

## 房地買賣預定單

日期:民國 年 月 日

編號:

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)	振家實業股份有限公司	代銷公司	如來廣告股份有限公司	建案名稱 中山之心
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人:	
			民國 年 月 日前應補足定金 仟 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	<input type="checkbox"/> 委售: 不動產經紀人 簽章 <input type="checkbox"/> 自售: 建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售: 代銷公司 專章 <input type="checkbox"/> 自售: 建設公司	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

# 【中山之心】房地預定買賣契約書

甲方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

乙方：振家實業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為甲方向乙方預定「中山之心」(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂立本房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，其約定條款如後，以資共同遵守：

契約審閱：本契約簽訂前，業經買方於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：\_\_\_\_\_ 賣方簽章：振家實業股份有限公司

## 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、土地座落：臺北市中山區中山段一小段573、574、575地號共3筆土地(下稱本基地)，面積共計398平方公尺(約120.40坪)，土地內之建築基地(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記為準)，使用分區為都市計畫內【商四特(原屬商三)】(第二次變更設計於113年07月31日准予)；其他詳如地籍圖等資料所示。

二、房屋標示及座落：同前述基地內「中山之心」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋計\_\_\_\_\_戶(地上十五層、地下三層，共計56戶)，臺北市政府都市發展局於110年06月22日核准建造執照號碼為：110建字第0150號，詳【附件一】。

三、汽車停車位標示及其他約定：

(一)買方購汽車之停車位屬：

法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車空間，

地上 地面 地下第二至三層，

平面式 機械式 其他：倉儲式，

該停車位 有 無獨立權狀，依建造執照圖說編號

第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，

(地下層第二至三層汽車停車編號第1~30號為法定停車位)

其車位規格為：

長5.0公尺、寬2.05公尺、高1.85公尺，限重2500公斤

所示。

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，詳【附圖二】，汽車停車位

所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，買方購買停車位之停車空間面積占共有部分總面積之比例計算

之。占共有部分總面積之比例計算為  $7.58/1894.19$

$=0.4\%$ ，買方若無購買車位之計算比例為 0%。(建造

執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

(二)本大樓地下層汽車停車空間，因建築法令規定需留設台電配電場所、受電箱空間、電錶空間、噴灌機房、排煙室、發電機房、水箱、消防機房、電信機房等設備，為買方所明確知悉並同意。

(三)本大樓法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專

用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。

(四)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：

買方購買「中山之心」大樓編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋計\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）；應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係本戶房屋之專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）佔本基地全部區分所有之房屋全部專有部分面積 3151.42 平方公尺(953.30 坪) 計算之，如因土地分割、合併或地籍圖重測時，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、本房屋面積： 共 計 \_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包含：

(一)專有部份，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

1. 主建物面積計：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）包括：

■陽台計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）及

雨遮\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

**第四條：共有部分項目、總面積及面積(含汽車不具獨立權狀停車位)分配比例計算(惟實際共有部分之項目，均以主管機關最終核定之圖說所載為準)**

一、本房屋共有部分項目包含：

騎樓 門廳 走道(一)(二) 管理室 管委會空間  
(一)(二) 廁所 陽台(法定空地) 客貨兩用升機 汽車升降機 緊急昇降機 無障礙電梯 樓梯間(戶外安全梯、戶外無障礙安全梯) 不具獨立權狀之停車空間 防空避難室(兼機車停車使用) 台電配電場所 機械室 電錶空間(受電箱空間) 緊急發電機房 電信機房 電梯間(梯廳兼排煙室) 排風管道 自來水箱(蓄水池) 消防水箱 消防機房(幫浦室) 水錶區 屋頂突出物 儲藏室 健身房 交誼廳 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_\_)。

二、本「**中山之心**」大樓共有部分面積總計1894.19平方公尺(572.99坪)；專有部分總面積計3151.42平方公尺(953.30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:或以其他明確計算方式列明)，其面積係以本「**中山之心**」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、房屋及不具獨立權狀之停車空間依下列方式計算面積：

- (一)建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- (二)建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- (三)附屬建物以其外緣為界辦理登記。

(四)有隔牆之共同牆壁，依本契約第四條第三項第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

(五)本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。

(六)汽車不具獨立權狀之停車空間之面積包括停車位置、車道及其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之不具獨立權狀之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

四、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

五、專有、共有部分及汽車不具獨立權狀之停車空間登記方式依地政機關登記為準。

## **第五條：房地面積誤差及其價金找補**

一、依本契約第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

二、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。

三、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。

四、汽車停車位應依相關法令管理使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價金，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含汽車停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，買方已確認並同意對於汽車停車位暨應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

## 第六條：契約總價款

本契約總價款合計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。  
(含營業稅)

一、土地總價款：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。  
上列土地價款不受物價波動之影響而有所增減。

二、房屋總價款：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。  
內含：

(一)專有部份：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

1.主建物部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

2.附屬建物陽台部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。  
(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

三、車位價款：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

## 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，由台北富邦商業銀行股份有限公司金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(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，詳【附件九】。

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、買方應依「房地暨車位付款專項」所列之應繳金額（購買汽車停車位者含汽車停車位價款），按已完成之工程進度分期繳付，於接獲賣方書面或其他方式繳款通知之日期及期限內，依賣方指定之繳款方式（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）如數壹次繳清。
- 二、買方應於賣方通知繳款日起七日內，透過台灣票據交換所媒體交換業務（ACH）機制，並依簽核之委託金融業者代繳業務授權書，辦理存款自動扣款轉帳業務，以利由帳戶劃付房屋買賣價金之各期期款費用，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。  
銀行：台北富邦商業銀行  
戶名：『台北富邦商業銀行受託信託財產專戶』  
帳號：28205-8123-(00140~01525)
- 三、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，【附件二】「房地暨車位付款專項」（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）其每次付款間隔日數應在二十日以上，如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 四、買方同意本戶房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保、辦理產權移轉登記及交屋，買方若有尚未繳清之款項等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。
- 五、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣金額，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

## 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、買方就各期應繳價金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遲延利息，遲延利息應於該次期款補繳時一併繳付賣方。
- 二、買方如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月仍不繳付所欠各期期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳後，於送達翌日起算七日內仍未繳納者，雙方同意依本契約第二十五條第四項違約處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條：屋頂平台、屋頂突出物、一樓、地下層及各樓層等共有部分之使用約定及權屬

- 一、屋頂平台依法不辦理所有權登記：

屋頂平台之部分空間施作綠化空間、預設太陽能光電板支架、屋突頂層、設置避雷針等約定由本大樓全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會管理維護。

- 二、屋頂突出物一至三層：

屋頂平台、水錶區、樓梯間、緊急發電機、無障礙電梯、緊急昇降機、戶外安全梯、水箱、消防水箱規劃為公設等之所有權由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護(上述空間不特定處，可能因本案設計規劃或法令要求而需要放置空調主機、機電、水電、消防及其他設備等)。

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。

- 三、法定空地：

依法留設騎樓，由本大樓管理委員會管理維護，係為提供社區外不特定民眾無償使用，非經主管機關同意不得變更。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，詳【附圖三】。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

四、側院、後院空間為供特定區分所有權人使用，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任。買方應合乎本社區大廈規約(草約)及相關建築法令規範管理使用之。

五、第一層：

騎樓、梯廳、走道(一)(二)、管委會空間(一)(二)、廁所、陽台(法定空地)、機械室、電信室、梯廳兼排煙室、客貨兩用升降機、汽車升降機、緊急昇降機、無障礙電梯、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、無障礙汽車不具獨立權狀之停車位及無障礙機車停車位之所有權均由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護，以上空間由賣方依實際需要做整體調整規劃。

六、第二至十五層：

梯廳、機械室(第二層)、梯廳兼排煙室、緊急昇降機、無障礙電梯、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯，所有權均由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。

七、地下一至三層：

(一)梯廳、緊急昇降機、無障礙電梯、無障礙安全梯、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、汽(機)車道及停車必要空間、台電配電場所、受電箱、電錶空間、緊急發電機房、消防機房、升降機機房、排風管道、水箱等及其他必要空間等所有權由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。

(二)法定機車停車位由本社區所有權人依約定持分共有，其使用方式以一戶分配一機車位為原則。將於本社區管理委員會成立後由區分所有權人依抽籤決定使用位置。法定機車停車位其使用方式為：

1. 全體區分所有權人同意，機車停車位除停放機車外，不得搭設任何建物或放置任何物品亦不得阻礙人車通行。

2. 本項約定效力及於買賣雙方權利義務之繼受人或承

租人等，買方於產權移轉及租賃時應明確告知。

(三)地下層扣除本契約第二條第三項第二款共有部分外，其餘面積為法定汽車停車位（含應分攤共同出入之車道及其他必要空間），應有部分另行出售予承購戶及分配予合建地主戶，並設定專用使用權予其他承購戶及合建地主，其產權屬承購戶及合建地主所有，並由所有權人依承購之車位分管使用，買方無論是否購買車位，均同意簽訂本契約之「汽車停車位分管同意書」【附件六】約定使用之，同意按條文所列共同遵守辦理，絕無異議，且本約汽車停車位係建造執照核准之合法停車位，其產權登記之面積以地政機關實際登記為準。

(四)本契約地下層共三層，總面積 873.81 平方公尺(264.33 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 227.30 平方公尺(68.76 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。

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

## 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（主管建築機關核准之竣工圖說為準）與說明書及本契約「建材設備說明書」【附件七】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備說明書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、前項材料之檢測，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。但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反本條第一項至第三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十一條：開工及取得使用執照期限**

一、本預售屋之建築工程應於中華民國111年03月17日前開工(依據建築法第54條法規辦理)，依建造執照規定竣工期限於中華民國117年12月17日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施(開工之日起81個月內完工)，並取得使用執照，惟賣方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災、地變等或不可抗力事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、買方同意台電配電室、電錶區、緊急發電機室、電信機房、消防設備室、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；水、電、電信、瓦斯及汙水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。

### **第十二條：建築設計變更之處理**

一、買方若有要求室內格局或裝修變更者，應以書面向賣方提出變更申請，經賣方同意，並於賣方所提供之工程變更單上簽認後辦理，其他方式對賣方不生效力。此項變更要求僅以一次為限，且應於賣方指定期限內為之。辦理變更時，買方須

- 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及影響上下樓層及其他共有人之利益及施工進度為限。
- 二、買方若經賣方同意得申請變更設計，其範圍以內部隔間及裝修為限，且買方同意以下項目不可辦理變更：廚房、衛浴、管道間、變壓器、分電箱、弱電箱等區域、尺寸及位置；廚房及衛浴空間汙廢水排水口位置移動，另其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、污水管線、管道間、消防設施、公共設施等買方亦不得要求變更，詳【附件十】所示。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認，由賣方於簽認日起\_\_\_\_\_日內提出追加減帳單，以書面通知買方確認。工程變更如為追加帳，買方應於賣方通知繳款日起十日內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按主管機關最終核定之竣工圖施工。工程變更若為減帳，則雙方於交屋時一次結清。如買方未於賣方通知時間內完成簽認追加減帳款時，則視同買方取消變更申請，賣方將依主管機關最終核定之竣工圖及依本契約相關規定施作。
- 四、買方欲自行施作室內裝修時，應俟辦妥交屋手續並依裝修施工管理辦法【附件十一】始得進行裝修工程，但不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。
- 五、若買方承購兩戶以上，因自身需求欲合併作為一戶使用，賣方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍應維持原狀，買方不得要求變更或取消。另隔戶牆不得拆除，因與原規劃圖說不符且違反建築相關法規。
- 六、買方於交屋後若自行裝修時，應考量安全載重，室內隔間部分須採輕質隔間方式施作，並為避免施作地磚或石材用水造成下層居室滲水，全室地坪須施作防水，並注意避免損及室內結構或外牆，以維護建物安全，並自負責任，與賣方無涉。

- 七、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防（含排煙）、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或賣方變更設計之需要，而需另行指定設置位置或要求增加設置時，買方同意賣方辦理變更設計。
- 八、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工。
- 九、本大樓各戶瓦斯管路裝設由賣方代辦申請手續。本瓦斯管線係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦。

### 第十三條：驗收

- 一、賣方應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，由賣方通知買方於正式交屋前進行驗屋及驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用(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)本大樓基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二)本大樓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。
  - (三)承前款，雙方合意預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用由 買方 賣方 負擔。

三、買方應依賣方通知之期間辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

#### 第十四條：房地所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

雙方同意本戶房屋土地持分辦理所有權移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依第廿二條稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前2項之規定，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)買方依本契約約定之付款辦法，除有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)買方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)本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，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配合辦理或提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方延誤或不辦理，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損

及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### 第十五條：通知交屋期限

- 一、賣方應於取得使用執照之日起六個月內，通知買方進行交屋手續，交屋時，雙方應履行下列各項義務：
  - (一)如延遲完工時，賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二)賣方就本契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，交付建物及土地所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、設備使用說明書、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納稅（規）費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙、交屋單、鎖匙予買方，本契約無需返還。
- 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，其所生之損害概由買方承擔。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、房地所有權移轉登記完成後，買方未辦妥交屋手續前本戶房屋及汽車停車位仍屬賣方所有，買方不得以任何理由擅自進入裝修及搬入物品或有其他使用本約房及屋及汽車停車位之行為，如因買方之使用行為造成損害，概由買方負損害賠償及全部法律責任。交屋時，買方同意本約房屋之點交範圍限

於買方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍，買方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。

六、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。

#### 第十六條：買方同意遵守以下共有部分及公共事務之使用管理條款：

##### 一、共有部分之點交

##### (一)共有部分暨公共設施之點交：

1. 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。
2. 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，賣方並通知政府機關派員會同見證雙方已否移交。
3. 點交時管理委員會如發現有瑕疵，應當場提出，賣方應負修繕義務。

(二)買方應負擔之公共費用詳本契約本條第四到六項之約定。

(三)起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金預估約新台幣壹佰玖拾伍萬壹仟元整(上述金額若有變動，概依使用執照核定內容計算金額為準)及依公寓大廈管理條例規定，應存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。

(四)買方完成交屋手續後若需裝潢時，買方應繳交裝潢保證金及清潔管理費，詳【附件十一】，以供賣方或管理委

員會作擔保及社區維護之用。本保證金於裝修完成時，經賣方或管理委員會確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，應返還上述保證金予買方。如因買方裝潢施工或未清理廢棄物等事由致造成損害或支出清潔費用時，賣方或管理委員會得優先自本保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

- 二、買方同意本契約有關共有部份及公共事項之使用管理約定，作為區分所有權人相互間對於共有部分及公共事項使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵守本契約有關管理約定及「公寓大廈規約（草約）」【附件八】之約束。上述約定效力及於買賣雙方權利義務之繼承人或承租人等，買方應明確告知之。
- 三、賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於銷售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、外牆等共有部分，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由、透過區分所有權人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。
- 四、基於維持本大樓之公共安寧及清潔衛生及所有公共設施共有部分之管理維修等事宜，買方同意於辦理交屋日起，賣方基於代理管理期間，本社區實際管理運作之需要，依各戶房屋登記面積計算，約定管理費新台幣150元整/每月每坪；地下室第二至三層汽車停車位新台幣1,000元整/每月每位；地下室第一層機車停車位新台幣150元整/每月每位，按月繳納，由賣方扣除代理管理時所發生之代管事務費用(含公共水電費、社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等)，於移交公共設施予社區管理委員會完成後將餘額無息移交之(本項繳納管理費與社區管理委員會接管後按月所收之管理費不同，兩者無抵扣之問題)。地下室第一層之機車停車位由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會訂定管理使用辦法後執行。
- 五、為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，賣方於依法(約)代為

管理期間有權委任安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。

六、於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電費、物業管理、清潔等費用。

### 第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有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，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；固定建材及設備部分（如：門窗、地磚、粉刷等）負責保固一年；非涉及結構之防水部分（如：浴室及陽台等）負責保固二年。賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料等）應由買方自行負擔（共有部分及公共設施由社區住戶以管理費共同負擔），非在此保固範圍內。
- 三、保固期限內買方未經通知賣方修繕或未經賣方同意另雇他人保固服務或進行修繕時，如遇買方損害本條第一項賣方之保固範圍內，買方得自行支付相關修繕及賠償費用，修繕完畢後須由買方查驗確認。
- 四、保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十八條：貸款約定

一、本契約第六條契約總價內之部分價款

土地貸款金額：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

房屋貸款金額：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

銀行貸款合計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

由買方辦理貸款給付賣方，其方式如下：

二、由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付者，其約定如下：

(一)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。

(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。

2、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。

3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三)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。

三、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」【附件三】及「委刻印章授權書」【附件四】予賣方，買方於賣方通知辦理貸款日起二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續。

- (一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋、土地及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及其土地持分等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。
- (二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件(如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等)，並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者(如買方資格條件或債信等因素)，以致無法貸款或少於預定貸款之金額時，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款，買方應將不足之金額於交屋時一次給付予賣方。
- (三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第三項第四款規定取款。撥款委託書(除有本契約第十九條之約定)一經書立後，買方不得終止本項撥款委託。買方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。
- (四)買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向該貸款金融機構領取貸款金額，或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳款項。買方並應負擔自撥款日起之貸款利息，不得以任何理由拒絕繳納，但賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。買方若未於本項所列期限內撥付貸款予賣方，依第八條辦理，於交屋時一次以現金支付賣方。
- (五)如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延

拒辦。

- (六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理所有權移轉登記時一併交付予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行多退少補。
- (七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於賣方領取使用執照時通知買方，買方應一次以現金或即期支票支付賣方。
- (八)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，各項相關產權憑證及建物之相關從物(如房屋、土地所有權狀、鑰匙等)買方不得要求取回，賣方有置留權。。

四、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

五、不辦理貸款者

買方不辦理金融機構貸款者，其原預定辦理貸款之該部分價款應另立協議並依下列約定支付賣方：

- (一)賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- (二)本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之四十。
- (三)產權移轉過戶完成同時，由買方支付原預定貸款金額百分之十。
- (四)繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

### **第十九條：貸款撥付**

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

知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第廿條：房地轉讓條件、共同承買

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。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。
- 五、買方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。
- 六、符合前開規定之讓與或轉售時，買方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因買方告知不實致登錄不實發生罰鍰及法律責任，買方同意負擔並繳納之。

## 第廿一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

納稅義務人自行繳納。

- 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計算稅額。

## 第廿二條：稅費負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及費用除依有關法令規定外，並依下列約定辦理：

- 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，惟若法令有變更時，賣方得依變更後之規定辦理。
- 二、本契約土地買賣之產權移轉地政士代辦費(不含抵押設定代辦費)由賣方負擔。
- 三、房屋及汽車停車位公契及契稅申報依政府評定之現值為準；惟若法令有變更時，賣方得依變更後之規定辦理。
- 四、辦理所有權移轉登記及抵押權設定所需登記費、契稅、抵押設定、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、代書費、書狀費、印花稅、規費、貸款保險費及其他附加稅捐等費用由買方負擔，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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、買方同意本約第廿一條及上述各項應由買方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔之。

## 第廿三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買

方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第廿四條：不可抗力因素之處理**

倘因法令變更、天災、地變或不可抗力之事由等發生，致本大樓不能繼續興建，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。

#### **第廿五條：違約之處罰**

- 一、賣方違反本契約書「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、賣方違反本契約書「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總價金全部返還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償房地總價金百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金，惟該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反本契約書有關「付款條件及方式」賣方得沒收房地總價金百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額，惟該沒收之金額超過已繳價金者，則以已繳價金為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除前三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、如本戶房地所有權已申報移轉後始解除契約者，買方應無條件於賣方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付賣方以憑辦理本戶房屋及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予賣方或賣方指定之人。

#### **第廿六條：個人資料之蒐集、處理及利用**

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。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個

人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### 第廿六條之一：當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

### 第廿七條：特別約定

一、除本契約另有約定外，依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼110建字第0150號及依臺北市政府都市設計審議報告書規定如下：

- (一)社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設之側院、後院、開放空間(騎樓)、公用設備(庭園燈、街道家具)，本案依「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」規定提撥開放空間管理維護基金新台幣壹佰玖拾伍萬壹仟元整，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，由社區管理委員會維護管理。前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、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。
- (二)起造人或區分所有權人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，亦不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。屋脊裝飾物或屋頂框架式構造將管理維護方式由管理委員會管理負責，該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。
- (四)圍牆、裝飾柱部份由管理委員會管理及各戶所有權人分別維護。

- 二、為維護大樓整體居住優良環境，買方承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀……等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 三、買方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀。
- 四、本契約之一切規定對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等均有約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約且與買方負連帶履行之義務。
- 五、買方應於簽立本契約同時，簽訂「委刻印章授權書」如【附件四】，供賣方作為辦理各項作業使用。
- 六、側院、後院空間分管約定(詳【附件五】)，本社區側院、後院空間由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任且應合乎本社區大廈規約(草約)及相關建築法令規範管理使用之。約定專用範圍詳【附圖四】：地上一層平面圖暨約定專用管理範圍示意圖」。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意配合。

#### **第廿八條：合意管轄法院**

雙方同意就因本買賣契約所生之一切權利義務及損害賠償之糾紛，以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審專屬管轄法院，各無異議。

#### **第廿九條：相互通信方式**

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項均應以書面照本契約

書所載通訊地址郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，其有因拒收、招領逾期或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

### **第卅條：未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第卅一條：附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、上開約定事項係經雙方同意，恐口無憑特立本契約書壹式兩份，由買賣雙方各執壹份為據。

### **附 件：**

- 一、建造執照影本
- 二、房地暨車位繳款期別明細表
- 三、自洽貸款協議書
- 四、委刻印章授權書
- 五、側院、後院空間分管約定同意書
- 六、汽車停車位分管同意書
- 七、建材設備說明書
- 八、公寓大廈規約(草約)
- 九、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項
- 十、室內工程變更特約條款
- 十一、裝修施工管理辦法

### **附 圖：**

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、法定空地範圍
- 四、地上一層平面圖暨約定專用管理範圍示意圖

以上附件、附圖均為本契約之一部分

## 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

電 話：

電 子 郵 件：

賣 方：振家實業股份有限公司

負 責 人：邱 顯 家

統 一 編 號：86708503

地 址：臺北市大安區忠孝東路三段 184 號 2 樓

電 話：(02)2778-3885

不動產經紀業：

負 責 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

不動產經紀人：

經紀人證書字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0150號			
起造人姓名	廖[ ]等3名(詳見附表)			住 址	10675臺北市大安區忠孝東路四段181巷40號2樓		
設計人姓名	張思源			事務所名稱	張思源建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商四特(原屬商三)			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層42戶		
建築地點	地 址	中山區恆安里中山北路三段5號 共3筆 詳見附表					
	地 號	中山區中山段一小段0573-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	37.46m <sup>2</sup>	建築面積	264.0m <sup>2</sup>	基地	騎樓	59.59m <sup>2</sup>
	其他	4549.44m <sup>2</sup>			面積	其他	338.41m <sup>2</sup>
發照日期	110年06月22日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起57個月內竣工		
工程造價	\$ 100,763,554 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	314.44	3.24	汽車停車空間72.83m <sup>2</sup> , 防空避難室兼機車停車空間241.61m <sup>2</sup> 共24筆(詳見附表)				
總 計:						4586.9	m <sup>2</sup>
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 黃一平			
中華民國一一〇年六月二十二日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0150號

注意事項：
10.拆除執照照章辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11.六樓以上之建築使用設備(包括電力、暖氣)於申報第一支樁樑動工時，應檢附有目的事項書...

- 12.本表所稱之建築使用設備(包括電力、暖氣)於申報第一支樁樑動工時，應檢附有目的事項書...
13.六樓以上之建築使用設備(包括電力、暖氣)於申報第一支樁樑動工時，應檢附有目的事項書...
14.昇降機(2)部。
15.昇降機應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋...

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0150號

起造人：
建築地點：
中山區復興里中山北路三段5號
中山區復興里中山北路三段9號
中山區復興里中山北路三段9號
中山區復興里中山北路三段9號

原建築執照號碼：075建(中山)園山字第0870號
建築執照號碼：075建(中山)園山字第0870號
建築執照號碼：075建(中山)園山字第0870號
建築執照號碼：075建(中山)園山字第0870號

總項工作物：圍牆、長度23.77m、高度2.0m、面積47.54m²
適用法令概要：
建築法、消防法、建築技術規則、建築技術規則、建築技術規則、建築技術規則



臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0150號

第1次變更

第1次變更

變更概要

變更概要

變更理由：  
 3. 地下室二層樓地板面積：原核准314.44㎡，變更為303.17㎡ (減少11.27㎡)。  
 4. 地下室二層樓地板面積：原核准57.19㎡，變更為0㎡ (減少57.19㎡)。  
 5. 地下室一層樓地板面積：原核准314.44㎡，變更為304.51㎡ (減少9.93㎡)。  
 6. 騎樓樓地板面積：原核准37.46㎡，變更為33.11㎡ (減少4.35㎡)。  
 7. 地上二層樓地板面積：原核准224.66㎡，變更為226.31㎡ (增加1.65㎡)。  
 8. 地上二層樓地板面積：原核准227.44㎡，變更為227.58㎡ (增加0.14㎡)。  
 9. 地上三~七層樓地板面積：原核准229.49㎡，變更為225.18㎡ (減少4.31㎡)。  
 10. 地上八~十五層樓地板面積：原核准225.14㎡，變更為225.18㎡ (增加0.04)。  
 (九) 總工程造價變更：原核准新臺幣100,763,554元，變更為82,785,388元 (減少17,978,166元)。(詳圖A1-1)  
 (十) 停車空間變更：(詳圖A2-1-A2-3、A7-3、A7-6、A7-7)  
 1. 法定車位：原核准29輛，變更為29輛 (增減0輛)。  
 2. 自設汽車位：原核准6輛，變更為1輛 (減少5輛)。  
 3. 法定機車位：原核准33輛，變更為34輛 (增加1輛)。  
 4. 停車升降機、迴轉盤位變更。  
 (十一) 立面變更：西向立面變更，陽臺增加透空裝飾版。(詳圖A3-1-A3-3)  
 (十二) 工程進度0%：110年11月16日開工展期報備，展期開工日111年03月23日。(詳圖A2-3)  
 (十三) 圍牆長度變更：原核准23.77M，變更為24.44M (增加0.67M)。(詳圖A1-4)  
 (十四) 綠化設施面積變更：原核准50.5㎡，變更為50.55㎡ (增加0.05㎡)。(詳圖A1-4)  
 (十五) 綠建築檢討報告變更。(詳圖A100\_綠建築專章檢討報告書.pdf)  
 (十六) 分間牆變更：地下室至地上十五層變更，配合修正步行距離。(詳圖A2-1-A2-7)  
 (十七) 室內裝修變更。(詳圖A8-1-A8-2)  
 (十八) 增加一部昇降送貨機。(詳圖A2-2-A2-3、A7-4)  
 (十九) 甲梯(無障礙梯)增加音速閘、兩梯安全梯位置變更。(詳圖A2-1-A2-8、A5-1-A5-2)  
 (二十) 結構變更：地下室二、三層夾層取消，地上層小樑原核准為SRC樑，變更為RC樑。(詳圖S1-01-S1-10)  
 (二十一) 其餘同原核准。  
 注意事項：  
 1. 第一次變更掛號日期：(111)年(1)月(7)日(法令適用日期：109年12月24日)。  
 2. 實設空地(129.56)平方公尺。  
 3. 結構專業技師：《富邦土木結構技師事務所》，技師：《張簡榮富》結構工程技師。  
 4. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《謝澤興》大地工程技師。  
 5. 電機專業技師：《銘克電機技師事務所》，技師：《王從良》電機工程技師。  
 6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0150號

第1次變更

變更概要

注意事項：  
 7. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨鋼筋混凝土，基礎形式：筏式基礎，構土形式：連續壁。  
 8. 已領件拆除執照：110建字第0073號拆除執照。  
 9. 本次新設置型或箱型冷氣機，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。  
 10. 昇降機(3)部。  
 11. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，屬於(變更之捷層申報施工動線前)完成消防設備審核。  
 12. 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196.04平方公尺，屋頂平臺綠化面積為100.49平方公尺。  
 13. 停車空間檢討代金(34)部機車位代金(11,833,164)元，屬於申請位階前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車專庫基金。  
 14. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市土木技師公會111年3月31日北土技字第1112001342號函完成結構委託審查。

附件一 建造執照影本

起造人	陳 [紅印] 張 [紅印] 廖 [紅印]	單位名稱		核准竣工展期至	年	月	日
監造人	亦明建築師事務所	E-Mail		核准竣工展期至	年	月	日
承造人	長見營造有限公司	事務所名稱		核准竣工展期至	年	月	日
		E-Mail		核准竣工展期至	年	月	日
		廠商名稱		核准竣工展期至	年	月	日
		E-Mail		核准竣工展期至	年	月	日
第一次變更	變更圖章 [紅印]	變更日期	張思源建築師事務所 建築師: 張思源	勘驗日期			
第二次變更	變更圖章 [紅印]	變更日期	亦明建築師事務所 建築師: 李明遠	勘驗日期			
第三次變更	變更圖章 [紅印]	變更日期		勘驗日期			
第四次變更	變更圖章 [紅印]	變更日期		勘驗日期			
建築物勘驗紀錄表				勘驗日期			

變更監造人申報書

113 年 1 月 23 日

案內序號: [紅印]

1. 依據建築法第 76 條規定, 主管建築機關依法用定格發之執照, 僅為對申請建造之許可, 本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人, 如有侵害他人財產, 或肇致危險或傷害他人時, 依法負其責任。

2. 依據建築法第 55 條規定, 起造人須得建造執照或雜項執照後, 如有變更監造人之情形, 應即申報該管主管建築機關備案。

茲為下開工程變更監造人, 特申請核備。

臺北市政府都市發展局

此致

起造人 廖 [紅印] 第三三人 (詳起造人名冊) [紅印]

【執照字號】 110 建字第 0150 號

【2. 建築地址】 台北市 中山區 【郵遞區號】 104  
 中山區 中山段 一小段 573、574、575 地號等三筆  
 【地址】 中山區 中山北路三段 5、9、7 號

【3. 起造人】 廖 [紅印] 第三三人 (詳起造人名冊) [紅印]  
 【姓名】 廖 [紅印] 第三三人 (詳起造人名冊) [紅印]  
 【出生年月日】 民國 年 月 日 【電話】 02-27783885 【傳真或 e-mail】 02-27738009  
 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 A [紅印]  
 【住址】 106 台北市大安區忠孝東路 [紅印]  
 【通訊處】 106 台北市大安區忠孝東路 [紅印]

【4. 原監造人】 [紅印]  
 【姓名】 張思源 簽章 [紅印] 工程師證書字號 B002033 號  
 【事務所名稱】 張思源建築師事務所 印 [紅印] 【電話】 02-23966311 【傳真或 e-mail】 [紅印]  
 【事務所地址】 106 台北市大安區永康街 13 巷 15-4 號 1 樓

【5. 變更後監造人】 [紅印]  
 【姓名】 李明遠 簽章 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【事務所名稱】 亦明建築師事務所 印 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【事務所地址】 105 台北市松山區南京東路五段 31 號 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【傳真或 e-mail】 02-37655465

【6. 承造人】 [紅印]  
 【營造業名稱】 長見營造有限公司 印 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【負責人】 周小璞 簽章 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【登記等級字號】 臺北市政府建設局 C00640 號 【電話】 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【營業地址】 106 台北市大安區忠孝東路三段 182 號 2 樓 [紅印] 事務所字號 B0025388 號  
 【專任工程人員】 藍公昭 簽章 [紅印] 事務所字號 B0025388 號

【7. 工程進度】 0.1% (開工申報備查)

【8. 附註事項】

【掛號日期】 年 月 日

註: 1. 粗框部分申請人免填。  
 2. 標示「印」者請用印, 標示「簽章」者請簽名。

臺北市政府都市發展局 [紅印] 變更監造人備查章 [紅印] 113.5. - 3 [紅印] 收文章 [紅印]

附件一 建造執照影本

起造人名冊(一)

A 1 1 - 2

案件序號:	11150
本名冊共 1 頁 本頁第 1 頁 起造人共 4 名 本頁 4 名	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】張	印
【出生年月日】民國 00 年 00 月 00 日	【電話】0928-022003
【身分證統一編號】A10	
【住址】10675臺北市大安區忠孝東路四段	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】陳	印
【出生年月日】民國 00 年 00 月 00 日	【電話】0928-540423
【身分證統一編號】A10	
【住址】11150臺北市士林區天母北路28巷15號6樓	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】張	印
【出生年月日】民國 00 年 00 月 00 日	【電話】0908-163518
【身分證統一編號】A2	
【住址】11114臺北市士林區仰德大道	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】	印
【出生年月日】民國 年 月 日	【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】	印
【出生年月日】民國 年 月 日	【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	
【起造人】	
【棟號層戶】編號	( 棟 號 層 戶 ) 【使用類組】
【姓名】	印
【出生年月日】民國 年 月 日	【電話】
【身分證統一編號】	
【住址】	

註:起造人為二人以上時才填此表。

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0150號

<b>第2次變更</b>
<b>變更概要</b>
<p>適用法令概要:</p> <p>建築物防火及防災避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本。</p> <p>建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。</p> <p>變更理由: 自行變更, 變更說明如下:</p> <p>(一). 辦理變更起造人: 第1次變更原核准起造人振家實業股份有限公司 負責人: 邱顯家、廖銘龍、張惠玲、陳志全等4人, 變更為振家實業股份有限公司 負責人: 邱顯家等1人。</p> <p>(二). 辦理變更設計人: 原核准設計人張思源建築師事務所 建築師: 張思源, 變更為亦明建築師事務所 建築師: 李明遠。</p> <p>(三). 法定空地面積變更: 原第1次變更核准125.91m<sup>2</sup>, 變更為125.13m<sup>2</sup>(減少0.78m<sup>2</sup>).(詳圖A1-01)</p> <p>(四). 實設空地面積變更: 原第1次變更核准129.56m<sup>2</sup>, 變更為125.28m<sup>2</sup>(減少4.28m<sup>2</sup>).(詳圖A1-01)</p> <p>(五). 配合臺新鐵道修正鄰房占用面積變更: 原第1次變更核准5.15m<sup>2</sup>, 變更為6.8m<sup>2</sup>(增加1.65m<sup>2</sup>).</p> <p>(六). 建築面積變更: 原第1次變更核准263.29m<sup>2</sup>, 變更為265.92m<sup>2</sup>(增加2.63m<sup>2</sup>).(詳圖A1-01)</p> <p>(七). 建築半變更: 原第1次變更核准63.99%, 變更為64.96%(增加0.97%).(詳圖A1-01)</p> <p>(八). 容積率變更: 原第1次變更核准739.15%, 變更為739.19%(增加0.04%).(詳圖A1-01)</p> <p>(九). 總容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准2941.82m<sup>2</sup>, 變更為2941.98m<sup>2</sup>(增加0.16m<sup>2</sup>).</p> <p>1. 地上一層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准85.41m<sup>2</sup>, 變更為88.26m<sup>2</sup>(增加2.85m<sup>2</sup>).</p> <p>2. 地上二層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准193.47m<sup>2</sup>, 變更為157.11m<sup>2</sup>(減少36.36m<sup>2</sup>).</p> <p>3. 地上三、五、七層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准182.74m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加26.23m<sup>2</sup>).</p> <p>4. 地上四層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准184.43m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加24.54m<sup>2</sup>).</p> <p>5. 地上六層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准186.13m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加22.84m<sup>2</sup>).</p> <p>6. 地上八層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准194.76m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加14.21m<sup>2</sup>).</p> <p>7. 地上九、十一、十三、十五層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准191.74m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加17.23m<sup>2</sup>).</p> <p>8. 地上十、十四層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准196.45m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加12.52m<sup>2</sup>).</p> <p>9. 地上十二層容積樓地板面積變更: 原第1次變更核准194.75m<sup>2</sup>, 變更為208.97m<sup>2</sup>(增加14.22m<sup>2</sup>).</p> <p>(十). 總樓地板面積變更: 原第1次變更核准4416.26m<sup>2</sup>, 變更為4731.27m<sup>2</sup>(增加315.01m<sup>2</sup>); 陽台面積變更: 原第1次變更核准567.44m<sup>2</sup>, 變更為244.10m<sup>2</sup>(減少323.34m<sup>2</sup>).(詳圖A1-01)</p> <p>1. 地下室三層樓地板面積變更: 原第1次變更核准303.17m<sup>2</sup>, 變更為291.27m<sup>2</sup>(減少11.9m<sup>2</sup>).</p> <p>2. 地下室二層樓地板面積變更: 原第1次變更核准303.17m<sup>2</sup>, 變更為291.27m<sup>2</sup>(減少11.9m<sup>2</sup>).</p>

1/4

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		110建字第0150號
<b>第2次變更</b>		
<b>變更概要</b>		
變更理由:	<p>(二十四) 工程進度0.1%，申報開工日期111年03月17日。</p> <p>(二十五) 結構專業技師變更：原第1次變更核准富邦土木結構技師事務所 結構工程師：張簡宗富，變更為大允工程顧問有限公司 結構工程師：蔡欣晏。</p> <p>(二十六) 地質調查專業技師變更：原第1次變更核准宏工程顧問股份有限公司 大地工程師：郭漢興，變更為中岩工程顧問股份有限公司 大地工程師：高玉錠。</p> <p>(二十七) 其餘同原核准。</p>	
注意事項:	<p>1. 第二次變更設計掛號日期：(113)年(04)月(16)日(法令適用日期：113年04月16日)。</p> <p>2. 建築地點：中山區亞安里。</p> <p>3. 實設空地(125.28)平方公尺。</p> <p>4. 法令適用日期於105年6月4日後之條件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。</p> <p>5. 結構專業技師：《大允工程顧問有限公司》，技師：《蔡欣晏》結構工程師。</p> <p>6. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》大地工程師。</p> <p>7. 電機專業技師：《銘堯電機技師事務所》，技師：《王從良》電機工程師。</p> <p>8. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。</p> <p>9. 本案基地屬高度液態能區，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：鋼骨鋼筋混凝土構造，基礎形式：筏式基礎，牆工形式：連續牆。</p> <p>10. 未設置空氣調節設備。</p> <p>11. 昇降機(2)部。</p> <p>12. 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235.4平方公尺，屋頂平臺綠化面積為117.94平方公尺。</p> <p>13. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施)相關資料併提竣工查核。(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平臺綠化面積 65.49 平方公尺)基地保水及綠化工程圖說。</p> <p>14. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 285.92 平方公尺)與建築核定工程期限(57 月)之系數達4.600(平方公尺、月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕向本市府空污局申請代辦查核文件。</p> <p>15. 依本市府空污局代辦查核文件(1)部式車停車位及(2)部式車停車位，代辦新台幣(3,716,659)元，應於申報領照前至本市府空污局管理處繳入本市公有收費停車場基金。</p> <p>16. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本府都市發展局 109 年 10 月 31 日北市府建字第 1093051880 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 713.22 平方公尺，該容積獎勵額度為 32% 在案；實際使用獎勵容積為 713.18 平方公尺，該容積獎勵額度為 31.99849%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後再行辦理。</p> <p>17. 第462號)函完成結構委託審查。</p> <p>18. 車進出口永久斜坡位置置回原房核准在案。</p> <p>19. 新管字第1123068412號函核准在案。</p> <p>20. 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，除於公署大廈管理規約算明中明確記載外，產權轉轉應列入交代，且須轉載於公署大廈管理規約中。施工中加強樣品</p>	

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		110建字第0150號
<b>第2次變更</b>		
<b>變更概要</b>		
變更理由:	<p>3. 地下一層樓地板面積變更：原第1次變更核准304.51m<sup>2</sup>，變更為291.27m<sup>2</sup>(減少13.24m<sup>2</sup>)。</p> <p>4. 騎樓樓地板面積變更：原第1次變更核准33.11m<sup>2</sup>，變更為33.7m<sup>2</sup>(增加0.59m<sup>2</sup>)。</p> <p>5. 地上一層樓地板面積變更：原第1次變更核准226.31m<sup>2</sup>，變更為229.56m<sup>2</sup>(增加3.25m<sup>2</sup>)。</p> <p>6. 地上一層樓地板面積變更：原第1次變更核准227.58m<sup>2</sup>，變更為212.78m<sup>2</sup>(減少14.8m<sup>2</sup>)。</p> <p>7. 地上三十一層樓地板面積變更：原第1次變更核准225.18m<sup>2</sup>，變更為252.41m<sup>2</sup>(增加27.23m<sup>2</sup>)。</p> <p>8. 屋突一層樓地板面積變更：原第1次變更核准30.93m<sup>2</sup>，變更為33.37m<sup>2</sup>(增加2.44m<sup>2</sup>)。</p> <p>9. 屋突二層樓地板面積變更：原第1次變更核准30.07m<sup>2</sup>，變更為33.37m<sup>2</sup>(增加3.3m<sup>2</sup>)。</p> <p>10. 屋突三層樓地板面積變更：原第1次變更核准30.07m<sup>2</sup>，變更為33.35m<sup>2</sup>(增加3.28m<sup>2</sup>)。</p> <p>(十一) 管設防空避難室面積變更：原第1次變更核准529.41m<sup>2</sup>，變更為285.8m<sup>2</sup>(減少243.61m<sup>2</sup>)。(詳圖A1-01)</p> <p>(十二) 地下層樓地板面積變更：原第1次變更核准15.74m<sup>2</sup>，變更為17.1m<sup>2</sup>(增加1.36m<sup>2</sup>)。(詳圖A1-01、A4-02)</p> <p>1. 法定汽停車位數量變更：原第1次變更核准29輛，變更為30輛(增加1輛)。</p> <p>2. 自設汽停車位數量變更：原第1次變更核准1輛，變更為0輛(減少1輛)。</p> <p>3. 法定機車位數量變更：原第1次變更核准34輛，變更為37輛(增加3輛)。</p> <p>4. 自設機車位數量變更：原第1次變更核准0輛，變更為35輛(增加35輛)。</p> <p>5. 停車升降機、迴轉盤位置變更。</p> <p>(十四) 總工程造價變更：原第1次變更核准新台幣82,785,388元，變更為新台幣89,711,853元(增加6,926,465元)。(詳圖A1-01)</p> <p>(十五) 停車空間繳納代金變更：原第1次變更核准新台幣11,833,164元，變更為新台幣3,716,659元(減少8,116,505元)。(詳圖A1-01、A2-03)</p> <p>(十六) 建築物高度變更：原第1次變更核准49.71m，變更為49.76m(增加0.05m)；建築物層高變更：原第1次變更核准49.56m，變更為49.61m(增加0.05m)。(詳圖A1-01)</p> <p>(十七) 各層平面配置變更。(詳圖A2-01、A2-06)</p> <p>(十八) 戶數變更：原第1次變更核准42戶，變更為56戶(增加14戶)。</p> <p>(十九) 外觀立面及材質變更。(詳圖A3-01、A3-02)</p> <p>(二十) 室內裝修變更。(詳圖A8-01、A8-02)</p> <p>(二十一) 綠化設施面積變更：原第1次變更核准50.55m<sup>2</sup>，變更為67.66m<sup>2</sup>(增加17.11m<sup>2</sup>)。(詳圖A1-04)</p> <p>(二十二) 圍牆長度變更：原第1次變更核准24.44m，變更為2.392m(減少22.078m)。(詳圖A2-03)</p> <p>(二十三) 結構配合各層平面變更。</p>	



附件二 房地暨車位付款專項

付 款 期 別		應付金額 (新台幣)	備註
(1)	訂金		
(2)	簽約金		
(3)	開工款		
(4)	一樓結構底版		
(5)	五樓結構底版		
(6)	十樓結構底版		
(7)	十五樓底版		
(8)	申請使用執照		
(9)	銀行貸款		
(10)	交屋款		
總 價 款			

「信託專戶帳號」如下：

解款行：台北富邦商業銀行  
 戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

匯款帳號：28205-8123- (00218~01525)

查詢網站(查詢途徑)：  
 [ [https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp) ]

### 附件三 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方)，因買方訂購振家實業股份有限公司 (以下簡稱賣方) 座落於臺北市中山區中山段一小段573、574、575地號共3筆土地興建之「**中山之心**」社區編號\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓計戶之房地及地下層第二至三層編號\_\_\_\_\_號之汽車停車位共\_\_\_\_\_位，因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，特立此書共同遵守：

- 第一條：買方預定自洽貸款金額新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整 (以資抵繳【附件二】房地暨車位付款專項中之之銀行貸款)。
- 第二條：買方必須自洽之金融機構開立活期 (儲蓄) 存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。
- 第三條：買方應以所購買之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 第四條：買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成 (其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件) 並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開申貸手續至貸款由賣方取得。
- 第五條：為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款撥入賣方帳戶內。
- 第六條：為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 第七條：買方並應簽發擔保本票壹紙 (票面金額即前述第一條之金額) 或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得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。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

第八條：若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依「房屋土地預售買賣契約書」第十八條約定辦理。

第九條：買方同意在貸款行庫對保後，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，中途不得通知金融機構終止撥款予賣方。

第十條：本委託書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之「房屋土地預售買賣契約書」相關條款辦理。

## 立協議書人

買方： (簽章)

身分證統一編號：同主約

賣方：振家實業股份有限公司

法定代理人：邱顯家

統一編號：同主約

中華民國 年 月 日

## 附件四 委刻印章授權書

買方： (以下簡稱甲方)

立協議書人

賣方：振家實業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，且由賣方保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落臺北市中山區中山段一小段573、574、575地號共3筆土地、建物所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。如買方違約時，賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果；遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

### 立協議書人

買方(委託人)： (簽章)

身分證統一編號：同主約

賣方(受託人)：振家實業股份有限公司

法定代理人：邱顯家

統一編號：同主約

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件五 側院、後院空間分管約定同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)，振家實業股份有限公司 (以下簡稱賣方) 座落於臺北市中山區中山段一小段573、574、575地號共3筆土地興建之「中山之心」社區編號\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓計戶之房地及地下層第二至三層編號\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_\_位，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容：

買方已充分認知本社區側院、後院空間，同意由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利，為供特定區分所有權人使用，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任。1F-A4戶側院及後院空間。買方應合乎法令規範及本社區大廈規約(草約) 管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備 (如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等) 依實際需要預維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。

房屋出售轉讓時，應將本「側院、後院空間分管約定同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此 致

振家實業股份有限公司

立同意書人 (買 方)：

(簽章)

身分證統一編號：同主約

聯 絡 地 址：同主約

電 話：同主約

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 汽車停車位分管同意書

立同意書人 (以下簡稱買方) 訂購振家實業股份有限公司興建之「中山之心」基地內之汽車停車位如下：■法定□自設汽車停車位，地下層第二至三層編號\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_\_位之汽車平車位 (實際使用編號不固定，依實際設置隨機板為準)

立同意書人同意下列條款：

- 一、本買賣汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。
- 二、本買賣汽車停車位，在個別劃定分管範圍內，有管理、使用及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 三、本買賣汽車停車位，平時專供汽車停車使用，並不得隔間堆置物品及設置妨礙停車或防空避難之障礙，如遇空襲或急難事件時，依法優先無償提供公共防空避難使用，立同意書人絕無異議。
- 四、本買賣汽車停車位之長、寬尺寸係依使用執照標示為準。
- 五、立同意書人願遵守社區管理規約，並依規定負擔汽車停車位之清潔、管理、電費、維護費用及必要之維修費用等。
- 六、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「汽車停車位分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼承人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此 致

振家實業股份有限公司

立同意書人 (買方)： (簽章)

身分證統一編號：同主約

聯絡地址：同主約

電話：同主約

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件七 建材設備說明書

### 一、結構

本建築物聘請結構專家設計，採用鋼骨鋼筋混凝土構築，結構系統經由電腦計算，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合建築技術規則最新規範及CNS標準，本大樓鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點之規定，絕無幅射污染現象。混凝土採用國產、亞泥及台泥等知名企業生產之產品，抗壓強度達4000psi~5000psi，並依政府主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。

### 二、外觀

經名建築師精心設計，外觀設計現代化新穎優美造型，高貴典雅。外牆採用石材搭配外牆磁磚等為主軸，搭配金屬格柵等建材造型裝飾，顏色樣式統一由建築師選配，以表現強烈高貴質感。

### 三、公設

1. 特聘請名設計師就整體門廳規劃設計，出入口採用美觀大門，內部空間規劃設置不鏽鋼信箱，搭配專業燈光設計作整體照明規劃。
2. 大樓入口設電視對講、監視系統，對管委會辦公室及各住戶連線以辨識訪客身份。
3. 壹樓門廳大門採烤漆不鏽鋼玻璃門。門廳地坪鋪貼石材，牆面搭配木作及壁材裝修處理。壁頂採整體設計造型天花板及專業燈光作整體照明設計，壹樓統一設置各戶專用造型不鏽鋼信箱。
4. 設置雨水收集澆灌系統，滋育綠化區域，並符綠建築規範。
5. 貳樓以上各層電梯間地坪鋪面拋光石英磚，牆面搭配拋光石英磚及裝修設計處理。壁頂採造型天花板及LED燈光作整體照明設計。
6. 各層梯廳及走廊採感應式自動LED照明設備，節約能源。

### 四、門窗

1. 玄關：二樓以上各戶玄關大門採用防火鋼板門或鑄鋁防爆門，並搭配靜音氣密門框、超高強度鉸鏈、電子門鎖及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。
2. 室內：臥室採用木門附水平鎖。浴室門安裝石材門檻。廚房採用木門（開放式廚房除外）。

3. 窗戶：除一樓公共大門外，其他室內採用錦鋁、鵝牌或 YKK 正字標記隔音氣密鋁門窗室內窗並附紗窗，廚房採三合一通風鋁門。玻璃採用 5mm+5mm 膠合強化玻璃，面中山北路一側配裝 5mm+5mm 膠合強化 LOW-E 玻璃。

#### 五、貳樓以上室內地坪

1. 全 室(客餐廳、臥室、廚房)：  
鋪貼進口石塑地板或木地板。
2. 浴 廁：鋪貼板岩磚或 30×30cm 防滑石英磚。

#### 六、貳樓以上室內牆面

1. 全 室(客餐廳、臥室、浴廁、廚房)：  
隔間牆採用輕質灌漿隔間，隔戶牆採用鋼筋混凝土牆。
2. 客餐廳、臥室：  
刷 ICI 乳膠漆(不含甲醛之綠建材)，並附踢腳板。
3. 浴 廁：鋪貼 30×60cm 壁磚。
4. 廚 房：鋪貼 30×60cm 壁磚、搭配烤漆強化玻璃。

#### 七、貳樓以上室內平頂

1. 室 內：刷 ICI 乳膠漆(不含甲醛之綠建材)。
2. 浴 廁：採用矽酸鈣板天花板。

#### 八、衛浴設備

1. 採用國外知名品牌 TOTO、KOHLER 或 Panasonic 系列品牌之衛浴設備，另搭配造型整體檯面盆及浴櫃，淋浴間設置快速排水之不鏽鋼排水槽。
2. 浴廁依圖設置，主浴配置直立式花灑、次浴配置壁掛式淋浴桿、毛巾桿、置物架浴室配件及大型明鏡。
3. 主浴設置全自動馬桶座，次浴設置單體馬桶座。
4. 浴室採乾濕分離，主浴設置四合一冷暖烘脫乾燥機(換氣、涼風、暖風、乾燥)，次浴設置排風機。

#### 九、廚具設備

採用國內外知名品牌 Cleanup、SAKURA、Rinnai 或 Panasonic 系列名牌整體設計廚具，搭配人造石整體檯面，配件包括烘碗機、洗滌槽、吊櫥、雙口爐、濾水設備、單槍水龍頭、排油煙機、爐台壁面選貼烤漆玻璃及五金廚具，檯面尺寸與配備由本公司依各戶室

內施工圖調配。

## 十、陽台

1. 地 坪：鋪 30\*30cm 防滑石英磚。
2. 平 頂：前後陽台設置鋁企口金屬天花。
3. 後陽台：加設昇降型曬衣架及洗衣機專用水冷熱管(含排水)、洗(烘)衣機專用(110V)防水插座。

## 十一、電梯

1. 廠牌規格：採用三菱品牌之自動微電腦控制電梯。
2. 載客數量：依圖設計 11 人份高乘載電梯貳部(依建築師規畫為準)。
3. 操作速度：採用 105M/min 速度。
4. 附加功能：
  - (1) 設置光電感應裝置，自動控制廂門關閉以防夾手。
  - (2) 自動開關照明燈及通風扇。
  - (3) 附贈連線之電梯狀態監視盤，方便於緊急狀況時明確受困樓層，及時救援。
  - (4) 停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
  - (5) 附樓層管制功能。(感應式讀卡機)。
  - (6) 設置無障礙控制面板。
  - (7) 附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救及對講警報，以維護乘客安全。

## 十二、公共樓梯間

樓梯間之平台鋪貼 20\*20cm 及踏步鋪貼 20\*27cm 止滑石英磚，(符合無障礙設施規定)。牆面及平頂刷 ICI 水泥漆並設感應式 LED 照明燈具，明亮潔淨。

## 十三、屋頂

防水隔熱採防水毯或複合式防水材，另加鋪 30\*30cm 隔熱磚或磨石子地磚。

## 十四、電氣設備

1. 電氣規格：採單相三線式 110V/220V 供電，每戶獨立電表集中設置方便管理，公共用電部分另設公用電錶。
2. 電線電纜：配線選用太平洋、華新麗華或大亞正字標記電線電

纜，PVC 管線選用南亞、大洋或華夏正字標記品牌依國家 CNS 標準。

3. 開關插座：採用 Panasonic 或東芝大型面板開關附夜間指示燈及接地插座，總開關採士林電機或東元無熔絲開關及漏電斷路器。
4. 接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電器、電信及電腦設備皆施行接地，確保安全無虞。

#### 十五、電話、電視設備

1. 屋頂統一設置 UHF、VHF 電視共同天線，並附天線、放大器及整合器。
2. 客廳及各臥室設置電視出線口、電話出線口及網路出口，依電信圖審圖說為準。
3. 預留有線電視線路(第四台)線路，方便客戶未來裝設。

#### 十六、給排水設備

1. 採用間接供水方式，設有地下蓄水池及屋頂水箱，除總錶外各戶均設有獨立水錶。水箱內壁全貼 20\*20cm 磁磚。
2. 室內供水管及熱水管採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆。
3. 排水管採用南亞、大洋或華夏正字標記，PVC 管排水口設不鏽鋼落水頭蓋。

#### 十七、瓦斯設備

天然瓦斯由乙方統一代理申請，配合瓦斯公司設計一施工，但裝錶供氣相關費用則由住戶自行負擔。

#### 十八、公共用電

門廳、電梯間、機電設備、給水泵浦公設用電，特設獨立電錶，由全體住戶分攤。

#### 十九、消防安全系統（依法規設立）

本大樓依建築消防法規規定裝置應有之安全設備。

#### 二十、避雷系統

屋頂裝設涵蓋全區之避雷裝置。

#### 二十一、汽車停車設備（依圖設立）

1. 棋盤式全自動升降設備。
2. 設置防拷貝感應遙控器，兼具管制管理功能。

3. 停車場入口設入車庫嚮導燈、LED 交通號誌及字幕機、紅外線停車輔助定位、引導鏡確保車輛進出人車安全。
4. 停車場設警示燈全面維護停車安全。
5. 一樓出入口設置防水閘門。
6. 設置符合規定無障礙停車設施。

## 二十二、空調設備

1. 每戶預留冷氣專用套管及排水孔，室外空調主機之電源及排水。於空調設備位置依設計圖說為主。
2. 管理室或委員會室設置空調設備。

## 二十三、緊急發電系統（依法規設立）

地下室裝置全新自動發電機組，以供停電時緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、門禁管制及安全系統之電源，每戶室內配置緊急發電出線口，供緊急照明、冰箱插座緊急使用。

## 二十四、安全、防災設備

1. 機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警示，通知管理中心或住戶可及時處理。
2. 水箱健康維護系統：公共水箱蓋設有磁簧感應器，如被打開，警示訊號將傳達管理中心或住戶，管理中心或住戶可及時派員查詢處理。

## 二十五、大樓自動化設備：（其他部分依政府頒布之消防法規為主）。

1. 排風監視系統：地下室排風機設定時控制器。
2. 照明系統：大樓外觀照明可預設時段、自動開啟關閉，以節約電力。

## 二十六、門禁管制系統：

1. 壹樓梯廳入口、電梯車廂，皆設感應式讀卡機設備。住戶只要持感應卡即可在大樓公共區域通行無阻。
2. 壹樓入口門禁可由管理員或住戶從遠端控制開啟。
3. 各戶於適當位置均設緊急求救鈕、影視彩色對講機與管理中心連線，預防突發事件發生。

## 二十七、數位監視系統

1. 為了解社區資訊及安全情況，特別在壹樓梯廳及停車空間車道出入口、電梯車廂具重要監視點設置彩色攝影機。
2. 數位監視系統是一套集合監視、錄影、播放數位式影像監視系統。

## 二十八、特別註記事項

1. 賣方能證明有不可歸責於賣方之事由(例:停止進出口或法令變更且不適用之)，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，不在此限。
2. 相關申請、設定及使用費，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費(客戶負擔)。
3. 本社區大樓內外之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差或誤差乃屬正常現象，不得視為瑕疵處理。

## 附件八 公寓大廈規約(草約)

本「中山之心」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：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。範圍為臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼110建字第0150號【附件一】中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

### 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後：

(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，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔，使用者名冊由管理委員會(以下簡稱管委會)造冊保存。

(四)約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用。

二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，由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，從其約定。

三、本社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等，若有)維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

四、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶

間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部（含約定專用）均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人會議決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

(一)側院、後院空間由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利，為供特定區分所有權人使用，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任。1F-A4戶側院、後院空間約定專用範圍詳「附圖四：地上一層平面圖暨約定專用管理範圍示意圖」。買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要預維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。該立法理由係以區分所有建築物之共有部分，得依規約約定由特定所有人使用，俾符物盡其用之旨。

- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺、花臺、窗戶不得裝設鐵窗、鋁窗及花架等違建，如因安全顧慮需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，並經管理委員會會議決議，方得由社區統一裝設。
- 六、不得於陽台、挑空及上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物。
- 七、社區內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。
- 八、區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、社區室內隔間之機電設備空間，不得擅自拆除或作其他使用。
- 十、社區各主要出入口及車道出入口及屋頂避難平台出入口裝設監視錄影系統，公共設施點交時應列入點交項目。
- 十一、社區外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋點交時應列入點交項目。
- 十二、社區內沿街步道式開放空間，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。
- 十三、區分所有權人或使用人不得於建築物二次施工。
- 十四、共用部份及約定共用部份劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本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，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任（第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開）。
- 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、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂立或變更。

(二)本社區之重大修繕或改良。

(三)本社區有本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人之強制出讓。

(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。

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，經管理委員或管理負責人會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之。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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本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。（惟計算應出席總戶數時仍應計入）
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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、會議記錄應包括下列內容：
  - (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。

#### 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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委會負保管之責，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及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- 一、主任委員一名。

- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、委員一名。

前項委員會名額合計為五名。主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

如選任委員不適任時，亦得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連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

#### 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，或經二分之一以上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、有關管委會之會議記錄，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。

#### 第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。
- 三、管理委員應以下列方式選任：
  - (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、委員之任期為期一年至多二年，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次；其餘委員連選得連任。管理委員為無給職。

五、主任委員、副主任委員、財務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、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

(三)任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本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、管理委員出缺之遞補辦法：

(一)主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二)以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

#### 第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，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 主任委員、副主任委員及財務委員之權限

一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行本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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，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、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

#### 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決議之規定向管委會繳交下列款項。
  - (一)公共基金。
  - (二)管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議，以公平為原則分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，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所有建物坪數及車位個數分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳（其標準由管委會訂定之），其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 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，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

#### 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良（重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者）。
- (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，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符合下列情形之一：

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者，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契約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款提案之限制。

#### 第十六條 專有部分及約定專用部分之使用限制

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。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

#### 第十七條 財務運作之監督規定

一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。

二、管委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。

三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

#### 第十八條 糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

## 第十九條 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，管委會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、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)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、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，應報請主管機關依本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，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委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)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再

度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本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，管委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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

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其他各項規定。

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。

七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

## 第二十一條 管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

## 第二十二條 公共環境維護

一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。

三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。

四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

#### 第二十三條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。



# 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

## 價金信託契約書

立契約書人：

委託人：振家實業股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於「臺北市中山區中山段一小段 573、574、575 地號等 3 筆土地」開發案所為之預售不動產專案(下稱「本專案」)，與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂「房地買賣契約書」(下稱「買賣契約」)，為配合主管機關「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制中有關「價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方依本價金信託契約書(下稱「本契約」)第三條第二項約定所給付甲方之價金(下稱「買方所繳價金」)，委由乙方辦理信託管理事務。為此，甲、乙雙方特訂立本契約以資共同遵守，約定條款如下：

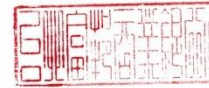
### 第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項定義)於信託存續期間依本契約之約定專款管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。



### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：**82110000657568**。信託專戶中存款之利率則以乙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。
- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - (一) 買方所繳價金，即買方依買賣契約，於本專案建物所有權總登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

及交屋款。

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 五、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 六、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、信託專戶應以「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。
- 八、信託財產之權益悉依乙方帳載為準，由乙方依相關法令規定辦理。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至信託關係依第十六條消滅時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；除符合法令、主管機關規定及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定並經另以書面議定者外，非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依本契約及甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。惟本契約第三條第二項第一款之款項於存入信託專戶後，除依法律規定或本契約約定用於工程款及工程各項稅費外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 二、賣方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，賣方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單或請款資料)、工程相關契約並出具工程執行進度明細資料先經安信建築經理股份有限公司查核無誤及出具查核報告書後，交由受託人自信託專戶撥付；其中預售款信託專戶每次撥付前，則維持該專戶累計交付信託金額之一成。
- 三、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 四、有下列任一情形時，乙方得拒絕執行甲方之書面指示，並通知甲方：
  - (一) 買方或第三人對乙方通知甲方有違反法令、信託目的或買賣契約之情形者。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

- (二) 買方或第三人對甲方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
  - (三) 買方或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
  - (四) 甲方之指示有違反法令或侵害乙方權益之虞(包括但不限於指示乙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事)，或有不符本契約之約定或信託目的之虞。
  - (五) 甲方違反中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定(包括查核內容未包含應列之事項)。
  - (六) 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項，乙方並應依『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』第六條之規定辦理；如賣方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。
- 五、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

### 第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

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

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更、重大疫情及其他不可抗力事由或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣契約標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，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。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

七、 因本契約所生紛爭事件，乙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

### 第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 如為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 如為法人，已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) 簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、其公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、 信託存續期間，簽訂買賣契約之甲方應就下列事項，依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定，每六個月提供經**安信建築經理股份有限公司**(以下稱**安信建經**)查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- (三) 如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告。
- (四) 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、延遲交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

四、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之約定出具查核報告：

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘零星月數，則就該零星月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書，或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

五、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。甲方得委由**安信建經**於依前項約定查核時一併查核之。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定管理，不具有

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

- 「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料(包括聯絡方式、電子信箱帳號等)及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約、召集受益權人會議等相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通常管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 七、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 八、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執、瑕疵擔保責任)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

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

- (一) 無故停工達六個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

十二、乙方或融資銀行如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案及財務狀況等發生異常徵兆時，甲方應依乙方或融資銀行之通知提出說明及改善方案。

### 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理方式

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向賣方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之款項撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之說明轉知甲方。乙方並得於紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意乙方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依第十七條第一項第二款之約定處理。

### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權已歸屬予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已買賣）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已買賣）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要

另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

### 第十三條 受託人之報酬標準及各項費用之負擔及其支付方法

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由甲方全額負擔，並由甲、乙方另簽訂信託報酬約定書約定之。除依法令規定或有可歸責於乙方之事由外，不論信託關係因任何原因消滅，甲方均不得主張拒絕支付或返還信託報酬。
- 二、 下列支出與費用由甲方負擔，且無論乙方是否為信託財產名義上之納稅義務人、當事人及信託關係是否存續，乙方均無代墊之義務，且甲方未負擔或延遲負擔者，應即由乙方先支付並再與甲方請求，如乙方有墊付之情形，應由甲方加計法定利息先予返還乙方：
  - （一）就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所致，以下同）所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
  - （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用、交通費用）。
  - （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 三、 前項費用、稅捐之支付及債務之清償，甲方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還，乙方並得於甲方未依約給付時，逕由信託專戶中優先扣取，且各項應負稅賦應於乙方收到繳稅通知時，即就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲方倘逾期未依乙方通知存入款項，甲方同意乙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由乙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲方自行負擔，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。乙方並得依信託法第四十條規定向甲方及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

### 第十四條 本契約之變更

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

### 第十五條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（即甲方就建案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（如本契約第二條第四項「特定事由」發生、本契約第五條第四項第一款至第三款之任一情形或甲方違反本契約之約定、聲明或擔保時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理，甲方應配合辦理：
  - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
  - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
  - （三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約，應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
- 四、 本契約經甲方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，甲方並應賠償乙方一切損失。
- 五、 除本契約另有約定外，甲方或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約。

### 第十六條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

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，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知及公告買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向甲方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知甲方，致無從通知時，乙方得以前述公告代替通知，且：
  - (1) 買方依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及依本項第(二)款第 4 目方式計算個別買方應受買賣之受益權比例。
  - (2) 買方未依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限申報其權利時，乙方得逕依甲方所提供之資料，製作分配表，及採取乙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。乙方依前述約定辦理，應視為乙方已履行其義務與職責，甲方及未依限申報權利之買方對其分配不得異議。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

### 第十七條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善或甲方財務狀況異常情形嚴重，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報及副知內政部及行政院消費者保護處，並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

### 第十八條 個人資料保護

甲方瞭解並同意乙方於符合法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定及本契約之特定目的範圍內，而提供相關人員(包括但不限於買方、其被授權人、董事、監察人、代表人及聯絡人等)之個人資料(包含但不限於姓名、電話、身分證字號、出生年月日及電子郵件等)予乙方前，甲方同意且確認業依個人資料保護法暨相關規定，對前開個人資料當事人進行告知如後所附「台北富邦商業銀行蒐集、處理、利用與國際傳輸個人資料告知事項」之「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容」並留存紀錄，使乙方得蒐集、處理、利用及國際傳輸相關個人資料，並符合個人資料保護法第九條第二項第一款之規定，即當事人明知應告知之內容而免除乙方對前開人員之告知義務。

### 第十九條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 甲方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，乙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理，倘信託財產因而受有損害時，應由甲方自行負責，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件位址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件位址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。
- 五、 如一方地址變更，應即以書面通知他方，急於通知所生之風險，應由變更方自行負擔。

### 第二十條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

### 第二十一條 適用法令及管轄法院

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

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。

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

### 第二十二條 其他約定事項

- 一、本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲方陳述不實之風險等，均由甲方自行承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 三、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

### 第二十三條：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；
- 二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；
- 三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；
- 四、受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

### 第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

### 第二十五條 信託契約作成與收執

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

附件一：受益權人會議規則。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

### 立契約書人

甲方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 114 年 3 月 5 日攜回審閱(審閱期至少 5 日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由乙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

甲方(委託人):

振家實業股份有限公

(公司變更登記表之公司印

營利事業統一編號：86708503

代 表 人：邱顯家

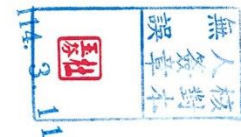
身分證字號：A126054796

通訊地址：臺北市大安區忠孝東路三段 184 號 2 樓

聯絡電話：(02) 2778-3885

e-mail：

留存印鑑樣式



## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

乙方（受託人）：

台北富邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人：陳秋蘭

通訊地址：台北市民生東路三段 138 號 4 樓

中 華 民 國

年 114. 3. 14 月

日

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

### 附件一 受益權人會議規則

#### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

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

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第八條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

- 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）。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

### 第五章 其他應遵行事項

- 第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
- 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。
- 受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
- 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

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。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

個人資料保護法告知義務內容(信託業務專用)  
113年09月版

### 台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容 (信託業務專用)

- 一、 由於個人資料之蒐集，涉及當事人的隱私權益，本行向當事人蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定(如屬間接蒐集之個人資料者則為個資法第九條第一項規定)，應明確告知當事人下列事項：
  - (一) 非公務機關名稱
  - (二) 蒐集之目的
  - (三) 個人資料之類別
  - (四) 個人資料利用之期間、地區、對象及方式
  - (五) 當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式
  - (六) 當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、 個人資料之來源：
  - (一) 當事人本人及代理、代表或輔助當事人之人。
  - (二) 本行基於共同行銷、交互運用客戶資料、合作推廣等關係往來之第三人或於本行各項業務內所委託往來之第三人。
  - (三) 當事人自行公開或其他合法公開之資料。
- 三、 有關本行蒐集當事人個人資料之目的、類別及利用之期間、地區、對象及方式等內容，請當事人詳閱如後附表。
- 四、 依據個資法第三條規定，當事人就本行保有當事人之個人資料得行使下列權利：
  - (一) 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，當事人應適當釋明其原因及事實。
  - (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用當事人之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，當事人得向本行請求停止蒐集。
  - (四) 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經當事人書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
  - (五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經當事人書面同意者，不在此限。
- 五、 當事人如欲行使上述權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02)8751-6665 及各分行臨櫃查詢。
- 六、 當事人之個人資料由本行直接蒐集時，當事人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟當事人若拒絕提供相關個人資料，如果該等資料屬於辦理業務審核或作業所需之資料，本行將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關服務，敬請見諒。
- 七、 有關個人資料保護法告知義務內容，如因法令更新異動或情事變更而有修訂必要時，本行有權隨時修訂內容。本行得以書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使當事人知悉或可得知悉之方式(包括但不限於以前述方式提供詳載本告知書之本行網址)通知當事人，並將修訂後內容公告於本行網站。

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

附表

特定目的說明		業務類別		業務特定目的及代號		共通特定目的及代號	
一、存匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務	154 徵信	040 行銷(包含金控共同行銷業務)	059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用	060 金融爭議處理	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務						
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		112 票據交換業務				
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
二、授信業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務		069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務	090 消費者、客戶管理與服務	091 消費者保護	098 商業與技術資訊
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		088 核貸與授信業務				
	106 授信業務	111 票券業務					
	126 債權整貼現及收買業務		154 徵信				
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
三、信用卡業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務		104 帳務管理及債權交易業務	129 會計	136 資(通)訊與資料庫管理	137 資通安全與管理
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理						
	088 核貸與授信業務	106 授信業務	154 徵信				
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
四、外匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務		104 帳務管理及債權交易業務	129 會計	136 資(通)訊與資料庫管理	137 資通安全與管理
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理						
	088 核貸與授信業務	106 授信業務	154 徵信				
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
	036 存款與匯款業務						
五、有價證券業務	044 投資管理		082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		157 調查、統計與研究分析	182 其他諮詢與顧問服務	
	088 核貸與授信業務	106 授信業務	111 票券業務				
	112 票據交換業務		154 徵信				
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務						
	177 其他金融管理業務						
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
	022 外匯業務						036 存款與匯款業務
六、財富管理業務	044 投資管理		068 信託業務	154 徵信	094 財產管理		
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理						
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務						
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務						
七、保險代理人業務	001 人身保險	065 保險經紀、代理、公證業務		181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務			
	093 財產保險						
八、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如：保管箱業務、黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、電子支付業務、共同行銷或合作推廣業務、衍生性商品業務...等。)							
蒐集個人資料類別		識別類 (C001 辨識個人者、C002 辨識財務者、C003 政府資料中之辨識者)；特徵類 (C011 個人描述)；家庭情形 (C021 家庭情形、C023 家庭其他成員之細節)；社會情況 (C031 住家及設施、C032 財產、C038 職業)；教育、考選、技術或其他專業 (C052 資格或技術)；受僱情形 (C061 現行之受僱情形、C062 僱用經過、C064 工作經驗、C068 薪資與預扣款)；財務細節 (C081 收入、所得、資產與投資、C082 負債與支出、C083 信用評等、C084 貸款、C086 票據信用、C088 保險細節、C089 社會保險給付、就養給付及其他退休給付、C091					

## 附件九 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

	資料主體所取得之財貨或服務、C092 資料主體所提供之財貨或服務、C093 財務交易)；商業資訊(C101 資料主體之商業活動、C102 約定或契約、C103 與營業有關之執照)等。具體事項如姓名、身分證統一編號、使用者識別帳號 UID、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、照片、生物特徵(包含但不限於相貌、指紋、指靜脈、聲音、影像等)、金融機構帳戶帳號、信用卡資料、電子支付帳戶帳號、線上活動資訊(包括瀏覽本行網站、其他網站或平台或 APP 所為網路行為而產生之資訊，包括但不限於 IP 位址、Cookie ID、系統/設備/裝置資訊、識別碼、使用時間、使用的瀏覽器、瀏覽及點選資料紀錄等)及其他詳如相關業務申請書或契約書或所檢附有關證件及資料之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(包括但不限於下列「個人資料利用對象」等本行得蒐集、處理及利用者)所實際蒐集之個人資料(包括但不限於帳務、交易、信用、保險、投資及親屬等資料)為準，且包括現在及未來提供或變更之資料。
個人資料利用期間	特定目的存續期間、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)。
個人資料利用地區	下揭利用對象之國內及國外所在地。
個人資料利用對象	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本行(含總行、國內外分行、代表處、營業處所、單位、擬受讓或繼承本行權利之人、受本行委託處理事務之委外機構、提供本行關於業務經營之各種服務之第三方服務提供者及其員工(包括但不限於受僱人/代理人/使用人/履行輔助人)等)及本行所屬金融控股公司；</li> <li>2.依法令規定利用之機構；</li> <li>3.其他業務相關之機構或其他與本行有往來之機構(如：往來之金融機構、通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、中央存款保險股份有限公司、收單機構暨特約商店、通訊軟體業者(如：提供 LINE 通訊軟體之台灣連線股份有限公司等)、臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司、中央登錄公債清算銀行、實體債券保管機構；</li> <li>4. 依國內外法令之有權政府機關、金融監理機關、稅務機關或司法檢調機關(如：戶政機關、金融監督管理委員會、財團法人金融消費評議中心、依美國洗錢防制法第 6308 條行使權利之美國財政部或司法部等)；</li> <li>5.客戶所同意之對象(如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。</li> <li>6.上述所列個人資料利用對象，亦為本行蒐集、處理個人資料之來源。</li> </ol>
個人資料利用方式	符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式，包括但不限於書面或電子、國際傳輸等。

## 附件十 室內工程變更特約條款

- 一、貴戶變更設計之範圍，以內部隔間及裝修為限，如影響安全及影響他戶權益，本公司將不配合辦理變更，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、各戶大門、管道間、汙水管線、消防設施及公共設施等亦不得要求變更，浴室、廁所、廚房位置及範圍大小不得要求變更。
- 二、買方已明確知悉並同意於客變期間，如有要求變更之材料，不在本公司提供之建材設備範圍內，該項目將以退料減帳方式辦理，不接受貴戶自購材料要求代工，並於日後買方自行更換上述設備，賣方則取消上述項目之設備及防水保固。
- 三、申請辦理變更時，買方應附圖說配合賣方指定時間內辦理完成，並需親自簽認及繳清變更費用，工程變更申請以一次為限。若以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。且不得有違建管法令之規定，如申請變更之項目需拆除或變更部分為已完成之工程時，其拆除變更等相關費用另計由買方負擔。
- 四、買方依規定時間內提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，買方並應於工程變更單上簽認始有效。工程變更如為加帳，買方應於十日內繳清工程追加款，若買方未如期提出書面申請並確認完成及未繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方有權拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次扣抵結清。雙方無法簽認時，為免耽誤工期，賣方則依原設計施工。
- 五、以上室內工程變更特約條款，買方已充分明確了解，並願依據上述特約條款辦理室內工程變更。

此 致

振家實業股份有限公司

立同意書人（買方）：

（簽章）

身分證統一編號：同主約

聯絡地址：同主約

電話：同主約

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十一 裝修施工管理辦法

為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，確實要求承包廠商和施工人員嚴守本管理辦法，以維護本社區全體住戶權益。

一、住戶須裝修(潢)施工前時，請於施工前七天向服務中心辦理下列手續：

- (一)填寫裝修(潢)工程申請表。
- (二)預繳裝潢保證金壹拾萬元整；完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- (三)預繳清潔管理費壹萬元整；計算方式為每日貳佰元整，以實際施工天數計算(依工作天計算)，多退少補。
- (四)主管機關裝修許可證明。
- (五)提供裝修(潢)工程切結書，承包商須繳交工地負責人員身分證文件影本及公司執照影本。
- (六)施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置)。

二、為確保全體住戶精神安寧及財務安全，住戶要求裝修(潢)廠商遵守下列規定。

- (一)嚴禁加蓋違建及增建，以及破壞大樓結構和外觀等事宜，違者依法報請有關單位取締，絕不寬貸。
- (二)嚴禁私接本社區之公共水電，違者每次罰金新台幣伍仟元整，罰款將從保證金中扣除。
- (三)裝修(潢)期間承包商應派代表在場負責一切有關裝修(潢)事宜，以便與管理單位聯絡。
- (四)為維護本社區之公眾權益，住戶裝修(潢)時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶權益之情形。
- (五)公共場所與走道不得堆放或儲存工具及材料。
- (六)搬運物料時應盡量小心，不可損毀任何公共設施。
- (七)施工廢棄物及一般垃圾，設計師必須每日運棄，不得堆置或拋棄在公共區域，如有違反上述之情形，每次將罰款新台幣伍仟元

整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。

(八) 承包商須自行保管俟工具及物料，萬一發生失竊或遺失概不負責。

(九) 施工期間應該一周內將該敲打部份完工，施工單位不得攜帶重型敲打機進入本社區。應自備小型滅火器二支及一桶水，以備不時之需。

(十) 為維護本社區之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等影響其他住戶安寧之巨大聲響工作，需在不影響結構安全下始得以施工，施工時間限於 8:00 至 12:00 至 13:30 至 17:00 時內進行，休假日禁止施工。不得敲除結構牆面。

(十一) 施工時如有不慎損及(排)水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，應即時告知社區服務人員到場瞭解，並負責立即修護。為立即修護者，則由裝潢保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝修(潢)戶及設計師應連帶負修護及賠償責任。

(十二) 承包商在收工結束後，應將所有工具及剩餘物料搬離現場。

(十三) 請於裝潢前繳交完成第一項所需文件及費用。

三、裝修(潢)戶完成後且合於下列條件，且經本社區服務中心認可，並依原廠商報價金額扣除相關罰款後，得於提出申請後無息退回該裝潢保證金。

(一) 未損害公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統、對講系統。

(二) 未損壞鄰戶之財務及建築設施等。

(三) 雖有前款之損壞情事，但確已修後，並經驗收合格者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

(五) 無罰款欠繳未清者。

(六) 設計師需配合驗收清理住戶家中前後陽台排水管確定無堵塞者。

(七) 走道大理石地面、壁面、安全門面、安全梯、排煙窗、電梯及天花板確認無損壞或修復完成。

四、施工中有違反第二條及第三條規定者，依實際狀況經管理單位查證後，予以扣款。

五、本社區裝修(潢)施工管理辦法，由管委會通過後實施，修訂時亦同。

此 致

振家實業股份有限公司/社區管理委員會

立同意書人(買方)：

(簽章)

身分證統一編號：同主約

聯 絡 地 址：同主約

電 話：同主約

中 華 民 國

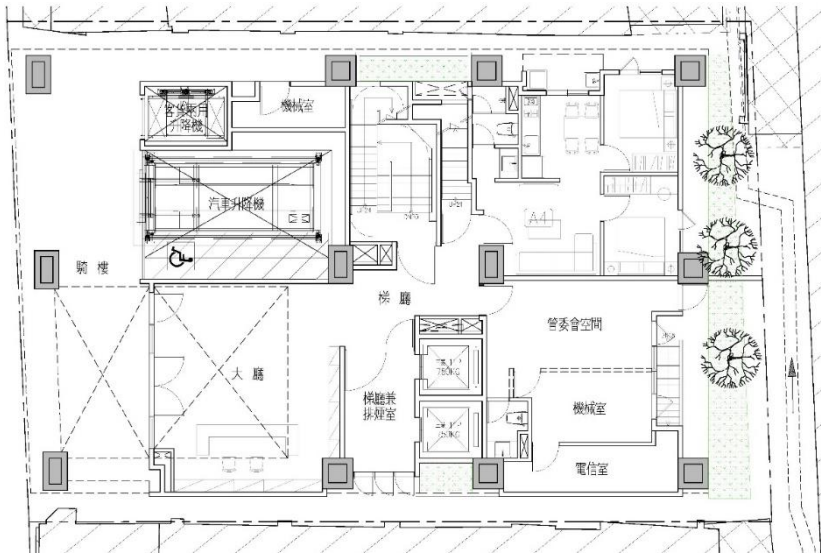
年

月

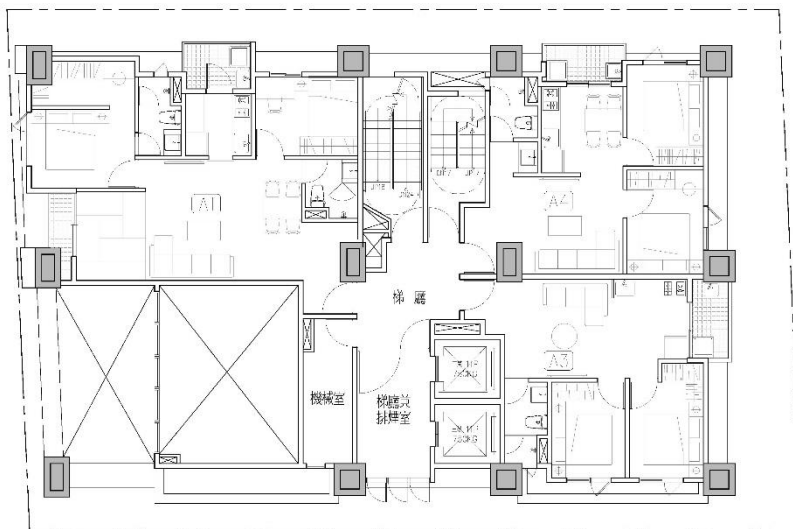
日

# 房屋平面圖

# 附圖一



第一層平面圖

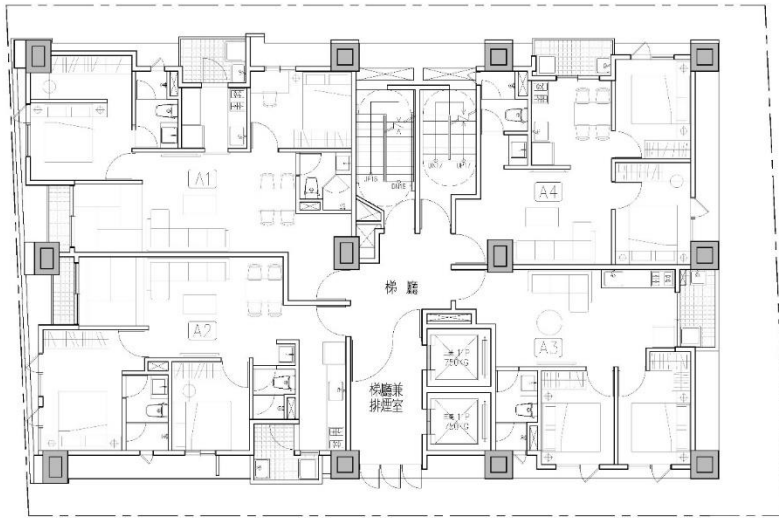


第二層平面圖

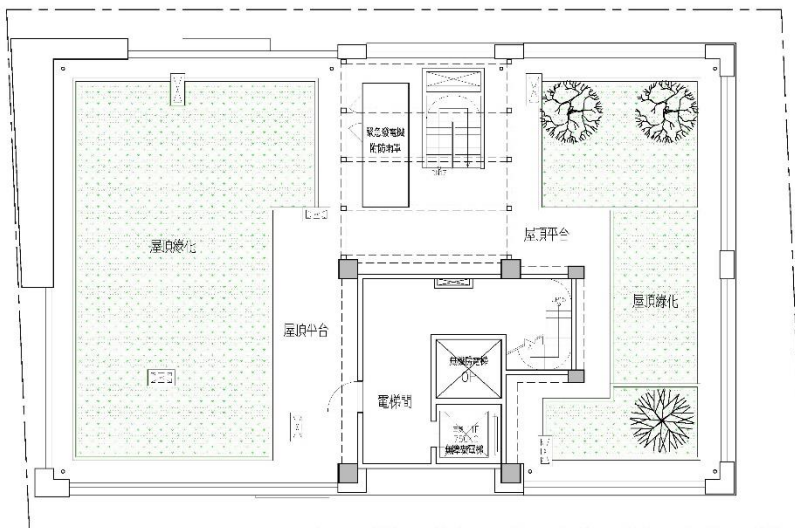
平面圖一切依建管機關核准之使用執照圖為準

# 房屋平面圖

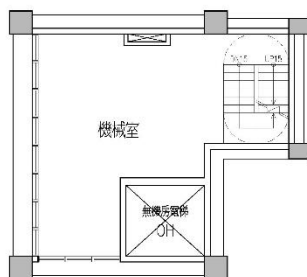
# 附圖一



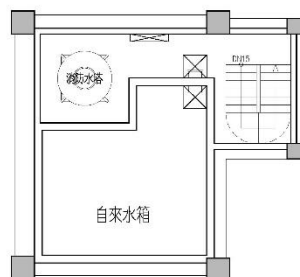
第三至十五層  
平面圖



屋凸一至三層  
平面圖



屋突二層

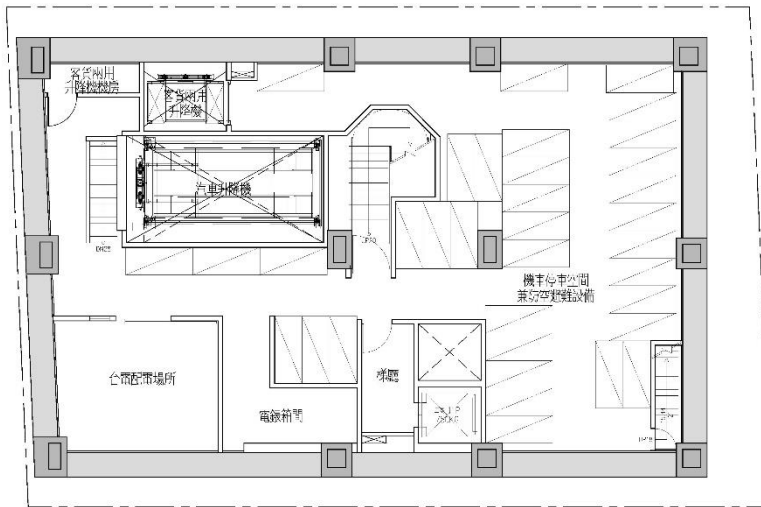


屋突三層

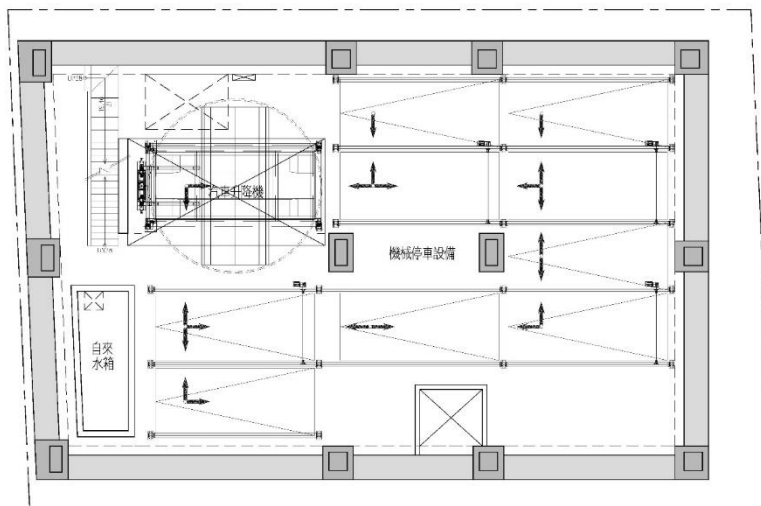
平面圖一切依建管機關核准之使用執照圖為準

# 汽車停車位平面圖

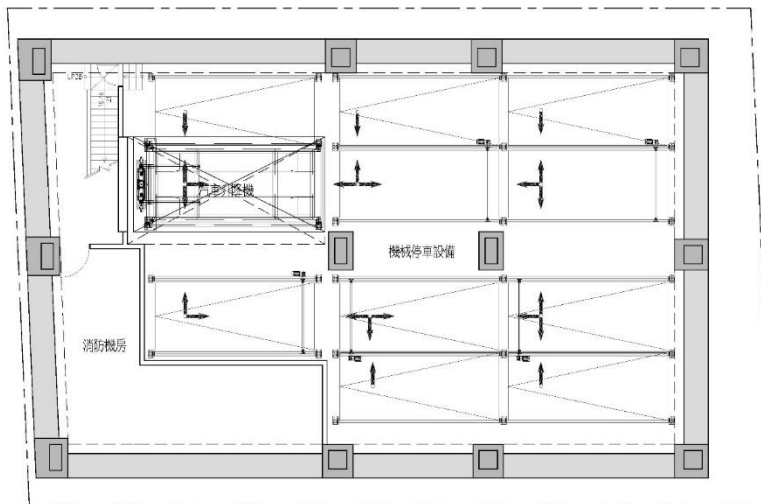
## 附圖二



地下一層平面



地下二層平面



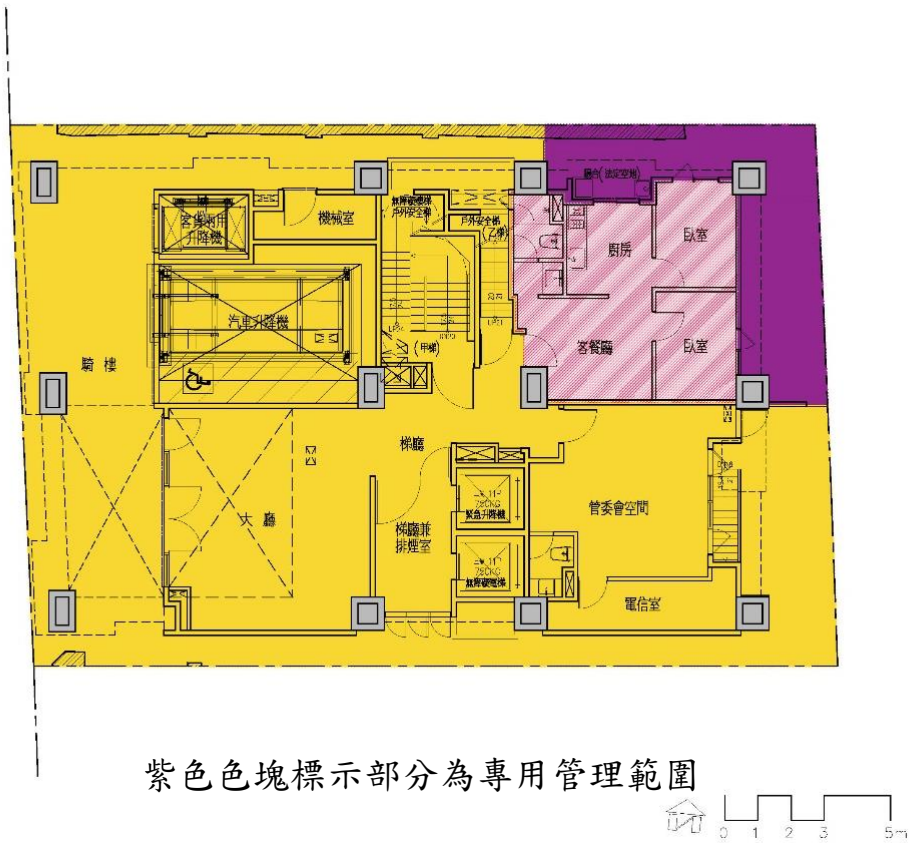
地下三層平面

平面圖一切依建管機關核准之使用執照圖為準



地上一層平面圖暨約定專用管理範圍示意圖

附圖四



紫色色塊標示部分為專用管理範圍

平面圖一切依建管機關核准之使用執照圖為準