房地買賣預定單

日期：民國　　年　　月　　日　　編號:

買受人姓名		身分證字號/統編：		連絡電話	
通訊地址				E-Mail	
賣方 (建設公司)	舜達建設股份有限公司	代銷公司		建案名稱	明袖寓
定金總額	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整	已付定金　仟　佰　拾　萬　仟元整。□現金　□支票 □刷卡　收款人:			
		民國　年　月　日前應補足定金　仟　佰　拾　萬仟元整。　收款人:			

訂購內容及說明：

戶別	棟　樓　號	面積：　坪	房地售價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整	
	土　地	面積：　坪			
車位	□ 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		車位售價	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整	
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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名（蓋章）；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人□同意□不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註							
買受人簽章		銷售人員簽章		建設公司主管簽章		建設公司主管專章	

明袖寓房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：舜達建設股份有限公司

茲為房地買賣事宜，經買方充分明白本『**明袖寓預售房地買賣契約書**』（以下簡稱本約）之合約內容，雙方同意簽訂本約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（審閱期間至少五日）。

買方簽章：_____　賣方簽章：**舜達建設股份有限公司**

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及買賣權利範圍

一、土地坐落：

臺北市中正區南海段五小段506-2地號等1筆地號土地，面積共計540平方公尺（163.35坪），使用分區依建造執照為商業區（原屬住3），依現行之細部計畫則為第三種商業區（特）（原屬第三種住宅區）。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建【**明袖寓**】（以下簡稱本案）為主管建築機關核准110年09月15日110建字第0225號建造執照（附件一），買方承購第____棟第_____樓房屋壹戶，（附圖一）。

三、停車位性質、位置、型號、編號、規格：

（一）買方購買之汽車停車位屬

□法定停車位□自行增設停車空間

依建造執照圖說為

□平面式　　■棋盤機械式循環汽車停車位

地下三層、編號_____號之停車空間計壹位，該停車位

■無獨立權狀。

（二）車位規格：

棋盤機械式循環汽車停車位（容車尺寸，含後照鏡）長500CM、寬210CM、高185CM、乘載重量2,200公斤。

棋盤機械式循環車位，無固定位置，車位平面圖詳如（附圖二）。另含車道及其他必要空間，面積共計 263.99 平方公尺（約79.86坪），如（附件五）所示。

（三）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，計算方式如（附件五）所示。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二）。

（四）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 263.99 平方公尺（約79.86坪）佔共有部分（大公）總面積加車公總面積（總計為 1,333.81 平方公尺）之比例為 19.79 %。

（五）賣方所規劃之大汽車位或小汽車位均按台北市政府工務局核發之圖說施作，買方不得因停車位格之高低或停車是否方便而提出任何異議或主張。

（六）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。

（七）買方知悉所購買之棋盤機械式循環停車位，停車設備為油壓昇降附水平自走式，為降低出入車等待時間，本設備車台板為隨機駐車，買方購買之停車位樓層及編號不為實際汽車停放位置。

上述說明實際名稱以建照核准圖說為準。

第三條：契約總價及面積說明

本契約買賣總價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

一、本契約面積標示及房屋、車位總價詳（附件三）說明所載。

二、本契約面積說明，包含之項目、計算方式詳（附件五）。

三、本條文所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含詳（附件五）。

二、計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 1,790.23 平方公尺（約 541.54 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

三、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。

四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

五、購買停車位者，無獨立所有權狀，為共有持分登記，車位

編號如（附圖二），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

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（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差找補，分別以土地、主建物、附屬建物（即陽台）、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），於交屋時，無息結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，本件信託予　執行履約管理。買方繳納之價款應存入信託專戶，帳戶資料如下：

□價金返還之保證

本預售屋由＿＿＿＿＿（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

■價金信託

本預售屋將價金交付信託，由**第一商業銀行股份有限公司**（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於

信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

入帳解款銀行：**第一商業銀行股份有限公司**

戶　　名：**第一商業銀行受託信託財產專戶-舜達建設預售款**

帳　　號：**50716**_____

備　　註：**承購戶姓名（對帳使用）**

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條：逾期付款之處理方式

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

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

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下室停車位

本建物地下層共三層，總面積721.82平方公尺（約218.35坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積263.99 平方公尺（約79.86坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本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，詳如（附件十）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、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在**民國111年6月15日之前開工，民國116年9月15日**之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、本建案建造執照（110-00225號）屬110年度核發，依台北市政府都市發展局中華民國110年6月24日北市都建字第11061619591號令規定，適用建築期限增加2年，無須另行申請。

三、賣方如逾第一款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以尚未完成之室內裝修為限，其

他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，則於交屋時一次結清。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管

，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。雙方約定由＿＿＿＿負擔。

簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

第十四條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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。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，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款之第一目、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。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

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

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期未辦理交屋手續，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。

第十七條：保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、本建物公共設施之保固責任自與管委會完成點交日起負責保固一年。

四、前款規定若因買方、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞（包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。

五、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第十八條：貸款約定

一、**契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整**，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有

利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

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_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關**金融機構**核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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：房地讓與或轉售條件

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

他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

一、本案基地西側及南側現有圍牆為台北花園大酒店所興建，部分跨於境界線上，本案興建完成後為共用圍牆，未來由花園大酒店與管委會共同維護管理。

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

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

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

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

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之＿＿＿＿（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款

為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：其他事項：

一、付款約定

（一）買方應依（附件四）「房地暨汽車停車位付款明細表」之約定繳納期款，應以實際收款工程項目為準。於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票匯入信託帳戶如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。

（二）賣方通知買方辦理對保手續時，不論委託或自洽辦理貸款，須簽立委辦抵押貸款協議書（附件七），同時開立與產權移轉款同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約支付產權移轉款項後，賣方始退還上開保證本票。

（三）應繳期款（附件四）之房地產權移轉款，買方同意依下列方式辦理：

1. 不辦貸款

不辦理金融機構貸款者，買方同意簽訂（附件九）之不辦貸款協議書，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內辦妥不辦貸款手續並簽具預定貸款金額同額之保證本票壹張，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。並於使用執照取得時通知繳納50%貸款金額，另50%貸款金額於申報稅單時通知繳納，上述以現金或即期支票繳納，賣方於收到全額貸款兌現款項後返還買方保證本票（其每次付款間隔日數應在二十日以上）。若逾期繳款，賣方得依本約第八條逾期付款之處理方式約定處理。

2. 買方與賣方洽定辦理貸款，其差額之因素可歸責於買方：

（1）買方貸款少於預定銀行貸款之金額，其不足部份，買方應於貸款銀行完成對保後，應於接獲書面通知之日起_____天（不得少於三十天）內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳納，且買方於繳清減少之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。 或經賣方同意分期給付其差額。

（2）買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。

（3）買方若違反第十九條貸款撥付，賣方按本約第八條之規定計算遲延利息。

（四）買方若為非本國戶籍者，以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。本國居民依金融機構規定之，不得直接外幣轉匯。

二、共同使用部分及分管約定

（一）法定空地、露臺依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應提供出入及架設設備，買方需配合。

（二）前項約定專用，依賣方統籌規劃而有不妨礙避難逃生之專用約定，並已明確在合約圖說上標示者為限。

（三）本建物地上一層之A戶、B戶毗鄰之法定空地，依現行地政法規無法登記，基於安全性、私密性，由以上各區分所有權按其座落緊鄰區位，合於法令無償使用並負管理維護之責，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備，其使用範圍由賣方統籌規劃分配約定上開戶別專用。

詳如（附圖二）所標示。非約定專用區權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

（四）為維護本社區外觀整體一致性，各戶冷氣主機統一規劃擺放位置。安裝空調冷氣室外機之三角架，應固定於冷氣裝飾欄架底部起算15公分範圍內指定位置裝設。

（五）為保持本大樓整體性，買方同意不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方及其指定之管理單位、管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。

（六）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書。

（七）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。

（八）建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。

（九）地上一層無障礙汽車車道、汽機車共道、機車車道、人行空間使用方式及權屬本建物依法退縮留設之範圍，使用權為全體區分所有權人共有（附圖二）。

（十）地上一層無障礙汽車停車位（共用），預留充電設備，電動充電專屬總電錶設置於地下一層，並設置共用專屬配電箱，其使用管理維護由管理委員會訂定。

（十一）本建物地下室共三層，汽車停車位及機車停車位，除共同使用部分及依法令得為區分所有之標的外，由賣方依法令設置停車位。地上一層無障礙汽車停車位1位（共用）、地下二層機車位共計21位、地下三層棋盤機械式循環汽車停車位共計28位；汽車停車位為法定及自設停車位則按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內，如法令變更則依變更後之法令辦理登

記。購買汽車停車位者，按（附圖二）所示編號使用（編號不為實際汽車停放位置）。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向汽車停車空間所有權人（或汽車停車空間買受人及其繼受人）或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益。

（十二）地下一層至地下二層所屬之防空避難室兼機車停車空間之買受人或使用人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。機車停車位，依法設置不可變更為其他用途；地下室二層機車位（以昇降機進出）使用方式為每年以抽籤方式決定機車位使用之戶別，**每位機車位每月清潔管理費為新台幣300元整**，上述其使用辦法日後由社區管理管員會統籌管理維護。

（十三）本建物公共設施及設備由賣方統籌規劃配置（例如公共區域冷氣主機、機房、傢俱）。

（十四）地上一層無障礙汽車車道、汽機車共道、機車車道、人行空間使用方式及權屬本建物依法退縮留設之範圍，使用權為全體區分所有權人共有；法定空地、景觀植栽美化空間、管委會空間、屋頂平台、屋突層空間等設置為公共活動區，供本建物住戶共同使用，由成立後之住戶管理委員會統籌管理（附圖二）。

（十五）本建物（附圖二）基地內2M及4M退縮空間、人行空間、綠地景觀植栽、公共設施、公用設備均屬公共空間供公眾使用，不得擅自圍閉或為約定專用部分，搭蓋棚架、建築物等其他設備或任意變更使用用途。上述各式空間、設備之後續管理、維護及修繕工程應由本社區全體區分所有權人、使用人及依公寓大廈管理條例選任之管理委員會、管理負責人等進行管理維護

事宜。

（十六）本社區大廈周圍上下及外觀立面（外牆面），及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人或管理委員會維護其外觀使用，不得變更構造、顏色及懸掛或設置廣告物。

（十七）買方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及舜達建設股份有限公司名稱及LOGO。

（十八）綠建築維護管理

1. **本建案申請銀級綠建築容積獎勵，賣方取得銀級綠建築標章後應於產權移交時，將專有部分、約定專用部分之綠建築維護管理計畫資料交付所有權人，且將共用部分之綠建築維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人。**
2. **綠建築之相關設施應由區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人員等確實進行後續維護管理事宜，並至少維護使用15年以上。賣方依法於取得使用執照前依法向都發局繳納維護公共基金新台幣290,516元。管委會成立後，由管委會向都發局申請撥入公寓大廈公共基金專戶，並專款專用。**

（十九）買方對上述分管約定充分了解，並已納入「明袖寓公寓大廈規約草約」（附件十一），嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「明袖寓公寓大廈規約草約」之義務。

（二十）本建物之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部份設計，賣方得依相關法令或主管機關要求變更設計或調整。

（二十一）賣方及賣方委託之銷售公司可於銷售期間無償帶看

本社區之大廳、公共設施、電梯、屋頂平台、地下室。

三、建材及設備

（一）本建物之公共設施部份，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工。

（二）供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統（含逃生緩降機）及其他公共設備之位置，買方同意依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。

四、室內設計變更及工程其他約定

（一）本建物工程進度已達結構體完成，已完成牆壁隔間及浴室等設備安裝，即無法辦理買方建材選樣。買方欲進行室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝修工程。

（二）建材依賣方所提供之建材設備表完成。廚具設備則以提供提貨券方式，由廚具廠商提供保固責任。

（三）若賣方提供之室內材料及色系不符買方需求，買方不得要求自行提供材料交由賣方代為施工。

（四）買方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全（申請天然瓦斯裝配）時，買方須向天然瓦斯公司簽認切結書及承諾書，否則不予辦理）。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論賣方是否告知，概由買方自行負責，與賣方無涉，

（五）若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門、門牌、水錶、電錶、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，賣方亦不配合取消或變動。

（六）瓦斯管線、排水、排氣管（以明管方式設置於各戶工作

陽台）、供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該設置位置。

（七）各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。

（八）浴室排放氣及廚房排煙設計採當層排放，如（附圖一）所示，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，管路途徑以賣方施工為準。

（九）買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

五、驗收交屋

（一）買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位（不包含共同使用部分），其他共用部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第五十七條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續。

（二）賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、使用維護手冊、使用執照影本及代繳稅規費等費用之收據交付買方。

（三）交付其他相關事宜

買方應於賣方通知交屋期限內付清應付之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

1. 買方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方，於買方完成履行本款義務前，賣方得逕行驅逐買方之佔用，如因買方

之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。

2. 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由本大樓全體區分所有權人共同負擔。

六、公共基金

賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥**法定公共基金約新台幣581,031元整**，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟社區管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共用部分及附屬設備之點交後，由社區管委會向公庫依法律規定申請撥付予社區管理委員會。

七、保固

（一）若因買方、使用人或管理委員會使用擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水，修改火警感知器及消防灑水頭、未善盡各項設施（備）定期維護保養之責等事由而毀損者，不在保固範圍內。

（二）管理委員會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險（如公共意外險）、安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等）及機電保養、植栽維護等費用。

（三）電梯需經過主管機關檢驗核可，並核發許可證始可使用，自使用執照核發日起計六個月由賣方支付每月電梯保養費，惟依據公寓大廈管理條例第十條所規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之及使用者付費原則，不論管理委員會是否已驗收移交完成，第七個月起由管理委員會或管理負責人負責支付電梯保養費。

八、稅費負擔與相關費用

（一）若產權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

（二）本約產權移轉登記之實價登錄代辦費由買賣雙方各負擔一半。

（三）本建物共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。

（四）本案基地範圍內瓦斯管線費由賣方負擔，本案基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管線費及其他相關費用由　方負擔，統一由賣方先行代繳後，依收據向支付方收款，於交屋時結算。

（五）買方應負擔之契稅、登記規費、印花稅、地政士代辦費、設定費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等，賣方於辦理所有權移轉登記時（使用執照核發時）通知買方繳納，**暫收款為新台幣30萬元整**，依實際支出憑據於交屋時結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於交屋結算時，補足差額予賣方。

九、契約轉讓條件

（一）符合本約第二十條第一款辦理轉讓手續，須由買方及轉讓之受讓人親自至賣方公司辦理相關轉讓手續，且自讓渡書簽訂日起，由受讓人概括承受本契約中買方之一切權利與義務。**（本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。**

（二）本約轉讓予受讓人時，買方已依第十二條之規定已向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則受讓人不可再請求室內設計變更。

（三）若因政府規定預售屋禁止換約轉讓，賣方將依循政府之法令及規定辦理。

十、社區管理

（一）為維護社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益

，買方同意全權委託賣方或由賣方指定之物業管理公司，於社區第一戶交屋日時該管理公司同時進駐社區，正式代管本社區之公共事務，待管理委員會成立後，即由管理委員會自行管理社區公共事務。

（二）管理費：住宅房屋-依產權坪數計算每月每坪新台幣200元整。棋盤機械式循環汽車停車位-每月每位新台幣1,500元整。

（三）管理委員會成立後即由管理委員會自行管理社區，賣方結束代管期。

十一、住戶規約草約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守【明袖寓公寓大廈規約草約】之約定，詳如（附件十一）。

十二、違約罰則

若因第二十五條第四款買方違約，賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

十三、送達處所

買賣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為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，視為意思表示已送達，並以郵局第一次投遞日期為意思表示送達之日期。

十四、買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人（姓名：＿＿＿＿＿＿＿＿）為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第二十七條：連帶責任約定

一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。

二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

第二十八條：留置權約定

買方於尚未付清價款、已付價款未兌現、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第二十九條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押。亦不得因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行。

第三十條：個人資料之蒐集、處理及利用

一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

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

第三十一條：基金運用

一、管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣（市）主管機關完成設立，由公庫代為撥付公共基金，管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權

人會議之決議為之。

二、買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項。

第三十二條：疑義之處理

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

第三十三條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條：契約之完整性

一、惟本案之透視圖依主管機關核定建照執照圖為準。交屋依(附圖一）建築物平面圖為準。

二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第三十五條：契約及其相關附件效力

一、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。

二、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

第三十六條：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。

附件：

一、 建造執照影本
二、 價金信託契約說明
三、 出售標示及買賣總價款說明
四、 房地暨汽車停車位付款明細表
五、 房地面積說明
六、 委託代刻印章使用同意書
七、 委辦貸款委託書
八、 自洽貸款協議書
九、 不辦貸款協議書
十、 建材設備表
十一、 公寓大廈規約
十二、 個人資料保護法告知同意書
十三、 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

附圖：

一、 房屋平面圖
二、 各樓層平面圖

立契約書人

買　　方：
身分證統一編號：
戶　籍　地　址：
通　訊　地　址：
□同戶籍地
電　　話：
Ｅ－ＭＡＩＬ：

賣　　方：舜達建設股份有限公司
負　責　人：黃紹驊
統　一　編　號：54652268
連　絡　地　址：臺北市信義區松德路161號8樓
電　　話：（02）2728-2927

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件一　建造執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照　110建字第0225號

起造人姓名	舜達建設股份有限公司 負責人：黃紹驊	住址	110032臺北市信義區松德路161號8樓
設計人姓名	白[redacted]	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	商業區(原屬住3)	幢層戶數	1幢1棟地上9層地下3層　共12層28戶
建築地點	地址：中正區愛國里愛國西路48巷12之1號　共12筆　詳見附表		
	地號：中正區南海段五小段0506-0002號		

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	239.66㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	2897.06㎡				其他	540.0㎡

發照日期	110年09月15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39個月內竣工
工程造價	$ 35,402,074　元		

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
地下	225.82	3.5	防空避難室、機電設備空間共15筆(詳見附表)				

總　計：2897.06　㎡

備　註　注意事項：地造人名稱、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 黃一平

中華民國一一〇年九月十五日

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。

備註：建築執照若嗣後變更，買賣雙方同意依主管機關核準變更之建造執照為準。

臺北市政府都市發展局建造執照

110建字第0225號

起造人姓名	舜達建設股份有限公司 負責人：黃紹驊	住址	110032臺北市信義區松德路161號8樓
設計人姓名	白[redacted]	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	商業區(原屬住3)	幢層戶數	1幢1棟地上9層地下3層 共12層28戶
建築地點	地址：中正區愛國里愛國西路48巷12之1號 共12筆 詳見附表		
	地號：中正區南海段五小段0506-0002號		

各層面積總計	騎樓	0.0m²	建築面積	239.66m²	基地面積	騎樓	0.0m²
	其他	2897.06m²				其他	540.0m²
發照日期	110年09月15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39個月內竣工		
工程造價	$ 35,402,074 元						

建築物概要

建築要項	面積m²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m²	高度(M)	各層用途
1棟地下0日層	225.82	3.5	防空避難室、機電設備空間共15筆(詳見附表)				

總計: 2897.06 m²

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

中華民國一一〇年九月十五日

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0225號

建築地點： 中正區愛國里愛國西路48巷12之1號
中正區愛國里愛國西路48巷12之1號3樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之2號2樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之2號3樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之4號
中正區愛國里愛國西路48巷12之3號2樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之3號3樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之3號
中正區愛國里愛國西路48巷12之4號2樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之4號3樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之1號2樓
中正區愛國里愛國西路48巷12之2號

地號： 中正區南海段五小段0506-0002號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:225.82㎡、高度:3.5M、用途:防空避難室、機電設備空間	A棟地下002層、面積:231.88㎡、高度:3.2M、用途:防空避難室、機車停車空間、機電設備空間
A棟地下003層、面積:263.99㎡、高度:8.15M、用途:停車空間	A棟地上001層、面積:199.04㎡、高度:4.2M、用途:大廳42.34平方公尺、第2組：多戶住宅117.91平方公尺、管委會使用空間38.79平方公尺
A棟地上002層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)	A棟地上003層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上004層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)	A棟地上005層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上006層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)	A棟地上007層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟地上008層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)	A棟地上009層、面積:235.81㎡、高度:3.3M、用途:第2組：集合住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:29.95㎡、高度:2.8M、用途:機電設備空間	A棟突出物002層、面積:29.95㎡、高度:3.65M、用途:機電設備空間
A棟突出物003層、面積:29.95㎡、高度:2.55M、用途:機電設備空間	

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《11》月《25》日（法令適用日期：109 年 11月25日）。
2. 建築地點：中正區愛國里。
3. 實設空地《300.34》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：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《蕭興臺結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《育展電機技師事務所》，技師：《陳維三電機工程》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，基礎形式：筏式，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1095.83》平方公尺（含有產權900平方公尺，無產權部分195.83平方公尺），共《12》戶。拆除門牌：《臺北市中正區愛國西路48巷12之1號等12筆》由三門聯合建築師事務所建築師白省三負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：53營字第0998號，原使用執照：54使字第0118號。
13. 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

注意事項：

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。

14.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。

15.六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。

16.六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。

17.昇降機《2》部。

18.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。

19.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。

20.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

21.放樣勘驗前應完成消防設備審核。

22.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。

23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。

24.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。

25.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201.9平方公尺，屋頂平臺綠化面積為101.2平方公尺。

26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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。

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，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」。

28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。

29.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工處審查核備，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工處審查核可文件。

30.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工處申請辦理變更設計。

31.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。

32.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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。

33.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。

34.基地坐落臺北航空站　（水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度59.8公尺，尚無影響飛航安全。

35.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。

36.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。

37.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築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。

38.拆除執照（含拆併建之拆除部份），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。

39.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。

40.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。

41.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680.53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。

42.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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　110建字第0225號

注意事項：

43.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。

44.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局_109年_06_月_03_日北市都建字第_1093051249_號函核准重建計畫其獎勵容積為_486平方公尺該容積獎勵額度為_40%在案；實際使用獎勵容積為486平方公尺該容積獎勵額度為 40 %，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。

45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人舜達建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣1,902,690元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。

46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人舜達建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣5,708,070元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。

47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人舜達建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣5,708,070元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。

48.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

49.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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心110年5月20日110工震字第253號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。

50.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。

51.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

52.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。

53.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。

54.（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。

55.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。

56.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）

57.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。

58.依臺北市政府都市發展局109年6月3日北市都建字第1093051249號函列管如下：

一、

1. 本案應繳納履約新建住宅性能評估辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣1,902,690元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。

2. 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣5,708,070元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。

3. 本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣5,708,070元，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。

4. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

5. 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。

二、依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第7條辦理，已核准之重建計畫，如擴大重建計畫之建築基地範圍、增加容積獎勵總額度有任一項目變更者，應重新申請核准，但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限，另餘涉及都市計畫法令及建管法令部分，應依相關規定檢討。

三、依都市危險及老舊建築物第8條第1項第1款規定及其施行細則第8條第1款及第9條第1款規定，依建築法規定申報開工之日起，至核發使用執照之日止，為本局認定為本案重建期間土地無法使用期間。

59.依交通部110年5月14日交授鐵土字第1100009368號函列管如下：

1. 請依審核同意安全影響評估報告書之分析條件及結果，提送與原設計保護鐵路設施相符施工計畫書(含緊急應變計畫)，經專業機構審查通過後，提交交通部(鐵道局)會同審查核可，始得開工。

2. 下列審查意見，請檢討併入施工計畫之附件：

臺北市政府都市發展局建造執照附表　110建字第0225號

注意事項：

(1).穩定分析-砂湧破壞(報告-第9頁)，請依鑽探資料確認開挖面下土層，檢討砂湧破壞之可能性。(開挖面下圍砂層，應檢討砂湧破壞)。

(2).擋土支撐表(報告-第12、13頁)，請確認第四道及第五道水平支撐尺寸。(圖3-1、表3-1、支撐尺寸不一致)。

(3).有限元素數值分析，連續壁及高鐵結構之模擬(報告-第17頁)，請確認模擬方式為版元素或梁元素。(常見模擬方式為版元素)

60.依本府捷運工程局110年4月16日北市捷土字第11030070970O號函列管如下：

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

(2).基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，捷運局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。

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

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

(5).本建案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向捷運局第二區工程處申請會勘。

61.本案基地消防救災空間經臺北市政府消防局110年5月17日北市消救字第1103013097號函審查無意見在案。

62.本案汽機車出入口面臨道路開口設計檢討，經臺北市交通管制工程處110年7月28日北市交工規字第1103004349號函審查無意見。

臺北市政府工務局
衛生下水道工程處
用戶排水設備設置案件
編號：110402235
設計備查 | 竣工備查
衛生管理科
110.12.9
用戶接管申請
設計備查章

幫工程司
兼股長 黃志誠

臺北市建築管理工程處
110.10.12
建造執照領照章

№110398

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　110 建第 0225 號

第　　次變更起造人

變更起造人：東亞建築經理股份有限公司　負責人：曹奮平等1人

（以下空白）

中華民國壹佰壹年玖月捌日　發文

變更起造人申報書　　B13－1

案件序號：

111 年 7 月 27 日

1.依據建築法第 26 條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。

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

臺北市政府都市發展局
(施) 變更起造人
副本 備查
111 年 9 月 8 日

下開工程茲為變更起造人，特檢送有關證件申請核備

此致　　臺北市政府都市發展局

起造人東亞建築經理股份有限公司　　印　法定代表人：曹奮平　印

【1.建造執照或雜項執照】

【執照字號】　110 建字第　0225　號

【2.建築地址】

【所屬行政區】　台北 縣（市） 中正 鄉(鎮、市、區)　【郵遞編號】100

【地號】 臺北 縣（市）中正 鄉(鎮、市、區) 南海 段　五　小段 506-2 地號等 1 筆

【地址】 臺北 縣（市）中正 鄉(鎮、市、區) 愛國西 路（街）　段 48 巷　弄 12 之 1 號等 12 筆

【3.原起造人】

【姓名】　舜達建設股份有限公司　　印【法定代表人】　黃紹驊　　印

【出生年月日】民國　年　月　日【電話】[redacted]82927【傳真或 e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號】[redacted]4652268

【住址】　台北　縣（市）信義 鄉(鎮[redacted]路（街）　段　巷　弄 161 號 8 樓

【通訊處】 台北　縣（市）信義 鄉(鎮、市、區) 松德 路（街）　段　巷　弄 161 號 8 樓

【4.變更後起造人】

【姓名】　東亞建築經理股份有限公司　　印【法定代表人】　曹奮平　　印

【出生年月日】民國　年　月　日[redacted]【電話】(02)23278233【傳真或 e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號[redacted]】22661399

【住址】　台北　縣（市）中正 鄉(鎮、[redacted]) 2 段　巷　弄 94 號 9 樓

【通訊處】 台北　縣（市）中正 鄉(鎮、[redacted]) 2 段　巷　弄 94 號 9 樓

【5.監造人】

【姓名】　白省三　　簽章　【開[redacted]第 1665 號

【事務所名稱】 三門聯合建築師事務所　印　【電[redacted]或 e-mail】

【事務所地址】 台北　縣（市）大安 鄉(鎮、市、區) 仁[redacted]段　巷　弄 64 號 8 樓

【6.承造人】

【營造業名稱】 萬堡營造股[redacted]　【統一編號】 53139600

【負責人】　陳漢州

【登記證等級字號】綜甲 B 字第 A04368-002 號　【電話】 (02)2358-1207 【傳真或 e-mail】

【營業地址】臺北市中正區濟南路二段 19 號 3 樓

【專任工程人員】 蘇則仁 [redacted] 簽章　【證書字號】 建證字第 7549 號

【7.工程進度】2%

校對訖
本副本圖與正本核對相符
建築師

【掛號日期】　年　月　日

註：1.粗框部分申請人免填。

2. 標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

第工程司吳勇福

變更起造人申請書 6 份

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0225號

第1次變更

變 更 概 要

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。

變更理由:

一、自行變更：

1. 建築物第8層至第9層樓層高度由各3.3公尺變更為各3.6公尺(各增加0.3公尺)。(詳圖A2-8-1)
2. 建築物高度由30.8公尺變更為31.4公尺(增加0.6公尺)。(詳圖A3-1~A3-2)
3. 立、剖面配合平面變更。(詳圖A4-1)
4. 結構變更 ，檢附結構計算書。
5. 地上1~9層窗戶變更。(圖A2-4~A2-8，A2-8-1)
6. 建築物第8層至突一層樓梯踏階配合調整。(詳圖A2-8-1、A2-9)
7. 綠建築檢討報告變更，檢附報告書。
8. 屋突造型立體框架形狀調整。(詳圖A2-9)
9. 建築物第8層至第9層室內裝修天花板高度變更。(圖A11-01~A11-02)
10. 屋頂綠化設施範圍變更(綠化面積不變)。(A1-08)
11. 工程進度：1%(112年09月22日 申報:地下3樓板)

二、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第1次變更設計掛號日期：《112》年《10》月《24 》日（法令適用日期： 109 年 11 月 25 日）。
2. 結構專業技師：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《蕭興臺結構工程》技師。
3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
4. 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。
5. 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。
6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於地上8樓層申報施工勘驗前完成消防設備審核。
7. 基地坐落臺北航空站 （水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度60.4公尺，尚無影響飛航安全。
8. 依申請特殊結構審查原則辦理，第1次變更設計經《國立臺灣大學工學院地震工程研究中心112年10月20日112工震字第706號函》號函完成結構委託審查。
9. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
10. 變更設計經臺北市政府捷運工程局112年10月27日北市捷土字第1123020887號函，審查無意見在案。
11. 變更設計經交通部鐵道局112年11月10日交授鐵土字第1120024458號函，審查無意見在案。

113. 1. 29

附件二　價金信託契約說明

一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其新生分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-舜達建設預售款，帳號： 50716□□□□ □□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所 繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為： https://www.firstbank.com.tw，查詢途徑為：

https://www.firstbank.com.tw→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因支付工程款或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

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

七、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：1.賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。2.依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

買方簽章： _____

中　華　民　國　　年　　月　　日

第一銀行 First Bank

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：舜達建設股份有限公司】

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：舜達建設股份有限公司】

契約編號：133-89-706071

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：舜達建設股份有限公司　　（下稱「甲方」）

受託人：第一商業銀行股份有限公司　　（下稱「乙方」）

緣甲方就座落於台北市中正區南海段五小段 506-2 地號土地所為之危老重建案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱『應記載事項』）壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第　一　條　信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

（一）信託存續期間對信託財產進行專款專用；

（二）信託專戶收支之帳務管理；

（三）受理買方價金交付信託事宜。

第　二　條　信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。甲方就所信託之預售價款享有受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或發生本契約第二十

三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

第　三　條　信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-舜達建設預售款」於乙方新生分行開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

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

（一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

（二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。

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

五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

八、信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，

應由乙方以該等名義辦理之。

第　四　條　信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提前終止。

第　五　條　信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。

三、甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本（包括但不限於1.工程相關契約、2.支出憑證（包括但不限於請款發票、收據）、3.前期款提領證明（首次動撥除外）、4.工程進度執行明細（含工地進度現況照片）），並出具「信託專戶資金動用申請書」洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤後，再交由乙方新生分行複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方新生分行複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

五、甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善

後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。

（一）甲方如未能依本契約執行相關約定事項時（包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核簽認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意）。

（二）甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形。

六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

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

第　六　條　信託收益計算、分配之時期及方法

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

第　七　條　受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

（一）乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

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

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託

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

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

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

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

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

第　八　條　委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

（一）甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

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

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

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

之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

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

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

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

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

七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年6月30日及12月31日） 提供經會計師出具查核報告（最遲應分別於當年7月31日及次年3月31日前提出）及每年（12月31日）提供經會計師查核簽認之報告（最遲應於次一年度3月31日前提出），其查核內容至少應包含下列事項：

（一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

（二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

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

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

九、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第七項之規定出具查核報告：

（一）預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專

戶。

（二）預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

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

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

十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

（二）影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

（一）本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其新生分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-舜達建設預售款，帳號：**50716**□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

（二）價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範

圍。

（三）為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

（四）買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：**https://www.firstbank.com.tw**，查詢途徑為：**https://www.firstbank.com.tw**→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

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

（六）本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行

係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

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

1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

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

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十四、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十五、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

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

（一）無故停工達三個月以上；

（二）無法如期完工；

（三）違反承攬合約約定。

第　九　條　買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。

七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款

項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第 十 條　信託財產之結算報表

一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。

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

第 十一 條　受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第 十二 條　資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第 十三 條　受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第 十四 條　各項費用之負擔及其支付方法

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

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第 十五 條　本契約之變更

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

第 十六 條　本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

（三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第 十七 條　信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

（二）於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1、甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專

戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。

2、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3、經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

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

第 十八 條　違約及損害賠償

一、乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不

足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第 十九 條　個人資料保護

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

二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、乙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依

個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方（含乙方委任處理事務之委外機構）/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2.所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

（四）依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。

4、乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

（五）甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、甲方法定代理人同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）甲方法定代

理人之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方法定代理人資料。

第 二十 條　簽樣留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印鑑樣式。

二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。

三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條　行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條　適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生

爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

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

第二十三條　防制洗錢及打擊資恐

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

一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條　其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人

具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。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，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條　附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條　信託契約作成與收執

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

【以下空白】

附件一：受益權人會議規則

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

新生分行	
主管	核對親簽
[redacted]	[redacted]
對保日：113.8.22	

委託人兼受益人（甲方）簽章確認：[redacted]（簽名蓋章）

，並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

立契約書人：

甲方：

委託人兼受益人：舜達建設股份有限[redacted]

法定代理人：[redacted]

統 一 編 號：54652268

通 訊 地 址：台北市信義區松德路 161 號 8F

電　　話：(02)2728-2927

新生分行	
主管	核對親簽
[redacted]	[redacted]
對保日：113.8.22	

印鑑樣式
[redacted]

乙方：

受託人：第一商業銀[redacted]有限公司

負 責 人：董事長 [redacted]

統 一 編 號：05052322

通 訊 地 址：台北市重慶南路一段 30[redacted]

電　　話：(02)2348-1111

中　華　民　國　113　年　8　月　28　日

附件一　受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第　一　章　總則

第　一　條　依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第　二　條　本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第　二　章　召集事由與召集程序

第　三　條　本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第　四　條　依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第　五　條　受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第　六　條　受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定

之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

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

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

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

第　七　條　受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第　八　條　受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

第　九　條　受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第　三　章　決議方法與表決權之計算

第　十　條　受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”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“V”，或以其他記號代替“V”。

（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。

附件三　出售標示及買賣總價說明

【明袖寓】　　戶別：　　車位編號：

壹、買賣總價款：

本約房屋及汽車停車位總價款合計新台幣（以下同）　　-　　元整。

一、房屋契約總價：

0	房屋契約總價	元	
包含:（ 土地款 ）		元	
（ 房屋款 ）含稅		元	
房屋款包含項目　（不含車位）			
1.主建物部分	元	**專有部分金額合計**	
2.附屬建物部分	元		
3.共有部分	元		

★附屬建物除陽台外,其餘項目不計入買賣價格。

二、汽車停車位契約總價

號車位價款	（ 房屋款 ） **元**

貳、本契約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示：

一、本契約土地總面積為：**540** 平方公尺，土地持分及面積明細如下：

戶別	土地權利持分	持分面積（㎡）	持分面積（坪）

二、房屋建物登記面積如下：

項目	平方公尺	坪	專有面積合計	
房屋建物登記總面積		**約**	㎡	坪 （約）
1.專有部分		約		
a.主建物面積		約		
b.附屬建物面積：陽台		約		
2.共有面積		約		
共有面積占本房屋登記總面積之比例		主建物面積占本房屋登記總面積之比例		

★ 本約第三條土地面積及前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條互為找補。

★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 0平方公尺（0坪）及雨遮 0平方公尺（0坪）

三、汽車停車空間建物登記面積如下，依建照執照圖說

購買車位編號：
車位性質：　□有　■無　獨立權狀 車位規格：

附件四　房地暨汽車停車位付款明細表

【明袖寓 】

房屋戶別：　　車位編號：

項目			房屋			車位	合計
			（房屋款）含稅	（土地款）	房屋合計	（房屋款）含稅	
訂　　金							
簽　約　金							
工程期款	1	上樑完成					
	2	外飾完成					
	3	使用執照申請					
	4	使用執照取得					
產權移轉完成（含金融貸款）							
交屋保留款							
合約總價							

附件五　房地及汽車停車空間面積說明

本建物係投資者舜達建設股份有限公司與土地所有權人依據『台北市都市危險及老舊建築物加速重建辦法』合作新建，並約定各區分建物應有共有部分及土地權利範圍，共有部分於扣除停車空間應有部分後，以各區分建物專有面積與全案專有面積之比計算之。

壹、「土地」持分面積計算方式說明如下：

一、本大樓當戶房屋土地持分面積

當戶房屋土地持分面積＝房屋當戶專有面積__平方公尺(約__坪)／全棟房屋專有面積__平方公尺(約__坪)所計算之比例持分面積。

二、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。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

貳、房地及停車空間依下列方式計算面積：

一、建築物之外牆，以牆之外緣為界。

二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共同牆壁依本條第二項之規定，無隔牆設置者以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

參、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

一、主建物。

二、附屬建物：陽台。

三、共用部分項目、總面積及面積分配比例計算：

（一）汽車停車空間面積計算方式說明如下〔共用部分一〕：

1. 地下三層安全梯、雨水回收機房、消防泵浦室、進排風格柵、汽車昇降機及28部停車位。
2. 面積263.99平方公尺（約79.86坪），每一停車位，持分貳拾捌分之壹，即9.43平方公尺（約2.85坪）。
3. 汽車停車空間持分面積：面積係以公共設施方式登記，並無單獨之所有權狀，且由承買人自行使用、委由

管委會統一管理，其他共有人不得任意停車使用，汽車停車空間之面積依登記當時之地政法令規定辦理登記。

（二）「建物」房屋空間面積計算方式說明如下〔共用部分二〕：

1. 地上壹層之管委會使用空間、公共梯廳、樓梯間、電梯間、客貨兩用昇降機、宅配室、管理室、廁所、汽車昇降機道、公共管道間、出入口雨遮及公共陽台。
2. 地上貳～玖層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、公共管道間。
3. 屋頂層之屋頂平台、公共梯廳、樓梯間、電梯間、公共管道間、電梯機房、消防水箱。
4. 地下室壹層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、受電室、機械房（電信室）、台電配電場所、電錶室、機房、客貨兩用昇降機、防空避難室、水箱、公共管道間。
5. 地下室貳層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、發電機房、進排風機房、污物處理室、客貨兩用昇降機、法定機車停車空間、車道、公共管道間。
6. 屋突壹～叁層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、水箱、公共管道間及有頂蓋部分。
7. 此外依法令應列入共用部分面積之項目皆屬之。
8. 〔共用部分二〕總面積1,069.82平方公尺（約323.62坪）。
9. 專有總面積計約1,790.23平方公尺（約541.52坪），房屋產權總面積2,860.05平方公尺（約865.19坪）。
10. 共有部分之權利範圍係準用民法第799條第4項規定依買受房屋專有面積與房屋專有總面積之比例而為計算。（當戶共有部分權利範圍＝房屋當戶專有面積／全棟房屋專有面積所計算之比例持分面積）

伍、專有、共用部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

附件六　委託代刻印章及使用同意書

立同意書人暨委託人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）茲因訂購【**明袖寓**】（如房地預定買賣契約書所示）有關使用買方之印章事宜，雙方因履行印章委託授權事項特立此同意書，同意事項如下：

一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。

二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。

三、若買方所購之房地完成過戶，且該房地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，買方卻終止、減少、遲延金融機構撥付貸款予賣方，致影響本建案其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，買方同意賣方得使用本式印章向地政機關申辦將買方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟買方之分擔額以未依約給付之產權移轉款為限。

四、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。

五、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止、變更授權或影響本授權書所載各項用途之使用，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權書提出任何異議。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立。

七、買方係於簽訂[房地預定買賣契約書]同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此　致

舜達建設股份有限公司

立書人（買方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件七　委辦抵押貸款協議書

立委託書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）茲因訂購【**明袖寓**】（如房地預定買賣契約書所示），今委託賣方將房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付第十八條貸款約定金額，買方同意本契約貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十八條約定，作為買方繳付所購房地之部分價款。

一、 買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。

二、 買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。

三、 買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

四、 除本買賣房地有違反本契約第十條第二、三款或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。

五、 茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦

理產權移轉用印同時，開立與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

六、 上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。

七、 依前條規定視為不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。

八、 買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，按本約第八條之規定計算遲延利息。

九、 若買方違反本協議任何約定，按本約第八條第二項處理。

此　致

舜達建設股份有限公司

立書人（買方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件八　自洽貸款協議書

立承諾書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）茲因訂購【**明袖寓**】（如房地預定買賣契約書所示）自行辦理貸款手續， 特立本承諾書以資遵守：

一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。

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

三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

（一）買方應於建物使用執照核發之日起二十日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房地價款之擔保。

（二）買方應於建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後一個月內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦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。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。

（三）買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，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賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。

（四）買方自洽貸款少於繳款期別明細表（附件四）上之銀行貸款或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內將差額以現金一

次給付賣方。

（五）買方未依第（一）、（二）、（三）、（四）項約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款。

（六）除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開（一）、（二）、（三）、（四）項之義務後，將房地所有權移轉登記予買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，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用。

（八）買方履行本承諾書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同[房地預定買賣契約書]之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補（實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至買方自洽之貸款實際給付賣方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算）。

（九）買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[房地預定買賣契約書]第八條之規定辦理，並得逕將本條第一項之票據填載日期予以提示兌領，買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、本協議書未約定事項，適用[房地預定買賣契約書]之約定。

此　致

舜達建設股份有限公司

立書人（買方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件九　不辦貸款協議書

立承諾書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）茲因訂購【明袖寓】（如房地預定買賣契約書所示）請求委託賣方辦理貸款手續，特立本承諾書以資遵守。關於產權移轉款買方不向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

一、買方預定不貸款之金額如本契約書第十八條約定。賣方應於使用執照取得時，以書面通知買方付貸款金額之50%及於申報稅單時支付未付貸款金額，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。

二、為確保賣方權利，買方同意於辦理產權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭產權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第八條之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利。

四、買、賣方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。

此　致

舜達建設股份有限公司

立書人（買方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十　建材設備表

壹、建築結構

一、本大樓結構經電腦精確計算設計，全部採用鋼筋混凝土（RC）構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均全面符合內政部頒布之建築技術規則，依臺北市政府核定標準圖說施工。

二、本大樓採用符合鋼業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。並將外牆、隔戶牆加厚至十五公分及採用雙層鋼筋，柱筋續接採用SA級鋼筋續接器或標準搭接方式。

貳、建築外觀

建築物外觀及造型由知名建築師精心設計規劃，造型設計華麗高雅。本案整體以淺色石材搭配丁掛磚及其他高級建材，簡單的幾何框架、線條語彙，塑造整體立面的簡約質感。

參、一樓門廳

一、一樓出入口採用高級不銹鋼窗固定及推開分割大門搭配安全玻璃，兼具安全及美觀。

二、牆面貼天然石材，並搭配木作或金屬板造型。

三、地坪進口天然石材。

四、平頂採用整體設計天花板，專業燈光整體間照設計。

肆、電梯

一、設備規格：採用日立永大電梯（乘人用電梯）：

12人座，12停，速度每分鐘90公尺交流變頻電腦控制昇降機1部、12人座，11停，速度每分鐘90公尺交流變頻電腦控制昇降機1部。

二、附加功能：（1）自動控制廂門延遲開關。（2）自動開關照明燈及冷氣空調通風扇。（3）紅外線光幕防夾。（4）停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。

三、另附彩色CCTV監視系統及緊急求救及對講警鈴，由櫃檯監視，以維護乘客安全。

伍、二樓以上梯廳

地坪：鋪設60cm*60cm拋光石英磚。

牆面：貼飾60cm*60cm仿石紋石英磚。

平頂：整體設計造型天花板搭配照明燈具。

陸、室內裝修

一、地坪：

1.客、餐廳及臥室鋪設60cm*60cm拋光石英磚。

2.廚房鋪設60cm*60cm拋光石英磚、浴廁鋪設30*30cm止滑地磚。

3.前、後陽台、露台舖20cm*20cm防滑石英磚。

二、內牆：

1.各戶室內刷ICI或虹牌乳膠漆塗料。

2.廚房、浴室採用輕質灌漿牆隔間貼精緻30*60cm拋光石英磚。

三、平頂：

1.客、餐廳及臥室磨平批土處理。

2.廚房、浴室採用矽酸鈣板刷ICI或虹牌防黴漆，防火、防水效果特佳。

3.工作陽台採用鋁企口天花板。

柒、門窗

一、玄關門採用鑄鋁防火門，具防盜、防火、遮煙、隔音、美觀等全方位安全效能。

二、外部門窗採用三協等高級隔音氣密式鋁門窗達最佳隔音效果並附紗窗，玻璃採LOW-E複層膠合玻璃（廚房後門採強化玻璃）能有效降低紫外線及節能功能。

三、工作陽台門採用三合一透氣鋁門。

四、屋頂安全門及公共梯門，採用金屬防火門。

五、臥室採實心木門、浴室採防水木門烤漆處理。

捌、門檻

玄關、浴廁門檻採用天然石材門檻，美觀實用。

玖、樓梯

一、公共樓梯採用符合建築法規扶手欄桿。

二、公共樓梯間踏步採用樓梯止滑石英磚。

三、公共樓梯牆面為水泥粉光刷ICI或虹牌水泥漆。

四、公共樓梯平頂採用ICI或虹牌水泥漆，並設照明燈具。

壹拾、廚具

一、廚具面板：採用義大利原裝進口-米洛系列，密迪板表面包覆絲緞面PET材質，搭配雅登AY鈦灰鋁把手，鉸鍊採用德國HAFELE靜音緩衝鉸鍊。抽屜採用雅登薄型靜音鋁抽。

二、廚具檯面：採用韓國STARON人造石檯面及國產功林小R角手工方形槽，搭配美國RECO不鏽鋼廚房鵝頸單槍混合龍頭。

三、廚具設備：採林內檯面式防漏玻璃雙口爐、隱藏式油煙機及懸掛式烘碗機。

壹拾壹、衛浴設備

一、面盆及馬桶：面盆及龍頭採用TOTO產品，主浴採TOTO二段式省水馬桶搭配電腦馬桶座，客浴採TOTO二段式省水馬桶搭配緩降便座。

二、設有淋浴間部分：淋浴門為一字型無框淋浴門，使用透明強化玻璃及五金配件，並配置TOTO恆溫淋浴龍頭及升降滑桿。

三、其他配件：浴室換氣暖房乾燥機及毛巾架採用TOTO產品，另有石英石檯面，並附防潮浴櫃、方型明鏡、置物架及衛生紙網籃精緻配件。

※以上規劃配置依各戶平面規劃為準。

壹拾貳、工作陽台

一、各陽台設乙只水龍頭及不鏽鋼落水罩；工作陽台另設手動升降式曬衣架、插座及洗衣機專用排水管。

二、前、後陽台統一裝置照明燈具。

壹拾參、空調系統

一、每戶空調系統皆預先設計及留設預留孔，空調主機應裝置於各戶預先設計之處，不得擅自變更裝設位置，以維護本社區大樓外觀之整體一致性。

二、室外主機及室內機由各戶自行處理裝設於指定位置。

壹拾肆、屋頂

一、防水隔熱採用複合式或PU防水材加貼隔熱磚或防滑地磚。

二、水塔內牆採用防水粉刷貼磁磚附不鏽鋼爬梯及水箱蓋。

壹拾伍、地下室蓄水池

水箱及蓄水池經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及孔蓋，全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接櫃台監控，以確保用水安全及清潔衛生。

壹拾陸、電氣設備

一、電器規格：每戶採用單相三線式110V/220V供電，各戶設獨立電錶，公共用電另設置電錶，方便社區管理。

二、電管電線規格：配線採用太平洋、華新麗華電纜電線，配管採南亞、大洋或華夏標記㊣PVC管。

三、開關配備：開關設備採用國際牌大面板式開關，並附夜間指示燈。

四、開關箱內配置士林、台安之無熔絲開關及漏電斷路器。

壹拾柒、電視

一、屋頂裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。

二、戶內預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。

壹拾捌、電話設備

每戶於室內客廳、臥室均預留出線口。

壹拾玖、網路系統

每戶於室內客廳、臥室均預留資訊出線插座，住戶只要自行申請線路即可上網。

貳拾、智慧保全系統

一、各戶室內設置七吋網路型彩色影視對講保全主機可整合電梯叫車功能、手機遠端通話及警報訊息接收功能。

二、各戶大門設置磁簧保全。

三、各戶主臥室設置緊急求救押扣。

四、各戶廚房設置瓦斯警報偵測器。

貳拾壹、給水系統

一、給水系統：採間接供水方式，自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替控制，再經由不鏽鋼揚水泵浦抽送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶以重力方式給水至各戶。

二、管線材質：冷熱水管均採不鏽鋼管，熱水管另加PE保溫被覆，排水管採用南亞、大洋等正字標記專用PVC管，污水管採用橘色污水專用管。

貳拾貳、消防安全設備

一、所有消防設備均依申請建照當時之消防法令規定標準設計及施工。

二、消防栓系統：各層電梯梯廳依法設有消防栓箱，火災時僅需拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。

三、自動泡沫滅火系統：於地下層停車場內設置，一樓車道口設置自動防火捲門作防火區隔，以確保人員及車輛之安全

四、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設有火警感知器，櫃台設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層狀況。

五、安全標示系統：各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，可供停電照明。出口設避難方向指示燈，各層設ABC乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。

六、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於櫃檯之廣播主機，如有異常，可做整棟大樓廣播。

貳拾參、避雷系統

設放電式避雷針系統，確保本建物之安全。

貳拾肆、緊急發電機設備

一、將各公共設備（電梯、抽水泵浦、消防設施系統等）納入緊急發電系統，並於火警時做二次切換卸載非救災需求之設備。

二、設置自動啟動之柴油引擎發電機組設備。

貳拾伍、瓦斯設備

瓦斯管由天然瓦斯公司整體規劃安裝，由本公司統一代為申請及配管，押錶費用由住戶負擔。申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求，將於基地內提供降壓設備用地，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。

貳拾陸、備註

一、各項建材設備與施工方式，以本說明書所載為準，但賣方因法令禁止使用，在不影響品質之前提下，得加以適當之調整，並用同等級或更高級之產品替換。

二、各戶室內地坪拋光石英磚及浴室、廚房之拋光石英磚、澀面止滑地磚等，考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，住戶不得要求更換。

三、各項建材設備：（如廚具、油漆、地坪石材等）之品牌樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，住戶不得要求更換。

四、廚具檯面之尺寸，由賣方按各戶廚房面積大小，作合理之調整、配置，住戶不得要求增刪修改。

五、山形磚、瓷磚、大理石及花崗石等石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故現場展示樣品之顏色，僅供住戶參考。住戶同意，上開材料花色應以施工當時所採為準，賣方提供地主參考之石材色澤或紋路，與完工現狀相較若有部份差距，住戶亦不得有任何主張或請求。

貳拾柒、中央安全管理系統

一、停車場設備（PA）

1.車輛尺寸限制

限長：500cm；限寬：210cm（含後照鏡全開）

限高：185cm；限重：2,200kg。

2.地下倉儲式停車場為全自動棋盤式停車位，出入口設置10公尺內遙控感應器，配合滑昇門及紅綠燈、字幕機、不鏽鋼引導鏡面等介面，並設置防水閘門。

3.地下停車場設送風排氣機及一氧化碳感應監測設備，自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電，停車場風機與消防總機連動，當火災發生時，進排風&導流風機立即停止運轉，減少吸入氧氣助燃、延緩火勢。

4.停車空間牆面刷洋灰漆或水泥漆。

5.停車場入口設交通號誌、廣角反射鏡、警示燈等設施。

6.停車場內設自動泡沫滅火設備，一樓車道口設自動防火捲門，以確保人員、車輛安全。

7.地下室設置緊急求救系統，並於監控設備上顯示求救區域，於管理員未到前觸發蜂鳴警示，達到嚇阻之功效。

二、社區自動化設備（BA）

1.地下蓄水池水位高/低限預警監視。

2.屋頂水箱水位高/低限預警監視。

3.污廢水位過高預警監視。

4.各泵浦運轉自動監視系統。

5.電梯運轉狀態監視系統。

三、公共安全管理系統（SA）

1.門禁管制系統：

2.一樓門廳及地下停車場樓梯間入口處設置感應式讀卡系統，以管制人員的進出，並與櫃檯電腦連線，可儲存人員進出時間資料。

3.櫃台設置對講機，可與訪客對講，各戶可透過對講機螢幕過濾來訪賓客。

4.CCTV監視系統：社區一樓門廳、庭園出入口、公共設施、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點及屋頂平台，設置CCTV監視系統，與櫃檯連線，可儲存監視畫面，以維

護社區安全。

5.緊急對講系統：地下室停車場樓梯間入口處、頂樓平台設置緊急對講系統，與大廳櫃台連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。

6.大廳櫃台設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

四、各戶安全管理系統（HA）

1.電視對講系統：各戶室內裝設彩色電視防盜對講機，可與來賓訪客對講以及與大廳櫃台連線。

2.防盜感知系統：一樓各戶門窗及二樓落地窗均設磁簧感知器，連線戶內防盜主機。

3.瓦斯偵測系統：各戶廚房設置瓦斯偵測器，發生警報時可即切瓦斯供應，大廳櫃台可適時協助處理，確保大樓住戶安全。

4.緊急求救系統：各戶之防盜主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向大廳櫃台連線求援。

貳拾捌、公共設施

一、一樓、屋頂平台庭園設施：景觀設計，搭配四季喬木及灌木草花，創造出都市叢林中幽靜之庭園景觀。

二、社區管理中心：大廳設置管理服務櫃檯，提供社區管理、監控及預約服務功能。

附件十一、住戶管理規約（草案）

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

（一）規約

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，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

（二）規約草約

1.公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】

2.規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】

3.規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

（三）規約範本

1.規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】

2.公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

（一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。

（二）規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

（一）非經載明於規約者不生效力之事項：

1.約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。

2.各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。

3.禁止住戶飼養動物之特別約定。

4.違反義務之處理方式。

5.財務運作之監督規定。

6.區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。

7.糾紛之協調程序。

（二）載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1.公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

（1）公寓大廈本身所占之地面。

（2）連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。

（3）公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

（4）約定專用有違法令使用限制之規定者。

（5）其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

2.約定事項有違反法令之規定者。

（三）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1.區分所有權人會議之開議及決議額數

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。【第三十一條】

2.區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計

未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

3.召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1.變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】

2.共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3.開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或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。【第十六條第二項】

4.住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5.區分所有權人會議召集人之任期

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；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6.管理委員、主任委員及管理負責人之任期

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7.住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8.管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

（五）《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1.分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。【第二十六條第一項】

2.管理委員會之籌組運作規範

主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

（六）區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1.共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2.公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

（一）規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

（二）規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項

時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

（三）規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第1選項準用之。

（四）經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

（一）規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

（二）第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈管理委員會組織章程]。

（三）第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定[◯◯公寓大廈財務管理規定]。

（四）有關公寓大廈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，得另行單獨訂定[◯◯公寓大廈停車空間使用管理規定]。

貳、本文

本明袖寓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.詳如附圖二標的物件之圖說。

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1樓A戶西側及南側之法定空地（面積44.14平方公尺，約13.35坪），為（1樓A戶）之區分所有權人約定專用。

（2）位於1樓B戶西側及北側之法定空地（面積51.48平方公尺，約15.57坪），為（1樓B戶）之區分所有權人約定專用。

（3）位於　　之　　（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之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。

■3.**本大樓其他分管約定方式應依下列規定：**

（1）法定空地、露臺依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應提供出入及架設設備，買方需配合。

（2）前項約定專用，依賣方統籌規劃而有不妨礙避難逃生之專用約定，並已明確在合約圖說上標示者為限。

（3）為維護本社區外觀整體一致性，各戶冷氣主機統

一規劃擺放位置。安裝空調冷氣室外機之三角架，應固定於冷氣裝飾欄架底部起算15公分範圍內指定位置裝設。

（4）為保持本大樓整體性，買方同意不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方及其指定之管理單位、管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。

（5）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書。

（6）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。

（7）建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。

（8）地上一層無障礙汽車車道、汽機車共道、機車車道、人行空間使用方式及權屬本建物依法退縮留設之範圍，使用權為全體區分所有權人共有（附圖二）。

（9）地上一層無障礙汽車停車位（共用），預留充電設備，電動充電專屬總電錶設置於地下一層，並設置共用專屬配電箱，其使用管理維護由管理委員會訂定。

（10）本建物地下室共三層，汽車停車位及機車停車位，除共同使用部分及依法令得為區分所有之標的外，由賣方依法令設置停車位。地上一層無障礙汽車停車位1位（共用）、地下二層機車位共計21位、地下三層棋盤機械式循環汽車停車位共計28位；汽車停車位為法定及自設停車位則按買方承購戶

別，合併登記於本建物房屋權狀內，如法令變更則依變更後之法令辦理登記。購買汽車停車位者，按（附圖二）所示編號位置使用。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向汽車停車空間所有權人（或汽車停車空間買受人及其繼受人）或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益。

（11）地下一層至地下二層所屬之防空避難室兼機車停車空間之買受人或使用人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。機車停車位，依法設置不可變更為其他用途；地下室二層機車位（以昇降機進出）使用方式為每年以抽籤方式決定機車位使用之戶別，每位機車位每月清潔管理費為新台幣300元整，上述其使用辦法日後由社區管理管員會統籌管理維護。

（12）地上一層無障礙汽車車道、汽機車共道、機車車道、人行空間使用方式及權屬本建物依法退縮留設之範圍，使用權為全體區分所有權人共有；法定空地、景觀植栽美化空間、管委會空間、屋頂平台、屋突層空間等設置為公共活動區，供本建物住戶共同使用，由成立後之住戶管理委員會統籌管理（附圖二）。

（13）本建物（附圖二）基地內2M及4M退縮空間、人行空間、綠地景觀植栽、公共設施、公用設備均屬公共空間供公眾使用，不得擅自圍閉或為約定專用部分，搭蓋棚架、建築物等其他設備或任意變更使用用途。上述各式空間、設備之後續管理、維護及修繕工程應由本社區全體區分所有權人、使用人及依公寓大廈管理條例選任之管理委員會、管理負責人等進行管理維護事宜。

（14）本社區大廈周圍上下及外觀立面（外牆面），及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人或管理委員會維護其外觀使用，不得變更構造、顏色及懸掛或設置廣告物。

（15）買方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及舜達建設股份有限公司名稱及LOGO。

（16）綠建築維護管理

A.本建案申請銀級綠建築容積獎勵，賣方取得銀級綠建築標章後應於產權移交時，將專有部分、約定專用部分之綠建築維護管理計畫資料交付所有權人，且將共用部分之綠建築維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人。

B.綠建築之相關設施應由區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人員等確實進行後續維護管理事宜，並至少維護使用15年以上。賣方依法於取得使用執照前依法向都發局繳納維護管理基金新台幣290,516元。管委會成立後，由管委會向都發局申請撥入公寓大廈公共基金專款專用。

本分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

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。

□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，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時

，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）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。

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

（一）定期會議每年召開　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.除第二款第一目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.除第二款第一目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能獲致決議、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　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。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：　棟　名；　棟　名；　棟　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如下：

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　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、綠建築、智慧建築維護管理基金

本建物申請綠建築及智慧建築，其維護管理基金各為上開公共基金之50%，管委會應專款專用於綠建築及智慧建築設施之維護管理。

三、管理費之收繳

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）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

□4.管理費之其他分擔式：

管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

四、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之。

五、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。

六、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。

七、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。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自　年　月　日起至　年　月　日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（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

第二十二條　住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

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

十、本公寓大廈附設客貨梯昇降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁菸火。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

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。

第六章　　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，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

第二十七條　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。

第二十八條　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。

第二十九條　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　起造人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。

第三十一條　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。

第三十二條　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部或陽臺墜落所為之設施）。

第三十三條　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。

第三十四條　本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理服務人等，確實進行管理維護事宜。

第三十五條　本規約訂立於民國　　年　　月　　日。

立約人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

附件十二　履行個人資料保護法告知義務內容

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

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約及信託事務之約定，依據買賣程序、相關法規之需求（包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、水電過戶、實價登錄等），及提供公司其他建案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身份證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

（二）地區：中華民國境內

（三）對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

（一）查詢或請求閱覽。

（二）請求製給複製本。

（三）請求補充或更正。

（四）請求停止蒐集、處理或利用。

（五）請求刪除。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十三　不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別： □買方　　□賣方

買賣標的：

房屋：**【明袖寓】**編號＿＿＿＿戶＿＿＿＿層之房屋，

汽車停車位地下＿＿＿＿層編號第＿＿＿＿號、

汽車停車位地下＿＿＿＿層編號第＿＿＿＿號共計＿＿＿＿位。

聲明事項

一、實質受益人

（一）適用情形：

□法人或團體　　□信託關係人　　□指定登記予第三人

□不適用（如自然人本人，免填（二）、（三））

（二）法人或團體名稱：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（信託關係人或指定登記予第三人非法人或團體者，免填名稱）

（三）實質受益人：

1.國籍：□本國人　　□外國人：

2.姓名：

3.統一編號（身分證、居留證或護照號碼）：

4.聯絡電話或手機：

5.關係：　　（指定登記予第三人者必填）

二、重要政治性職務人士

（一）委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

□是　　□否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士

（二）如是，請說明（例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等）：

_____

_____

三、合法資金來源

（一）資金來源*：**（重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填）**

□薪資（年收入約：　　萬元）　□繼承財產

□商業經營獲利　□出售不動產　□股匯市投資

□其他：

（二）是否提供前項資金來源證明：

□是，證明文件：

□否

此 致

（地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱）

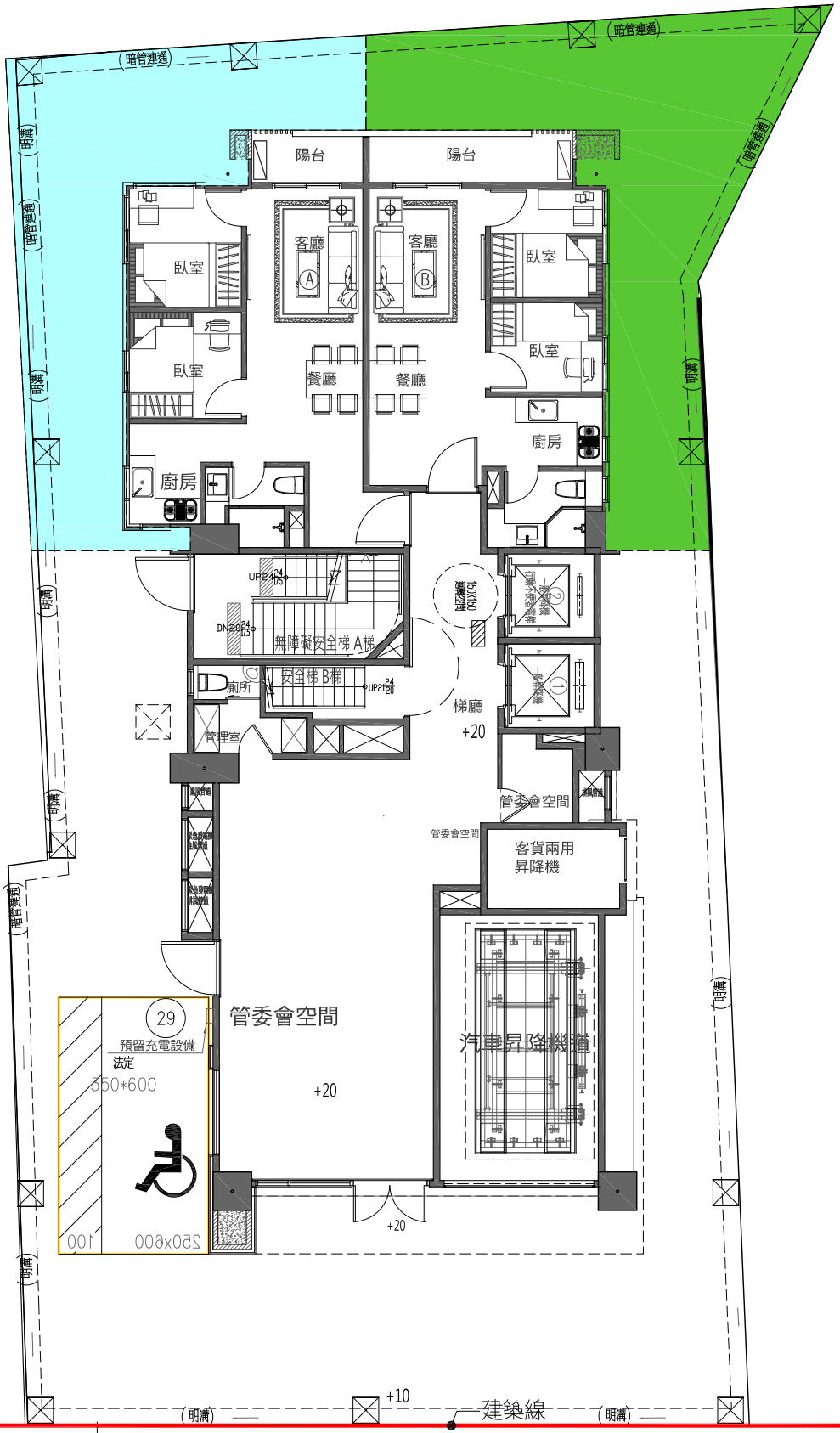
聲　明　人　：

統 一 編 號　：

（身分證字號）

聯 絡 電 話　：

中 華 民 國　　年　　月　　日



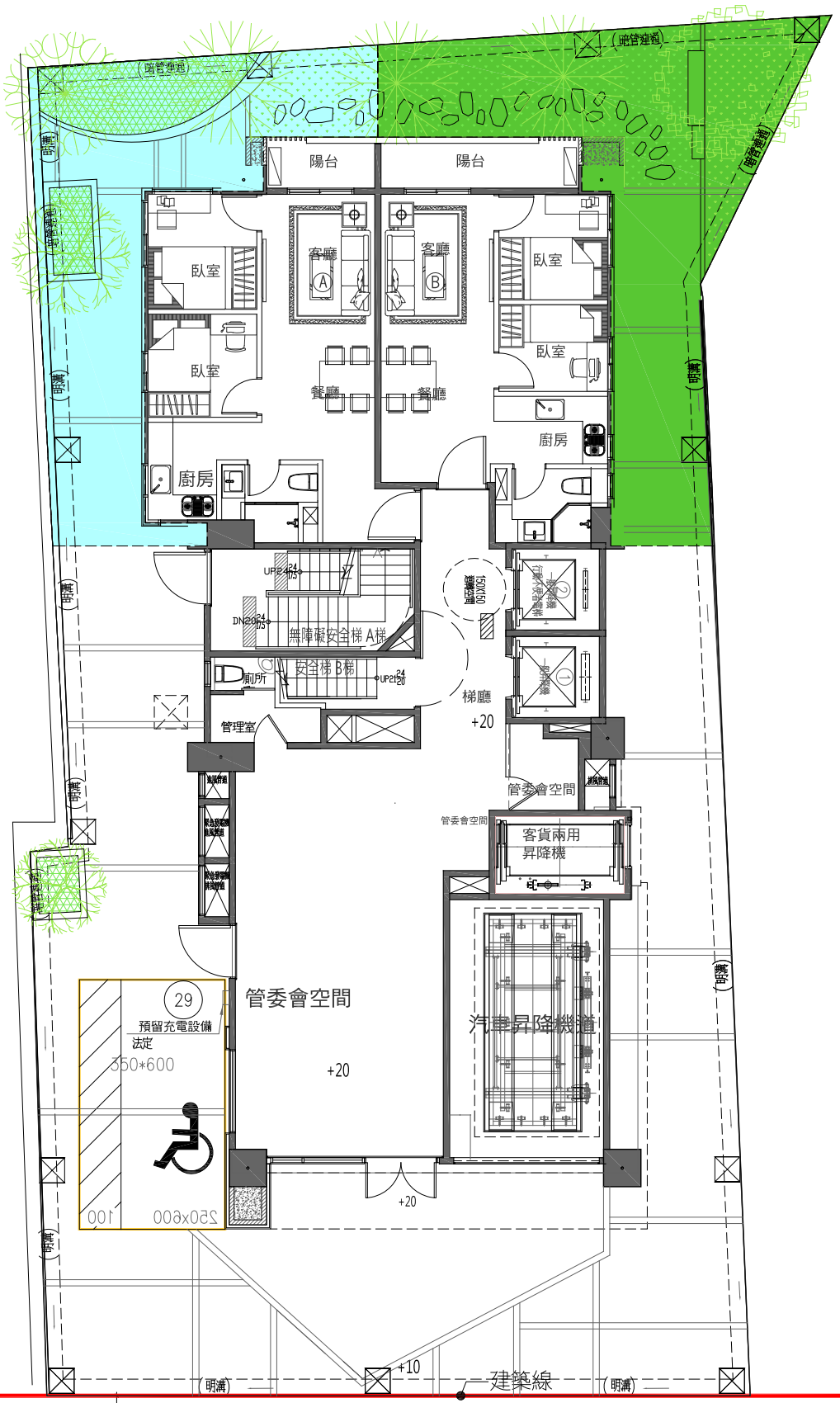
+0

一層平面圖

600

愛國西路48巷

- 共用部份1
- 共用部份2
- 專有部份
- A戶約定專用
- B戶約定專用



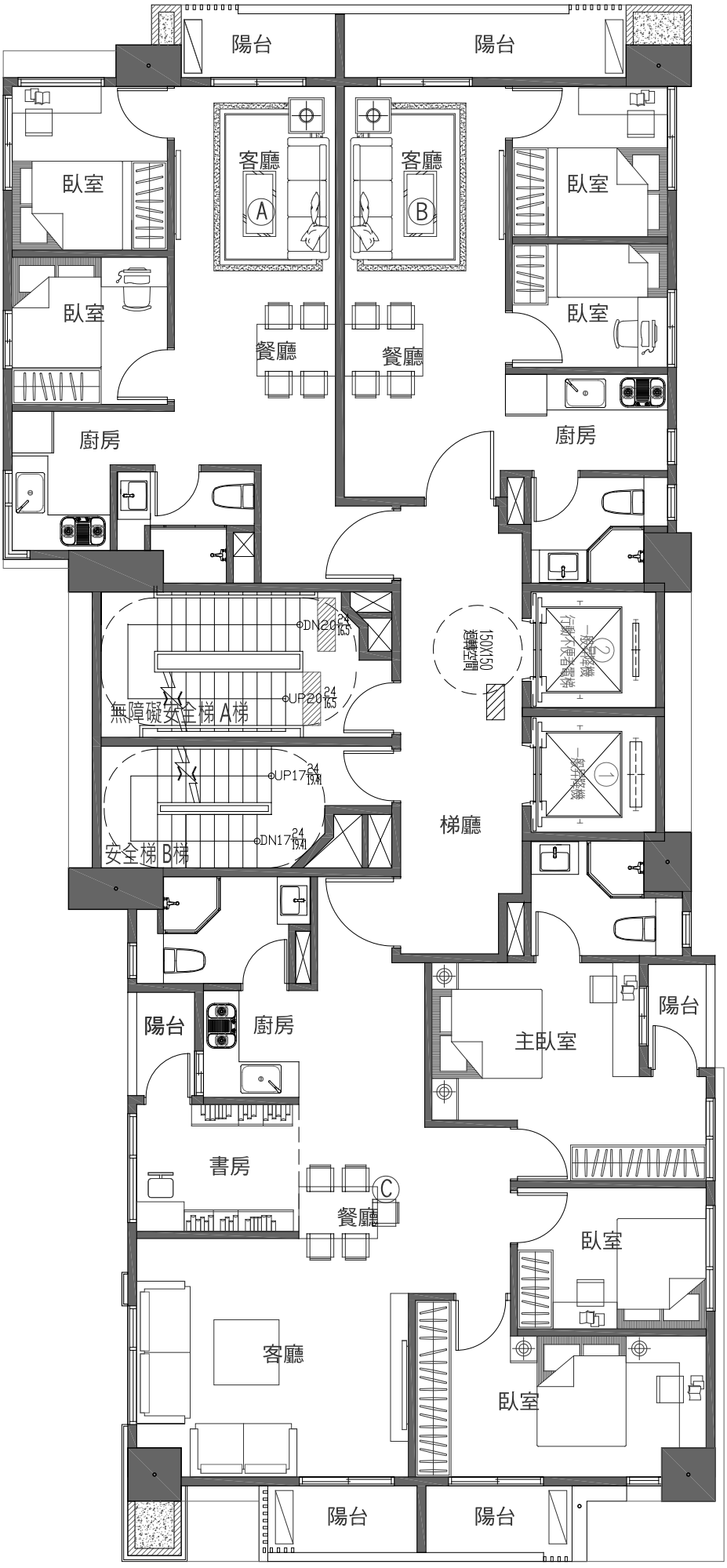
+0

一層平面圖

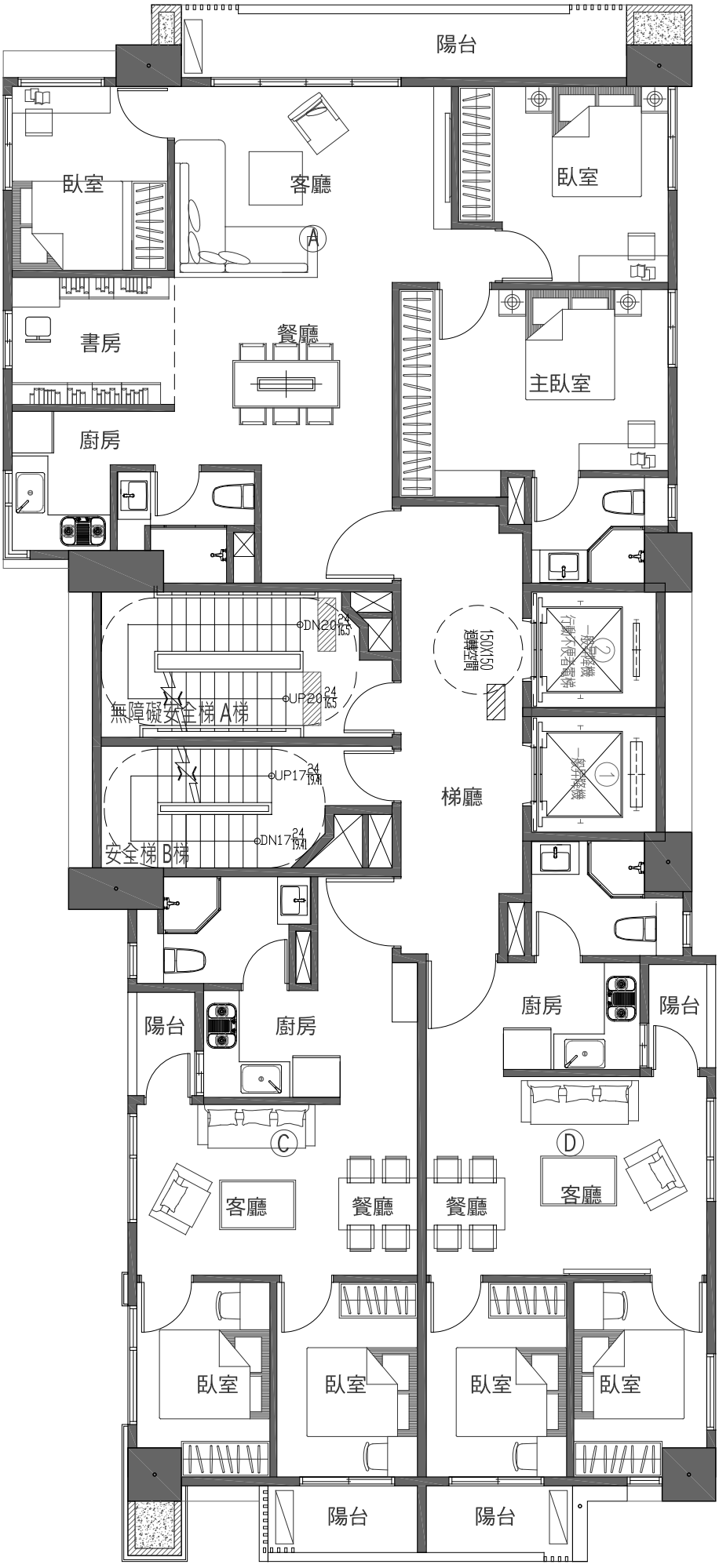
600

愛國西路48巷

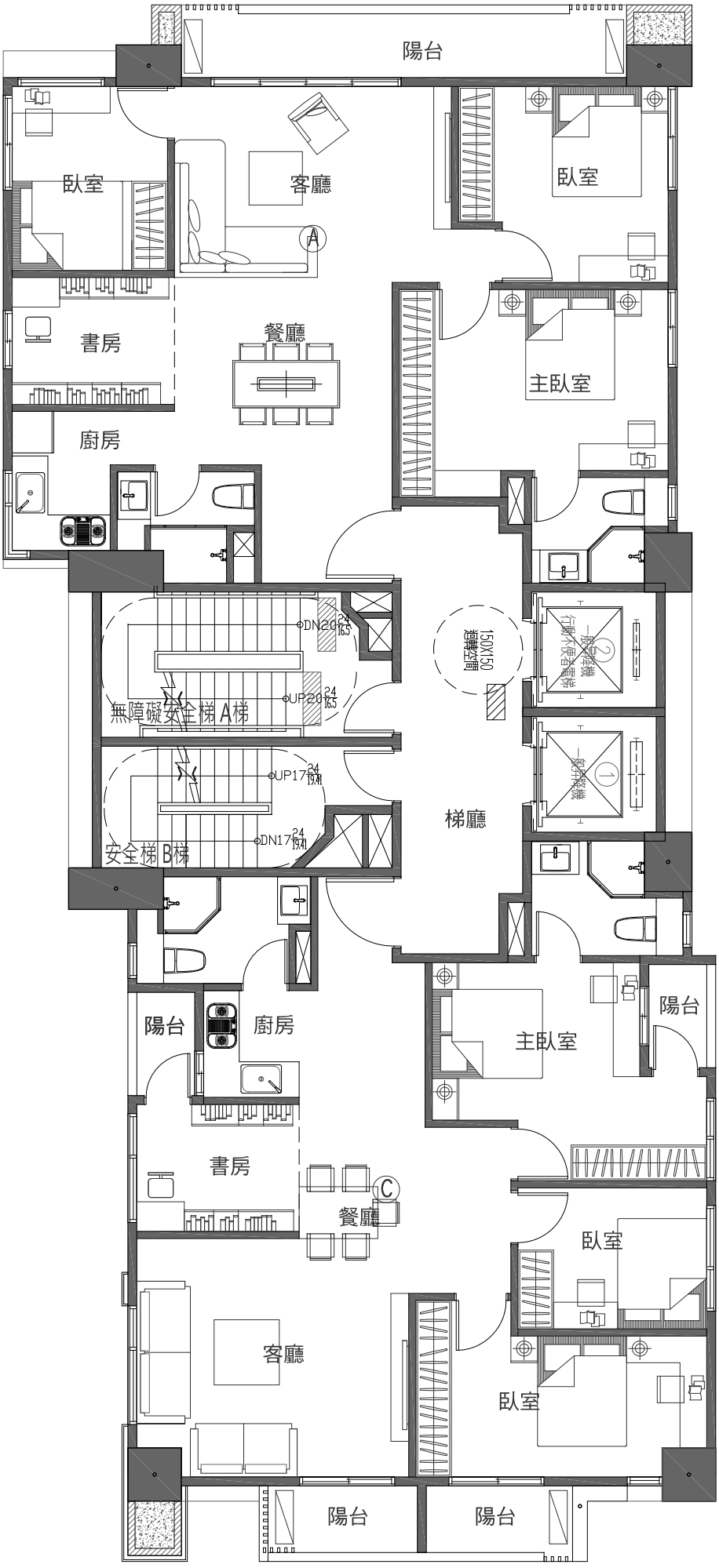
- 共用部份1
- 共用部份2
- 專有部份
- A戶約定專用
- B戶約定專用


陽台
陽台
客廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
餐廳
餐廳
廚房
廚房
DN20
UP20
無障礙安全梯 A梯
UP17
DN17
安全梯 B梯
150X150
通氣孔
梯廳
陽台
廚房
主臥室
陽台
書房
餐廳
臥室
客廳
臥室
陽台
陽台

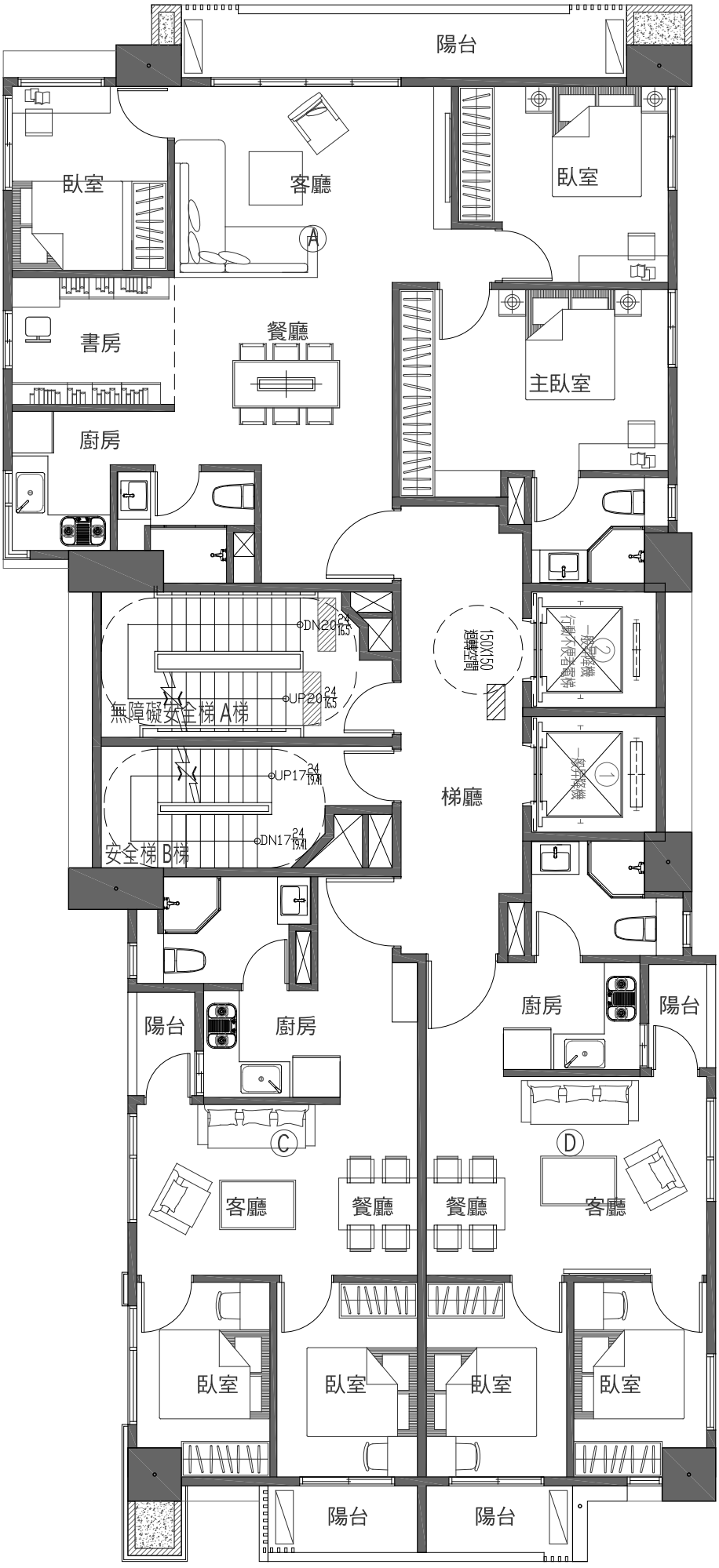
／二層、四層平面圖


陽台
臥室
客廳
臥室
A
書房
餐廳
主臥室
廚房
DN20
UP20
150X150
UP17
DN17
無障礙安全梯 A梯
安全梯 B梯
梯廳
陽台
廚房
廚房
陽台
C
D
客廳
餐廳
餐廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
陽台
陽台

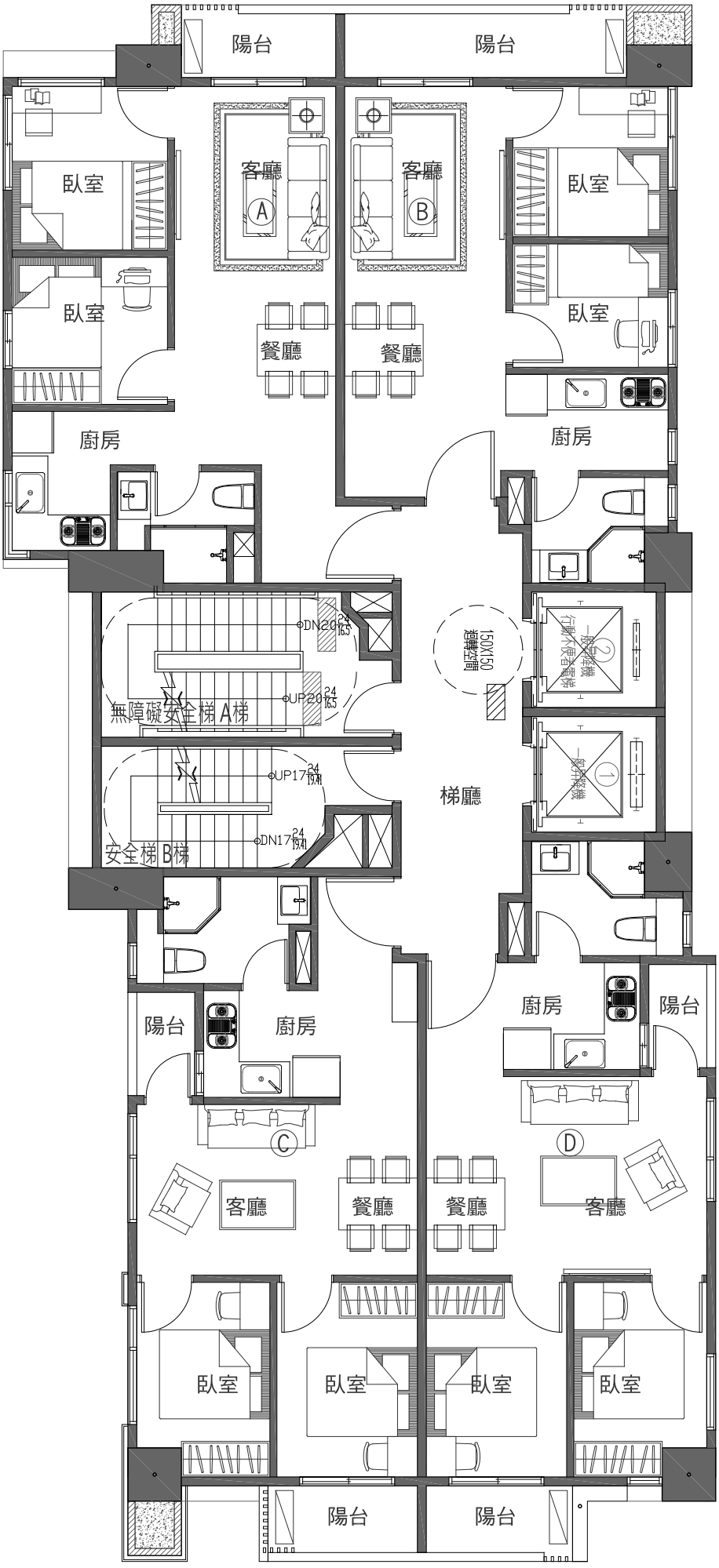
／三層平面圖


陽台
臥室
客廳
臥室
A
書房
餐廳
主臥室
廚房
DN20
UP20
無障礙安全梯 A梯
UP17
DN17
安全梯 B梯
梯廳
陽台
廚房
主臥室
陽台
書房
C
餐廳
臥室
客廳
臥室
陽台
陽台

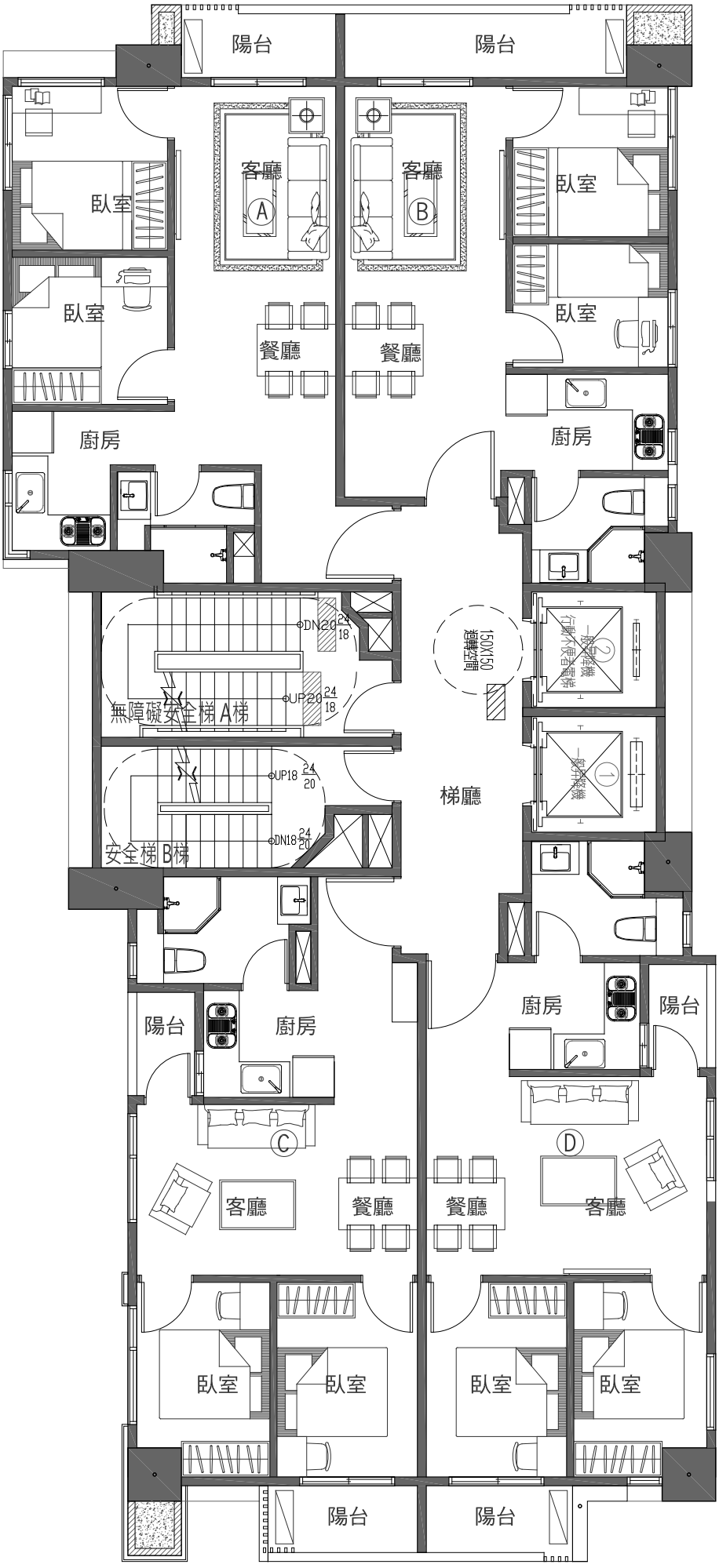
／五層平面圖


陽台
臥室
客廳
臥室
A
書房
餐廳
主臥室
廚房
DN20 24 16.5
UP20 24 16.5
無障礙安全梯 A梯
150X150 通氣管
UP17 24 19.41
梯廳
DN17 24 19.41
安全梯 B梯
陽台
廚房
廚房
陽台
C
D
客廳
餐廳
餐廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
陽台
陽台

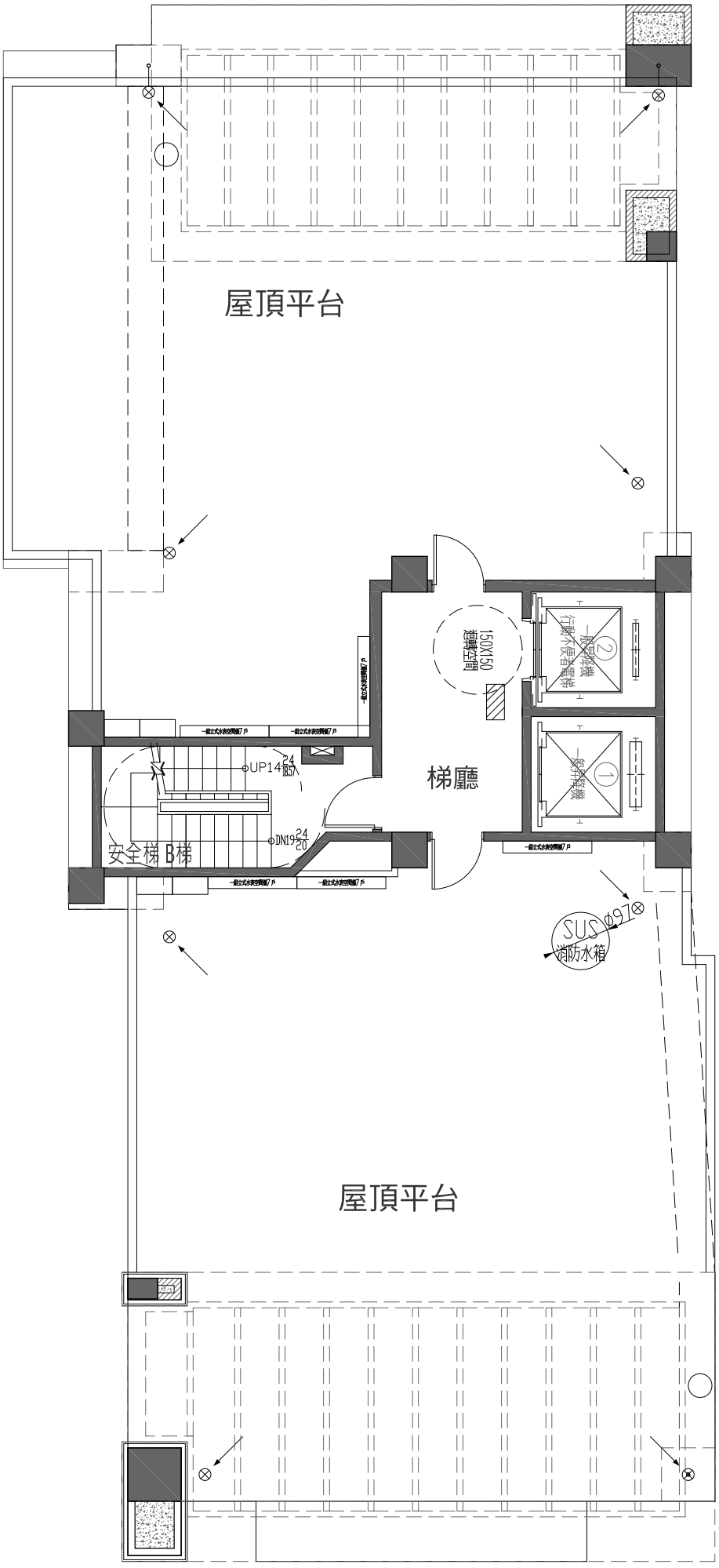
／六層平面圖


陽台
陽台
臥室
客廳
客廳
臥室
臥室
臥室
餐廳
餐廳
廚房
廚房
DN20
UP20
無障礙安全梯 A梯
UP17
DN17
安全梯 B梯
梯廳
150X150
陽台
廚房
廚房
陽台
客廳
餐廳
餐廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
陽台
陽台

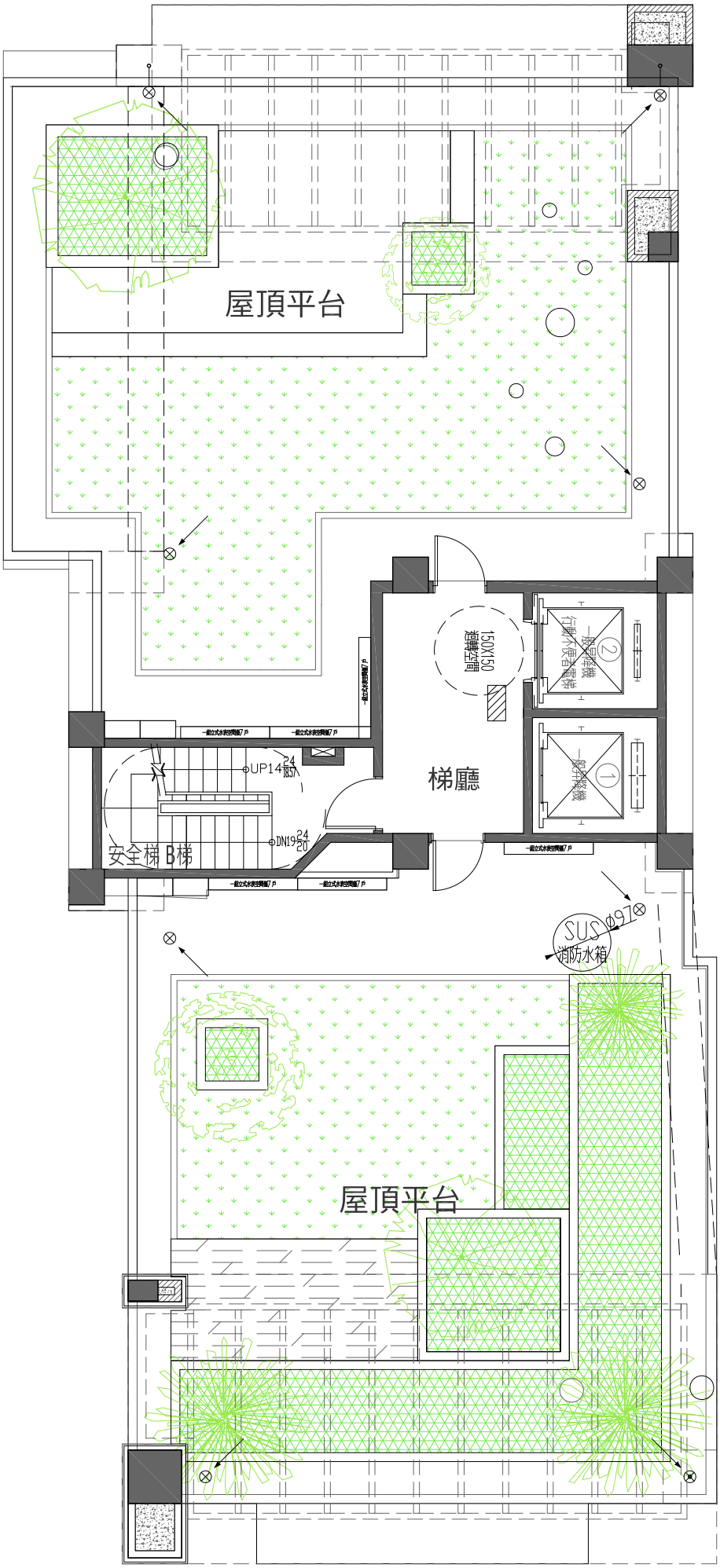
／七層平面圖


陽台
陽台
客廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
餐廳
餐廳
廚房
廚房
DN20 24 18
UP20 24 18
無障礙安全梯 A梯
150X150 通氣管
梯廳
UP18 24 20
DN18 24 20
安全梯 B梯
陽台
廚房
廚房
陽台
客廳
餐廳
餐廳
客廳
臥室
臥室
臥室
臥室
陽台
陽台

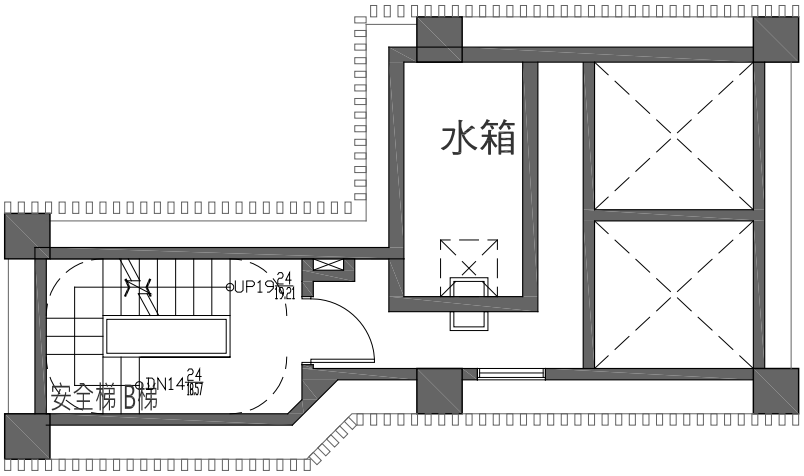
／八至九層平面圖


屋頂平台
150X150
遙控空調
②
一般昇降機
行動不便者電梯
①
一般昇降機
梯廳
UP14
24
16.57
DN19
24
20
安全梯 B梯
SUS φ97
消防水箱
屋頂平台

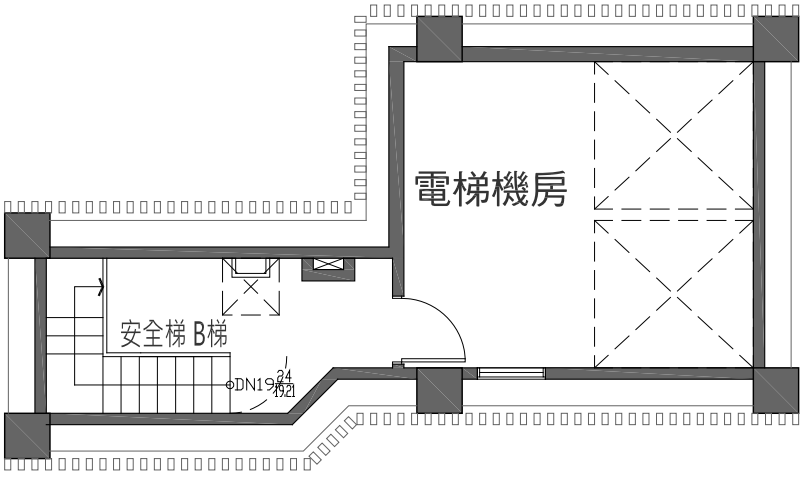
屋突一層平面圖


屋頂平台
150X150
消防空調
②
無障礙電梯
①
無障礙電梯
梯廳
UP14
DN19
安全梯 B梯
SUS Φ97
消防水箱
屋頂平台

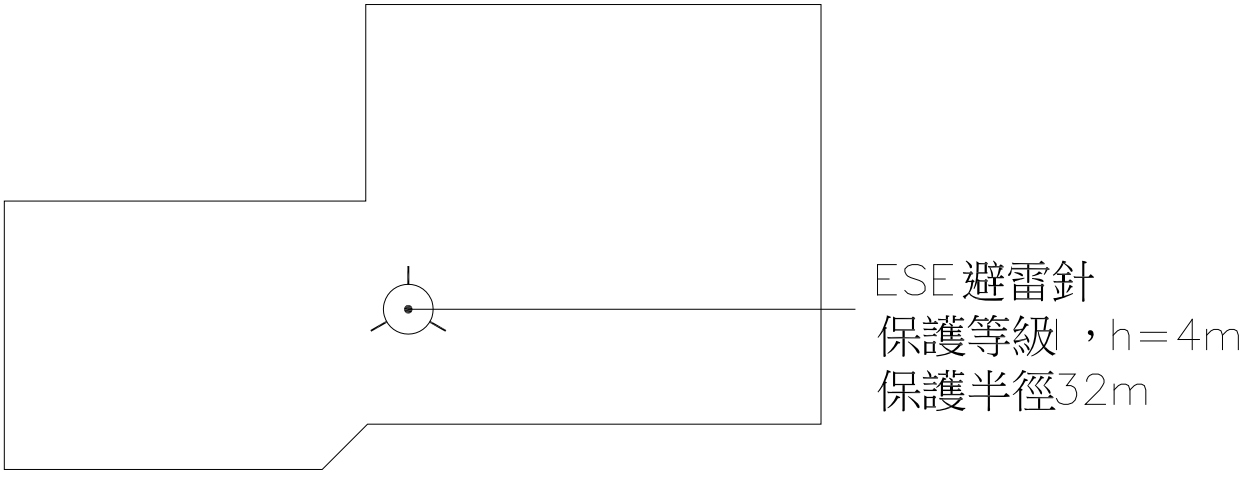
屋突一層平面圖



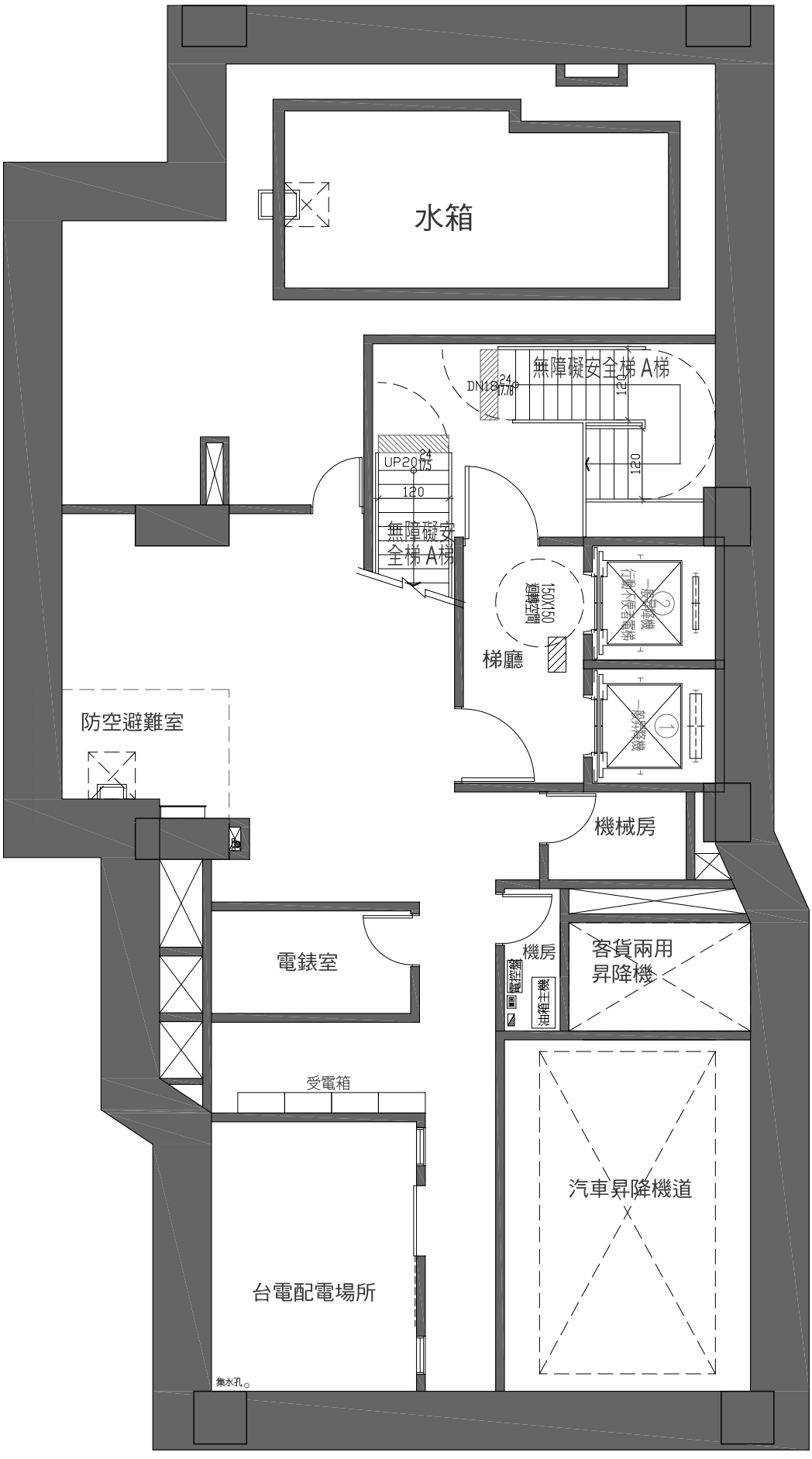
屋突二層平面圖



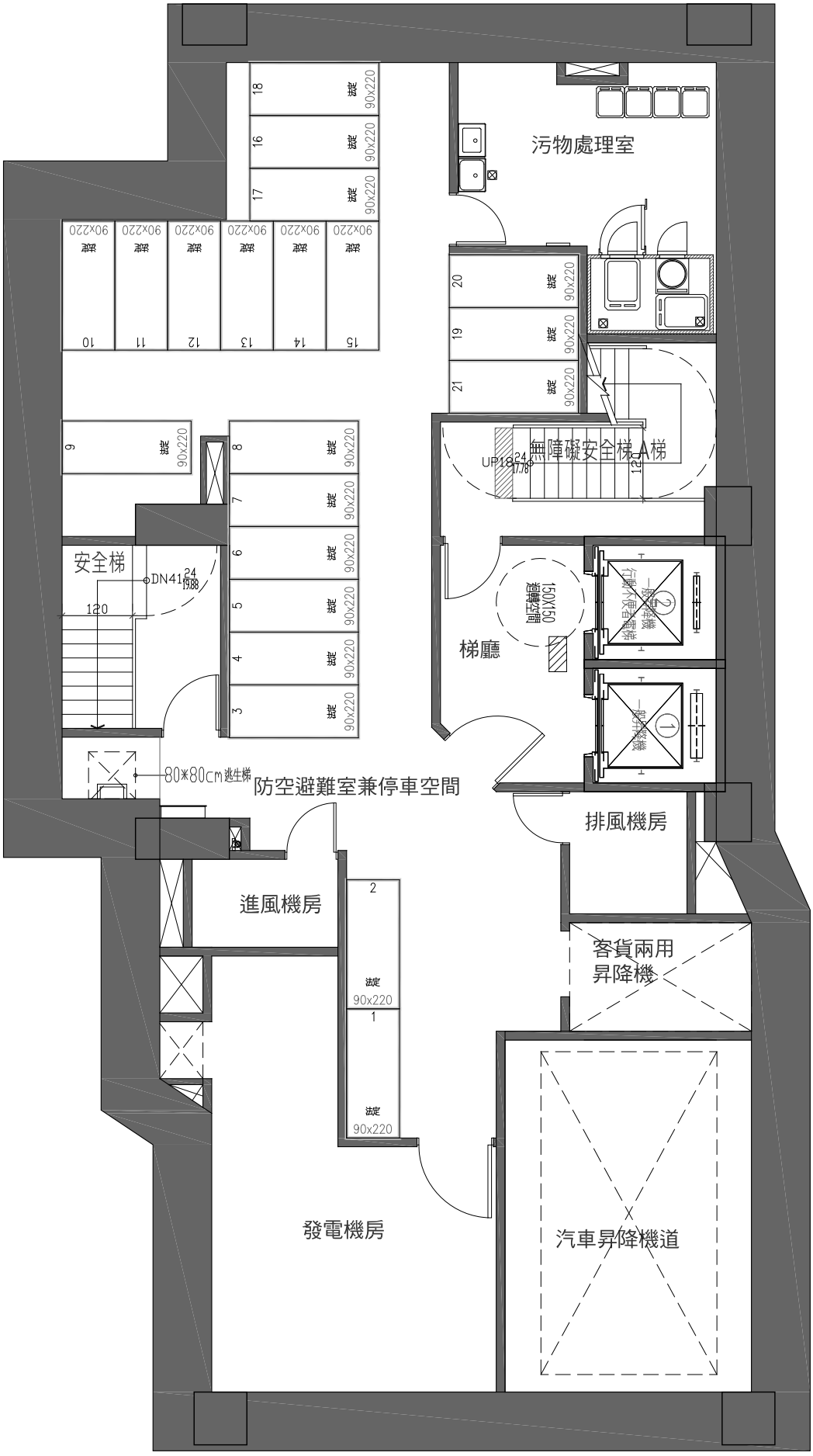
屋突三層平面圖



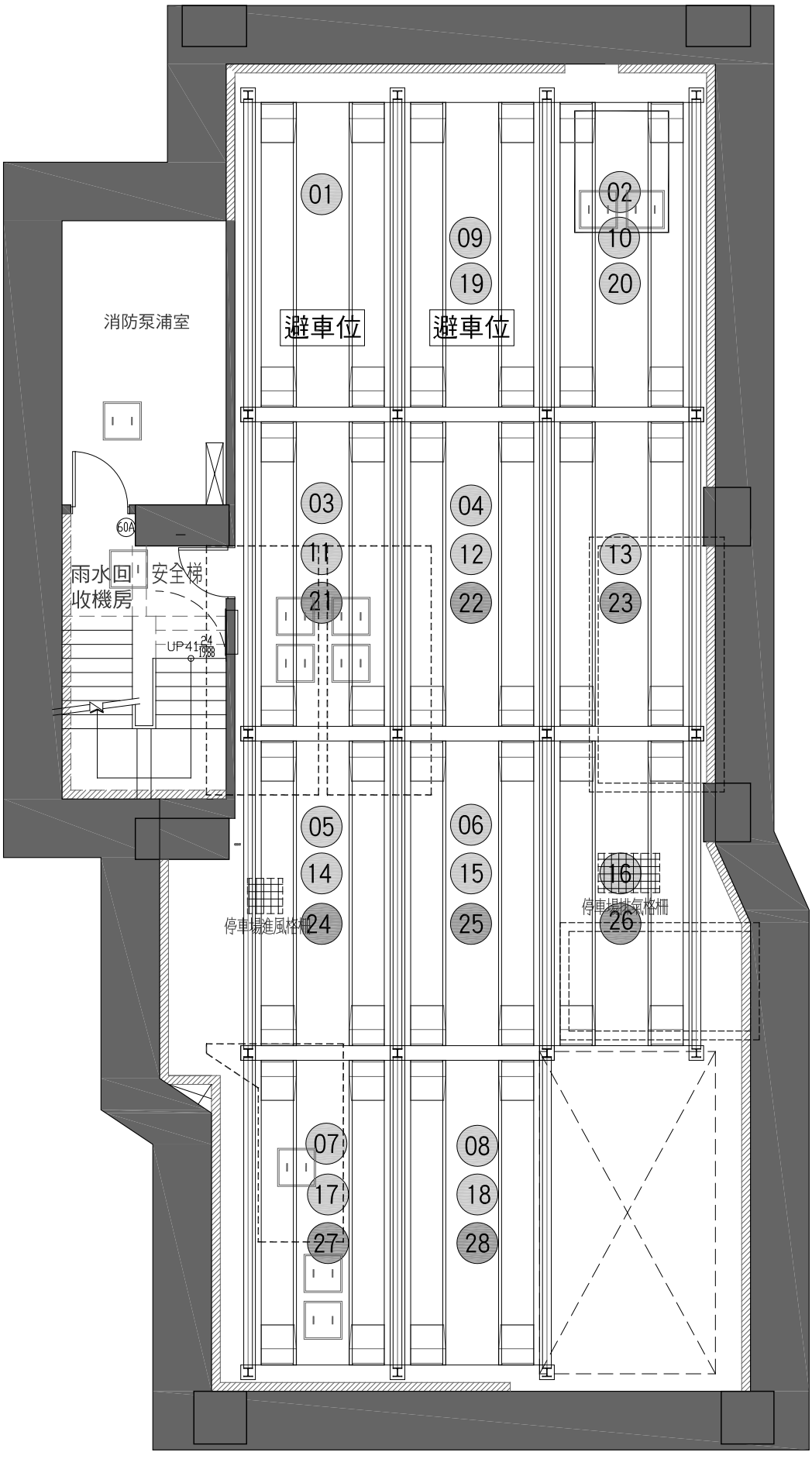
屋頂蓋層平面圖


水箱
無障礙安全梯 A梯
DN15
UP20
120
無障礙安全梯 A梯
150X150
通氣空間
梯廳
防空避難室
機械房
電錶室
機房
客貨兩用昇降機
受電箱
汽車昇降機道
台電配電場所
集水孔

地下一層平面圖


污物處理室
無障礙安全梯A梯
UP18
24
178
安全梯
DN41
24
198
120
80*80cm逃生梯
防空避難室兼停車空間
梯廳
150X150
迴轉空間
排風機房
進風機房
客貨兩用
昇降機
發電機房
汽車昇降機道
18
16
17
10
11
12
13
14
15
20
19
21
9
8
7
6
5
4
3
2
1
法定
90x220

地下二層平面圖


01
02
09
10
19
20
消防泵浦室
避車位
避車位
03
04
60A
11
12
13
雨水回收機房
安全梯
21
22
23
UP41
24
05
06
14
15
16
停車場進風格柵
停車場排氣格柵
24
25
26
07
08
17
18
27
28

地下三層平面圖