

宏盛浣白 房地買賣預定單(B式)

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)	代銷公司		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		收款人：
	民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。		

訂購內容及說明：

戶別	棟	樓	號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
	土			地	坪		
車位	□ 平面		樓層第 層，編號第 號，共計 位				
	□ 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，各簽草欄位均須簽名(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.請依建築類型(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。

【宏盛淬白】房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：宏盛建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

契約審閱權：

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五天)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：宏盛建設股份有限公司

茲為【宏盛淬白】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 乙方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區榮星段二小段 53-2、63、272 地號等 3 筆面積共計 398.06 平方公尺，約 120.41 坪(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，(甲乙雙方無條件同意地號及基地使用總面積如有謄寫誤差時，則以核准之建造執照為準)，使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「宏盛淬白」共計 19 戶，編號____棟____樓，為臺北市政府都市發展局核准 110 年 12 月 22 日 110 建字第 0355 號建造執照(建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本詳附件一、二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第____層 平面式 倉儲機械式 其他____，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，(倉儲機械式汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度，故每次停(入)車時承接甲方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車空間所有權人將隨機停車，不受停車編號之限制。)該車位 有 無獨立權狀，其車位容車尺寸為：長____公分、寬____公分、高____公分、載重____公斤(上述可收容車輛尺寸含後視鏡寬度，甲方可停放車輛應以上述規格尺寸為限)，車位車台板尺寸為：長____公分、寬____公分。另含車道及其他必要空間，面積共計____平方公尺(約____坪)，如停車空間位於共有部分，且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之(計算方式如附件四所示)。(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

註：上述停車位高度(____公尺)係依地下層車道入口之限高為準。

地下一層～二層機械式停車位，本案無自設停車位，皆為法定停車位。

(二)停車位持分之面積包括停車位置、汽車升降機及其他附屬空間在內，由車位承購人共同分攤其面積應有部分，並依登記時之地政法令規定辦理。停車位面積分攤方式、種類及車輛規格如附件四。(宏盛)

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積

甲方購買【宏盛淬白】_____棟_____樓壹戶，其土地持分面積_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積面積_____佰_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____仟_____佰_____拾_____點_____平方公尺(約_____佰_____拾_____點_____坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

本大樓房屋及車位之土地持分比例計算方式詳如附件五。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

本房屋面積共計_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)，包含：

專有部分，面積計_____佰_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)。

主建物面積，計_____佰_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)。

附屬建物面積，計_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)，包括：

陽臺_____拾_____點_____平方公尺

(約_____拾_____點_____坪)。

共有部分，面積計_____拾_____點_____平方公尺

(約_____拾_____點_____坪)。

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____。_____%。

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，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「**滄白**」共有部分面積計_____平方公尺(_____坪)，
專有部分總面積計__平方公尺(__坪)。

二、前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積及與專有部分總面積計_____平方公尺(約_____坪)，其面積係以本「**__**」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、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、■電器室、■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(為兼作停車使用)、■屋頂突出物、□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

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。
- (一)車位規格誤差之處理：本約汽車停車位係以滿足汽車停車使用為主。
- (二)本契約汽車停車空間竣工規格尺寸(平面車位尺寸測量依據：靠牆(柱)兩側之車位尺寸以靠牆(柱)邊至另一側車格線中心點為測量依據；其餘車位尺寸以車格線與線中心點為測量依據)與【附件五】說明相較。
- (三)若汽車停車空間有與前款約定不符時，乙方得以更換符合規格之汽車停車空間予甲方；無法更換時，乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補按【附件五】說明之汽車停車空間買賣總價款乘以減少部分尺寸佔【附件五】說明之尺寸百分比，無息補償之。
- (四)若減少部分之尺寸達百分之五(含)以上者，甲方得解除房地及汽車停車空間之買賣合約(不得單獨解除房地或汽車停車空間之買賣合約)，乙方應無息返還甲方已兌現汽車停車空間及房地價款。
- (五)甲方認知汽車停車空間依本項第三款約定之竣工規格尺寸為面積誤差找補之依據。

(六) 甲方承購時已確實評估停車位大小及位置符合需求，倘規格大小相符，不得再以方位、鄰旁設備、採光、樑柱或其他任何理由要求更換。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

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

由乙方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(國泰世華銀行股份有限公司)執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。『不動產開發信託』說明書影本(詳附件七)。

價金返還之保證

本預售屋由____(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

■價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華銀行(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□公會辦理連帶保證協定

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

第七條 付款條件

本契約買賣總價款除簽約款及開工程款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳如附件八)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在廿日以上。並於乙方通知繳款七日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，乙方同意一併給付。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

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

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及分管約定

一、全體區分所有權人共同使用部份

(一) 地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積_____平方公尺(約_____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外，其餘面積_____平方公尺(_____坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

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

(三) 屋頂平臺及突出物

共有部分之屋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、非屬避難之屋頂平臺

如有約定專用部分，應於規約草約訂定之，本約以本條

第二項第(一)款為此部份之約定專用。

二、分管約定(同樣載明於規約)

(一)本大樓

本大樓之各樓層露台及一樓空地(附件九塗色部分)，由相鄰各戶之區分所有權人約定使用。

(二)汽車停車空間部分

1. 地上一層汽車升降機空間及自設殘障汽車停車位其產權併入全區公共設施計算不單獨出售由管理委員會負責管理外，其餘部分由購買停車位者依法管理使用。
2. 地下室汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

(三)本大樓地上一層之機車停車空間，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

(四)本大樓依法留設之法定空地、退縮無遮簷人行步道，全體區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責(詳如附件九塗色部分)。

(五)甲方瞭解本條分管約定之使用代價，業由乙方於出售本大樓各戶房地時已在各戶(含車位)之房地買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條之分管及相關約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件十之建材設備表施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙

- 方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體及健康、財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，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於民國_____年____月____日開工，民國____年____月____日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。如乙方提前完工，仍應依付款明細表約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。
- 二、乙方有下列情事之一者，得順延完工期間，不受違約之限制：
- (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 三、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 工程修改保留權

- 一、為求本大樓設計之協調完整，各立面外觀及色澤，乙方保有類似形式、色系之修改權。

- 二、本大樓共有部分，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改權。
- 三、一樓地面之植栽或其他鋪設，乙方保留修改權。
- 四、於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保留變更戶數之權利。
- 五、本大樓房屋之建造執照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求返還已付價金及利息；如汽車機車空間變更，但不影響車位停車功能者亦同，但若影響特定車位之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係請求返還已付車位之價款及利息，或不解除契約而要求乙方改售其他車位，改售之車位價款按原售價款之 95%計算；如乙方已無其他車位可售者，甲方得解除房地及車位之全部買賣契約請求返還已付價金及利息，上開利息均依台灣銀行當時二年期定期儲蓄存款機動利率計收。

第十三條 室內工程變更之處理

- 一、甲方得依本條之約定，要求乙方為室內工程變更，(本室內工程變更只限於甲方專有部分)，但變更次數以一次為限。
- 二、甲方要求之室內變更，應於本大樓 完成前逕以書面向乙方提出，其變更內容應符合法令規定且經乙方及承造廠商同意，並於繳清變更所需之工程費用後，乙方或其營造廠商始有實施之義務。惟就室內廚房之隔間、位置(包含但不限於隔間牆、門扇等)，甲方不得要求辦理室內變更追加減工程拆除變更之。如變更工程無法達成協議或甲方未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工。
- 三、乙方不接受任何違章夾層工程或裝潢(修)之委託施作。

- 四、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備或其他有關不可或缺之室內、室外各項儀錶、硬體設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更或遷移。
- 五、若乙方提供室內之建材或色系不符甲方之要求，乙方得退還該材料之成本價格(由房屋、土地付款明細表第五期之價款扣抵之)，於交屋後由甲方自行購料施工，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 六、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於房屋、土地價款第五期之價款扣抵之。若乙方無故未予結清，甲方得於(由房屋、土地付款明細表第七期之價款扣抵之)交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 七、本條第三款於政府命令或要求(包含但不限於消防等)時，不論任何理由，均準用之。

第十四條 專有部分驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋專有部分有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定，未議定者，由乙方負擔。本案天然瓦斯配管買賣雙方約定由乙方負擔。

甲方簽章：

第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，配合申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，甲方應依乙方通知於使用執照核發後四個月內備妥文件交付乙方指定之地政士，以配合申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、甲方未依約付款或有其他違約情事者，乙方不受前二款移轉時間之限制。

四、乙方違反本條第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

五、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
- (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

七、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

八、甲方同意委託乙方代刻印章壹枚負責保管及使用，以辦理有關所有權移轉之申報、登記、水電瓦斯之申請及本約約定事項之用。乙方不得將上開印章使用於本項約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

第十六條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二) 甲方就交屋前發現之房屋瑕疵或未盡事宜，乙方應於交屋前完成驗收單上之瑕疵修繕。

(三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、甲方未繳付下列任一款項者，乙方得拒絕甲方辦理交屋手續：

(一) 付清房屋及土地買賣全部價款、滯納金或損害賠償金。

(二) 付清全部應付稅費。

(三) 付清變更工程者其增加之費用。

(四) 預付之水電費、管理費、裝潢保證金。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

四、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

五、甲方應辦妥交屋手續完畢始得進入專有部分進行裝修、裝潢或搬運物品。

六、甲方不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續。

七、甲方同意於通知交屋日起三十日後，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甲方負擔。

第十七條 共有部分之點交

一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之，雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費(房屋每坪按 170 元，汽車停車位管理費每位 1500 元

計算)。為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本大樓之維護管理工作，於首戶通知交屋日起六個月內，委由乙方聘任管理公司直接維護管理，並由乙方負擔自首戶通知交屋日起至五年代管期滿之聘任管理服務人事費用，代管期間其他費用及五年代管期滿後一切費用由區分所有權人共同負擔。代管期間甲方應同意：

就乙方委派於社區，協助進行社區優化服務之服務長，不得任意要求更換或限制其於社區通行、辦公之權利及以任何方式禁止乙方或其委託人員(含乙方委託之代銷公司)進入社區從事本約第 27 條第 7 項之相關行為…等，且均應同意乙方指派之物業管理公司，不得任意要求更換，否則乙方保有終止代管期限之權利。如有違反，區分所有權人應將乙方負擔之一切費用返還乙方。

二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、甲方同意於通知辦理產權移轉時繳交社區公共基金(每坪按____元)，於大樓管理委員會成立後統籌移交管理委員會運用。

四、乙方就共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，向管理委員會或管理負責人完成交接後，應向主管機關進行報備，配合就使用執照提撥之公共基金，由公庫代為撥付予管理委員會或管理負責人。

五、辦理共用部份之公共設施及安裝於現場之水電、機械設施、消防設施及各類管線之驗收點交時，就已完成檢測合格之項目，且為社區

住戶已經使用者，視為該部份項目已完成驗收點交，由管理委員會自行負擔管理維護之責。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，未涉及結構防水保固五年，固定建材及設備部分(如機電設施(備)、門窗、衛浴、廚具、粉刷、矽利康、磁磚、地磚及非結構破壞之龜裂．．．等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。交屋後乙方若有進入專有部分進行修繕工程之必要且影響甲方裝潢時，甲方不得要求修繕或賠償，另於乙方修繕期間，甲方或管理委員會須無償提供必要之水電設施供乙方使用，管理委員會不得無故限制乙方進出或要求支付任何費用，若遇有相關情事致乙方無法進入修繕者，甲方或管理委員會需協助乙方履行修繕義務。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、以下事項不列入保固範圍內：
 - (一)甲方自行變更加建之部份。
 - (二)甲方因裝潢而拆除結構、牆壁、隔間、或修改火警感知器及消防灑水頭等者。
 - (三)甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
 - (四)因可歸責於甲方所致之損壞或遭外力、不明及故意破壞者。
 - (五)甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
 - (六)植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

第十九條 貸款約定

第六條契約總價內之部份價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，依下列方式辦理：

一、 不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及付款明細表(詳附件八)之約定付款，未付清房、地價款(交屋款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、 委辦貸款：

- (一)由雙方洽定之金融機構貸款給付，由雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起廿日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- (二)甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[委辦貸款委託書](附件十二)，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[委辦貸款委託書](附件十二)者視為不委辦貸款。
- (三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額(以下第三款自洽貸款亦有適用)，其差額依下列方式處理：

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，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3. 可歸責於甲方時，指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲通知之日起_____日(不得少於30天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4. 甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其少貸款項應於使用執照核發之日起15日內一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[自洽貸款同意書](附件十三)予乙方。

四、甲方若因辦理貸款之條件不合[包括但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款]；或中途改變主意不貸；或未依通知期限

辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，依第一款不辦貸款約定辦理，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第八條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿 60 日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第 廿 條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方，否則視為遲延付款，應依本契約第八條處理。

第廿一條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕，但甲方應承諾辦妥本條第二、三款手續後，始得轉讓。
- 二、甲方應自行開立已繳付價款之證明予房地受讓人(以下簡稱丙方)，否則不得轉讓。辦理轉讓時須甲、乙、丙三方另行簽立〔買賣契約權利義務轉讓協議書〕始成立，丙方應履行原契約之內容(含原總價格及甲方所簽立之客變資料且無條件接受甲方原變更工程及無請求變更設計之權利)。

甲方之連帶保證人，就甲方完成契約轉讓前可能產生之相關費用及應辦手續(如：手續費、讓與手續之辦理、讓與規費等)，仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉讓所衍生之一切稅費概由甲方負擔自理。

三、上開轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價(含車位價款)千分之_____ (最高以千分之一為限)之手續費，並於簽立〔買賣契約權利義務讓渡書〕時一次收取現金。

第廿二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第廿三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐不論收據抬頭是否為甲方皆由甲方負擔，但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。如辦理公證，公證費由甲乙雙方各負擔二分

之一，但另有約定者從其約定。上開代收稅費於乙方通知產權移轉時繳納，至交屋時再憑據多退少補。

- 三、屬於本戶房屋之水電費，自通知交屋日起 30 日後由甲方負擔，管理服務人事費依第十七條第一項之約定代管期滿日起由甲方負擔。

第廿四條 乙方之瑕疵擔保責任

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

第廿五條 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，致生不能如期完工之狀況時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第廿六條 違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、甲、乙雙方同意，除第廿四條第一項約定之情況外，乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、甲方違反有關本契約所約定之付款條件及方式，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期價款，乙方除得依本條第四項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記。已辦理者乙方並得持用甲方之印章逕行辦理撤銷。若乙方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停(或撤銷)辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，甲方應依貸款金額計算利息(其利率依承辦貸款金融機構核貸時利率計算)給付乙方。

六、乙方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：

(一)乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅捐、費用，由可歸責之一方負擔。

(二)如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人，且其因而增加之稅捐、費用，由可歸責之一方負擔。

- 七、雙方當事人除依本條第三項、第四項請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條 特約事項

- 一、為提昇住戶之居住品質及生活機能，乙方同意無償於社區一樓間及公共設施空間(詳如附件九)及各棟屋突一層梯廳規劃、設計、施作若干公共設施，及提供有關器材、桌椅、設備。惟甲方應充分認知，乙方就上開公共設施之給予係無償贈與，不包含於買賣價金內，不得向乙方為任何主張(包含但不限於請求減少買賣價金或補償)。

二、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。

三、本社區之門廳、中庭、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方(含受乙方委託之代銷公司)得為銷售之目的無償優先使用，甲方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

第廿八條 甲方為不具本國籍之外國人特別約定：

一、甲方之承購資格若有不符相關法律規定時，雙方同意本契約及已簽立之所有相關文件均自始無效，乙方應無息退還甲方已繳全部價金。

二、甲方若因貸款數額不足，乙方同意甲方得選擇下列方式之一辦理：

現金補足後繼續履約。

轉讓契約：經乙方書面同意後，由甲方負擔手續費 %，辦理契約轉讓手續。若未獲乙方同意，則依本條第一項約定辦理，甲方絕無異議。（應符合現行法令規定）

第廿九條 疑義之處理

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

第卅條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅二條 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。

第卅三條 相互通信方式

- 一、雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址及電子郵件為準，以電子郵件、掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址或電子郵件如有變更，應以書面掛號通知他方更正。若有任何書面通知發生無法送達之狀況時，雙方同意得以寄存送達方式辦理。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。另乙方若以電子郵件方式通知，則甲方同意以寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。
- 二、甲方為外國人時，除電子郵件外，並應提供臺灣地址為指定送達地址，且只須有人收受即生乙方意思表示送達之效力。若無人收受則應同意以寄存送達方式辦理。若乙方以電子郵件方式通知，甲方亦同意以乙方寄出電子郵件當日為通知意思表示之送達。

附件

- 附件一、建造執照
- 附件二、本戶房屋平面圖
- 附件三、停車空間位置圖
- 附件四、各樓層用途、停車位暨共同使用部分面積之計算方式
- 附件五、房屋暨土地面積、價格明細表
- 附件六、基地持分比例計算方式明細表
- 附件七、履約保證-價金信託之契約書影本
- 附件八、付款明細表
- 附件九、分管區劃範圍及管委會使用空間示意圖
- 附件十、建材設備表

附件十一、管理費預估收取標準及分攤計算方式明細表

附件十二、委辦貸款委託書

附件十三、自洽貸款同意書

附件十四、住戶管理規約

附件十五、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E - M A I L：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：宏盛建設股份有限公司

法定代理人：林新欽

統一編號：22221180

通訊地址：台北市松山區民生東路三段 156 號 19 樓之 5

電 話：02-27199999

不動產經紀業名稱：海悅廣告股份有限公司

負 責 人：黃希文

統 一 編 號：96957234

地 址：臺北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

電 話：02-8712-8888

不 動 產 經 紀 人：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0355號			
起造人姓名	宏盛建設股份有限公司 負責人：林新欽			住址	105402臺北市民生東路三段156號19樓之5		
設計人姓名	陳世堂			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層19戶		
建築地點	地址	中山區下埤里龍江路429巷					
	地號	中山區榮星段二小段0053-0002號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	170.41m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	1457.78m ²			其他	398.06m ²	
發照日期	110年12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29個月內竣工		
工程造價	\$ 16,431,198 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	127.23	4.0	防空避難室兼停車空間共11筆 (詳見附表)				
總計:						1457.78	m ²
備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一一〇年十二月二十二日							

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0355號

建築地點：

地號：中山區榮星段二小段0053-0002號
中山區榮星段二小段0272-0000號

中山區榮星段二小段0063-0000號
中山區榮星段二小段0272-0001號

建築物概要：A棟地下001層、面積:127.23m²、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間
A棟地上001層、面積:170.41m²、高度:3.5M、用途:門廳78.1平方公尺，第21組：飲食業
(G3)41.38平方公尺，停車空間26.93平方公尺，汽車升降機24平方公尺
A棟地上003層、面積:168.1m²、高度:3.1M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上005層、面積:168.1m²、高度:3.1M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上007層、面積:106.6m²、高度:3.1M、用途:管委會使用空間82.61平方公尺、樓電梯間23.99平方公尺
A棟突出物002層、面積:24.99m²、高度:2.8M、用途:機電設備空間
A棟地下002層、面積:199.48m²、高度:6.28M、用途:停車空間
A棟地上002層、面積:168.1m²、高度:3.1M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上004層、面積:168.1m²、高度:3.1M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上006層、面積:131.68m²、高度:3.1M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:24.99m²、高度:3.2M、用途:機電設備空間

雜項工作物：排水溝:長度76.24m、高度0.5m、面積38.12m²
圍牆:長度59.24m、高度2.0m、面積118.48m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《25》日（法令適用日期：109年12月25日）。
2. 建築地點：中山區下埤里。
3. 實設空地《222.23》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：《日商織本構造設計股份有限公司台灣分公司》，技師：《林義閔結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《世翰電機技師事務所》，技師：《高艾生電機工程》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. 本案基地屬中高液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《39.92》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分39.92平方公尺），共《0》戶。由三門聯合建築師事務所陳世堂建築師負責監拆，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. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

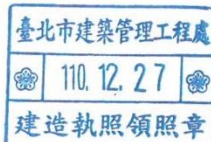
110建字第0355號

注意事項：

- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.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。
- 24.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93.83_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_47.42_平方公尺。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)及(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 27.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛生處審查核備，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。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 31.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.基地坐落臺北航空站(轉接面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度29.74公尺，本案申請建築物絕對高度29.45公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.拆除執照(含合併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
- 34.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
- 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前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。
- 36.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24.82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。
- 37.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺.月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 38.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 39.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。
- 40.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 44.(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。
- 45.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 46.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 47.本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

注意事項：

- 48.本案規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間部分，經臺北市府消防局110年5月24日北市消教字第1103013226號函審查無意見在案。
- 49.基地內非供公眾使用之房屋經檢討符合臺北市建築管理自治條例第十條第一項第二款，得免由建築師設計及監造之工程，應於申報放樣勘驗前拆除完成。
- 50.基地內無產權登記鐵製棚架(位於榮星段2小段272地號與51地號間)，經三門聯合建築師事務所陳世堂建築師檢討，鄰房拆除剩餘部分無安全之疑慮。
- 51.依交通部民用航空局110年10月12日場建字第1100027172號函說明如下：
 - 一、查本案涉及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」，說明如下：
 - (一)、本案場址位於依前開理辦法第4條第1項第3款第3目所劃定之臺北航空站轉接面(高距比1:7)範圍內，請依該辦法規定辦理。
 - (二)、本案場址非位於前開理辦法第5條助航設備之禁限建地區內。
 - 二、旨案場址位於「航空站飛行場助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定公告之臺北航空站禁止或限制範圍內，案內如有燈光設置應依該辦法相關規定辦理。
 - 三、本案設計建築物海拔高度已臨近限制高度，後續相關施工機具作業方式，請於施工前6個月內先洽民航局臺北國際航空站，並配合其相關飛航管制作業規定辦理。
- 52.基地涉及後院深度比檢討，經提送建造執照預審小組以臺北市府都市發展局110年5月7日北市都建字第1106031283號函核定在案。



附件二 本戶房屋平面圖

附件三 停車空間位置圖

附件四 各樓層用途、停車位暨共同使用部分面積之計算方式

壹、各樓層用途及主、附屬建物面積

樓 層	用 途
地下一層	發電機房、機電設備空間(供電信設備使用)、污物處理室、台電配電場所、防空避難室
地下二層	消防泵浦室、消防水池、水箱、汽車停車空間、防空避難室、梯廳
一樓	店舖、自設停車位、汽車升降機(倉儲式) 門廳、梯廳
二~五樓	住宅、梯廳、陽台
六、七樓	住宅、陽台、露台、屋頂平台、梯廳
屋突一層	屋頂平台、梯廳、平面水表區、水塔…等

主建物+附屬建物面積總計為_____平方公尺

貳、房屋共同使用部分面積之計算方式及項目如下：

一、本大樓共有部份包括下列項目：

發電機房、機電設備空間(供電信設備使用)、污物處理室、台電配電場所、防空避難室、消防泵浦室、消防水池、水箱、汽車停車空間、防空避難室、梯廳、自設停車位、門廳、梯廳、屋突一層。

二、全區共有部份各項面積與計算方式：

共同使用部份總面積為_____平方公尺(約_____坪)，應扣除專用停車位所持分之面積計_____平方公尺(約_____坪)，其餘_____平方公尺(約_____坪)作為全區共同分攤面積。

全區共有部份計算方式： $(\text{本戶房屋主建物面積} + \text{附屬建物面積}) / (\text{本基地全部房屋主建物總面積} + \text{附屬建物面積}) \times \text{全區公共設施分攤面積}$

參、停車位面積：

一、停車位數量及持分面積。

樓 層	車 位 數 量 及 持 分 面 積	總持分面積
一層、地下二層	_____個倉儲式機械車位×約_____坪	約 _____ 坪

二、停車位種類及規格明細表

種 類		數 量 編 號	車 位 規 格
法定停車位	地上一層 殘障車位	1 輛： _____ 號	公尺× 公尺× 公尺
法定停車位	地下一至二層 倉儲式機械車位	12 輛： _____ 號	公尺× 公尺× 公尺

三、適合停放車輛高度因受車道入口高度限制，適合停放車輛之高度
_____公尺以下。

四、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_____ m² / 共有部分總面積_____ m² × 100% = _____ %

附件五 房屋暨土地面積、價格明細表

房屋編號：	0	車位編號：	0號	號
壹、土地面積				
本房屋土地持分面積共計：		平方公尺	(約	坪)。
貳、房屋面積				
本房屋面積共計：		平方公尺	(約	坪)。
一、專有部分面積計：		平方公尺	(約	坪)。
(一)主建物面積計：		平方公尺	(約	坪)。
(二)附屬建物面積計：		平方公尺	(約	坪)。
陽台部分共計：		平方公尺	(約	坪)。
二、共有部分面積計：		平方公尺	(約	坪)。
三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：				
參、契約總價：				
本契約總價款合計新台幣				萬元整。
(含車位價款				萬元整。)
上開價款包括：				
一、土地價款：				萬元整。
(一)房屋之土地持分價款：				萬元整。
二、房屋價款：				萬元整。
(一)專有部分：				萬元整。
(1)主建物部分：				萬元整。
(2)附屬建物部分：				萬元整。
(※除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)				
(二)共有部分：				萬元整。
(三)車位價款：				萬元整。

附件六 基地持分比例計算方式明細表

基地總面積為 平方公尺(以地政機關測量登記面積為準)，

由全部房屋(主建物)與全部汽車停車位按下列方式分攤：

壹、專用汽車停車位之基地面積分攤方式：本大樓汽車停車空間土地持分面積停車位不分配土地權利範圍及面積。

貳、本基地全部房屋專有總面積為 平方公尺(約 坪)

參、房屋之基地面積分攤方式

本戶房屋之土地持分面積＝基地總面積 X (本戶房屋專有面積 / 本基地全部房屋專有總面積)

附件七 履約保證-價金信託之契約書影本

信託契約書

立契約書人：

委託人：宏盛建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華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榮星段二小段 53-2、63、272、272-1 地號共四筆土地之開發案【預售案名「宏盛淬白」，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」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，甲方茲委託乙方為信託契約「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控管並按工程進度專款專用；
- (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等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 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(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方(即甲方，以下同)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(包括但不限於金融機構貸款)。
 - (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，視為甲方交付信託資本之返還。
 - 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
 - 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，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、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，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(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。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、 除甲方已預先將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「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自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、乙方之共同書面同意得予延長；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。
- 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，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契

約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將上開信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，依法受存款保險之保障。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，乙方依指示自信託專戶支付予受款人(如受款人為甲方時，則甲方另需檢附相關支付證明文件予乙方審核，經由乙方審核無誤後，將信託專戶資金存入甲方之銀行帳戶。);其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證(發票)影本予乙方審核；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由甲方負責。
- 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，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此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、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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且現仍合法存續之公司。

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

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

(四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標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。

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

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核之

每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本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三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項之規定出具查核報告：

(一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。

(三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託他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。

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

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

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八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、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，

均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。

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

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

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，提供買賣契約及甲方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（如甲方與買方有約定違約金者，則甲方得先行扣除）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存入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金（如甲方與買方有約定違約金者，則甲方得先行扣除）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，不負責實認定之責任，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。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。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、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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信託財產結算報告書，郵寄予甲方，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)於郵件送達前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應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、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或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方式

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

- (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- (二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁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，得經甲乙雙方同意後，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（甲方就本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七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) 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (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，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足；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。
 - (三) 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核書面報告，經乙方審核無

誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關費用及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

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，乙方應依甲方書面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，應返還甲方，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所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專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、 如因甲方之行為致乙方受有損害，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。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或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者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、

涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料(含審查所需之必要個人資料)與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時(如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象(下稱「收受對象」)間傳遞，以作為機密使用(包括但不限於有關於任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「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或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

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，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、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、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲、乙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲、乙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙 方 騎 縫 章 樣 式	
---------------------	--

- 八、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。
- 九、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。

在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。

十、如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

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

本契約正本壹式貳份，甲方及乙方各執乙份為憑。

附件：受益權人會議規則

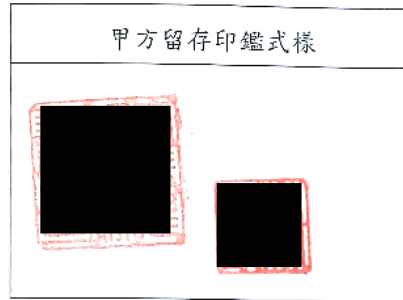
甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之規定。

選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他之方式再為解說。

[以下空白]

立契約書人：

甲 方：宏盛建設股份有限公司
代表人 林新欽
統一編號：22221180
地 址：臺北市松山區民生東路3段156號19樓之5



乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司
代表人 郭明鑑
上 代 理 人：信託部協理 陳美娟
統一編號：04231910
地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國

年 112. 3. 13 月

日

第 15 頁，共 19 頁

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，賣方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十一條所定之查詢網頁：

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

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

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。

附件八 付款明細表

房屋編號： 0 車位編號： 0號 號

付款期別名稱		應付金額		備註
第一期	訂 金	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第二期	簽約金	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第三期	開工款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第四期	一樓底板完成	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第五期	工程期款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第六期	工程期款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第七期	工程期款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第八期	工程期款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第九期	銀行貸款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
第十期	交屋款	土地	萬元整	
		房屋	萬元整	
合約總價款		萬元整		

備註

- (1)本附件所列各款明細與契約所訂總價若有不符情事，概以本契約第六條之金額為準。
- (2)甲方應按付款專項內約定之付款金額及付款時間繳付乙方。第九期「銀行貸款」應於本案領取使用執照後45天交付。
- (3)甲方有無付款以乙方所開立之發票金額為認定標準。

附件九 分管區劃範圍及管委會使用空間示意圖

附件十 建材設備表

一、結構

本大樓結構經由結構技師設計及電腦精算，主要構造為鋼筋混凝土構造系統，不含石棉、電弧爐煉鋼爐渣，鋼筋無輻射污染，混凝土氯離子具檢測合格證明，不論承重、耐震、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則標準，並按政府建築主管機關嚴格審查所核准之圖樣施工。

二、建築外觀

整棟建築聘請三門建築師事務所規劃設計，依建築師提供之設計圖為準，採建築師提供之材料為。

三、公共設施

為維護本大樓整體精緻格調，本大樓所有公共設施、設備之配置、園藝、景觀、照明等公共項目，全權委由設計師規劃設計。

四、一樓門廳及管委會空間

一樓門廳：

1. 平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆。
2. 地坪：採用大理石或磁磚，依設計師規劃設計裝潢材料。
3. 牆面：採用石材或磁磚，依設計師規劃設計裝潢材料。
4. 大門：採用金屬門。

五、二樓(含)以上電梯廳

1. 平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆。
2. 地坪：採用磁磚。
3. 牆面：採用磁磚，依設計師規劃設計裝潢材料)。
4. 排煙室防火門：金屬烤漆防火門。

六、公共樓梯

1. 平頂：採用水泥漆。
2. 地坪：樓梯專用止滑石英磚。

3. 排煙室防火門：金屬烤漆防火門。

4. 扶手：採金屬欄杆搭配木質扶手。

七、屋頂平台

防水：採複合式防水層及隔熱層(聚脲或 PU)。

地坪：依設計師規劃設計裝潢材料。

水塔：不鏽鋼水箱。

八、停車場及機房

1. 汽車一樓車道搭配防滑車道磚或依建築師設計施工。

2. 機房：牆面及平頂刷水泥漆、地坪水泥粉光或石英磚或 EPOXY 環氧樹脂。

九、電梯設備

採用三菱或崇友或永大禍富士達之無機房電梯，一部 12 人份，速度 105 m/min。

十、門窗

1. 一樓店鋪：

(1) 大門：鐵捲門。

(2) 鋁窗：採用 YKK、昭和(SHOWA)、三協大同、通世泰(TOSTEM)、不二太天鋁門窗，膠合 Low-E 玻璃。

(3) 平台：三合一通風鋁門。

2. 二樓(含)以上住家：

(1) 玄關門：採鑄鋁鋼板防火門(內面為夾板貼實木皮，外面採鑄鋁門板)並附四合一電子鎖，搭配整體式門檻。

(2) 臥室門：採高級木門附鎖。

(3) 廚房門：採高級木門附鎖。

(4) 浴廁門：採高級木門及通風百葉。

(5) 外牆鋁窗：採用 YKK、昭和(SHOWA)、三協大同、通世泰(TOSTEM)、不二太天，膠合 Low-E 玻璃，附紗窗。

- (6) 工作陽台：採用 YKK、昭和(SHOWA)、三協大同、通世泰(TOSTEM)、不二太天，膠合 Low-E 玻璃，附紗窗。

十一、地坪

1. 一樓店鋪

室內地坪採用冠軍、白馬、三洋、永大、RAK 或 SIMPOLO 之磁磚，規格如下：

- (1) 店鋪：鋪貼 80cm×80cm 拋光石英磚。
- (2) 廁所：鋪貼 30cm×30cm 霧面石英磚。
- (3) 平台：鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚。

2. 地上二樓(含)以上住家

各戶室內地坪(客餐廳、臥室)採用超耐磨木地板+隔音墊或 SPC(石塑地板)，其餘室內地坪採用冠軍、白馬、三洋、永大、RAK、SIMPOLO 之磁磚，規格如下：

- (1) 廚房：鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚(開放式廚房同客餐廳)。
- (2) 浴廁：鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚。
- (3) 淋浴間：鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚。
- (4) 工作陽台：鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚。

十二、內牆

隔戶牆採 RC 牆施作，隔間牆採輕質灌漿隔間牆。

1. 地上一樓店鋪

- (1) 室內牆面：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆。
- (2) 廁所牆面：鋪貼 30cm×60cm 石英磚。
- (3) 陽台：磁磚或塗料。

2. 地上一樓(含)以上住家

- (1) 客廳、餐廳、臥室之室內牆面：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆並搭配踢腳板。

(2)廁所及廚房牆面：鋪貼冠軍、白馬、三洋、永大、RAK 或 SIMPOLO 之 30cm×60cm 石英磚。

(3)工作陽台：塗料。

十三、平頂

1. 地上一樓店鋪

(1)店鋪：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆。

(2)廁所：採用得利、虹牌或青葉之矽酸鈣天花面塗防霉水性漆，附嵌燈。

(3)陽台：塗料。

2. 地上一樓(含)以上住家

(1)客廳、餐廳、臥室：採用得利、虹牌或青葉之乳膠漆。

(2)廚房：採用得利、虹牌或青葉之防潮矽酸鈣天花面塗防霉乳膠漆。

(3)衛浴：採用得利、虹牌或青葉之防潮矽酸鈣天花面塗防霉乳膠漆。

(4)工作陽台：塗料。

十四、衛浴設備

1. 地上一樓店鋪

(1)馬桶：採用TOTO、V&B、KOHLER、DURAVIT、LAUFEN或ROCA之高級馬桶。

(2)面盆：採用TOTO、V&B、KOHLER、DURAVIT、LAUFEN或ROCA之面盆附單槍龍頭、檯面採人造石材。

平頂：設置Panasonic、阿拉斯加或TOTO通風排氣抽風機。

2. 地上一樓(含)以上住家

(1)主浴馬桶：

採用 TOTO、INAX、Duravit、kohler 全自動免治馬桶或 Panasonic 全自動免治高階品牌馬桶搭配免治馬桶蓋。

(2)客浴馬桶：

採用 TOTO、INAX、Duravit、kohler 之高級馬桶或 Panasonic 高階品牌馬桶搭配免治馬桶蓋。

(3)面盆：採用

V&B、Duravit、kohler、LAUFEN、TOTO、INAX 或 ROCA 面盆附單槍龍頭、
檯面採人造石材，附明鏡、下設置物櫃。

(4) 淋浴間：

主浴：採用強化玻璃，搭配 Dornbracht、Grohe、Hansgrohe、TOTO、Inax
或 KLUDI 淋浴間花灑淋浴恆溫龍頭+滑桿。

客浴：採用強化玻璃，搭配 Dornbracht、Grohe、Hansgrohe、TOTO、Inax
或 KLUDI 淋浴間花灑淋浴龍頭。

(5) 衛浴配件：

主浴：毛巾架、衛生紙盒、置物架，並設置 Panasonic、阿拉斯加、TOTO
或三菱多功能冷暖風乾燥機。

客浴：毛巾架、衛生紙盒、置物架，並設置 Panasonic、阿拉斯加、台
達電或順光通風排氣風扇。

十五、廚具設備：

地上一樓(含)以上住家：

整體廚具規劃設計，檯面採用人造石 Noblessa、Pronorm、takara standard
或 Panasonic、水槽採用海司寶馬、BLANCO、TEKA 或 TAKARA ZS、單槍冷
熱混合龍頭採用 RECO、GROHE、TEKA 或 BACHOR、，IH 感應爐採用林內或櫻
花、排油煙機採林內或櫻花，洗碗機採 BOSCH、BEST、SVAGO 或林內，並附
愛惠浦、3M 或 HONEYWELL 濾水器。

十六、陽台：

各戶後陽台預留洗(烘)衣機專用電源插座、水龍頭各一處，另贈送洗脫烘
洗衣機 BOSCH、LG 或國際牌。

十七、電氣設備

1. 公共用電：動力採用 380/220V，燈具採 220V，插座使用 110V。住
宅用電：採 110V/220V 電力供電。店鋪用電：採 110V/220V 電力供
電，電氣管採用 PVC 或 CD 管材，依台電規定辦理。

2. 每戶獨立電錶，室內明管採用 EMT 管材，暗管採 PVC 管材，電線電纜

- 符合 CNS 標準。
3. 室內開關及插座採用國際星光或台芝興富系列之大型面板，開關附夜間指示燈。
 4. 各戶開關箱內裝置無熔絲開關(符合 CNS 標準之產品)。浴室、廚房檯面及工作陽台之插座其供電迴路使用漏電斷路器保護安全。
 5. 每戶戶內電源箱預留一迴路單項 110V 緊急電源迴路，台電停電時，由備用發電機供應住戶使用。位置於客廳電視櫃處、廚房冰箱處及主臥室各設置緊急插座一處(共 3 處)。
 6. 客廳、臥室設電視、電話、網路管線出線口。

十八、空調

各戶部分：

1. 預留分離式室外主機電源。
2. 預留空調室內機排水口。
3. 預留套管供冷媒管使用及附化妝蓋板。
4. 室內設置一處附過濾pm2.5功能新風機。
5. 冷氣室外機。

公共區域：

一樓門廳採用分離式空調系統，室內機搭配室內設計安裝。

十九、給排水設備

1. 採間接供水方式，地下室水箱經由兩組泵浦自動交替運轉，送至屋頂水箱。
2. 冷水管採用披覆不銹鋼管，熱水管採用保溫披覆(綠建築標章)不銹鋼管，自來水揚水管採用披覆不銹鋼材質。
3. 污水、廢水、雨水管路採露明配管，使用 PVC 管材(結構或土壤內配管採用耐腐蝕材質)。

廿、大樓設備自動化系統

1. 動力遠端監視:將各泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由物業管理平板得知設備運轉狀態。

2. 水位遠端監視：將污廢水池之高水位及上下蓄水池水位之高低水位納入中央監控，可由物業管理平板得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
3. 【CCTV】監視系統
 - (1)大樓一樓內、外公共區域、電梯車廂、地下層停車場、屋頂層及各主要出入口裝設監控攝影機設備，管理中心隨時掌握大樓狀況。
 - (2)屋頂層安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
 - (3)採智慧型監視系統，並具備搜尋、影像加強、遠端遙控、智慧錄影、自動通報等整合性之智慧型影像監視系統，數位錄影機組，24小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及紀錄。
 - (4)公共區域照明及建物外牆夜間照明控制，納入大樓智慧控制系統管理。

廿一、安全管理

各項安全監測及警報系統皆與控制中心連線監控，錄影採用數位系統，便於存檔管理。

1. 電腦感應或門禁管制

- (1)一樓大廳大門入口設對講機+感應式門鎖含人臉辨識，以利門禁管制，住戶可於室內對講機確認來訪賓客。
- (2)一樓對外主要通路門扇設置陽極鎖與感應式門禁管制設備，管制各項區域對外通行、電梯等，管理中心系統可記錄社區進出人員。

2. 各戶防盜安全系統

- (1)各戶玄關大門入口，設影像對講門口機再次確認來訪賓客。
- (2)住戶可自行設定警戒狀況。
- (3)各戶對講主機與主臥室設有緊急按鈕，如有意外或需外力支援時，可按鈕連繫大樓管理中心協助。
- (4)各戶廚房裝設瓦斯偵測器，可達到預警防災之功能。
- (5)二樓為門窗全磁簧，其餘各層為玄關門及後陽台門設置磁簧設

備。

3. 公共區域防盜安全系統

- (1) 一樓車道出入口柵欄機旁規劃設置對講機，與管理中心保持連絡。
地下室各層停車場適當位置規劃設置攝影機設備，隨時監視狀況。
地下室各層進入電梯廳門旁設置非接觸式感應門禁管制機組、緊急對講機，可隨時與管理中心連絡。
- (2) 一樓大廳櫃台（設平板管理主機），整合門禁、對講與CCTV系統管理，隨時掌握社區一樓內、外人員出入管制。
- (3) 規劃設計於各電梯箱內設置隱藏式感應模組，管制電梯指定樓層搭乘，維護住戶安全。各電梯車廂內設置攝影機設備。
- (4) 建築物一樓周圍設監視攝影系統。
- (5) 各自來水箱箱蓋設偵測器，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理員統一管理。

廿二、供水及過濾系統

1. 自來水外線引進管後接入地下室受水水箱前加裝逆洗裝置初步過濾雜質，在屋頂進水塔前加活水器。
2. 設置兩台沉水型揚水馬達，順序交替運轉將自來水壓送至屋頂水箱。
3. 各戶採重力供水，並有獨立水表。另針對有水壓過低之虞之戶別設置恆壓變頻加壓馬達。

廿三、弱電設備

1. 寬頻網路系統：光纖網路配至各戶弱電整合箱(FTTH 含模組)。
2. 電視電話網路系統：
 - (1) 電視系統：大樓屋頂統一裝設數位電視共同天線系統，一樓基地外預留有線電視引進管路，各樓層弱電箱預留有線電視管路。
 - (2) 大廳設置電話及光纖網路出線口，配合設計師規劃施作。
 - (3) 各戶客廳、各臥室均設置電視、電話及網路出線口。
 - (4) 各戶設置宅內智能箱，整合收納電視、電話、FTTH 網路等設備訊號模

組。

廿四、天然瓦斯(熱水器用)

瓦斯管由公司代理統一申請，基地範圍內之天然瓦斯配管由乙方負擔，基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，雙方議定由乙方負擔，瓦斯錶於交屋後甲方自行申請掛錶。

廿五、消防安全設備

1. 大樓均依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓設備」、「自動灑水系統」、「泡沫滅火系統」及「防火區劃」。

2. 各層樓梯間依規定設 LED 緊急照明燈，可供停電照明逃生之用。

廿六、特殊建材

1. 屋頂設計洗窗機座及延伸架並預留水電源。

2. 設置宅配收納櫃供物管辦理代收宅配事務。

特約事項：

1. 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明書所載為準。另乙方基於整體設計協調之美觀，對建物外觀色系之搭配及門窗規格、式樣，亦保有調整之權利。
2. 房屋室內油漆之顏色，磁磚之顏色，由賣方考量整體美觀與施工原則統一施作甲方不得自行調配。
3. 其他各項建材設備(如廚具、地磚、地坪石材--等)之品牌，式樣、尺寸、顏色，應按說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，甲方不得要求更換。
4. 廚具檯面之尺寸，由賣方按各戶廚房面積之大小，做合理之調整配置，甲方不得要求增刪修改。
5. 本大樓均依消防相關法規設置與規劃，各戶廚房或燃氣設備處均需依法設置防火門及隔間，甲方不得要求賣方任意變更或移除。

6. 天然石材其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考。甲方同意，上開石材花色應以施工當時所採為準，賣方提供甲方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀相較若有部分差異，甲方不得有任何主張或請求。

甲方簽章：_____

附件十一、管理費預估收取標準及分攤計算方式明細表

壹·收取標準

房屋部分按各戶房屋之權狀面積(不含車位面積)為準，以每坪每月 170 元整計算；車位部份每一車位(不分大小)每位每月 1500 元整計算。

貳·分攤計算方式

一、預估支出部份(每月)

費用類別	內 容	預估費用
管 理 服 務 人 事 費	管理服務人員__名、清潔人員__名	元
維護保養費	一部電梯維修保養(半責)、消防點檢 耗材(每月費用均攤)、機電設備維護 (每月二次)、消防安全申報(每年乙 次)、園藝保養(修剪、施肥每月乙次)	元
社 區 清 潔 費	垃圾清運費、外牆清洗(24 個月均 攤)、水塔清洗(每年二次)、公共區域 消毒(每年二次)、清潔耗材	元
公 共 水 電 費	公共電費(大公)、公共水費	元
行 政 庶 務 費	行政雜支、公設耗材(每月費用均 攤)、電器零料(每月費用均攤)、公共 意外險、公安申報(三年乙次)、網路 維護費(第四台免費供應)、事務機器 租賃費(每月費用均攤)、節慶佈置(每 月費用均攤)、社區活動(每月費用均 攤)	元
合 計		元

二、預估收入部份(每月)

本大樓房屋部份之權狀面積(不含車位面積)計基地面積_____坪、總銷坪_____坪；專有面積_____坪、公設面積_____坪、倉儲式汽車位總數計_____位。

項目	收費標準	數量	小計
各戶管理費收入(共 17 戶)	170 元/坪	419.46 坪	71230 元/月
機械汽車位管理費收入	1500 元/位	11 位	16500 元/月
合計：			87730 元/月

備註：本表為預估分析，日後之支出、收入以管委會決議為準。

附件十二、委辦貸款委託書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：宏盛建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「宏盛淬白」編號第____棟____樓房屋及地下____層編號____號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房地預定買賣契約書」（以下簡稱買賣契約），現甲方為委託乙方代為辦理金融機構貸款以資繳付房地價款，特立本委託書以資遵守：

- 一、甲方預定申請金融機構貸款之金額共計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，甲方同意委託乙方全權代辦，並同意於乙方及乙方指定地政士通知期限內，辦妥一切貸款手續，且甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條(或同性質之書據)暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部份價款。
- 二、甲方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定地政士之通知時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，甲方同意依買賣契約第十九條第四項之約定處理。
- 四、甲方除應按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，及負擔因辦理貸款而發生之規費、手續費、代書費、保險費、開戶費等一切費用外，並應於乙方通知之日起五日內預為繳納，於乙方依買賣契約第廿三條第二項之約定通知辦理結算手續時，再按實際單據多退少補。如甲方係自辦保險，應

於乙方通知期限內完成投保手續，並將保單交付乙方，逾期視為不願自辦，乙方得逕行代辦，並依上開約定收繳費用。

五、貸款條件包括貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理房屋貸款之規定。如因政府機關法令限制或變更購屋貸款政策，致金融機構無法辦理本款貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，依下列方式處理：

1. 可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3. 可歸責於甲方時，指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲通知之日起___日(不得少於 30 天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4. 甲方辦理金融機構貸款但自願減少貸款金額者，其減少貸款項應於使用執照核發之日起 15 日內一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

5. 貸款金額或差額分期辦理，應提供連帶保證人乙位，同時配合乙方徵信作業，提供所需證件並以本約房地產權為共同擔保，設定抵押權予乙方，全額無法獲貸者第一順位，差額者第二順位，所需費用由甲方負擔，逾期不履行視為甲方違約，乙方得依買賣契約第八條之約定處理。

六、本契約銀行貸款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貸款予乙方。

七、甲方認知本書申辦之貸款為房地期款之一部分，屬乙方所有，若不按相關規定辦理，則同意依買賣契約第八條、第廿六條之約定處理。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

甲方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

乙 方：宏盛建設股份有限公司

統 一 編 號：22221180

負 責 人：林 新 欽

聯 絡 地 址：台北市民生東路三段 156 號 19 樓之 5

電 話：(02)2719-9999

中 華 民 國 年 月 日

附件十三、自洽貸款同意書

甲方即委託人：

乙方即受委託人：宏盛建設股份有限公司

茲甲方向乙方訂購「宏盛淬白」編號第____棟____樓房屋壹戶及地下____層編號____號停車位及該屋之基地持分，並訂有「房地預定買賣契約書」（以下簡稱買賣契約）。現甲方擬自行向金融機構洽辦貸款以資繳付房地價款，請求乙方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

一、甲方預定自洽貸款之金額計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。

二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。

三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

(一)甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙方，其支票發票日或本票到期日授權乙方填載，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之二個月利息予乙方，利率按乙方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。

(二)甲方應於建物第一次登記完成經乙方通知甲方後三十日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由甲方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙方確認核貸確實金額及同意於房地產權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙方逕行提領。

(三)甲方同意於乙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予乙方及指定之金

融機構各壹份等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，
甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙方帳戶內。

(四)甲方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表第六期期款之總和者(即付款
專項之銀行貸款項下之金額)或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸
款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之日起三日內將差
額以現金一次給付乙方。

(五)甲方未依第(一)、(二)、(三)、(四)目約定之期限內履行各該項義務
者，視為甲方放棄自洽貸款，絕無異議。

(六)除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方履行前開(一)、(二)、
(三)、(四)目之義務後，將房地產權移轉登記予甲方及協同承貸銀行
辦理抵押權設定登記。

(七)於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無
法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用，甲
方絕無異議。

(八)甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後，乙方應於交屋時將本
款第一目之票據返還甲方，預付之利息則連同買賣契約第廿二、廿三
條之各項稅費，於乙方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付
利息之日期為乙方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至甲方
自洽之貸款實際給付乙方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利
率計算)。

(九)甲方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視
為放棄貸款之情事者，應依買賣契約第十九條第四項之約定辦理，否
則乙方得逕將本款第一目之票據填載日期予以提示兌領，甲方不得以
任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

五、因自洽貸款手續繁複，甲方如委託乙方指定之地政士代為傳送相關書類文
件，應另支付新台幣壹仟元整之車馬費。

六、本協議書未約定事項，適用買賣契約之約定。

立委託書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

甲方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

乙 方：宏盛建設股份有限公司

統 一 編 號：22221180

負 責 人：林 新 欽

聯 絡 地 址：台北市民生東路三段 156 號 19 樓之 5

電 話：(02)2719-9999

中 華 民 國 年 月 日

附件十四、住戶管理規約

本宏盛淬白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。

本公寓大廈之範圍指使用執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、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。

(五)社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房地預定買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

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：詳如建築執照所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

(一)本社區地上一樓梯廳及管理委員會使用空間如(規約附件一)等空間，甲方同意由全體區分所有權人及住戶共同管理使用，歸管理委員會管理。

(二)本社區一樓範圍如(規約附件一)之陽台、六、七樓範圍如(規約附件一)之露臺，依現行法令不能辦理產權登記，甲方同意該部分由相鄰之區分所有權人約定專用使用權，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。

(三)本社區屋突一層、屋突二層，甲方同意由全體區分所有權人及住戶共同管理使用，歸管理委員會管理。

(四)本社區地上一層之機車停車位空間由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

(一)位於一樓 A1 陽台緊鄰之空地，為 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(二)位於六樓 A1 之屋頂平台，為 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(三)位於六樓 A2 之屋頂平台，為 A2 戶之區分所有權人約定專用。

(四)位於七樓 A1 之屋頂平台，為 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(五)位於七樓 A2 之屋頂平台，為 A2 戶之區分所有權人約定專用。

(六)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、本大樓地下上一層之機車停車空間，由全體區分所有權人及住戶共同使用，歸管理委員會管理。

五、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(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。

七、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

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

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

八、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

九、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。(係避免兒童或老人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(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：

包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第廿五條規定者，依建築法相關規定辦理。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第廿五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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)定期會議每年召開乙次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第廿八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知：

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。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

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，如附件二。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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。

(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：除第二款第一日至第五日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、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所

有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

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

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

第十一條 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__名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。
- (五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，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。

(三)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。

(四)副主任委員、監察委員及財務委員：由主任委員於管理委員中選任之。

(五)副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(六)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。

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

三、管理委員之任期，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為之。
2. 管理委員之罷免：應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行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____個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。委託書格式如附件二之一。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於 一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行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總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣___萬元以上(含)，經___天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命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5%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第廿條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 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。

第廿二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道

妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

九、飼養動物之規定：

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

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

第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件五），並恪守所載規定。

第廿三條 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。

第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件三。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件四。
- 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、為提升社區服務品質，全體區分所有權人同意起造人遴選後指派服務長一名，協助社區優化服務，提升社區價值。
- 七、因應 e 化趨勢，本案未設置實體信箱，由社區物業管理搭配 app 系統服務社區，提升居住品質。

第廿五條 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。

第廿六條 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項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得

按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

(一)積欠依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。

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

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

本規約訂立於民國____年____月____日。

甲方簽章：_____

規約附件一

附件十五 個人資料保護法告知書與同意書

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

一、蒐集之目的：

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

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

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- (二)地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。
- (三)對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權之機關或金融監理機關。
- (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

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

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

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

【同意書】

立書人：

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

甲方簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日