

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：230551

案名					
買受人姓名	身分證字號/統編		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)			代銷公司	光合行銷股份有限公司	
定金總額	新台幣	佰	拾	萬元整	已付定金 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 佰 拾 萬 仟元整。收款人：

訂購內容及說明：

戶別	棟	樓	號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整				
	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 仟元整				
	<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 仟元整										
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、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	不動產經紀人簽章	代銷公司專章		

第一聯:專案收執(白)

第二聯:客戶收執(紅)

第三聯:建設公司收執(綠)

第四聯:公司收執(黃)

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。

預售屋買賣契約書

立契約書人：

買方：

賣方：住欣建設股份有限公司

茲為「友座大學之道」房地買賣事宜，經雙方同意訂定預售屋本買賣契約條款如下，以資共同遵守(買方於簽屬契約已充分知悉瞭解，並同意倘於簽約後或交屋後有轉讓或處分等情事時，應向承讓人說明之。):

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：住欣建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市文山區萬隆段一小段 188、227、227-1、228、229-1、235、247、248 地號等 8 筆土地(以下簡稱本基地)，面積為 1029 平方公尺(約 311.27 坪)(因土地合併、分割後地籍圖重測，則以新地號及其登記面積為準)，使用分區為都市計畫內第三種商業區(供一般商業區使用)。本基地投資興建人為賣方即住欣建設股份有限公司，惟所有土地於興建過程均信託予陽信商業銀行股份有限公司。

二、房屋坐落：

同前述基地內「友座大學之道」(以下簡稱本案)買方購買編號第_____棟第_____樓第_____戶(共計 51 戶)，為主管建築機關核准 114 年 10 月 14 日 114 建字第 0175 號建造執照，(含日後經核准變更設計部分)建造執照影本如附件一，核准之該戶房屋平面圖影本如附件二，本案建築相關法令適用日期為都市更新事業計畫及權利變換計畫報核日：101 年 4 月 17 日。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____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，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個。其停車位規格為：

長 6.0 公尺× 寬 2.5 公尺 × 高 2.1 公尺。

長 5.75 公尺× 寬 2.25 公尺 × 高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺
(_____坪)，

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

(計算式：買方購買之停車空間面積_____平方公尺÷共有部分總面積 4,015.91 平方公尺=_____%)。

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

(四)每一汽車停車空間面積係包含停車格、車道及其他必要空間在內。買方購買之汽車停車位無獨立權狀，故不得單獨出售予非本建案之區分所有權人；買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方無另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉一本契約之約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「友座大學之道」第_____棟_____樓_____戶，其土地持分面積為_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 4055.72 平方公尺(約 1226.86 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更

新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定(現行法規第八十三條)期限申請建照之建物其屋簷_____平方公尺(約_____坪)及雨遮_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。單位一律以平方公尺計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

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、■防空避難室兼停車空間、■裝卸車位、■汽、機車車道、■機車停車空間、■入口大廳、■走道、■樓梯間(安全梯、戶外安全梯)、■電梯間(一般升降梯(無障礙設備)、緊急升降梯)、■電梯機房、■梯廳、■排煙室(梯廳)、■機房、■電信室、■緊急發電機室、■消防泵浦室、■台電配電場所、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■垃圾儲藏室、■屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目(____)。
- 二、本「友座大學之道」共有部分總面積計 4015.91 平方公尺(約 1214.81 坪);專有部分總面積計 4,055.72 平方公尺(約 1226.86 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「友座大學之道」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(如附件十七)

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準,部分原可依法登記之面積,倘因簽約後法令改變,致無法辦理建物所有權第一次登記時,其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差,其不足部分賣方均應全部找補;其超過部分,買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二),且雙方同意面積誤差之找補,分別以第六條約定之土地、主建物、附屬建物、共有部分價款,除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積),無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者,買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。分別載明如下：

- 一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。
- 二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。
 - (一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。
 - 1.主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。
 - 2.附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 - (二)共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 三、車位價款：新臺幣_____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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。(預售屋價金信託重要約定及注意事項及信託契約影本如附件四)

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等

相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方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(如附件五)，依賣方寄發之繳款通知書所載金額、期限如數繳清，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依第一款之規定於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶如期繳付。信託專戶名稱：陽信商業銀行民生分行，戶名：陽信銀行受託信託財產專戶—友座大學之道—萬隆段都更案—預售款，帳號_____。或開具指名抬頭「陽信銀行受託信託財產專戶—友座大學之道—萬隆段都更案—預售款」之畫線及禁止背書轉讓支票，將支票正本以雙掛號方式寄至賣方通訊地址。其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十九條第四款違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一)本契約地下層共四層，總面積 2934.96 平方公尺(約 887.83 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 2,060.34 平方公尺(約 623.25 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶，就其承購之停車位擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要則必須無條件開放供公眾使用。未購買車位之買方已充分認知本契約房地總價並不包含汽車停車位之價款，且所購房屋面積及地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之(持分)面積。除緊急避難室及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本件案之地下室停車應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。
- (二)地下一層規劃法定機車位及自設汽車停車空間與裝卸車位；地下二層規劃法定及自設汽車停車空間；地下三、四層規劃法定汽車停車空間。地下各層如有公共設施維修之情事，各停車空間及車道應無條件供其維修通行使用。
- (三)買方明確知悉本社區地下一層至地下四層之汽車停車空間，因建築法令規定需留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

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(約定專用區域及內容另詳附件七)。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之(約定專用區域及內容另詳附件七、附件十七)。

五、其他：

- (一)買方同意全社區冷氣主機依賣方規劃，安裝於指定位置且不得裝置窗型冷氣，嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除。
- (二)本社區第一層 1.2.3 戶及第二層 A 戶之露台及平台依現行法令未能辦理產權登記，買方暨本社區全體住戶清楚知悉，並同意由毗鄰之住戶維護管理使用，其約定專用範圍及界址詳本契約(附件十七，附圖標示處)；另上開戶別之買方清楚知悉應配合賣方或管委會進行本社區修

繕及外牆清洗作業。上開分管使用約定，買方應於附件七予以簽署，並為本社區住戶規約約定之一部分。關於上開約定專用部分，非經專用權人之同意，買方或全體區分所有權人不得以變更規約、區分所有權會議決議、或管理委員會決議等方式予以變更或要求專用權人給付任何使用補償金。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、有關電信設備、供水設備、受配電室、機械室、水箱、自來水管、變壓器、電線桿、消防設備、緩降機、排水溝等之位置或其他公共設施之增設，均依政府機關或各公用事業主管機關之要求，配合規劃之位置施工。

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 12 月 27 日之前開工，民國 119 年 7 月 26 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災、地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

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

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，依本約「工程變更設計處理辦法」（如附件九）之規定辦理。應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，逾指定期限則賣方得依原設計施作。並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準（含變更圖說），且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，如有違反建管法令之規定，賣方不得受理。如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十工作日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本預售屋建物之瓦斯、消防、汗水、電力等設備及管線鋪設，係賣方依照主管機關及各該事業單位規範設計裝設，倘主管機關及該事業單位有變更之需要時，買方同意賣方配合辦理。
- 五、前款作業如逾期未辦理、辦理程序未完成或逾期未繳清追加款項者，買方知悉並同意依本契約附件七建材與設備表之項目及預設設備施作。
- 六、買方若有依本契約第廿九條「違約之處罰」第四款解除契約情事發生，對於賣方已進行中或已完成之各項工程變更，買方應另負擔回復原狀之責任。

買方簽章：_____

第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方並應依下列規定辦理：

- 一、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如就本契約所載之房屋發現有瑕疵事項時，應載明於驗收單上，由賣方於一定限期內完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依第二十三條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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現

(四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件十代刻使用印章授權書辦理。

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

- 六、買方為外國人者(含自然人及法人)，應於屋頂版勘驗完成前提供應備之身分證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為未成年人者，應於房屋所有權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之規費由買方負擔。
- 八、本契約房屋所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照及主管機關囑託登記完竣取得權利書狀後，六個月內通知買方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
 - (五)本契約房地之外水、外電、汙水、電信、瓦斯等配管及埋設工程由賣方負責申請及繳費，但其接通日期悉依各該公共事業單位之作業和程序而定，賣方應依約達成第十三條規定之義務。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，如逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方未完成交屋手續前，本戶房屋之管理使用權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋。
- 六、取得使用執照後，買方同意全權授權賣方於移交管理委員會前就共用部分進行為期一年之代管，作善良管理維護，代管期間之清潔及物業管理公司費由賣方負擔繳納。

- 七、賣方應於申請使用執照時依法將公共基金約計新台幣：壹佰陸拾肆萬伍仟捌佰壹拾陸元整，(金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算)儲存至政府機關指定專戶中，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣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，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由賣方委託之廠商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理委員會或推選之管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或推選之管理負責人支付。檢測點交之項目資料由賣方準備，實際點交管理委員會或推選之管理負責人後，應由管理委員會或推選之管理負責人負責共有部分之管理與維護。
- 三、買方依前款成立管理委員會或推選管理負責人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，賣方協助管理委員會或管理負責人辦理本園區住宅區依公寓大廈管理條例提列之公共基金撥付。
- 四、公共設施之建材設備，係點交予管理委員會或推選之管理負責人以進行管理維護。

第十七條 保固期限及範圍

本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，則自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期限及範圍如下，並於交屋時提供服務手冊(含保固服務紀錄卡)予買方作為憑證：

- 一、賣方就結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等)負責保固十五年。

- 二、固定建材及設備部分（如：機電設備、門窗、粉刷、地磚…等），賣方負責保固二年。
- 三、共有部分之非涉及結構防水部分(僅限中庭)自完成點交予管理委員會之日起算，賣方負責保固五年。非涉及結構防水部分(僅限陽臺及浴室廚房)，自買方完成交屋日起算(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通知交屋日起)，賣方負責保固五年。
- 四、設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等)，自完成點交予管理委員會之日起算保固二年。
- 五、上述第一款至第四款，賣方能證明可歸責於因買方、管理委員會或其使用人自行變更、施工或使用不當等其他可歸責於其等之事由，或天災、地變等之毀損者，賣方均不負上述保固及任何法律責任。
- 六、各款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 七、以下事項不列入保固範圍內：
 - (一)賣方能證明可歸責於買方自行變更、加建之部份。
 - (二)賣方能證明可歸責於買方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
 - (三)賣方能證明可歸責於買方擅自拆除樑柱、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)賣方能證明可歸責於買方不當使用或故意破壞者。
 - (五)賣方能證明可歸責於買方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
 - (六)植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。
 - (七)賣方能證明因天然災害(如颱風、地震…)、戰爭或突發事件破壞或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
 - (八)因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，非屬於本條保固之範圍。
- 八、賣方對於公共設施(備)之保固責任自完成點交予管理委員會之日起算並按本條之約定辦理，且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，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方另立「代刻使用印章授權書」(如附件十)及「代辦抵押貸款委託書」(如附件十一)，並依約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方

有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付賣方，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、買方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票交付賣方供作貸款價款給付擔保。賣方取得約定貸款全額後，即應交還禁止背書轉讓之本票予買方。

三、第一款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次以現金或即期支票給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)若買方因個人因素受央行規定自然人特定地區第二戶購屋貸款成數限制，實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額以現金一次向賣方繳付。

四、買方同意於本房屋之所有權移轉登記至買方名下並由金融機構設定抵押權後三日內無條件配合貸款撥付，同時由該金融機構直接撥付予賣方或由賣方直接向辦理之金融機構領取全額貸款，以抵付買方應繳之款項；除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知承貸之金融機構終止撥付本條貸款金額予賣方或為任何停止或遲延撥付之表示。

五、本契約貸款金融機構若非由賣方指定，而係由買方自行洽訂，若其貸款金額少於預定貸款金額時，貸款不足原預定貸款金額所生之差額，買方同意於辦理產

權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後於賣方通知日起_____日(不得少於三十天)內，以現金或即期支票乙次給付賣方。

買方簽章: _____

- 六、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。
- 七、買方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則即為買方自始不辦貸款，買方同意按本規定辦理：
 - (一)買方同意以所購買之房屋、車位及應持有之土地產權提供擔保，設定第一順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款。
 - (二)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，買方並應於辦理對保手續前三日知會賣方屆時會同辦理。
 - (三)買方至遲應於完成產權過戶及金融貸款核撥後____日內將貸款款項撥付賣方。銀行貸款手續由買方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同賣方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向賣方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，即時將貸款金額直接撥付賣方，以繳清本約該部份之價款，其自洽金融貸款相關費用均由買方負擔。
 - (四)若實際申貸金額不足於約定貸款金額時，其不足部份買方同意於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額以現金一次向賣方繳付。
 - (五)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
 - (六)買方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，賣方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權，買方應知會其指定洽辦貸款之金融機構亦不得要求賣方或指定地政士交付權狀正本。
- 八、買方委由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，且可歸責於買方時，若因下列情事致雙方依金融機構一般審核程序辦理卻無法如期取得全部貸款者，其差額買方同意按本條第三款第三目規定辦理：
 - (一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
 - (二)買方有其他經相關證明文件認定確屬可歸責於買方之原因致金融機構不能接受貸款。惟如因政府或金融機構政策、貸款限制或其他非可歸責於買方之原因致核貸不足，則不在此限。
- 九、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依本項規定辦

- 理)同意無條件配合對保及撥款程序，否則依第八條逾期付款規定辦理。
- 買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之必要文件。
- 十、買方如需辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
- 十一、買方為外國人者(含自然人及法人)，其中辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。並於屋頂版勘驗完成前提供應備之身份證明文件，配合各主管機關完成法定報備程序。
- 十二、買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出其法定代理人(監護人)之同意文件。
- 十三、買方為法人者，應備齊下列文件：
(一)公司設立變更登記事項表正本(含核准函)或抄錄本二份。
(二)財務報表。
(三)有限公司應備股東同意書，股份有限公司應備董事會會議記錄。
- 十四、原有約定貸款金額者(不論是委辦貸款或自洽貸款)，應於賣方通知辦理貸款對保手續時如期配合辦理，不得以不擬貸款為由，怠於辦理貸款對保手續，若超過辦理期限，買方同意按依本契約第八條逾期付款規定辦理。
- 十五、買賣雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部份，為配合買方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「付款明細表」(如附件五)中的銀行貸款(產權過戶款)非交屋款的一部份。
- 十六、若不辦貸款者，則依本條約定貸款給付買賣價款之部分，買方應於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額(產權過戶款)於接獲賣方通知後____日(不得少於三十天)內，一次以現金或即期支票支付予賣方。

第十九條 貸款撥付

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

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，買方與讓與或轉售之第三人應以簽立協議書之方式配合賣方作業，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、上述房屋所有權之讓與或轉售應屬契約地位承擔，買方需對讓與或轉售之第三人，充分告知本契約內容及工程變更設計內容…等相關權利義務，而讓與或轉售之第三人需於轉讓協議書載明對本契約及其相關內容概括承受，並且不得再要求任何變更、折扣，其相關費用應由讓與人和受讓人自行約定。
- 五、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任：
(一)買方有指定送達代收人者，賣方依本契約向買方所為之意思表示以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

送達代收人：不指定 指定：_____

送達代收地址：如本契約所載（戶籍地 通訊地）

其他：_____

指定信託查詢代表：

買方簽章：

（買方為單一自然人或法人者，本款無須填寫及簽章）

(二)買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

(三)通知及送達之約定逕依本契約第卅條辦理。

- 六、本契約轉讓予第三人時，原買受人已依第十二條之規定向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則承接人不可再請求室內設計變更。
- 七、為配合政府實價登錄制度相關規定，買方同意於申請契約讓與或轉售時提供申報登錄實際交易等相關資訊於賣方。

第二十一條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責損害賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責損害賠償。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條 稅費負擔之約定

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

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條 繼受人及連帶責任之約定

- 一、本契約所有約定事項對於買賣雙方權利義務之繼受人、受讓人等均具同

等約束力，因讓與或轉售應屬契約地位承擔，買方即讓與人並應與其指定之名義登記人、第三人或繼受人等受讓人就本契約之相關權利義務自行約定。

二、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後辦理簽約。

三、若有前款之情形，買方之法定代理人視為買方之連帶責任人。

四、買方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

第二十六條 不可抗力因素之處理

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

第二十七條 住戶規約

本公寓大廈為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方遵守本契約書之「友座大學之道住戶規約」約束(如附件十二)。事後如住戶之間另訂定本公寓大廈之規約時，買方亦應以本「友座大學之道住戶規約」為規約之基本內容，且不得與「友座大學之道住戶規約」之原定意旨抵觸。

第二十八條 其他約定

一、本建物之門牌編號，依戶政機關編列為準。

二、買方應另簽立「裝潢(修)工程切結書」(如附件十三)，於交屋後如有裝潢(修)工程願遵守「住戶裝潢(修)施工管理辦法」(如附件十四)之規定。

第二十九條 違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____ (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

但於賣方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：

- (一)倘賣方已將房地所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，如需買方提供相關文件或用印，買方應無條件完全配合。
- (二)倘賣方已將所有權移轉登記為買方時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還予賣方或其指定人。

第三十條 送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之通訊地址送達，買方通訊地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日為合法送達日。

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

第三十二條 疑義之處理

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

第三十三條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意適用中華民國法律解決之並合意以房地所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，本契約一式二份，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十五條 未盡事宜之處置

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

第三十六條 附註

- 一、買方於簽立本契約前，已充分了解本案建築物座落之基地環境、位置、使用分區用途。
- 二、買方確知並同意，本戶房屋價款並不包含裝潢費用。
- 三、本契約除文字契約內容外並無其他口頭約定或業務相關人員片面約定事項。
- 四、本房屋、土地係一併出售，買方不得主張分開買賣。
- 五、買方同意本案可有辦理合併戶數之權利。

附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 房屋平面圖影本
- 三、 停車空間平面圖影本
- 四、 預售屋價金信託重要約定及注意事項及信託契約影本
- 五、 付款明細表
- 六、 「陽信商業銀行受託信託財產專戶」存款帳號及查詢
- 七、 分管協議書
- 八、 建材設備表
- 九、 工程變更設計處理辦法
- 十、 代刻使用印章授權書
- 十一、 代辦抵押貸款委託書
- 十二、 「友座大學之道」住戶規約
- 十三、 裝潢(修)工程切結書
- 十四、 住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 十五、 個人資料利用同意書
- 十六、 電動車管理辦法
- 十七、 房地、停車空間共有部分項目即持分面積分攤計算說明
附圖一至附圖十二、共用部分圖說與約定專用圖說範圍

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：

賣 方：住欣建設股份有限公司
法定代理人：游瑞琨
統一編號：28717981
連絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段129號8樓
連絡電話：(02)8663-5511
聯絡處：臺北市文山區羅斯福路五段92巷5號

不動產經紀業：
行銷公司：光合行銷股份有限公司
法定代理人：柴世強
統一編號：80496003
連絡地址：臺北市大安區敦化南路一段102號11樓之1
連絡電話：(02) 2721-4555

不動產經紀人：
身分證字號：
連絡地址：
連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0175號			
起造人姓名	住欣建設股份有限公司 負責人：游瑞琨			住址	11681臺北市文山區羅斯福路五段129號8樓		
設計人姓名	李立夫			事務所名稱	李立夫建築師事務所		
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)(原屬第參之壹種住宅區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上13層地下4層 共17層51戶		
建築地點	地址	文山區萬年里羅斯福路五段150巷34號					
	地號	文山區萬隆段一小段0188-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	348.27m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	7166.01m ²			面積	其他	1029.0m ²
發照日期	114年10月14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55個月內竣工		
工程造價	\$ 119,163,132 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	543.11	3.37	防空避難室兼停車空間、機房共20筆(詳見附表)				
總計:						7166.01	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年十月十四日							

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. 凡危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0175號

建築地點：

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)(原屬第參之壹種住宅區)

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)(原屬第參種住宅區)

地號：	文山區萬隆段一小段0188-0000號	文山區萬隆段一小段0227-0000號
	文山區萬隆段一小段0227-0001號	文山區萬隆段一小段0228-0000號
	文山區萬隆段一小段0229-0001號	文山區萬隆段一小段0235-0000號
	文山區萬隆段一小段0247-0000號	文山區萬隆段一小段0248-0000號

建築物概要：	1棟地下001層、面積:543.11m ² 、高度:3.37M、用途:防空避難室兼停車空間、機房	1棟地下002層、面積:744.78m ² 、高度:2.8M、用途:停車空間、機房
	1棟地下003層、面積:744.78m ² 、高度:2.8M、用途:停車空間	1棟地下004層、面積:744.78m ² 、高度:2.8M、用途:停車空間、機房、水箱
	1棟地上001層、面積:341.04m ² 、高度:4.5M、用途:門廳,(第十九組)一般零售業甲組(G3)店舖	1棟地上002層、面積:326.65m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上003層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上004層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上005層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上006層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上007層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上008層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上009層、面積:326.24m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上010層、面積:326.77m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上011層、面積:326.77m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上012層、面積:326.77m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
	1棟地上013層、面積:326.77m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟突出物001層、面積:43.37m ² 、高度:3.3M、用途:梯廳、樓梯間
	1棟突出物002層、面積:43.37m ² 、高度:2.6M、用途:機房	1棟突出物003層、面積:43.37m ² 、高度:2.6M、用途:機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度54.72m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用100年07月01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：

- 首次掛號日期：《114》年《5》月《14》日（法令適用日期：101年4月17日）。
- 建築地點：文山區萬年里。
- 實設空地《674.17》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《承錨結構工業技師事務所》，技師：《莊國榮》結構技師。
- 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木技師。
- 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。
- 本案基地屬（低度）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）。
- 已領得拆除執照：拆除執照114拆字第0017號。
- 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。
- 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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0175號

注意事項：

12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 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。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 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。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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。
21. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《110年08月10日》府都設字第《第1103052718號》號函完成都市設計審議程序。
22. 本案係都市更新案件，經本府113年12月19日府都新字第11360043213號號函核備都市更新事業計畫，113年12月19日府都新字第11360043213號號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副本市都市更新處。
23. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 本案為【113年2月1日前未取得建造執照之市有新建建築物／113年5月1日前未取得建造執照之本市轄內非本府所屬之公有新建建築物】（擇一列管），依本府113年1月22日府授都建字第1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達I+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
26. 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。
27. 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。
28. 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」。
29. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領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」。
30. 認養事項：都市計畫道路範圍內人行道，經本府104年10月23日北市工新管字第10469889500號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
31. 本案為「臺北好好看系列二」案件，於核准使用執照時應函知更新處辦理建物存記註銷事宜。
32. 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。
33. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
34. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
35. 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。
36. 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。
37. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
38. 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。
39. 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，建議參採上開規範辦理。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0175號

注意事項：

- 40.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積348.27平方公尺)與建照核定工程期限(51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。
- 44.核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用「臺北市違章建築處理規則」第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 45.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 46.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 47.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於111年12月8日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1113036967號。
- 48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經社團法人中華民國建築技術學會114年7月8日(114)審字第539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。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.(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。
- 52.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。
- 53.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)
- 54.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。
- 55.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。
- 56.依臺北市政府113年12月19日府都新字第11360043213號函核備都市更新及權利變換計畫案核定函建築執照列管事項表如下：
 - 一、申請△F5-1「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座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184.04平方公尺之獎勵額度(法定容積8%)。
使用管理：本案為商業區，1樓應維持商業使用。
 - 二、2.申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予280.67平方公尺之獎勵額度(法定容積12.20%)。
使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、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。
 - 三、3.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予138.03平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
使用管理：
 - (1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。
 - (2)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，確實進行後續管理維護事宜。
- 57.四、有關財務計畫提列兩水箱涵改道工程特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- 五、實施者認養更新單元羅斯福路五段側公有人行道，認養範圍約50.17平方公尺，認養期間共10年，考量環境整體一致性，鋪面採統一形式與材料，使用止滑材質與基地順平處理；請依規定向本府工務局新建工程處及辦妥認養相關事宜。
- 六、有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 七、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亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 八、招牌及冷氣主機位置應維持原規劃位置，不得擅自變更使用。



注意事項：

58.依臺北市政府《110年8月10日》府都設字1103052718號函完成都市設計審議，有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

一、本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

二、本案「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵為144.10平方公尺（騰空期程獎勵61.90平方公尺及美化容積獎勵82.20平方公尺），有關基地綠美化管理維護應持續至申報開工前，倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況，則重新核計獎勵值。其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。

三、建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

59.本案基地屬臺北市區捷運路線範圍，已完成基地施工毗鄰捷運設施安全影響評估核定報告書，並已會辦捷運局（臺北市政府捷運工程局114年6月9日北市捷土字第1143010143號函、114年9月4日北市捷土字第1143017358號函）。

下列意見請於建照備註欄註記，請申請人配合辦理：

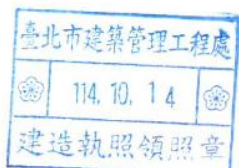
1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。

2.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，本局第二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。

3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。

4.基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北市捷運公司及本局土木建築設計處。

5.本建案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，向本局第二區工程處申請會勘。



附件二 房屋平面圖影本

附件三 停車空間平面圖影本

附件四 預售屋價金信託重要約定及注意事項及信託契約影本(請檢附信託契約書)

- 一、本預售案之起造人為賣方，受託人為「陽信商業銀行信託部」，買方明確知悉不動產開發信託契約並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
- 二、不動產開發信託之目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方依附件十五取得買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人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，受託人應負保密之責任。買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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賣方與受託人，並非存在於買方與受託人，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 四、買方得於每次繳款之次月 15 日後於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://service.sunnybank.com.tw/portal/pt/pt03003/PT03003Index.xhtml>，查詢途徑為：陽信銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 五、「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賣方請求。
- 六、於發「特定事由」發生時，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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如受託人之查詢網頁公告事項)。
- 七、買方明確知悉不動產開發信託契約之受益人為賣方，受託人係為賣方受託管理信託財產。

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（不計息；下稱「信託專戶」）。甲方並同意依本條所存入或撥入之信託款項存放乙方存款立帳分行處作為存款，本契約信託專戶基本資料如下：

戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳號：02142-002525-3

存款立帳分行：陽信商業銀行中興分行

- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

- （一）、買方所繳價金，即買方依買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- （二）、其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、信託財產以信託專戶實際入帳金額為準。

- 四、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。

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

- 六、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。

- 七、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。

- 八、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。

- 九、信託財產應以「陽信商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託存續期間，除第六條之約定且符合相關法令規定者外，甲方不得請求分配或提領信託財產，亦不得變更信託財產之管理及運用方法。
- 三、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費(不含管理費用及銷售廣告費)等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 四、本案依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方同意由甲二方單方以書面向乙方提出申請，並將填寫及用印簽名完成之「信託財產運用指示(變更)書」之正本寄送至乙方並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲二方另應檢附下列第一款文件經乙方審核無誤後動用。前述付款流程並得依甲二方之書面指示，經乙方審核後，於五個營業日內將款項匯撥至第六條第二項之帳戶，應檢附文件如下列各款約定。甲一方知悉並同意就本案預售所得之價款，得由甲二方單方出具書面指示乙方依本契約之約定辦理專款專用，無須另經甲一方書面同意，甲一方及甲二方間有關雙方合建之權利義務事

項、價款找補及所涉稅負之申報繳納應由甲方自行釐清及負擔，概與乙方無涉。

(一)、工程營建費用：

- 1、營造廠商工程執行進度之證明。
- 2、營造廠商已領前期款之證明。
- 3、建築師實際查核證明或工務機關勘驗紀錄表。
- 4、發票或其他付款憑證。
- 5、工程相關契約及請款資料。

(二)、繳納各項稅費(不含管理費用及銷售廣告費)：稅單正本或相關證明文件。

- 五、受益人依信託業法第二十七條之規定同意乙方以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款。
- 六、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 七、信託財產由甲方以信託財產運用指示(變更)書指明管理運用方式通知乙方，該運用指示(變更)書經甲、乙雙方確認後，由乙方執行。倘甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 八、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

- 一、乙方管理、運用信託財產所生之各項收益，於扣除各項費用或成本後為信託收益，併入信託專戶統合管理運用。
- 二、甲方依本案工程進度支領之款項，由乙方撥付至甲二方或本案營造廠商之本人帳戶。



三、於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

(一)、乙方為依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。

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

二、乙方對於甲方之公司及信託財產之相關資料，除甲方於立約時已公開、同意公開、依法須公開或法院命令應公開者外，乙方應保守秘密，不得以任何形式洩露或交付予任何第三人。

三、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

四、乙方因甲方或其指定之有權人員簽署文件所蓋用之印鑑，與留存印鑑核對無誤而交付信託財產或為其他處理時，視為已盡善良管理人注意義務，乙方就此所生之損害概不負責。

五、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

六、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任，倘因買賣契約所生之爭議或訴訟，概由甲方與買方自行解決，乙方不負代為訴訟、仲裁、調解、調處或其他解決爭議責任。

七、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。

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

第八條 委託人之義務與責任

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

(一)、甲方之法定代理人變更時。

(二)、甲方之名稱或地址變更時。

(三)、甲方或其指定之有權人員留存印鑑掛失時。

(四)、甲方指定之代理人暨送達代收人之姓名或地址變更時。

(五)、甲方有合併、停業、歇業、重整、宣告破產、解散、撤銷設立登記等情事時。

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

1、無故停工三個月以上。

2、無法如期完工。

3、違反承攬合約約定。

二、甲方聲明並擔保下列各款事項：

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

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

三、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。

四、甲方於信託存續期間內定期分別提供公正第三人(即僑馥建築經理股份有限公司)，及經會計師簽證之查核報告予乙方。前開查核報告內容至少應包含下列事項；如甲方有



財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經公正第三人之查核報告：

- (一)、 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二)、 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲未交付信託之情形。

五、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額、採取改善措施、增加本契約第八條第七項第一款查核報告提供之次數，因而衍生之相關費用概由甲方自行負擔。

六、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第四項之規定出具查核報告：

- (一)、 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二)、 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
- (三)、 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四)、 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

七、甲方委託公正第三人及會計師出具查核報告之相關費用概由甲方自行負擔；倘甲方未定期提供相關查核報告予乙方，乙方應即以書面方式通知甲方限期補正或改善，逾期仍未補正或改善時，乙方應陳報建案所在地之目的事業主管機關並公告於查詢網頁。有關甲方定期提供查核報告予乙方之期程如下：

- (一)、 每年應委託經乙方認可之公正第三人至少辦理二次查核，查核基準日分別為每年 3 月 31 日及 9 月 30 日，且應於查核基準日後之三個月內（即 6 月 30 日及 12 月 31 日前）提供。
- (二)、 每年應委託會計師至少辦理一次查核，查核基準日為 12 月 31 日，並於次年 5 月 31 日前提供。

八、甲方對於本案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)、買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二)、影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

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

(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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(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。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。【查詢網址為：<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：信託業務=>信託公告/查詢=>預售屋價金信託查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(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，如乙方認為有需要通知預售屋買方



召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所示，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。

(七)、甲方應於買賣契約中，明確告知買方，甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程營建費用、繳納各項稅費（不含管理費用及銷售廣告費）等所需費用而逐漸減少。

十、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十七條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 本契約無害於甲方債權人權利，且非以損害甲方之債權人權利為目的而存在，乙方如於本契約簽署後，遭甲方之債權人聲請撤銷成立，甲方願對乙方負擔一切損害賠償責任。

十二、 甲方聲明依本契約提供予乙方之資料均屬實在，且正確無誤。乙方對甲方依本信託契約提供之相關資料不負檢核之責，於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之相關資料有不真實或錯誤等情形致乙方或第三人受有損害，甲方應自負一切法律上責任。

十三、 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。

十四、 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。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，
經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，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十六條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十六條第一項第二款之約定處理。



第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季編製信託財產目錄暨信託財產收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認。甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應全數交付買方所繳價金(包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)予乙方，並整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一)、本契約第八條第四項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善。
 - (二)、本契約第二條第四項「特定事由」之發生。
 - (三)、甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
 - (四)、本契約第十六條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方之信託報酬(含信託設立費及管理費)合計收取新臺幣伍拾陸萬元整，甲方約定由甲二方應於簽訂本契約時，一次支付予乙方，前述信託報酬一經乙方收受後，甲二方不得以任何方式或理由要求退還。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、 信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
 - (一)、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
 - (二)、乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁、調解、調處或其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用等)，全部由甲方負擔之，乙方如有損害，甲方應負損害賠償責任。
 - (三)、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 前項約定甲方應負擔之各項支出與費用，甲方應於所訂繳納期限繳納或依乙方通知之期限內補足信託專戶不足支付之金額；倘甲方未依期限繳納或補足款項而由乙方先予墊支(包含相關賦稅之滯納金(息)、罰鍰、違約金…)時，甲方除應償還乙方所墊支款項外，並應支付乙方自墊支之日起至清償日止，按年息5%之遲延利息。

第十五條 本契約之變更及本契約之解除及終止

- 一、 本契約之變更：
 - (一)、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
 - (二)、因有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符法令者，甲、乙雙方應依法令規範即予以配合修訂，不及修訂時，應自法令制(修)訂生效之日起，



依法令之規定辦理。

二、 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達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十六條第一項之約定辦理。

(二)、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三款之約定辦理：

- 1、 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者。
- 2、 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 3、 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤時。

(三)、本契約有前款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- 1、 前款第1目所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十六條第一項第一款之約定辦理。
- 2、 前款第2目所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙双方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十六條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，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，乙方亦得將信託財返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項

於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後於五個營業日內對信託財產進行結算，編製信託財產結算書及報告書，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二)、於發生本契約第二條第四項「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，乙方應定三十日之公告期間並應即依甲方已提供之資訊通知買方於公告期間內申報權利，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一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比



例計算分配之結果。

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

第十七條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第四項所定查核或查核簽證報告發現有金額、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。

第十八條 委託人經營權移轉之處理

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

第十九條 個人資料保護

- 一、 為履行個人資料保護法第八條第一項規定之義務，特告知下列事項：
 - (一)、蒐集之目的：信託業務、行銷業務、金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、金融爭議處理業務、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、消費者、客戶管理與服務、消費者保護事務、帳務管理及債權交易業務、會計與相關服務、調查、統計與研究分析、資(通)訊業務與資料庫管理、其他金融管理業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、其他契約、類似契約或法律關係管理之事務或業務、其

他諮詢與顧問服務等。

(二)、蒐集之個人資料類別：包括甲方所提供之下列資料：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以乙方與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

(三)、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- 1、期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）或乙方因執行業務所必須之保存期間。
- 2、地區：本國、乙方各分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、乙方業務委外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所所在地。
- 3、對象：乙方、乙方各分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、乙方之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、乙方合作推廣之單位、依法有調查權機關或金融監理機關、其他與乙方有合作、委任等關係之人。
- 4、方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)、依據個資法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

- 1、得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
- 2、得向乙方請求補充或更正，惟依法甲方應為適當之釋明。
- 3、得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

(五)、甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供甲方相關服務。



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

第二十條 簽樣之留存、變更及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 甲方或其指定之有權人員以本契約所留存印鑑或簽章樣式，為乙方辦理信託事項之核驗印鑑，並遵守下列約定，俾利乙方憑之辦理本信託之相關事宜：
 - (一)留存印鑑、簽章樣式之變更及印鑑掛失，應依乙方之規定辦理，並經乙方變更完成後始生效力。
 - (二)留存印鑑或簽章樣式變更時，以變更完成後之印鑑或簽章樣式為辦理信託事項之核驗印鑑。
 - (三)留存印鑑如有遺失，應即向乙方辦理掛失手續，倘因怠於通知而造成延誤或發生損失者，應自行負責，概與乙方無涉。
- 四、 甲方提供之資料變更時，應由本人或授權代理人檢具相關文件，以書面通知乙方辦理變更。
- 五、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，應以書面方式

為之，並以送達於本契約簽署頁所載地址時即生送達之效力，送達地址變更時亦同。

- 六、 信託存續期間，甲、乙雙方之文件送達處所如有變更，應即以書面通知另一方，他方於收到書面通知後，應以變更後處所為送達處所。如任一方怠於通知、無法送達或因故拒收而遭到退回者，自另一方將有關文書向本契約所載之送達處所寄發時起算，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。
- 四、 甲方如須運用信託作為業務行銷廣告、公開說明會或其他營業促銷活動時，不得有虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信契約內容之行為。
- 五、 甲方因前項行銷涉及使用乙方之公司名稱、公司企業標幟圖樣或其他表彰公司之文義時，相關資料應先送經乙方審閱並取得書面同意後，始得為之。
- 六、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知下列事項：
 - (一) 預售屋買賣價金已存入甲方於乙方開立之信託專戶，係自益信託，受益人為甲方，惟信託財產專款專用。所稱專用，係指買賣價金經交付信託後，除辦理本契約約定之有關工程營建費用交付、繳納各項稅費(不含管理費用及銷售廣告費)等所需費用外，不得供作其他用途。



(二)甲方向乙方辦理預售屋價金信託之目的係在確保買方所繳價金之專款專用，乙方僅依本契約辦理信託財產之管理、運用及處分。依本契約約定，乙方並無任何「完工保證」或「價金返還保證」之承諾或保證存在。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任，且買方之請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。乙方除有違反本契約之義務外，不負損害賠償責任。

第二十二條 適用法令及管轄法院

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

第二十三條 婉拒開戶、暫停或停止業務關係及關戶與帳務調整

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

- 一、委託人經法院、檢察署、司法警察機關或其他有權機關通報為警示帳戶；或其他經主管機關或受託人認定為疑似不法或異常交易者。
- 二、委託人及負責人、代表人、有權簽章人、董事或相當於前述高階管理人員之人及其主要股東與實質受益人，涉及我國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動或重大案件涉案人、媒體報導涉及違法案件等）。

- 三、委託人不配合受託人之認識客戶與定期/不定期審查程序，或拒絕說明、提供必要之資料與說明（包括但不限於代表人、代理人與實質受益人等資訊），或受託人依前述審查程序，認委託人提供之文件或審查之結果有疑義者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人或媒體報導涉及違法案件等）。
- 四、委託人不願配合說明或無法充分說明各項業務關係與交易之性質、目的或資金來源等，或受託人經委託人說明後遭受託人認定有異常或洗錢疑慮者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉及違法案件等）。
- 五、於受託人依委託人立約時或更新時所提供之聯絡資訊（包括但不限於電話、電子郵件或地址等），通知委託人辦理或配合審查程序時，無法與委託人取得聯繫，致受託人無法完成定期或不定期審查程序者。
- 六、委託人辦理各項交易之相關對象、代理人、匯款或受款帳戶持有人、銀行及其所在地，涉及我國政府、外國政府、國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體，或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉重大案件涉案人、及違法案件等）。
- 七、委託人辦理各項交易，經受託人認定有違反我國、國際洗錢防制組織或外國政府之防制洗錢或打擊資恐相關規範或受託人洗錢防制或打擊資恐政策等相關規定之情事，或有違反上開任一規範之虞者。

第二十三條之一 免責約定

如有前條情事發生時，委託人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「中華民國信託業商業同業公會信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」等相關規定）、本契約條款或受託人規範婉拒開戶或暫時停止、終止本

第 20 頁，共 29 頁



契約或各項業務與相關交易(包含設定帳戶為止付或凍結),並調整帳務或逕行關戶。若委託人因此發生任何損失、損害或其他不利益,均應由委託人自行承擔,受託人不負賠償或補償之責。

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

第二十三條之二 個資同意

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

第二十四條 其他約定事項

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

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十五條 附件之效力

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

第二十六條 契約份數

本契約正本壹式捌份，由甲(計七人)、乙雙方各執正本壹份為憑。全體立約人同意本契約騎縫章以乙方之打洞式騎縫章樣式為代表，其餘立約人不得因未留騎縫章，拒絕承認本契約之效力。

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

立契約書人

委託人

甲一方 01:

姓名:

身分證字號:

地址:

電話:

留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	110. 1. 25
分行核章人員:	張


甲一方 02:

姓名:

身分證字號:

地址:

電話:

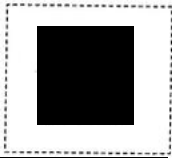
留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	110. 1. 25
分行核章人員:	張



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY B.

甲一方03
 姓名：
 身分證字號：
 地址：
 電話：



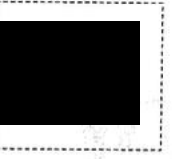
留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	115. 1. 26
分行核章人員:	



甲一方04
 姓名：
 身分證字號：
 地址：
 電話：



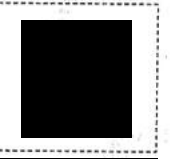
留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	115. 1. 26
分行核章人員:	

甲一方0
 姓名：
 身分證字號：
 地址：
 電話：



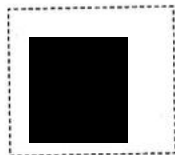
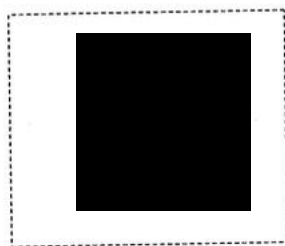
留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	115. 1. 26
分行核章人員:	

甲一方06
 姓名：
 身分證字號：
 地址：
 電話：



留存印鑑樣式	
	
見簽日期:	
分行核章人員:	

甲 二 方：住欣建設股份有限公司
代 表 人：游瑞琨
營利事業統一編號：28717981
地 址：臺北市文山區羅斯福路5段129號8樓
電 話：



(公司大小章用印處)

留存印鑑樣式	
見簽日期：	115. 1. 29
分行核章人員：	

受託人

乙 方：陽信商業銀行股份有限公司
統一編號：16091049
信託部經理：李慶成
地 址：臺北市中山區中山北路二段156號9樓
電 話：(02) 6618-8166



中 華 民 國

年 115. 1. 29 月

日



附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十六條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十六條第一項第二款第 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 依信託契約第十六條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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



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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十六條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

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

(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“V”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。



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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



附件五 付款明細表

單位：新台幣萬元整

期 別		土 地	房 屋	繳款日
1	訂 金	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
2	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
3	開 工 款	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
4	連 續 壁 工 程 完 成	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
5	一 樓 板 完 成	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
6	八 樓 地 板 完 成	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
7	屋頂版勘驗完成	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
8	申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
9	銀 行 貸 款 (產權過戶款)	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
10	交 屋 款	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	
總 價 款		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	

備註：房屋價款已含營業稅

附件六 「陽信商業銀行受託信託財產專戶」存款帳號及查詢

- 一、買方應依約定，按期於接獲賣方書面掛號繳款通知書七日內(通知日以郵戳為憑)，逕向賣方指定銀行繳交或以匯款方式匯入指定之信託專戶，亦可開立「陽信商業銀行受託信託財產專戶」抬頭並禁止背書轉讓之即期支票予賣方。

解款行：

戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

附件七 分管協議書

立書人：_____ 茲就台北市政府都市發展局建造執照 114 建字第 0175 號即座落於臺北市文山區萬隆段一小段 188、227、227-1、228、229-1、235、247、248 地號等 8 筆土地，案名『友座大學之道』之分管事項已充分明瞭並同意遵守下列使用約定條款：

- 第一條 本社區共有部分特定區域之約定專用範圍明細表列如下（本協議書附表、附件十七之附圖為協議書附件，併同協議書交予本社區管理委員會統一收執）。
- 第二條 第一條所列享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，並得依法為使用、管理、收益，但不得有妨害建築物或社區公共安全行為。
- 第三條 就第一條約定專用範圍所示區域，除該享有約定專用權利之特定區分所有權人外，各區分所有權人同意就之均無任何使用或管理權利，且同意對各享有約定專用權利之特定區分所有權人所為使用、收益不為干涉。
- 第四條 除第一條約定專用範圍以外之本社區共有部分，其使用與管理等事項應依社區規約規定辦理
- 第五條 買方及全體區分所有權人無條件同意於訂定住戶管理公約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，效力及於本社區各區分所有權人及其繼受人、使用人；本協議書之約定，依公寓大廈管理條例第三十三條規定，非經各該特定區分所有權人同意，不得變更之，如有違反買方應負損害賠償之責。
- 第六條 買方於交屋後自行設計及施作概與賣方無涉。
- 第七條 為維護全體住戶之權益，買方在任何情形下均不得以任何方式佔用公共使用地帶及其他公共設施如樓梯、通道、走道等。
- 第八條 賣方無償提供設置於一樓防災中心、屋突一樓之活動及休憩家具等，非買賣之標的且不在買賣價金範圍內，由本社區管理委員會統一管理，如因主管機關不同意而不得放置或使用，買方不得作任何權利之主張或請求。
- 第九條 地下一～四層為停車空間，除汽車停車位置、車道外，由該停車空間面積之區分所有權人管理使用，其餘由本大樓區分所有權人共用，未經停車空間所有權人之同意，不得予以使用，但遇緊急避難時 B1 停車空間兼防空避難使用。
- 第十條 本大樓之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，除本買賣契約書另有約定或規約或區分所有權人會議另有決議，否則應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 第十一條 本建物為維護立面整潔，於屋突一層，建置洗窗機基座，若位於附表露臺或屋頂平台空間，買方同意操作人員暫用該空間進行作業。

第十二條 對於以上分管協議，買方已知悉，並視同區分所有權人會議之決議，列入本社區規約共同遵守，不得撤銷、變更、修改或刪除，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，立協議書人須加倍賠償，此項損失之賠償由約定專用人直接向違反之一方求償之。

第十三條 本協議書如有未盡事宜，悉遵其他法令適用。

共用部分約定專用區域內容

項次	標的範圍	約定內容	備考
1	1F-1、1F-2、1F-3、2F-A	由各該毗鄰戶所有權人使用管理	如附件十七 附圖五、附圖六所示
2	B1 裝卸車位、機車停車位	裝卸車位、機車停車位由區分所有權人共同規畫使用	如附件十七 附圖一所示
3	B1-B4 汽車停車位	地下室汽車停車位由區分所有權人依停車位編號購買並約定使用區域範圍	如附件十七 附圖一、二、三、四所示
4	1F 管委會空間	由管委會規畫使用	如附件十七 附圖五及圖說文字所示

此 致
住欣建設股份有限公司
暨查照
全體預定區分所有權人

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建材設備表

■建築結構

- 一、本社區特聘專業結構技師經過電腦程式精算及設計，全部基礎、樑、柱、樓板皆依主管機關核定之圖樣施工，採用鋼筋混凝土 RC 構造，符合承重、耐震、防火等特性。
- 二、鋼筋材料符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，建築物新拌混凝土符合『氯離子含量檢測』標準。

■建築外觀

- 一、禮聘名建築師精心規劃設計，外觀採現代人文風格造型。建物外牆搭配石材、金屬格柵包板及磁磚等，表現內斂且精細的高貴質感，塑造本社區獨特之地標意象。
- 二、燈光照明設計由燈光設計師整體規劃設計。

■庭園景觀

- 一、由設計公司依基地特性規劃豐富多元之四季草花、喬木、水池造景及妝點藝術品等，打造全齡休閒住宅。
- 二、本社區鄰近師大分部校園及河濱自行車步道並配合生態環境優勢，專區營造整體氛圍。
- 三、景觀照明：採集中控制啟閉照明。

■門廳、公共設施空間、各層梯廳

- 一、一樓門廳及會館等公共設施空間由設計公司依空間性質做整體規劃，大廳兼具交誼及休閒之功能。配置合宜之建材及設備、傢俱、燈飾等，營造舒適溫馨之空間。
- 二、二層以上之梯廳牆面及地坪，依設計師整體規劃，鋪設磁磚或石材，平頂採造型天花板，並搭配照明燈具。
- 三、二層以上之公共樓梯間地坪及梯面鋪設 PVC 止滑墊或止滑磚，混泥土樓梯採金屬或木質欄杆搭配扶手，牆面刷水泥漆，並裝設照明燈具及金屬防火門。
- 四、地下各層梯廳牆面及地坪採用磁磚及石材，並規劃造型木紋天花板，；地坪採用石材及磁磚，並裝設照明燈具。
- 五、地下一層斜坡道地坪鋪設車道磚，其餘各層採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理。

■屋頂

地坪採整體粉光，塗佈防水材料及鋪設輕質隔熱板，施作磁磚(木紋磚、厚磚)及石材加高架地板，以提升防水隔熱之效果。

■門窗

- 一、玄關大門採用精緻防火鑄鋁門，附設 DORMA KABA 電子門鎖。
- 二、臥室及浴室採用木質門框及門扇，搭配五金門鎖。
- 三、鋁門、鋁窗採用、不二太天或 YKK，具抗風壓、氣密、水密及隔音功能，局部採用 Low-e 膠合玻璃。
- 四、標準廚房戶型設置木質門，開放式廚房戶型則無設置木質門。

■內牆

- 一、室內隔間牆採濕式輕質灌漿。
- 二、客廳、餐廳及臥室牆面刷水泥漆。
- 三、浴室牆面採用石英磚。
- 四、標準廚房牆面採用石英磚，開放式廚房牆面刷水泥漆；廚具上下櫃體之中牆採烤漆玻璃。
- 五、工作陽台牆面與外牆磚相同。

■室內地坪

- 一、客廳、餐廳及臥室鋪設隔音墊；採用太格耐磨木質地板。
- 二、封閉式廚房採用石英地磚、開放式廚房採太格耐磨木質地板。
- 三、浴室採用防滑石英磚。
- 四、陽台鋪設防滑石英磚。

■平頂

- 一、客廳、餐廳及臥室採用平頂採批土刷水泥漆，並裝設簡易照明。
- 二、標準廚房採用矽酸鈣板平頂天花，刷水泥漆，並裝設燈具照明；開放式廚房部份鋪設天花，並裝設簡易照明。
- 三、浴室採用矽酸鈣板天花，刷漆，並裝設燈具照明。
- 四、工作陽台為鋁企口天花板。

■工作陽台

設置升降曬衣架、冷熱出水龍頭、裝設燈具照明、洗衣機專用冷水龍頭。

■廚具設備

- 一、櫥櫃：採用進口 CLEAN UP 品牌整體造型設計之廚櫃、電器收納櫃及抽屜五金配件，搭配西班牙賽麗石檯面。
- 二、設備：採用林內品牌全隱藏式抽油煙機及瓦斯爐，BOSCH 品牌洗碗機，日本進口 CLEAN UP 靜音洗滌槽，STEDIA 品牌冷熱龍頭。

■衛浴設備

- 一、馬桶：主浴：採用 TOTO 品牌微電腦控制智慧馬桶，客浴：採用 TOTO 品牌省水馬桶及免治馬桶座。
- 二、面盆：採用 KOHLER、TOTO、或 DURAVIT 品牌下嵌式面盆，搭配整體鏡(浴)櫃並設置 HANS GROHE、GROHE、DURAVIT、VILLEROY&BOCH 或 KOHLER 品牌冷熱龍頭。
- 三、淋浴設備：德國 HANS GROHE、KOHLER 品牌。
- 四、五金：龍頭 HANS GROHE
- 五、配件：依各戶浴室規劃，附設毛巾架或置物架。
- 六、浴室皆配置 KOHLER 或 PANASONIC 多功能暖風扇。

■排氣設計

廚房及浴室採當層排放設計。

■空調設備

- 一、各戶預留全熱交換機室外套管，方便買方未來自行購買及安裝全熱交換機。

■電氣設備

- 一、採用單相 110V/220V 供電，各戶及公共用電設置獨立電錶。
- 二、室內電燈開關、插座採用國際牌大型面板，開關面板附夜間指示燈。
- 三、電線採華新麗華或太平洋品牌，PVC 電管採南亞。
- 四、室內開關箱設置士林無熔絲開關，浴廁及陽台插座迴路加裝漏電斷路器。

■弱電設備

- 一、屋頂統一設置 DTV。
- 二、電視：客廳預留 DTV。
- 三、電視：臥室預留有線電視出線口。
- 四、電話：客廳、臥室均預留電話出線口。
- 伍、網路：採 FTTH 光纖到府，並於客廳、臥室預留網路出線口。

■給水、排水設備

- 一、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，再經由每戶之獨立水表，以重力方式分送各戶使用。
- 二、地下室自來水蓄水池前端加設長庚活水過濾設備，屋頂採用子母水箱。
- 三、所有排水管皆採用南亞、大洋正字標記 PVC 管。
- 四、冷熱給水管採不銹鋼管。

五、地板排水採用不鏽鋼落水罩，蓄水池與屋頂水廂內貼磁磚，並裝設不鏽鋼爬梯。

■ 電梯設備

一、採用三菱品牌電梯，全棟分別設置二部電梯，可容納 12 人，速度每分鐘 105 公尺。

二、內裝石材地坪及牆面整體木紋貼膜規劃設計。

三、電梯車廂內裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂按鈕錯誤取消功能、防夾感應功能、停電時自動切換至緊急電源，並設有緊急呼叫器與服務管理中心連線及配置讀卡樓層管制功能，確保住戶之安全。

■ 消防設備

一、各層梯廳均依消防相關法令設置消防栓箱及偵煙探測器。

二、各戶廚房設置偵煙探測器及一氧化碳偵測器。

二、其設備經內政部或消防署認證核可，並採用當地政府機關相關規定。

■ 緊急供電設備

一、地下室設有緊急發電機設備，提供消防使用。

二、斷電時各戶室內設有緊急電源，供應玄關燈、客廳及主臥室之電視插座、廚房冰箱插座用電之正常使用(如消防啟動優先)。

■ 停車空間設備

一、除中央安全保全系統外，另設置自動化網路監視監控系統，並包含 CCTV 監視系統及安全警報自動化系統。

二、停車位內設置車輪檔。

三、停車空間設置排風設備。

四、車道設置感應式柵欄機。

■ 保全系統

一、各戶設置彩色影視保全對講機，將各戶之防盜、緊急求救，連線至服務管理中心做警報集中監視管理。

二、各戶可由保全對講機與各棟服務櫃台通話，並於玄關門外裝設門口子機。

三、(1)室內於主臥室設置緊急求救按鈕，可連線至各棟服務櫃台。

(2)各戶玄關門設置磁簧門禁。

■ 管理及監控系統

一、本社區於圍牆外架設攝影機搭配監控系統，將攝影畫面傳送至防災中心。

二、停車場設置 E-Tag 系統管制出入車輛。

- 三、人員進出一層入口大門、各門廳、地下室梯廳及各層梯廳，以感應卡管制進入。
- 四、一層入口大門、門廳、車道入口、地下室停車空間、電梯車廂、屋頂平台及屋突層梯廳等處設置攝影機，將錄影畫面傳送至防災中心。
- 五、地下室停車空間、屋頂平台設置對講機，可與聯繫各棟服務櫃台。
- 六、民生蓄水池、污廢水池、屋頂水箱水位、消防泵浦、發電機油量、排風設備等，納入電腦監控，如有異常時，均可立即發出警報訊號傳送至防災中心。
- 七、外牆燈光、一層門廳、地下室車道及屋頂景觀照明均採中央控制系統。

■特別約定事項

- 一、本建材設備除賣方通知買方得選擇之項目外，其餘各項建材設備應按本說明所載範圍，未載明者得由賣方選定。
- 二、買方認知若石材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象，且買方同意上開石材等天然材料之花色或紋路裂孔及磁磚之色澤等之完工現狀若與賣方提供買方參考之建材色澤或紋路裂孔等有部分差異者，以施工及交屋當時色澤紋路為準。

附件九 工程變更設計處理辦法

為配合買方變更設計之需求，賣方辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

- 一、 受理對象：「友座大學之道」之地主戶、買方。
- 二、 為維護本大樓之安全及品質容許變更設計範圍僅限於：室內隔間變動及室內木門框扇增減移位、增加減插座開關、增加減給排水出口。不得影響本房屋之外觀(含陽台、露台、燈光部份)、上下四鄰、公共設施及違反政府法令，買方如要求賣方作外部變更、違章等行為時，賣方得拒絕受理。
- 三、 不得要求變更範圍：
 - (一)主要結構物。
 - (二)外觀立面。
 - (三)公共設施。
 - (四)消防設施。
 - (五)面積。
 - (六)管道間、浴廁、廚房及影響其他樓層住戶使用範圍者。
 - (七)業已施工致變更因難者。
- 四、 申請期限：

買方於簽約完成後，如有隔間、水電工程及建材設備變更之需，應於經賣方書面通知辦理期間，賣方提供變更書面簽認完成。
- 五、 逾期賣方得不受理，按原設計圖施工。
- 六、 申請變更次數：以壹次為限，以免影響工期及施工品質。
- 七、 申請變更費用計算：買方依規定提出變更申請後，賣方依下列追加減帳計算原則辦理變更項目計價。
 - (一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸計算。
 - (二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
 - (三)費用收取：
 1. 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認起二十二工作日後計算提出追加減帳，以(紙本或電子)書面通知買方簽認。
 2. 於賣方通知期限內辦理者，加帳部份買方應按賣方書面通知繳款日繳款，本項變更設計申請始有效。若買方未如期繳清變更設計款項，則視買方無條件取消變更設計申請，賣方得拒絕受理，按原設計圖施工。減帳部份，則於交屋時一次結清。
 3. 未於賣方通知期限內辦理者，除工程許可酌予受理外，其餘概不受理。
- 八、 建材挑選部份：
 - (一)於賣方通知期限內至賣方指定處所、及所提供建材挑選。
 - (二)非賣方提供之建材，賣方不提供安裝、施作及保固。
 - (三)建材挑選後買方應於賣方所提供之建材挑選表單上簽認，否則視同未

挑選完成，由賣方逕行挑選施作。

(四)建材挑選後不得更改。

- 九、工程變更設計之申請，於賣方指定期限內為之，經雙方於賣方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，買方書面或電子簽認，或買方出具委託書授權被委託人全權處理，雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。
- 十、買方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
- 十一、買方申請之變更設計經賣方研判足以影響使用執照取得進度時，賣方得不受理。
- 十二、賣方受理後，如發現係屬違反法令之事項，賣方得將情事通知買方後，逕行依原建照圖施作。
- 十三、如可歸責於買方之因素，致變更設計工程完成時間超過主體工程期限，賣方得拒絕受理施作。

附件十 代刻使用印章授權書

授權人： (以下簡稱買方)

被授權人：住欣建設股份有限公司(以下簡稱賣方)

雙方因履行「友座大學之道」預售屋買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「預售屋買賣契約書」第十八條第一款之規定定之。
- 二、買方同意授權賣方代刻印章壹枚並保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 1. 契約房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 2. 稅捐申請。
 3. 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，買方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之效力。
- 六、立同意書人係於簽訂「預售屋買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

授 權 人 買 方：

被授權人 賣 方：住欣建設股份有限公司
負責人：游 瑞 琨

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 代辦抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因購買「友座大學之道」，臺北市文山區萬隆段一小段 188、227、227-1、228、229-1、235、247、248 地號等 8 筆土地，面積共計 1029 平方公尺之土地上之房屋及應有土地持分，今委託住欣建設股份有限公司(以下簡稱賣方) 以上項房屋及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以茲抵繳購買上開房屋及汽車停車位之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款金額為房、地價款之一部份，應於房地產權移轉完成時支付予賣方，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整作為繳付所購房屋、車位之部份價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額。
- 二、上開貸款買方同意以所訂購本約買賣不動產全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(或賣方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合於賣方通知時間內辦理對保及簽妥並交付所須各項取款單或轉帳委託書於賣方，且買方應同時簽立金額為與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，賣方於取得全部貸款價款時返還。如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身份證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自賣方送達通知日起五日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕自行使票據上權利並向買方提示該本票請求給付房、地價款。
- 四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：申請代辦貸款時應先預付代辦費用(此項代辦費用經通知核算後，多退少補)包含產權登記費、印花稅、契稅、房屋保險費、地政士代辦費及各項雜費…等，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，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。
- 五、本契約有第十八條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構暫停、遲延或終止撥付前條貸款予賣方。惟買方如經賣方同意撤銷代辦貸款，其應付款項應按本約有關規定繳交，但賣方如已代辦申請手續，買方再行撤銷委託貸款時，已發生之一切代辦費用仍應照繳。
- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，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。若金融機構核准貸款金額少於原預定貸款金額時，雙方同意依本約有關規定辦理。

七、買方同意自產權移轉登記完成後賣方取得買方之抵押貸款之日起，該貸款之本息由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

八、本委託書依據買賣雙方訂定之「預售屋買賣契約書」第十八條第一款之規定定之。

九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委 託 人 買 方：

受委託人 賣 方：住欣建設股份有限公司
負責人：游 瑞 琨

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 「友座大學之道」住戶規約

本「友座大學之道」社區(以下簡稱本社區)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，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務。

第一條 本規約效力所及範圍

一、本規約依「公寓大廈管理條例」訂定之。

(一)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人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。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達公寓大廈管理條例第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。

起造人於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前，為公寓大廈之管理負責人。

(二)公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說。於設計變更時亦同。

二、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。

三、本規約效力所及之標的物件為「友座大學之道」社區範圍內之基地、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：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，具使用上獨立性，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之範圍，住戶應依起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書使用其約定專用部分，使用者名冊由管理委員會造冊保存。約定專用部分如下表所示，惟仍以起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書所載為準：

本社區約定專用範圍

項次	標的範圍	約定內容
1	1F-1、1F-2、1F-3	平台由各該毗鄰戶所有權人使用管理
2	2F-A 戶	露臺由各該毗鄰戶所有

- (四)約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區法定空地、大樓樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書已有約定時，應從其約定。
 - 三、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，不得有任意變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物之情事，應依起造人設計之外觀(含色系、招牌及社區 LOGO 等)維護使用，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。店鋪招牌應按管理委員會統一的規劃設置。
 - 四、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管協議書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。地下一層規劃法定機車及自設汽車停車空間、裝卸車位；地下二層規劃法定及自設汽車停車空間；地下三、四層規劃法定汽車停車空間。地下各層如有公共設施維修之情事，各停車空間及車道應無條件供其維修通行使用。地下四層設置防空避難室兼停車空間，緊急事件時應無條件依法開放公眾緊急避難使用。住戶明確知悉本社區地下一層至地下四層之汽車停車空間，因建築法令規定需留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。
 - 五、區分所有權人及住戶對於陽臺不得加窗或加設鐵窗。社區有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失(無 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶)且不符本項限制者，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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其餘應從管委會規定。
 - 六、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，其相關管理規範由區分所有權人會議決議，交由管理委員會制定管理辦法管制及管理。
 - 七、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分(如：大樓一樓 3 戶平台、2 樓露臺)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。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開應依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款目事項，應經區分所有權人會議決議：
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三)公寓大廈須重建者。
 - (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核決權限。
 - (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前三十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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數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。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案

重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定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。

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

十三、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。

十四、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。

(四)會議紀錄應與出席區分所有權人之簽到簿及代理出席之委託書一併保存。

第四條 社區有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

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、工務機電委員、庶務委員各一名。

六、前項委員名額，可經區分所有權人會議視未來狀況進行討論後決議增減。

七、區分所有權人之配偶及直系血親可由區分所有權人簽屬同意書出任管

理委員；法人須出具指派書。

八、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身份之現住戶(要有居住之事實)本人任之。

九、所有管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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。

(四)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。

第七條 管理委員會委員之資格及選任

一、主任委員先由管理委員互推之。

二、其餘職務委員由選任的管理委員互推選。

三、委員應以下列方式之一選任：

(一)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。

(二)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。

四、委員之任期，自每年1月1日起至當年12月31日止，為期一年，其中主任委員、財務委員及監察委員，連選以連任一次為限，其餘委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員喪失區分所有權人資格者。

(二)其他管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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。

第八條 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 管理委員會委員之職務權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第六條規定事項。
- 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、工務機電委員應監督公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 九、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。
- 十、管理委員為榮譽無給職。

第十條 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，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管理費。
- 二、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，各區分所有權坪數(含共有部分)每坪每月新台幣 120 元整；汽車停車位每位每月新台幣 800 元整，機車停車位每位每月 100 元整。管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分、設備之管理、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)因管理洽詢律師、會計師、建築師及其他專業顧問之諮詢費用。
 - (七)基地及共用部分等之經常管理維養費用。
 - (八)公共區域水電費用。
- 三、公共基金用途如下：
 - 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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十萬元以上。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由社區存款支付，社區存款不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十五條 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協議書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四項提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、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。
- 二、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。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至當年12月31日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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台灣士林地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 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)住戶違反本條例第十六條之規定，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)住戶違反本條例第二條第三項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回

復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三)住戶違反本條例第十四條之規定，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)住戶違反本條例第十六條第一項之規定，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)住戶有違反破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項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。

第二十條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本社區公告欄設置於管委會指定公共空間。
- 七、本社區依「建築技術規則」施工篇第四章之一檢討設置安全維護照明裝置、監視攝影機、緊急求救裝置，且符合各項規定。
- 八、各樓層之梯廳、安全梯間等屬於公共空間，嚴禁放置鞋櫃、椅子或其他雜物；停車位亦僅供停車使用，亦禁止放置櫃子、雜物等。
- 九、為維護社區之和諧、寧靜，政治、宗教、商業行為均勿進入社區中。

- 十、社區若緊急發生災害，住戶失聯或鎖在屋內無法逃生或趕不回來時，因顧及社區全體住戶人身與財產安全，得由管委會同意警消或政府人員設法進入住戶專有區域。若災害原因可歸責於區分所有權人之事由所致者，則損壞復原費用應由該區分所有權人承擔。
- 十一、基地範圍之現有巷道及建築線指定退縮地部分計入法定空地部分，不改變原有現有巷道之形狀、位置情形，且日後無償供公眾通行使用，不得設置障礙物妨礙公眾通行，並列入公寓大廈規約及於產權移轉時列入交代。
- 十二、開放空間管理維護計畫
- (一)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。
- (二)開放空間之景觀、鋪面及照明等公共設施如有損害應立即進行修復外，應由管委會負責檢查及整修其設備。
- (三)開放空間不得限制公眾活動使用，但不可影響本社區生活環境之品質(如噪音或製造髒亂…等)。

第二十一條 有關建築物立面規定

本案建築物立面規定，空調主機不得直接外掛於建築外牆的立面，如有違反規定之情事，願無條件拆除。起造人於銷售契約內已註明，必須於產權移轉時列入交代事項，以避免未來住戶產生產權糾紛。

第二十二條 投保火災保險之責任

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

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

立約人：

戶 別： 棟 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 裝潢(修)工程切結書

立切結書人購買「友座大學之道」，臺北市文山區萬隆段一小段 188、227、227-1、228、229-1、235、247、248 地號等 8 筆土地，面積共計 1029 平方公尺之基地上_____棟_____樓共_____戶之房屋及應有土地持分，立切結書人於交屋後如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定。

裝潢(修)戶交屋時無施作地坪建材或為毛胚屋，裝潢(修)前需自行再次施作完整防水工程方能進行裝潢(修)作業。另同意依裝潢(修)施工管理辦法繳交「裝潢保證金」及「環境清潔費」。裝潢保證金每戶新台幣十萬元整，於工程完工後確認無損公共設施…等，並將環境清理經認可後無息退還。預繳清潔費依裝潢申請日數計算，每日新台幣一百元整，多退少補。

立切結書人於施工期間保證相關施工人員配合上述辦法，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並負擔一切損害賠償及連帶責任。

立切結書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十四 住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護「友座大學之道」內外景觀、公共設施之完整、環境清潔、生活品質與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、為防止毀壞、汙損本建物及公共設施，或造成環境污染、噪音污染…等情事，裝潢(修)戶與承包商需完成裝潢(修)工程申請程序，始准進場施工：
 - (一)裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構、水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本建物管理委員會查詢閱覽)，規劃完成後需以正式圖說向本建物管理委員會(以下簡稱管委會)提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准進場施工。
 - (二)裝潢(修)戶填妥「住戶資料卡」與承包商辦理進場施工登記向管委會簽具「裝潢(修)工程切結書」，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
 - (三)裝潢(修)戶或承包商應於申請時繳交「裝潢保證金」每戶新台幣十萬元整及「環境清潔費」每日新台幣壹佰元整(依裝潢申請日數計算，多退少補)。並取得「施工許可證」。
 - (四)施工前裝修路徑：所屬車位地下室門廳、電梯內部、當層梯廳…等公共空間，需做好防護地坪牆面等措施，經大樓管理人員確認，並維持至施工完成。違者罰款新台幣三千元整並得立即停工，待防護措施完成後始准繼續施工。
- 三、裝潢(修)戶與承包商對其所屬相關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三人之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商負共同連帶責任。
- 四、裝潢(修)戶交屋時無施作地坪或為毛胚屋，裝潢(修)施工前需自行再次施作完整防水工程方能進行裝潢(修)作業。
- 五、消防變更申請：裝潢(修)戶若欲變更室內消防管線，變更後之消防圖須由合格的消防公司認證通始可施工。
- 六、施工時間規定如下：
 - (一)平日為上午8：00至12：00，下午13：00至18：00。
 - (二)假日及例假日不得運料、施作影響住戶安寧及居住品質之工程。施工時間為上午9：00至12：00，下午13：30至17：00。
 - (三)裝潢(修)工程有敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之作業，需於三日前由裝潢(修)戶或承包商向管委會申請「重噪音工程」，每日公佈於社區公佈欄。在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防重物撞擊地面之重大聲響。「重噪音工程」限於平日上午9：00至12：00，下午13：30至17：00內進行。
- 七、搬運建材、工具、廢棄物…等需使用電梯者，需於三日前由裝潢(修)戶或承包商向管委會申請「電梯使用」，所搬運之物品不得超重或超長，違者罰

款新台幣三千元整。

- 八、施工人員如有停車需求，僅可停放於該裝潢(修)戶之車位，且憑該裝潢(修)戶之車位遙控器進出。
- 九、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。施工出入證請妥善保管，遺失者需向管委會申請補發，補發費用為每張新台幣五百元整。
- 十、建材及砂石(砂石需裝袋)應存放於裝潢(修)該戶室內，不得堆積於公共空間。
- 十一、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾。如同時間裝潢(修)戶數多，雖經清運但仍有垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 十二、施工期間因施工需要，經管委會同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負擔損害賠償責任。
- 十三、施工期間如不慎損及供、排水管線、電力設備或其他公共設施(備)，應立即連絡物管服務中心作緊急處理，並負責完全修復。
- 十四、施工期間如有損壞公共設施，經通知而未立即前來修復，由保證金內扣抵修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶責任，待修復及賠償完成後始准繼續施工。
- 十五、施工人員不得有賭博、酗酒、毆鬥、隨地棄擲垃圾、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- 十六、除經管委會同意外，承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本建物內留宿。
- 十七、承包商不得在本建物任何區域張貼廣告。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 十八、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經管委會認可者，得無息領回保證金：
 - (一)未損壞公共設施、公共空間、水電管線、消防系統等。
 - (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及施工工具，且無積欠環境管理費及賠償費用。
- 十九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。
- 二十、於賣方代管本建物公共管理之期間，有關前開保證金、預收清潔費之規定，由賣方代為保管及執行。

附件十五 個人資料利用同意書

履行個人資料保護法告知義務內容

住欣建設股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

- 一、蒐集個人資料之目的：為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。
- 二、蒐集個人資料之類別：姓名、出生年月日、身份證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約之保存所訂之保存年限、個案推出期限。
 - (二)地區：中華民國境內
 - (三)對象：本公司、代銷業者、地政士、承作預售屋價金信託之金融機構及其他為履行雙方買賣契約或其他約定應提供之機關或依法應提出或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、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：
 - (一)查詢或請求閱覽。
 - (二)請求製給複製本。
 - (三)請求補充或更正。
 - (四)請求停止蒐集、處理或利用。
 - (五)請求刪除。
- 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，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：

簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件十六 電動車管理辦法

購買停車位之住戶，買方知悉本社區有規劃施工汽車充電專用電度表（或公用電度表）配管線設置接至停車場各層分配開關箱並設置社區電能管理系統（EMS）。因停車位屬於約定專用部分，住戶可以決定自行設置其停車格內設置充電樁品牌設備，相關充電樁設備及管線費用由住戶自行負擔。安裝前買方（住戶）須提交安施工規範及充電樁固定位置圖面，經管委會交專業機電顧問確認後始可進場施工。關於電動車充電電費會由「專用電度表」或「電能管理系統（EMS）」計費，再由電動車用戶分攤支出，依據本大樓成立代管期間或社區區權會成立時之電費及管理等成本來評估及訂立單價。相關管理辦法另定之。

立切結書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十七

房地、停車空間共有部分項目即持分面積分攤計算

說明：

一、 本約所載之房屋出售面積說明如下：

1. 主建物：即一般所稱室內。
2. 附屬建物：陽台。
3. 共用部分（即公共設施）詳如下列：
 - (1) 一層：行動不便者使用電梯、緊急升降機、甲、乙行動不便者安全梯、梯廳、管委會使用空間。
 - (2) 二至十三層：行動不便者使用電梯、緊急升降機、甲、乙行動不便者安全梯、梯廳。
 - (3) 地下一層：發電機房、機房、電表區、台電配電場所、行動不便者使用電梯 A、B、C、梯廳、電信機室、防空避難室、垃圾儲存室、。
 - (4) 地下二層：消防泵浦室、梯廳、電梯 A、B、C、蓄水池 A、B、C、安全梯甲、乙、丙、機車停車空間。
 - (5) 屋突一至三層：行動不便者使用電梯 A、B、C、安全梯甲、乙、丙、消防水箱、機械室、電梯機房、屋頂水箱。

(6) 本戶共有部分面積計算方式如下：

本建案共用部分之總面積共 4015.91 平方公尺（約 1214.81 坪）本戶共有部份之權利範圍係依買受主建物面積及附屬建物面積與主建物總面積及附屬建物總面積之比例而為計算。本建案主建物總面積計 3535.53 平方公尺（約 1069.50 坪）附屬建物總面積計 520.19 平方公尺（約 157.36 坪）

二、 本約所載之停車位面積說明如下：

一、共有部分停車空間面積2060.34平方公尺，包括依本約建照所載之停車位總面積753.19平方公尺（約227.84 坪）車道及其他必要空間。

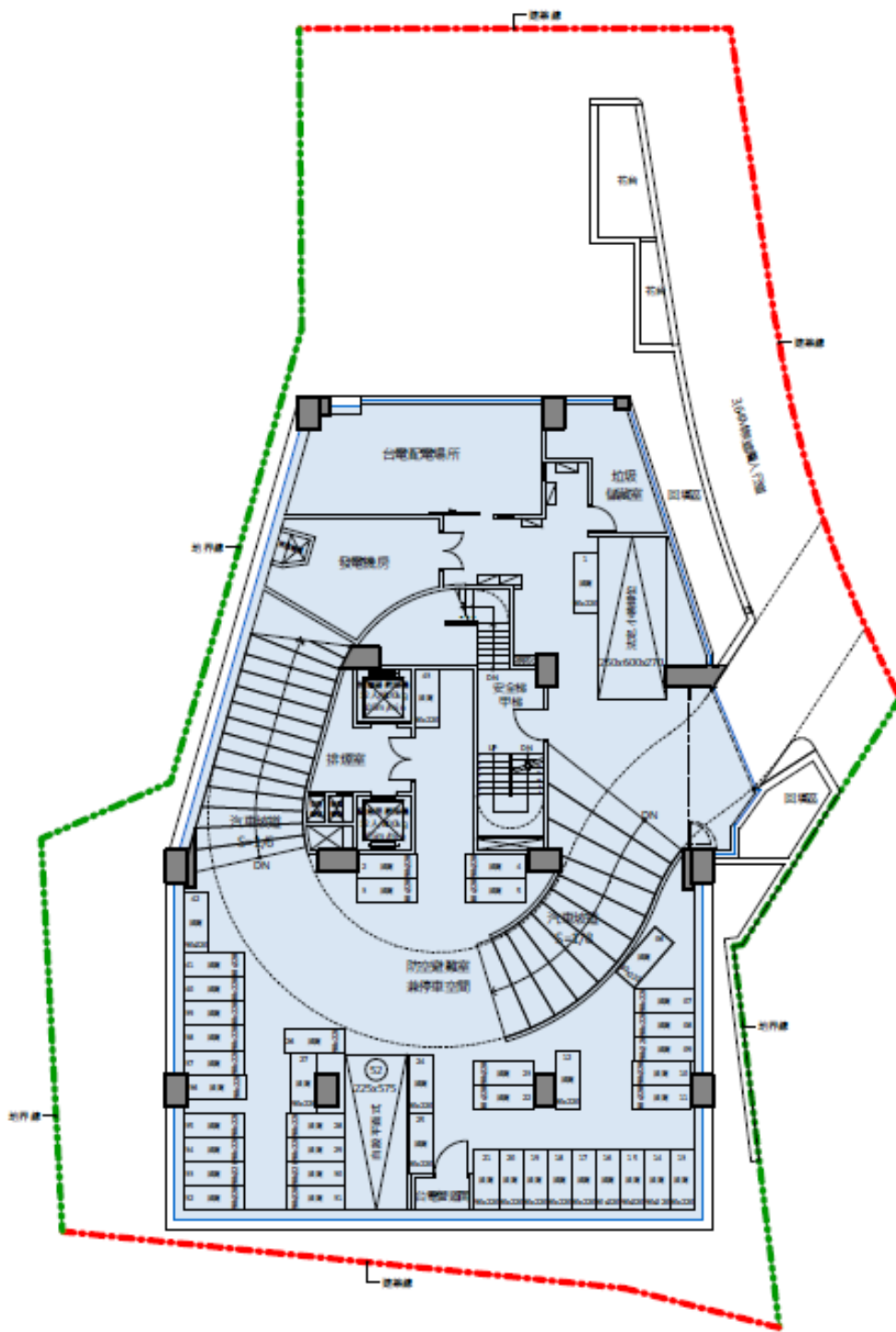
二、停車空間面積計算方式如下：

本建案地下一~四層總面積 2934.96 平方公尺為共有部分另編建號，由區分所有權人與購買停車位區分所有權人共同持有，停車空間占其持分 7020/10000 面積為 2060.34 平方公尺。並依法設置法定停車位 37 輛及自設 15 輛，共計 52 輛，面積依停車位大小區分，大車位 39 輛、小車位 13 輛，即大車位持有各 140/10000 權利範圍，面積為 41.09 平方公尺（約 12.43 坪）、小車位持有各 120/10000 權利範圍，面積為 35.22 平方公尺

(約 10.65 坪)。各戶產權登記面積:主建物+附屬建物+社區共有部分持分面積。

- 三、 除主建物、附屬建物有單獨建號外，共有部分面積、停車位面積依地政機關規定另編號建號持有。
- 四、 本建案建物面積係依政府所訂建物

共用部分圖說與約定專用圖說範圍
附圖一

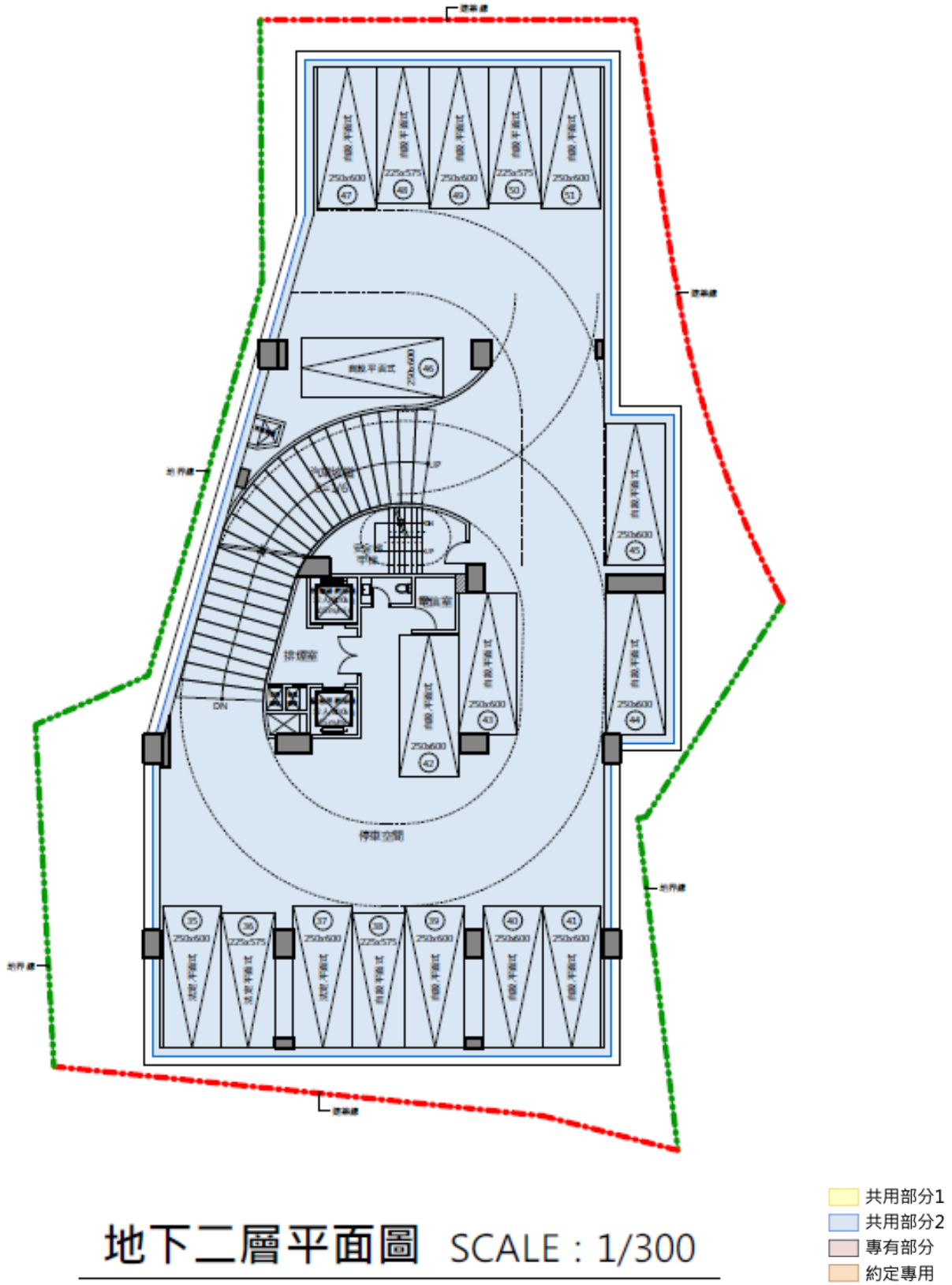


地下一層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

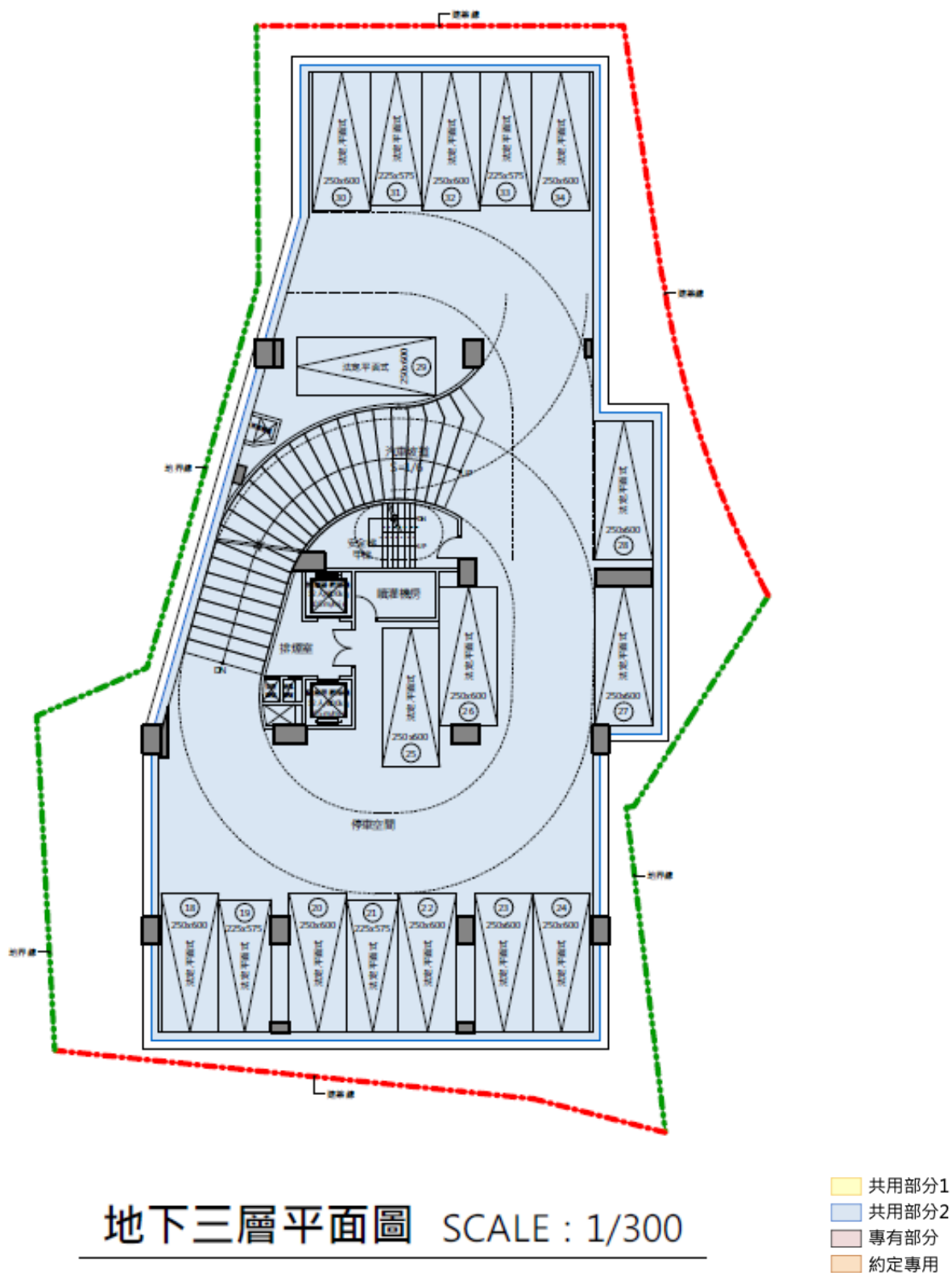
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附圖二



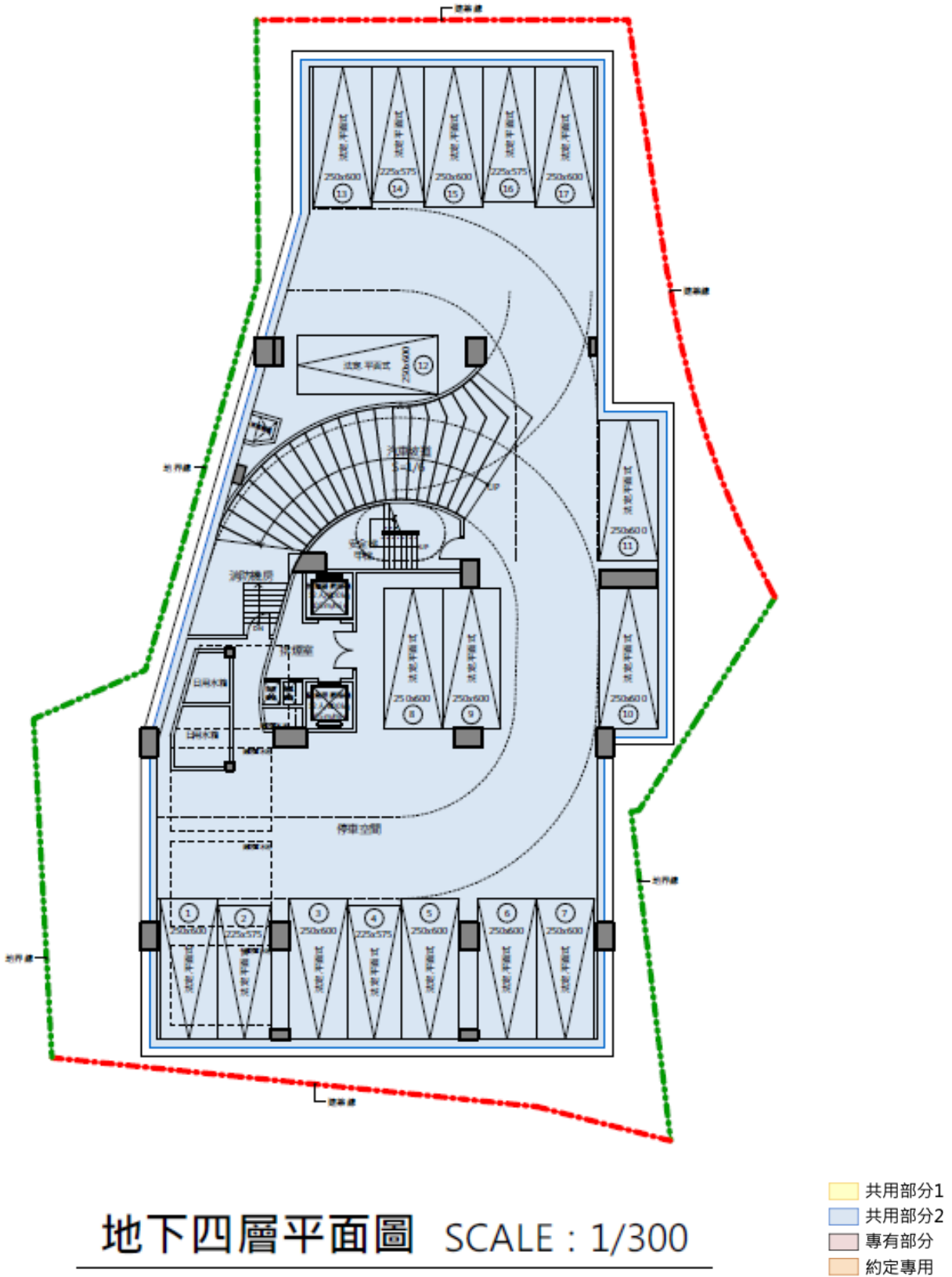
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附圖三



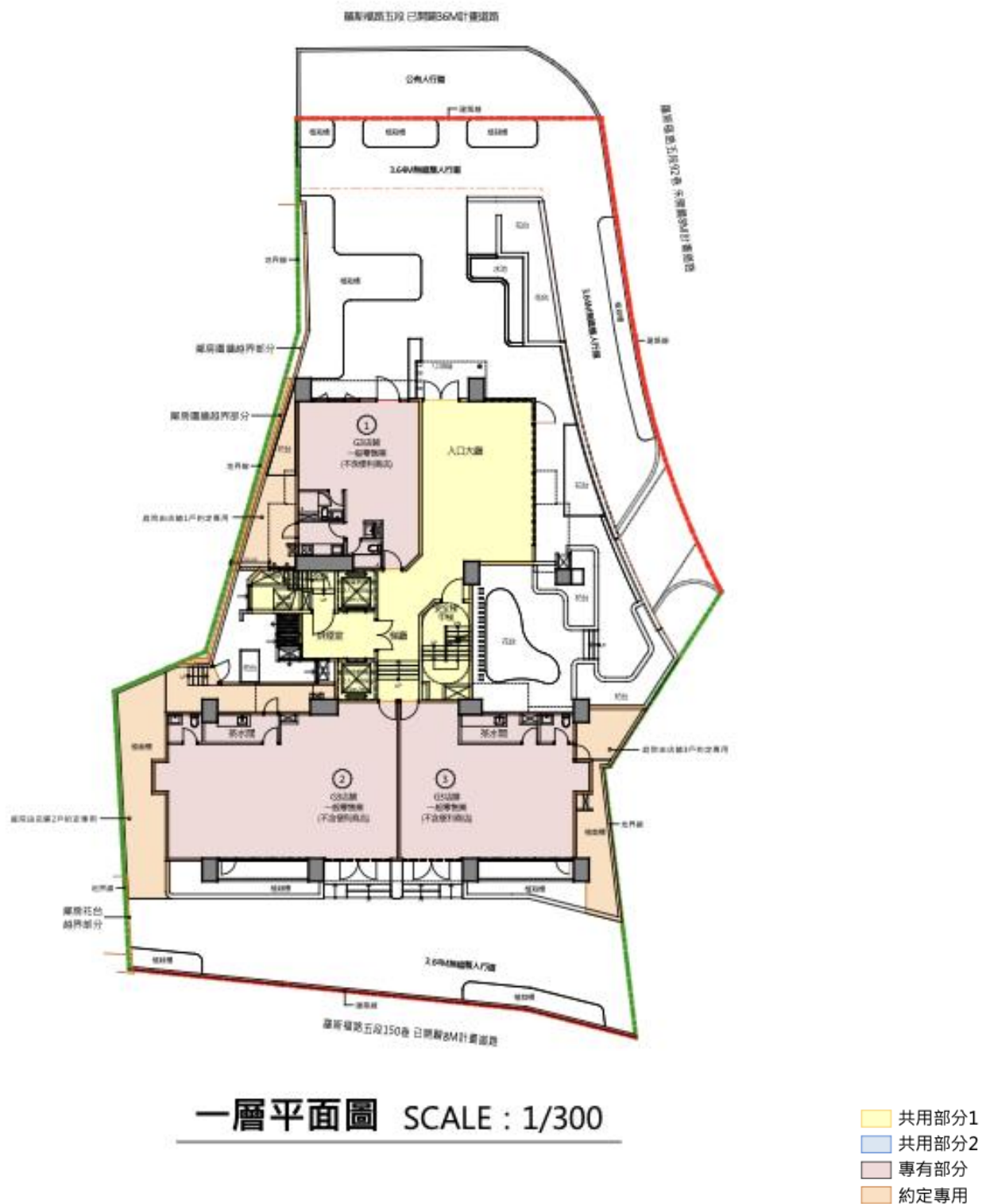
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附圖四



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。

附圖五



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。

附圖六

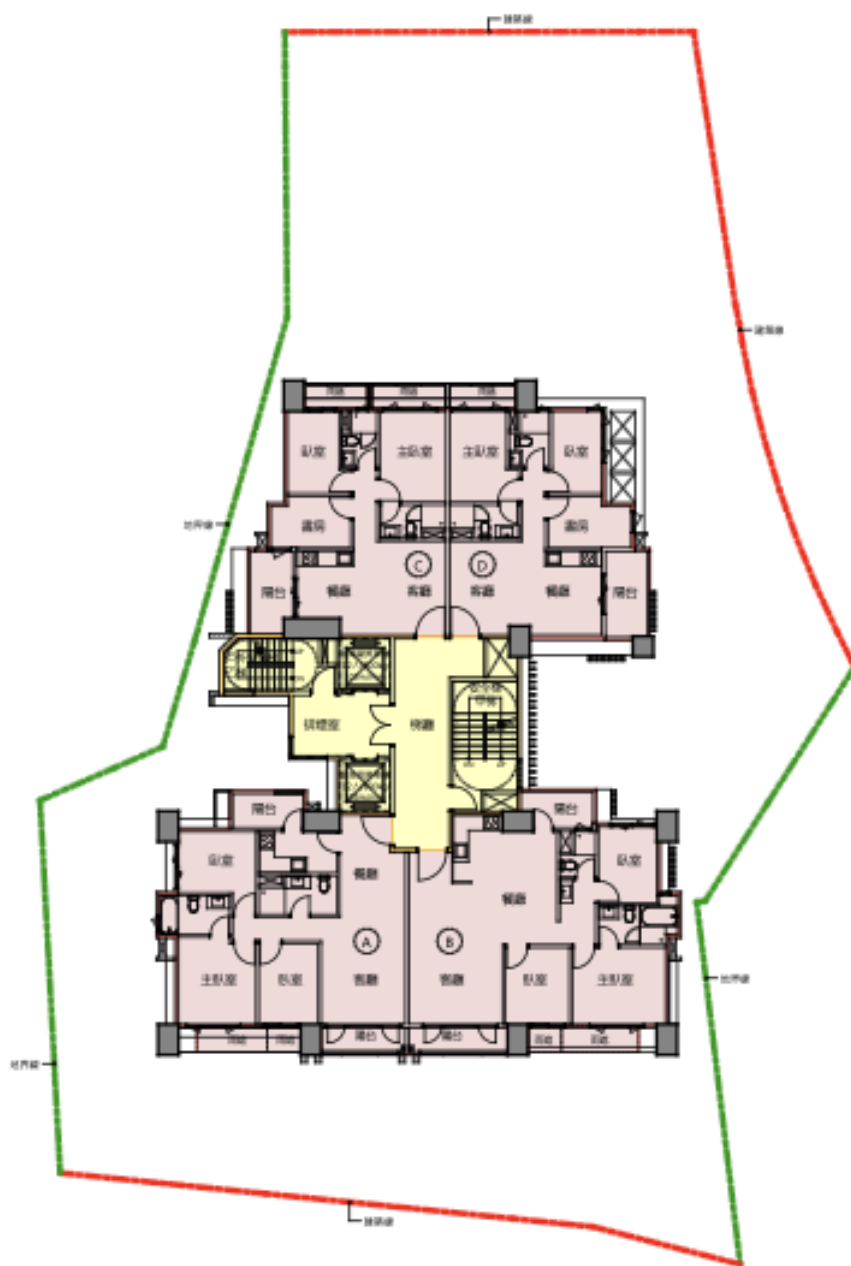


二層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

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。

附圖七

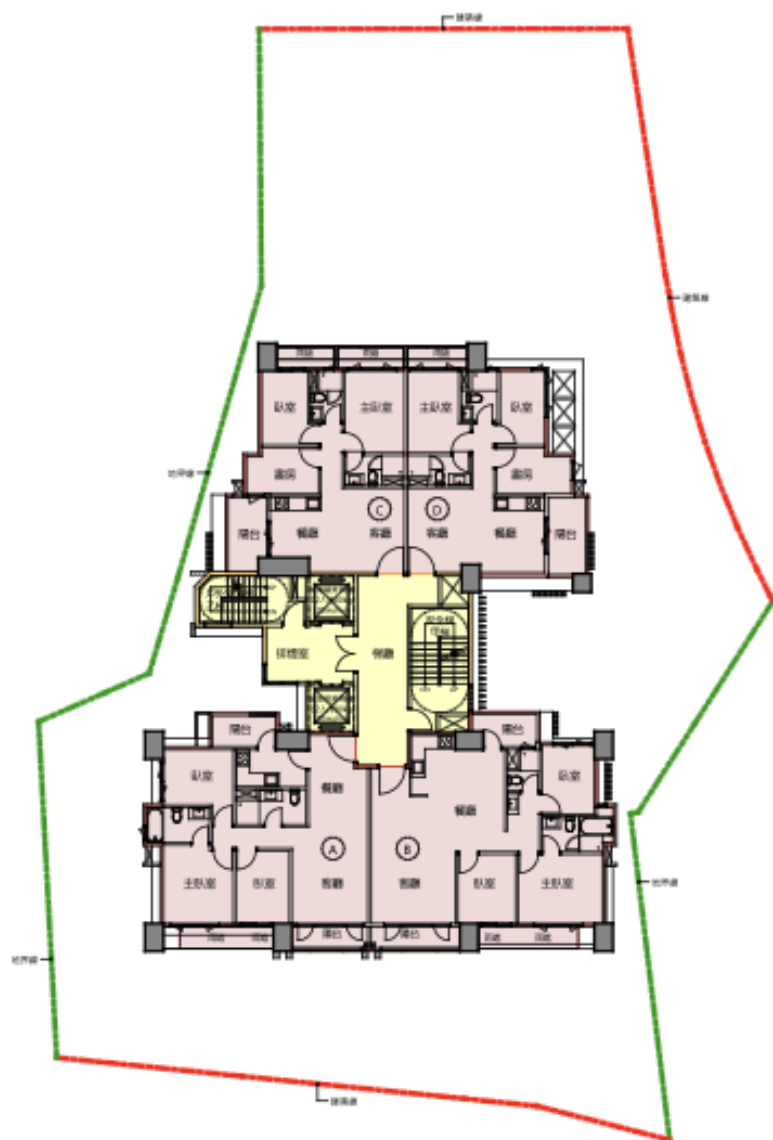


三層至九層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

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。

附圖八

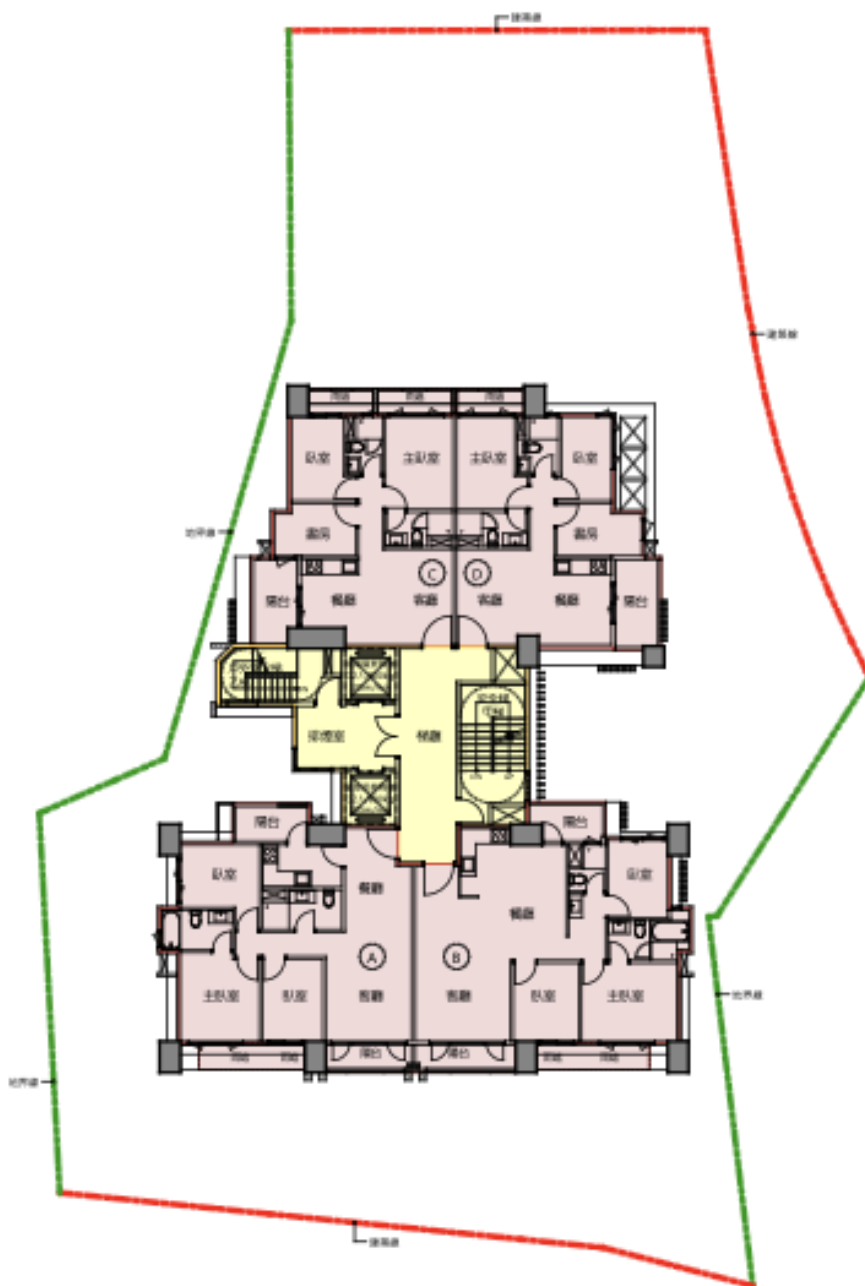


十層至十二層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

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。

附圖九

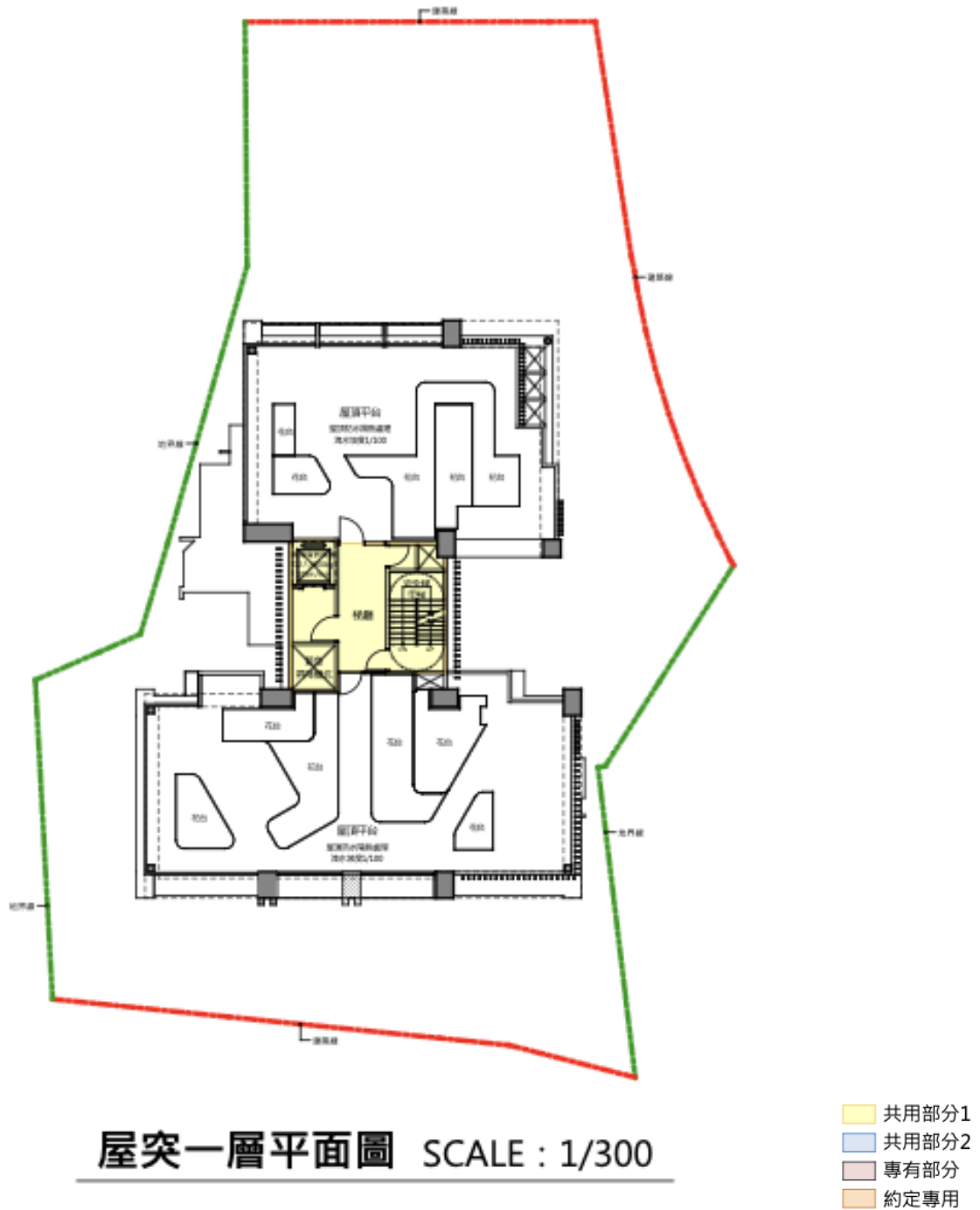


十三層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

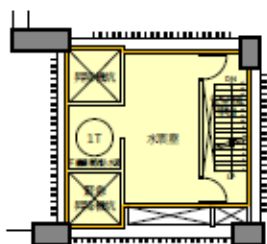
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

附圖十



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。

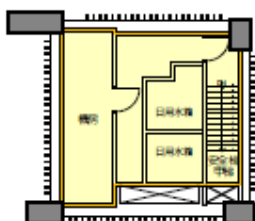
附圖十一



屋突二層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

附圖十二



屋突三層平面圖 SCALE : 1/300

- 共用部分1
- 共用部分2
- 專有部分
- 約定專用

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。