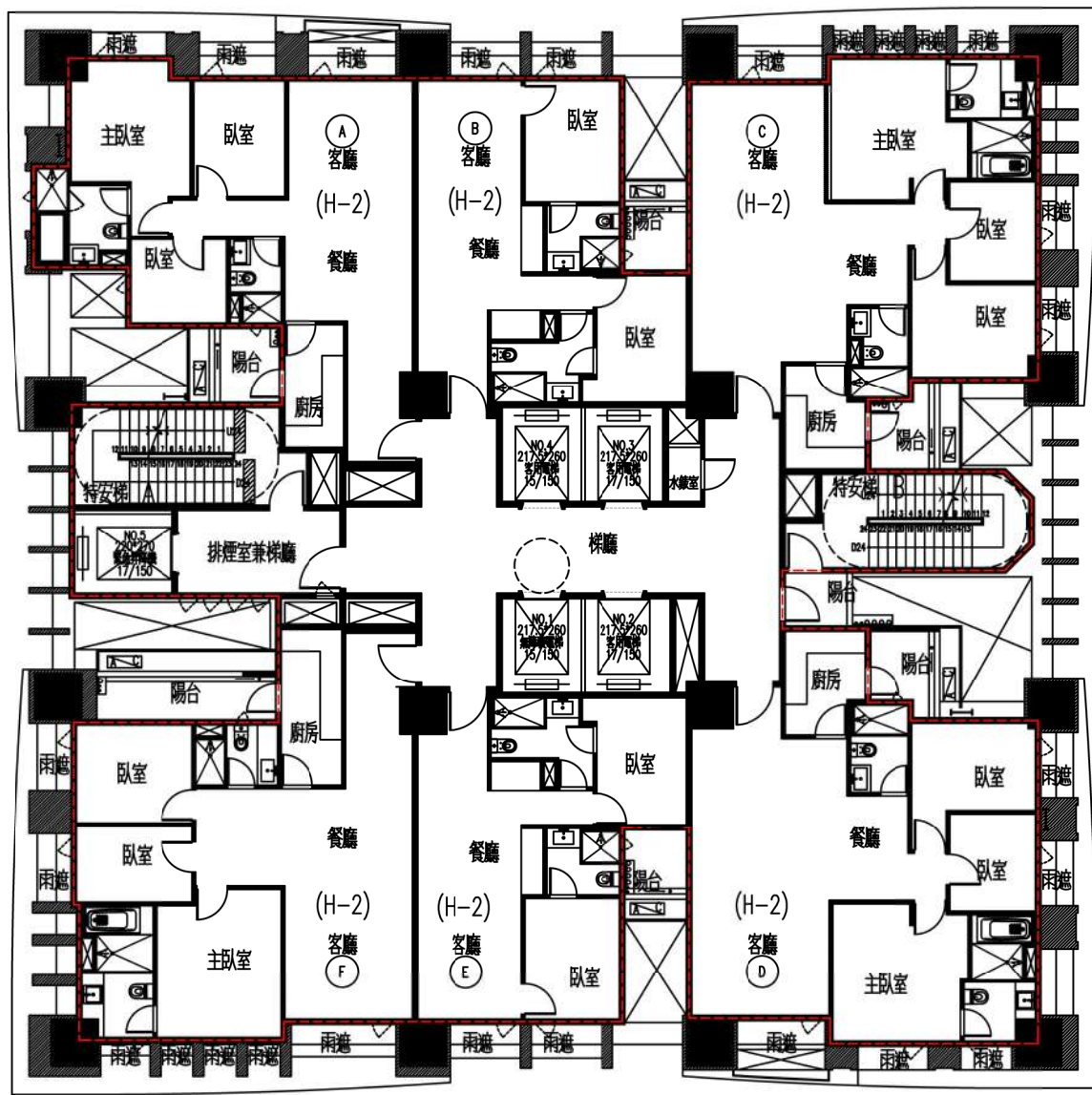


九~十層平面圖

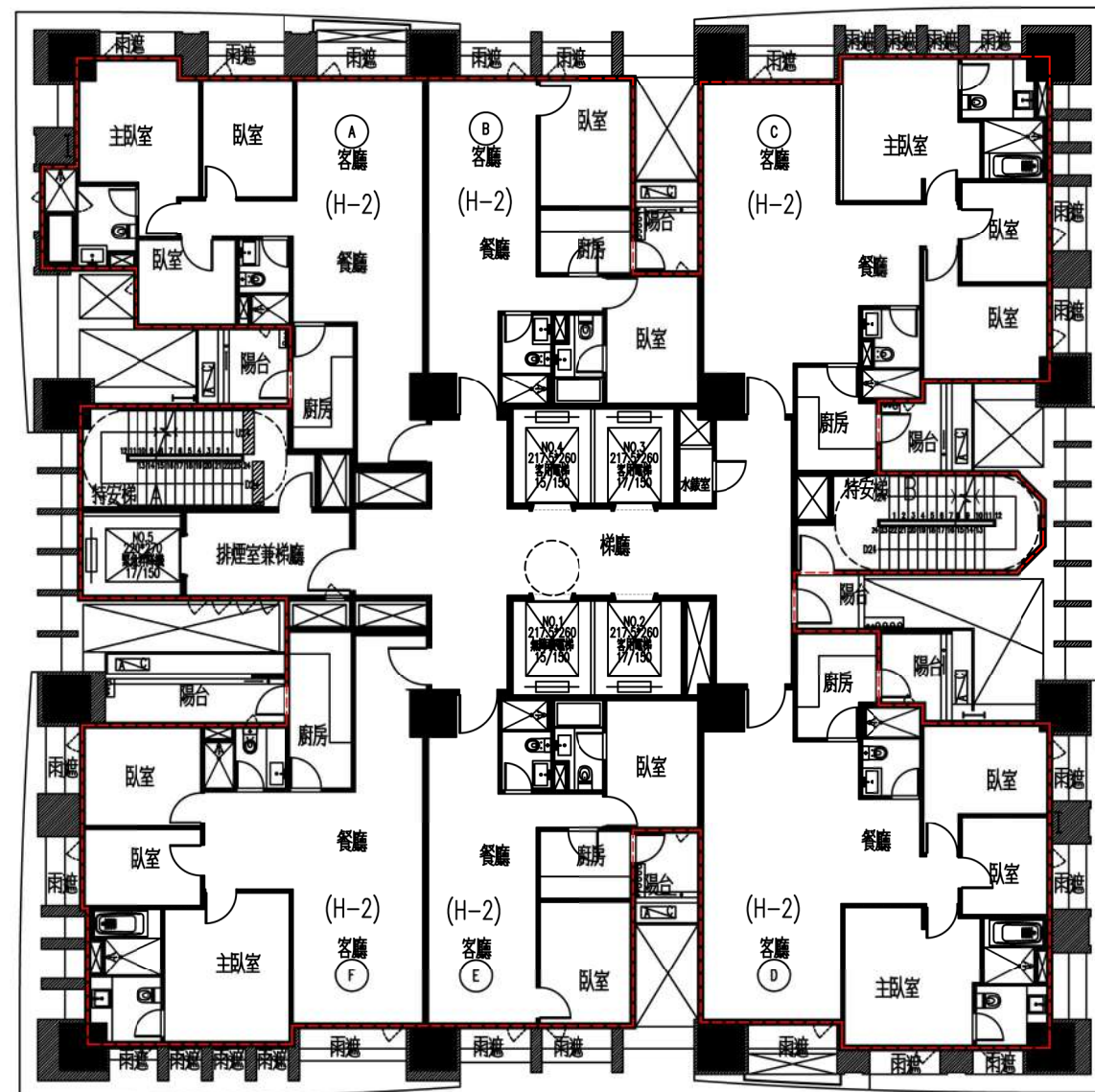


八層平面圖

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。

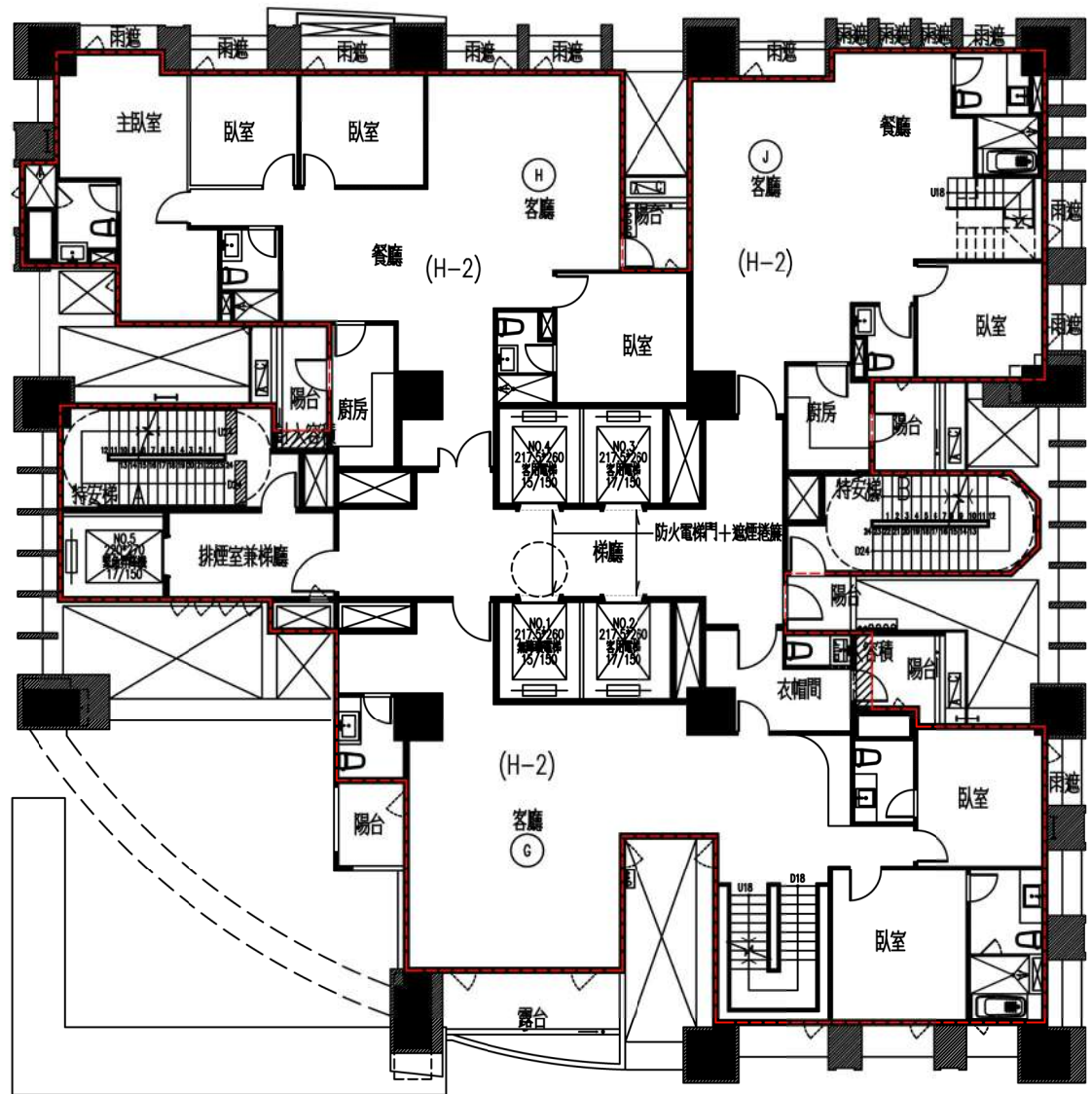


二十~二十六層平面圖

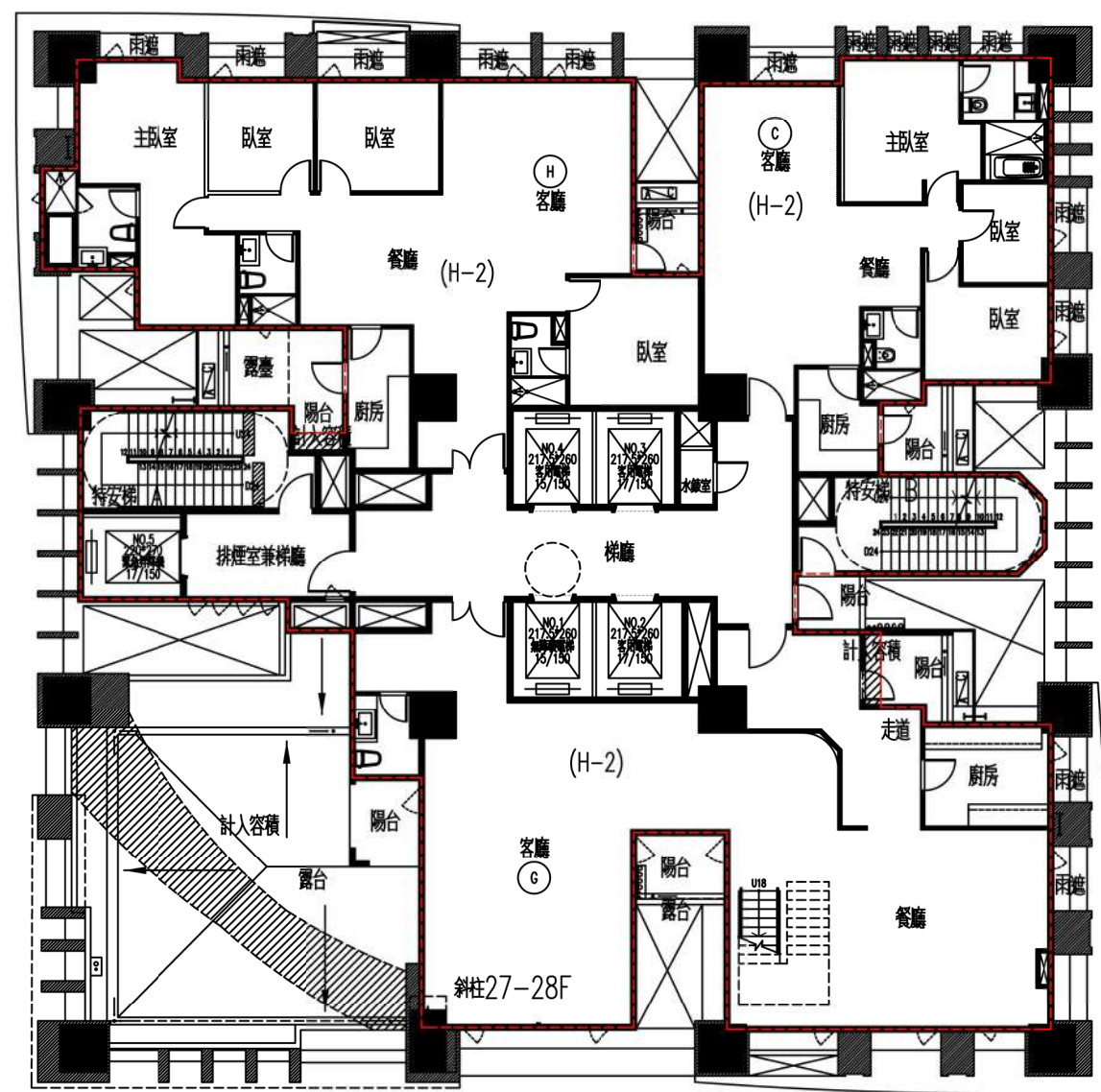


十一~十九層平面圖

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。

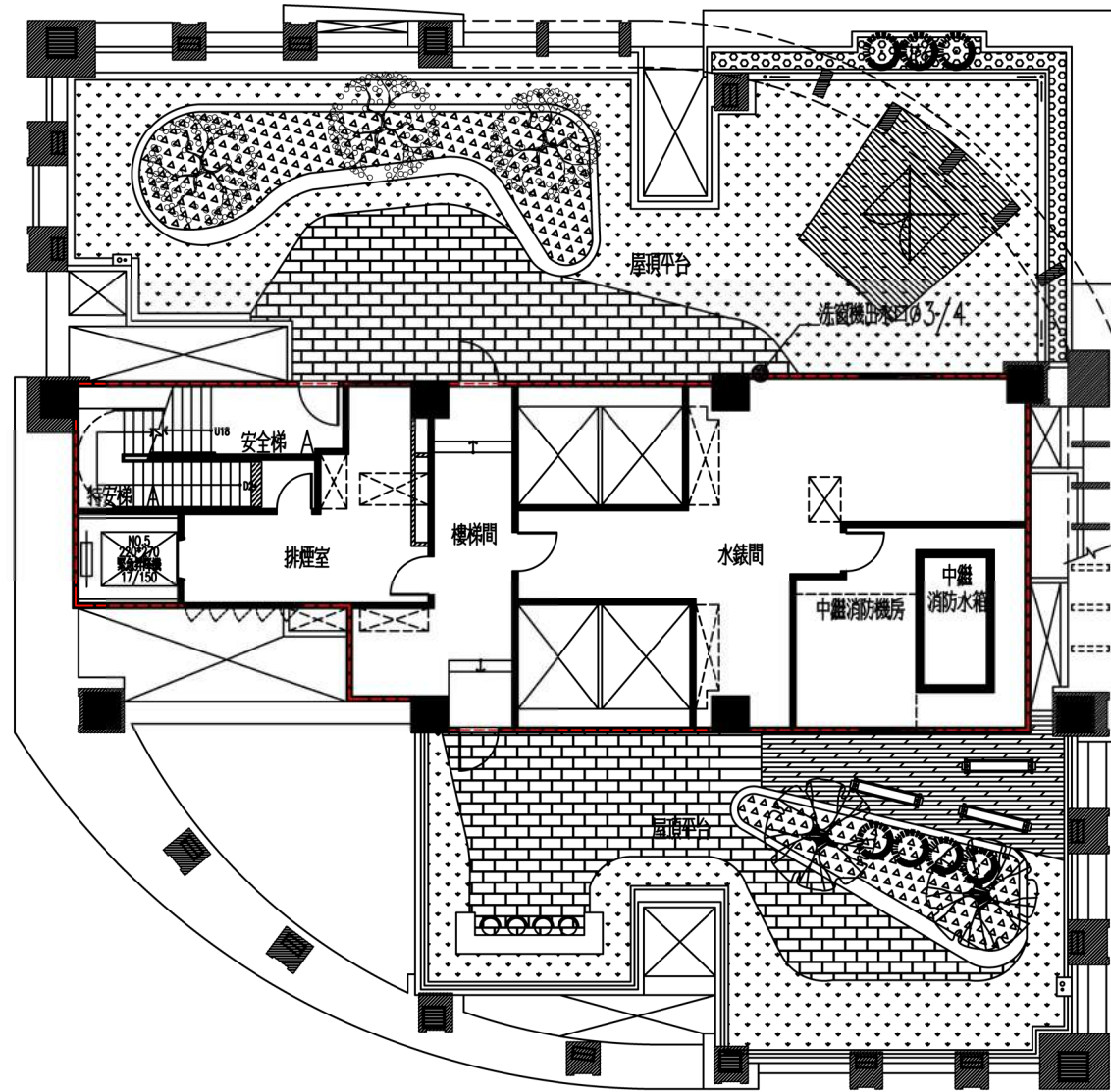


二十八層平面圖

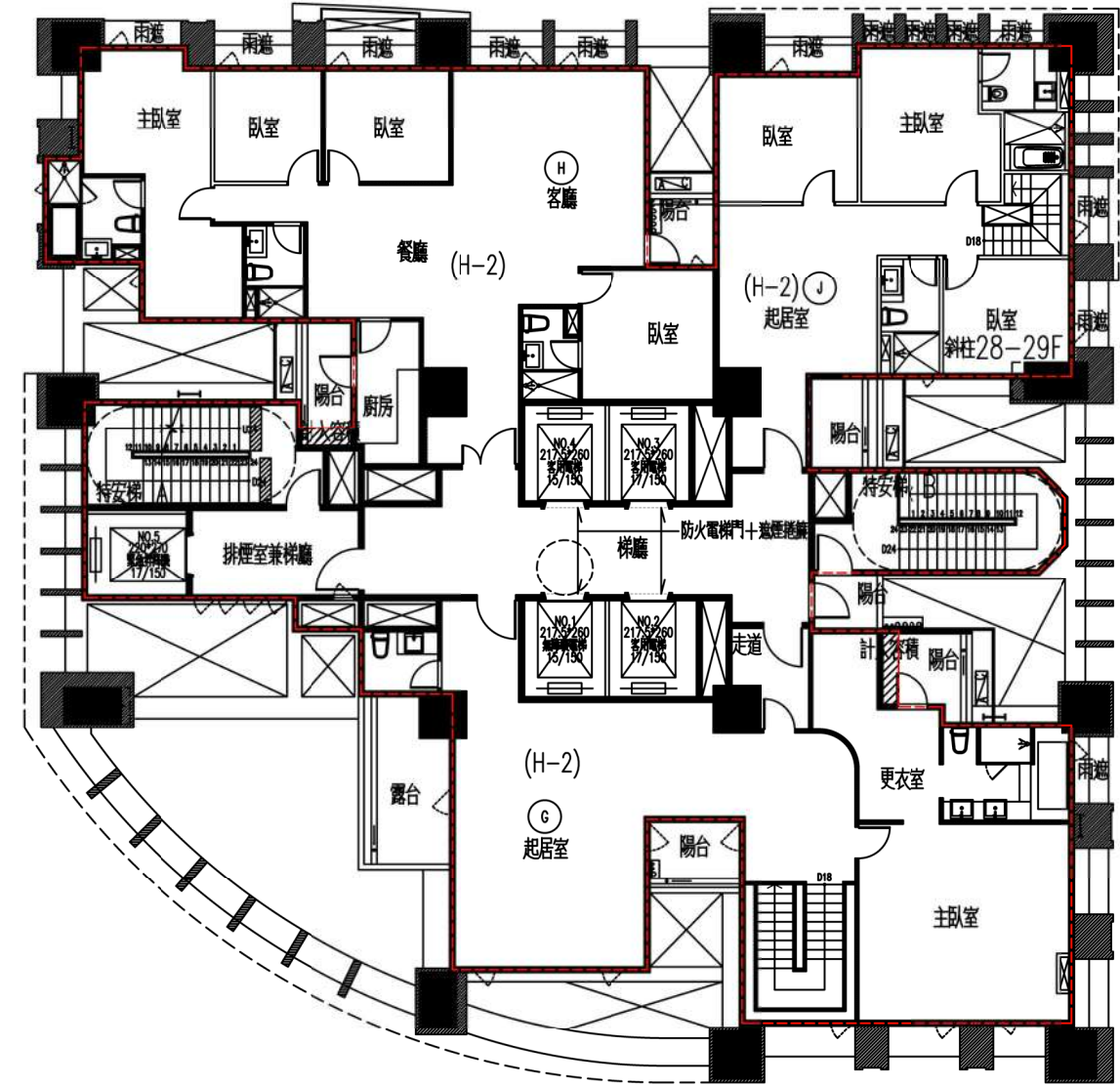


二十七層平面圖

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。



屋突一層平面圖



二十九層平面圖

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。