

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

買受人姓名	身分證字號/統編：		連 絡 電 話	
通 訊 地 址			E - M a i l	
賣 方 (建設公司)	代銷公司	信義房屋股份有限公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 刷卡人：	
			民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓	面積：	坪	房 地 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
	土 地	面積：	坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

- 一、 本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、 辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、 雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、 本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、 本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。
- 六、 買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。
- 七、 買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。
- 八、 買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：
業已於 年 月 日行使審閱權利並了解契約內容。 _____。

買受人 簽章	銷售人員 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司	<input type="checkbox"/> 自售:建設公司	<input type="checkbox"/> 自售:建設公司
-----------	------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。2.民法第249條條文如下：**第249條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：**一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯/客戶(紅)

第二聯/銷售現場(藍)

第三聯/建設公司(黃)

編號：

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「揚昇君悅」房地買賣事宜，經雙方同意訂定本不動產買賣契約書；標示買賣事項經甲乙雙方一致同意訂立條款如下，以資共同遵守。

本契約及其附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），業經甲方逐條審閱且已充分瞭解本契約各條款之權利義務。

甲方簽章：_____

乙方簽章：睦昇建設股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

- 一、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，為契約之一部份。
- 二、甲方充分瞭解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第二條 不動產標示

- 一、土地座落：

台北市松山區敦化段三小段552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579地號等28筆土地，面積共計1,613平方公尺（約487.93坪），上開土地如因分割、合併、地籍整理或地籍圖重測而有變動，應以地政

機關登記之新地號及土地面積為準。本基地使用分區為都市計畫內第三種商業區特（原屬第二種商業區）。

二、房屋座落

同前述基地內【揚昇君悅】_____樓編號_____戶房屋（共計壹戶），依臺北市土地使用分區管制規則興建地上二十一層、地下六層之建築物；為主管建築機關核准112年5月23日之建字第_____號建造執照（詳附件一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）甲方購買之汽車停車位如下列：

1、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長600公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長575公分，寬225公分，高度至少210公分。

2、地下第_____層之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第_____號之停車位空間，其車位規格為：

平面式大車位，長600公分，寬250公分，高度至少210公分。

平面式小車位，長575公分，寬225公分，高度至少210公分。

以上共計_____個停車位，另含部分車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（約_____坪），該車位有獨立權狀 無獨立權狀，且位於共有部分。本大樓汽車停車位含部分車道及其他必要空間，共計6188.3平方公尺（約1871.96坪）占共有部分總面積比例為49.953%，（其中每一平面式大車位41.64平方公

尺，每一平面式小車位35.91平方公尺），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，依第四條第二項之比例計算之。

（二）同前述基地內地下共計六層之汽車、機車停車空間（詳附件二之三：建造執照核准之汽車及機車停車空間平面圖影本）。

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

第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

（一）甲方購買「揚昇君悅」_____樓編號_____戶之房屋（詳附件二之一：建照執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本），其土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之_____，土地持分面積_____平方公尺（約_____坪）；計算方式係在基地全部土地持分扣除全部汽車停車位分擔之土地持分後，計算以本房屋專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積12302.47平方公尺（約3721.49坪）比例計算；如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積及新法令辦理所有權登記。

（二）甲方購買之汽車停車位應分得壹拾萬分之_____土地持分面積_____平方公尺（約_____坪）

（每個平面式大車位土地持分為100/100000，每個平面式小車位土地持分為85/100000）

二、房屋面積：

本房屋總面積合計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積：_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物（陽台）面積：_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分面積：_____平方公尺（約_____坪）。

三、本房屋主建物面積佔本房屋登記總面積之比例為_____％。

四、依本條第一、二項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、共有使用部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、編號第153號平面式無障礙汽車停車位、編號第151、152號裝卸車位及地下一樓機車停車位，不含其餘汽車停車位，包含地下一樓至地下六樓之台電配電室、受電室、電錶室、發電機房、排風機房、消防中繼泵浦機房、進風機房、生活水箱、機電設備空間、電信機房、消防幫浦室、雨水機房、管委會使用空間、出入口緩衝空間、防災中心、住戶門廳、商業門廳、茶水間、男廁、女廁、各層樓梯間、各層電梯間、各層梯廳、各層排煙室、各層機房、屋頂突出物及其他依法令規定應列入共有部分之項目。

二、本大樓共有部分總面積計12388.25平方公尺（約3747.45坪），其中停車空間面積占共有部分權利範圍49.953%，持分面積計6188.3平方公尺（約1871.96坪）；汽車停車空間以外之共有部分占共有部分權利範圍50.074%，持分面積計6199.95平方公尺（約1875.48坪）；專有部分總面積計12302.47平方公尺（約3721.49坪）

三、第一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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、土地持分計算說明：甲方已充分認知各戶土地持分=（各戶主建物面積+各戶專有陽台面積）÷（全部主建物總面積+全部專有陽台總面積）×（基地全部土地持分-全部汽車停車位分擔之土地持分）；購買之汽車停車位有分配土地持分。（註：本案都市更新案於民國100年4月1日向台北市政府申請事業計畫報核，故本案汽車停車位可分配土地持分及辦理土地持分登記）。

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，其面積依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。
- 二、依本契約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，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本戶契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第六條 契約總價款

- 一、本契約總價款共計新台幣____億____仟____佰____拾____萬____仟元整（含汽車停車位價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整），其價款分別為：

（一）土地價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（二）房屋價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整 （內含加值型營業稅）。
1、專有部份	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（1）主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（2）附屬建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整 （除陽台，其餘項目不得計入買賣價格）。
2、共有部份	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
（三）車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整 （內含加值型營業稅）。

- 二、前開價款其付款方式如房地付款明細表（附件三），甲方應依第七條付款條件及方式。
- 三、甲方如需辦理貸款時，應與乙方簽立代辦貸款委託書（附件四），並依履行各項約定。

第七條 付款條件

- 一、甲方應依房地付款明細表（附件三）之約定，按已完成工程進度之期別於接獲乙方書面掛號通知日起七日內（其通知日以郵戳為憑），以現金匯款或開立即期支票方式將預售屋買賣價金逕為匯入乙方指定銀行信託專戶，戶名為「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開具指名抬頭「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」之劃線及禁止背書轉讓即期支票至乙方指定繳納地點交付。其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由乙方開立發票為憑。
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。

第八條 逾期付款之處理

- 一、甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾期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，雙方同意依第二十二條「違約之處罰」規定處理。但前項情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

- 一、本契約買賣總價款之銀行貸款金額計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，雙方同意由乙方洽定之金融機構貸款給付。由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，提供指定撥款委託書，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付指定之信託財產專戶，戶名為「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」，繳款帳號則依乙方繳款通知單所列信託財產專戶之代收款帳號為準；或開立禁止背書轉讓即期支票或銀行本票指名戶名為「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」交付乙方。由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方；乙方應以申請使用執照之日後為通知貸款日。
- 二、有關本條約定之貸款金額，為本買賣契約之期款；甲方同意於所有權移轉登記前簽立與銀行貸款同額且註明禁止背書轉讓之本票予乙方，並於所有權移轉登記及設定完竣後由金融機構於三日內無條件配合貸款核撥，同時由該金融機構直接撥付予乙方以抵付甲方應繳之款項。
- 三、甲方無論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予乙方，以作為價款給付之擔保，乙方於收受該價款時應將本票返還甲方或解除擔保。買方未依約交付價款，經乙方書面定相當期間催告仍拒絕履行者，乙方得行使本票或擔保權利。
- 四、若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或甲方欲減少貸款金額，乙方應於使用執照核發後，以書面通知甲方繳款，甲方應於乙方通知日起十日內以現金一次繳清。
- 五、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式擇一處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲乙方通知辦理貸款之日起_____日（不得少於三十日，其通知日以郵戳為憑）內，就貸款不足之部分一次以現金或即期支票給付乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以次順位抵押。如乙方不能由甲方分期清償補足不足額部分，甲方有權解除契約。

六、本契約有本條第一項、第五項、第六項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

七、若甲方不辦理貸款、或僅辦理部份貸款、或甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，甲方應於本契約房地所有權移轉登記前，於接獲乙方書面掛號繳款通知單日起七日內（其通知日以郵戳為憑），或開具抬頭為「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」且註明禁止背書轉讓之即期支票予乙方。

八、本約之貸款銀行由乙方指定配合房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。

- 九、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於接獲乙方通知日起七日內（其通知日以郵戳為憑）交付乙方。
- 十、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。

第十條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由臺灣中小企業銀行股份有限公司（以下簡稱「臺灣中小企業銀行」）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，但乙方無法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。

本預售屋委由臺灣中小企業銀行股份有限公司（以下簡稱「臺灣中小企業銀行」）辦理「價金信託」，乙方並與合眾建築經理股份有限公司（以下簡稱「建經公司」），簽訂建築經理委

任契約，委由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱預售屋買賣價金信託契約書（詳附件五）。

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。

第十一條 地下層停車位、屋頂、露台及法定空地使用約定

一、地下層停車位

（一）本契約地下層共六層，總面積8276.34平方公尺（約2503.6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6188.3平方公尺（約1871.96坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

（二）未購買汽車停車位之承購戶（除地下一層編號第153號之無障礙汽車停車位及編號第151、152號裝卸車位之外），產權持分不含汽車停車位應有面積，甲方已確認並同意對本建物大樓之汽車停車位並無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂平臺、屋頂避難平台及突出物屬公共設施，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，亦不得作為其他使用。

四、本契約建物之公共設施、露台、法定空地、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。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、清洗外牆吊掛設備等）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、甲方同意無條件配合，均無異議。

另本建物之露台，依現行法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用。甲方於購買時已認知且無條件同意，日後並不得對乙方就此再主張權利（詳附件八）。

第十二條 主要建材及其廠牌、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六之建材設備說明表施工。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。又乙方於本大樓預售期間在現場展示之接待中心及客戶招待、休憩用空間，暨裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖，均不含於本契約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考之用。

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幅射鋼筋、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。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國113年2月24日之前開工，民國120年5月23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，得順延其期間不計入前開天數：
 - (一) 因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工之停工期間。
 - (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、乙方如逾期未開工或未取得使用執照，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。
- 三、乙方提前取得使用執照時，並同意依本契約第九條及第十五條等相關約定辦理。
- 四、本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管理設工程及道路鋪設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。
- 五、甲方同意台電配電室、受電室、電錶室、電信機房及水箱、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝。倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，乙方保留調整之權利。
- 六、本契約簽定後，乙方得視實際需要或法規規定，在不影響甲方使用情況下，乙方可做適當設計變更。

- 七、倘本大樓之建照執照，若嗣後因法令變更或因主管機關要求需變更部分設計，甲方同意乙方依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 八、如因天災、地變、政府法令規定或不可抗力之事由，致本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原金額無息退還甲方。

第十四條 建築暨室內設計變更之處理

- 一、本案房屋結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等，甲方不得任意要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單（含變更圖說）之簽認，此項變更申請以一次為限；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，甲方應依法令規定申請之。
- 三、甲方逾期或未能於乙方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為甲方不辦理工程變更，乙方得依主管機關核准之圖說施工。如甲方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對乙方不生效力。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，甲方應於接獲乙方通知日七日內繳清追加工程款，對乙方始生效力。若甲方未如期繳清追加工程款，視為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。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款中扣除。
- 五、乙方所提供之室內建材或色系，如不符合甲方之需求時，甲乙雙方同意以工程加減帳方式處理，甲方不得要求另行提供材料交予乙方代為施工。
- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若甲方承購二戶以上，不

得要求乙方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本契約房地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發日起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、乙方違反前項規定，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。
- 三、有關房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定，甲方應按乙方通知期限內將有關證件交付乙方，由乙方指定之地政士統籌辦理之。倘為配合各項需要，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遲延利息予乙方。另如因甲方之延誤或不協辦，因而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，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
 - （三）本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。
- 五、甲方若有下列情事之一者，乙方得拒絕辦理房地所有權移轉登記，且因此所產生之損失由甲方負擔：

- (一) 各工程期款、滯納金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。
 - (二) 未辦妥貸款手續者。
 - (三) 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。
 - (四) 未依本契約第九條第二項約定於所有權移轉登記前簽立銀行貸款同額之本票予乙方者。
- 六、本契約簽訂後，甲方即為產權登記名義人，如甲方為二人以上，未事先約定產權登記持分，甲方同意產權均分登記。
- 七、為便於本戶房地產權之移轉登記，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，由乙方依附件七「代刻印章授權書」約定保管使用，乙方不得將前項授權使用於授權範圍以外之用途，如有違反，乙方應負責法律責任。

第十六條 稅費暨相關費用負擔之約定

一、甲方應負擔項目如下：

- (一) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、書狀費、地政士代辦費、貸款保險費、抵押設定登記規費、代辦手續費及各項附加稅捐等費用，應於辦理所有權移轉登記者接獲乙方通知期限內全額預繳，並於交屋時結清，採多退少補方式處理。
- (二) 水電費、管理費、地價稅及房屋稅。

二、乙方應負擔土地增值稅、產權移轉登記前之建物所有權第一次登記規費及代辦手續費、水電費、地價稅及房屋稅。

三、相關稅費之分擔比例

- (一) 水電費、地價稅及房屋稅以乙方交屋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。
- (二) 地價稅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，由甲方應給付予乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

(三) 房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

- 四、雙方同意土地增值稅，以使用執照核發日之當年度公告現值申報土地增值稅，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。若產權移轉時公告現值低於乙方前次移轉，乙方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更則依申報當時適用之法令辦理；若甲方未依約定備妥申辦文件，而因此增加之增值稅由甲方負擔。
- 五、本契約房屋辦理產權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記當時之政府房屋評定現值申報，如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、管理費（管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣130元，汽車停車位每位每月新台幣1000元）。上述款項由乙方代收後依本契約第二十條第二、三項約定運用，或移交本大樓管理委員會。
- 七、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。

第十七條 驗收及通知交屋期限

- 一、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第三條所載甲方購買之房屋及汽車停車位空間，其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍。甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由，拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共有部分，乙方將本契約第二十條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。
- 二、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及取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；乙方另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方辦理複驗事宜。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交屋複驗合格後支付。

本項接通自來水、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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

三、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。

（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）甲方繳清本契約所有之應付未付款（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。

四、於驗收後甲方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應在甲方初驗後十四日內修繕完成，另行通知甲方出面驗收，甲方應於七日內會同乙方辦理複驗事宜。

五、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、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，本契約則無須返還。

六、乙方於房屋領取使用執照並完成本戶一切主建物、附屬建物之設備（即專有部分）、接通水電及完成房屋所有權移轉登記後，得

以書面通知甲方交屋，甲方應於接獲乙方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續。甲方於驗收時若無異議或驗收單上記載之房屋瑕疵或未盡事宜，經乙方修繕完成，甲方即不得再以任何修繕事由為藉口拒絕或遲延辦理點交，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

乙方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為甲方收到交屋通知日，並准用本項前段約定辦理。

- 七、甲方未完成交屋手續前本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若擅自遷入裝修、搬運物品則並得以強制驅離，所發生之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負擔。
- 八、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 九、甲方辦理交屋手續時，除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）未經處理之海砂、其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵，或前驗收時之驗收單上所載瑕疵未修繕外，甲方不得拒絕或遲延辦理交屋手續。

第十八條 裝潢施工

- 一、甲方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢。甲方裝潢需遵照規定，裝潢期間每一工作日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰伍拾元整。本房屋裝潢完成十五日內，經甲乙雙方勘驗確認未損害公共設施或其他住戶之建物後無誤後，由甲方提出申請，乙方於十五日內以現金匯入甲方之帳戶，將前開保證金無息退還。
- 二、有關甲方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與乙方無涉。如因此造成他人或建物、財產損害時，應由甲方或甲方自行委託第三人負擔賠償及修繕責任。
- 三、甲方於簽定本契約同時，已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，有

關專有部分室內裝修應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理。

第十九條 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。且本案自取得使用執照後未涉及結構體之防水保固二年。
- 二、乙方提供之室內固定建材及設備部分（如機電設施（備）、衛浴、廚具、門窗、粉刷、地磚等），自完成交屋之日起負責保固一年，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。
- 三、前二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。若係因天災、事變、自然耗損、折舊（如水電開關、燈具之耗損、壁面之汙損），與個人使用、維護不當、甲方自行增建、裝修或其他不可抗力等所致之毀損者，或細微不影響效用之情形（如水伸縮細紋等），應由甲方自行負責，不在保固範圍。

第二十條 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，且確實遵守住戶公約同意書（詳附件九）。
- 二、乙方於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內，應會同公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防設施及各類管線圖說等資料，移交之；乙方並解除本案共有部分管理人責任。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協議為之，乙方並報請主管機關派員會同見

證雙方已否移交。

- 三、乙方於使用執照申請時依法提撥公共基金費用，甲方不得以辦理本條共有部分之點交，而要求乙方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。

第二十一條 社區管理

- 一、本案建築物所有權登記之區分所有權人數達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。且自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓共用部分管理人；於管理委員會成立或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由乙方指定，並應於五日前通知管理委員會，自指定點交日起，不論管理委員會是否點交，嗣後均由管理委員會負責共有部分及公共設施之維護。點交時，如發現有瑕疵，乙方應負責修繕。
- 二、甲方同意乙方自本預售屋第一戶通知交屋日起至管理委員會成立前，由乙方擔任本案管理人，乙方亦得委任第三人成立本大樓管理服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理委員會或管理負責人後，管理委員會或管理負責人得依其權責選擇服務本社區之物業管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方同意自交屋日起（但如有可歸責甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起），由甲方按月共同分攤。
- 三、管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由乙方提撥之法定公共管理基金（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算），甲方同意自本預售屋第一戶通知交屋日至乙方代管期滿後，前開代管期間所支出之各類費用由乙方依正式收據、發票結算，多退少補。如有餘額則於管理委員會成立後一個月內，悉數無息移交予

管理委員會或管理負責人。

- 四、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相關對大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

第二十二條 違約之處罰

- 一、乙方違反本契約第十二條「主要建材及其廠牌、規格」、第十三條「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反本契約第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 三、甲方依前開第一項、第二項解除契約時，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。但該違約金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。但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限；甲乙雙方並得行解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513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民國_____年_____月_____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 房地轉讓條件

- 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、甲方若本契約移轉讓渡有衍生任何相關稅捐費用或糾紛，應由甲方及第三人自行負責依法向稅捐主管機關繳納或釐清，概與乙方無涉。
- 五、本契約房屋因轉讓予第三人時，甲方原已依本契約第十四條規定所簽認之室內隔間或裝修工程變更單等相關文件，倘已經乙方同意且於乙方指定之相當期限內完成工程變更單（含變更圖說）之簽認，則轉讓之第三人即無請求變更設計之權利。
- 六、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，也不得將本契約之權利（包括衍生之其他權利）讓與或設質予第三人，若因此致乙方受有損害者，甲方應負賠償責任。
- 七、甲方如與第三人發生糾紛，致其於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行或公法查封處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務，否則乙方得依本契約第八條、第二十二條相關規定處理之。

第二十五條 留置權約定

甲方尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等及未完成交屋手續前，乙方或其指定地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙…等）有留置權，甲方絕

無異議及為其他任何法律上與訴訟之主張。

第二十六條 契約當事人效力

- 一、甲乙雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中。雙方一切權利、義務皆以本約書面約定為準；本契約簽訂後，如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約之一切規定，對甲乙雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人與管理人等均具有拘束力；甲方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人就本約之履行負連帶責任。甲方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

第二十七條 通知及送達

甲乙雙方因本契約所之各項徵詢、請求或通知事項，均以書面送達於本契約所載之通訊地址付郵為之。地址如變更應即時以書面通知他方更正，否則如因拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部份。

第三十條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、善良習慣及平等互惠、誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 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、處理或利用買方個人資料時，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。

附件

- 一：建造執照核准影本
- 二之一：建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本
- 二之二：建造執照核准之該層汽車停車空間平面圖影本
- 二之三：建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本
- 三：房地付款明細表
- 四：代辦貸款委託書
- 五：預售屋買賣價金信託契約書
- 六：建材設備說明表
- 七：代刻印章授權書
- 八：預定區分所有權人會議同意書
- 九：住戶公約同意書
- 十：工程變更設計處理辦法

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負責人：許 憲 宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

負責人：劉 元 智

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：

證 號：

中 華 民 國

年

月

日

附件一 建照執照核准影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0126號			
起造人姓名	睦昇建設股份有限公司 負責人：許憲宗			住址	10457台北市中山區南京東路二段101號6樓		
設計人姓名	劉啓芃			事務所名稱	劉啓芃建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。			幢層數	1幢1棟地上21層地下6層 共27層116戶		
建築地點	地址	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄1號2樓 共60筆 詳見附表					
	地號	松山區敦化段三小段0552-0000號 共28筆					
各層面積總計	騎樓	185.62m ²	建築面積	1111.79m ²	基地面積	騎樓	185.62m ²
	其他	22757.22m ²				其他	1427.38m ²
發照日期	112年05月23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87個月內竣工		
工程造價	\$ 407,090,699 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
1棟地下001層	1288.19	4.5	(停車空間)共31筆(詳見附表)				
						總計:	22942.84 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			
中華民國一一二年五月二十三日							

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

112建字第0126號

建築地點	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄1號 2樓	松山區中崙里復興南路一段9號
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄1號 4樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄1號
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄3號 2樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄3號 3樓
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄3號 4樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄3號
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄5號 2樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄5號 3樓
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄5號 4樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄5號
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄7號 2樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄7號 3樓
	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄7號 4樓	松山區中崙里復興南路一段25巷1弄7號
	松山區中崙里復興南路一段11號1樓	松山區中崙里復興南路一段11號2樓
	松山區中崙里復興南路一段11號3樓	松山區中崙里復興南路一段11號4樓
	松山區中崙里復興南路一段13號2樓	松山區中崙里復興南路一段13號3樓
	松山區中崙里復興南路一段13號4樓	松山區中崙里復興南路一段13號
	松山區中崙里復興南路一段15之1號	松山區中崙里復興南路一段15號3樓
	松山區中崙里復興南路一段15號4樓	松山區中崙里復興南路一段15號
	松山區中崙里復興南路一段17之1號	松山區中崙里復興南路一段17號3樓
	松山區中崙里復興南路一段17號4樓	松山區中崙里復興南路一段17號
	松山區中崙里復興南路一段19號2樓	松山區中崙里復興南路一段19號3樓
	松山區中崙里復興南路一段19號4樓	松山區中崙里復興南路一段19號
	松山區中崙里復興南路一段21號2樓	松山區中崙里復興南路一段21號3樓
	松山區中崙里復興南路一段21號4樓	松山區中崙里復興南路一段21號
	松山區中崙里復興南路一段23號2樓	松山區中崙里復興南路一段23號3樓
	松山區中崙里復興南路一段23號4樓	松山區中崙里復興南路一段23號
	松山區中崙里復興南路一段3之2號	松山區中崙里復興南路一段3號2樓
	松山區中崙里復興南路一段3號4樓	松山區中崙里復興南路一段3號
	松山區中崙里復興南路一段5號2樓	松山區中崙里復興南路一段5號3樓
	松山區中崙里復興南路一段5號4樓	松山區中崙里復興南路一段5號
	松山區中崙里復興南路一段7號2樓	松山區中崙里復興南路一段7號3樓
	松山區中崙里復興南路一段7號4樓	松山區中崙里復興南路一段7號



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0126號

建築地點：松山區中崙里復興南路一段9之1號

松山區中崙里復興南路一段9之2號

松山區中崙里復興南路一段9之3號

松山區中崙里復興南路一段25巷1弄1號
3樓

地號：松山區敦化段三小段0552-0000號
松山區敦化段三小段0554-0000號
松山區敦化段三小段0556-0000號
松山區敦化段三小段0558-0000號
松山區敦化段三小段0560-0000號
松山區敦化段三小段0562-0000號
松山區敦化段三小段0564-0000號
松山區敦化段三小段0566-0000號
松山區敦化段三小段0568-0000號
松山區敦化段三小段0570-0000號
松山區敦化段三小段0572-0000號
松山區敦化段三小段0574-0000號
松山區敦化段三小段0576-0000號
松山區敦化段三小段0578-0000號

松山區敦化段三小段0553-0000號
松山區敦化段三小段0555-0000號
松山區敦化段三小段0557-0000號
松山區敦化段三小段0559-0000號
松山區敦化段三小段0561-0000號
松山區敦化段三小段0563-0000號
松山區敦化段三小段0565-0000號
松山區敦化段三小段0567-0000號
松山區敦化段三小段0569-0000號
松山區敦化段三小段0571-0000號
松山區敦化段三小段0573-0000號
松山區敦化段三小段0575-0000號
松山區敦化段三小段0577-0000號
松山區敦化段三小段0579-0000號

原核發執照號碼：059使字第1364號

058建(松山)(崙)字第0031號

建築物概要：1棟地下001層、面積：1288.19m²、高度：4.5M、用途：(停車空間)

1棟地下002層、面積：1288.19m²、高度：3.2M、用途：(停車空間)

1棟地下003層、面積：1288.19m²、高度：3.2M、用途：(停車空間)

1棟地下004層、面積：1288.19m²、高度：3.2M、用途：(停車空間)

1棟地下005層、面積：1288.19m²、高度：3.2M、用途：(停車空間)

1棟地下006層、面積：1288.19m²、高度：3.2M、用途：(防空避難室兼停車空間)

1棟騎樓、面積：185.62m²、高度：5.0M、用途：騎樓

1棟地上001層、面積：856.2m²、高度：5.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)

1棟地上002層、面積：868.82m²、高度：3.7M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)

1棟地上003層、面積：826.46m²、高度：3.3M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)

1棟地上004層、面積：830.37m²、高度：3.7M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)

1棟地上005層、面積：748.88m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上006層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上007層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上008層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上009層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上010層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上011層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上012層、面積：732.82m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上013層、面積：732.82m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上014層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上015層、面積：566.25m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上016層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上017層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上018層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上019層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上020層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟地上021層、面積：566.89m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅，(H2集合住宅)

1棟突出物001層、面積：166.77m²、高度：3.0M、用途：(機房及樓梯間)

1棟突出物002層、面積：166.77m²、高度：3.0M、用途：(機房及樓梯間)



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0126號

建築物概要: 1棟突出物003層、面積:166.77m²、高度:2.9M、
用途:(機房及樓梯間)

雜項工作物: 圍牆:長度78.83m、高度2.0m、面積11.85m²
水溝:長度119.63m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用099年12月25日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:《111》年《08》月《30》日(法令適用日期:100年04月01日都市更新事業計畫報核日)。
2. 建築地點:松山區中崙里敦化段三小段552-579等28筆地號。
3. 實設空地《501.21》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《富國技術工程股份有限公司》,技師:《林德洪》土木工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
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:S.C,基礎形式:筏式基礎、基樁,擋土形式:連續壁。
9. 已領得拆除執照:111拆字第0157號 拆除執照。
10. 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見戶充分溝通協調,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。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《4》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查。
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查,並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 本案係都市更新案件,經本府1110510府都新字第11160021423號函核備都市更新事業計畫,府都新字第11160021423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。
21. 本案係都市更新案件,經本府1110510府都新字第11160021423號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」規定設置之新建建築物,屋頂平臺面積為396.55平方公尺,屋頂平臺綠化面積為121.47平方公尺。
23. 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。
24. 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」。
25. 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」。
26. 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。
27. 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。
28. 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。
29. 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。



注意事項：

- 30.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 31.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保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。
- 32.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 33.本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設備。
- 34.基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 95.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 81.15 公尺，尚無影響飛航安全。
- 35.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 36.基地內現有巷道應維持原狀，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。
- 37.現有巷道廢止或改道之地點：復興南路一段25巷1弄；改道面積：0.0㎡，廢巷面積：80.66㎡，併都市更新專業計畫廢止核准在案。
- 38.基地內現有巷道應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
- 39.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 40.本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
- 41.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 42.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 43.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。
- 44.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬（建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者），依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 45.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。
- 46.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。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積1111.79平方公尺）與建照核定工程期限（87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。
- 48.地面層設置停車空間，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，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 49.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.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，經北土技字第1112004060號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 52.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。
- 53.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.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。
- 55.（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。
- 56.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。
- 57.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）



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0126號

注意事項：

58. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
59. 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。
60. 依111年5月10日府都新字第11160021423號函，納入建築執照列管。
- 依實施者111年2月17日(111)北市睦字第1110217001號函及都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第19條之1、第29條規定辦理。
 - 本案係採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施，本府核定更新建築容積獎勵同意維持原核定額度，合計1496.08公尺(佔法定容積之14.72%)。
 - 建築執照列管事項表：
 - 容積獎勵(適用108年5月15日修正前規定)
 - 申請△F5-1「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災」之獎勵容積：本案給予609.71平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
使用管理：本案為商業區，1樓至4樓應維持商業使用。
 - 申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予175.04平方公尺獎勵額度(法定容積1.72%)。
使用管理：留設供人行走之地面道路應以順乎處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、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，並於住戶規約中載明。
 - 其他
 - 有關財務計畫提列地質改良與逆打工法、制震構造特殊因素費用。
施工管理：請實施者確實依提列工程項目施作。
61. 依112年3月3日北市捷土字第1123002978號函，納入建築執照列管。
- 復112年2月22日臺北市政府建築執照會辦審查表(發文文號：112A1030)。
 - 本局基於該建物結構本身設計業經權貴機構審查，確定穩定安全之前提，僅對該建照申請人所提資料內容，研判對捷運系統設施之安全是否有影響，並提供所附審查意見，該建物本身結構設計是否穩定安全則不在本局審查範圍內，惟日後結構資料若有變更，請再行知會本局。
 - 本申請案基地位於捷運文湖線高架路軌旁，捷運高架橋雖已將噪音影響納入設計考量，並設置必要之隔音牆，惟考量後續捷運營運噪音對沿線建物影響之可能性，申請建物仍請配合做好相對應之噪音防治措施。
 - 有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
 - 基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，台北市捷運工程局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
 - 於施工前通知臺北捷運公司與台北市捷運工程局第一區工程處，並將施工計畫書依第一區工程處所需份數送該工程處審查。
 - 基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予台北市捷運工程局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及台北市捷運局土木建築設計處。
 - 本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向台北市捷運工程局第一區工程處申請會勘。



附件二之一 建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件二之一 建造執照核准之該層（戶）房屋平面圖影本（辦理變更）

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

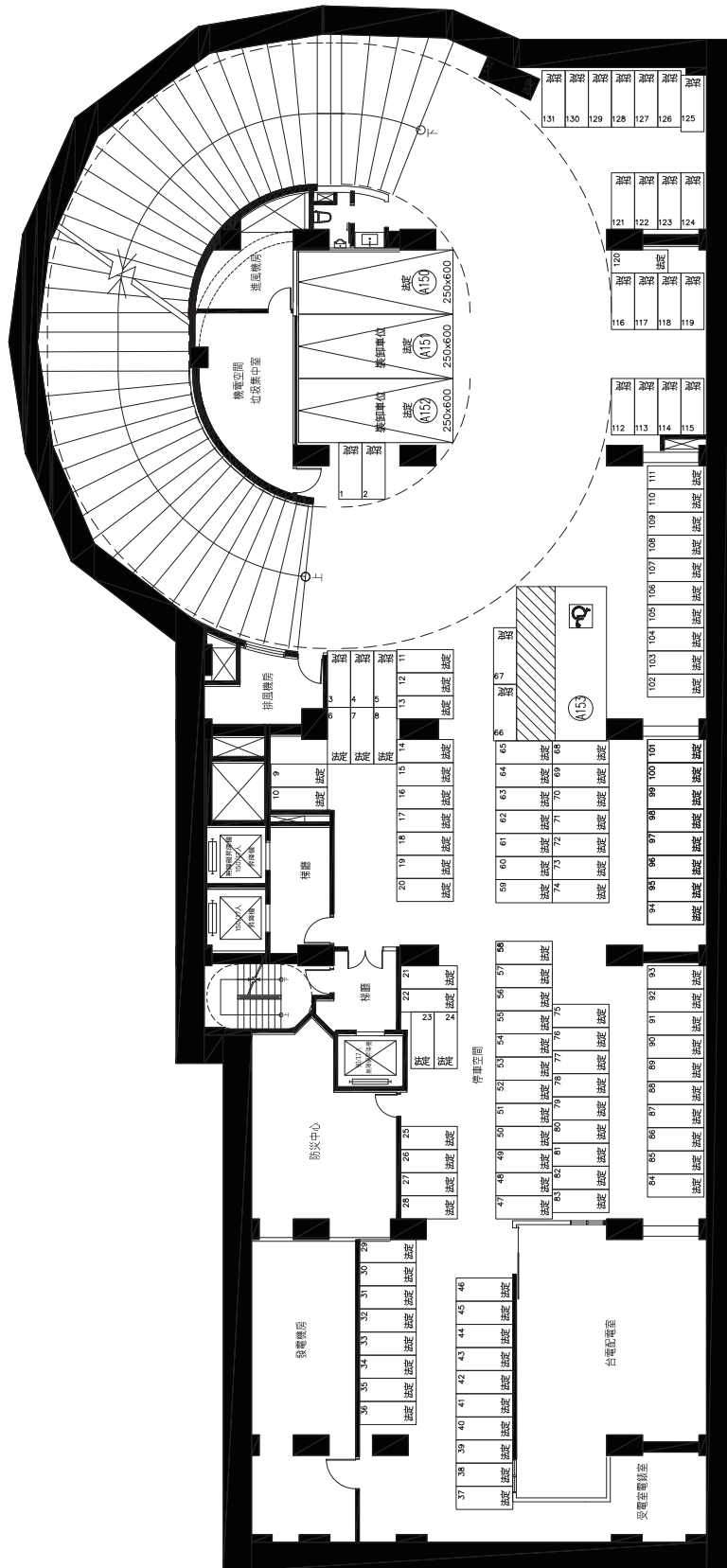
附件二之二 建造執照核准之該層汽車停車空間平面圖影本

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件二之二 建造執照核准之該層汽車停車空間平面圖影本（辦理變更）

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

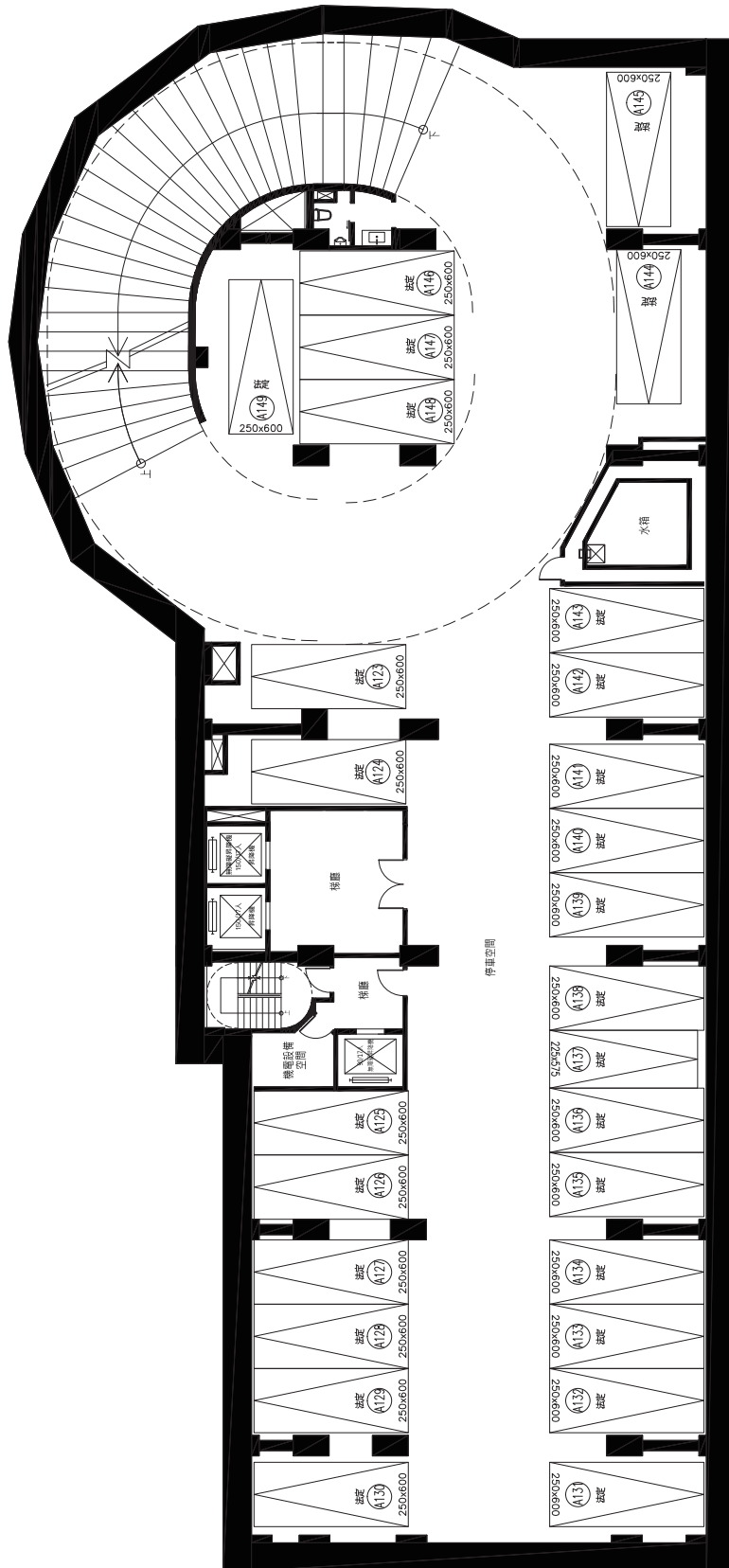
附件二之三 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下一層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

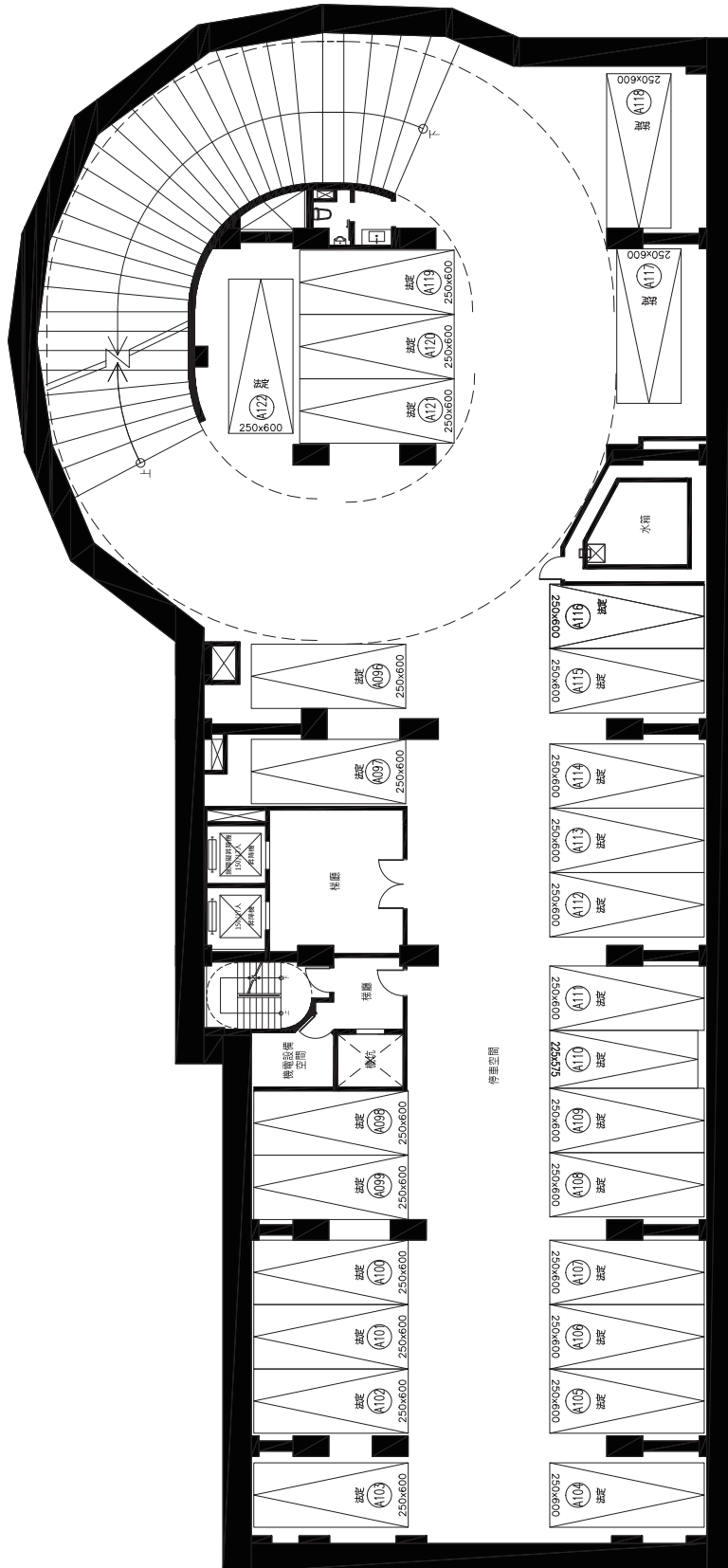
附件二之三 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下二層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

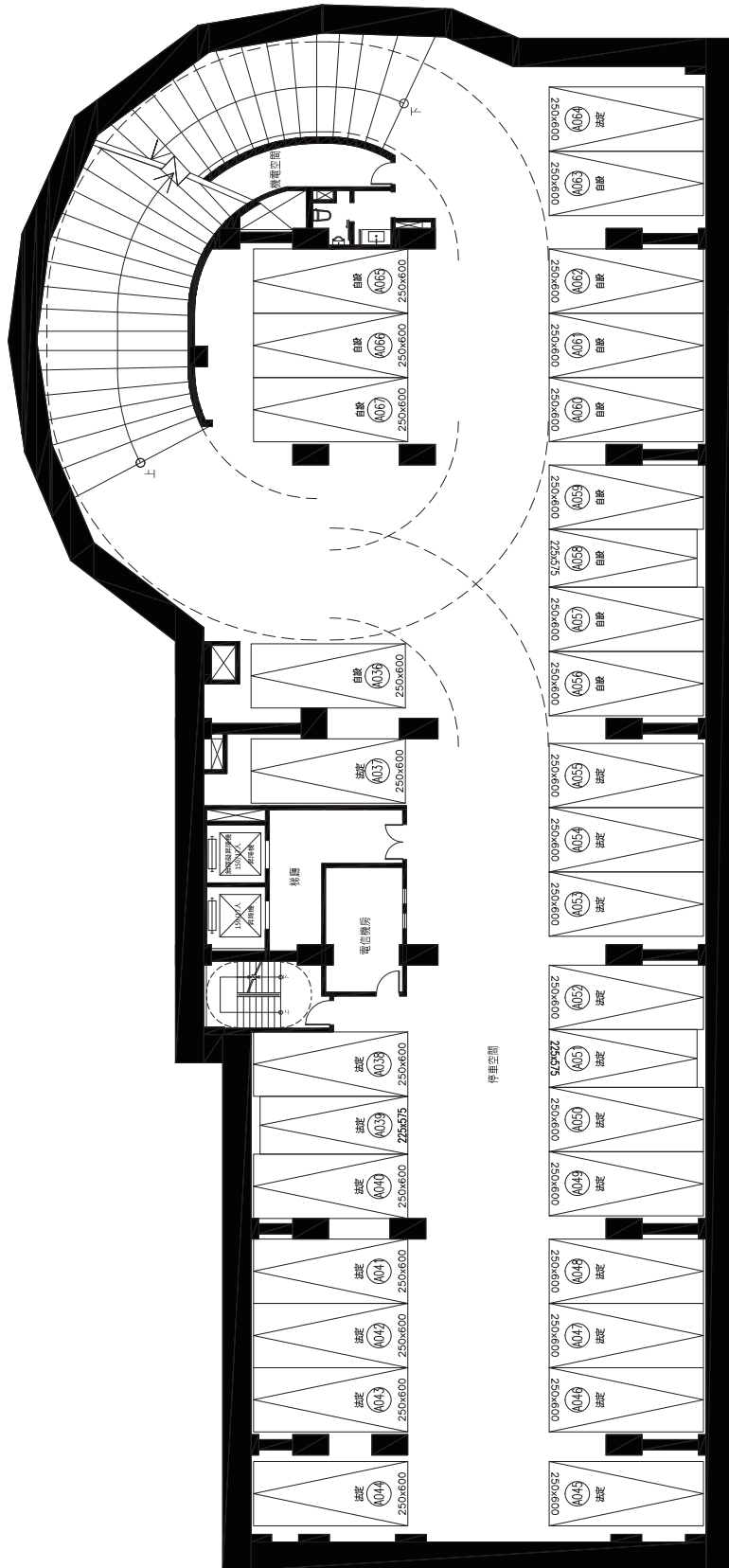
附件二之三 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下三層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

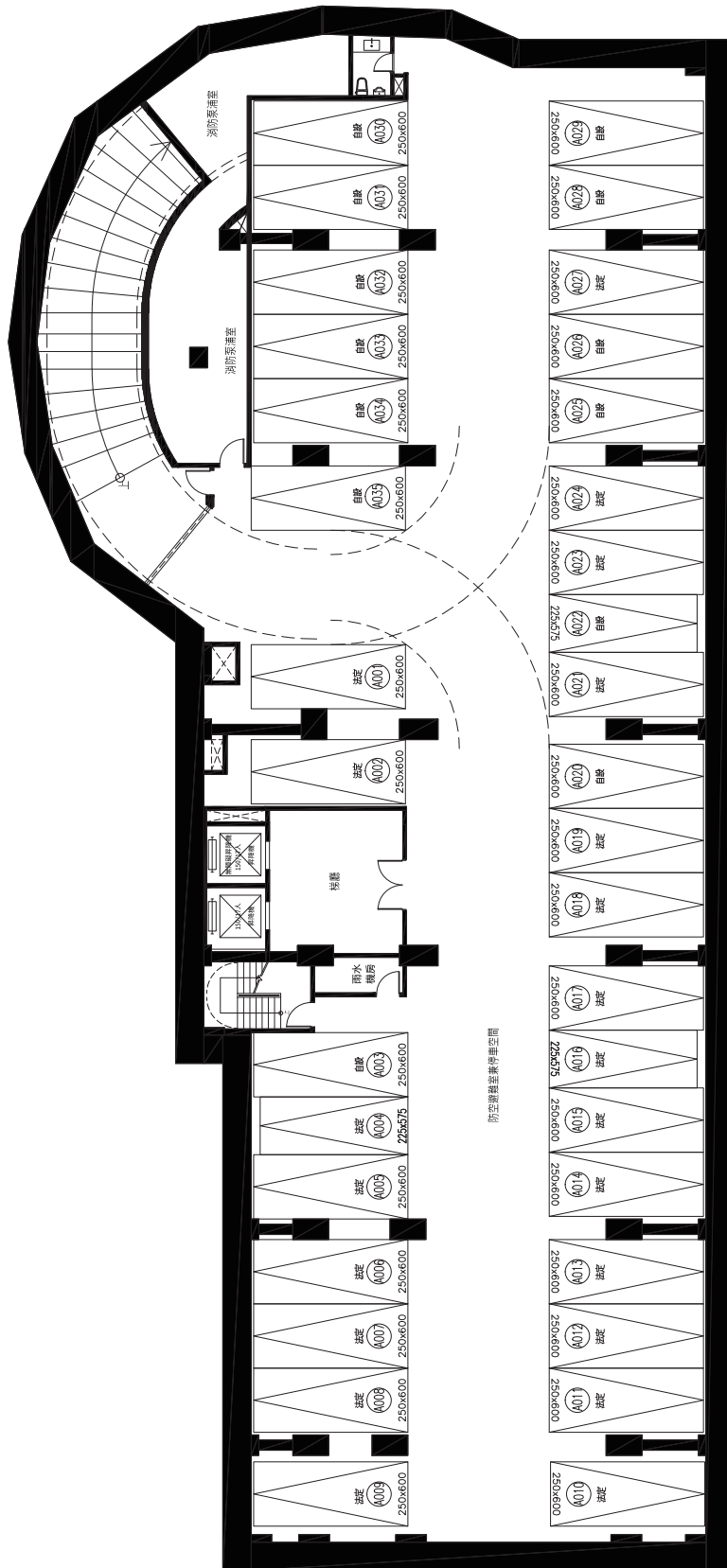
附件二之三 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下五層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件二之三 建造執照核准之地下各層汽車及機車停車空間平面圖影本



地下六層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

期 款	九	十	十一	十二	銀 行 貸 款	交 屋 款	總 計	附 註
	R C 地 下 四 樓 底 版 澆 置 完 成	基 礎 版 完 成	外 三 樓 以 上 立 面 牆 完 成	申 請 使 用 執 照				新 臺 幣
應 付 金 額	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	億 仟 佰 拾 萬 元 整	
繳 納 日 期	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日		
備 註								

甲方確認及簽名同意：

附件四 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立委託書人

受託人：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購座落於台北市松山區敦化段三小段552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579地號等28筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）興建之『揚昇君悅』編號_____樓_____戶房屋、汽車停車位地下_____層編號_____號及汽車停車位地下_____層編號_____號共_____位，今委託乙方向金融機構辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資遵守：

- 一、甲方同意委託辦理之房屋貸款金額共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，作為支付上開房地（車位）之房屋銀行貸款。上項貸款雙方確認產權移轉完成後，銀行貸款核撥時甲方即應付清款項，並授權乙方直接向銀行領取或直接轉納貸款金額價款，甲方不得以任何理由向承辦貸款之金融機構提出異議或中止委託貸款，否則視為甲方違約。如有第三人主張權利時，甲方應負排除之責任。
- 二、本約之貸款銀行由乙方指定配合一般房屋貸款規定辦理，統一由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 三、甲方應提供所訂購前開房地及停車位之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥連帶保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之決定與規定辦理一切手續並於乙方指定時間、地點，備齊應備證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款同意書，按貸款金額交由乙方保管領取。
- 四、若因政府法令及金融機構貸款政策變更或其他不可歸責甲方之原因，致使

貸款金額少於上開原預定貸款金額時，依合約第九條第五項辦理。

五、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之地政規費、代書費、保險費等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期交付乙方。

六、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負 責 人：許 憲 宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國

年

月

日

附件五 預售屋買賣價金信託契約書



營建資金及預售屋買賣價金信託契約書

立契約書人：

委託人：睦昇建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：臺灣中小企業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市松山區敦化段三小段 552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578 及 579 地號等二十八筆土地（土地如有合併分割或變更基地範圍，則以合併分割或主管機關核准後之地號及面積為準）所為之【松山區敦化段】都市更新案（下稱「本專案」）擔任實施者，為使本專案順利興建完工，甲方與本專案地主前已委託兆豐國際商業銀行股份有限公司辦理不動產產權信託管理，並簽訂信託契約書及信託契約修訂協議書（以下合稱「不動產信託契約」）在案。本專案以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約，為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本專案「買方所繳價金」及「興建資金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時由甲方另案委託合眾建築經理股份有限公司（下稱「建經公司」，即協助本專案信託契約進行之關係人）辦理工程進度查核、信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜，並簽訂建築經理業務委任契約書（以下稱「建經契約」，副本乙份應提供予乙方留存）。為此，立契約書人特訂立本營建資金及預售屋買賣價金信託契約書（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、 為使本專案興建資金及買方所繳價金（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專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）信託存續期間對信託財產進行專款專用；
 - （二）信託專戶收支之帳務管理；
 - （三）受理買方價金交付信託事宜。

- 二、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與建經公司就本專案簽訂建經契約（副本乙份應提供予乙方留存），由建經公司辦理信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜。建經契約之報酬或服務費用由甲方及建經公司自行議定，與本契約乙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。

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，應依本契約第十八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。
- 五、 其他關係人：
 - (一)建經公司。
 - (二)臺灣中小企業銀行南台北分行（即本專案之融資貸款機構，以下稱融資銀行）。
 - (三)兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱不動產受託銀行）。

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價金信託專戶（下稱「信託專戶」），本專案信託專戶之名稱及資金來源如下：
 - (一)信託專戶名稱：「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段營建及週轉金信託專戶」，下稱「營建及週轉金信託專戶」，資金來源為本條第二項第一款存入之興建資金及其他依約定存入或撥入之款項。
 - (二)信託專戶名稱：「臺灣企銀受託睦昇建設松山區敦化段預售屋價金信託專戶」，下稱「預售屋價金信託專戶」，資金來源為本條第二項第二款存入之資金。
- 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)興建資金：本專案銀行融資款項及甲方自有資金。
 - (二)買方所繳價金：買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之

預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。

- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售屋價金信託專戶。甲方未存入預售屋價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，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。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十七條終止時止，信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十七條之約定，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，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、 信託專戶款項應依本契約專款專用，除支付下列約定之費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
 - (一)「營建及週轉金信託專戶」之支出項目如下：

完成本專案興建開發、相關週轉費用(包括但不限於權利變換費用、管理費用、銷售費用等)及處理信託事務所需之支出等。
 - (二)預售屋價金信託專戶支出之約定如下：
 - 1、於本建案取得使用執照前，應保留累積存入價款(以截至動用日前一個

月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現，始計入存入金額) 百分之十不得動用。

2、預售屋價金信託專戶之支出項目限支付本專案之工程款及各項稅費。

3、於本建案取得使用執照後，買方存入預售屋價金信託專戶之價款，甲方得以書面向乙方申請依本契約專款專用，不受前二目約定之限制。

三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附承攬契約（節本）、承造（攬）人出具之發票（或請款證明）及承造（攬）人領款證明（如有）等其他約定之文件先經建經公司查核無誤並經融資銀行確認後，再由乙方依據建經公司及融資銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承造（攬）人帳戶。

四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十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/害，概由甲方自行負責。如由乙方墊付時，甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。

五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，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

本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。

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且現仍合法存續之公司。

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

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

- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 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、 建經公司非本契約之受託人，乙方、建經公司各自依本契約、建經契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建經契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對建經公司不負監督或管理之責。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及融資銀行，並經甲方與建經公司完成建經契約變更或解除、終止程序後生效。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理
甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標之瑕疵擔保責任等)，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。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經建經公司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；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：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入預售屋價金信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
- (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入預售屋價金信託專戶。
 - (二) 本專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) 本專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。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司（或建經公司指定之人）定期或不定期查核，**並確認買賣契約或其附件是否明訂本條第七項應告知買方之約定事項。**

(二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一)價金信託之信託目的係在管理買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二)為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三)買方所繳價金，除直接匯(存)入預售屋價金信託專戶者外，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，未存入預售屋價金信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入預售屋價金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://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>]，查詢途徑為：[臺灣企銀首頁→財富管理→信託服務→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶](前述網址及途徑如有更改，則以更改後之網址及途徑為準)。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知管道及方式通知乙方：

1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；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。

九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十九條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

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

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

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

(一)無故停工達三個月以上；

(二)無法如期完工；

(三)違反承攬合約約定。

十三、甲方向不動產受託銀行申請辦理本專案事業計畫或權利變換計畫變更等相關書類用印前，須經乙方及融資銀行書面同意後，始得指示不動產受託銀行

配合用印。倘發生啟動續建機制之情事時，甲方應取得不動產受託銀行出具之變更實施者同意書及相關書類以利辦理後續續建事宜。

十四、發生下列情事時，甲方應事先於五個營業日前以書面通知乙方及融資銀行，並經乙方及融資銀行書面同意後始得辦理：

(一)本專案權利變換計畫修正時；

(二)本專案變更實施者或起造人時；

(三)修訂不動產信託契約第四條「信託存續期間」、第七條「未完工程之處理」、第十條「信託收益計算、分配之時期及方法」等條款時；

(四)終止不動產信託契約時。

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、建經公司。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、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，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預售屋價金信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，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、建經公司。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、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，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、建經公司之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方、建經公司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、建經公司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十八條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十八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）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 續建機制

- 一、 本契約有續建機制，並由建經公司負責辦理。續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、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，或財務困難無力支應工程款達三個月、欠繳融資銀行融資利息達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方或建經公司書面催告未獲改善等情事。
- 二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：
於續建機制啟動事由發生時，建經公司應評估是否續建，並應邀集甲、乙方及本專案之關係人（包括但不限於不動產受託銀行、地主、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。甲方同意並完全授權乙方、建經公司及乙方、建經公司依研議後之決議事項委任之專業第三人辦理後續續建或清理處分事宜，甲方不得有異議並應無條件配合工程之交接，並以本契約作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方、建經公司及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方、建經公司及該第三人並無續建之義務。為利本專案順利進行，甲方特此同意得將本專案之實施者及起造人名義變更為建經公司或乙方、融資銀行同意或指定之人。
- 三、 本專案除不符合信託目的完成之要求，或經乙方、建經公司及融資銀行評估認為不可行外，應以執行續建為優先考量，惟此不得解釋為建經公司續建完工之保證。如經評估續建為不可行時，則應由乙方及建經公司召集本專案地

主、不動產受託銀行、甲方協商信託財產後續清理處分事宜。如客觀上無法依約定完工交屋時（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），應依本契約第十八條之約定辦理。

- 四、建經公司執行續建事宜，應採取合理適當之方式，以完工為首要條件，為委託人及受益人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與建經公司無涉。
- 五、乙方及建經公司得依合理市場報酬、行情或條件，引進資金辦理續建事宜，就該資金及因此所產生之各項費用、稅捐、利息等，由甲方原可分得之財產處分所得償付。
- 六、建經公司執行續建時，應先製作「續建評估報告書」送請融資銀行認可後執行，前揭「續建評估報告書」甲方不得有異議。
- 七、如需變更承攬人，建經公司得逕為變更。本專案工程經變更後之營造廠商評估有增加營建費用需要時，因此所產生的各項費用、稅捐，仍由甲方負擔。
- 八、有關續建資金之籌措、管理方式與乙方、建經公司之管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，應優先清償融資銀行之貸款及乙方代墊之稅捐、利息及其他費用，信託財產之抵付、分配順序，均應揭示於「續建評估報告書」。
- 九、本專案完成續建後，乙方及建經公司應依「續建評估報告書」計算信託管理事宜之所有債權債務，與甲方應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款項，返還予甲方，如有不足，由甲方補足。
- 十、本專案續建完工時，甲方應支付建經公司續建服務報酬，並依本專案未完工程總工程費用10%計算(不含加值型營業稅)續建服務報酬，續建服務報酬由乙方及建經公司以四成及六成分配，並得逕自信託專戶扣收。

第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊**並加蓋公司印鑑**，於次月十日前提供予乙方、建經公司核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方、建經公司留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案預售屋價金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、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、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)本契約第十八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。

第十三條 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。

第十四條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與乙方另以書面約定之。

第十五條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

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

(三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十六條 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。

第十七條 本契約之解除及終止

一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十八條第一項之約定辦理。

二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

(一)甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契

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進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十八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。

第十八條 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、積欠乙方或融資銀行之各項費用後，如有剩餘，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後，由乙方返還甲方，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，甲方就買方所繳價金交付信託所享有預售屋價金信託專戶之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權，係指甲方對預售屋價金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. 預售屋價金信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件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，甲方不得異議。

第十九條 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，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，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 為遵循乙方、境外營業單位所在地或其他外國之監管機關、犯罪調查機關或司法機關有關防制洗錢、打擊資恐、制裁、反武擴及其他為防制金融犯罪等目的所訂定之相關法律、規定或命令，甲方同意，乙方或其境外營業單位得對甲方及/或其關係人於上述目的內，採取乙方或其境外營業單位認為必要之措施，包括但不限於執行客戶身分持續審查措施、要求提供實質受益人相關資訊，及/或要求說明交易之性質、目的、資金來源及提供佐證資料等。

二、 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人如有下列情形之一者，乙方得通知甲方暫停執行信託事務或終止本契約，乙方就此所衍生之一切損害不負賠償責任：

(一) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(二) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人不配合乙方為防制洗錢及打擊資恐目的所為之審視、拒絕提供相關資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或經乙方研判其交易涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動時。

第二十一條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用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），並同意乙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

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

第二十二條 簽樣留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，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、 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/害，應由甲方與承受公司負責。

三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 行銷、廣告之限制

一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應

將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

- 二、 經買方請求時，甲方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。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立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。

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括但不限於訴訟費用、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。

第二十六條 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。

第二十七條 信託契約作成與收執

本契約共製作正本壹式貳份，由甲方、乙方各收執乙份為憑。

第二十八條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：

免付費服務電話：0800-01-7171 按 5。

電子信箱(e-mail)：臺灣中小企業銀行網站 <https://www.tbb.com.tw/> 客服信箱。

立契約書人特此聲明已於簽約前有五日以上之合理審閱期間審閱本契約全部條款(包含附件及臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書)，充分瞭解其內容，及願遵守本契約之全部約定，並簽名或蓋章於後。


附件：受益權人會議規則

[以下空白]

立契約書人：

委託人：

甲方：睦昇建設股份有限公司

代表人：許憲宗 

營利事業統一編號：84131028

通訊地址：臺北市中山區南京東路2段101號6樓



受託人：

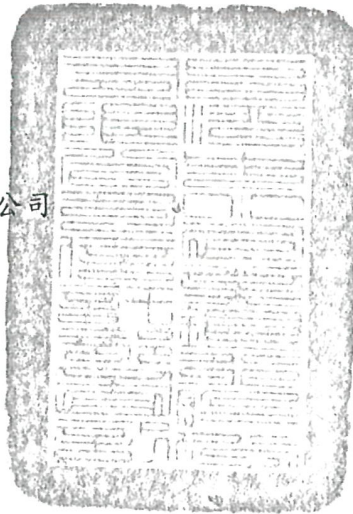
乙方：臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人：總經理 張志堅

代理人：信託部協理 江樂怡

營利事業統一編號：03793407

地址：臺北市大同區塔城街30號



中華民國 年 112. 4. 12 月 日

臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書

附件

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，臺灣中小企業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(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、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)依個資法第十一條第一項規定，得向本行請求更正或補充 臺端之個人資料，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
 - (四)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第四項規定，本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，臺端得向本行請求刪除、停止蒐集、處理或利用。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-01-7171)詢問或於本行網站(網址：<https://www.tbb.com.tw/>)查詢。
- 五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

特定目的說明		蒐集之個人資料類別	個人資料利用之期間	個人資料利用之地區	個人資料利用之對象	個人資料利用之方式	
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號					
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 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如：共同行銷或合作推廣業務等。)	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務	姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳細如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。	一、特定目的存續期間。 二、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)	右邊「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。	一、本行及本行境外營業單位(含受本行委託處理事務之委外機構)。 二、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。 三、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。 四、國內外依法有權機關(包括但不限於金融監理機關、司法、稅務機關或其他政府機關)。 五、客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。	符合個人資料保護法相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式，或以國際傳輸之方式處理或利用。

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本營建資金及預售屋買賣價金信託契約書（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十八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 依信託契約第十八條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十八條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定之查詢網頁：

- 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内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十八條第一項第二款第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，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件六 建材設備說明表

一、結 構

- (一) 本大樓規劃地上二十一層，地下六層，結構經由結構技師設計及電腦程式精密計算，地面層以上主要結構柱、室內大梁、隔戶大小梁採用鋼骨外包覆混凝土（SC）；四周外圍梁採用鋼骨外包覆混凝土（SC）及鋼筋混凝土（RC），其餘小梁採用鋼骨梁（SS）（防火被覆噴塗）；一樓板至屋頂板採用18公分RC樓板。地下室各層逆打柱採用鋼骨鋼筋混凝土（SRC），地下室梁及邊柱為鋼筋混凝土（RC），地下各層樓採用15公分RC樓板。（鋼骨工程由中國鋼鐵結構股份有限公司承攬施工）。
- (二) 為減少地震時建築物晃動及損害，特將建築物震區水平加速度係數由耐震設計規範法規值 $EPA=0.24g$ 提升至 $EPA=0.288g$ ，以提升加強建築物之耐震能力。
- (三) 依結構設計採用優質制震設備，降低搖晃延時。

二、建築設計

- (一) 建築外觀特聘專業設計師規劃設計，造型經典雅緻。本大樓十三樓以下採天然石材搭配金屬板及磁磚，十四樓底板至二十一樓（含屋突層）以金屬板搭配石材及磁磚施作；陽台欄杆、格柵採用金屬材料，大樓外觀玻璃採用膠合複層LOW-E玻璃。（防火窗及防火玻璃除外）
- (二) 聘請專業燈光設計師針對外觀照明作整體精心規劃設計，主要照明採LED燈具，並由大樓管理中心統一控制。

三、庭園景觀及門廳

庭園景觀委由專業設計團隊精心規劃本社區；一樓門廳地坪、牆面鋪設石材搭配其他裝修飾材施作。

四、梯 廳

各樓層梯廳做整體規劃設計，牆面及地坪鋪設石材或磁磚及其他建材。

五、樓梯間

樓梯地坪採用石英磚或止滑地磚搭配樓梯扶手，天花板及牆面刷乳膠漆，並設置金屬防火門及樓層指示燈。

六、電 梯

採用台灣三菱、崇友或富士達。電梯具錯按取消及防夾功能，並增設空氣清淨機，環保抗菌，電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與防災中心連線，以維護住戶安全。

(一) 住戶電梯

- 1、採用17人份電梯二部，速度150M/MIN（地下六層至地上屋突一層）。
- 2、緊急昇降機採用17人份電梯一部，速度150M/MIN（地上一層至地上屋突一層）。

(二) 商業用途專用電梯

採用17人份電梯一部，速度90M/MIN（地下二層至地上四層）。

七、各戶室內標準建材

- (一) 住家各戶入口玄關門採用高級藝術防暴鋼木門，配置四合一電子門鎖及金屬門檻，提高住戶安全品質。
- (二) 室內門採木門搭配門鎖、廚房採防火門（開放式廚房除外）、浴廁門採用木門搭配百葉。
- (三) 窗戶：一樓以上住家（含店面）採用YKK鋁窗，膠合複層LOW-E玻璃，附防霾紗窗。
- (四) 室內地坪、牆面及平頂
 - 1、客餐廳、臥室、廚房地坪採用80 X 80公分拋光石英磚，浴室地坪（含淋浴間）採用30 X 30公分止滑地磚。
 - 2、浴室及廚房牆面採用45 X 90公分拋光石英磚或磁磚。

- 3、浴室、廚房、隔戶牆採RC牆，其餘隔間採用輕質灌漿牆。
- 4、全室牆面刷ICI乳膠漆搭配踢腳板。
- 5、室內平頂刷ICI乳膠漆，浴室及廚房（開放式廚房除外）包覆矽酸鈣天花板刷ICI乳膠漆，其餘空間不另施作天花板。

（五）衛浴設備

- 1、馬桶採用TOTO全自動馬桶。
- 2、面盆採用KOHLER面盆搭配HANSGROHE臉盆龍頭。
- 3、主浴四件式採KOHLER浴缸搭配HANSGROHE浴缸龍頭及HANSGROHE定溫淋浴組；主浴三件式則為KOHLER浴缸搭配HANSGROHE定溫浴缸龍頭或HANSGROHE定溫淋浴組（依建築執照核准之平面配置為準）；次、客浴淋浴採用HANSGROHE龍頭淋浴組。
- 4、附置衣架或毛巾桿及廁紙架配件。
- 5、配置Panasonic無線遙控四合一暖風機。

（六）廚房設備

- 1、採用德國LEICHT廚櫃，搭配杜邦人造石檯面，並採用義大利BEST排油煙機、雙口瓦斯爐（14F、16~21F A1、B1戶及13F B3戶採用雙口感應爐）、德國BOSCH全嵌式洗碗機（14F、16~21F A1、B1戶及13F B3戶採用國產RINNAI烘碗機），德國BOSCH微波烤爐，德國HANSGROHE花崗岩水槽搭配HANSGROHE伸縮龍頭，附諾得淨水加熱器。
- 2、設瓦斯自動偵測器。

（七）陽台：

- 1、地坪鋪設止滑地磚。
- 2、平頂施作天花板，並裝置節能LED照明燈具。
- 3、工作陽台門採用YKK三合一通風鋁門搭配膠合玻璃。
- 4、前陽台設置電源插座及水龍頭各一處，並配置地坪排水孔；工作陽台設置熱水器及洗衣機電源插座各一處，配置洗衣機冷水龍頭、洗槽冷熱混合龍頭、各配置排水孔一處。

5、工作陽台設置電動式曬衣架。

(八) 空調設備

各戶獨立空調系統採用日立、大金、三菱或台灣松下變頻分離式冷暖空調室外主機（不含空調室內機及室內配管，室外機由乙方統一規劃置放位置）。

八、機電設備

(一) 大樓統一裝設數位共同天線，並預留有線電視管路。

(二) 住宅各戶採獨立電錶採單相三線110V/220V供電，配管採用南亞或大洋正字標誌PVC管，電線採用太平洋或華新麗華電線電纜。

(三) 設置自動發電機；停電時，發電機可保持本大樓公共用電正常使用（即緊急電梯、緊急照明、抽水機浦、消防設備、安全系統），及各戶室內部分：廚房、客廳、主臥插座各乙處，另客廳照明乙處。

(四) 各戶設置寬頻網路設備接頭。

(五) 各戶主臥設置緊急押扣開關乙處；各戶廁所插座則採用漏電斷路插座。

九、給排水設備

(一) 採間接供水方式，冷熱水管採用被覆不銹鋼管。

(二) 污、廢水及排水管採用PVC管。

(三) 污、廢水泵浦採用不銹鋼材質。

(四) 屋頂水塔入水口加裝長庚活水系統。

十、消防設備

(一) 本大樓依消防審核圖面設置消防安全設備。

(二) 各樓層均設國產消防栓箱、進排氣閘門、自動火警警報系統及緊急廣播設備。

(三) 屋頂設置航空警示燈及避雷針。

(四) 灑水泡沫採鍍鋅管。

(五) 全棟各戶室內設置自動灑水設備。

(六) 各層放置ABC乾粉滅火器，地下室停車場設置自動泡沫滅火設備。

十一、停車場設備

(一) 地下停車場汽車道出入口設置車牌辨識或E-Tag設備。

(二) 停車場入口設置交通號誌與蜂鳴器，停車場設廣角反射鏡、方向指標及交通標示等設施。

(三) 於進出停車場適當處所裝設緊急押扣開關每層二處，並配合攝影機，可讓管理員即時處理突發狀況。

(四) 車道及停車場平頂刷水泥漆，牆面刷水泥漆，會車道轉彎處設廣角反射鏡，以消除盲點，保障會車安全。

(五) 停車場空間地坪採用EPOXY地坪，斜坡車道鋪車道磚。

(六) 地下室停車場車道上方預留電纜架；配管、配線與施作由甲方自行負責。

十二、屋頂

地坪防水隔熱採用黏合性防水膠或高分子複合防水材，上鋪磨石子磚或覆土綠化。

十三、智慧型自動化系統

(一) 電力、火警消防、排煙設備監視系統

1、設置火災受信總機、消防設備自動監視系統。

2、各消防泵浦定期通知啟動測試。

3、消防系統定期保養工作。

(二) 換氣及送風扇設備監控系統

1、地下室進、排風機自動監控系統。

(三) 給、排水監視系統

1、地下蓄水池及屋頂水箱之水位高低預警監視系統。

2、地下蓄水池及屋頂水箱自動定期通知清洗功能。

3、污、廢水水位過高通知功能。

4、各泵浦運轉監視功能。

(四) 公共區域智慧型數位監視系統

1、電梯車廂設門禁感應卡管制系統。

2、結合監視、錄影、播放、遠端監看為一體之數位式影像監視系統，並以全數位式影像壓縮處理與儲存。

3、大樓入口處、一樓公共空間及地下樓層之公共梯廳、大樓公共庭園、地下室停車場及各樓層車道出入口、電梯車廂及屋頂入口等公共區域設置監視攝影機。

(五) 各戶門禁管理系統

各戶設置「保全、影像、對講」三合一影像對講機。

十四、特別約定事項

(一) 以上建材設備，乙方基於整體善意考量，保有對建築物各向立面外觀、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權，甲方同意乙方不另行通知。

(二) 以上建材設備由乙方就上述品質擇定統一採購，若因停產、法令禁止使用或停止進口等非可歸責乙方之事由時，甲方同意乙方得採用同等級或更高級品代替之。

(三) 因台灣地處地震頻繁地區，故室內採輕質灌漿牆，除具備防火、隔音功能外，尚可減輕建築物荷重，以提高耐震能力。甲方並認知輕質灌漿牆之特性，其牆體與建築物之結構梁、柱或樓板之間，或與RC牆、磚牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故甲方不得以此主張瑕疵。

(四) 甲方認知石材為天然材料，其紋路及顏色自然之變化以及些許龜裂情形，係屬正常現象並非瑕疵；牆面磁磚、地磚、木地板等，其色澤紋路及顏色因供貨有部分差異，甲方同意上開建材完工現狀若與乙方銷售時提供之建材色澤或紋路有部分差異時，甲方不得以此對乙方主張瑕疵，亦不得有任何請求。

附件七 代刻印章授權書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：睦昇建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市松山區敦化段三小段552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579地號等28筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）興建之『揚昇君悅』
_____樓編號_____戶房屋、地下_____層編號_____號汽車停車位及地下_____層編號_____號汽車停車位之有關本項房地下列事項之用：
 - （一）貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - （二）辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取（含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等）。
 - （三）自來水、電力、瓦斯等過戶申請或變更等相關手續之使用。
 - （四）內政部實價登錄申報委託書。
 - （五）其他依據本約應由甲方用印或申請者
 - （六）乙方不得將本項授權印章使用於本預售屋買賣契約書及委託書以外之任何用途。
- 三、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或中止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、稅捐機關、等有關主管機關就第二條授權使用之印章異議。
- 四、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決糾紛而不得影響本項授權之成立及本社區所有權產權之登記與領取，否則視為無效。
- 五、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訟訴法第七十條之特別代理

及特別委任之一切法律行為。

六、甲方若自行提供印章予乙方者，甲方同意對該印章之授權乙方使用範圍與本同意書內容相同。

七、本項委託授權，立授權人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

乙 方：睦昇建設股份有限公司

負責人：許 憲 宗

公司統一編號：84131028

連絡住址：台北市中山區南京東路二段101號六樓

公司電話：(02) 2562-5899

中 華 民 國

年

月

日

附件八 預定區分所有權人會議同意書

茲為維護本『揚昇君悅』大樓之環境品質，增進共同利益，並保障各住戶生活之隱私及便利，立同意書人即預定區分所有權人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項事務。

一、地面層空地之使用依附圖（一），由管理委員會管理使用。

本建物地面壹層規劃為管委會空間、住宅門廳、商業門廳、出入口緩衝空間，屬本大樓公共設施之一部分，由管理委員會管理使用。

二、本大樓因建築設計所規劃之露台、屋頂平台及屋頂突出物分別使用權屬如下：

（一）附圖（二）之一、之二、之三露台臨接之該戶管理使用（依主管機關核准之使用執照圖為準），他戶不得異議。

（二）附圖（三）之一屋突一層屋頂平台及附圖（三）之二屋突二層、屋突三層等屬公共設施，由全體房屋區分所有權人依法共同管理使用。

三、依「公寓大廈管理條例」第廿三條規定，本同意書列入本大樓規約，共同遵守，不得變更或修改。

四、依「公寓大廈管理條例」第廿四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人應告知其繼受人，由繼受人繼受原區分所有權人之權利義務，以資永續遵守。

五、以上事項均經立同意書人同意並承諾於首次區分所有權人會議中追認同意，如有違反或提出異於本約管理使用方式致約定專用人產生損失時，立同意書人須加倍賠償，此項損失之賠償由約定專用人直接向違反之一方求償之。

六、本預定同意書視同共有物分管協議書。

立同意書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

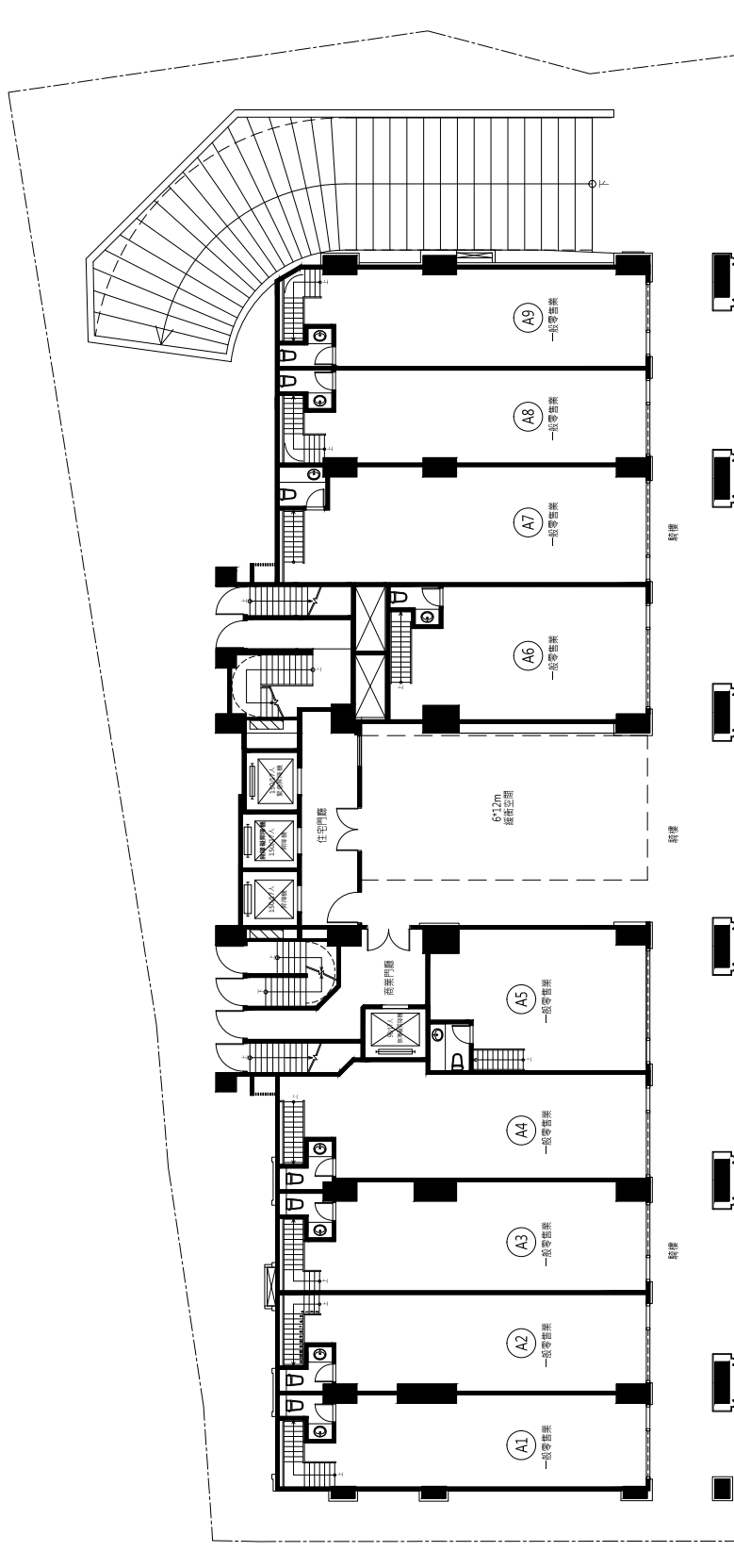
中 華 民 國

年

月

日

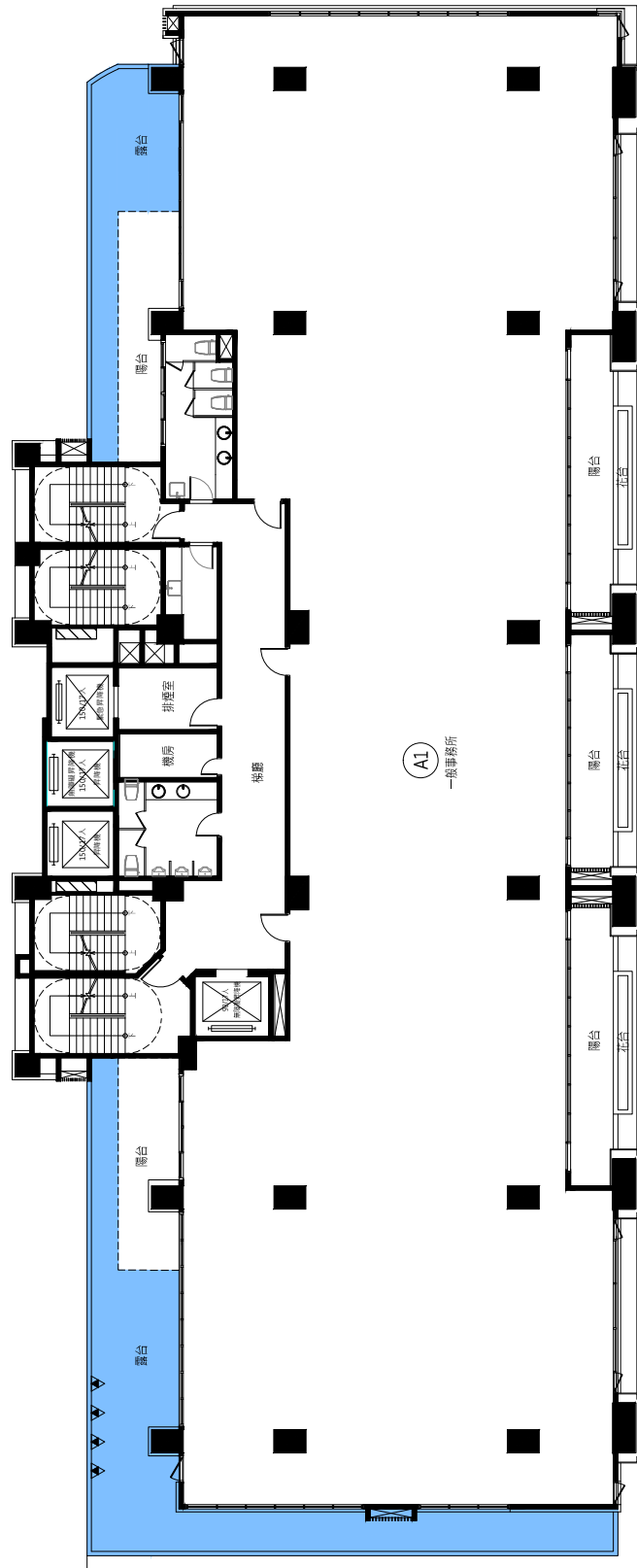
附圖 (一)



四十米復興南路
一層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

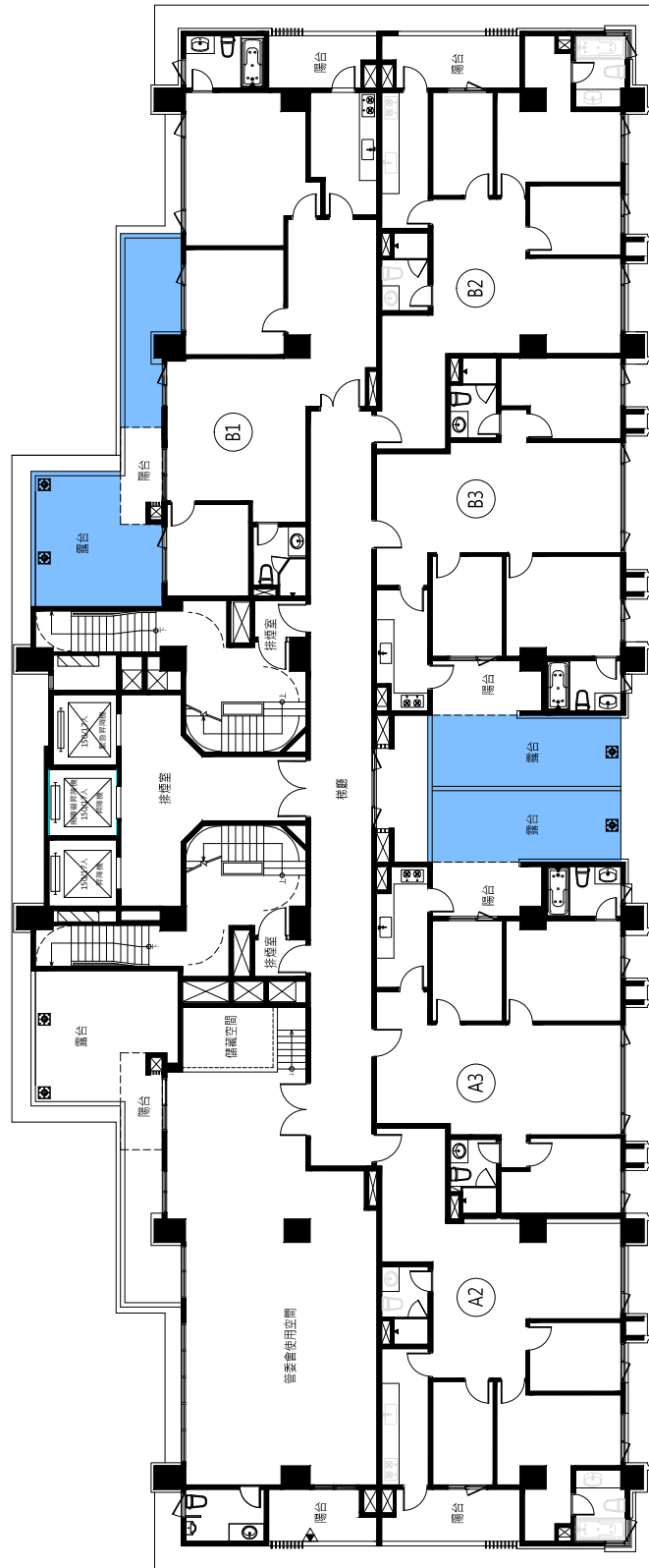
附圖 (二) 之一



三層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

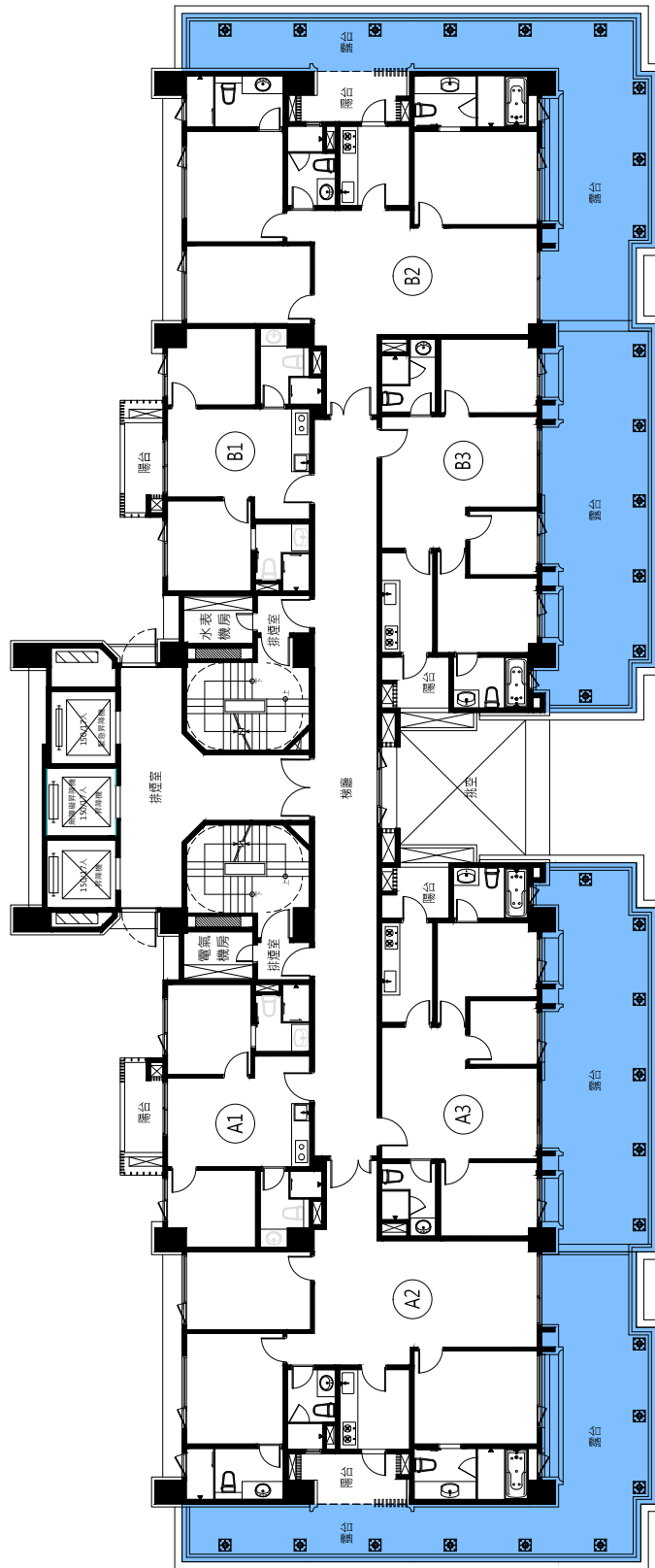
附圖 (二) 之二



五層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

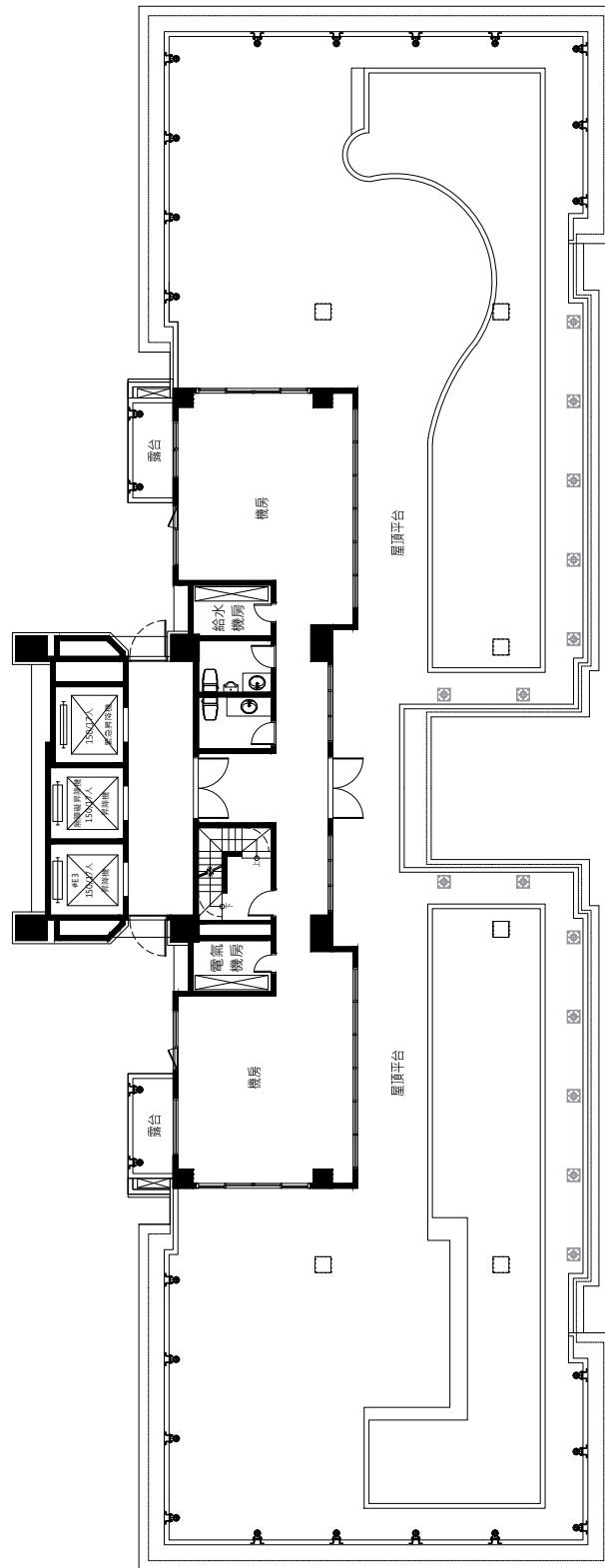
附圖 (二) 之三



十四層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

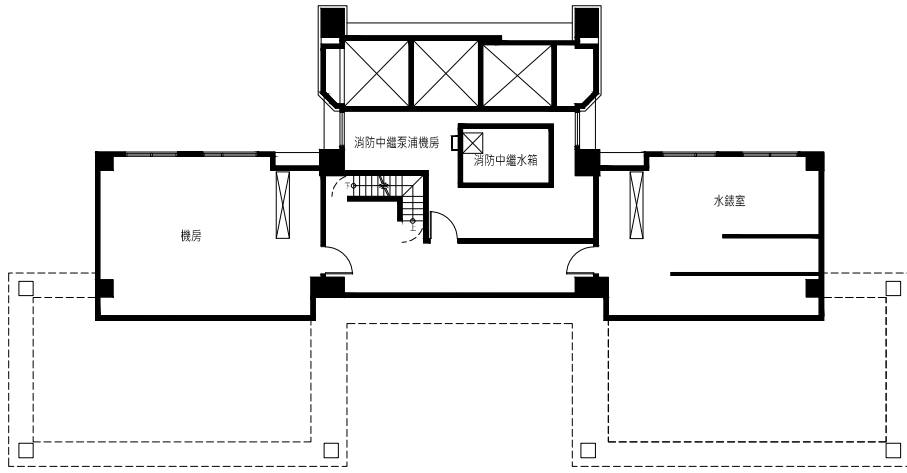
附圖 (三) 之一



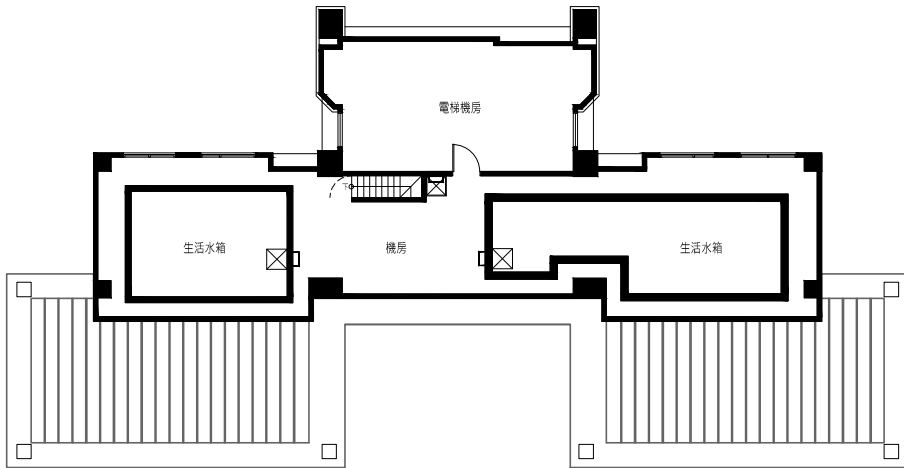
屋突一層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附圖（三）之二



屋突二層平面配置圖



屋突三層平面配置圖

此圖面僅供示意參考，係以乙方送審之變更建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求或水電管線配置問題，乙方保有修改權利，並同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件九 住戶公約同意書

立同意書人：_____向睦昇建設股份有限公司訂購座落於台北市松山區敦化段三小段552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579地號等28筆土地（如有分割、合併、地籍圖重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地新面積辦理登記為準）上興建之『揚昇君悅』_____樓編號_____戶房屋；茲依據房地預定買賣契約書之規定，為維護大樓公共安全、衛生及全體住戶共同利益，本人同意遵守下列各項規約：

第一條 為使本大樓維持良好居住品質暨回饋住戶，建方：睦昇建設股份有限公司按法令提撥大樓管理基金。

第二條 本大樓之公共設施權益屬於全體住戶，任何住戶或個人均不得對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第三條 本大樓因建築設計所規劃之露台、屋頂平台及屋頂突出物分別使用權屬如下：

- 一、附圖（二）之一、之二、之三露台臨接之該戶管理使用（依主管機關核准之使用執照圖為準），他戶不得異議。
- 二、附圖（三）之一屋突一層屋頂平台及附圖（三）之二屋突二層、屋突三層等屬公共設施，由全體房屋區分所有權人依法共同管理使用。

（如附件八附圖）

第四條 為維護本大樓之整齊、美觀、安全及格調起見，嚴格遵守下列各項規定，以維護本大樓內外公共安寧與秩序：

- 一、為保持大樓外觀完整，各戶嚴禁私自裝設招牌、加設鐵窗等破壞大樓原有外觀之行為，如有違反本條之約定者，同意由管委會僱人拆除恢復原狀，費用由住戶負擔。
- 二、同意委託本大樓之管理顧問公司在管委會成立之前全權委任其管理，如有違反本同意書內任一約定事項時，可代為主張。

- 三、搬移家具用品進出大樓時須小心謹慎，切勿撞破牆壁、樓（電）梯、門扇、玻璃、天花板、燈飾等公共設備。如有損壞應照價賠償並即速修復。
- 四、禁止更改變動有關本建築物之一切公共建材及設施部份，禁止於地下室、停車場或其他公共空間周圍佔用或堆置私物。
- 五、保持本大樓清潔，不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢物或任意放置空箱。垃圾應放入塑膠袋或紙袋內，於密封後由清潔人員按時取走，以確保清潔衛生。
- 六、不自行操作或修理公共之機械設備。
- 七、嚴禁任何涉及色情或一切非法行業遷入本大樓。
- 八、大樓內避免造成震動、噪音、騷擾之行為或散發觸鼻之濁氣，禁放易燃、劇毒、危險、違禁物品，並不可作危險之實驗。
- 九、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持警衛人員執行警衛任務。
- 十、不招小販進入大樓內購買或推銷物品。
- 十一、住戶或客戶若有妨礙公共安寧，涉及賭博、色情、暴力等非法行為及妨礙安全、衛生之行為，且經大樓管理處勸導不成者，應自該住戶繳交之管理基金中依其每月應納管理費二倍金額扣除之，以為罰款。但若妨礙情事不見改善，大樓管理委員會得委請管理處執行斷水電及禁止使用公共設備等處理方式，住戶若有破壞公共設施或外觀之情事，其恢復之費用由該住戶負責支付。

第五條 大樓管理之費用

- 一、為使管理執行單位能充份發揮管理績效，本人同意交屋後、裝潢施工前繳清下列費用。
 - （一）裝潢保證金：每戶預收壹拾萬元之裝潢保證金，並由管理委員會處理裝潢保證金退款事宜。
 - （二）前項費用暫由本大樓之管理顧問公司統一收受保管，並開立收款證明，於裝潢完畢後由管理委員會處理退款事宜。
- 二、住戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔費用。

三、停車場用戶按月繳交管理費，收費標準按其所持有之車位數量分攤費用。

第 六 條 本公約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租或使用人不遵守本公約所造成的損害，應由所有權人（即出租人）負連帶賠償責任。

第 七 條 其他未盡事項依公寓大廈管理條例之規定辦理，並由區分所有權人會議或管理委員會於召開臨時或定時會議時增刪訂定。

立同意書人

甲 方：

身分證字號：

連絡住址：

連絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

附件十 工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

- 第一條 為維護本大樓之安全及品質甲方同意變更工程僅限於：
- 一、室內隔間變動及門框門扇移位
 - 二、增加減插座開關
 - 三、增加給水配管。
- 其它有關主要結構物、外觀立面（含門、窗、陽台及露台等）、管道間、瓦斯管線、浴廁、廚房、公共設施、面積、消防設施等不得要求變更，且不得有違建管法令及本戶房屋結構之規定，如要求本公司作外部變更、違章施工、公共設施等，本公司拒絕受理。
- 第二條 各戶申請變更時，一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生任何效力。辦理變更時，甲方需親自簽認或出具委託書授權被委託人全權處理，並附詳圖配合本工程辦理之。
- 第三條 各戶申請變更以一次為限，逾期概不受理，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計施工，以免影響工期及施工品質。
- 第四條 工程變更事項經甲方於工程變更書面資料上簽認後，由乙方依變更情形計算追加減帳予甲方，工程變更若為追加帳，甲方應於乙方通知並簽認後十日內繳清追加款，本項變更工程始有效，否則視同該戶變更申請作廢，由乙方按原設計圖施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。
- 第五條 變更費用、工程或材料之單價，由乙方訂定統一單價作為房屋款加減帳之依據。乙方另收取依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之六做為變更監管費。