

購屋臨時證明單

案名：

中華民國 年 月 日

NO: 0000000

訂 戶	姓 名	身分證字號 或統一編號		聯 絡 電 話	(O)
	聯絡地址				(M)
房 地 (車)	訂購戶別	棟 樓 共計 戶	面積	房屋面積：_____平方公尺 約 _____坪 土地面積：_____平方公尺 約 _____坪	
	汽車位編號	地下 _____ 層，編號第 _____ 號停車位，共計 _____ 位			
	房地總價款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 (□總價內含車位款 新台幣： 佰 拾 萬元整)(兩遮不計價)			
訂 金	現金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	支票	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			
		_____銀行 _____分行，帳號：_____ 發票人：_____			
	刷卡	票號：_____，到期日： 年 月 日			
新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整					
		卡號：_____ 持卡人：_____			
補足訂金日期		年 月 日	補足訂金金額	新台幣： _____萬元整	
簽約日期		年 月 日	簽約金額	新台幣： _____萬元整	

附帶約定

1. 本證明單須經買方及賣方簽章，並經買方依本證明單之約定交付足額訂金後，始生效力；如逾期未辦理，經賣方限期催告於七日內仍未辦理者，則本證明單自動失效，已收取之訂金，無息全數退還。
2. 買方依約定日期駕臨本工地辦理簽約手續時，應攜帶 a.本證明單；b.預登記為產權名義人身分證(營利事業登記證或核准函，公司執照影本)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，如逾期未辦理，經賣方限期催告於七日內仍未辦理者，本證明單自動失效，賣方並得將本件訂購房地另行出售，已收取之訂金，無息全數退還。
3. 上述房地總價即為實際成交價格，買方所付訂金及其餘房地款均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本證明單自動失效。
4. 銷售人員於 _____年 _____月 _____日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱(契約審閱期間五日)
(買方簽章：_____)

	訂金	簽約金	開工款	工程期款	金融貸款	交屋保留款	總價
房地價	萬元	萬元	萬元	期 萬元	萬元	萬元	萬元
車位價	萬元	萬元	萬元	期 萬元	萬元	萬元	萬元
合計	萬元	萬元	萬元	期 萬元	萬元	萬元	萬元



耕元地產行銷股份有限公司
THINK. BIG and BOUTIQUE
台北市大安區仁愛路四段376號5樓之1
5F.-1, No. 376, Sec. 4, Ren'ai Rd.,
Da'an Dist., Taipei City 106434,
Taiwan (R.O.C.)
TEL / 02-2700-0909
FAX / 02-2700-0927

買方簽章： _____

賣方簽章： _____

銷售人員簽章： _____

不動產經紀人： _____

依「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等規定，簽約時，針對現金支付之買方應進行辨識、評估及管理，為遵循此確認及義務，應填寫防制洗錢聲明書。感謝您的協助與配合。

第一聯(紅) 買方收執 第二聯(黃) 業務部 第三聯(藍) 業主存根

【耕青禾】房地暨車位預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

茲為賣方預定興建【耕青禾】（以下簡稱本社區）房地暨車位預定買賣事宜，經買、賣雙方同意訂立本預售買賣契約條款如下。契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經溝通後，並合意訂定條款如下，以茲雙方共同遵守，且雙方確認並無其它任何口頭承諾與約定：

第一條 契約審閱期

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

買方簽章：

賣方簽章：耕薪都市更新股份有限公司

第二條 賣方對廣告義務

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。若因法令變更則不在此限。本社區樣品屋室內裝潢僅為示意參考表現，非實際交付之樣式。

第三條 房地標示及停車位規格

一、 土地坐落：

台北市中山區中山段一小段 639、640、641、642、643、644、645、646、652、653、654、655 地號等十二筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計1,088平方公尺（約329.12坪）（以下簡稱本基地），土地使用分區為都市計畫內第肆種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用）（原屬第參種商業區）。

二、 房屋坐落：

同前述基地內，買方購買由賣方投資興建之【耕青禾】社區，編號第_____棟第_____樓房屋壹戶（以下簡稱本戶），為主管建築機關於民國111年08月16日核發之111建字第0252號建造執照（建造執照

影本如附件一) (本戶房屋平面圖如附圖一)。

三、 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位為：

(一) 屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地下第_____層編號第_____號之平面停車位壹位，依建造執照圖說，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為長550 x 寬250 x 高210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計36.675平方公尺(約11.09 坪)(大型車位)。每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例為48分之1。

長550 x 寬230 x 高210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計36.675平方公尺(約11.09坪)(小型車位)。每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例為48分之1。

(二) 屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地下第_____層編號第_____號之平面停車位壹位，依建造執照圖說，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為長550 x 寬250 x 高210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計36.675平方公尺(約11.09 坪)(大型車位)。每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例為48分之1。

長550 x 寬230 x 高210cm。另含車道及其他必要空間，面積共計36.675平方公尺(約11.09坪)(小型車位)。每個停車位空間面積占該車公部分總面積之比例為48分之1。

(停車位空間平面圖影本如附圖二)。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三條第四項之比例計算之(計算方式如附表三所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

四、 前項停車空間(車公總面積為1760.42平方公尺)，共有部分(大公總面積為2504.89平方公尺)，前項停車空間總面積占共有部分(大公)總面積加車公部份總面積(總計為4265.31平方公尺)之比例為41.27%。

五、 停車位由承購車位住戶專用，未承購車位住戶不得占用。

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。

第四條 房地出售價格、面積及認定標準

本契約買賣總價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

一、本契約房地出售面積標示及房屋、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六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

四、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。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

共有面積說明如下：

一、公設一(大公)：

本房屋共有部份包含：車道、服務中心、門廳、交誼廳、宅配室、緊急昇降機及行動不便昇降機、排煙室、安全梯A、安全梯B(無障礙樓梯)、排煙管道、排風管道、公共管道、廁所、梯廳、機械室、緊急昇降機及行動不便昇降機坑道、水錶室、緊急發電機室等、消防水箱、昇降機房、汽(機)車坡道、防空避難室兼停車空間、排煙室兼梯廳、進排風管道及機房、水箱、電錶室、受電空間、台電配電場所、機車停車空間、雨水滯洪空間、電信機房、資源回收室、資源回收車位(8號車位)、消防泵浦室、此外依法令應列入共同使用部分均屬之。

本社區共有部分(大公)總面積計2,504.89平方公尺(約757.73坪)；共有部份(約定專用小公一加約定專用小公二)總面積為7.42平方公尺(約2.24坪)；專有部分總面積為4606.35平方公尺(約1393.42坪)，主建物總面積計4,192.02平方公尺(約1,268.09坪)。本項共有部分(大公)之權利範圍係依買受主建物面積加買受約定專用小公面積與區分所有全部主建物總面積加上約定專用小公總面積之比例計算。其面積係以共有部分(大公)總面積乘以該權利範圍而為計算。買方同意賣方依上述計算原則可微調部份戶別之持分比例而滿足大公持分加總為1。

二、公設二(車公)：

地下一樓：汽車停車空間；

地下二至地下三樓：汽車坡道、停車空間、停車格(不含第8號資源回收車位)及其他附屬空間在內等汽車停車空間，面積計1,760.42平方公尺(約532.53坪)。公設二(車公)由各戶依購買停車位之數量平均持有，如本契約第三條第三項所示。

三、公設三：約定專用小公(小公一、小公二)：

D、E戶3、4樓約定專用小公說明如下：(附圖六)

1. 約定專用小公(小公一)：本小公一包含3樓一部共有部份(附圖六)，面積總計3.71平方公尺(約1.12坪)。由D、E戶3樓二戶共同持有。

2. 約定專用小公(小公二)：本小公二包含4樓一部共有部份(附圖六)，面積總計3.71平方公尺(約1.12坪)。由D、E戶4樓二戶共同持有。

3. 當戶約定專用小公面積以當戶主建物面積與當戶當層臨接約定專用小公二戶主建物總面積之比例乘以當層小公面積計算。

第六條 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、依第四條計算之土地面積、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），且買、賣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、前項之土地面積、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。

第七條 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

本預售屋係採本方式辦理履約保證機制，由賣方將本約土地及興建資金信託予_____為本案之信託受託人，及由執行履約管理。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。賣方應提供上開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，由彰化商業銀行（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（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。賣方應提供上開信託契約影本予買方。（附件二）

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。

第八條 付款條件

- 一、除簽約款及開工款外，買方應依已完成工程進度所定「房地暨車位付款明細表」（附件四）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。
- 三、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，買方應加付該期款自約定期日起算每日萬分之二單利計算之遲延利息，應在補繳該期款時一併繳付賣方；買方任一期款不繳付或未完全給付而逾約定繳款期限二個月以上或逾使用執照核發後一個月，經賣方以存證信函或其他書面（律師函）催繳並送達七日內仍未繳納者，買、賣雙方同意依本契約第二十五條「違約處罰」之規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方應依「房地暨車位付款明細表」（附件四）之約定，於各期工程進度完工後接獲書面繳款通知單七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。
- 五、若買方以票據給付而未能如期兌現者，為買方自始未依本契約書之「房地暨車位付款明細表」（附件四）約定付款。
- 六、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

第九條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項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：

內政部頒布「預售屋買賣契約範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十八條第(二)款第1目第(1)、(2)、(3)：

- 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。

(四) 前一、二款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。

- 三、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款給付者，應於簽立本約同時，另書立【代辦抵押貸款委託書】(附件六)交付賣方。
- 四、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。
- 五、買方充分認知貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，且本契約訂有交屋保留款，故賣方於產權移轉登記於買方名下並由金融機構設定抵押權後，買方對待給付義務為支付該期貸款，除有違反第十一條第二項及第三項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拒絕配合辦理或給付或通知貸款銀行終止撥款之委託，否則經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。
- 六、買方同意以所購房屋、車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照金融機構之規定履行義務。
- 七、買方應於辦理銀行對保同時簽發與產權移轉款同額並授權賣方填寫到期日之保證本票予賣方做為擔保，賣方就該保證本票除為執行取得買方未繳款項外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，於買方辦理交屋時將該保證本票交還買方。
- 八、買方同意將其在貸款金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸

款撥入賣方指定帳戶。

- 九、買方同意於貸款抵押權設定完成後三日內，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取貸款金額，或由該貸款金融機構逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，逾期，依本契約第八條規定辦理。
- 十、買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費等一切費用，買方應於賣方辦理所有權移轉登記時全數預繳予賣方，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- 十一、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。未完成交屋手續前，房地所有權狀買方不得要求取回。
- 十二、買方應配合賣方於通知期限內完成「貸款調查表」回覆，並確認金融機構貸款事宜，逾期則為買方不辦理金融機構貸款。
- 十三、買方如不辦理金融機構貸款（含減少貸款），應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，一次以現金繳清該期款（含減貸差額），逾期賣方得依第八條之規定處理。買方同意於繳清該部份價款後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。
- 十四、買方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本契約「自洽貸款協議書」（附件七），並於賣方通知辦理對保日起七日內告知買方自洽之金融機構，全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。
- 十五、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得貸款者，為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內一次以現金或即期支票支付賣方，逾期依本契約第八條辦理。

本條貸款內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第十條 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

本契約地下層共三層（含車道），總面積2,771.76平方公尺（約838.46坪），扣除第五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1760.42平方公尺（約532.53坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本社區法定空地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臺，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。

第十一條 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「建材設備說明書」（附件八）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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程（依建造執照）已於民國112年6月20日開工，民國118年10月5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。若賣方提前完成上述項目買方應配合辦理交屋。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，賣方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，買、賣雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。

三、買方同意自來水、台電、瓦斯、中華電信、衛生下水道等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限拘束。

第十三條 工程變更之處理

- 一、本預售屋之房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施、浴室及廚房範圍及本社區所有公共設施等，買方同意絕不要求變更。
- 二、買方如欲辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，應依本契約「工程變更特約條款」（附件九）之規定辦理。
- 三、供水、排水、供電、瓦斯供氣、通訊系統、通風排氣管道、消防系統、污水系統及其他公共設備之位置應依照主管機關設計核准圖說指定位置裝設之。
- 四、賣方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機關作業程序為準。
- 五、瓦斯配管由賣方統一代為申請裝設；瓦斯裝錶申請由買方於交屋後自行辦理，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準。

第十四條 建築設計及建材修改保留權

- 一、為維護整體建築物公共空間及景觀庭園之精緻藝術格調，賣方保有類似形式、色系之修改權，但以不損及買方之權益為原則。
- 二、本案銷售上所呈現公共空間之藝術品，因須由設計師依本案特性另行訂製，所以均為示意圖，未來交屋若有所不同，買方對前述事項明確知悉且無異議。
- 三、本社區於C戶2樓及7-10樓、D戶3-5樓、E戶6樓於陽台處設置緩降機設備，買方明確知悉且無異議。
- 四、本社區於C戶11樓約定專用露台處設置洗窗機座，買方明確知悉且無異議。
- 五、**本社區**建造執照相關規劃圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共有部分之變更，賣方有變更設計權。如因此變更設計致影響特定房屋室內專有部分嚴重影響致失其原有效能者，或汽車停車空間變更，以致影響停車功能者，僅該特定房屋或車位之購買戶得主張解除本約，請求無息返還已付價金。

本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第十五條 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，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，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、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計

費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；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。

第十六條 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 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) 本項第一、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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。

六、買方為非中華民國國籍者(含自然人及法人)，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、買方為未成年人者，除應由法定代理人出面簽約外，並應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅

及因此而產生之稅規費由買方負擔。

八、辦理房屋產權移轉登記時，有關房屋價值申報，雙方同意依照政府主管機關現行法令辦理。

九、本契約房地暨車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

第十七條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買、賣雙方進行交屋。於交屋時買、賣雙方應履行下列各項義務：

(一) 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。

(二) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(三) 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。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日賣方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、買方履行本契約義務後並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方，賣方於交屋時一次結清工程追減款予買方。賣方應於買方辦妥上述手續後，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，並發給交屋證明書，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，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，即應負本戶房屋（含車位）水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、買、賣雙方依本條約定辦理交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之主建物、附屬建物及停車位為範圍，本社區所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維護。點交時買方不得以公共設施未完成交付拒絕或延遲辦理點交及拒繳應付款項。

六、買方憑遷入證明書並辦妥交屋手續後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修或搬運物品時，如有損害遺失，須負賠償責任。

七、買方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢工程，應遵守本契約「裝潢施工管理辦法」（附件十一）之相關規定。

八、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，買方應配合主管機關規定辦理相關作業。

第十八條 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份管理費。
- 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、管理委員會成立及代管結束後，賣方應將買方之房屋、車位管理費扣除代管期間之必要費用，將剩餘款項無息移交管理委員會，日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法授權管理委員會訂定。
- 四、管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後起七日內，會同移交共有部分，賣方即結束管理責任；但管理委員會或管理負責人於接收公共設施時，若發現瑕疵或未盡事項得載明於驗收單上，要求賣方限期修繕。
- 五、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，於本社區管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後，應於7日內簽收有關本社區綠建築維護管理計劃相關資料。
- 六、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意遵守「住戶管理規約草約」（附件十三）。

第十九條 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，共有部分自管理委員會完成接收移交日起算保固時點，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：
 - (一) 房屋之結構部分（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。
 - (二) 未涉及結構之防水工程（如窗台防水、陽台防水、浴廁防水、給排水管漏水）負責保固十年。
 - (三) 固定建材及裝修面飾材、如門窗、室內天地牆飾材（粉刷、地磚..等）、外牆飾材等保固一年。
 - (四) 設備部份及配件（如衛浴、電氣、廚具..等）、綠化盆栽等保固一年。
 - (五) 公設機電（如發電機設備、消防安全設備、監控對講保全設

備、電梯設備、社區管理及自動化設備及垃圾處理設備等)
自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固二年。

(六) 公設植栽自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固一年。

(七) 其他消耗品項(如燈泡、安定器、濾心、發電機柴油等)及
因天災事變或賣方能證明可歸責於買方之使用不當及裝修破壞
(例如:擅自更改結構、自行增建、自行更改隔間、修改火警感
知器、消防灑水頭等)非可歸責賣方事由而損壞者,賣方不負前
項保固及任何法律責任。

二、 以上公設相關設施設備之維養責任,於管委會成立後與廠商訂立維
養合約進行管理維護。

三、 第一項期限經過後,買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條 分管範圍約定

為維護全體住戶權益,以下約定非經專用權利人或受益人之同意,買方均
不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施等。下列公設之項目買方同
意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之,本條款亦納入「住戶管理規約
草約」(附件十三),買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人決議或
其他任何方式加以變更或廢除,本契約買賣房屋與車位如出租、出借、處
分或移轉時,並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約
定應遵定本特約條款及「住戶管理規約草約」(附件十三)之義務,如有
違反者,應對因此受損害之人,負一切損害賠償責任。

一、 本社區內之空地、機車停車空間、屋頂平臺及樓頂屋突均由全體區分
所有權人共同管理使用。

二、 本社區公設如第五條所示,公設二以汽車停車位應有部分產權持分另
行出售予承購戶。未購買汽車停車位者,已充分認知房地總價並不包
括汽車停車位之價款,除緊急避難時作防空避難使用外,均無權對該
汽車停車位為使用、收益、處分;購買汽車停車位者,不論政府有關
單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之,均排除他人
干涉之權利。

三、 A、C、D 戶二樓、D、E 戶六樓、C 戶十樓、A、B、C 戶十一樓及 D、E 戶
十二樓連結露臺空間皆由該連接戶依約定使用管理,但不得違反法令
之使用限制,使用範圍依圖面區隔為準(如附圖三標示部分)。

四、 三、四樓之約定專用小公,由登記約定專用小公面積之 D、E 戶依約定
使用管理,但不得違反法令之使用限制,使用範圍依圖面區隔為準(如
附圖六標示部份)。

五、 地下二層第 8 號停車位為資源回收車位,買方同意由管理委員會制定
使用規章管理使用之。

六、 為提昇本社區居住品質,買方同意各戶空調室外主機及公共設施之空
調主機設置位置,由賣方統一按規劃之位置安裝。

- 七、買方應遵守相關建築及公寓大廈管理法令之使用規定及本社區管理委員會之規定使用本汽車停車位，且依規定繳納相關管理費用，本社區停車場管理辦法授權管理委員會訂定。

本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

第二十一條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶管理規約草約」（附件十三）之規定，有關遵守規定事宜，由賣方指定人召集所有住戶成立管理委員會執行管理。為維持本社區住家品質，雙方同意管理委員會未成立以前，由賣方或賣方委託之物業管理公司代為擔任管理維護工作，代管期間為賣方自通知第一戶交屋日起**至管委會成立**，代管期間之物業管理保全等人員薪資、公共維護費、公共水電及清潔衛生等費用由交屋**後按月收取**之管理費繳付。
- 二、本約房屋裝潢施工規定：
 - （一）買方應遵守「裝潢施工管理辦法」（附件十一）及「裝潢施工責任委託書」（附件十二）之各項規定，並於裝潢前繳交施工保證金新台幣壹拾萬元及裝潢清潔費新台幣貳萬元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及相關施工人員於施工期間配合遵守該規定。
 - （二）買方應與其選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工所生損害負連帶賠償責任。
 - （三）買方於裝潢完成後且符合「裝潢施工管理辦法」（附件十一）規定者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金，裝潢清潔費為裝潢時期所使用之梯廳、電梯等維護清潔，故費用依施工天數計算，多退少補。
 - （四）未繳交施工保證金及裝潢清潔費者，不得進入本社區內裝潢施工，以維護全體住戶之權益。
- 三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方亦不得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，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 四、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用及分管之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

第二十二條 契約讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人，並不得以第三人為登記名義人。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。買方將本買賣權利義務、標的轉讓予配偶、直系血親或二親等內旁系血親或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之人為登記名義人，其轉讓或更換行為發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 三、前款之讓與或轉售，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，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，並簽署書面轉讓協議，其因而產生之各項稅費由買方負擔，另依據公寓大廈管理條例之規定，必需併土地一併移轉。
- 四、更換之契約承受人必須繼受買方已履行本契約各條款項之權利義務，契約承受人與買方間之相關責任或稅賦問題應自行釐清與賣方無涉。

第二十三條 稅規費暨相關負擔費用約定

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、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。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 六、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、如有其他前項未約定之稅捐、費用依法令規定或慣例應由買賣雙方負擔者，由買賣雙方各自負擔。
- 八、買方其他應負擔項目：
 - (一) 本契約列買方應繳之各項費用，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
 - (二) 本契約瓦斯裝錶申請及費用、保證金等亦由買方自行辦理及負

擔。

- (三) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，本社區管理費用為：

房屋每坪新台幣壹佰陸拾元整／月。

車位每位新台幣壹仟元整／月。

管理費自交屋日起買方應每月繳納，於本社區管理委員會成立後，賣方扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

- (四) 本項總費用由賣方於申請使用執照前預估金額，並於通知辦理金融機構貸款事宜同時通知買方一併繳付賣方，於交屋時憑單據按實際支付多退少補。

九、賣方其他應負擔項目：

- (一) 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定，應提列專戶儲存之公共基金新台幣**壹佰陸拾伍萬壹仟柒佰貳拾柒**元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

- (二) 本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，依台北市綠建築自治條例第九條規定，應繳納綠建築維護費用新台幣**捌拾貳萬伍仟捌佰陸拾肆**元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述費用於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條 違約處罰

- 一、賣方違反「第十一條建材設備及其廠牌、規格」、「第十二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「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。

- 四、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。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘因不可歸責賣方之事由（例如法令變更或天災地變等不可抗力之原因）致使賣方不能履行本契約時，買、賣雙方同意無條件解除本契約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。
- 七、如買、賣雙方解除本契約後，除沒收違約金外，如應將本契約產權返還登記予他方時、違約方就辦理產權返還登記作業，如須補提資料、用印（包括簽章）、親自出面協辦、補換書類證件等事時，應於他方通知後，配合提供憑辦，不得推諉或要求額外費用。

第二十六條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽約同時簽立「代刻及使用印章授權書」（附件十），賣方負責保管以作為本契約下列項目之用：
 - （一）產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
 - （二）申請貸款資格查詢等相關手續之用。
 - （三）水、電之申請及過戶。
 - （四）本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。
 - （五）授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）」之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
 - （六）其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 二、賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十七條 買賣權益及責任約定

- 一、買方於尚未付清價款、延遲利息、違約金或各項稅費規費等並未完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。
- 二、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於買、賣雙方之繼承人、受讓人、承租人、管理人或其他使用人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方受有損害，買方應負賠償責任。
- 三、本契約之一切規定對買、賣雙方權利義務之合法受讓人、繼承人

具同等的約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任。

- 四、賣方有數人時，係共同出售本買賣標的物，並按本約約定之權益比例，負擔本買賣契約之權利義務。惟為求便利，買方支付本買賣價時，應統一匯入賣方指定之帳戶。

第二十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款經第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需負擔賣方因而所受之損害賠償責任。

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。本契約之相關附件視為本契約之一部分。買、賣各方各執一份為憑。
- 二、買、賣雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約及雙方簽署書面同意之約定為準。
- 三、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約共_____頁（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十條 建造執照附表所載注意事項

本建物領有111建字第0252 號建造執照。（如附件一）

第三十一條 其他事項

- 一、買、賣雙方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方、賣方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。
- 二、買方同意賣方於本買賣契約業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意買、賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷、表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款收取、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。除前述約定範圍之使用外，賣方及受託之

第三人（機構），應對買方資料予以保密。

三、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

（一）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。

（二）基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。

（三）建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽…等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

（四）社區同意提供用地保留公共污水管渠設施及清疏空間，並同意無償供公眾使用且同意衛工處入內清淤維護及管理。

第三十二條 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。

第三十三條 通知及送達

買、賣雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，若為共同買受人則買方指定一人(姓名：_____)為送達代收人，地址如有變更時應即以書面通知對方更正。如遭拒收或無法送達致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十四條 管轄法院

因本契約而發生訴訟時，買、賣雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條 未盡事宜之處理

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、價金信託契約證明

三、房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明

四、房地暨車位付款明細表

五、房地及汽車停車空間面積說明

- 六、代辦抵押貸款委託書
- 七、自洽貸款協議書
- 八、建材設備說明書
- 九、工程變更特約條款
- 十、代刻及使用印章授權書
- 十一、裝潢施工管理辦法
- 十二、裝潢施工責任委託書
- 十三、住戶管理規約草約

- 附圖：一、本戶房屋平面圖
- 二、地下一樓~地下三樓停車位空間平面圖
 - 三、露臺及屋頂平臺分管範圍平面圖
 - 四、一樓公共空間平面圖
 - 五、屋突一層~屋突三層平面圖
 - 六、3樓~4樓約定專用小公(小公一)及約定專用小公(小公二)範圍

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：
E - M A I L：

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司
法定代理人：黃張維
統一編號：28175141
通訊地址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1
電 話：(02) 6600-3688

不動產經紀業：耕元地產行銷股份有限公司
法定代理人：蔡振銘
統一編號：90378899
通訊地址：台北市大安區仁愛路四段376號5樓之一
電 話：(02) 2700-0909
不動產經紀人：彭賢義
經紀人證號：(99)北市經證字第01661號(換發)

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0252號			
起造人姓名	耕薪都市更新股份有限公司 負責人:黃張維			住址	10559台北市松山區八德路三段20號7樓之一		
設計人姓名	劉宇傑			事務所名稱	劉宇傑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第肆種商業區使用)(原屬第叁種商業區)			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層63戶		
建築地點	地址	中山區恆安里中山北路二段183巷					
	地號	中山區中山段一小段0639-0000號 共12筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	622.19m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	8196.3m ²			面積	其他	1088.0m ²
發照日期	111年08月16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51個月內竣工		
工程造价	\$ 120,357,344 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	876.23	4.0	(防空避難室兼停車空間)(機電設備空間)(水箱)共19筆(詳見附表)				
					總計:	8196.3	m ²
備註: 注意事項: 起造人名單、地址、地號在背面。							
				局長黃一平			
中華民國一一一年八月十六日							

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0252號

建築地點：

地號：中山區中山段一小段0639-0000號
中山區中山段一小段0641-0000號
中山區中山段一小段0643-0000號
中山區中山段一小段0645-0000號
中山區中山段一小段0652-0000號
中山區中山段一小段0654-0000號



中山區中山段一小段0640-0000號
中山區中山段一小段0642-0000號
中山區中山段一小段0644-0000號
中山區中山段一小段0646-0000號
中山區中山段一小段0653-0000號
中山區中山段一小段0655-0000號

原核發執照號碼：048營字第0209號

建築物概要：

地下001層、面積:876.23m ² 、高度:4.0M、用途:(防空避難室兼停車空間)(機電設備空間)(水箱)	地下002層、面積:876.23m ² 、高度:3.2M、用途:(停車空間)(機電設備空間)
地下003層、面積:876.23m ² 、高度:3.2M、用途:(停車空間)(機電設備空間)	地上001層、面積:586.49m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)301.35m ² 、(門廳,梯廳,樓梯間,管委會空間)
地上002層、面積:411.8m ² 、高度:3.4M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)、(梯廳,樓梯間)	地上003層、面積:416.6m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上004層、面積:416.6m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上005層、面積:416.6m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上006層、面積:411.8m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上007層、面積:411.8m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上008層、面積:411.8m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上009層、面積:411.8m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上010層、面積:388.78m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上011層、面積:363.45m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上012層、面積:345.55m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上013層、面積:345.55m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積:76.33m ² 、高度:3.4M、用途:(樓梯間)(機電設備空間)	突出物002層、面積:76.33m ² 、高度:2.6M、用途:(樓梯間)(發電機室)(水錶室)
突出物003層、面積:76.33m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)(消防水箱)	

雜項工作物：圍牆:長度59.98m、高度2.0m

排水溝:長度93.93m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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：《111》年《4》月《14》日（法令適用日期：105年12月15日）。
2. 建築地點：中山區恆安里。
3. 實設空地《465.81》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：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》土木技師。
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）審查在案。
8. 本案基地屬高液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0010號拆除執照。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 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

注意事項：

- 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。
- 14.昇降機《2》部。
 - 15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 - 16.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。
 - 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 18.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。
 - 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 20.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。
 - 21.本案係都市更新案件，經本府107年10月9日府都新字第10760053913號函核備都市更新事業計畫案，經本府110年5月13日府都新字第10970242493號函核備變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
 - 22.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325.15平方公尺，屋頂平臺綠化面積為163.43平方公尺。
 - 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 - 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量17.37噸）、（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）、（屋頂平台綠化面積163.43平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 - 26.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
 - 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土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 33.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。
 - 34.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
 - 35.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。
 - 36.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CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 - 37.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。
 - 38.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。
 - 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（622.19平方公尺）與建照核定工程期限（51個月）之乘積達4,600（31731.69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。
 - 40.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 41.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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0252號

注意事項：

- 稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 42.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111年5月18日111工震字第328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。
 - 43.（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。
 - 44.依都市更新審議107年10月9日府都新字第10760053913號函核定加註列管：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，合計新臺幣32,321,231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，保證金無息退還。
 - 45.依都市更新審議110年5月13日府都新字第10970242492號函加註列管：(1)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；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，保證金無息退還。(2)本案實統者同意捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金以推廣都市更新業務，實施者依簽訂之協議書內容，於申請使用執照前繳交新臺幣1,780,022元。(3)有關財務計畫提列地中壁及地質改良工程因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。(4)本案採「權利變換」方式實統，有關建物拆除事宜，請依本市建第管理工程處依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項附表加註列管。
 - 46.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



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：11140136	
設計備查	竣工備查
衛工處 管科	
112.7.11	
用戶接管申請 設計備查章	

副工程司 兼 股長 蔡炯彬

臺北市建築管理工程處	
111.10.07	
建造執照領照章	

本件已辦接水申請 經辦員
計 1 件 1120304
臺北自來水事業處 股長 陳豐裕



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103年11月26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、自行變更項目：

(一)、平面變更：

1、筏基層：配合結構調整。

2、地下三層：人孔蓋位置數量調整。

3、地下二層：筆誤調整。

4、地下一層：車道長度調整、複壁調整、門窗調整，水箱面積調整、安全梯調整、配合結構調整。

5、一層：安全梯調整、門窗調整、設計調整、柱邊增築、圍牆調整。

6、二層：隔間調整、戶外安全梯開口調整、門窗調整、設計調整、柱邊增築。

7、三~四層：戶數調整、門窗調整、陽台調整、設計調整、柱邊增築、補繪室外機架、筆誤修正。

8、五~六層：門窗調整、陽台調整、設計調整、柱邊增築、補繪室外機架、配合結構調整、筆誤修正。

9、七~十三層：門窗調整、陽台調整、設計調整、柱邊增築、補繪室外機架、配合結構調整、筆誤修正。

10、屋突層：門窗調整、設計調整。

(二)、工程造价變更：原核准120,357,344元，變更為120,345,454。(減額11,890元)

(三)、立面變更：配合平面調整、筆誤修正。

(四)、總戶數變更：原核准63戶，變更為65戶。(增額2戶)

(五)、雜項工作物變更：

1、圍牆變更：原核准59.98公尺，變更為60.29公尺。(增額0.31公尺)

2、排水溝變更：原核准93.93公尺，變更為76.47公尺。(減額17.46公尺)

二、工程進度0.1%

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計日期：《112》年《10》月《20》日(法令適用日期：105年12月15日)。

2. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。

3. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地技師。

4. 未設置空氣調節設備。

5. 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。

6. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。

第1次變更

變更概要

注意事項：

7. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《國立臺灣大學工學院地震工程研究中心112年11月22日112工震字第784號》號函完成結構委託審查。



113. 1. 09

附件二 價金信託契約證明

信託契約書

專款專用版

契約編號:TC123400174

立契約書人：

委託人：昇鼎都市更新股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區中山段一小段 639 地號等 12 筆土地之興建案(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」查、憑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(二)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) 信託專戶收支之賬務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

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

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業單位開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，該信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依乙方牌告活期存款利率計息。
- 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) 甲方於本契約簽訂後 5 個銀行營業日內，所交付之原始信託財產新臺幣(以下同)1 萬元整，作為乙方開立信託專戶之款項。
 - (二) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
 - (三) 信託專戶之存款利息所得及其他依約定存入或撥入之款項。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託財產之返還。
- 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、 除法令另有規定或本契約另有約定外，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、解除或終止時，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「彰化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錄。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。
- 九、 除原始信託財產得由甲方以禁止背書轉讓支票(支票受款人須註明：彰化商業銀行受託信託財產專戶)交付乙方存入信託專戶外，其餘信託財產應由買方或甲方存入或匯入信託專戶。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約完成及甲方依本契約第三條第二項第(一)款之約定，將原始信託財產交付予乙方之日起至本契約第十六條終止時止。信託存續期

間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第五條第六項或第十六條之約定，任何一方不得任意提前終止。

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、 信託專戶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(不含地價稅及房屋稅)等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用或供作其他用途。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，視申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程管建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料(如營造廠商無積欠工程款之證明文件、發票影本(載明業名及進度)、現場照片及其他乙方要求書面文件等)並出具工程執行進度明細資料或工程進度書報文件先洽由建築師或建築經理公司查核無誤後，再交由乙方復核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方逕向甲方之承攬廠商為給付。惟撥入甲方帳戶時，除檢附前述文件外，甲方並應提供匯款證明影本或支票影本予乙方，證明甲方已先支付該等款項；款項如係由甲方以簽發支票付款者，請領時另應檢附甲方支付承攬廠商之支票影本，由乙方撥款至甲方之支存帳戶。
- 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之各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後二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產生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得將信託財產作為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於 10 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、 倘乙方之信託財產帳載資料或相關紀錄因乙方作業疏失致生錯誤時，乙方得逕自更正後通知甲方。
- 八、 乙方依甲方之指示為信託財產之管理時，如遇電腦系統/電信線路故障、停電、第三人行為或其他不可抗力之事故，致乙方無法依甲方之指示執行時，乙方應於上開障礙事由排除後按相關約定執行任務，甲方不得要求乙方負遲延或債務不履行之責。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，履行本契約；並應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 三、 信託財產因天災、戰爭、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、 信託財產因運用管理所生之損益依法為由甲方自行承擔，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義務以信託財產為限。
- 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、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，並得將甲方之各項往來資料，提供予該第三人；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、 甲方應提供本契約之影本予乙方,並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間,甲方應就下列事項,於每年8月31日及2月28日前,分別提供上半年度(基準日為6月30日)及下半年度(基準日為12月31日)經乙方認可之第三人(建築經理公司或會計師)查核報告及每年2月28日前提供基準日為上一年度12月底經會計師查核發認之報告,其查核內容至少應包含下列事項:如甲方有財務情況異常,或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時,乙方亦得要求甲方於收到乙方通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告:
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間,經乙方同意,甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告:
- (一) 預售屋建築尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建築完竣建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘時空月數,則就該時空月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建築完竣建物所有權第一次登記後,信託目的已達成,甲方仍繼續辦理銷售,尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時,並經甲方出具聲明書;或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:
- (一) 買賣契約應有編號,由甲方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託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。
- 七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人):
- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依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。
- (二) 為保障買方權益及配合信託契約之受託人建置查詢網頁,買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信託契約之受託人,並同意信託契約之受託人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,信託契約之受託人應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金,除直接匯(存入)信託專戶外,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信託契約之受託人與賣方,並非存在於信託契約之受託人與買方,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,不受信託契約之保障,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所繳價金交付信託之明細及相關資訊,以確認所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為:[https://www.bankchb.com],查詢途徑為:[彰化銀行全球資訊網→基金/信託一信託一線上查詢一強制信託-預售屋價金信託查詢一選擇興建案名稱一輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或信託契約之受託人處理。
- (四) 賣方與信託契約之受託人所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (五) 賣方與買方簽訂買賣契約時,應交付信託契約影本予買方詳閱,並就【預售屋買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書(附件一)向買方妥為說明且交由買方簽閱後親簽及蓋章,作為買賣契約之一部分。
- (六) 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。

- (七) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生,如信託契約之受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形,受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件二所載,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。」
- (八) 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信託契約之受託人:
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。」
- 八、 於信託存續期間內,因處理信託事務之需要,甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方;如因甲方提供之資料不實,致乙方或第三人受損者,甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者,應詳實提供更新資訊,甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整;如有違反,甲方應負違約責任,乙方得停止甲方提領或動用信託財產,並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實,致乙方或第三人受損者,甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者,甲方應即通知乙方,如因怠為通知致生損害於乙方或第三人,或發生爭議者,甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 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。
- 十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一,經甲方解除或終止承攬合約時,甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方:
- (一) 無故停工達6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、終止、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、 甲方或買方解除或終止買賣契約者,甲方應出具申請書,提供買賣契約及其與買方解除或終止契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其指定帳戶,但信託專戶餘額不足以支付者,乙方無撥款之義務。
- 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或終止時,甲方應以書面通知買方解除或終止買賣契約,並以副本知會乙方。甲方應出具申請書,提供買賣契約及其向買方解除或終止契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,但信託專戶餘額不足以支付者,乙方無撥款之義務。
- 五、 前述各項所定或其他類之情形,乙方應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,致乙方或第三人受損者,甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於換購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,不予同意買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;如甲方發生本契約第二條第四項「特定事由」時,該爭議款項將依本契約第十七條第一項第(二)款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表,並於當季信託財產有異動時送交甲方。
- 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(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10日內,未為拒絕承認之表示者,視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號、本次所繳交價金及累計繳交價金之金額，按月逐筆結算造冊，並依乙方規定格式製作電子檔案，於次月5日前自行將買方繳款名冊電子檔案上傳至乙方網路銀行提供予乙方核對。同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動、不成立、解除或終止時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補正或改善；
 - (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。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

- 一、 本契約所生權利義務，不得轉讓或設質予第三人或提供作為擔保，惟任一方發生合併情事者，本契約之權利義務對於該方之受讓人均具法律效力。
- 二、 甲方不得將信託財產向乙方或第三人要求質借，且不得為放款或保證之擔保品。
- 三、 除本契約另有約定外，甲方不得將受益權轉讓，且不得設定質權。

第十三條 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之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬約定事項」。

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與費用由甲方負擔，乙方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（包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用）。
 - (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，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、 本契約之信託關係因信託目的已完成（甲方就建築已完工及建物完成所有權第一次登記，並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅時，應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (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繼續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一(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，應包含本契約約定之原履約擔保機制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(一)款之約定辦理。
 - (二) 前項第一(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後續信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領信託專戶內之款項或動用信託財產。

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依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買方分配，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. 經扣除前項信託報酬及處理信託事務相關必要費用後，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限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. 前項所稱受益權比例，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二所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案建築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、 甲方了解並同意乙方於符合相關法令、本契約、「彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項」所述告知事項及其營業登記項目或章程所訂業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）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、戶籍地址、通訊地址、居住地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並於本契約存續期間內或於本契約解除或終止後，為行使本契約之權利義務所必須，將上開資料提供予財團法人金融聯合徵信中心或其他類似機構、主管機關指定或其他與乙方有業務往來之機構（含乙方依法或依本契約第七條第六項約定委任處理信託事務之第三人）及依法有調查權機關或金融監理機關，惟上揭機構除乙方委任處理信託事務之第三人外，應於處理、利用買方、甲方負責人或其他自然人之個人資料前告知買方、甲方負責人或其他自然人個人資料來源及個人資料保護法第8條第1項之告知事項。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用（含國際傳輸）個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 防制洗錢及打擊資恐事項

- 一、 為防制洗錢及打擊資恐之目的，本契約之委託人、受益人、信託監察人、信託關係人（以下簡稱相關人）同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」、「金融機構辦理國內匯款作業確認客戶身分原則」、「銀行業及其他金融監督管理

委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法、銀行等各業別所屬同業公會防制洗錢及打擊資恐注意事項範本等涉及防制洗錢及打擊資恐之相關法規命令規定、「銀行業辦理外匯業務作業規範」、「銀行業輔導客戶申報外匯收支交易應注意事項」等有關規定及(或)其前後修訂施行之法規命令,確認及持續審查並要求提供(提供時點包括但不限於嗣後加開帳戶、新增業務往來關係時、定期審查時點、身分與背景資訊有重大變動時等)相關人之身分及資料(包括但不限於最新身分證明文件、公司登記文件等)、保存及向有關機關申報或報送相關交易憑證及資料。

二、委託人如有下列情形之一時,受託人得拒絕與委託人為新增業務往來、暫時停止委託人之交易、暫時停止或終止受託人與委託人之業務關係、逕行終止契約、申報可疑交易或採行其他必要措施:

(一)委託人或其實質受益人、高階管理人、關聯人(如法定代理人、代理人、被授權人)、交易對象,為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組織認定或追查之恐怖分子或團體時。

(二)不配合審視(包括但不限於電話、信函或實地查核作業)、拒絕或拖延提供委託人、其實質受益人(包括但不限於股權結構、高階管理人員與關聯人等資料)客戶或對其有控制權之人等資訊,或對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

三、 甲方同意乙方於洗錢防制、防制犯罪及打擊資恐相關法令之特定目的範圍內,得蒐集、處理、利用或國際傳輸相關人之個人資料及各項交易之相關資料。如甲方提供之資料包括第三人之個人資料時,應使該第三人知悉並同意前述事項。甲方倘因涉及前述任一事由,未即時提供前述資料或未取得第三人同意而造成交易延遲、失敗或產生額外費用時,應由相關人自行負責,概與乙方無涉,如乙方因此而受有損害,應由相關人填補與賠償之。

四、 甲方同意,乙方如因業務關係依美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020, AMLA)第 6308 條規定,經美國財政部、司法部、法院、其他監理機關或司法機關要求提供甲方及/或關係人(包括但不限於甲方之負責人、實質受益人、高階管理人員、代理人、代表人、被授權人或交易相對人等)之業務往來相關資料,乙方得配合進行蒐集、處理、利用與國際傳輸,毋須另行通知甲方及/或關係人。甲方並同意,乙方依前述約定所採取之行為,對甲方及/或關係人不負任何損害賠償/損失補償責任。

第二十一條 簽署留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處,以作為往來書面指示之依據,若基本資料與印鑑式樣有變更時,應儘速通知乙方辦理變更事宜,倘未完成變更手續致受損害時,概由甲方自負其責。
- 二、 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,如因通知延遲所發生之各項損失,應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外,立契約書人就本契約有關事項之指示與通知,均按本契約所載地址以書面郵寄或派員送達為之。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,均以該次書面郵寄之投遞日期或派員送達日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知,本契約之受益人為甲方而非買方,甲方並不得使買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產,或誤認乙方就本專案有提供完工或價金返還等保證行為。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。

第二十三條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用,以中華民國法律為依據;如因本契約發生爭議涉訟時,立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約約定之事項,應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列嚴約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定;相關規定如有新增或修訂時,立契約書人同意適用新規定,相關法令及本契約均未規定或約定時,由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力,不得因受讓、繼承、被授權行為而有損其當事人之權益,否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料,除本契約、法令或主管機關另有規定外,他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員,關於客戶之

往來、交易資料,除其他法律或主管機關另有規定外,應保守秘密;對乙方其他部門之人員,亦同。

- 三、 除本契約另有約定外,乙方處理信託事務,應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之,並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力,應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時,縱以乙方名義為之,其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用,全部由甲方負擔。
- 五、 本契約如有部分約定無效時,其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十五條 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容閱並充分了解本契約之內容;本契約共製作正本壹式貳份,甲方執壹份,乙方執壹份為憑。

附錄:「預售屋價金信託-金錢信託契約」重要內容載明事項

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

- 附件一:【不動產預定價買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書
附件二:受益權人會議規則
附件三:信託報酬約定事項

「預售屋價金信託-金錢信託契約」

重要內容說明事項

茲依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」第五條及第六條規定,向委託人說明「預售屋價金信託-金錢信託契約」(以下稱信託契約)之重要內容如下:

- 一、委託人對信託契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制,規範於:第三條【信託財產】第二項、第五條【信託財產之管理及運用】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】、第十五條【本契約之變更】、第十六條【本契約之解除及終止】、第十七條【信託關係消滅時信託財產之歸屬】。
- 二、本行對信託契約之重要權利、義務及責任,規範於:第五條【信託財產之管理及運用】、第七條【受託人之義務與責任】。
- 三、委託人應負擔之費用及違約金,包括收取時點、計算及收取方式,規範於:第十三條【受託人之報酬計算標準及支付時期】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】。
- 四、金融商品或服務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障,規範於:第三條【信託財產】第一項,信託資金存放於存款帳戶者,按個別信託契約歸戶後計算保障金額。
- 五、其他法令就信託契約所定應定期或不定期報告及其他應說明之事項,規範於:第八條【委託人之義務與責任】第二項至第五項、第十條【信託財產之結算報表】、第十二條【受益權轉讓及質借之限制】、第二十條【防制洗錢及打擊資恐事項】、第二十二條【行銷、廣告之限制】、第二十四條【其他約定事項】第二項。

*委託人應瞭解其他事項:

- 一、因信託契約所生紛爭之處理及申訴之管道:
如委託人對信託契約或後續契約履行及相關往來有任何疑問,歡迎電洽(02)2536-2951 信託處,或可撥打本行 24 小時客戶服務專線,市話請撥:412-2222,手機請撥:(02) 412-2222;或依張貼於本行營業處所之「金融消費紛爭受理方式與處理流程」辦理。
- 二、信託存續期間,委託人依買賣契約應負擔之義務,概由委託人負責,如有任何糾紛,應由委託人自行解決,與本行無涉。
- 三、委託人應依信託契約第八條第二項約定交付信託契約影本乙份予承購戶。

委託人茲聲明:

- (一)本公司/本人已於合理期間詳閱上述內容,且上述事項業經 貴行派專人向本公司/本人妥予說明及揭露,本公司/本人已確實瞭解。
- (二)本公司/本人已詳閱信託契約所有內容,且已確實瞭解每一約定條款,嗣後往來願遵守之。

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

親愛的客戶您好：

由於個人資料之蒐集、涉及 臺端之隱私權益，彰化商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：

一、有本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下，請 臺端詳閱：

- (一)目的：如附表所勾選實際辦理業務類別之特定目的及代號。
- (二)個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、國籍、出生地、住所、戶籍登記事項、肖像、個人描述或身體描述等辨識個人者、指紋或聲紋(聲音)等其他生物識別特徵、網頁紀錄、行動服務使用紀錄與其分析資料及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(包括但不限於財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)期間：特定目的存續期間，依相關法令所定(例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等)、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以孰後屆至者為準)。
- (四)地區：下列對象之國內及國外所在地。
- (五)對象：本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行各分支機構及子公司(例如：彰銀商業銀行有限公司、彰銀創業投資股份有限公司等)、依法令規定利用之機構、其他與本行業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、臺灣集中保管結算所股份有限公司、臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、信用保證機構、信用卡國際組織(例如：VISA、MasterCard、JCB、美國運通公司等)、收單機構暨特約商店、財團法人金融消費評議中心、內政部、地政機關等)、美國政府機關(例如：美國財政部、美國司法部等)、國內外有權機關(例如：金融監理機關或稅務機關等)、法律上有利害關係之第三人及 臺端所同意之對象(例如：本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)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方式(包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式)蒐集、處理、利用與國際傳輸。

二、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當說明其原因及事實。
- (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集、處理或利用。
- (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 臺端之個人資料。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 臺端書面同意者，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滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

三、臺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，得向營業單位或利用本行客服專線412-2222(以市話計費)或免付費服務專線0800-365-889詢問或於本行網站(網址：<https://www.bankchb.com>)查詢。

四、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供或提供不完全之個人資料及類別，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 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

五、本行利用 臺端個人資料進行行銷時，臺端得向本行表示拒絕接受行銷。

六、經本行向 臺端告知上開事項後，臺端已明確知悉本行蒐集、處理、利用或國際傳輸 臺端個人資料之相關內容無誤。

附表：

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
財富管理業務	022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、065 保險經紀、代理、公證業務、088 信託業務、082 儲蓄戶與存款戶存摺作業綜合管理、034 財產管理、138 證券、期貨、證券投資信託及類同相關業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	025 犯罪預防、刑事偵查、執行(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊恐怖組織、假美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 030 行政調查(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 020 行銷 055 法院執行業務(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 056 法院傳到業務(包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 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 061 金融監管、管理與檢查 063 非公務機關依法定義務所進行之個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、諮詢契約或其他法律關係管理之業務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 095 駭網行政(包括但不限於選錄金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法、美國海外帳戶稅收通報法) 098 商業與技術資訊 101 國家經濟發展業務 104 帳務管理及債權交易業務 129 會計與相關服務 136 質(通)訊與資產管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 160 認證業務管理(包括但不限於 OTP 動態密碼) 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務

立契約書人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本契約全部條款，對其內容充分瞭解，並同意簽訂本契約。

【簽章處及留存印鑑】

立契約書人：

甲方：

姓名	耕薪都市更新股份有限公司			印 鑑 式 樣
法人名稱	(如有外譯，為一併填寫英文者)			
身分證字號/統一編號	28175141	出生/設立日期	95年4月18日	職業/行業： 不動產開發
法定代理人	黃張維	代理人		
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ 臺北市松山區八德路3段20號7樓之1			
通訊地址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
居住地址/營業地址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			和平分行填寫及親蓋戳章
聯絡電話				國籍: ROC (經審核對章) 新印日期: 7月7日
本人/代理人 法定代理人	(親簽)			職掌/業務代號: 816709

乙方：彰化商業銀行股份有限公司

代表人：董事長：凌忠嫻

代理人：彰化商業銀行股份有限公司信託處

處 長：陳瑞珍

營利事業統一編號：51811609

地址：臺北市中山北路二段57號12樓

電話：(02)2536-2951

中華民國 年 10 月 日

【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】

預售屋買賣價金信託說明書

- 一、承購戶同意將各筆預售屋買賣價金(含土地及建物之價金,以下同)存/匯入受託銀行(即彰化商業銀行股份有限公司)和平分行開立之信託專戶(戶名:彰化商業銀行受託信託財產專戶,帳號:_____),由賣方(即房屋、土地預定買賣合約書之賣方,以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建案預售屋買賣價金信託事宜(以下簡稱「價金信託」)。
- 二、承購戶所繳預售屋買賣價金,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,價金信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方,並非存在於受託銀行與承購戶,承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產,不受價金信託之保障,就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議,應由承購戶與賣方自行協商。
- 三、價金信託之目的僅在於管理、運用及處分賣方交付之預售屋買賣價金,且將承購戶所繳預售屋買賣價金依「預售屋價金信託金錢信託契約」之約定專款專用,並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。賣方就本興建案之完工與交屋,應負履約之責任;受託銀行就本興建案不負任何協助賣方完工或代賣方履行不動產預定買賣契約書(以下簡稱「買賣契約」)之責任。
- 四、價金信託之受益人為賣方而非承購戶,受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求(含物之瑕疵及權利瑕疵),應由賣方負最終履約責任,概與受託銀行無涉。
- 五、信託財產係由賣方保留運用決定權,受託銀行就信託專戶支付工程款項及稅費等工程所需費用,即為受託銀行信託財產之返還。承購戶同意賣方於本興建案辦妥建物所有權第一次登記,即信託目的完成時,受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方,絕無異議。
- 六、為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁,承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行,並同意受託銀行於「預售屋價金信託金錢信託契約」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」業務應行注意事項或「預售屋價金信託金錢信託契約」約定應予公開或揭露者外,受託銀行應負保密之責任。
- 七、受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊,係依據賣方於每月5日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告。
- 八、受託銀行建置信託專戶查詢網頁之查詢方式為:[[https:// www.bankchb.com](https://www.bankchb.com)],查詢途徑為:[彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號]。承購戶應於每次繳款之次月5日後,自行透過該網頁瞭解賣方交付信託之預售屋買賣價金明細及相關資訊,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

承購戶對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理(02-25362951 彰化銀行信託處)。承購戶得瀏覽查詢該網頁，知悉下列訊息：

- (一) 依預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善者。
- (二) 賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋之情形。
- (三) 賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四) 賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。

九、受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：

- (一) 蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司
- (二) 個人資料來源：賣方
- (三) 蒐集之目的：

068 信託業務及 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四) 蒐集個人資料之類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、繳納價金明細及其他詳如買賣契約及「預售屋價金信託金錢信託契約」之內容。

(五) 利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

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、洗錢防制法及稅捐稽徵法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
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（包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式）。

(六) 依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集、處理或利用。
4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。
5. 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此

限。

十、不動產預定買賣契約書之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，均仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。

十一、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：

(一) 如已無剩餘信託財產可供分配予承購戶：

受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資訊辦理通知，並於受託銀行建置之信託專戶查詢網頁上公告信託財產之結算資訊。

(二) 如尚有剩餘信託財產可供分配予承購戶：

1. 受託銀行應即依前款承購戶資訊通知承購戶，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
2. 前目所稱受益權比例，係按經受託銀行依前目確認後之個別承購戶所繳預售屋價金占全部承購戶所繳預售屋價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
3. 如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，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附件二之「受益權人會議規則」及「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。

十二、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，承購戶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；承購戶就其未受償之部分，應依買賣契約向賣方請求。

十三、賣方與受託銀行所訂「預售屋價金信託金錢信託契約」之受益權金額會隨信託財產交付工程款項、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本說明書全部條款，對其內容充分瞭解。

承購戶：_____ (親簽並蓋章)

統一編號 / 身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約的（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第(二)款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售尾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尾買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第(二)款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
 - 二、受益權人會議之召集事由。
 - 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
 - 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
 - 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
 - 六、其他依法令規定之事項。
- 前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

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、受益權人重覆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) 表決票塗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明文件，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，受益權人會議非代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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 房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明

戶 別：

車位編號：

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：

一、本契約土地總面積為：1,088.00 平方公尺，土地持分及面積明細如下：

	房屋	車位
土地持分		-
平方公尺	約	-
坪	約	-

二、房屋建物登記面積如下：

(1)本大樓房屋主建物及附屬建物面積合計為 4606.35 平方公尺(約 1393.42 坪)。

(2)本大樓共有面積總計 4272.73 平方公尺(約 1292.5 坪)。

內含：大公面積：2504.89平方公尺(約757.73坪)、約定專用小公面積：7.42平方公尺(約2.24坪)、車公面積1760.42平方公尺(約532.53坪)

房屋建物登記總面積	M ²	約	坪
包含：1.主建物面積	M ²	約	坪
2.陽台面積	M ²	約	坪
專有部分：	M ²	約	坪
3.雨遮面積	M ²	約	坪
4.共有面積	M ²	約	坪
	(本戶含約定專有小公 M ²)	(本戶含約定專有小公	坪)
主建物面積占本房屋 登記總面積之比例	%		

※前列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

三、汽車停車空間建物登記面積如下： (平面式停車位以劃分界線中心為準)

車號	性質	面積	長	寬	高
	法定平面	M ²	約	坪	cm
			cm	cm	cm

貳、本約房地及汽車停車空間總價明細如下：

元整。

一 房地及車位總價如下：(含稅)車位不持分土地

房地總價	- 萬元	車位總價	- 萬元	房車總價	- 萬元
房屋款	- 萬元	房屋款	- 萬元	房屋款	- 萬元
土地款	- 萬元	土地款	- 萬元	土地款	- 萬元

房屋款金額	- 萬元
主建物部分	- 萬元
陽台部分	- 萬元
專有部分	- 萬元
雨遮部分	0元，不計價
共有部分	- 萬元

甲方簽章： _____

※附屬建物除陽台外,其餘項目不得計入買賣價格。

附件四 房地暨車位付款明細表

類別	工程進度		應繳金額			
			房屋款	土地款	車位款(房屋款)	每期總金額
	訂金3%		0	0	0	0
	簽約金5%		0	0	0	0
	開工款2%		0	0	0	0
工程期款	一	連續壁工程開始2%	0	0	0	0
	二	B3F版完成2%	0	0	0	0
	三	7F版完成2%	0	0	0	0
	四	R3F版完成2%	0	0	0	0
	五	使用執照取得2%	0	0	0	0
產權移轉款 75% (含金融貸款)	(1)辦理金融貸款		0	0	0	0
	(2)不辦貸款或減貸差額		(依本契約第九條貸款約定第十三項辦理)			
	交屋款5%		0	0	0	0
	買賣總金額		0	0	0	0

附註：買方應按本付款期別中約定之應繳金額，依工程進度繳付賣方。

附件五 房地及汽車停車位空間面積說明

一、土地持分面積計算方式說明如下：

(一)、當戶土地持分計算方式：

$$\text{當戶土地持分比例} = \frac{\text{當戶主建物面積} + \text{當戶約定專用小公面積}}{\text{全部主建物總面積} + \text{全部約定專用小公總面積}}$$

(二)、當戶土地持有面積計算方式：

$$\text{全部土地面積} \times \text{當戶土地持分比例}$$

(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。

(四)、上述面積計算為滿足全案持分總和為1/1，若有進位取捨問題，則以乙方計算之持分總表所列持分為準。

二、本買賣契約內所載房屋面積包括：

(一)、專有部份：

1. 主建物面積：室內之面積。
2. 附屬建物面積：陽台之面積。

(二)、共有部份：

1. 公設一(大公)：

本房屋共有部份(大公)包含：車道、服務中心、門廳、交誼廳、宅配室、緊急升降機及行動不便升降機、排煙室、安全梯A、安全梯B(無障礙樓梯)、排煙管道、排風管道、公共管道、廁所、梯廳、機械室、緊急升降機及行動不便升降機坑道、水錶室、緊急發電機室等、消防水箱、升降機房、汽(機)車坡道、防空避難室兼停車空間、排煙室兼梯廳、進排風管道及機房、水箱、電錶室、受電空間、台電配電場所、機車停車空間、雨水滯洪空間、電信機房、資源回收室、資源回收車位(8號車位)、消防泵浦室、此外依法令應列入共同使用部分均屬之。

(共有部份之空間名稱，以核准之使用執照圖面為準)

本社區共有部份(大公)總面積計2,504.89平方公尺(約757.73坪)；約定專用小公一加約定專用小公二之總面積計7.42平方公尺(約2.24坪)；主建物總面積計4,192.02平方公尺(約1,268.09坪)。

本項共有部份(大公)之持分比例計算原則：

$$\text{當戶共有部份(大公)持分比例} = \frac{\text{當戶主建物面積} + \text{當戶約定專用小公面積}}{\text{全部主建物總面積} + \text{全部約定專用小公總面積}}$$

2. 公設二(即車公)：本社區總車位數48個(不含資源回收車位)

(1) 地下一樓：汽車停車空間；

地下二至地下三樓：汽車坡道、停車空間、停車格(不含第8號資源回收車位)及其他附屬空間在內等汽車停車空間，面積計1,760.42平方公尺(約532.53坪)。

公設二(車公)由各戶依購買停車位之數量平均持有，如本契約第三條第三項所示。停車空間面積占共有部分總面積之比例41.27%。

(2) 本社區每一汽車停車位持分面積＝

車公總面積÷本社區規劃汽車停車位48個(已扣除8號資源回收車位)
每個車位面積約36.675平方公尺(約11.09坪)。

(3) 汽車停車位總數量以核准之使用執照圖面為準。

(4) 汽車停車位持分土地面積：本社區地下各層之汽車停車位均登記於車公部份(資源回收車位除外)，依法務部107年8月30日法律字第10703512720號函所示，不分配基地土地持分。

3. 公設三：約定專用小公(小公一、二)：(附圖六)

本約定專用小公總面積計7.42平方公尺(約2.24坪)說明如下：

(1) 約定專用小公(小公一)：本小公一包含3樓一部共有部份(附圖六)，面積總計3.71平方公尺(約1.12坪)。由D、E戶3樓二戶共同持有。

(2) 約定專用小公(小公二)：本小公二包含4樓一部共有部份(附圖六)，面積總計3.71平方公尺(約1.12坪)。由D、E戶4樓二戶共同持有。

(3) 當戶約定專用小公面積以當戶主建物面積與當戶當層臨接約定專用小公二戶主建物總面積之比例乘以當層小公面積計算。

(三)、各戶面積依下列規定計算：

1. 建築物之外牆，以牆之外緣為界。

2. 建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

3. 附屬建物以其外緣為界辦理登記。

4. 地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

5. 大公面積係以本大樓共有部分(大公)總面積乘以當戶共有部份(大公)持分比例而計算。

附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因向耕薪都市更新股份有限公司購買坐落在台北市中山區中山段一小段 639、640、641、642、643、644、645、646、652、653、654、655 地號等十二筆土地之基地上案名為【耕青禾】社區，編號____棟____樓之房屋壹戶及地下____層____號汽車停車位，特以上開房屋產權向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣__仟__佰__拾__萬元整（以資繳付本約附件四房地暨車位付款明細表中金融貸款款項下之價款）。

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 買方應以所訂購之房地產權作為抵押物，並以買方或實際借款人為債務人辦理第一順位抵押設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 買方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條 買方並應簽立本票壹紙（票面金額即本委託書第一條金額），其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，上開本票應以該借款人為連帶保證人，如賣方指定帳戶未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依本約（房地暨車位預售屋買賣契約書）第九條約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。

第八條 本契約非經買、賣雙方同意，不得終止或撤銷，本約若有未盡事宜，悉依本約（房地暨車位預售屋買賣契約書）相關約定及誠信原則辦理。

第九條 本委託書壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

買 方：
身分證字號：同主約
地 址：同主約

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司
法定代理人：黃張維
統 一 編 號：28175141
通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1
電 話：(02) 6600-3688

中 華 民 國 年 月 日

附件七 自洽貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

茲因向賣方購買坐落在台北市中山區中山段一小段639、640、641、642、643、644、645、646、652、653、654、655地號等十二筆土地之基地上案名為【耕青禾】社區，編號 棟 樓之房屋壹戶及地下 層 號汽車停車位，今買方欲自行以前述房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付前述訂購房地之產權移轉款(金融貸款)，經雙方協議訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以作為房地暨車位預定買賣契約書中之產權移轉款（**金融貸款**）。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應配合辦理。
- 三、買方於自洽金融機構辦理對保手續同時，同意預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，或提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。倘自洽金融機構不願出具「撥款委託書」時，為買方放棄自洽貸款。辦理前述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，賣方領取貸款後，於交屋時將商業本票返還買方。
- 四、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 五、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本契約第八條得處懲罰性違約金外，買方應將房地所有權移轉返還賣方並塗銷抵押權，否則賣方得逕依法行使上述商業本票之權利。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統 一 編 號：28175141

通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1

電 話：(02) 6600-3688

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建材設備說明書

■建築結構

- 1、整體採用鋼筋混凝土（RC）構造，由專業結構技師結構設計及電腦程式精密計算，結構設計之震區水平加速度係數由規範值 0.24G 提昇至 0.264G。全部基礎、樑柱、樓板皆依台北市建管處核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之最新建築技術規則之標準。
- 2、二樓至十三樓除梯廳、梯間、浴廁及陽台、露台外，樓板加設隔音墊，提供較一般傳統樓板更佳隔音性。
- 3、鋼筋材料符合國家標準值規定及鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象；預拌混凝土材料符合國家標準值規定，無氯離子含量過高之虞。

■建築外觀

- 1、聘請如榆建築師事務所劉宇傑建築師負責本大樓外觀之整體設計。
- 2、建築外牆採天然石材搭配精緻面磚、金屬及其他建材整體設計處理。
- 3、建築外牆燈光聘請專業照明設計團隊精心設計。

■公共空間

一、壹樓公共空間

項目	內容
地坪	鋪設天然石材或石英磚搭配面磚或人造石等飾材。
牆面	鋪設天然石材或石英磚搭配面磚或人造石或塗料等搭配整體設計。
平頂	搭配立體造型天花板及燈具與ICI環保塗料處理。
其他	1、門廳聘請元佑設計總體設計規劃。 2、壹樓公共空間規劃：門廳、交誼廳、服務中心、宅配室、無障礙廁所。 3、室內照明由服務中心控制啟閉。

二、貳樓以上梯廳及排煙室

項目	內容
地坪	鋪設石英磚搭配整體裝潢。
牆面	鋪設天然石材或石英磚搭配面磚或人造石或塗料等搭配整體設計。
平頂	整體設計天花板及燈具。

三、地下室排煙室兼梯廳

項目	內容
地坪	鋪設石英磚搭配整體裝潢。
牆面	鋪設天然石材或石英磚搭配面磚或人造石或塗料等搭配整體設計。
平頂	整體設計天花板及燈具。

其他	照明由服務中心控制啟閉。
----	--------------

四、其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
一樓戶外	地磚			
屋頂平台	地磚			地坪鋪設防水材料
公共樓梯間	地磚	ICI環保漆	ICI環保漆	扶手採金屬或木作
地下貳樓資源回收室	地磚或EPOXY	ICI環保漆或磁磚	ICI環保漆	
地下室機房	EPOXY	ICI環保漆	ICI環保漆	
地下停車場	鋪設車道磚或EPOXY	ICI環保漆	ICI環保漆	

■住戶室內空間

一、住宅室內裝修：

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
客餐廳及臥室	60X60CM石英磚	輕質隔間牆刷ICI環保漆	批土噴漆	一般事務所無鋪貼地坪
儲藏室	60X60CM石英磚	輕質隔間牆刷ICI環保漆	批土噴漆	
主(客)浴	止滑地磚	石英磚或壁磚	矽酸鈣板表面刷漆並附照明燈	
廚房茶水間	60X60CM石英磚	開放式： ICI環保漆 獨立式： 30X60CM石英磚	開放式： 批土噴漆附照明 獨立式： 矽酸鈣板表面刷漆並附照明	開放式茶水間無鋪貼地坪
工作陽台	石英磚		鋁企口天花板(附燈具)	設置洗衣機專用插座、給水龍頭、排水口、升降式曬衣架

二、各戶門窗

空間位置	內容
玄關門	採用金屬烤漆鋼板或鑄鋁鋼板門附高級防盜安全門鎖或電子鎖。
廚房	部份戶別採用實心木門搭配水平鎖，開放式廚房不配門扇。
主(客)浴	採用實心木門附水平鎖。

臥室	採用實心木門搭配水平鎖。
景觀陽台	採YKK、不二、中華等鋁門窗附紗窗。
工作陽台	採YKK、不二、中華等3合1通風鋁門。
外牆窗	採YKK、不二、中華等鋁門窗附紗窗。

三、衛浴設備

空間位置	內容
主浴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採用KOHLER、V&B、TOTO、INAX等進口面盆及全自動馬桶，面盆搭配Hansgrohe進口單槍龍頭。 2. 採用Panasonic衛浴暖風機。 3. C戶2-9樓、D戶4、5F配置浴缸，搭配進口Hansgrohe浴缸龍頭。 4. A、B、D、E戶2-13樓及C戶11-13樓戶型採用乾濕分離淋浴間，搭配進口Hansgrohe龍頭及滑桿組。 5. 浴室配件包含明鏡、浴櫃、置物架、毛巾架、衛生紙架。 6. 裝設插座供吹風機等使用、預留電腦馬桶座之電源插座。 7. 浴室插座及開關之迴路附漏電斷路器。
客浴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採用KOHLER、V&B、TOTO、INAX等進口面盆及防污馬桶，面盆搭配Hansgrohe進口單槍龍頭。 2. 採用Panasonic衛浴暖風機。 3. 採用乾濕分離淋浴間，搭配進口Hansgrohe龍頭及滑桿組。 4. 浴室配件包含明鏡、浴櫃、置物架、毛巾架、衛生紙架。 5. 裝設插座供吹風機等使用、預留電腦馬桶座之電源插座。 6. 浴室插座及開關之迴路附漏電斷路器。

四、廚房設備

空間位置	內容
廚具	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採用進口Noblessa、ALAN、LEICHT等廚櫃搭配人造石檯面。 2. 採用不鏽鋼水槽、單槍冷熱混合水龍頭、RINNAI排油煙機、RINNAI雙口瓦斯爐(B戶及E戶3、4樓戶型採RINNAI IH感應爐)、BEST全嵌式洗碗機、廚下型淨水設備。 3. 留設冰箱專用插座。 <p>上述廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. B戶一般事務所採提貨券交付

■綜合設備及安全管理系統

一、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	採日立永大、崇友、三菱等廠牌電梯。
車廂	梯箱內地坪鋪設石英磚或天然石材地坪。

其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擇一電梯設置行動不便設備。 2. 自動控制廂門開關時間。 3. 自動開關照明燈及通風扇。 4. 設近接式感應讀卡機，憑卡識別啟動電梯。 5. 梯廂內設閉路監控系統及緊急求救警鈴、對講機，與中控中心連線，隨時注意住戶乘坐時的安全。 6. 停電時自動切換至緊急電源。
----	---

二、綜合設備

項目	內容
電氣設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶用電採單三線式 220/110V 供電，獨立電錶分層設置。 2. 配線採用太平洋、華新麗華等正字標記品牌電纜線，配管採用南亞、大洋等正字標記品牌PVC管。 3. 將公共用電部份另設公共電錶，以利公共電費管理。 4. 各層電梯間及各戶玄關加裝自動感應式照明，所有開關插座均為壁內暗式裝置，並採用大面板開關附夜間顯示燈，插座一律使用接地型插座。餐廳加設嵌入式地面插座，戶外燈園設防水插座。 5. 各戶開關箱設置士林、台安、台芝等無熔絲開關及漏電斷路器。 6. 屋突二層裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並規劃防震、黑煙淨化器之相關設備，於停電時專供電梯、抽水馬達、消防設施、安全系統等正常使用。
給排水設備	<ol style="list-style-type: none"> 1、採間接供水方式，地下室蓄水池增設過濾系統，使自來水進入水池前先行過濾以提高用水品質。 2、各戶廚房裝置飲用水過濾設備，以提高飲水品質。 3、各戶室內冷熱水管採用披覆不鏽鋼管，水平支管於當層天花以明管施作，以便日後方便維修。 4、冷水管於地下室露明處加設保溫材披覆，以避免結露現象發生。 5、污排水管採用高級鑄鐵管或PVC厚管。 6、各戶於當層均設置止水開關，以方便爾後裝潢、維修利用。 7、各戶獨立水錶。
電話及電視設備	<ol style="list-style-type: none"> 1、社區統一建置UHF、VHF之共同天線，並預留外頻道引進管道，將來有線電視訊號佈線。 2、各戶於客廳、各臥室均設電視天線出線插座。 3、客廳、各臥室均設電話插座。
資訊網路設備	大樓建置光纖寬頻網路系統(FTTH)，光纖管線設置至每戶一處箱體，並預留各戶客廳及臥室連接管、出線口，住戶需自行申裝線路及室內裝置相關設備。
空調系統	預留專用電源及套管(室外機位置統一規劃)，壹樓門廳及屋突一層室內空間設置分離式冷氣空調系統。

資源回收室	<p>1、地下二樓設置資源回收室，設置垃圾子車、資源回收分類設備及廚餘冷藏設備。</p> <p>2、設置洗槽及留設給、排水設備。</p>
停車場設備	<p>1、為平面停車場由坡道進出，並設門禁與交通號誌管制系統以維護行車安全。</p> <p>2、於停車場裝置車輛進出警示系統，連接中控中心提示警衛人員注意住戶進出停車場。</p> <p>3、地下停車場內設自動滅火設備，所有停車場均於柱角適當處設防撞護條，停車位設置輪檔。</p> <p>4、為確保地下停車場空間空氣清新，設自動進排風設備可定時抽排風，以利新鮮空氣進入。</p> <p>5、於地下停車場適當位置裝設紅外線燈光感應器，汽車或人員經過時，燈光將自動感應照明，省電又方便。</p>

三、大樓安全管理

設備名稱	內容
消防安全設備	<p>1、消防火警警報系統：各梯廳設置消防栓箱，一樓櫃台設置自動化火警受信總機，可隨時監視各戶，如有狀況可立即得知並迅速處理以維護居家安全。</p> <p>2、泡沫灑水設備：地下停車場依規定設有泡沫灑水設備，遇火警時自動滅火。</p> <p>3、一樓櫃台設置自動火警受信總機、廣播主機等設備，具監視各樓層火災感知之狀況，遇緊急事故發生時可經緊急廣播設備發出警報及通知住戶</p> <p>4、本大樓於C戶2樓及7-10樓、D戶3-5F、E戶6F設置緩降機設備</p>
緊急供電設備	<p>設置緊急發電機組，停電時可提供消防、保全、電梯及公共設施等緊急用電；各戶客廳、主臥室及廚房各設置一組緊急電源插座，提供停電時緊急供電使用。</p>
家庭防盜防災及電視對講設備	<p>1、各戶大門設防盜設定系統及門鎖。</p> <p>2、每戶均設保全主機，與中控中心連線。</p> <p>3、二樓(含)以上各戶玄關門及工作陽台門設磁簧感知器。</p> <p>4、各戶客廳、主臥室設緊急求救鈕。</p>
社區管理及自動化設備	<p>大樓設置自動化中央監控防衛警網監管中心，大樓內各項安全監測系統及公共機電設備監測，皆納入監控電腦及各主機連線，隨時顯示各種狀況之時區及影像記錄，以達到嚴密防護住家安全及各項設備之正常運作。</p> <p>1、大樓大廳門禁管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於大樓門廳入口處設置感應讀卡辨識系統，嚴密管制人員進出。另設置影像對講系統提供訪客聯絡(住戶)或管理中心。 2. 各電梯以感應讀卡系統啟動，嚴密過濾人員出入，並裝設

	<p>電梯專用隱藏式攝影機，連線管理中心監視系統。</p> <p>3. 大樓門廳之感應讀卡系統將與中控中心之電腦連線，確實記錄人員進入之時間、地點儲存於電腦，以利查詢。</p> <p>2、公共區域安全系統：</p> <p>(1) 於地下室及大樓屋頂平台設置對講機，供住戶緊急聯絡。</p> <p>(2) 地下蓄水池及屋頂水塔設防入侵裝置及水位偵測器，確保住戶用水安全及正常。</p> <p>(3) 緊急發電機油箱設置油量不足警示裝置，確定大樓之安全及使用正常。</p> <p>(4) 廢水池及污水池，設置水位偵測器，確保社區衛生排水系統正常。</p> <p>(5) 機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警報，通知管理中心人員處理。</p> <p>3、CCTV監視系統：大樓外圍、一樓大廳等公共空間、屋突層、停車場及停車場出入口、屋頂平台、電梯車廂等均設置攝影機並與錄影機連線，24小時全天候錄影監視，確保住戶安全無虞。</p>
--	---

四、其它設備

設備名稱	內容
避雷系統	<p>1、本大樓採用避雷系統，可充份確保社區安全。</p> <p>2、本大樓(電力、電信、避雷針)接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。</p>
瓦斯設備	<p>1、公司統一代為申請，並委託瓦斯公司規劃設計施工，日後由住戶自行申請掛表。</p>

■ 約定事項

- 一、本說明未記載部分，委依政府核准建築執照或賣方施工設計圖樣為準。
- 二、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶同意不得任意變更外觀或其他類似行為。
- 三、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者，由賣方統一選定。
- 四、天然石材或磁磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。買方同意上開石材或磁磚以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之石材或磁磚色澤紋路，與完工現狀若有部分差距，買方不得據以為之主張或異議。

附件九 工程變更特約條款

為配合買方工程變更及建材挑選之需求，特訂定處理辦法如下：

一、工程變更原則：

- (一) 買方申請變更之範圍以室內輕質隔間為限，不得影響本房屋之建築結構（樑、柱、板、牆等）、大樓外觀（含門、窗、陽台、露台等）、公共設施、各戶出入口大門、管道間、消防設施及違反政府法令之規定等，賣方得拒絕受理。
- (二) 不可變更範圍：
 - 1、變更後影響建物外觀或影響建物結構、樑柱、樓梯位置、管道間。
 - 2、變更後室內與室外面積有變動者。
 - 3、變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
 - 4、變更後影響其他住戶權益者(包含隔音墊鋪設範圍不得變更或取消)。
 - 5、變更後影響公共設施者。
 - 6、浴廁、廚房給排水不得超過原設計設定範圍。
- (三) 申請期限：

於賣方書面通知後，依賣方安排之時間，攜變更設計相關圖說向賣方以書面辦理變更，逾越指定期限賣方得不受理，並依原圖施工。
- (四) 申請變更次數：

申請變更以賣方通知工程變更期限內一次為限，若買方於工程變更期限內要求再次變更，應經賣方同意並加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方於工程變更期限截止後再提出變更要求，應先徵得賣方同意，且不得影響工地採購作業及工程施工進度外，需加收管理費用新台幣參萬元整。
- (五) 費用計算及收取：
 - 1、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析項目計算。
 - 2、單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
 - 3、工程變更如為加帳，買方應於賣方通知期限內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清工程追加款時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，賣方則於交屋時進行無息退款及結帳。
- (六) 申請應注意事項：
 - 1、工程變更事項應經雙方於工程變更單上簽認，各戶變更後室內格局以該戶工程變更圖說為準，賣方並依工程變更單價表及買方簽定之工程變更圖計算追加減帳，以書面通知買方簽認，雙方無法簽認時，則依原圖施工。
 - 2、買方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
 - 3、因買方承購二戶以上需要將其作為一戶使用時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤、消防管路、信箱等設備及隔戶牆，均應維持原狀不可取消或作變更之要求。

附件十 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：耕薪都市更新股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授权使用，切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用坐落台北市中山區中山段一小段 639、640、641、642、643、644、645、646、652、653、654、655 地號等十二筆土地之基地上案名為【耕青禾】社區，編號_____棟_____樓之房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位等暨其應持分本契約建物土地辦理：
 - (一) 產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
 - (二) 申請貸款資格查詢等相關手續之用。
 - (三) 水、電之申請及過戶。
 - (四) 本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單 (內容視主管機關要求而定)。
 - (五) 授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄 (實價登錄)」之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
 - (六) 其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書以外之任何用途。
- 四、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結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，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法第五百三十四條及民事訴訟第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本委託授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人：

買 方：
身分證字號：同主約
地 址：同主約

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司
法定代理人：黃張維
統 一 編 號：28175141
通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段20 號7 樓之1
電 話：(02) 6600-3688

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設施及設備完整、環境整潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區設施完整性、外觀整體美觀及各住戶權益，於進行室內裝潢應注意下列事項：
 - (一) 不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
 - (二) 不得懸掛或張貼廣告物品。
 - (三) 空調室外主機位置應依管理委員會（管理委員會成立前應依賣方或賣方指定之單位）規定位置配置。
 - (四) 管道間不得變更及移位。
 - (五) 瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
 - (六) 污水管線設置、隔音墊鋪設範圍及消防設施不得變更、取消或破壞。
- 三、施工保證金及裝潢清潔費之繳交：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，買方應向管理委員會（管理委員會成立前應向賣方或賣方指定之單位）繳交施工保證金新台幣壹拾萬元整及裝潢清潔費（公共區域）新台幣貳萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，施工保證金無息退還，裝潢清潔費則按實際施工天數每日新台幣貳佰元整計算，多退少補。（若施工天數超過第365日曆天起，裝潢清潔費調整為每日新台幣伍佰元計算）。
- 四、買方應於進場施工前一週簽具「裝潢施工責任委託書」（附件十二）承諾在施工期間遵守本辦法，屋主於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
 - (一) 開始施工一週前需辦妥：憑施工保證金及裝潢清潔費收據在賣方或賣方指定之單位辦理初次進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法規定之進料，管理人員得禁止進場。
 - (四) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋並自行清理搬運。
 - (五) 施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
 - (六) 包商於施工期間，需進行施工樓層公共廊道天、地、壁臨時保護措施，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由施工保證金內扣除修理費，施工保證金不敷扣抵時，買方需負連帶賠償責任。
 - (七) 施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
 - (八) 包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。

- (九) 施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、亂丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。
 - (十) 包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
 - (十一) 施工人員不得進入非其承包工作地區。
 - (十二) 晚間五時以後一律不得進場施作。
 - (十三) 本社區於第一戶交屋/ 裝潢完成並入住時，施工時間如下：
平日：上午 08:00-1200 ，下午 13:00-17:00，其餘時間不得進場施作。
- 六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。
- 七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會或賣方（管理委員會成立前）得以施工保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之施工保證金平均扣抵清運費。
- 八、裝潢完成後，經管理委員會或賣方查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之施工保證金無息退還，否則管理委員會或賣方得逕就該施工保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：
- (一) 損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。
 - (二) 污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
 - (三) 違反本辦法第二條之規定者，管理委員會或賣方得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。
 - (四) 違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。
- 九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

附件十二 裝潢施工責任委託書

茲因立書人 _____ 所購買坐落在台北市中山區中山段一小段 639、640、641、642、643、644、645、646、652、653、654、655 地號等十二筆土地之基地上案名為【耕青禾】社區，編號 _____ 棟 _____ 樓之房屋，擬進場施作裝潢工程，預繳施工保證金新台幣壹拾萬元整及裝潢清潔費新台幣貳萬元正。

立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該施工保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票一次繳清，立書人絕無異議。

◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

此 致

耕薪都市更新股份有限公司

立委託書人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十三 住戶管理規約草約

本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 2 樓之露臺，為 A、C、D 戶 之區分所有權人約定專用。

（2）位於 6 樓之露臺，為 D、E 戶 之區分所有權人約定專用。

（3）位於 10 樓之露臺，為 C 戶 之區分所有權人約定專用。

（4）位於 11 樓之露臺，為 A、B、C 戶 之區分所有權人約定專用。

（5）位於 12 樓之露臺，為 D、E 戶 之區分所有權人約定專用。

- (6) 位於 3 樓之約定專用小公一，為 D、E 戶之區分所有權人約定專用。
- (7) 位於 4 樓之約定專用小公二，為 D、E 戶之區分所有權人約定專用。
- (8) 露臺及約定專用小公由相連之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- (7) 露臺以實際面積及約定專用小公以登記面積為準並另訂定分管契約約定專用使用。
- (8) 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，供住戶機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：地下二層編號 8 為載運垃圾及裝卸貨需求之車位。

(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，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之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，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：退縮留設之人行步道（面積共 260.55 m²）等設施，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主關機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示如下圖。

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、人數及成立

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)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員三名。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：。

三、管理委員會成立

為有效執行公寓大廈管理規約及有關本大樓服務管理規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由耕薪都市更新股份有限公司（實施者）通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

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、為管理委員會會議，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壹佰陸拾伍萬壹仟柒佰貳拾柒元整及綠建築維護費用總金額新臺幣捌拾貳萬伍仟捌佰陸拾肆元外，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)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，住宅每坪新台幣 160 元/月，車位每位新台幣 1000 元/月，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、本案各層機電設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使用，倘有違章建築及違規使用情形應自行拆除違章建築部分，並自行負擔違章建築拆除費用及恢復原合法使用。
- 十、本案基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足。
- 十一、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。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管

建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

- (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二)內部牆面裝修。
- (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（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。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、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。

- 六、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 七、建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽…等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 八、社區同意提供用地保留公共污水管渠設施及清疏空間，並同意無償供公眾使用且同意衛工處入內清淤維護及管理。
- 九、建築物陽台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。
- 十、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____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）

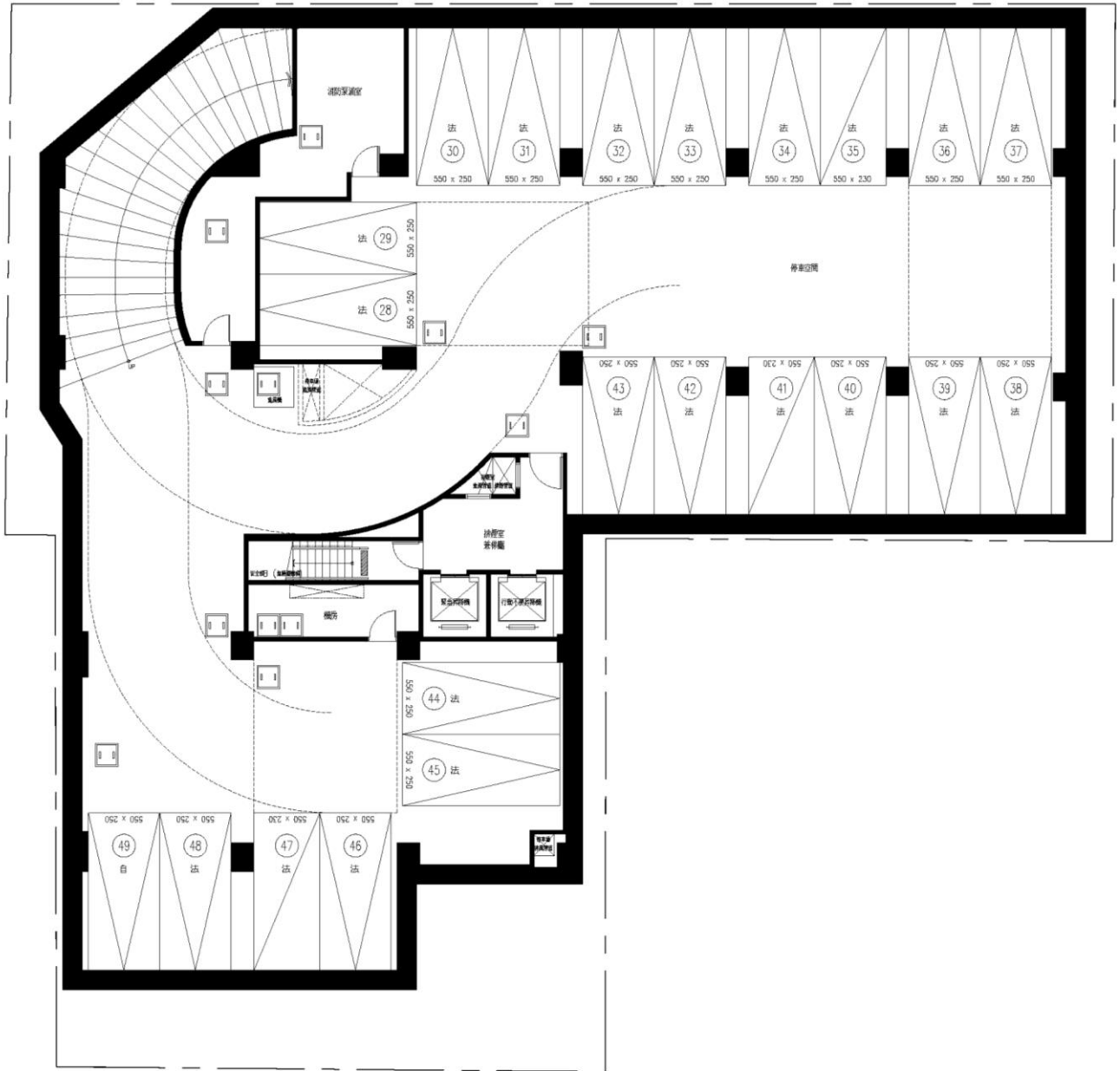
1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

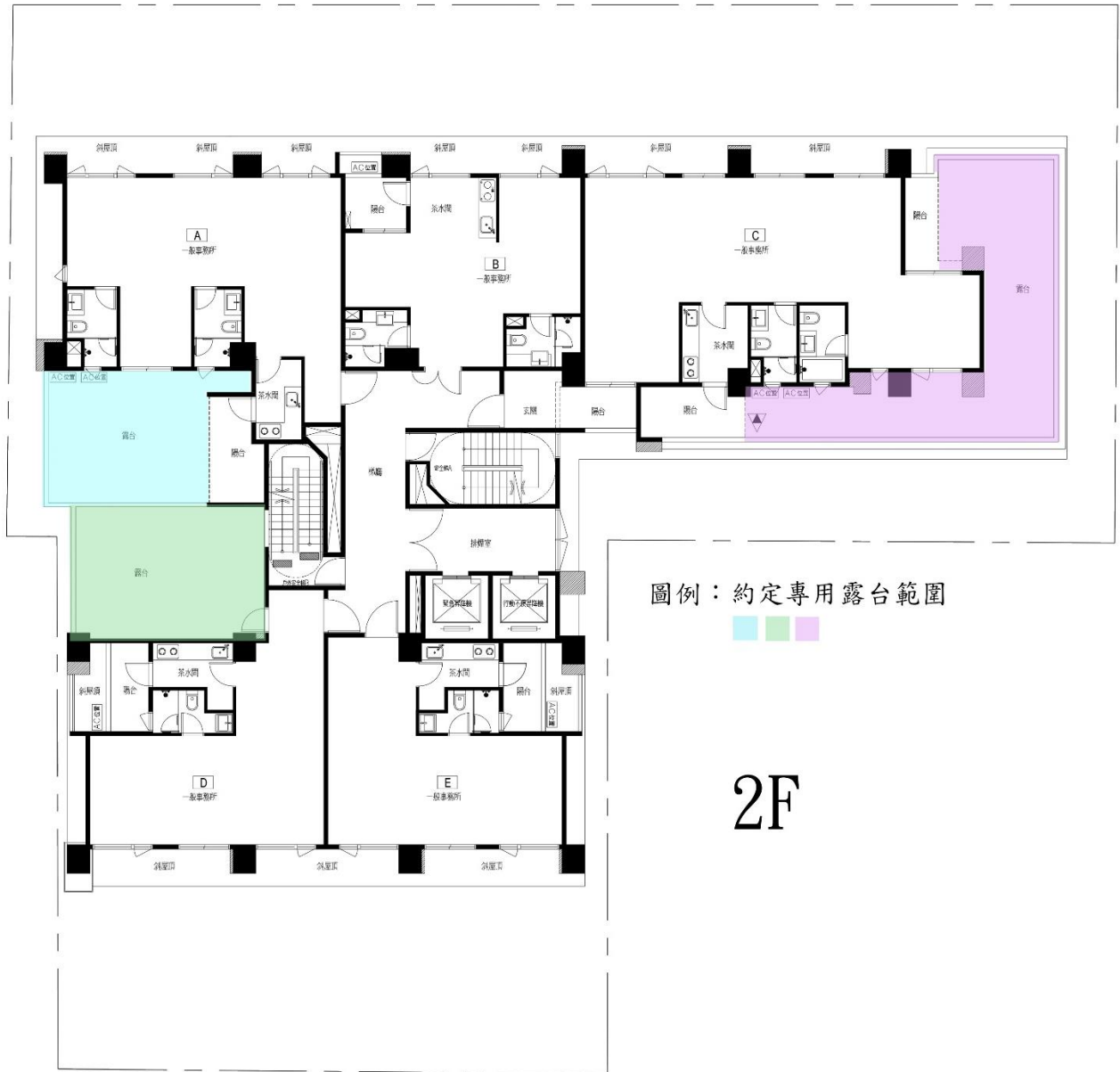
第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附圖一 本戶房屋平面圖

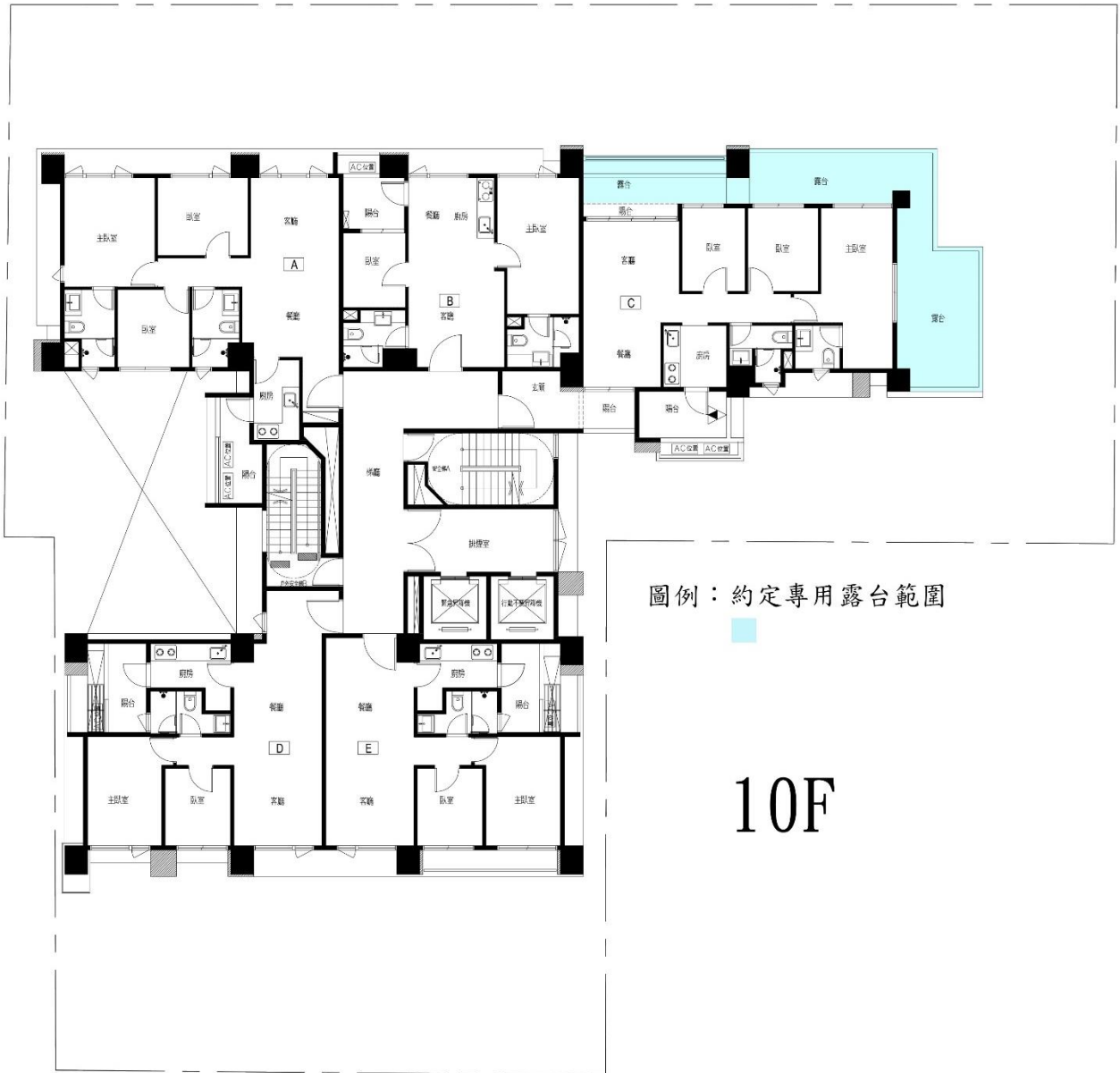
附圖二 地下三樓停車位空間平面圖



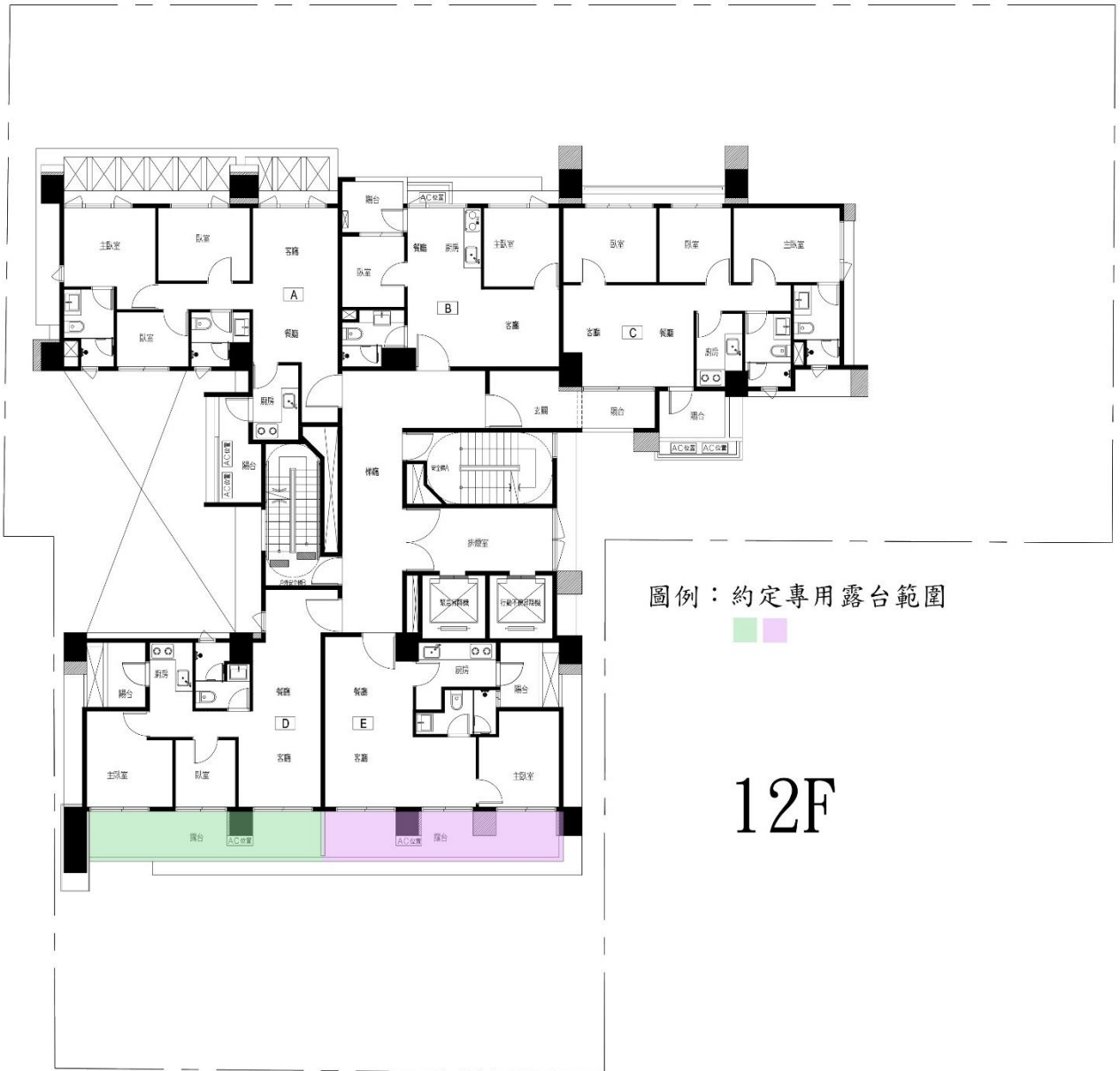
附圖三 露臺及屋頂平臺（露臺）分管範圍平面圖



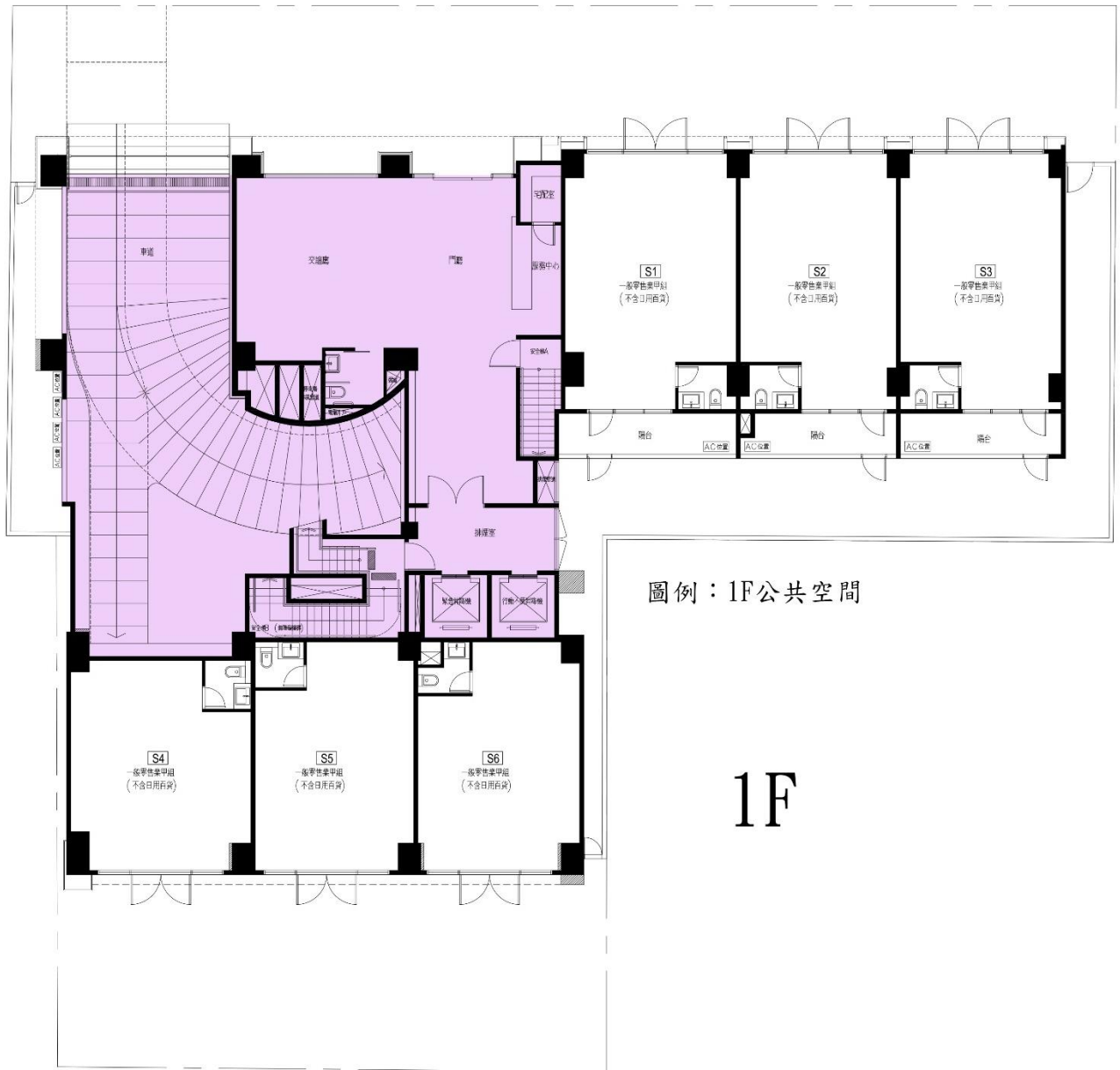




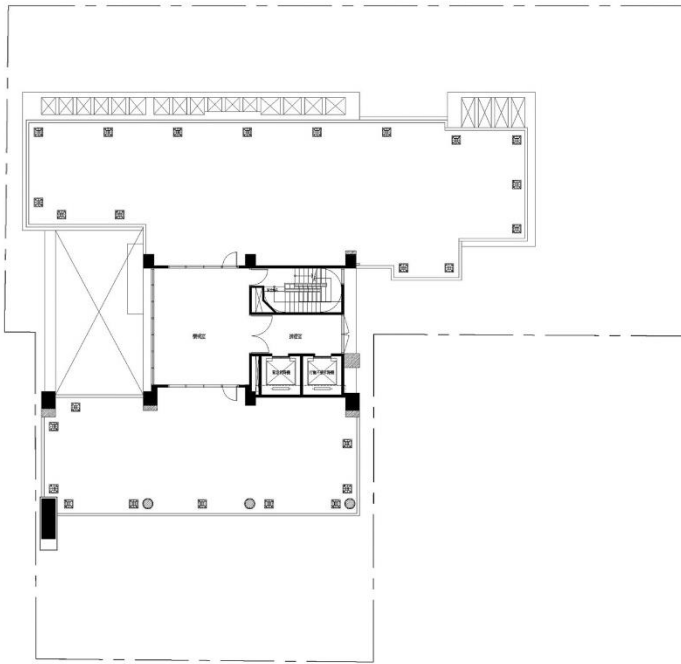




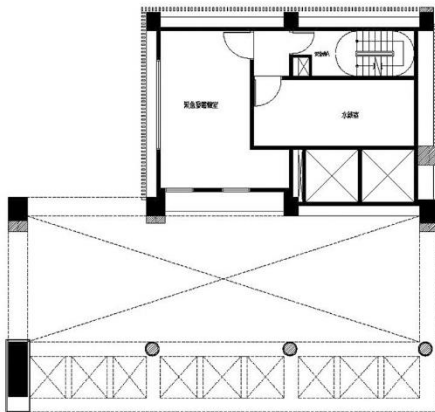
附圖四 一樓公共空間平面圖



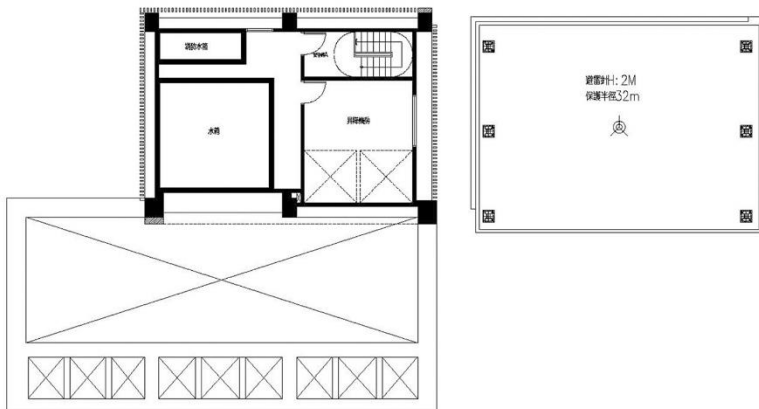
附圖五 屋突一層~ 屋突三層平面圖



屋突1層



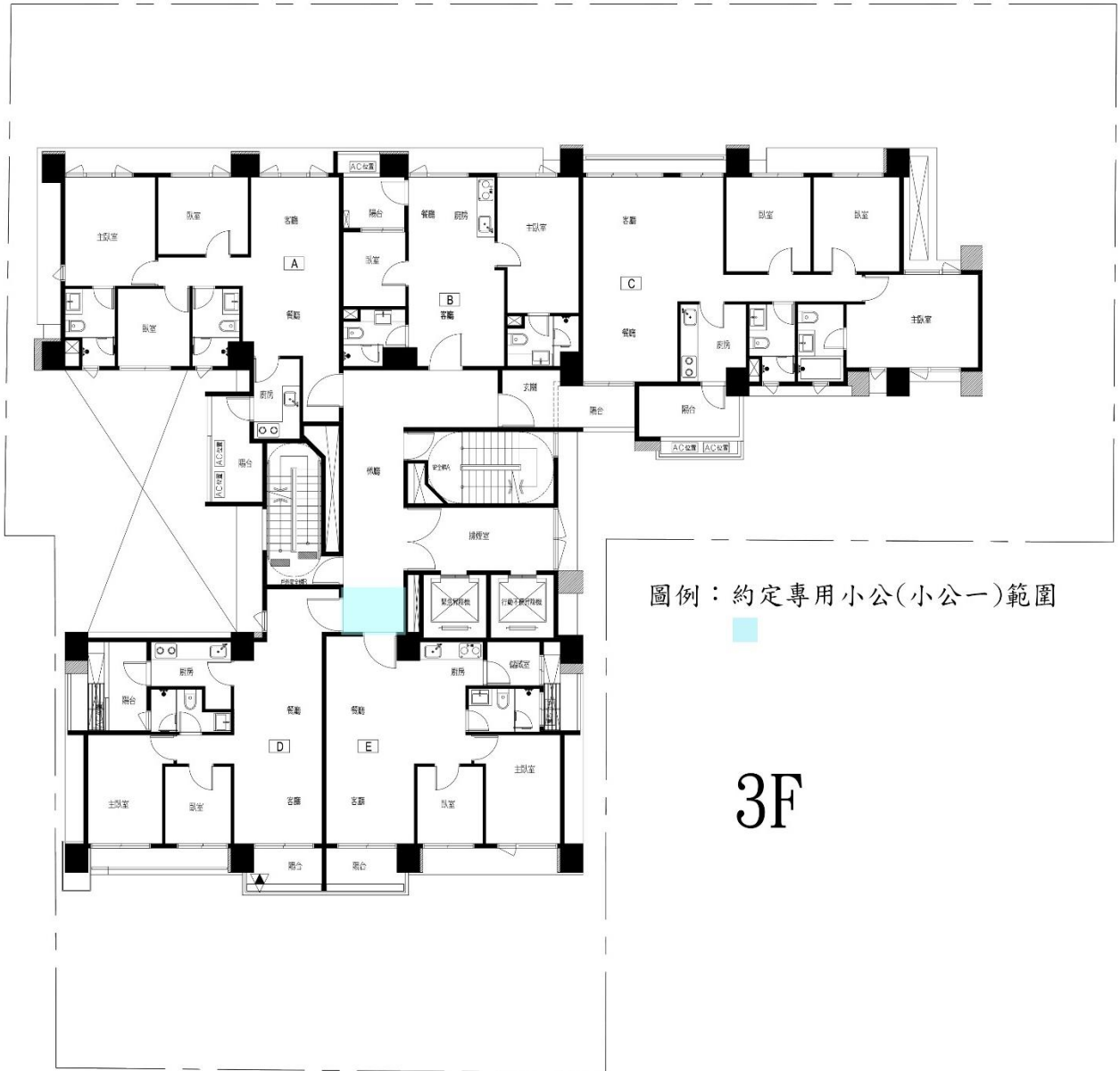
屋突2層



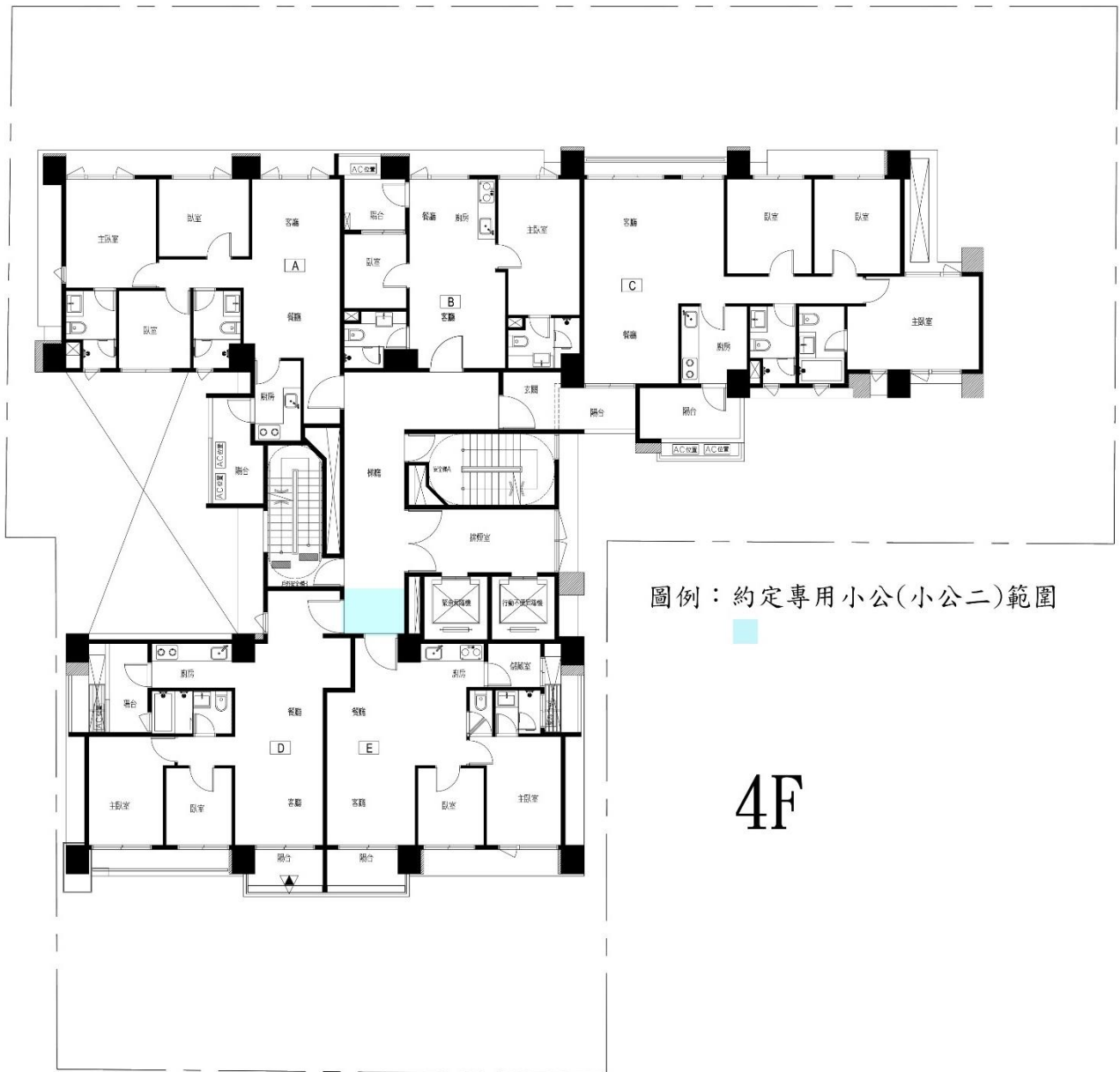
屋突3層

附圖六 3樓~4樓約定專用小公(小公一)及約定專用小公(小公二)範圍

3樓【約定專用小公(小公一)】範圍



附圖六 4樓【約定專用小公(小公二)】範圍



圖例：約定專用小公(小公二)範圍

4F