

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：德運建設股份有限公司

茲為賣方興建「德運安和」(以下簡稱本社區)房地預定買賣事宜，經雙方磋商一致合意，同意訂定本房地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(本契約審閱期間至少五日)，買方已逐條審閱，充分瞭解本契約內容。

買方簽章：_____

賣方簽章：德運建設股份有限公司

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(詳附件一)、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大安區通化段六小段 665、666、666-1、667、667-1、668、669、669-1、670、670-1、670-2、671、671-1、672、672-1、673、673-1、674、674-1、675、675-1、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685 地號等 31 筆土地(以下簡稱本基地)，面積共計 2,522 平方公尺(約 762.91 坪)，使用分區為都市計畫內

敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第二種商業區、第三種住宅區、第三之一種住宅區)，如因分割、合併、地籍整理或地籍圖重測而有所變動，則依政府機關核發為準。

二、房屋坐落：

同前述基地內「德運安和」共計 187 戶，買方購買編號第_____樓第_____戶(共計__戶)，為主管建築機關核准民國 114 年 1 月 24 日 114 建字第 0023 號建造執照(如附件二「建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本」)。

三、汽車停車位位置、編號、型式、性質、規格尺寸及分管範圍標示：

(一)買方購買之地下層汽車平面停車位，計____位，該車位無獨立產權，如下表所示：

項目/位置	地下_____層	地下_____層
車位編號		
車位型式	平面	平面
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位
車位規格	長 550cm 寬 250cm 高 210cm	長 550cm 寬 250cm 高 210cm

(二)建造執照核准之停車空間平面圖影本如附件三。汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

(三)本社區汽車停車位之面積，包括停車位置、車道及其他必要空間，共計 8,039.77 平方公尺(約 2,432.03 坪)，由汽車停車位承購人共同持分，每車位持分貳佰壹拾分之壹，面積共計 38.28 平方公尺(約 11.58 坪)，(持分計算方式為：以買方購買汽車停車位數量佔本社區設置專用使用權汽車停車位總數量計

210 個之比例計算)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三款第四目之比例計算之。

(四)前目停車空間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。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積_____平方公尺／共有部分總面積

18025.2 平方公尺 × 100% = _____% (以地政機關登記為準)

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

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地持分面積：

買方承購「德運安和」編號第_____樓_____戶之房屋(以下簡稱本戶房屋)，土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之_____，以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)，占區分所有全部專有部分總面積 20,494.17 平方公尺(約 6,199.49 坪)比例計算，如因土地分割、合併、地籍整理或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋面積共計_____點_____平方公尺
(約_____點_____坪)，包括

(一)專有部分面積：

1. 主建物面積_____點_____平方公尺
(約_____點_____坪)。

2. 附屬建物：

陽台：面積_____點_____平方公尺

(約_____點_____坪)。

(二)共有部分面積_____點_____平方公尺

(約_____點_____坪)。

(三)主建物面積占本戶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，雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(詳如附件四)。

二、本社區共有部分(一)面積計 9,985.43 平方公尺(約 3,020.59 坪)，共有部分(二)面積計 8,039.77 平方公尺(約 2,432.03 坪)，共有部分合計總面積 18,025.20 平方公尺(約 5,452.62 坪)；專有部分總面積計 20,494.17 平方公尺(約 6,199.49 坪)。共有部分(一)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，其面積係以共有部分(一)面積乘以該權利範圍而計算；共有部分(二)之權利範圍係由 210 個車位按車位數量比例分攤，每個車位權利範圍為 1/210，其面積係以共有部分(二)面積乘以該權利範圍而計算。

三、本戶房屋共有部分面積倘因政府相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，導致登記面積有所增減時，雙方同意依本契約第五條房屋面積誤差找補約定辦理。

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、主建物或本戶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，分別以本契約約定之土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(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、主建物或本戶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 契約總價款

- 一、本契約總價款合計新臺幣____億____仟____佰____拾____萬元整，包含本戶土地價款、房屋價款及車位價款，茲分列如下：
 - (一)土地價款：新臺幣____億____仟____佰____拾____萬元整。
 - (二)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (1)主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (2)附屬建物陽台部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
 2. 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (三)車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、前款價款之各期付款方式如附件五「繳款期別明細表」。

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。簽定

本契約時，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，由第一商業銀行負責承作，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。

其相關內容請參閱附件六「價金信託」說明。

賣方應提供預售屋買賣價金信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第七條 付款條件

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件五「繳款期別明細表」之規定於各期工程完工後繳款予賣方，其每次付款間隔日數(不含逾期付款)應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，至賣方指定之處或銀行專戶以匯款或即期支票如數一次繳清。
- 三、附件五「繳款期別明細表」約定之「銀行貸款」期別付款方式，依第十八條、第十九條之約定辦理。本契約房屋稅、地價稅、產權過戶稅費等相關費用依第二十一條之約定辦理。

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予賣方。
- 二、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方合意依第二十五條「違約之處罰」約定辦理。但前述情形經賣方書面同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位：本契約地下層共六層，總面積 11,208.07 平方公尺(約 3,390.44 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 8,039.77 平方公尺(約 2,432.03 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、法定空地：本社區法定空地所有權應登記為本社區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、屋頂平台及突出物：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。

五、買方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意：

(一)本社區地上第四層 A1、A3、A5、A7 各戶毗鄰之露臺(如附件七「約定專用部分位置圖」)，買方暨本社區全體區分所有權人約定由該戶區分所有權人約定專用，其修繕管理、維護費用由約定專用人負擔。約定專用人應依其區隔範圍及相關法令規定管理使用，不得從事任何違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。

(二)約定專用人同意不得於露臺加設任何影響外觀之設施。

(三)買方同意遵守附件八「社區管理規約」之約定。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約附件一「建材設備表」施工，並以政府核發之建築物使用執照為合格認定標準。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、賣方建造本大樓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。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本社區之建築工程應在民國 114 年 12 月 1 日之前開工，賣方於民

國 122 年 11 月 30 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，每逾一日應按買方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，雙方同意依違約之罰則處理。

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，其他有關建築結構(含隔戶牆)、大樓外觀(含前後陽台)、管道間、消防設施、公共設施、廚房與廁所範圍內之污水管線、影響上下樓層，買方均不得以任何理由要求變更，並依附件九「客變辦理注意事項」及附件十「裝潢施工管理辦法」約定辦理。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面通知於期限內為之，並於賣方提供之工程變更單簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定；如需經主管機關核准時，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，由賣方於簽認日起六十日內提出追加、減帳(含追加帳、追減帳金額，分別另計 5% 之管理費)，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日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款內扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

- 四、為維護本社區整體之精緻格調，買方同意賣方對於本社區整體規劃如：園藝、景觀、庭園等設計保有修改權。
- 五、主管機關所核發之本社區建造執照，若因不可歸責於賣方、法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計。
- 六、買方同意台電配電室、水、電錶放置區域、發電機室、電信室、消防泵浦室、污水泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。
- 七、賣方為求公共設備整體功能完整性，統籌規劃設計並依主管機關核准之建造執照圖說位置裝設，買方不得以前述位置規劃為由拒絕安裝或拒絕辦理交屋事宜，並同意按其設置目的善加管理。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行本戶房屋及車位之驗收手續。
- 二、買方應按賣方通知之交屋時間及地點辦理驗收手續，雙方驗收時賣方應提供驗收單，買方如發現交屋當時本戶房屋有瑕疵或有其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、本條第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約

定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一)本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二)本社區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。雙方議定由買方賣方負擔。

買方簽章：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地及房屋所有權移轉登記

由於本建案為都市更新案，依都市更新條例規定，賣方於取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅及契稅之負擔方式，依第二十一條之約定辦理。

二、賣方違反前款之約定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權（以下簡稱產權）移轉登記：

- (一)依本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、二目之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。

- 四、第一款之辦理事項，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。
- 五、買方即為本契約房地暨車位之產權登記名義人，且買方同意簽立附件十一「代刻印章授權書」，委託賣方代刻印章壹枚並負責保管，以辦理有關貸款申請、產權移轉之申報登記、水電瓦斯申請及本契約有關約定事項之用。
- 六、買方為外國人者，買方應於簽約前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為私法人者，應於簽約前依政府機關規定辦理。
- 八、買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序或其他相關手續。

第十五條 通知交屋期限及交屋事宜

- 一、賣方應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後六個月內通知買方進行交屋，買賣雙方於交屋時應履行下列各款義務：
 - (一)買方繳清所有各項應付款項(含交屋保留款、遲延利息、滯納金或損害賠償金)及第二十一條相關稅費負擔，並完成一切交屋手續。費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。
 - (二)賣方就本戶房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。
 - (四)賣方如未於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
 - (五)共有及共用部分之移交，依第十六條約定辦理。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、社區管理規約、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，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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方同意如賣方提前完工並通知買方交屋時，買方應將到期應繳之期款於通知期限內以現金一次繳付賣方，並於賣方通知交屋期限內辦理交屋手續完成。
- 六、本戶房地產權移轉登記完成後，買方未完成交屋手續前，買方不得以任何理由要求先行進入本房屋辦理隔間、裝潢、裝修、搬運物品或使用車位等;如有違反，賣方得強制拆除或搬離。
- 七、自交屋日起買方如需室內裝潢，應於施工前，預繳裝潢保證金(30坪以下每戶新台幣壹拾伍萬元整；30坪以上每戶新台幣貳拾伍萬元整)及繳污染環境清潔費(非廢棄物清運費)每日新台幣貳佰元整予德運建設股份有限公司，同時遵照附件十「裝潢施工管理辦法」，於裝潢完畢後，經現場管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金。

第十六條 共有及共用部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。

- 三、於移交前，本社區由賣方或由賣方指定之第三人擔任本社區共用部分管理人代管，買方同意本社區之維護管理工作，由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理至管理委員會成立止，並授權賣方或指定之人及公寓大廈管理維護公司，共同決策本社區之維護管理工作。此代管期間，大樓管理事務所需之服務費用、清潔維護費用及經常性支出費用由賣方按依法提列之公共基金及依第二十一條第一款第五目自交屋之日起按月向買方收取管理費，作為前述代理管理期間公共費用支出。此款項於本社區管理委員會成立後，賣方應扣除代理管理期間公共費用支出後，其餘額無息結繳予管理委員會，並由區分所有權人決議後動支餘額；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 四、賣方應於通知本社區交屋日起六個月內召開第一次區分所有權人會議，買方應按賣方通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議，若買方無法親自或書面委託他人代理出席或未完成交屋手續者，則視為委託賣方代理出席及行使同意權，以利管理委員會之籌組(以本契約為授權之證明文件，不另立授權書)。
- 五、為維持大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方同意於賣方擔任管理人期間，須配合並遵守附件八「社區管理規約」之規定。
- 六、賣方及賣方委託之銷售公司為銷售目的，得於代管期間內無償使

用及帶領客戶參觀本大樓管理委員會使用空間、門廳、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層、外牆，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由或透過區分所有權人大會議決議或透過任何方式禁止使用及參觀，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

第十七條 保固之期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固二年，未涉及結構之防水負責保固五年(如窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管、陽台、露臺等)，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑據。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、電器或電子設備保固期限：抽油煙機、淨水器、多功能暖風機等依各設備製造商提供保固。
- 四、保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由大樓管理委員會負責，不在賣方保固範圍。

第十八條 貸款約定

- 一、買方同意不論是否辦理貸款，均應按本條之約定依賣方通知之期限內，預立各項取款及撥款委託文件，並開立與本契約銀行貸款金額同額之禁止背書轉讓商業本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途，賣方於交屋同時，將買方所開立之本票退還買方。買方應於簽立本契約同時另行簽立附件十二「代辦抵押貸

款委託書」予賣方。

二、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

三、第二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)不可歸責於買賣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部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時：

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

(三)可歸責於買方時：

買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額予賣方或經賣方同意分期給付其差額。

(四)第三款第一、二目之差額部分，如以分期方式清償或攤還，買方同意設定第二順位最高限額抵押權(設定金額為差額加二成)予賣方，以擔保付款，因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用概由買方負擔。

四、買方應配合金融機構規定及賣方通知辦妥相關貸款手續如下：

- (一)所稱之貸款手續包含完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付(撥款委託書)文件予賣方，由賣方按第四款第三目約定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項撥款委託。買方並應同時開立與本契約銀行貸款金額同額之擔保本票壹紙予賣方。
- (二)前述所指貸款擔保本票之到期日授權賣方填載(以本契約為授權之證明文件，不另立授權書)，如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後，於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。
- (三)買方同意以所購得之房地產權及其基地持分(以下簡稱本戶房地權)供擔保，設定抵押權予金融機構辦理貸款，並於貸款抵押權設定完成後，即由賣方逕行向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦。

五、自洽貸款：

- (一)買方如需自辦金融貸款時，應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身分、擔保物使用用途、貸款金額等)，由賣方指定之地政士辦理。
- (二)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥金融機構之貸款對保相關手續如下：
 1. 買方交付對保銀行存摺和蓋妥印章之取款憑條予賣方，授權賣方於金融機構撥款同時直接領取貸款或買方出具授權書授權金融機構直接撥入賣方之帳戶。
 2. 買方通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，如貸款銀行

不出具撥款承諾書，視同買方未辦理銀行貸款手續，經賣方以書面通知期限七天內辦妥，仍未辦妥時，買賣雙方同意依不辦貸款之約定辦理。

3. 買方及金融機構應同意於貸款抵押權設定完成時將約定貸款金額撥付賣方，至遲應於產權移轉及抵押設定完成三日內撥款予賣方，每逾一日以貸款金額萬分之二計算給付遲延利息予賣方，至賣方實際取得貸款金額日止，本戶房地權狀則由賣方領回。

六、買方不辦貸款：

買方同意於所有權移轉用印時，提供抵押權設定應備文件予賣方指定之地政士，辦理設定抵押權予賣方，以擔保付款。賣方於完成產權移轉後通知買方，買方接獲通知七日內應一次以現金或即期支票將不貸款之價金期款支付予賣方，賣方塗銷該抵押權。因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用由買方負擔。

七、若因下列情事致無法如期辦理貸款撥付者，視為買方不辦貸款，買方同意按照本條第六款不辦貸款約定辦理：

- (一) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢，不符辦理貸款規定者。
- (二) 買方以未成年人、正在服兵役者為借款債務人或不符合辦理金融機構貸款要件及其他原因，致金融機構不接受貸款申請或不同意核准貸款者。
- (三) 買方未依賣方指定之金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者。
- (四) 買方中途放棄或中止辦理貸款者。

八、買方辦理貸款所發生之費用均由買方負擔，且未完成交屋手續前，不得要求取回本戶房地所有權狀。

九、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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，買方充分認知本條之銀行貸款金額為本戶房地價款之一部分，屬賣方應收期款，買方於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，賣方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，買方不得以任何理由片面通知金融機構終止、停止、遲延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、符合前款但書約定之買方，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。買賣雙方及買方受讓人須共同簽訂「預售房地契約轉讓協議書」辦理價金信託等相關事宜，前述協議書未共同簽訂前，買方不得將本契約讓與或轉售與第三人，違者該讓與或轉售行為不生效力。
- 三、前述協議書已共同簽訂後，讓與或轉售過程如衍生糾紛且為買方或受讓人所致者，買方與受讓人均不得主張轉讓協議無效。
- 四、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，本契約轉讓或更換產權登記名義人，必須提供本契約予該受讓人，買方並應告知且使受讓人承諾依本契約之約定履行。
- 五、如買方已有設計變更之事實，受讓人亦需無條件認同買方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起買方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，不得向賣方申請再次變更作業。

第二十一條 房屋稅、地價稅、規費暨相關費用負擔約定

一、買方應負擔稅費項目：

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押權設定相關費用及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費。
- (五)為維護本社區之良好品質，由賣方於代管期間委請專業之公寓大廈管理維護公司管理本社區、維護公共清潔等，並依下列計算方式向買方收取管理費：
 1. 依本戶房屋產權登記面積計算一樓、二樓店面每坪每月暫收新臺幣壹佰伍拾元整，四樓以上住宅每坪每月暫收新臺幣壹佰捌拾元整。
 2. 汽車停車位每位每月暫收新臺幣壹仟元整。機車停車位每位每月暫收新臺幣叁佰元整。
- (六)第一款買方應負擔稅費所列項目，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，於賣方通知繳納期限內繳付至賣方指定帳戶，本款項買方明確認知不包含於第六條所列之買賣總價款，並於交屋時結清，多退少補。

(七)買方未於賣方通知期限內繳付本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。

二、賣方應負擔項目：

(一)房地產權移轉前之地價稅及房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，依第一款第一、二目約定辦理。

(二)建物所有權第一次登記相關費用。

(三)交屋日前所發生之水電費及管理維護清潔費。

(四)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約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

三、如有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、買方應負擔之稅費應於辦理所有權移轉登記時，於賣方通知之期限內將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

五、本條以外之稅規費暨相關費用之負擔依有關法令及交易習慣定之。

第二十二條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，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或金融機構貸款，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行處分時，買方需賠償賣方因此所受之損害。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本戶房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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約；賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。買方依前開規定解除契約時，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，同時並應賠償房地總價款百分之_____(不得低於15%)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。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____ (最高不得超過15%)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。
- 三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 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。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約涉訟者，雙方同意以本契約房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力與契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

第三十條 未盡事宜之處理

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。

第三十一條 基金運用

管理委員會或管理負責人應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定並配合賣方移交共有部分及其附屬設施、設備後，由管理委員會向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付賣方依法提撥之公寓大廈管理基金予管理委員會，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。

第三十二條 繼受效力約定

- 一、本契約有關特別約定、社區管理規約，對買方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，買方應於轉讓、出借或出租時將以上之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守。
- 二、如買方為限制行為能力人或無行為能力人，應先取得法定代理人之允許，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。
- 三、本契約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人同意不以買方與前手之原因作為抗辯之事由，如買方為未

成年人，應由其法定代理人代理簽約。

第三十三條 共同承買約定

- 一、本契約有共同承買者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：_____)為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達指示送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。
- 二、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第三十四條 通知及送達

- 一、買賣雙方有關履行本契約所為之徵詢、洽商、通知或催告等事項，均需以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因遷移、拒收、招領逾期或退回等而無法送達時，均以郵局按上述地址第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達日期。

第三十五條 特別約定

- 一、本社區為『候選黃金級綠建築評估查核標章大樓』、『候選銀級智慧建築標章大樓』、『耐震設計標章大樓』，全體區分所有權人充份了解本社區自使用執照取得後六個月內相關單位需至本社區進行評估查核，買方若已完成交屋手續應依政府主管機關規定配合辦理，屆時到期由全體區分所有權人再行申請覆驗，並遵守下列事項：
 - (一)賣方提供執行環境影響評估承諾基金納入管理委員會公共基金，專供維持執行社區環境影響評估承諾之用，管理委員會應妥善運用該基金。
 - (二)管理委員會變更或增列為新開發單位後，應依環境影響評估法第 17 條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，買方均知悉及遵守環境影響評估法規定之義務與責任，詳附件八「社區管理規約」如有違反應依法接受處分。

- 二、本社區之外觀立面、樓頂平台、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。第二層挑空部份不得違建，若有違建無條件拆除，除因無條件接受拆除，並須負責拆除費用。
- 三、本社區共用部分，如大廈綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，賣方應於完工後移交本社區管理委員會，供全體住戶使用。
- 四、買方若於土地增值稅及契稅申報或產權移轉登記前未依約繳付各期價款或有其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理申報或產權移轉登記。已辦理土地增值稅及契稅申報者，買方同意由賣方得持用「附件十一」授權代刻之印章逕行辦理撤銷土地增值稅及契稅或產權登記。
- 五、買方違約時，若本戶房地已辦理產權移轉者，買方應無條件將該房地產權於賣方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予賣方，如需買方補正或親自出面辦理相關事項者，買方亦應按賣方指定之時間及地點配合辦理之。已辦理房屋工程變更設計者，並應負擔本戶房屋恢復原設計之責任。
- 六、買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物如鑰匙等有留置之權。
- 七、買賣雙方就本契約房屋買賣之約定及條件均已全部載明於本契約內，買賣雙方以附件一「建材設備表」載明屬賣方應交付內容。若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人承諾事項均應以書面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效力。

無任何承諾事項

有，承諾事項如下：

買方簽章：_____

賣方簽章：德運建設股份有限公司

附 件：

附件一「建材設備表」

附件二「建造執照及核准之本戶房屋平面圖影本」

附件三「建造執照核准之停車空間平面圖影本」

附件四「各樓層共有部分項目、總面積及分配比例計算表」

附件五「繳款期別明細表」

附件六「價金信託」說明

附件七「約定專用部分位置圖」

附件八「社區管理規約」

附件九「客變辦理注意事項」

附件十「裝潢施工管理辦法」

附件十一「代刻印章授權書」

附件十二「代辦抵押貸款委託書」

立契約書人：

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

電 話：(O)

(H)

行動電話：

E-M A I L：

賣 方：德運建設股份有限公司

法定代理人：林 財 于

統 一 編 號：86153551

公 司 地 址：台北市信義區基隆路二段 51 號 16 樓之 1

公 司 電 話：(02)2378-3888

不動產經紀業：

法定代理人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一「建材設備表」

項目	位置	建材及設備
一、結構		<ul style="list-style-type: none"> ■ 結構由專業結構技師，依最新結構力學理論分析設計，經電腦程式精確計算採用(SC)鋼骨構造，並通過主管機關核定之審查單位辦理結構外審，基礎、樑柱、樓板皆依主管機關核准之圖說施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性均依內政部之建築技術規則辦理，混凝土採用台泥、國產、亞泥廠牌，地下室四周採用連續壁，具備耐震抗壓特性，確保大樓結構穩固安全。 ■ 增設日系新日鐵制震設備，耐震度由法規五級提升至六級。
二、外觀		<ul style="list-style-type: none"> ■ 由知名建築師精心設計，立面採用花崗石搭配磁磚及金屬板，頂部精緻典雅造型，呈現最具品味及建築身價美感。 ■ 景觀燈光配合建築物外觀整體設計。
三、電梯設備		<ul style="list-style-type: none"> ■ 採用台灣三菱 MITSUBISHI、永大機電、富士達 FUJITEC、崇友廠牌，昇降速度 150M/min 微電腦變頻式電梯，預計規劃 3 部客梯 17 人份、1 部貨梯 17 人份。 ■ 安全設施包含緊急求救警鈴、對講機、防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 ■ 控制廂門開關時間、照明燈，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、防止超載裝置。 ■ 電梯車廂配合門廳採整體造型設計。
四、牆面	內部隔間牆	■ 住宅採用乾式輕隔間或濕式灌漿牆。
	1F 門廳	■ 進口石材、石英磚、薄板、或陶板，搭配木作裝潢。
	2F 以上梯廳	■ 進口石材、石英磚、薄板、或陶板，搭配木作裝潢。
	公共樓梯間	■ 水性水泥漆，設置扶手。
	住宅室內	■ 刷 ICI 乳膠漆。
	浴廁及廚房	■ 30×60cm 馬可貝里、冠軍或三洋廠牌壁磚。
	住宅陽台	■ 客廳及廚房陽台採用國產 30×60cm 壁磚。
	地下室	■ 停車場各層梯廳入口作引導標示規劃及裝修。

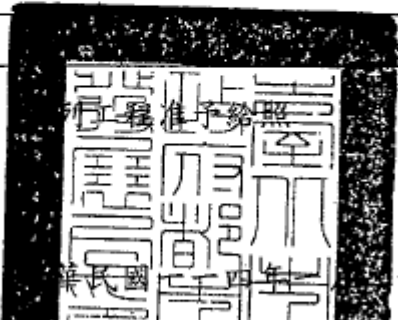
項目	位置	建材及設備
五、地坪	1F 門廳	■ 進口石材、石英磚、薄板、或陶板。
	2F 以上梯廳	■ 進口石材、石英磚、薄板、或陶板。
	公共樓梯間	■ 國產防滑樓梯專用地磚。
	住宅室內	■ 馬可貝里、冠軍或三洋廠牌 80cm×80cm 拋光石英磚、超耐磨木地板。
	浴廁及廚房	■ 30×60cm 馬可貝里、冠軍或三洋廠牌地磚。
	住宅陽台	■ 客廳及廚房陽台採用國產 30×60cm 地磚。
	地下室	■ 地面層車道出入口採用車道磚，車道及停車空間採用環氧樹脂。
六、平頂	1F 門廳	■ 木作防火纖維石膏板造型天花刷 ICI 乳膠漆。
	2F 以上梯廳	■ 防火纖維石膏板造型天花，刷 ICI 乳膠漆。
	公共樓梯間	■ 刷 ICI 水性水泥漆。
	住宅室內	■ 不油漆交住戶自行裝潢處理。
	浴廁及廚房	■ 防火纖維石膏板或防潮矽酸鈣板天花刷 ICI 乳膠漆。
	住宅陽台	■ 金屬天花板，廚房陽台附電動曬衣架。
	地下室	■ 水性水泥漆。
七、植栽綠化	室外及屋頂	■ 一樓室外及屋頂平台由專業植栽設計公司，運用不同高度、色彩、質感之植物，營造豐富多層次之植栽規劃設計，含自動噴灌系統。
八、綠建築設備		<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共區域採用 LED 省電燈具。 ■ 設置垃圾處理室，分類回收資源垃圾。
九、廚具	住宅室內	■ 採用德國 SACHSEN、SIEMATIC、ALNO、LEICHT、或義大利 CESAR、PEDINI 進口廚具，廚具依廚房整體空間配置，並預留冰箱擺設位置，配備人造石檯面、水槽、單槍調溫水龍頭、檯面型雙口爐、淨水器、烤箱、洗碗機、吊櫥、抽油煙機，配置瓦斯偵測器。
十、衛浴設備	住宅室內	■ 採用 TOTO、GROHE、V&B 或 KOHLER 電腦馬桶及臉盆，臉盆調溫龍頭採用進口 GROHE、HANSGROHE 或 HANSA，附明鏡、毛巾架、衛生紙架，主臥浴室裝設滑桿式蓮蓬頭，淋浴拉門或浴缸依照合約「附件二」平面圖示配置。

項目	位置	建材及設備
十一、 門窗設備	入口門廳 大門	■ 一樓大廳大門由建築師配合大樓整體外觀設計，整體規劃設置服務台。
	住宅大門	■ 採用雅緻銅雕飾板鋼木門配多道排式名鎖。
	住宅鋁門窗	■ 採用 YKK、中華或三協鋁門窗，隔音 35db，搭配 6+6mm(LOW-E)強化膠合玻璃，附紗窗或紗門。 ■ 廚房陽台採用三合一鋁門，具防蚊通風換氣功能。
	臥室、廚 房、浴室	■ 採用木門框、扇。
十二、 視訊及 網路設 備	住宅配備	■ 大樓屋頂統一設置數位之共同天線系統，整合有線電視訊號。 ■ 客廳、餐廳及各臥室皆留電視、電話出線口。 ■ 網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。
十三、 給排水 設備		■ 大樓自來水進至地下室蓄水池前或送水至屋頂水箱前，裝設淨化設備，經由分錶以重力方式給水至各戶，樓層高低依法規設置減壓閥。 ■ 水箱採用 RC 內壁防水粉刷貼磁磚或 F. R. P 組合式水箱。 ■ 冷熱給水管採用不銹鋼管材配壓接式接頭，熱水管加被覆保溫，污廢水管採用進口鑄鐵管，各戶設獨立給水開關閥。 ■ 給排水泵浦採用葛蘭富、川源或九如廠牌維護容易，並連接發電機電源，停電時仍可以維持運轉。 ■ 廚房陽台裝設水龍頭提供洗衣機及洗槽使用。 ■ 採用排水通氣閥，平衡調節管內正負壓。
十四、 電氣設 備	供電方式及 用料	■ 各戶採設獨立電錶，配管採用南亞或大洋㊟字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華電線電纜。
	住宅配備	■ 士林或東元牌無熔絲開關。 ■ 主臥房二燈四開關二插座，次臥房一燈二開關二插座進口大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。

項目	位置	建材及設備
	緊急供電設備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及陶瓷濾蕊黑煙淨化器。 ■ 各戶停電時對講機、主臥室各一處緊急照明及客廳、廚房、主臥室各一處插座及戶內資訊箱使用。
十五、停車設備		<ul style="list-style-type: none"> ■ 停車場出入口設 ETC 或車牌辨識柵欄機、會車提示燈、限高標示(停車場出入口高度至少 210cm)及不銹鋼防水柵門。 ■ 會車轉彎處設廣角反射鏡、柱角設反光防撞護條、停車位輪擋、樓層標識與標線安全設施。 ■ 停車場適當位置裝設對講機附緊急壓扣，連線中央監控中心。 ■ 裝置彩色攝影機讓管理人員即時掌握反應處理。
十六、通風工程及空調設備	住宅配備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 為維護大樓美觀，提供三菱、大金或日立廠牌室外冷暖變頻空調主機由建方提供，並由建築師統一規劃室外機放置位置。 ■ 各戶室內預留空調穿樑套管、排水管由建方提供，室內冷暖氣送風機、控制器、冷媒管等設備及穿線配管安裝均由用戶自理。 ■ 為確保室內空氣品質的健康舒適及室內外空氣交換功能，四樓以上住宅各戶設置三菱、大金或日立廠牌全熱交換機由建方提供，主機後之給氣風管、分流管、配線、控制器及出風口等設備與安裝均由用戶自理。 ■ 浴室設置三菱、TOTO 或日立廠牌乾濕換氣溫控調節多功能乾燥暖風機。
	地下室停車場	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各層一氧化碳(汽車廢氣)自動偵測感應，啟動低噪音進風、排氣設備，確保停車場空氣品質。
十七、屋頂及防水		<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋頂鋪設防水及隔熱層處理，達到防水、隔熱效果。 ■ 設置航空警示燈及避雷針。
	大樓四周	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大樓四周設監視錄影系統。
	入口門廳	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設置電視對講機，進門須經感應卡管理，裝設彩色監視攝影機。

項目	位置	建材及設備
十八、門禁管理及保全監控系統	住宅大門	<ul style="list-style-type: none"> ■ 遇強開時警報連結大樓管理中心。
	住宅室內	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各戶主臥室裝設緊急求救按鈕，按下壓扣可通知管理中心緊急救援。
	公共區域	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設置大樓中央監控管理系統。 ■ 各戶門禁、公共機房、水箱、屋頂入侵警訊均連線中央監控中心，確保大樓安全。 ■ 一樓大廳、電梯車廂、車道入口、停車場、屋頂出口均設監視彩色攝影機，連線中央監控中心數位錄影系統。 ■ 給排水、消防泵浦運轉及故障監視，各蓄水池、污廢水池水位高低異常警訊，給排水泵中央控制離峰運轉，節省用電提高效能。 ■ 發電機啟動與油量及 ATS 自動切換開關狀況監視。
十九、消防設備		<ul style="list-style-type: none"> ■ 火警感知器採用符合國家標準 CNS 之產品，各樓層均設消防栓箱、進氣排煙柵門、自動火警系統及緊急廣播設備。 ■ 依建築消防法規設置自動撒水系統，地下室停車場配置自動泡沫滅火設備，電氣管道防火填塞。 ■ 裝設全新柴油引擎發電機組以備火警停電時自動緊急發電。 ■ 遇火警時系統立即顯示樓層並自動發出警報及廣播通知住戶。
二十、特別約定事項		<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約附件一「建材設備表」施工，並以政府核發之建築物使用執照為合格認定標準。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。

附件二「建造執照及核准之本戶房屋平面圖影本」

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0023號			
起造人姓名	德運建設股份有限公司 負責人：林財子			住址	110502 台北市信義區基隆路二段51號16樓之一		
設計人姓名	陳傳宗			事務所名稱	陳傳宗建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第一類商業區)等3項詳見附表			幢層數	1幢1棟地上36層地下6層 共42層187戶		
建築地點	地址			大安區全安里和平東路三段			
	地號			大安區通化段六小段0665-0000號 共31筆			
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1414.86m ²	基地面積	騎樓	180.46m ²
	其他	36478.61m ²			其他	2341.54m ²	
發照日期	114年01月24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132個月內竣工		
工程造价	\$ 947,569,818 元						
建築物概要							
樓層要項	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
樓層001層	1907.47	4.4	防空避難室(供停車空間高16米)(詳見附表)				
					總計:	36478.61	m ²
地址、地號在背面。							
				局長簡瑟芳 請假 副局長劉美秀 代行 中華民國十四日			

1. 依都市計畫法及都市計畫說明書圖規定辦理。
 2. 依建築法第3-89條處罰。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0023號

建築地點：

使用分區：

敦化南北路特設專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第貳種商業區)

敦化南北路特設專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第參種住宅區)

敦化南北路特設專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第參之壹種住宅區)

地號： 大安區通化段六小段0665-0000號 大安區通化段六小段0666-0000號
 大安區通化段六小段0666-0001號 大安區通化段六小段0667-0000號
 大安區通化段六小段0667-0001號 大安區通化段六小段0668-0000號
 大安區通化段六小段0669-0000號 大安區通化段六小段0669-0001號
 大安區通化段六小段0670-0000號 大安區通化段六小段0670-0001號
 大安區通化段六小段0670-0002號 大安區通化段六小段0671-0000號
 大安區通化段六小段0671-0001號 大安區通化段六小段0672-0000號
 大安區通化段六小段0672-0001號 大安區通化段六小段0673-0000號
 大安區通化段六小段0673-0001號 大安區通化段六小段0674-0000號
 大安區通化段六小段0674-0001號 大安區通化段六小段0675-0000號
 大安區通化段六小段0675-0001號 大安區通化段六小段0676-0000號
 大安區通化段六小段0677-0000號 大安區通化段六小段0678-0000號
 大安區通化段六小段0679-0000號 大安區通化段六小段0680-0000號
 大安區通化段六小段0681-0000號 大安區通化段六小段0682-0000號
 大安區通化段六小段0683-0000號 大安區通化段六小段0684-0000號
 大安區通化段六小段0685-0000號

原核發執照號碼： 113拆字第0007號

建築物概要： 地下001層、面積：1907.47㎡、高度：4.4M、用途：地下002層、面積：1860.12㎡、高度：3.3M、用途：防空避難室兼停車空間；停車空間
 地下003層、面積：1860.12㎡、高度：3.3M、用途：地下004層、面積：1860.12㎡、高度：3.3M、用途：停車空間；停車空間
 地下005層、面積：1860.12㎡、高度：3.3M、用途：地下006層、面積：1860.12㎡、高度：3.3M、用途：停車空間；停車空間
 騎樓、面積：180.46㎡、高度：4.2M、用途：法定：地上001層、面積：1205.94㎡、高度：4.2M、用途：第19組：一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨及機車及其零件等之出售或展示)(G-3)(面積：624.33㎡)、大廳、管委會空間及其他(面積：581.61㎡)、面積合計1205.94㎡
 地上002層、面積：1046.02㎡、高度：3.6M、用途：地上003層、面積：898.64㎡、高度：5.0M、用途：第19組：一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨及機車及其零件等之出售或展示)(G-3)(面積：963.31㎡)；管委會使用空間
 地上004層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：地上005層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上006層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：地上007層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上008層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：地上009層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上010層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：地上011層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上012層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：地上013層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上013層、面積：652.28㎡、高度：3.5M、用途：第2組：多戶住宅(集合住宅)(H2)





臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0023號



地上014層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)、中繼機房
 地上016層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上018層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上020層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上022層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上024層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上026層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上028層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上030層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上032層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上034層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上036層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 突出物002層、面積:209.43㎡、高度:2.6M、用途:樓梯間、機房、消防水箱

地上015層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上017層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上019層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上021層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上023層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上025層、面積:652.28㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上027層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上029層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上031層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上033層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上035層、面積:633.44㎡、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
 突出物001層、面積:209.43㎡、高度:3.6M、用途:樓梯間、機房
 突出物003層、面積:202.02㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、機房、民生水箱



雜項工作物:排水溝:長度108.53m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部105年06月07日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:《113》年《06》月《18》日(法令適用日期為部更報核日:109年12月03日)。
2. 建築地點:大安區全安里。
3. 實設空地《1107.14》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師:《信業工程顧問有限公司》,技師:《王忠誠》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師:《三力技術工程顧問股份有限公司》,技師:《林姍姍》土木專業技師。
7. 電機專業技師:《錦泰寶工程有限公司》,技師:《尚梅洲》電機專業技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:鋼骨鋼筋混凝土造,基礎形式:筏式基礎、基樁,擋土形式:連續壁。
10. 既有建築物地下室拆除執照併案辦理,拆除面積《468.51》平方公尺(含倉庫468.51平方公尺,無產權部分0平方公尺),共《0》戶,拆除門牌:《106臺北市大安區全安里安和路二段184巷2、6、8、10、12、16、18號、106臺北市大安區全安里安和路二段186、188號、106臺北市大安區全安里和平東路三段67、69、71、73、75、77、79、81、83、85、85-1號》由陳傳宗建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案件廢:原建照執照:80建(大安)(六)字第018號、62建(大安)(六)字第049號、64建(大安)(六)字第051號、62建(大安)(六)字第015號、60建(大安)(六)字第020號、60建(大安)(六)字第033號、60建(大安)(六)字第029號、60建(大安)(六)字第019號,原使用執照:《061使字第0624號》《063使字第1047號》《065使字第1860號》《063使字第0199號》《061使字第1446號》《061使字第1485號》《061使字第1359號》



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0023號

注意事項：

(依字第1355號)。

- 13.既有地上建築物已領得拆除執照：113府字第0007號拆除執照。
- 14.本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第38條規定或編「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
- 15.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板動檢（基礎版）時，應檢附有目的專業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 16.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空調調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 17.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 18.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。
- 19.昇降機(4)部。
- 20.昇降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
- 21.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光電設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣動檢前，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查驗。
- 22.放樣動檢前應完成消防設備審核。
- 23.第1次樓板動檢前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 24.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 25.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 26.適用都市設計審議範圍，經本府111年03月03日府都設字第1113002984號函完成都市設計審議程序。
- 27.本案係都市更新案件，經本府112年12月12日府都新字第11260176323號號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 28.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
- 29.實施者申報一樓樓板動檢前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓板動檢；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 30.適用環境影響評估法，經本府環境保護局111年12月20日北市環綜字第11130434093號函公告審查通過，並於112年1月4日北市環綜字第1113008750號函核備。
- 31.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為370.52平方公尺，屋頂平臺綠化面積為185.9平方公尺。
- 32.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓板動檢時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章，另本案屬第六條（第1項/第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期間屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 33.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 34.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估級數以上之綠建築標章，應於一樓樓板動檢時，同時檢附候選綠建築證書。
- 35.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量211.68噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備456.05千瓦）、（屋頂平台綠化面積185.9平方公尺）應檢具相關資料併竣工查驗。
- 36.本案起造人應繳納綠建築保證金新臺幣47,378,491元，於領得使用執照前一次繳納繳納完畢。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 所做之保證金無息退還。
- 37.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用於公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 38.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。
- 39.本案為98年起發給建造執照(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，應於竣工動檢前，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」。
- 40.本案為98年起發給建造執照(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





市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0023號

1. 應檢齊實之「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」。
41. 新建房屋基地內如有既有污水設施管線通過，起造人應提送管線遷移管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣驗收前應提送污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 42. 如變更污水排放口位置，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
 43. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申請使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 44. 中樑或樑頭驗收時，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。
 45. 基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定(依工務局新工處網站公告內容為準)事項簽證負責，如有疑義送洽工務局新工處協助。
 46. 適用臺北市基地開發排水下水道道流置標準案件，應於基礎版驗收前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗收前提報「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。
 47. 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。
 48. 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、承造人自行檢查簽證負責，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。
 49. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
 50. 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。
 51. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 52. 基地內退縮無遮蔭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。
 53. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CNS3209-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 54. 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蔭人行道防滑係數達0.55以上(CNS3209-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪潤滑場域，在中央尚未訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
 55. 拆除執照(含併保建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具專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。
 56. 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專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。
 57. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 58. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為167.49立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 59. 本市層空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 1414.86 平方公尺)與建築核定工程期限(132月)之乘積達4,000(平方公尺.月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局送流廢水污染削減計畫核備文件。
 60. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 61. 符合「臺北市不動產開發案輔導管理規則」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。
 62. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年9月10日，文號：北市文化資源字第1133019443號函審查同意在案。
 63. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會113年5月28日(113)北捷師徐(十四)字第1130529號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
 64. 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。
 65. 第1層架空部分切結不得違建，挑空面積176.69平方公尺，若有違建應條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照發給後巡查列管。
 66. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 67. 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。
 68. 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。
 69. (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。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0023號

注

- 70.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中辦建物所有權第1次登記，或買賣、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。
- 71.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護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)。
- 72.本案按地板經建築師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。
- 73.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、警或探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 74.依臺北市政府111年3月3日府都設字第1113002984號函核定都市設計審議說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產轉列入交代：
 (一)本案自建建築線及地界線退縮之無遮蓋人行道及騎樓，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)屋頂及露台透空遮擋部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 75.依臺北市政府112年12月12日府都新字第11260176323號函核定都市更新案計畫及權利變換案：
 三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計以6511.96平方公尺(佔法定容積50%)為上限。
 四、有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。
 建築執照管理事項表
 一、容積獎勵(適用108年5月15日修正後規定)
 (一)申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書；本案給予781.44平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
 1. 施工管理：
 實施者應依簽訂之協議書內容，於地下室基礎樓版動驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
 2. 使用管理：
 於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 76.呈上
 (二)申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書；本案給予781.44平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
 1. 施工管理：
 實施者應依簽訂之協議書內容，於地下室基礎樓版動驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。另請實施者依環境影響評估審查委員會第254次會議決議綠建築提升為黃金級。
 2. 使用管理：
 於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- (三)申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章；本案給予1,302.39平方公尺獎勵額度(法定容積10.00%)。
 1. 施工管理：
 實施者應依簽訂之協議書內容，於地下室基礎樓版動驗前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。
 2. 使用管理：
 於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 77.呈上
 (四)申請「建築規劃設計(二)」(設置雨水流出抑制設施)之獎勵容積；本案給予130.24平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。
 1. 使用管理：
 實施者應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
- (五)申請「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積；本案給予812.07平方公尺獎勵額度(法定容積6.24%)。
 1. 使用管理：
 留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

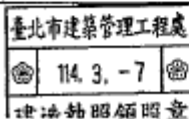


注意事項：

- (六)申請「新技術之應用之獎勵容積」：本案給予130.24平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。
1. 使用管理：
 - 本案充電汽車(B2-48、B3-92、B6-179、B6-191、B6-192、B6-220、B6-221)及機車(地下一層111、112、113、114、115、116、117、118)停車位為社區共用車位，計入大公，相關使用規範依管理委員會規定辦理，不得約定專用。
 - 二、其他
 - (一)施工管理：
 1. 有關財務計畫提到制震設備(144組制震器)、地質改良(逆打工法)特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
78. 呈上
1. 本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
 2. 本案公有人行道認養，應俟新工處審核同意後始能施作。
- (二)使用管理：
1. 為利救災，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通誌、停車格、路燈、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。
 2. 有關本案認養公有行人道及規劃種植喬木，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處於使用取得前辦妥認養相關事宜。
 3. 本案地下層設置4部無障礙汽車停車位(B2-29、B2-30、B3-73、B3-74)，係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，計入大公，相關使用規範依管理委員會規定辦理，不得約定專用。
79. 依臺北市府捷運工程局113年10月21日北市捷土字第1133020069號函審查意見二、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，以為開工時開測之依據。
 2. 基地開工前應辦理捷運設施(高架段)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。
 3. 於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一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記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
 5. 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限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
 6. 請勿於捷運禁限建之內種植喬木類植物。
 7. 本申請基地位於捷運木柵線高架路軌旁，該路線段雖已將噪音影響納入考量，並設置符合環保法規之隔音牆，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制措施。
 8. 禁限建範圍內之材料吊運動線，如有侵入軌道上方之情形，應事先通報捷運局及捷運公司，並不得於營運時段內進行。
80. 依財團法人消防安全中心基金會113年12月17日消安字第1130200868號函審查評定通過防火難綜合檢討報告書：
- 二、督揭報告書經本會審查評定通過，並核發編號：CFS防火避難/BFE112023A評定書，後續請確實依所載內容及注意事項辦理。
 - 四、本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份送原評定專業機構查核。
- 防火避難綜合檢討評定書注意事項
- 一、行政部分
1. 本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份送本會查核。
 2. 如建築物變更或室內裝修等涉及避難檢驗所列基本條件(詳評定書附錄一)內容之變動包含各居室裝修材料耐燃等級、天花板實際裝修高度及直角步行距離等涉及部分較原評定基準者應送原評定機構重新評定。
 3. 本評定書認可通過後，若涉及原建築設計、防火區劃、開放空間、鄰蕃、建築結構、消防安全設備之變動，必須辦理變更設計、變更使用或報備者，請起造人另依規定辦理。
 4. 起造人應將本評定書移交管理單位(公寓大廈管理委員會)作為後續管理經營之依據。本評定書所載內容及注意事項應納入公寓大廈規約內，尤其針對評定基準及評定結果二、7、(3)、F公寓大廈規約管理重點事項應加強落實管理。
 5. 本審查依據申請單位所提供之書圖資料內容評定，申請單位於後續作業時，應依相關法令規定，並確實遵守本評定書之規定，尤其應落實「防火避難綜合檢討報告書」第六章經營管理內容。



6/8



附件二「建造執照及核准之本戶房屋平面圖影本」

附件三「建造執照核准之停車空間平面圖影本」

附件四「各樓層共有部分(一)項目、總面積及分配比例計算表」

位置	樓層	用途(不包含汽車停車空間)
共有部分(一)	地下一層	排風機房、防災中心、自行車及機車停車空間、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、垃圾儲藏室、排煙室、發電機室、電錶室、汽機車坡道、受電箱區、台電配電場所、進風機房、裝卸車位
	地下二層	排風機房、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、電信機房、進風機房、噴灌機房、車位編號 48 充電車位、編號 29、30 無障礙車位
	地下三層	排風機房、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、水箱、進風機房、機房、車位編號 92 充電車位、編號 73、74 無障礙車位
	地下四層	排風機房、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、機房、進風機房、水箱
	地下五層	排風機房、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、機房、進風機房、水箱
	地下六層	排風機房、安全梯、梯廳、一般升降機、行動不便升降機、水箱、進風機房、消防泵浦室、車位編號 179、191、192、220、221 充電車位
	地上一層 地上二層	入口門廳、梯廳、安全梯、特別安全梯、排煙室兼梯廳、一般升降機、行動不便升降機、信箱區、緩衝空間、汽車車道、法定騎樓
	地上三層	管委會使用空間、陽台、特別安全梯、排煙室、梯廳、排煙室兼梯廳、一般升降機、行動不便升降機
	地上四層至地上十三層； 地上十五層至地上二十五層	梯廳、排煙室兼梯廳、樓電梯間
	地上十四層	梯廳、排煙室兼梯廳、樓電梯間、中繼機房、陽台
	地上二十六層 至地上三十六層	梯廳、排煙室兼梯廳、樓電梯間
	屋突一層	梯廳、排煙室兼梯廳、樓電梯間
	屋突二層	民生水箱、樓梯間
	屋突三層	水箱、樓梯間、電梯機房、消防中繼機房、消防水箱
說明：共有部分(一)之權利範圍，依買受(專有部分面積)與(全棟專有部分總面積)之比例計算之。共有部分(一)總面積計 9,985.43 平方公尺(約 3,020.59 坪)。		

附件五「繳款期別明細表」（買賣總價款 6999 萬以下）

序	期別	名稱	百分比
1	訂金		3%
2	簽約款		10%
3	開工款		2%
4	工程款 1 期	連續壁導溝完成	2%
5	工程款 2 期	連續壁完成	2%
6	工程款 3 期	逆築鋼支柱吊裝完成	2%
7	工程款 4 期	第 2 節鋼構吊裝完成	2%
8	工程款 5 期	第 4 節鋼構吊裝完成	2%
9	工程款 6 期	第 6 節鋼構吊裝完成	2%
10	工程款 7 期	第 8 節鋼構吊裝完成	2%
11	工程款 8 期	第 10 節鋼構吊裝完成	2%
12	工程款 9 期	第 12 節鋼構吊裝完成	2%
13	工程款 10 期	屋頂版灌漿完成	2%
14	銀行貸款		60%
15	交屋保留款		5%
	合約總價		100%

附件五、繳款期別明細表 (買賣總價款 7000 萬以上)

序	期別	名稱	百分比
1	訂金		3%
2	簽約款		10%
3	開工款		2%
4	工程款 1 期	連續壁導溝完成	2%
5	工程款 2 期	連續壁完成	2%
6	工程款 3 期	逆築鋼支柱吊裝完成	2%
7	工程款 4 期	第 2 節鋼構吊裝完成	2%
8	工程款 5 期	第 4 節鋼構吊裝完成	2%
9	工程款 6 期	第 6 節鋼構吊裝完成	2%
10	工程款 7 期	第 8 節鋼構吊裝完成	2%
11	工程款 8 期	第 10 節鋼構吊裝完成	2%
12	工程款 9 期	第 12 節鋼構吊裝完成	2%
13	工程款 10 期	屋頂版灌漿完成	2%
14	使用執照申請掛件		30%
15	銀行貸款		30%
16	交屋保留款		5%
	合約總價		100%

附件六「價金信託」說明

一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行中崙分行所開立之預售款信託專戶。

信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-德運安和

帳號：50738 □□□□□□□□

前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。

二、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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記時即屬信託目的完成而信託契約終止。完工後買方與賣方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，第一商業銀行方應負保密之責任。

四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>。

查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託=>信託業務查閱服務=>預售屋價金信託=>輸入繳款帳號。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

- 五、信託契約第二條第四款「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因動支工程款之支付或稅費、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、信託契約第二條第四款「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

買方：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：德運建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 筆土地之開發案 (下稱「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」(下稱「應記載事項」) 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契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (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

為使本專案買方所繳價金 (依第三條第二項第一款定義) 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。

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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。
- 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、歇業或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-德運安和」於乙方中崙分行開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 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，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 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及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 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。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」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本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提

前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依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、 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、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，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；其中如屬工程管建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本（包括但不限於1.工程相關契約、2.支出憑證(包括但不限於請款發票、收據)、3.前期款提領證明(首次動撥除外)、4.工程進度執行明細(含工地進度現況照片)），並出具「信託專戶資金動用申請書」洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤後，再交由乙方中崙分行複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經東亞建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方中崙分行複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 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。
- 五、 甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。
 - (一) 甲方如未能依本契約執行相關約定事項時(包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核發認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意)。
 - (二) 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，或有不符合信託目的之情形。
- 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。

- 七、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以書面指示乙方(檢附建物謄本)，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

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

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

- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更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。

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（認許）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。

二、 甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

三、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。

四、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

五、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。

六、 甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。

七、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：

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

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。

八、 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、補足不足金額或改善之。

九、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第七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。

十、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。乙方得派員或委託其所認可之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。

十一、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) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其中崙分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-德運安和，帳號：□□□□□□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- (二) 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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣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第一商業銀



行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行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。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，第一商業銀行方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因支付工程款或稅費、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) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：

1. 賣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。

十二、 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。

- 十三、 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，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十四、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十五、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限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。
- 十六、 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。

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，乙方始依甲方書面指示，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，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，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十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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 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其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

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，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第七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) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了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 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出及費用由甲方負擔，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。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 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達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點)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，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：
- (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十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，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。
5. 買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 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。

第十九條 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，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。

- 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。
- 三、 乙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：
- (一) 蒐集個人資料之目的：
- 036 存款與匯款業務、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、068 信託業務、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、104 帳務管理及債權交易業務。
- (二) 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
- (三) 個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
1. 期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）
 2. 對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。
 3. 地區：上述 2. 所列之利用對象其國內所在地。
 4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- (四) 依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：
1. 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. 請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
 3. 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或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。
 4. 乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。
- (五) 甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。
- 四、 甲方法定代理人同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需

要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方法定代理人之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方法定代理人資料。

第二十條 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。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 除有特別約定外，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掛號郵寄送達為之。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，對尚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、 本契約未規定之事項，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「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。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人及前三者之關係人(例如：委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、 委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、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洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、 委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

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、傳真之方式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。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。

- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 信託專戶資金雖運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、 本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、 甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條 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。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱前開全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十一、十五、十六、十七、十八、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人(甲方)簽章確認：

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

(簽名蓋章)

[Redacted Signature]

[以下空白]

中崙分行	
主管	核對親簽
[Redacted]	[Redacted]

立契約書人：

甲方：

委託人即受益人：德昌公司 (註)

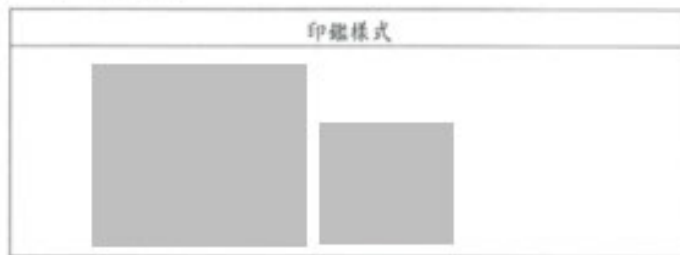
負責人：林則子

統一編號：86153551

通訊地址：台北市信義區基隆路二段51號16樓之1

電話：2378-3888

中區分行	
對保日：114.3.14	
主管	林則子



乙方：

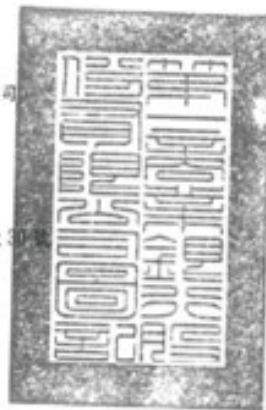
委託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：2348-1111



中華民國114年3月14日 (銀行用印日)

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，就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對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 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第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內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。



第四章 會議規範

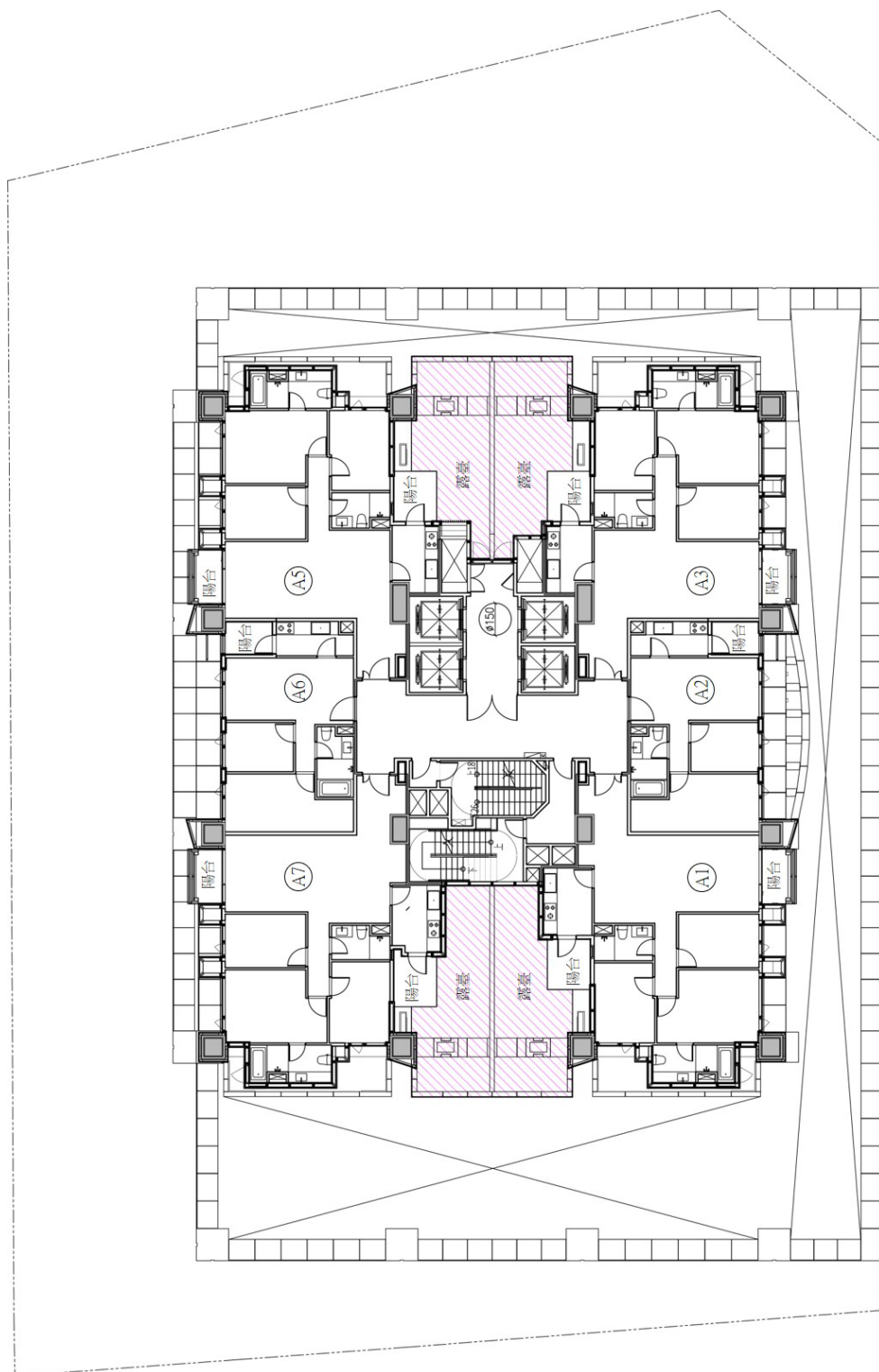
第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

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

第五章 其他應遵行事項

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

附件七「約定專用部分位置圖」



四層平面圖
德運安和

約定專用

附件八「社區管理規約」

本「德運安和」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈區分所有權人為購買本大廈之地上房屋主建物而為本大廈住戶之房屋區分所有權人。本公寓大廈之範圍為執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

(一)本公寓大廈法定空地、樓頂平台及突出物為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，約定專用部分：

1. 位於 4F-A1 之露臺，為 4F-A1 之區分所有權人約定專用。
2. 位於 4F-A3 之露臺，為 4F-A3 之區分所有權人約定專用。
3. 位於 4F-A5 之露臺，為 4F-A5 之區分所有權人約定專用。
4. 位於 4F-A7 之露臺，為 4F-A7 之區分所有權人約定專用。
5. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(二)上述區域之約定專用權人應依賣方之區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得從事任何違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。另約定專用權人同意不得於露臺加設任何影響外觀之設施。

三、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間為共用部分，依其登記位置編號擁有其持分及使用、收益、處分之權利。

- (二)停車空間之使用管理辦法包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定之。
- (三)停車空間之其他使用管理方式：本社區汽車停車位 221 部，1 部裝卸配置於地下一樓，其餘住戶專用車位配置於地下一至六層，其所有權人應遵守本社區規約，非經主管機關核准不得變更或轉換為其他使用。凡進入之車輛，應遵守標誌、標線之指示與規定行駛、停放，並遵守駐衛警之指揮；另無障礙車位編號 29、30、73、74 號應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。
- 四、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
- 五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外並依規定向主管機關完成報備，不得有變更構造、顏色，另設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，授權管委會制定之。
- 六、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前述規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式，應符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外及顏色與外牆面相近或依管理委員會制定之規定辦理。
- 七、陽台禁止加窗或加設鐵窗。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 二、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之，其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
- (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
- (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 三、本基地內退縮無遮簷人行步道及大樓地上一層之騎樓，需供全體住戶及公眾通行，並由管委會負責維護管理。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

除他人干涉。

- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

- (一)定期會議每年召開一次。
- (二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 2.經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前述無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前二十日以書面載明開會內容，公告及通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前二十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

- (一)由召集人擔任。(第一次法定召開由起造人召集，主席由起造人擔任)
- (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

區分所有權人會議討論事項：

除第二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。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、不得設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員

組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (四)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (五)委員三名。

前述委員名額，合計七名，並得置候補委員五名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免：

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬：為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每一個月壹次。

- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

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

理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金，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、管理費之收繳

(一)管理費之分攤基準：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，一樓、二樓店舖每月每坪 150 元，三樓以上每月每坪 180 元。(以每坪每月定額分擔)，平面汽車位每月每位 1000 元，平面機車位每月每位 300 元(每戶以一位優先登記，超過以抽籤為準)，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準及管理辦法如有變更由區分所有權人會議決議訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之管理費，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經六十天期間催告仍不給付者，依《公寓大廈管理條例》第 21 條及第 22 條之方式處理。管理負責人或管理委員會得向法院聲請核發支付命令，並以強制執行其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 6% 計算。

- 四、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

- 五、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公

共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、管理費運用權限：

- (一)貳拾伍萬元(含)以上支出時，需經區分所有權人會議決議後執行。
- (二)二萬元(含)以上至貳拾伍萬元以下支出時，需經管理委員會會議決議後執行。
- (三)二千元(含)以上至二萬元以下支出時，需經主委及財委同意後執行。
- (四)一般行政雜支二千元以下支出，授權物業管理人實報實銷。
- (五)年度招聘社區保全、物業、清潔、機電保養、電梯維護、園藝維護、公共保險等
由管理委員會執行公開招商，不受上述運用權限限制。

四、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)設備設施維護。
- (五)供墊付前述之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第四款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一款使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員、監察委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付住戶裝潢施工承諾書(其格式如附件十)，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。本社區有設置自行車車位，授權管理委員會另定使用規則供住戶使用。

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、本社區退縮留設之人行步道之面積共 812.07 平方公尺，係為無償開放予不特定公眾使用且不得停放機車，未來將與道路順平處理並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，而人行步道之位置與空間需維持淨空，未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更(依政府核准使用執照圖為準)。本社區基地北側部分為安和路二段 184 巷之現有巷，維持開放供公眾通行，自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道及騎樓，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。

七、本社區空調主機位置住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

八、本社區設置電動汽機車充電設施設置管理辦法如下：

(一)住戶如欲於專有車位安裝充電設備時，請檢附廠商施工規劃企劃書及施工圖說送管理中心辦理施工申請。電動車充電設備爾後不需使用時，住戶需負責自行拆除並恢復原狀。

(二)充電設備、充電座及開關箱均需設置於停車空間，以不影響車輛進出行駛為原則。

(三)電線配線應符合電工法規及屋內線路裝置規則。

(四)本辦法如有未盡事宜，得經管理委員會議決後增減修訂，並公告實施。

(五)其他:本社區 48、92、179、191、192、220、221 號等 7 部汽車位及 112、113、114、115、116、117、118、119 等 8 部機車位，為共用部分之充電停車位，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，不得變更為其他使用，後續授權管理委員會訂定使用辦法；充電柱之設備規格，需比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。

九、本公寓大廈依環境影響評估審查要求：

(一)於領得使用執照 1 年內，起造人將執行環境影響評估承諾所需費用金額納入公共基金（其中包括物業代辦費用、污水處理操作費用及建築維護相關費用）。

(二)於管理委員會成立後，並向主管機關申請變更管理委員會為新開發單位。

(三)管理委員會應確實執行下列事項：

1. 執行環境影響評估承諾基金，專供維持執行本公寓大廈環境影響評估承諾之用，管理委員會應妥善運用該基金。

2. 管理委員會變更或增列為新開發單位後，應依環境影響評估法第 17 條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行；如有違反應依法接受處分。

3. 空氣品質:

- (1)定期清理垃圾儲存區，必要時加裝通氣除臭設備。
- (2)妥善規劃停車場進出動線，減少無謂的繞行距離，減少廢氣排放。
- (3)注意停車場通風排氣之操作控制，建立標準程序及維修保養作業，使其維持在最佳操作狀態。

4. 水文水質:

- (1)開放空間區域儘量植草皮或使用透水鋪面，減少地表不透水面積，增加地層含水量。
- (2)各項用水向自來水公司申請供應。
- (3)污水將納入污水下水道系統，生活污水性質符合下水道納管規定，始可排入污水下水道處理。
- (4)配置砂包、發電機及抽水機，預防豪雨、颱風等因素帶來大雨，造成地下室淹水。

5. 噪音振動:

- (1)公共區域空調設備以適當之防音材料阻隔，避免產生過大音量而影響安寧。
- (2)進出大樓車輛應禁止亂鳴喇叭，維護四周環境安寧。
- (3)地下停車場之通風換氣口應設置消音箱，避免產生噪音影響安寧。

6. 廢棄物:

- (1)廢棄物貯存方法與貯存設施應依據「一般廢棄物回收清除處理辦法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」規定設置，廢棄物處理中心應定期清洗與消毒，避免滋生蚊蠅等病媒蟲，並按使用需求設置冷藏或壓縮等貯存設施，以符合環保及衛生原則。
- (2)一般事業廢棄物經收集、暫貯存後，委由代清運機構清運處理。

7. 生態環境:

- (1)植栽配置採用喬木、灌木及草本植物等各種不同生活型的植物交錯配置，以增加植栽配置的垂直空間變化，將可提供野生動物較多樣化的微棲地及食物來源。
- (2)開放空間以植栽進行綠化，並定期澆水及保養，避免使用化學性殺蟲劑、除草劑或老鼠藥，避免野生動物誤食毒餌。
- (3)新栽種的植栽均採原生種。
- (4)本計畫基地及周邊人行道若有補植或新種植喬木，補植或新種植後兩年之存活率達 100%，若低 100%以下將以 1:1 方式補植個體。
- (5)照明設施應避免採用會誘集昆蟲的水銀燈具，以避免夜間吸引具有趨光性的昆蟲撞擊大樓而造成昆蟲族群損耗。

- (6) 室外無設置應管制光源之設施，並採取遮光罩降低夜間光害，以減少鳥類因光線或受燈光下之昆蟲吸引進入，預期可降低對夜行性動物或鳥類的干擾。
- (7) 本計畫依據「建築技術規則」及「航空障礙物標誌與障礙燈設置標準」，於頂樓設置閃爍型航空障礙燈，達到警示飛行器迴避大樓目的，降低鳥類撞擊風險。

8. 溫室氣體減量及節約能源：

- (1) 取得黃金級綠建築標章，並公開綠建築標章及建築能效等級且於營運期間維持。
- (2) 對建築外殼、空調、照明、動力等設備系統，提出節能效益評估，並針對建築外殼減少大範圍金屬及玻璃帷幕設計，且採用高性能節能綠建材。
- (3) 設置雨水儲留設施，雨水回收再利用後可替代自來水使用，減少自來水使用量。
- (4) 配置具備能源效率標示等級第 2 級以上、具金級省水標章或環保標章之設備。
- (5) 採用中央監控節能管理系統，用於監控各種環境之電器設備，包含空調、電燈、電力傳輸、灑水器與節能管理設備等，進行節能管理，以保持公共區域用電設備於最佳效率狀態下運轉。
- (6) 節能技術的部份，公共區域之照明燈具採用 LED 燈；住宅空調系統配置全熱交換器。
- (7) 於開放空間選用廣佈喬木、灌木及草花地被等植栽。
- (8) 依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」規定，於適當場所設置整體契約容量 5% 以上再生能源發電設備及儲能設備，或購買經經濟部認可之再生能源電力及憑證替代。
- (9) 於屋頂設置太陽光電發電設備，設備及其投影面積應達建築面積 5% 以上，本計畫將設置 72 m²之太陽光電發電設備，不足整體契約容量 5% 將優先設置儲能設備。
- (10) 本計畫將於通過環境影響評估審查後，向臺北市環境保護局提出「溫室氣體抵換量取得計畫」內容包含取得溫室氣體抵換量執行對象、作法、執行期程及預估溫室氣體減量等，經審查通過後，確實執行。
- (11) 本計畫規劃設置再生能源發電設備後，多餘電力將儲存於儲能設備，再生能源發電設備及儲能設備抵換溫室氣體量，納入「溫室氣體抵換量取得計畫」。

9. 光源設施：

- (1) 光源設施於夜間 10 時至翌日 8 時止，不得產生閃爍致妨礙民眾作息，另建築外牆的材質應評估太陽光反射影響。
- (2) 設置廣告看板之光源輝度，應符合下列規定：

(a)光源面積達 25 m² 以上之 LED 顯示看板者，夜間 7 點起至翌日上午 6 時止，最大輝度不得超過 250 cd/m²。

(b)光源面積未達 25 m² 以上之 LED 顯示看板或其他非屬 LED 顯示看板者，夜間 7 時至翌日上午 6 時止，最大輝度不得超過 300 cd/m²。

10. 交通:

(1)住戶及員工方面:

(a)建議管理委員會印製大眾運輸場站位置資訊與進出動線圖，並公告於一樓大廳及一般零售業內部佈告欄讓民眾知悉。

(b)建議管理委員會加強宣導及設置標語海報等，鼓勵民眾多加使用大眾運輸系統。

(c)建議管理委員會，若基地住戶、員工及顧客需搭乘計程車，將由管理人員協助電話或 APP 系統叫車。

(d)委託管理單位加強宣導一般零售業店家不提供員工免費停車，以減少員工使用私人運具，改為補助通勤悠遊卡儲值或雙北大眾運輸定期票或其他當時適宜大眾運輸相關票卷，鼓勵員工搭乘大眾運輸系統。

(2)顧客方面:

(a)建議一般零售業雇主，將大眾運輸資訊印製於名片背面、公佈於一般零售業網站頁面或相關文宣資料。

(b)建議一般零售業雇主，印製大眾運輸場站位置資訊與進出動線圖，並置於一般零售業櫃台提供顧客索取。

(c)委託管理單位於一樓店鋪門口、網站或文宣提供停車場導引資訊，並由店鋪經營者協助導引至基地停車場出入口，再由停車場管理人員協助引導至臨停車位，減少違規路邊停車情況。

(d)停車場管理人員協助登記換證後，引導至指定臨停車位停放，待一般零售業顧客消費完畢，顧客均可與店家換取停車費折抵證明，再取車後遞交給停車場管理人員免費停車證明，即可離場。

11. 將上述事項納入銷售合約中，使未來住戶均知悉環境影響評估法所規定之義務與責任。

十、起造人於取得執照後、移交管理委員會管理前，委託非其關係企業之績優專業的物業管理公司進行本公寓大廈環境維護、公共設施的操作維護管理工作，及提供區內住戶之建築管理付費服務，並於管理委員會成立後，上開物業管理公司所進行之操作維護管理工作應移交管理委員會或由管理委員會委託之專業物業管理公司辦理。

十一、綠建築管理維護事項:

- (一)本公寓大廈有申請黃金級綠建築標章，綠建築設施由住戶共同管理維護，並應遵照相關法令規定辦理。
- (二)綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，並由管委會負責進行維管。
- (三)綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由單獨為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四)起造人於社區管理委員會正式成立後，應就執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。
- (五)管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
- (六)主管機關對於已核發使用執照之綠建築設施空間，將予列管並不定期實施抽查，若有違反執行計畫或有關規定者，應配合主管機關要求改善並依相關規定處理。
- (七)綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一款之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用

部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一款之規定，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款規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二款之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一款之規定，對於專有部分、約定專有部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一款至第四款之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第二十七條 分管約定

- 一、本社區地下一層，機車位 238 個，其使用及管理辦法由管理委員會成立後另行訂定停放規則。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，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行

為，將依法查處。

- 二、一樓店舖招牌、公設、冷氣主機位置、公設空調冷氣主機、植栽、樹種、大小分佈樣式依德運建設指定規範施作。嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 三、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效，且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之文件：使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、各項設備點交清冊、規約、會議紀錄、會計憑證、財務報表、公共安全檢查及消防設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件。
- 三、本公寓大廈文件之保管依授權管理委員會訂定之。

第二十九條 繼受人之責任

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

第三十條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

準區分所有權人同意並遵守本社區管理規約相關規定

買方簽章：_____

附件九「客變辦理注意事項」

買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，如影響建築安全及他戶權益，賣方將無法配合辦理變更，有關建築主要結構、大樓立面外觀(含前後陽台)、各戶大門、管道間、汙水管線、消防設施及與公共相關或公共設施等亦無法配合變更。

買方主張變更設計前，請自行審核變更之適切性，除客變辦理注意事項規範外賣方不負審核責任，亦不提供意見。買方變更以一次為限，於賣方指定時間內完成客變手續，如買方未於指定時間內提出變更申請，則賣方將依原設計標準配備施工，不另通知。

工程變更之提出應以經買賣雙方簽認之書面圖說為依據，不足之部份得以書面或電子文件文字輔助說明，以電話、口頭、通訊軟體等方式通知均無法受理。交屋前無法配合受理買方裝修工班先行進場施工。除下列說明所列之變更注意事項外，為使工程進行順利，賣方保有各項工程調整及變更權利。

一、建築變更

- (一)結構體：柱、牆、樑、版、樓梯等結構體工程，均無法配合各種型式之變更。
- (二)外觀：公共梯廳、各戶大門、對外窗、大樓立面外觀、陽台(含前後陽台)之牆面、地坪等，均無法配合各種型式變更。
- (三)門窗：室內對外相關之門、窗均無法配合各種型式變更；室內門僅接受移位、增設、取消之變更；非本工程使用型式、規格及工法等變更均無法配合；工程變更以門框含門扇整組辦理，無法配合局部施工，亦無法配合留料不施工。
- (四)隔間牆：隔間牆之變更限使用本工程既有之材料、規格及工法，矮牆及變更後之隔間牆與外牆窗衝突時無法配合；廚房隔間牆於消防法規中，屬超高樓層之防火區劃規範範圍，依法無法取消牆體及防火門。
- (五)牆面裝修：居室牆面裝修(如油漆、粉刷等)應隨隔間牆一併辦理變更，無法配合局部裝修變更及減帳；廚、衛空間之牆面裝修則自牆面組立後全部減帳辦理(如後續之防水、打底、貼磚等)，同一空間無法配合牆面裝修之局部施工。

- (六)地坪裝修：限以本工程所使用之材料、規格及工法辦理，無法配合同一空間二種材料之施工(如木地板平接磁磚地坪)，以及買方自辦材料採購賣方代工之變更；亦無法配合局部施工(如地坪打底不貼磚，防水施工不打底不貼磚…等)；買方於交屋後應注意地坪防水。
- (七)廚衛天花板：廚衛天花板於牆面裝修減帳時，天花板需同時辦理減帳，天花板上原設計之設備及材料，無法配合留料不施工(含燈具、檢修孔等設備)；原設計之天花板高度以上之牆面，依未客變之標準作業方式施工，不另裝修。
- (八)廚房空間：排水管路乃上下樓層交互影響，無法配合任何形式格局變更，僅受理天、地、牆之裝修減帳。
- (九)衛浴空間：衛浴空間為上下層交互影響，考量該空間與他戶錯置時對他戶可能之影響，故無法受理各種型式移位變更，僅受理天、地、牆之裝修減帳，買方自行裝修之衛浴空間亦不得超過原案設計範圍。

二、機電設備變更

各類設備出口設置以內牆為限，外牆無法受理設置配管配線，買方有設置需求時，應自行以裝修方式建置。本案機電給排水系統採天花板上明管設置，並居室未附天花板，買方如有修飾遮蔽需求，需由自行裝設天花板。

- (一)動力開關箱內插座迴路增設以二組迴路開關為限(含專用插座迴路)，配管配線由賣方依法規設置，其型式以本工程既有之型式、規格、材料及工法為限。
- (二)插座：各類插座(含專用插座及弱電出口)，同一排列插座出口僅受理一處尺寸指定，並需配合隔間骨架調整位置，其餘插座出口間距由賣方配合隔間骨架間距安裝設置，每道牆面不含弱電最多設置 2 處動力插座，每戶最多增設 5 組動力插座配管配線由賣方依法規設置，其型式以本工程既有之型式、規格、材料及工法為限。隔間取消之預定插座出口，保留買方日後調整空間，以減帳辦理或依買方要求指定位置預留管路水線由買方自行拉線。
- (三)燈具出口及開關：燈具出口僅受理移位變更，無法受理數量增加之變更；

買方指定之燈具開關位置需配合隔間骨架設置，賣方保有調整權利。前後陽台之燈具為使外觀統一，無法配合變更。

- (四)電視、電話、資訊、電視、監控等：同一排列之各項插座出口僅受理一處尺寸指定，並需配合輕隔間骨架調整位置，其餘插座出口間距由賣方配合隔間骨架間距安裝設置，配管配線由賣方依法規設置，其型式以本工程既有之型式、規格、材料及工法為限。隔間取消之預定插座出口，保留買方日後調整空間，以減帳辦理或依買方要求指定位置預留管路水線由買方自行拉線。
- (五)給排水：本案衛浴排水系統採當層排水，排水管路出口配置於降版區內統一排列，無法受理指定位置，衛浴空間內馬桶、淋浴間、面盆及地板排水等排水配管，需配合排水管洩水坡度及幹管排列位置，故無法受理衛浴設備配置變更，若買方有調整需求需採減帳方式辦理。
- (六)廚房給排水僅受理原設計水區範圍內移位。景觀陽台之給水出口無法配合變更；給水設備對應之排水位置由賣方配置，並且不提供審核。
- (七)空調：空調室外主機因安裝於室外涉及外觀及綠建築資格取得，由賣方統一安裝(不含配管)，無法配合任何型式變更及減帳；未來冷氣室內機、全熱交換機配管所需之結構穿樑套管，因涉及結構安全，無法配合變更；室內空調排水受限於排水坡度及幹管位置，無法受理移位、增設等變更。
- (八)消防：消防設備屬公共安全，因隔間變更需調整者統一委託消防技師調整配置，無法配合指定位置，相關費用於報價時一併提出辦理。

三、廚具設備

買方廚具有設備調整需求及延後安裝時，將採廚具減帳辦理。於賣方通知交屋後起算1年內，本案特約廚具公司將以標準配備之專案價格為基礎，提供買方選購，並由廚具公司受理變更、安裝、保固等事宜。廚具減帳時，買方需於客變同時提供廚房插座配置圖，廚房給排水配置恕無法受理變更。

四、衛浴設備

配合空間變更或磁磚減帳致無法安裝設備者，除電腦馬桶可受理留料外，其餘衛浴設備及五金配件均採減帳辦理。

五、以上說明未盡事項，於工程變更受理時，由賣方另行說明。

附件十「裝潢施工管理辦法」

- 第一條** 依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約，為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、住戶安寧等權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第二條** 本社區裝潢(修)戶，於規劃施工前，應確實了解建築結構及水電設施、消防等系統配置位置(相關資料可向管理中心查詢閱覽)，並依建築物室內裝修管理辦法相關規定，於規劃完成後，以正式圖說向管委會或管理負責人提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 第三條** 裝潢(修)戶與承包商需共同簽具「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間確實遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 第四條** 為防止因施工不當毀損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，凡進入本社區裝潢(修)者，於代管期間承包廠商應於施工前繳交裝潢保證金 30 坪以下每戶新台幣壹拾伍萬元整、30 坪以上每戶新台幣貳拾伍萬元整予德運建設股份有限公司。(支付以即期支票或匯款至第一銀行新生分行、帳號 133-10-002181、戶名：德運建設股份有限公司)
- 第五條** 本社區裝潢(修)時，為維護環境，於施工期間需繳交裝潢環境維護費，以每戶每日新台幣 200 元為計算基準，水電費由各戶自行負擔，以上費用於裝潢完工申請退還裝潢保證金時，一併結算。
- 第六條** 裝潢(修)承包商須遵守下列規定：
- 一、施工前須辦妥並繳交：
 - (一)裝潢保證金。
 - (二)簽具「裝潢施工責任承諾書」。
 - (三)施工圖(含隔間平面圖及水電配置)。
 - (四)詳閱施工管理辦法並簽署施工完整手續。憑上述資料向本社區服務中心總幹事辦理初次進場施工登記，並將「施工許可證」，貼於玄關門外。
 - 二、進場施工人員須配掛本社區專屬識別證以茲識別(請於每日施工前至服務中心換證，離場前繳回工作證，未換證及未配掛識別證者不得進

入本社區，工作證請妥善保管，遺失或當天未歸還者，或是未配掛識別證者，每次罰款新台幣伍仟元整)。

三、施工人員進出或搬運材料、工具，統一由地下壹層進出，必須遵守下列事項：

(一)建材或廢棄物因施工必要而需臨時放置時，應於三日前由承包商或住戶填具「裝潢暫存區/電梯使用申請單」，並向服務中心提出申請預約，核准後始可堆放。

(二)凡已進入本社區之施工材料因實際必要而須運離本社區時，應於一日前由承包商或住戶填具「裝潢施工材料放行條」，並向服務中心提出申請放行。

(三)砂石、廢料運出(入)社區一律裝袋，防止散落，造成污染。

(四)建材及砂石運入本社區後，應立即搬運至裝潢戶內，裝潢施工廢棄物及垃圾，承包商必須定期清運，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款新台幣伍仟元整，並由管理中心雇請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除，或另行支付現金。

(五)本社區任何區域未經管理中心同意，禁止書寫塗鴉或張貼廣告，違者依環境保護相關法規報請相關單位處理，並永久禁止進入社區內。

(六)所有裝潢施工人員之車輛，未經警衛人員同意或未登記換證，逕至地下室停車，違者每次罰款新台幣伍仟元整。

四、承包商於裝潢前應完成電梯內及該樓層與施作動線之防護措施，並經委員會或總幹事驗收後，始得施工。

五、如有工程之必要須進入或穿越一樓門廳與中庭，得於事先向管理中心申請，經許可後始可進入，如未申請而進入者，違者每次罰款新台幣伍仟元整。

六、搬運材料及工具如使用電梯時，應遵守下列事項：

(一)電梯車箱於搬運前應先做好防護措施，並由總幹事驗收後，始得搬運材料。

(二)使用電梯不得超載，大型或超高、超長、超重之貨品運送，應由安全梯往返，以免電梯超載發生故障。

(三)凡裝載貨物導致電梯損壞者，應負責賠償責任。

(四)進入電梯應保持車廂內之整潔並禁止吸煙，違者罰款新台幣伍仟元整。

(五)選擇樓層應輕按樓層顯示板，不得用力敲打按鈕。

(六)電梯行駛中不得強行開門或將身體靠在門上，以策安全。

(七)停電或發生火警時，請由安全逃生梯進出，絕對不可使用電梯。

(八)搬運貨物使用電梯時間，每次以 5 分鐘為限，不得有占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯門扇之情形，如有違反上述規定，違者罰款新台幣伍仟元整。

(九)如有違反上述規定者，社區管理中心服務人員均有權立即勸止，若不聽從勸告，除依上述規定罰款外，並立即報警強制驅離之。

七、每日工作時間為：08：00 時—18：00 時止，但會產生噪音之動態施工時間為上午 9-11 時及下午 2-5 時，而所有施工人員於 18：00 時前必須離開本社區，未經申請逾時離場罰款新台幣伍仟元整，並由管理中心人員立即請施工人員離開社區。

八、夜間及假日不得施工，但週六允許不發出聲響靜態施工，然需向管理中心事前提出申請，核准後始可施工。

九、為保障本建物主要構造安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、洗孔、埋設管線等破壞行為，尤其樑、柱、外牆、剪力牆…等主結構，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。

十、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢須使用防火材料，其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本社區相關規定。

十一、為維護本社區高格調之外觀與建築物價值，住戶裝潢(修)時陽台不得外推、管道間不得變更、亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色、不得於建築物外牆與供公眾使用區域任意油漆、張貼招牌廣告、鑽孔等，有礙本社區整體外觀之變更與增設；另有住戶安裝冷氣空調主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置以確保全體住戶居住、使用之品質。

十二、為維護本社區全體住戶之權益，住戶裝潢(修)時，不得修改原建材之

型式，或損及其他住戶之權益。

- 十三、為維護本社區之安全，住戶裝潢(修)時，火警感知器線路不能錯接或廢除而影響火警偵測，消防管路與灑水頭均不得隨意移位、廢除或隱藏，防盜保全系統或對講機，因施工而需要改變原設計位置時，可連絡服務中心或通知原施工廠商配合處理，所發生之費用由住戶自理，在施作修改時，不得影響其他住戶系統之使用。
- 十四、為維護本社區住戶之居住品質，住戶在裝潢(修)時，污水或水泥漿或砂質等不得倒入馬桶與地面排水落水頭，以免造成排水系統阻塞；若因施工不慎損及排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設備，應即時連絡服務中心緊急處理，並負責維修之費用負擔。
- 十五、於施工期間如有損壞公共設備時，經服務中心通知而未能即時前來處理或維修者，緊急維修時，服務中心可代為委外修理，其費用由裝潢保證金中扣除，當裝潢保證金費用不足抵扣時，將通知住戶前來繳款。
- 十六、施工人員在現場作業不可大聲喧嘩、播放音樂或惡意破壞公共安寧之行為，在施工時應關閉住戶家中大門，可減少妨礙其他住戶之情形。
- 十七、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在社區內留宿，亦不得於施工期間內在社區賭博、偷竊、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本社區。
- 十八、承包商及其施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者罰款新台幣伍仟元整，並自行清除且具立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 十九、承包商及其施工人員未經管理中心主管同意，不得擅接他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理或罰新台幣壹萬元整。
- 二十、承包商及其施工人員不得隨意到所屬施工樓層以外的樓層，經保全或工務所相關人員發現屬實，需罰款新台幣壹萬元整。

第七條 承包商對其所屬有關公工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與其承包商共負連帶責任。

第八條 裝潢(修)應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較

多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留而不易分辨何者時，則由相關裝潢(修)戶共同分擔清潔費用。

第九條 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心規勸亦不改正時，得報請委員會或管理負責人並令其停工。

第十條 保證金抵扣

- 一、裝潢(修)工程如有違反本辦法之規定且經查屬實者，得動用本保證金處理(包括罰鍰、工料費用等)並通知房屋所有權人。
- 二、承包人於施工期間，如有損壞公共設施或其他設備等情事，經通知未依限期修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由該承包商或房屋所有權人負連帶賠償之責。
- 三、保證金不足支付時，得按實際發生金額追償並應立即補繳至足額之裝修保證金，否則不得繼續施工。

第十一條 完工處理

- 一、裝潢(修)完成後，應經管理中心出具「裝潢(修)施工驗收單暨裝潢保證金退款表」檢核無誤後，由原申請人提出申請出具保證金收據，結算裝潢管理費及扣除相關罰款後，於十五日內無息退回該結餘保證金。
- 二、驗收合格應符合下列情形：
 - (一)未損壞公共及鄰戶設施、設備及財物。
 - (二)材料、機具、廢棄物清運完竣。
 - (三)雖有第一、二目損害情事，但已修復並經管理服務中心勘驗合格者。

第十二條 違規罰款一覽表

項次	違規事項	附照	計算方式	扣款金額	備註
1	對違規事項經管理人員勸告時，口出穢言甚至恐嚇言語，態度惡劣		每次	5000 元	
2	盜用大樓公設用電		每次	10000 元	
3	未經保全同意，施工人員任意進出一樓大廳		每次	5000 元	
4	垃圾或工程廢棄物未依規定裝袋清運或未清運未清運，任意堆至梯間、門廳、地下室垃圾暫存區或各公共場所	V	每日	5000 元	除罰款外，管委會或管理單位可雇工清除，費用由保證金扣抵
5	於裝潢戶室外區域施工，而導致住戶不便或嚴重影響該棟整體之清潔	V	每次	5000 元	
6	隨地丟棄垃圾、煙蒂、亂吐檳榔汁等		每次	5000 元	
7	未依規定時段施工(提前或逾時)經勸告無效		每日	5000 元	
8	未依照停車位號停放車輛，隨意停車	V	每次	5000 元	停車位須業主(住戶)提供
9	施工人員大聲喧譁或播放聲音太大等其他惡意製造之噪音，破壞公共安寧		每次	5000 元	
10	工程所需之材料堆放於裝潢戶室外之其他地區	V	每次	5000 元	
11	證件遺失或未按照規定佩掛證件行走本社區		每張(次)	5000 元	
12	凡施工期間，大門未確實緊閉，造成梯廳及樓梯髒亂者		每次	5000 元	
13	未將工程所製造之木屑每日清理，使得該層梯廳髒亂		每日	5000 元	
14	未完成施工申請及展延手續，擅自逕行施工		每日	3000 元	得連續罰
15	未經申請暫時變更消防設備		每次	5000 元	
16	服裝儀容不整(打赤膊)，經勸止無效		每次	5000 元	
17	公共設施拆卸或破壞		每次	5000 元	

■各樓層 2 家以上廠商同時施工期間，若有公設遭破壞(如電梯車廂者)，但無法判別破壞者時，則由同時期施工廠商共同分擔賠償之。

「住戶裝潢施工承諾書」

茲承諾於裝潢施作期間，將遵守 貴社區管理委員會或管理負責人所規定「裝潢施工管理辦法」與社區管理規約之規定，如有違反者將依規定接受處理，絕無異議。

此致

德運建設股份有限公司

所有權人：

地 址：

電 話：

施作廠商：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一「代刻印章授權書」

立授權書人：_____（以下簡稱買方）

受託人：德運建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

雙方因履行「德運安和」房地預定買賣契約書（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條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管及使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地稅務申報及產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及代辦金融機構貸款與設定抵押、開戶並領取貸款等相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方為公司法人時，本授權書確實已經買方依相關公司法規定辦理授權予賣方，賣方不需負舉證之責。
- 五、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效。
- 六、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

立授權書人：

身分證字號：同主約

地址：同主約

受託人：德運建設股份有限公司

法定代理人：林財于

統一編號：86153551

公司地址：台北市信義區基隆路二段 51 號 16 樓之 1

中 華 民 國 年 月 日

附件十二「代辦抵押貸款委託書」

立委託書人_____（以下簡稱買方）向受託人德運建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區通化段六小段 665、666、666-1、667、667-1、668、669、669-1、670、670-1、670-2、671、671-1、672、672-1、673、673-1、674、674-1、675、675-1、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685 地號等 31 筆土地，基地內興建之「德運安和」社區第_____戶第_____樓計_____戶房屋及地下_____層編號第_____號汽車停車位_____位，除各期工程期款、交屋保留款外，其「銀行貸款」期款自願以本約建物連同應有基地之持分土地作為擔保物，委託賣方代向金融機構申請抵押貸款。特開列有關委託及遵守履行事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請不動產抵押貸款計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。由賣方以買方名義全權向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項逕行作為買方支付購買上述房屋、汽車停車位、土地應付未付價款之一部分。買方應於賣方辦理貸款通知書送達之日起二十日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料（如扣繳證明單、財產證明等）及覓妥連帶保證人，會同賣方或賣方指定之代書至金融機構辦理對保，並於辦理對保手續之同時開立相當於貸款總金額之保證本票（本票到期日授權賣方填載）交予賣方，並簽立撥款委託書予金融機構，買方亦應同時提供銀行存摺和蓋妥印鑑章之全額貸款取款條（取款條日期授權賣方填載）交付賣方授權賣方於產權移轉登記及抵押權設定登記完成同時直接向金融機構領取或直接撥入賣方帳戶。
- 二、對於前條貸款，買方應將上述房屋、土地、汽車停車位所有權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權登記予金融機構。設定後之房屋與土地所有權狀由賣方領回，俟買方結清所有費用（開立票據經兌現）與款項，於交屋時始交予買方。
- 三、本件貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照金融機構之決定，其應行辦理之一切手續，買方願意完全依照金融機構之規定辦理。且於貸款核撥當日起，按期償還本息，並如約履行其義務。有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款。如逾賣方通知期限仍未履行時，視為買方放棄貸款，買方應於賣方通知期限內以現金或即期支票一次付清。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名

蓋章、保證人配合事項等手續時，買方應依賣方之通知如期提供並辦妥手續，如需補提供或補辦各項手續時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生規費、火險保費、地震險及代辦費等費用，全由買方負擔，並如期交與賣方或賣方指定之代書代繳。

- 六、本件金融機構貸款，如有不能辦理、不能核准或所核准之貸款金額少於預定申請金額等情事發生時，悉依雙方房地預定買賣契約書第十八條之貸款約定處理。
- 七、雙方同意依本委託書履行義務，買方未經賣方同意不得撤銷、變更或終止本項委託。本委託書自簽訂日起即時生效，由買方、賣方各執壹份為憑。
- 八、買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本契約書所載地址掛號郵寄為之。如因遷移、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局按上開地址第一次投遞之日期視為送達日期，不得爭執。
- 九、如因本委託書而發生訴訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

立委託書人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受託人：德運建設股份有限公司

統一編號：86153551

地 址：台北市信義區基隆路二段 51 號 16 樓之 1

中 華 民 國 年 月 日