

房地買賣預定單

年 月 日

NO :

建設公司		建案名稱		代銷公司	
買受人姓名		身分證字號 / 統 編		聯絡電話	
通訊地址				E - m a i l	
定金總額	佰 拾 萬 仟元整	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡	收 款 人		
已付定金	佰 拾 萬 仟元整	民國 年 月 日	前應補足定金	佰 拾 萬 仟元整	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 號	樓	面積 約	平方公尺 坪	土地面積 約	平方公尺 坪
房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整					
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第		層， 編號第		號，共計 位	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第		層， 編號第		號，共計 位	
車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整					
應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整				簽約日期	年 月 日

- 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金額或未於所簽約日期完成契約簽定，本預定單即為解除，賣方得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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應帶(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簽約日期完成買賣契約簽定，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋代銷公司專章。
- 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：_____

付 款 方 式	訂 金	簽 約 金	開 工 款	工 程 期 款 (1--- 期)	銀 行 貸 款	交 屋 款	總 價
備 註							
買受人簽章				銷售人員簽章			
不動產經紀人簽章				代銷公司專章			

第一聯：客戶收執(紅)

第二聯：業務部(黃)

第三聯：財務部(藍)

第四聯：銷售單位(白)

買賣契約書

房屋土地預定買賣契約書

買方 _____
立契約書人：賣方 春風開發股份有限公司

茲為【春風大院】____棟____樓房地____戶與地下____層第____號汽車停車位買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

第二條 賣方對廣告之義務

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

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市中山區長春段一小段 12-1、12-4、39、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、56 地號等 15 筆土地，面積共計 2023 平方公尺（約 611.96 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（以下簡稱「本基地」）。

二、房屋坐落：

同前述基地內【春風大院】____棟____樓房屋____戶（共計 118 戶），為台北市政府主管建築機關核准 114 年 7 月 28 日 114 建字第 0132 號建造執照（影本如【附件一】、核准之該戶房屋平面圖影本如【附件三】）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車位為地下第____層平面式，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位無獨立權狀，編號第____號車位____個，其車位規格為長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺 2.3 公尺，高 2.1 公尺；含車道及其他必要空間，面積計____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計算之（計算方式如本款第二目所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件三】）。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之停車空間面積計_____平方公尺（約_____坪），占共有部分總面積8425.97平方公尺(約2548.86坪)之比例約為_____％。

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

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【春風大院】_____棟_____樓_____戶，土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積9340.86平方公尺(約2825.61坪)比例計算。為滿足持分總和為一，進位取捨得酌予微調，並以地政機關登記為準；如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(約_____坪)

中華民國107年1月1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、本建物共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，及門廳、走道、樓梯間、電梯間、屋頂突出物、管委會使用空間、防災中心、特定用途公共車位、機車停車空間、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、儲藏室及其他依法令應列入共有部分之項目。

- 二、本【春風大院】共有部分總面積計 8425.97 平方公尺(約 2548.86 坪)，包含房屋共有部分與停車空間共有部分；專有部分總面積計 9340.86 平方公尺(約 2825.61 坪)。前款共有部分(停車空間除外)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(計算方式如【附件四】所示)，其面積係以本【春風大院】共有部分(停車空間除外)面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條 契約總價

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

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

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

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

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

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

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

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台北富邦商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳【附件六】)。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所訂付款明細表(【附件五】)之約定，於工程完工後繳款。由買方依賣方書面通知期限，自行向賣方指定之繳納地點或金融機關專戶以現金或即期支票如數壹次繳清，工程期款每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次

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

第十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)若因可歸責於買方之原因所致，則買方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方如依本條第二款第(一)、(二)目分期攤還貸款，應提供第二順位抵押權予賣方，其設定抵押相關稅費及代辦費用由買方負擔。

五、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二、三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本建物地下層共四層，總面積 5618.14 平方公尺(約 1699.49 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 4488.31 平方公尺(約 1357.71 坪)，與地上一層車道空間 237.47 平方公尺(約 71.83 坪)規劃為「停車空間共有部分」共計 4725.78 平方公尺(約 1429.55 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋車位承購戶，由承購戶各依其車位編號位置分別為管理使用。

二、法定空地

本案建物法定空地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、露台或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。本建物約定專用部分露台，各由其連接區分所有建物延伸使用，應依建築圖面之標示區隔其約定專用部分範圍，唯其使用不得違反法令之使用限制。(詳【附件八】)

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

一、本建物施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定

之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、買方同意賣方基於法令變更、大樓整體美觀考量或事實需要之故，得於不影響買賣面積、廣告說明及法令規範之情形下，保有景觀庭園之類似形式、設計之修改權；其施工若需經相關主管機關核准者，依核准變更之圖說為準。

六、本建物之給水、排水、電力、瓦斯、消防(含排煙、通風)、電信、網路系統等設備及管線鋪設位置，悉依照主管機關核定之相關圖說標示設置，如該公用事業主管單位因工程需要或法規檢討，另行指定位置或予以增設時，買方同意由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司等所有相關公用事業單位及主管機關核准圖說調整之。

第十三條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 115 年 4 月 28 日之前開工，民國 123 年 2 月 28 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 建築設計變更、建材選配之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響他戶或下層空間為原則，浴廁水區範圍、室內隔音地坪及其他建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如有須經主管機關核准之項目，則由買方於交屋後自行依規定申請辦理。

三、建材選配：

- (一)買方室內建材選色項目為客餐廳地磚、油漆，臥室地磚、油漆，獨立廚房及浴廁地、壁磚，廚具枱面、櫥櫃面板，並以賣方提供之樣品為範圍。
 - (二)賣方提供各戶衛浴或廚具設備不符買方需求時，得計價退還該項設備費用，由買方於交屋後自行施作。室內地坪因有隔音規範或防水功能需求，除面磚外不得退選。
- 四、工程變更及建材選配事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態，及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。
- 四、達成天然瓦斯配管可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。買賣雙方議定由_____方負擔。

本建物瓦斯配管悉由該公用事業機構依相關法規規劃施設，其位置或工法，悉依其規劃辦理。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記；惟本建案為都市更新案，本契約房地所有權之移轉登記期限，買賣雙方約定依本條第三款約定辦理。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記；惟本建案為都市更新案，本契約房地所有權之移轉登記期限，買賣雙方約定依本條第三款約定辦理。

三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例規定，賣方須於建築工程實施完竣並取得使用執照後，依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記，並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記及交屋事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣、領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。賣方違反本款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(三)本款第(一)、(二)目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一、二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)由於本建案為都市更新案，依都市更新條例規定，賣方須於建築工程實施完竣並取得使用執照後，依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記，並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記及交屋事宜。賣方如未於主管機關囑託登記完竣、領取權利書狀後六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋建案共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費；房屋依產權登記面積按每坪每月壹佰伍拾元計算、專用汽車位按每個每月壹仟元計算。由賣方於管理委員會報備核准後，結算代管期間管理費，將餘款撥入管理委員會或管理負責人帳戶。
- 三、賣方應按公寓大廈管理條例之規定提列公共基金，於使用執照申請時繳交市府公庫代收，由公庫於管理委員會報備核准後，撥入管理委員會或管理負責人帳戶。
- 四、賣方於本建案成立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管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各

類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

五、為維護本建案居住品質、公共秩序，確保全體住戶共同權益，於召開區分所有權人大會、成立管理委員會前，買方應配合遵守【附件八】管理規約草約相關規範之執行。

第十九條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。保養、維護(如添加油料，更換消耗性材料)及其他可歸類為一般耗材不適用保固之相關約定。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條 房地讓與或轉售條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例及稅費負擔之約定

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

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該

- 日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔；但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
 - 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
 - 五、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。
 - 六、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿二條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第廿三條 不可抗力因素之處理

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

第廿四條 違約之處罰

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

- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條第三、四款約定解除本約時，若本戶房地產權已辦理移轉登記於買方名義者，買方應於解約日起三日內備齊所有證件，配合將該房地產權登記返還賣方。

第廿五條 疑義之處理

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

第廿六條 未盡事宜之處置

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

第廿七條 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。

第廿八條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第廿九條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並同意該印章委由賣方負責保管及代辦使用，交屋時歸還買方。

- 一、本印章僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本約房地產權移轉登記之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 本戶水、電、電信、天然瓦斯之申請或變更。
- 二、賣方不得將印章使用前項以外之任何用途，如有違背應負法律上之一切責任。
- 三、買方承諾不得撤銷或限制本條款授權事項，或對賣方辦理相關授權事項，向工務、財稅、地政等主管機關或事業機構提出異議。

第卅條 相互通訊

買賣雙方就本約互為之通知、徵詢、催告事項，均以書面按本約所載之通訊地址，以雙掛號郵寄函件方式為之，如因拒收、招領逾期或無法投

遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。任何一方聯絡地址如有變更應即以書面掛號通知他方，否則相關責任由違反之一方自行負責。

第卅一條 契約分存

本契約正本一式二份，自簽約日起經雙方用印後生效，賣方應將契約正本交付予買方，由買賣雙方各執一份為憑。

第卅二條 契約附件及效力

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、地籍圖
- 三、房屋、停車空間平面圖
- 四、房地面積計算說明
- 五、付款明細表
- 六、「價金信託契約」影本
- 七、建材設備表
- 八、管理規約草約

《附圖》：（一）約定專用範圍標示圖

（二）基地容積補償空間及留設人行步道圖說

（三）充電車位位置圖

（四）雨水流出抑制設施圖說

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：春風開發股份有限公司

法定代理人：姜 建 仲

公司統一編號：80675054

公司地址：台北市松山區八德路三段 32 號六樓

公司電話：(02) 25780565

不動產經紀業：巨將創見廣告股份有限公司

公司統一編號：83540806

負責人：張 鴻 遠

公司地址：台北市大安區四維路 44 巷 3 號 1 樓

公司電話：(02) 27067506

不動產經紀人：

證照字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0132號			
起造人姓名	春風開發股份有限公司 負責人：姜建仲			住 址	10560台北市松山區八德路三段32號6樓		
設計人姓名	郭秋利			事務所名稱	郭秋利建築師事務所		
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	第三種住宅			幢層數	1幢1棟地上18層地下4層 共22層118戶		
建築地點	地 址	中山區朱馥里龍江路223巷27號1樓 共9筆 詳見附表					
	地 號	中山區長春段一小段0012-0001號 共15筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	692.94m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	16766.81m ²				其 他	2023.0m ²
發 照 日 期	114年07月28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70個月內竣工		
工 程 價	\$ 295,460,545 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	1400.71	4.2	停車空間共26筆(詳見附表)				
總 計:						16766.81	m ²
備 註 注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳 請假 副局長劉美秀 代行			
中華民國一十四年七月二十八日							
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。 2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。							

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0132號

建築地點：中山區朱饒里龍江路223巷27號1樓

中山區朱饒里龍江路223巷27號2樓

中山區朱饒里龍江路223巷27號3樓

中山區朱饒里龍江路223巷27號4樓

中山區朱饒里龍江路223巷33號4樓

中山區朱饒里龍江路223巷33號1樓

中山區朱饒里龍江路223巷33號2樓

中山區朱饒里龍江路223巷33號3樓

中山區朱饒里龍江路223巷27號5樓

地號：中山區長春段一小段0012-0001號
中山區長春段一小段0039-0000號
中山區長春段一小段0042-0000號
中山區長春段一小段0044-0000號
中山區長春段一小段0046-0000號
中山區長春段一小段0048-0000號
中山區長春段一小段0050-0000號
中山區長春段一小段0056-0000號

中山區長春段一小段0012-0004號
中山區長春段一小段0041-0000號
中山區長春段一小段0043-0000號
中山區長春段一小段0045-0000號
中山區長春段一小段0047-0000號
中山區長春段一小段0049-0000號
中山區長春段一小段0051-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1400.71m²、高度：4.2M、用途：停車空間
地下002層、面積：1400.71m²、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間
地下003層、面積：1400.71m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下004層、面積：1416.04m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地上001層、面積：603.64m²、高度：3.2M、用途：門廳、車道、管委會空間
地上001層夾層、面積：40.11m²、高度：2.1M、用途：防災中心
地上002層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上003層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上004層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上005層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上006層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上007層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上008層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上009層、面積：646.03m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上010層、面積：644.4m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上011層、面積：624.54m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上012層、面積：611.53m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上013層、面積：598.04m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上014層、面積：583.19m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上015層、面積：554.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上016層、面積：538.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上017層、面積：525.26m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上018層、面積：445.47m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積：86.21m²、高度：3.2M、用途：樓電梯間
突出物002層、面積：78.36m²、高度：3.0M、用途：昇降機械房、水箱
突出物003層、面積：46.33m²、高度：2.8M、用途：昇降機械房、水箱

雜項工作物：土方(22551.43m³)：

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14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：《113》年《11》月《18》日(法令適用日期：110年10月26日)。
2. 建築地點：中山區朱饒里。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0132號

注意事項：

3. 實設空地《1330.06》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《永安結構技師事務所》，技師：《吳志強》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《大觀工程技術顧問有限公司》，技師：《歐振遠》電機工程技師。
8. 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。
9. 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：RC造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1154.39》平方公尺(含有產權1008.37平方公尺，無產權部分146.02平方公尺)，共《9》戶。拆除門牌：《中山區龍江路223巷27、33號地下一樓至地上5樓》由郭秋利建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建造執照：58建(中山)(南)字第050號及70建(中山)(南)字第2559號，原使用執照：059使字第0379號及072使字第0224號。
13. 基地內原有違建建物已先行拆除，由土地所有權人負一切法律責任。
14. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍)，起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
15. 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。
16. 未設置空氣調節設備。
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(3)部。
19. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
20. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
21. 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。
22. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
23. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
24. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
25. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
26. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局111年9月15日府授都設字第1113044335號函完成都市設計審議程序。
27. 本案係都市更新案件，經本府113年10月23日北市府字第府都新字第11360049083號函核備都市更新事業計畫及核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
28. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
29. 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。
30. 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。
31. 本案係容積移轉接受基地，經本府112年5月9日北市府都綜字第1123029150號函核備自本市士林區陽明段二小段70-1等地號移入容積共1820.70平方公尺。
32. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為406.77平方公尺，屋頂平臺綠化面積為204平方公尺。
33. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條(第1項/第3項)應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章(首次)有效期間屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
34. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量56.88噸)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積204平方公尺)

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0132號

注意事項：

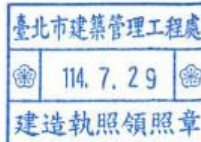
- 應檢具相關資料併竣工查核。
- 35.本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 36.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 37.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 38.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承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」。
- 39.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 40.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生處申請辦理變更設計。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.適用臺北市基地開發排入兩下水水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢核紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 45.基地坐落臺北航空站(進場面、轉場面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度79.41公尺，尚無影響飛航安全。
- 46.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。
- 47.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。
- 48.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 49.本案鄰地52地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調查會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
- 50.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。
- 51.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 52.拆除執照(含合併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 53.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。
- 54.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。
- 55.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936.93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。
- 56.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積692.94平方公尺)與建照核定工程期限(73月)之乘積(=50584.62平方公尺.月)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。
- 57.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 58.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 59.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年1月24日，文號：北市文化資源字第1143000528號函審查同意在案。
- 60.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，經社團法人新北市結構技師公會113年11月4日(113)新北市結技(六)詔字第6217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。
- 61.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。
- 62.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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

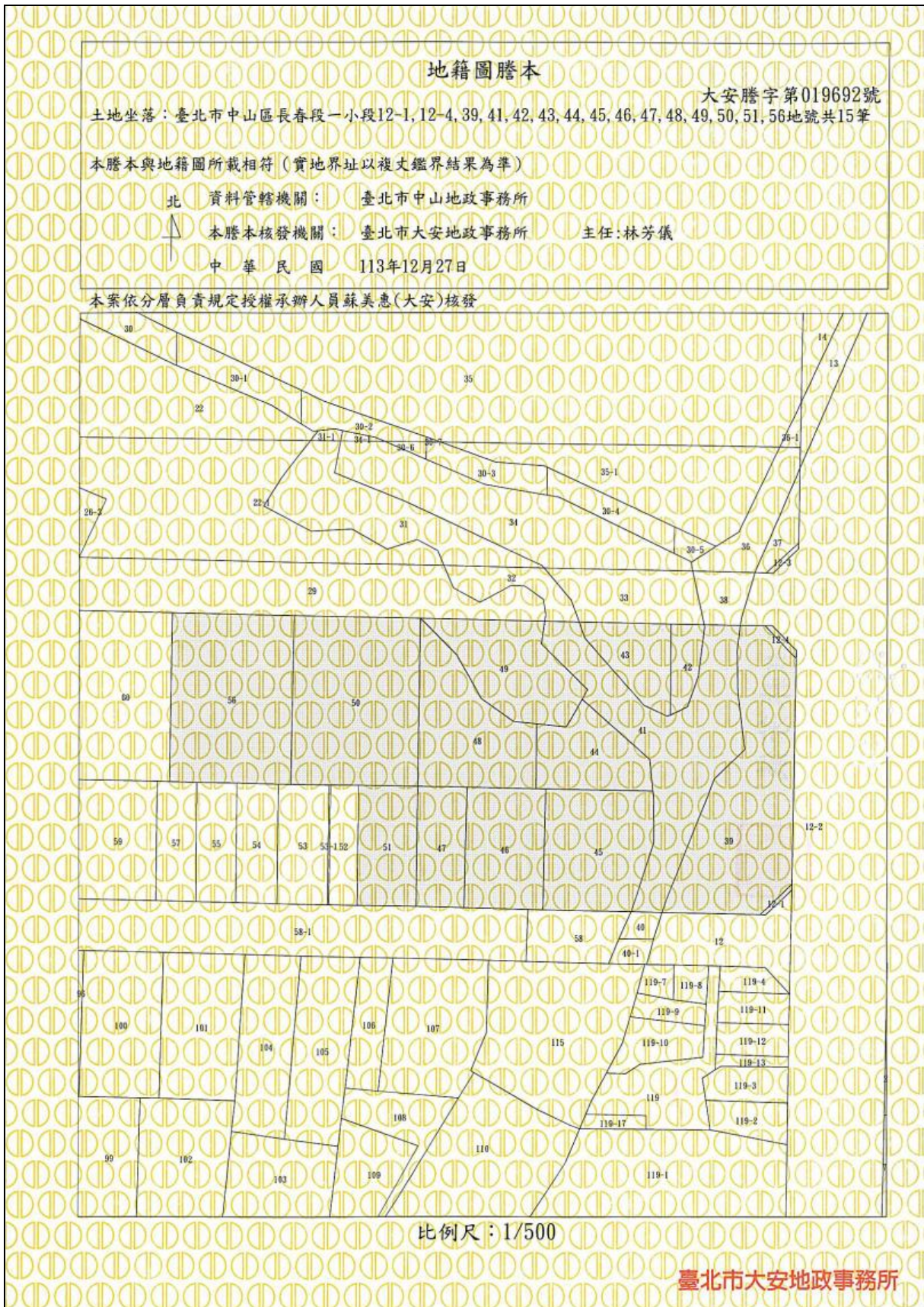
114建字第0132號

注意事項：

- 63.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。
- 64.(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。
- 65.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 66.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)
- 67.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 68.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。
- 69.依臺北市政府111年9月15日府授都設字第1113044335號函說明
二、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，並負維護管理之責。
(二)容積移轉環境補償措施：基地西側多退縮447.53平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
(三)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加蓋或作為他用；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。
三、本案涉及都市更新審議程序，應依都市更新條例第83條第1項及第2項所定期限內申請建造執照；屆期未申請者，本府之都市設計及土地使用開發許可審議核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。
四、本案後續倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議結果，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。
五、有關本案涉及公有人行道認養事宜，後續請依本府工務局新建工程處意見辦理。
六、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。
七、處分相對人：春風開發股份有限公司，統一編號：80675054，地址：臺北市松山區八德路三段32號6樓(負責人：姜建仲)。
- 70.依臺北市政府113年10月23日府授都設字第11360049083號函說明
四、有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。另本案屬「都市更新168專案」，請本市建築工程處加連協助辦理建築執照作業。
五、權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。
六、實施者應確實按本府111年9月15日府都設1113044335號都市設計核定函、都市更新事業計畫權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及113年2月19日本市都市更新及爭議處理審議會第615次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用、區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
七、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。
71.八、依都市更新條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售，倘經查告違反規定者，依都市更新條例第79條規定辦理。
九、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。
十、請實施者或申請人自行檢核符合都市更新條例第84條規定之相關權利人，於權利變換計畫核定發布實施日30日內檢具證明文件向本府申請提供社會住宅或租金補貼等協助。
十一、依都市更新條例第75條規定，實施者應於本計畫核定後每6個月向本府提報事業計畫之執行情形。
十二、依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請本府備查。



【附件二】地籍圖

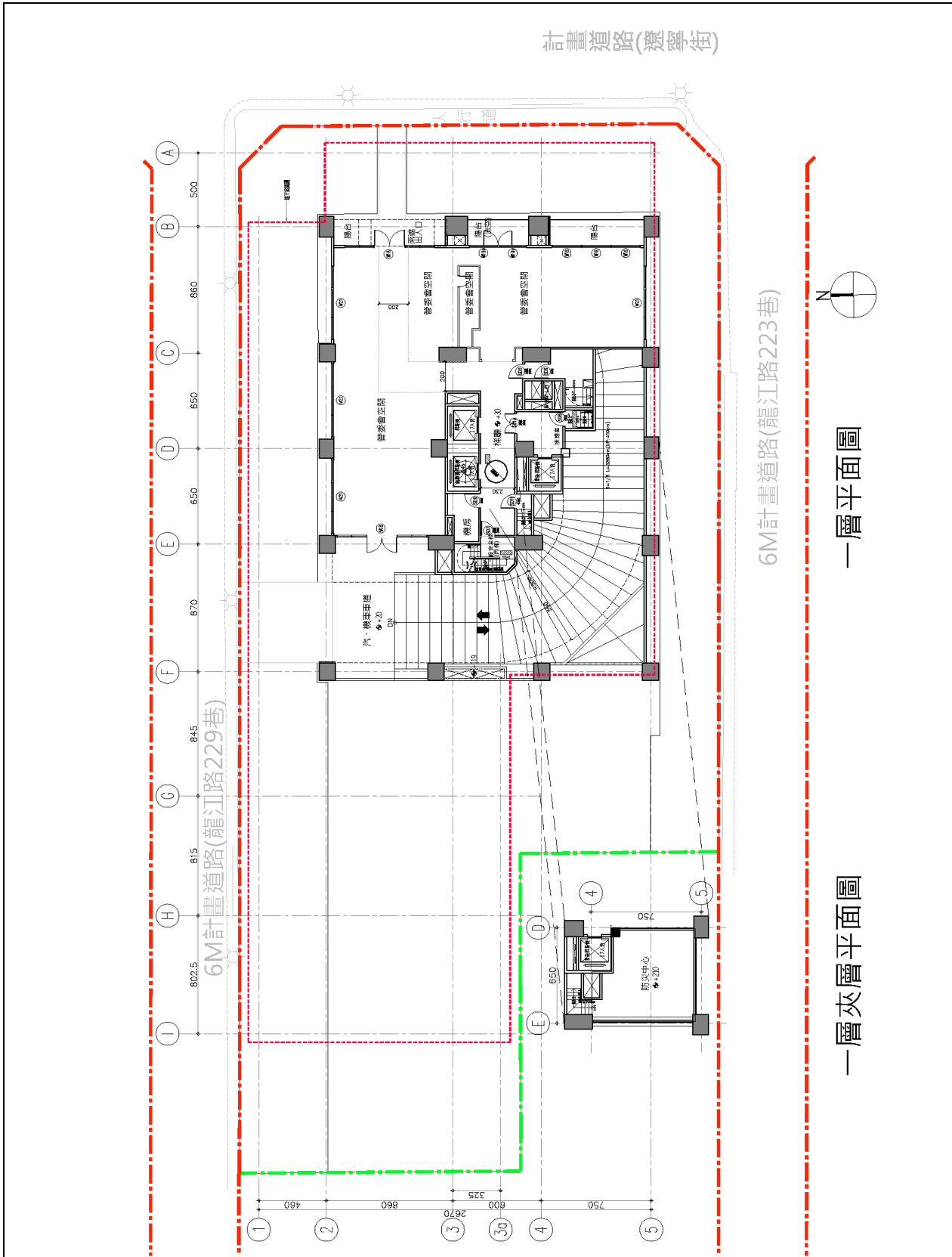


【附件三】房屋、停車空間平面圖

貼當層平面圖

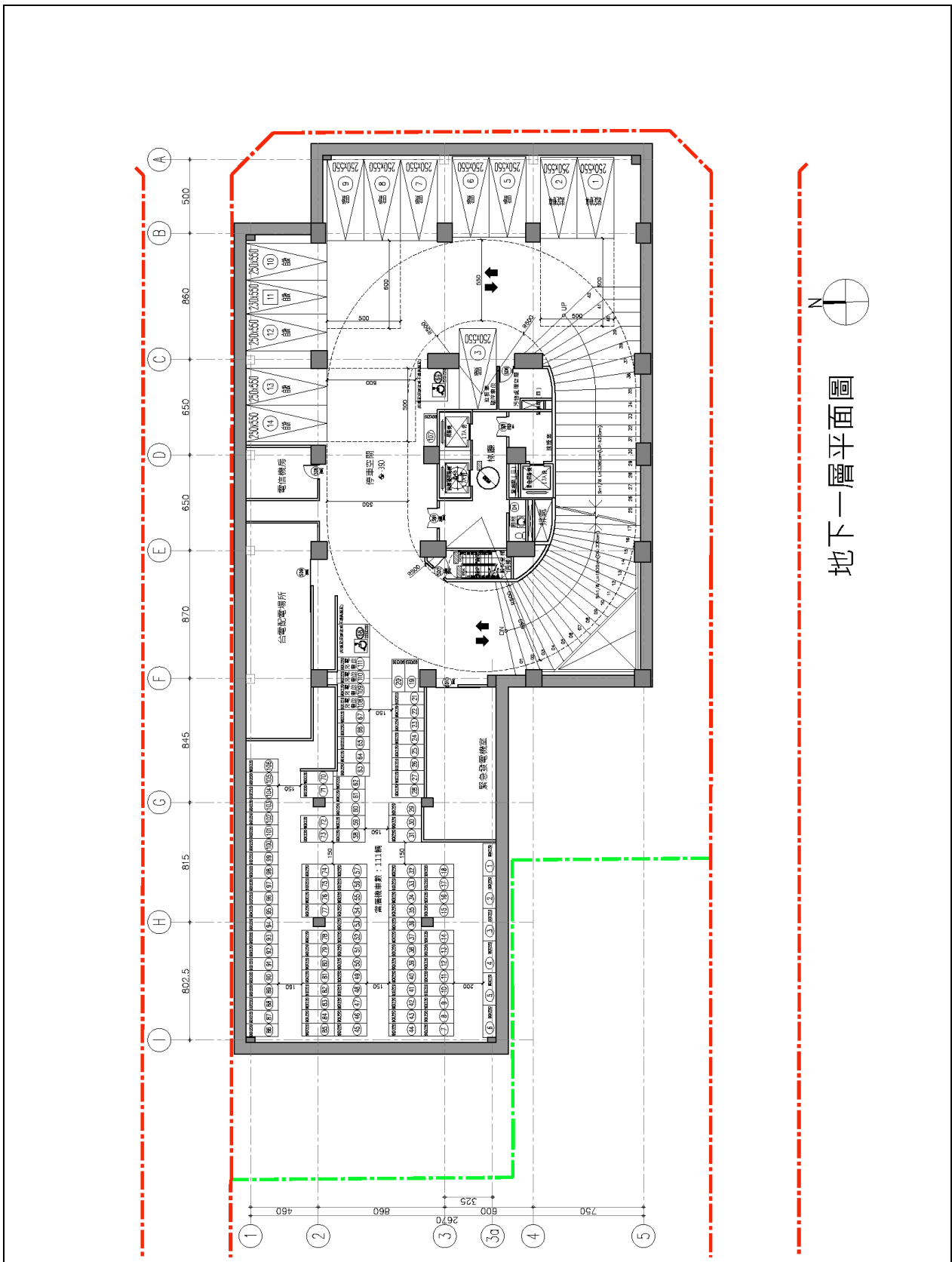
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

一層平面圖



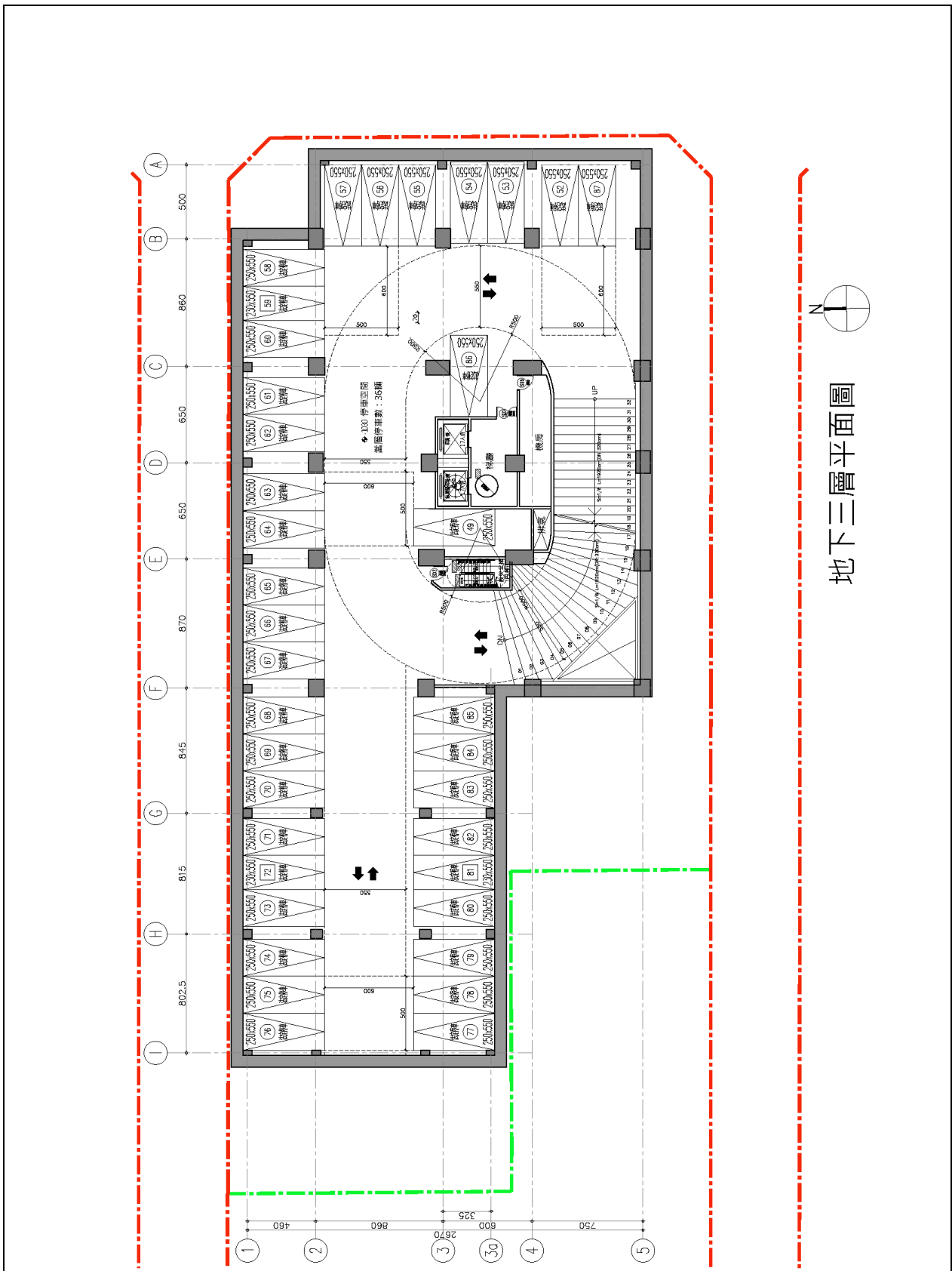
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

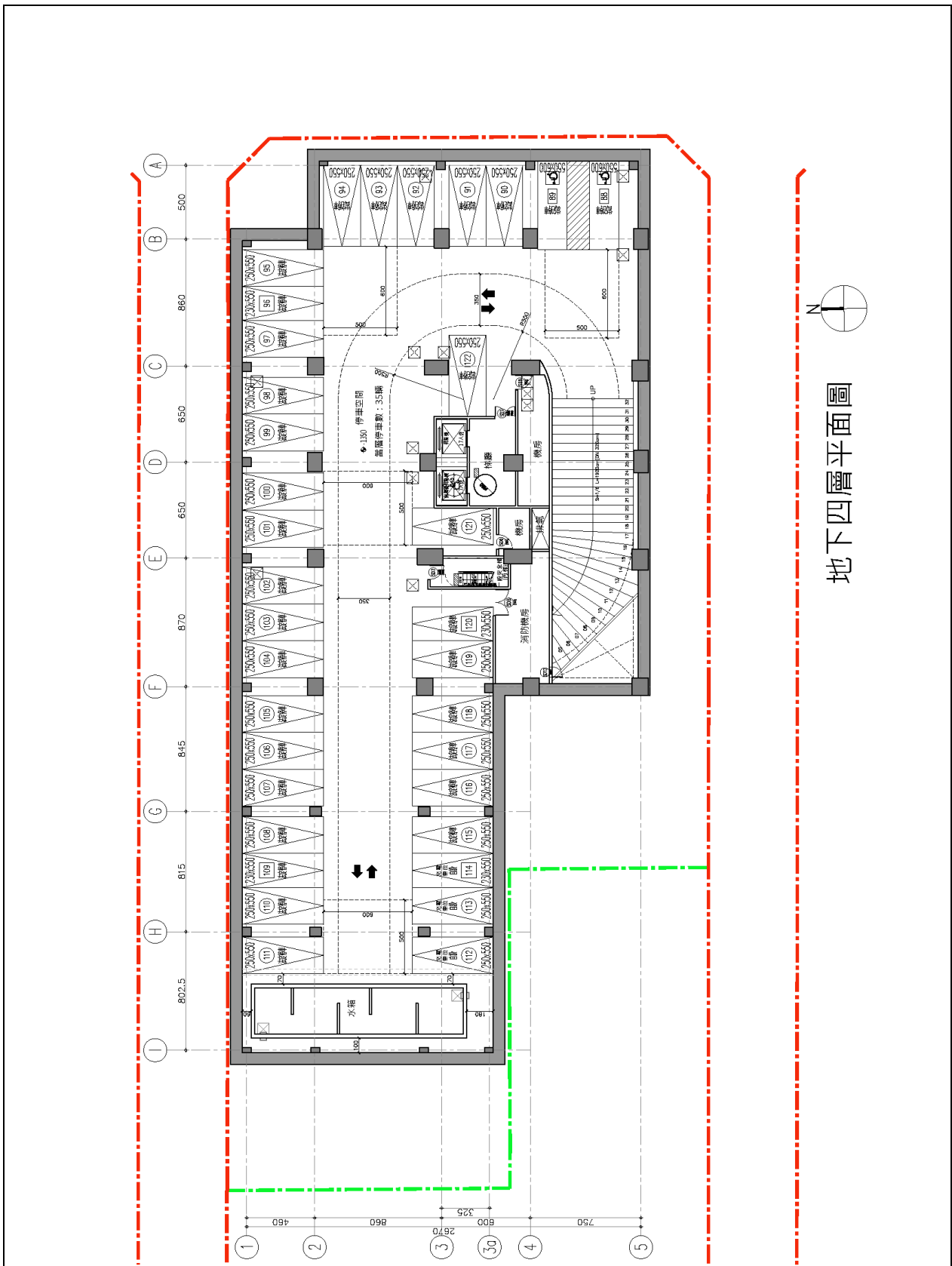
地下三層平面圖



地下三層平面圖

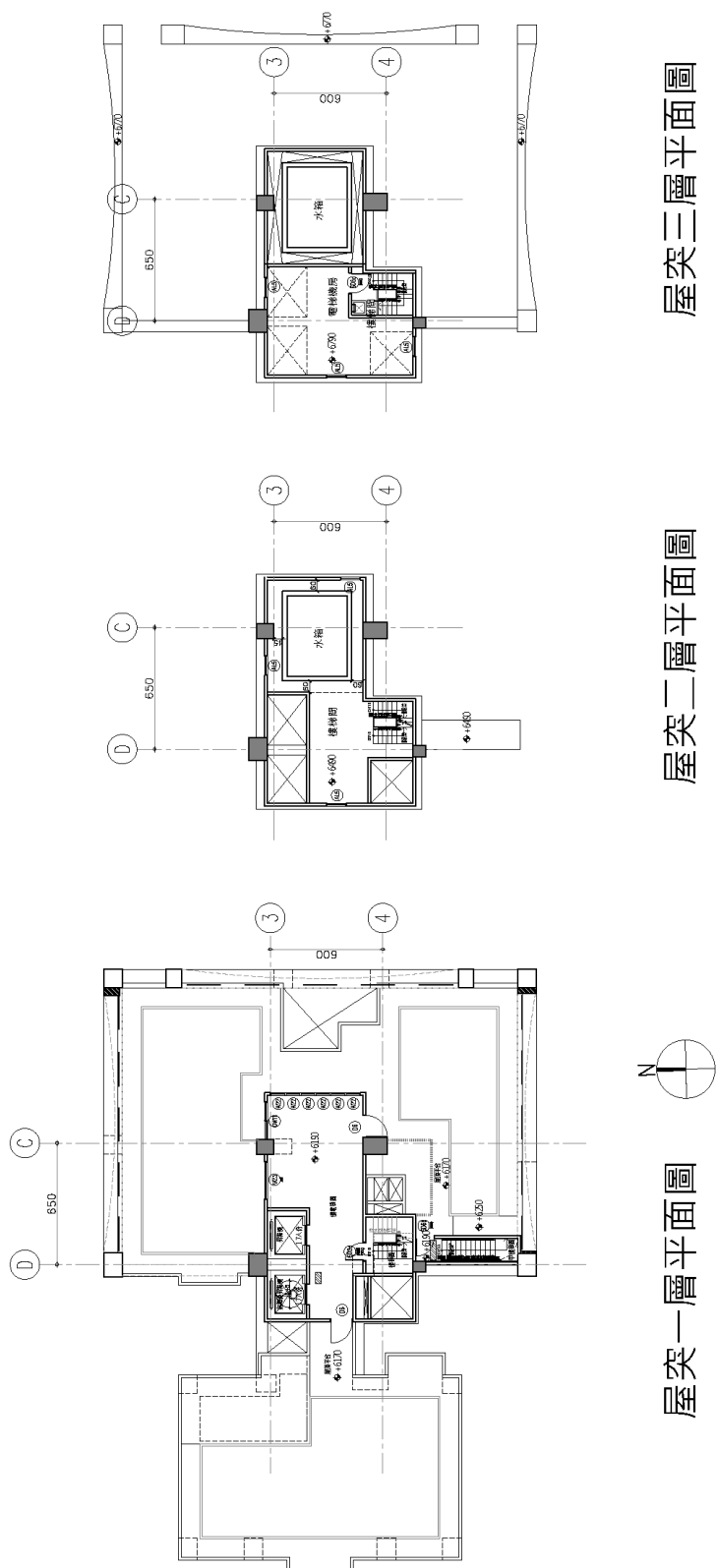
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

屋突層平面圖



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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

【附件四】房地面積計算說明

一、土地持分面積說明

(一)本建案基地面積共計 2023 平方公尺(約 611.96 坪)，各戶應有土地面積係以當戶專有部分面積占本建案區分所有全部專有部分總面積之比例計算。本案全部專有部分總面積為 9340.86 平方公尺(約 2825.61 坪)。

(二)土地持分面積計算方式如下：

$$\frac{\text{m}^2}{\text{9340.86 m}^2} = \frac{\text{m}^2}{100000}$$

(當戶專有面積) (建案區分所有全部專有部分總面積)

$$\text{2023 m}^2 \times \frac{\text{m}^2}{100000} = \text{m}^2$$

(基地面積)

(三)為滿足權利範圍持分總和為一，進位取捨得酌予微調，並以地政機關登記為準。

二、建物部分面積說明

(一)專有部分：

1. 主建物：室內部分面積
2. 附屬建物：陽台面積

(二)共有部分：本建案共有部分總面積計 8425.97 平方公尺(約 2548.86 坪)，扣除停車空間共有部分 4725.78 平方公尺，屬房屋應分配之共有部分總面積計 3700.19 平方公尺(約 1119.31 坪)。並依其使用性質區分為「全棟共用部分」(大公)及「當層共用部分」(小公)。

1. 「全棟共用部分」(大公)面積計 1793.48 平方公尺(約 542.53 坪)，權利範圍係依當戶專有部分面積與全棟專有部分總面積之比例而為計算；各戶分配面積係以本【春風大院】「全棟共有」部分總面積乘以該權利範圍而為計算。持分面積計算方式如下：

$$\text{1793.48 m}^2 \times \frac{\text{m}^2}{\text{9340.86 m}^2} = \text{m}^2$$

(全棟共用部分面積) (當戶專有面積) (建案區分所有全部專有部分總面積)

2. 「當層共用部分」(小公)為各層走道、樓梯間、電梯間等當層使用範圍，權利範圍係依當戶專有部分面積與當層專有部分總面積之比例而為計算；各戶分配面積係以買受標的「當層共有」部分面積乘以該權利範圍而為計算。持分面積計算方式如下：

$$\text{(當層共用部分面積)} \times \frac{\text{m}^2 \text{ (當戶專有面積)}}{\text{m}^2 \text{ (當層專有部分總面積)}} = \text{m}^2$$

3. 本戶房屋分配共有部分面積合計_____平方公尺(約_____坪)，為滿足全案共有部分權利範圍持分總和為一，進位取捨得酌予微調，並以地政機關登記為準。

(三)專用停車位—停車空間共有部分權利範圍及面積之計算：

1. 本案停車空間無獨立權狀，面積係按地下層總面積 5618.14 平方公尺(約 1699.49 坪)，及地面層車道部分 237.47 平方公尺(約 71.83 坪)，扣除地下層停車空間以外之共有部分 1129.83 平方公尺(約 341.77 坪)，其餘包含汽車車道、停車位、相關設備及其他停車場使用之必要空間，合計 4725.78 平方公尺(約 1429.55 坪)。
2. 買方購買之停車位，其停車空間共有部分權利範圍按專用汽車停車位 115 個車位數量比例分攤計算，每個占停車空間共有部分 1/115，共有部分權利範圍為 487/100000，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而計算。為滿足全案共有部分權利範圍持分總和為一，進位取捨酌予微調，並以地政機關登記為準。

【附件五】付款明細表

買賣總價：新台幣

萬元整

付款期別		應付款額	備註
訂金		元整	
簽約金		元整	
開工款		元整	
工 程 期 款	1	地下室連續壁完成	元整
	2	地下室大底完成	元整
	3	地上一層樓板完成	元整
	4	地上五層樓板完成	元整
	5	地上十層樓板完成	元整
	6	地上十五層樓板完成	元整
	7	屋頂板結構體完成	元整
	8	外飾完成	元整
	9	申請使用執照	元整
	10	領取使用執照	元整
銀行貸款		元整	
交屋款		元整	
合 計		元整	

【附件六】「價金信託契約」影本

250258010495

價金信託契約書

立契約書人：

委託人：春風開發股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方(即「賣方」,預售方應為經融資銀行信用評估通過且符合法規資格並提出內部控制制度聲明之建方)就座落於「臺北市中山區長春段一小段12-1、12-4、39、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、56地號等15筆土地」開發案所為之預售不動產專案(下稱「本專案」),與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂「房地買賣契約書」(下稱「買賣契約」),為配合主管機關「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中有關「價金信託」之相關規定,甲方茲同意將買方依本價金信託契約書(下稱「本契約」)第三條第二項約定所給付甲方之價金(下稱「買方所繳價金」),委由乙方辦理信託管理事務。為此,甲、乙雙方特訂立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(依第三條第二項定義)於信託存續期間依本契約之約定專款管理,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。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,應依本契約第十六條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管,甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」),解款行:台北富邦商業銀行敦北分行,專戶戶名為:台北富邦商業銀行受託信託財產專戶,帳號:82110000690383。信託專戶中存款之利率則以乙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準,且存款受存款保險保障。
- 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,即買方依買賣契約,於本專案建物所有權總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。乙方得請甲方提供信託財產來源之說明(包括但不限於存摺影本、轉帳明細等資訊)。若乙方認為前述信託財產之來源說明不足以佐證信託財產係由買方以其名義交付,受託人得拒絕收取該筆款項或財產,並將款項或財產無息退回予實

際交付款項或財產之人(退回所生之相關費用,乙方得逕由該筆款項中扣收),且甲方應配合辦理相關之作業。

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、 除本契約另有約定外,乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益,均屬信託財產。
- 四、 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。
- 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、 信託專戶應以「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」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。
- 八、 信託財產之權益悉依乙方帳載為準,由乙方依相關法令規定辦理。

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信託關係依第十六條消滅時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長;除符合法令、主管機關規定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」業務應行注意事項規定並經另以書面議定者外,非依本契約第十六條之約定,不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使,不具有運用決定權,應依本契約及甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。惟本契約第三條第二項第一款之款項於存入信託專戶後,除依法律規定或本契約約定用於工程款及工程各項稅費外,於信託存續期間不得動用,並以存放新臺幣活期存款為限。
- 二、 賣方依前項專款專用範圍,擬申請動用信託專戶資金時,賣方應提出書面申請,並於開工後檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單或請款資料)、工程相關契約並出具工程執行進度明細資料先經富邦建築經理股份有限公司查核無誤及出具查核報告書後,交由受託人自信託專戶撥付;其中預售款信託專戶每次撥付前,則維持該專戶累計交付信託金額之一成。
- 三、 為利信託財產管理與信託關係之維持,信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用,或有不足之虞時,甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用,或所衍生之相關損失,概由甲方自行負責。
- 四、 有下列任一情形時,乙方得拒絕執行甲方之書面指示,並通知甲方:
 - (一) 買方或第三人對乙方通知甲方有違反法令、信託目的或買賣契約之情形者。
 - (二) 買方或第三人對甲方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
 - (三) 買方或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
 - (四) 甲方之指示有違反法令或侵害乙方權益之虞(包括但不限於指示乙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事),或有不符本契約之約定或信託目的之虞。
 - (五) 甲方違反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』業務應行注意事項規定(包括查核內容未包含應列之事項)。

(六) 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項，乙方並應依『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』第六條之規定辦理；如賣方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

五、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方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『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、重大疫情及其他不可抗力事由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契約標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、 因本契約所生紛爭事件，乙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

(一) 如為法人，係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 如為法人，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) 簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、其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，簽訂買賣契約之甲方應就下列事項，依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』業務應行注意事項規定，每六個月提供經富邦建築經理股份有限公司(以下稱富邦建經)查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，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。
 - (三) 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 日內提供經乙方認可之第三人查核報告。
 - (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、延遲交付之情形，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。
- 四、 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約定出具查核報告：
- (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時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
 - (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之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書，或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 五、 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賣資料予乙方。甲方得委由富邦建經於依前項約定查核時一併查核之。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 六、 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管理，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料(包括聯絡方式、電子信箱帳號等)及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約、召集受益權人會議等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://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知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，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通常管道及方式通知乙方：
 - 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 七、 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。
- 八、 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，甲方並應擔保資訊為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 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、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限于開立統一發票交由買方收執、瑕疵擔保責任）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。
- 十一、 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) 無故停工達六個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定。
- 十二、 乙方或融資銀行如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案及財務狀況等發生異常徵兆時，甲方應依乙方或融資銀行之通知提出說明及改善方案。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理方式

- 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，經乙方確認無誤後，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。
- 三、 乙方有權向賣方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將其他款項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款項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，經乙方確認無誤後，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。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之說明轉知甲方。乙方並得於紛爭解決前，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十六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，該爭議款項將依第十六條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 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已歸屬予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已買賣）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已買賣）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本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，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符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）本契約第十六條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方式

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由甲方全額負擔，並由甲、乙方另簽訂信託報酬約定書約定之。除依法令規定或有可歸責於乙方之事由外，不論信託關係因任何原因消滅，甲方均不得主張拒絕支付或返還信託報酬。
- 二、 下列支出與費用由甲方負擔，且無論乙方是否為信託財產名義上之納稅義務人、當事人及信託關係是否存續，乙方均無代墊之義務，且甲方未負擔或延遲負擔者，應即由

乙方先支付並再與甲方請求，如乙方有墊付之情形，應由甲方加計法定利息先予返還乙方：

- (一) 就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所致，以下同）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（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用、交通費用）。
 - (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 三、前項費用、稅捐之支付及債務之清償，甲方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還，乙方並得於甲方未依約給付時，逕由信託專戶中優先扣取，且各項應負稅賦應於乙方收到繳稅通知時，即就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲方倘逾期未依乙方通知存入款項，甲方同意乙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由乙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲方自行負擔，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。乙方並得依信託法第四十條規定向甲方及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。

第十四條 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『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。

第十五條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（即甲方就建案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（如本契約第二條第四項「特定事由」發生、本契約第五條第四項第一款至第三款之任一情形或甲方違反本契約之約定、聲明或擔保時）而消滅，並應依第十六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，甲方應配合辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - (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) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續信託之必要時，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保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十六條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約，應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。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、 本契約經甲方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，甲方並應賠償乙方一切損失。
- 五、 除本契約另有約定外，甲方或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約。

第十六條 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于買方：

(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) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法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. 經扣除前日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及公告買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向甲方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知甲方，致無從通知時，乙方得以前述公告代替通知，且：

(1) 買方依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應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依本項第(二)款第 4 目方式計算個別買方應受買賣之受益權比例。

(2) 買方未依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限申報其權利時，乙方得逕依甲方所提供之資料，製作分配表，及採取乙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。乙方依前述約定辦理，應視為乙方已履行其義務與職責，甲方及未依限申報權利之買方對其分配不得異議。

4. 前日所稱受益權比例，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買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅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。

第十七條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善或甲方財務狀況異常情形嚴重，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報及副知內政部及行政院消費者保護處，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。

第十八條 個人資料保護

甲方瞭解並同意乙方於符合法令、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」業務應行注意事項規定及本契約之特定目的範圍內，而提供相關人員(包括但不限於買方、其被授權人、董事、監察人、代表人及聯絡人等)之個人資料(包含但不限於姓名、電話、身分證字號、出生年月日及電子郵件等)予乙方前，甲方同意且確認業依個人資料保護法暨相關規定，對前開個人資料當事人進行告知如後所附「台北富邦商業銀行蒐集、處理、利用與國際傳輸個人資料告知事項」之「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容」並留存紀錄，使乙方得蒐集、處理、利用及國際傳輸個人資料，並符合個人資料保護法第九條第二項第一款之規定，即當事人明知應告知之內容而免除乙方對前開人員之告知義務。

第十九條 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。
- 二、 甲方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，乙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理，倘信託財產因而受有損害時，應由甲方自行負責，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、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件位址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件位址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。
- 五、 如一方地址變更，應即以書面通知他方，怠於通知所生之風險，應由變更方自行負擔。

第二十條 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。

第二十一條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 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。

第二十二條 其他約定事項

- 一、 本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲方陳述不實之風險等，均由甲方自行承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、 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。
- 三、 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。
- 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。

第二十二條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、 本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；
- 二、 信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；
- 三、 委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；
- 四、 受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

第二十三條 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。

立契約書人

甲、乙方「(包含未成年委託人之法定代理人、受補助宣告委託人之補助人或經委託人授與締約代理權之意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 114 年 5 月 27 日攜回審閱(審閱期至少5日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由丙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受委託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(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、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

甲方(委託人):

春風開發股份有

(公司變更登記表之公

營利事業統一編號：80675054

代表人：姜建仲

通訊地址：臺北市松山區八德路3段32號6樓

聯絡電話：(02) 2578-0565

e-mail：tiffany@harukaze.com.tw

留存印鑑樣式

乙方(受託人):

台北富邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人：陳秋蘭

通訊地址：台北市民生東路三段138號4樓

114. 7. -3

中 華 民 國 年 月 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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十六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 依信託契約第十六條第一項第二款第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，經受益權歸屬買賣之買方，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 依信託契約第十六條第一項第二款第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八條所定之查詢網頁：

- 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）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、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十六條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。
監督人員應監督之事項如下：
（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
（二）監督開票、驗票及統計結果。
（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、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。

台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容

(簡稱個資告知書)

- 一、 由於個人資料之蒐集，涉及當事人之隱私權益，本行向當事人蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定(如屬間接蒐集之個人資料者則為個資法第九條第一項規定)，應明確告知當事人下列事項：
 - (一)非公務機關名稱
 - (二)蒐集之目的
 - (三)個人資料之類別
 - (四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式
 - (五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式
 - (六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、 個人資料之來源：
 - (一)當事人本人及代理、代表或輔助當事人之人。
 - (二)本行基於共同行銷、交互運用客戶資料、合作推廣等關係往來之第三人或於本行各項業務內所委託往來之第三人。
 - (三)當事人自行公開或其他合法公開之資料。
- 三、 有關本行蒐集當事人個人資料之目的、類別及利用之期間、地區、對象及方式等內容，請當事人詳閱如後附表。
- 四、 依據個資法第三條規定，當事人就本行保有當事人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，當事人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、處理或利用當事人之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，當事人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當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經當事人書面同意，並經註明其爭議者，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、停止處理或利用當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經當事人書面同意者，不在此限。
- 五、 當事人如欲行使上述權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02)8751-6665 及各分行臨櫃查詢。
- 六、 當事人之個人資料由本行直接蒐集時，當事人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟當事人若拒絕提供相關個人資料，如果該等資料屬於辦理業務審核或作業所需之資料，本行將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關服務，敬請見諒。
- 七、 有關個人資料保護法告知義務內容，如因法令更新異動或情事變更而有修訂必要時，本行有權隨時修訂內容。本行得以書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使當事人知悉或可得知悉之方式(包括但不限於以前述方式提供詳載本告知書之本行網址)通知當事人，並將修訂後內容公告於本行網站。

附表

特定目的說明			共通特定目的及代號	
業務類別	業務特定目的及代號			
一、存匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務	040 行銷(包含金控共同行銷業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要, 所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 129 會計 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務	
	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務			
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理			
	112 票據交換業務			
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
二、授信業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務		
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理			
	088 核貸與授信業務			
	106 授信業務	111 票券業務		
	126 債權整貼現及收買業務			
	154 徵信			
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
三、信用卡業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務		
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理			
	088 核貸與授信業務			
	106 授信業務	154 徵信		
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
四、外匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務		
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理			
	088 核貸與授信業務			
	106 授信業務	154 徵信		
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
五、有價證券業務	036 存款與匯款業務	037 有價證券與有價證券持有人登記		
	044 投資管理	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		
	088 核貸與授信業務			
	106 授信業務	111 票券業務		
	112 票據交換業務			
	154 徵信			
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務			
177 其他金融管理業務				
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
六、財富管理業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務		
	044 投資管理	068 信託業務		154 徵信
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理			
	094 財產管理			
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務			
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
七、保險代理人業務	001 人身保險	065 保險經紀、代理、公證業務		
	093 財產保險	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務		
八、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務, 或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如: 保管箱業務、黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、電子支付業務、共同行銷或合作推廣業務、衍生性商品業務...等。)				
蒐集個人資料類別	識別類 (C001 辨識個人者、C002 辨識財務者、C003 政府資料中之辨識者); 特徵類 (C011 個人描述); 家庭情形 (C021 家庭情形、C023 家庭其他成員之細節); 社會情況 (C031 住家及設施、C032 財產、C038 職業); 教育、考選、技術或其他專業 (C052 資格或技術); 受僱情形 (C061 現行之受僱情形、C062 僱用經過、C064 工作經驗、C068 薪資與預扣款); 財務細節 (C081 收入、所得、資產與投資、C082 負債與支出、C083 信用評等、C084 貸款、C086 票據信用、C088 保險細節、C089 社會保險給付、就養給付及其他退休給付、C091 資料主體所取得之財貨或服務、C092 資料主體所提供之財貨或服務、C093 財務交易); 商業資訊(C101 資料主體之商業活動、C102 約定或契約、C103 與營業有關之執照) 等。具體事項如姓名、身分證統一編號、			

	使用者識別帳號 UID、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、照片、生物特徵(包含但不限於相貌、指紋、指靜脈、聲音、影像等)、金融機構帳戶帳號、信用卡資料、電子支付帳戶帳號、線上活動資訊(包括瀏覽本行網站、其他網站或平台或 APP 所為網路行為而產生之資訊，包括但不限於 IP 位址、Cookie ID、系統/設備/裝置資訊、識別碼、使用時間、使用的瀏覽器、瀏覽及點選資料紀錄等)及其他詳如相關業務申請書或契約書或所檢附有關證件及資料之內容，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(包括但不限於下列「個人資料利用對象」等本行得蒐集、處理及利用者)所實際蒐集之個人資料(包括但不限於帳務、交易、信用、保險、投資及親屬等資料)為準，且包括現在及未來提供或變更之資料。
個人資料利用期間	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)。
個人資料利用地區	下揭利用對象之國內及國外所在地。
個人資料利用對象	<ol style="list-style-type: none"> 1.本行(含總行、國內外分行、代表處、營業處所、單位、擬受讓或繼承本行權利之人、受本行委託處理事務之委外機構、提供本行關於業務經營之各種服務之第三方服務提供者及其員工(包括但不限於受僱人/代理人/使用人/履行輔助人)等)及本行所屬金融控股公司； 2.依法令規定利用之機構； 3.其他業務相關之機構或其他與本行有往來之機構(如：往來之金融機構、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、中央存款保險股份有限公司、收單機構暨特約商店、通訊軟體業者(如：提供 LINE 通訊軟體之台灣連線股份有限公司等)、臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司、中央登錄公債清算銀行、實體債券保管機構； 4. 依國內外法令之有權政府機關、金融監理機關、稅務機關或司法檢調機關(如：戶政機關、金融監督管理委員會、財團法人金融消費評議中心、依美國洗錢防制法第 6308 條行使權利之美國財政部或司法部等)； 5.客戶所同意之對象(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)。 6.上述所列個人資料利用對象，亦為本行蒐集、處理個人資料之來源。
個人資料利用方式	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，包括但不限於書面或電子、國際傳輸等。

【附件七】 建材設備表

■結構

採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造，經專業結構技師及電腦精密計算。承重、抗壓、防颱、防火均符合國家標準及內政部頒佈之建築技術規則，並依台北市都市設計審議委員會及建築主管機關核准圖樣與標準施工。

保證結構混凝土氯離子含量符合國家標準，並使用無輻射保證鋼筋。

■外觀

經建築師精心規劃，採天然石材搭配磁磚及金屬飾材做整體造型設計，並搭配燈光設計師規劃整體外觀照明。

■景觀

社區一樓庭園聘請景觀設計師綠化造景，並裝設自動滴灌或噴灌系統。

■一樓門廳

- 1、大門：不鏽鋼烤漆玻璃大門
- 2、地坪：天然石材
- 3、牆面：天然石材、磁磚及木作飾材
- 4、平頂：金屬天花板或造形平頂天花加乳膠漆

■電梯廳

- 1、地坪：天然石材
- 2、牆面：天然石材、磁磚及木作飾材
- 3、平頂：造形平頂天花加乳膠漆

■電梯

- 1、採崇友、三菱、永大微電腦變頻變壓式電梯，載客人數 17 人，車廂加高至 240cm、乘場(屋頂層除外)開門加高至 230cm，速度 150m/min。
- 2、車廂地坪鋪天然石材，設攝影機監控、臉辨機樓層管制、對講求救、廂門安全防夾、誤觸打消功能。
- 3、載客電梯(不含緊急昇降機) 加裝殺菌空氣清淨機、車廂冷氣、行動通訊強波器、廂門防夾紅外線感應光幕、停電及地震管制自動定位開門功能。

■公共樓梯

- 1、地坪：專用止滑石英磚
- 2、欄杆：金屬或木質欄杆

3、牆面：水泥漆

4、平頂：水泥漆

■屋頂

整體粉光後施作防水層，加鋪 PS 隔熱板或其他防水隔熱層及混凝土壓層，上貼止滑磚或抵石子，並鋪設綠化。

■門窗

1、玄關門：鑄鋁防火門，搭配四合一(指紋、密碼、卡片、鑰匙)電子鎖。

2、室內門：採實心木門，附水平門鎖。

3、鋁門窗：採用 SHOWA、YKK、三協大同、中華氣密鋁門窗，搭配 LOW-E 低幅射節能玻璃，各戶室內橫拉窗加裝防霾紗窗。

4、工作陽台：三合一通風鋁門搭配強化玻璃(A3. A8. A9 戶除外)

■地坪

1、客餐廳：60*120cm 拋光石英磚

2、臥室：60*120cm 拋光石英磚

3、廚房：60*120cm 拋光石英磚

4、衛浴：複合式防水塗佈，上貼 30*60cm 止滑地磚。

5、陽台：高分子複合防水材料整體防水處理，上貼止滑地磚或木紋磚。

6、露台：高分子複合防水材料整體防水處理，上貼止滑地磚或木紋磚、抵石子。

7、各戶室內空間(不含衛浴空間)樓地板，鋪設隔音墊及砂漿壓層。

■內牆

1、戶內隔間牆採輕質灌漿牆

2、客餐廳、臥室：牆面刷乳膠漆加踢腳板

3、廚房：獨立型廚房貼石英磚 30*60cm，A3、A8、A9 戶開放型廚房刷乳膠漆。

4、衛浴：隔間牆採輕質灌漿牆、防水塗料(材料)，貼 30*60cm 石英磚。

5、陽台：牆面貼二丁掛磁磚

■平頂

1、客餐廳、臥室：刷乳膠漆

2、浴廁：矽酸鈣板天花，刷防霉水性塗料。

3、廚房：刷乳膠漆

4、陽台：防颱金屬企口板

■衛浴設備

- 1、主浴室設全自動馬桶或懸壁式智能馬桶、次浴設單體馬桶設專用插座，面盆依圖面規格配置人造石枱面及下嵌盆，採用瑞士 AXENT、德國 V&B、GROHE 或美國 KOHLER 品牌產品。
- 2、浴缸採德國 BETTE 鋼板浴缸或德國 V&B、GROHE、美國 KOHLER 壓克力浴缸；淋浴間採強化玻璃隔間、線型排水。
- 3、面盆龍頭、浴缸龍頭組及淋浴花灑組採用瑞士 AXENT、德國 GROHE 品牌產品。
- 4、浴廁均設多功能換氣暖風乾燥機、防霧明鏡及五金配件。

■廚具設備

- 1、採用 Cleanup 或 LEICHT、Stormer 進口廚具，依圖面尺寸配置，採人造石檯面、不鏽鋼水槽，搭配 RECO 或 BLANCO 單槍混合龍頭
- 2、各戶廚具設備：爐具、排油煙機採用 Rinnai 或櫻花牌，蒸烤爐採 BEST 或 SVAGO 品牌，洗碗機採 BOSCH 或 BEST 品牌、烘碗機採 Rinnai 或櫻花牌，濾水器採亞爾浦、BWT 或國際牌。

A1. A2. A5/2~18 樓 A7/2~17 樓	1. 倒 T 式排油煙機 2. 三口瓦斯爐 3. 全嵌式洗碗機 4. 嵌入式蒸烤爐 5. 廚下型濾水器
A3/2~14 樓 A8/2~14 樓 A9/2~17 樓	1. 隱藏式抽油煙機 2. IH 電磁爐 3. 懸掛式烘碗機 4. 嵌入式蒸烤爐 5. 廚下型濾水器
A6/2~10 樓	1. 倒 T 式排油煙機 2. IH 電磁爐 3. 懸掛式烘碗機 4. 嵌入式蒸烤爐 5. 廚下型濾水器

- 3、各戶均設瓦斯偵漏、偵煙裝置，並預留廚房專用插座。

■空調系統

- 1、公共設施:1F 大廳、各層梯廳設置冷氣。
- 2、各戶統一規劃室外主機位置，並預留分離式冷氣穿樑套管、排水口及電源。

■電氣設備

- 1、公共設施採三相四線式 380V/220V 供電，設獨立電錶；各戶採單相三線式 220V/110V 供電，各戶獨立電錶。
- 2、電管採南亞、大洋、華夏(正)字標記之 PVC 管，電線電纜採用太平洋、華新麗華、華榮經 ISO 認證合格廠產品。

- 3、設置緊急發電機組，將各公共設備如電梯、各類泵浦、部份公共照明、消防設備及保全防盜系統等，納入緊急供電系統。各戶設緊急照明一處、廚房冰箱設緊急插座，於停電時可切換至公共緊急供電系統使用。
- 4、各戶室內採用大型面板開關附夜間指示燈。
- 5、各戶開關箱內裝置無熔絲開關。廚房檯面、浴室及陽台之供電迴路加設漏電斷路器。

■弱電（電訊）設備

- 1、全棟光纖網路布設到戶。各戶客廳、臥室皆配置電視、電話、網路管線出線口。
- 2、各戶設置共同天線出線口，屋頂裝設共同天線及放電式避雷針，預留有線電視配管線至各戶智能箱可與大樓數位共同天線切換使用。

■給排水設備

- 1、冷熱水管均採用不銹鋼管及壓接式接頭，冷水管為絕緣隔音披覆管，熱水管為發泡斷熱保溫管；浴廁及廚房污水管採用南亞或大洋厚質 PVC 專用橘色污水管。
- 2、各戶獨立水錶，採間接供水方式；屋頂蓄水池規劃子母水箱。
- 3、水箱設水位高低限預警監視，防止缺水或溢水；排水系統之汙廢水池設水位高限預警監視。
- 4、全棟供水加裝德國 grunbeck、BWT 或長庚生技除氯、軟水、過濾系統，及紫外線殺菌設備。

■瓦斯設備

各戶天然瓦斯之配管由建方統一代為向瓦斯公司申請，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計施工安裝，瓦斯表於交屋後由住戶自行申請掛表。

■智能建築安全管理系統

規劃全方位智慧型數位安全住宅，社區採用綜合佈線、資訊通訊、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新黃金級智慧建築。

- 1、生物辨識搭配感應式門禁管制：
 - (1)一樓大廳、地下室梯廳、電梯均設臉辨、讀卡門禁管制設備，兼具電梯開門及樓層管制功能。
 - (2)社區公共區域門禁設感應讀卡機，加強門禁防護管制。
 - (3)一樓大門設彩色影視對講機與管理櫃台連繫開門，訪客得經櫃台登錄、傳輸影像與住戶確認身分；門禁感應資訊皆連結管理櫃台主機，有效掌握並管理人員進出。

2、各戶防盜保全系統：

- (1)大門入口設四合一電子門鎖，與社區門禁一卡通搭配管理使用。
- (2)室內配置 7 吋觸控式彩色影視對講保全主機，具消息發佈服務及戶戶對講功能，可自行設定安全或警戒狀況模式；各戶門口設攝影對講機。
- (3)保全主機及主臥室設有緊急按鈕；廚房設置瓦斯偵測器；各戶大門及工作陽台門(A3. A8. A9 戶除外)埋設隱藏式磁簧感應器。
- (4)各戶保全系統警報訊息可立即傳送到手機及管理中心，除緊急救助支援外，並於電腦主機上顯示狀況且記錄存儲，方便事後查詢取證。

3、公共區域防護安全系統：

- (1)地下室停車場入口裝設 ETC 長距離感應讀卡設備管制出入，並設監視器及緊急對講機與管理櫃台連線，管理、儲存車輛進出資訊。
 - (2)一樓庭園、大門入口、門廳、電梯、地下室、屋頂突出物…等必要公設區裝設 CCTV 攝影機，由管理人員隨時監控。
 - (3)地下室停車場、屋頂平台均裝設攝影機、緊急對講機，可連通管理中心對講求救，全面落實安全防護及管理。
- ## 4、大樓設備監控系統：
- 整合大樓內之消防設備、緊急發電設備、給排水設備、排風換氣設備、公共區域照明設備等各項監測，集中連結於大樓監控主機，有效掌握設備運轉狀況及時應變處理。

5、居家智能系統

- (1)預留情境燈光或窗簾控制模組四迴路，供住戶自行配置居家情境模式，或依需求擴充功能。
- (2)玄關及主臥設置智能一鍵開關，控制全室照明開關。
- (3)各戶設智能整合箱，整合電視、電信、光纖網路、保全、情控等訊號模組。

■消防系統

- 1、本大樓依據建築消防法規，設置火災自動警報系統、緊急廣播系統、全棟室內灑水系統、安全標示系統、滅火器、消防栓設備、停車場泡沫滅火設備及防火區劃。
- 2、各層樓梯間均設緊急照明燈，以供停電照明逃生之用。

■汽車停車場

地下停車場為坡道出入、平面停車位。

- 1、入口管制：設感應式 ETC 讀卡裝置、柵欄機，與管理中心連線，管理並儲存進出車輛時間資訊；梯廳入口設門禁讀卡機。

- 2、安全設施：車道口設置感應線圈、LED 燈號管制；場區設攝影機、警示燈、廣角反射鏡、換氣排風設備及緊急求救對講機。
- 3、地坪：一樓迎賓車道鋪設石材或地磚，地下室斜坡車道鋪設車道專用磚，車道及車位為 EPOXY 止滑地坪。
- 4、牆面：水泥漆，車道柱角加防撞條。
- 5、平頂：水泥漆
- 6、充電設備：
 - (1) 地下四層設置公共充電汽車位 3 個，地下一層設置公共充電機車位 4 個。
 - (2) 全區規劃智能車充系統，於各層設分電盤及線槽，由用戶依需求申請佈線至專用停車位、自行安裝充電設備，並依各充電樁用電量計算、分擔用電費用。
- 7、加裝行動通訊強波器，加強手機通訊功能。

■公共設施

- 1、地下室設置垃圾及資源回收物品暫存空間，加設給排水、廚餘冷藏、通風設備。
- 2、1F 大廳、健身房、RF 梯廳設置無線網路系統。
- 3、1F 大廳、健身房安裝空氣清淨機。

■備註

- 1、本建案各戶室內空間樓地板，部分依現行法規施作隔音樓板(鋪設隔音墊及砂漿壓層)，因其材質與地磚密度不一，敲擊聲有別於舊式樓板，係屬正常現象。
- 2、本建案石材木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化，屬正常現象。

【附件八】管理規約草約

本【春風大院】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：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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。非屬避難平台之各層露台，依建物共專用圖說標示為約定專用者(附圖一)，分別由該露台連接區分所有建物延伸使用，並以其隔牆或圍籬為區隔界定，非有緊急救難、建物公共修繕、養護之必要，得排除他人干涉；約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(一)地上十一層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十一樓區分所有建物為專定專用。

(二)地上十一層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十一樓區分所有建物為專定專用。

- (三)地上十二層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十二樓區分所有建物為專定專用。
- (四)地上十二層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十二樓區分所有建物為專定專用。
- (五)地上十三層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十三樓區分所有建物為專定專用。
- (六)地上十三層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十三樓區分所有建物為專定專用。
- (七)地上十四層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十四樓區分所有建物為專定專用。
- (八)地上十四層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十四樓區分所有建物為專定專用。
- (九)地上十五層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十五樓區分所有建物為專定專用。
- (十)地上十五層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十五樓區分所有建物為專定專用。
- (十一)地上十六層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十六樓區分所有建物為專定專用。
- (十二)地上十六層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十六樓區分所有建物為專定專用。
- (十三)地上十七層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十七樓區分所有建物為專定專用。
- (十四)地上十七層臨接 A7 棟之露台，各由 A7/十七樓區分所有建物為專定專用。
- (十五)地上十八層臨接 A1 棟之露台，各由 A1/十八樓區分所有建物為專定專用。
- (十六)地上十八層臨接 A2 棟之露台，各由 A2/十八樓區分所有建物為專定專用。
- (十七)地上十八層臨接 A5 棟之露台，各由 A5/十八樓區分所有建物為專定專用。

四、本公寓大廈地上二~十八層各層樓、電梯間、梯廳等當層公設，產權登記為共有部分，全體區分所有權人同意配合樓層管制規劃，約定由各樓層當層住戶管理使用，非有緊急避難逃生需要，其他住戶不得主張開放使用。

五、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

1. 停車空間為共用部分且有登記車位編號，所有權人依其登記之編號，為約定專用部分使用。
2. 本公寓大廈設有無障礙汽車停車位(編號 88、89 號)、充電汽車位(編號 112、113、114)，及機車停車位(含編號 68、69 無障礙機車位、編號 108、109、110、111 充電機車位)，為全體區分所有權人共有，由住戶共同使用。

(二)停車空間之使用管理

1. 專用停車位及其停車使用必要空間之產權，係分配登記於價購停車位者共有部分，其使用受益權由所有權人各依其登記編號、規畫位置行使之；除緊急避難及公共設施維修等公共利益之使用外，其他共有人不得以其登記項目為共有部分主張開放公用。
2. 若專用車位申請佈線、安裝充電設備，需經管委會統籌辦理，並自行負擔工程費用，俟後則依各充電樁用電量計算、分擔用電費用。
3. 公共或專用停車位管理及費用收取標準、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。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
2. 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

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

八、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，依管理委員會訂定統一之顏色、形式施作。

九、本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

十、特別約定事項

- (一)本公寓大廈機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交時說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調或鐵窗等情事，應依法令規範，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。
- (二)本公寓大廈機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能；建築物立面不得外掛空調主機。
- (三)本公寓大廈依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、瓦斯、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時，「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- (四)本公寓大廈為高層建築，配置明火設備之廚房空間之應為防火區劃，其分間牆、防火門(窗)不得任意移除；使用執照建築圖說標示非明火配置之廚房空間則不受此限。
- (五)本公寓大廈基地容積移轉環境補償空間447.53 m²及退縮留設人行步道面積693.56 m²係無條件提供予不特定公眾通行使用(附圖二)，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空、以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他妨礙行人通行之障礙物。
- (六)本公寓大廈地上一層設置6部自行車位，地下一層設置111輛機車停車位(其中充電功能機車位4輛-編號108、109、110、111，無障礙機車位2輛-編號68、69)，地下四層設置無障礙汽車位2輛(車位編號88、89號)及充電功能汽車位3輛(車位編號112、113、114)為區分所有權人共有(附圖三)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

(七)無障礙車位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。

(八)本公寓大廈所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向台北市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

(九)綠建築管理維護事項

- 1.本公寓大廈為銀級綠建築，針對檢討日常節能指標、綠化量指標、基地保水指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及汗水垃圾改善指標等規劃之設施，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「綠建築維護管理計畫」保用維持至少15年，不得任意變更。
- 2.綠建築設施維護由社區管理費提撥支應，並由實施者依據臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法規定繳交管理維護基金費用(公寓大廈管理基金×50%)後，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用，後續由管委會負責進行維管。
- 3.綠建築設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4.綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

(十)智慧建築管理維護事項

- 1.本公寓大廈為黃金級智慧建築，針對檢討綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標及健康舒適指標等規劃之設施，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 2.智慧建築設施維護由社區管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維管。
- 3.智慧建築設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 4.智慧建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

(十一)雨水流出抑制設施管理維護事項

本公寓大廈基地內規劃設置雨水流出抑制設施(附圖四)，需由使用人自行維護管理，管理委員會應就相關設施、機組、進放流管、消能井及其餘附屬設施，於平時及颱風豪雨期間分別規劃進行維護保養、試運轉、清淤等作業。(參照「臺北市雨水流出抑制設施設計參考手冊」第九項維護管理計畫辦理)

(十二)新建住宅性能評估相關設施管理維護事項

本公寓大廈規劃辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」及結構安全性能「第三級」，評估報告書所列相關設施，所有權人、使用人、管理人應確實進行後續使用、管理及維護事宜。

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，包括充電車位、無障礙車位、管委會空間、屋突層空間、景觀空間等設施，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，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

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、區分所有權人及使用人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、區分所有權人及使用人對於專有部分及約定專用部分應依相關法令之規定之方式使用，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，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

1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。

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，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。

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大樓管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (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。
- (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二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

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，應三分之二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二分之一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、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 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，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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或直系親屬出席。

- 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) 本大樓公告欄設置於公共梯廳。

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、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基

金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(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。

(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，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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一月一日起至十二月三十一日止。

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：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。

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，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，繳交施工保證金、環境維護費，並恪守裝修施工規範相關規定。

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供切結書。
- 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，應以管轄本大樓所在地之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：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。

本大樓文件之保管、保管年限及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

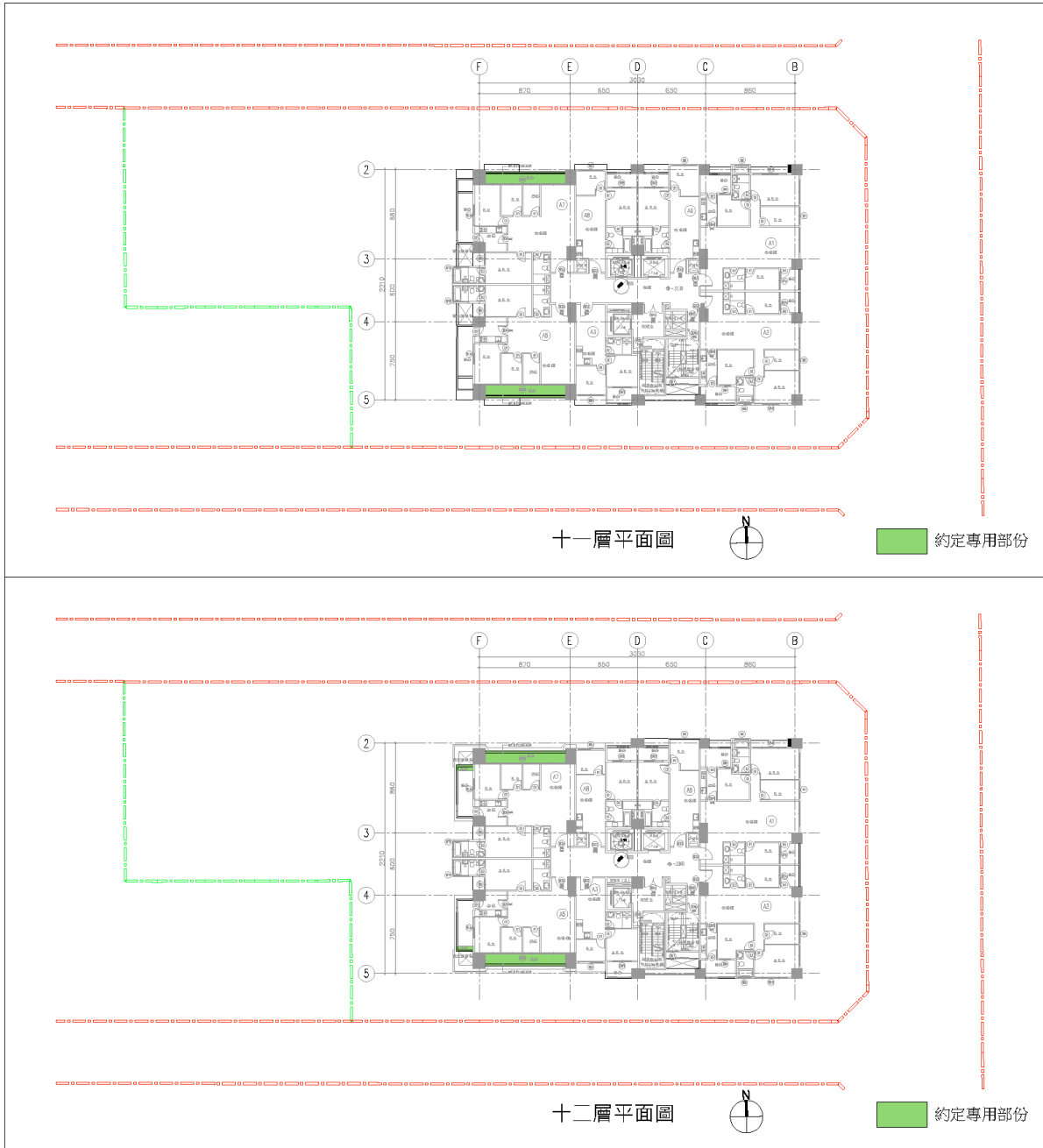
區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

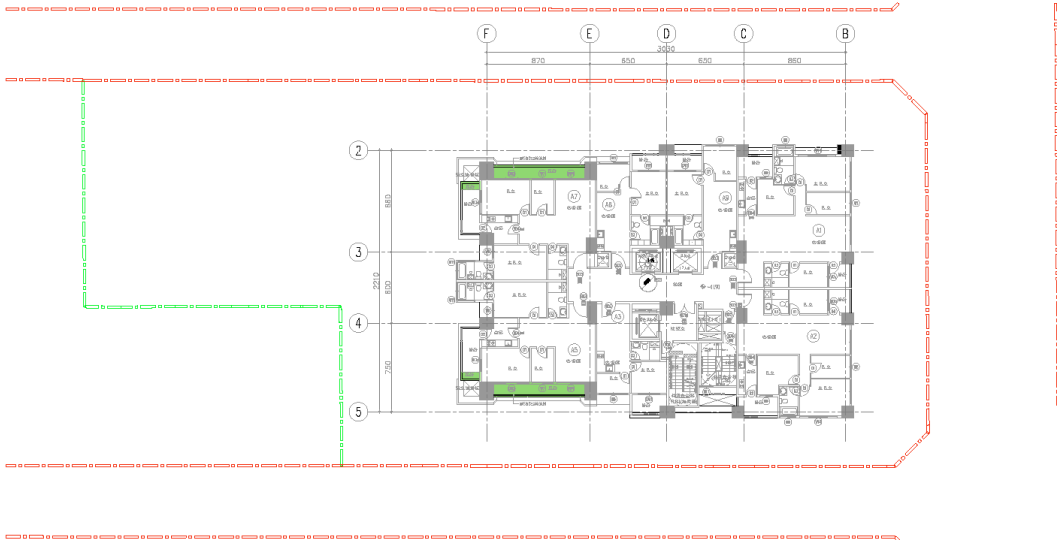
第二十九條 催告與送達方式

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。

《附圖一》約定專用圖

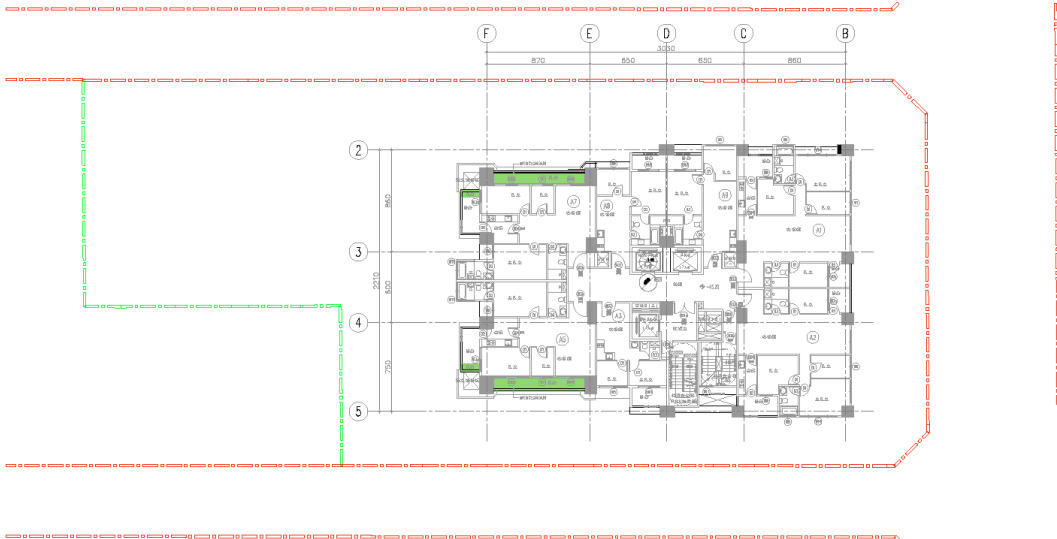




十三層平面圖



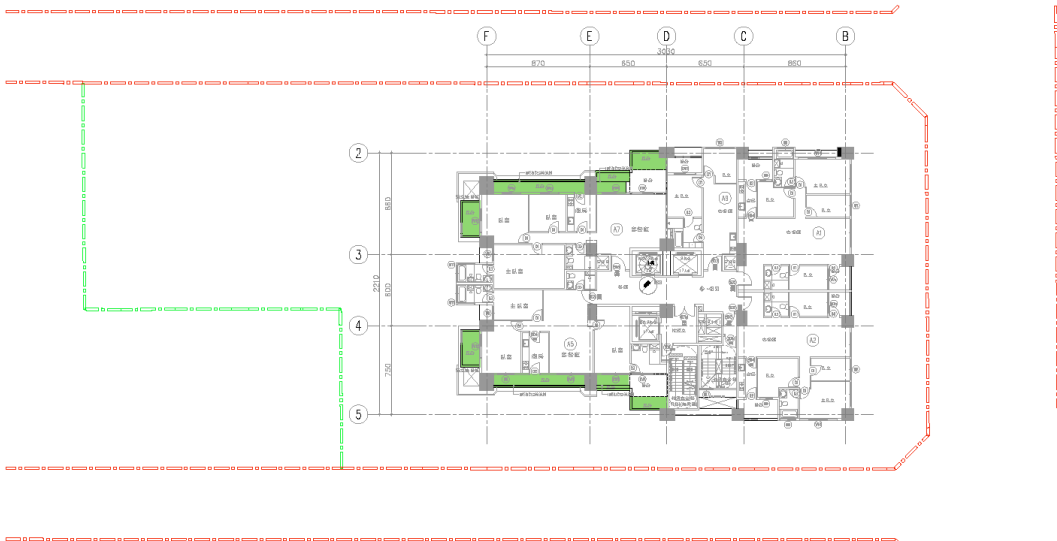
約定專用部份



十四層平面圖



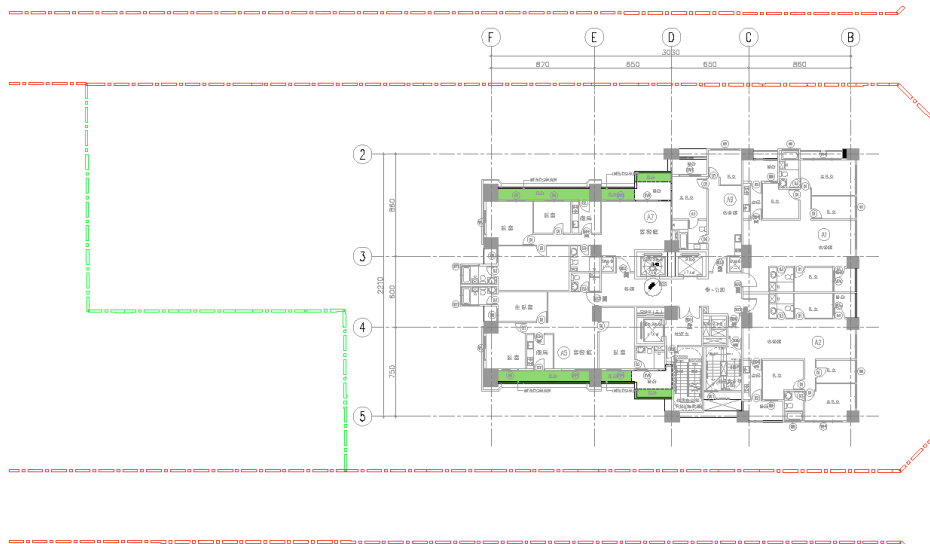
約定專用部份



十五層平面圖



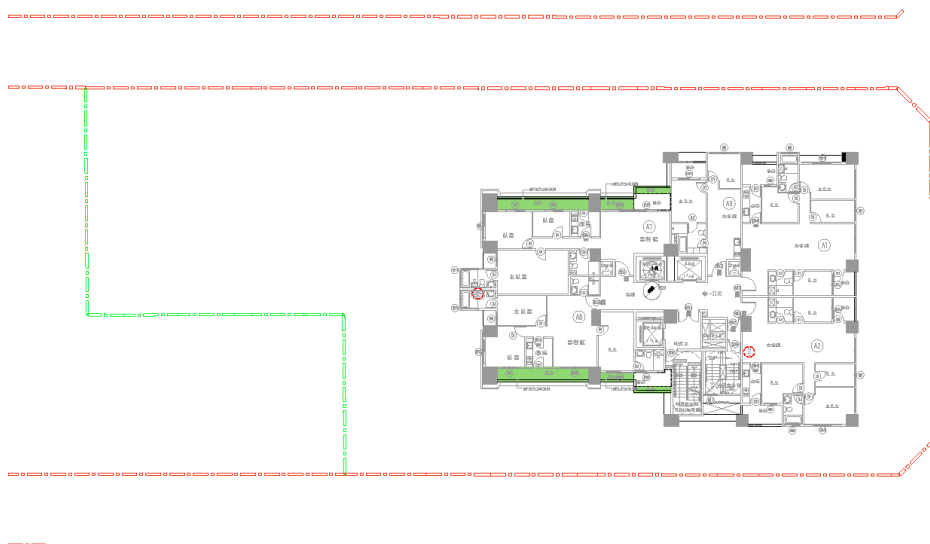
約定專用部份



十六層平面圖



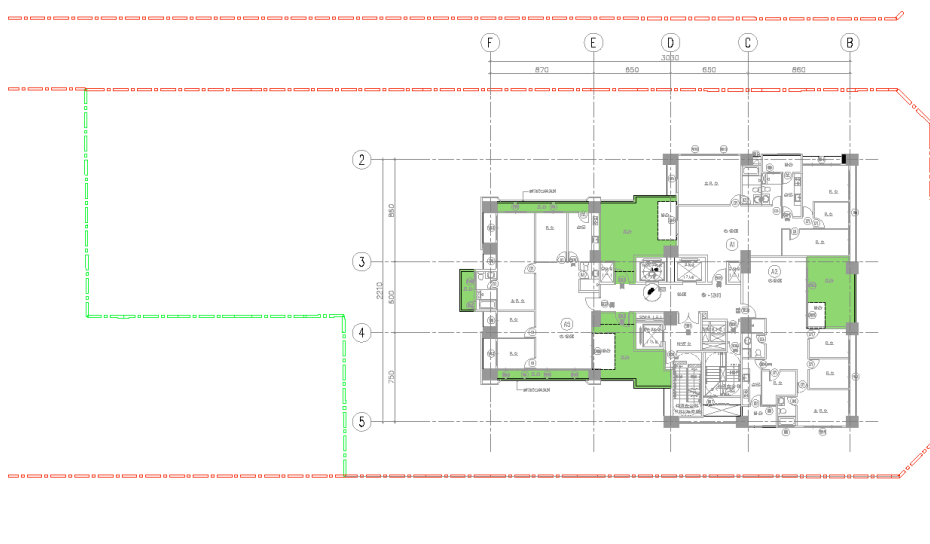
約定專用部份



十七層平面圖



約定專用部份



十八層平面圖

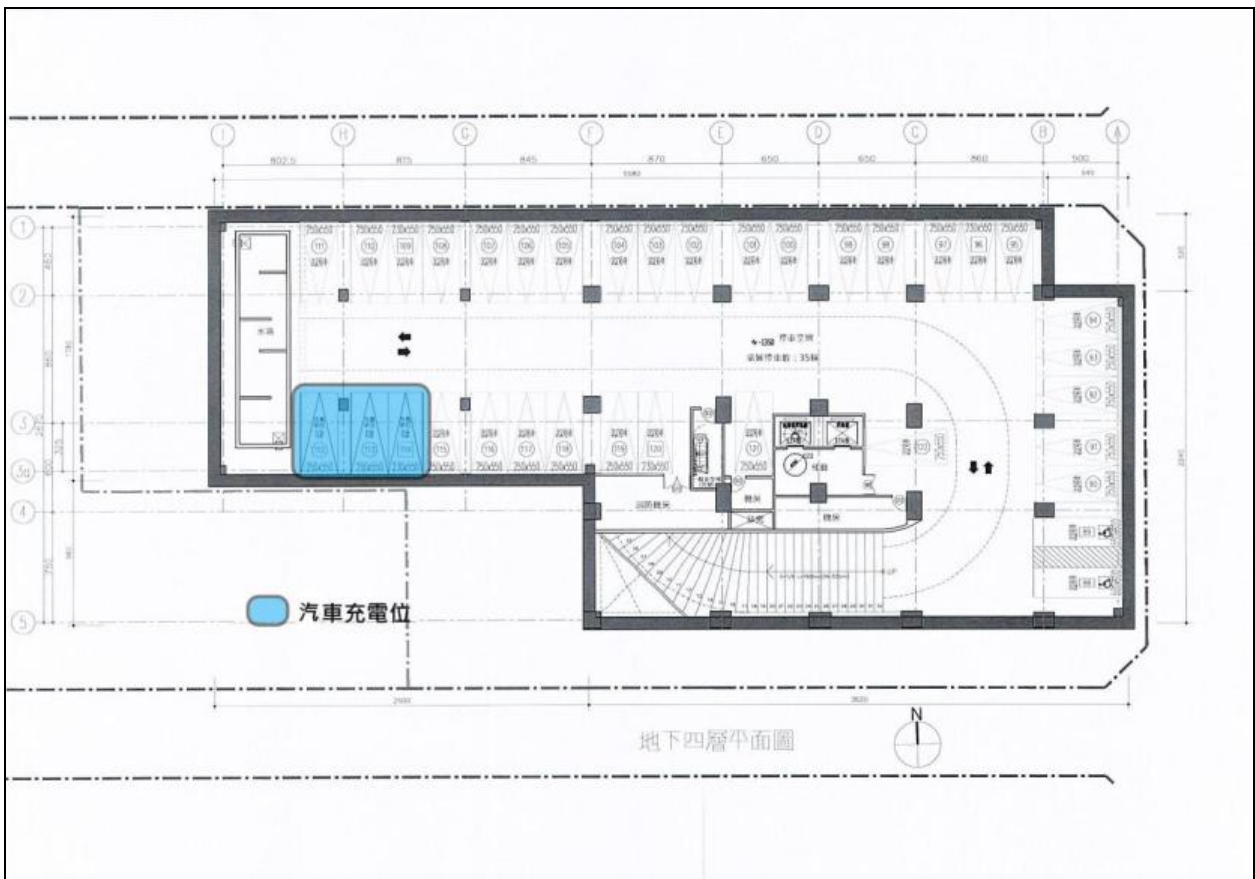
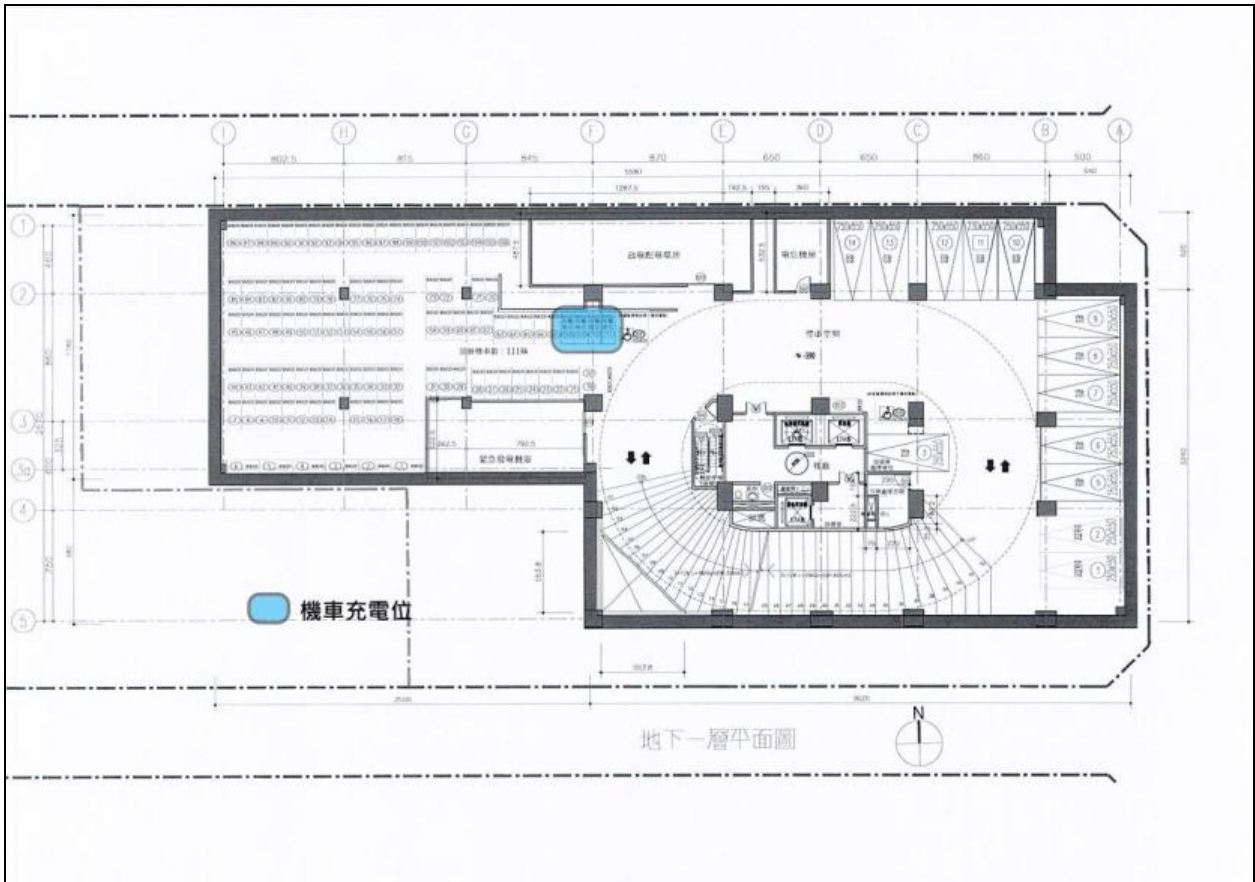


約定專用部份

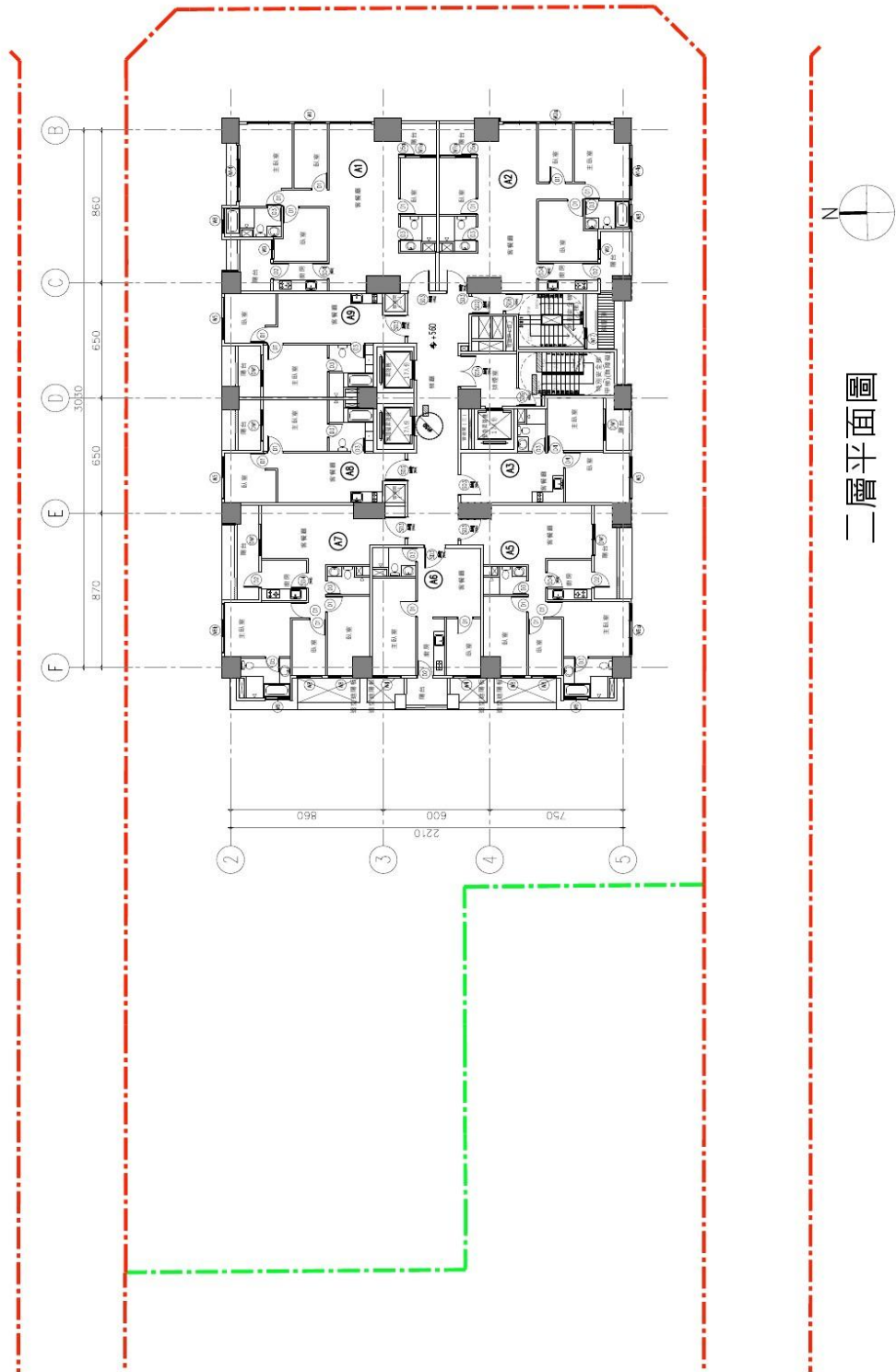
《附圖二》基地容積補償空間及留設人行步道圖說



《附圖三》充電車位位置圖

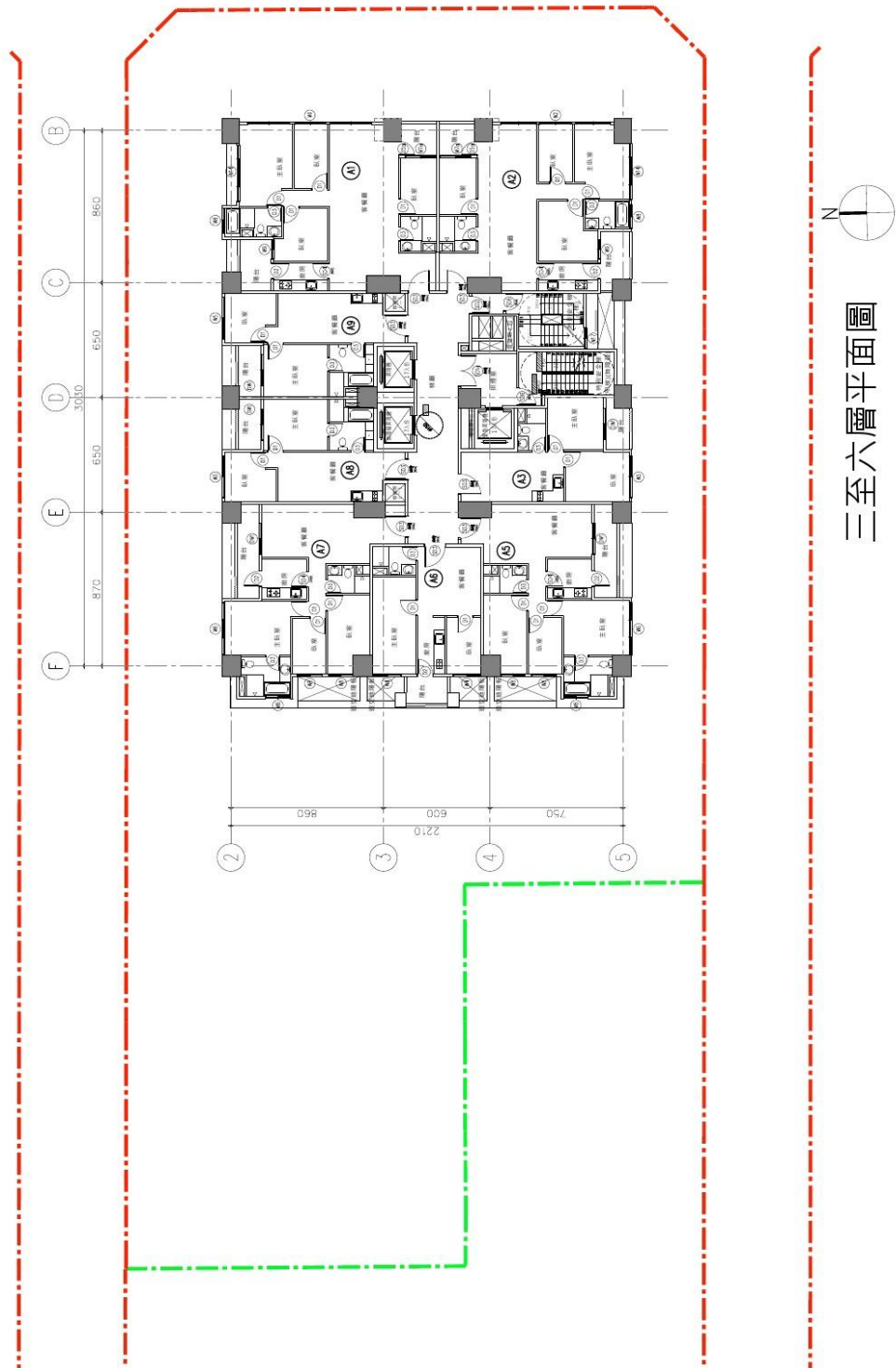


二層平面圖



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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

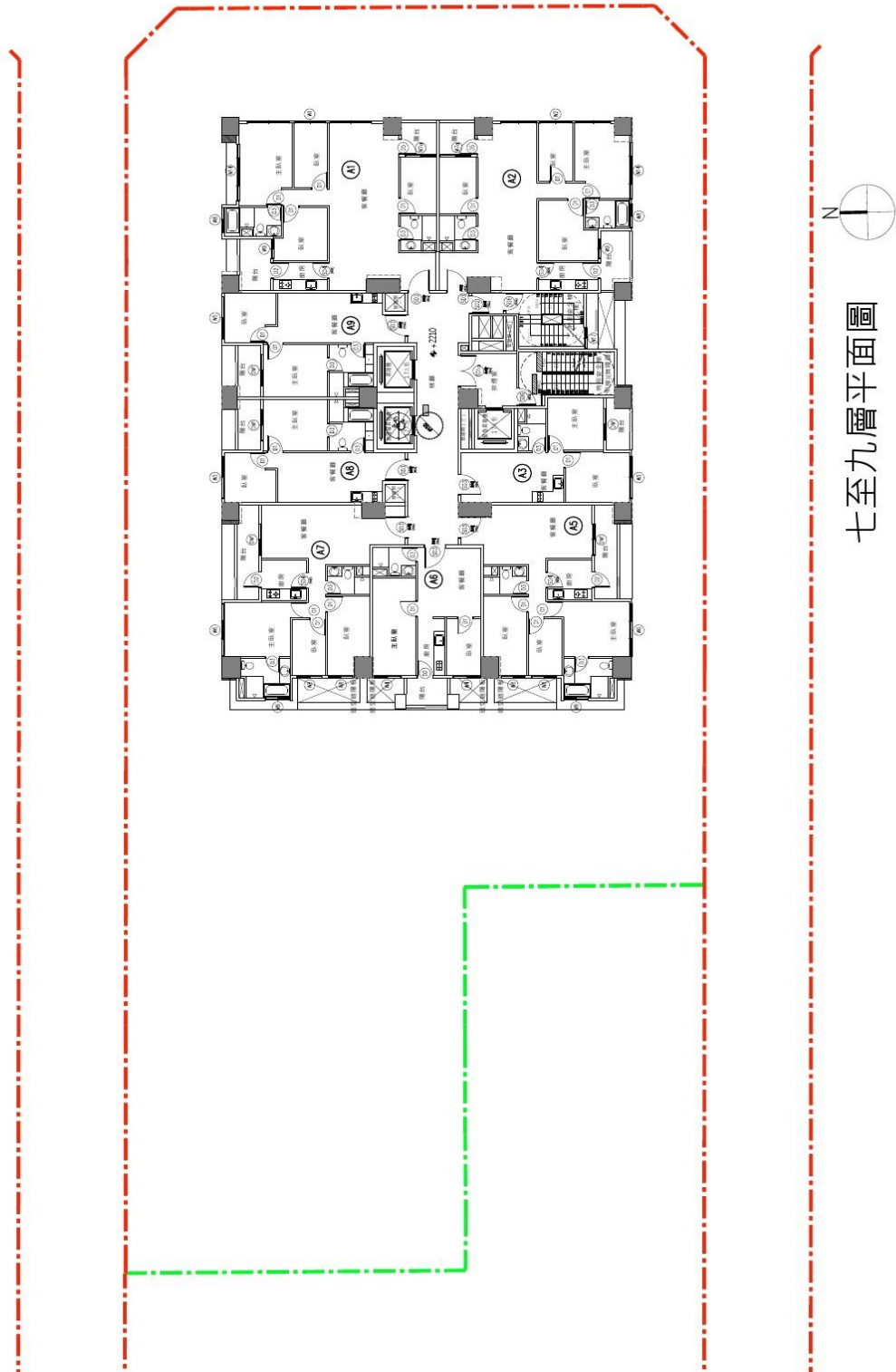
三至六層平面圖



三至六層平面圖

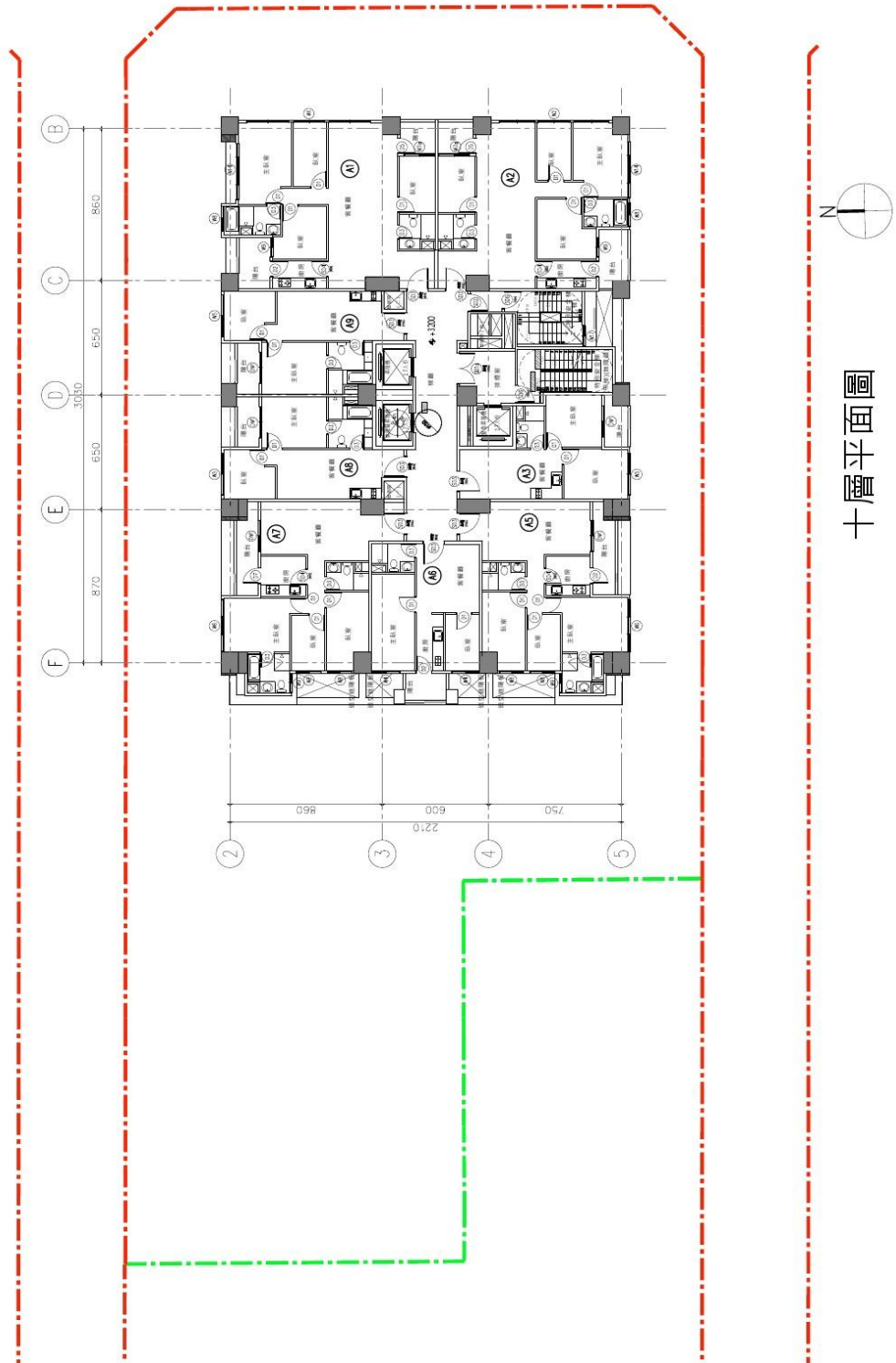
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

七至九層平面圖



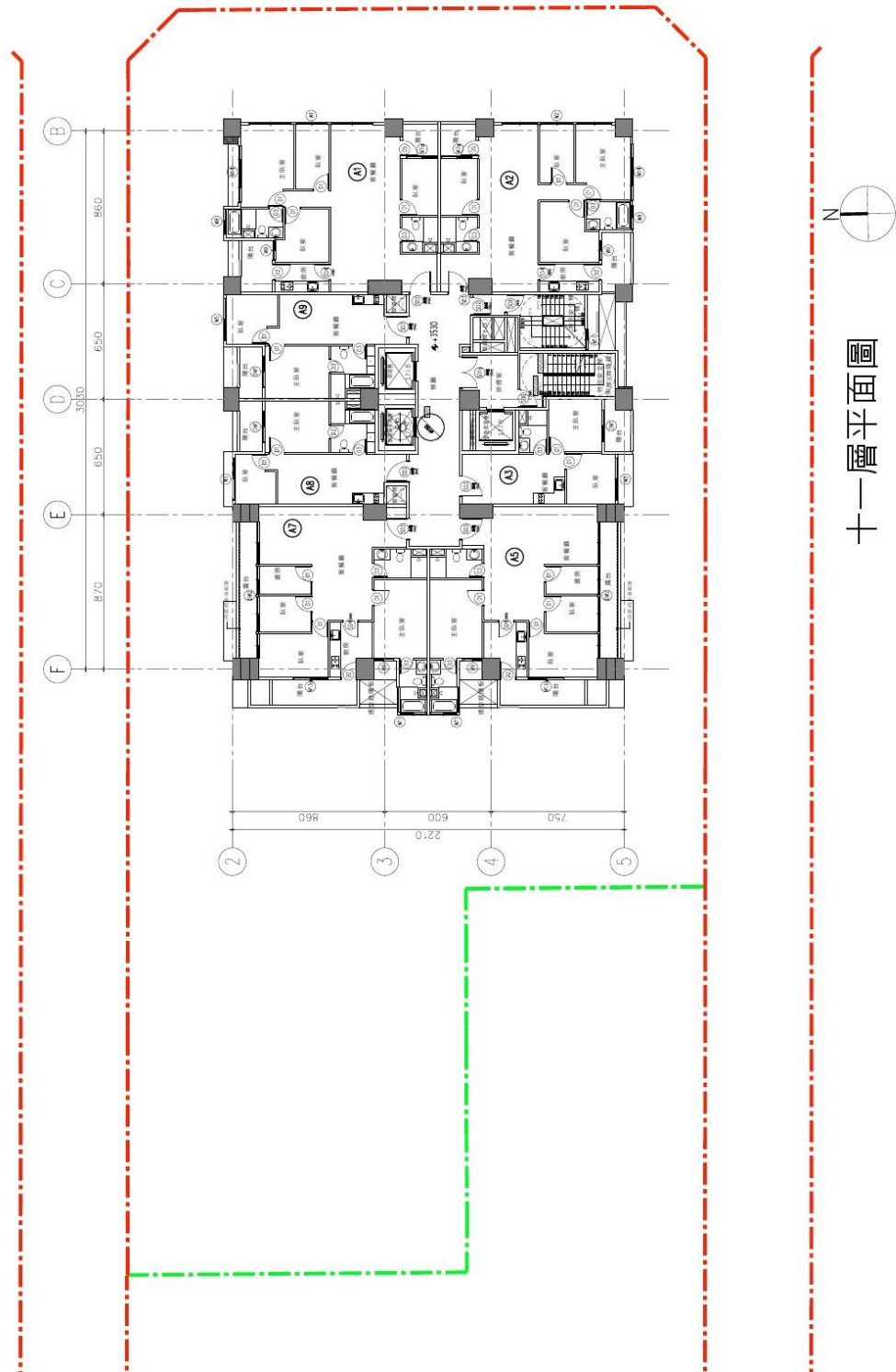
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

十層平面圖



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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

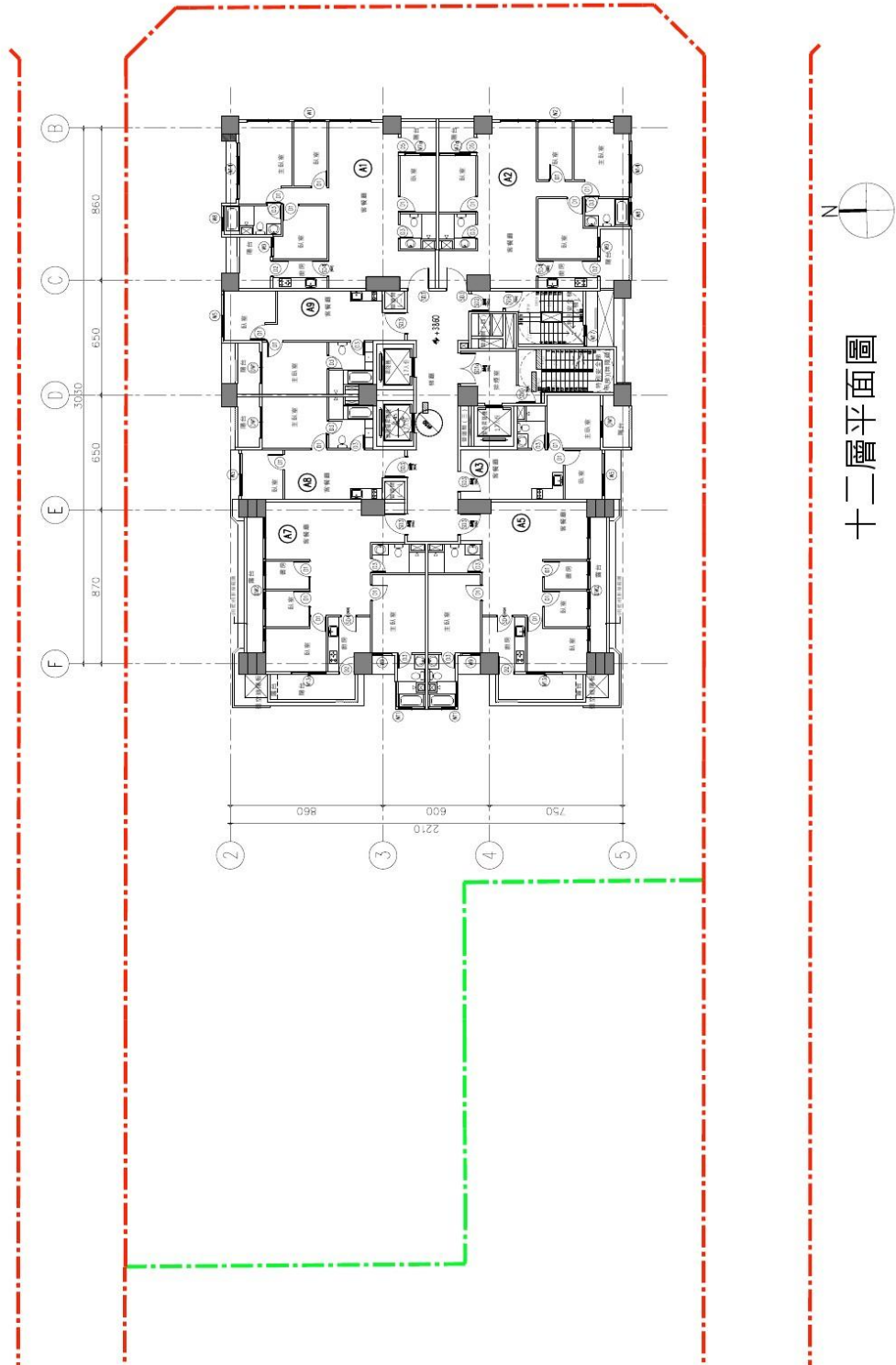
十一層平面圖



十一層平面圖

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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

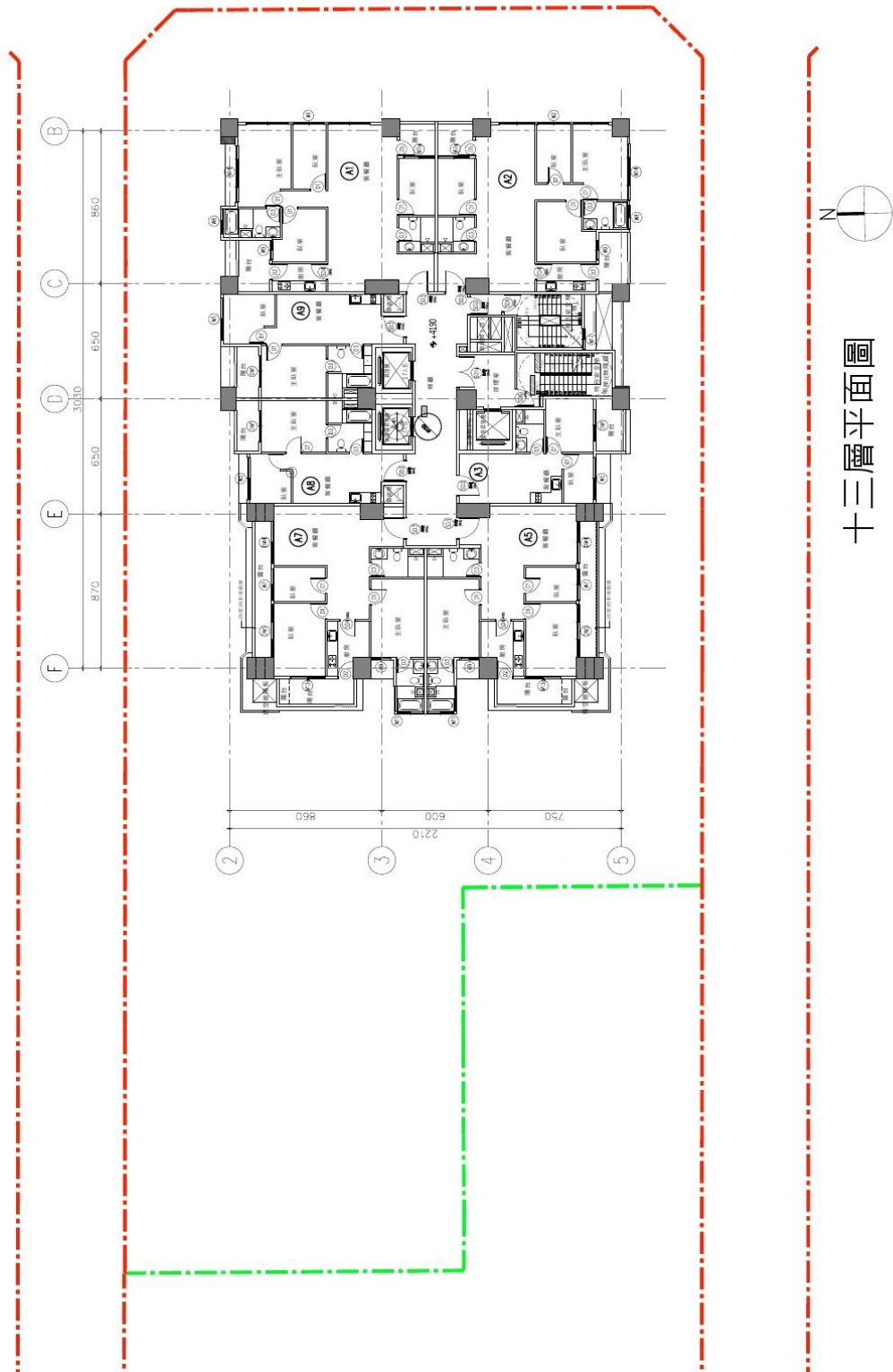
十二層平面圖



十二層平面圖

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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

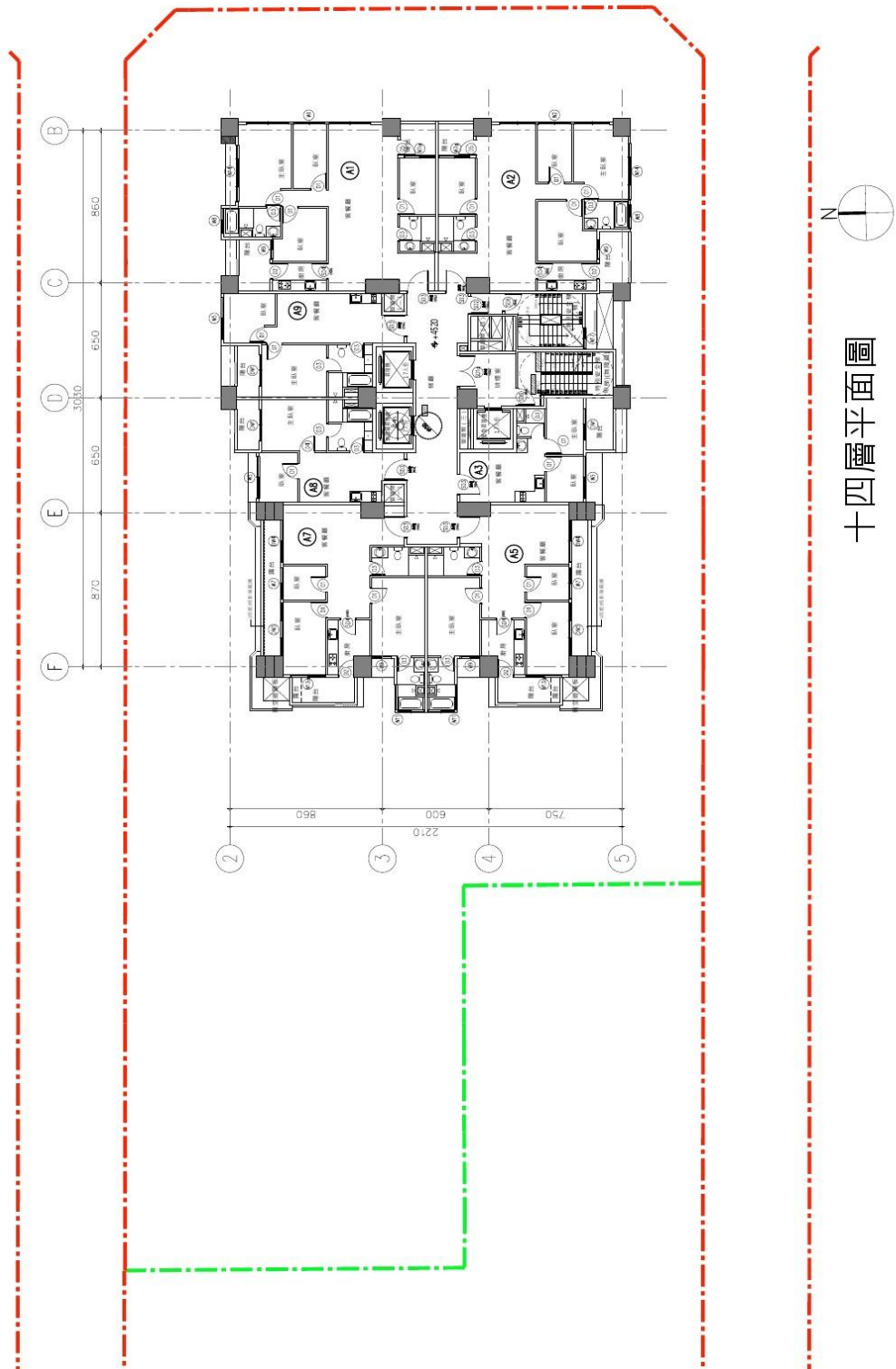
十三層平面圖



十三層平面圖

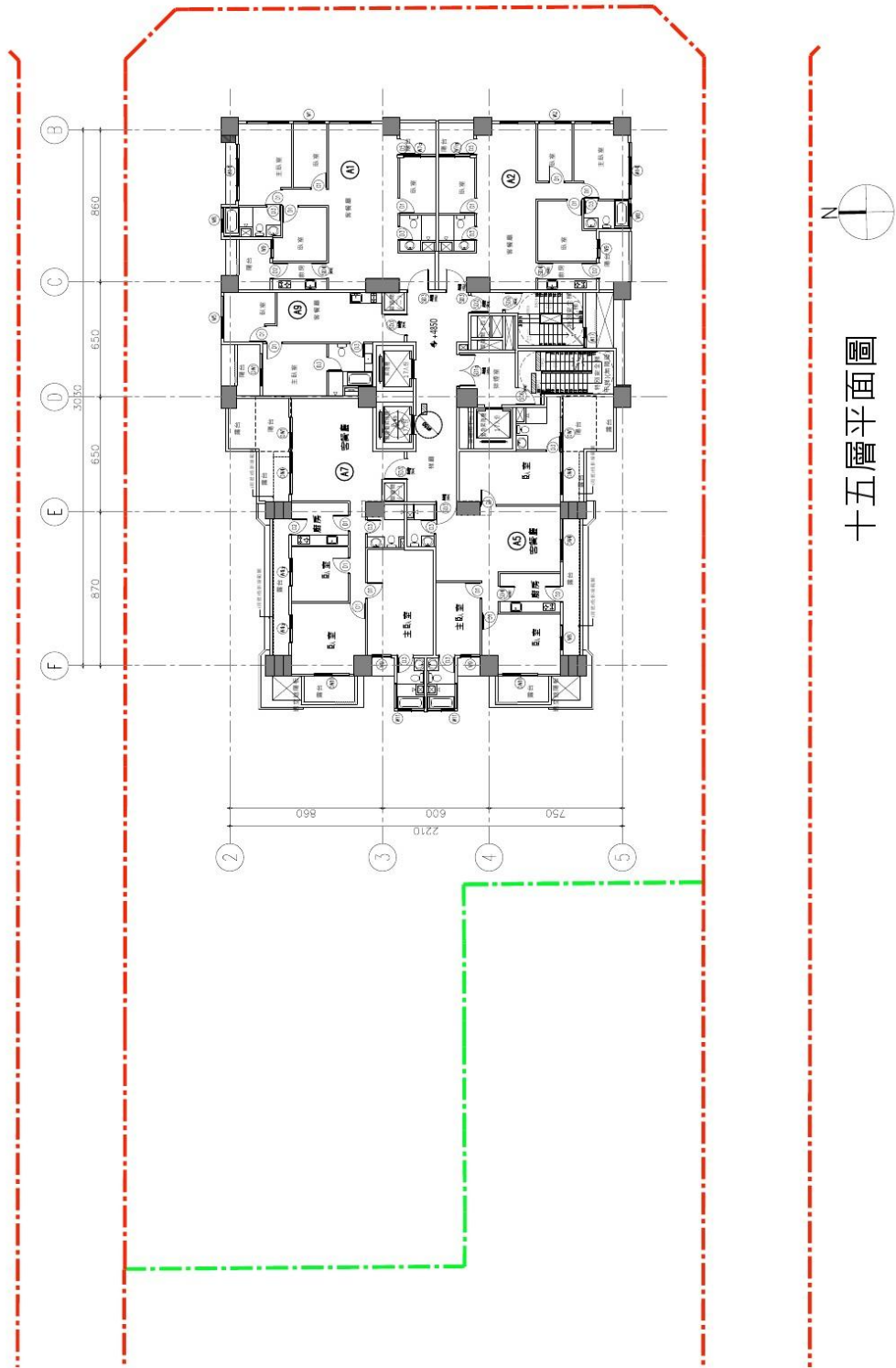
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

十四層平面圖



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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

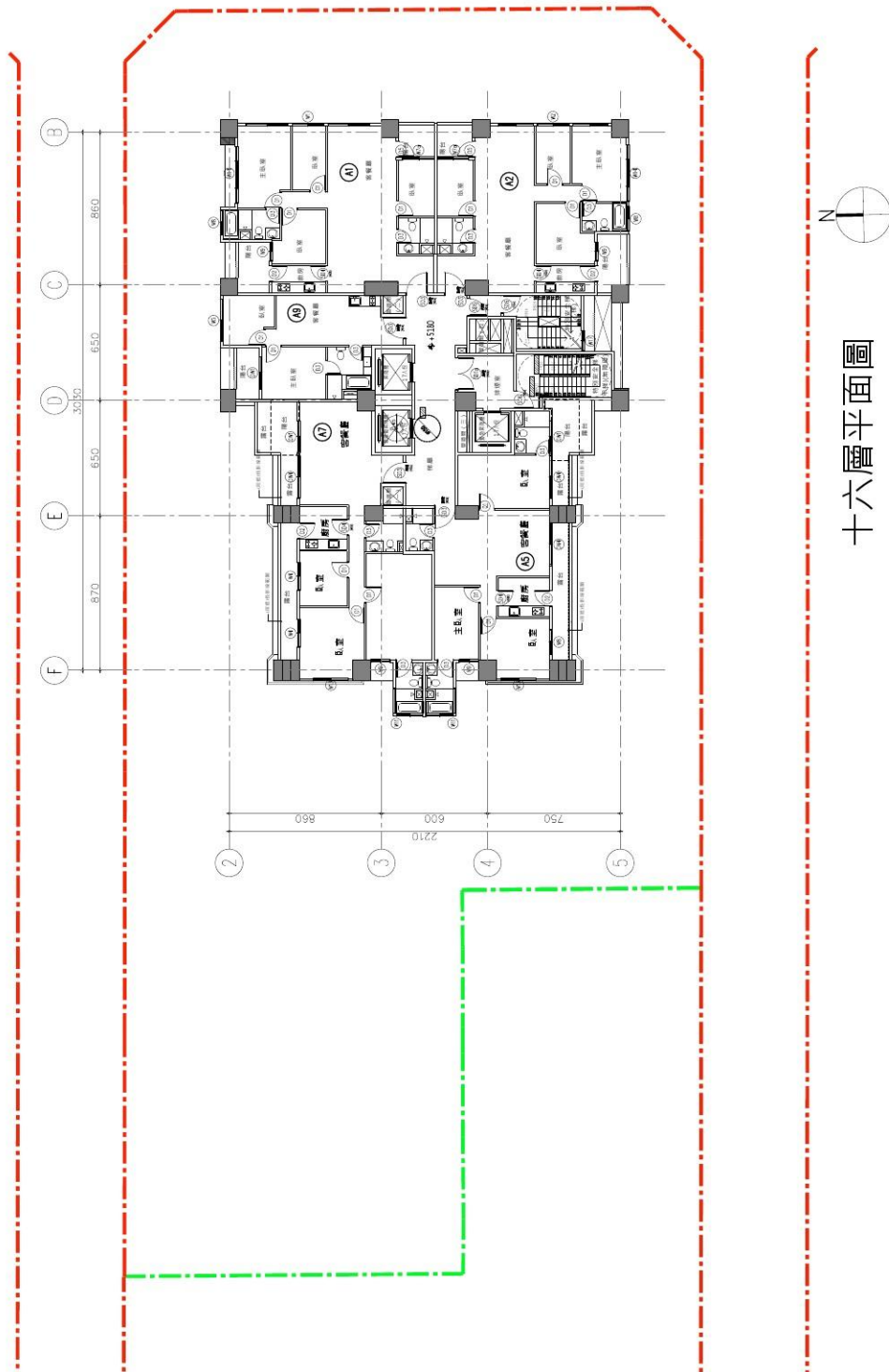
十五層平面圖



十五層平面圖

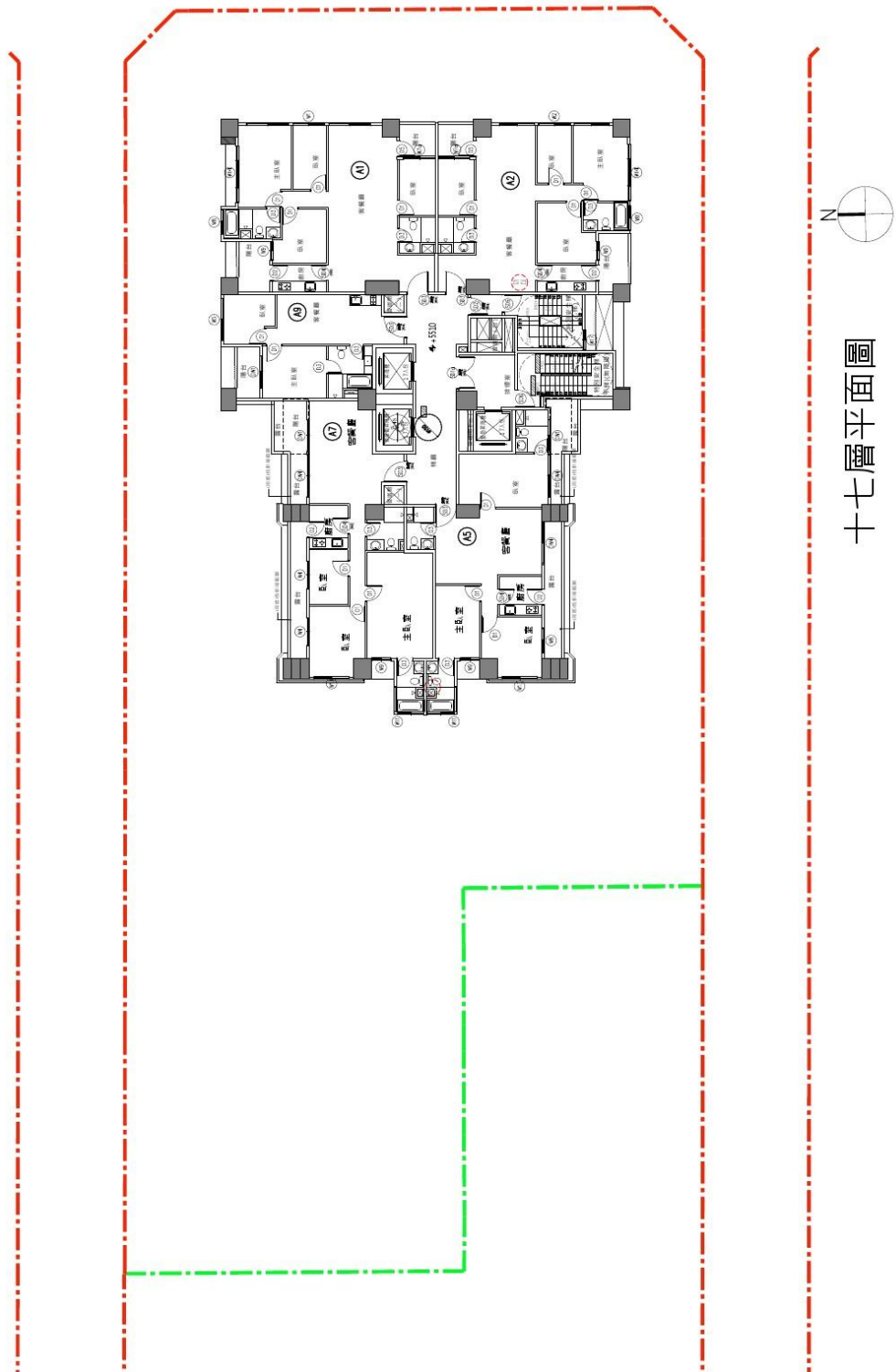
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

十六層平面圖



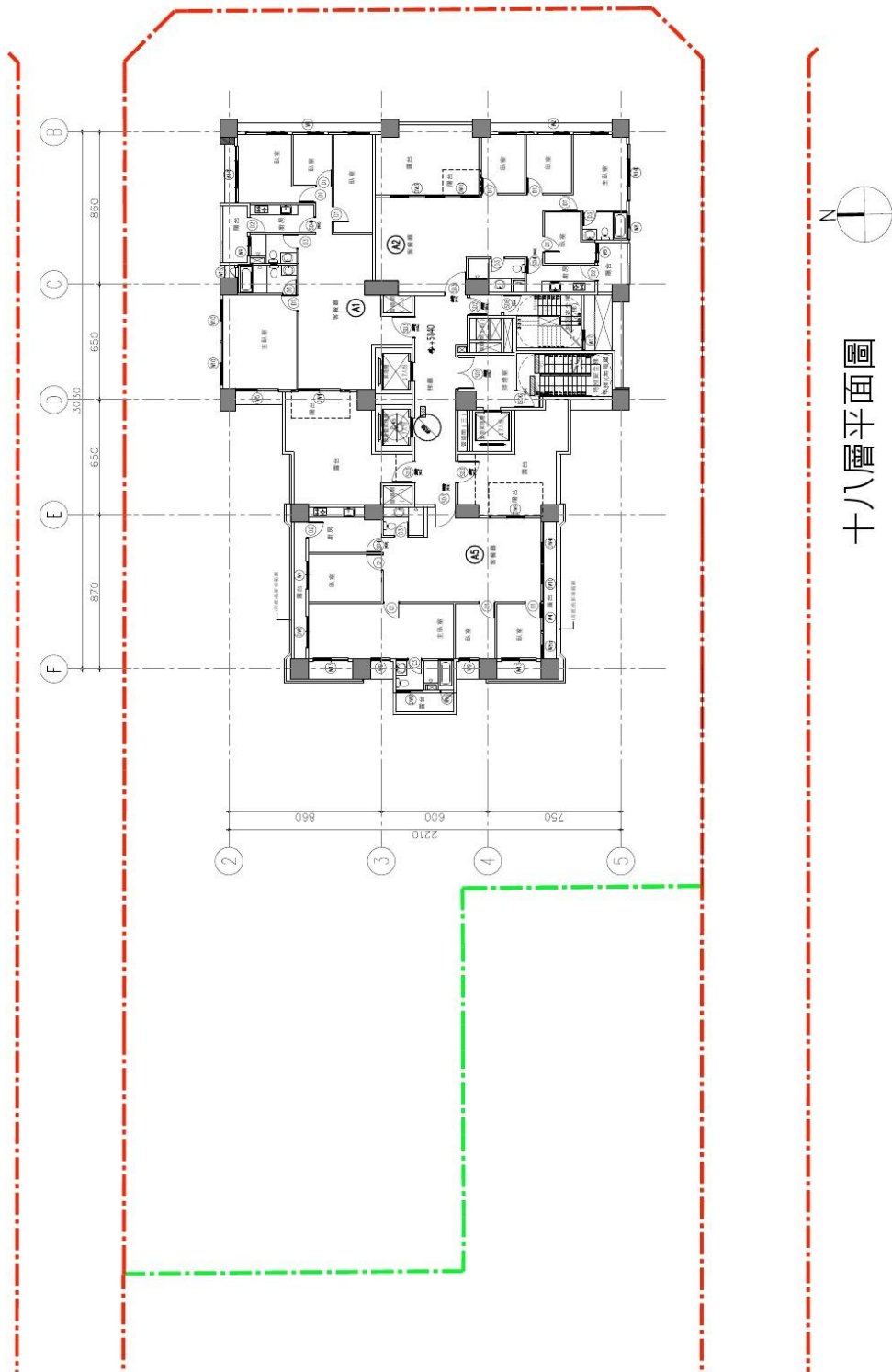
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

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，則依修改後建管核准之平面圖為準。

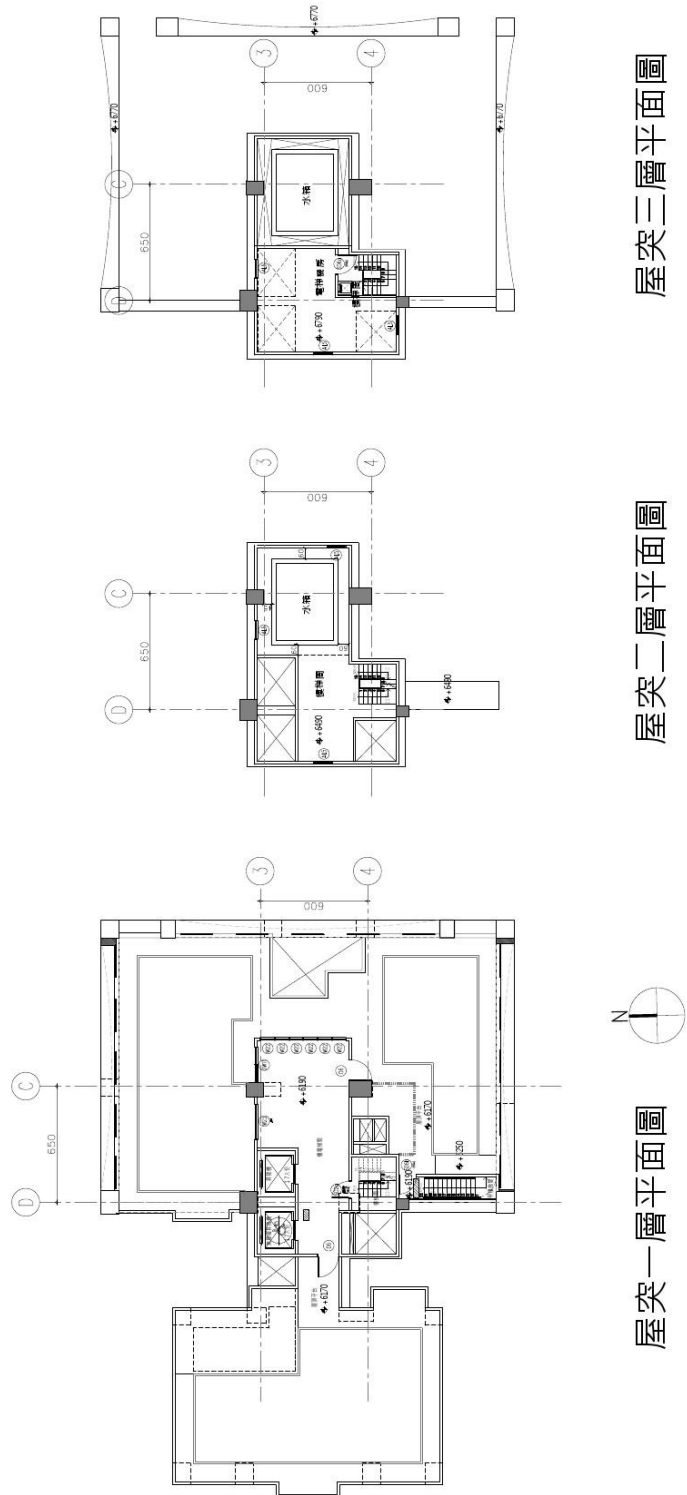
十八層平面圖



十八層平面圖

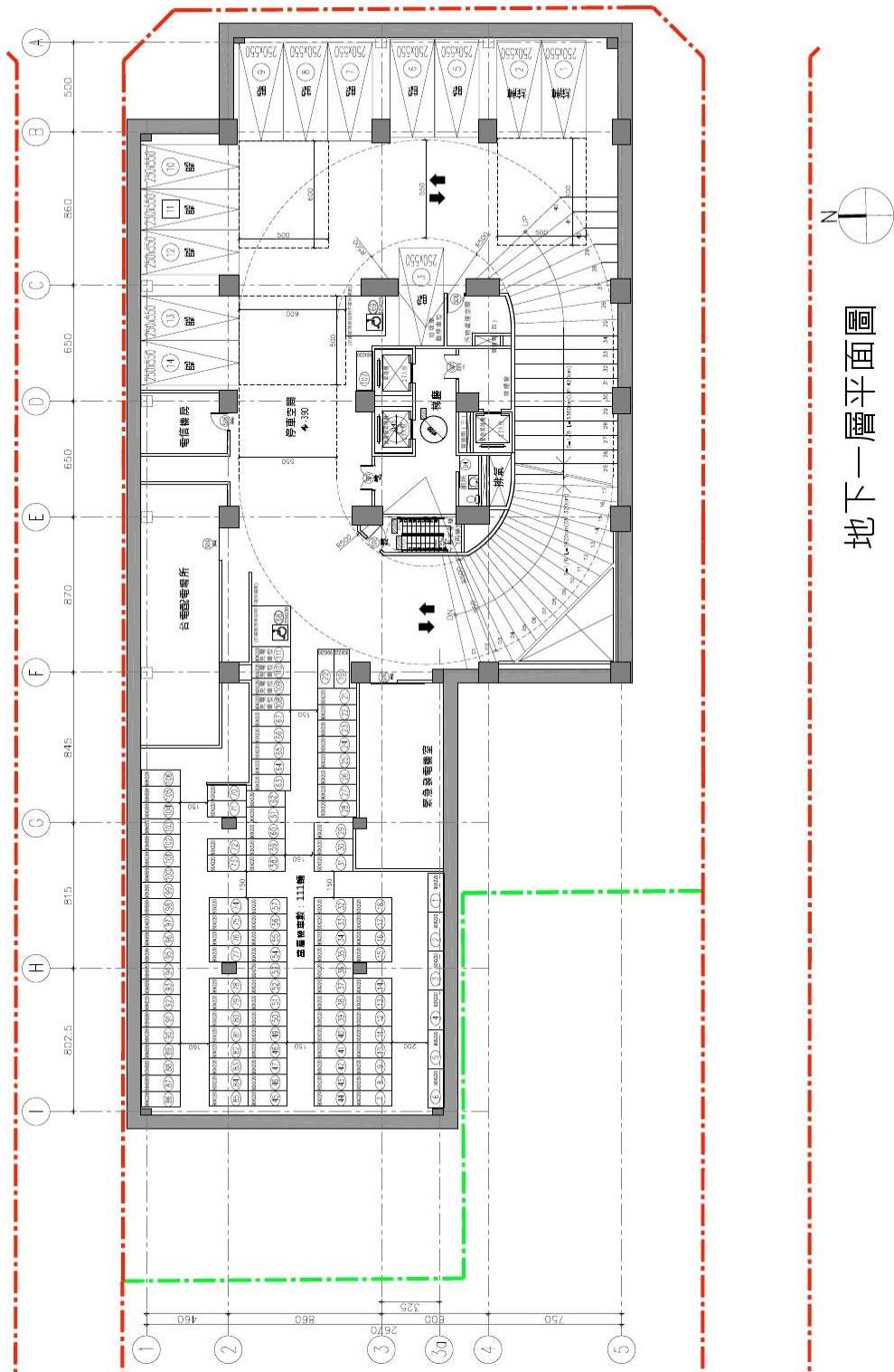
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

屋突層平面圖



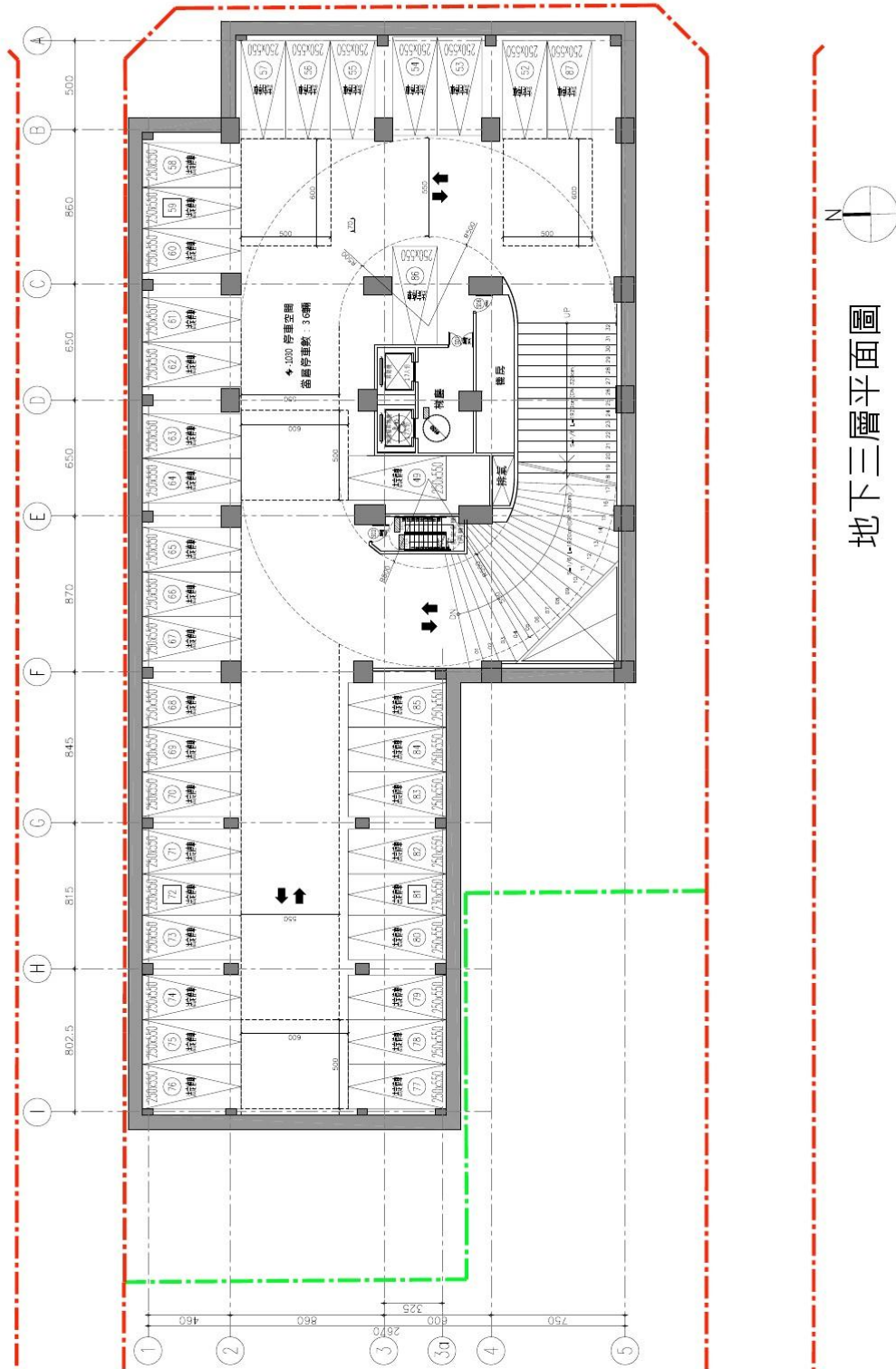
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

地下一層平面圖



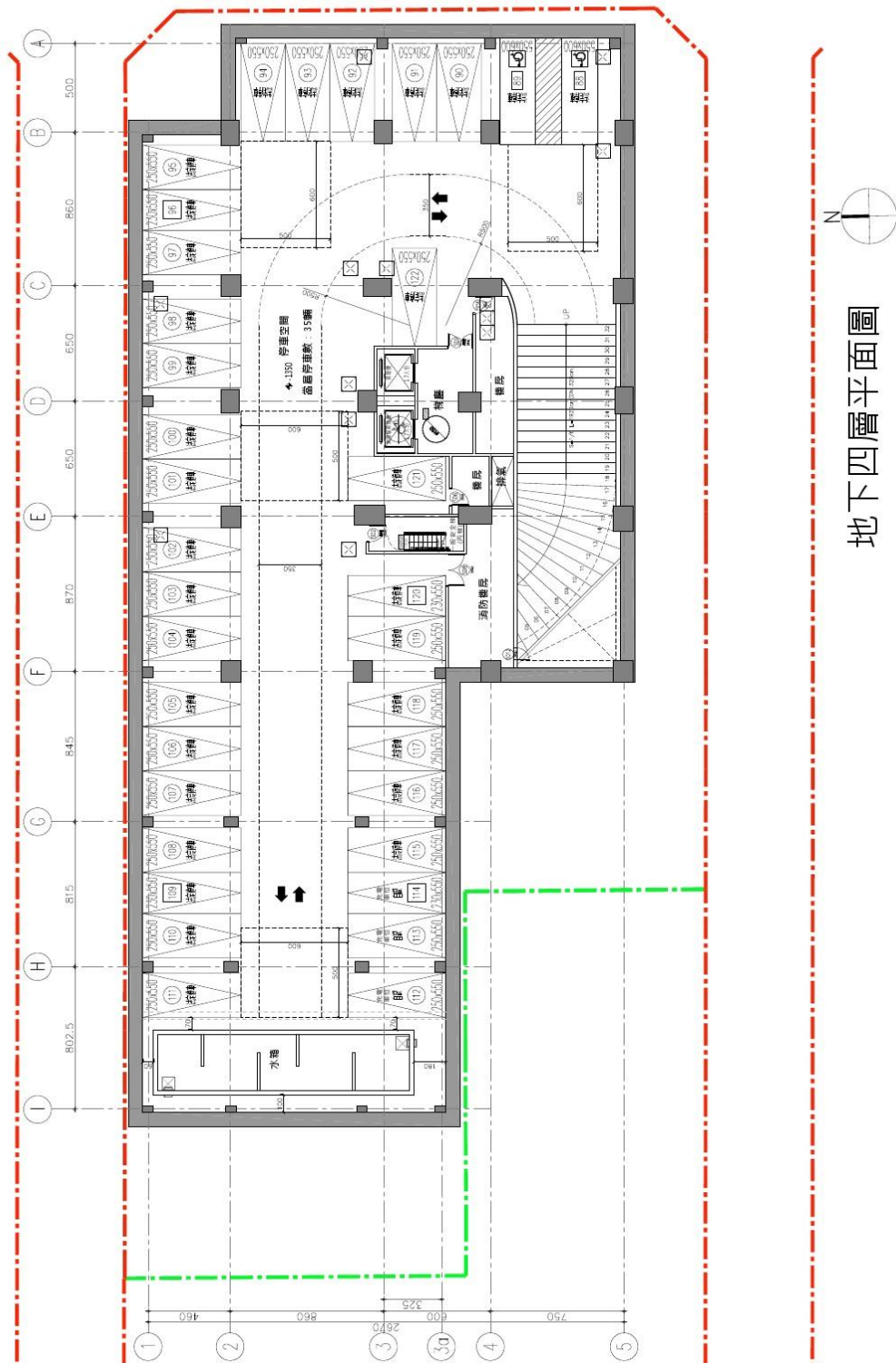
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，則依修改後建管核准之平面圖為準。

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，則依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，則依修改後建管核准之平面圖為準。