

# 【將捷旅境.-真境】 房地買賣預定單

日期： 年 月 日

買方姓名		地址			(行動)
身分證字號		E-MAIL		聯絡電話	(住家) (公司)
賣方 (建設公司)	將捷股份有限公司			代銷公司	信義房屋股份有限公司
訂購戶別	棟 樓 (面積計 坪)	土 地 (面積計 坪)	房地售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬元整	
訂購車位	<input type="checkbox"/> 平面式： 地下 層，編號 號車位，共計 位		車位售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬元整	
總 價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬元		簽約日期： 年 月 日	簽約金：新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
已付定金	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整			
	<input type="checkbox"/> 支票	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	支票明細	銀行： 分行： 票期： 年 月	帳號： 票號： 發票人：
	<input type="checkbox"/> 刷卡	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	刷卡明細	發卡行： 卡號： 刷卡人：	
定金總額	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		應補足 定金	日期： 年 月 日	金額：新台幣： 佰 拾 萬元整
約定事項	<p>1、本預定單於繳付定金後生效，如買方僅繳付定金之一部，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，本預約單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，其原繳付定金之處理如下：</p> <p>(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。</p> <p>2、辦理簽約手續時，買方應攜帶(1)身分證正本及影本乙份；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，買方原繳付之定金依民法第249條辦理)。</p> <p>3、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，本預定單失效。</p> <p>4、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>5、個人資料蒐集與利用：買方 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意 將捷股份有限公司及信義房屋股份有限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：_____</p>				
不動產 經紀人	買方簽章			收款章	
	銷售人員簽章				

# 預售屋買賣契約書

( 建案名稱：將捷旅境.-真境 )

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章： 將捷股份有限公司

代表人： 林嵩烈

立契約書人：

買方：

賣方： 將捷股份有限公司

茲為下列房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

### 第一條：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：房地標示及汽車停車位規格

#### 一、土地坐落：

台北市文山區木柵段三小段之 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 等 26 筆土地，面積共計 4,749.86 平方公尺（1,436.83 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（特）。

#### 二、房屋坐落：

同前述基地內「將捷旅境.-真境」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓（共計\_\_\_\_\_戶），為主管建築機關核准 111 年 2 月 17 日 111 建字第 0059 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件附件二、附件二之一、二之二、二之三、二之四、二之五、二之六、二之七、二之八、二之九、二之十、二之十一、二之十二、二之十三、二之十四、二之十五、二之十六、二之十七、二之十八、二之十九、二之二十、二之二十一、二

之二十二、二之二十三)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間，為地上 地面 地下第層 平面式 機械式 其他，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有 無獨立權狀，其車位規格如下：

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.75 公尺，寬 2.25 公尺，高 2.1 公尺。

無障礙停車位：長 6.0 公尺，寬 2~3.5 公尺(與相鄰之編號第\_\_\_\_\_號車位共用寬 1.5 公尺下車區)，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 32.79 平方公尺( 9.92 坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附件三所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之一、二之二、二之三)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本案停車空間面積占共有部分總面積之比例約 46.78%，計算式詳附件三。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，

其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買「將捷旅境.-真境」\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_/100,000，計算方式係以專有部分(主建物)面積\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分(主建物)總面積\_\_\_平方公尺（\_\_\_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。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪），包含：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）。

1. 主建物面積計\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積，計\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）。

包括：

陽臺\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照

者，其屋簷\_\*平方公尺（\_\*坪）及雨遮\_\_\_

平方公尺（\_\_\_坪）。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_平方公尺（\_\_\_坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_%。

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

### 第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋全部共有部分項目及其他依法令應列入共有部

分之項目詳附件三。

- 二、本「將捷旅境.-真境」共有部分總面積計 18,081 平方公尺 (5,469 坪)；專有部分(主建物)總面積計 17,633 平方公尺 (5,334 坪)。前款共有部分之權利範圍計算方式詳附件三。

#### 第五條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、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、前款土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整(含稅)。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價

格。)

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(三)車位價款：新臺幣\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

### 第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予\_\_\_\_\_(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，由兆豐國際商業銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前述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。

賣方並應提供第一項信託契約影本予買方。信託契約影本詳如附件四。

同業連帶擔保：

本公司與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_\_公司(同業同級公

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

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

### 第七條：付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳附件一)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依本條前二款規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。

付款之金融機構專戶：除金融機構貸款(產權移轉完成)、交屋款不入價金專戶外，每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款專戶帳號：

兆豐國際商業銀行-金控總部分行

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段A 1收款專戶  
 銀行代碼：017，帳號：724-630-10 -

### 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳交之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。
- 三、但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

### 第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

#### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 11,135 方公尺(約 3,368 坪)，含地面層及地下層車道及其他必要空間，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 8,459 平方公尺(2,559 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(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無需使用該共有部分者，得予除外。

#### 三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂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。

#### **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之建材設備表(附件五)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情事，雙方同意依第二十五條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在民國 111 年 8 月 26 日(含)之前開工，民國 118 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

## 第十二條：建築設計變更之處理

本案無建築設計客變作業

## 第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單辦理驗屋，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。
- 三、第一款接通自來水、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)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

#### 第十四條：房地產權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依第二十二條有關稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋所有權移轉登記

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產所有權移轉

登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權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註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

#### 第十五條：通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋（不含第十六條共有部分之點交）。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得進行交屋。於交屋時雙方應履行下列

各目義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
- (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款、遲延利息、滯納金、違約金等）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（含繳清前項款項）後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、交屋證明書、鎖匙、使用維護資訊（雲端網址）、住戶規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 第十六條：共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同

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

三、賣方依約完工後即有權依本約第十五條通知買方辦理交屋手續，惟公共設施共有部分另辦理點交予管理委員會，並依附件九約定使用，買方不得以公共設施共有部分未完成或未點交而拒絕辦理交屋。

四、賣方於完成管理委員會成立登記，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。

#### **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，或如有因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，賣方同意依下列規定負保固責任：

（一）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）負責保固二十年。

（二）未涉及結構之防水工程部分（如：地下室頂版、陽

台及露臺)保固七年。

(三)固定建材及設備部分(如:門窗、粉刷、地磚、壁磚…等)負責保固一年。

賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡(詳交屋證明書)予買方作為憑證。

二、前款期限經過後,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、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整,由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付,由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續(另詳附件六)。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(另詳附件七)。

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:

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下:

- 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內者,賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者,賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息,縮短償還期限為\_\_\_\_年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_(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。

四、買方如不辦貸款者，則依附件八辦理。

#### 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。

#### 第二十條：房地轉讓之條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向

買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第二十一條：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，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

### 第二十二條：稅費負擔之約定

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

幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整)，並於交屋時結清，多退少補。

### 第二十三條：賣方瑕疵擔保責任

- 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。如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第二十四條：不可抗力因素之處理

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

### 第二十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

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

## 第二十六條：個人資料處理及運用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。
- 三、為使日後本建案成立之大樓管理委員會，便於依法令通知各區分所有權人行使法定權利義務，買方同意賣方於第一屆管理委員會成立時，將其個人資料提供予第一屆管理委員會存查。
- 四、除本契約範圍外，買方所提供之個人資料同意賣方及賣方關係企業(將捷股份有限公司、將捷建設股份有限公司、忠明營造工程股份有限公司、永捷資產管理股份有限公司、和群室內裝修股份有限公司、將捷文創實業股份有限公司、禮萊國際酒店股份有限公司、結元能源開發股份有限公司、捷築整合科技股份有限公司、將捷電力股份有限公司、國家電力股份有限公司及日後成立之新關係企業)於其所營事業範圍內辦理各項相關業務包括但不限於行銷推廣與客戶管理及服務等目的，合理蒐集、處理及利用買方之個人資料。

同意    不同意    買方簽章：\_\_\_\_\_年 月 日

買方就其個人資料得依個人資料保護法之規定向賣方行使下列權利：

- (一) 查詢或請求閱覽買方之個人資料；
- (二) 請求制給買方個人資料之複製本；
- (三) 請求補充或更正買方之個人資料；
- (四) 請求停止蒐集、處理或利用買方之個人資料；
- (五) 請求刪除買方之個人資料。

### **第二十七條：疑義之處理**

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

### **第二十八條：合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第二十九條：契約及其相關附件效力**

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

### **第三十條：未盡事宜之處置**

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

### **第三十一條：其他約定事項**

- 一、雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址(買方含本買賣標的物處所)為準，其後如有變更若未書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約受通知。
- 二、本大廈內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、

瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為須另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

三、鋪設於本大廈內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，賣方認為須另行變更設計以適應本大廈之需求時。

(二)為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大廈之管理委員會使用空間及庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依賣方所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損害客戶之權益為原則，以求盡善盡美。

以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

四、為增進本大廈之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

五、本約條文或文字如有增刪修改，應於增刪修改處加蓋雙方簽約時同式印章或依法登記之印鑑章。

六、買方有數人者，除對本契約買方之義務負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知效力及於全體，受通知

者負有通知其他全部共有人之義務。若買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人即為合法送達，其效力及於買方全體均生送達效力。買方指定送達代收人為：  
\_\_\_\_\_

地址：  
\_\_\_\_\_

- 七、買方同意授權由賣方指定之地政士代刻印章壹枚並保管使用，其費用由買方支付，賣方應於交屋時交還買方。本式印章賣方指定之地政士僅得使用於下列相關用途，不得於授權範圍以外使用，否則應負法律責任。
- (一)本預售屋買賣契約房屋產權移轉、登記及稅捐之申報、撤銷、登記、領取。
- (二)本預售屋買賣契約之申辦及領取貸款、貸款抵押權設定登記之申請或變更。
- (三)水、電、瓦斯、電信之申請過戶等相關手續。
- 八、買賣雙方對本約內容相關資料(包括但不限於書面、電子、傳真)，應嚴予保密，非經他方書面同意不得洩露或提供予第三人，或為不正當使用。但依法令規定、法院命令、公務機關查詢、會計師查核或銀行業務往來查詢等必須踐行之程序而須揭露前開資料時，不在此限。

本契約正本壹式二份，由買賣雙方各存執乙份。

## 附 件：

附件一	房地車位付款明細表
附件二	建造執照影本
附件二之一	地下二層預售房屋平面圖影本
附件二之二	地下三層預售房屋平面圖影本
附件二之三	地下四層預售房屋平面圖影本
附件二之四	GL1 地上一層及 GL2 地下一層預售房屋平面圖影本
附件二之五	GL1 地上二層及 GL2 地上一層預售房屋平面圖影本
附件二之六	地上三層預售房屋平面圖影本
附件二之七	地上四層預售房屋平面圖影本
附件二之八	地上五層、地上十一層預售房屋平面圖影本
附件二之九	地上六層、地上十二層預售房屋平面圖影本
附件二之十	地上七層、地上十三層預售房屋平面圖影本
附件二之十一	地上八層、地上十四層預售房屋平面圖影本
附件二之十二	地上九層預售房屋平面圖影本
附件二之十三	地上十層預售房屋平面圖影本
附件二之十四	地上十五層預售房屋平面圖影本
附件二之十五	地上十六層預售房屋平面圖影本
附件二之十六	地上十七層預售房屋平面圖影本
附件二之十七	地上十八層預售房屋平面圖影本
附件二之十八	地上十九層預售房屋平面圖影本
附件二之十九	地上二十層預售房屋平面圖影本
附件二之二十	地上二十一層預售房屋平面圖影本
附件二之二十一	地上二十二層預售房屋平面圖影本
附件二之二十二	屋突一層預售房屋平面圖影本
附件二之二十三	屋突二、三層預售房屋平面圖影本
附件三	共有部分項目面積計算說明
附件四	價金信託契約書及附件
附件五	建材設備表
附件六	委辦房地車位貸款協議書
附件七	自辦貸款協議書
附件八	不辦貸款協議書

附件九 汽車停車位及公共設施分管同意書  
附件十 住戶管理規約草約

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

通訊地址：

戶籍地址：

連絡電話：

賣 方： 將捷股份有限公司

代 表 人： 林嵩烈

公司統一編號： 86691968

公 司 地 址： 台北市松江路 126 號 17 樓

公 司 電 話： 02-2536-2666

不動產經紀人：

中 華 民 國                      年                      月                      日


## 附件一 房地車位付款明細表

下列係「將捷旅境-真境」\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋及編號\_\_\_\_\_號汽車停車位，房地、停車位買賣總價款合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

買方應按約定期限，配合期別如數以現金一次給付賣方。

期別	項目	應 繳 金 額 (新台幣)
1	定金	仟 佰 拾 萬元整
2	簽約金	仟 佰 拾 萬元整
3	申報開工	仟 佰 拾 萬元整
4	15FL 版 RC 完成	仟 佰 拾 萬元整
5	R3FL 版 RC 完成	仟 佰 拾 萬元整
6	使用執照掛件完成	仟 佰 拾 萬元整
7	金融機構貸款 (產權移轉完成)	仟 佰 拾 萬元整
8	交屋	仟 佰 拾 萬元整
	總 價	仟 佰 拾 萬元整

## 附件二 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0059號			
起造人姓名	將捷股份有限公司 代表人:林嵩烈			住址	10457台北市中山區松江路126號17樓		
設計人姓名	林長勳			事務所名稱	林長勳聯合建築師事務所		
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(特)			幢層數	1幢2棟地上22層地下4層 共26層292戶		
建築地點	地址	文山區明義里木柵路二段168巷1號1樓 共82筆 詳見附表					
	地號	文山區木柵段三小段0623-0000號 共26筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1959.29m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	34645.83m <sup>2</sup>				其他	4749.86m <sup>2</sup>
發照日期	111年02月17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82個月內竣工		
工程造价	\$ 485,012,691 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
001層	1252.81	4.85	(停車空間)共30車(詳見附表)				
					總計:	34645.83	m <sup>2</sup>
備註事項:起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p style="font-size: 2em; color: blue;">局長黃一平</p>			
<p>上列工程准予給照</p> <p>中華民國一一一年二月十七日</p>							

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

111建字第0059號

建築地點： 文山區明義里木柵路二段168巷1號1樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷1號2樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷1號3樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷1號4樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷2號1樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷2號2樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷2號3樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷3號1樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷3號2樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷3號3樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷3號4樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷4號1樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷4號2樓  
 文山區明義里木柵路二段168巷4號3樓  
 文山區明義里木柵路二段156號1樓  
 文山區明義里木柵路二段158號1樓  
 文山區明義里木柵路二段158號2樓  
 文山區明義里木柵路二段158號3樓  
 文山區明義里木柵路二段160號1樓  
 文山區明義里木柵路二段160號2樓  
 文山區明義里木柵路二段160號3樓  
 文山區明義里木柵路二段160號4樓  
 文山區明義里木柵路二段162號1樓  
 文山區明義里木柵路二段162號2樓  
 文山區明義里木柵路二段162號3樓  
 文山區明義里木柵路二段162號4樓  
 文山區明義里木柵路二段164號1樓  
 文山區明義里木柵路二段164號2樓  
 文山區明義里木柵路二段164號3樓  
 文山區明義里木柵路二段164號4樓  
 文山區明義里木柵路二段166號1樓  
 文山區明義里木柵路二段166號2樓  
 文山區明義里木柵路二段166號3樓  
 文山區明義里木柵路二段166號4樓  
 文山區明義里木柵路二段170號2樓  
 文山區明義里木柵路二段170號3樓  
 文山區明義里木柵路二段170號4樓  
 文山區明義里木柵路二段172號1樓  
 文山區明義里木柵路二段172號2樓  
 文山區明義里木柵路二段172號3樓  
 文山區明義里木柵路二段172號4樓  
 文山區明義里木柵路二段174號1樓  
 文山區明義里木柵路二段174號2樓  
 文山區明義里木柵路二段174號3樓  
 文山區明義里木柵路二段174號4樓  
 文山區明義里木柵路二段176號1樓



文山區明義里木柵路二段176號2樓  
 文山區明義里木柵路二段176號3樓  
 文山區明義里木柵路二段176號4樓  
 文山區明義里木柵路二段178號1樓  
 文山區明義里木柵路二段178號2樓  
 文山區明義里木柵路二段180號1樓  
 文山區明義里木柵路二段180號2樓  
 文山區明義里木柵路二段182號1樓  
 文山區明義里木柵路二段182號2樓  
 文山區明義里木柵路二段184號1樓  
 文山區明義里木柵路二段184號2樓  
 文山區明義里木柵路二段186號1樓  
 文山區明義里木柵路二段186號2樓  
 文山區明義里木柵路二段186號3樓  
 文山區明義里木柵路二段188號1樓  
 文山區明義里木柵路二段188號2樓  
 文山區明義里木柵路二段188號3樓  
 文山區明義里木柵路二段192號1樓  
 文山區明義里木柵路二段192號2樓  
 文山區明義里木柵路二段192號3樓  
 文山區明義里木柵路二段194號1樓  
 文山區明義里木柵路二段194號2樓  
 文山區明義里木柵路二段194號3樓  
 文山區明義里木柵路二段196號1樓  
 文山區明義里木柵路二段196號2樓  
 文山區明義里木柵路二段198之1號1樓  
 文山區明義里木柵路二段198之1號2樓  
 文山區明義里木柵路二段198之1號3樓  
 文山區明義里木柵路二段198之2號1樓  
 文山區明義里木柵路二段198之2號2樓  
 文山區明義里木柵路二段198之2號3樓  
 文山區明義里木柵路二段198之3號1樓  
 文山區明義里木柵路二段198之3號2樓  
 文山區明義里木柵路二段198之3號3樓  
 文山區明義里木柵路二段198號1樓  
 文山區明義里木柵路二段198號2樓





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0059號

地號： 文山區木柵段三小段0623-0000號  
 文山區木柵段三小段0623-0002號  
 文山區木柵段三小段0623-0004號  
 文山區木柵段三小段0631-0000號  
 文山區木柵段三小段0635-0000號  
 文山區木柵段三小段0639-0000號  
 文山區木柵段三小段0643-0000號  
 文山區木柵段三小段0645-0000號  
 文山區木柵段三小段0647-0000號  
 文山區木柵段三小段0649-0000號  
 文山區木柵段三小段0653-0000號  
 文山區木柵段三小段0657-0000號  
 文山區木柵段三小段0661-0000號



文山區木柵段三小段0623-0001號  
 文山區木柵段三小段0623-0003號  
 文山區木柵段三小段0623-0005號  
 文山區木柵段三小段0632-0000號  
 文山區木柵段三小段0636-0000號  
 文山區木柵段三小段0640-0000號  
 文山區木柵段三小段0644-0000號  
 文山區木柵段三小段0646-0000號  
 文山區木柵段三小段0648-0000號  
 文山區木柵段三小段0652-0000號  
 文山區木柵段三小段0656-0000號  
 文山區木柵段三小段0660-0000號  
 文山區木柵段三小段0666-0000號

**建築物概要：** 地下001層、面積：1252.81㎡、高度：4.85M、用途：(停車空間)  
 地下003層、面積：3198.58㎡、高度：3.5M、用途：(停車空間)  
 地下004層、面積：3198.58㎡、高度：3.5M、用途：(防空避難室兼停車空間)  
 地下005層、面積：3198.58㎡、高度：3.5M、用途：(停車空間)  
 地上001層、面積：1203.45㎡、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組 (G3)供一般診所、零售、日常服務之場所(不含日用百貨業)  
 地上002層、面積：922.35㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上003層、面積：1051.98㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上004層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上005層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上006層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上007層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上008層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上009層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上010層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上011層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上012層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上013層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上014層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上015層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上016層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上017層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上018層、面積：1007.7㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上019層、面積：983.85㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上020層、面積：983.85㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上021層、面積：983.85㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 地上022層、面積：983.85㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅  
 突出物001層、面積：278.6㎡、高度：3.4M、用途：(樓梯間)  
 突出物002層、面積：278.4㎡、高度：2.6M、用途：(樓梯間)  
 突出物003層、面積：278.4㎡、高度：2.8M、用途：(樓梯間)

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用099年05月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部094年12月21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：《106》年《9》月《21》日(法令適用日期：99年7月22日)。
2. 建築地點：文山區明義里。





## 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0059號

### 注意事項：

3. 實設空地《2790.57》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《黃立宗》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(排樁擋土)。
9. 已領得拆除執照：110拆字第0122號拆除執照。
10. 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。
11. 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。
12. 昇降機《7》部。
13. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
14. 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。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 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。
17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 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。
19. 適用都市設計審議範圍，經本府105年10月13日府都設字第10537564600號函完成都市設計審議程序。
20. 本案係都市更新案件，經本府108年1月31日府都新字第10760143373號函核備都市更新事業計畫，及110年4月15日府都新字第11060014733號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
22. 本案為都市更新案件，起造人以實施者名義申請，其法令適用日期以都市更新報核日為準。
23. 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，經委託台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」。
24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
25. 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核核備，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核核可文件。
26. 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。
27. 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。
28. 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
29. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
30. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
31. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
32. 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。
33. 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。
34. 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。
35. 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。
36. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心110工震字第070號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構

3/4



## 臺北市府都市發展局建造執照附表

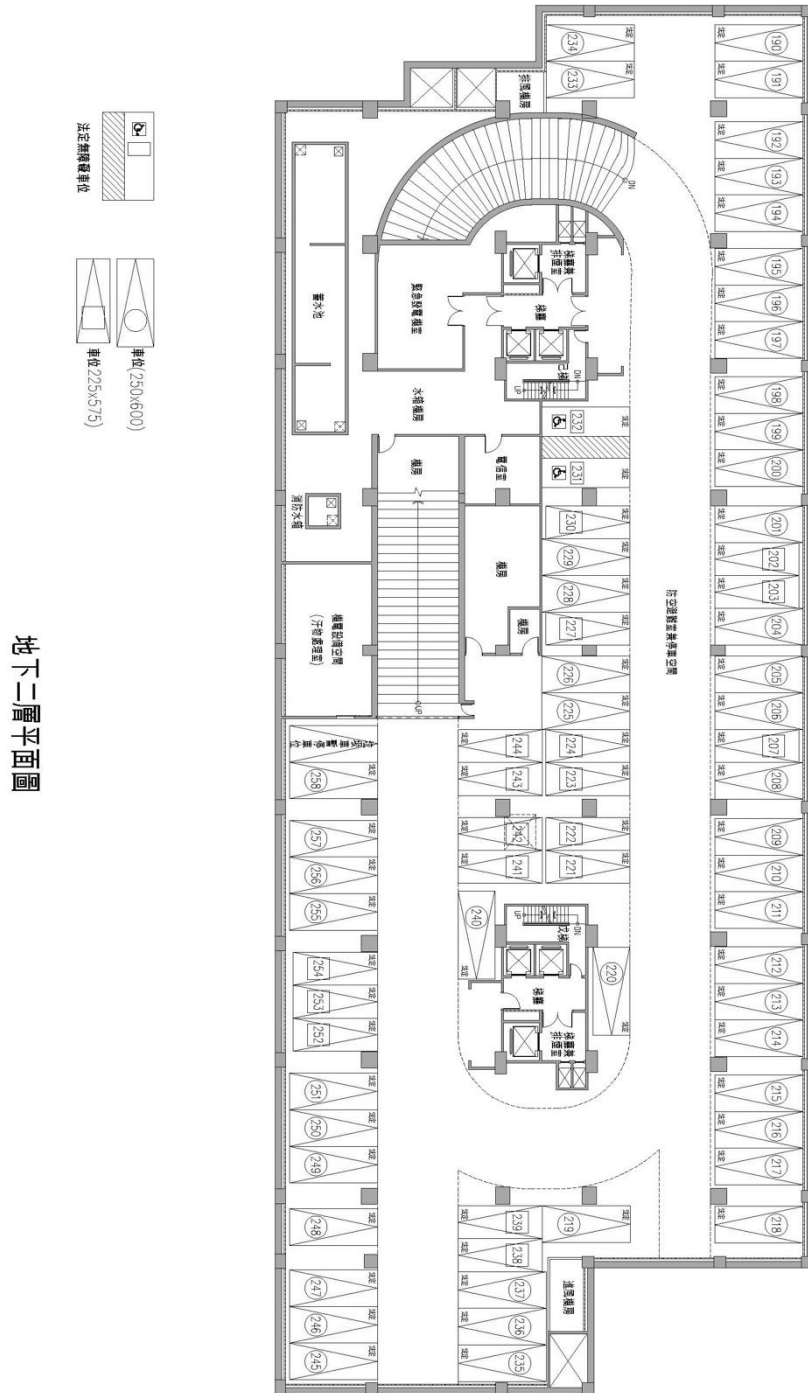
111建字第0059號

## 注意事項：

- 委託審查。
- 37.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。
- 38.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
- 39.第《二》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《174.03》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 40.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。
- 41.(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。
- 42.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。
- 43.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)
- 44.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 45.依臺北市府函中華民國108年1月31日府都新字第10760143373號都更事業計畫核准函文說明三、核定更新獎勵建築容積額合計5343.59平方公尺(估法定容積之50%)，另老舊公寓更新專案獎勵容積額合計2235.31平方公尺(估法定容積之20.92%)。四、因本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，本基地為新臺幣61,684,402元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息償還。五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內木柵路二段168巷現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 46.依臺北市府函中華民國105年10月13日府都設字第10537564600號都審核准函文說明二(一)、有關「本案建築物地上1層至地上2層用途為一般零售業及管委會使用空間，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」，由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他事項登記欄加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代。(二)、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。三、有關各宗基地申請老舊公寓更新專案獎勵項目，涉及容積獎勵，後續不得擅自變更事項，列管於建築執照：(一)、「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標，給予A1、A2及B基地獎勵值2%。(二)、「減少更新單元地表逕流量」之相關雨水貯集設施可容受基地6小時之降雨量部分，給予A1、A2及B基地獎勵值各1%。(三)、「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集透槽」，給予A1、A2及B基地獎勵值各1%。



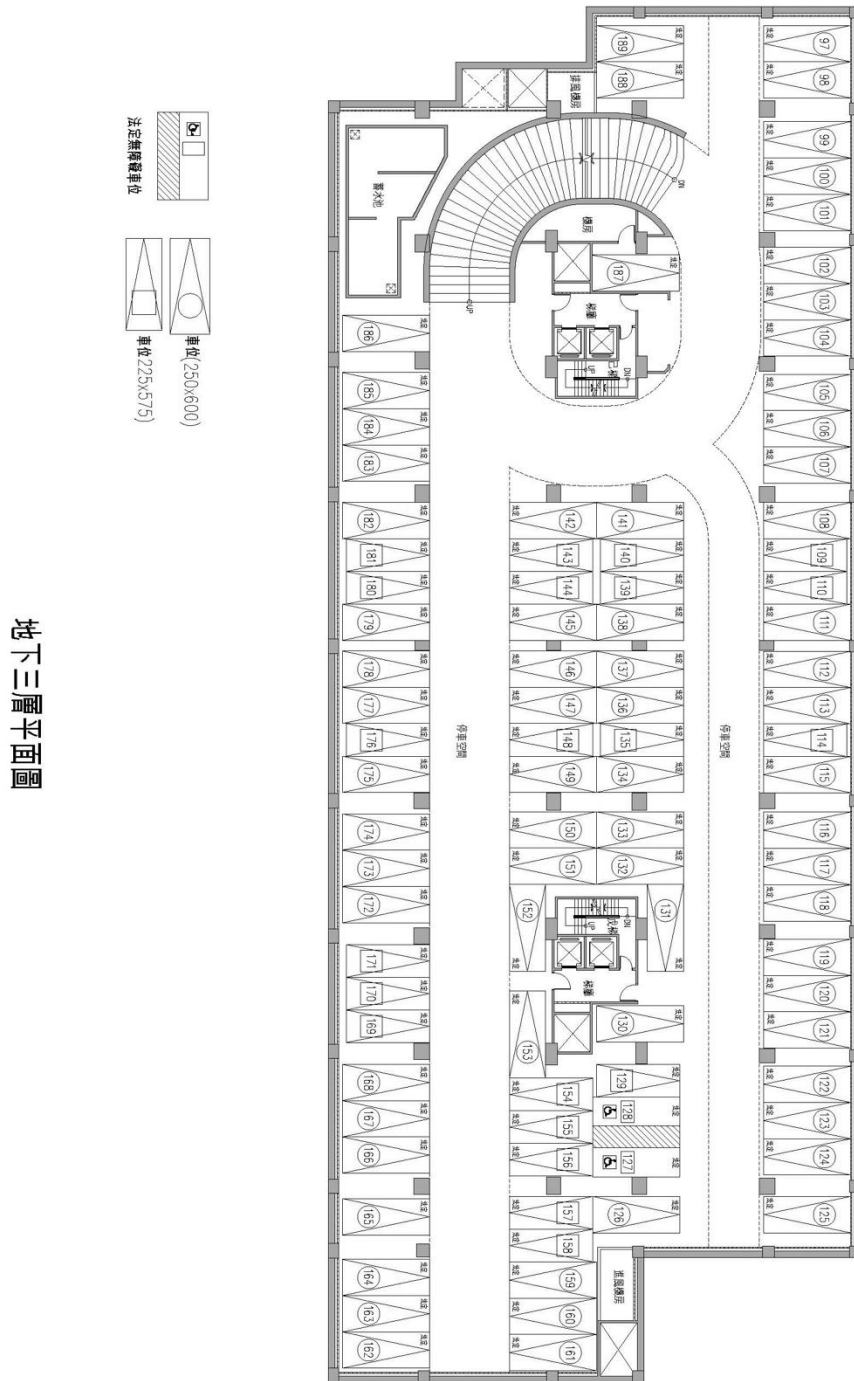
# 附件二之一 地下二層預售房屋平面圖影本



註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之二 地下三層預售房屋平面圖影本

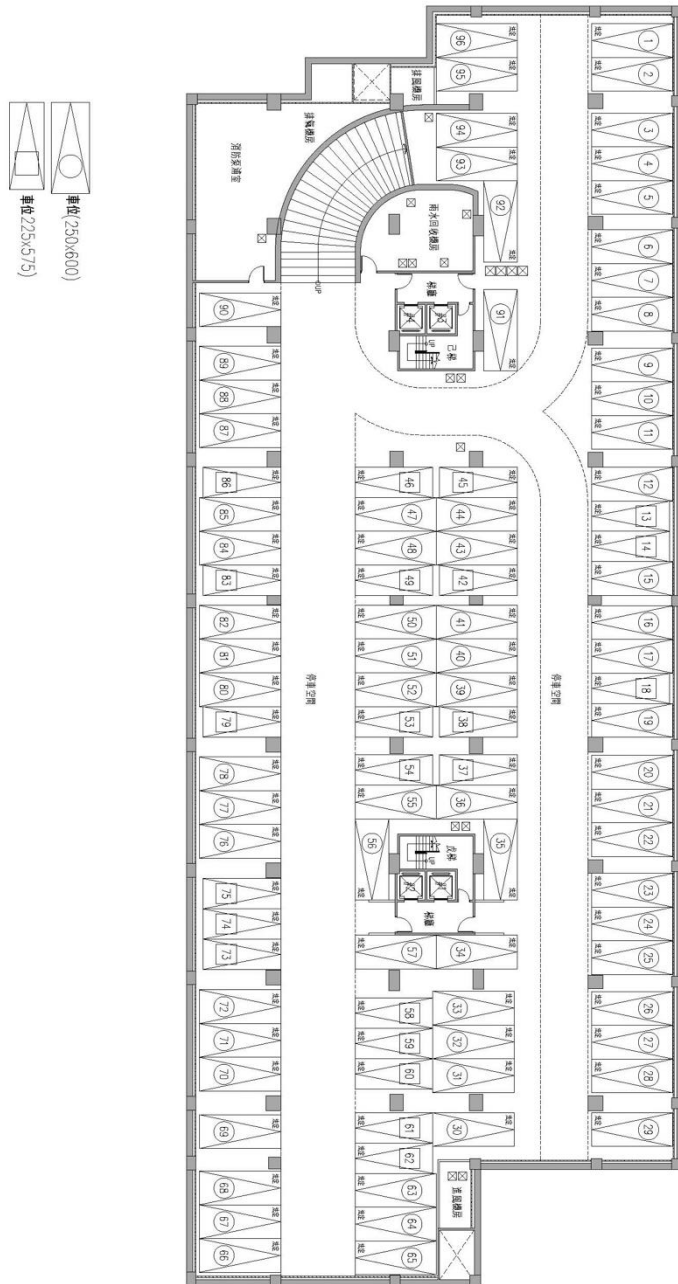


地下三層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之三 地下四層預售房屋平面圖影本

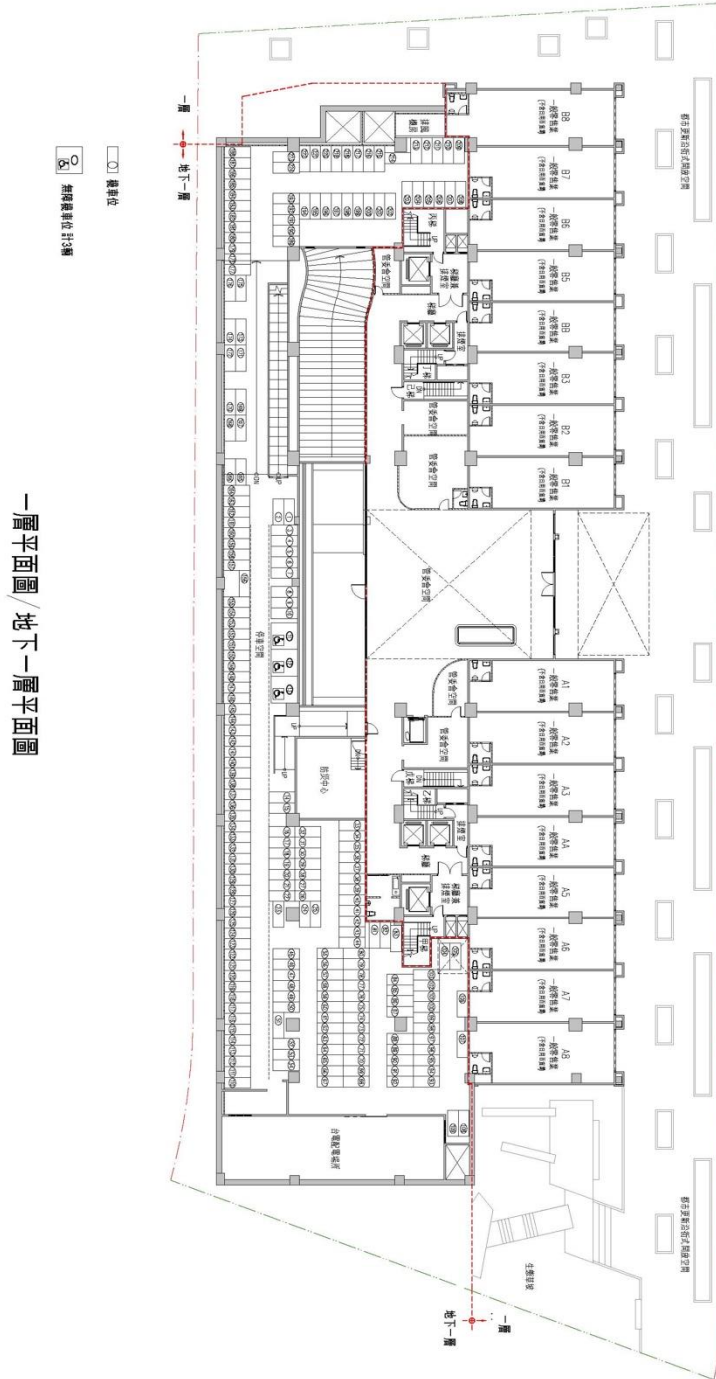


地下四層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之四 GL1 地上一層及 GL2 地下一層 預售房屋平面圖影本



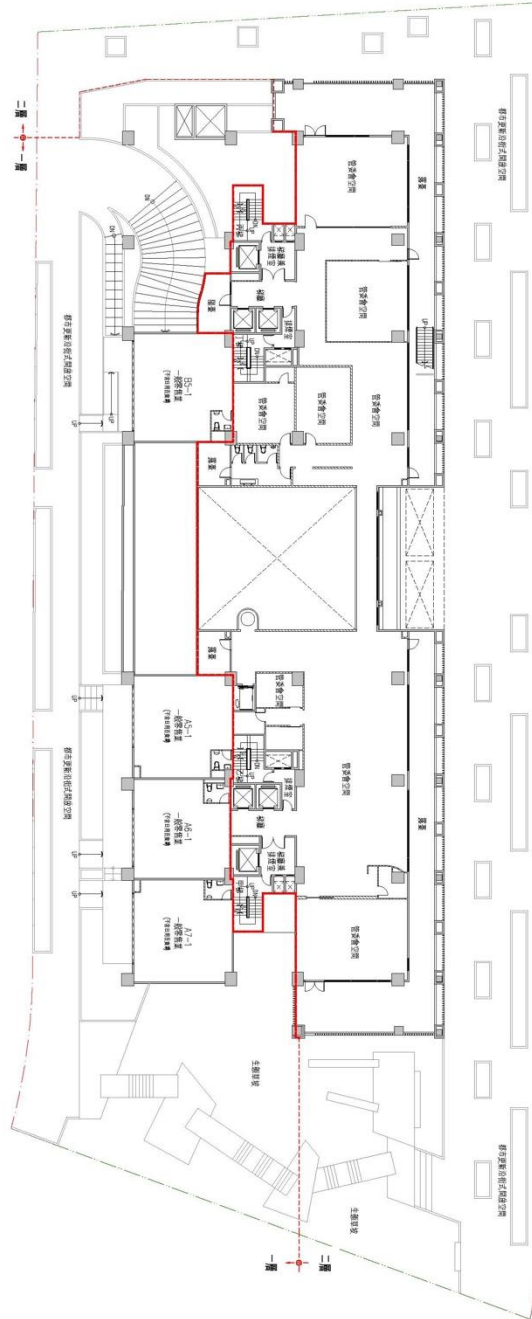
一層平面圖 / 地下一層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之五 GL1 地上二層及 GL2 地上一層 預售房屋平面圖影本

二層平面圖/一層平面圖

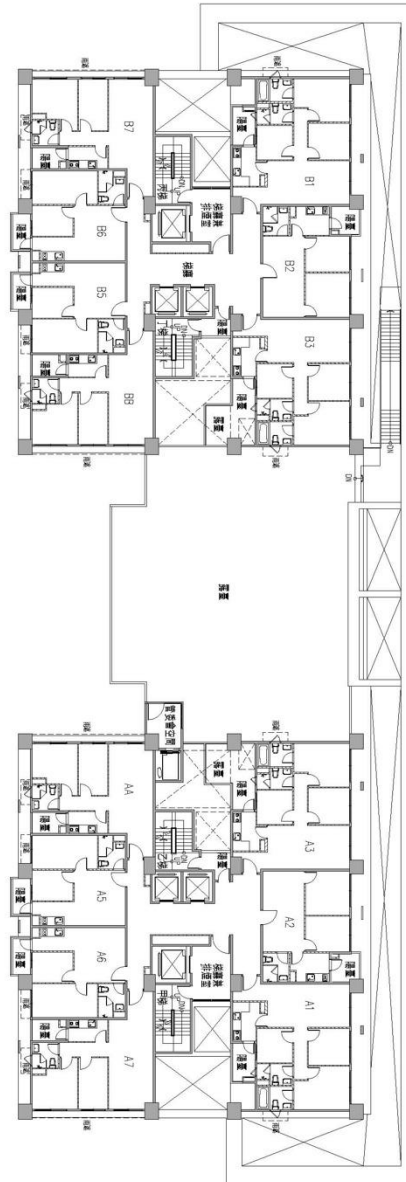


註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之六 地上三層預售房屋平面圖影本

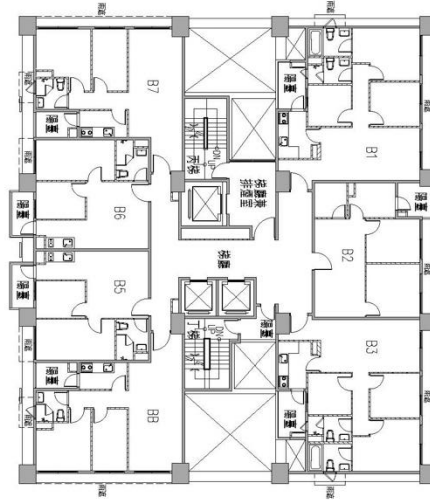
三層平面圖



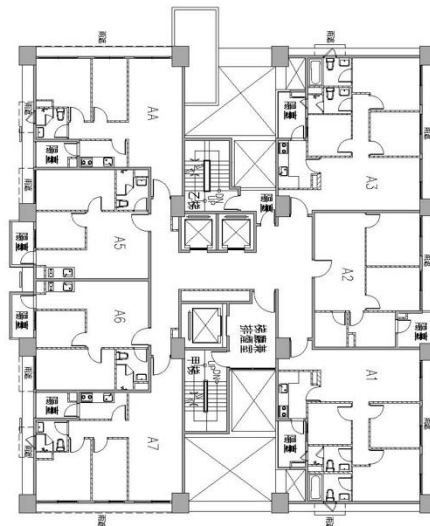
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之七 地上四層預售房屋平面圖影本



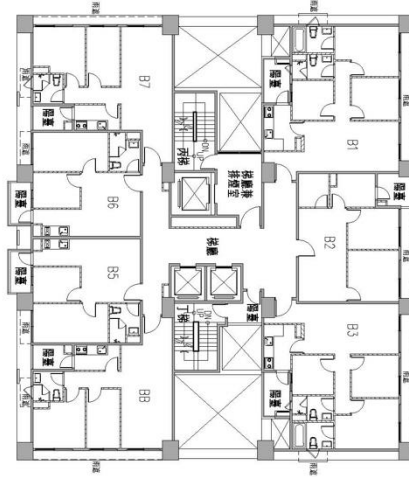
四層平面圖



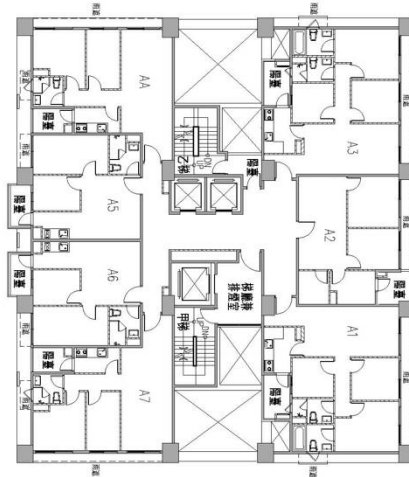
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之八 地上五層、地上十一層 預售房屋平面圖影本



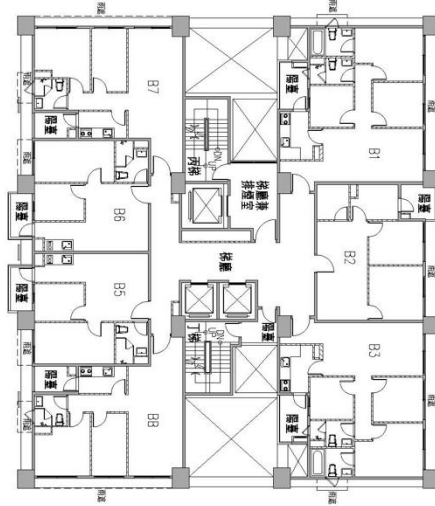
五層平面圖、十一層平面圖



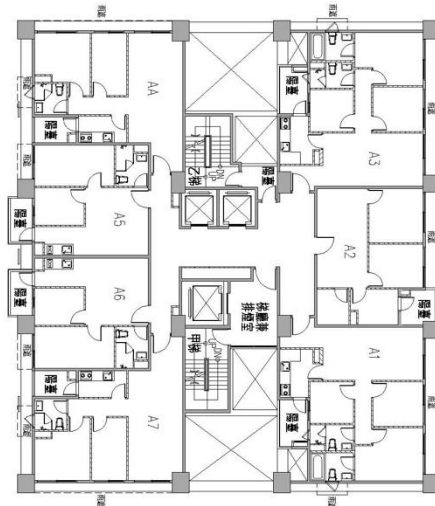
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之九 地上六層、地上十二層 預售房屋平面圖影本



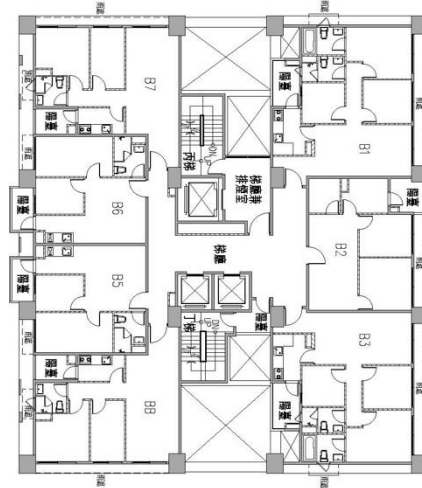
六層平面圖、十二層平面圖



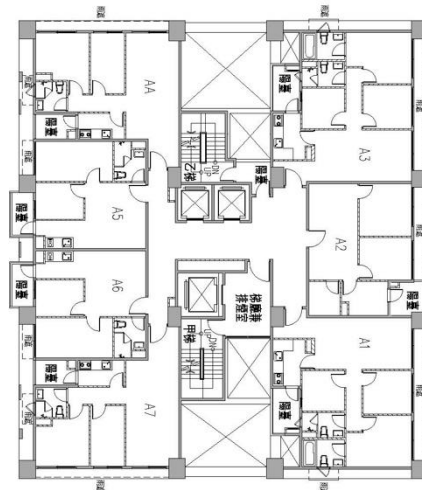
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十 地上七層、地上十三層 預售房屋平面圖影本



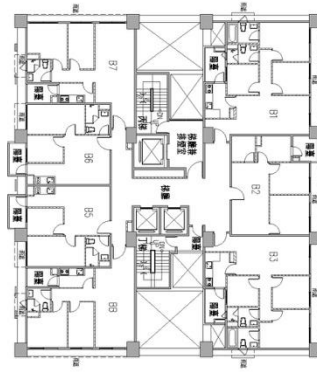
七層平面圖/十三層平面圖



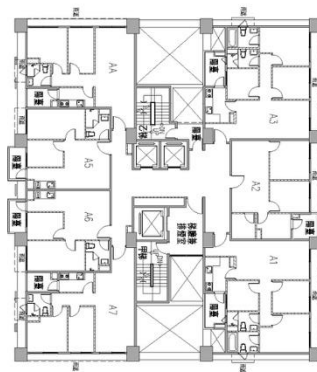
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之十一 地上八層、地上十四層 預售房屋平面圖影本



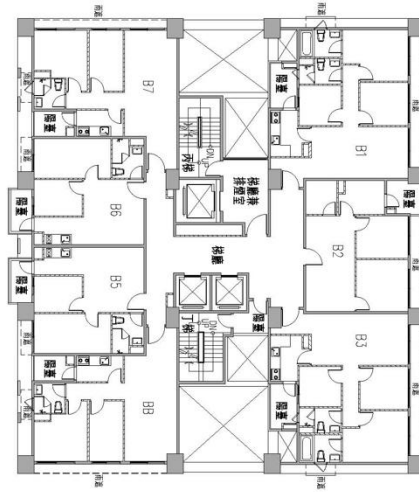
八層平面圖/十四層平面圖



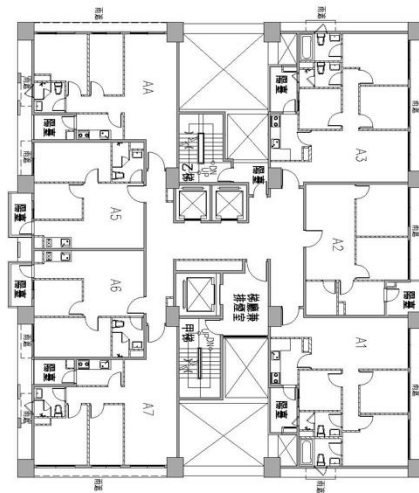
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十二 地上九層預售房屋平面圖影本



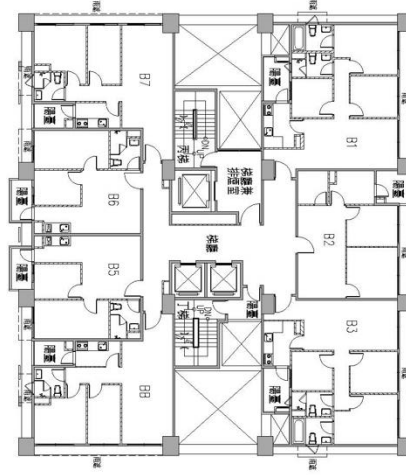
九層平面圖



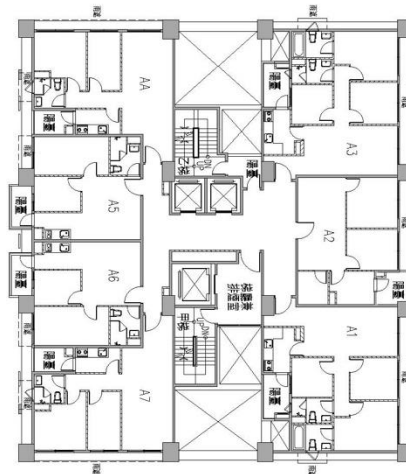
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十三 地上十層預售房屋平面圖影本



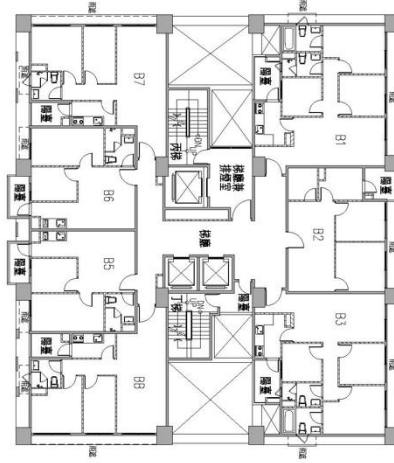
十層平面圖



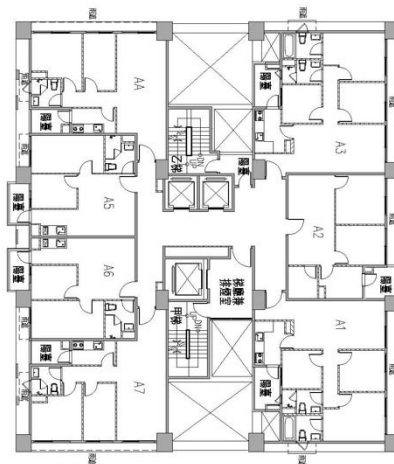
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十四 地上十五層預售房屋平面圖影本



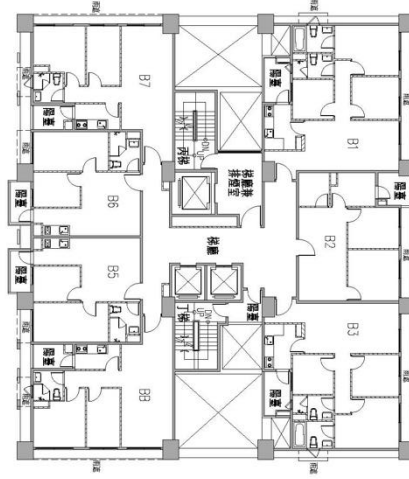
十五層平面圖



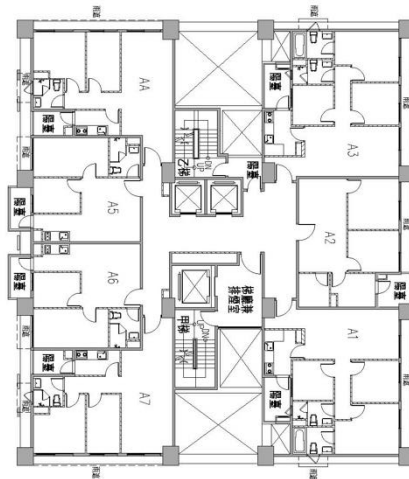
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之十五 地上十六層預售房屋平面圖影本



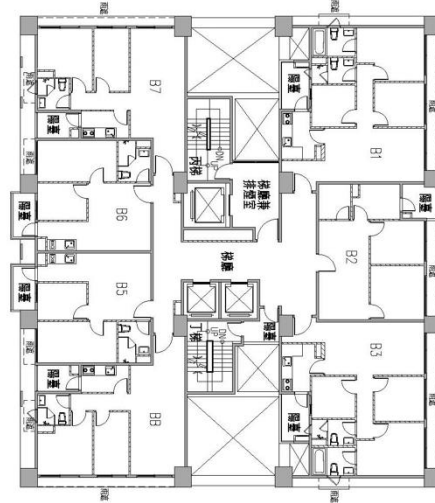
十六層平面圖



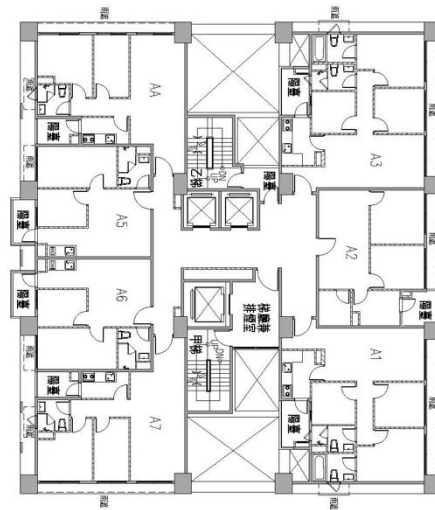
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之十六 地上十七層預售房屋平面圖影本



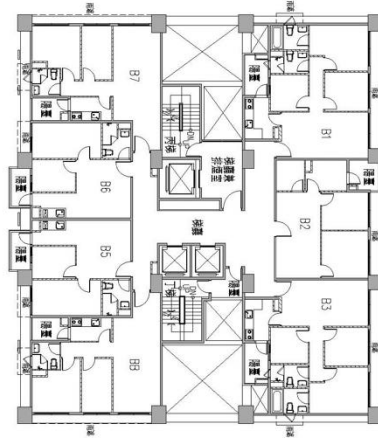
十七層平面圖



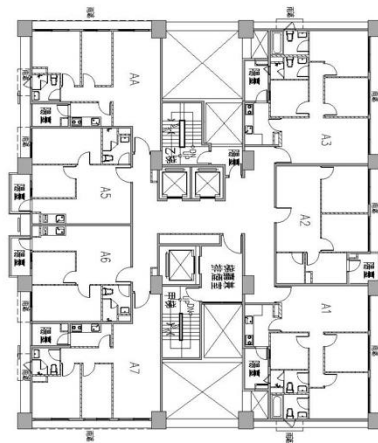
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十七 地上十八層預售房屋平面圖影本



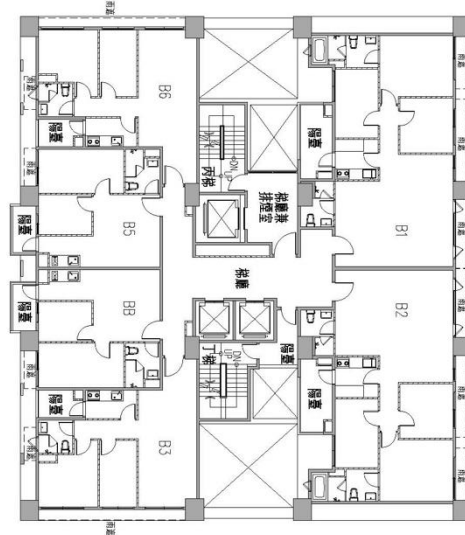
十八層平面圖



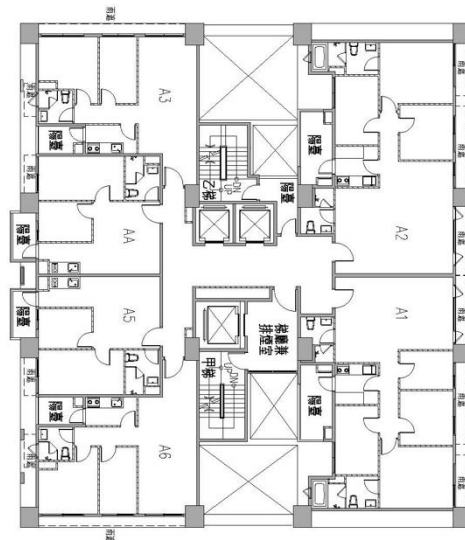
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

# 附件二之十八 地上十九層預售房屋平面圖影本



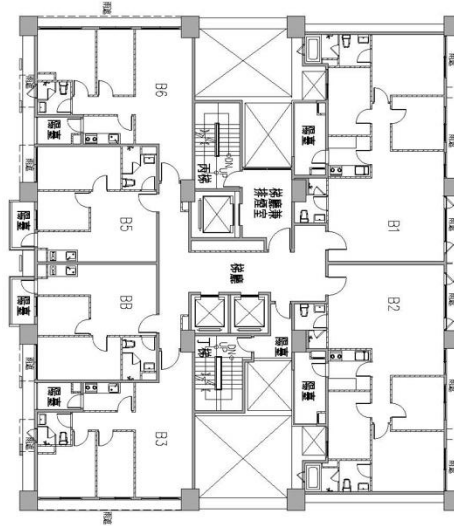
十九層平面圖



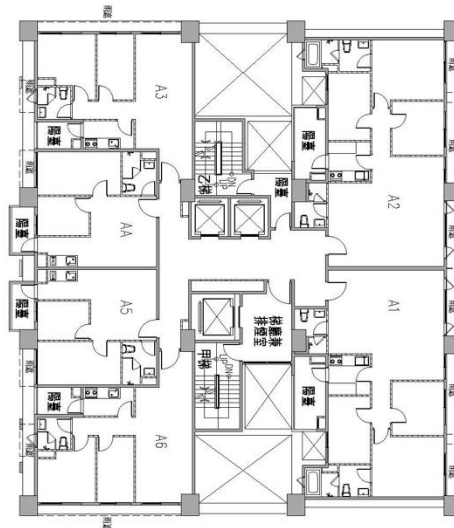
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之十九 地上二十層預售房屋平面圖影本



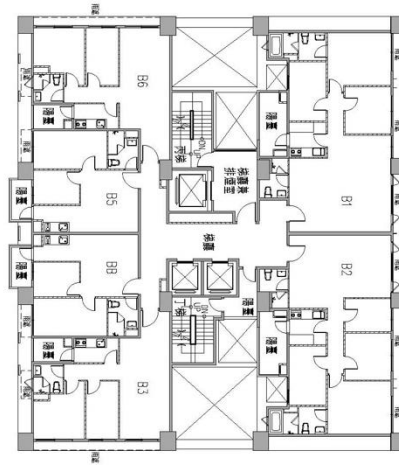
二十層平面圖



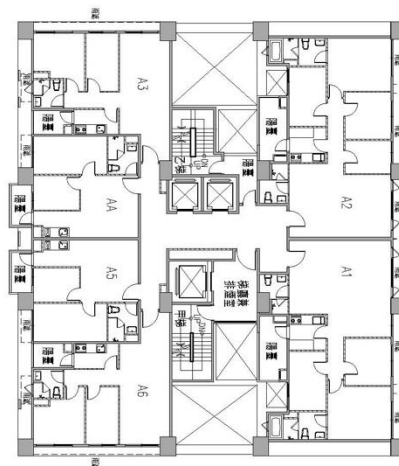
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之二十 地上二十一層預售房屋平面圖影本



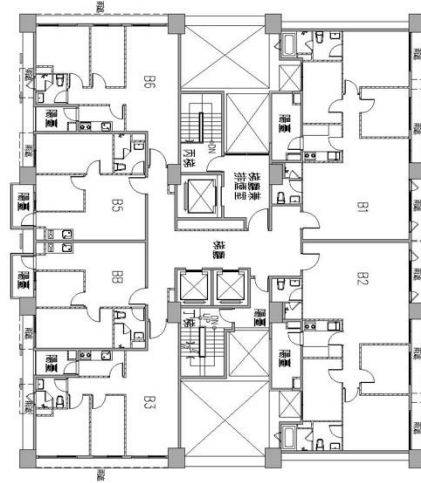
二十一層平面圖



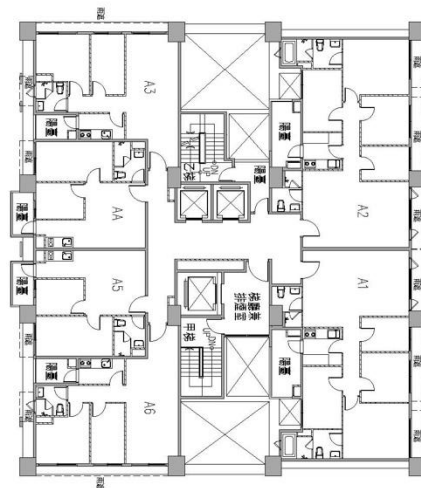
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之二十一 地上二十二層預售房屋平面圖影本



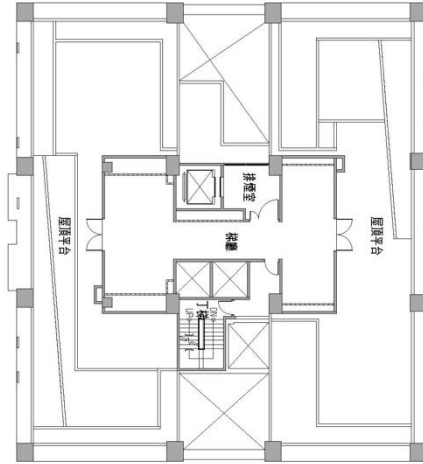
二十二層平面圖



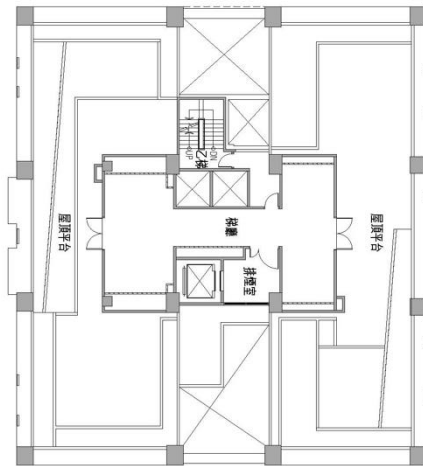
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之二十二 屋突一層預售房屋平面圖影本



屋突一層平面圖



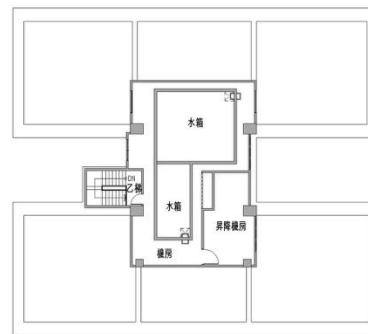
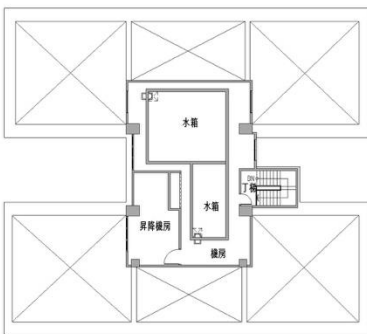
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件二之二十三 屋突二、三層預售房屋平面圖影本



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

## 附件三 共有部分項目及面積計算說明

### 一、共有部分項目如下：

地下四層	不具獨立權狀之停車空間及停車區所需車道及其他必要空間、進風機房、梯廳、戊梯、己梯、雨水回收機房、消防泵浦室、排風機房、排氣機房
地下三層	不具獨立權狀之停車空間及停車區所需車道及其他必要空間、進風機房、梯廳、戊梯、己梯、蓄水池、排風機房
地下二層	不具獨立權狀之停車空間及停車區所需車道及其他必要空間、防空避難室兼停車空間、進風機房、梯廳、排煙室、機房、電信室、機電設備空間、消防水箱、戊梯、己梯、蓄水池、緊急發電機室、排風機房、水箱機房
GL1 地上一層及 GL2 地下一層	管委會空間、梯廳、排煙室、甲梯、乙梯、丙梯、丁梯、戊梯、己梯、廁所、汽車車道、機車停車空間及停車區所需車道及其他必要空間、台電配電場所、配電盤空間、防災中心、排氣機房、管道間
GL1 地上二層及 GL2 地上一層	管委會空間、梯廳、排煙室、陽臺、甲梯、乙梯、丙梯、丁梯、廁所、汽車車道
地上三層至 地上二十二層	管委會空間、室外樓梯、梯廳、排煙室、陽台、管道間、甲梯、乙梯、丙梯、丁梯。
屋頂突出物 一至三層	水箱、機械室、乙梯、丁梯、相關通道空間及其他 依法令應列入共有部分之項目

- 共有部分總面積:18,081 平方公尺。
- 不具獨立權狀之停車空間面積: 8,459 平方公尺，包含地下一層 ~ 地下四層停車位所需面積、地面層與地下一層 ~ 地下四層車道及其他必要空間等。

### 二、共有部分面積分配比例計算方式：

- (一)不具獨立權狀之停車空間面積占共有部分總面積之比例為 46.78 % (不具獨立權狀之停車空間面積÷共有部分總面積)，由承購車位之戶別依購買之停車位數量、型態、大小比例共同持分。
- (二)扣除不具獨立權狀之停車空間之共有部分面積為 9,622 平方公尺，其權利範圍係依買受專有部分(主建物)面積與專有部分(主建物)總面積之比例而為計算，其面積係以本項共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。

## 附件四 價金信託契約書及附件



契約編號：HI1016

### 信託契約書

立契約書人

委託人：將捷股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣甲方係擔任臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案 (以下簡稱「本專案」) 之實施者，就本專案計畫項下 A1 基地與 B 基地之實施者應受分配房地，將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 (以下簡稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本專案興建資金之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (以下簡稱「本契約」) 條款如下，以資共同遵守。

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

一、為使本專案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將本契約第四條第一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。

二、本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約擔保之目的即已完成，買方不得異議或對乙方為任何之主張。

#### 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。但於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項及本契約以下所稱「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 3 個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

1 / 21



契約編號：H11016

### 第三條 信託關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指甲方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即兆豐國際商業銀行永和分行。
- 二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲方與其簽訂建築經理委任契約(副本1份應提供予乙方留存)，並委由其辦理工程進度查核、財務稽核及銷售查核之專業機構，即臺億建築經理股份有限公司。

### 第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、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興建資金，其資金來源包含：
  - (一) 買方所繳價金：係指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - (二) 本專案融資銀行撥入之融資款項、甲方為完成本專案而存入之自有資金及其利息。
- 二、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。
- 三、除法令另有規定或依本契約第十四條之約定外，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。

### 第五條 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十九條終止時止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十九條之約定，不得任意提前終止。

### 第六條 信託財產之交付

- 一、為利乙方處理本契約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(即兆豐國際商業銀行金控總部分行)分別開立下列約定之「興建信託專戶」及「預售款信託專戶」(以下合稱「信託專戶」)，用以存放興建資金及第四條第二項取得之款項。
  - (一) 本契約所稱「興建信託專戶」係指乙方專為收受本專案銀行融資款項及甲方為完成本專案而交付信託之自有資金所開立之銀行活期存款帳戶，帳號及戶名如下：
 

帳號：201-09-301809

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段



契約編號：H11016

(二) 本契約所稱「預售款信託專戶」係指乙方專為收受本專案 A1 基地及 B 基地之預售屋買方所繳買賣價金，所分別開立之銀行活期存款帳戶，帳號及戶名如下：

1. A1 基地預售款信託專戶：

帳號：201-09-301810

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段 A1 收款專戶

2. B 基地預售款信託專戶：

帳號：201-09-301822

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段 B 收款專戶

- 二、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，買方如係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。
- 三、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。
- 四、信託財產應以「兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第七條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，應以書面方式為之；乙方如認甲方之指是有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 三、甲方依前項約定為書面指示時，應依下列約定辦理：
  - (一) 指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於 3 個營業日前送交乙方，以供乙方憑辦。
  - (二) 指示內容不得違反授信合約之約定，乙方如認為指示內容有明顯違反授信合約之虞者，乙方得暫緩執行，並依情形立即分別通知甲方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。
- 四、本契約第四條第一項之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣(以下同)活期存款為限。



契約編號：H11016

- 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1個月內改正，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。
- 六、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

#### 第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由甲方負擔。
- 二、乙方除得逕自信託專戶扣取支付下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
- (一) 乙方之信託報酬。
  - (二) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（例如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。
  - (三) 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。但可歸責於乙方者，不在此限。
  - (四) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 三、甲方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：
- (一) 甲方應以書面方式提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。
  - (二) 甲方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由乙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件(得為影本)，先經建經公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。
  - (三) 前述付款流程乙方並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人僅限於為請款之承攬人，甲方為書面指示付款時，應另檢附甲方已支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日(或提前一個營業日)撥款至甲方之支票存款帳戶。如該費用已由甲方先行支付，甲方欲指示乙方撥回甲方帳戶時，甲方應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
  - (四) 甲方自 A1 基地預售款信託專戶及 B 基地預售款信託專戶請領之款項用途，應按所屬之建築工程營建費用分別計算，並以該工程營建費用憑證價款之 50% 為上限。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔



契約編號：H11016

之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後 5 個營業日內，將不足款項存入信託專戶中，乙方並無代墊之責。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。

#### 第九條 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限制者外，不做信託收益之分配。

#### 第十條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

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

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

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

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

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

七、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，應由甲方自行負責處理。除經甲方以書面指示且經乙方明示同意者外，乙方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之責。

#### 第十一條 委託人聲明保證及同意事項

5 / 21



契約編號：H11016

## 一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 本契約並非以損害甲方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於甲方之債權人之情形。

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

三、甲方同意，乙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；甲方充分認知信託財產存放於乙方銀行業務部門之存款，屬乙方銀行業務部門所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目，理賠之對象範圍及其上限，悉依該公司之規定辦理。

四、為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲方確認並同意於有下列情形之一時，乙方得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係。

- (一) 乙方發現甲方為受經濟制裁、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者；
- (二) 甲方不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對甲方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者；
- (三) 其他有不正常之交易行為。

除前開約定外，委託人、受益人、信託監察人或其他可有效控制信託專戶或財產之人經查如為法務部調查局網站(<https://www.mjib.gov.tw/mlpc>)公告之指定制裁對象時，乙方除得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係外，並應即凍結其信託專戶或財產。

**第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任**

一、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。

二、於信託存續期間，甲方應分別就下列事項，至少每6個月提供經建經公司查核及每會計年度終了後4個月內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。



契約編號：H11016

(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、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「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甲方與乙方，並非存在於買方與乙方，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。
- (四) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[www.megabank.com.tw](http://www.megabank.com.tw)，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (五) 買方所繳價金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。
- (六) 「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。
- (七) 「特定事由」發生時，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如附件一及乙方之查詢網頁公告事項)。

五、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

7 / 21

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。



契約編號：H11016

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。

- 六、甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及出賣人因買賣所應負擔之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 七、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3個月以上；
  - (二) 無法如期完工；
  - (三) 違反承攬合約約定；或
  - (四) 其他依法令或承攬合約約定之事由。

### 第十三條 行銷、廣告之限制

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

### 第十四條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 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，應由甲方出具申請書，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、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，同時以副本知會乙方。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。



契約編號：HI1016

- 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、甲方與買方如就買賣契約發生糾紛且乙方接獲該買方書面通知時，應依下列方式辦理：
- (一) 乙方於收受買方書面通知後 3 個營業日內轉知甲方，並自收受買方通知當日起至紛爭解決前，乙方應就該買方所繳價金之數額(以下簡稱「爭議款項」)保留於預售款信託專戶內，不予同意甲方申請動用該筆爭議款項。
  - (二) 若乙方接獲該買方書面通知時預售款信託專戶之帳上餘額低於爭議款項者，應俟補足後，甲方始得就超逾部分依本契約所約定專款專用範圍指示乙方動用。
  - (三) 乙方另應書面通知前述買方，爭議款項僅於信託存續期間保留，於本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，乙方將依本契約第二十條第一項第一款結算返還予甲方；若本專案無法完工並取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則依本契約第二十條第一項第二款辦理，爭議款項將計入可供分配之信託財產，依受益權比例分配予所有買方，不適用本項之約定。

#### 第十五條 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 10 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本及已簽約影本(得為節本)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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - (一) 本契約第十二條第二項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
  - (二) 「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) 本契約第二十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買賣價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十六條 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。



契約編號：H11016

### 第十七條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方信託報酬之計算支付方式，由甲、乙雙方另行書面協議之。
- 二、建經公司之報酬或服務費用另依甲方與建經公司所簽訂建築經理委任契約之約定辦理。

### 第十八條 信託契約之變更

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，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，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。

### 第十九條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(即甲方依法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(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、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二十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。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

### 第二十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 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，乙方應依下列約定辦理：



契約編號：HI1016

1. 乙方應將信託財產依甲方之書面指示方式返還予甲方。
  2. 信託專戶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，應依甲方之書面指示返還予甲方，如有不足，則由甲方負責償還。
  3. 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「特定事由」發生時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方對買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
1. 應與價金信託之當事人與關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
  2. 倘預售款信託專戶中之財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
  3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指甲方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
  4. 預售款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。
  5. 乙方得視需要依本契約附件所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切應負擔之債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得以信託財產充之，委託人不得異議。

#### 第二十一條 信託報表之提供

- 一、乙方應以每年 12 月 31 日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年 2 月底前送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方



契約編號：H11016

(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後 15 個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

## 第二十二條 違約及損害賠償

- 一、甲方未依本契約第十二條第二項之約定期限內提供建經公司查核、會計師查核簽認之報告，或甲方所提供之前開報告經乙方發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，乙方應即書面限期催告甲方提供報告、補足金額或要求改善；倘甲方仍未於期限內提供、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、如因可歸責於甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

## 第二十三條 個人資料保護及使用規範

- 一、委託人茲聲明並同意受託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳遞委託人依本契約所提供之公司及個人資料。受託人並已依個人資料保護法第八條第一項規定辦理告知義務（告知義務內容詳附件二）。
- 二、委託人為法人時，委託人瞭解並同意受託人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信託目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料(包括但不限於如有提供委託人之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，提供予受託人依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 三、委託人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。
- 四、委託人  同意 /  不同意在受託人所屬之金融控股公司及其各子公司之客戶資料保密措施下，受託人得將其持有、建檔之委託人姓名、地址以外之其他基本資料、帳務、信用、投資或保險等資料，基於宣傳推廣、進行行銷或提供業務服務等目的，揭露、轉介予受託人所屬之金融控股公司及其所轄下列之子公司，或供其彼此交互運用：

兆豐證券股份有限公司	兆豐產物保險股份有限公司
兆豐票券金融股份有限公司	銀凱股份有限公司
兆豐國際證券投資信託股份有限公司	兆豐資產管理股份有限公司
兆豐創業投資股份有限公司	雍興實業股份有限公司
兆豐期貨股份有限公司	兆豐國際證券投資顧問股份有限公司



契約編號：HI1016

委託人縱使同意前項條款，惟日後若不再同意該項條款時，可利用電話、網路、書面或親洽受託人營業處所告知受託人，受託人將通知其所屬之金融控股公司及所有子公司，不再寄送相關資料，並停止交互運用委託人之上開資料，但如委託人明確表示僅停止銀行所屬之金融控股公司或部分子公司交互使用其資料時，得依委託人表示之意旨辦理。

委託人同意者簽名及蓋章處：\_\_\_\_\_

註1：不同意者無須簽名及蓋章。

註2：如未勾選「同意」或簽章欄位有留白或簽樣不符之情形，一律視為「不同意」。

註3：受託人所屬金融控股公司因組織異動，致本項所列子公司增減時，應於金融控股公司及其子公司網站公告。

#### 第二十四條 簽樣留存及通知

- 一、甲方基於本契約對乙方所作之各項指示，得於蓋用留存印鑑後以傳真或電子郵件檢附掃描檔案方式辦理，惟應於5個營業日內將指示書件正本送交乙方留存備查。
- 二、甲方除另行留存印鑑式樣予乙方，以作為往來書面指示之依據外，應以本契約簽署頁蓋用之印鑑式樣為指示印鑑；前開指示印鑑如有變更、遺失或毀損等情事，甲方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。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵遞或專人送達為之。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。

#### 第二十五條 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；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

#### 第二十六條 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、立契約書人、建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令



契約編號：H11016

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、乙方因擔任受託人或處理信託事務，致有涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全程序、仲裁、調解（處）、訴訟上或訴訟外和解等情形時，縱以丙方名義為之，其所生之一切費用及負擔之債務，除可歸責於乙方外，悉由甲方負擔；乙方應於前開費用發生後通知甲方，甲方應於收受通知後5個營業日內支付，屆期如未支付，甲方同意，乙方得逕行自信託專戶中扣取。
- 四、乙方因前項情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以5仟元整計收，其他縣市則以5仟元或實際開支金額(以孰高者為準)計算收取。
- 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、乙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由甲方自行負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任；如乙方評估後提出書面意見及請求時，甲方應提供必要擔保。
- 七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。

#### 第二十七條 契約之效力與收執

- 一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。
- 二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。
- 三、本契約之附件及甲方之書面指示函均視為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有牴觸時，以本契約為主。
- 四、本契約共製作正本2份、副本1份，由立契約書人各執正本1份、建經公司執副本1份為憑。

本契約之附件如下：

- 附件一：受益權人會議規則
- 附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務
- 附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

(本頁以下空白)



契約編號：H11016

【簽署頁】

立契約書人

甲方：將捷股份有限公司  
 代表人：董事長 林嵩烈  
 統一編號：86691968  
 公司所在地：臺北市中山區松江路 126 號 17 樓



乙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司  
 代表人：董事長 張兆順  
 代理人：信託處處長 侯君儀  
 統一編號：03705903  
 公司所在地：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓



中 華 民 國                      111 年                      4 月                      7 日



契約編號：H11016

## 附件一：受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約(以下稱「信託契約」)約定之「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，委託人(即預售屋賣方)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 依信託契約之約定，如發生信託契約所定「特定事由」時，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



契約編號：H11016

送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料(含表決票)交付受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約約定之受益權比例定之。

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：



契約編號：H11016

- (一)受益權人未簽名或蓋章。
  - (二)受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
  - (三)使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一)於同一議題所表決之事項欄均打“√”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



契約編號：H11016

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。

(本頁以下空白)



契約編號：H11016

## 附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 台端的隱私權益，兆豐國際商業銀行（以下稱本行）向台端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法第八條第一項規定，謹向台端告知下列事項：

- 一、蒐集者名稱：兆豐國際商業銀行股份有限公司
- 二、蒐集之目的：
  - (一) 信託業務：預售屋價金信託
  - (二) 信託業務之附屬業務
  - (三) 依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用。
  - (四) 內部統計、研究分析與管理需要。
- 三、個人資料之類別：依 台端所需填寫業務申請書或契約書之內容而定。
- 四、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或依相關法令規定或契約約定之保存年限或本行因執行業務所必須之保存期間。
  - (二) 地區：本國、本行海外分支機構所在地、通匯行所在地、本行業務委外機構所在地、與本行有業務往來之機構營業處所所在地。
  - (三) 對象：本行、本行海外分支機構、通匯行、本行業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、本行所屬金控公司、本行之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、財團法人金融聯合徵信中心、其他與本行有業務往來之機構、依法有調查權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。
- 五、台端依個資法第三條規定得行使之權利及方式：
  - (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，台端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 台端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，台端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 台端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 台端書面同意者，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至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 台端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 台端書面同意者，不在此限。
- 六、台端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。
- 七、台端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 台端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 台端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。



契約編號：H11016

### 附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的客戶，您好！由於個人資料之蒐集，涉及 台端的隱私權益，兆豐國際商業銀行(以下稱本行)蒐集 台端之個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第 9 條第 1 項規定，謹向 台端告知下列事項：

一、個人資料來源：本行所蒐集 台端之個人資料係由預售屋賣方提供。

二、蒐集之目的：本行蒐集 台端個人資料，係供下列特定目的之用

■ 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制。

三、個人資料之類別：依本行客戶申請業務種類及所填寫申請書或契約書內容而定。

四、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或依相關法令規定或契約約定之保存年限或本行因執行業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：本國、本行海外分支機構所在地、通匯行所在地、本行業務委外機構所在地、與本行有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三) 對象：本行、本行海外分支機構、通匯行、本行業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、本行所屬金控公司、本行之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、財團法人金融聯合徵信中心、其他與本行有業務往來之機構、依法有調查權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。

五、台端依個資法第 3 條規定得行使之權利及方式：

- (一) 除有個資法第 10 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 14 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 19 條規定，台端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 台端之個人資料，依個資法第 11 條第 4 項規定，台端得向本行請求停止蒐集。
- (四) 依個資法第 11 條第 2 項之規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 台端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 台端書面同意者，不在此限。
- (五) 依個資法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 台端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 台端書面同意者，不在此限。

六、台端如欲行使上述個資法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

## 附件五 建材設備表

### 壹·建築結構與外觀

#### 一、結構

- ◆ 本工程樑、柱、樓版、外牆悉依主管機關核定圖樣與標準施工，並特聘國內知名專業結構技師所設計及電腦程式精確計算，採用鋼筋混凝土(RC)構造，結構依政府最新修訂之建築技術規則建築物耐震設計標準，保障建築物穩定與安全。

#### 二、外觀設計

- ◆ 特聘專業建築師精心設計規劃一幢二棟地上二十二層及地下四層之住宅大樓。
- ◆ 外牆採塗料、高級磁磚或石材，搭配金屬格柵規劃整體外觀設計。
- ◆ 聘請專業燈光設計師整體規劃本案建築物外牆夜間照明燈具，呈現獨特之建築風格。
- ◆ 本大樓外觀立面由賣方自費設計及設置本大廈之名稱及標誌，日後由本大廈管理委員會負責管理維護之。

### 貳·公共空間

#### 一、庭園景觀

- ◆ 特別禮聘名設計師規劃本案公共庭園景觀。

#### 二、壹樓門廳

- ◆ 委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設高級地磚或石材或磨石子，牆面採高級壁磚或環保塗料等搭配木作，造型天花板搭配照明設計，精緻典雅。

#### 三、標準層梯廳

- ◆ 委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設高級磁磚或石材，牆面採用高級磁磚或木質板材，搭配木作或金屬，天花板搭配照明燈具，整體規劃精緻典雅。

#### 四、電梯設備

- ◆ 採用永大、崇友或台灣三菱廠牌微電腦變壓變頻載客電梯。
- ◆ 電梯車箱內地坪為高級石材，並裝設監視系統及緊急通話系統與管理櫃台連線。

#### 五、公共樓梯間

- ◆ 地坪鋪設高級止滑地磚，扶手採用木質或金屬扶手，牆面及平頂漆採用環保水泥漆，並設置緊急照明燈。

#### 六、屋 頂

- ◆ 地坪採複合式防水材料、熱熔式防水毯或液態橡膠防水處理，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。
- ◆ 屋頂突出物設置避雷設備。

### 參·室內建材設備

#### 一、玄 關 門

- ◆ 各戶大門採用高級鑄鋁門搭配電子門鎖，及採用昇降式不銹鋼門檻。

#### 二、室 內 門

- ◆ 臥室採實芯木質門扇搭配靜音水平把手。
- ◆ 浴室採實芯木質門扇設有線型透氣孔、搭配靜音水平把手。

#### 三、外 門 扇

- ◆ 配合整體外觀造型，窗戶及落地門窗採用 YKK、三協、中華或永欣等廠牌氣密窗，具隔音、氣密、水密、抗風壓等功能。
- ◆ 陽台門採用 YKK、三協、中華或永欣等廠牌三合一透氣通風門。

#### 四、地 坪

- ◆ 客餐廳地坪鋪設 60cm×60cm 高級地磚。
- ◆ 臥室地坪鋪設 60cm×60cm 高級地磚。
- ◆ 浴室地坪鋪設 30cm×30cm 高級止滑地磚。
- ◆ 廚房地坪鋪設 60cm×60cm 高級地磚。
- ◆ 陽台及露台鋪設 30cm×30cm 或 20cm×20cm 高級止滑地磚。

#### 五、牆 面

- ◆ 室內隔間採輕質隔間灌漿牆。
- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採 30cm×60cm 高級壁磚。
- ◆ 廚房牆面採 30cm×60cm 高級壁磚或環保乳膠漆。

#### 六、平 頂。

- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- ◆ 廚房採環保乳膠漆(開放式廚房不施作天花板)。
- ◆ 陽台採防颱風型鋁企口或金屬天花板。

#### 七、衛浴設備

##### 主臥浴室：

- ◆ 面盆：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌。
- ◆ 馬桶：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌，附免治馬桶座。
- ◆ 蓮蓬頭及給水銅器：採用 HCG、LAUFEN、HANS GROHE、GROHE、DURAVIT、或 TOTO 等廠牌。
- ◆ 淋浴間採用強化膠合玻璃淋浴門。
- ◆ 浴缸採用高級壓克力浴缸。
- ◆ 附設明鏡、多功能暖風機、置物架、衛生紙架(籃)等五金配件。

##### 客用浴室(含店鋪)：

- ◆ 面盆：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌。
- ◆ 馬桶：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌。
- ◆ 蓮蓬頭及給水銅器：採用 HCG、LAUFEN、HANS GROHE、GROHE、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌。

- ◆ 淋浴間採用強化膠合玻璃門。
- ◆ 附設明鏡、多功能暖風機、置物架、衛生紙架(籃)等五金配件。

#### 八、廚房設備

- ◆ 採用高級廚具搭配人造石檯面。
- ◆ 爐具

##### IH 爐：

A 棟 3F~18F 之 A5、A6 戶及 A 棟 19F~22F 之 AA、A5 戶。

B 棟 3F~18F 之 B5、B6 戶及 A 棟 19F~22F 之 BB、B5 戶。

##### 雙口瓦斯爐：

A 棟 3F~18F 之 A1、A3、AA、A7 戶及 19F~22F 之 A1、A2、A3、A6 戶。

B 棟 3F~18F 之 B1、B3、BB、B7 戶及 19F~22F 之 B1、B2、B3、B6 戶。

##### 單口瓦斯爐：

A 棟及 B 棟 3F~18F 之 A2、B2 戶。

各戶爐具搭配排油煙機、單槍混合龍頭、不銹鋼洗滌槽、烘碗機、濾(淨)水器。

- ◆ 廚具設備及尺寸，依照各戶實際空間整體規劃。

#### 九、陽臺設備

- ◆ 預留洗衣機及陽台清潔所需之水龍頭、排水口及插座。
- ◆ 平頂設置燈具。
- ◆ 晒衣架依照各戶實際空間設置。

#### 肆·機電設備

##### 一、電氣設備

- ◆ 各戶採用單相三線式 110V/220V 供電，設獨立電錶計費。
- ◆ 公共用電採用三相四線式 220/380V 供電，並設公共用電錶計費。
- ◆ 各戶電管採南亞、大洋等廠牌 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華等廠牌。
- ◆ 各戶依室內空間配置燈具出口、開關及插座。

## 二、弱電設備

- ◆ 各戶於客廳及臥室留設電視、電話及網路出口。
- ◆ 屋頂設置數位無線電視共同天線，提供買方(住戶)收看數位無線電視節目。
- ◆ 預留有線電視佈線所需之管路，有線電視收視服務由買方(住戶)自行向有線電視業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。
- ◆ 設置光纖線路到各戶弱電箱(FTTH)，網路服務由買方(住戶)自行向電信業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。

## 三、空調設備

- ◆ 各戶統一規劃室外主機位置，以確保建築物整體外觀，並預留室內空調冷媒管所需套管及預留室內機排水口。
- ◆ 壹樓門廳及電梯車廂統一規劃設置冷氣設備。

## 伍·給排水設備

- 一、各戶設置獨立水錶計費，採用間接供水方式，在地下室設置水箱，並以揚水泵浦送至屋頂蓄水池，再以重力給水方式送至各戶；水箱及蓄水池頂蓋採用不銹鋼蓋附鎖，並加裝感應器監控系統連結至管理櫃台(或防災中心)監管，以確保儲水品質及安全。
- 二、於地下室水箱進水端設置前置雜質過濾淨水設備，有效過濾汙染物及水中微小雜質並保留自來水中必要的殺菌除氯含量，減少水塔定期清洗次數。
- 三、屋頂水箱採雙水箱設計，方便清洗水箱時不影響正常供水。
- 四、二十一樓及二十二樓各戶於屋頂集中設置加壓泵浦，提供足夠之用水壓力，電費由買方負擔。
- 五、冷熱水管均採用不銹鋼管，並採上配管方式施作，冷水管外層加被覆，熱水管外層加保溫被覆。
- 六、污水管採用南亞或大洋等廠牌橘色 PVC 管或 PP 管，雨水及空調排水管採南亞或大洋等廠牌 PVC 管或 PP 管，露明管路則採鑄鐵管。

七、各戶污水管獨立設置吸氣閥，有效隔絕浴室污水管內之沼氣，確實達到防疫效果。

八、筏基設置雨水回收系統，將雨水集中回收至地下室經處理後供應屋外景觀植栽使用(不含屋頂層)，充分利用水資源。

#### 陸·消防設備

一、依據消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、滅火器、火警感知器、緊急廣播喇叭、排煙設備、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、樓層指示燈、撒水頭、泡沫頭等設備。

二、全棟設置自動撒水滅火設備。

三、地下層停車空間設置自動泡沫滅火設備。

四、以上消防設備依主管機關核定為準。

#### 柒·緊急供電設備

一、地下室設置自動運轉之緊急發電機組，一般停電時供應電梯、消防火警總機、緊急廣播主機、保全監控設備、揚水泵浦、污廢雨水泵浦等設備，維持社區正常運作；火災發生時可供應消防泵浦、排煙風機等消防安全設備設備，降低火災造成之損失。

二、各戶供應緊急電源，供電範圍為弱電箱插座、客廳電視插座、陽台瓦斯熱水器插座及電冰箱插座各一處，供應容量為 15 安培。

#### 捌·停車空間

一、停車場出入口設置柵欄機及 E-TAG 長距離感應設備，管制進入社區之車輛。

二、地下層車道地坪以 EPOXY 或樹脂砂漿加金鋼砂材料施作；停車位地坪以 EPOXY 或樹脂砂漿材料施作。

三、停車空間設置通風設備，隨時偵測空氣品質自動運轉。

四、電動汽車充電設備

- ◆ 本大廈地下各層預留汽車充電專用配電盤及線架(槽)，由買方自行由電盤拉線至車位並購買汽車充電設備(充電樁需支援 OCPP 通訊協

定)，相關申請、收費及使用管理辦法由管理委員會制定及執行，並納入住戶管理規約內，買方應依該規約規定辦理。

#### 玖·對講保全設備

- 一、各戶玄關門口設置影像對講子機。
- 二、各戶室內設置影像對講保全主機，與管理櫃台連線，各戶如有防盜、瓦斯漏氣及緊急求救等狀況可立即通知管理櫃台。
- 三、設置使用瓦斯爐具之戶別，廚房裝設瓦斯偵測警報器。
- 四、三樓至二十二樓各戶玄關門、陽臺門及三樓、二十二樓室內可開啟之外牆門窗設置磁簧感應器。
- 五、各戶主臥室設置緊急求救按鈕。

#### 拾·中央安全監控設備

- 一、本大廈基地週邊設置 CCTV 監控系統，與管理櫃台連線監視。
- 二、社區大門入口設置彩色影像對講主機及感應讀卡機系統，管制人員進入。
- 三、社區大門入口、車道出入口、地下層停車空間、電梯車廂內於適當位置設置 CCTV 監視系統，並設置錄影設備連線至管理櫃台二十四小時全天候嚴密監視。
- 四、屋頂平臺、電梯車廂及地下停車空間於適當位置設置緊急對講，與管理櫃台連線。
- 五、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、緊急發電機之運轉狀態，水箱、污水坑、廢水池、雨水池之高低水位狀態，與管理櫃台連線。
- 六、地下層停車空間設置緊急求救系統。
- 七、地下層停車空間及電梯車廂配置強波器。

#### 拾壹·瓦斯設備

本大廈各戶瓦斯管線由賣方代為統一申請設置(店鋪不設置瓦斯管線)，3F~18F 之 A5、A6、B5、B6 戶及 19F~22F 之 AA、A5、BB、B5 戶等戶別廚房不設瓦斯，僅於陽臺預留熱水器瓦斯管線，並由瓦斯公司

設計及施作瓦斯管線與安全裝置，瓦斯立管設置於陽台位置（陽臺內或外牆）則依瓦斯公司審圖結果辦理，其相關費用由賣方負擔；瓦斯錶由買方自行向瓦斯公司申請安裝，裝置費由買方自行負擔。

#### 拾貳·公共照明

本大廈公共區域照明採用之燈具光源為省電燈泡或 LED 燈，為環保節能減碳盡一份心力，並由社區管委會統一管理。

## 附件六 委辦房地、車位貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 地號等 26 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境.-真境」大廈編號第\_\_\_\_\_棟第樓之房屋及編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位，委託賣方向金融機構辦理抵押借款，以抵付訂購房地、車位之部分價款，經雙方同意議訂有關委託及約定事項如下：

- 一、買方確認本項貸款為附件一應繳房地價款之「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款，特委託賣方全權代辦買方所有房地、車位設定抵押貸款等一切手續事宜，並授權賣方或賣方指定人員代領全部款項計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。買方並應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將附件一所列「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額開立商業本票交付賣方，到期日授權賣方填載，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額後，應交還該擔保商業本票予買方。
- 二、本件貸款買方以所訂購房地、車位之產權全部作為抵押物，辦理抵押權設定登記與金融機構貸款並依金融機構之規定覓妥保證人，連帶負擔還貸款本息之義務。貸款金額、期限利息及分期償還方式，買方願依照金融機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 三、買方同意按照賣方規定時間、地點備齊所需之證件(戶籍謄本及簽名蓋章之貸款文件等)，交予賣方代辦前條貸款之一切手續。領取貸款時，如需買方或保證人會同辦理時，買方不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補齊，並應自接到通知之日起一週內辦妥。
- 四、本協議書第一條由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額部分依主約第十八條第二款規定辦理。分期攤還賣方之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押權，規費及代書費均由買方負擔；買方

並應簽發同額之商業本票乙紙與賣方。

- 五、辦理貸款手續如需買方交付貸款銀行之存摺、取款憑條或其他必要行為時，買方應無條件辦理，不得拖延。
- 六、本件委託申請金融機構貸款，係以借得之款項直接撥付予賣方以抵償買方訂購前開房地、車位「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款用，自銀行放款日起，所有本項貸款金額之本息均應由買方支付。
- 七、如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，賣方得將本票逕自請求買方予以付款，賣方並得向買方請求拒絕撥款或遲延撥款之貸款金額之利息損失(自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算)。賣方並得依「預售屋買賣契約」第八條規定辦理。
- 八、本協議應與「預售屋買賣契約」一同履行。

## 附件七 自辦貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 地號等 26 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境.-真境」大廈編號第\_\_\_\_\_棟第樓之房屋及編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位，並已訂立「預售屋買賣契約書」，茲因買方擬自行向金融機構洽辦特別貸款(如第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款及其他優惠貸款等)，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書，以資共同遵守：

一、買方預定自辦貸款之金額計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，作為「預售屋買賣契約」中「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額。

二、買方自辦貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：

1. 買方應於本件房地所有權移轉登記書類用印同時簽定房地、車位貸款同額之本票壹紙，到期日授權賣方填載，以為給付房地價金之擔保。
2. 建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後二十日內，買方應將自辦貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買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)，並使承貸銀行以書面確認准予核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，貸款得即時撥付。
3. 為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方應向承貸銀行書面切結同意其逕為撥款予賣方，除有違反「預售屋買賣契約」第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法到達應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得要求承貸銀行撤回或終止賣方領款之權利，並同意將其

在承貸銀行之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件交付賣方，本項之辦理限於建物所有權第一次登記完成經賣方通知後二十日內完成。

4. 為配合買方自辦貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依本條1、2、3款之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
5. 買方自辦貸款少於「預售屋買賣契約」中「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額者，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起十日內將差額以現金一次給付賣方。
6. 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第1款之票據返還買方。
7. 本大廈如無「預售屋買賣契約」第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法到達應有使用功能之重大瑕疵，而買方逕向承貸銀行片面撤銷、停止或延遲撥付貸款，或不依規定辦理上述銀行貸款程序，或有違反本條第5款之情事者，賣方得依「預售屋買賣契約」第八條規定辦理，亦得行使本票權利。

三、本協議書應與「預售屋買賣契約」一同履行。

## 附件八 不辦貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 地號等 26 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境-真境」大廈編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓之房屋及編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位，並已訂立「預售屋買賣契約」，茲因買方不辦理金融機構貸款，特立此協議，以資共同遵守：

- 一、買方不辦理金融機構貸款者，雙方協議以現金或即期支票繳付「金融機構貸款(產權移轉完成)」期款總額(新台幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾萬元整。
- 二、本件房地所有權移轉登記書類用印同時簽立「金融機構貸款(產權移轉完成)」期款同額之本票壹紙交予賣方，到期日授權賣方填載。
- 三、房屋契稅單核發後三日內，繳付第一條「金融機構貸款(產權移轉完成)」期款總額，賣方於取得款項後，應即交還本票予買方。
- 四、買方未按前條規定期限繳付價金者，賣方得定期催告買方繳付，買方逾期仍未繳付者，賣方得將第二條本票送往法院裁定強制執行或依「預售屋買賣契約」第八條規定處理。
- 五、本協議應與「預售屋買賣契約」一同履行。

## 附件九 汽車停車位及公共設施分管同意書

買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、631、632、635、636、639、640、643、644、645、646、647、648、649、652、653、656、657、660、661、666 地號等 26 筆土地由賣方所興建之「將捷旅境.-真境」大廈編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓之房屋及編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位。有關前開房屋之地面層與地下層權屬、使用、管理區分，立書人同意遵守以下條款之約定，俾興建人及本大廈全體住戶共同遵守：

### 一、不具獨立權狀之停車位空間：

- (一)本大廈地下層依法係供防空避難、停車使用，共有部分項目如附件三所載，除不具獨立權狀之停車位空間及本同意書有特別約定者外，為本大廈全體住戶共同管理使用。
- (二)未購買停車位者已充分認知其房屋總價並未包含建物共有部分停車空間持分及停車位價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本大廈之地下停車場無任何權利。
- (三)本建物所設置之法定汽車停車空間，須為本建物專有部分之承購戶方得購買。
- (四)本建物之汽車停車位，交屋後依持有之車位編號範圍內管理使用、收益或處分，但不得移作停車以外之用途。
- (五)買方同意與各訂購汽車停車位之買受人間成立分管契約。

### 二、露台：

買方同意 A 棟 A3 戶三樓 及 B 棟 B3 戶三樓 對應之露台為約定專用，歸各該戶管理使用。

### 三、一樓空調主機設置：

買方同意 A 棟 A1 至 A8 戶一樓店面 及 B 棟 B1 至 B8 戶一樓店

面(面木柵路二段)之空調主機，約定統一放置於當戶上方二樓板處(如附件二之五)及 A棟 A5-1 至 A7-1 戶一樓店面及 B棟 B5-1 一樓店面(面興隆路四段 101 巷)之空調主機，統一放置於當戶前方平台，空調主機放置處為約定專用，歸各該戶管理使用。

## 附件十 住戶管理規約草約

本【將捷旅境. -真境】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- 2. 如附件一中所載之基地、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。

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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 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。

(1) 位於 A 棟 A3 戶三樓對應之露臺 (如法定空地、樓頂平臺)，為 A3-03F (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 B 棟 B3 戶三樓對應之露臺 (如法定空地、樓頂平臺)，為 B3-03F (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 A 棟 A1 至 A8 戶一樓店面及 B 棟 B1 至 B8 戶一樓店面(面木柵路二段)之空調主機，統一放置於當戶上方二樓板處 (如附件二之五)；位於 A 棟 A5-1 至 A7-1 戶一樓店面及 B 棟 B5-1 一樓店面(面興隆路四段 101 巷)之空調主機，統一放置於當戶前方平台，空調主機放置處為各該戶區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選

者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

(二) 停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：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，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：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。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，若符合建管法令及此規約之內容，即可同意設置該廣告物。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 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。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 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，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 依建築法相關規定辦理。
  - 2. 該區分所有權人應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

#### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第六條 區分所有權人會議之召開

##### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_\_\_次(至少一次)。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管

理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

## 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前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，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 除第二款第一日至第五目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。
2. 除第二款第一日至第五目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。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 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。

### 第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)二名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)二名。

(五)委員三名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第    層至第    層    名；

自第    層至第    層    名；

自第    層至第    層    名。

3. 採分棟劃分：店面一名；A棟四名；B棟四名。

4. 採分區劃分：    區    名；    區    名；    區    名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 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分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1) 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。

(2) 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。

2. 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。

3. 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。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

\_\_\_\_\_。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

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。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月  
(至少一年，至多二年)。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)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。

(2)管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

- 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(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 為無給職。
2. 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。
3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。
- 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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 應每二個月乙次。
2. 應每一個月乙次。
- 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(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 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。

2. 應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

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\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員會之移交責任

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

### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之

管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 \_\_\_\_\_ 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(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算：房屋以每坪每月新台幣 130 元整

計收、一樓店面以每坪每月新台幣 90 元整計收、  
汽車停車位以每位每月新台幣 500 元整計收。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(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\_\_\_\_%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：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 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。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已

擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_\_委員、\_\_\_\_\_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。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 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、其他住戶因維護、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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式如附件七)，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 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，其格式如附件四。

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，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈

管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

- 六、本公寓大廈於未來增、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。
- 七、本公寓大廈基地內退縮無遮簷人行道或騎樓及開放空間依建築執照圖範圍為準。其位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用，且應由管理委員會負責管理維護相關事宜。
- 八、本公寓大廈屬共有部分第《二》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《174.03》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，非經主管機關核准不得變更使用，且應由管理委員會負責管理維護相關事宜。
- 九、本公寓大廈共有、專有部分陽臺一律禁止加窗或加設鐵窗，未經主管機關核准擅自增建即屬違建，應予查報拆除並須負擔拆除費用。

#### 十、銀級綠建築之管理維護方式

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，其設置之綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權人轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，綠建築設施之維護由社區住戶管理費提撥支應。各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大廈申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，未經主管機關許可，本公寓大廈管理委員會不得任意變更。

#### 十一、綠化空間

本公寓大廈之綠化空間、植栽數量因應綠建築標章獎勵及

相關綠化法規規定，所有權人及住戶應負維護管理之責，如需變更應依相關綠化規定申請，不得任意變更綠化範圍或減少喬木植栽數量。

十二、本公寓大廈電動汽車充電設備，相關設置及使用辦法如下：

本大廈地下各層預留汽車充電專用配電盤及線架(槽)，由住戶自行由電盤拉線至車位並購買汽車充電設備(充電樁需支援 OCPP 通訊協定)，相關申請、收費及使用管理辦法由管理委員會制定及執行，並納入住戶管理規約內，住戶應依該規約規定辦理。

十三、本建物地上一層至地上二層用途為一般零售業及管委會使用空間，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 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。

## 第七章 附則

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：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾

選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如附件六。

2. 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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。