

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號:230001

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	天品廣告(股)公司	建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓 第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓 第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

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

備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章		

【亞伯信義雅局】預售屋買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：亞伯土地開發股份有限公司

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日

(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：_____

賣方簽章：亞伯土地開發股份有限公司

茲為【亞伯信義雅局】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：(以下簡稱：本契約)

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市信義區雅祥段三小段 674、675、676 地號等叁筆土地內之建築基地，面積共386平方公尺(116.77坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內所興建之【亞伯信義雅局】大樓地上玖層地

下貳層編號第__樓第__戶（共計38戶15車位），為主管建築機關核准 111 年 8 月 17 日 111 建字第 0253 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖如附件(一))。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個(本大樓循環式機械停車位採用自動隨機方式停放車輛，該編號僅作為登記使用，非建照圖說位置)，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺(容車尺寸)。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、地面一層汽車升降機及循環式機械停車位其他必要空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。本契約地下層共貳層，車位總面積126.97平方公尺(38.41坪)，本汽車停車位持分9.07平方公尺(2.74坪)，佔停車位共有部分總面積146.81平方公尺(44.41坪)之比例為10萬分之6178，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。停車位總面積146.81平方公尺(含無障礙車位19.84平方公尺及地下層停車位總面積126.97平方公尺)/共有部分面積

$$831.97 \text{ 平方公尺} \times 100\% = 17.65\%$$

(三)上述面積將以主管建築機關備查圖說向地政事務所辦理登記，實際面積以台北市政府相關主管機關核發為準。

(四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積：買方購買【亞伯信義雅局】_____樓_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____。計算方式係以房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(_____坪)比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋、汽車停車位面積

本契約買賣房屋總面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。包括以下：
專有部分面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
主建物面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
附屬建物面積	陽台	佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
	總計	佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
共有部分面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

本契約買賣汽車停車位含車道及其他必要空間持分面積約
拾 點 平方公尺(拾 點 坪)。

三、前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房電氣室、受電室、機械室、管理室、儲藏室、配電室、水箱、幫浦室、蓄水池、雨水回收池、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、管委會使用空間、健身房、交誼室、管理維護使用空間、無障礙升降機、發電機室、消防機房、雨水回收機房、部分車道、部分停車空間、公共管道垃圾儲藏空間、電信機房、機車停車空間…等其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本案亞伯信義雅高全區之共有部分(一)面積685.16平方公尺、加共有部分(二)面積146.81平方公尺，總計面積831.97平方公尺(251.67坪)；專有部分總面積計1,285.22平方公尺(388.78坪)。共有部分(一)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；共有部分(二)之權利範圍係地面至地下二層停車空間及地面一層無障礙面積146.81平方公尺；由本案15位汽車位分攤，地下二層共14位停車位每位持分比例為6178/100000，地面一層無障礙汽車位持分比例為13508/100000。

三、倘因相關事業單位或消防主管機關要求，共用設備位置或調整或變更設計，買方同意賣方依相關事業單位或消防主管

機關之指定方式設置，若面積有所增減時，賣方應重行分算據以辦理登記、登記坪數若有誤差，依本契約第五條房地面積誤差及其價款找補約定處理。

- 四、前條房屋面積依地政機關登記為準，倘政府法令有所變更，雙方同意依變更後新規定辦理，惟若係於簽約後法令變更，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照竣工平面圖上尺寸為面積計算依據。

第 五 條 房地面積誤差及其價款找補

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

- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補。其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

買賣雙方同意面積誤差找補，係按本契約第六條之房屋、土地價款(不含停車位價款)除以本契約第三條房屋面積、土地所計算之平均每坪單價，以無息相互補貼價款，於交屋時一次結清。

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

第 六 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣：___仟___佰___拾___萬___仟元整。

其內容如下：

- 一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
- (一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- 1.主建物部分：
新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- 2.附屬建物陽臺部分：
新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
- (二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。
- 四、本買賣價款不受物價波動影響而增減。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予上海商業儲蓄銀行執行履約管理。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。
詳如附件(九)

『預售款信託專戶』

銀行：上海商業儲蓄銀行

分行：南京東路分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：4093635

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__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依附件三『付款明細表』之約定於工程進度完成後繳款，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訂付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件（三）『付款明細表』中所約定之繳款條件，於

接獲賣方以電子訊息(手機簡訊、電子郵件、通訊軟體 LINE…等)通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

銀行：上海商業儲蓄銀行

分行：南京東路分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：4093635- (承購戶代號)

第八條 逾期付款之處理方式

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

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層及地上一層停車位：本契約地下層共二層及地上一層，總面積386.43平方公尺（116.90坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積146.81平方公尺（44.41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。（上述面積將以主管建築機關備查圖說向地政事務所辦理登記，實際面積以台北市政府相關主管機關核發為準。）
- 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。買方同意由賣方統籌規劃如附件一，施作各種庭園美化設施供公共使用。但部

分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於附件五之社區住戶規約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(四)之建材設備表施工，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

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

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計

(一)買方若有要求室內格局變更或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之期限內提出申請辦理，逾期即視為放棄工程變更之權利，惟現場已施工完成部分則不受理變更，僅就未施工部分辦理工程變更，且需以賣方所提供之工程變更單上簽認為準；如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，此項變更申請以一次為原則。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令及影響本戶結構安全，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之。為避免影響使用執照申請進度，工程變更期限以賣方通知期限為主，逾期則不再受理變更。

(二)買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、天然瓦斯設備、空調主機規畫位置、消防設施、公共樓電梯、公共設施等不得要求變更。

(三)變更材料以本預售屋該戶現有材料為限，且買方不得自行提供材料要求工地代為施工，亦不得要求該項工程不同施工方式。

(四)工程變更追加減計算以連工帶料核計，追加部分加收該總價(含營業稅)10%為管理費，追減部分則依該總價

(含營業稅)90%退款。

買方簽章：_____

(五)依據本條第一款辦理工程變更事項經雙方同意後，由賣方提出追加減帳，並以書面通知買方簽認，買方須於七日內於工程變更單上簽認追加減帳完成。工程變更若為追加帳，買方應於簽認起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳交追加款，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。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原建築執照圖施工。

二、賣方變更設計

(一)本大樓內外之公用事業設備，及自來水、電力、電信、瓦斯、污水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置表達須另行變更設計時，買方同意依主管機關之建議變更。

(二)鋪設於本大樓內外之建築物相關及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計：

1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為須另行變更設計以適應本大樓之需求時。
2. 本大樓在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方作局部變更。以上變更以不影

響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

- (三)為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
- (四)本工程規劃興建之建築物，買方同意賣方就未售出戶有權逕行指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間等之變更設計。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方指定期限內進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案經雙方議定後，由_____負擔。

買方簽章：_____

- 四、買方同意委託賣方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯，裝

錶費及保證金等費用由買方負擔。另瓦斯錶於交屋後由買方依遷入時間自行申請。其他電信接通及有線電視施工由買方於交屋後自行向各該事業單位申請洽辦，其費用由買方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記：房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；若損及買方權益時，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。賣方應於買方繳清本契約所載一切應付予賣方之款項後，將前開本票返還買方。
 - (三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或

繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款、因變更設計增加之工程款、依約應負稅費及遲延利息等)及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起__ __日內配合辦理交屋手續，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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由賣方決定向電力公

司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第二十二條第四款所收之款項支付之、或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。

六、買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，須預繳裝潢施工保證金每戶新台幣_ _萬元整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或管委會總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

買方簽章：_____

七、買方未辦妥交屋手續前，如未經賣方書面同意，不得自行遷入、裝潢或施工。

第十六條 共有部分之點交

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

管理委員會報備核准後，賣方應將代管期間之各項雜支支出費用及收支狀況編列清冊，若有餘額全數無息繳交管理委員會。雜支費如有不足，由各區分所有權人依坪數分攤補足差額。(依公寓大廈管理條例規定。起造人於申請使用執照時應提撥依建造執照工程造價計算之公共基金預估為新台幣_____元整，實際金額依政府主管機關核算

之金額為準，待管理委員會報備完成時，再向台北市政府申請核撥。)

- 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。自檢測移交完成之日起，由管理委員會自行負責公共設施之管理、維護、保養等工作。
- 三、賣方擔任本社區管理負責人期間，買方同意遵守簽約時簽立之社區規約及各項管理辦法。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，未涉及結構之防水工程保固三年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，於管委會成立始負保固責任；結構部分保固十五年，固定建材(如門窗、粉刷、地磚、衛浴等)及機電設備部分(如機械車位、電梯、發電

機、消防泵浦等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。

四、因正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化(諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

五、公共設施相關設備均需由管理委員會負責定期保養及維護。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應於簽訂本契約時一併簽立附件七『委辦抵押貸款契約書』，與附件七之二『撥款約定同意書』予賣方，並於賣方通知期限內辦妥對保相關手續，且開立與銀行貸款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票(本票號碼:_____)交付予賣方，作為買方應付賣方款項之擔保，賣方於交屋時退還。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，並自行備妥『撥款委託書』由承貸金融機構完成用印簽諾，同意將約定貸款金額撥付賣方。若承貸金融機構因此產生相關額外費用，由買方自行負擔。

二、買方承諾應於所有權轉移登記完成日，將本契約預定貸款金額一次撥付至賣方指定帳戶。

三、第一款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記，如未遵期繳納，賣方有權依本契約第八條辦理。

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、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由未能獲准核撥貸款，或買方未能於第一款約定期限內辦妥對保手續者，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。同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記，如未遵期繳納，賣方有權依本契約第八條辦理。

六、買方自洽貸款銀行：

(一)買方須經賣方同意並由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

(二)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於產權登記完成時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。

(三)若因下列因素：(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合者；(2)買方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者；(3)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)買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賣方(5)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續；(6)買方未成年或正服兵役或無固定職業；(7)其他可歸責於買方之事由，則依本契約第十八條第五款約定辦理。

(四)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。貸款金額經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 質押禁止與房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、依前款約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。
- 五、除本契約另有約定外，買方不得以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費及其他預收費用負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。所有權移轉及抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款、抵押設定、貸款保險費及各項附加稅捐均由買方負擔。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。
- 二、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。
- 三、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。買方同意預繳新台幣_____萬元，並於交屋時結算，按實際發生金額多退少補。
- 四、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，依本契約房屋權狀登記坪數計算，每月每坪新台幣150元、機械車位每月每個新台幣1000元管理費，該管理維護基金由管理委員會統籌運用。

買方簽章：_____

- 五、上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本買賣標的物產權清楚，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(不含賣方代買方向金融機構貸款設定之抵押權及賣方為擔保買方繳付本契約買賣款所設定之抵押權)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____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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。詳細說明如附件十一。

第二十五條 違約之處罰

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

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

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

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

- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、若賣方依本條第四款約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須無條件同意賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

第二十六條 分管約定及特約條款

- 一、本建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、公共設備、屋頂平台、突出物及一樓法定空地所有權、為全體區分所有權人共有，應供全體區分所有權人共同使用，大樓區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。非依法令規定並經區分所有權人會議之決議或分管約定另有約定，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人約定專用使用權或為其他有損害區分所有權益之行為、亦不得增建任何構造物。
- 二、本大樓之門廳、樓電梯間、管委會使用空間、屋頂平台及地下室各層公共設施皆屬本社區管理委員會之共同管理範圍，不得任意更動或私自占用、堆放垃圾、雜物及影響本大樓所有權人緊急避難逃生等。
- 三、本大樓一樓無障礙車位、未來若經地政機關確認無法登載，約定由大樓一樓A戶區分所有權人無償分管使用，其使用內容不得違反相關之建築法令或其他規定。
- 四、本大樓各戶之空調設備，考量本大樓整體外觀、散熱效益與日後設備維護，買方同意空調設備應依賣方所標示之位置設置(詳附件一)。
- 五、買方同意於本大樓屋頂突出物、內外牆或公設中裝設賣方本

建案案名及賣方公司名稱，並同意本大樓(含本建案案名、賣方公司名稱以及LOGO)依使用執照及賣方之規劃管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、移除、自行增建或其它類似之行為。

- 六、買方承諾本戶房屋不得作日租套房、博弈事業、特種營業、葬儀行業及高危險、高汙染、高噪音行業及裝設各式無線商用基地台等相關之使用。在未辦妥交屋手續前，賣方對興建中之建物有工程施作或銷售上之管理使用權。買方如有違反之情事，賣方因此所受之損害並得請求買方賠償。
- 七、若約定專用使用住戶無違反使用約定，買方同意不得在區分所有權人會議決議取消該戶使用權力；如有違反致該約定專用區分所有權人受損害時，買方同意應為其所受損害負最終損害賠償責任。
- 八、買方自行為室內設備或裝修工程，為徹底保障整體結構安全及消防安全，裝修工程遵照建築專業技術人員之建議，如有違反之情事，經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、買方同意地下室平頂設有各項系統管道(如電力、弱電、消防、通風、給排水等)。其下方停車位高度以實際完工後之高度為準。
- 十、買方同意電力供應及供水設備、電信設施、有線電視系統、天然瓦斯、消防設備、網路設備等等，依各項事業機構指定位置，並無條件提供其使用(如台電配電室、電信室、電錶箱區等)。如需變更原有位置或增設時，買方亦無條件同意設置。有關污水處理設施、廢水池、消防水池、電梯機坑、緊急發電機室、消防機房、進風及排風機房等設施及其相關之地坪人孔蓋，買方同意依賣方規劃位置設置之。另有關本大樓公共設施之水電錶數、水電分攤原則及迴路

設計，全權由賣方整體規劃。

十一、買方充分知悉本案建造執照仍需辦理變更設計，關於外觀立面、開放空間、法定空地、公共設施區域及竣工後變更及增設工程等，為目前之預想規劃，買方完全授權賣方規劃施工。賣方在公設各項設施種類不變原則下得不經買方同意增設或調整目前預想規劃之設施，若因法令無法施作時，則依本條第十二款辦理。

十二、買方充分知悉承購戶別與一樓各公共空間(如車道出入口、公設空調放置區等)相對應之區域位置，並同意日後不得以此公共設施所產生之聲音與氣味對賣方提出任何主張或損害賠償之請求(各空間設施設備操作或使用時無法達到完全無聲音、無氣味等情形，各項設施設備所產生之共振聲音、氣味等非屬賣方之故意，不得將上列情形視為瑕疵而作任何主張或請求)。

十三、工程興建期間，因應工程安全問題，除賣方依工程進度統一訂定預約時間供買方參觀外，不另提供買方參觀工地。

十四、分管約定之效力：

本條有關分管之約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對賣方為任何主張，且買方日後如出售或讓與第三人等情事，應將本分管約定內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本契約約定。

買方簽章：_____

第二十七條 送達處所

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均需以書面並按本契約所載之指定地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任

何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方。

第二十八條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。
- 三、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、承租人、受贈人均具同等拘束力。

第二十九條 授權刻章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委託代刻印章授權書』附件六，以作為本房地之：

- 一、本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。
- 二、稅捐申報或撤銷有關事務。
- 三、申辦自來水、電、瓦斯及電信過戶變更。
- 四、本契約書用印等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第三十條 疑義之處理

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

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

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

三、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第三十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十四條 銷售仲介

本契約買賣經由天品廣告股份有限公司仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，買方業已充分了解，並確認無本契約以外任何說明及承諾，如有口頭約定或文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應在簽訂本契約時一併提出，且以文字載明於本契約，並由雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。

買方簽章：_____

附件：

- 一、房屋平面圖/地上一層平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、付款明細表
- 四、建材設備表
- 五、『亞伯信義雅曷』社區住戶規約
- 六、委託代刻印章授權書
- 七、委辦抵押貸款契約書
- 七之一、自行指定銀行貸款協議書
- 七之二、撥款約定同意書
- 八、建造執照影本
- 九、信託告知說明書
- 十、約定專用標示圖
- 十一、『亞伯信義雅曷』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書
- 十二、『亞伯信義雅曷』案補充信託相關事項

立契約書人

買方(姓名或公司名稱)：

身分證號 / 統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件：

L I N E 帳 號：

賣方(姓名或公司名稱)：亞伯土地開發股份有限公司

負責人：郭鐘燿

公司統一編號：28709286

公司地址：台北市中山區南京東路二段54號7樓

公司電話：(02)2521-1979

不動產經紀業：

公司名稱：天品廣告股份有限公司

公司統一編號：50793786

負責人：洪嘉鴻

公司地址：台北市中山區松江路190號10樓

公司電話：(02)5581-7188

不動產經紀人：陳

證照號碼：(102)新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋平面圖

附件二 停車空間平面圖

附件三 付款明細表

房屋戶別：		車位編號：		
期別	比例 (%)	房地款	車位	合計
訂金	-			10萬
簽約金	10%			
開工	3%			
地下室一樓底板完成	2%			
1層樓板完成	2%			
3層樓板完成	1%			
5層樓板完成	1%			
7層樓板完成	1%			
9層樓板完成	1%			
內外飾完成	2%			
使用執照取得	2%			
銀行貸款	70%			
交屋款	5%			
房地合約總價	100%			

附件四 建材設備表

■ 建築結構

- 一、採用 RC(鋼筋混凝土) 建築結構，具防火、防颱、防水、防震符合建築技術規則。
- 二、採用熱軋鋼筋材料與符合國家標準值規定混凝土，指定台泥、亞泥、國產等大廠混凝土。鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點規定，無輻射污染，採用東和，勤美等。
- 三、外牆、隔戶牆 15 公分，樓板 15 公分，採用雙層鋼筋與高強度混凝土、柱筋續接用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。
- 四、地下二層，地上九層電梯大廈，依設計高度分別為一樓大廳樓高 3.6 公尺，一樓住家樓高為 3.6 公尺、二樓至九樓住家樓高為 3.2 公尺。

■ 外觀

- 一、建築外觀一樓採用天然花崗石基座，2F 基座以上採用小口磚搭配金屬飾材整體規劃設計。
- 二、外觀照明及公共空間照明。

■ 公共設施

一、社區休閒設施

- (一) 社區公共設施，作整體規劃設計。
- (二) 頂樓空間：規劃空中花園。

二、一樓門廳

- (一) 一樓大廳規劃設計，搭配燈光設計作整體照明規劃。
- (二) 地坪：全釉拋光石英磚，搭配其他裝修建材整體設計。
- (三) 牆面：拋光石英磚或天然石材，搭配其他裝修建材整體設計。
- (四) 平頂：採防火造型天花板、環保塗料搭配燈具整體設計。

三、二樓以上電梯廳

- (一) 地坪：石英磚，搭配其他裝修建材整體設計。地下一、二層梯廳石英磚，搭配其他建材整體設計。
- (二) 牆面：石英磚，搭配其他裝修建材整體設計。地下一、二層梯廳石英磚，搭配其他建材整體設計。
- (三) 平頂：採造型天花板，搭配自動感應照明設備。

四、安全逃生梯間

- (一) 安全門：各層安全梯之出入口裝設甲種防火門。
- (二) 地坪：各層安全逃生梯踏步採用樓梯止滑地磚，並採用實木扶手。
- (三) 平頂及牆面：ICI 或虹牌水泥漆。

■ 電梯設備

一、設備規格

- (一)採用三菱電梯等高級微電腦自動控制電梯。
- (二)容量十三人份、載重 900 公斤、速度 105m/min。

二、車廂

- (一)設置感應式讀卡機連結樓層管制系統。
- (二)設置自動控制廂門延遲開關、按錯取消及自動感應防夾功能。
- (三)遇地震、故障時，自動停靠最近樓層裝置。
- (四)設置自動開關照明燈、通風扇。
- (五)設置彩色 CCTV 監視系統、緊急求救對講警鈴及對講機，連接管理監控主機監視。

三、附加功能

- 停電時自動切換至緊急電源。

■室內設備

一、門窗

- (一)室內窗：採用昭和氣密隔音鋁門窗。(玻璃採用 5mm+5mm 膠合 Low-E 強化玻璃)
- (二)玄關門：各戶玄關大門採用金亞、南亞、元帥等全鑄鋁玄關門、搭配電子鎖。
- (三)工作陽台門：採用三合一通風鋁門。
- (四)室內門：採用實心木門，並搭配實木門框搭配水平門鎖。
- (五)浴室門：採用高級防水門加百葉及高級門鎖，搭配石材門檻。

二、客、餐廳及臥室 (冠軍、白馬、三洋)

- (一)地坪：客、餐廳、臥室鋪設 80x80 公分拋光石英磚。
- (二)內牆：室內隔間採濕式輕質水泥隔間，各戶室內刷 ICI 或虹牌乳膠漆。
- (三)平頂：客、餐廳、臥房均為水泥模板磨平批土，漆水泥漆。

三、浴廁 (所有衛浴設備皆依合約圖面規劃配置)

- (一)地坪：主臥浴室及公共浴室鋪設 30 x 30 公分止滑磚。
- (二)牆面：貼 30 x 60 公分高級磁磚。
- (三)平頂：採用矽酸鈣板，天花刷防霉漆。
- (四)面盆：浴室採用 TOTO 面盆。
- (五)馬桶：採用 TOTO 馬桶。(含免治馬桶座)。
- (六)衛浴龍頭：採用 TOTO 品牌。
- (七)淋浴間：採用 TOTO 淋浴組。
- (八)浴室採用 PANASONIC 暖風機。

四、廚房設備(廚具採用林內三機)

- (一)地坪：鋪設 30x30 公分高級拋光石英磚。(與客廳無隔間牆時，

鋪設與客廳同)

(二)牆面：貼 30x60 公分高級磁磚。

(三)平頂：採用矽酸鈣板，環保塗料。

(四)廚具(所有廚具設備皆依合約圖面規劃配置)，包括：

1、廚具櫃體：六面結晶鋼烤櫥櫃(上下櫃間烤漆玻璃)。

2、廚具檯面：採用進口人造石檯面，搭配不鏽鋼水槽、高級單槍冷熱混合龍頭。

3、廚具設備：玻璃檯面式 IH 爐、隱藏式排油煙機、壁掛式烘碗機。

五、陽台

(一)地坪：鋪設 20 x 20 公分石英磚。

(二)平頂：水泥模板磨平批土，漆晴雨漆，並裝置吸頂燈等照明燈具。

(三)附件：地板排水及洗衣機專用水龍頭及排水管。及室內止水閥。

(四)預留洗衣機及烘乾機插座。

六、安全管理系統

(一)電視對講系統：室內裝設彩色電視對講機(結合保全主機)，玄關裝設攝影門口機，搭配社區大門入口之監視系統。

(二)保全設定系統：室內裝設獨立保全對講主機，各戶自行設定安全或警戒狀態；各戶入口大門、後陽台門設隱藏式磁簧感應器，將各戶之防盜、瓦斯警報、緊急求救等連線至管理監控主機集中監視管理。

(三)緊急求救系統：各戶之保全主機、主臥室均設有緊急求救按鈕，與管理監控主機連繫。

■公共安全管理系統

一、門禁管制系統：

(一)社區入口大門設置感應式讀卡機。

(二)公共設施空間及地下停車場樓梯間入口處，均設置感應式讀卡機。

(三)停車場入口設遙控器，管制車輛進出。

二、網路攝影機：一樓公共區域設置全功能攝影機。

三、設置 CCTV 監視系統與管理員監控主機連線，採用數位錄影，其位置如下：

(一)社區入口大門。

(二)一樓門廳。

(三)各層電梯廳含地下室梯廳。

(四)電梯車廂。

(五)停車場入口車道。

(六)屋頂平台出入口。

- 四、緊急對講系統：地下室停車場梯廳入口處、屋頂平台設置緊急對講系統與管理監控主機連線。
- 五、管理員室設有管理監控主機，顯示各戶警報系統。

■ 社區自動化設備

- 一、地下蓄水池水位高 / 低限預警監測。
- 二、屋頂水箱水位高 / 低限預警監測。
- 三、各幫浦運轉自動監測。
- 四、電梯狀態監測。
- 五、廢水位過高預警監測。

■ 停車場空間設備

- 一、自動化倉儲式停車設備，人員車輛進出安全，採用遙控器存取車。
- 二、地下室停車場升降機設電動安全捲門(附遙控器)及燈號管制、反射鏡，停車空間及出入口設置監視攝影機管控人車安全。
- 三、停車場內設排風機、新鮮空氣引進系統設備及一氧化碳偵測系統，自動定時開關。

■ 電器設備

- 一、供電方式：採單相三線式 220V/ 110V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶。
- 二、管線材質：所有管配採南亞或大洋等廠牌正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華等廠牌之正字標記產品。
- 三、開關插座：各戶室內採用 Panasonic 大型開關面板，並附夜間指示功能，所有插座均為接地式三孔插座。
- 四、開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林電機品牌。
- 五、廚房設冰箱、排油煙機、烤箱等插座。
- 六、工作陽台設洗衣機、烘衣機雙聯插座乙只，另設置強制排氣熱水器插座乙只。

■ 緊急發電設備

- 一、地下室設置自動發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器之相關設備。
- 二、公共區域：緊急發電機於停電時，專供電梯、梯間緊急照明設備、消防設備、保全設備、地下室停車場緊急照明、送排風機、揚水泵及廢水泵、監控系統等設備。
- 三、各戶室內：廚房緊急用電插座乙個。餐廳設置緊急照明一座。

■ 通訊設備

一、電話、電視設備

- (一)屋頂統一共用數位天線。預留有線電視播映系統管路。
- (二)各戶於客廳、餐廳及各臥室均預留設置電話、電視、網路出線口一處。
- (三)各戶裝設室內弱電箱整合電話、電視及網路系統。

二、網路設備

本社區設置有線電視寬頻光纖管路或中華電信光纖到府(FTTH)至各戶室內，日後由管理委員會統一申請前述相關之網路。

■ 給排水設備

- 一、供水方式：自來水經總錶進入地下室水箱，採兩台自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶，以重力方式給水至各戶使用。
- 二、蓄水設備：全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接管理監控主機。
- 三、管線：各戶冷熱給水管均採用不鏽鋼材質，污水管、雨水管及空調排水管採用南亞或大洋廠牌正字標記低噪音 PVC 厚管。

■ 消防安全設備

- 一、消防栓系統：各層電梯間依消防法規設置消防栓箱、火警綜合控制盤，ABC 乾粉滅火器。
- 二、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內火警感知器，地下室停車場自動泡沫滅火系統；管理員室設置自動化火警受信總機。
- 三、安全標示系統：各層樓梯間緊急照明燈或樓層指示燈，供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈。
- 四、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於管理員室廣播主機。消防設備依主管機關審核圖面為準。

■ 瓦斯設備

- 統一向瓦斯公司申請、規劃設計、裝設。(費用由住戶分擔)
- 一、各戶設瓦斯安全偵測及內外管路裝置。
 - 二、瓦斯幹管設置自動遮斷閥及地震感知器。

■ 避雷設備

採用放電式避雷系統。

買方簽章：_____

附件五 『亞伯信義雅高』社區住戶規約

本『亞伯信義雅高』公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體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：(以下簡稱：本規約)

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本大樓規約依「公寓大廈管理條例」第二十八條訂定之。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：為政府主管機關核發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)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及分管約定一、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：指本公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所之有標的者。為編訂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：本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(以下簡稱管委會)造冊保存。

(四)約定共用部分：本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：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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶使用。

(1)位於_____之法定空地，為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2)位於_____之_____，為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3)位於_____之_____，為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用

(4)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負責。

四、停車空間依下列規定：

(一)停車空間之權利：

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

(二)停車空間之使用管理：

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、增設電動車輛充電設備、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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理

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

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

- 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。
- 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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括梯廳等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔。超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

第二章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年應召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5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

- (一)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。
- (二)前目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)第一次由起造人擔任召集人。

三、開會通知

- (一)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。
- (二)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

- (一)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。
- (二)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1/5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。
- (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

- (一)由召集人擔任。
- (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)本公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)本公寓大廈有「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

- (一)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。
- (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 $1/5$ 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 $1/5$ 以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論第二款第一目至第五目事項，應有區分所有權人 $2/3$ 以上及其區分所有權比例合計 $2/3$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $3/4$ 以上之同意行之。
- (四)區分所有權人會議討論第二款第六目至第七目事項，應有區分所有權人過半數以上及其區分所有權比例合計過半數以上出席，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行

之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人3人並1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由具區分所有權人身分(含其配偶及直系親屬)之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)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(四)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(五)其他職務委員一名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由區分所有權人會議投票之最高得票者擔任，最高票數相同者以協議或抽籤決定。

主任委員解職出缺時：

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。其解職出缺時，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、並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：

自選任日起，為期一年。(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

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. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失區分所有權人身分(含其配偶及直系親屬)之住戶資格者。
3. 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
4. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應2/3以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人1/2以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行

「公寓大廈管理條例」第三十六條規定事項。

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經1/3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、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限，或由其配偶或直系親屬出席。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓。

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約新台幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

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 150 元計算分擔，停車位以每位每月 1000 元分擔，管理費之收費標準由區分所有權人會議決議訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方式，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準：

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠新台幣壹萬元以上(含)，經十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10%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、重大修繕或改良之標準，係指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

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、依與亞伯土地開發股份有限公司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、依與亞伯土地開發股份有限公司簽訂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。

前款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款使用償金之議案，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當年1月1日起至該年12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經主任委員、監察委員、財務委員及經辦人審核簽章後始可公佈，以昭公信。
- 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、管理委員會應於每月十五日前公佈前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 七、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、公共環境維護

- (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)為保持本公寓大廈空氣新鮮，住戶不得任意棄置垃圾，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料、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)各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- (十)各住戶應按時繳交管理費，遵行本公寓大廈管委會決議之相關規章及規定。
- (十一)不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- (十二)使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- (十三)在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- (十四)維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- (十五)本公寓大廈所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等。露台不得增建或違建及搭建採光罩。工作陽台不得私自外推及裝設鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由賣方或管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- (十六)禁止私自變更外牆結構，破壞本公寓大廈整體外觀。
- (十七)搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- (十八)為使本公寓大廈外牆美觀整齊劃一，所有分離式冷氣戶外主機裝設位置，應依據賣方統一規劃位置裝設。若買方任意裝設，得由賣方通知遷移，其拆除重裝費用由買方負擔。
- (十九)飼養動物之規定：
 - 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. 住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。

3. 自家飼養貓狗的排泄物應隨地清除。

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。

二、公共秩序安全維護

(一) 凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入本公寓大廈，以維公共安全。

(二) 不私自接用公共水電並注意水電安全。

(三) 公共場所通道之公共空間(如梯廳、樓梯間…等)不放置物品(如鞋櫃、鞋子、雜物…等)與佔用，以保暢通。

(四) 不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙霧警報器感應設備發響誤傳火警。

(五) 不得在本公寓大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

(六) 機車、腳踏車不得隨便停放在本公寓大廈內之公共空間。

(七) 本公寓大廈所有有關大樓結構之樑、柱、牆(合併戶之隔戶牆除外)，在依圖施工完成交予住戶之後絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，若涉及公共危險之刑責，管委會有權提出訴訟。

(八) 不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。

(九) 使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。

(十) 不做妨害社會良好秩序行為。

(十一) 公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。

(十二)外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

(十三)發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。

(十四)約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

(十五)住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。

(十六)管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

以上各款約定及各項管理，管理委員會得制定相關罰責管理之。

三、住戶室內裝修遵守之事項

(一)室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付裝修工程申請表、裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整及社區清潔費，並恪守所載規定。

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：

1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。

2. 內部牆面裝修。

3. 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。

4. 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。

(三)室內裝修施工之使用管理規定，其規定授權予管理負責人及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，應依原房屋買賣契約約定，亦得授權管理委會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。
- 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及其他各項規定。
- 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)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
- 六、本規約自簽約之日起生效，規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本規約為供本公寓大廈管理委員會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本公寓大廈之管理悉依本規約之約定。

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款之規定，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本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)其他違反法令或本規約，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、本規約、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、管理委員會保管之設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說。
- 三、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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本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：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。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

立書人：

身份證字號：同主約

戶 別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件六 委託代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

被授權人：亞伯土地開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『亞伯信義雅島』社區 樓第 戶房屋及循環式機械停車位 個及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

第一條 本授權書依據買賣雙方訂定之『亞伯信義雅島』預售屋買賣契約書第二十九條之規定訂定之。

第二條 買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

第三條 本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。

(二)稅捐申報或撤銷有關事務。

(三)申辦自來水、電、瓦斯及電信過戶變更。

(四)本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第四條 賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

第五條 買賣雙方如有糾紛，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。

第六條 立授權書人係於簽訂『亞伯信義雅島』預售屋買賣契約書之同時於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人：

身分證字號：

被授權人：亞伯土地開發股份有限公司

負責人：郭鐘燾

公司統一編號：28709286

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委辦抵押貸款契約書

立委託書人

(以下簡稱買方)

茲因訂購亞伯土地開發股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『亞伯信義雅島』大樓 戶 樓及循環式機械停車位 個，雙方訂有『亞伯信義雅島』預售屋買賣契約書。買方特委託賣方以上開產權為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以資繳付預售屋買賣契約書買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款或部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：(以下簡稱：本委辦貸款契約)

第一條 買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本契約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款)

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 買方應以預售屋買賣契約書所訂購之房屋作為抵押物，並以買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，買方同意悉依貸款金融機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意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賣方，或簽立『撥款約定同意書』使承貸金融機構得將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條 買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本票壹紙，票面金額即本委辦貸款契約第一條之金額，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票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款之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為本契約應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，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，買方仍未辦理時，買方應依預售屋買賣契約書第十八條第五項約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、謄本複印費、手續費、地政士費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本委辦貸款契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本委辦貸款契約未盡事宜，悉依各該雙方所定之預售屋買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條 如買方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂預售屋買賣契約書同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」如附件(七之一)交付賣方，由賣方指定地政士依約約定辦理。

第十條 本委託書壹式貳份，雙方各執壹份為憑，並自簽立之日起生效。

立委託書人

委託人(買方)：

身份證字號：

通訊地址：同主約

受託人(賣方)：亞伯土地開發股份有限公司

負責人：郭鐘熿

公司統一編號：28709286

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 自行指定銀行貸款協議書

立協議書人

(以下簡稱買方)

茲因訂購亞伯土地開發股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『亞伯信義雅曷』大樓 樓 戶及循環式機械停車位 個，雙方訂有『亞伯信義雅曷』預售屋買賣契約書。今買方特以上開產權擬自行向金融機構洽談貸款，雙方協議如下：(以下簡稱：本貸款協議書)

第一條 買方預定自行指定金融機構申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本契約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款)

第二條 買方自行指定金融機構貸款時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本票壹紙，票面金額即本貸款協議書第一條之金額，以作為給付貸款之擔保。
- 二、買方應於預售屋買賣契約書建物所有權第一次登記完成後三十日內，辦理完成申貸手續，並核發貸款(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢問，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，而買方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予賣方時，經賣方以存證信函催告期限內仍未完成者，視同放棄自行指定銀行貸款。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意將其在承貸銀行之帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付賣方，並簽立『撥款約定同意書』，買方同意承貸銀行將貸款金額撥入賣方帳戶內，本項之辦理時限亦應於建物所有權第一次登記完成後三十日內完成。
- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物所有權第一次登記完成後，向地政機關申領建物登記簿謄本，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三款約定辦妥申貸手續及賣方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，買方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、買方未依前開第一、二、三款約定之期限內履行各該項義務

者，為買方放棄自行指定銀行貸款。

- 六、買方自行指定銀行貸款少於預售屋買賣契約書銀行貸款金額或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之三日內將差額一次給付賣方。買方違反本項約定時，為買方放棄貸款。
- 七、除有本契約第十九條之情形外，買方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六款約定視為放棄貸款之情事，應依預售屋買賣契約書之約定，將銀行貸款繳清，否則賣方除得依上開本契約有關逾期付款之約定處理外，並授權賣方得將第一款之票據予以提示兌領，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條 買方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由買方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第四條 本貸款協議書未約定事項，適用上開預售屋買賣契約書之約定。

第五條 本貸款協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身份證字號：

通訊地址：同主約

賣 方：亞伯土地開發股份有限公司

負 責 人：郭鐘熿

公司統一編號：28709286

中 華 民 國 年 月 日

附件七之二 撥款約定同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)

茲因訂購亞伯土地開發股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『亞伯信義雅曷』社區 樓 戶及循環式機械停車位 個，今買方特以上開產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，雙方約定如下：(以下簡稱：本契約定書)

第一條 買方向貸款金融機構申請貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整，並辦理各項貸款手續。

第二條 買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房屋抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。

第三條 本房屋貸款為買方購置房屋價款之一部分(係屬產權移轉款)，倘上開房屋有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依預售屋買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。

第四條 本契約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第一項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。

第五條 本契約定書經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份，於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

立同意書人

買 方：

身份證字號：

通訊地址：同主約

賣 方：亞伯土地開發股份有限公司

負 責 人：郭鐘熿

公司統一編號：28709286

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0253號			
起造人姓名	亞伯土地開發股份有限公司 負責人:郭鐘煢			住 址	104084臺北市中山區南京東路二段54號7樓		
設計人姓名	柳慧燕			事務所名稱	旭日聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層戶數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層38戶		
建築地點	地 址	信義區興雅里永吉路30巷157弄18號2樓 共12筆 詳見附表					
	地 號	信義區雅祥段三小段0674-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	197.14m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1972.43m ²				其他	386.0m ²
發照日期	111年08月17日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起35個月內竣工		
工程造价	\$ 25,642,504 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
地下室0.01層	119.81	3.25	(防空避難室), 119.81m ² 共14筆(詳見附表)				
總 計:						1972.43	m ²
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一十一年八月十七日							

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0253號



建築地點：信義區興雅里永吉路30巷157弄18號2樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄18號3樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄18號4樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄18號
 信義區興雅里永吉路30巷157弄20號2樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄22號
 信義區興雅里永吉路30巷157弄20號4樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄20號
 信義區興雅里永吉路30巷157弄22之1號
 信義區興雅里永吉路30巷157弄22號3樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄22號4樓
 信義區興雅里永吉路30巷157弄20號3樓

地號：信義區雅祥段三小段0674-0000號
 信義區雅祥段三小段0676-0000號

信義區雅祥段三小段0675-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:119.81m ² 、高度:3.25M、用途:(防空避難室),119.81m ²	A棟地下002層、面積:223.4m ² 、高度:3.25M、用途:(防空避難室),119.81m ² (停車空間),103.59m ²
A棟地上001層、面積:184.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第十九組)一般零售業甲組	A棟地上002層、面積:174.95m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上003層、面積:176.53m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上004層、面積:176.53m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積:173.67m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上006層、面積:173.67m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積:173.67m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上008層、面積:171.31m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上009層、面積:154.25m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟突出物001層、面積:23.43m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)
A棟突出物002層、面積:23.43m ² 、高度:2.6M、用途:(樓梯間)(水箱)	A棟突出物003層、面積:23.43m ² 、高度:3.3M、用途:(樓梯間)(水箱)

雜項工作物：挖方2238.03M³；
 排水溝:長度78.085m
 圍牆:長度43.56m、高度2.1m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01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：《110》年《07》月《06》日（法令適用日期：110年07月06日）。
2. 建築地點：信義區興雅里。
3. 實設空地《188.86》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：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《詹士勝大地工程技師事務所》，技師：《詹士勝大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳濟章電機》技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：連續壁，筏式基礎；連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1543.54》平方公尺(含有產權1085.88平方公尺，無產權部分457.66平方公尺)，共《12》戶。拆除門牌：《臺北市信義區興雅里永吉路30巷157弄18號1-4樓、20號1-4樓、22號1-4樓》由柳慈燕建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免誤銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。

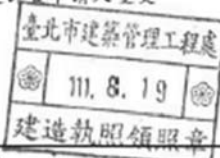


注意事項：

- 11.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。
- 12.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 13.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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，於申領執照前，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。
- 15.昇降機《1》部。
- 16.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 17.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查驗。
- 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.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。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.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。
- 23.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139.37平方公尺，屋頂平臺綠化面積為71.30平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 71.30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，起造人應提送管渠通或廢管計畫書送衛生處審查核備，方能續申申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
- 30.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 31.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯流沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.基地坐落臺北航空站（水平面）範圍內，經設計建築師檢討限高海拔605.490公尺，本案申請建築物絕對高度49.72公尺，尚無影響飛航安全。
- 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.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為 942.83 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（197.14平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達 4,600（平方公尺，月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 39.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 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

注意事項：

- 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.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 109 年 07 月 15 日北市都建字第 1093055759 號函核准重建計畫其獎勵容積為 347.40 平方公尺該容積獎勵額度為 40% 在案；實際使用獎勵容積為 347.24 平方公尺該容積獎勵額度為 39.98 %，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 亞伯土地開發股份有限公司 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣 1,164,659 元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 亞伯土地開發股份有限公司 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣 3,493,976 元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 亞伯土地開發股份有限公司 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣 2,329,317 元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 46.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。
- 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.本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 52.本案樓板衝擊設計採用新材料或新工法，須向中央主管建築機關申請認可後取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」。
- 53.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 54.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第2款，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 55.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標 L_n, w 在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。
- 56.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 57.依臺北市府都市發展局109年7月15日北市都建字第1093055759號函核定加註說明：(以下事務所依核定函文填列)
- 四、有關下列事項，應納入建築執照列管：
- (一)本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新臺幣1,164,659元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
- (二)本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標準保證金費用為新臺幣3,499,976元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
- (三)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第一級保證金費用為新臺幣2,329,317元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納。
- (四)本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- (五)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



附件九 信託告知說明書

信託聲明書

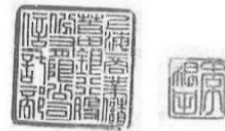
共同聲明人亞伯土地開發股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋〔座落地區：臺北市信義區雅祥段三小段 674、675 及 676 等地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）〕，將本開發案土地、融資款項及預收款項等交付信託事宜，雙方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、受託人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。
- 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。承購戶就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
- 三、「不動產開發信託」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。
- 四、於發生委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、或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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權（即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權）應歸屬於承購戶，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依委託人已提供之資訊通知承購戶，並由受通知之承購戶於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認承購戶身分及計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
- 五、承購戶所繳價金，承購戶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：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢]。
- 六、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

委託人：亞伯土地開發股份有限公司
統一編號：28709286
代表人：董事長 郭鐘煢

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
統一編號：03036306
法定代理人：總經理 林志宏
代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
信託部 協理 李根田



中華民國 111 年 1 月 14 日

附件十 約定專用標示圖

附件十一 『亞伯信義雅島』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書

亞伯土地開發股份有限公司(以下簡稱賣方)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，向承購客戶(以下簡稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供賣方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包括姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之時間、地區、對象及方式：

1. 期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限，或因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所在地。
3. 對象：賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、天然瓦斯、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業、保全管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機構、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

4. 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

1. 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
2. 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
3. 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。
4. 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

買受人(買方)簽章：_____

附件十二 『亞伯信義雅島』案補充信託相關事項

本案信託相關事項如下：

1. 本建案之起造人為臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司，連絡方式：(02)2773-0935；本建案由臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司提供協助續建。
2. 「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(建商)負最終履約責任。
3. 為保障買方(承購戶)權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方(承購戶)同意賣方(建商)得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
4. 買方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(建商)至遲應於收訖該筆價金之次一受託機構營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方(建商)，並非存在於受託機構與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(建商)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託機構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 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(建商)或受託機構處理。
5. 賣方(建商)與受託機構所訂信託契約之受益權金額會隨預收款項交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
6. 賣方(建商)無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(建商)請求。
7. 賣方(建商)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有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方(承購戶)所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。
8. 「不動產開發信託」之受益人為委託人而非買方(承購戶)，受託機構係為賣方(建商)而非買方(承購戶)管理信託財產。

受託機構資料如下：

- (1) 銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2) 信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3) 聯絡電話：(02) 2356-8111 分機：215
- (4) 聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓