

預售屋買賣契約書

(建案名稱：藏樂)

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方
攜回審閱_____日 (契約審閱期間至少為 5 日) 。

買方簽章：

賣方簽章：長樂建設股份有限公司

代 表 人：許健宏

買方：
立契約書人

賣方：長樂建設股份有限公司

茲為【藏樂】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

土地坐落於臺北市士林區永平段三小段2、2-3地號等共2筆土地，面積共計677.37平方公尺（約204.90坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內「藏樂」編號第_____棟第_____樓房屋共計戶，為主管建築機關核准113年05月28日113建字第0105號建造執照（建造執照影本如附件一、建造執照核准之房屋平面圖影本如附件二之一、附件二之二、附件二之三）。

三、停車位性質、位置、型號、編號、規格：

（買方 有購買停車位 未購買停車位）

（一）買方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間為地上地下第_____層平面式汽車停車位，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。

車位規格：

長 550 公分、寬 250 公分、高 210 公分。

含應分攤之車道及其他必要空間等，其每壹個平面汽車位之面積均以 33.33平方公尺（約10.08坪）

計算。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。(該平面停車位無獨立權狀且於辦理本契約第三條所示各戶房屋所有權登記面積時，以歸屬於各戶「共有部分」方式登記(建造執照核准之停車空間平面圖影本如附件二之六、附件二之七)。

(二) 本大廈全部汽車停車位共計 16 位，總面積包含地上壹層及地下一~二層停車位所需面積及其他必要空間等，共計 533.29 平方公尺，占共有部分總面積之 36.48 %。(計算式：停車空間面積 533.29 平方公尺 ÷ 共有部分總面積 1461.87 平方公尺 = 36.48%)。

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

(四) 未購買汽車停車位之買方已充分認知並同意其建物總價不包括汽車停車位之價款，其所購建物面積坪數之共有部分亦未含汽車停車位之持分面積，對本社區之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用處分權。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「藏樂」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/10,000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積1660.34平方公尺(502.25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（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積

即陽臺計_____平方公尺（_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（_____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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：

（一）地上壹層：車道、不具獨立權狀之停車空間、管委會使用空間、門廳、儲藏空間、梯廳、電梯升降空間、公用管道間、無障礙安全梯、安全梯。

（二）地上二層至八層：梯廳、電梯升降空間、公用管道間、無障礙安全梯、安全梯。

（三）地下一層：不具獨立權狀之停車空間、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、電信機房、機房、進排風管道間、電梯升降空間、樓梯間、公用管道間、無障礙安全梯。

（四）地下二層：不具獨立權狀之停車空間、部分車道暨其他空間、消防泵浦室、自來水箱、雨水處理室、污物儲藏空間、進排風管道間、電梯升降空間、樓梯間、公用管道間、無障礙安全梯。

（五）屋突層：自來水箱、消防水箱、緊急發電機室、昇降機房、電梯升降空間、樓梯間、公用管道間、無障礙安全梯。

（六）其他依法令應列入共同部分面積之項目。

二、本大廈共有部分總面積計 1461.87 平方公尺（442.22 坪）；專有部分總面積計 1660.34 平方公尺（502.25 坪）。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與

專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本大廈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，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

（一）專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

（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_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第六之一條 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陽信商業銀

行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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_____ 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件及方式

一、除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件四之「付款明細表」之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如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。買方應依附件四之「付款明細表」之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，自行向賣方指定之金融機構信託專戶以現金或開立抬頭為『陽信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。

二、付款方式如下：

金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之信託專戶：

銀行：陽信商業銀行 社中分行

戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

總行代碼：108，帳號：01142-002219-6

第八條 逾期付款之處理方式

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

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第廿五條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一) 本契約地下層共二層，總面積904.32平方公尺(273.56坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積533.29平方公尺(161.32坪)，由賣方依法令以停車位應有部分

(持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 未購買汽車停車位之買方已充分認知契約總價款並不包括汽車停車位之價款，所購買建物面積亦未含汽車停車位之持分面積，並同意除防空避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定使用外，對汽車停車空間無使用管理權。

二、法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本條第六款特別約定為專用部分者外，均為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

五、約定專用範圍：

本社區之約定專用範圍，買方同意於成立管理委員會時，無條件納入住戶管理規約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說詳附件九「約定專用範圍示意圖」所示。

(一) 本社區附件九「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用如下：

1. 本社區A戶壹樓毗鄰之前後法定空地、陽臺（法定空地），約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利）。
2. 未屬法定空地、陽臺（法定空地）空間之買方，買方同意拋棄對上述法定空地空間之使用、收益及排除他人干涉之權利，買方不得主張任何使用權。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約

定專用使用權人自行負責。

(二)若買方無附件九「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用部分使用權時，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼（買）受者其所有權利並不包括附件九「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用部分之使用、收益及排除他人干涉之權利，且繼（買）受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，買方應自行釐清，並對因此而受有損害之人負損害賠償責任。

六、本條之使用分管協議由區分所有權人簽訂附件十之「分管同意書」約定之。

買方簽認：_____

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之「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，雙方同意依本契約第廿五條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、本契約房地之建築工程應在民國 114 年 02 月 28 日之前開工，民國 116 年 10 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本契約第廿五條違約之處罰規定處理。

三、本大廈外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業與程序而定，不受本條完工期限之約束。

第十二條 建築設計變更之處理

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

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

三、若賣方提供之室內材料及色系不符買方需求，則買方得辦理工程變更減帳，買方不得要求自行提供材料交由賣方代為施工。

四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，賣方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。至於

隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖不符，且違反建築相關法令，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續後，由買方自行委託第三方拆除，並自負責任與賣方無涉。

- 五、追加工程或材料之項目單價由賣方訂定，並另加計 10% 行政庶務管理費，營業稅外加；追減之工程則只扣除該項目之材料價款。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）本預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦

斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依第廿二條稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，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）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全

數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金及其他一切應由買方負擔之費用及完成交屋手續之前，賣方對買方之產權憑證有留置之權。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本大廈共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、為維護本大廈之運作秩序及生活良好的服務品質暨維護全體區分所有權人之共同權益，買方同意本大廈之公共設施，

其使用、管理、維護、修繕等權利義務，均授權賣方至成立管理委員會或推選管理負責人前（下稱代管期間）代為全權行使，代管期間本大廈之相關公共設施管理費用由賣方負擔（買方仍須依前項規定自交屋日起繳交共有部分管理費，由賣方移交予管理委員會），惟買方、管理委員會不得干涉賣方代管方式，但經區分所有權人會議否決前述授權時，則本項約定自決議同日失效。買方應將本條約定之事項充分告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人完全知悉及遵守。代管期間若達公寓大廈管理條例規定應成立管理委員會時，賣方仍應協助召開第一次區分所有權人大會及成立管理委員會，並於區分所有權人會議追認代管期間及代管權限，經區分所有權人會議追認同意後，賣方得繼續行使代管權至代管期間屆滿，惟公共設施部分仍由賣方移交予管理委員會繼續接管，於公共設施點交相關程序由賣方協助處理。

- 三、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、賣方於完成管理委員會成立登記，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有因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，賣方同意依下列規定負保固責任：
- (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) 非涉及結構之防水工程部分（如：地下室頂板、陽臺…），本案採用大信防水負責保固五年。
 - (三) 固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年。
 - (四) 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。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。但買方若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。如買方未遵守約定則依本契約第八條第一款、第二款規定辦理。
- 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) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、買方於簽立本契約時，應同時簽立附件五之「委辦貸款委託書」及附件六之「自洽貸款協議書」，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續。
- 四、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。
- 五、買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將付款明細表所列「產權移轉完成（金融機構貸款）」之期款或預定貸款金額開立商業本票交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額或買方已繳清該款項後，應交還該擔保商業本票予買方。
- 六、買方若不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方辦理取得本大樓房地契稅單時，買方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予賣方。買方逾期履行前開任一給付義務或繳付之票據未兌現，賣方得依第八條規定辦理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，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。
- 四、買方及其受讓人如因契約轉讓致生糾紛時，均不得主張轉讓協議無效。
- 五、上述轉讓行為，買方或受讓人倘為無行為能力人者，應由其法定代理人代為；如為限制行為能力人者，應先取得法定代理人之允許。法定代理人應同意就買方或受讓人依本契約所負義務負連帶責任。
- 六、買方依本條所為之轉讓行為，倘產生任何稅捐上不利益之結果，均由買方承擔負責，與賣方無關。

第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用（本項總計費用暫定為新臺幣____拾____萬元整）全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____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。

第廿四條 不可抗力因素之處理

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

第廿五條 違約之處罰

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

第廿六條 解約事宜

- 一、如因天災、地變等不可抗力事由、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，買賣雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第廿七條 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。

第廿八條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為送達地址，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由（包括

但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第廿九條 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。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅一條 附件效力及契約分存

一、本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約(含附件)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。

二、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

第卅二條 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：建造執照影本

附件二之一：建造執照核准之壹樓房屋平面圖

附件二之二：建造執照核准之貳、參樓房屋平面圖

附件二之三：建造執照核准之肆~捌樓房屋平面圖

附件二之四：建造執照核准之屋突一層房屋平面圖

附件二之五：建造執照核准之屋突二、三層房屋平面圖

附件二之六：建造執照核准之地下一層汽車停車空間平面圖

附件二之七：建造執照核准之地下二層汽車停車空間平面圖

附件三：不動產開發信託契約書

附件四：付款明細表

附件五：委辦貸款委託書

附件六：自洽貸款協議書

附件七：委託代刻及使用印章同意書

附件八：建材設備表

附件九：約定專用範圍示意圖

附件十：分管同意書

附件十一：裝潢施工管理辦法

附件十二：住戶管理規約（草約）

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：長樂建設股份有限公司

負 責 人：許健宏

統一編號：91016993

連絡住址：臺北市士林區社中街270號1樓

公司電話：(02) 2812-2894

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

負 責 人：周耕宇

統一編號：22354940

連絡住址：臺北市信義區信義路5段100號

公司電話：(02) 2755-7666

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0105號			
起造人姓名	長樂建設股份有限公司 代表人許健宏			住址	111073台北市士林區社中街270號1樓		
設計人姓名	何鴻志			事務所名稱	何鴻志建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上8層地下2層 共10層27戶		
建築地點	地址	士林區永倫里社中街					
	地號	士林區永平段三小段0002-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	263.07m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2884.05m ²			面積	其他	677.37m ²
發照日期	113年05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32個月內竣工		
工程價	\$ 35,297,705 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
棟地下001層	452.17	3.3	防空避難室兼停車空間、機房共13筆 (詳見附表)				
					總計:	2884.05	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 中華民國一十三年五月二十八日							

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

113建字第0105號

建築地點：

地號：士林區永平段三小段0002-0000號

士林區永平段三小段0002-0003號

建築物概要：

1棟地下001層、面積:452.17m ² 、高度:3.3M、用途:防空避難室兼停車空間、機房	1棟地下002層、面積:452.17m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間、機房
1棟地上001層、面積:179.1m ² 、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(門廳17.04m ²)(梯廳12.85m ²)集合住宅(H2)	1棟地上002層、面積:215.28m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)
1棟地上003層、面積:215.28m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)	1棟地上004層、面積:255.05m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)
1棟地上005層、面積:255.05m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)	1棟地上006層、面積:255.05m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)
1棟地上007層、面積:255.05m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)	1棟地上008層、面積:255.05m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅 集合住宅(H2)
1棟突出物001層、面積:31.6m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間	1棟突出物002層、面積:31.6m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房
1棟突出物003層、面積:31.6m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房	

雜項工作物：排水溝：長度101.32m

圍牆：長度90.18m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29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：《112》年《12》月《28》日（法令適用日期：112年12月28日）。
2. 建築地點：士林區永倫里。
3. 實設空地《414.3》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《松興電顧問有限公司》，技師：《陳順添》電機工程技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 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。
12. 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。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 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。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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核，並轉載於公寓大廈管理規約中。



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0105號

注意事項：

- 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203.52平方公尺，屋頂平臺綠化面積為108.55平方公尺。
- 21.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）、（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108.55平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 22.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，應於竣工查核前，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」。
- 23.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」。
- 24.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。
- 25.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。
- 26.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。
- 27.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 28.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢核紀錄表」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。
- 29.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。
- 30.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裝，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。
- 31.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。
- 32.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。
- 33.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積263.07平方公尺）與建照核定工程期限（32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。
- 34.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 35.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。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.（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。
- 39.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。
- 40.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）
- 41.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。
- 42.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。
- 43.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 44.起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於使用執照及公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須記載於公寓大廈管理規約。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場對外明顯處張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續



第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用111年12月29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。

變更理由：

一、依都市發展局113年6月26日北市都建字第1136139326號函技術抽查改正事項：

- (一)、地下一層、地下二層調整柱位，並留設停車位前方應留設5M*6M空間。(圖A2-2、圖A2-3)
- (二)、一層平面圖及無障礙檢討圖標示1.3M以上無障礙通路及高低差處之高程及轉折處1.5M平台。(圖A2-4、圖A2-9)
- (三)、各層平面圖無障礙電梯前方警示帶標示。(圖A1-4、圖A2-2、A2-9)

二、自行變更項目：

- (一)、地下二層至地上八樓C-2LINE柱樑尺寸變更、(圖A1-4、圖A1-7、圖A2-1-A2-6、圖A2-8-A2-9、圖A4-1、圖A4-2、圖A7-1~A7-8)
- (二)、地下一層機車停車位13及14號轉向(圖A2-3、圖A7-1、圖A7-4)
- (三)、筏基層2LINE地樑結構尺寸變更(圖A2-1、圖A4-1、圖A4-2)
- (四)、地上一層至屋突層門窗尺寸變更(圖A1-4、圖A1-7、圖A2-2-A2-9、圖A3-1、圖A3-2、圖A3-4、圖A6-1-A6-3、圖A7-1~A7-3、圖A7-5-A7-7)
- (五)、門窗表配合平面圖修正(圖A6-1-A6-3)
- (六)、立面圖配合平面圖說修正(圖A4-1~A4-3)

(七)、屋突層B-2LINE、D-2LINE柱尺寸變更(圖A1-7、圖A2-7、圖A7-3、圖A7-6)

三、建蔽率、容積率、總樓高均無變更、工程進度0%。(未開工)

四、修正綠建築報告書。

五、其餘同原核准未變更。

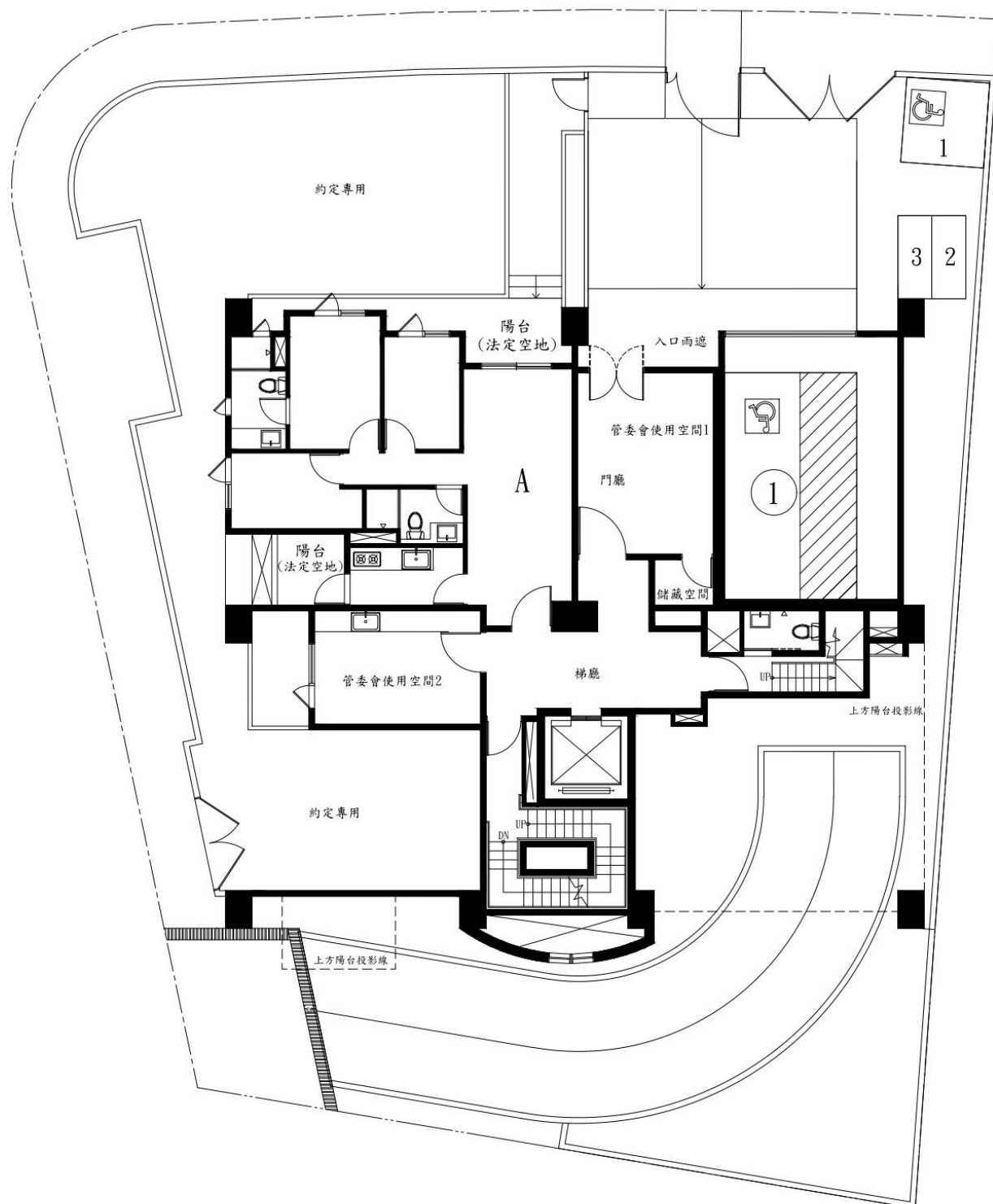
注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《113》年《8》月《8》日(法令適用日期：112 年12 月28 日)。
2. 建築地點：士林區永倫里。
3. 實設空地《414.3》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。

113.10.23

1/1

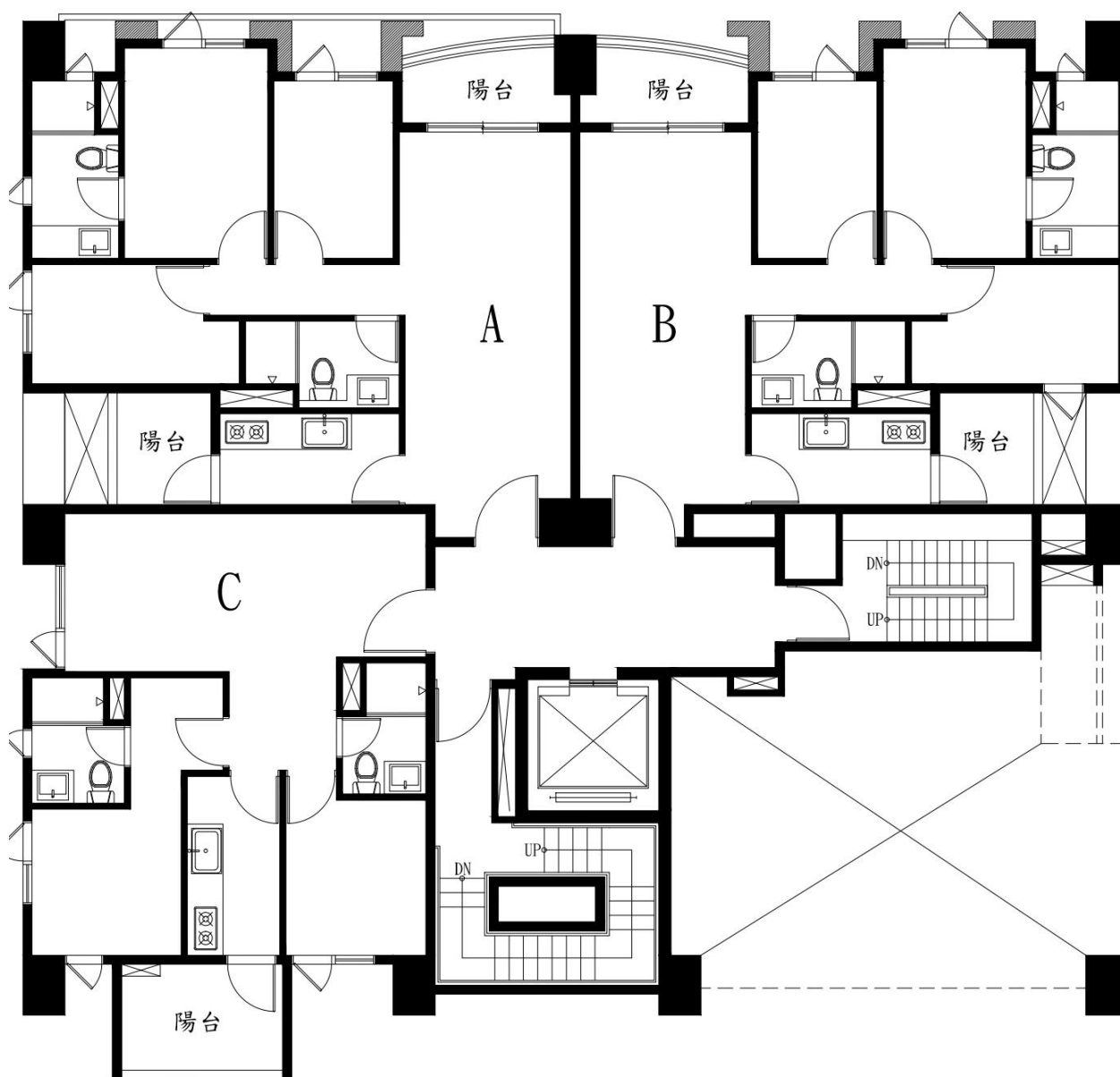
附件二之一 建造執照核准之壹樓房屋平面圖



壹層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

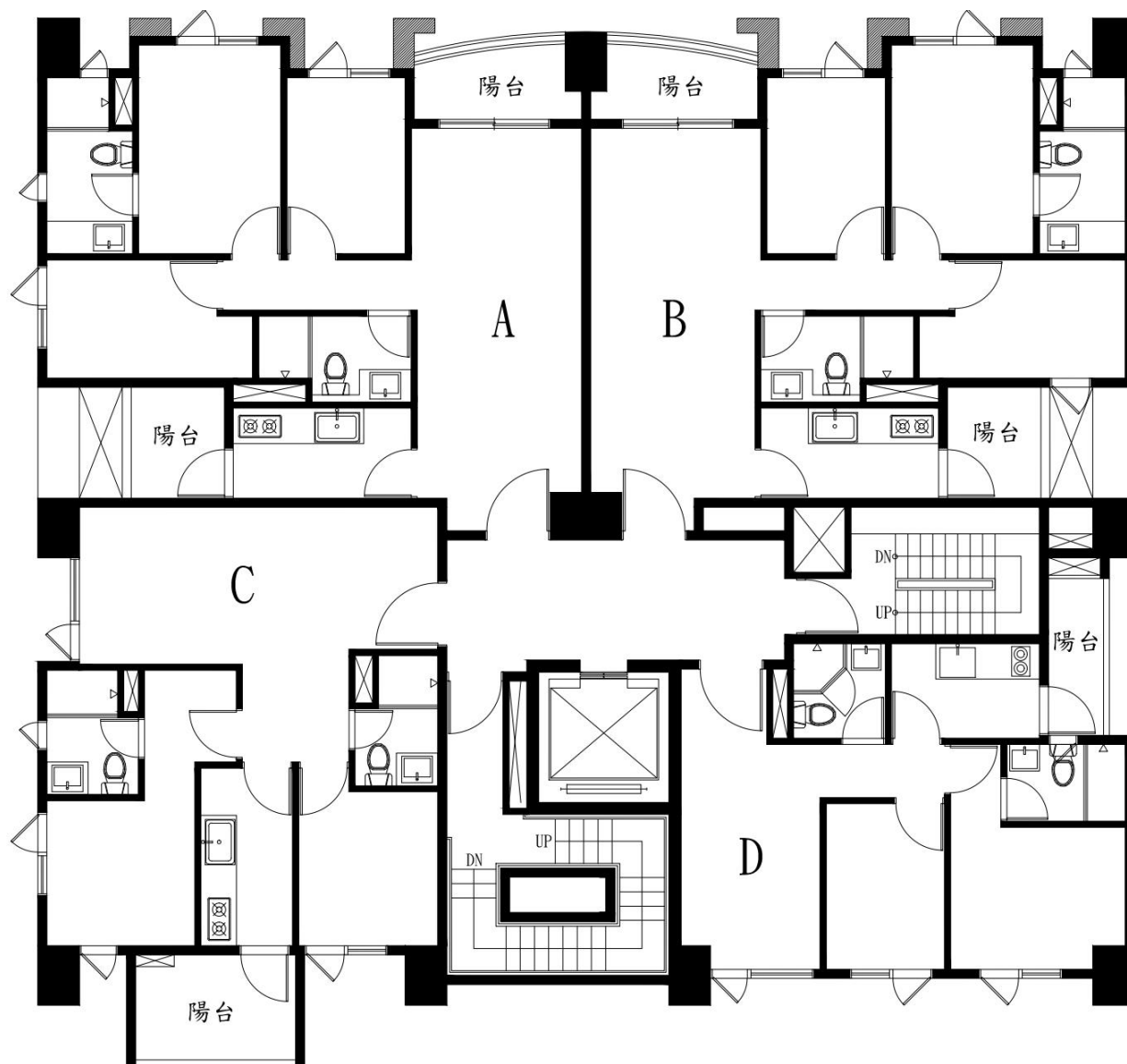
附件二之二 建造執照核准之貳、參樓房屋平面圖



貳-參層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

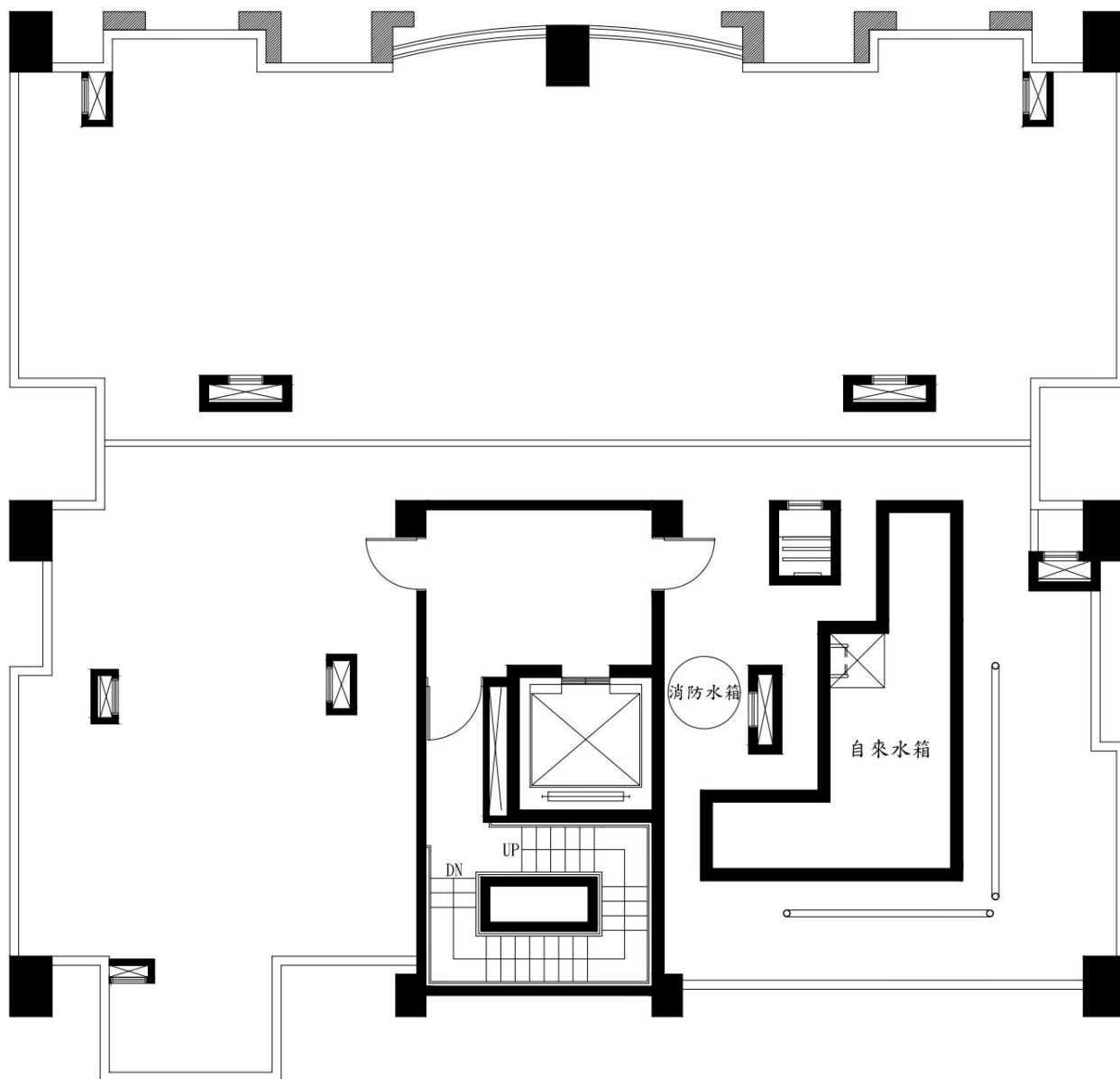
附件二之三 建造執照核准之肆~捌樓房屋平面圖



肆-捌層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

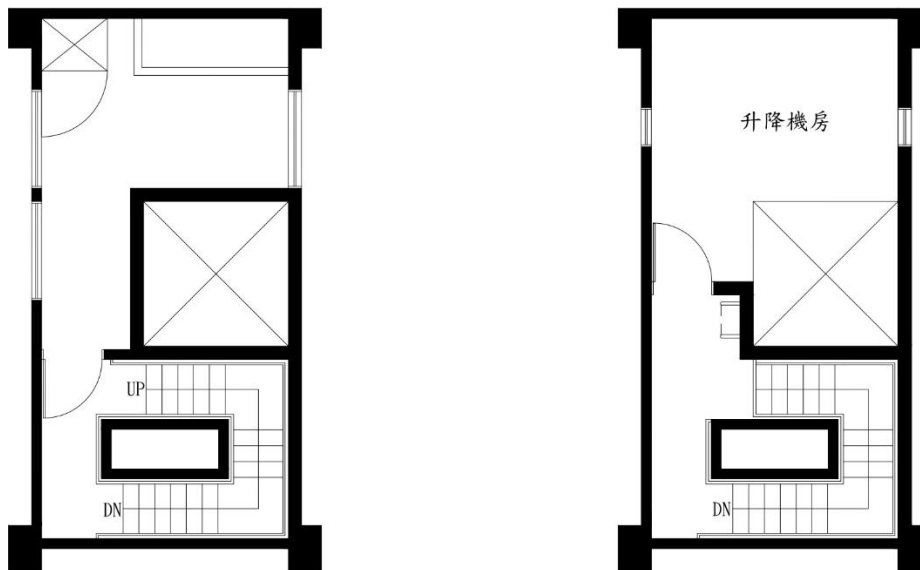
附件二之四 建造執照核准之屋突一層房屋平面圖



屋突一層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附件二之五 建造執照核准之屋突二、三層房屋平面圖

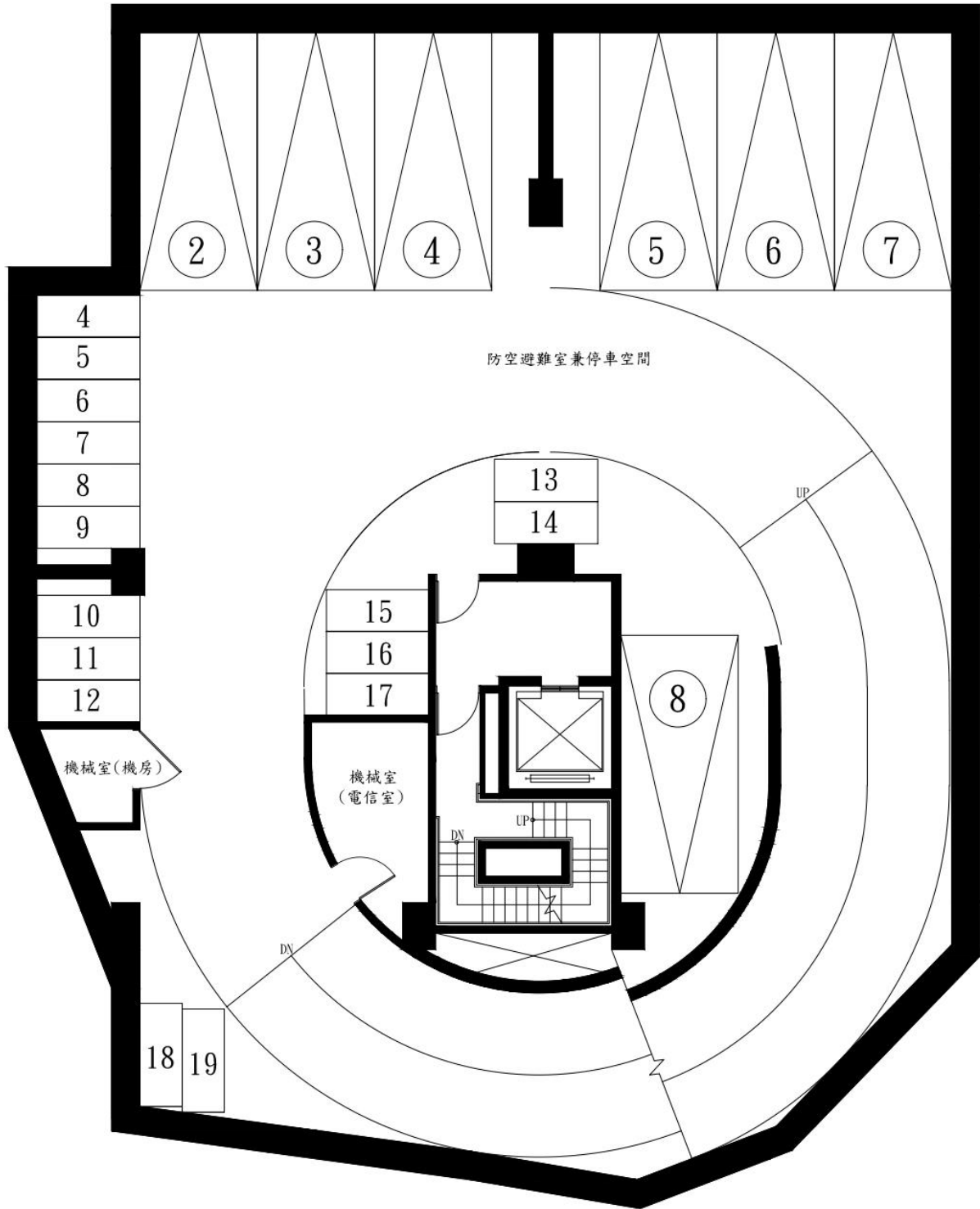


屋突二層平面圖

屋突三層平面圖

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

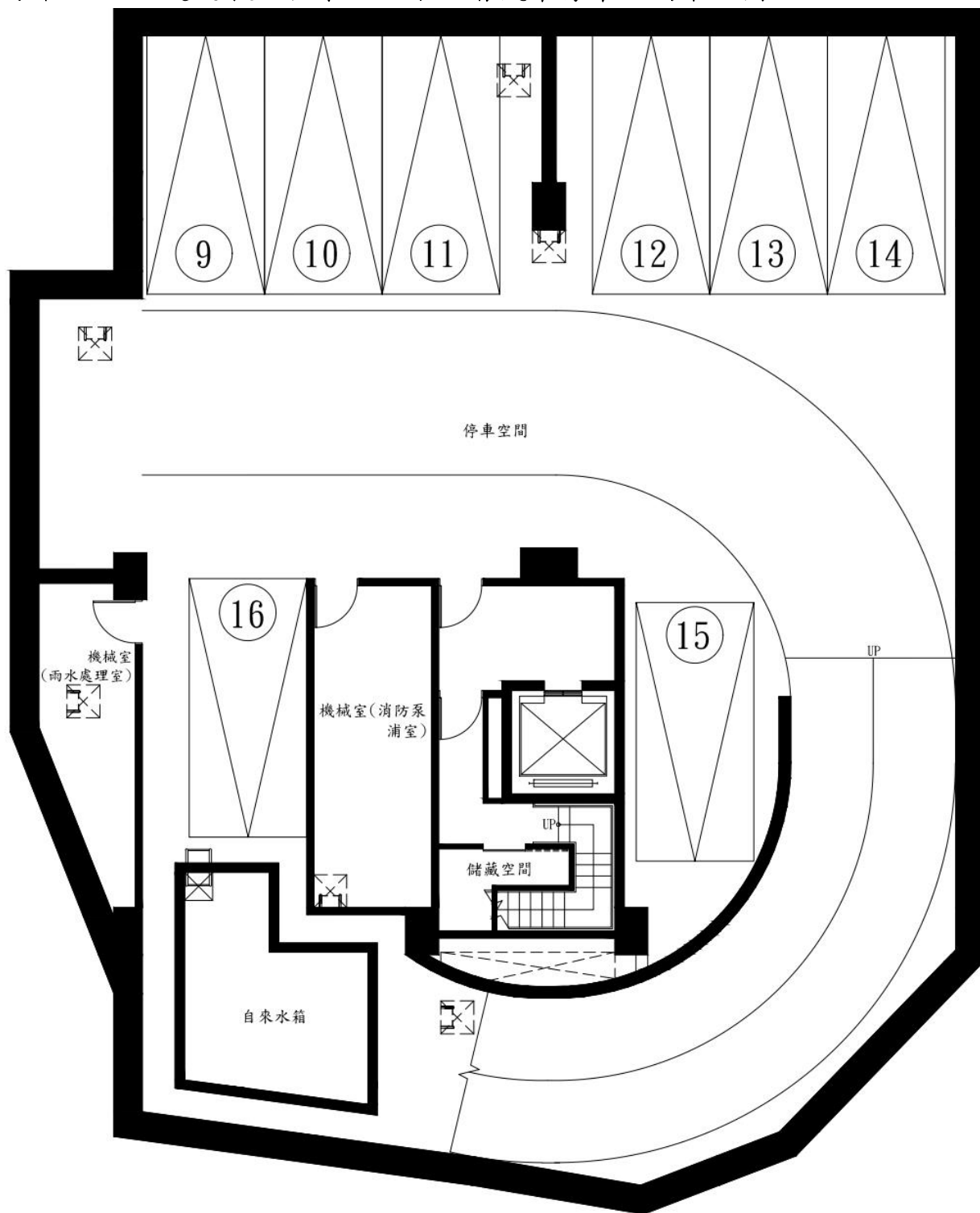
附件二之六 建造執照核准之地下一層汽車停車空間平面圖



地下一層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附件二之七 建造執照核准之地下二層汽車停車空間平面圖



地下二層平面配置圖 ⊕

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附件三 不動產開發信託契約書



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

信託契約書

■ 財務查核-橋樑建經每年兩次

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

信託契約書編號：113-92-011-0001-1

長樂建設股份有限公司

(以下簡稱甲方)

立契約書人：

陽信商業銀行股份有限公司

(以下簡稱乙方)

緣甲方於「臺北市士林區永平段三小段」土地上開發興建集合住宅(建造執照：(113)建字第0105號，以下簡稱本案)。為工程順利甲方、乙方簽訂產權及資金之不動產開發信託契約(信託契約編號：113-92-011-0001)。今甲方於建物尚未完工並達交屋狀態之前辦理預售，並與預售屋之承購戶(以下簡稱買方)簽訂「預售屋買賣契約書」(下簡稱「買賣契約」)。甲方依「買賣契約」之約定，將買方所繳納之預售屋價款交付乙方信託管理，並為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」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，特由甲、乙雙方合意簽訂信託契約(以下簡稱本契約)約定如后：

第一條 信託目的及信託事務內容

本契約之信託目的係為確保買方所繳價金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項第一款所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定，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。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

- 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，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（不計息；下稱「信託專戶」）。甲方並同意依本條所存入或撥入之信託款項存放乙方存款立帳分行處作為存款，本契約信託專戶基本資料如下：

戶 名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：01142-002219-6

存款立帳分行：陽信商業銀行社中分行

- 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，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。

（二）、其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、 信託財產以信託專戶實際入帳金額為準。

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

- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「陽信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。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十五條第二項終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。非依本契約第十五條第二項之約定，不得任意終止。

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，而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、信託存續期間，除第六條之約定且符合相關法令規定者外，甲方不得請求分配或提領信託財產，亦不得變更信託財產之管理及運用方法。
- 三、信託專戶之款項應依本契約專款專用，甲方同意信託財產存放於乙方銀行活期存款，除本契約另有約定外，由乙方依首揭不動產開發信託契約(信託契約編號：113-92-011-0001)之信託財產之管理及運用方法，不得供作其他用途。
- 四、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，將填寫及用印簽名完成之「信託財產運用指示(變更)書」之正本寄送至乙方並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附下列第一款文件經乙方審核無誤後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，於五個營業日內將款項匯撥至第六條第二項之帳戶。應檢附文件如下：
 - (一)、工程營建費用：



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

1. 營造廠商工程執行進度之證明。
2. 營造廠商已領前期款之證明。
3. 建築師實際查核證明或工務機關勘驗紀錄表。
4. 發票或其他付款憑證。

(二)、繳納各項稅費：稅單正本或相關證明文件。

- 五、 甲方應完成本案建築基地信託登記予乙方，且依首揭不動產開發信託契約，將建造執照所載之起造人變更為指定之建築經理公司名義後，始得依本契約之約定動用信託專戶款項。
- 六、 受益人依信託業法第二十七條之規定同意乙方以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款。
- 七、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 八、 信託財產由甲方以信託財產運用指示（變更）書指明管理運用方式通知乙方，該運用指示（變更）書經甲、乙雙方確認後，由乙方執行。倘甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，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。
- 九、 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。
- 十、 甲方於信託存續期間內，依第五條第四項申請動用信託專戶資金時，應保留款項計新臺幣壹仟萬元整，其餘款項始得動用。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

- 一、 乙方管理、運用信託財產所生之各項收益，於扣除各項費用或成本後為信託收益，



陽信商業銀行

SUNNY BANK

併入信託專戶統合管理運用。

- 二、 甲方依本案工程進度支領之款項，由乙方撥付至甲方或本案營建承攬人之本人帳戶。
- 三、 於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，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)、 乙方為依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。
 - (二)、 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、 乙方對於甲方之公司及信託財產之相關資料，除甲方於立約時已公開、同意公開、依法須公開或法院命令應公開者外，乙方應保守秘密，不得以任何形式洩露或交付予任何第三人。
- 三、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 四、 乙方因甲方或其指定之有權人員簽署文件所蓋用之印鑑，與留存印鑑核對無誤而交付信託財產或為其他處理時，視為已盡善良管理人注意義務，乙方就此所生之損害概不負責。
- 五、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 六、 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，倘因買賣契約所生之爭議或訴訟，概由甲方與買方自行解決，乙方不負代為訴訟、仲裁、調解、調處或其他解決爭議責任。



陽信商業銀行 SUNNY BANK

七、 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部分信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

一、 有以下之情形者，甲方應即以書面通知乙方，如因怠於通知致甲方或信託財產發生損害者，乙方不負任何責任：

- (一)、 甲方之法定代理人變更時。
- (二)、 甲方之名稱或地址變更時。
- (三)、 甲方或其指定之有權人員留存印鑑掛失時。
- (四)、 甲方指定之代理人暨送達代收人之姓名或地址變更時。
- (五)、 甲方有合併、停業、歇業、重整、宣告破產、解散、撤銷設立登記等情事時。

(六)、 甲方之承攬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商並立即通知乙方：

1. 無故停工三個月以上。
2. 無法如期完工。
3. 違反承攬合約約定。

二、 甲方聲明並擔保下列各款事項：

- (一)、 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續成立之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。
- (二)、 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。
- (三)、 因買賣契約個別糾紛(包括並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。

三、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

- 四、 甲方於信託存續期間內定期分別提供公正第三人(即僑發建築經理股份有限公司)，及經會計師簽證之查核報告予乙方。前開查核報告內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方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 日內提供經公正第三人之查核報告：
- (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，是否有遲未交付信託之情形。
- 五、 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、採取改善措施、增加本契約第八條第七項第一款查核報告提供之次數，因而衍生之相關費用概由甲方自行負擔。
- 六、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第四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。
- 七、 甲方委託公正第三人及會計師出具查核報告之相關費用概由甲方自行負擔；倘甲方未定期提供相關查核報告予乙方，乙方應即以書面方式通知甲方限期補正或改善，逾期仍未補正或改善時，乙方應陳報建案所在地之目的事業主管機關並公告於查詢網頁。有關甲方定期提供查核報告予乙方之期程如下：
- (一)、 每年應委託經乙方認可之公正第三人至少辦理二次查核，查核基準日分別為每年 3 月 31 日及 9 月 30 日，且應於查核基準日後之三個月內（即 6 月 30 日及 12 月 31 日前）提供。
 - (二)、 每年應委託會計師至少辦理一次查核，查核基準日為 12 月 31 日，並於次年



陽信商業銀行 SUNNY BANK

5月31日前提供。

- 八、 甲方對於本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。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
 - (二)、 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 九、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓
人)：
- (一)、 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
 - (二)、 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (三)、 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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
 - (四)、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。【查詢網址為：
<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：信託業務=>信託公告/查詢



陽信商業銀行

SUNNY BANK

⇒預售屋價金信託查詢】。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。

- (五)、本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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。
- (六)、本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項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。
- (七)、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
- 1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (八)、甲方應於買賣契約中，明確告知買方，甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程營建費用、繳納各項稅費等所需費用而逐漸減少。

- 十、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十七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。
- 十一、本契約無害於甲方債權人權利，且非以損害甲方之債權人權利為目的而存在，乙方如於本契約簽署後，遭甲方之債權人聲請撤銷成立，甲方願對乙方負擔一切損害賠償責任。
- 十二、甲方聲明依本契約提供予乙方之資料均屬實在，且正確無誤。乙方對甲方依本信託契約提供之相關資料不負檢核之責，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；如因甲方提供之相關資料有不真實或



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

錯誤等情形致乙方或第三人受有損害，甲方應自負一切法律上責任。

- 十三、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 十四、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。
- 十五、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)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。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及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，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其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



陽信商業銀行

SUNNY BANK

損害者，甲方應負一切法律上責任。

- 六、 乙方於接獲買方書面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。
- 七、 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十六條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約完工或交屋時，該爭議款項將依本契約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、 乙方應每季編製信託財產目錄暨信託財產收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認。甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應全數交付買方所繳價金(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)予乙方，並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，於次月底前提供予乙方核對，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)、 本契約第八條第四項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方於期限內提出說明、未補足或改善。
 - (二)、 本契約第二條第四項「特定事由」之發生。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

(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 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方之信託報酬(含信託設立費及管理費)悉依甲、乙雙方另以備忘錄補充協議約定併同收取之。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

一、 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、調解、調處或其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用等)，全部由甲方負擔之，乙方如有損害，甲方應負損害賠償責任。

(三)、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、 信託存續期間內，乙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟前項應負擔支出與費用其支付方法除本契約另有約定外，甲方應於接獲乙方通知後十日內，依下列方式辦理：

(一)、 由甲方自行繳交或由甲方將應負擔之稅捐、費用存入信託專戶中，並於存入信託專戶後通知乙方，由乙方逕自信託專戶中扣繳。

(二)、 本項繳納通知，乙方得以電話、傳真、郵寄或電子郵件任一方式通知。

三、 第一項約定甲方應負擔之各項支出與費用，甲方應依前項約定辦理繳納或依乙



陽信商業銀行

SUNNY BANK

方通知之期限內補足信託專戶不足支付之金額；倘甲方未依前項約定辦理繳納或補足款項而由乙方先予墊支(包含相關賦稅之滯納金(息)、罰鍰、違約金…)時，甲方除應償還乙方所墊支款項外，並應支付乙方自墊支之日起至清償日止，按年息5%之遲延利息。

第十五條 本信託契約之變更及信託契約之解除及終止

一、信託契約之變更：

- (一)、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，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。
- (二)、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。
- (三)、因有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符法令者，甲、乙雙方應依法令規範即予以配合修訂，不及修訂時，應自法令制(修)訂生效之日起，依法令之規定辦理。

二、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(本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時)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，並應依第三款之約定辦理：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要性，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

(三)、本契約有前款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

1. 前款第 1 目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十六條第一項第一款之約定辦理。
2. 前款第 2 目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。

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，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，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於買方：

- (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於五個營業日內對信託財產進行結算，編製信託財產結算書及報告書，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所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：



陽信商業銀行

SUNNY BANK

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，乙方應定三十日之公告期間並應即依甲方已提供之資訊通知買方於公告期間內申報權利，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 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。
5. 乙方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。

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，並得處分信託財產抵償之，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四項所定查核或查核簽認報告發現有金額、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，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所



陽信商業銀行 SUNNY BANK

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 委託人經營權移轉之處理

- 一、本契約之信託關係不因甲方經營權移轉而消滅。但經營權受讓人另指定受託人者，不在此限。
- 二、甲方發生經營權移轉情事時，乙方仍應依信託目的管理、處分信託財產，並以其業務受讓人承受本契約甲方之地位，繼續本信託契約之履行。

第十九條 個人資料保護

一、為履行個人資料保護法第八條第一項規定之義務，特告知下列事項：

- (一)、蒐集之目的：信託業務、行銷業務、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、金融爭議處理業務、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、消費者、客戶管理與服務、消費者保護事務、帳務管理及債權交易業務、會計與相關服務、調查、統計與研究分析、資(通)訊業務與資料庫管理、其他金融管理業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、其他契約、類似契約或法律關係管理之事務或業務、其他諮詢與顧問服務等。
- (二)、蒐集之個人資料類別：包括甲方所提供之下列資料：
姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以乙方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：
 1. 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限(如：商業會計法等)或乙方因執行業務所必須之保存期間。
 2. 地區：本國、乙方各分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事



陽信商業銀行

SUNNY BANK

業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、乙方業務委外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所所在地。

3. 對象：乙方、乙方各分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、乙方之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、乙方合作推廣之單位、依法有調查權機關或金融監理機關、其他與乙方有合作、委任等關係之人。

4. 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(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：

1. 得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2. 得向乙方請求補充或更正，惟依法甲方應為適當之釋明。

3. 得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

(五)、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審核及處理作業，致無法提供甲方相關服務。

二、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。

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

第二十條 簽樣之留存、變更及通知



陽信商業銀行 SUNNY BANK

- 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，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 甲方或其指定之有權人員以本契約所留存印鑑或簽章樣式，為乙方辦理信託事項之核驗印鑑，並遵守下列約定，俾利乙方憑之辦理本信託之相關事宜：
 - (一)、 留存印鑑、簽章樣式之變更及印鑑掛失，應依乙方之規定辦理，並經乙方變更完成後始生效力。
 - (二)、 留存印鑑或簽章樣式變更時，以變更完成後之印鑑或簽章樣式為辦理信託事項之核驗印鑑。
 - (三)、 留存印鑑如有遺失，應即向乙方辦理掛失手續，倘因怠於通知而造成延誤或發生損失者，應自行負責，概與乙方無涉。
- 四、 甲方提供之資料變更時，應由本人或授權代理人檢具相關文件，以書面通知乙方辦理變更。
- 五、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，應以書面方式為之，並以送達於本契約簽署頁所載地址時即生送達之效力，送達地址變更時亦同。
- 六、 信託存續期間，甲、乙雙方之文件送達處所如有變更，應即以書面通知另一方，他方於收到書面通知後，應以變更後處所為送達處所。如任一方怠於通知、無法送達或因故拒收而遭到退回者，自另一方將有關文書向本契約所載之送達處所寄發時起算，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本案買賣契約時，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，



陽信商業銀行

SUNNY BANK

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。
- 四、甲方如須運用信託作為業務行銷廣告、公開說明會或其他營業促銷活動時，不得有虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信契約內容之行為。
- 五、甲方因前項行銷涉及使用乙方之公司名稱、公司企業標幟圖樣或其他表彰公司之文義時，相關資料應先送經乙方審閱並取得書面同意後，始得為之。
- 六、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知下列事項：
 - (一)、預售屋買賣價金已存入甲方於乙方開立之信託專戶，係自益信託，受益人為甲方，惟信託財產專款專用。所稱專用，係指買賣價金經交付信託後，除辦理本契約約定之有關工程營建費用交付、繳納各項稅費等所需費用外，不得供作其他用途。
 - (二)、甲方向乙方辦理預售屋買賣不動產開發信託之目的係在確保買方所繳價金之專款專用，乙方僅依本契約辦理信託財產之管理、運用及處分。依本契約約定，乙方並無任何「完工保證」或「價金返還保證」之承諾或保證存在。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任，且買方之請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。乙方除有違反本契約之義務外，不負損害賠償責任。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 婉拒開戶、暫停或停止業務關係及關戶與帳務調整

受託人得要求委託人（包括委託人之法定代理人、監護人、輔助人、被授權人、代表人等）提供開戶程序及後續審查程序所需相關資料及必要之說明，如受託人合理認定委託人有下列情況之一，委託人同意受託人得隨時婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或委託人之各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結之狀態），並調整帳務或逕行關戶：

- 一、委託人經法院、檢察署、司法警察機關或其他有權機關通報為警示帳戶；或其他經主管機關或受託人認定為疑似不法或異常交易者。
- 二、委託人及負責人、代表人、有權簽章人、董事或相當於前述高階管理人員之人及其主要股東與實質受益人，涉及我國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動或重大案件涉案人、媒體報導涉及違法案件等）。
- 三、委託人不配合受託人之認識客戶與定期/不定期審查程序，或拒絕說明、提供必要之資料與說明（包括但不限於代表人、代理人與實質受益人等資訊），或受託人依前述審查程序，認委託人提供之文件或審查之結果有疑義者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人或媒體報導涉及違法案件等）。
- 四、委託人不願配合說明或無法充分說明各項業務關係與交易之性質、目的或資金來源等，或受託人經委託人說明後遭受託人認定有異常或洗錢疑慮者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉及違法案件等）。

第 20 頁，共 28 頁



陽信商業銀行

SUNNY BANK

- 五、於受託人依委託人立約時或更新時所提供之聯絡資訊（包括但不限於電話、電子郵件或地址等），通知委託人辦理或配合審查程序時，無法與委託人取得聯繫，致受託人無法完成定期或不定期審查程序者。
- 六、委託人辦理各項交易之相關對象、代理人、匯款或受款帳戶持有人、銀行及其所在地，涉及我國政府、外國政府、國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體，或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉重大案件涉案人、及違法案件等）。
- 七、委託人辦理各項交易，經受託人認定有違反我國、國際洗錢防制組織或外國政府之防制洗錢或打擊資恐相關規範或受託人洗錢防制或打擊資恐政策等相關規定之情事，或有違反上開任一規範之虞者。

第二十三條之一 免責約定

如有前條情事發生時，委託人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「中華民國信託業商業同業公會信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」等相關規定）、本契約條款或受託人規範婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結），並調整帳務或逕行關戶。若委託人因此發生任何損失、損害或其他不利益，均應由委託人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責。

若委託人未完全履行本條約定、未即時說明或提供相關資料，或未取得第三人同意無法提供相關資料，而造成交易延遲、失敗、終止、取消、款項或資產遭凍結、止付時，委託人應自行負責。若因此發生額外費用時，委託人同意受託人得自委託人設立於受託人之任一存款帳戶中逕行扣取；如致受託人因此受有損害者，委託人應負責補償或賠償責任。

第二十三條之二 個資同意

第 21 頁，共 28 頁



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

委託人同意受託人於履行防制洗錢或打擊資恐相關法令義務之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸委託人之個人資料及各項業務交易相關資料。如委託人提供第三人之個人資料（包括但不限於負責人、代表人、實質受益人或受款人）時，委託人應自行使該第三人知悉並同意前述事項。

第二十四條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本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。

第二十五條 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，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 契約份數

本契約正本貳份，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。全體立約人同意本契約騎縫章以乙方之打洞式騎縫章樣式為代表，其餘立約人不得因未留騎縫章，拒絕承認本契約之效力。


立契約書人特此聲明，已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，並願遵循本契約之規定。



陽信商業銀行 SUNNY BANK

立契約書人

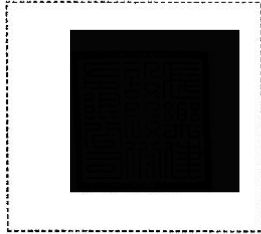
甲 方：長樂建設股份有限公司

代 表 人：許健宏 



營利事業統一編號：91016993

地 址：臺北市士林區社中街 270 號 1 樓

電 話：



(公司大小章用印處)

留存印鑑樣式	
	
見簽日期：	113. 8. 26
分行核章人員：	

乙 方：陽信商業銀行股份有限公司

統一編號：16091049

信託部經理：李慶成

地 址：臺北市中山區中山北路二段 156 號 9

電 話：(02) 6618-8166



中 華 民 國 年 月 日 113. 8. 26



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

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，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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 依信託契約第十六條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十六條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會



陽信商業銀行 SUNNY BANK

通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

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2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

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

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認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。



陽信商業銀行

SUNNY BANK

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。



陽信商業銀行 SUNNY BANK

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。

附件四 付款明細表

下列係【藏樂】編號第_____棟第_____樓房屋及地上地下第層、編號_____號汽車停車位，房地買賣總價款(含汽車停車位)合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。買方應按約定期限，配合期別如數以現金一次給付賣方。

期別	項目	應繳金額(新臺幣)
1	定金	佰 拾 萬元整
2	簽約金	佰 拾 萬元整
3	申報開工	佰 拾 萬元整
4	申請使用執照	佰 拾 萬元整
5	使用執照核發	佰 拾 萬元整
6	產權移轉完成(金融機構貸款)	仟 佰 拾 萬元整
7	交屋(5%)	佰 拾 萬元整
	總 價	仟 佰 拾 萬元整

附件五 委辦貸款委託書

茲因買方訂購土地坐落於臺北市士林區永平段三小段2、2-3地號等共2筆土地，由賣方所興建之【藏樂】大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及為□地上■地下第_____層、編號_____號停車位，委託賣方向金融機構辦理抵押借款，以抵付上項訂購房地、車位之部分價款，經雙方同意議訂有關委託及約定事項如下：

- 一、買方確認本項貸款為附件四應繳房地價款之「產權移轉完成(金融機構貸款)」之期款，特委託賣方全權代辦買方所有房地、車位設定抵押貸款等一切手續事宜，並授權賣方或賣方指定人員代領全部款項計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，買方並應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將附件四所列「產權移轉完成(金融機構貸款)」之期款金額開立商業本票交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額後，應交還該擔保商業本票予買方。
- 二、本件貸款買方以所訂購房地、車位之產權全部作為抵押物，辦理抵押權設定登記與金融機構貸款並依金融機構之規定覓妥保證人，連帶負擔還貸款本息之義務。貸款金額、期限利息及分期償還方式，買方願依照金融機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 三、買方同意按照賣方規定時間、地點備齊所需之證件(戶籍謄本及簽名蓋章之貸款文件等)，交予賣方代辦前條貸款之一切手續，領取貸款時，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，如需買方或保證人會同辦理時，買方不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補齊，並應自接到通知之日起七日內辦妥。
- 四、本協議書第一條由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額部分依主約第十八條第二款規定辦理。分期攤還賣方之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押權，規費及代書費均由買方負擔；買方並應簽發同額之商業本票乙紙與賣方。
- 五、辦理貸款手續如需買方交付貸款銀行之存摺、取款憑條或其他必要行為時，買方應配合辦理，不得拖延。
- 六、本件委託申請金融機構貸款，係以借得之款項直接撥付予賣方以抵償買方訂購前開房地、車位「產權移轉完成(金融機構貸款)」之期款

用，自銀行放款日起，所有本項貸款金額之本息均應由買方支付，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

七、除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，賣方得將「預售屋買賣契約」第十八條第五款之本票逕自請求買方予以付款，賣方並得依第八條規定辦理。

八、本協議書應與「預售屋買賣契約書」一同履行。

此致

長樂建設股份有限公司

立書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於臺北市士林區永平段三小段2、2-3地號等共2筆土地，由賣方所興建之【藏樂】大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及為□地上■地下第_____層、編號_____號停車位，並已訂立「預售屋買賣契約書」，茲因買方擬自行向金融機構洽辦特別貸款(如第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款及其他優惠貸款等)，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書，以資共同遵守：

- 一、買方預定自辦貸款之金額計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，用以抵付「預售屋買賣契約」中「產權移轉完成(金融機構貸款)」之期款金額。
- 二、買方自辦貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
 1. 買方應先與賣方簽訂「委辦貸款委託書」並辦妥賣方指定銀行之貸款手續，否則賣方得拒絕配合買方辦理自辦貸款。買方如有依本條第6、7款視為放棄自辦貸款之情事者，買方同意賣方有權依前述委辦貸款契約之約定代為辦理購屋貸款，並同意不以任何理由向金融機構或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款，如因此造成賣方遲延取得貸款金額，賣方得依第八條規定辦理。
 2. 買方並應簽定房地、車位貸款同額之本票壹紙，到期日授權賣方填載，以為給付房地價金之擔保。
 3. 建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後二十日內，買方應將自辦貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件)，並使承貸銀行以書面確認准予核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，貸款得即時撥付。
 4. 為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意配合將其在承貸銀行之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內，本項之辦理限於建物所有權第一次登記完成經賣方通知後二十日內完成。
 5. 為配合買方自辦貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依本條2、3、4款之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

6. 買方未依本條第2、3、4款約定之期限內履行各該項之義務者，為買方放棄辦理自辦貸款。
7. 買方自辦貸款少於「預售屋買賣契約書」銀行貸款金額者，從自辦貸款承貸銀行之確定實際放款金額少於原擬貸款金額時，買方應於接獲通知之日起____（不得少於30日）將差額以現金一次給付賣方。買方若違反本款約定，即應放棄辦理自辦貸款。
8. 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第2款之票據返還買方。
9. 買方有本條第6、7款視為放棄自辦貸款之情事者，買方同意賣方有權逕依委辦貸款之約定代為辦理中長期購屋貸款，並同意不以任何理由向金融機構或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款，如因此造成賣方遲延取得買方之貸款金額，則依第八條規定辦理。
10. 除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，買方同意賣方得將本條第2款之本票逕自填載到期日予以兌領，買方不得再以任何事由終止票據之授權或不認其授權之效力，如因此造成賣方遲延取得買方之貸款金額，則依第八條規定辦理。

三、本協議書應與「預售屋買賣契約書」一同履行。

此致

長樂建設股份有限公司

立書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委託代刻及使用印章同意書

立同意書人暨委託人_____（以下簡稱買方）茲因訂購【藏樂】（如預售屋買賣契約書所示）權利移轉，設定登記事宜，雙方就印章委託授權事項特立此同意書，同意事項如下：

- 一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 二、賣方代刻之印章僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請、變更或撤銷。另本約所提及應用印之事項亦屬之。
 - （二）銀行對保，開戶及領取貸款、申報實價登錄、代申請貸款用財產所得清單。
 - （三）稅捐申報或撤銷；水、電、瓦斯、電信之申請、過戶或變更；公共水、電之分攤申請。
 - （四）有關本房屋土地領用各項文件之使用。
 - （五）簽訂本預售屋買賣契約及相關文件之使用。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途之使用，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權書提出任何異議，否則願依本契約相關規定辦理。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二款各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立。
- 六、買方係於簽訂「預售屋買賣契約書」同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此致

長樂建設股份有限公司

立書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建材設備表

■ 建築結構

- 一、本大樓特聘專業結構技師經過電腦程式精確計算及設計，無論其承重、耐震、防火等特性，均符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準，耐震係數0.24g。
- 二、本大樓採用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，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。外牆、隔戶牆及樓板採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器方式。
- 三、本大樓依建築技術規則規定設置隔音構造使用之隔音緩衝材，地上壹樓至八樓各層樓地板厚20公分。

■ 建築外觀

- 一、經名建築師精心規劃設計，擷取現代建築外觀精華，以石材及低調樸實的主色調丁掛磚搭配格柵等材料做整體造型，展現自然與都市融合的現代建築美學。
- 二、經名建築師及專業廠商設計專屬夜間燈光照明、門廳及戶外庭園燈光計劃，並響應環保節能採二線式之省電模式，由一樓服務櫃台統一控制燈光，提高節能效率。

■ 戶外園藝

- 一、屋頂平臺設置綠化植栽空間。
- 二、地下室設置雨水回收儲留系統，有效回收雨水達到節約水資源功效。

■ 門廳

- 一、本案打造舒適的居家空間，精心設計公共門廳空間，各樓層梯廳等公共區域，搭配整體燈光設計，增添時尚生活風采，展現樂活品味，公共空間設置SHARP空氣淨化機。
- 二、壹樓門廳地坪採磁磚或石材搭配其他建材，牆面採磁磚搭配造型飾材，平頂採整體設計造型耐燃天花板，搭配環保節能燈具，並設置冷氣空調系統。於壹樓設置管理服務櫃台，並裝設刷卡解鎖式住戶專用信箱，結合公共空間之門禁系統，提升管理效能。

三、二樓至屋突一層電梯廳，地坪採磁磚或石材搭配其他建材，牆面採磁磚搭配造型飾材，平頂採整體設計造型耐燃天花板，搭配環保節能燈具。

四、各層公共樓梯間地坪貼高級止滑石英磚並搭配金屬或實木扶手欄杆，牆面及平頂刷ICI、虹牌或青葉水泥漆，搭配環保節能燈具。梯廳空間設置Panasonic奈米水離子發生器。

■ 電梯設備

一、設備規格：採用台灣三菱或日立永大防疫電梯等品牌15人(90M/min)速度之自動微電腦控制電梯，到達樓層為地下二層至屋突一層。

二、附加功能：電梯車廂內設有防疫設備空氣清淨機、抗菌按鈕、緊急狀況自動停車至最近樓層、關門延長等功能，採用門禁卡管理，並安裝攝影監視系統、緊急呼叫器與管理服務櫃台連線及配置刷卡樓層管制功能，提供住戶安全、安心、舒適之搭乘體驗。

■ 室內設備

一、門窗

(一) 玄關門：各戶玄關大門採用高級鑄鋁防火強鋁精鋼門含金屬門檻，並搭配Yale或Philips電子鎖等品牌四合一電子門鎖。

(二) 室內門、浴室門、廚房門：採用木質門框扇搭配進口水平門鎖。

(三) 鋁窗：採用 錦鋐或正新或豐群等品牌氣密窗，搭配紗窗。

(四) 玻璃：採用 5+5mm膠合強化玻璃。(陽臺及浴室開窗除外)

(五) 工作陽臺門：採用錦鋐或正新等品牌三合一通風門搭配強化玻璃。

二、客、餐廳、臥室

(一) 地坪：各戶室內之客、餐廳鋪設 80×80cm 高級拋光石英磚。

(二) 臥室：臥室鋪設 80×80cm 高級拋光石英磚或太格木地板或磐石地板。

(三) 內牆：各戶室內隔間採用濕式輕隔間或輕質節能磚，室內刷青葉銀立淨乳膠漆、ICI或虹牌。

(四) 平頂：客廳、餐廳、臥室均刷青葉銀立淨乳膠漆、ICI或虹牌。

三、浴室

- (一) 地坪：鋪設 30×60cm 高級止滑石英磚。
- (二) 牆面：各戶浴室採用高級防水材料處理並施作至天花板下，鋪設 30×60cm 高級拋光石英磚或高級磁磚。
- (三) 平頂：採用高級耐燃天花板附檢修孔，刷青葉銀立淨乳膠漆、ICI或虹牌，並搭配照明燈具。
- (四) 主臥浴室衛浴設備
 - 【馬桶】採用日本TOTO或瑞士AXENT全自動智能馬桶設備。
 - 【臉盆】採用日本TOTO或瑞士AXENT檯面盆搭配浴櫃。
 - 【面盆龍頭】採用日本TOTO或瑞士AXENT五金龍頭。
 - 【淋浴間】採用強化玻璃淋浴門，搭配日本TOTO或瑞士AXENT淋浴定溫設備加升降滑桿。
 - 【配件】浴室配日本Panasonic或日本TOTO暖風機、明鏡。
- (五) 公共浴室衛浴設備
 - 【馬桶】採用日本TOTO或瑞士AXENT單體馬桶加裝免治馬桶座設備。
 - 【臉盆】採用日本TOTO或瑞士AXENT檯面盆搭配浴櫃。
 - 【面盆龍頭】採用日本TOTO或瑞士AXENT五金龍頭。
 - 【淋浴間】採用強化玻璃淋浴門，搭配日本TOTO或瑞士AXENT淋浴定溫設備加升降滑桿。
 - 【配件】浴室配Panasonic或日本TOTO暖風機、明鏡。
- (六) 浴室排氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，買方了解同意賣方得配合規劃設計調整管路位置。

四、廚房

- (一) 地坪：鋪設 80×80cm 高級拋光石英磚。
- (二) 牆面：鋪設 30×60cm 高級拋光石英磚或高級磁磚。
- (三) 平頂：採用高級耐燃天花板附檢修孔，刷青葉銀立淨乳膠漆、ICI或虹牌並搭配照明燈具。
- (四) 廚具設備：各戶廚房櫥櫃採用高級霧面鋼烤面板搭配blum鉸鍊，設置全套功能設備（有關廚具面板、檯面規

格、廚具設備品項，由本公司依各戶室內尺寸調整配置）。

【檯面】採用韓國人造石整體檯面。

【設備】林內玻璃檯面式瓦斯爐（A、B、C戶型採雙口爐，D戶型別採單口爐）、林內排油煙機、伊萊克斯洗碗機、不鏽鋼水槽搭配伸縮冷熱水龍頭、易利勾、BWT廚下淨水器。

五、陽臺

（一）地坪：鋪設 30*30cm或20*20cm高級止滑地磚。

（二）牆面：外牆磁磚搭配其他裝修建材整體設計。

（三）陽臺平頂：施作金屬企口鋁板搭配照明燈具並附檢修孔。

（四）工作陽臺：設置電動曬衣架、水龍頭及洗衣機專用水龍頭及排水管，並設熱水器及洗衣機之專用插座頭。

六、空調管線預留：統一規劃各戶空調室外機安裝位置、設置電源，並預留室內機之排水口、預留室內穿樑套管、電源插座。

七、住戶安全管理系統

（一）各戶採用Cloudlink或Axis智能宅或中保無限等品牌多功能防盜保全對講主機，與管理服務櫃台連線。

（二）各戶工作陽臺，均設埋入型高級磁簧感測器，確保住戶安全。

（三）各戶主臥室內裝設緊急押扣，均透過室內對講主機，與管理服務，櫃台連線安全無慮。

（四）廚房設有瓦斯偵漏器，24 小時監控，並可將訊號送到管理服務櫃台做緊急處理，防範意外發生。

（五）壹樓門廳入口之管理服務櫃台設警報對講總機，舉凡各住戶盜警、求助、瓦斯偵漏及公共區域（壹樓、屋突層、地下層）求助信號均傳至警報對講總機，請求救援處理。

■ 屋頂

屋頂地坪採整體粉光面，施作GRETEC SP-8000格雷盾防水材料，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。

■ 大樓門禁管制安全監控系統

一、監控中心

於壹樓管理服務櫃台設置自動化監控系統，舉凡大樓內各項安全監測系統及所有人車出入均設立監管，納入監控系統，隨即顯示各種狀況之時區、影像記錄，以達嚴密防護住戶安全及各項設備之正常運作。

二、社區大廳門禁管制

- (一) 大樓壹樓門廳設置感應式讀卡系統連線電腦並搭配陽極鎖，嚴密管制人員進出，另設置數位式影視對講系統提供訪客聯絡住戶或管理服務櫃台。
- (二) 電梯以感應讀卡系統啟動電梯，按樓層指定開啟嚴密過濾人員出入，並裝設電梯專用攝影機，連線管理服務櫃台監視系統，確保人員安全。

三、停車場安全管制系統

- (一) 壹層車道出入口設置車牌辨識系統及 E-tag 感應系統，連線啟動柵欄及快速防壓捲門，待住戶進入停車場後自動關閉。
- (二) 停車場裝設車輛感應管制號誌設備、凸面鏡及警示燈，停車空間附設防撞角條及牆柱面警示漆色帶，停車位內附車輪檔。
- (三) 停車場設置緊急對講機、緊急壓扣並連線管理服務櫃台，以利緊急應變效果。
- (四) 停車場設置監視攝影機，連線管理服務櫃台可監視座車安全。
- (五) 停車場安裝時程自動控制進、排風機設備，定時進行進、排風換氣，保持停車場空氣流通。搭配一氧化碳濃度監視系統，加強家居健康保護防線。

四、CCTV 監視系統

於壹樓社區公共庭園、壹樓社區的大門入口、各層停車空間、車道出入口、電梯車廂、屋頂平臺、屋突一層梯廳等公共區域設置彩色攝影機，並廿四小時全天候數位錄影監視，並於管理服務櫃台螢幕顯示時間、日期及監視地點，全天候保障住戶安全。

五、大樓安全防災監控設備

- (一) 機電預警警報系統：機電設備如大樓消防、給水蓄水池之高低水位及緊急供電設備等，皆設有異常預警警報系統，於緊急狀況時通知管理服務櫃台人員處理。
- (二) 社區水箱安全維護系統：公共水箱蓋設有警報器，如被異常開啟，警示訊號將傳達管理服務櫃台，管理服務櫃台即派員查詢處理。
- (三) 公共機房門戶加裝磁簧開關，與管理服務櫃台連線，防止宵小肆意進入，確保住戶居住安全。

■ 電器設備

- 一、所有電氣管材料及電氣設備均符合商檢局或台灣電力試驗中心檢驗合格，並符合 CNS 標準。
- 二、開關箱鋼板，經防銹、防蝕處理，NFB 無熔絲開關採國產知名廠牌產品。
- 三、各戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶獨立電錶。社區使用部分設公用電錶。
- 四、各戶室內開關、插座均採用國產台灣松下高級大型面版附夜間指示燈開關插座。
- 五、各戶浴室、廚房、陽臺之開關插座加設漏電斷路器。
- 六、壹樓及地下室各層設置電動汽車電錶、分電盤及預留充電配線槽，方便住戶日後自行佈線及設置充電設備。

■ 電視、電話設備

- 一、屋頂統一設置數位電視天線，預留衛星天線空管（不含設備）
- 二、電視：客廳、主臥室均預留數位電視天線出線口。
- 三、電話：客廳、各臥室均預留電話線出線口。

■ 網路設備

- 一、採用光纖到戶系統（FTTH），並提供每戶客廳、臥室設置網路插座。
- 二、各戶網路由買方自行申請及負擔網路連結月租費。

■ 給、排水設備

- 一、採用間接供水，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶，安全乾

淨。地下室配備裝置德國倍世BWT集團之全自動反洗式淨水沙濾系統及全棟軟水系統，期能保有最佳用水品質。

二、地下室蓄水池及屋頂水箱均經防水處理後內壁另貼白磁磚，平頂粉光，保養清洗容易，確保用水清潔。

三、冷熱水管均使用不銹鋼管，熱水管增加被覆保溫，安全衛生。

四、雨水管採用南亞或大洋Ⓢ字標記 PVC 厚管。

五、污水管採用南亞或大洋Ⓢ字標記 PVC 厚管。

六、每戶廁所排水系統加裝STUDOR 氣壓平衡吸氣閥系統。

■ 消防安全設備

一、消防栓箱設備：各層樓梯間均設有消防栓箱及火警綜合盤，涵蓋範圍為整棟大樓，意外發生時僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開開關即能進行滅火。

二、自動火警警報設備：各層各戶室內設有火警感知器，並於各層樓梯間裝設火警綜合盤，可由感知器自動偵測，傳送至服務櫃台之受信總機，管理人員依訊息做緊急處理。

三、緊急廣播設備：各層梯間、地下室、屋頂、公共活動場所，均設置緊急廣播設備，功能在於緊急事故發生，經由廣播通知住戶迅速疏散減少傷害。

四、標示設備：樓梯間、梯廳特設安全門燈、緊急照明燈，可供停電時使用，同時各層皆設乾粉滅火器。

五、自動泡沫滅火設備：在地下室各層停車場依消防法規規定設泡沫滅火系統，保護範圍含蓋整個停車場。

六、緊急發電機設備：地下室備有自動發電機組，以便停電時供應緊急電力。提供停電時電梯、公共照明、自動消防給排水、安全系統及各戶室內玄關門燈、客廳電視、宅內箱、冰箱等各一處緊急供電插座使用。

■ 瓦斯設備

由本公司向瓦斯公司申請裝設瓦斯配管及遮斷閥設備管線均由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝，安裝瓦斯錶費用由住戶交屋裝潢完工後再自行申請並負擔費用。

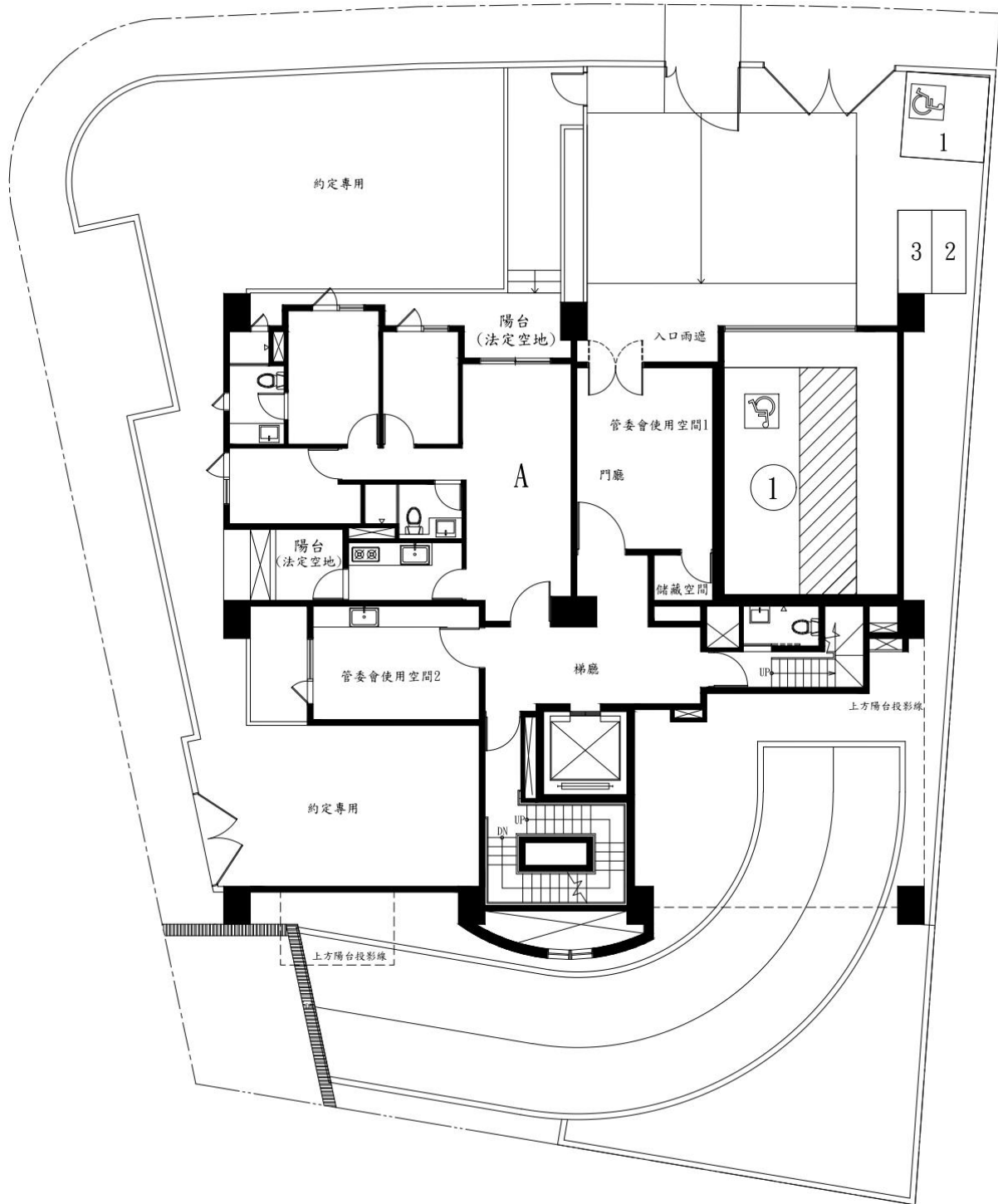
■ 垃圾處理

地下二層之儲藏空間設置空氣殺菌除臭機，並採用節能式廚餘冷藏設備，有效降低異味產生。

■ 特約事項

- 一、以上所列建材設備，賣方基於因法令禁止使用或停止生產、進口時，得更換同級品更高級品。
- 二、如主管機關要求或配合法令修改，賣方得配合之修改各立面外觀、公共設施、各樓層電梯廳、屋頂平台、停車空間、門廳、庭園及其他共有部分，且不影響使用用途。
- 三、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 四、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意，上開石材以施工當時所定為準。

附件九：約定專用範圍示意圖



附件十：分管同意書

立同意書人_____茲就坐落於臺北市士林區永平段三小段2、2-3地號等2筆土地及其上所興建之房屋，即【藏樂】社區承購編號第棟第_____樓之房屋及為□地上■地下第_____層、編號_____號停車位，茲就本社區分管事項已充分明瞭並同意遵守下列分管約定：

一、本社區共用部分分管約定方式

- (一) 本社區管委會空間、公共門廳、壹樓前院、後院、屋頂平臺，買方同意由管理委員會負責管理維護，使用方式及管理辦法由管理委員會訂定之。
- (二) 本社區各樓層之樓梯間、電梯間供各區分所有權人使用，不得設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用。
- (三) 為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機依照賣方規劃之位置放置，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- (四) 本社區規劃之機車停車位由全體住戶共同持分，其機車空間之使用買方同意管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理。其管理維護辦法可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費及違規停車罰款之標準。

二、本社區專有部分及約定專用分管約定方式

- (一) 為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方或其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權利制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。
- (二) 買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。

(三) 本社區約定專用之法定空地屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用之，且不得搭蓋任何形式之違章建築。規劃約定專用位置其專用戶別如下列：

1. 法定空地部分

A戶壹樓毗鄰之前後法定空地、陽臺（法定空地），為確保空間完整性，全體區分所有權人同意該法定空地歸屬壹樓之「約定專用」範圍，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。

2. 本社區各區分所有權人均同意並遵守本契約書約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，造成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

三、汽車停車位空間分管約定方式

(一) 全體汽車停車位買方同意僅就所購買之汽車停車位空間依買賣雙方簽訂契約或建物所有權狀登記之車位編號在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本案停車場之規劃及約定，買方均已充份了解認知且確認能符合需求。

(二) 本大樓地上壹樓至地下二層之停車空間共設置16個法定、自設平面停車位，除因緊急避難需要或公共設施維修等共同利益應無條件開放予公眾使用外，各汽車停車位按其所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分與排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之買方，充分認知其建物總價並不包括汽車停車位之價款，且所購建物面積坪數之共有部分亦未含汽車停車位之持分面積，未購買汽車停車位之買方已確認並同意對本預售屋之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用處分權。

四、外牆及結構使用限制

- (一) 為保障本大樓建築結構體之安全，有關本大樓之結構、樑柱牆等不得施以任何改裝或改造，外牆之使用管理、修繕、維護，由管理委員會或管理負責人為之。
 - (二) 為維護本大樓之價值及整體美觀對於各區分所有權人專有部分之陽臺及大樓四周圍上下、外牆面、屋頂平臺、防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議不得變更由賣方交屋後之構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其它類似行為。
 - (三) 本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口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）。防墜設施設置須符合社區規定，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符合社區規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。
 - (四) 全體買方同意按完工點交時之本大樓外觀懸掛狀態，無條件永續同意提供予賣方揭露、懸掛其公司名稱，同時，有關本社區之名稱亦同意命名為【藏樂】，不得任意更改。
- 五、本分管同意書內容業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定；若原承購人違反告知義務而致善意不知情者影響其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之損害賠償責任。

立書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護大樓建物內外觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本大樓裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為管理負責人)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應向管理委員會(代管期間為管理負責人)押繳施工保證金及裝修清潔費，於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物，並將廢棄物清理無誤後，管理委員會(代管期間為管理負責人)即返還上述保證金。裝潢(修)戶裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，管理委員會(代管期間為管理負責人)得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向裝潢(修)戶求償。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商預遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押款：
 1. 施工保證金三房每戶新台幣壹拾萬元整，二房每戶新台幣陸萬元整。
 2. 裝修清潔費新台幣陸仟元整。(每日以壹佰元計算，預繳二個月做為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用)。依實際施工日曆天計算清潔費。
 3. 簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員(或管理委員會)辦理進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，應先予以必要之防擦撞保護措施，以維護電梯及門廳設備。
 - (四)材料工具進出本大樓，預經大樓管理員之查驗後放行。

- (五)每日施工時間上午八時至十二時，下午一時至五時，如需加班施工，請事先報備，星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程，以維護大樓安寧。
- (六)建材及砂石不得堆積公共使用空間(砂石應裝袋)。
- (七)為保障本大樓建物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
- (八)施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，並以布袋裝妥後每日載除，不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新臺幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- (九)為維護本大樓之安寧，敲除牆壁、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護層，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (十)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡大樓管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一)裝潢(修)戶進行施工前，需妥善保護固定設備，於施工期間如有損壞、污染公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十二)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十三)承包商及其他施工人員，不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十四)承包商不得在本大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲菸蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新臺幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五) 承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，造成管線淤塞，預由買方負責清理賠償費用。

六、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經管理委員會(代管期間為管理負責人)認可者，得無息領回保證金。

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之情形。

(四) 無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會(代管期間為管理負責人)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

買方同意：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二：住戶規約(草約)

【藏樂】社區（下稱本社區）全體區分所有權人為發揮自治功能、增進共同利益及提昇社區環境品質、維護整潔與安全，經區分所有權人會議決議，訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約之效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍如臺北市政府都發局於中華民國113年05月28日核准之建造執照號碼：113建字第0105號所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - （一）專有部分：指本社區之一部分，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家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊應由管理委員會造冊保存。壹樓法定空地由該毗鄰戶約定專用之（約定範圍如附件九）。約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。
 - （四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
 - （五）本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益等各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本約約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

- 二、本社區專有部分、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、本社區法定空地（A戶壹樓毗鄰前後之法定空地除外）、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、停車空間應依下列規定：
 - （一）停車空間之權利為共有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同意書，為約定專用部分使用。
 - （二）停車空間使用管理辦法：包含汽、機車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之。
- 五、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 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。起造人於銷售時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後大樓周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。
- 七、本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口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）。防墜設施設置須符合社區規定，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符合社區規定者，

區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。

- 八、起造人或建築業者於進行銷售期間，得帶看本社區之壹樓大廳及公設設施等空間；若有設置洽談桌及建築模型，以不妨礙住戶安全為原則，並應善盡維護及回復原狀。
- 九、本社區管理公司、電力、自來水、瓦斯、電信（含網路）或其他提供本社區共同使用設施之機構，基於業務上之必要得無償使用本社區共用部分或約定共用部分及公共設備。

第三條 共有部分及約定共有部分之使用管理

- 一、住戶對共有部分及約定共有部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本社區除依建築法規設置共用設施以外之共有部分及約定共有部分之使用管理及維護事項，本規約未規定者得授權管理委員會訂定使用管理辦法及規範。
- 二、共有部分及約定共有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、本社區於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統。
- 四、共有部分及約定共有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有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，依建築法相關規定辦理。
- 七、本社區A戶壹樓毗鄰之前後法定空地、陽臺（法定空地）約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方及本社區全體區分所有權人同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，並負管理維護責任，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。日後本社區若有清洗外牆之需要時，同意無償配合借用。

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

（一）定期會議每年召開一次（至少一次）。

（二）有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人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

（一）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。

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

三、開會通知

- (一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前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。
- (二) 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

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (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。
- (四) 自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若

千人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定之。

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

(一) 會議主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任(第一次區分所有權人會議由起造人召集)。
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

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。
- (三) 區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，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，以出席人數過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後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。
- 三、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、本社區外牆面、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，管理委員會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

- (一) 共有部分(包括屋頂突出物、公共空間等)之管理維護事項。
- (二) 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、停車等設備)之管理維護事項。
- (三) 公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等)之清潔事項。
- (四) 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。
- (五) 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- (六) 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- (七) 其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

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) 財務委員一名。(負責財務業務)。
- (三) 監察委員一名。(負責監察業務)。

前項委員名額合計三名，並得設置候補委員三名。

第十二條 主任委員、財務委員、監察委員之資格、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、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

(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、財務委員及監察委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、財務委員及監察委員，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、財務委員、監察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：

委員名額按採無記名單記法選舉產生。

(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，由財務委員行使主任委員職務。

(三) 監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

(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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年__月__日起至__月__日止，為期一年連選得連任一次，當年__月__日前召開下屆區分所有權人會議。

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、財務委員、監察委員之權限

- 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，對共有部分投保火災保險、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、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、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，應每一個月乙次。
- 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，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，其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 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) 共有部分、約定共有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、財務委員、監察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。

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。

第十七條 公共基金、管理費繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除起造人依本條列第十八條所定提撥之法定公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金

法定公共基金，依公寓大廈管理條例第十八條所定。

(二) 管理費

管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管理委員會訂定之管理費分擔標準分擔之。但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，依據區分所有權人與起造人簽訂之買賣契約書之約定。管理費之標準如下：

1. 區分所有權人按其所持有之房屋權狀（不含汽車停車位面積）坪數計算，暫定每坪每月繳交新台幣 130 元整。
2. 持有汽車停車位所有權人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新台幣 1,000 元整。

- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。

各項費用之收繳、支付方式，授權管理委員會訂定。

- 三、經區分所有權人會議之決議，得修改管理費之單價。

- 四、區分所有權人不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。

- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計

算以未繳金額之年息5%計算之，若逾期二個月以上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

六、共有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。

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) 其他社區內及共用部分等之經常管理費用。

(八) 公共區域之水費。

三、公共基金用途如下

(一) 每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。

(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。

四、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。(公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤)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。

五、本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

六、有關本社區公共設施之電費，住戶同意起造人或管理委員會得向台電公司申請直接分攤至各住戶電費單，由各住戶自行繳納，並依台電公司相關規定辦理。未分攤之部分則由管理委員會以管理費支付。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

第二十條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年 月 日起至 月 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、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。

第廿一條 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、修繕共有部分或設置管線，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，必須使用共有部分時，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。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償之。
- 十一、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳交者名單並依法追訴。
- 十二、禁止於室外堆積易燃易爆、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。
- 十三、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十四、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其它公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。

- 十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十六、本社區周圍上下及外牆面為共有部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十七、本社區停車空間應遵守下列事項：
- (一) 本社區停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
 - (二) 地下停車場汽車進出，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
 - (三) 一車位限停一輛汽車或一輛重型機車（紅牌及黃牌），如車主有兩輛車以上，應向本會登記，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。
 - (四) 停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭。
 - (五) 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理。

第廿二條 其他事項

- 一、共有部分及約定共有部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第廿三條 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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第廿四條 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，必須使用共有部分時，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、修繕共有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，對共有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、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依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。

第廿五條 利害關係人請求閱覽或影印

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿六條 繼受人之責任

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

第廿七條 催告與送達方式

一、應行之催告事項由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

第廿八條 管理負責人準用規定之事項

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

第廿九條 本規約訂立於民國 年 月 日。