

# 預 約 單

年 月 日

NO.

訂戶姓名		住址			
建物名稱				電話	
訂購戶別	編號	號	樓	權狀面積：	坪
	土地面積：			坪	
訂購車位	地下	層	號	位	面積：
合 計			新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
訂金	現 金：	拾	萬	仟	佰元整
	<input type="checkbox"/> 支票：	拾	萬	仟	佰元整
	<input type="checkbox"/> 刷卡：	拾	萬	仟	佰元整
下次繳款日期	補足訂金日期：	年	月	日	補足金額： 萬元整
附帶約定	1. 如訂購人逾期未履行補足訂金或簽約者，視為放棄本戶訂購權利，賣方得自由處分出售。 2. 訂購人同意逾期未補足訂金或簽約時，已繳訂金由賣方無息退還。 3. 其餘買賣條件均以雙方所訂買賣契約為準（本預約單未蓋專用收款章者視為無效）。 4. 預約單不得轉讓第三人。				
備註					

一式三聯：第一聯客戶收執(紅色)

第二聯銷售現場(黃色)

第三聯業務部(藍色)

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

# 房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：聖得福建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：聖得福建設開發股份有限公司

茲為【豐萃】(以下簡稱本社區)之房屋土地及車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 乙方對廣告之義務：

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

## 第二條 房地標示及停車位規格：

一、土地坐落：

台北市士林區百齡段五小段543地號等共1筆土地，面積共3,146平方公尺(951.67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【豐萃】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，共計壹戶(本社區共174戶)，為台北市政府都市發展局核准113年10月22日113建字第0888號建造執照(附件十二)；(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如本契約房屋平面圖附件二之標示)。本案為台北市政府 113 年 02 月 07 日府都新字第11260179133號函核定擬定臺北市士林區百齡段五小段543地號等1筆土地都市更新事

業計畫及權利變換計畫案；法令適用日期為 109 年 12 月 28 日。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車位  獎勵增設停車位，為  地上  地面  地下第 \_\_\_\_\_ 層  平面式  機械式  其他，依建造執照圖說編號第 \_\_\_\_\_ 號之停車空間計 \_\_\_\_\_ 位，該停車位  有獨立權狀  無獨立權狀，編號第 \_\_\_\_\_ 號車位 \_\_\_\_\_ 個，其車位規格為：
- 小車位：長 5.50 公尺 X 寬 2.30 公尺(高度至少2.1公尺)
- 標準車位：長 5.50 公尺 X 寬 2.50 公尺(高度至少2.1公尺)
- 大車位：長 6.00 公尺 X 寬 2.50 公尺(高度至少2.1公尺)

另含車道及其他必要空間，面積共計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(約 \_\_\_\_\_ 坪) 如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二項之比例計算之。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本，如附件二)。

- (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約49.57%。(不具獨立權狀之停車空間面積6,181.70平方公尺÷全部共有部分總面積12,470.39 平方公尺 = 49.57%)。

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

- (四) 甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污水管等相關設備。

### 第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、本契約買賣土地面積

甲方購買【豐萃】編號第 \_\_\_\_\_ 棟第 \_\_\_\_\_ 樓房屋 壹 戶

土地持分	/200000
------	---------

土地持分面積	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪
--------	-----------------------	---	---

計算方式係以本戶專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 12,869.66 平方公尺(約 3,893.07 坪)之比例計算。(本案係為都市更新案，依都更報告書為主)，如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

## 二、本契約買賣房屋面積

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%

1. 專有部分面積(a+b)	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪
a. 主建物面積	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪
b. 附屬建物面積-陽台	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪
2. 共有部分面積	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪
房屋面積(1+2)	平方公尺(m <sup>2</sup> )	約	坪

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

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

二、本【豐萃】共有部分總面積計 12,470.39 平方公尺(約 3,772.29 坪)；專有部分總面積計 12,869.66 平方公尺(約 3,893.07 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確

之計算方式列明)，其面積係以本【豐萃】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第五條 房屋面積誤差及價款找補

- 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、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，其不足部分乙方均應全部找補。其超過部分甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。

#### 第六條 契約總價

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

一、土地價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整
二、房屋價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整
1. 專有部分(a+b)	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整
a. 主建物部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整
b. 附屬建物-陽台	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 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

#### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金信託

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(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

本案預售屋繳款信託帳號資訊如下：

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳號：82110000592080

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第七條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

二、甲方應依【附件一】「房地暨汽車停車位付款明細表」之規定，於接獲乙方繳款通知七日內，逕向乙方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。

## 第八條 逾期付款之處理方式

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

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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積8,643.36平方公尺(約2,614.61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6,181.70平方公尺(約1,869.96坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予預售屋承購戶與分配予參與都市更新之地主戶。

二、甲方同意由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為

永久無償管理使用、收益或處分，但遇緊急避難時地下一層應開放供全體住戶避難使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。甲方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位(不含機車位)無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

### 三、法定空地

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

### 四、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。

### 五、法定空地、露台(平台)、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。

### 六、甲方已充分認知本預售屋所在社區(以下稱「本社區」)

1、2樓露台(平台)，甲方同意由直接緊臨之A3-1F、A6-1F、B2-1F、B3-1F、B6-1F、A1-2F、A6-2F、A7-2F、B1-2F、B2-2F、B6-2F住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台(平台)之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用。(約定專用分管附圖詳附件五)。

### 七、公共設施及露台(平台)依約定由甲方專用者，甲方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備。

## 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(附件九)之建材設備表施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙

方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程應在民國114年07月21日之前開工，民國119年8月20日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十二條 建築設計變更之處理**

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不得要求變更污水管線，廚房位置、浴廁位置；其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有

違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，並以書面通知甲方七日內簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲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。
- 四、乙方不接受任何違章、夾層工程或裝潢(修)之委託施作。
- 五、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更。
- 六、若甲方需自行提供建材，乙方得退還材料之價格。於交屋後由甲方自行購料施工，甲方不得要求提供材料及交由乙方代為施工。

### 第十三條 驗收

乙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，應通知甲方進行驗收手續。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留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。

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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，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，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管(瓦斯表前)，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

(三)承前款，雙方合意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\_\_\_方負擔。

甲方：\_\_\_\_\_簽章

#### 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，應於使用執照核發日後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

三、乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款及銀行貸款之辦理事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙

方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算延遲利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負擔損害賠償之責。

六、土地及建物所有權之移轉期限：因本案為都市更新案，故乙方應於使用執照核發後辦理面積釐正及權利交換，於成果圖冊報告書核定完成六個月內，通知甲方備妥移轉過戶相關文件申辦稅費及辦理土地建物所有權移轉登記。

【甲方確認簽章 \_\_\_\_\_】

#### 第十五條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使照六個月內通知甲方交屋，惟因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，乙方應於台北市政府都市更新處囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後六個月內通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會) 或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙

方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

## 第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、甲方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費（按戶別坪數大小依標準計算收取），用以支付代管期間之管理維護相關費（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…），俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會運用。
- 四、乙方對公共設施之保固責任，自移交管委會起算，並準用第十七條之約定。保固期間平時之管理維護費用由區分所有權人負擔。

## 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固二年(公設區域負責

保固一年)，非涉及結構之防水保固十五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、以下事項不列入保固範圍內：

- (一) 乙方能證明可歸責於甲方因自行變更加建，更改水區、給排水管之部份。
- (二) 乙方能證明可歸責於甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
- (三) 乙方能證明可歸責於甲方因擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四) 乙方能證明可歸責於甲方因不當使用或遭不明及故意破壞者。
- (五) 甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
- (六) 植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

四、乙方對於公共設施(備)之保固責任自公共設施點交日起算並按本條第一款之約定辦理。保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。並於簽立本約同時另書立(如附件八代刻印章委託書)及(附件六、附件七代辦貸款委託書)交付乙方，並同意按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續，於本約房屋及土地持分移轉登記為甲方所有，並設定抵押權予承貸金融機構時，乙方即可領取核貸款項。有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

- 二、甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 三、乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
- 1、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30%以內者，乙方同意原承諾貸款相同年限及條件，由甲方分期清償。
    - (2) 差額超過原預定貸款金額 30%者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
    - (3) 差額超過原預定貸款金額 30%者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
  - 2、可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
  - 3、可歸責於甲方時(若因甲方個人信用問題或等其他因素條件不足導致延誤配合辦理貸款手續，甲方應於接獲通知之日起 \_\_\_\_天  
(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。
- 四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

### **第十九條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

### **第二十條 房地讓與或轉售條件**

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其

他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、甲方非經乙方書面同意，不得將本契約提供予第三人做為擔保，若因此致乙方受有損害者，甲方並應負賠償責任。
- 五、甲方因轉讓致產生稅務或相關問題，應由甲方自行處理及負擔，概與乙方無涉。
- 六、如政府法令就合約轉讓另有限制，依政府規定辦理。

## 第二十一條 地價稅、房屋稅分擔比例

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

## 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款

保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。（甲方了解並同意本預售屋買賣不另辦理公證，雙方皆無公證費）。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### **第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任**

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### **第二十四條 不可抗力因素之處理**

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

### **第二十四之一條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

### **第二十五條 違約之處罰**

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應

同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 連帶關係約定

甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負帶給付責任，甲方為未成年人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。

## 第二十七條 繼受效力約定

甲方應遵守(附件十一)之住戶管理公約，該公約對甲方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

## 第二十八條 個人資料

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。

三、「個人資料」係指任何與本約相關而由甲方所提供之下列資訊：

得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。

四、乙方對於「個人資料」之蒐集、處理及利用，應依個人資料保護法及其施行細則之相關規定，維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨

時配合調整及因應，包括但不限於修改本約之內容。

- 五、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之甲方充分理解及同意乙方得將「個人資料」，基於本約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本約售後提供服務或日後乙方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 六、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對於甲方在本約之權益不受影響。
- 七、甲方就其個人資料，得向乙方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用(五)刪除。
- 八、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 九、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享甲方所提供之「個人資料」。

## **第二十九條 通知及送達**

雙方所為之徵詢或通知以書面按本約所載地址付郵(如甲方無特殊約定則以戶籍地址為準)為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

## **第三十條 疑義之處理**

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

## **第三十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十二條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第 三十三 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：

- 一、房地暨汽車停車位付款明細表
- 二、房屋及車位平面配置圖
- 三、壹樓全區示意圖
- 四、公共空間規劃示意圖
- 五、約定專用分管附圖
- 六、委辦貸款委託書
- 七、自洽貸款協議書
- 八、代刻印章委託書
- 九、施工建材與設備說明書
- 十、裝潢施工管理辦法
- 十一、社區管理規約(草約)
- 十二、建造執照影本
- 十三、信託證明影本
- 十四、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

乙 方：聖得福建設開發股份有限公司

負責人：吳明珠

地址：台北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

公司統一編號：89455382

公司電話：(02) 2627-2100

不動產經紀業：忠泰房屋仲介股份有限公司

負責人：李忠義

公司統一編號：84778026

公司電話：(02)2772-6333

地址：台北市大安區市民大道三段178號7樓之五

不動產經紀人：

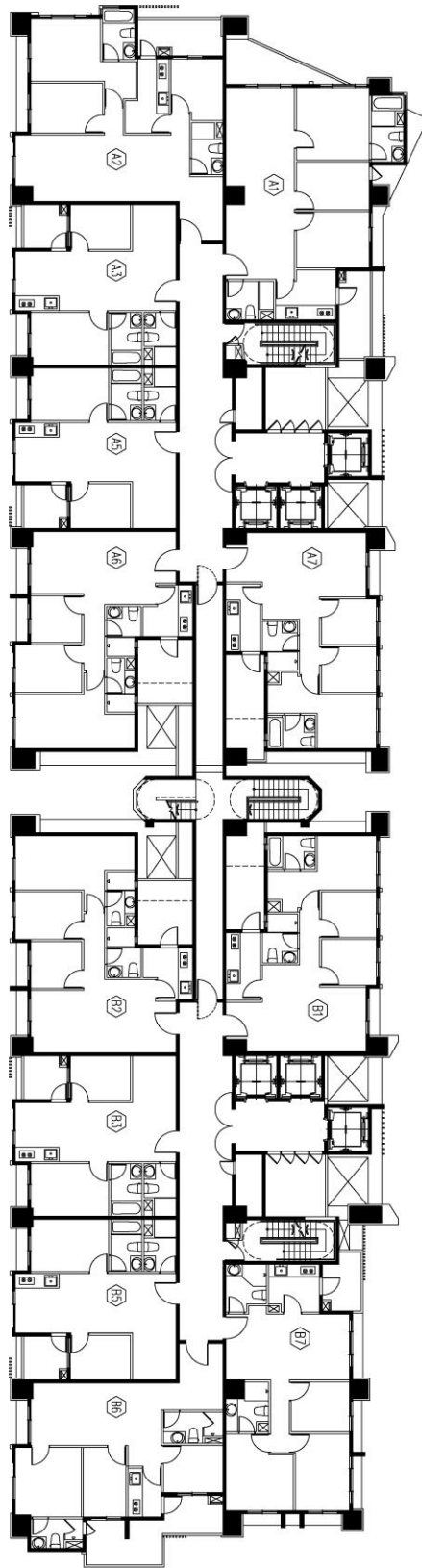
經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一 房地暨汽車停車位付款明細表

戶別		房屋 萬	車位 萬	合計 萬
期別		土地款	房屋款	合計
1	訂金			
2	簽約			
3	開工			
4	導溝鋪面完成			
5	連續壁完成 1/2			
6	連續壁全部完成			
7	第二層土方降挖完成			
8	基礎版完成			
9	B2F 底板完成			
10	1F 底板完成			
11	6F 底板完成			
12	11F 底板完成			
13	屋頂版完成			
14	屋突頂版完成			
15	室內隔間完成			
16	申請使用執照			
17	使用執照取得			
貸 銀 款	產權移轉			
18	交屋款	5%		
總價款		100%		

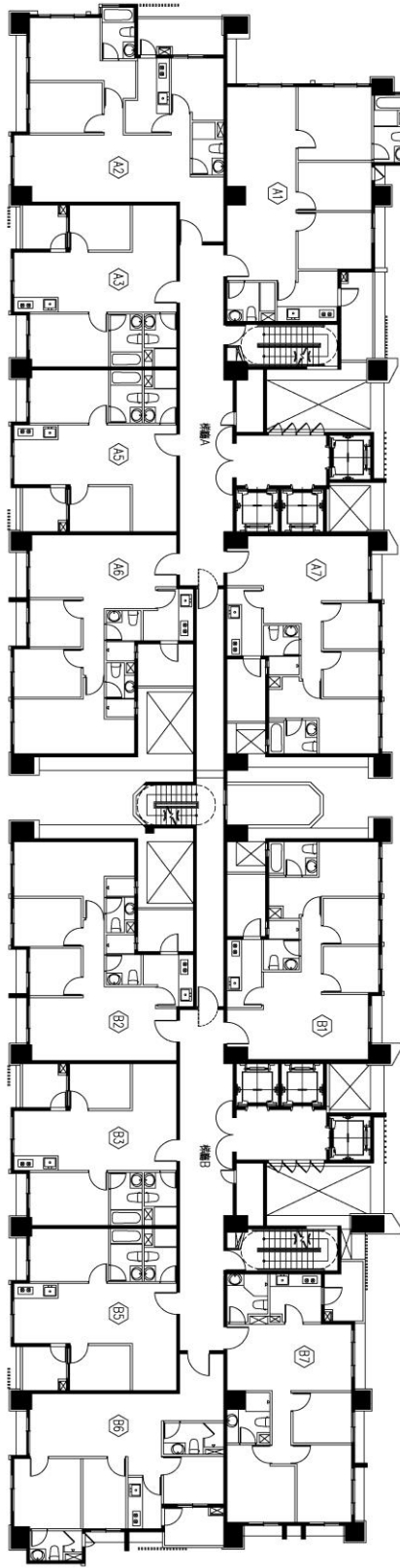
## 附件二 房屋平面配置圖-2F-平面圖



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 房屋平面配置圖-3F-平面圖

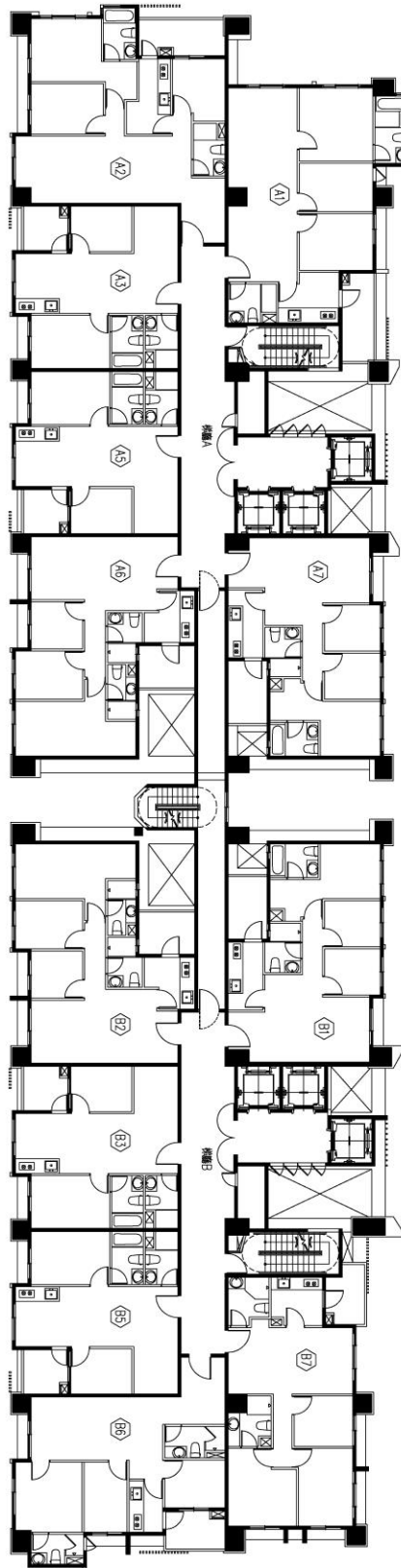
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準



3F

## 附件二 房屋平面配置圖-4-14F-平面圖

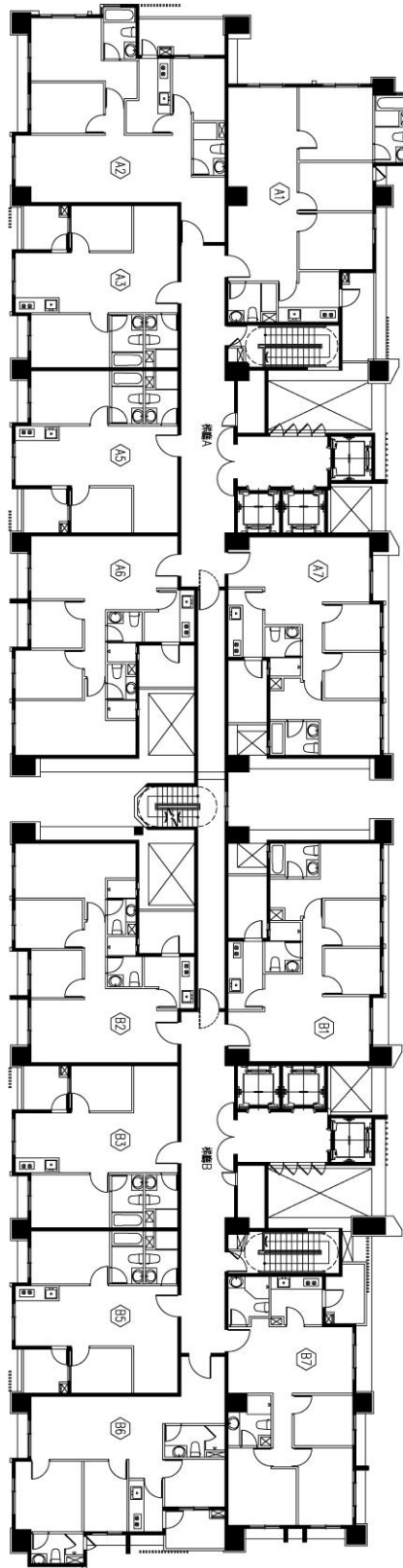
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準



4-14

## 附件二 房屋平面配置圖-15F-平面圖

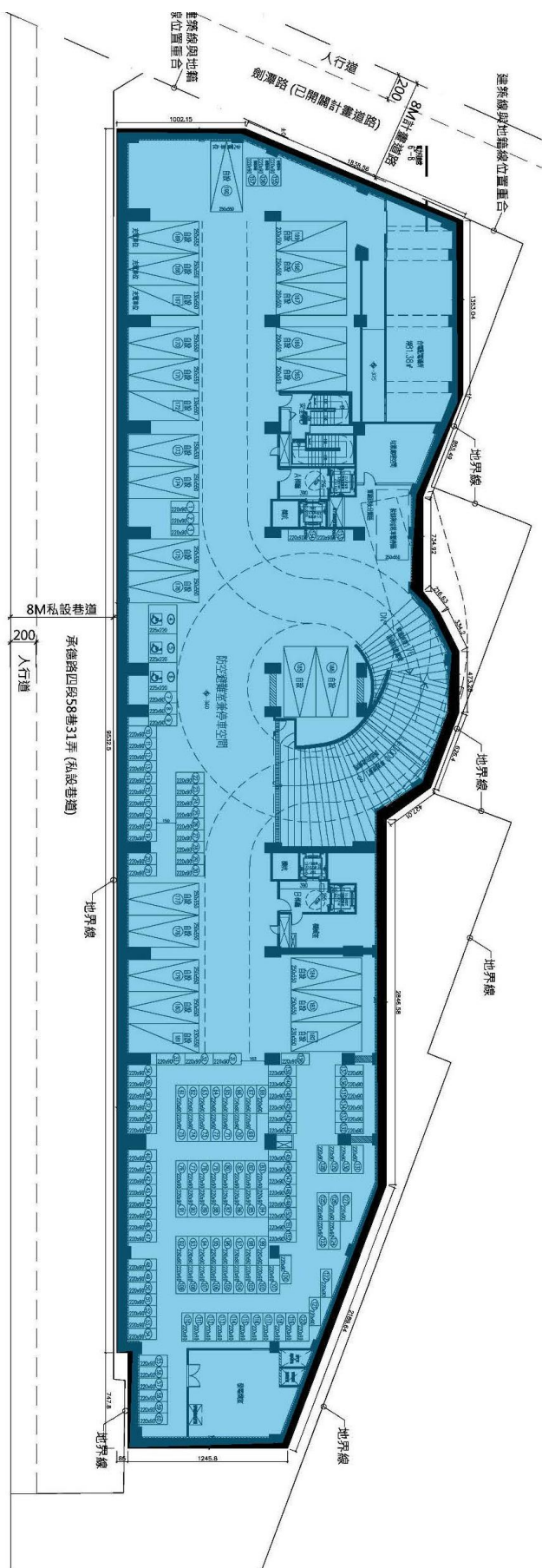
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準



## 附件二 地下壹層共用與專有平面圖

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

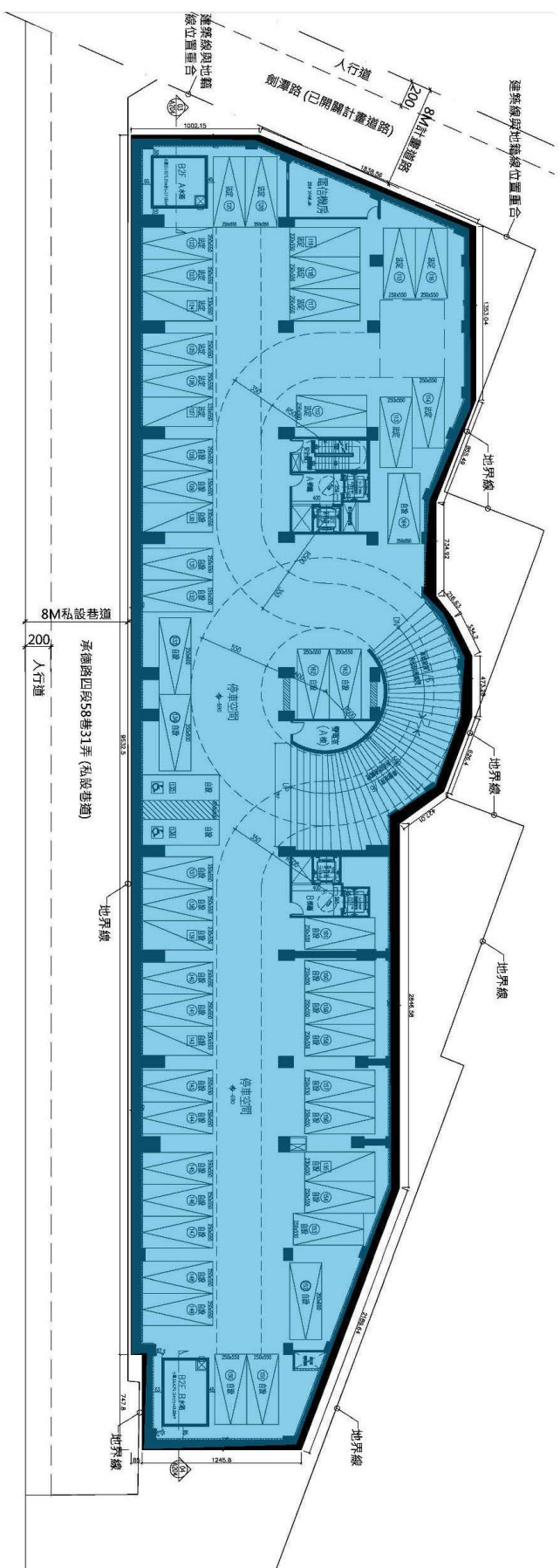
地下壹層共用與專有平面圖



圖例

共用部份

## 附件二 地下貳層共用與專有平面圖



地下貳層共用與專有平面圖

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

圖例



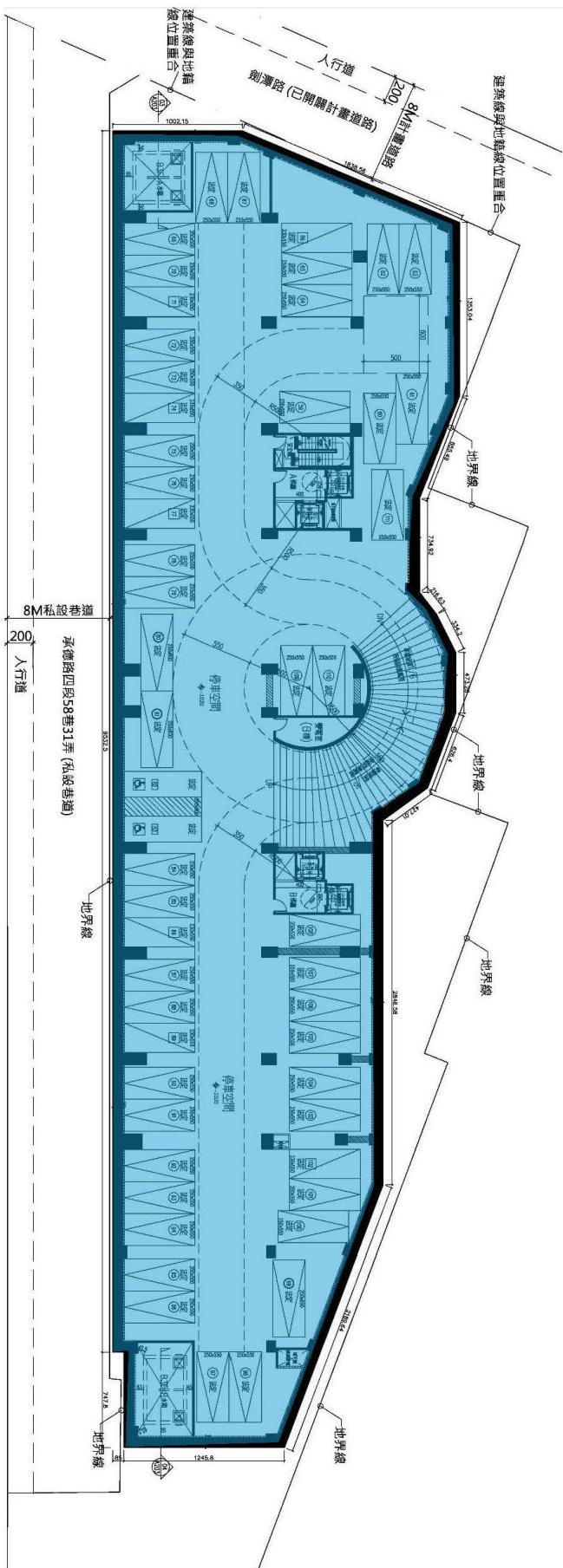
共用部份

## 附件二 地下叁層共用與專有平面圖

圖例



共用部份




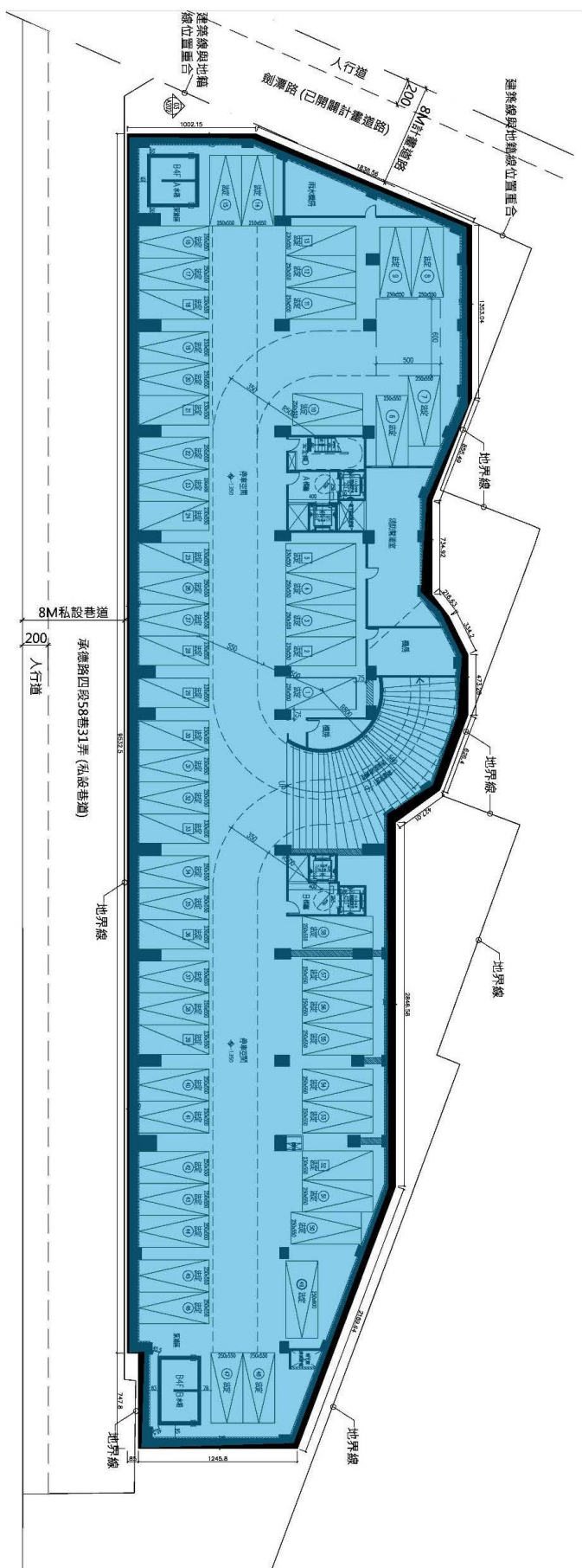
地下叁層共用與專有平面圖

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 地下肆層共用與專有平面圖

圖例

 共用部份

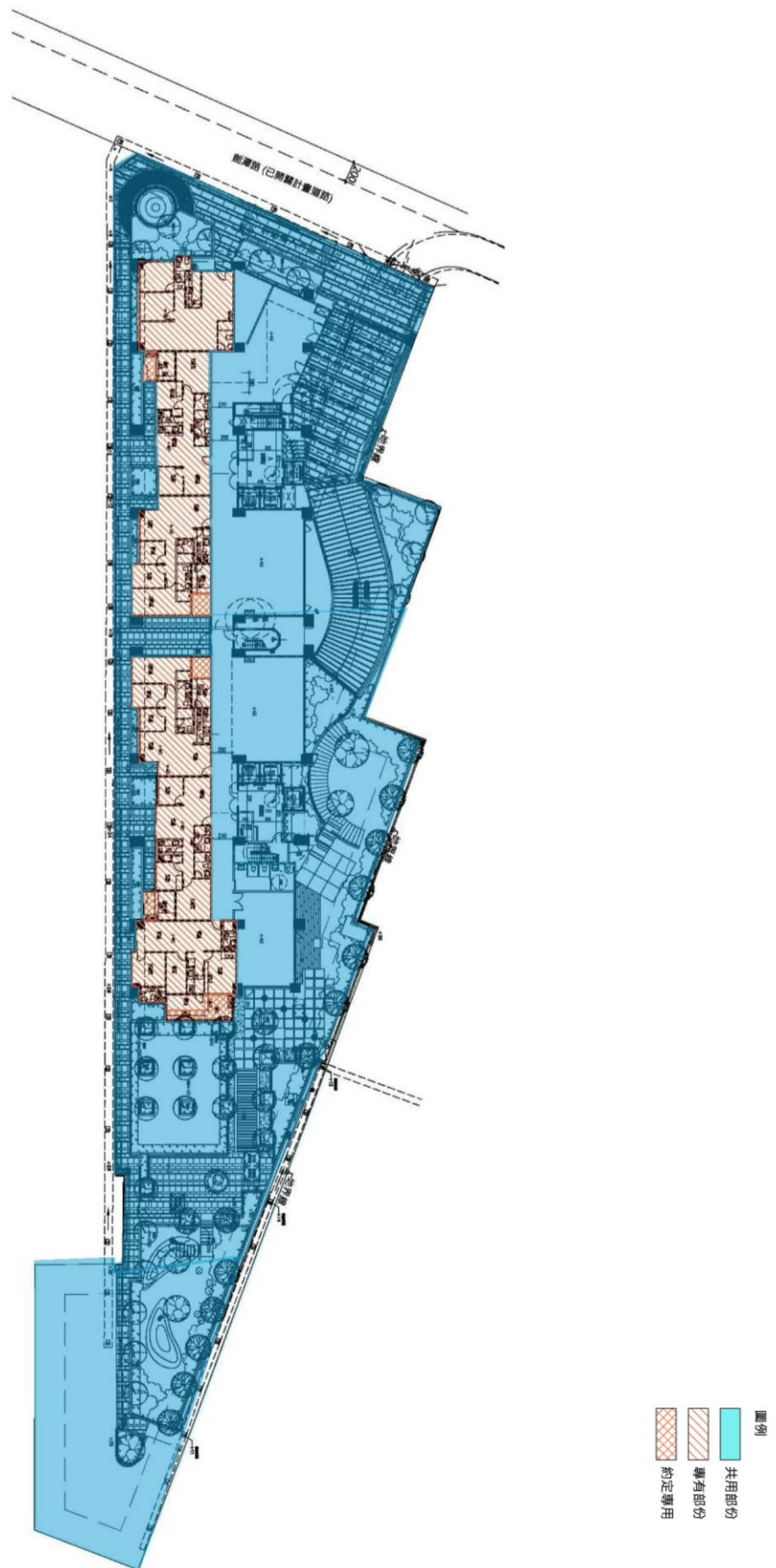


地下肆層共用與專有平面圖

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

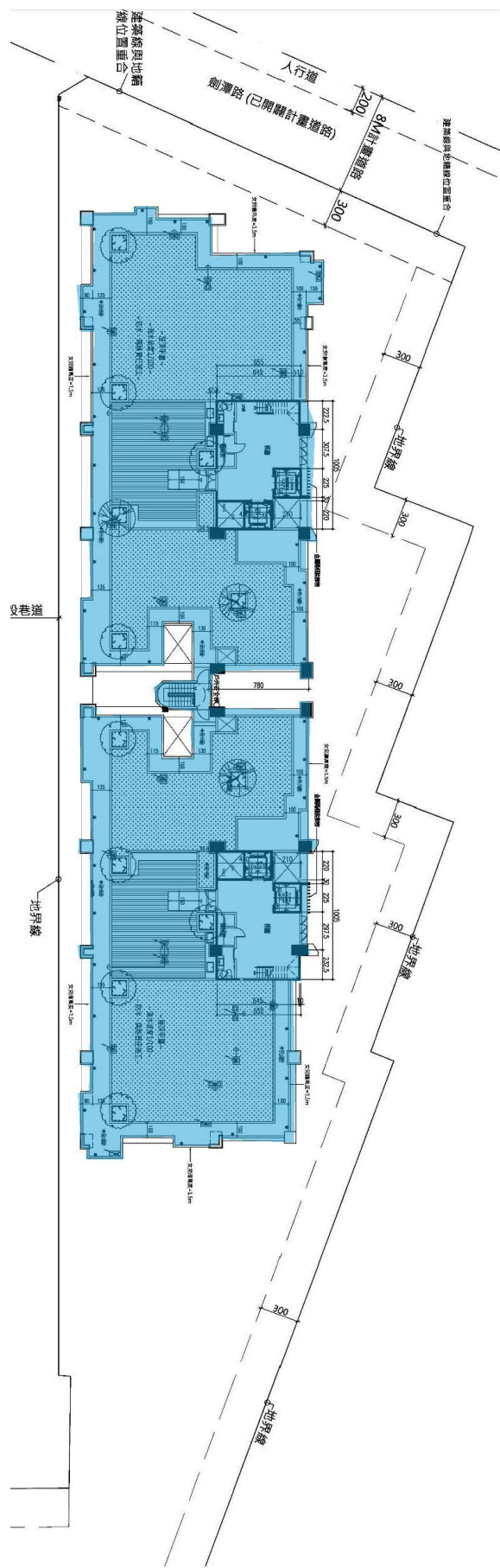
# 附件三 壹層共用與專有平面圖

壹層共用與專有平面圖



# 附件四 屋突壹層共用與專有平面圖

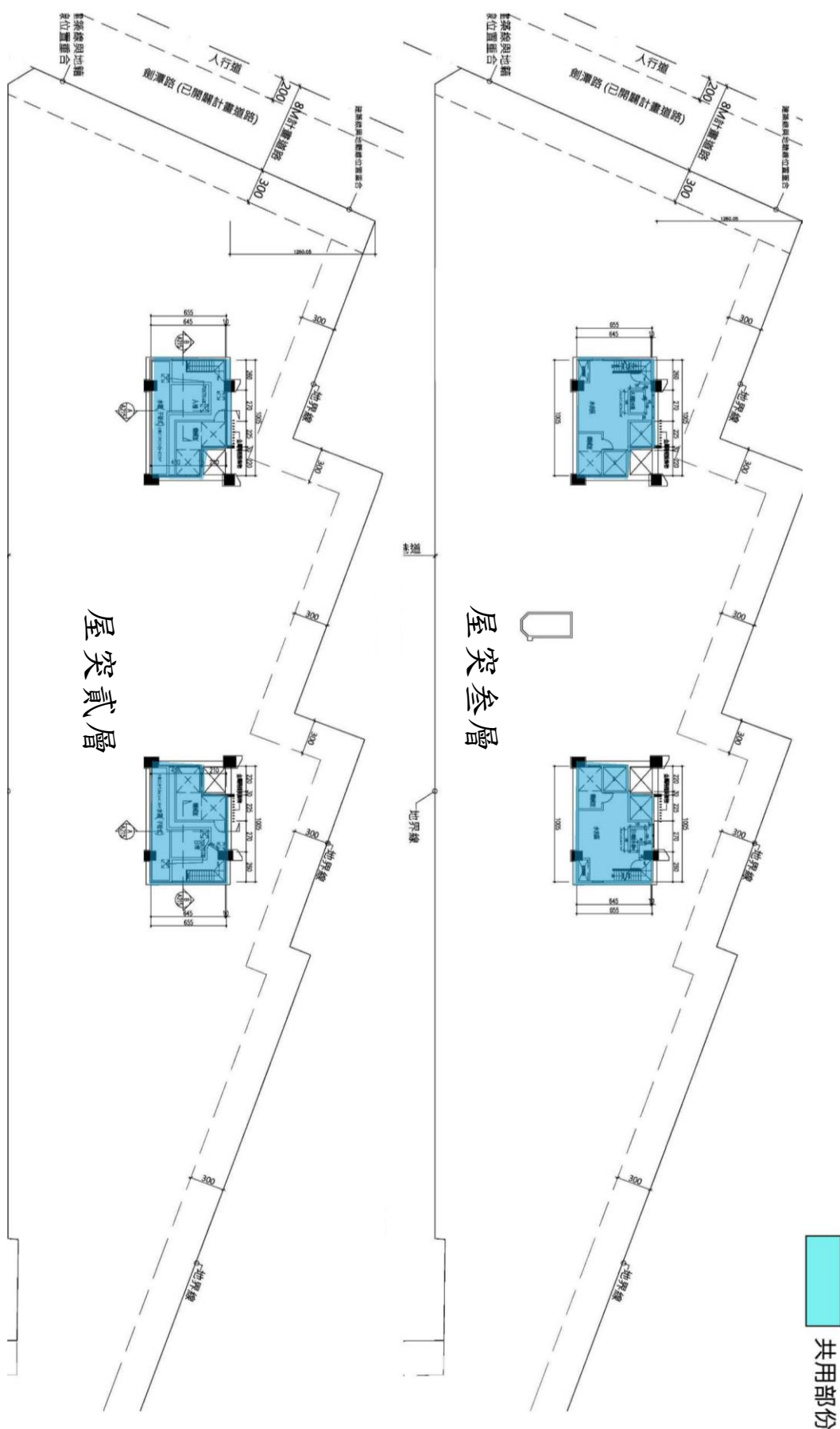
屋突壹層共用與專有平面圖



圖例  
 共用部份

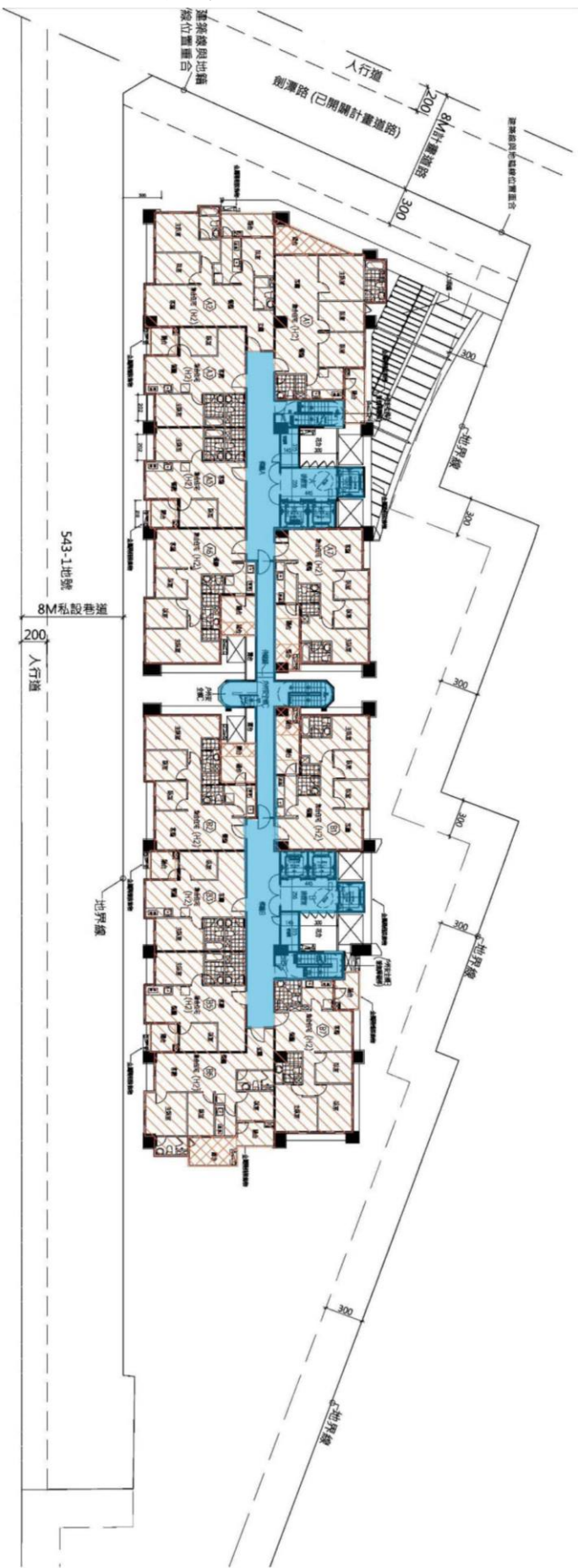
# 附件四 屋突貳至參層共用與專有平面圖

屋突貳至參層共用與專有平面圖



# 附件五 貳層共用與專有平面圖

貳層共用與專有平面圖



- 圖例
- 共用部份
  - 專有部份
  - 約定專用

# 附件五 參層共用與專有平面圖

參層共用與專有平面圖



# 附件五 肆至拾肆層共用與專有平面圖

肆至拾肆層共用與專有平面圖



# 附件五 拾伍層共用與專有平面圖

拾伍層共用與專有平面圖



- 圖例
- 共用部份
  - 專有部份
  - 約定專用

## 附件六 委辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方) 茲因訂購【豐萃】(如房屋土地預定買賣契約書所示)，今委託乙方將上項房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，甲方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十八條約定，作為甲方繳付所購房地之部分價款。

- 一、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之代書)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。
- 二、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方或乙方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合乙方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥〔撥款委託書〕(由貸款之金融機構或乙方提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙方；甲方應同時簽發擔保債權金額禁止背書轉讓之本票予乙方，並茲授權乙方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該本票，待乙方取得全部價款後將該本票交還甲方領取貸款時，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)等文件及身分證正本交付乙方代領，或須甲方親自會同辦理時，應自乙方之通知送達日起5日內辦妥，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，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則乙方得逕行填寫該本票到期日及應記載事項後並向甲方提示該本票請求房地價款，並得依本約之規定通知甲方於7日內補足應付乙方之房地價款，甲方如有逾期不繳即依本約第八條規定辦理。
- 三、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：
  - (一) 申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補)。
  - (二) 本約房地價款如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機

構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

- 四、除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方未經乙方同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為，否則依本約第八條規定辦理。惟甲方如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳。
- 五、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經乙方書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。
- 六、甲方同意自金融機構核撥貸款之日起負擔貸款利息，有關金融機構核撥貸款後到交屋前之利息亦由甲方負擔，但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。
- 七、本委託書繕立正本一式兩份附訂於[房屋土地預定買賣契約書]，由雙方各執甲乙份為憑。

此 致

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人  
甲 方： (簽章)  
身分證字號：  
法定代理人： (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方) 茲因訂購【豐萃】(如房屋土地預定買賣契約書所示) 請求委託乙方辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
  - (一) 甲方應於辦理所有權移轉登記時，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙方，以為給付房地價款之擔保。
  - (二) 甲方應於建物第一次登記完成經乙方通知甲方後30日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由甲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等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙方逕行提領。
  - (三) 甲方同意於乙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，應配合將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。
  - (四) 甲方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表中銀行貸款項下之總和者或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，甲方應於接獲通知之日期\_\_\_\_天(不得少於30日)將差額以現金一次給付乙方。
  - (五) 甲方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，為甲方放棄自洽貸款。
  - (六) 除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予

甲方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

- (七)於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用。
- (八)甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後，乙方應於交屋時將本條第一項之票據返還甲方。
- (九)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，如甲方有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依本約相關約定處理。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市區域內。

五、本協議書未約定事項，適用[房屋土地預定買賣契約書]之約定。

此致

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人

甲 方： (簽章)

身份證字號：

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 代刻印章同意書

立同意書人\_\_\_\_\_向【聖得福建建設開發股份有限公司】購買本契約之房地，特委託【聖得福建建設開發股份有限公司】或指定之地政士代刻本人印章乙枚，由受託人保管負責專供辦理一切有關本戶房地權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據甲乙雙方訂定之本契約書規定訂定之。
- 二、立同意書人同意受託人代刻印章乙枚保管使用，並應於交屋時交還委託人。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
  - (一)本契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；另本契約所提及應用印之事項亦屬之。
  - (二)稅捐申報。
  - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
  - (四)實價登錄相關作業使用。
- 四、受託人不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則受託人應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用。
- 六、本項委託授權，委託人係於簽訂本契約之同時本於自由意志、誠實信用之原則製作及充分瞭解後立本同意書存查。

立委託書人(甲方)：

受託人(乙方)：聖得福建建設開發股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 施工建材與設備說明書

### 一、建築結構

大樓結構敦請凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師設計、簽證，並經電腦程式精確計算，採用鋼筋混凝土結構設計。所有基礎、柱、樑、樓板、牆均依政府核准圖說施工，具防颱、防火、抗壓、耐震、隔熱等功能，安全堅固均符合國家標準。

本大樓結構外牆、隔戶牆均採用雙層雙向鋼筋設計。內部樓板結構採用雙向配筋樓板。結構使用之鋼筋及混凝土材料均符合國家耐震標準規定，並取得耐震標章。

### 二、建築設計及外觀

敦聘徐國書建築師事務所精心規劃，外觀採用崗石、金屬飾板及丁掛磚等建材，整體搭配，表現出現代主義建築外觀；燈光照明設計聘請國際知名袁宗南老師做整體精心規劃設計。

### 三、門廳

特聘專業公共空間室裝設計公司知寓設計-劉盈蘭設計總監精心規劃，依建築師所規劃之空間，再度延伸發想以創造空間使用之效能與美學，並以多樣性建材創造空間感觀之豐富性。社區入口大門及側門搭配外觀整體風格進行規劃設計，門廳大門採金屬門+強化玻璃，配合門廳整體空間設計，營造高雅氣派的社區映象。

一樓及屋頂花園搭配整體空間設計，營造綠化景觀空間，並裝設庭園藝術燈飾，園藝區配有花草養護專用噴灌系統或滴灌系統。

### 四、室內門窗

#### 1. 大門

(1) 一樓門廳大門：

採金屬造型大門，配合整體空間設計，營造高雅氣派。

(2) 玄關門：

各戶玄關大門採用高級鑄鋁鋼木門搭配豪華電子鎖，並通過國家

60A防火認證玄關大門。

(3) 室內：

- A. 臥室房間門各戶採用高級木質門扇，搭配高級門框，並附水平門鎖及門止。
- B. 浴室門採用高級木質門扇，搭配高級門框，並附水平鎖及門止。
- C. 後陽台門採用正字標記高級三合一通風(鋁)門。

## 2. 窗戶

鋁門窗配合外觀整體造型，採用三協立山、YKK、TOSTEM、SHOWA、Taisky等廠牌之氣密鋁門窗，客臥搭配台玻 LOW-E 膠合玻璃，提高使用品質搭配建築檢討，符合具耐風壓、隔熱及隔音效果。

## 五、室內隔間

室內隔間採用輕質隔間牆。

## 六、地坪

### 1. 室內

(1) 各樓層門廳：

- A. 一樓門廳鋪設高級磁磚，由設計師精心規劃設計。
- B. 各層梯廳鋪設高級磁磚並搭配色彩變化處理。

(2) 客餐廳及臥室：

客餐廳、走道、臥室鋪貼高級磁磚或超耐磨複合式地板。

(3) 各戶浴室：

浴室依設計師專業整體設計鋪貼高級止滑地磚30\*60cm、45\*90cm加馬賽克板岩磚(實際依設計調整)。

(4) 陽台：

陽台鋪設20\*20cm或30\*30cm高級止滑磁磚或木紋磚(實際依設計調整)。

### 2. 室外

(1) 停車場及車道：

一樓車道入口處平台採用車道磚，地下室停車空間地坪採 Epoxy，車道採用Epoxy+金鋼砂或石英砂處理，由設計師配合整體設計使用。

(2) 屋頂：

屋頂地坪採用複合式防水層依綠化設計整體配置搭配地磚或其它建材。

(3) 公共空間：

公共樓梯梯面鋪止滑磚，並配高級扶手，美觀大方。

## 七、內牆

### 1. 室內

(1) 各樓層門廳：

A. 一樓門廳鋪設天然石材搭配高級磁磚，由設計師精心規劃。

B. 各層梯廳牆面貼高級石英磚搭配木作及油漆處理。

(2) 一般零售業：

各使用空間，牆面刷符合綠建材健康塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。

(3) 客餐廳及臥室：

各使用空間，牆面刷符合綠建材健康塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。

(4) 各戶浴室：

浴室依設計師專業整體搭配，貼30\*60、45\*90cm高級磁磚或板岩磚(實際依設計調整)。

(5) 各戶廚房：

廚房牆面貼30\*60cm 採冠軍品牌高級磁磚(實際依設計調整)，A3、A5、B3、B5戶2-15F開放式廚房上下櫃中間牆面採用烤漆玻璃或壁板(實際依設計調整)。

(6) 陽台：

陽台搭配外牆整體配色施作(實際依設計調整)。

## 2. 室外

### (1) 地下室：

地下室牆面刷水泥漆並搭配警示標記油漆、部份空間設置防撞條等。

### (2) 公共空間：

公共樓梯牆面粉光，刷水泥漆。

## 八、平頂

### (1) 各樓層門廳：

A. 一樓門廳採用造型天花板搭配LED 燈光設計。

B. 各層梯廳採用造型天花板搭配LED 燈光設計。

### (2) 客餐廳及臥室：

各使用空間平頂刷符合綠建材健康塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。

### (3) 各戶浴室：

浴廁採用矽酸鈣天花板刷符合綠建材防霉塗料。

### (4) 各戶廚房：

非開放式廚房採矽酸鈣天花板刷符合綠建材塗料。

### (5) 陽台：

陽台採用防颱型鋁企口天花或刷外牆塗料（依建築整體設計及功能需求考量），並裝置照明。

## 九、衛浴設備

### 1. 衛浴設備(配置依圖面設計為準)

#### (1) 馬桶

A. 主臥浴室：採用 Toto、Panasonic、Duravit、Inax、Axent 等系列名品設備全自動馬桶，並具省水標章。

B. 公共衛浴：採用 Toto、Panasonic、Duravit、Inax、Axent 等系列名品設備單體馬桶附免治馬桶蓋，並具省水標章。

#### (2) 面盆

採用Toto、V&B、Duravit、Inax、Kohler、Axent等面盆並搭配浴櫃(依空間設計為準)。

(3)面盆龍頭

採用V&B、Hansgrohe、Grohe、AXOR、Toto、Paffoni等系列之名品浴室五金，浴室單槍水龍頭。

(4)淋浴設備

淋浴間採用乾濕分離設計，並搭配透明強化玻璃及淋浴用單槍龍頭(依空間設計為準)。

(5)浴缸

A1、A2、A3、A5、A7、B1、B3、B5戶2-15F 採用高級壓克力浴缸設計，並搭配落水頭。

(6)浴缸龍頭

採用V&B、Hansgrohe、Grohe、Toto、Kohler、Paffoni等系列之名品浴缸龍頭。

(7)配件

A. 各戶浴廁採用美國百朗Broan、台達電、樂奇Lifegear、Panasonic..等多功能暖風乾燥機，確保浴室通風良好。

B. 各戶浴廁配置高級明鏡、毛巾架等浴室配件精緻美觀並預留插座等。

## 十、廚房設備

(1)採用Noblessa、Leicht、Nolte等進口高級廚具，包括調理台、吊櫃、下櫃搭配抽屜等。

(2)電器設備：採林內、PRIMY、Franke..等品牌之排油煙機、瓦斯爐、全嵌式洗碗機；Bosch、Glemgas、Franke 微波烤箱；濾水器等。

(3)採用下嵌式不鏽鋼水槽，搭配不銹鋼伸縮單槍冷熱混合水龍頭。

(4)預留冰箱、電鍋等專用插座。

## 十一、陽台

(1)後陽台附設洗衣水龍頭、排水口、插座及陽台燈。

- (2) 後陽台預留熱水器接頭，由瓦斯公司裝設瓦斯管路；計量錶費用由住戶申請付費安裝。

## 十二、給排水設備

- (1) 採用間接供水，並於地下室及屋頂設置蓄水池。
- (2) 水錶：每戶裝設獨立分水錶，另設共同總錶。
- (3) 水管：冷熱給水管均採用不銹鋼管，熱水管並加裝保溫披覆，排水管採用南亞、大洋等㊟字標記PVC管。
- (4) 水箱：自來水經總表進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱採隔離式雙水槽設計，內部作防水處理並貼磁磚，維修口使用不銹鋼蓋以維衛生、安全。
- (5) 飲用水箱與消防用水箱採分別設置，避免造成飲用水污染。
- (6) 每戶採間接供水均有獨立分表，並加設獨立開關；地上十三至十五樓設置穩壓型加壓馬達，低樓層設置減壓閥，各戶集中設置止水開關，方便日後維修。

## 十三、電氣設備

- (1) 供電：每戶均採單相三線式 110V/220V 供電，全戶預留分離式冷氣機之套管、排水管。
- (2) 電錶：每戶設有獨立電錶，另設公用電錶。
- (3) 管線：採南亞、大洋等㊟字標記PVC 管配管，電線電纜採太平洋、華新麗華等㊟字標記，可靠、安全無虞。
- (4) 開關：採用 Panasonic 夜間大型指示面板開關，客廳附雙切開關；開關箱內之總開關及分路開關，均採用士林牌等㊟字標記無熔絲開關，安全耐用。
- (5) 地下室設有台電配電室穩定供電需求。地下室機房設柴油緊急發電機，供停電時必要公共設施、電梯、消防設備、停車設備緊急用電使用。
- (6) 緊急電源系統：住宅各戶室內客廳及廚房冰箱、資訊整合箱；

位置各一處緊急電源插座。

#### 十四、電梯

- (1) 採用日立永大、台灣三菱、崇友、大同奧的斯等豪華電梯。
- (2) AB棟：各設置1部12人座客梯、1部12人座無障礙電梯、1部13人座無障礙電梯。
- (3) 車廂整體設計豪華氣派，地坪搭配整體造型設計。
- (4) 車廂內設有感應式讀卡機控管、緊急求救對講系統、CCTV 監視系統、地震感知器、LED 顯示器，維護住戶及乘客之安全。
- (5) 車廂設有空氣清淨機維護住戶及乘客之健康。

#### 十五、網路、電信設備

- (1) 採用FTTH 光纖到府系統。
- (2) 每戶設有資訊整合箱供住戶整合電話、網路資訊、電視等系統。
- (3) 客廳及各臥室均設電話、網路、電視出線口，方便住戶使用。
- (4) 大樓統一裝置共同天線並預留第四台管線。

#### 十六、門禁及保全監控設備

- (1) 社區大廳管理中心設有監視螢幕、長時間錄影設備。
- (2) 一樓門廳大門裝設感應式讀卡安全管制管制人員進出。
- (3) 各戶玄關入口旁另設二合一門口機(門鈴+對講)。
- (4) 各戶大門內設免持聽筒液晶螢幕對講機、與管理中心之監控系統連線，並過濾訪客確保居家安全。
- (5) 對講主機設有與管理中心連線之緊急求救按鈕、各戶大門及後陽台鋁門裝設磁簧感知器。
- (6) 廚房設有瓦斯偵漏器。
- (7) 地下室、車道入口、一樓門廳、屋頂平台及電梯內部設有彩色攝影機記錄來往訪客並嚇阻宵小行為。屋頂平台設有緊急對講機。
- (8) 全區採用感應卡。另住戶之捷運悠遊卡亦可經管委會開放授權後可設定使用。

#### 十七、消防安全自動化系統

悉依現行消防法規設計，並經主管機關核準，設消防自動警報系統、緊急廣播及火警受信總機連線。

- (1) 社區管理中心設有複合式受信總機、緊急自動廣播主機等防災救難系統。
- (2) 各層電梯間設有消防栓箱、消防感知器、緊急照明燈、避難方向指示燈、廣播喇叭、滅火器等消防設備。
- (3) 地下室停車場設自動滅火系統、滅火器。地下室及屋突層設有消防機房(有消防、灑水幫浦等消防設備)。
- (4) 11樓以上各戶設有自動灑水設備、配管及灑水頭設施(天花板由住戶自行依相關法令裝潢，但不得損壞現有之消防設備)。

#### 十八、空調設備

一樓公共門廳空間均設置空調設備，主機裝設位置由建設公司統一規劃指定，以維護社區整體立面之美觀。

#### 十九、停車設備

- (1) 車道進出採用 etag 或車牌辨識系統管制(考慮設計規劃檢討，其設備及系統依調整後為準)。
- (2) 地下室各層停車場採坡道式出入口，車道設有紅綠燈管制系統。
- (3) 地下室設有專用機車停車場。
- (4) 停車場設有緊急對講機附緊急求救按鈕、地下室通風換氣設備、監控攝影機等。
- (5) 地下室預留電動汽車充電管路，供電動汽車廠商向管理委員會申請電動汽車充電配線(充電設備及流動電費由申請戶負擔)。

#### 二十、特記事項

- (1) 本施工建材設備說明所列各項建材如有因法令禁止使用、停止進口、廠商停產因此影響施工水準時，乙方得更換其他廠牌相似品質之同等品替代，但以不低於原列之等級品質為原則。
- (2) 本大樓依法設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。

- (3) 本案石材、磁磚或木質材料等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，購買戶同意上開建材應以施工當時之色澤紋路為準。
- (4) 乙方於銷售現場展示之隔間、擺設及傢俱佈置、裝潢等，屬空間設計師提供建議之自行裝修表現，所有建材設備以本契約所登載為準。

## 附件十 裝潢施工管理辦法

一、為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本社區管理單位辦理下列手續：

1. 需繳交裝潢保證金新台幣 10 萬元整及施工期間繳交公設保養清潔水電費，每日新台幣 100 元整。
2. 由住戶與包商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本。
3. 施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配帶於胸前以茲識別。

二、工程期間，承攬商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承攬商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承攬商負責理賠。

三、承包商須遵守下列規定：

1. 施工人員應配帶工作證。
2. 不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
3. 不得違反建築法規、住戶公約及本社區管理規章，擅自增建擴建，若經發現或有違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得其繼續裝潢施工。
4. 大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
5. 每日施工期間為上午 8：00—下午 5：00，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可，否則每日願罰新台幣 2000 元整。
6. 每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
7. 建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。
8. 施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。

9. 禁止接用公共電源。
  10. 包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及包商應連帶負責賠償。
  11. 包商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。
  12. 垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本社區管理單位得僱人將其清掃搬離，而逕行扣除住戶保證金以為支付。
  13. 不得在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- 四、住戶應嚴格交代包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本社區而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。
- 五、裝潢完成符合下列條件，始可領回保證金(需扣除公設保養清潔水電費)：
1. 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防設備等。
  2. 未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。
  3. 雖有前開(一、二)款之損壞情事，但已修復完成者。
  4. 未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。
  5. 經本社區管理單位及股份有限公司共同簽定認可。
- 六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公怖更改或增加條款。

甲方簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十一 社區管理規約(草約)

本【豐萃】社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區之範圍：  
如附件十二中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - (一)專有部分：指社區之一部分，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：社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - (四)約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。
  - (五)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，詳如附件五標的物件之圖說。
- 二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分：
  - (一)除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
    1. 法定空地：本建物地上一層法定空地應為全體區分所有權人共有，並為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者（如作為其出入門戶、毗鄰之一樓法定空地由A2-1F、A3-1F、A6-1F、

B2-1F、B3-1F等戶約定使用)，得予除外。本條露台(平台)綠化、花台由各專用戶負養護、管理責任。

2. 露台(平台)：本建物地上一層、地上二層經由專有空間出入之露台(平台)由毗鄰之B6-1F、A1-2F、A6-2F、A7-2F、B1-2F、B2-2F、B6-2F等戶約定專用。本條露台(平台)綠化、花台由各專用戶負養護、管理責任。

3. 露台(平台)：本建物地上一層、屋突一層公共露台(平台)由乙方統籌規劃、綠美化後，供全體區分所有權人共有共用。

### 三、停車空間應依下列規定：

#### (一)停車空間之權利：

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
3. 地下一層 187、188、189、190 號汽車停車位及155、156、157 號機車停車位，供社區住戶共同使用，不得佔為私用，電動車充電臨時停放，衍生之流動電費由使用者付費，充電完畢需移動至專有車位(月租之機車位)。

#### (二)停車空間之使用管理：

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

### 四、本社區外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

本社區外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分

所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

- 五、新建社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 六、社區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。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：
  - (一)除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

### 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。

本社區除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括：本社區管委會使用空間、行動不便車位、機車位空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。另本社區A3-1F、A6-1F、B2-1F、B3-1F、B6-1F、A1-2F、A6-2F、A7-2F、B1-2F、B2-2F、B6-2F露臺(平台)(如附件五)，均約定由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利。為約定專用使用權人之住戶應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，住戶同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對空地及露台(平台)僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為。
- 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，(請就下列二者勾選其一，由管理費或公共基金支應)。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、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

(一)定期會議每年召開壹次(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

區分所有權人會議之召集人，除社區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

- (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。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。
- (二)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

### (一) 會議主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。
2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

## 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) 社區之重大修繕或改良。
- (三) 社區有社區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

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、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社區管理維護工作。

##### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區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)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。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，由主任委員於管理委員中選任之。

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辦理，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，連選得連任。

#### 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社區管理條例第三十六條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

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

九、管理委員之報酬為無給職。

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)本社區公告欄設置於一樓大廳。

### 三、管理委員會之移交責任

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

### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行社區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，為有效提昇本大樓之管理水準，各用戶於交屋時繳交房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪按新臺幣 120 元、汽車停車位管理費每位新臺幣 1000 元、機車停車位每位 200 元計算)，除由起造人依法提撥公共基金總金額 2,900,401 元整外，區

分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

## 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

(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，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

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第\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至次年\_\_\_月\_\_\_

日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 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(其格式如附件三)，並恪守所載規定。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件六。

五、本規約中未規定之事項，應依社區管理條例、社區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、社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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)政府社區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)住戶違反社區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)住戶違反社區管理條例第八條第一項之規定，有任意變更社區周圍上下、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，應報請主管機關依社區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)住戶違反社區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)住戶違反社區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)住戶違反社區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)積欠依社區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)違反社區管理條例相關規定經依社區管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文：\_\_\_\_\_。

本社區文件之保管及閱覽管理規定：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社區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社區之地址信箱或以公告為之。

第三十條 建照注意事項：

- 一、陽台禁止加窗或加設鐵窗
- 二、陽台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。

甲方簽章：

本規約訂立於民國                      年                      月                      日

# 附件十二 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0888號			
起造人姓名	聖得福建設開發股份有限公司負責人 吳明珠			住 址	11493台北市內湖區堤頂大道二段285號12樓		
設計人姓名	徐國書			事務所名稱	徐國書建築師事務所		
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15層地下4層 共19層174戶		
建築地點	地 址	士林區承德里承德路四段58巷31弄10號2樓 共90筆 詳見附表					
	地 號	士林區百齡段五小段0543-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1222.2m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	24150.57m <sup>2</sup>			面積	其他	3146.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年10月22日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工		
工程造价	\$ 370,080,114 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	2160.84	3.75	防空避難室兼停車空間、台電配電室、緊急發電機室、垃圾回收場、梯廳、樓梯間共22筆(詳見附表)				
總 計:						24150.57	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長簡瑟芳</p> <p>中華民國一十三年十月二十二日</p>							

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0888號

建築地點

士林區承德里承德路四段58巷31弄10號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄10號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄10號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄10號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄10號	士林區承德里承德路四段58巷31弄12號 2樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄12號 3樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄12號 4樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄12號 5樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄12號
士林區承德里承德路四段58巷31弄14號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄14號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄14號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄14號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄14號	士林區承德里承德路四段58巷31弄16號 2樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄16號 3樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄16號 4樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄16號 5樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄16號
士林區承德里承德路四段58巷31弄18號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄18號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄18號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄18號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄18號	士林區承德里承德路四段58巷31弄2號 2樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄2號 3樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄2號 4樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄2號 5樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄2號
士林區承德里承德路四段58巷31弄20號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄20號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄20號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄20號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄20號	士林區承德里承德路四段58巷31弄22號 2樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄22號 3樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄22號 4樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄22號 5樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄22號
士林區承德里承德路四段58巷31弄24號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄24號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄24號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄24號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄24號	士林區承德里承德路四段58巷31弄26號 2樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄26號 3樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄26號 4樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄26號 5樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄26號
士林區承德里承德路四段58巷31弄28號 2樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄28號 3樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄28號 4樓	士林區承德里承德路四段58巷31弄28號 5樓
士林區承德里承德路四段58巷31弄28號	士林區承德里承德路四段58巷31弄30號 2樓

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0888號

建築地點

士林區承德里承德路四段58巷31弄30號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄30號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄32號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄32號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄34號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄34號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄34號  
士林區承德里承德路四段58巷31弄36號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄36號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄4號  
1樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄4號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄4號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄6號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄6號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄8號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄8號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄8號

士林區承德里承德路四段58巷31弄30號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄30號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄32號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄32號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄34號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄34號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄36號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄36號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄36號  
士林區承德里承德路四段58巷31弄4號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄4號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄6號  
2樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄6號  
4樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄6號  
士林區承德里承德路四段58巷31弄8號  
3樓  
士林區承德里承德路四段58巷31弄8號  
5樓  
士林區承德里承德路四段58巷32號

地號：士林區百齡段五小段0543-0000號

建築物概要：地下001層、面積：2160.84m<sup>2</sup>、高度：3.75M、用途：防空避難室兼停車空間、台電配電室、緊急發電機室、垃圾回收場、梯廳、樓梯間  
地下003層、面積：2160.84m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：停車空間、水箱、機房、梯廳、樓梯間  
地上001層、面積：1051.79m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅970.85m<sup>2</sup>、集合住宅(H2)、(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨、機車及其零件等之出售或展示用)(G3)、管委會空間、無障礙廁所、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上003層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上005層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上007層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間

地下002層、面積：2160.84m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：停車空間、水箱、電信機房、梯廳、樓梯間  
地下004層、面積：2160.84m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：停車空間、水箱、梯廳、樓梯間、消防機房、雨水回收機房  
地上002層、面積：1014.67m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上004層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上006層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上008層、面積：1005.56m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0888號

**建築物概要：**地上009層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上010層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上011層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上012層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上013層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上014層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
地上015層、面積:1005.56m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅、集合住宅(H2)、梯廳、排煙室、樓梯間  
突出物001層、面積:128.51m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:梯廳、樓梯間、機房、廁所  
突出物002層、面積:119.98m<sup>2</sup>、高度:2.85M、用途:樓梯間、水箱、機房  
突出物003層、面積:119.98m<sup>2</sup>、高度:2.85M、用途:樓梯間、水箱、機房

**雜項工作物：**水溝:長度254.17m、高度0.6m、面積125.5m<sup>2</sup>  
圍牆:長度136.26m、高度2.0m、面積258.52m<sup>2</sup>

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01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《8》月《16》日（法令適用日期：109年12月28日）。
2. 建築地點：士林區承德里。
3. 實設空地《1907.47》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：《凱巨工程顧問有限公司》，結構專業技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，地質調查專業技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《鵬創工業電機技師事務所》，電機專業技師：《曾鵬家》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. 拆除執照併案辦理，拆除地下室面積《561.58》平方公尺(屬無產權部分)，共《0》戶。無拆除門牌：由徐國書建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：69建(士林)字第012號，原使用執照：70使字1648號。
12. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
13. 建築物地上部分已領得拆除執照：臺北市政府都市發展局拆除執照:113拆字第0037號。
14. 申請拆除建物為海砂屋。
15. 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。
16. 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。
17. 未設置空氣調節設備。
18. 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。
19. 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。
20. 昇降機《6》部。
21. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
22. 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

## 注意事項：

- 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。
- 23.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  - 24.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
  - 25.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  - 26.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
  - 27.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。
  - 28.本案係都市更新案件，經台北市政府113年2月7日府都新字第11260179133號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11260179133號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
  - 29.實施者申報一樓樓板勘驗前，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板勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
  - 30.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984.04平方公尺，屋頂平臺綠化面積為524.18平方公尺。
  - 31.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，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。
  - 32.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-雨水有效儲水量85噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 60.89平方公尺）、（屋頂平台綠化面積524.18平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
  - 33.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。
  - 34.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。
  - 35.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。
  - 36.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
  - 37.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」。
  - 38.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
  - 39.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
  - 40.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。
  - 41.基礎版勘驗前，基地西側公共排水溝增設及南側公共排水溝移設設計圖說應經工務局水利處審查核可，竣工前完成公共排水溝。
  - 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.適用臺北市基地開發排入兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
  - 44.基地坐落臺北航空站（進場面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度166.33公尺，本案申請建築物絕對高度64.45公尺，尚無影響飛航安全。
  - 45.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。
  - 46.基地內現有巷道應依都更事業計畫劃定範圍維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
  - 47.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
  - 48.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。
  - 49.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。
  - 50.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0888號

## 注意事項：

51. 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。
  52. 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。
  53. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣前，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。
  54. 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1171.99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。
  55. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積3146平方公尺)與建照核定工程期限(61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。
  56. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
  57. 依本府都市發展局109年8月17日北市都建字第1093060348號函核准原建築容積，地上層樓地板面積為7903.2平方公尺，地下層容積樓地板面積為450.96平方公尺，原建築容積合計為5354.16平方公尺。
  58. 依本府文化局109年9月9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113年6月4日，文號：北市文化資源字第1133016324號函審查同意在案。
  59. 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，經台北市土木技師公會113年7月10日北土木技字第113200880號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
  60. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
  61. 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。
  62. (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。
  63. 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。
  64. 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)
  65. 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。
  66. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
  67. 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。
  68. 依台北市政府中華民國113年2月7日北市府都新字第11260179133號，擬訂臺北市士林區百齡段五小段543地號等1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案准予核定實施。  
建照執照相關列管事項，詳下表
- 一、容積獎勵
1. 申請「都市更新容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予566.28平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。  
施工管理：  
實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：  
於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
  2. 申請「都市更新容積獎勵辦法」第13條規定取得耐震設計標章：本案給予707.85平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。  
施工管理：  
建造執照注意事項附表案件 實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：  
於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0888號

### 注意事項：

69.3. 申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(二)」(基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上)之獎勵容積。案給予70.79平方公尺獎勵額度(法定容積1%)。

#### 使用管理：

實施者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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。

4. 申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積；本案給予125.53平方公尺獎勵額度(法定容積1.77%)。

#### 使用管理：

留設供人行走之地面道路或騎樓應以順乎處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

5. 申請「臺北都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「新技術之應用」之獎勵容積；本案給予70.79平方公尺獎勵額度(法定容積1%)。

#### 使用管理：

本案充電汽車停車位(編號：187、188、189及190)及充電機車停車位(編號：153、154、155、156及157)為社區共用車位，管理規範應納入住戶管理規約。

70.二、其他

#### 施工管理：

1. 本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
2. 本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
3. 有關財務計畫提列地質改良特殊工程及地中壁工程之特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。

#### 使用管理：

1. 地下一層設有無障礙車位3席(編號：4、5、6)、地下二層設有無障礙汽車位2席(編號：135、136)及地下三層設有無障礙汽車位2席(編號：82、83)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，並於住戶規約中載明。
2. 本案1樓東側留設之供公眾通行通道，應設置標示牌明確標示位置，並於住戶規約中載明。
3. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方一均保持淨空、無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



# 附件十三 信託證明影本

## 價金信託契約書

立契約書人：

委託人：聖得福建設開發股份有限公司

(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」)

緣甲方就座落於「臺北市士林區百齡段五小段 543 地號土地」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，應依本契約第十七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」)，專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：82110000592080。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。

(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中國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)，或有不合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有任何約定，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，每六個月提供經中國建築經理股份有限公司(以下稱中國建經)查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，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畸零月數，則就該畸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方資料予乙方。甲方得委由中國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](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(包含但不限於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，不予同意乙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十七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，該爭議款項將依第十七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）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁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 受託人之報酬標準及各項費用之負擔及其支付方法**

- 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，並應依第十七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十七條第一項第一款之約定辦理。
  - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約，應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，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予買方：
  - （一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕

疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知及公告買方於 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. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知買方召開「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、利用及國際傳輸相關個人資料，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。

#### **第二十三條：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。

#### **第二十四條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### **第二十五條 信託契約作成與收執**

本契約正本壹式貳份，分別由甲、乙方各自收執乙份為憑，由乙方代表用印騎縫章（甲方不得以欠缺甲方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約乙方之簽署，立契約書人同意由乙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由乙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附件一：受益權人會議規則。

## 立契約書人

甲方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔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 113年10月15日攜回審閱(審閱期至少5日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由乙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

聖得福建設

(公司變更登記

營利事業統一

代表人：

身分證字號：J220988462

通訊地址：臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

聯絡電話：+886-2-2627-2100

e-mail：

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

中 華 民 國

年

113. 10. 30

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十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

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

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬買賣之買方，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 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第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以內延期或續行集會，不適用前條之規定。
- 第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。
- 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
- 第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。
- 召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

- 第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。
- 第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
- 第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。
- 第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
  - 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
  - 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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

### (信託業務專用)

- 一、 由於個人資料之蒐集，涉及當事人的隱私權益，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	154 微信
	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 微信
	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 微信
	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 微信
	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 微信	
	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 微信
	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		

	<p>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。</p>
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"> <li>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；</li> <li>2.依法令規定利用之機構；</li> <li>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；</li> <li>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)；</li> <li>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)。</li> <li>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。</li> </ol>
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。

## 附件十四 個人資料保護法告知書與同意書

聖得福建設開發股份有限公司（下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集之目的：

- （一）辦理房地買賣相關之業務。
- （二）行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- （三）住戶管理與服務；本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限（如：商業會計法等）或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- （二）地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。
- （三）對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權之機關或金融監理機關。
- （四）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，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- （一）得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- （二）得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- （三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

### 五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

**【同意書】**

經貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

**【立書人簽章：\_\_\_\_\_】**

中華民國

年

月

日