

# 購屋臨時證明單

案名：

中華民國 年 月 日

NO : 3067901

買受人	姓名	身分證字號 或統一編號		聯絡電話	(O) (M)
	聯絡地址				電子信箱
房地(車)	訂購戶別	_____棟 _____樓 共計_____戶		房地面積	房屋_____平方公尺 約_____坪 土地_____平方公尺 約_____坪
	車位編號	平面_____層，編號第_____號，共計_____位 機械_____層，編號第_____號，共計_____位	車位面積	平面車位_____平方公尺 約_____坪 機械車位_____平方公尺 約_____坪	
	房地總價款	新台幣：_____億 _____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟元整 (□總價內含車位款 新台幣：_____佰 _____拾 _____萬元整)(雨遮不計價)			
定金	定金總額	新台幣：_____仟 _____佰 _____拾 _____萬 _____仟元整			
	已繳定金	新台幣：_____萬元整			
	補足定金	新台幣：_____萬元整	補足定金日期	_____年 _____月 _____日	
簽約金額	新台幣：_____萬元整	簽約日期	_____年 _____月 _____日		

**附帶約定**

1. 本證明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，本證明單即為解除，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，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第 249 條辦理。
2. 辦理簽約手續時，應攜帶 a.本證明單；b.預登記為產權名義人身分證(如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，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(二)辦理)。
3. 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。
4. 本證明單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親簽並加蓋賣方專章，買方所付定金均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本證明單自動失效。
5. 個人資料蒐集與利用：買方同意不同意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。
6. 銷售人員於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期至少5日)  
 (買方簽章：\_\_\_\_\_)

備註	支票	_____銀行_____分行，帳號：_____ 發票人：_____
	匯款	票號：_____，到期日：_____年_____月_____日
	刷卡	帳號：_____ 戶名：_____
		卡號：_____ 持卡人：_____

買方簽章		賣方簽章	
銷售人員簽章		不動產經紀人	



**新聯陽實業機構**  
**新聯祥廣告股份有限公司**

NEW LAND DEVELOPERS GROUP  
 臺北市敦化南路二段95號3樓

3F No.95, Sec.2, Dun Huo S Rd.,  
 Taipei Taiwan  
 TEL / 02-2758-4866  
 FAX / 02-2758-1411

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

第一聯 買方收執 第二聯 業務部 第三聯 業主存根

# 國協天玥

## 房屋土地車位買賣契約書

戶別 \_\_\_\_\_ 戶 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_

車位 \_\_\_\_\_

姓名 \_\_\_\_\_

# 房屋土地車位預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：國協建設實業股份有限公司

## 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：\_\_\_\_\_

茲為「國協天玥」(以下簡稱本大樓)房屋土地車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落

臺北市南港區南港段一小段 101、105、106、106-1、106-2、106-3、106-4、106-5、106-6、106-7、107、108、109、110、111、111-1、111-2、111-3、111-4、111-5、111-6、113、114、115、116、119、120、120-1、121、121-3、121-4、121-5、121-6、121-7、121-8、121-9、121-10、121-11、121-12、121-13、121-14 地號等 41 筆土地，面積共計 2,394 平方公尺(約 724.19 坪)，(以下簡稱本基地)。使用分區為住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內【國協天玥】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶(共計 178 戶)，本件買賣標的為臺北市政府府都新字第 11160161363 號函

「擬訂臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定實施及臺北市府都市發展局核准 112 年 09 月 20 日 112 建字第 0223 號建造執照，有關該都市更新案之相關法規，本買賣契約一律適用。建造執照影本(如【附件一】)暨核准之該戶房屋平面圖影本(如【附圖一】)。

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為地下第\_\_\_\_\_層平面式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該車位無獨立權狀。

買賣車位規格：

長 5.50 公尺、寬 2.50 公尺、高度 2.10 公尺，共\_\_\_\_\_位。

長 5.50 公尺、寬 2.30 公尺、高度 2.10 公尺，共\_\_\_\_\_位。

另含車道及其他必要空間，每一平面車位建物持分面積共計 32.89 平方公尺(約 9.95 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，依第二目之比例計算之(詳【附件二】)。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本(如【附圖二~附圖二之四】)。

(二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積 37.72%(不具獨立權狀之停車空間面積 3,913.85 平方公尺÷全部共有總面積 10,375.28 平方公尺=37.72%)。

(三)買方購買之汽車停車位屬自行增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(四)買方對其地下室在緊急或防空避難需要時，須無條件開放供公眾使用。

(五)買方所購買之車位編號若有修正時，以使用執照所載之車位編號為準，其位置不變。

### 第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積（坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。）

(一)買方購買「國協天玥」房屋\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000（詳【附件二】：土地持分計算原則），以地政機關核發建物測量成果圖本棟之主建物面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）占「區分所有全部主建物總面積」11,090.04平方公尺（約3,354.74坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

(二)A棟地上001層A戶房屋(如【附圖四】)之土地應有權利範圍為808/100000，買方取得之土地應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺。

二、房屋面積（坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。）

(一)本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），包含：

1. 專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。  
主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。  
附屬建物陽台面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。
2. 共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。
3. 主建物面積占本房屋得登記總面積(不含汽車停車位面積)之比例約\_\_\_\_\_％。

(二) A棟地上001層A戶房屋(如【附圖四】)面積共計130.42平方公尺(含主建物89.75平方公尺及共有面積40.67平方公尺)，約39.45坪，買方所購之權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，持分面積計\_\_\_\_\_平方公尺。

三、前二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、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間、■車道、■外廊、■警衛室、■緩衝空間、■無障礙室內通路、■梯廳兼管理委員會使用空間、■特別安全梯兼無障礙樓梯、■戶外安全梯、■戶外安全梯兼無障礙樓梯、■行動不便升降機、■緊急升降機、■梯廳兼排煙室、■地下一、二、三、四、五層各層之無障礙安全梯、■消防泵浦機房、■電信機房、■發電機房、■垃圾車暫停空間、■污物處理設備空間、■防災中心、■各類管道間、■機車停車空間、■行動不便車位四位、■防空避難室兼停車空間及其車道及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本案「國協天玥」共有部分總面積計 10,375.28 平方公尺(3,138.52 坪)；專有部分總面積計 11,812.52 平方公尺(3,573.29 坪)。前款共有部分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(詳【附件二】：面積計算持分表所列計算)，其面積係以本案「國協天玥」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、A 棟地上 001 層 A 戶房屋，其用途為「一般零售業甲組」，由本案區分所有權人依其權利範圍共有之(不含地上 001 層 C 戶)，並由本案區分所有權人共同管理使用(不含地上 001 層 C 戶)，本空間由賣方全權規劃設計，並由管理委員會統籌維護管理使用等事宜。

#### 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。

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

本契約房屋土地車位買賣總價款合計：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

房屋及土地買賣總價款為：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

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

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

（一）專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

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

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。（含稅）

## 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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由○○（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

#### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由臺灣銀行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（如【附件四】）。

#### 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連帶保證協定之書面影本予買方。

### 第七條 付款條件及方式

一、 付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定（詳【附件三】），於工程完工後繳款。於接獲賣方書面繳款通知單，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶：

銀行：台灣銀行東湖分行

戶名：台灣銀行受託信託財產專戶-國協建設南港段建案-預售款

帳號： 7 1 4 9 5 0 0 0 共 14 碼

以現金或即期支票如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依第二十六條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、地下層汽車停車位

本契約地下層共五層，總面積 6,391.43 平方公尺（約 1,933.41 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，其餘面積共計約 3,913.85 平方公尺（約 1,183.94 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】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【附件五】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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 6 月 24 日之前開工，民國 119 年 8 月 23 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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地車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，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水

管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，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，則依原圖施工。

### 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、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)本基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)本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，或經買賣雙方議定由\_\_\_\_方負擔。

買方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

##### 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除第十三條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（如撥款委託書、銀貸借據、銀貸本票等），並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、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車價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十五條 通知交屋期限

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

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、惟本建案為都市事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並領取權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。

三、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。

- 四、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。
- 五、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。

## 第十六條 公共管理

- 一、本大樓公共設備、法定空地等住戶共有部分除另有約定外，統由賣方規劃，並移交本大樓管理委員會依「住戶管理規約草約」(如【附件六】)管理使用。
- 二、有關本大樓公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障，公共水電費用之計算攤繳及其他屬於本大樓全體用戶之公共事項，買方同意由本大樓全體所有權人共同組織之管理委員會統籌管理，並由賣方或賣方指定人代為召開第一次區分所有權人大會成立「管理委員會」，買方應於簽定本約時同意一併簽立「住戶管理規約草約」規範之。
- 三、本約有關住戶共同產權管理使用約定均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 四、依「公寓大廈管理條例」之規定，賣方應給付本大樓管理委員會之法定公共基金共計新臺幣貳佰柒拾柒萬肆仟叁佰捌拾壹元整，須於本大樓公共設施移交管理委員會完成後，由本大樓管理委員會向臺北市政府都發局領取之。(實際金額以使用執照上核准工程造價計算。)
- 五、賣方代管期間因應買方裝潢期間，所產生之所有各項裝潢管理需求而收取之清潔管理費，買方同意由賣方支用於公共清潔、保全管理人力應聘所需必要範圍。
- 六、本大樓管理事項在管理委員會未正式成立前，買方(效力及於繼承人、受讓人、承租人、使用人)同意委請賣方代為處理，並由

賣方成立或委外成立臨時管理服務中心代為管理、並願遵守前列所有管理規約，俟管理委員會成立時，本規約由賣方移交管理委員會存執或修正，以資遵守。

### 第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本大樓共有部分管理人，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，由買方依附件六規約草約第十七條規定，按月繳付共有部分管理費，以房屋每月每坪新台幣 130 元、汽車位每月每車位新台幣 800 元計。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人(以下簡稱管理委員會)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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、移交日起，由賣方自該日起負責公共設施保固一年。

### 第十八條 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；就未涉及結構之**防水部分**(如：門窗、外牆)賣方負責保固三年。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、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十九條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_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，同時開立與銀行貸款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」並授權賣方得填載到期日之保證本票。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備齊辦理所需文件並辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
- (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
  3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、**不辦理貸款者**，或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於賣方通知辦理貸款七日內簽立**不貸款同意書及與銀行貸款之**

期款同額的保證本票，並於本大樓取得使用執照後 30 日內繳清本條第一款價款，若逾期未給付則依第八條規定辦理。

## 第二十條 貸款撥付

本契約如有前條貸款約定者，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。

## 第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十二條 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。

## 第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當

期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

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

#### **第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任**

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

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第二十五條 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。

#### **第二十六條 違約之處罰**

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

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

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

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十七條 特約條款

- 一、買方同意本大樓命名為「國協天玥」，並同意在本大樓設置表彰投資興建公司、本大樓名稱或建築師等各種標誌、名稱。
- 二、買方同意本建物 A6-16F、B2-13F、B6-13F 各戶緊鄰之露臺及 B1-2F 戶緊鄰之屋頂平台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，約定由本建物 A6-16F、B2-13F、B6-13F、B1-2F 之區分所有權人專用，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用（如【附圖五~附圖五之七】所示）。
- 三、本大樓西側及南側土地部分，依照都市更新審議約定，由本大樓負責管理維護：
  - (一)退縮四米供公眾無償使用（如【附圖四】所示）。
  - (二)認養公有人行道，供公眾通行，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用（如【附圖四】所示）。
  - (三)留設開放空間供公眾無償使用（如【附圖四】所示）。
- 四、本大樓應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。
- 五、非屬住宅、集合住宅等類似建築物樓層高度超過 3.6 公尺，不得變更為『集合住宅』用途使用。
- 六、建築物陽台加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請，一律禁止陽台加窗或加設鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。
- 七、原德安廟供奉於一樓一般事務所(1FC)，僅供本社區與當地居民參

拜，對外不得有祭祀行為。

八、本大樓東側土地（如【附圖四】所示）目前部分被鄰房無權占用，依現況點交。俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。此部分按現狀買賣，買方已明確認知瞭解，買方不得以此對賣方為任何主張或請求。

九、本大樓 A 棟地上 001 層 A 戶房屋(下稱 A 棟店鋪 A 戶)（如【附圖四】所示），為賣方留設公共空間供住戶無償使用，由管理委員會統籌管理。

(一)產權內容：

本大樓 A 棟店鋪 A 戶房屋依主管機關核定為「一般零售業甲組」不得作住宅或其他違反都市計畫之使用，惟為利本大樓之管理維護，供本大樓共同使用之公共設施。

(二)產權持分及分配方式：

買賣雙方同意由本大樓 A 棟地上壹層 B 戶至地上壹拾捌層及 B 棟地上貳層至地上壹拾伍層區分所有權人所共有共用(不含地上壹層 C 戶)，並由賣方負責規劃設計施作。

(三)產權移轉、處分之限制：

- 1.買方同意並承諾，不得單獨處分此部分建物之產權及所對應之土地產權。就買受部分建物之產權及所對應之土地持分，因買賣、贈與、轉讓、拍賣等其他方式移轉所有權或設定負擔時，A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應之土地持分，應併同移轉或設定負擔，不得單獨移轉、保留或設定負擔。
- 2.買方同意並承諾，其他住戶、區分所有權人，將其專有部分併同 A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應之土地持分，移轉所有權予他人時，買方拋棄對於該 A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應土地持分之優先承買權。

(四)禁止分割之特約：

A 棟店鋪 A 戶，係為維持住戶生活品質而設，其使用與本大樓住宅有不可分離之關係。因此，買方同意 A 棟店鋪 A 戶暨

其所屬之公共設施設備不可分割。

(五)管理與點交：

A棟店鋪A戶由賣方點交予本大樓管理委員會，由本大樓管理委員會管理維護。

(六)買方之產權因買賣、贈與、轉讓、拍賣等其他方式移轉時，買方應以書面將本款之約定告知受讓人，使受讓人承諾遵守本款之約定，受讓人再轉讓時亦同。

買方簽章\_\_\_\_\_

十、本大樓一樓、二樓依照都市更新審議約定，各戶專用廣告招牌位置需放置審議約定範圍內（如【附圖四之一】所示）。

十一、買方同意本大樓A、B兩棟大樓屋頂突出物一層機械室放置非固定式設施由管理委員會統籌管理，（如【附圖六】所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。

十二、買方同意本大樓地下一樓防災中心放置非固定式設施由管理委員會統籌管理，（如【附圖三】所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。

十三、空調設備之特約事項：

(一)公共空間空調系統設備位置(如【附圖四】所示)，另為因應申請黃金級綠建築標章之相關作業，買方同意「公共空間空調系統」之主機設置範圍與數量，以實際完工位置為主，賣方保有因應申請作業，細部調整之權利。

(二)住戶空調主機放置位置，依照本大樓都市更新審議約定，需放置審議約定範圍內（如【附圖五】～【附圖五之七】所示）。

十四、機車、汽車停車位之特約事項：

(一)本大樓地下一層法定機車停車位共規劃145位(內含3輛：**118~120**號無障礙機車位)（如【附圖三】所示），由管理委員會管理統籌使用。

(二)本大樓地下二層100、101車位(如【附圖三之一】著所示)，

地下四層 37、38 車位（如【附圖三之二】所示）為無障礙車位，應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

（三）本大樓地下二層 100、101 車位（如【附圖三之一】所示），地下四層 37、38 車位（如【附圖三之二】所示），此四車位各留設一台充電樁，由管理委員會統籌管理使用及收益；其餘汽車位均預留電線但無設置充電樁。

- 十五、本大樓樓地板高度係屬 50 公尺以上之高層建築物，使用燃氣設備之居室廚房竣工時已依建築技術規則第 243 條第 2 項規定設置防火區劃，不得擅自取消區劃，及防火區劃外不得使用燃氣設備。
- 十六、買方不得於陽臺，露臺，屋頂平台，挑空（高），上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，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。
- 十七、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。
- 十八、買方清楚知悉本案為都市更新計畫案，並辦理候選綠建築證書及綠建築黃金級標章，依都市更新建築容積獎勵辦得綠建築標章，買方同意應確實遵照綠建築黃金級標章之規定，使用專有部分、約定專有部分、共有部分及約定共有部分。於取得標章後，本大樓管理委員會及區分所有權人應負維護之責，若因違反，經台北市政府等相關單位查核，被上揭單位取消標章或降級，賣方不再負責申請，另綠建築標章有限期限為五年，期限過後，賣方不負責代為申請延續認可綠建築標章。買方或本大樓管理委員會於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
- 十九、買方清楚知悉本案為都市更新計畫案，並辦理候選智慧建築證書及智慧建築黃金級標章，依都市更新建築容積獎勵辦得智慧建築標章，買方同意應確實遵照智慧建築銀級標章之規定，使用專有部分、約定專有部分、共有部分及約定共有部分。於取得標章後，本大樓管理委員會及區分所有權人應負維護之責，若因違反，經

台北市政府等相關單位查核，被上揭單位取消標章或降級，賣方不再負責申請，另智慧建築標章有限期限為五年，期限過後，賣方不負責代為申請延續認可智慧建築標章。買方或本大樓管理委員會於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

二十、本大樓於一樓及頂樓設置太陽光電發電設備，由管理委員會統籌管理與維護。

二十一、本大樓有設置雨水流出抑制設施，日後由管理委員會統籌管理與維護。

二十二、本大樓之門廳、庭院、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車場空間等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的無償優先使用，亦得於大樓周圍之適當位置無償設置廣告物，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

買方簽章： \_\_\_\_\_

## **第二十八條 共同承買約定**

買方有多數者除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方如指定一人或數人為送達代收人時，賣方依本約所為之通知或意思表示以送至送達代收人為合法送達，於買方全體均有送達之效力。

## **第二十九條 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。

## **第三十條 通知送達及寄送**

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時，均以第一次郵遞之日期視為送達。本契約所定之權利義務對雙方之繼受人或繼承人均有效力。

## **第三十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 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。

### **第三十三條 代刻印章**

買方授權賣方代刻印章乙枚，賣方負責保管以作為本約買賣標的(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報、產權登記、權狀領取；(2)水、電、電信、瓦斯之申請過戶；(3)代辦房屋銀行貸款、設定抵押手續、代辦銀行貸款開戶之用、申辦火險地震險要保書，暨其他有關本約相關處理之事項之用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則依法負民、刑事責任。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### **第三十四條 附件效力及契約分存**

本契約壹式貳份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本壹份交付予買方。

本契約之相關附件、附圖視為本契約之一部分，與本契約具同等效力。本契約所有條款及有關附件之約定效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人及承租人等均具有相同之約束效力。

買賣雙方瞭解並同意本房屋土地車位各項買賣條件及共用部分範圍以及賣方銷售人員、簽約經辦人等若有承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準。

### **第三十五條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

本契約之 附件及附圖如下：

一、附件

- 【附件一】建造執照影本
- 【附件二】面積計算持分表
- 【附件三】房屋土地車位買賣分期付款表
- 【附件四】價金信託重點說明
- 【附件五】建材設備表
- 【附件六】住戶管理規約草約（含附件裝修(潢)管理辦法）
- 【附件七】個人資料保護應告知事項

二、附圖

- 【附圖一】房屋平面圖
- 【附圖二】地下一層汽、機車停車位平面圖
- 【附圖二之一】地下二層汽車停車位平面圖
- 【附圖二之二】地下三層汽車停車位平面圖
- 【附圖二之三】地下四層汽車停車位平面圖
- 【附圖二之四】地下五層汽車停車位平面圖
- 【附圖三】地下一層特約事項說明圖
- 【附圖三之一】地下二層特約事項說明圖
- 【附圖三之二】地下四層特約事項說明圖
- 【附圖四】地上一層特約事項說明圖(一)
- 【附圖四之一】地上一層、二層廣告招牌放置位置
- 【附圖五】住戶層特約事項說明圖(一)
- 【附圖五之一】住戶層特約事項說明圖(二)
- 【附圖五之二】住戶層特約事項說明圖(三)
- 【附圖五之三】住戶層特約事項說明圖(四)
- 【附圖五之四】住戶層特約事項說明圖(五)
- 【附圖五之五】住戶層特約事項說明圖(六)
- 【附圖五之六】住戶層特約事項說明圖(七)
- 【附圖五之七】住戶層特約事項說明圖(八)
- 【附圖六】屋突一層、二層特約事項說明圖

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-mail：

賣 方：國協建設實業股份有限公司

法定代理人：張 敏 雄

統一編號：55846381

公司地址：臺北市信義區基隆路一段432號15樓之5

公司電話：(02)2732-6901

不動產經紀業：新聯祥廣告股份有限公司

公司統一編號：24495116

負 責 人：林 徹 人

公司地址：臺北市大安區敦化南路二段95號3樓

公司電話：(02)2758-4866

不動產經紀人：吳 [REDACTED]

身分證字號：E12 [REDACTED]

不動產經紀人證號：(112)中市經紀第 [REDACTED] 號

銷售人員：

身分證字號：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0223號			
起造人姓名	國協建設實業股份有限公司(代表人:張敏雄)			住址	110053臺北市信義區基隆路一段432號15樓之5		
設計人姓名	簡俊卿			事務所名稱	簡俊卿建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住宅區			幢層數	3幢3棟地上18層地下5層 共23層178戶		
建築地點	地址	南港區三重里南港路一段20之1號					
	地號	南港區南港段一小段0101-0000號 共41筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1054.6m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	21177.24m <sup>2</sup>				其他	2394.0m <sup>2</sup>
發照日期	112年09月20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74個月內竣工		
工程造价	\$ 344,876,008 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
A棟地上001層	463.94	5.2	G3(第十九組)一般零售業甲組 :223.79m <sup>2</sup> ,頂蓋下計容積:131.97m <sup>3</sup> 、梯間:108.18m <sup>2</sup> 共45筆(詳見附表)				
總計:						21177.24	m <sup>2</sup>
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 王玉芬			
中華民國一一二年九月二十日							

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。

建築地點：

- 地號：南港區南港段一小段0101-0000號  
 南港區南港段一小段0106-0000號  
 南港區南港段一小段0106-0002號  
 南港區南港段一小段0106-0004號  
 南港區南港段一小段0106-0006號  
 南港區南港段一小段0107-0000號  
 南港區南港段一小段0109-0000號  
 南港區南港段一小段0111-0000號  
 南港區南港段一小段0111-0002號  
 南港區南港段一小段0111-0004號  
 南港區南港段一小段0111-0006號  
 南港區南港段一小段0114-0000號  
 南港區南港段一小段0116-0000號  
 南港區南港段一小段0120-0000號  
 南港區南港段一小段0121-0000號  
 南港區南港段一小段0121-0004號  
 南港區南港段一小段0121-0006號  
 南港區南港段一小段0121-0008號  
 南港區南港段一小段0121-0010號  
 南港區南港段一小段0121-0012號  
 南港區南港段一小段0121-0014號  
 南港區南港段一小段0105-0000號  
 南港區南港段一小段0106-0001號  
 南港區南港段一小段0106-0003號  
 南港區南港段一小段0106-0005號  
 南港區南港段一小段0106-0007號  
 南港區南港段一小段0108-0000號  
 南港區南港段一小段0110-0000號  
 南港區南港段一小段0111-0001號  
 南港區南港段一小段0111-0003號  
 南港區南港段一小段0111-0005號  
 南港區南港段一小段0113-0000號  
 南港區南港段一小段0115-0000號  
 南港區南港段一小段0119-0000號  
 南港區南港段一小段0120-0001號  
 南港區南港段一小段0121-0003號  
 南港區南港段一小段0121-0005號  
 南港區南港段一小段0121-0007號  
 南港區南港段一小段0121-0009號  
 南港區南港段一小段0121-0011號  
 南港區南港段一小段0121-0013號

- 建築物概要：A棟地上001層、面積：463.94m<sup>2</sup>、高度：5.2M、用途：G3(第十九組)一般零售業甲組：223.79m<sup>2</sup>，頂蓋下計容積：131.97m<sup>3</sup>，梯間：108.18m<sup>2</sup>  
 A棟地上003層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上005層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上007層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上009層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上011層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上013層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上015層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上017層、面積：420.24m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：326.88m<sup>2</sup>，梯間：93.36m<sup>2</sup>  
 A棟突出物001層、面積：78.73m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：梯間，排煙室  
 A棟地上002層、面積：465.19m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：112.85m<sup>2</sup>  
 A棟地上004層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上006層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上008層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上010層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上012層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上014層、面積：450.43m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：352.34m<sup>2</sup>，梯間：98.09m<sup>2</sup>  
 A棟地上016層、面積：420.24m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：326.88m<sup>2</sup>，梯間：93.36m<sup>2</sup>  
 A棟地上018層、面積：420.24m<sup>2</sup>、高度：3.18M、用途：H2(第二組)集合住宅：326.88m<sup>2</sup>，梯間：93.36m<sup>2</sup>  
 A棟突出物002層、面積：75.25m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：梯間，機械室，水箱

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0223號

**建築物概要：**

A棟突出物003層、面積:68.14m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:梯間,機械室,水箱	B棟地上001層、面積:514.34m <sup>2</sup> 、高度:5.2M、用途:外廊:64.38m <sup>2</sup> ,警衛室:5.43m <sup>2</sup> ,6*12緩衝空間:72.0m <sup>2</sup> ,車道:118.58m <sup>2</sup> ,梯間:253.95m <sup>2</sup>
B棟地上002層、面積:304.77m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:216.70m <sup>2</sup> ,梯間:88.07m <sup>2</sup>	B棟地上003層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>
B棟地上004層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>	B棟地上005層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>
B棟地上006層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>	B棟地上007層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>
B棟地上008層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>	B棟地上009層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>
B棟地上010層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>	B棟地上011層、面積:433.94m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:354.24m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>
B棟地上012層、面積:433.03m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:353.33m <sup>2</sup> ,梯間:79.70m <sup>2</sup>	B棟地上013層、面積:373.26m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:303.12m <sup>2</sup> ,梯間:70.14m <sup>2</sup>
B棟地上014層、面積:373.26m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:303.12m <sup>2</sup> ,梯間:70.14m <sup>2</sup>	B棟地上015層、面積:373.26m <sup>2</sup> 、高度:3.18M、用途:H2(第二組)集合住宅:303.12m <sup>2</sup> ,梯間:70.14m <sup>2</sup>
B棟突出物001層、面積:70.07m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:梯間,排煙室	B棟突出物002層、面積:66.62m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:梯間,機械室,水箱
B棟突出物003層、面積:53.58m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:梯間,機械室,水箱	C棟地上001層、面積:50.6m <sup>2</sup> 、高度:5.55M、用途:G2(第二十八組)一般事務所
地下001層、面積:1286.23m <sup>2</sup> 、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間	地下002層、面積:1267.33m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車空間
地下003層、面積:1267.33m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車空間	地下004層、面積:1267.33m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車空間
地下005層、面積:1303.21m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車空間	

**雜項工作物：**挖方27764.27立方公尺、高度19.25m、面積1442.3m<sup>2</sup>  
 RC墩+透空圍牆:長度41.03m、高度2.0m、面積82.06m<sup>2</sup>  
 排水溝:長度209.48m、面積209.48m<sup>2</sup>

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

**注意事項：**

1. 首次掛號日期：《111》年《12》月《30》日（法令適用日期：108年11月18日）。
2. 建築地點：南港區三重里。
3. 實設空地《1339.4》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《馬鎮平》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《榮華電機工業技師事務所》，技師：《劉廣榮》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（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：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 已領得拆除執照：拆除執照111拆字第0147號。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0223號

## 注意事項：

12. 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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《4》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局110年1月19日府都設字第1103000676號函完成都市設計審議程序。
22. 本案係都市更新案件，經本府1111004府都新字第11160161363號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
23. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 本案係容積移轉接受基地，經本府109年2月10日府都綜字第1083117440號函核備自本市大安區復興段一小段598地號、中山區吉林段三小段47地號、榮星段三小段557-13地號、松山區民生段46-49地號、延吉段三小段411-1地號、美仁段一小段705地號、信義區永吉段二小段192地號、逸仙段二小段405地號、萬華區華江段二小段683-5地號(以上均部分)、中山區榮星段五小段617-1地號、松山區寶清段三小段610、611地號(以上均全部)等12筆地號移入容積共929.93平方公尺。
26. 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453.7平方公尺，屋頂平臺綠化面積為230.5平方公尺。
27. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
28. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：230.50平方公尺。
29. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金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。
30. 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195.9噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備10.72千瓦)、(屋頂平台綠化面積230.5平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
31. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣8,621,900元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
32. 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。
33. 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。
34. 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」。
35. 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」。
36. 認養事項：基地西側及南側人行道，經本府109年11月2日北市工新管字第1093110686號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
37. 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該處審查核可文件。
38. 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。

## 注意事項：

- 39.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。
- 40.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 41.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 42.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 43.本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設備。
- 44.基地坐落臺北航空站(水平面限高150.49公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度150.49公尺，本案申請建築物絕對高度71.41公尺，尚無影響飛航安全。
- 45.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。
- 46.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。
- 47.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 48.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 49.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
- 50.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 51.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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。
- 52.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1054.60平方公尺)與建照核定工程期限(74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。
- 53.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 54.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 55.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。
- 56.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。
- 57.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(112)北結師徐(十四)字第1120389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。
- 58.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 59.第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《128.10》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 60.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。
- 61.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。
- 62.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。
- 63.(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。
- 64.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。
- 65.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

## 注意事項：

(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)

- 06.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 67.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。
- 68.依臺北市府110年1月19日府都設字第1103000676號納入建照執照列管(一)本案自建建築線退縮之無遮蓋人行道應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)容積移轉環境補償措施如下：基地西側及南側留設495.6平方公尺(其中229.04平方公尺為有頂蓋之開放空間)，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 69.依臺北市府111年10月4日府都新字第11160161363號函加註說明四、建築執照列管事項表 容積獎勵：1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予496.54平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 2.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書：本案給予496.54平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，申請辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：本案給予248.27平方公尺獎勵額度(法定容積4%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，辦理新建住宅性能評估之結構安全性能初步評估及通過分級評估「第二級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 4.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(二)」(基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上)之獎勵容積：本案給予62.07平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。使用管理：實施者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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
- 5.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予386.29平方公尺獎勵額度(法定容積6.22%)。使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。1.本案實施者提供經費9,300,000元予臺北市都市更新基金(不列入共同負擔)，請於領得使用執照前繳納。2.實施者認養西側及南側公有人行道及規劃種植喬木10年：請依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜，並請於領得使用執照前完成。3.無障礙汽庫位(地下二層編號100、101及地下四層編號37、38)及裝卸車位應開放供住戶共用，不得約定專用；且前開無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。4.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 70.依臺北市府111年10月4日府都新字第11160161363號函加註說明四、建築執照列管事項表 5.本案原德安廟後續之安置與管理，後續將供奉於一般事務所(IFC)，僅供本社區與當地居民參拜，對外不得有祭祀行為。說明五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條第1款規定辦理更新單元範圍內「南港路一段30巷」現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。說明六、權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。說明九、依都市更新條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售，倘經查告違反規定者，依都市更新條例第79條規定辦理。說明十、有關建物拆除事宜，副請本市建築管理工程處於建築執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。說明十一、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。
- 71.依臺北市府捷運工程局112年5月16日北市捷土字第1123008473號函加註鄰近捷運設施建物建照會審意見表(112.05.09臺北市建築執照會辦表112A1-122)：審查意見二、下列意見請於建照備註欄內註記，請申請人配合辦理。■有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。■基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。■於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。■基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。■本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0223號

### 注意事項：

72.依交通部112年5月22日交授鐵土字第1120010998號函加註說明二、旨揭圖說本部原則同意，惟請申請人配合下列事項：(一)開工前申請人應「鐵路兩側禁限建辦法」第11條提送施工計畫書送經專業機構審查後，由貴局送本部鐵道局審核同意後始得開工。(二)竣工時，依「鐵路兩側禁限建辦法」第17條規定，應通知本部鐵道局及台灣高鐵公司，並會同台灣高鐵公司辦理現場會勘，作為書面紀錄以確認鐵路設施無受損，會勘結果應以書面通知本部鐵道局。

臺北市政府工務局	
衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：	1240271
設計備查	竣工備查
衛生工程處	
112.12.15	
用戶接管申請	
設計備查章	

副工程司  
兼股長 蔡炯彬



臺北市建築管理工程處		
112.9.25		
建造執照領照章		

## 【附件二】面積計算持分表

因本案為臺北市政府府都新字第 11160161363 號函「擬訂臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定實施，核定版之土地持分及公設持分係依下列原則計算之。

**土地持分計算方式：**係以本房屋主建物面積與本案區分所有之主建物總面積 11090.04 平方公尺(約 3354.73 坪) 比例計算。

### 建物共有部分持分計算方式：

公設共有部分持分面積為①+②之合計

計算方式如下

共有部分①之項目：AB 棟二樓至頂樓之各層梯廳、梯廳兼排煙室等。

係以本房屋主建物面積與本案 AB 棟二樓至頂樓區分所有之主建物總面積 10810.89 平方公尺(約 3270.29 坪) 比例計算。

共有部分② 一樓之門廳、外廊、警衛室、緩衝空間、無障礙室內通路、梯廳兼管理委員會使用空間、管理委員會使用空間、特別安全梯兼無障礙樓梯、戶外安全梯、戶外安全梯兼無障礙樓梯、行動不便升降機、緊急升降機、梯廳兼排煙室、AB 棟二樓至頂樓各層特別安全梯兼無障礙樓梯、戶外安全梯、戶外安全梯兼無障礙樓梯、行動不便升降機、緊急升降機、管道間、屋頂突出物一、二、三層、地下一、二、三、四、五層各層之無障礙安全梯、行動不便升降機、緊急升降機、梯廳兼排煙室、水箱、消防泵浦機房、電信機房、台電配電場所、發電機房、垃圾車暫停空間、污物處理設備空間、防災中心、各類管道間、機車停車空間、行動不便車位 4 位及應分攤之車道、防空避難空間及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

係以本房屋主建物面積與本案 ABC 棟一樓至頂樓區分所有之主建物總面積 11090.04 平方公尺(約 3354.74 坪) 比例計算。

### 汽車停車位持分面積計算式如下：

汽車停車位總面積(共有部分總面積-共有部分①+②面積)

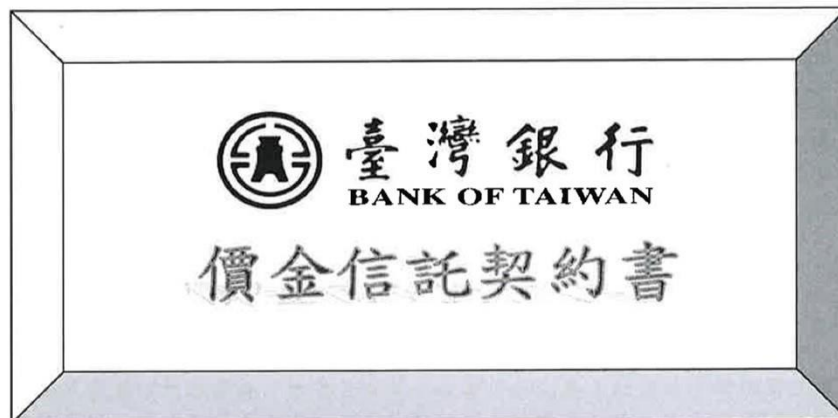
平面停車位持分面積 =  $\frac{\text{汽車停車位總面積(共有部分總面積-共有部分①+②面積)}}{\text{可售汽車停車位總數量}}$

【附件三】房屋土地車位買賣分期付款表

預定付款時間		應付款金額(新臺幣)	備註
訂	金 款	仟 佰 拾 萬元整	
簽	約 款	仟 佰 拾 萬元整	
開	工 款	仟 佰 拾 萬元整	
工 程 期 款	基 礎 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	地 下 三 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	一 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	七 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	十 四 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	屋 突 結 構 完 成 款	仟 佰 拾 萬元整	
	拆 架 完 成 款	仟 佰 拾 萬元整	
	使 照 取 得 款	仟 佰 拾 萬元整	
銀	行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	
交	屋 款	佰 拾 萬元整	
總	價 款	仟 佰 拾 萬元整	

附件之房屋土地車位買賣分期付款表之各項期款加總或總價款與第六條房地總價金額不符時以第六條房地、車位總價金額為準。

【附件四】價金信託重點說明



委託人：

國協建設實業股份有限公司

契約編號：11300005938

## 價金信託契約書

國協建設實業股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)  
立約人 臺灣銀行股份有限公司 信託部 (以下簡稱「乙方」)  
臺灣銀行股份有限公司 (東湖分行) (以下簡稱「丙方」)  
臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱「臺億建經」)

緣甲方就坐落於臺北市南港區南港段一小段101地號等41筆土地所為之開發興建案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」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，立約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 信託當事人及關係人

- 一、 信託當事人：  
「委託人」：甲方  
「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。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約定歸屬於買方。  
前述「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。  
「受託人」：乙方
- 二、 信託關係人：  
「融資銀行」：丙方  
「建經公司」：臺億建經，係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲方與其簽訂「建築經理業務委任契約書」。

### 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專款專用控管，甲方同意乙方於丙方營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，且本信託專戶之活期存款係屬丙方所投保之中央存款保險公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定)，名稱為「臺灣銀行受託信託財產專戶-國協建設南港段建築-預售款」以存放信託財產項下之資金。

- 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，視為甲方交付信託資本之返還。
- 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銀行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「台灣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及任一信託財產移轉予乙方之日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立約人全體之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，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，且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（包括但不限於支付甲方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金、工程預付款、違反行政法上義務而受罰之款項及依本契約約定之其他一切支出等費用），並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應由甲方提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，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，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行

進度明細資料先經臺億建經查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經臺億建經及乙方審核後，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，信託專戶款項支付本契約各項應負擔之費用後，信託專戶之餘額應至少維持買方所繳價金之一成，如不足最低維持餘額，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，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於七個銀行營業日內改正，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、本專案之建築經理業務委任契約書由甲方與臺億建經簽訂，委任臺億建經於本專案興建期間提供買賣契約查核，並提供乙方、丙方工程估驗等報告、協助乙方對本專案資金控管及房地買賣之價金存(匯)入本專案信託專戶查核等服務。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、乙方聲明並擔保如下：
  - (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，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一項「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。前項作業，乙方應以書面通知甲方委外事項，並依金融機構作業委託他人處理內部作業制度及程序辦法<<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0380200>>之規定辦理。
- 七、 乙方就甲方是否如實將買方所繳價金全數撥入本專案信託專戶之事，不負副署義務及認定之責。

#### 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，甲方代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經臺億建經查核及每年六月底前提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；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：
  - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
  - (一) 預售屋建案尚未取得建照，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。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託臺億建經定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明，並明確告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)(如附件一)：

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依本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，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。甲方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件二)交付買方。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本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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：[\[https://trust.bot.com.tw\]](https://trust.bot.com.tw)，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第一項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第一項「特定事由」發生，如乙方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三所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 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乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

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

- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方、丙方及臺億建經：
  - （一）無故連續停工達三個月以上；
  - （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臺億建經，經臺億建經確認無誤後，由乙方複核後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臺億建經，經臺億建經查核無誤後將查核報告及甲方交付之文件交付乙方複核後，由乙方依據該查核報告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，並以副本知會乙方及臺億建經。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予臺億建經及乙方，經臺億建經及乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 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、 乙方應於每年一月及七月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十個日曆日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第一項「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瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方支付，信託報酬計算標準與支付方法由甲方及乙方另行約定，該約定視為本契約之一部分。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方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，得經甲、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第一項「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，惟信託財產未全數返還前，仍視為信託關係存續。
- 二、 本契約於符合下列條件之一且經丙方出具書面同意時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (二) 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；
  - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - (一) 前項第一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，且甲乙双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臺僑建經預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清

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

(二) 於發生本契約第二條第一項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方姓名、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三所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，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，乙方應即向本專案建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方及其代表人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、甲方代表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、 甲方及其代表人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。甲方代表人應詳閱臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書如附件四。甲方並應負責取得其代表人之承諾。
- 三、 甲方及其代表人業經乙方告知「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書」所列事項，並瞭解及同意乙方蒐集、處理及利用個人資料之目的及用途。
- 四、 甲方同意乙方於執行本信託業務範圍內，得將因本契約衍生之問題委請律師代為處理，乙方並得將甲方之相關資料交付律師，但乙方應責由律師負保密之義務。

#### 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。甲方依本契約對乙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於乙方之印鑑為之。甲方留存印鑑有遺失或變更者，應即向乙方辦理變更。該等書面指示經乙方為形式上之審核無誤時，即視為甲方之指示。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。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，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律定有專屬管轄或排除合意管轄之特別規定者，從其規定。

- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「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，立約人同意適用新規定，上開法令規章未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

### 第二十三條 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、丙方及臺億建經之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經各方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 紛爭之處理及申訴之管道：  
甲方就乙方受託辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依乙方公告於營業場所及網站之信託業務紛爭處理須知及申訴管道，向乙方提出申訴。
- 七、 為防制洗錢及打擊資恐之目的，如甲方被認定為資恐防制法指定制裁之法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(下稱「制裁及恐怖分子名單」)，乙方得拒絕業務往來或逕行終止業務關係；甲方不配合乙方定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，乙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- 八、 乙方因確認客戶、交易有關對象是否為制裁及恐怖分子名單時，甲方應即時提供相關資料予乙方確認，如不配合致乙方未能即時比對，造成交易之失敗或延遲，乙方不負損害賠償責任。

### 第二十四條 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。

### 第二十五條 信託契約作成與收執

立約人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式四份，甲方、乙方、丙方及臺億建經各執乙份為憑。

聲明事項：

經受託人依金融消費者保護法及其子法相關規定於本契約中予以充分說明其重要內容及揭露可能涉及之風險資訊，委託人（法定代理人、輔助人及意定代理人）已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之投資風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。（請務必擇一勾選）

已於簽訂本契約前審閱。

已於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日事先攜回本契約審閱（審閱期間至少五日）。

附件一：價金信託告知書

附件二：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】

附件三：受益權人會議規則

附件四：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書

[以下空白]

立約人

甲 方：(即委託人)

國協建設實業股份有限公司

代表人：董事長 張敏雄

營利事業統一編號：55846381

電話：(02) 2723-1428

地址：臺北市信義區基隆路1段432號15樓之5

張敏雄

乙 方：(即受託人)

臺灣銀行股份有限公司(信託部)

代表人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張梅

營利事業統一編號：03557311

電話：(02) 2349-3456

地址：臺北市中正區武昌街

丙 方：(即信託關係人)

臺灣銀行股份有限公司(東湖分行)

代表人：董事長 呂桔誠

代理人：東湖分行經理 劉良泉

營利事業統一編號：28421586

電話：(02) 2630-5768

地址：臺北市內湖區成功路5段458號1樓

臺億建經：(即信託關係人)

臺億建築經理股份有限公司

代表人：董事長 陳長琪

營利事業統一編號：23221933

電話：(02) 8978-6262

地址：台北市中山區松江路87號10樓之3

中 華 民 國

年 113. 2. -5 月

日

附件一

價金信託告知書 (動用型)

緣國協建設實業股份有限公司(即委託人兼受益人)興建坐落於臺北市南港區南港段一小段101地號等41筆土地開發興建案「以下簡稱本專案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理價金信託,項目包括(一)買方所繳價金之專戶控管(二)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部發布之預售屋履約擔保機制之「價金信託」規定之信託管理,遂於中華民國112年2月5日簽訂價金信託契約書(下稱本契約)在案,另與臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經)簽訂建築經理業務委任契約書,與預售屋履約擔保相關之信託事項摘錄如下:

- 一、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。價金信託之受益人為賣方,受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 二、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件二)交付買方。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,受託人應負保密之責任。
- 三、所稱「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本專案信託專戶。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本價金信託之保障,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,且本專案之興建、完工與交屋,應由賣方單獨負完全之履約責任。請買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託,查詢網址為:  
[<https://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。  
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受託人:
  - (一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  - (二) 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。
- 四、本契約所稱「特定事由」係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,前述情形

發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。

五、若發生「特定事由」之情形，由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算：

- (一) 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
- (二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與受託人記載不符，仍以受託人帳載為準。
- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，其受益權人會議規則（詳如附件三）為預售屋買賣契約之一部分，與預售屋買賣契約有相同效力。
- (四) 本條第（二）款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人依本契約專款專用所餘款項，其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。

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司

代表人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張林

營利事業統一編號：03557311

臺億建築經理股份有限公司

代表人：董事長 陳長琪

營業事業統一編號：23221933

中 華 民 國 年 113. 2. - 5 月 日

第15頁共21頁

契約編號：11300005938

## 附件二

### 臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】

臺灣銀行股份有限公司（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向 臺端告知下列事項，並請 臺端詳閱：

一、 蒐集之目的：本行為國協建設實業股份有限公司興建坐落於臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 筆土地興建開發案預售屋買賣價金信託之受託銀行，今於營業登記項目或組織章程所定業務之需要而蒐集 臺端之個人資料。

二、 個人資料來源：國協建設實業股份有限公司所提供。

三、 蒐集之個人資料類別：包括姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、交易及帳務資料，詳如申請書、契約書或其他約據內容。

四、 個人資料處理及利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本行因執行業務所必須之保存期間。（以最長者為準）

（二）地區：本國。

（三）對象：本行、地政機關、依法有調查權機關或金融監理機關。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

五、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：

（一）除有個資法第十條但書規定之情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。

六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟 臺端若拒絕提供相關個人資料，本行將無法執行必要之業務審核或處理作業，致無法提供 臺端相關服務。

七、本案如有查詢，請洽下列承辦人員：

（一）陳建璋：(02)2349-4492

（二）許政棠：(02)2349-4490

臺灣銀行股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

第16頁共21頁

契約編號：11300005938

## 附件三 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」）第二條第一項之「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，委託人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，除法令另有規定或信託契約得另有約定外，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一項所定之受益人，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十一條所定之查詢網頁：

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

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

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、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内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文

件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及

表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

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

#### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

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

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

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

## 附件四 臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書

11100005938

臺灣銀行股份有限公司(以下稱本行)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項、第九條第一項(如適用)規定應明確告知臺端下列事項:

- 一、有關本行蒐集臺端個人資料之目的請臺端詳閱下列附表。
- 二、蒐集之個人資料類別:姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、交易、帳務、教育及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(如:財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間:
  - (一)特定目的存續期間。
  - (二)依相關法令所定(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)
- 四、個人資料利用之地區:下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
- 五、個人資料利用之對象:
  - (一)本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
  - (二)依法令規定利用之機構(如:本行母公司或所屬金融控股公司等)。
  - (三)其他業務相關之機構(如:通匯行(含原始匯款行、解款行、中間銀行等)、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、財團法人台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
  - (四)國內外依法有權機關、金融監理機關、美國政府機關。
  - (五)臺端所同意之對象(如:本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- 六、個人資料利用之方式:
  - (一)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。
  - (二)國際傳輸。
- 七、依據個資法第三條規定,臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利:
  - (一)除有個資法第十條但書規定之情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定,臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料,依個資法第十一條第四項規定,臺端得向本行請求刪除、停止蒐集、處理、利用。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,應主動或依臺端之請求停止處理或利用。但因執行業務所必須,或經臺端書面同意,並註明其爭議者,不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者,不在此限。
- 八、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別,惟臺端所拒絕提供相關之個人資料及類別,如果是辦理業務審核或作業所需之資料,本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務,敬請見諒。
- 九、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,請向本行各營業單位、免費客服專線(0800-025-168)洽詢。
- 十、個人資料之來源(如適用個資法第九條第一項者):如當事人之法定代理人、輔助人或經由與本行進行合作推廣或共同行銷、交互運用客戶資料之單位、或其他與本行有業務往來之機構提供。

\*附表:

業務類別	特定目的說明	
	業務特定目的暨代號	共通特定目的暨代號
存匯業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112票據交換業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務,或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如:保管箱業務、黃金	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 061金融監督、管理與

	存摺業務、信託業務、數位金融業務、代理收付業務、代銷或承銷有價證券、共同行銷或合作推廣業務)	檢查
外匯業務	022外匯業務 036存款與匯款 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 154徵信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：數位金融業務、代理收付業務、合作推廣業務...等)	063非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 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 091消費者保護 098商業與技術資訊 104帳務管理及債權交易業務 113陳情、請願、檢舉案件處理 126債權整貼現及收買業務 136資(通)訊與資料庫管理 137資通安全與管理 157調查、統計與研究分析 177其他金融管理業務 182其他諮詢與顧問服務 其他：犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)、刑事偵查、美國 AMLA 第6308條之相關事務。
信用卡業務	022外匯業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 154徵信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：信用卡發卡與收單業務)	
授信業務	022外匯業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 111票券業務 154徵信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保證發行公司債、辦理國內保證業務)	
財富管理業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 044投資管理 068信託業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094財產管理 166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：黃金存摺業務、數位金融業務、共同行銷或合作推廣業務)	
信託業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 044投資管理 068信託業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094財產管理 112票據交換業務 166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保管業務、簽證業務及公司債受託人業務)	
其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務	181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：數位金融業務、代理收付業務、經主管機關核准辦理之衍生性金融商品業務、投資有價證券、承銷有價證券、自營有價證券、短期票券經紀及自營業務、提供有價證券發行/募集顧問服務、辦理有價證券簽證、辦理債券自行買賣業務、共同行銷、合作推廣(含財產保險))	

## 【附件五】建材設備表

### 壹、建築：

#### ■ 結構

- 一、本社區結構特聘名結構技師設計並以電腦精確計算，整體結構系統採用鋼筋混凝土構造，全部基礎、樑柱、樓地板皆依臺北市政府核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理，結構依內政部 100 年 1 月 19 日最新頒布之建築物耐震設計規範設計。
- 二、本社區採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染，並不定期抽樣檢核，確保工程品質。

#### ■ 外觀設計

本案建築外觀特聘請國內知名建築團隊精心規劃設計，四周均為正面設計；外觀量體以大面鋁窗搭配石材、磁磚或金屬版等飾材整體設計，創造獨特現代化風格；並另聘國內知名燈光設計團隊規劃建築外觀燈光設計，增加建築外觀在夜間的城市律動。

#### ■ 公共門廳及梯廳

##### 一、一樓公共門廳：

- (一)大樓公共門廳入口搭配外觀整體規劃設計，展現恢宏氣勢。
- (二)特別延聘國內知名室內設計公司將空間做整體規劃設計，平頂採用造型天花，地坪採用高級地磚搭配其他建材，牆面採用高級壁磚搭配其他建材。

##### 二、一樓公共梯廳：

平頂採用造型天花，地坪採用高級地磚搭配其他建材施作，牆面採用高級壁磚搭配其他建材，並與傢俱整體搭配。

#### ■ 梯廳及樓梯間

##### 一、標準層梯廳：

平頂採用防火建材天花搭配照明燈光，地坪採用高級地磚，牆面採用高級

壁磚搭配造型飾條，整體規劃設計。

## 二、標準層樓梯間

地坪採用高級止滑磚，扶手採用高級扶手欄杆，平頂及牆面採用符合綠建材標章面漆。

## ■ 停車空間

平頂採用符合綠建材標章防霉面漆，地坪採用 Epoxy 耐磨地坪或金鋼砂，牆面採用符合綠建材標章防霉面漆搭配造型腰帶設計。

## ■ 屋 頂

一、屋頂採用拜鐵膜防水塗料做防水處理，並鋪設隔熱板，完工後進行 72 小時之防水測試，以達防水、隔熱效果。

二、屋頂突出物裝設涵蓋本建物之避雷針裝置。

## ■ 陽台、露台

一、露台依設計規劃位置設置水龍頭及落水頭。

二、工作陽台依設計規劃位置設洗衣機水龍頭及供洗槽用冷熱混合水龍頭，並預留洗衣機插座一只及洗衣機排水口。

## ■ 平 頂

一、一般零售業甲組(店鋪)室內空間：刷符合綠建材標章面漆。

二、一般事務所室內空間：刷符合綠建材標章面漆。

三、住戶：客餐廳、玄關、主臥室、臥室：採用符合綠建材標章面漆。廚房施作矽酸鈣板天花並刷符合綠建材標章面漆，並依設計需求附活動檢修孔及燈具。

四、住戶：主臥室浴廁、公共浴廁：施作矽酸鈣板天花並刷符合綠建材標章面漆，依設計需求附活動檢修孔及燈具。

五、工作陽臺：施作防颱型金屬天花，並附燈具。

## ■ 地 坪

一、一般零售業甲組(店鋪)室內空間：鋪貼 80\*80 公分高級地磚。

二、一般事務所室內空間：鋪貼 80\*80 公分高級地磚。

三、住戶：客餐廳、廚房、玄關、主臥室、臥室：鋪貼超耐磨木地板或高級磁磚。

住戶：主臥室浴廁、公共浴廁：鋪貼 30\*30 公分高級止滑地磚。

四、陽台：鋪貼高級止滑地磚。

## ■ 內 牆

一、一般零售業甲組(店鋪)室內空間：刷符合綠建材標章面漆。

二、一般事務所室內空間：刷符合綠建材標章面漆。

三、住戶：客餐廳、玄關、主臥室、臥室：採用符合綠建材標章面漆。並附 PVC 踢腳板。

四、住戶：主臥室浴廁、公共浴廁：貼 30\*60 高級磁磚。

五、廚房：貼 30\*60 公分高級磁磚搭配烤漆玻璃。

六、隔戶牆採 RC 牆，室內隔間採輕質灌漿牆。

## ■ 門 窗

一、外部門窗：採用 YKK、三協、中華等品牌氣密隔音鋁門窗，搭配經綠建築顧問計算符合綠建築等級所需玻璃規格。

二、二樓以上入口玄關門：採用高級防火金屬門並搭配高級電子鎖。

三、室內門：採用高級實心木門搭配水平把手。

四、浴廁門：採用高級實心木門加裝透氣百葉並搭配水平把手。

五、工作陽台門：採用 YKK、三協、中華等品牌廚房專用三合一通風門，搭配強化玻璃。

## 貳、設備：

### ■ 停車設備

地下室停車場採坡道式出入，車道入出管制採長距離感應設備裝置。另於適當位置設安全警示號(標)誌。

### ■ 充電樁設備

一、殘障車位提供電源管理計費之充電樁設備。

二、一般車位預留可供充電樁配線之線槽，客戶可依照社區物業管理辦法依循

規定申請，確認後逕行配線與設備安裝。

## ■ 電梯設備

採用台灣三菱、崇友、永大等品牌電梯。並具備下列功能：

- 一、先進防夾功能。
- 二、梯廂內設置監視系統、緊急求助警鈴及對講機，並可與管理中心連線確保安全。
- 三、自動開關照明燈、通風扇。
- 四、電梯載客量為十七人(1,150 公斤)兩部、十五人(1,000 公斤)兩部。
- 五、電梯速度為 105M/MIN。
- 六、設有防止嬉謔或緊急狀況自動停車裝置，具安全疏散乘客之功能。
- 七、車廂內地坪採高級石材或高級地磚。

## ■ 衛浴設備

一、主臥室衛浴：

- (一)瓷 器：面盆採用 TOTO、V&B、KOHLER 等品牌嵌入式面盆或檯面式面盆。  
馬桶採用 TOTO、V&B、KOHLER 等品牌全自動電腦馬桶。
- (二)五 金：採用國產或進口之高級單槍面盆龍頭、淋浴單槍龍頭單槍浴缸龍頭，淋浴間附升降滑桿組。
- (三)浴 缸：採用高級進口琺瑯浴缸。(限配備有浴缸之戶型)
- (四)淋浴門：採用國產或進口之高級淋浴門產品，框架採用不銹鋼或鋁合金材質，搭配強化玻璃。
- (五)檯 面：採用石材檯面施作，檯面牆並預留電器插座。
- (六)抽風設備：多功能暖風機。
- (七)配 件：豪華明鏡、毛巾置物架。

二、公共衛浴

- (一)瓷 器：面盆採用 TOTO、V&B、KOHLER 等品牌嵌入式面盆或檯面式面盆。

馬桶採用 TOTO、V&B、KOHLER 等品牌一般馬桶並預留免治馬桶電源。

(二)五金：採用國產或進口之高級單槍面盆龍頭、淋浴單槍龍頭及單槍浴缸龍頭，淋浴間附升降滑桿組。

(三)淋浴門：採用國產或進口之高級淋浴門產品，框架採用不銹鋼或鋁合金材質，搭配強化玻璃。

(四)檯面：採用石材檯面施作，檯面牆並預留電器插座。

(五)抽風設備：換氣通風扇。

(六)配件：豪華明鏡、毛巾置物架。

三、衛浴插座迴路，採漏電斷路器保護。

## ■ 曬衣設備

贈送升降曬衣架一組，並統一安裝固鎖於工作陽台天花。

## ■ 廚房設備

採用整體規劃高級廚具，搭配國產或進口人造石整體檯面及五金配件。包括林內、櫻花、best、BOSCH、Honeywell 諾德等品牌之不銹鋼水槽、烤箱（開放式廚房無配置）（不含 A3、A5、B3、B5 戶之戶型）、排油煙機、雙口或三口式瓦斯爐或 IH 爐（開放式廚房為無燃氣設備）、洗碗機、淨水器，並附單槍冷熱混合水龍頭。

廚具設備內容及檯面尺寸由乙方依各空間規劃之選定為準。

## ■ 電氣設備

一、公共區域採三相四線 220V/380V 供電。

二、實際供電方式依台灣電力公司核准之電力審圖為依據。

三、地下室之發電機組，停電時供應全棟建築物必要之消防設備、公共設施及各戶室內提供四處緊急電源插座（客廳、廚房冰箱專插、主臥室、熱水器排氣插座）所需之用電。

四、各戶採國產高級大型面板開關並附夜間指示，室內裝設家庭保安燈。

五、開關箱內使用東元、士電、慶同等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

## ■ 空調設備

- 一、櫃台迎賓門廳裝設空調設備，地下各樓層梯廳設置空氣交換設備。
- 二、各戶預留空調主機電源、穿樑套管與排水管、室內冷媒管穿樑套管及室內空調專用排水口。
- 三、各戶贈送全熱交換機。

## ■ 給水、排水設備

- 一、雨水管及污水管採南亞、大洋等污排水專用管。
- 二、冷熱水管採被覆不銹鋼管，可有效減緩熱水管冷卻時間，並隔絕不銹鋼管因埋設於樓版內之熱傳導所造成之地板反潮。
- 三、採間接重力供水方式，自來水經總錶流入水池，經交替運轉之泵浦送到屋頂水箱，揚水管設置水錘吸收器及緩衝式逆止閥，減少水錘發生；各戶均設獨立開關及水錶。
- 四、排水管設備：各戶設吸氣閥，能有效平衡排水管內產生的負壓現象，避免存水彎破封後產生之臭氣、蟑螂等流竄至室內。
- 五、公共水箱精心採用自來水再處理系統，達到活化、淨化自來水。

## ■ 電話、電視收訊收視設備

- 一、大樓統一設置數位電視訊號之社區共同天線，預留有線電視管路。由各戶或管理委員會自行向有線電視系統業者申請拉設管線，費用由各戶或管理委員會支付。
- 二、客廳、主臥室皆設電話出線口及電視插座。
- 三、於客廳、各臥室設置網路出線口，寬頻網路由各戶自行向電信業者申辦網路帳號及付費。
- 四、本大樓設置光纖到府設備(FTTH)，由管理委員會自行向電信業者申辦網路帳號及付費。
- 五、停車場及電梯車廂增設行動通訊改善設備（強波器，非基地台）。

## ■ 天然瓦斯

- 一、本社區採天然瓦斯供氣，但1F一般零售業甲組(店鋪)除外，賣方統一代買

方向瓦斯公司申請天然氣供氣。

二、本基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

三、本基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，買賣雙方議定由\_\_\_\_方負擔。

四、買方於交屋後自行向瓦斯公司申請瓦斯錶安裝並支付裝置規費。

## ■ 消防安全設備

一、本社區應符合建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備等及消防搶救上之必要設備。

二、中控管理室設置火警受信總機，監控各樓層狀況，並預警發出警報。

## ■ 居家保全系統

一、各戶玄關門外設有門口機，室內設有視訊對講保全主機影視對講機，內建緊急求救及防盜、瓦斯偵測器等保全功能，並與中控管理室連線。

二、各戶玄關門及陽臺後門均設置磁簧感應器，以確保住戶之安全。

三、各戶主臥室浴室設緊急求救按鈕，並與中控管理室連線。

## ■ 公共保全系統

### 一、大門入口門禁

(一)進入大樓門廳，需經防盜拷感應卡確認。

(二)所有進入大樓出入口之門禁管制與電梯管制系統防盜拷感應卡均相容，一卡通行。

### 二、停車場管制系統

(一)各層車道設車輛偵測器即紅綠燈警示系統，維護車輛進出安全。

(二)地下停車場進出採用長距離感應讀卡系統控管，車輛進入感應區後即連動快速捲門開關，管制進出安全。

(三)本社區地下層設一氧化碳偵測器連動排氣通風設備，確保空氣品質。

(四)設置定點緊急壓扣，配合緊急求救對講機。

### 三、公共區域安全系統

(一)地下室公共設施之蓄水池水位、泵浦運轉等裝設偵測系統。

(二)屋頂設置公共對講機可與中控管理室直接聯繫。

(三)水箱蓋、屋頂樓梯間防火門、機房、消防泵浦室及發電機室均設置磁簧開關，防止入侵並以警報連線管理中心。

(四)地下層停車空間、社區公共庭園及電梯車箱設置攝影機並由中控管理機房錄影監視，層層防護大樓安全。

(五)大樓設置低照度之攝影鏡頭搭配電子圍籬，配合儲存式之數位錄影並由管理中心全時段錄影監視，為社區安全做最嚴密的把關。

#### 四、信箱管理系統

各戶可自行使用感應卡直接開啟信箱，安全又方便。信箱區設置公告欄，提醒社區必要之訊息傳達。

#### \*特記事項：

一、本大樓所採用除上述建材設備外之其他設備、公共設施之色系、規格、型式統一由賣方統籌規劃處理。

買方同意上列事項：\_\_\_\_\_

## 【附件六】住戶管理規約草約

本【國協天玥】社區(以下簡稱本大樓)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

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本大樓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。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、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，如下所示：

1. 本建物 A6-16F、B2-13F、B6-13F 各戶緊鄰之露臺及 B1-2F 戶緊鄰之屋頂平台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，約定由本建物 A6-16F、B2-13F、B6-13F、B1-2F 之區分所有權人專用，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。

2. 以上若因緊急狀況(應開放供公眾通行使用)或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。

(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、本大樓專有部分、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、本大樓法定空地、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。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利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：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。惟管理委員會成立前，一個汽車停車位僅限停放一部汽車或一部重型機車，二者不可同時併停；一個機車位限停一部機車或自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統籌管理使用與收益。

五、本大樓外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、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、本大樓周圍上下、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，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、本大樓有 12 歲以下或 65 歲以上之住戶時，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(係避免該等住戶由外牆

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 12 歲以下或 65 歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式等須符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其它各項規範授權管理委員會訂定之。

八、下列對象基於其業務上之必要，得無償使用與其業務相關之共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)台灣電力公司。
- (三)瓦斯公司。
- (四)電信機構。
- (五)自來水機構。
- (六)有線電視、寬頻網路系統公司。
- (七)其它供本大樓公眾使用之設施工程。

九、本大樓特約條款：

- (一)各區分所有權人同意本大樓命名為「國協天玥」，並同意在本大樓設置表彰投資興建公司、本大樓名稱或建築師等各種標誌、名稱。
- (二)本大樓西側及南側土地部分，依照都市更新審議約定，由本大樓負責管理維護：
  - 1.退縮四米供公眾無償使用(如【附圖四】所示)
  - 2.認養公有人行道，供公眾通行，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用(如【附圖四】所示)。
  - 3.留設開放空間供公眾無償使用(如【附圖四】所示)。
- (三)本大樓應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。
- (四)非屬住宅、集合住宅等類似建築物樓層高度超過 3.6 公尺，不得變更為『集合住宅』用途使用。

- (五)建築物陽台加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請，一律禁止陽台加窗或加設鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。
- (六)原德安廟供奉於一樓一般事務所（1FC 戶），僅供本社區與當地居民參拜，對外不得有祭祀行為。
- (七)本大樓東側土地（如【附圖四】所示）目前部分被鄰房無權占用，依現況點交。俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。此部分按現狀買賣，各區分所有權人已明確認知瞭解，各區分所有權人不得以此對起造人為任何主張或請求。
- (八)本大樓 A 棟地上 001 層 A 戶房屋(下稱 A 棟店鋪 A 戶)（如【附圖四】所示），為賣方留設公共空間供住戶無償使用，由管理委員會統籌管理。

1.產權內容：

本大樓 A 棟店鋪 A 戶房屋依主管機關核定為「一般零售業甲組」不得作住宅或其他違反都市計畫之使用，惟為利本大樓之管理維護，供本大樓共同使用之公共設施。

2.產權持分及分配方式：

買賣雙方同意由本大樓 A 棟地上壹層 B 戶至地上壹拾捌層及 B 棟地上貳層至地上壹拾伍層區分所有權人所共有共用(不含地上壹層 C 戶)，並由賣方負責規劃設計施作。

3.產權移轉、處分之限制：

(1)各區分所有權人同意並承諾，不得單獨處分此部分建物之產權及所對應之土地產權。就買受部分建物之產權及所對應之土地持分，因買賣、贈與、轉讓、拍賣等其他方式移轉所有權或設定負擔時，A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應之土地持分，應併同移轉或設定負擔，不得單獨移轉、保留或設定負擔。

(2)各區分所有權人同意並承諾，其他住戶、區分所有權人，將其專有部分併同 A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應之土地

持分，移轉所有權予他人時，各區分所有權人拋棄對於該 A 棟店鋪 A 戶之產權及所對應土地持分之優先承買權。

4.禁止分割之特約：

A 棟店鋪 A 戶，係為維持住戶生活品質而設，其使用與本大樓住宅有不可分離之關係。因此，各區分所有權人同意 A 棟店鋪 A 戶暨其所屬之公共設施設備不可分割。

5.管理與點交：

A 棟店鋪 A 戶由起造人點交予本大樓管理委員會，由本大樓管理委員會管理維護。

6.各區分所有權人之產權因買賣、贈與、轉讓、拍賣等其他方式移轉時，各區分所有權人應以書面將本款之約定告知受讓人，使受讓人承諾遵守本款之約定，受讓人再轉讓時亦同。

(九)本大樓一樓、二樓依照都市更新審議約定，各戶專用廣告招牌位置需放置審議約定範圍內（【附圖四之一】所示）。

(十)各區分所有權人同意本大樓 A、B 兩棟大樓屋頂突出物一層機械室放置非固定式設施由管理委員會統籌管理，（如【附圖六】所示），但如被搬移，起造人不負責回復原狀。

(十一)各區分所有權人同意本大樓地下一樓防災中心放置非固定式設施由管理委員會統籌管理，（如【附圖三】所示），但如被搬移，起造人不負責回復原狀。

(十二)空調設備之特約事項：

1.公共空間空調系統設備位置(如【附圖四】所示)，另為因應申請黃金級綠建築標章之相關作業，各區分所有權人同意「公共空間空調系統」之主機設置範圍與數量，以實際完工位置為主，起造人保有因應申請作業，細部調整之權利。

2.住戶空調主機放置位置，依照本大樓都市更新審議約定，需放置審議約定範圍內（如【附圖五】～【附圖五之七】所示）。

(十三)機車、汽車停車位之特約事項：

- 1.本大樓地下一層法定機車停車位共規劃 145 位(內含 3 輛：  
118~120 號無障礙機車位) (如【附圖三】所示)，由管理委員會管理統籌使用。
  - 2.本大樓地下二層 100、101 車位 (如【附圖三之一】所示)，  
地下四層 37、38 車位 (如【附圖三之二】所示) 為無障礙  
車位，應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷  
者等人員方便使用。
  - 3.本大樓地下二層 100、101 車位 (如【附圖三之一】所示)，  
地下四層 37、38 車位 (如【附圖三之二】所示)，此四車位  
各留設一台充電樁，由管理委員會統籌管理使用及收益；其  
餘汽車位均預留線槽但無設置充電樁。
- (十四)本大樓樓地板高度係屬 50 公尺以上之高層建築物，使用燃氣  
設備之居室廚房竣工時已依建築技術規則第 243 條第 2 項規  
定設置防火區劃，不得擅自取消區劃，及防火區劃外不得使用  
燃氣設備。
- (十五)各區分所有權人不得於陽臺，露臺，屋頂平台，挑空(高)，  
上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，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。
- (十六)建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄  
區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- (十七)各區分所有權人清楚知悉本案為都市更新計畫案，並辦理候  
選綠建築證書及綠建築黃金級標章，依都市更新建築容積獎  
勵辦得綠建築標章，各區分所有權人同意應確實遵照綠建築  
黃金級標章之規定，使用專有部分、約定專有部分、共有部分  
及約定共有部分。於取得標章後，本大樓管理委員會及區分所  
有權人應負維護之責，若因違反，經台北市政府等相關單位查  
核，被上揭單位取消標章或降級，起造人不再負責申請，另綠  
建築標章有限期限為五年，期限過後，起造人不負責代為申請  
延續認可綠建築標章。各區分所有權人或本大樓管理委員會

於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

(十八)各區分所有權人清楚知悉本案為都市更新計畫案，並辦理候選智慧建築證書及智慧建築黃金級標章，依都市更新建築容積獎勵辦得智慧建築標章，各區分所有權人同意應確實遵照智慧建築銀級標章之規定，使用專有部分、約定專有部分、共有部分及約定共有部分。於取得標章後，本大樓管理委員會及區分所有權人應負維護之責，若因違反，經台北市政府等相關單位查核，被上揭單位取消標章或降級，起造人不再負責申請，另智慧建築標章有限期限為五年，期限過後，起造人不負責代為申請延續認可智慧建築標章。各區分所有權人或本大樓管理委員會於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

(十九)本大樓於一樓及頂樓設置太陽光電發電設備，由管理委員會統籌管理與維護。

(二十)本大樓有設置雨水流出抑制設施，日後由管理委員會統籌管理與維護。

(二十一)本大樓之門廳、庭院、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車場空間等公共設施及外牆，起造人(含受起造人委託之代銷公司)得為銷售之目的無償優先使用，亦得於大樓周圍之適當位置無償設置廣告物，惟起造人亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

### 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。

本大樓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：一樓設置交誼廳等供社區使用。

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25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25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(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員

會請求者。

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

## 二、召集人之產生方式

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

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

## 三、開會通知

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

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

## 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一人代表出席。

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、其他區分所有權人或承租人代理出席。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召集人擔任。

二、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 本大樓之重大修繕或改良。

(三) 本大樓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

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款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

## 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數未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五

分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

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

##### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本大樓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)一般管理委員三名。

前項委員名額，由二樓以上選出六名(A、B棟各三名)及一樓店面一名，合計七名，並得置候補委員三名，依得票數較多者依序當選。

#### 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)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (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、財務委員及監察委員之消極資格：

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)管理委員採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多選票者為當選。

(二)各職務委員由管理委員互推之。

(三)主任委員出缺時，由副主任委員遞補；副主任委員出缺時由監察委員遞補；監察委員及財務委員出缺時由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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、委員任期為自當選日起為期一年。

## 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，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免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。

(三) 各職務委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

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、管理委員均為無給職。

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、主任委員召開管理委員會會議應每個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數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。

## 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、修繕準備金之繳納

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金額新臺幣貳佰柒拾柒萬肆仟叁佰捌拾壹元整外，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) 各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以房屋每月每坪新台幣130元、汽車位每月每位新台幣800元計，並於每月月初計繳之。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十六條第二款開支為原則。

三、公共基金收繳

(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\_\_\_\_\_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5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或

郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

## 二、管理費用途如下：

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

## 三、公共基金用途如下：

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

### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額達新臺幣貳拾萬元以上。

### 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每年一月一日起至當年十二月卅一日止。
- 二、管理委員會製作與保管之公共基金餘額、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等應經經辦人、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

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。本條第二款、第三款及本款之進入或使用，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。
- 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。各戶垃圾應先做好分類後裝袋密封或置於分類容器內，按公告指定時間、放置於指定地點，以確保環境之衛生清潔，禁止任意丟棄。
- 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或私人物品、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。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 十、為維護生活環境、社區整體景觀，住戶應隨時保持陽臺、花臺、園藝景觀及綠帶環境設施合於良好使用及視覺狀況。
- 十一、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。
- 十二、各式違反政府法令、宗教特性及有傷風化道德之行為與行業，嚴禁進駐本大樓。但德安廟不在此限。
- 十三、為維護本大樓整體居住優良環境，各住戶承諾不在本大樓自行開

設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

#### 十四、電力使用注意事項：

- (一)室內用電禁止任意變更電力用途，以免超負荷用電，影響公共安全。
- (二)電器設備用品應遵照說明書之使用規則小心使用，並於使用完畢出門前，關閉電源。
- (三)非經管理委員會許可及電力公司安全檢查通過，各住戶禁止私自操作各種公共電氣設備，如擅接公共用電作為私人用途者，除罰款外，並送警依法處理。

#### 十五、保安注意事項：

- (一)住戶應互相協助、敦親睦鄰、守望相助，致力於社區的事故、火災等災害及失竊之預防。如發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務中心，採取緊急措施。
- (二)出門前應檢查門窗、水電、瓦斯是否關好，並留意左右鄰舍，做好守望相助工作。如需出遠門或出國，短期內空屋時，應通知管理服務中心，除可代為提供無人在宅貼心服務外，並防止不肖份子闖入。
- (三)未經管理委員會許可備案，禁止招引小販及推銷、仲介人員入內販售物品。
- (四)不將房屋出租予違反善良風俗或有影響居住品質疑慮之人或行業，以確保本大樓清靜高雅的居住生活品質，並應遵守管理委員會管理及共同管理章程之約定，使本大樓安全無虞。
- (五)專有部分出租他人或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本大樓住戶規約及各項管理辦法之規定，並知會管理服務中心建立承租人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。

## 第二十三條 住戶室內裝修(潢)、修繕應遵守之事項

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具結書，並恪守所載規定。

四、本大樓室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其「裝修(潢)管理辦法」授權予管理負責人或管理委員會訂定實施，修正時亦同。(裝修(潢)管理辦法如附件)。

## 第二十四條 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。

## 第二十五條 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、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

五、區分所有權人將其專有部分、停車空間出租或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約及社區各項管理辦法之規定，區分所有權人並應事先知會管理服務中心建立承租人或使用人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。

六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十六條 爭議事件之處理

一、本大樓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，應以管轄本大樓所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

### 第二十七條 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，有任意變更本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，

亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

四、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

## 第七章 附則

### 第二十八條 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、管理委員會保管文件及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

### 第二十九條 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。

### 第三十條 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大樓之地址信箱或以公告為之。

第三十一條 本規約及其附件為買賣契約之一部分，對立約人之管理人、繼承人、受讓人或承租人具同等效力。本大樓之實際使用人不遵守本規約造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。

第三十二條 本規約修訂、補充事項，應依相關法令規定，由管理委員會議定訂後，提報區分所有權人會議議決之。

第三十三條 本規約未盡事宜或條款產生疑義時，由區分所有權人會議統一釋示說明，並依其他相關法令之規定辦理。

第三十四條 本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

※ 依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，規約草約經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 【附件】國協天玥裝修(潢)管理辦法

為管理本大樓住戶室內裝修(潢)行為，維護本大樓公共設施之完整，並保障全體住戶之權益，依本大樓住戶管理規約(草約)授權管理負責人或管理委員會制定本辦法：

- 一、住戶如有室內裝修(潢)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，應向本大樓服務中心辦理申請施工手續，始得施工並自負施工安全相關全責。
- 二、住戶室內裝修(潢)施工期間，為配合共用部分之環境整潔及使用管理，住戶於裝修施工前，應先至大樓管理服務中心辦理完成下列手續：
  - (一) 每戶預繳裝潢保證金新台幣叁萬元整，及裝潢期間之公共清潔費每戶玖仟元整。
  - (二) 提供施工負責人切結書一份、裝修圖說、施工計劃、完工期限及施工人員名冊。
  - (三) 室內裝修(潢)施工前，應依本大樓裝潢管理辦法規範完成公共區域及專有部分之各項保護措施、取得「施工許可證」張貼於施作戶大門後始可憑證施作，並確實遵守各項裝潢相關規範。如未依裝潢規範做好各項防護措施而致大樓或住戶權益受損，概由破壞肇事者負賠償全責。
- 三、各戶裝修(潢)建材、耗料、廢料、垃圾、沉澱後泥水殘渣等，均須暫堆放於各區分所有權人專有部分戶內，不得堆積於公共設施或通道上，並視堆積量儘速以完好袋裝方式運離大樓。約定專用部分已完成設備配置者，須事先做好防護措施，才得以開始施作，如有損害，須照價賠償、或先行停工，待修繕復原後再行復工。
- 四、為確保相鄰住戶精神安寧及財產安全，需遵守：
  - (一) 預約進料與工程施作時間：週一至週五上午八時至下午六時。
  - (二) 週六、週日及國定假日以靜音、無味施作為主，如有住戶遷入居住時，週六、週日及國定假日不得施工，避免擾鄰。如有變動，依大樓管理服務中心公告為憑。
  - (三) 每日大型物品、機械攜出時，需經管理服務人員檢查後，方可放行。
  - (四) 每日工作結束前需清掃門前公共設施或通道，未清掃者經舉報得處以違規罰款。當日工作結束後，施作人員均需離開本大樓，不得留宿。
  - (五) 進入本大樓之所有施工人員應衣著整齊、做好自身防護措施，禁止袒

胸露背或穿著拖鞋，全程配戴工作識別證或穿著指定識別背心，並遵守政府法規及大樓規範。違者依相關管理辦法罰款，管理服務中心得自違規戶所繳付之施工管理費或裝潢保證金中直接扣除罰款。

(六) 所有人員應服從管理服務中心各項管制，不得抗議咆哮、大聲喧嘩、惡意破壞現有住戶之安寧，並嚴禁在室內公共區域吸菸。

(七) 處理可變動之隔間牆面時，應以切割方式施作，禁止使用機械敲擊震動方式處理。

五、完成施工後符合下列事項，並經管理服務人員簽字者，可無息領回保證金：

(一) 無損壞公共設施設備、通道地磚，或已修復者。

(二) 無損壞鄰居之房屋建材或財物，或已修復者。

(三) 無堆積垃圾、廢建材等或已清運，或無污染公共區域者。

(四) 無違反政府相關建築法規或本大樓相關管理規範者。

(五) 已繳清所有應付費用及罰金等。

六、施工中有違反前項第一至五款規定者，住戶或裝潢公司應負連帶損害賠償之責及代處理費，繳款人同意自裝潢保證金項下逕行扣除，不足扣除時，須一週內以現金繳付，如住戶或裝潢公司不予配合者，施工單位禁止再進入本大樓，住戶或區分所有權人須負後續處理全責。

七、住戶遷出入前三日，請通知管理服務中心並辦妥遷出手續再行搬遷。運載家具用品進出大樓時，須小心謹慎，切勿損害公共設施設備、通道地坪或約定專用設施，如有損壞，應照價賠償、或暫停搬遷，待修繕復原後再行搬遷。

八、本大樓管理委員會成立後於代管期結束時，賣方得不需經買方或本大樓各區分所有權人之同意，擇日結算並移轉尚未完成裝潢戶之裝潢保證金與清潔管理費合計金額予管理委員會所開立之指定金融帳戶，結算日後之所有裝潢管理管制後續事宜即由管理委員會全權處理並負全責。

九、本大樓相關室內裝潢裝修須遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理負責人或管理委員會訂定公告實施，修正時亦同。

立同意書人(買方)簽章: \_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件七】個人資料保護應告知事項

國協建設實業股份有限公司(以下稱賣方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購戶(以下稱買方)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(包含本案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、大樓管理與服務)。

### 二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包含姓名、出生年月日、身分證號、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、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)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、大樓管理與服務所必須之保存期間。

(二)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。

(三)對象：賣方、本案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、本案管理委員會、物業管理公司、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、檢警調及司法機關、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。

(四)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：

- (一)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。
- (二)向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
- (三)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。
- (四)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)查詢電話:02-2723-6901

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，惟買方若拒絕提供相關個人資料，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。

買方簽章： \_\_\_\_\_

**【附圖一】房屋平面圖**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖二】** 地下一層汽車(機車)停車位 (依建、使照圖核准為準)

**【附圖二之一】地下二層汽車停車位**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖二之二】地下三層汽車停車位**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖二之三】地下四層汽車停車位**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖二之四】地下五層汽車停車位**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖三】地下一層特約事項說明圖**（依建、使照圖核准為準）

**【附圖三之一】地下二層特約事項說明圖**（依建、使照圖核准為準）（充電樁）

**【附圖三之二】地下四層特約事項說明圖**（依建、使照圖核准為準）（充電樁）

**【附圖四】地上一層特約事項說明圖(一) (依建、使照圖核准為準)**

**【附圖四之一】地上一、二層廣告招牌放置位置（廣告招牌）**

（依建、使照圖核准為準）

**【附圖五】住戶層特約事項說明圖(一)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之一】住戶層特約事項說明圖(二)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之二】住戶層特約事項說明圖(三)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之三】住戶層特約事項說明圖(四)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之四】住戶層特約事項說明圖(五)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之五】住戶層特約事項說明圖(六)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之六】住戶層特約事項說明圖(七)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖五之七】住戶層特約事項說明圖(八)** (依建、使照圖核准為準)

**【附圖六】**屋突一層、二層特約事項說明圖。(依建、使照圖核准為準)