

# 房屋土地買賣契約書

買方：  
立買賣契約書人  
賣方：皇翔建設股份有限公司

茲為房屋土地買賣事宜，經雙方一致同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱

本契約書於簽訂前已經由買方充分審閱 日以上(本契約書已於 年 月 日由買方攜回審閱，契約審閱期至少五日)，並詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：皇翔建設股份有限公司

## 第二條 廣告效力

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

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：臺北市中正區中正段二小段 552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567 地號等 9 筆土地（下稱本基地），面積共計 1130.00 平方公尺(341.82 坪)，使用分區為都市計畫內【住 3】、【第二種商業區】及【第貳種商業區】。惟因嗣後土地合併、分割、重測或基地地號增減時，產權移轉登記應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。

二、房屋座落：同前述基地內新建大樓，地下三層、地上十層【**皇翔柏悅**】編號第 戶 樓房地壹戶(本建案共計 54 戶)，使用用途為集合住宅，建造執照為臺北市政府都市發展局 113 年 6 月 27 日所核發，執照號碼：113 建字第 0130 號(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(十))。本戶門牌號碼編釘悉依建造完成後戶政機關編定辦理。

### 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設停車位為地下第\_\_層平面式機械式，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，其車位規格尺寸為：

大 車 位：長6.0公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。

標 準 車 位：長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。

編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格尺寸為：

標 準 車 位：長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。

(二) 另含車道及其他必要空間，面積共計 點 平方公尺( 點 坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三款之比例計算之(計算方式如附件(七))(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十))。

(三) 前款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(1642.63 平方公尺)占共有部分總面積(3648.19 平方公尺)之比例為 45.03 %。

(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。

(五) 平面式車位若為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；

若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。

買方確認：\_\_\_\_\_ (簽章)

#### 第四條 房屋出售面積及認定標準

##### 一、土地持分面積

(一)買方購買【皇翔柏悅】編號第\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍合計為伍拾萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)佔區分所有全部專有部分總面積 3,737.61 平方公尺 (1,130.62 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、本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

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

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

2. 附屬建物面積，即

陽台：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

前列第二項第(二)款共有部分面積，其產權登記項目及方式均

以地政機關登記為準。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本【皇翔柏悅】共有部分項目及面積分配比例計算如附件(七)所示，本【皇翔柏悅】共有部分總面積，計 3,648.19 平方公尺(1,103.57 坪)。本【皇翔柏悅】專有部分總面積 3,737.61 平方公尺(1,130.62 坪)。本房屋之權利範圍詳附件(七)所示，其面積係依各共有部分面積乘以各權利範圍而合併計算之。

#### 第六條 房屋及房屋之土地持分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、主建物或本房屋面積與地政機關登記完竣之總面積(並含前項因法令變更未能登記之面積)，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(陽台)、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(應扣除停車位之價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第七條 契約總價款

契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。  
(本價款含停車位價款新台幣 佰 拾 萬 仟元整)，其中土地、房屋、停車位價款分別為：

- 一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整  
(不含停車位之土地價款)。

二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整

(本價款含5%營業稅)內含：

(一)專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

1. 主建物部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

2. 附屬建物-陽台部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

三、停車位價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整

(本價款含5%營業稅)。

#### 第七條之一 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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由第一商業銀行股份有限公司負責承作，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完成交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供預售屋價金信託契約影本予買方(詳附件(十二))。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之公司(同業同級之公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣契約書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建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條 付款條件及方式

一、買方應依附件(一)繳款期別明細表所列之應繳預售屋價款，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，由買方以現金或即期支票存入：

**金融機構：第一商業銀行-營業部**

**帳 號：**

**戶 名：第一商業銀行受託信託財產專戶-皇翔建設柏悅預售款**

二、買方應依附件(一)繳款期別明細表所列之應繳非預售款(係指銀行貸款及交屋保留款)價款金額，於接獲賣方書面

繳款通知單後七日內，由買方以現金或即期支票存入賣方指定專戶，即第一商業銀行-營業部，帳號093-10-155988，戶名為：「皇翔建設股份有限公司」。

- 三、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 四、買方如逾期繳款達五日以上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，於補繳期款一併繳付賣方。
- 五、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十條違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂、法定空地及露台等之使用方式及權屬

### 一、地下室停車位

(一)本契約地下室共三層，總面積 2,434.95 平方公尺(736.57 坪)，扣除附件(七)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 1,642.63 平方公尺(496.90 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。買方無論是否購買停車位，均同意簽訂本契約附件(六)地下室停車位約定專用協議書，並按協議書條文所列共同遵守辦理。

(二)前項地下室停車位之登記方式，買賣雙方同意按下列辦理：

1. 地下室第一層至第三層停車空間規劃法定汽車停車位及自設停車位，由購買地下室第一層至第三

層停車位者持分所有，並依當時地政機關登記法令規定辦理。

2. 地下室第一層垃圾車暫停車位，賣方設置一電動車充電設備供全體區分所有權人使用；地下室第一層編號 44 號無障礙汽車停車位賣方預留電動車充電設備之電源，供社區管理委員會未來安裝設備使用；買方及全體區分所有權人均同意前述汽車位不得停放機車、堆置物品及影響汽車之停放及出入等行為。

3. 本契約汽車停車位係建造執照核准之合法停車位，其產權登記之面積以地政機關實際登記為準，買、賣雙方特別約定停車位價款係以汽車停車位之位數為計價。

(三)地下一層編號 44 號無障礙汽車停車位為全部區分所有權人之共有部分，不得以規約或區分所有權人會議決議約定為專用部分，亦不得塗銷、塗改行動不便標誌或變更用途。

## 二、法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

## 三、屋頂突出物及屋頂平台

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格、變更設計及水、電、瓦斯等施工規範

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(二)

- 之施工建材設備說明施工，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(二)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、賣方因法令變更或主管機關要求時得依實際情形辦理變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，不另行通知買方。
  - 五、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工(包含日後主管機關要求辦理變更或配合法令變更)。
  - 六、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及管線鋪設方式及位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設，倘該公用事業主管單位或賣方因工程需要，有變更位置或予以增設時，買方同意配合為之。
  - 七、買方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並遵守本約附件(八)裝修工程切結書及附件(九)裝修施工管理辦法等之相關約定，且不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。
  - 八、賣方如有違反本條第一項至第三項之情形，雙方同意依第二十條違約之處罰規定處理。

## 第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案之建築工程應在民國 114 年 3 月 1 日之前開工，民國 117 年 03 月 31 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取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十條違約之處罰規定處理。
- 三、本建築工程內之植栽、休閒設施及其他公共設施，不受本條第一項完工期限之限制。

## 第十二條 房地所有權移轉登記期限

- 一、房地所有權移轉登記  
房屋及土地所有權之移轉，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。其申報移轉價格，房屋以當期政府評定房屋現值為準。且買方即為產權移轉登記名義人，若賣方同意更換者則按本約第十六條轉讓條件辦理。
- 二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時辦理本房地產權移轉登記：
  - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清本

契約繳款期別明細表中房地移轉登記前各期期款及逾期付款加計之遲延利息。

(二)提出合於本預售屋辦理產權登記及貸款之相關資料文件、辦妥各項貸款相關手續、繳清第十八條買方應負擔各項稅費、預立貸款取款文件及貸款委託撥付文件，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，俟貸款撥交賣方後於辦妥交屋手續之同時，賣方應同時返還本票予買方。

(三)本項第(一)、(二)款各項應繳費用如以票據支付，應在辦理登記前全部兌現。

四、本約產權之登記由賣方指定地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需要買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費及買方提出之證件不符需補正時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內補正，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。

### **第十三條 驗收及交屋**

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付，且買方不得以未完成修繕為由，遲付其他各期期款(包含但不限於金融機

構貸款)。

- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔;達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定,除契約另有約定,並於相關銷售文件上特別標明不予配設外,其管線費及相關費用依下列方式處理:
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管,由賣方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管,由買賣雙方議定之;未議定者,由賣方負擔。
- 四、賣方依買方簽認之驗收單完成瑕疵修繕後,買方應於賣方通知複驗及交屋日起 日內,配合辦理複驗及交屋手續,不得藉故拒絕或延遲辦理。
- 五、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項義務:
  - (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜,應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)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。
- 六、買方繳清工程追加款、代辦之各項費用(含結清退補款)、繳清賣方已代繳費用及繳清逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續,且將貸款金額撥交賣方後,始得交屋。
- 七、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。
- 八、賣方應於買方辦妥交屋手續後,將房地所有權狀、房屋保

固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據憑證交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

九、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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十、買方同意自交屋日起，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

(一)屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。

(二)社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等。

十一、賣方應於交屋日起六個月內，依公寓大廈管理條例由賣方代為召開區分所有權人會議並成立第一屆管理委員會，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，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。雙方同意代管期間前三個月之社區物業人員之薪資由賣方負擔。

十二、管理費繳費標準：

(一)代管期間管理費，賣方基於本社區以後實際管理運作之需要，於交屋時，買方應繳納以下各項管理費予賣方：

1. 依各戶房屋登記面積計算，每月每坪新台幣 200 元整計算。

2. 地下室汽車停車位每月每位新台幣 1000 元整計算。

3. 機車停車位每月每位新台幣 500 元整計算。

(二)前款管理費由賣方扣除代管期間所發生之代管事務費用(含公共水電費、社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費等)，如有餘額，於移交公共設施予社區管理委員會完成後，無息一併移交之，若有不足應由買方依區分所有權比例繳納或買方已繳之管理費用支付。

#### **第十四條 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，賣方針對結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。
- 三、如因天然災害等不可抗力、買方不當使用及本大樓其他住戶不當使用或賣方能證明可歸責於買方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。買方於交屋後應立即檢查，如有任何損壞應立即通知賣方。
- 四、第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### **第十五條 貸款約定**

- 一、第七條契約總價款內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方同意提供本約房屋(購買停車位者含停車位)及其座落之基地持分作為共同擔保，委託賣方代向金融機構申請抵押貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契

約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之決定，買方並同意於簽署本房地買賣契約之同時簽立代辦貸款委託書詳(附件(三))。

三、買方承認前項貸款為應繳房屋、土地及停車位總價款之一部分，屬賣方應收款。

四、買方應在房屋、土地所有權移轉登記前，依照賣方通知之期限，提供辦理貸款之全部書類證件及辦妥貸款應辦之手續，以便辦妥所有權移轉登記同時辦理抵押權設定登記。

五、由賣方洽定辦理之金融機構核准貸款金額少於原預定貸款金額，其差額依下述方式處理：

(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。

(四)前述由賣方同意買方分期償還者，買方應將本約房地辦理第一順位抵押權設定予賣方或賣方指定之人以為共同擔保(如買方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，買方應設定第二順位抵押權予賣方)，

同時開立等額本票予賣方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由買方自行負擔。

- 六、買方若不辦理貸款時，應將該貸款金額之價款於接獲賣方繳款(或辦理貸款程序)通知時，依下列期限及方式以現金或即期支票支付予賣方：
  - (一)買方應於賣方取得房屋使用執照時，買方需即支付原貸款總額百分之五十。
  - (二)買方應於建物所有權第一次登記公告期滿時，即支付全部之貸款餘額。
- 七、買方若欲減少貸款額度，其少貸金額應於取得房屋使用執照時一次付清。
- 八、買方因中途改變主意不願貸款，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或主動向金融機構表示拒絕貸款者，應於賣方繳款通知送達之日起七日內以現金一次付清本項貸款之金額，買方如逾期不付，雙方同意依第八條第四、五項規定辦理。
- 九、買方如需自辦金融貸款或公教或第一次購屋貸款或其他優惠貸款時，應由賣方指定地政士辦理之，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，並於前述日期內簽訂自洽貸款協議書(附件(四))，同時交付對保銀行存摺和蓋妥印章之取款憑條予賣方，授權賣方於金融機構撥款同時直接領取貸款或出具授權書授權金融機構直接撥入賣方之帳戶，並於本契約建物所有權第一次登記公告期滿後，通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，如貸款金融機構不出具撥款承諾書或買方未簽立自洽貸款協議書，經賣方以書面限期七天內仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第七項約定辦理。

十、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。

十一、本契約有前述貸款約定者，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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方，如有違反，經賣方通知後七日內應以現金一次繳清，否則雙方同意依第八條第四、五項規定辦理。

#### **第十六條 房地讓與或轉售條件**

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

二、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之 \_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### **第十七條 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。

#### **第十八條 稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。本約產權移轉前所開徵之受益費由賣方負擔，產權移轉後之受益費由買方負擔。
- 二、產權移轉登記及貸款抵押權設定之規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、本條買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理產權登記前，均應將此等費用依賣方通知期限內全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。
- 四、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。
- 五、買方如未成年時，其贈與稅及代辦贈與手續費由買方自行負擔。

#### **第十九條 其他約定**

- 一、本契約房地賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利之情事，如有上述情事，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，除本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

- 三、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無息退還買方。
- 四、本約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。
- 五、若買方未於申報產權移轉登記前依約繳清各期期款（除交屋保留款外）、拖延應辦事項未辦或有其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報，倘已辦理者，賣方並得持用買方授權賣方代刻及使用之印章(詳附件(五))逕行辦理撤銷。如俟後再繼續辦理產權移轉者，因前揭申報暫停(或撤銷)辦理，因而造成無法貸款或少貸者，雙方同意依本約第十五條約定辦理。
- 六、有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽訂契約時一併提出，並以書面文字方式載入本買賣契約書或另訂協議書，始生效力。
- 七、景觀綠化之施作依整體規劃設計，買方並同意以主管機關最後核准之變更圖面為準。
- 八、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。
- 九、本社區樓板挑高或挑空部份，賣方或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願

無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。

- 十、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劃審查。
- 十一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責管理維護。
- 十二、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。
- 十三、賣方應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展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公寓大廈規約內容，並向主管機關完成報備程序。
- 十四、賣方應依建築技術規則建築設計施工編第 4 章之 1「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，本社區區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。
- 十五、賣方保證取得「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全「第三級」。管理維護費用各以公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列之公共基金 50%計算之。前述「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全「第三級」，為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，且全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定及本社區之綠建築維護管理計劃維護管理之，未來亦應於買賣租賃契約中註記，嗣後區分所有權人、使用人及管理委員會，應維持「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全境「第三級」設施之性能。
- 十六、地下一層設有機房(供垃圾儲藏用)，設置垃圾分類區以

落實資源回收工作，機房(供垃圾儲藏用)內附垃圾分類箱及冷藏設備，並由清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車暫停車位日後不得銷售移轉。

十七、買方確認並同意天然瓦斯立管穿越各戶陽台樓板。

買方確認：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條第一至第三項、第十一條第一、二項之規定，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第十九條第一、二項時，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依本條第一項或第二項解除契約時，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、買方違反第八條第一項至第三項之規定者，賣方得沒收依本契約房地總價款(含停車位價款)百分之\_\_\_\_\_ (最高不得超過百分之十五)計算之違約金。但該違約金超過已繳價款者，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項之請求外，不得另行請求損害賠償。

## 第廿一條 共同承買約定

買方有數人者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達效力。

## **第廿二條 合意管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

## **第廿三條 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。本契約壹式貳份，本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## **第廿四條 相互通信方式**

買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號郵寄為之，聯絡地址如有變更，應以書面掛號郵寄通知他方。雙方同意信函如遭拒收、招領逾期或無法投遞而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

## **第廿五條 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。

## **第廿六條 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附 件：

- (一)繳款期別明細表
- (二)施工建材設備說明
- (三)代辦貸款委託書
- (四)自洽貸款協議書
- (五)代刻印章授權書
- (六)地下室停車位約定專用協議書
- (七)共有部分項目及面積分配比例計算
- (八)裝修工程切結書
- (九)裝修施工管理辦法
- (十)建造執照影本、房屋、停車位平面圖
- (十一)規約草約
- (十二)預售屋價金信託契約影本

## 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：(0) (H)

(行動)

賣 方：皇翔建設股份有限公司

法 定 代 理 人：廖 年 吉

統 一 編 號：86379024

公 司 地 址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯 絡 電 話：(02)2388-2898

不 動 產 經 紀 人：

不 動 產 經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日



## 附件(二) 施工建材設備說明

### ■建築結構及外飾

#### (一)結構概要

本大樓工程結構經由專業合格結構技師計算及設計，主要結構採 RC 鋼筋混凝土，一樓搭配 ALFA SAFE 柱中柱系統工法，二樓以上外牆採 ALFA SAFE 系統牆工法施工，無論載重、抗壓、耐震等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則。本大樓工程結構採用之鋼材絕無輻射污染現象，以確保工程品質。

#### (二)外觀設計

建築物基座採用天然石材搭配高級飾材設計，外牆採石材搭配磁磚、金屬板、欄杆及金屬格柵等飾材做整體設計，使整體建築現代簡約獨特出眾，散發特有之美感。並規劃夜間照明。

### ■公共空間

#### (一)社區一樓門廳入口

1. 社區入口採用玻璃搭配金屬大門。
2. 入口門廳、管委會使用空間、梯廳及排煙室地坪為石英磚或天然石材或二者搭配使用；牆面為石英磚或石材或符合耐燃等級之裝修材或相互搭配使用；平頂採造型天花搭配燈飾。
3. 一樓設置住戶專用信箱。

#### (二)梯廳

1. 二樓以上各層：梯廳地坪採石英磚，牆面為石英磚或符合耐燃等級之裝修材或二者搭配使用，平頂採用造型天花搭配照明燈具。
2. 地下一樓至地下三樓：梯廳地坪採石英磚，牆面為石英磚或符合耐燃等級之裝修材或二者搭配使用，平頂天花搭配照明燈具。

#### (三)公共樓梯間

地 坪：鋪設 20cm\*20cm 止滑或防滑地磚，樓梯踏步止滑處理，

裝設欄杆搭配扶手。

平頂及牆面：刷得利或虹牌水泥漆。

#### (四)屋頂平台

採防水層處理，配合景觀設計鋪設面材及植栽綠化。

### ■各戶室內建材表

#### (一)各戶室內門框門扇

1. 玄關門：採用鑄鋁防暴金屬防火門，搭配電子鎖。
2. 工作陽台門：採用三合一通氣門。  
(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓採用橫拉門)。
3. 臥室門：採用木質門框及木質門扇，搭配水平鎖。
4. 浴室門：採用木質門框及木質門扇加透氣百葉，搭配水平鎖。

#### (二)窗戶

採用 YKK、三協或中華等品牌氣密鋁窗，另搭配膠合玻璃並附紗窗(屬固定窗部份則無紗窗)。

#### (三)室內地坪

1. 客、餐廳、臥室、走道鋪貼冠軍、馬可貝里或三洋等品牌 60cm x60cm 石英磚搭配隔音墊。
2. 廚房鋪設 30cmx30cm 防滑地磚。  
(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓為開放式廚房，地坪鋪設 60\*60cm 石英磚搭配隔音墊)。
3. 浴室鋪設 30cmx30cm 防滑地磚。
4. 陽台(含工作陽台)鋪設 20cm\*20cm 防滑地磚。

#### (四)室內隔間及牆面

1. 室內隔間採輕質隔間灌漿牆。
2. 客、餐廳、臥室刷得利或虹牌水泥漆，搭配 PVC 踢腳板。
3. 廚房：廚房牆面貼 30 cmx60 cm 磁磚至裝修天花板止，廚櫃背牆不貼磚，上廚櫃與下廚櫃間貼烤漆玻璃。  
(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓為開放式廚房牆面刷水泥漆，上廚櫃與下廚櫃間貼烤漆玻璃)。

4. 浴室牆面貼 30 cm×60 cm磁磚至裝修天花板止。

#### (五)室內平頂

1. 客、餐廳、臥室刷得利或虹牌水泥漆。
2. 浴室:採矽酸鈣天花板。
3. 廚房:管路區採矽酸鈣天花板。
4. 廁所暖(抽)風機及廚房抽油煙機排氣管經過戶內樓板下方，天花板由買方自行包覆處理。

#### (六)廚房設備

1. 廚具採用 LEICHT、櫻花或大雅等品牌整體檯面廚具，內含吊櫃及收納抽屜等，搭配杜邦、米蘭石或 LG 等品牌人造石檯面(廚具之尺寸依各該戶實際施作尺寸為準)。
2. 瓦斯爐：採用林內或櫻花等品牌。  
(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓採用林內或 SAVGO 雙口橫式 IH 電爐)。
3. 抽油煙機：採用林內或櫻花等品牌。
4. 烘碗機：採用林內或櫻花等品牌。
5. 不鏽鋼洗滌槽、hansgrohe 冷熱混合水龍頭、YAFFLE 廚下淨水器。
6. 設置電冰箱、電鍋(微波爐)等家電專用插座，另增設緊急電源供停電時電冰箱使用。

#### (七)衛浴設備

1. 面盆：採用 TOTO、LAUFE 或新龍等品牌面盆(檯面式或嵌入式)，搭配天然石材或人造石檯面及 TOTO、HANSA 或 hansgrohe 冷熱混合龍頭。
2. 馬桶：主浴採用 TOTO 或 Panasonic 等品牌全自動免治馬桶；次浴採用 TOTO 或 Panasonic 等品牌馬桶。
3. 淋浴間：配有落地淋浴門，搭配 TOTO、HANSA 或 hansgrohe 等品牌之冷熱混合龍頭及蓮蓬頭。
4. 主浴採用 Panasonic 或 Roca 暖風乾燥機；次浴採用抽風機。

5. 配件：設高級化妝明鏡與插座及毛巾架。

#### (八)工作陽台(含陽台)

1. 工作陽台設水龍頭二只及電動曬衣架一支，並附洗衣機、烘乾機共用插座與排水孔。

(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓，洗衣機規劃設置在次浴，陽台僅設水龍頭一只)

2. 平頂為防颶型鋁企口天花板，樑下方配合外觀以外牆磚鋪貼或外觀飾材施作。

3. 設置天然瓦斯供各戶使用。

(但編號 A2、A3 戶型 2 樓至 10 樓天然瓦斯配置到陽台，供買方自行安裝熱水器使用)。

### ■機電設備

#### (一)電氣設備

##### ◆公共部分

1. 採三相四線式 220V/380V 供電。

2. 本大樓備有緊急發電機設備，供應消防設施、昇降機、地下一樓車道入口捲門、柵欄機、污廢水泵浦、消防緊急電源、安全監視照明系統。

##### ◆各戶住宅

1. 採單相三線式 110V/220V 供電。

2. 各戶開關箱裝置無熔絲開關。

3. 各戶照明開關附大型面板。

#### (二)昇降機設備

1. 採用日立永大、台灣三菱或崇友等品牌電梯設備，並設 CCTV 監視系統，設置取消錯誤按鈕系統、感應式讀卡樓層管制、緊急對講機、防夾感應設備、地震自動停駛及緊急求救呼叫鈕可做緊急聯絡。

2. 昇降機車廂地坪鋪設石英磚。

3. 無人使用時，自動關閉燈光、風扇，具省電性。

### (三)通訊設備

#### ◆各戶住宅

1. 電話設備：各戶於臥室、客廳皆設置電話插座。
2. 電視通訊：社區裝設共同天線，大樓留設有線電視管路，客廳及各臥室設有電視插座。
3. 網路：各臥室、客廳皆設資訊插座。
4. 另與固網業者配合設置光纖網路到戶(FTTH)。

### (四)空調設備

各戶室內均預留分離式冷氣冷媒穿樑套管及排水(各戶室內、外主機及穿線由住戶自理)。

## ■給水排水設備

### (一)採間接供水方式

自來水經由總錶及活水設備後流入地下層蓄水池，由泵浦自動交替抽送至屋頂層水箱，經由各戶獨立水錶方式給水，各戶室內冷、熱水管採用不鏽鋼被覆管(配件除外)。

### (二)室內污水排水系統

室內污水經由管道間內污水幹管排入公共污水下水道系統，污水幹管採用污水專用管。

## ■避雷設備

本大樓設避雷裝置，保護大樓安全。

## ■消防安全設備

- (一)依政府消防法規規定位置設置緊急照明、緊急廣播設備、火警受信總機(遇有火警或異常狀況時由社區做必要處理)，室內設火警探測器。
- (二)各樓層梯廳設置手提式乾粉滅火器，供火警緊急使用。

## ■大樓自動化設備

- (一)設火災受信總機自動監控系統。
- (二)緊急發電機運轉監控。
- (三)地下室設有廢氣排風機。
- (四)地下室蓄水池、屋頂水箱、地下室污水池設限高預警監控。

(五)公共水箱蓋異常開啟警示。

### ■保全影視對講設備

- (一)社區大門門禁：設置彩色影像對講門口機。
- (二)社區採用保全、中央監控、大樓數位系統。
- (三)各戶設保全對講機，可與管理員對講。
- (四)各戶住宅大門及工作陽台門(含陽台)安裝磁簧感知器，訊號可回送至保全總機並做緊急處理。
- (五)地下室停車場及屋頂層設緊急對講機，於緊急時使用與管理員做對講之用。

### ■門禁安全監視設備

- (一)本社區採用之監視系統，為集合監視、錄影、播放之數位影像監視系統。經由數位影像處理與儲存，達到錄影及循環使用功能。
- (二)一樓社區大門口設有感應式讀卡機；管委會使用空間門口(廁所除外)、地下樓層梯廳入口處等，皆設有感應式讀卡機，可判讀卡片，管制人員進出。
- (三)一樓及屋突一層公共空間、地下室停車空間及車道出入口及外圍公共區域依賣方規劃並設有攝影機，維護社區安全。

### ■地下室停車場

- (一)地下一層：機車停放區、汽車停車位及車道，地坪為環氧樹脂(EPOXY)。
- (二)地下二層至地下三層，地坪為環氧樹脂(EPOXY)。
- (三)牆面：洋灰漆警示帶及臨車道柱角設防撞反光警示條。
- (四)平頂：洋灰漆。
- (五)一樓車道出入口設置防洪閘門；一樓至地下一層坡道鋪貼車道磚。
- (六)平面式汽車停車位預留電動車位線架，供住戶自行申請及設置電動車充電樁。

### ■停車管制設備

- (一)汽車及機車車道入口：採 E-tag 車輛辨識系統。
- (二)停車場出入動線轉角設置反射鏡與出入口設置警示燈。

(三)停車場車道入口設置柵欄機、快速捲門。

(四)停車場定點設置緊急壓扣，配合緊急求救對講機，以確實掌握安全人員之防護管理。

## ■垃圾處理

本社區設置庫板式垃圾冷藏設備；垃圾集中分類處理。

### ※特約事項

- 一、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質等，如附件(二)施工建材設備說明有約定者，由賣方指定之。石材部份之紋路及色澤有部份差異時，買方同意以實際施工為準。
- 二、賣方為維護本大廈整體建築外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之管委會使用空間及庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機關之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則以求盡善盡美。
- 三、本施工建材設備說明，係對於本社區建材設備之整體敘述，有關各戶衛浴設備之配置，應以各戶之房屋平面圖為準。
- 四、各戶鋁窗搭配之膠合玻璃，惟其膠合特性會使買方產生視覺誤差或變形感受，買方確認並同意此特性非屬膠合玻璃之瑕疵。

### 附件(三) 代辦貸款委託書

立委託書人(買方)：

受託人(賣方)：皇翔建設股份有限公司，因買方訂購座落於臺北市中正區中正段二小段 552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567 地號等 9 筆土地之基地上興建【皇翔柏悅】編號第 戶 樓房地壹戶與地下室第 層編號第 號之汽車停車位，茲由買方委託並授權賣方統籌代為辦理銀行貸款，特立此委託書以資遵守：

第一條 買方同意委託辦理貸款之金額共計新台幣 仟 佰 拾 萬元整(本項貸款含信用貸款)，貸款核撥後作為給付房屋土地買賣契約書之房地價款。

第二條 買方同意將前開房屋、停車位及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。

第三條 貸款條件包括貸款金額、期限、利率及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。

第四條 貸款金額壹仟萬元以上者或貸款金融機構有規定時，應檢附稅捐機關核發之納稅證明及扣繳憑單。

第五條 為委託賣方辦理貸款，買方同意於本約簽立後依賣方之通知時間內，辦妥一切貸款手續，並出具一切因本項貸款所須之文件，如印鑑章、印鑑證明、委託撥款同意書、借款委託書、借款本票、切結書、借據、戶籍謄本、戶口名簿影本及身分證影本等供賣方辦理，並同意授權賣方逕以買方名義開戶，且授權委託賣方直接領取貸款或直接撥入賣方帳戶，用以抵付買方購買前開不動產應繳之房地價款，買方並同意自通知之交屋日起不論交屋與否均應負擔該貸款本息，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異議或拒付本息，且不得以拒絕交屋或交屋

時之瑕疵為由，向賣方要求利息補貼。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第六條 本項貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，買方悉願依金融機構之規定，依約履行義務。其應行辦理之一切手續，買方同意依照賣方指定之時間、地點，備齊所需之證件並覓妥保證人，並辦理前條貸款之一切手續。自賣方通知買方辦理貸款手續起，至賣方領到本項貸款額止，如須買方親自會同辦理或開戶時，買方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件不全或不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款或為任何異議或阻止貸款核撥之行為。如逾賣方通知期限仍未履行或有違反本委託書之約定時，視為買方放棄貸款，應依本房地買賣契約書第十五條第六項辦理。

第七條 買方同意賣方於抵押權設定登記完畢後代為領回房屋、土地所有權狀正本。

#### 立委託書人

委託人(買方)：

身分證統一編號：

受託人(賣方)：皇翔建設股份有限公司

法定代理人：廖年吉

統一編號：86379024

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件(四) 自洽貸款協議書

委託人： (以下簡稱買方)  
立協議書人

受託人：皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為買方向賣方購買座落臺北市中正區中正段二小段 552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567 地號等 9 筆土地之基地上興建【皇翔柏悅】編號第 戶 樓房屋及地下室第 層編號第 號汽車停車位及上開建物之基地持分，由於買方擬自行以上開房地及停車位所有權向金融機構洽辦抵押貸款，以為抵付本契約應付之部分價款，特委請賣方配合辦理貸款手續等事宜，雙方合意相關條款如下，以為共同遵守：

第一條 買方預定自洽貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以抵繳「房屋土地買賣契約書」內有關「銀行貸款」之價款。

第二條 關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方與指定之貸款金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列規定，否則視為自始不辦貸款，依「房屋土地買賣契約書」第十五條第六項辦理：

- 一、買方至遲應於賣方通知日起五日內告知買方所指定洽辦貸款之金融機構。
- 二、買方至遲應於賣方通知日起二十日內，將自洽貸款之申貸手續辦理完成，並使承貸之金融機構向賣方確認核貸之實際金額及建物土地所有權移轉登記為買方所有且設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應同時撥付予賣方領取。如買方以第三人為貸款之借款人時，應使該借款人亦同時無條件依本約及本協議書之約定辦理。
- 三、為保證貸款核撥後由賣方領取，買方於向貸款銀行辦理對保之同時，同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺、與自洽貸款金額同額之已簽章取款條等領款證件交付予

賣方，並開具委託撥款同意書及貸款銀行之撥款承諾書予賣方，如賣方在承貸金融機構設有帳戶者，買方應使承貸金融機構同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。

- 四、賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以明瞭有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款手續，買方均不得異議。
- 五、買方為外國人者，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍且於國內有固定收入或財力證明者。
- 六、買方為未成年者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
- 七、買方為法人者，買方應備齊下列文件：1．公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2．財務報表；3．董事會會議紀錄；及依各金融機構之規定提供文件。
- 八、買方於金融機構貸款金額累計超過貳仟萬元者，應備齊報稅證明。
- 九、其他依金融機構或相關法令規定之事項。

第三條 買方應以所購買之買賣標的物之所有權全部為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並遵守下列約定。否則，賣方在買方履行前得拒不辦理房地所有權移轉登記：

- 一、買方於向貸款金融機構辦理對保前，應事先知會賣方，以能會同辦理。
- 二、買方應於辦理對保同時簽發本票壹紙(票面金額即第一條貸款金額)交付予賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，上開本票應以借款人為連帶保證人。
- 三、買方為外國人者，買方應於簽立房屋土地買賣契約書之同時提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

四、買方為未成年者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、買方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，賣方或其指定地政士對其所有權狀正本有留置權，買方應知會其自洽貸款之金融機構亦不得要求賣方或其指定地政士交付所有權狀正本。

第四條 買方依本協議書第三條第二項約定交付予賣方之本票，如賣方未如期收到貸款，買方同意賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由終止或否認填載本票到期日之授權效力；賣方收到貸款後，應於買方辦妥交屋手續時將本票交還買方。

第五條 買方自洽貸款金額，如少於本約第一條預定金額或不能獲得貸款時，買方應於收到通知之日起五日內將差額以現金全部一次給付予賣方。如逾期，雙方同意依第八條第四、五項規定辦理。

第六條 除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

第七條 本協議書非經雙方同意，不得撤銷、終止或變更。

第八條 如本協議書與房屋土地買賣契約書之約定內容不符者，雙方同意依照本協議書之約定辦理，如本協議書未約定者，則依照房屋土地買賣契約書之約定。

第九條 本協議書壹式貳份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：皇翔建設股份有限公司

法定代理人：廖 年 吉

統 一 編 號：86379024

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(五) 代刻印章授權書

立授權書人(買方)：

被授權人(賣方)：皇翔建設股份有限公司，雙方因印章授權事宜約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、(一)本式印章僅得使用於座落臺北市中正區中正段二小段 552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567 地號等 9 筆土地上房地向稅捐、地政及有關機關申請辦理產權移轉、實價登錄申報、土地現值及契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設定、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。  
(二)水、電、瓦斯及電信等之申請及過戶。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。
- 四、買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、金融機構等有關機關就第二條授权使用之印章提出任何異議，否則不生效力。倘買方因違反本授權書之約定致賣方或本大樓其他買方遭受損失時，買方應負賠償之責。
- 五、買賣雙方如有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用。
- 六、本項授權如涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

立授權書人：

身分證統一編號：

被授權人：皇翔建設股份有限公司

法定代理人：廖年吉

統一編號：86379024

中華民國                      年                      月                      日

## 附件(六) 地下室停車位約定專用協議書

- 一、立協議書人 (以下簡稱買方)茲因向皇翔建設股份有限公司(以下簡稱賣方)訂購座落於臺北市中正區中正段二小段552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567地號等9筆土地之基地上興建【皇翔柏悅】編號第 戶 樓房地壹戶及購買地下室第 層編號第 號之停車位(詳附件(十))，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，上開汽車停車位歸買方單獨持分所有，買方有使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。買方對其地下室第一層停車位，在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，絕無異議。
- 二、扣除地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分(含地下一層編號44號無障礙汽車停車位)及依法令得為區分所有之標的外，將全部地下室第一層至第三層由購買地下室第一層至第三層停車位者持分所有，其產權登記依地政當時法令規定辦理之，未購買地下室汽車停車位之承購戶已知悉並同意對本社區之地下室第一層至第三層汽車停車位由購買停車位之承購戶使用，且不得主張任何權利。
- 三、買方同意就所購買之停車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔之水電、管理、清潔等相關費用。
- 四、買方就所購買之停車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，買方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受買方依本協議書所應負之義務，否則如因此發生糾紛，買方應予理清並對因此受損害之人負賠償責任。

立協議書人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：皇翔建設股份有限公司

法定代理人：廖 年 吉

統 一 編 號：86379024

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(七) 共有部分項目及面積分配比例計算

### 壹·全部共有部分

#### 一、項目：

##### (一)一樓

梯廳、門廊、管委會空間、管委會空間(1)(2)(3)、昇降機、戶外安全梯、陽台、停車場進風管道及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

##### (二)二樓至十樓

梯廳、昇降機、戶外安全梯及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

##### (三)屋頂突出物

梯間、昇降機、戶外安全梯、水表室、水箱(A)(B)、電梯機房及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

##### (四)地下一層

梯間、昇降機、安全梯、台電配電場所、電錶區、電信室、緊急發電機室、編號44無障礙汽車停車位、汽機車坡道、防空避難室兼法定停車空間、機房(垃圾儲藏)、水箱、機車停車位、停車場進排風管道及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

##### (五)地下二層

梯間、昇降機、安全梯、停車場進排風管道及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

##### (六)地下三層

梯間、昇降機、安全梯、消防泵浦室、停車場進排風管道及公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之。

二、面積分配比例(權利範圍):前項共有部分由全體區分所有權人依專有部分登記面積佔本社區區分所有全部專有部分總登記面積比例持分。

### 貳·汽車停車位共有部分

#### 一、項目：

(一)地下一層：防空避難室兼法定停車空間等依法應列入共同使用部分均屬之。

(二)地下二層：停車空間等依法應列入共同使用部分均屬之。

(三)地下三層：停車空間等依法應列入共同使用部分均屬之。

二、面積分配比例（權利範圍）：

(一)由購買停車位者按所購買停車位面積除以前項全部停車位總面積之比例持分。

(二)前款購買停車位者之持分，為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表為準。

## 附件(八) 裝修工程切結書

立切結書人購買座落於臺北市中正區中正段二小段 552、553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567 地號等 9 筆土地之基地上興建【皇翔柏悅】編號第 戶 樓房屋壹戶，立切結書人於交屋後願無條件遵守本買賣契約書第十條之施工規範及附件(九)裝修施工管理辦法及附件(十一)規約草約之各項規定，若有違反各項規定之情事，願接受代管人：皇翔建設股份有限公司或管理委員會之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任，另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣壹拾貳萬元整，於裝修工程完工無損公共設施，並將環境清理，經管理人(皇翔建設股份有限公司或管委會)書面認可後，無息退回。

立切結書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(九) 裝修施工管理辦法


- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向皇翔建設股份有限公司查詢閱覽)，規劃完成後需以正式圖說向皇翔建設股份有限公司或管委會提出申請，經確認無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝修戶與承包商需向皇翔建設股份有限公司或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管理規約等規定(詳附件(八)裝修工程切結書)。
- 四、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，裝修戶應向代管人：皇翔建設股份有限公司依裝修工程切結書之規定，以現金或即期支票押繳施工保證金。
- 五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)交屋前需辦妥押繳：(1)施工保證金(2)簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員(或管理委員會)辦理初次進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑出入證進出施工，並佩帶於胸前以資識別。
  - (三)搬運材料及工具應妥善使用電梯，不得超重或超長碰撞電梯，以維護電梯及門廳設備。
  - (四)材料工具進出本社區，須經社區管理員之查驗後放行。
  - (五)每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，如需加班施工者，請事先報備，星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程，以維護用戶之安寧。
  - (六)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
  - (七)為保障本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後用戶自行裝修，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝修需使用防火材料。其裝修工程之施工設計及材料設備仍需遵

照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件及建築法等法令之相關規定。

- (八)施工廢棄物及垃圾應清運至一樓指定地點，由廠商自行清除運棄，並以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，每堆置一天罰新台幣叁仟元，從施工保證金中扣除。
- (九)為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等具大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護層以防止重物撞擊地面之重大聲響。材料工具進出本社區或施工時因不慎損及供排水管線或動力設備或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時連絡社區管理員作緊急處理，並負責立即修復及賠償損害，未立即修復者，則由施工保證金扣抵修復費用，施工保證金不足扣抵時，裝修戶與承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十)承包商需繳納污染環境清潔費(非廢棄物搬運)，每日新台幣壹佰元整，向管理服務中心一次預繳，如未依約定繳納，則管理中心有權禁止承包商進入社區施工。

六、本辦法得經社區管理委員會開會決議後修改之。

# 附件(十) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0130號			
起造人名	皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉			住 址	100001台北市中正區博愛路38號8樓		
設計人名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3等3項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上10層地下3層 共13層54戶		
建築地點	地 址	中正區文祥里杭州南路一段143巷8之1號2樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	中正區中正段二小段0552-0000號 共9筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	464.88m <sup>2</sup>	基 地	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	6962.76m <sup>2</sup>			面 積	其 他	1130.0m <sup>2</sup>
發 照 日 期	113年06月27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42個月內竣工		
工 程 造 價	\$ 90,473,367 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001層	811.65	4.1	停車空間共16筆(詳見附表)				
總 計:						6962.76	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>上列工程准予給照</p>  <p>中華民國一十三年六月二十七日</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>局長 王玉芬</p> </div> </div>							
<p>1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。</p> <p>2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。</p>							

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0130號

**建築地點：**  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8之1號  
2樓  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8之1號  
4樓  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8號2樓  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8號4樓

中正區文祥里杭州南路一段143巷8之1號  
3樓  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8號  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8號3樓  
中正區文祥里杭州南路一段143巷8之1號

## 使用分區：

住3

第二種商業區

第貳種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第貳種商業區使用)。

**地號：** 中正區中正段二小段0552-0000號  
中正區中正段二小段0554-0000號  
中正區中正段二小段0565-0000號  
中正區中正段二小段0565-0002號  
中正區中正段二小段0567-0000號

中正區中正段二小段0553-0000號  
中正區中正段二小段0554-0001號  
中正區中正段二小段0565-0001號  
中正區中正段二小段0566-0000號

**原核發執照號碼：** 056使字第0604號

101建字第0103號

**建築物概要：** 地下001層、面積:811.65m<sup>2</sup>、高度:4.1M、用途:停車空間  
地下003層、面積:811.65m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間  
地上002層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上004層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上006層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上008層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上010層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
突出物002層、面積:57.66m<sup>2</sup>、高度:2.8M、用途:樓梯間

地下002層、面積:811.65m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:停車空間  
地上001層、面積:362.7m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:門廳、管委會空間  
地上003層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上005層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上007層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
地上009層、面積:443.57m<sup>2</sup>、高度:3.6M、用途:集合住宅(H2)  
突出物001層、面積:57.66m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:樓梯間  
突出物003層、面積:57.66m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:樓梯間、機械室、水箱

**雜項工作物：** 挖方:、高度12.3m、面積862.78m<sup>2</sup>  
圍牆:長度46.44m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111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111年06月14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:112年12月19日(法令適用日期:112年12月19日)。
2. 建築地點:中正區文祥里。
3. 實設空地《665.12》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師:築遠工程顧問有限公司,技師:《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:中岩工程顧問股份有限公司,技師:《高玉錠》大地工程技師。
7. 電機專業技師:坤泰工程顧問有限公司,技師:《蔡坤河》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0130號

## 注意事項：

1. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
2. 拆除執照併案辦理，拆除面積《876.89》平方公尺(含有產權640.85平方公尺，無產權部分236.04平方公尺，共《8》戶。拆除門牌：《杭州南路一段143巷8號1-4樓、8-1號1-4樓》由呂建勳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，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：101建字第0103號，原使用執照：056使字第0604號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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。
16. 昇降機《2》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
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核。
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核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《中華民國112年12月13日》府授都設字第《1123074562》號函完成都市設計審議程序。
24. 本案係容積移轉接受基地，經本府112年8月4日府都綜字第1123024470號函核備自本市大同區延平段三小段423及423-1等2筆地號移入容積共283.19平方公尺。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為401.25平方公尺，屋頂平臺綠化面積為259.7平方公尺。
26. 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。
27. 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 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(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)、(屋頂平臺綠化面積259.7平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
28. 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。
29. 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。
30. 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核完成，並請該公會於審核完成時檢附「查核結果附註事項」。
31. 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」。
32. 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審核，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該處審核可文件。
33. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
34. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
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核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
36. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度53.29公尺，尚無影響飛航安全。
37. 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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0130號

## 注意事項：

- 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規約。
- 39.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上（CNS3299-12）。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 40.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人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），承造人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。
- 42.建造執照（含雜項執照）於申報放樣前，承造人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。
- 43.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692.74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。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積464.88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，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 46.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 47.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年5月17日北市都建字第1126009093號函核准重建計畫，其獎勵容積為384.62平方公尺、容積獎勵額度為37%在案；實際使用獎勵容積為384.62平方公尺，容積獎勵額度為37%。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。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人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新臺幣2,329,520元，並於領得使用執照2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3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣6,988,559元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣6,988,559元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.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。
- 52.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，經臺北市土木技師公會112年12月1日北土技字第1122004869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。
- 53.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。
- 54.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 55.（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。
- 56.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 57.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）。
- 58.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。
- 59.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條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 60.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。
- 61.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於111年12月16日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1113043495號。
- 62.為確認監測儀器所設位置是否合宜，請貴事務所於監測儀器設置前通知文化部；如監測數值發現異常時，應立即通知文化部及古蹟管理單位國立中正紀念堂管理處。



# 房屋平面圖

## 停車位平面圖

## 附件(十一) 規約草約

本【皇翔柏悅】社區公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如附件圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(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)地下一層編號44號無障礙汽車停車位為全部區分所有權人之共有部分，不得以規約或區分所有權人會議決議約定為專用部分，亦不得塗銷、塗改行動不標誌或變更用途。

(三)停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)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)，並通報台北市政府工務局。

六、本公寓大廈周圍上下、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，陽台一律禁止加裝鐵窗。但一樓之店鋪得於依起造人統一規劃之位置無償設置招牌或廣告物。對於前述規劃之位置，由一樓之店鋪無償約定專用，且不得以修改規約或依區分所有權人會議決議方式予以變更。

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶)且不符前項規定者，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，由管理委員會統一型式，住戶應依該統一型式施作防墜設施，以維持公寓大廈美觀，違者依本規約第二十六條第一項第二款之約定辦理。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外，無其他共用部分及約定共用部分設施。

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)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議

1．發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊

為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人及承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。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：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)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上

者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：除第二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。

#### 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前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地

台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)一般委員一名。

前項委員名額合計五名，並得設置候補委員二名。委員名

額之分配方式，採不分配方式為之。

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、財務委員及管理委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任，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：委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一項管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二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二分之一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及管理委員會，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、管理委員為無薪給榮譽職。
- 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、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，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。
- 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)本公寓大廈於一樓設置公告欄。

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 1,502,367 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共有之應有部分比例分擔之。本社區管理費之收費標準依每月每坪新台幣 200 元整之標準計算；地下室汽車停車位每月每位新台幣 1,000 元整計算；機車停車位每月每位新台幣 500 元整計算。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足數第十八條第二項開支為原則

- 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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含)，經七天期間催告仍

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)供墊付前項之費用。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

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

#### 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、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二項提案之限制。

#### 第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度同管理委員會任期。
- 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，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

### 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第廿二條 住戶應遵守之事項

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

- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
  - 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
  - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
  - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
  - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
  - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在台北市政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
  - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
  - 九、飼養動物之規定：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。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程切結書，並恪守所載規定。

#### 第廿三條 投保火災保險之責任

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

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

#### 第廿四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

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

- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本社區樓板挑高或挑空部份，起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。
- 七、本社區建築物於未來增、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劃審查。
- 八、本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責管理維護。
- 九、本社區非屬住宅、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。
- 十、本社區陽臺一律禁止加窗，違者依本規約第廿六條第一項第二款約定辦理。
- 十一、本社區應依建築技術規則建築設計施工編第4章之1「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，本社區區分所有權人及管理委員會應負管理維護之責。
- 十二、起造人保證取得「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全「第三級」。管理維護費用各以公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%計算之。前述「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全「第三級」，為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，且全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定及本社區之綠建築維護管理計劃維護管理之，未來亦應於買賣租賃契約中註記，嗣後區分所有權人、使用人及管理委員會，應維持「銀級」綠建築標章、「銀級」智慧建築標章及新建住宅性能評估之結構安全「第三級」設施之性能。

十三、本社區地下一層設有機房(供垃圾儲藏用)，設置垃圾分類區以落實資源回收工作，機房(供垃圾儲藏用)內附垃圾分類箱及冷藏設備，並由清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車暫停車位日後不得銷售移轉。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

### 第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣

告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附 則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條 催告與送達方式

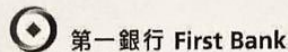
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：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。

經買方審閱無誤後並簽署同意(買方簽認：\_\_\_\_\_)

## 附件(十二)預售屋價金信託契約影本



### 第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：皇翔建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市中正區中正段二小段 552 地號等 9 筆土地之危老重建案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱『應記載事項』) 壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

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

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

#### 第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

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

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



三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

### 第 三 條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-皇翔建設柏悅預售款」於乙方營業部開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，

應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第 四 條 信託存續期間

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

#### 第 五 條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本（包括但不限於1.工程相關契約、2.支出憑證（包括但不限於請款發票、收據）、3.前期款提領證明（首次動撥除外）、4.工程進度執行明細（含工地進度現況照片）），並出具「信託專戶資金動用申請書」洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤並經乙方營業部覆核後，再交由乙方辦理動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經東亞建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方營業部覆核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停

信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。

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

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

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

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

#### 第 六 條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第 七 條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

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

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

- 二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第 八 條 委託人之義務與責任

- 一、甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日

後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

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

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

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

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

七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年6月30日及12月31日）提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告（最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出）及每年提供經會計師查核簽認之報告（最遲應於次一年度3月31日前提出），其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

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

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

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其營業部所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-皇翔建設柏悅預售款，帳號：**50715**□□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

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

間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因支付工程款或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

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

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

- 1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

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

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

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

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

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

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

- 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理
- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
  - 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
  - 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
  - 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
  - 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
  - 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
  - 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第

一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 受託人之報酬計算標準及支付時期

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

#### 第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

**第十三條 受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

**第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

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

- (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- (二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

**第十五條 本契約之變更**

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

**第十六條 本契約之解除及終止**

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

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：

- (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
- (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信

託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

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

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行



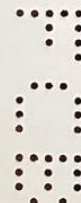
查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 個人資料保護

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：
  - （一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。
  - （二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
  - （三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
    - 1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商



業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

- 2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。
- 3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。
- 4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

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

- 1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
- 2、請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
- 3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。
- 4、乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

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

四、甲方(含法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信

託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）甲方（含法定代理人）法定代理人之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方（含法定代理人）資料。

#### 第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十一條 行銷、廣告之限制

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

#### 第二十二條 適用法令及管轄法院

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

#### 第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

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

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

#### 第二十四條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

**第二十五條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

**第二十六條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約

共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

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

營業部	
主管	核對親簽
[Redacted]	
對保日：	113.10.18

委託人兼受益人（甲方）簽章確認  
，並承諾簽立本契約，簽章於後。

[Redacted] (簽名蓋章)

【以下為簽署頁】



立契約書人：

甲方：

委託人即受益人：皇翔建設

負責人：董事長 廖年吉

統一編號：86379024

通訊地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電話：(02) 2388-2898

營業部	
主管	核對親簽
[Redacted]	
對保日：113.10.08	

	印鑑樣式
[Redacted]	

乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段 30 號

電話：



中華民國 113 年 10 月 9 日

第 21 頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

## 附件一 受益權人會議規則

## 受益權人會議規則

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

## 第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

## 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定

之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

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

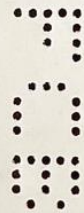
召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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



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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但

該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第 四 章 會議規範

第 十 四 條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第 十 五 條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### 第 五 章 其他應遵行事項

第 十 六 條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之

年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人(如有)或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

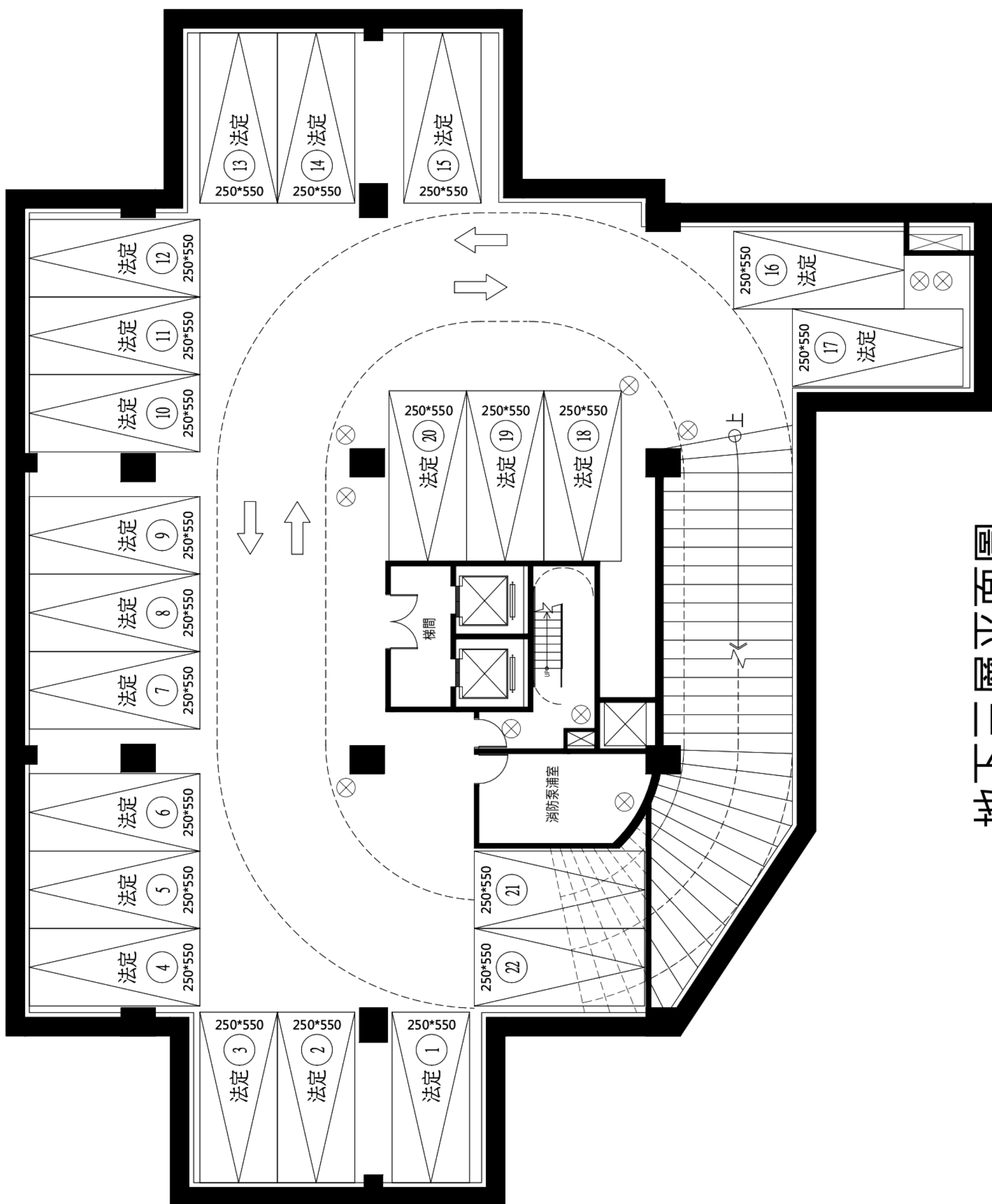


本預售屋價金信託契約及受益權人會議規則，經賣方詳細說明後，買方業已充分了解。

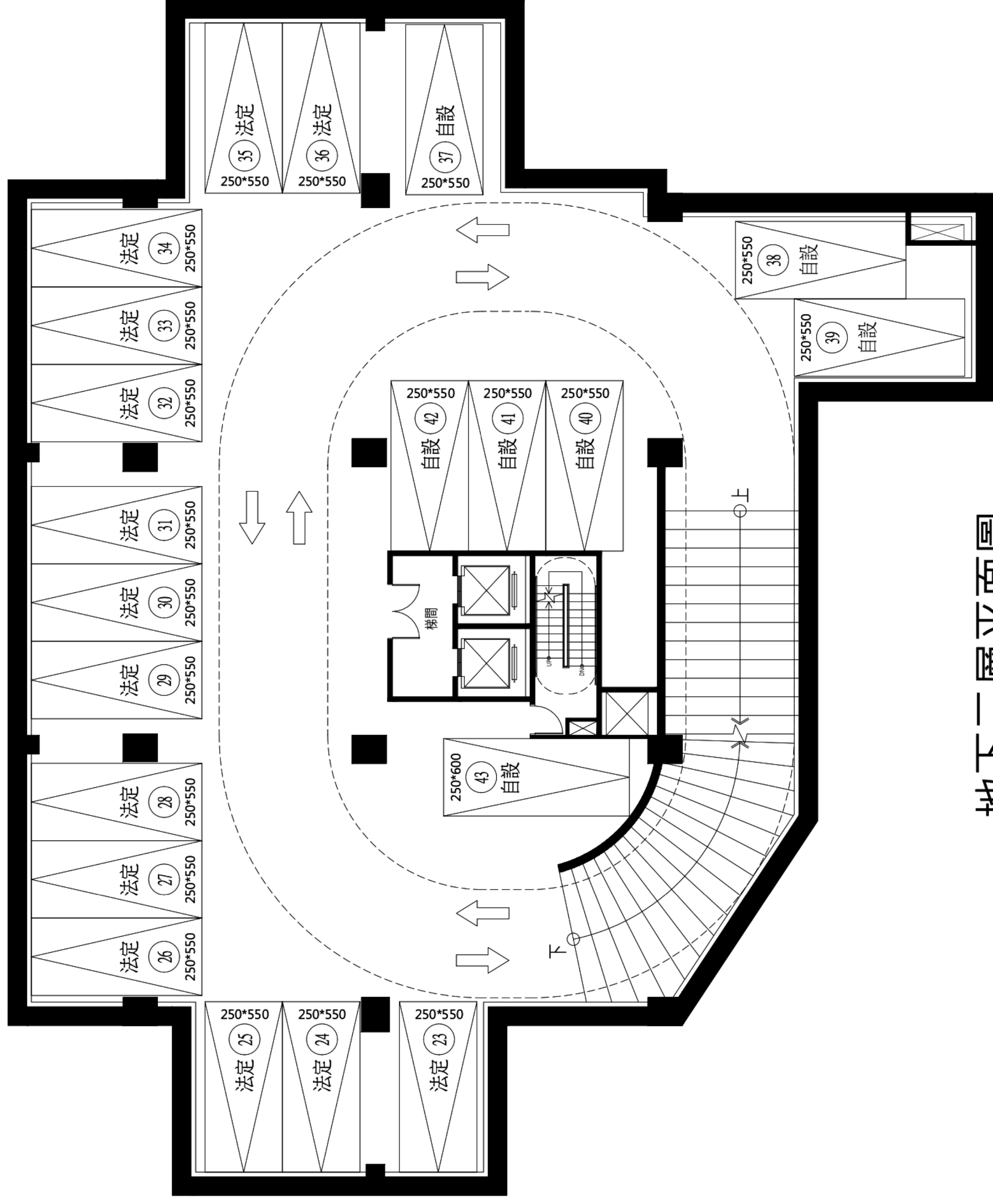
買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

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

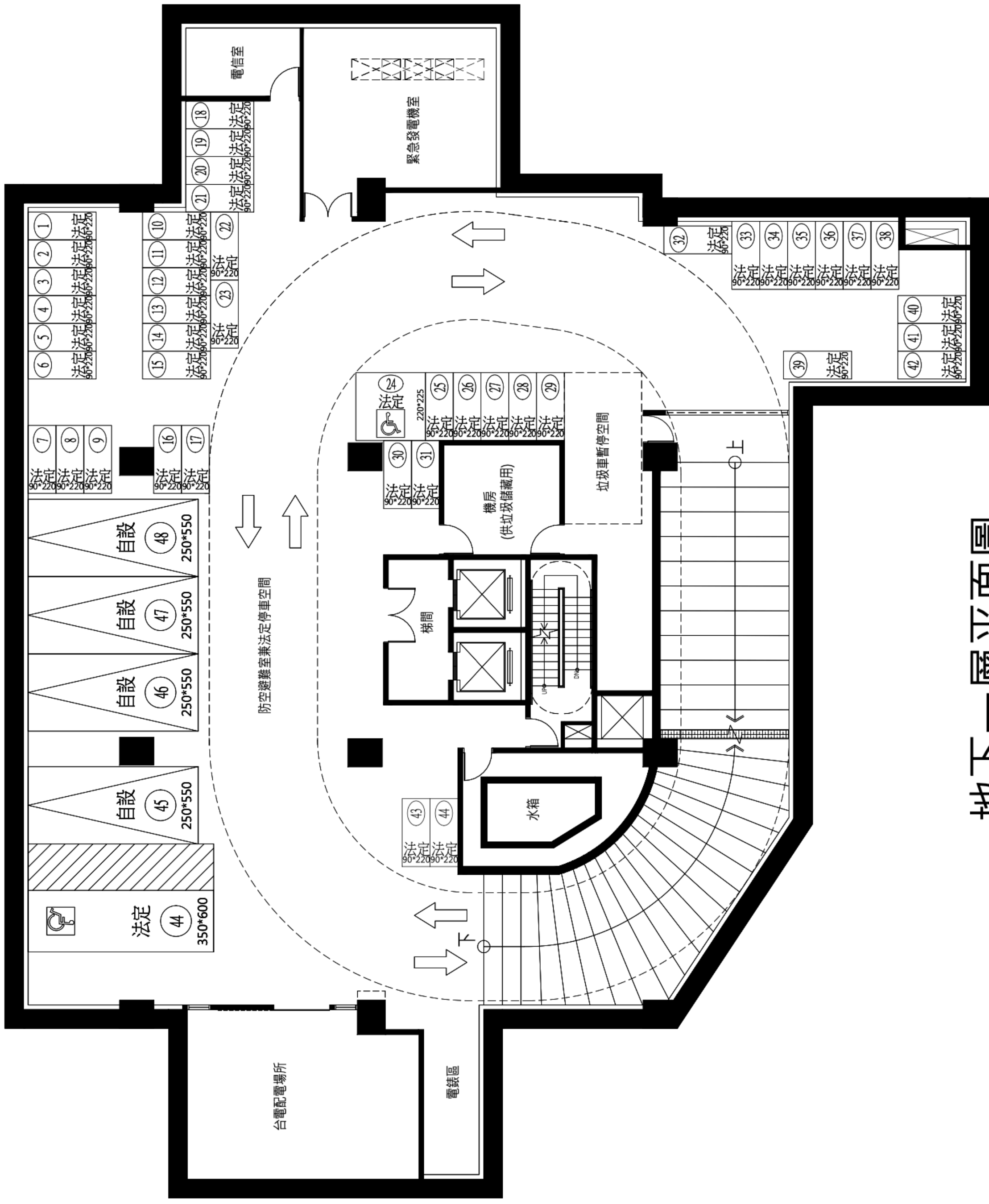
# 車位平面圖



地下三層平面圖



地下二層平面圖

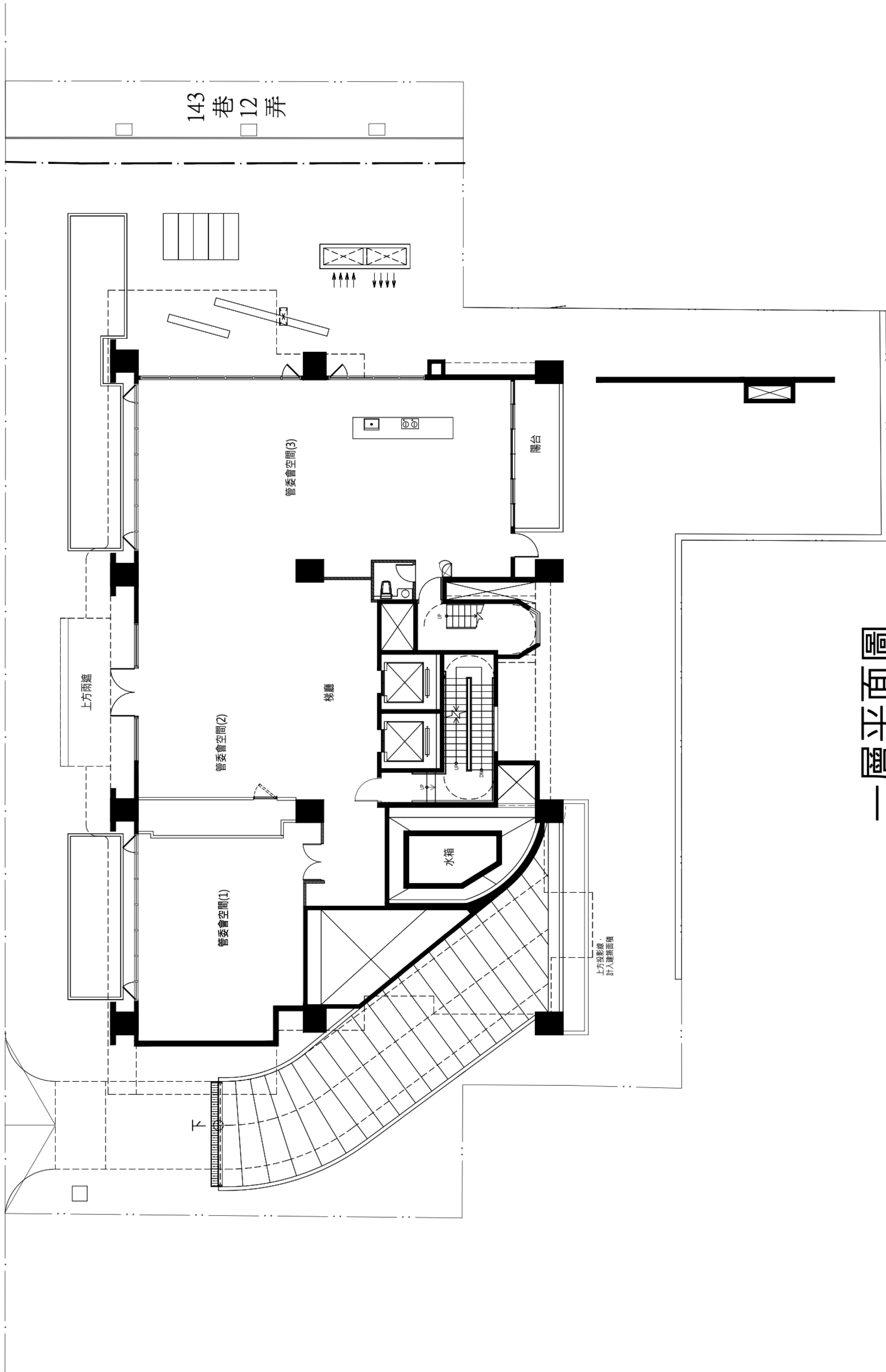


地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

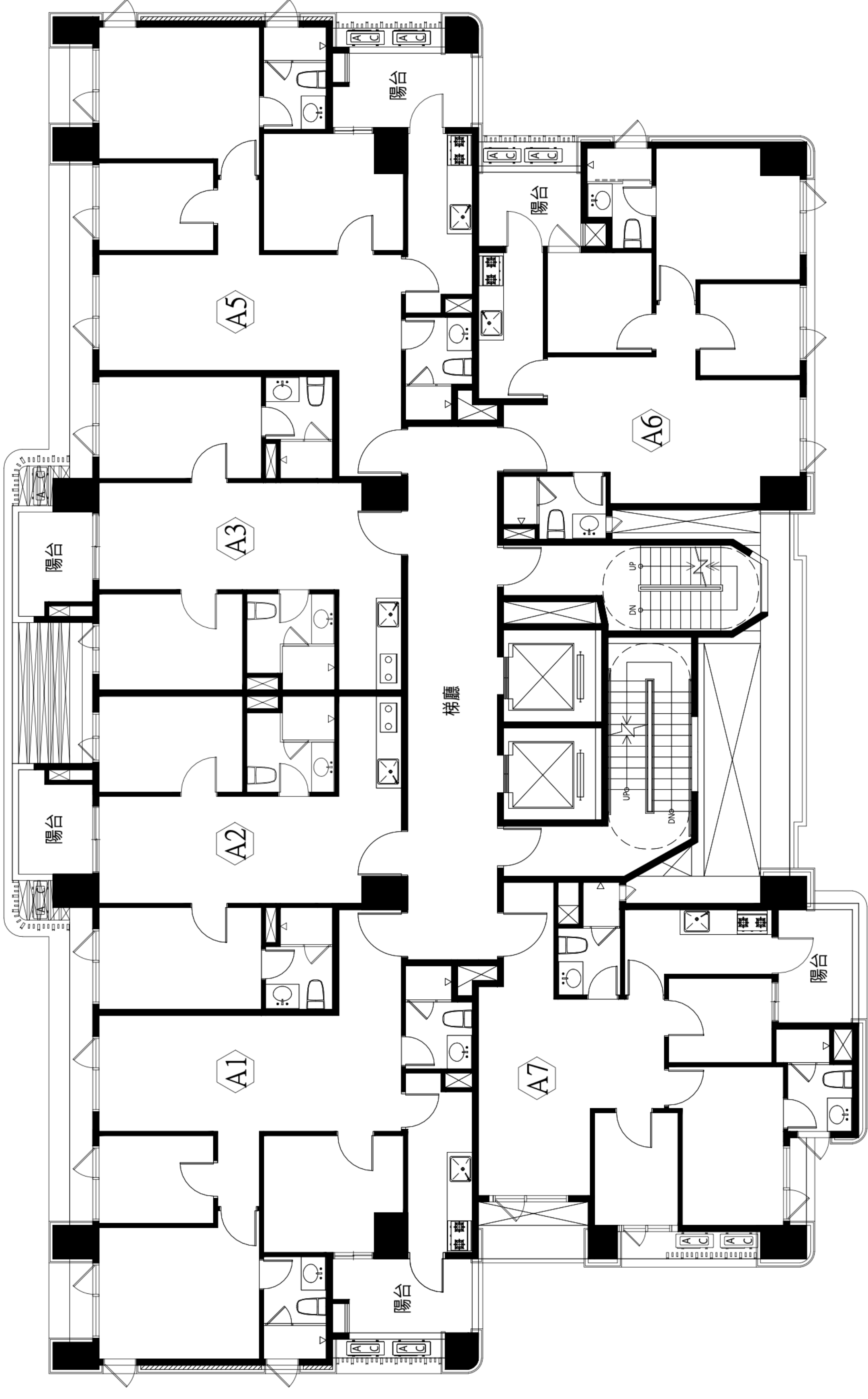
# 房屋平面圖

杭州南路一段143巷



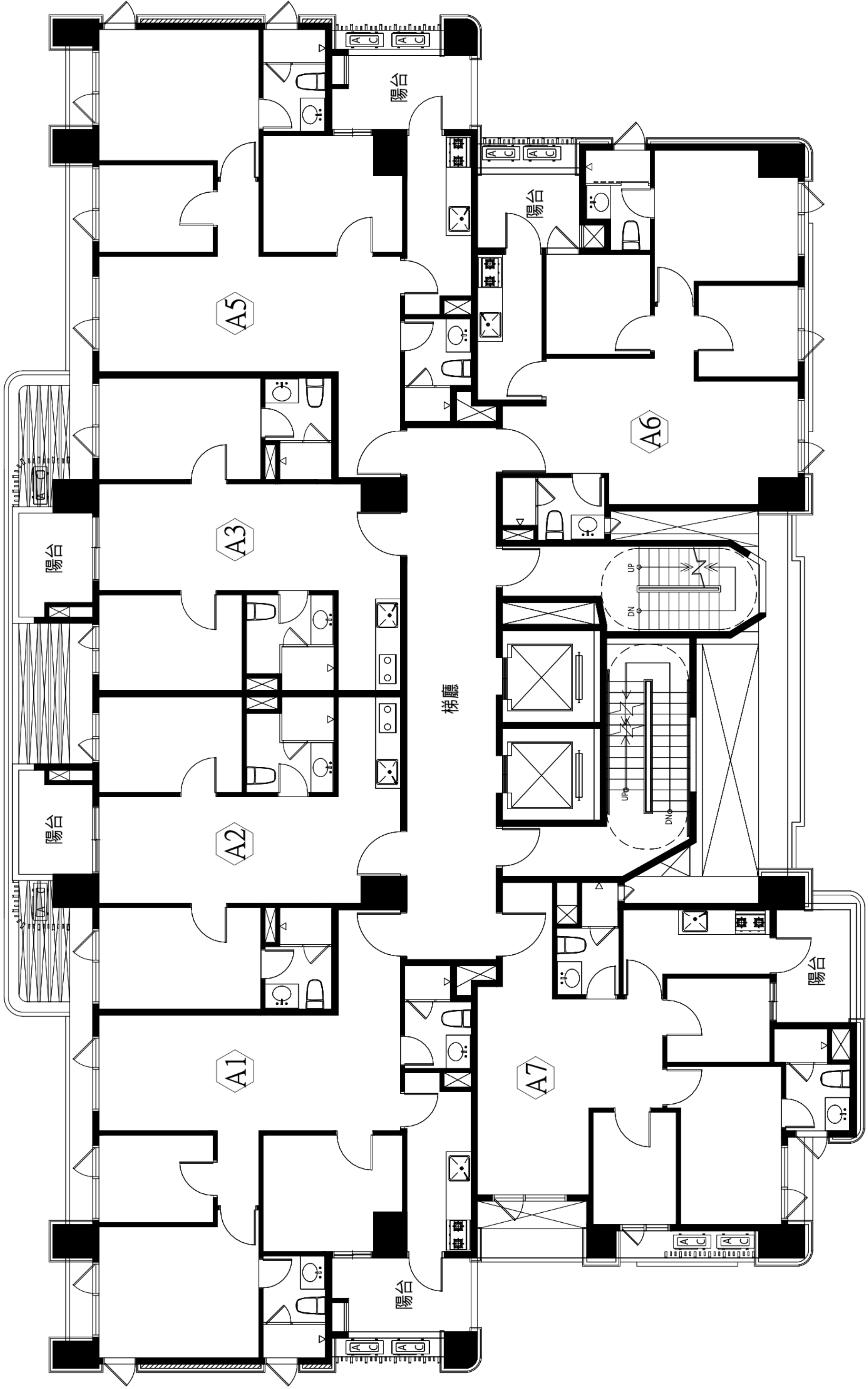
## 一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

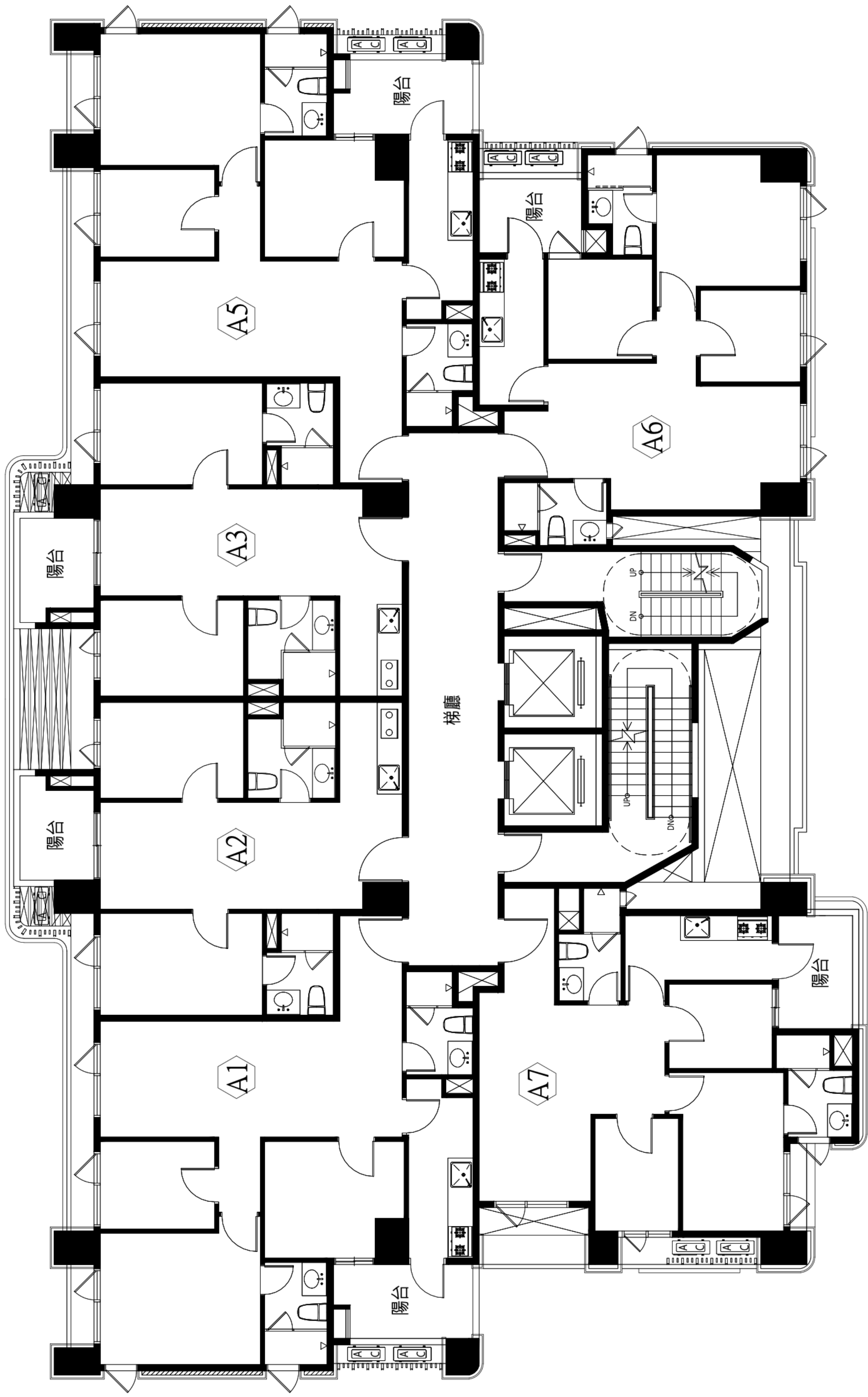


二層平面圖

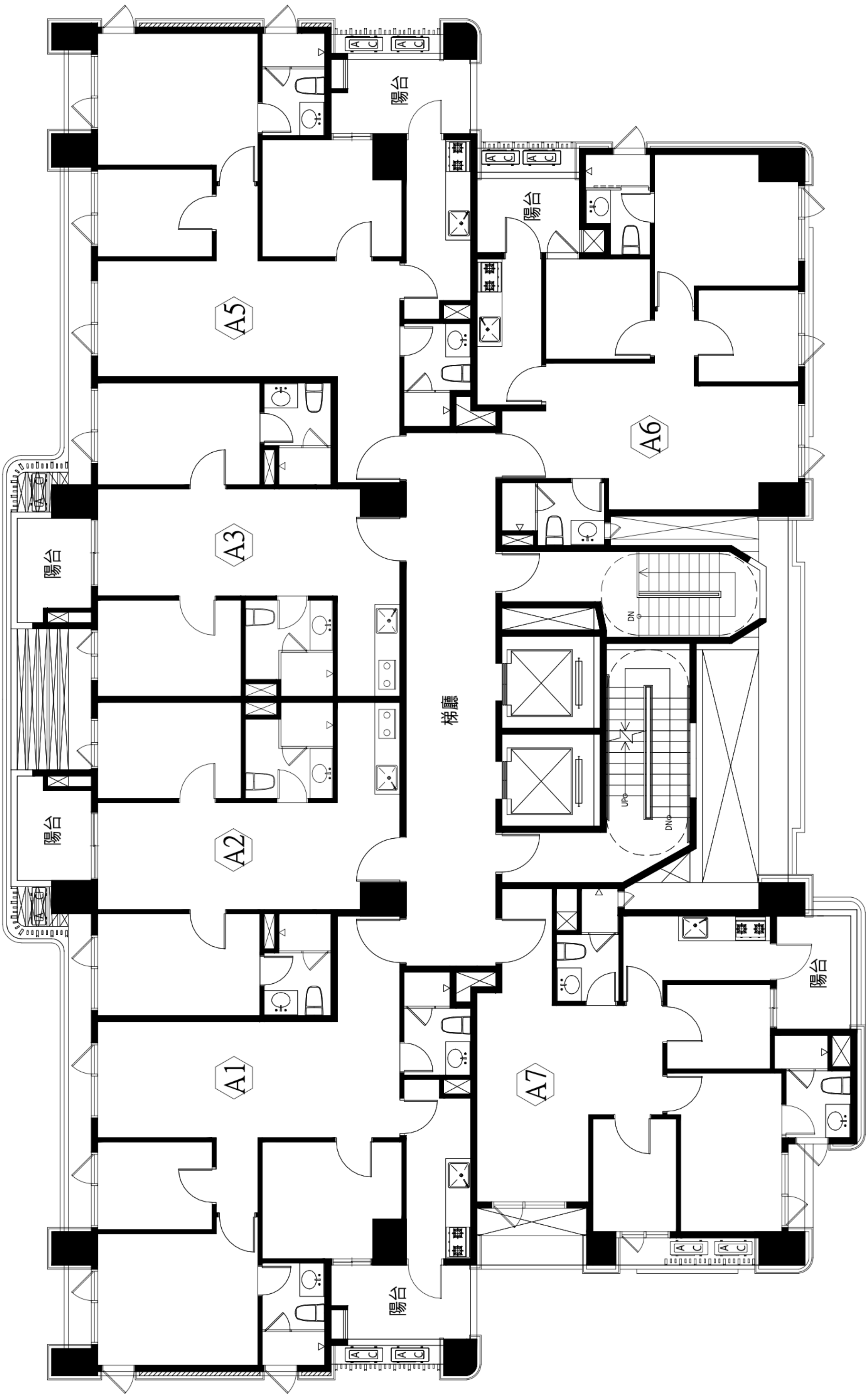
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



三·五·七·九層平面圖

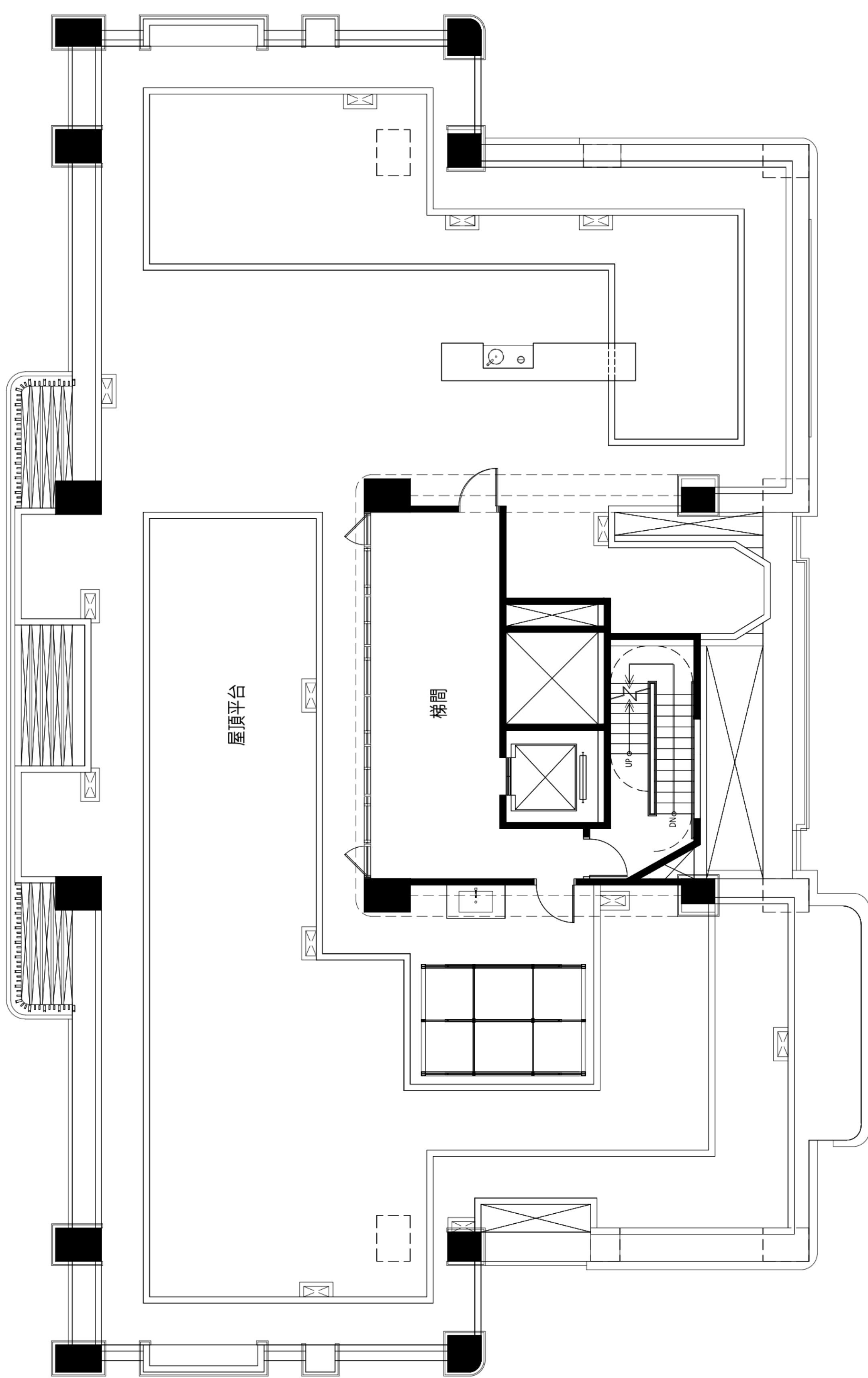


四·六·八層平面圖

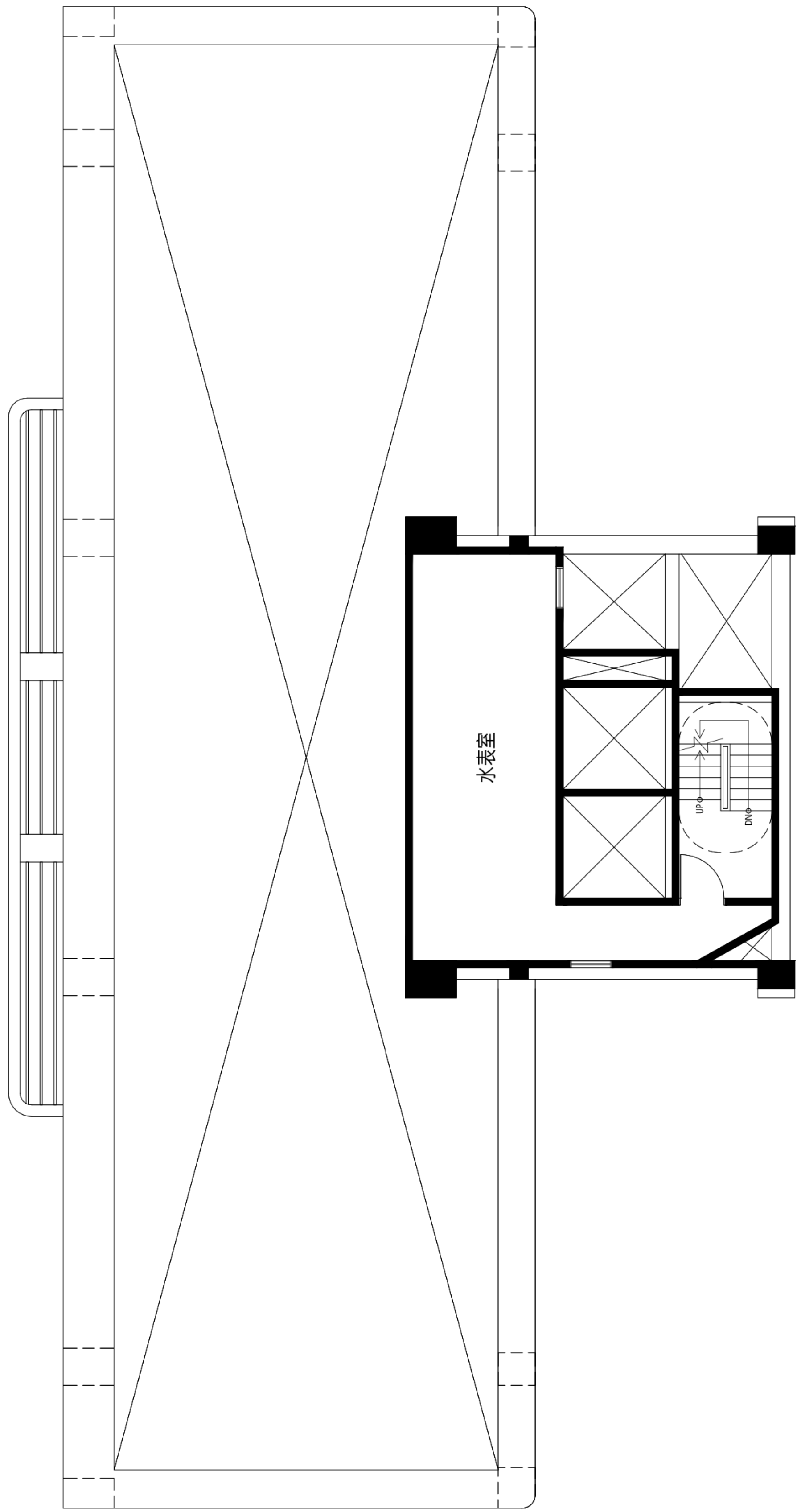


十層平面圖

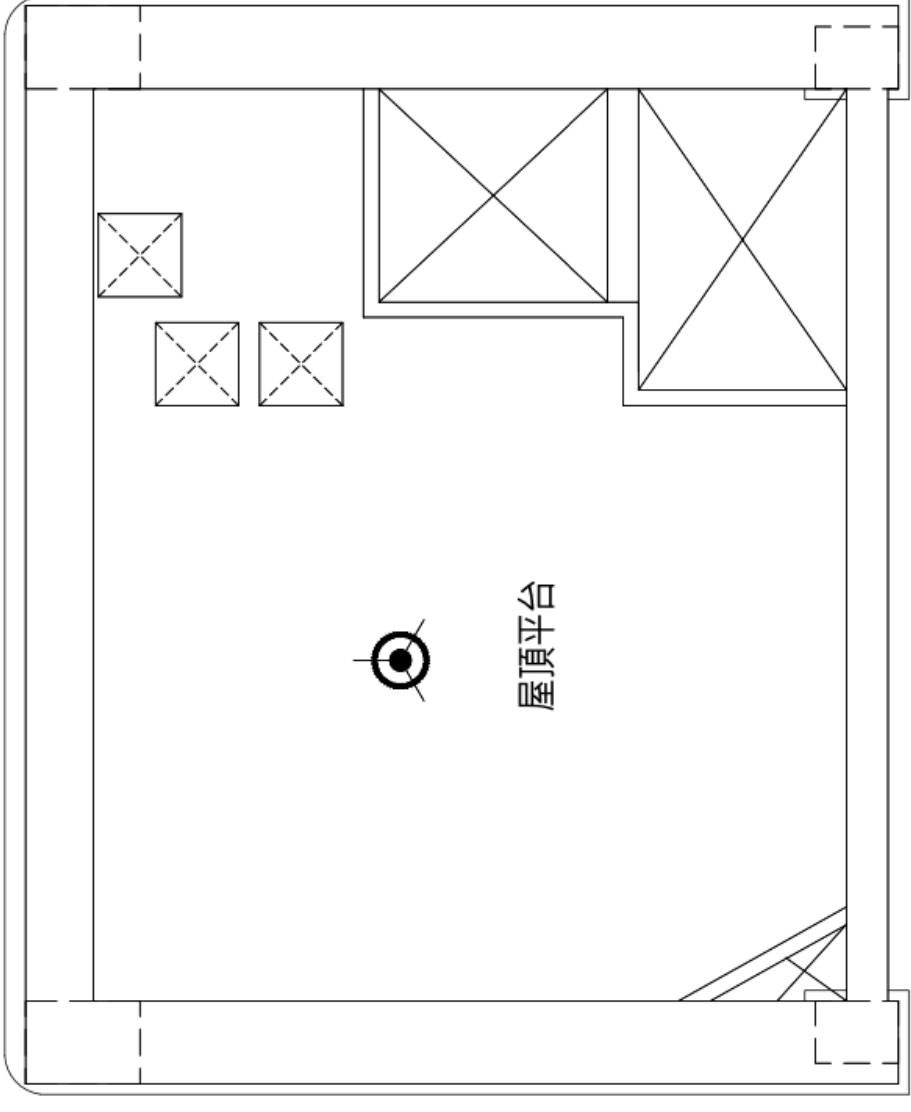
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



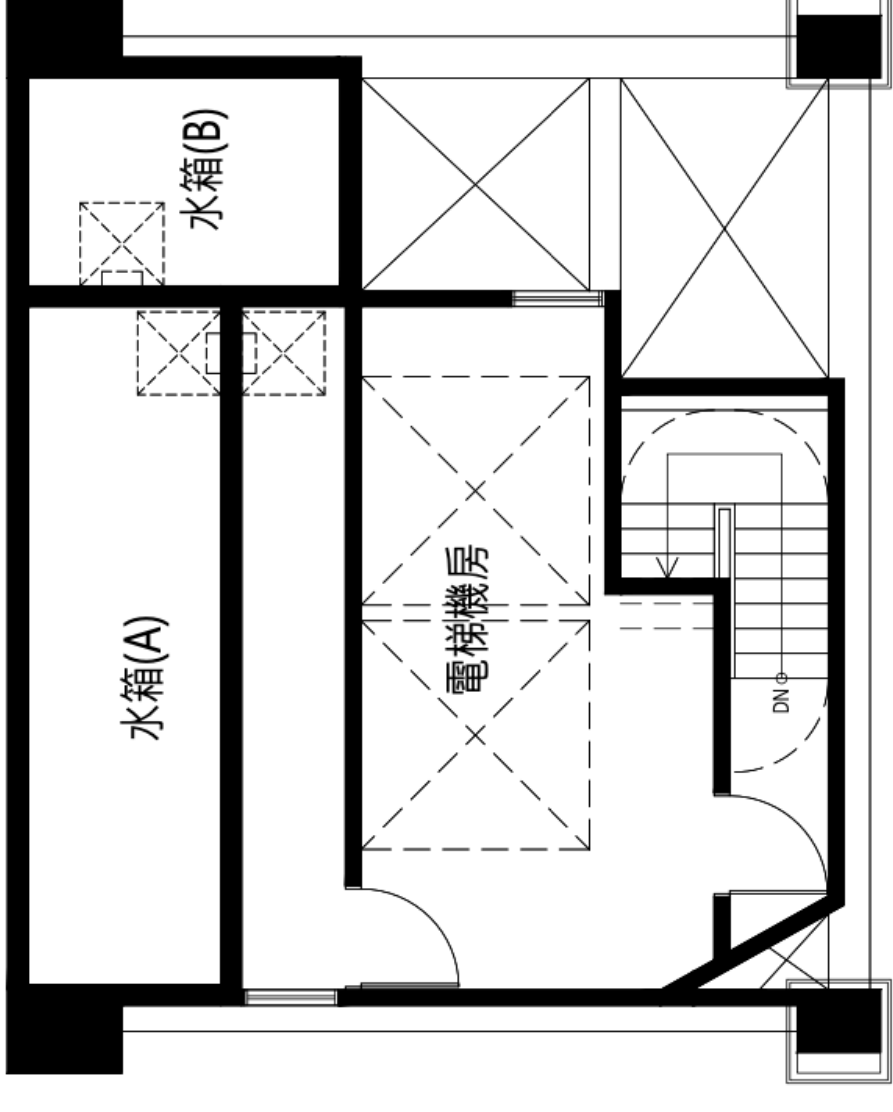
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋頂層平面圖



屋突三層平面圖