

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

立契約書人：

賣方：柏鴻土地開發建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

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

## 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），並業經甲方逐條審閱並與乙方詳為研討，甲方已充分瞭解本契約各條款之權利義務並同意將其構成本買賣契約之內容。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：柏鴻土地開發建設股份有限公司

## 第二條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實性，本預售屋之書面廣告宣傳品所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。甲方了解及確認銷售現場展示空間及擺設佈置，及設計師提供之傢俱配置參考圖均僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，甲方同意乙方無依展示空間或傢俱配置參考圖內容履行或交付義務。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：柏鴻土地開發建設股份有限公司

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市北投區軟橋段 79 地號共 1 筆土地，土地面積共計約 4,235.25 平方公尺（約 1,281 坪），本基地使用分區為都市計畫內住三之二（特）住宅區。

二、房屋坐落：

甲方購買本基地內興建之戶別為\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋乙戶（以下稱本戶房屋，如附件二本戶房屋平面圖），合計共 144 戶，為台北市政府都市發展局

核准 111 年 9 月 22 日 111 建字第 0288 號建造執照(如附件一建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本)核准興建。甲方同意本戶房屋門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

三、停車空間：

(一) 甲方購買之地下層平面停車位，計\_\_\_\_\_位，該車位無獨立產權，其位置、編號、性質、規格、面積詳下表所示：

項目/位置	地下_____樓	地下_____樓
車位編號		
車位型式	平面	平面
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設
車位規格	長_____米 寬_____米 高_____米	長_____米 寬_____米 高_____米
車位面積 (平方公尺)	_____點_____	_____點_____
每車位占共有部份總面積比例	_____%	_____%

(二) 建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三。

(三) 甲方購買停車位面積(含車道及其他必要空間)：面積共\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占屬停車空間共有部分面積(6383.42 平方公尺 1930.98 坪)之比例計算之。(計算方式如附表所示)

(四) 總停車空間面積 6383.42 平方公尺(1930.98 坪)占共有部分總面積 13549.10 平方公尺(4098.60 坪)之比例為 47.11%。

(五) 甲方所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。

(六) 甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽立本約時均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：柏鴻土地開發建設股份有限公司

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

甲方購買本戶房屋應有土地持分面積約為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10000。

(一)房屋土地持分計算方式：係以專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 14,832.01 平方公尺(約 4,486.75 坪)比例計算。

(二)如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

##### 二、房屋面積：

本戶房屋面積共計約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

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

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

2. 附屬建物陽台面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_。\_\_\_\_\_ %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條約定互為找補。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分項目包含如：一、二樓一般零售業甲組(兼一般零售業乙組)共有部分面積：

不具獨立權狀之停車空間、地下一層至地下四層之排、進風機房，地下各層之一般安全梯、特別安全梯、無障礙安全梯、無障礙特別安全梯、(一般、緊急、供行動不便使用)昇降機、(電氣、弱電、排風、進風、給水、消防)管道間、排煙室、機房等。

一樓以上公設(排風、進風、弱電、電氣、給水、消防)等管道間、一般安全梯、(一般、緊急、供行動不便使用)昇降機、特別安全梯、無障礙特別安全梯

地下一層防災中心、垃圾暫停車位、裝卸停車位、機房、

污物處理室、緊急發電機房排風、發電機房、(排、進風)管道間、電錶室、台電配電場所、電錶區、一般安全梯及機車停車區等。

地下二層中繼機房、消防水箱、防綜檢討通道。

地下三層電信機房、水箱、防綜檢討通道。

地下四層消防泵浦室、清洗區、水箱、防綜檢討通道。

一樓：大廳、管委會使用空間、無障礙廁所、廁所。

R1：機電空間、(一般、供行動不便使用)昇降機、(一般、無障礙特別)安全梯、梯廳、廁所等。

R2：機電空間、一般安全梯、消防水箱、水表室等。

R3：電梯機房、一般安全梯、屋頂水箱。

三至二十五樓住宅共有部分面積：不具獨立權狀之停車空間、地下一層至地下四層之排、進風機房，地面以上及地下各層安全梯、特別安全梯、無障礙安全梯、無障礙特別安全梯、(一般、緊急、供行動不便使用)昇降機、(電氣、弱電、排風、進風、給水、消防)管道間、排煙室、機房等。

地下一層防災中心、垃圾暫停車位、裝卸停車位、機房、污物處理室、緊急發電機房排風、發電機房、排風、進風管道間、電錶室、台電配電場所、電錶區、一般安全梯及機車停車區等。

地下二層中繼機房、消防水箱、防綜檢討通道。

地下三層電信機房、水箱、防綜檢討通道。

地下四層消防泵浦室、清洗區、水箱、防綜檢討通道。

一樓：大廳、管委會使用空間、廁所、無障礙廁所、機房。

三至二十五樓：梯廳。

R1：機電空間、(一般、供行動不便使用)昇降機、(一般、無障礙特別)安全梯、梯廳、廁所等。

R2：機電空間、一般安全梯、消防水箱、水表室等。

R3：電梯機房、一般安全梯、屋頂水箱。(如附件四共有部分圖說)

二、本【柏鴻君臨】共有部分總面積計 7,165.5 平方公尺(約 2,167.56 坪)，分述如下：

(一)本【柏鴻君臨】共有部分(1)總面積計 5,184.43 平方公尺(約 1,568.29 坪)；專有部分總面積計 14,832.03 平方公尺(約 4,486.68 坪)。前款共有

部份之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本【柏鴻君臨】共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。

(二) 本【柏鴻君臨】共有部分(2)總面積計 1981.12 平方公尺(約 599.28 坪)；三樓以上專有部分總面積計 13,480.28 平方公尺(約 4,077.78 坪)。前款共有部份之權利範圍係依買受專有部分面積與三樓以上專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本【柏鴻君臨】共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。

(三) 本【柏鴻君臨】車公部份總面積計 6,383.42 平方公尺(約 1930.98 坪)，每位停車位持分 1/169，面積約 37.77 平方公尺(約 11.43 坪)。

## 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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：柏鴻土地開發建設股份有限公司

## 第七條 契約總價

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

### 一、房屋及其應有土地持分

房屋總價款為：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

房地價款分配比例如下：

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

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

1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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

(2)附屬建物陽台部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元  
整（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第七條之一 履約擔保機制

一、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台北富邦商業銀行股份有限公司履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由臺灣銀行(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，按信託契約約定繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方及實施者(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但實施者構成價金信託契約書所載未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○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。

二、本案配合不動產信託需要，柏鴻土地開發建設股份有限公司委任富邦建築經理股份有限公司擔任起造人，但實際建造或銷售事務仍由柏鴻土地開發建設股份有限公司自行處理。富邦建築經理股份有限公司不因擔任起造人而對合約相對人負任何責任。

## 第八條 付款辦法

一、甲方同意按【附件六】付款明細表之規定，於繳款期間內，以現金或即期支票，逕向指定之信託專戶（銀行：台北富邦商業銀行敦北分行，

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：10686-\_\_\_\_\_ -001）

按期如數繳付。

二、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。

三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第九條 逾期付款之處理方式

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

二、甲方應繳期款如逾期達二個月，或逾使用執照核發後一個月內未繳期款（含以前積欠之期款）或遲延利息者，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經乙方以書面同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積約 8,408.24 平方公尺（約 2,543.49 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，其餘面積約 2,025.11 平方公尺（約 612.60 坪）由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋各停車位承購戶。

### 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、屋頂平台及突出物

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、約定專用部分(附件九)

三樓、十四樓、二十五樓之露台，由連接該露台之各戶依(附件十)分管協議約定使用，連接戶以外之各戶（或其繼承人）及其他未有約定專用權之區分所有權人不得干涉。

五、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。

六、如因本條規定而增加或減損就本社區共同使用部分使用上之利益，甲方認知已於第七條契約總價之銷售差價中充分反應；將來交屋後，甲方除同意遵守本條規定行使對本社區共用部分之權利與義務外，對於甲方未持分或已約定由他區分所有權人使用者，甲方同意對之均無任何使用或管理權利。

## 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本戶房屋施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件十一之建材設備說明書施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件十一所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用損及建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙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。
- 五、本社區所需之供水、供電、電信、衛生下水道及瓦斯等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照建築圖說之標示設置。如因公用事業主管單位另行指定設置位置或要求增加設置時，亦不得以此據為解除契約之理由。

## 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，應於民國 112 年 3 月 20 日前開工，於民國 119 年 10 月 20 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，致不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定處理。
- 三、本預售屋水電、電信、瓦斯等配管與埋設工程及其接通日期，悉依各該公用事業作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

### **第十三條 建築設計變更及室內變更工程之處理**

- 一、基於本社區整體考量、或基於事實上之需要、或基於法令變更或主管機關之要求，乙方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依核定之變更設計圖樣施工，不另行通知甲方。本項變更設計之費用，由乙方負擔，變更之結果若未重大減損甲方所購房屋原來坪數與效用時，甲方不得異議或據以提出解約要求。甲方同意乙方保留本社區立面外觀及公共設施設計調整權，以及乙方服務標章設置權利。
- 二、甲方如有增減建材等變更室內工程需要，應於乙方通知指定期間內辦理及完成工程變更單簽認，雙方無法簽認或逾通知期限辦理者，悉依原圖施工，甲方不得異議。辦理變更時，甲方須親自到場或出具委託書委任他人全權代理，且辦理變更以一次為限。
- 三、甲方申請變更內容不得有違反建管法令規定，且以不影響上、下樓層為原則。建築物結構、外觀、連通管道、消防設施、公共設施、浴廁、廚房及已施作完成的工程等均不得要求變更。
- 四、工程變更事項經甲方、乙方於工程變更單簽認後，由乙方提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方按原圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。
- 五、甲方購買本社區房屋貳戶以上，如欲進行合併，須經建造執照所載之建築師或結構技師或乙方認可之專業人員做結構安全評估，且需經乙方同意，否則乙方得拒絕受理。評估或變更設計等費用由甲方負擔。
- 六、如因事實、或法令之原因難以變更，如：變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為五層樓以上、本契約簽定時已過變更時間等等，為避免影響全區工程進度，乙方仍依原圖施工，甲方不得異議。

### **第十四條 驗收**

- 一、乙方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，應通知甲方於七日內進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

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

#### **第十五條 房地所有權移轉登記期限**

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，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、乙方如違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依本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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬

分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

#### **第十六條 通知交屋期限**

- 一、本契約所稱交屋，僅指交付甲方所購買之區分所有建物(如有承購停車位者含停車格所在位置，但不含車道及其他空間)，甲方不得以公共設施未完成為由，拒絕交屋及繳納應付款項。共有部分之移交，依本契約第十七條規定辦理。
- 二、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二) 乙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) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，交付土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶使用手冊、規約草約、鑰匙(含門禁卡)、使用執照影本、相關稅費憑據等予甲方，甲方應簽立交屋憑單予乙方，以為交屋手續完成憑據。本契約則無需返還。
- 四、甲方應於收到乙方交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 五、甲方同意於收到交屋通知日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金亦由甲方負擔。

#### **第十七條 共有部分之點交**

- 一、本預售屋共有部分管理人由乙方擔任，於本社區成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。甲乙雙方同意自交屋日起，由甲方按月向管理單位繳付共有部分管理費。
- 二、本社區管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，並通知政府主管機關派員會同見證雙方已

否移交。

## 第十八條 保固期限及範圍

- 一、自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份…等）負責保固十五年，未涉及結構之防水保固五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款（即【附件六】付款明細表之產權登記款）計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，甲方應於乙方通知辦理產權移轉登記用印前一次繳付，亦得由甲方向金融機構辦理貸款核撥之款項為給付，由雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起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乙方指定帳戶。
- 二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    - （2）差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由甲方按月分期攤還。
    - （3）差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- 三、可歸責於乙方時，差額部分乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部份，甲方有權解除契約。
- 四、可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付差額。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

- 六、甲方如不貸款者(含減少貸款),應於乙方通知辦理產權移轉前,一次以現金繳清該期款(含減貸差額),同時為確保雙方權益,甲方同意於繳清該部份價款後,乙方始辦理產權登記予甲方。
- 七、甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金,應於簽立本約同時,另書立「代辦抵押貸款委託書」(如附件八)交付乙方。
- 八、如因下列情事致無法如期辦理撥款者,視為甲方不辦貸款,經乙方以書面或存證信函通知七日內,甲方同意一次以現金繳清全部買賣價金。
- (一)、甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
  - (二)、甲方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
  - (三)、甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續,致不能獲貸者。
  - (四)、甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。
  - (五)、甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
- 九、甲方若自洽其他金融機構辦理貸款時,應經乙方同意並另立協議,由乙方指定地政士依下列約定辦理:
- (一)、除可歸責乙方之事由外,甲方不得以任何理由拒絕撥(繳)付貸款予乙方,甲方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內繳清依本約「付款期別明細表」(如附件六)中金融貸款項下之金額予乙方。
  - (二)、甲方少貸或實際核貸之差額,甲方同意就該部分視為不辦貸款,經乙方以書面或存證信函通知七日內,一次以現金繳清之,同時甲方同意於繳清該部分之款項後,乙方始辦理產權登記予甲方。
  - (三)、有關貸款事項應依附件八約定事項辦理。
- 十、有關本條金融貸款為本約買賣之期款,甲方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予乙方或由金融機構逕予撥付乙方,或由乙方直接領取以抵付應繳款項,除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之外,甲方不得以未點交房屋或屋況瑕疵為理由通知辦理之金融機構拒絕辦理或給付。
- 十一、有關金融機構核撥貸款後之利息,由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

## 第二十條 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,除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之

重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

### **第二十一條 房地轉讓條件**

- 一、 甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、 前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。

### **第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例**

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

### **第二十三條 稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。

### **第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任**

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百

十三條之規定行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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 違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方如有違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方如有違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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 特別約定

- 一、乙方應確保廣告內容皆為真實，但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且了解僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，乙方無依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。
- 二、本契約為甲、乙雙方間全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。本契約約定內容已取代乙方簽約前所有之口頭承諾、解釋及說明。
- 三、甲方為辦理本約房地產權登記及本約有關之一切手續，同意乙方代刻甲方印章全權申辦有關手續。
- 四、本約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力，以上各方均不得以其與前手間之原因關係對抗乙方。如甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方共負連帶責任。
- 五、甲方如欲辦理工程變更，應配合乙方通知期間辦理，變更申請以乙次為限，甲方提出變更項目須經乙方同意且需完成圖面及追加減帳簽認，如甲方以口頭或

電話提出申請辦理者，對乙方不生效力；工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清，甲方得於交屋保留款項予以扣除，雙方無法簽認時，則依原圖施工。配合本工程進度辦理且不得有違建管法令之規定。

- 六、本社區管理委員會使用空間、門廳、中庭、公共休閒設施、一樓店面招牌、公共開放空間、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及屋頂平台、外牆，乙方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶進入及參觀社區公共設施等，甲方(含管理服務人)不得藉任何理由妨礙、阻擋或禁止通行與使用，乙方亦得於社區大樓周圍上下、外牆面之適當位置、一樓店面、一樓店面招牌、公共開放空間及停車場等無償設置廣告物，但應於全案銷售完成後回復原狀。
- 七、本建築物各戶冷氣室外主機，應依乙方規劃位置統一擺放。
- 八、甲方同意於本建築物外觀上安裝建案名稱【柏鴻君臨】及柏鴻土地開發建設股份有限公司商標，並承諾不得透過區分所有權人會議予以拆除。
- 九、本大樓地下層汽車停車空間，預留自有車位電動車充電電源之線槽，日後住戶若有需求，可以申請施工，依公寓大廈管理條例第六條第四項：「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。」故安裝充電設備必須申報管委會，管委會依循車輛管理、用電管理、施工管理辦法執行，統一管理與監督，此為買方明確知悉並同意之。住戶申請上述電動車充電設備組之之裝設將使用本社區地下層公共設備之電器管路、牆面及柱面，全體買方同意無條件配合，並依管委會相關管理辦法施作，其裝置與充電電源等相關費用應由申請之用戶自行負擔。

## **第二十七條 建造執照注意事項**

- 一、本案自建築線退縮、地界線無遮簷人行道及騎樓，與都市計畫規定基地內東西向穿越性之通道型廣場，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 二、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加蓋頂蓋或作為他用；本案陽台不得加窗或加設鐵窗；另建築立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 三、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。
- 四、本案地上一層及地上二層除必要之門廳、機房及服務空間，餘應作商業使用。

## **第二十八條 相互通信方式**

一、甲乙雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之聯絡地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方聯絡地址有變更應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

## **第二十九條 合意管轄法院**

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則解決之。如有涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十條 附件效力及契約分存**

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。

## **第三十一條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則解決之。如有涉訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十二條 契約分存**

本契約書壹式貳份，經雙方簽名、蓋章後生效，由甲乙雙方各執壹份為憑。

## **第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

乙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、處理或利用甲方個人資料。

**附件：**

- 一、建造執照影本
- 二、本戶房屋平面配置圖
- 三、停車位位置示意圖
- 四、共有部分圖說
- 五、信託契約影本
- 六、付款明細表
- 七、代刻及使用印章授權書
- 八、代辦抵押貸款委託書
- 九、約定專用圖說
- 十、共用部分特定區域分管協議書
- 十一、建材設備說明書
- 十二、停車位分管協議書
- 十三、住戶規約(草約)
- 十四、個人資料保護之告知暨同意書
- 十五、裝修施工管理辦法

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方： 柏鴻土地開發建設股份有限公司

負 責 人： 范姜炳煌

統 一 編 號： 27722445

地 址： 台北市北投區文林北路 222 號 3 樓

電 話： (02)2820-1188

不動產經紀業

名 稱：

負 責 人：

統 一 編 號：

地 址：

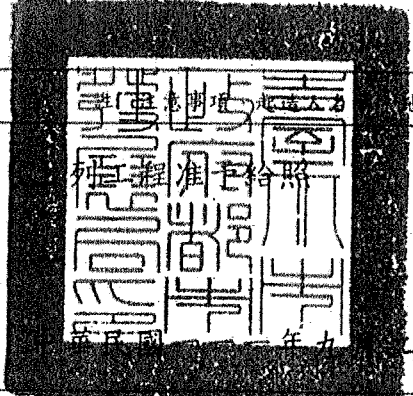
電 話：

不動產經紀人：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

[附件一] 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0288號			
起造人姓名	柏鴻土地開發建設股份有限公司 負責人：范晏炳 樓等60名 (詳見附表)			住 址	112046臺北市北投區文林北路222號 3樓		
設計人姓名	王德普			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	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區(特)			幢戶層數	1幢1棟地上25層地下4層 共 29層144戶		
建築地點	地 址	北投區建民里文林北路					
	地 號	北投區軟橋段0079-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1691.66m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	27286.03m <sup>2</sup>				其他	4235.25m <sup>2</sup>
發照日期	111年09月22日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起91個月內竣工		
工程造價	\$ 499,558,265 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下室	2102.06	4.0	防空避難室兼停車空間共32車 (詳見附表)				
				總 計:	27286.03	m <sup>2</sup>	
地址、地號在背面。							
				局長黃一平			
				年九月二十二日			

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0288號

起造人： 柏鴻土地開發建設股份有限公司 負責人：范姜炳煌

紐  
劉  
吳  
黃  
黃  
張  
范  
張  
劉  
范  
廖  
王  
范  
王  
范  
范  
范  
蕭  
康  
楊  
楊  
潘  
王  
范  
王  
范  
黃  
吳  
魏  
潘  
張  
劉  
劉  
黃  
紐  
何  
徐  
吳  
張  
楊  
賴  
張



臺北市府都市發展局建造執照附表



111建字第0288號

起造人:

楊  
賴  
何  
王  
徐  
許  
黃  
賴  
賴  
張  
吳  
黃

建築地點:

地號: 北投區軟橋段0079-0000號

建築物概要: A棟地下001層、面積:2102.06m<sup>2</sup>、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間

A棟地下002層、面積:2102.06m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間

A棟地下003層、面積:2102.06m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間

A棟地下004層、面積:2102.06m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間

A棟地上001層、面積:1652.35m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:門廳:485.15平方公尺、第19組:一般零售業甲組(G3)(不含三十目:機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組:一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)兼第20組:一般零售業乙組(不含日用百貨)(G3)668.01平方公尺、管理維護空間 437.54平方公尺、高程緩衝空間61.65平方公尺

A棟地上002層、面積:674.99m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:樓電梯間74.41平方公尺、第19組:一般零售業甲組(不含三十目:機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組:一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定)(G3)兼第20組:一般零售業乙組(不含日用百貨)(G3)600.58平方公尺

A棟地上003層、面積:770.78m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上004層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上005層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上006層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上007層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上008層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上009層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上010層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上011層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上012層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上013層、面積:743.64m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上014層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上015層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上016層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上017層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上018層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上019層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上020層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上021層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上022層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上023層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)

A棟地上024層、面積:654.28m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:第2組:多戶住宅(H2)





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0288號

建築物概要：A棟地上025層、面積：395.8m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：第2組：多戶住宅(H2)  
 A棟突出物002層、面積：250.13m<sup>2</sup>、高度：2.6M、用途：機電設備空間  
 A棟突出物003層、面積：250.13m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機電設備空間

雜項工作物：圍牆：長度97.78m、高度2.0m、面積195.56m<sup>2</sup>

### 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：

- 首次掛號日期：《109》年《12》月《25》日（法令適用日期：109年12月25日）。
- 建築地點：北投區建民里。
- 實設空地《2543.59》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《楊慕忠》結構工程技師。
- 地質調查專業技師：《鍾榮滿土木結構技師事務所》，技師：《鍾榮滿》土木工程技師。
- 電機專業技師：《大明電機技師事務所》，技師：《許銘揚》電機工程技師。
- 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。
- 本場所請依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
- 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樣版勘驗（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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 昇降機《4》部。
- 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖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。
- 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 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核。
- 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 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。
- 適用都市設計審議範圍，經本府《110年11月18日》府都設字第《1103029597》號函完成都市設計審議程序。
- 本案係容積移轉接受基地，經本府111年5月16日府都新字第1116008973號函核備自本市大同區迪化段3小段481等地號移入容積共952.94平方公尺。
- 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203.29平方公尺，屋頂平臺綠化面積為102.24平方公尺。
- 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。
- 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388.79噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備17.82KWP）、（屋頂平台綠化面積102.24平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金金額為新臺幣24,977,913元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 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
- 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。
- 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





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0288號

## 注意事項：

- 30.本業為98年起核發建造執照(含變更設計及施工申報案件)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」。
- 31.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。
- 32.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 34.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 35.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留沉砂池案件，為免適用範圍。
- 36.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 37.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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3月7日111工農字第135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。
- 44.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。
- 45.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。
- 46.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。
- 47.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。
- 48.(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。
- 49.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察。
- 50.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)。
- 51.本案樓地板總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。
- 52.本案規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間部分，經臺北市政府消防局110年7月29日北市消救字第1103031514號函審查無修正建議在案。
- 53.依本府《110年11月18日》府都《設字1103029597》號函完成都市設計審議有關下列事項，應納入建築執照列管，並於管理規約列入交代：
  - (一)、本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (二)、容積移轉及突破都市計畫最大連續牆面線規定之環境補償措施：自基地北側及東側多退縮1051.87平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
  - (三)、依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，申請容積增加者，應符合下列規定：
    - 1.汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下一層留設36席機車停車位(預留充電管線)及地下二層全數計50席留設汽車停車位(預留充電管線)



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0288號

注意事項：

- 2. 地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地西北側共計留設36席。
- 3. 建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆綠應達100%以上。
- 4. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算單位。
- 5. 本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧科技運用計畫。
- (四)、立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供57.6萬元(每月24,000元\*12個月\*2年)基金予管委會續管。
- (五)、屋頂及露臺透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 54. 本案經經濟部礦務局110年2月17日礦局行一字第11000013060號函，目前基地非屬礦區(場)、地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍。
- 55. 依內政部108年12月10日台內營字第1080821175號防火避難綜合檢討執行要點第七條規定辦理，本案應於申報放樣勘驗前完成防火避難綜合檢討報告書及評定書審查評定通過，市府保留建造執照之廢止權。
- 56. 地面層設置36輛自行車停車空間(0.5公尺\*2公尺)
- 57. 本案係公共設施容積移轉接受基地，經本府110年2月19日府都綜字第1103002564號函，自本市大安區金華段1小段343(部分)地號移入容積共3811.72平方公尺。並經臺北市都市發展局111年6月7日北市都綜字第1113046182號預繳容積代金新台幣3億7,154萬1,206元整在案。後續俟容積代金報府核定金額後，申請人應依「臺北市容積代金預先繳納作業」第2點規定於申報1樓版勘驗前，完竣容積代金找補作業，臺北市政府始核發容積移轉許可證明。

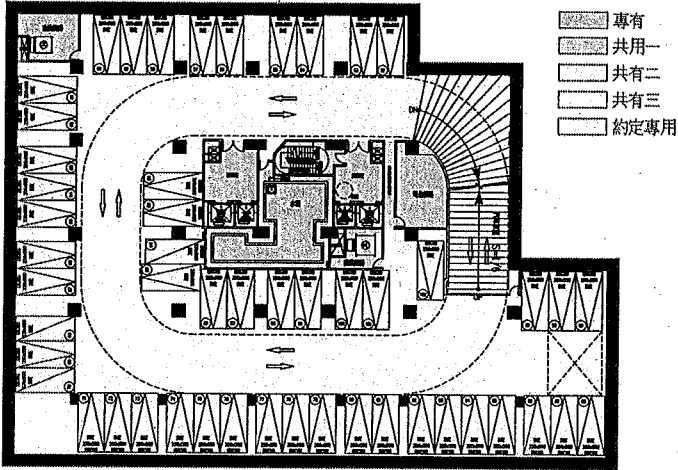


臺北市建築管理工程處	
111.9.23	
建造執照領照章	

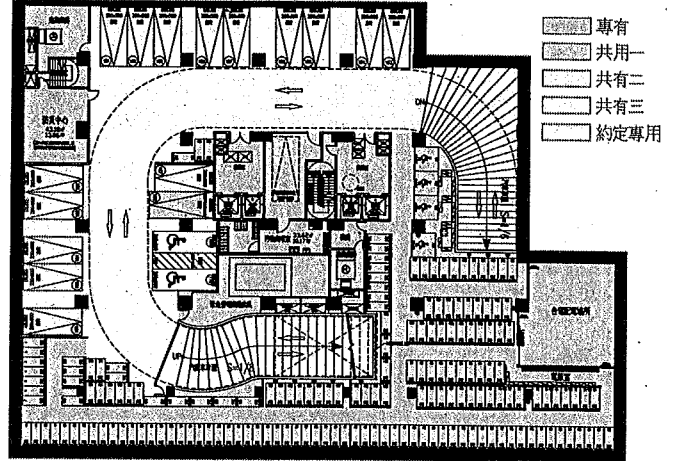
[附件二] 本戶房屋平面圖

[附件三] 停車位位置示意圖

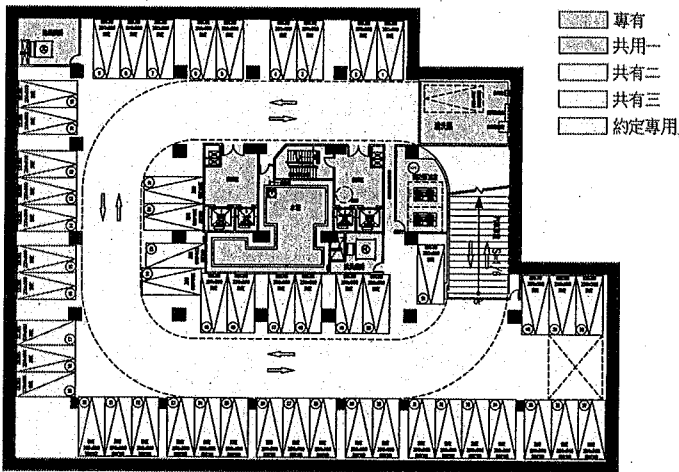
[附件四] 共有部分圖說



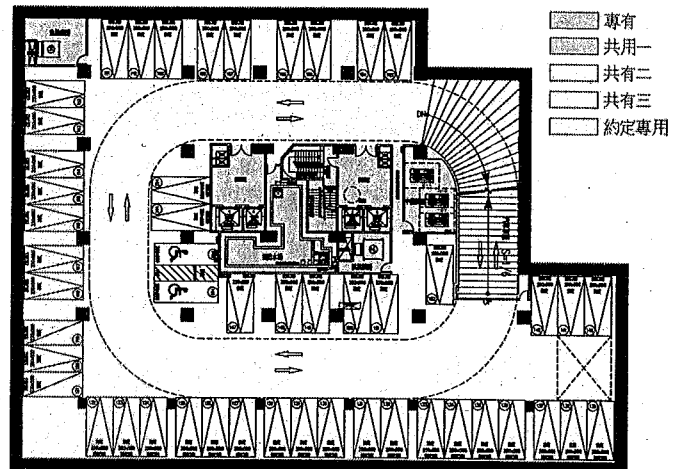
地下三層平面圖 1/200



地下一層平面圖 1/200



地下四層平面圖 1/200

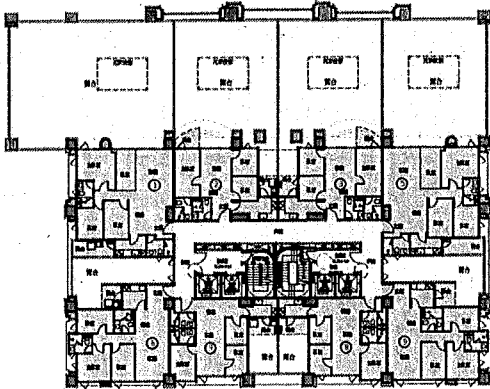


地下二層平面圖 1/200

[附件四] 共有部分圖說

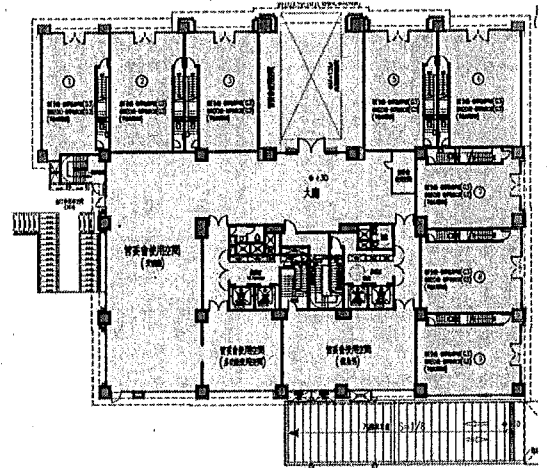
- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用

- 1戶露台: 202.19㎡
- 2戶露台: 127.73㎡
- 3戶露台: 127.73㎡
- 5戶露台: 127.98㎡
- 6戶露台: 32.04㎡
- 7戶露台: 11.21㎡
- 8戶露台: 11.21㎡
- 9戶露台: 32.04㎡



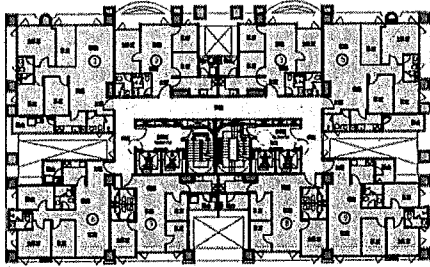
三層平面圖 3F 3/20

- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



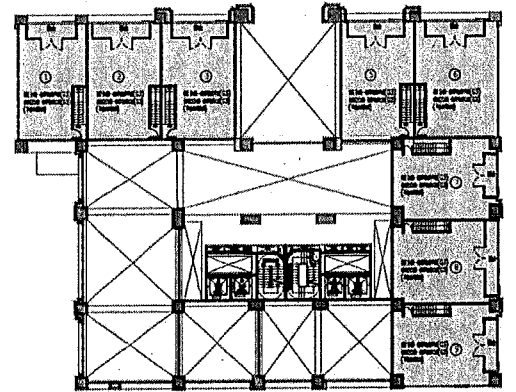
一層平面圖 1F 1/20

- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



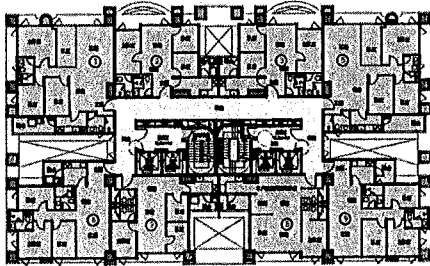
十二層平面圖 12F 12/20

- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



二層平面圖 2F 2/20

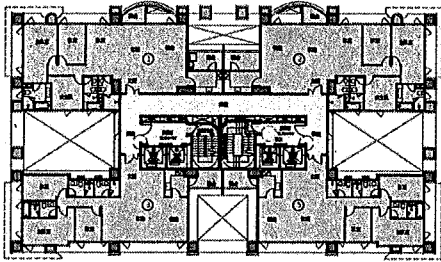
- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



十三層平面圖 13F 13/20

[附件四] 共有部分圖說

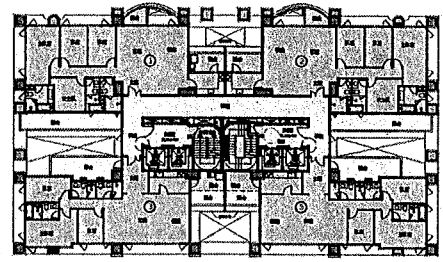
- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



■ 二十樓平面圖 1034728 1034728

- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用

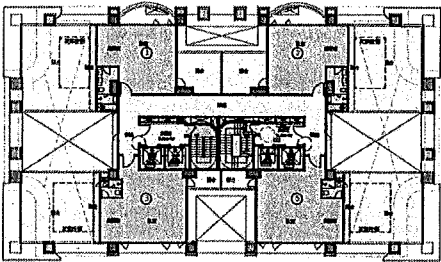
- 1戶露台: 17.79㎡
- 2戶露台: 17.79㎡
- 3戶露台: 21.26㎡
- 5戶露台: 21.26㎡



■ 十樓平面圖 1034728 1034728

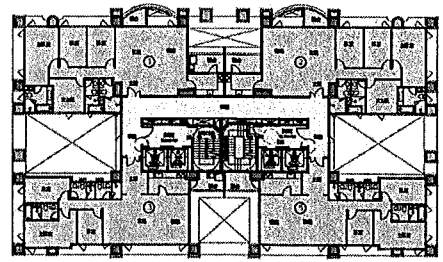
- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用

- 1戶露台: 78.68㎡
- 2戶露台: 78.68㎡
- 3戶露台: 58.65㎡
- 5戶露台: 58.65㎡

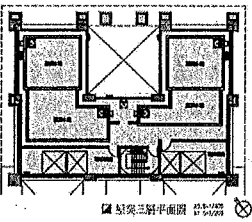


■ 二十五樓平面圖 1034728 1034728

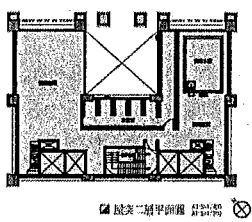
- 專有
- 共用一
- 共有二
- 共有三
- 約定專用



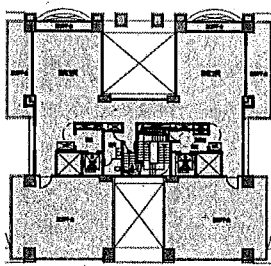
■ 十五至二十一、二十三樓平面圖 1034728 1034728



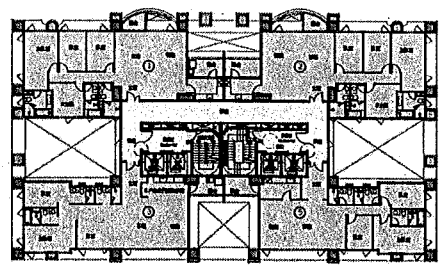
■ 第三層平面圖 1034728 1034728



■ 第二層平面圖 1034728 1034728



■ 第一層平面圖 1034728 1034728



■ 二十二樓平面圖 1034728 1034728

 Taipei Fubon Bank  
台北富邦銀行

250888302394



## 信託契約書

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理



## 信託契約書稿 (委建)

立契約書人 本專案土地所有權人 (以簽約欄位為準) (以下簡稱甲方)  
柏鴻土地開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)  
台北富邦商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

茲甲、乙方就座落於「台北市北投士林科技園區區段徵收」案之土地即台北市北投區軟橋段79地號等1筆地號土地之委託代理興建開發案 (下稱「本專案」, 實際開發範圍依乙方整體規劃暨台北市政府核定之內容為準), 委託丙方為本專案興建資金、土地及建物 (包含在建工程) 之受託人, 由丙方執行信託管理, 於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管, 按工程進度專款專用, 同時另案委託中華建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」, 即協助本專案信託契約進行之關係人) 擔任本專案建造執照起造人、工程進度查核及銷售查核等事宜, 並簽訂建築經理服務契約 (副本乙份應提供予丙方留存), 以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記, 並確保甲方或乙方如有與融資銀行 (即台北富邦商業銀行股份有限公司, 以下同) 約定之融資契約等授信文件之內容確實履行, 且為甲方以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售 (預售方以下稱「賣方」) 並與預售屋承購戶 (預買方) 簽訂買賣契約預售本專案時能符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」之相關規定。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

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間, 依本契約之約定專款專用以確保受益人權益, 及甲、乙方依與融資銀行之融資契約等授信文件之約定履行義務, 由甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方, 由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工, 並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金 (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、乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方, 由丙方擔任受託人執行履約管理, 依本契約之約定管理本專案土地, 及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出, 並進行資金控管, 按工程進度專款專用。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項:
  - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分;

## [附件五] 信託契約書影本



- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
- (三) 信託專戶收支之帳務管理；
- (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
- (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲、乙方同意由乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任建造執照起造人名義。建築經理服務契約之報酬或服務費用由乙、丁方自行議定及付款，與本契約丙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

### 第二條：信託當事人

一、委託人：甲、乙方。

二、受託人：丙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、乙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，由續建之出資人於法規許可及其出資範圍內取得乙方受益權，茲併授權丙方全權代為處理受益權轉讓之相關事宜；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指賣方因解散、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之情形。

### 第三條：信託財產

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶（包括工程款信託專戶及預售款信託專戶，以下合稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項，並以存放新臺幣存款為限。存款之利率則以丙方銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

（一）「工程款信託專戶」：用以收受甲方提供其本專案不動產設定抵押權並由乙方向融資銀行申貸之融資款項、甲、乙方自有資金及丙方通知應交付款項之銀行活期存款帳戶（解款行：台北富邦商業銀行敦北分行，戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，甲方之帳號：

[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

- 703102-114559)。
- (二) 「預售款信託專戶」：用以收受屬甲方或買方直接交付而應歸屬於甲方之買方所繳價金之銀行活期存款帳戶（解款行：台北富邦商業銀行敦北分行，戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，甲方之帳號：703102-114575），預收款信託專戶所有賣方之明細、比例應由乙方負責計算，與丙方無涉。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
- (一) 甲、乙方所提供之本專案不動產（實際開發範圍依乙方整體規劃暨台北市政府核定之內容為準），實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。
- (二) 興建資金：係指買方所繳予賣方之價金（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，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案由甲方提供其本專案不動產設定抵押權並由乙方向融資銀行申貸之融資款項及甲、乙方自有資金（下合稱「興建資金」）。
- (三) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物切角增建部分，應由賣方以受託人身分依本契約第條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。
- (四) 丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲、乙方追加交付予丙方而取得之財產權（包括但不限於本專案乙方移入容積所需之土地暨權利）。
- 三、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、乙方均不得要求丙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。
- 四、買方如係直接將價金交付予賣方者，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售款信託專戶。賣方未存入預售款信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由賣方自負其責。
- 五、除賣方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，賣方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 六、信託專戶應以「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

[附件五] 信託契約書影本



七、信託財產之權益悉依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。

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，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，或其他甲、乙方所應/得為之書面指示/文件，甲方同意全權授權由乙方單方全權以書面指示丙方辦理，但乙方之書面指示不得違反與甲方間之委託代建暨專案管理服務契約書及授權書等相關文件（下稱「委建服務契約書」）或與融資銀行之融資契約等授信文件，如有違反，乙方應自行對受損害之一方負損害賠償責任。甲、乙方並同意丙方就乙方書面指示是否違反委建服務契約書或與融資銀行之融資契約等授信文件等約定，毋庸為實質上之審核，甲、乙方絕無異議，惟前開書面指示，若經甲方提出書面異議後，丙方得依情形暫緩辦理，並分別通知委託人或融資銀行協商。

合建、房屋籌合作委建暨貸款應依本契約專款專用範圍內之支出及償還  
定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及償還  
乙方對融資銀行於本專案所負之融資債務外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新台幣活期存款為限。

三、甲、乙方依前二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應由乙方提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件（款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單），經丁方審核無誤及出具查核報告書後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丁方查核及出具查核報告書後，交由丙方自信託專戶撥付。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶若有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、乙方應依委建服務契約書之約定由應負擔方於收到丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依丙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、乙方自行負責。

五、乙方對丙方管理、運用、處分信託財產或權利行使之書面指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符合本契約之約定或信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。

[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

- 六、本專案土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理，除法令及本契約另有約定外，丙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、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、本專案於信託存續期間有本契約第十二條第一項之事由者，甲、乙方同意配合將本專案起造權利或名義變更為受託人指定之第三人，並同意及全權授權及配合丙方或丙方所指定之第三人檢具相關文件逕為變更（包括但不限於將本專案起造權利或名義變更為丙方所指定之建築開發或建築經理公司，並同意無條件配合丙方或新起造人辦理相關法令規定事項）。

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限制者外，不做信託收益之分配。

第七條：受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人甲、乙雙方間自行依約處理

- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、丙方應依信託法、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『價金信託』與『不動產開發信託』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、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。

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

[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

五、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理服務契約對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受甲、乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

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

七、因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

一、甲、乙方分別聲明並擔保如下：

(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  
合建、分屋等合作關係，或與第三人簽訂之任何契約之協  
聲明、承諾、約定或其他義務。 理

(四) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令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。

(五) 甲、乙方因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、賣方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。

三、於信託存續期間，乙方應就下列事項，每六個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

(一) 賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 賣方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、賣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：

[附件五] 信託契約書影本



- (一) 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或由丁方於依前項約定查核時一併查核之。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、賣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入)：

- (一) 本建案由台北富邦商業銀行(以下稱受託人，連絡電話：02-27186888)辦理『不動產開發信託』，由中華建經擔任起造人(連絡電話：02-27588688)，並由其提供本建案續建協助，惟其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資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。
- (三) 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，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受託人，並同意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、中華民國不動產商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與不動產開發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，受託人應負保密之責任。
- (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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- (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。

[附件五] 信託契約書影本



(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項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。

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

七、甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙方自行負擔。

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

九、賣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，概由賣方自行處理。

合建、~~乙~~ 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁方：

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

十一、丙方如發現乙方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，乙方應依丙方之通知提出說明及改善方案。

**第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理**

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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、賣方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，乙方應出具申請書，提供買賣契約及賣方與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。

三、賣方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由乙方提供相

## [附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方誤存入之款項撥付至乙方指定帳戶。

- 四、賣方同意買賣契約如因買方違約而遭賣方解除時，賣方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及賣方向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知/指示及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。

### 第十條：信託財產之結算報表

- 一、丙方應每年定期一次依甲方個別之信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按甲方於本契約留存之地址，分別送交個別之信託相關報表予甲方。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時賣方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認，甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

### 第十一條：起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為丁方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 三、本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。丙方因乙方之書面指示配合本專案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結及承諾事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方應負賠償責任。
- 四、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方書面同意者，乙方或丙方指定

[附件五] 信託契約書影本



Taipai Fubon Bank

台北富邦銀行

之人得以其名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十二條：續建機制

- 一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生解散、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，或財務困難無力支應工程款達六個月、無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：  
於續建機制啟動事由發生時，丙方應請丁方評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於丁方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件二約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、建、分層等合作契約關係，應由委託人甲、乙方面自行依約處理，乙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丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將乙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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而賣方未補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、賣方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十四條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

[附件五] 信託契約書影本



Taippei Fubon Bank

台北富邦銀行

第十五條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方全額負擔，並由乙方先行全額支付且自行與甲方核算，甲方並全權授權乙方與丙方簽定本專案之信託報酬約定書。
- 二、信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務。
- 三、丁方之報酬或服務費用（如有）另依乙方與丁方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十六條：各項費用之負擔及其支付方法

- 一、信託報酬及下列支出與費用依本契約約定或由甲、乙方依委建服務契約書之約定負擔（委建服務契約書未約定者，由乙方先行負擔，再由甲、乙方自行協商辦理），且無論丙方是否為信託財產名義上之納稅義務人，丙方均無代墊之義務：

(一) 就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所致，以下同）所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）、稅捐及本專案甲、乙方對融資銀行之融資債務之利息、手續費、保險費、及與第三火發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用）。

合建、分屋等對融資銀行之融資債務之利息、手續費、保險費、及與第三火發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用）。

(三) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

- 二、前開費用、稅捐及債務之支付，如應負擔方有延宕之情事，應由乙方先行墊付，並自行向應負擔方請求返還；但前開費用、稅捐支付及債務清償之延宕，會損及丙方權益或乙方不及墊付時，丙方得逕由甲、乙方於本契約各自開立之信託專戶中優先支付繳納/抵充，且各項甲、乙方應負稅賦於丙方收到繳稅通知時，即得就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘應負擔方未於繳納期限內繳納，或信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，應負擔方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。應負擔方倘逾期未依丙方通知存入款項，應負擔方同意丙方得對應負擔方之信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由丙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由應負擔方自行負擔。丙方並得依信託法第四十條規定向應負擔方及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。

[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

第十七條：本契約之變更

- 一、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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙、丙方及受益人同意後，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。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之該方負擔。

第十八條：信託契約之解除及終止

- 一、除本契約另有約定外，本契約因下列任一事由而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理：
  - (一) 信託目的已完成（賣方就建案已完工並達交屋狀態時）；
  - (二) 信託目的無法完成（包括但不限於：本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時，或甲、乙方委建服務契約書解除或期滿失效時，或甲、乙任一方違反本契約並經丙方書面請求限期改善而未改善等，或法令變更、不可抗力等經丙方審認信託目的無法或困難達成時，應由委託人與丙方協商處理）
  - (三) 甲、乙、丙共同書面同意而提前終止本契約。
- 二、本專案預收款信託專戶如已收受買方所繳價金者，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) 賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
  - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經賣方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - (一) 前項第一款所稱賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分。
  - (二) 前項第二款所稱賣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。
- 四、本契約經甲、乙方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，可歸責之一方並應賠償丙方之一切損失。



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

五、除本契約另有約定外，甲、乙方或承受其權利義務者拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經丙方書面同意，甲、乙方均不得單方申請塗銷信託登記。

十九條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或新受託人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，丙方應依乙方書面指示將信託財產返還移轉予甲、乙方。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」應由賣方自行處理。如尚存有賣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所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結

算、分屋等合作契約關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理

2. 預收款信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依乙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處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，丙方應即依乙方提供之資訊通知及公告買方於20個營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向賣方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知賣方，致無從通知時，丙方得以前述公告代替通知，且：

(1) 買方依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供丙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(2) 買方未依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，丙方得逕依乙方所提供之資料，並依丙方自行判斷，製作分配表，及採取丙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。丙方依前述約定辦理，應視為丙方已履行其義務與職責，賣方及

未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。

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

前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。

(三) 信託關係依本契約第十八條第二項第一款或第二款提前終止時，信託專戶內之款項，扣除本契約第十六條約定甲、乙方應支付之信託報酬及各項費用、稅捐、清償本專案甲、乙方對融資銀行之融資債務及其他債務後，若有不足時，甲、乙方應於丙方通知之期限內補足，且經補足或有剩餘時，丙方並應依乙方書面指示將信託財產移轉予甲、乙方或新受託人，且於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，或委託人與新受託人簽訂信託契約後，得由委託人與新受託人自行依約定辦理，不得提領或動用信託財產。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地、建物所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合當事人之真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分應負擔方之信託財產抵償之，應負擔方不得異議。

### 第三十條：違約及損害賠償

一、丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告賣方將不足金額補足或要求改善；倘賣方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向乙方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、乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償

[附件五] 信託契約書影本

Taipei Fubon Bank  
台北富邦銀行

時，該甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第二十一條：個人資料保護

- 一、甲、乙方瞭解並同意丙方於符合法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定及本契約之特定目的範圍內，得將甲、乙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、乙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，提供予丙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。丙方對甲方、乙方（含法人代表人/負責人，以下同）資料之蒐集、處理、利用，並依甲、乙方另行簽署予丙方之「個人資料之蒐集、處理、利用及國際傳輸同意書」辦理。
- 二、甲、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙雙方應將其簽樣資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為待來通知之依據。若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、甲、乙方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，丙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理，倘信託財產因而受有損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 三、於信託存續期間內，如甲、乙方發生公司合併、被繼承(受)事實或更名等事實時，甲、乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人負責。
- 四、本契約中丙方就信託專戶應存入或補足不足款項之通知，甲、乙方同意，於丙方向乙方為通知後，視為丙方已向應負擔方為通知，應負擔方即應依丙方通知內容辦理。
- 五、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵件送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

第二十三條：行銷、廣告之限制

- 一、賣方於行銷、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，本契約之受益人為賣方而非其買方，賣方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。賣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，賣方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、賣方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，賣方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，賣方並應賠償之。

第二十四條：適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制等相關法令辦理。本契約所稱「信託業法」指中華民國信託業法，「信託法」指中華民國信託法，「預售屋買賣定型化契約」指中華民國信託業法所稱之「預售屋買賣定型化契約」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條：其他約定事項

- 一、本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方及乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲、乙方自行承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 三、甲、乙、丙、丁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。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 四、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由乙方以書面或其他經乙、丙雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所

[附件五] 信託契約書影本

台北富邦銀行

載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

五、因不可歸責於丙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，縱以丙方名義為之，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、乙方負擔。

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。

二十六條：附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。附件與本契約之約定有抵觸時，優先適用附件之約定。

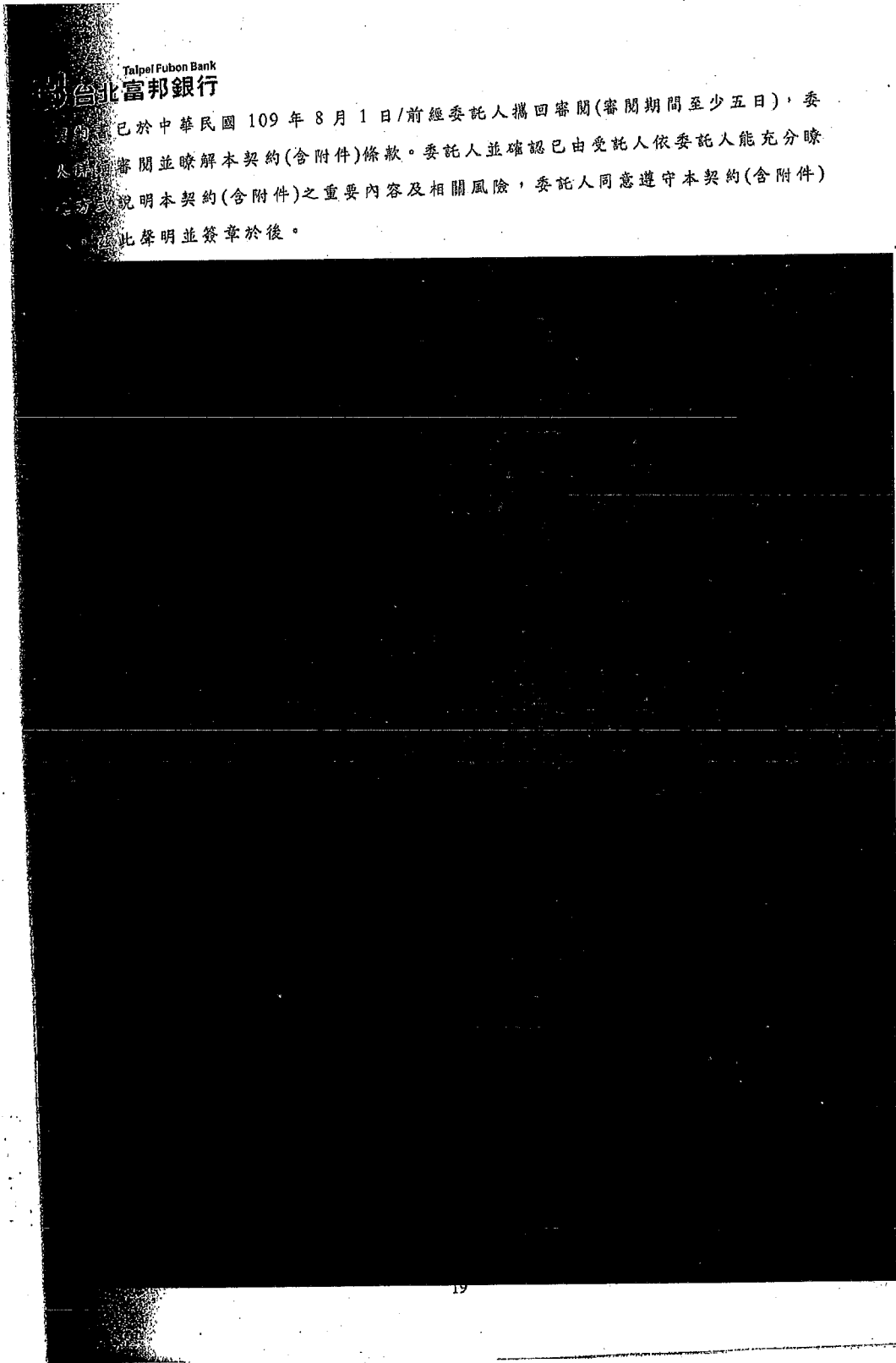
二十七條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式參份，分別由甲、乙、丙方各自收執乙份為憑，並由兩方代表用印騎縫章（甲、乙方均不得以欠缺甲、乙方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約丙方之簽署，立契約書人同意由丙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由丙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

一、本等合作契約關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理

二、本等合作契約關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理

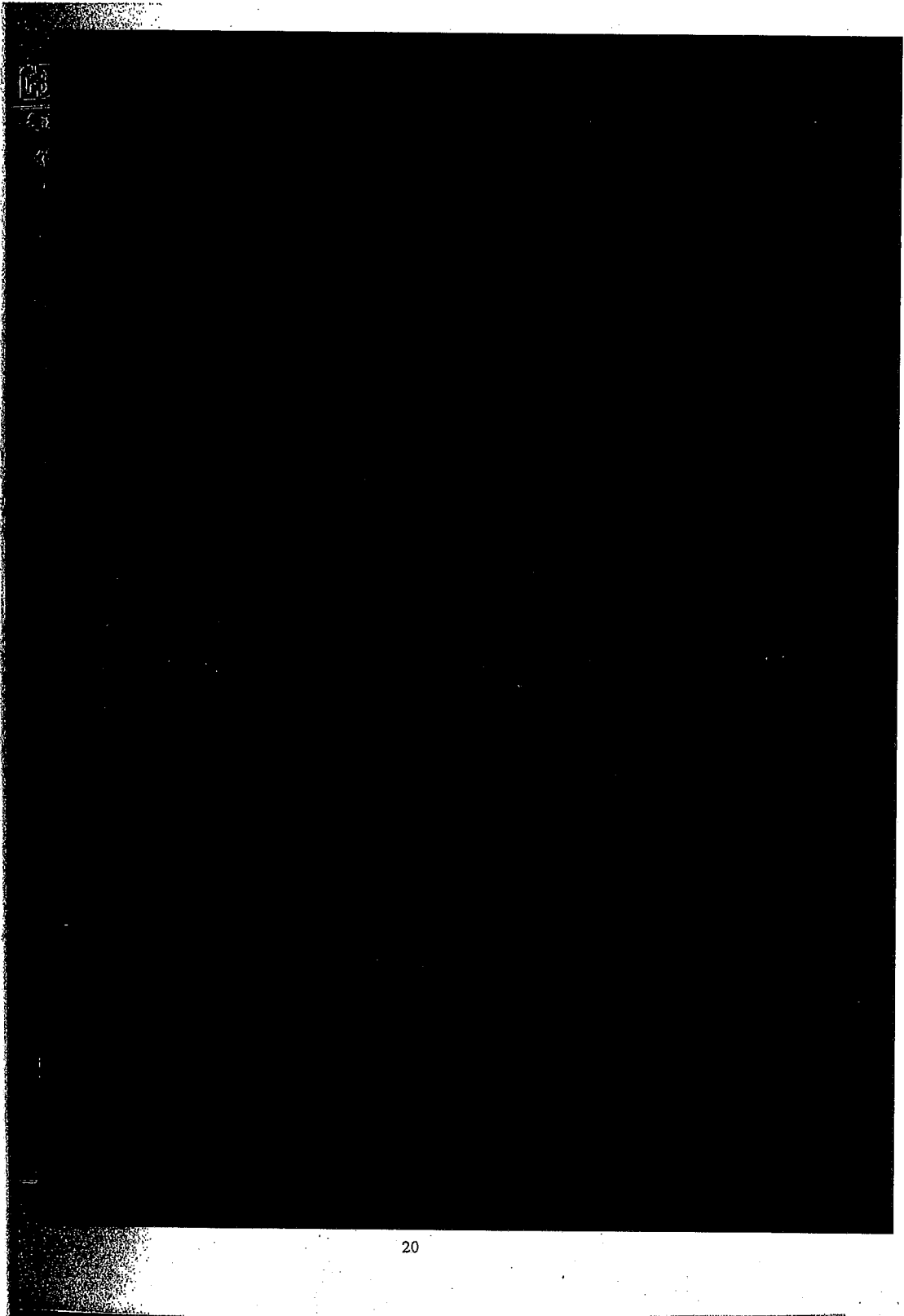
[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank  
台北富邦銀行

已於中華民國 109 年 8 月 1 日/前經委託人攜回審閱(審閱期間至少五日), 委  
審閱並瞭解本契約(含附件)條款。委託人並確認已由受託人依委託人能充分瞭  
說明本契約(含附件)之重要內容及相關風險, 委託人同意遵守本契約(含附件)  
此聲明並簽章於後。

[附件五] 信託契約書影本



[附件五] 信託契約書影本



乙方(委託人):

柏鴻土地開發建設股份有限公司(印鑑章)

統一編號: 2772

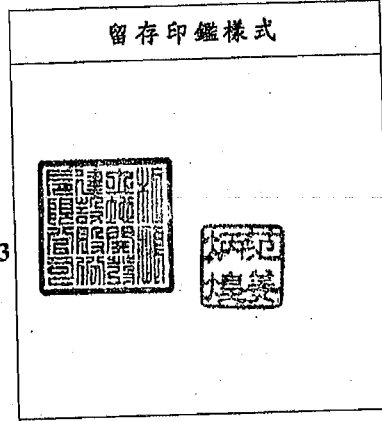
負責人: 范姜炳

通訊地址: 台北市北投區文林北路 222 號 3

樓

聯絡電話:

信託資料寄送 E-mail:



丙方(受託人):

台北富邦商業銀行股份有限公司 確由委託人甲、乙方間自行依約處理  
營利事業統一編號: 03750168

信託部門經理人: 蔡 玉 惠

通訊地址: 台北市民生東路三



中 華 民 國 年 100. 9. 25 日

柏鴻

[附件五] 信託契約書影本



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

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，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九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。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由丁方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第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

會議規則）辦理。應由委託人甲、乙方間自行依約處理。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 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

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以內延期或續行集會，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，委託代理人出席之，其不親自出席者，應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。

合建、  
允

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



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

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十九條第一項第二款第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。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人甲、乙之間自行依約處理，受益權人簽回表決票，如有下列情事之一者，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。



Taipei Fubon Bank

台北富邦銀行

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 其他應遵行事項關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理

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。

[附件五] 信託契約書影本



附件二：續建約定事項

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，約定以下事項（下稱「本約定事項」）：

一、續建機制進程序：

- (一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，丙方應請丁方評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於丁方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由丁方提出「續建評估報告書」。
- (二) 若丁方評估結果決定由其協助進行續建，且經丙方同意後，甲、乙方同意並完全授權丙方及丁方依本約定事項第五條第(二)項委任專業第三人辦理後續續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙、丁方及該第三人書面同意，甲、乙方均不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙、丁方及該第三人並無續建之義務。
- (三) 若丁方評估結果決定不續建者，視為發生本契約第二條第四項所定「特定事由」，丙方應依本契約第十九條第一項第二款辦理信託事務。
- (四) 本條第一項經丙方邀集相關人士進行研議後六個月內，如仍無法達成共識時，丙方及丁方得自行決定是否續建，並依前二項約定辦理。

二、續建資金之取得方式：

- (一) 以乙方之信託受益權讓與取得續建資金。
- (二) 引進其他續建資金（包括但不限於地主投入資金、其他融資銀行等）。

三、續建資金之運用順序：

- (一) 營建工程費用。
- (二) 其他處理信託事務所需之一切支出。

四、丙、丁方執行續建管理報酬：全案興建成本的 5%。

五、續建管理：

- (一) 丙、丁方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙、丁方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。

[附件五] 信託契約書影本



惟甲、乙方原應負擔之責任仍由甲、乙方各自負責，與丙、丁方無涉。

- (二) 丙、丁方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），因執行續建所生相關費用、稅捐、債務及利息等均應由可歸責之甲、乙方各自負擔，並得由丙方以一般認為適當之方法及價格將其應分得之信託財產予以處分後，以處分所得價款抵充之。
- (三) 啟動本專案續建執行後，如發生續建資金無法到位或其他事由致無法執行續建事宜時，視為發生本契約第二條第四項所定「特定事由」，丙方應依本契約第十九條第一項第二款辦理信託財產之結算分配事宜。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人甲、乙方間自行依約處理

[附件六] 付款明細表

房屋編號:

車位編號:

買賣總價款計新台幣(以下同)

萬元整

期別		房屋應付款金額	土地應付款金額
訂金			
簽約金			
開工款			
工程 期款	一	十樓底版完成	
	二	二十樓底版完成	
	三	上樑工程完成	
	四	下架工程完成	
	五	申請使用執照完成	
銀行貸款(產權移轉)			
交屋款			
總價款			

附註:

- 一、乙方收取付款專項中之各期款項均以發票作為付款證明，不另立收據。(任何簽字或簽章不得視為收據)。
- 二、本約需簽約金兌現及乙方收訖後，始生效力。

[附件七] 代刻及使用印章授權書

代刻及使用印章授權書

授權人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方) 及被授權人【柏鴻土地開發建設股份有限公司】(以下簡稱乙方)，雙方因履行【柏鴻君臨】房地預定買賣合約書(以下簡稱本約)有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書依據甲乙雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第二十六條之規定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
  - 1、本戶房地產權轉移及申請貸款、抵押權設定登記、依本約價格實價登錄之辦理、變更或撤銷。
  - 2、稅捐申報。
  - 3、水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 四、乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條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。
- 六、立書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

立授權書人：

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：柏鴻土地開發建設股份有限公司

負 責 人：范姜炳煌

中 華 民 國 年 月 日

[附件八] 代辦抵押貸款委託書

代辦抵押貸款委託書

立契約書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因向柏鴻土地開發建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買【柏鴻君臨】 戶 樓房屋乙戶及地下 層 號汽車停車位及其土地持分，甲方特以上開房地產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 甲方委託乙方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以資繳付本約付款期別明細表中金融貸款項下之價款。
- 第二條 甲方需向乙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 甲方應以所訂購之房地產權作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權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，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲方同意無條件將其在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乙方，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乙方帳戶。
- 第五條 甲方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦房地貸款契約之房地貸款金額合併簽立），其到期日授權乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方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，甲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，甲方於接獲乙方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於乙方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本約若有未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定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，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立授權書人：

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：柏鴻土地開發建設股份有限公司

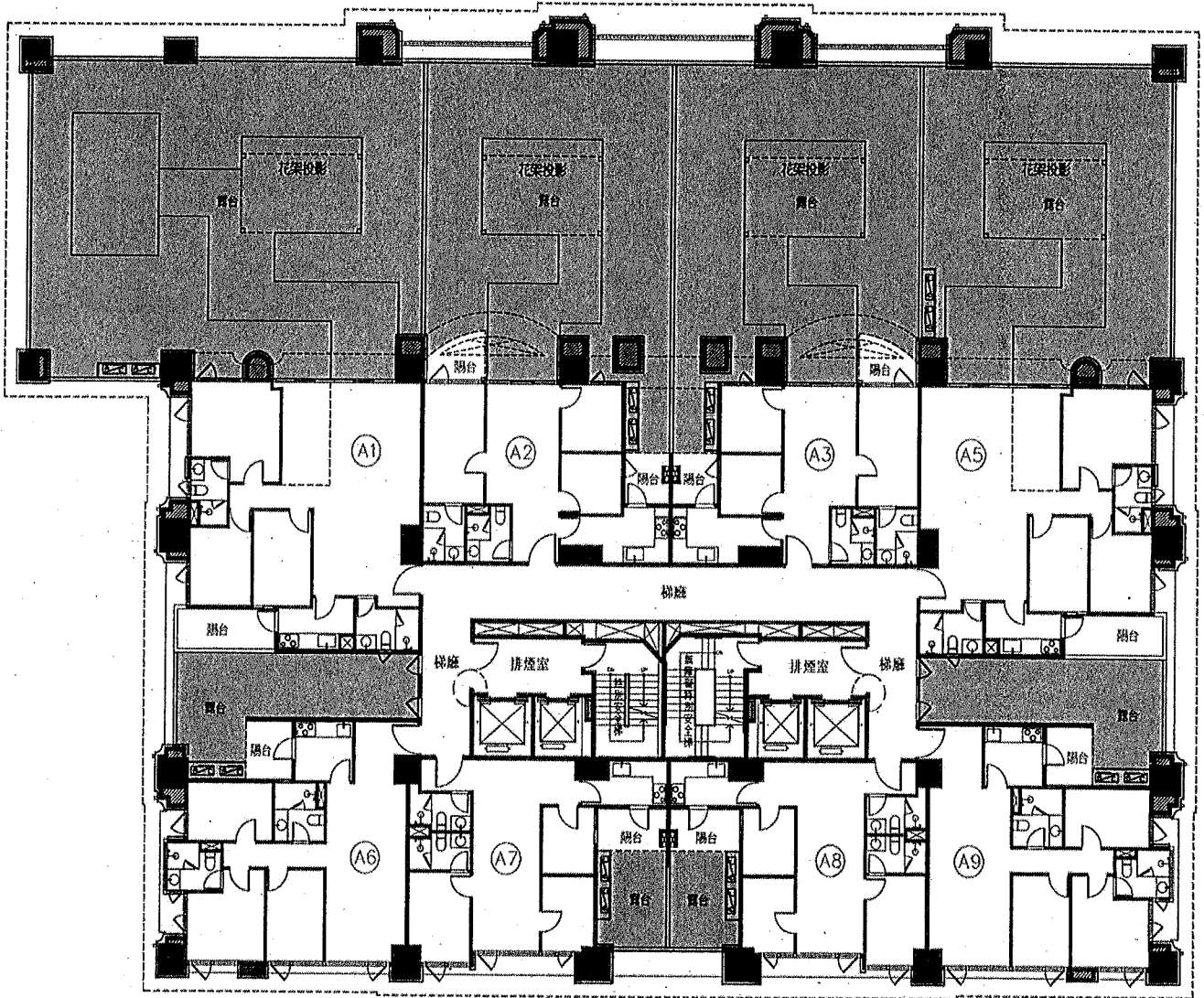
負 責 人：范姜炳煌

中 華 民 國 年 月 日

[附件九] 約定專用圖說

■ 約定專用

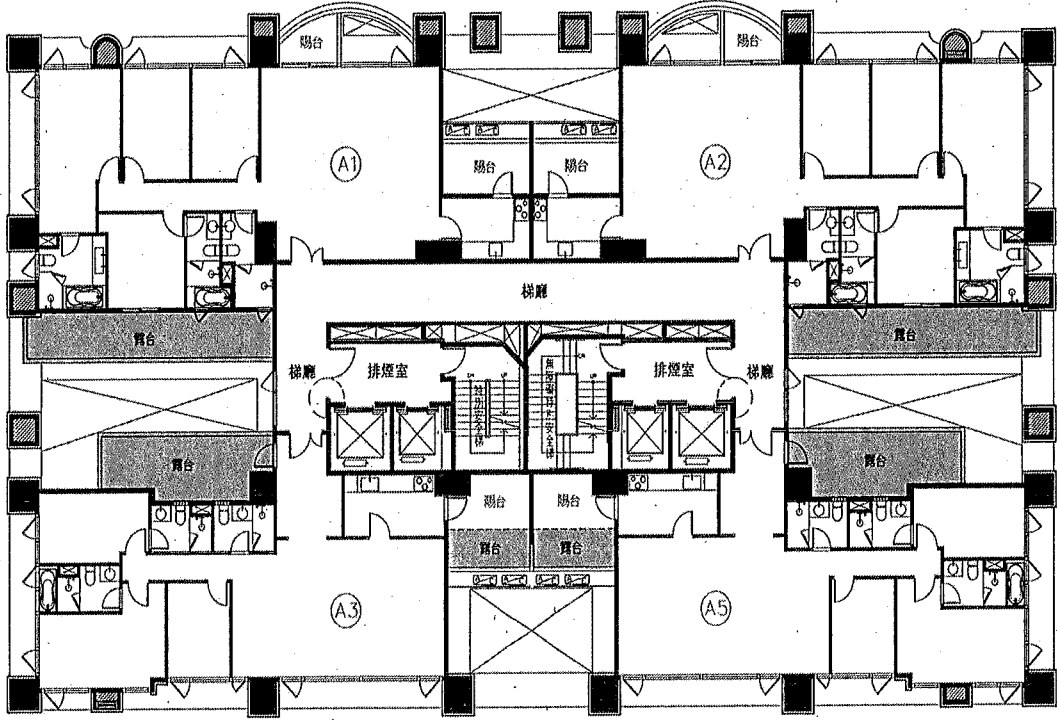
三層平面圖



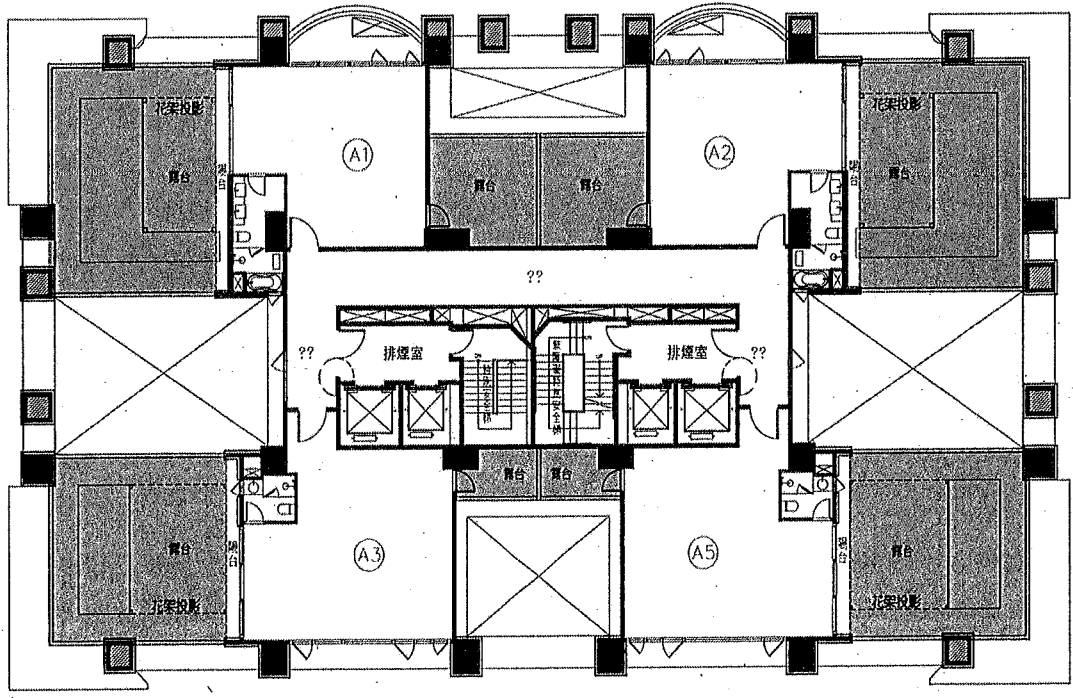
[附件九] 約定專用圖說

十四層平面圖

■ 約定專用



二十五層平面圖



**[附件十] 共用部分特定區域分管協議書**

立協議書人 \_\_\_\_\_ 為就【柏鴻君臨】〔以下簡稱本社區〕共用部分特定區域，約定由特定區分所有權人使用或分管專用等事宜，訂定分管協議如下，以茲共同遵守。

第一條：本社區共用部分特定區域之約定專用範圍明細表列如下（各項附圖為協議書附件，併同協議書交予本社區管理委員會統一收執）

標的範圍		約定內容	備註
地下層各停車位		由購買停車位之區分所有權人，依「停車位分管協議書」附圖標示位置約定專用。	「地下層停車位位置示意圖影本」為本協議書附件
露台	三樓	當樓層露台由連接之各戶區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用。	「約定專用部分圖說」為本協議書附件
	十四樓		
	二十五樓		

第二條：第一條所列享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，並得依法為使用、管理、收益，但不得有妨害建築物或社區公共安全行為。

第三條：就第一條約定專用範圍所示區域，除該享有約定專用權利之特定區分所有權人外，其餘各區分所有權人同意就之均無任何使用或管理權利，且同意對各享有約定專用權利之特定區分所有權人所為使用、收益不為干涉。

第四條：各區分所有權人同意各享有約定專用權利之特定區分所有權人就取得約定專用之範圍不須繳納使用償金。

第五條：除第一條約定專用範圍以外之本社區共用部分，其使用與管理等事項應依社區規約規定辦理。

第六條：本協議書應為本社區規約之一部份，效力及於本社區各區分所有權人及其繼承人、使用人；本協議書之約定，依公寓大廈管理條例第三十三條規定，非經各該特定區分所有權人同意，不得變更之。

立協議書人

甲 方：

身分證統一編號：【同主約】

地 址：【同主約】

乙 方：柏鴻土地開發建設股份有限公司

負 責 人：范姜炳煌

統 一 編 號：27722445

地 址：台北市北投區文林北路 222 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

## [附件十一] 建材設備說明書

### 結 構：

- 一、本大樓結構經專業技師以電腦程式精密計算，採用鋼骨鋼筋混凝土 (SRC) 構造搭配制震器(3~15 樓每層 4 組，共計 52 組)，依政府修訂最新建築技術規則，樑、柱、樓板依照臺北市政府都市發展局建築管理工程處核准圖樣施工，耐震係數 0.26G 耐震達六級。
- 二、各戶室內居室空間樓地板採 15cm+(隔音砂漿 5cm+1cm)樓板設計，除部分戶別管線轉折處(依合約附圖所示)。

### 外 觀：

由香港 P&T 團隊精心設計，外牆採用高級石材搭配磁磚、金屬面材及其他材料做整體造型處理。

### 燈光設計：

由國際知名燈光大師袁宗南團隊精心設計配合大樓外觀整體規劃設計，並就公共門廳空間、各樓層梯廳、公共設施景觀等空間做照明設計。

### 壹樓門廳：

- 一、正面入口採用金屬玻璃大門。
- 二、牆面鋪貼高級石材、磁磚搭配其他高級飾材整體設計，地坪鋪貼石材、磁磚，平頂採用藝術造型天花板搭配燈光設計。
- 三、壹樓設有管理櫃檯可與各戶對講機聯絡。
- 四、壹樓統一設置各戶專用信箱。

### 各樓門廳：

參樓以上及地下層電梯廳之地坪鋪貼高級地磚，牆面鋪貼高級磁磚搭配其他高級飾材，平頂採造型天花搭配燈光整體造型設計。

### 樓梯間：

- 一、地坪及梯面鋪貼高級止滑地磚。
- 二、牆面部分鋪貼高級磁磚及平頂刷水泥漆。

### 室內裝修及設備：

- 一、玄關大門：玄關大門採用鑄鋁防火門，附 BOSCH、YALE 或 WAFERLOCK 電子感應鎖。
- 二、室內門扇：臥室、浴廁採用造型木門，並搭配水平門鎖；工作陽台門

採用三合一通風門。

三、地 坪：客廳、餐廳、廚房及臥室均鋪貼 NAVARTI、PAMESA、VIVES 等品牌高級拋光石英磚或太格、樂邁、富麗卡扣等品牌超耐磨木地板，浴廁鋪貼 NAVARTI、PAMESA、VIVES 等品牌高級止滑磚。

四、牆 面：客廳、餐廳、臥室均刷環保塗料；廚房鋪貼部分 LEA、PORCELANOSA、APARICI 等品牌高級拋光石英磚及部分烤漆玻璃；浴廁鋪貼 NAVARTI、PAMESA、VIVES 等品牌高級磁磚。

五、平 頂：客廳、餐廳、臥室均刷環保塗料，參樓以上設置消防灑水管且採明管施工不另做天花板處理；廚房及浴廁採用矽酸鈣天花板。

六、隔 間：隔戶牆採 RC 牆，室內隔間牆、廚房及衛浴隔間採輕質灌漿牆施作。

七、窗 戶：採用 YKK、三協或 TOSTEM 等氣密式鋁門窗搭配 LOW-E 複層或膠合玻璃(工作陽台三合一通風門、廚房及浴室除外)，並附紗窗。

八、衛浴設備：

1. 參樓以上住家採用 GROHE、TOTO、HANSGROHE 等品牌面盆搭配檯面；主浴室採用 ARENA、INAX、PANASONIC 等品牌全自動馬桶，客浴採用 GROHE、TOTO、KOHLER 等品牌省水馬桶搭配免治馬桶蓋。
2. 浴室採用 GROHE、TOTO、HANSGROHE 等品牌定溫淋浴花灑搭配浴缸或淋浴隔屏(實際配置依合約附圖為準)，附設明鏡配件。
3. 各浴室設置多功能暖風機。
4. 浴室採當層單戶排氣，排放管路為明管施作，部分管路須經由室內天花板通過外牆排放。

九、廚具設備：

1. 參樓以上住家採用 LEICHT、NOLTE、NOBLESSA 等品牌整體廚具設備，檯面採用賽麗石，附設林內、櫻花、BOSCH 等品牌瓦斯爐(除 A8-13F, A3-22F 兩戶)、抽油煙機，BOSCH、林內、櫻花等品牌洗碗機、HANSGROHE 石英石洗滌槽、HANSGROHE 單槍伸縮水龍頭，另附 3M、BWT 等品牌廚下型飲水機。拾肆樓以上戶型另附林內、櫻花、BOSCH 等品牌炊飯器，MIELE、林內、BOSCH 等品牌烤箱。  
拾肆樓以上 A1, A2 戶別及 A8-13F, A3-22F 兩戶另附 BOSCH、林內、櫻花等品牌雙口電爐。

2.另設瓦斯偵測器，具瓦斯洩漏警告功能。

#### 十、陽台：

- 1.工作陽台牆面採用高級磁磚，地坪採用高級防滑地磚，平頂採用防颱風型鋁企口天花板及電動曬衣架。
- 2.工作陽台均設不鏽鋼落水頭及水龍頭。

#### 電梯設備：

- 一、採用三菱、崇友、永大等微電腦變頻變壓控制系統高速豪華電梯，緊急昇降機容載量17人份，一般昇降機容載量12人份，速度皆為150m/min，車廂內經名家精心設計。
- 二、車廂具備感應讀卡系統、防夾感應、緊急呼叫、緊急暫停、空調系統及誤按消除等多項功能，並設置直接與管理櫃檯聯絡之安全通訊系統、自動化彩色錄影監視器及攝影監視等多項功能，保障本大樓出入人員之安全。

#### 電氣設備：

- 一、每戶採單相三線 110V/220V 供電方式，各戶及公共用電均設獨立電錶。
- 二、採暗管配線，所有配管採南亞、大洋等正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華電線電纜。
- 三、開關、插座採用國際、士林、東芝等品牌之大型面板開關，面板附夜間開關指示燈。開關箱內裝置士林、東元等品牌之無熔絲開關。
- 四、主浴室加設緊急求救押扣裝置。
- 五、陽台統一裝設插座及陽台燈。
- 六、廚房插座採專用迴路(不與其他空間用電共用迴路)。
- 七、浴室插座迴路附漏電斷路器。
- 八、特設緊急供電系統，停電時將供應緊急電源於所有照明、插座(除冷氣空調外)均有設置緊急電源。

#### 空調設備：

- 一、每戶均預留分離式冷氣及全熱交換機之穿樑套管，全熱交換機配管及冷氣室內外機設備及配管由住戶自行處理；另於各戶統一留設主機擺設位置及電源。
- 二、每戶配置克立淨電漿滅菌空氣淨化箱於全熱交換機前端。

#### 給排水設備：

一、採間接供水方式，除總錶外，各戶另設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識。

二、所有供水管採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆。

三、排水口採不鏽鋼落水罩。

四、地下室水箱及屋頂水箱均採 RC 或不鏽鋼材質構造。

五、污水管採用橘色汗水專用管。

六、衛浴管道間內設置吸氣閥系統。

電話電視網路設備：

一、統一裝設電話系統，客廳、臥室均留設電視、電話出線口。

二、設立集中式公共天線，另預留第四台有線電視管線路。

三、本大樓提供(FTTH)光纖到府，且於各戶室內客廳及臥室設置網路出線口。

停車設備：

一、地上壹樓至地下壹層斜坡式車道鋪貼車道磚或石材，地下壹層至地下肆層斜坡式車道採用環氧樹脂或車道磚。車道入口設廣角反射鏡以防車輛碰撞，並設紅綠燈標誌。

二、地下停車空間與車道之地坪使用環氧樹脂地坪並加設車輪擋。

三、車道出入口設置感應式升降柵欄機、防水閘門、遙控捲門，住戶車輛透過車牌辨識系統感應進出。

四、依法規設置自動泡沫滅火裝置及定時控制運轉排換氣系統，並設置一氧化碳感知器偵測停車場一氧化碳濃度。

五、停車位於上方預留電動車充電線路之線架或線槽(不含線材配置)。

六、於地下各樓層配置電動車防火毯。

屋頂：

一、鋪設防水隔熱材。

二、設置避雷針、航空警示燈設備，避雷針採用吸收反射式，提高有效防護範圍，加強電擊安全性。

消防設備：

一、全部消防系統依法規規定之設計配置。

二、各樓層電梯廳適當牆面均依法規設置消防箱。

三、防災中心設有自動化火警受信總機與監視系統。

四、各層電梯廳設置緊急廣播系統。

五、各戶均設置火警感應器。

大樓自動化系統：

一、中央監控系統：

1. 消防泵及排煙設備監控。
2. 社區地震預警系統。
3. 緊急發電機設備監控。
4. 地下室送排風扇設備及換氣監控。
5. 給排水設備水位監控。

門禁設備、監視設備系統：

- 一、壹樓門廳入口、電梯、地下各層梯廳入口(安全梯除外)、屋頂入口處等均設置感應讀卡門禁系統及緊急對講設備。
- 二、各戶設置彩色螢幕對講機系統結合智慧型全功能防盜、防災保全主機與管理櫃檯雙向聯絡。
- 三、各戶大門入口處設置感應保全系統並設門口對講子機，可供防盜設定/解除各戶主機用，並具門鈴對講功能。
- 四、壹樓門廳入口、地下層停車空間、車道出入口、電梯車廂、壹樓公共空間室內與室外等適當位置，均設置 CCTV 彩色錄影系統與管理櫃檯連線。

垃圾處理：

地下壹層設置垃圾冷藏儲藏室，各住戶垃圾統一集中清運。

特約事項：

- 一、乙方能證明上列建材設備若因法令禁止使用、停止進口時，在不影響甲方基本權益下，乙方得換同級品或更高級品。
- 二、乙方為維護整體建築物外觀之精緻與環境搭配，保有公共設施、地面景觀配置之修正權，不另通知甲方。
- 三、本大樓 A1、A2、A3、A5 戶貳拾伍樓露台處及屋突壹層設置洗窗機基座供社區清潔外牆用，不得任意拆除。
- 四、本大樓地下四層設置洗車區，並設有排水裝置。

[附件十二] 停車位分管協議書

停車位分管協議書

買方： (以下簡稱甲方)

立協議書人：

賣方：柏鴻土地開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲、乙雙方為就【柏鴻君臨】住宅大樓(以下簡稱本社區)地下層停車位分管使用，協議如後，以資共同遵守：

第一條：本社區停車位之產權登記方式，依『柏鴻君臨房屋土地預定買賣契約書』第三條約定辦理，購買各停車位之區分所有權人分管及專屬使用之範圍係以「停車位位置示意圖」所標示之位置為限。

第二條：甲方購買之停車位係【地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號停車位共\_\_\_\_\_個】，甲方應按停車位位置示意圖所示位置依法使用、收益、處分及排除他人干涉。停車場其他區域則由購買其他停車位之區分所有權人按其所購編號圖示位置使用、收益、處分，甲方同意不為干涉。

第三條：甲方同意遵守本社區規約使用停車位及依規約負擔停車位之管理、維護費用。

第四條：本協議書之內容，甲方承諾於其所有之房地產權異動時，必定明確告知繼受者，並要求其遵守本協議書，且受讓人不得以不知有分管協議或以無可得知為理由而有所爭議，如因此發生糾紛，由甲方自行理清，甲方並對因此受有損害之人負賠償責任。

第五條：本協議書如有未盡事宜，依相關法令規定或習慣處理之。

立協議書人

甲 方：

身分證統一編號：【同主約】

地 址：【同主約】

乙 方：柏鴻土地開發建設股份有限公司

負 責 人：范姜炳煌

統 一 編 號：27722445

地 址：台北市北投區文林北路 222 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

[附件十三] 住戶規約(草約)

**柏鴻君臨規約草約**

本【柏鴻君臨】社區為增進共同利益，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**

一、本規約效力所及範圍

本社區規約效力及於本公寓大廈土地暨建物全體區分所有人(以下簡稱區分所有權人)及住戶。

本社區範圍為使用執照圖說所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

**第二章 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：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：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、共用、約定專用、約定共用部分之區劃界限詳如標的物件之圖說：

為維護全體住戶權益，除下列分管約定外，本社區所有權人及住戶均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道，並同意就下列屬公設之項目遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，不得事後反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除：

三、地下四層之消防泵浦室、清洗區、水箱、防綜檢討通道，地下三層之電信機房、水箱、防綜檢討通道，地下二層之中繼機房、消防水箱、防綜檢討通道。地下一層之防災中心、垃圾暫停車位、機房、污物處理室、緊急發電機房排氣、發電機房、(排、進)氣管道間、台電配電場所、一般安全梯及機車停車

區。地下一至四層之排、進風機房、無障礙安全梯(一般緊急供行動不便使用)升降機、排煙室、梯廳、電錶區、電錶室、一樓之公共管道間及公共開放空間、無遮簷人行道。二樓之公共管道間、特別安全梯、無障礙特別安全梯。屋突一層(一般、供行動不便使用)升降機、(一般、無障礙特別)安全梯、機電空間、廁所、消防水箱、水表室、屋頂水箱。屋頂平台等均由全體區分所有權人共同管理使用。

- 四、地面層腳踏自行車停放區 36 個、地下一層防空避難室、1 個法定裝卸停車位、1 個垃圾暫停車位及地下一層 176 個法定機車位，地下四層 1 個清洗區車位甲方全權授權管委會制定使用規章管理使用並遵循之。(如附件四)
- 五、本棟一樓梯廳及公共設施服務空間、地下一層防災中心、垃圾暫停車位、污物處理室、緊急發電機房及其各層梯廳、緊急升降機間兼排煙室、安全梯、管委會使用空間、由全體區分所有權人共同管理使用。(如附件四)
- 六、本社區三樓、十四樓、二十五樓相連露台空間由各該連接戶約定無償管理使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。(如附件九)
- 七、本社區地下層除供社區正常運作之各項機電、消防、梯間、通道、防災中心、車道、垃圾處理機房等公共設施外，地下一層為防空避難室兼停車空間、地下二至四層為停車空間，未購停車位者，除暫時作防空避難時使用外，均無權對各停車位為使用、收益；購買停車位者，不論政府有關單位及乙方對於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。
- 八、本社區基地內之空地，含帶狀及廣場式開放空間、及基地內退縮無遮簷人行道或騎樓等，均由全體區分所有權人共同維護管理，並列入產權移轉及公寓大廈管理規約內。
- 九、本區外社牆之修繕、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飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。  
外牆飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理委員會除應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。
- 十、為維護本大樓外觀一致性，地上一、二樓店舖之廣告招牌、本大樓外觀上建案名稱及柏鴻土地開發建設股份有限公司名稱及商標，同意依建商規劃之位置及

尺寸大小統一設置，同意日後不透過區分所有權人會議決議變更設置位置及型式。

十一、本社區除一至二層商業空間用途外，三樓以上大樓之周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用；非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。

十二、下列各目所列之特定工作者基於業務需要，得無償使用相關 公用部分或約定共用部分：

1. 受託管理業務或承包工作者。
2. 電力公司。
3. 瓦斯公司。
4. 電信公司。
5. 自來水公司。

### 第三章 區分所有權人會議

一、本公寓大廈區分所有權人會議由全體區分所有權人參與議決。其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定；會議召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在上述開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。
- (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；但本規約第二條第二項第四款約定專用範圍不得變更，如有議決變更者，其決議無效。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人

書面同意，始得成為議案。

- 五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決者，不在此限。
- 六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算受託出席之人數超過全部區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依本條第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召開會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分

之個數超過全部專有部分個數總和之五分之一以上者，其超過不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。

十四、會議記錄應包括下列內容：

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

#### 第四章 管理委員會

一、管理委員會委員人數：

為處理區分所有關係所生事務，本大廈由區分所有權人或住戶互選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)、監察委員一名。
- (四)、財務委員一名。
- (五)、工務委員一名。
- (六)、安全委員一名。
- (七)、一般委員三名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員二名。

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、工務委員、安全委員，及一般委員選任時應予公告，解任時亦同。

二、管理委員會會議之召開

- (一)主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- (二)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。
- (三)管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- (四)有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - (1)開會時間、地點。

(2)出席人員及列席人員名單。

(3)討論事項之經過概要及決議事項內容。

三、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、工務委員、安全委員及一般委員之資格及選任

(一)管理委員共計九席；候補委員共計二名，應以下列方式選任：

(1)地上一、二樓店舖推選一席委員。

(2)地上三樓（含）以上住家推選八席委員。

(3)當選委員及候補委員：依得票數高者為當選人，全區未當選人得票數最高及次高者為候補委員。

(二)主任委員、監察委員由全體委員互選之。

(三)副主任委員、財務委員、工務委員、安全委員由主任委員於全體委員中選任之，或由全體委員互選之。

(四)管理委員會委員之選任應以下列方式選任之：委員選舉，採無記名單記法選舉，以獲區分所有權人較多者為當選。

(五)管理委員之任期，第一屆自民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，為期一年又\_\_\_\_天；自第二屆起，任期自當年\_\_\_\_月1日起至次年\_\_\_\_月30日止，為期一年，連選得連任。

(六)主任委員，副主任委員、監察委員、財務委員、工務委員、安全委員及一般委員有下列情事之一者，即當然解任。

(1)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、工務委員、安全委員喪失區分所有權人資格者。

(2)一般委員喪失住戶資格者。

(七)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

四、主任委員、副主任委員、監察委員、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、財務委員，其已擔任者，即當然解任。

(一)曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾兩年者。

(二)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾兩年者。

(三)受破產之宣告，尚未復權者。

(四)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(五)無行為能力或限制行為能力者。

#### 五、主任委員、副主任委員、財務委員及一般委員之權限

- (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本條例第三十六條規定事項。
- (二)主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- (三)主任委員得經管理委員會或區分所有權人會議之決議，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(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- (七)管理委員會應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會會議之決議，負責研擬、執行各項相關管理措施；另代表全體區分所有權人受領本建物公共設施清冊及水電配置圖等書面文件予以保存、管理，並制定管理費等收取標準予以執行。

#### 六、管理委員會(就本大廈相關文件)之保管、公告及移交責任

- (一)本大廈相關規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影印本、建築圖冊及各項財報支出等有關文件，應由管理委員會負保管、公告及移交之責；區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，管委會不得拒絕。
- (二)本公寓大廈公告欄應由管委會選擇適當位置設置。

### 第五章 財務管理

#### 一、管理基金、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：
  - (1)公共基金。
  - (2)管理費(包含清潔、維護等費用)。
- (二)管理費用依各區分所有權人其共有之應有部分比例分擔之。
- (三)房屋管理費，依房屋產權坪數計價。

(四)停車位管理費，依平面車位數，計價分擔。

(五)日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。日後管委會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對店舖、住家及汽車停車空間所有權人增加管理費用，或單獨就部分之住戶減少管理費用。

(六)管理費以足敷第十一條第二項開支為原則；公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

(七)區分所有權人若在規定之日前未繳納應繳金額，經管理委員會催繳仍未繳納時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

## 二、管理費、管理基金之管理及運用

(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。

(二)管理費用途如下：

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

(三)共用基金用途如下：

- (1)共用部分每經一定年度，所進行之計劃性修繕者。
- (2)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (3)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (4)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

## 三、重大修繕或改良之標準

(一)前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良係指其工程金額符合下列情形：

- 1. 新臺幣二十萬元以上。
- 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：。

#### 四、共用部分修繕費用之負擔比例

- (一)共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公用基金及管理費支付，公用基金不足時，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所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

#### 五、約定專用部分或約定共用部分使用償金之繳交或給付

- (一)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：

- (1)與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- (2)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。

- (二)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；惟經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，得由管理委員會定之。第一次區分所有權人會議召開前，得由管理負責人準用之。

- (三)區分所有權人會議討論本條第一項使用償金之議案，得不適用本規約第三條第四項提案之限制。

#### 六、財務運作之監督規定

- (一)管理委員會之會計年度自每年元月一日起至同年十二月三十一日止。
- (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、明細帳冊及區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，管委會不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間、地點。

### 第六章 住戶共同遵守協定事項

#### 一、共用部分及約定共用部分之使用

- (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，全體住戶授權管理委員會制定各項規則並遵循之。

## 二、專有部分及約定專用部分之使用及限制

- (一)區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- (二)區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，應依符合法令規定之方式使用，不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事；若需裝修應遵守社區管委會所制定之裝修管理辦法。

## 第七章 爭議事件及違反義務之處理

### 一、糾紛之協調程序

- (一)本大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- (二)有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大廈所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

### 二、違反義務之處置規定

- (一)區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (1)住戶違反本條例第六條第一項等之規定，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；經協調仍不改善或履行時，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。
  - (2)住戶違反本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、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，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。

- (3)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共同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。
  - (4)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (5)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定，有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。
- (二)住戶有以下各項之情事，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：
- (1)積欠依本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。
  - (2)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰，仍不改善或續犯者。
  - (3)其他違反法令或規約，情節重大者。
- (三)前項強制出讓所有權，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。

## 第八章 附則

### 一、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)區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載名承租人(或使用人)不得違反本社區規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- (五)區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依買賣契約及分管協議書

為之。

(六)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。

(七)本規約之效力及於區分所有權人之受讓人、承租人、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼承人，並且受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其受讓人如違反告知義務，致令善意不知情之繼承人主張共有之用益權及管理權因而遭受損失時，由區分所有權人或其受讓人負全部損失之賠償責任。

## 二、管理負責人準用規定之事項

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

立約人：\_\_\_\_\_。

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

[附件十四]

個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人\_\_\_\_\_ (下稱甲方)向柏鴻土地開發建設股份有限公司(下稱乙方)購買【柏鴻君臨】\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓之房地，為提供更完善服務品質，乙方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等有關訊息，作為甲方資產配置時之參考。乙方茲依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項即特定目的個人資料之規定向甲方告知下列事項，甲方詳閱並同意乙方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用甲方資料，並依該個人資料與甲方聯絡，有關乙方使用甲方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。

二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於甲方所登錄或留存之個人資料，均經甲方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。

三、個人資料利用期間、地區：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因乙方執行業務所必須之保存期間。

(二)區域：乙方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。

(三)對象：乙方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(五)乙方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供(包括電話、簡訊、電子郵件信箱、廣告、信函發送…等)、統計調查與分析等。

四、甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

(一)甲方得向乙方以書面請求補充或更正，甲方應向乙方以書面為適當之釋明。

(二)甲方得向乙方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因乙方執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：甲方得依個人資料保護法第三條行使權利，並得自由選擇是否提供相關個人資料。惟甲方若拒絕提供相關個人資料，除無法進行買賣交易外，乙方或其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成任何損害，甲方同意就所生損害負全部法律責任。

六、如甲方日後欲變更資料或取消提供個人資料予乙方與相關合作對象，甲方應以書面通知乙方辦理。

七、甲方已明確知悉乙方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意乙方於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理及利用甲方資料。

此致

柏鴻土地開發建設股份有限公司

立同意書人：\_\_\_\_\_

身分證字號：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日

[附件十五]

裝修施工管理辦法

第一條：為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區之權益，特訂定本規章。

第二條：裝修戶與承包商須依建築物室內裝修管理辦法合法申請。

第二條：裝修戶與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。

第三條：為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶於提出裝修施工申請時向管委會押繳施工保證金每戶新臺幣壹拾萬元及裝修清潔費每工作日新臺幣壹佰元整。甲方付款方式請匯入乙方指定帳戶或開立乙方抬頭【柏鴻土地開發建設股份有限公司】或其指定物業管理公司禁止背書轉讓之支票繳納，以確保甲乙雙方權益。

第四條：裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：

- 一、交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費 2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
- 二、裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司不負維修責任。
- 三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩戴於胸前以資識別。
- 四、搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
- 五、材料工具之進出本建物，需經社區管理中心之查驗後放行。
- 六、每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日不得施作有影響社區用戶安寧之工程。若經管委會同意者不在此限。
- 七、建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）
- 八、施工廢棄物及垃圾應自行清運。
- 九、為維護本建物之安全及寧靜，敲除等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以施工，並應於地板上鋪設保護地板以防止重物撞擊地面之重大聲響。

- 十、施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- 十一、於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負責修復及賠償責任。
- 十二、施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或破壞公共安寧。
- 十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本建物內宿，亦不得留有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺行為。
- 十四、承包商不得在本建物任何區域張貼廣告。
- 十五、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 第五條：施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- 第六條：裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶共同分擔清潔費用。
- 第七條：施工期間因施工需要應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。
- 第八條：裝修完成後且合於下列條件，並經管委會認可者，得無息領回保證金。
- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
  - 二、雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
  - 三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。
  - 四、裝修清潔費每工作日新臺幣壹佰元為裝潢時期所使用之公設、梯廳、電梯及清潔維護等費用，故本項費用不退還。
- 第九條：本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。
- 第十條：於本建物公共設施尚未移交管委會前，有關前開保證金、裝修管理費之規定皆由柏鴻土地開發建設股份有限公司或其指定物業管理公司代為執行。
- 第十一條：裝修期間同意柏鴻土地開發建設股份有限公司或其指定物業管理公司人員進

入了解施工狀況。

客戶簽章：\_\_\_\_\_。

中 華 民 國 年 月 日