

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：000505

買受人姓名	身分證字號/統編	聯絡電話	
通訊地址	E - M A I L		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 佰 拾 萬元整	已付定金 佰 拾 萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 佰 拾 萬元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓		面積: 坪		房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
	土	地	面積:	坪		
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位		車 位 售 價		新台幣 佰 拾 萬元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位					
總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意 本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

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

附註說明：

1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：

第 249 條

定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：客戶收執(紅)

第二聯：業務部留存(藍)

第三聯：廣告公司(黃)

契約審閱權

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： 國美建設股份有限公司

國美瑞安

姓 名：

戶 別： 車 位：

地 址：

電 話：

電子信箱：

銷售人員：

房屋土地買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）

立契約書人

賣方： 國美建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為『國美瑞安』房屋土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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〔附件 7〕、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：

台北市大安區瑞安段三小段 215、217、218、219、220、221、222、222-1~12、223、224、224-3、224-5、224-6、225 地號等 25 筆土地，面積共計 1,143 平方公尺（345.76 坪），使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

於前述土地上預定興建 1 幢 1 棟地上 14 層、地下 3 層『國美瑞安』大樓（以下簡稱本案），買方購買同前述基地內『國美瑞安』編號第 _____ 棟第 _____ 層房屋壹戶（本大樓共計 38 戶），為「都市更新條例」臺北市政府「府都新字第 11160115253 號」函核定實施都市更新事業計畫及權利變換計畫案，及臺北市政府都市發展局核准民國 113 年 4

月 11 日 113 建字第 0073 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如〔附件 2〕及〔附圖 1〕）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第 _____ 層 平面式 機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 6 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺（ _____ 拾 _____ 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（二）款之比例計算之（計算方式如附表〔附件 3〕所示）。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如〔附圖 2〕）。

（二）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占共有部分總面積之比例。

前款停車空間面積占全部共有部分總面積 _____ %。計算方式如下：停車空間面積占全部共有部分總面積之比例： $\frac{\text{面積}}{3988.64 \text{ 平方公尺}}$ = _____ %。

（三）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。

四、本買賣契約書坪數面積以平方公尺換算後，取小數點第二位以四捨五入計算為主。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買『國美瑞安』房屋編號第 棟第 層
壹戶，其土地持分面積 拾 點 平方公
尺 (點 坪)，應有權利範圍為十萬分
之 ，計算方式係以專有部分面積 拾 點
平方公尺 (拾 點 坪)占區分所有
全部專有部分總面積 3,890.30 平方公尺 (1,176.82
坪)比例計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)，
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)本戶所購之停車位編號第 號 位，其
土地持分面積 拾 點 平方公尺 (點
坪)，應有權利範圍為十萬分之 。

(三)每一車位之土地持分，均為十萬分之10。

二、房屋面積：

本戶房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)，包含：

(一)專有部分，面積計 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)，包含：

1.主建物面積計 拾 點 平方公尺
(拾 點 坪)。

2.附屬建物面積計 點 平方公尺 (點
坪)。包括：

■陽臺 點 平方公尺 (點 坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（____坪）及雨遮__平方公尺（____坪）。

(二)共有部分，面積計 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪）。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。詳〔附件 3〕
- 二、本『國美瑞安』共有部分總面積計 3,988.64 平方公尺(1,206.56 坪)；專有部分總面積計 3,890.30 平方公尺(1,176.82 坪)。第一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(註：或以其他明確之計算方式列明)。其面積係以本『國美瑞安』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，明確計算方式如〔附件 3〕所示。

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

本契約總價款合計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

一、房地總價款合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，其中：

(一)土地價款:新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(內含營業稅)。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，其中：

(一)第 _____ 號汽車停車位價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾
萬元整。

1. 土地價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

2. 房屋價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整 (內含營業稅)。

(二)第 _____ 號汽車停車位價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾
萬元整。

1. 土地價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

2. 房屋價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整 (內含營業稅)。

(三)第 _____ 號汽車停車位價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾
萬元整。

1. 土地價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

2. 房屋價款計新台幣 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整 (內含營業稅)。

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，本案由兆豐國際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。〔附件 9〕

同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表〔附件 1〕之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。
(信託專戶銀行:兆豐國際商業銀行金控總部分行，戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-國美瑞安段收款專戶，帳號：7243709000)。

第八條 逾期付款之處理方式

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

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層總面積 2,569.26 平方公尺(759.05 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間(含應分攤之車道及其他必要空間)以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積約 1,875.02 平方公尺(567.19 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。詳〔附件3〕。

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7〕之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，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114年3月17日之前開工，民國119年9月17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價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方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）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案經買賣雙方議定由_____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，應於使用執照核發四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

- 四、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。
- 五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。
於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）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六個月內辦理交屋事宜。
- 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 共有部分之點交

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

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理委員會或管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理負責人支付。移交時如發現有瑕疵，賣方應負責修繕。
- 三、起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金，存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付予管理委員會或管理負責人專款專用。
- 四、為確保全體用戶之共同權益，買方及其繼受人應遵守本社區住戶公寓大廈管理規約草約〔附件8〕之規定。

第十七條 保固期限及範圍

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

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。
- 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、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款委託書」〔附件 4〕及「授權書」〔附件 5〕予賣方，買方自賣方通知日起二十日內應將自洽金融機構之申貸及對保等相關手續辦理完成。

- (一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房地及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋、汽車停車位及其土地持分等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。
- (二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。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，倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。
- (三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第四項第四款規定取款。買方並應同時開立受款人為賣方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保。賣方應於買方結清本契約全部價款後，於交屋時交還上開本票予買方。
- (四)買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款

金融機構不另通知買方而撥付賣方，以抵付買方應繳款項。

(五)核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補；如需買方親自會同辦理領取貸款時，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，買方不得藉故拖延拒辦。

(六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理所有權移轉登記時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。

(七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，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。

(八)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，房屋、土地所有權狀買方不得要求取回。

五、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

買方簽章：

第十九條 貸款撥付

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

第二十條 房地轉讓條件或轉售條件及共同承買

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任：
 - (一)買方有指定送達代收人者，賣方依本契約向買方所為之意思表示以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。
送達代收人：不指定 指定：_____
 - 送達代收地址：如本契約所載（戶籍地 通訊地）
其他：

指定信託查詢代表：

買方簽章：

（買方為單一自然人或法人者，本款無須填寫及簽章）

- (二)買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- (三)通知及送達之約定逕依本契約第廿八條辦理。

第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本

稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 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。
- 五、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申報登記等事宜。

第廿三條 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。

第廿四條 不可抗力因素之處理

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

第廿五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿五條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第廿六條 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。

第廿七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 通知及送達

依本契約之約定，任何一方向他方為書面之通知或催告，如依本契約之地址或嗣後以書面通知變更之地址為送達，因他方拒收或遷離等原因致不能送達或延遲收件者，以向郵局投遞之掛號信函日期視為送達日期。

第廿九條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。
- 三、本契約正本壹式貳份，本契約連同內文(含扉頁)、附件、附圖共計 111 頁，買賣雙方同意免蓋騎縫章，由買賣雙方各執壹份為憑。

第三十條 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。

第卅一條 特別約定

- 一、除本契約另有約定外，依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼 113 建字第 0073 號〔附件 2〕及臺北市政府

「府都新字第 11160115253 號」函核定實施都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案規定如下：

- (一)建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- (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。
- (三)起造人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，並向臺北市政府都市發展局完成報備程序。
- (四)有關機房、陽台、露台、公共空間等與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。
- (五)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- (六)原和平東路二段 107 巷 30 弄依法廢巷，作為本基地建築基地使用(都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第 11160115253 號))。
- (七)原和平東路二段 107 巷 26 弄依法改道為附圖 3 著黃色部分所示為本建築基地範圍內，依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第 11160115253 號)應無條件供公眾通行。
- (八)本大樓退縮留設之人行步道面積共 188.54 平方公尺，係為無償開放予公眾使用〔附圖 3，著藍色部分〕，並應設置告示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，人行步道之位置與

空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更使用。
由管理委員會管理維護。

(九)地上一層部份法定空地留設開放空間無條件供公眾使用，並由管理委員會管理維護。〔附圖 3，著藍色部分〕

(十)地下一層設置無障礙汽車位 2 部(編號 36、37 號)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

(十一)本案已申請「銀級」綠建築設計，如後續取得「銀級」之綠建築標章，全體區分所有權人同意依綠建築維護管理計畫及主管機關之規定確實進行後續維護管理事宜，另檢附綠建築設施管理公約(草案)，詳如〔附件 10〕。

上述約定買方及其繼受人產權移轉時應列入交代。

- 二、 本案法定空地為全體區分所有權人所共有，除下列約定使用外，其餘法定空地均為全體區分所有權人所共用：地上一層法定空地除由賣方依法設置車道、無障礙通路及前項第(七)、(八)、(九)款法定使用用途外，其餘部分由賣方整體規劃施作綠化等，且供放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其它設備等用途，並由管理委員會管理維護。
- 三、 本案基地〔附圖 3 著紅色部分〕所示位置遭鄰房佔用共二處(約 10.27 平方公尺)，買方同意不得以此對賣方為任何主張或請求。
- 四、 連接十四層及屋突一層之屋頂平台由賣方做整體規劃，部分空間建議由相鄰之連接戶管理維護使用，部分空間放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、

水電、消防及其它設備，部分空間施作綠化等用途，並由管理委員會管理維護。

五、就地上一層大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間(一)~(三)等，由賣方同意無償提供可供大廳、交誼、健身房、管理委員會辦公、宅配、接待櫃台、多功能閱覽等用途之設備〔附圖 5〕，不屬本買賣契約標的範圍，日後由區分所有權人會議決議如何使用。

六、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防（含排煙）、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或賣方變更設計之需要，而另行指定設置位置或要求增加設置時，賣方應依主管事業機關意見辦理變更設計。

七、下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用本案共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理標的物件業務或承包工作者。

(二)電力公司。

(三)瓦斯公司。

(四)網路、固網、光纖、電信機構、有線及無線電視。

(五)自來水機構。

(六)其他依特約或習慣須使用共有或共用部分者。

八、其他事項：

本大樓之建造執照，係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後因法令或主管機關要求而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意賣方得依政府法令變更後法規規定方式辦理及所有權登記，並依本契約第五條約定辦理。如涉及共有部分之變更，而不影響買方所購房屋原約定之

主建物及附屬建物者，賣方應依主管機關意見辦理變更設計。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，則賣方逕行辦理變更設計後，僅該特定房屋之購買戶就此部分得與賣方協商。

九、停車位係依車位數計價，若停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少停車位價金；雙方未達成協議者，買方得主張解除停車位買賣契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

十、地下一層規劃之法定機車停車空間(含編號42號行動不便者機車位)及無障礙汽車位(編號36、37號)其使用方式由區分所有權人會議決議，並由管理委員會依法管理維護，買方應遵循管理規則並負擔相關費用，其中編號3、30~33、39、48號機車位，建議規劃做為人車通行使用，惟最終之使用方式由區分所有權人會議決議之。

十一、地下一~三層除共有部分外，其餘面積規劃為法定、自設汽車停車位(含應分攤共同出入之車道及其他必要空間)，由購買汽車停車位之所有權人持分之。汽車停車位之持分所有權及使用管理權，悉由購買汽車停車位之所有權人依本契約之分管同意書〔附件6〕約定使用之；未購買汽車停車位之承購戶已充分認知本契約總價並未包括購買汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維修外，不得主張使用該部分面積之任何權利。

十二、屋頂平台、露臺依法不辦理所有權登記：

- (一)屋頂平台由管理委員會管理維護，其中連接 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之屋頂平台，建議由相鄰之 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之區分所有權人管理維護，惟最終之管理維護由區分所有權人會議決議之。
- (二)連接 A1 戶十四層之露台，約定由相鄰之 A1 戶十四層之區分所有權人專用及管理維護。

十三、如本戶房屋、土地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，買方應於賣方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付賣方以憑辦理本戶房屋、土地及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予賣方或賣方指定之人。

十四、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為買方所購本戶主建物、附屬建物及汽車停車位，其餘共有部分(含約定共用部分)則依第十六條約定移交之。

十五、基於維持本大樓之公共安寧及清潔衛生及所有公共設施共有部分之管理維修等事宜，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付大樓房屋共有部分、車位管理費(計價基準依賣方通知為準)及公共水電費。賣方向買方收取之管理費，賣方應將代管期間支出之公共水電、管理、清潔維護等費用由管理費中予以扣除，若有結餘之管理費餘額，於管理委員會成立或推選管理負責人後，無息移交予管理委員會或管理負責人。如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。

十六、買方辦妥交屋手續完成後，若需裝潢時，買方應繳交裝潢保證金新臺幣貳拾萬元整及清潔費(每日以新臺幣貳佰元整計算)，交付賣方以作擔保及環境維護，本

保證金於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，賣方或管理委員會即返還上述保證金。買方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，賣方或管理委員會得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

十七、本案電梯內附有刷卡機管制門禁功能，未來是否連線使用由區分所有權人會議依相關法令規定決議並由管理委員會執行。

十八、買方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

十九、本契約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。

二十、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如〔附件5〕，供賣方作為辦理各項作業使用。

二十一、買方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀。

二十二、買方同意賣方及承作本預售屋價金信託之受託銀行、建經公司於業務範圍內（僅使用辦理本契約事項），得對買方資料為蒐集、處理、傳輸或利用或揭露。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系

統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目、移交買方聯繫資料予管理委員會或管理負責人及執行社區事務之物業管理公司)於賣方認為必要時，得委託適當之第三人(機構)處理。買方並同意賣方得將買方資料交予該等第三人以處理委託事務(僅使用辦理本契約事項)。

二十三、 若賣方係以開立電子發票作為收款證明者，倘買賣雙方因故發生需辦理銷貨退回或折讓之情形時，買方瞭解並同意由賣方依法代為處理『銷貨退回或折讓證明單』，並將該證明單資訊傳輸至財政部電子發票整合服務平台存證(免以紙本交付)，以利加速處理作業。日後若因法令變更致與前述作業方式不同時，買方亦同意配合辦理相關手續。

上述第一～二十三款業經確認無誤。

買方簽章：

附 件：

1. 房地及汽車停車位付款明細表
2. 建造執照影本
3. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算表
4. 自洽貸款委託書
5. 授權書
6. 分管同意書
7. 建材設備表
8. 公寓大廈規約（草約）
9. 信託契約書影本
10. 綠建築設施管理公約（草案）

附 圖：

1. 房屋平面圖
2. 地下一層至地下三層汽車停車位平面圖
3. 地上一層建造執照平面圖
4. 屋突一層至屋突三層建造執照平面圖
5. 地上一層平面規劃示意參考圖

以上附件、附圖均為本契約之一部分

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：國美建設股份有限公司

負 責 人：盧明德

統一編號：97128469

地 址：台北市中山區復興北路2號8樓10室

連絡電話：(02)2773-4145

不動產經紀業：好漾廣告股份有限公司

負 責 人：王中芳

統一編號：28468012

地 址：台北市松山區富錦街2號2樓之4

連絡電話：(02)8712-8888

不動產經紀人：黃 [REDACTED]

證照號碼：95北縣字第 [REDACTED] 號

地 址：台北市松山區 [REDACTED]

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 房地及汽車停車位付款明細表

項	目	應	付	款	項	收款 記錄	備 註	
訂	金	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
簽	約	房屋款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
		土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
1	連 續 壁 完 成	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
2	地 上 一 層 底 版 完 成	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
3	七 層 底 版 完 成	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
4	屋 頂 版 完 成	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
5	外 飾 完 成	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
6	申 請 使 照	土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
領 取 使 用 執 照 (辦 理 金 融 貸 款)		房屋款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
		土地款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
交 屋 保 留 款		房屋款：新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
房 屋 、 土 地 及 車 位 總 價 款		新 臺 幣	億	仟	佰	拾	萬元整	

附註：

本附件所列各期房地及汽車停車位價款金額均為：房屋價款佔 30%，土地價款佔 70%。

附件 2 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0073號			
起造人姓名	國美建設股份有限公司 負責人：張金枝			住 址	104100台北市復興北路2號8樓之10		
設計人姓名	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			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層38戶		
建築地點	地 址	大安區龍陣里和平東路二段					
	地 號	大安區瑞安段三小段0215-0000號 共25筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	514.35m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	7329.11m ²				其他	1143.0m ²
發照日期	113年04月11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54個月內竣工		
工程價	\$ 109,793,267 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	808.76	4.4	防空避難室兼停車空間共20筆(詳見附表)				
總 計:						7329.11	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十三年四月十一日							

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： 大安區瑞安段三小段0215-0000號
 大安區瑞安段三小段0218-0000號
 大安區瑞安段三小段0220-0000號
 大安區瑞安段三小段0222-0000號
 大安區瑞安段三小段0222-0002號
 大安區瑞安段三小段0222-0004號
 大安區瑞安段三小段0222-0006號
 大安區瑞安段三小段0222-0008號
 大安區瑞安段三小段0222-0010號
 大安區瑞安段三小段0222-0012號
 大安區瑞安段三小段0224-0000號
 大安區瑞安段三小段0224-0005號
 大安區瑞安段三小段0225-0000號
 大安區瑞安段三小段0217-0000號
 大安區瑞安段三小段0219-0000號
 大安區瑞安段三小段0221-0000號
 大安區瑞安段三小段0222-0001號
 大安區瑞安段三小段0222-0003號
 大安區瑞安段三小段0222-0005號
 大安區瑞安段三小段0222-0007號
 大安區瑞安段三小段0222-0009號
 大安區瑞安段三小段0222-0011號
 大安區瑞安段三小段0223-0000號
 大安區瑞安段三小段0224-0003號
 大安區瑞安段三小段0224-0006號

建築物概要： 地下001層、面積:808.76m²、高度:4.4M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下002層、面積:808.76m²、高度:3.2M、用途:停車空間
 地下003層、面積:808.76m²、高度:3.2M、用途:停車空間
 地上002層、面積:369.83m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上004層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上006層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上008層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上010層、面積:331.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上012層、面積:331.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上014層、面積:203.57m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 突出物002層、面積:64.29m²、高度:2.7M、用途:梯間、消防水箱、水錶區
 地下002層、面積:808.76m²、高度:3.2M、用途:停車空間
 地上001層、面積:427.97m²、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(大廳、管委會使用空間)
 地上003層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上005層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上007層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上009層、面積:344.74m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上011層、面積:331.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 地上013層、面積:301.36m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
 突出物001層、面積:64.29m²、高度:3.4M、用途:梯廳
 突出物003層、面積:64.29m²、高度:2.9M、用途:屋頂水箱、電梯機房

雜項工作物： 挖方:、高度13.3m、面積856.42m²
 圍牆:長度95.87m
 排水溝:長度129.62m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《10》月《6》日（法令適用日期：105年4月14日〈都更報核日〉）。
2. 建築地點：大安區龍牌里。
3. 實設空地《628.65》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
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：儀大工程股份有限公司，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 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。



注意事項：

8. 已領得拆除執照：112拆字第0067號拆除執照。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《2》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 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核。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 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。
18. 本案係都市更新案件，經本府府都新字第11160115253號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11160115253號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本府都市更新處。
19. 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。
20. 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。
21. 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」。
22. 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」。
23. 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核可文件。
24. 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。
25. 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。
26. 適用臺北市基地開發排入兩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。
27. 基地坐落臺北航空站（水平面）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64.75公尺，尚無影響飛航安全。
28. 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。
29. 基地內側現有巷土地關係廢止時，應無條件承購使用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
30. 廢巷（都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第1160115253號)依都市更新自治條例第10條第1款規定辦理)地點:和平東路二段107巷30弄，廢巷面積:60.70(㎡)，最小寬度:1.70m；改道(都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第1160115253號)依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第5款規定辦理)地點:和平東路二段107巷26弄，改道前面積:52.61(㎡)，平均寬度:1.61m，最小寬度:1.06m，改道後面積:128.19(㎡)，平均寬度:3.0m，最小寬度:3.0m
31. 基地內現有巷道應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
32. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
33. 本案屬現有巷道或私設通路下築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
34. 基地內退縮無遮蔭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。
35. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭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。
36. 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蔭人行道防滑係數達0.55以上



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0073號

注意事項：

- 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。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積514.35平方公尺）與建照核定工程期限（54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。
- 40.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。
- 41.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年12月5日112工震字第813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。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.（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。
- 46.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。
- 47.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）
- 48.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.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。
- 50.一、臺北市府都市更新處111年9月8日，發文字號：府都新字第11160115253號函加註說明；臺北市府112年10月4日，發文字號：府投都新字第1126017722號修正加註。
- 51.容積獎勵（適用108年5月15日修正前規定）
- 申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予188.54方公尺之獎勵額度（法定容積7.33%）。
使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，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，並於住戶規約中載明。
- 申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予154.31平方公尺獎勵額度（法定容積6%）。
施工管理：
實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並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、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 其它
- 1.有關財務計畫提列地質改良工程特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- 2.無障礙汽車位2輛（車位編號36、37），將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。



附件 3 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算表

一、共有部分之項目如後所列：

(一)地下一層至地下三層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用昇降機

(NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A3 無障礙安全梯、管道間、緊急發電機室、機房、台電配電場所、受電箱、垃圾儲藏室、地下室排風管道、地下室進風管道、排風機房、進風機房、排煙室進風管道、排煙室排煙管道、消防管道、無障礙車位編號 (36、37 號)、機車停車空間 (含編號 42 號行動不便者機車位)、電信室、水箱、消防泵浦室及部分防空避難室兼不具獨立權狀停車空間等。

(二)地上一層：大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間

(一)~(三)、梯廳、陽台、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯、A3 無障礙安全梯、機房、廁所及管道間等。

(三)地上二層至地上十四層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用昇降機

(NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯及管道間等。

(四)屋突一層至屋突三層：梯廳、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、

A2 戶外安全梯、管道間、梯間、樓梯、水錶間、不銹鋼消防水箱、屋頂水箱、電梯機房等。

以上所列項目及其他依法令應列入共有部分之項目，如有遺漏或錯誤，其房屋面積係以地政機關登記為準。

「房屋共有部分總面積」計 2,113.62 平方公尺 (639.37 坪)，即以上(一)至(四)項面積之合計。

二、停車位面積計算：地下一~三層合計面積 2,569.26 m²扣除地下層不具

獨立權狀之停車位(含應分攤之車道及其他必要空間)以外之共有部分(含地下一層無障礙汽車位 2 位(編號 36、37 號))及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1,875.02m² 由賣方依法令以 41 位汽車停車位數，不論大小車位，平均計算應持分面積，並以應有部分(持分)設定專用使用權予買方。

每一不具獨立權狀之停車位(含應分攤之車道及其他必要空間)面積約 45.73m² (13.83 坪)，占「停車空間共有部分總面積」之比例：
1/41。

三、「房屋共有部分」持分共有部分面積計 2,113.62 m² (639.37 坪)。

計算說明：「各戶房屋共有部分」持分面積計算方式：

$$\text{房屋共有部分面積} \times \frac{\text{各戶專有部分面積}}{\text{專有部分總面積}}$$

專有部分總面積【主建物總面積+附屬建物(陽臺)總面積】。

附件 4 自洽貸款委託書

立委託書人（以下簡稱買方）茲依與國美建設股份有限公司（以下簡稱賣方）簽定『國美瑞安』大樓房屋土地買賣契約書（以下簡稱本契約）第十八條規定，雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理繳納貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條：除自洽貸款金融機構另有規定外，買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。因辦理貸款及抵押權設定登記所生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方自行負擔，買方應於辦理所有權移轉登記時如數繳清，交屋時按實際單據多退少補。
- 第二條：除自洽貸款金融機構另有規定外，買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於本件房屋、土地及汽車停車位所有權移轉及貸款抵押設定登記併件完成登記後，即應核撥本件房屋、土地及汽車停車位之貸款款項予賣方並負擔利息，或由賣方領取之（領取貸款時如需買方親自會同辦理者，買方不得以任何理由拒絕），且買方不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條：買方自賣方通知日起二十日內應將自洽金融機構之申貸及對保等相關手續辦理完成，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。
- 第四條：買方於對保時，應將該金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條給予賣方領取金融機構貸款金額，並應書立撥款委託書於金融機構於抵押權設定完成時撥入賣方指定戶頭。
- 第五條：買方於對保時，應同時開立受款人為賣方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方作為擔保，而賣方於買方結清本契約貸款期款時應返還該票據及存摺予買方。但如買方違反自洽貸款委託書及本買賣契約之約定時，賣方得行使上開本票之債權。
- 第六條：如買方僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、

或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本契約約定應以貸款給付之買賣價款部分，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。

第七條：買方須於房屋、土地及汽車停車位價款暨房屋土地買賣契約書中所列之各項稅費繳清後，始得請求賣方交屋。

第八條：買方如有違反本委託書，賣方逕行向買方請求給付該貸款金額之價款。

立委託書人（買方）：

身份證字號：

地 址：

受託人（賣方）：國美建設股份有限公司

負 責 人：盧明德

統 一 編 號：97128469

地 址：台北市中山區復興北路2號8樓10室

中 華 民 國 年 月 日

附件 5 授 權 書

買賣雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市大安區瑞安段三小段 215、217、218、219、220、221、222、222-1~12、223、224、224-3、224-5、224-6、225 地號等 25 筆土地、建物及汽車停車位所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、不動產成交案件實際資訊申報書（包含預售屋）、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。解除契約時，賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾決不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果；遇有房屋土地買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立委託書人（買 方）：

身份證字號：

地 址：

受 託 人（賣 方）：國美建設股份有限公司

負 責 人：盧明德

統 一 編 號：97128469

地 址：台北市中山區復興北路 2 號 8 樓 10 室

中 華 民 國 年 月 日

附件 6 分管同意書

立同意書人（即買方）就購買『國美瑞安』（建照號碼：113 建字第 0073 號建造執照，以下簡稱本案）房地及汽車停車位等事宜，有關下列項目之管理及使用等事宜，已充分明瞭並同意遵守以下約定：

一、屋頂平台、露臺依法不辦理所有權登記：

（一）屋頂平台由管理委員會管理維護，其中連接 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之屋頂平台，建議由相鄰之 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之區分所有權人管理維護，惟最終之管理維護由區分所有權人會議決議之；其中連接十四層及屋突一層之屋頂平台由賣方做整體規劃，部分空間建議由相鄰之連接戶管理維護使用，部分空間放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其它設備，部分空間施作綠化等用途。

（二）連接 A1 戶十四層之露台，約定由相鄰之 A1 戶十四層之區分所有權人專用及管理維護。

二、屋突一層至屋突三層：梯廳、行動不便者使用昇降機（NO.1）、A2 戶外安全梯、管道間（消防、給水）、梯間、樓梯、水錶間、不銹鋼消防水箱、屋頂水箱、電梯機房及其他設備等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。

三、本案法定空地為全體區分所有權人所共有，除下列約定使用外，其餘法定空地均為全體區分所有權人所共用，詳〔附圖 3〕：

（一）地上一層法定空地除由賣方依法設置之車道及第（二）、（三）、（四）項法定使用用途外，其餘部分由賣方整體規劃施作綠化等，且供放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其他設備等用途，並由管理委員會依法管理維護。

（二）原和平東路二段 107 巷 26 弄依法改道為附圖 3 著黃色部分所示為本建築基地範圍內，依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函（府都新字第 11160115253 號）應無條件供公眾通行。

(三) 本大樓退縮留設之人行步道面積共 188.54 平方公尺，係為無償開放予公眾使用〔附圖 3，著藍色部分〕，並應設置告示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更使用。由管理委員會管理維護。

(四) 地上一層部份法定空地留設開放空間無條件供公眾使用，並由管理委員會管理維護。〔附圖 3，著藍色部分〕。

四、地上一層：大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間(一)~(三)、梯廳、陽台、行動不便者使用升降機 (NO.1)、緊急升降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯、A3 無障礙安全梯、機房、廁所及管道間(消防、弱電)等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護，其中部分空間由賣方做整體規劃。

五、地上二層至地上十四層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用升降機 (NO.1)、緊急升降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯及管道間(消防、給水、撒水、電氣、弱電)等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護。

六、地下層之權屬：

(一)地下一層至地下三層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用升降機 (NO.1)、緊急升降機 (NO.2)、A3 無障礙安全梯、管道間、緊急發電機室、機房、台電配電場所、受電箱、垃圾儲藏室、地下室排風管道、地下室進風管道、排風機房、進風機房、排煙室進風管道、排煙室排煙管道、消防管道、無障礙汽車位(編號 36、37 號)、機車停車空間 (含編號 42 號行動不便者機車位)、電信室、水箱、消防泵浦室及部分防空避難室兼停車空間等。由本大樓全

體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護。

- (二)地下一層規劃之法定機車停車空間(含編號 42 號行動不便者機車位)及無障礙汽車位(編號 36、37 號)其使用方式由區分所有權人會議決議，並由管理委員會依法管理維護，本大樓區分所有權人應遵循管理規則並負擔相關費用，其中編號 3、30~33、39、48 號機車位，建議規劃做為人車通行使用，惟最終之使用方式由區分所有權人會議決議之。
- (三)地下一層設置無障礙汽車位 2 部(編號 36、37 號)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用約定專用，且不得擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
- (四)地下一層至地下三層除共有部分外，地下一層規劃防空避難室兼停車空間(法定、自設汽車停車空間及法定機車停車空間)，地下二、三層規劃停車空間(法定汽車停車空間)；平時供汽車、機車、自行車及人員通行使用；如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難及維修通行使用。
- (五)地下一層至地下三層規劃之法定、自設汽車停車空間(含應分攤共同出入之車道及其他必要空間)，所有權及使用管理權，除無障礙汽車位(編號 36、37 號)外，其餘屬購買汽車停車位承購戶所有，其所購汽車停車位之持分依其編號位置管理使用，未購買汽車停車位者同意不得以任何理由對地下層法定、自設汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何權利主張。
- (六)停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

七、本分管同意書約定之專有、專用部分，立同意書人不得撤銷。

八、立同意書人應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人或占用人等均應繼受立同意書人依本分管同意書所約定之事項。立同意書人並同意將本分管同意書列為轉讓所訂立買賣契約之附件。

立同意書人：

身份證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 7 建材設備表

一、建築結構

本大樓經由專業合格結構技師經過電腦程式精算，全部基礎、樑、柱、樓板皆依主管機關核定圖樣施工，採 RC 造(供公眾使用建築物)，無論承重、耐震、防火等特性，均符合建築技術規則之規定。

二、外觀

- (一)建築物外觀採石材、磁磚、金屬、玻璃搭配其他建材，基座採石材、磁磚、金屬、FRP 搭配其他建材，依建築師規劃配置，並作整體燈光設計。
- (二)景觀依建築物外觀做整體園藝設計。
- (三)各立面外觀造型、色澤、材質、景觀園藝及各項公共設施之設計施工及照明設施等，雙方並同意以主管機關最終核定之建造執照圖說施作。

三、管委會使用空間、梯廳、排煙室、排煙室兼梯廳

- (一)地上一層大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間(一)~(三)、梯廳等，地坪採用石材或人造石或拋光石英磚或複合木地板或地毯或其他建材，牆面採用石材或人造石或拋光石英磚或磁磚或金屬或仿木皮或壁紙或油漆或木質材質搭配其他建材，並配合天花板及燈光做整體設計。
- (二)地上二層(含)以上排煙室兼梯廳，地坪採用石材或拋光石英磚搭配其他建材，牆面採用石材或拋光石英磚或磁磚或金屬搭配其他建材，並配合天花板及燈光做整體設計。
- (三)地下一層至地下三層排煙室兼梯廳，地坪採用拋光石英磚或磁磚搭配其他建材，牆面採用拋光石英磚或磁磚搭配其他建材，並配合天花板及燈光做整體設計。

四、公共樓梯間及屋頂

(一)公共樓梯間

1. 地坪鋪設磁磚搭配其他建材，牆面採用水泥漆或晴雨漆，搭配扶手。
2. 平頂採用水泥漆或晴雨漆。

(二)屋 頂

1. 屋頂及地上十四層屋頂平台防水採用聚脲或其他防水材料處理，除部分空間施做綠化外，其餘鋪設地磚。
2. 屋頂及地上十四層屋頂平台適當位置設置洗窗機吊架基座。

五、室內建材

(一)大 門

住戶玄關門採用鋼木門（外側採用鑄鋁飾板內側採用木質飾板）之金屬門，並附電子門鎖。

(二)室 內 門

1. 臥室門採用木質門框搭配門扇，附門鎖。
2. 浴廁門採用木質門框搭配門扇。

(三)地 坪

1. 客廳、餐廳、臥室鋪設複合木地板。
2. 浴室、廚房鋪設 30×30cm 或 30×60cm 磁磚。
(A2 戶 2~4 層、8 層及 A3 戶 2 層開放式廚房鋪設複合木地板，廚具下方採 30*60cm 地磚施作)
3. 陽臺、露臺鋪設磁磚。

(四)牆 面

1. 室內採輕隔間施工，材質以水泥纖維板灌置輕質混凝土。
2. 客廳、餐廳及臥室全部採用得利或虹牌乳膠漆。
3. 浴室 30×60cm 或 60×60cm 磁磚，廚房貼 30×60cm 磁磚搭配烤漆玻璃。開放式廚房採乳膠漆搭配烤漆玻璃。
4. 陽臺貼磁磚。

(五)平 頂

1. 客廳、餐廳及臥室採用得利或虹牌乳膠漆，地上十一層以上平頂採清水底批土，不油漆。
2. 浴室、廚房採用矽酸鈣板。(開放式廚房採清水底批土，不油漆)
3. 陽臺施作採鋁企口板。
4. 地上十一層(含)以上各戶依消防法規設置撒水設備。

(六)鋁門窗、玻璃 (公共區域窗除外)

1. 採用 YKK 或三協或中華廠牌氣密鋁窗，客廳、餐廳及臥室搭配 8+6AS+6mm 複層玻璃，附紗窗 (屬固定窗部份則無紗窗)。
2. 廚房後門採用三合一通風鋁門。

(七)陽 臺

設置洗衣機專用水龍頭，並設置洗衣機、烘乾機共同插座及排水口；另附昇降式曬衣架。

(八)廚房設備

1. 櫥櫃採用 LEICHT 或 ALNO 或 STORMER 整體廚櫃。
2. 另附人造石檯面、水槽、排油煙機、洗碗機、龍頭、淨水器及瓦斯爐(A2 戶 2~4 層、8 層及 A3 戶 2 層附 IH 爐)。A
3. 設置冰箱插座及電鍋接地型專用插座。

(九)衛浴設備

1. 主浴室：

- (1)馬桶採用 INAX 或 Panasonic 或 GROHE 廠牌智慧型馬桶。
- (2)面盆採 DURAVIT 或 KOHLER 或 TOTO 廠牌。
- (3)衛浴五金配件採 HANS GROHE 或 INAX 或 GROHE 廠牌。
- (4)附鏡櫃、浴櫃。
- (5)淋浴間附定溫龍頭及蓮蓬頭。另 A1 戶：2~4 層、12 層、14 層及 A3 戶：2~4 層、10 層、12 層附壓克力浴缸搭配冷熱龍頭。
- (6)設置暖風乾燥機。

2. 公共浴室：

- (1)馬桶採用 INAX 或 Panasonic 或 GROHE 廠牌智慧型馬桶。
- (2)面盆採 DURAVIT 或 KOHLER 或 TOTO 廠牌。
- (3)衛浴五金配件採 HANSGROHE 或 INAX 或 GROHE 廠牌。
- (4)附鏡櫃、浴櫃。
- (5)淋浴間附龍頭及蓮蓬頭。
- (6)設置暖風乾燥機。

六、機電設備

(一)電力設備

1. 各戶採用單相三線 220V/110V 電力供電並設獨立電錶。
2. 各戶採用暗管配線，電管採用南亞或大洋 PVC 管，電線則採用太平洋或華新麗華或大亞廠牌。
3. 各戶開關面板採用 Panasonic DECO-LITE 或 Panasonic-RISNA 廠牌大型面板開關並附夜間指示燈。
4. 各樓層梯廳照明設部分自動感應開關。
5. 各戶開關箱內設置無熔絲開關與漏電斷路器開關。
6. 浴室、廚房、陽臺插座迴路設置漏電斷路器開關。

(二)電梯

電梯採富士達或三菱或崇友或永大十五人份 (105m/min) 微電腦控制之變頻變壓電梯。

(三)電話、電視、網路

1. 各戶於客廳、主臥室、臥室預留電話、網路及電視插座。
2. 各戶設置光纖及弱電整合箱供買方自行整合內部電話、網路、電視系統。
3. 屋頂統一設置社區數位電視天線，並設置有線電視引進管 (廠商由賣方決定，由買方自行申請及負擔月租費)。
4. 電梯升降路及地下室停車場安裝行動電話強波設備。

(四)空調設備

1. 各戶室外主機放置位置由賣方統一規劃，並預留主機電源。
2. 賣方統一規劃並預留空調施作冷媒管路所需穿樑套管及室內機排水口位置。
3. 地上一層大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間(一)~(三)、梯廳等採用 Panasonic 或日立或三菱重工或三菱電機廠牌變頻空調系統。

七、給水、排水設備

- (一)各戶給水採間接供水，採陸上型揚水泵浦自動交替運轉，送至屋頂水箱，經由各戶獨立水錶以重力方式供水。
- (二)地下室自來水水箱前端加設過濾設備。屋頂水箱內貼磁磚採雙槽設計。
- (三)雨水管、冷氣排水管及污、排水管採用 PVC 管。
- (四)冷熱水管採用不銹鋼管，冷水管採用 PE 被覆，熱水管採發泡 PE 被覆。
- (五)各戶室內給水之水平幹管採明管施作。
- (六)地上十二層(含)以上之給水加壓於屋突水錶區裝設恆壓變頻式加壓泵浦。

八、消防設備

- (一)各戶室內地上二層至地上十層設置差動感知器及廚房設定溫探測器，地上十一層(含)以上各戶依消防法規設置灑水設備，室內設灑水頭。
廚房設置瓦斯洩漏感知器(A2 戶 2~4 層、8 層及 A3 戶 2 層使用 IH 爐除外)。
- (二)各樓層設火警綜合盤。防災中心設火警受信總機，隨時監控各樓層，如有狀況可發出警報。(依消防法規審查核准設置)

(三)各層梯廳、排煙室兼梯廳均依消防相關法令設置偵煙感知器及消防栓箱。

(四)地下室停車場設撒水設備。

九、緊急供電設備

地下室設置緊急發電機組，以便平日停電時供應：

(一)地上一層公共空間及各層梯廳、排煙室兼梯廳、樓梯間、停車空間部份照明及電梯、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、消防設備、監控及保全系統電力。

(二)各戶室內之客廳、主臥室及冰箱各一處設置 110V 緊急供電插座每戶 20A，消防設備啟動時，自動停止各戶緊急供電。

十、停車空間設備

(一)地上一層車道出入口設置柵欄機及交通號誌燈，地上一層通往地下一層車道設置車道捲門，以 E-tag 感應辨識系統開啟。

(二)停車空間設進排風設備及一氧化碳偵測器。

(三)停車空間內之部分柱角附設防撞護角條，地上一層通往地下一層之坡道鋪設車道磚或其他建材，其餘樓層坡道使用環氧樹脂加金鋼砂處理，各層停車場地坪使用環氧樹脂加石英砂處理，牆面採水泥漆處理。停車位內附車輪檔。

(四)地上一層車道入口設置擋水閘門。

(五)停車場規劃汽車充電專用電錶及 EMS 能源管理系統，並於地下室各層頂板預留將來住戶自行佈設汽車充電電纜架（位置由賣方規劃）及各層分電盤供接線使用，買方須自行佈設充電樁及其電源線和能源管理系統訊號線。充電樁設置位置需由管理委員會統一規範，停車位專用使用權人需向台電及管理委員會申請通過後始得安裝。初期申請表燈供

電，後續視社區電動車充電使用情況，由管委會或管理負責人向台電提出變更為契約用電。

十一、保全系統

- (一)各戶設置彩色影視保全對講機，將各戶之防盜、瓦斯警報、緊急求救，連線至管理中心。
- (二)各戶於保全對講主機、主臥室設緊急求救按鈕，連線至管理中心。
- (三)各戶於玄關門處裝設門口子機。
- (四)各戶玄關門及後陽臺門窗設置磁簧感應系統。
地上二層及十四層各戶臨外牆部份門窗設置磁簧感應系統。
- (五)各戶廚房裝設瓦斯及一氧化碳二合一偵測器(A2戶2~4層、8層及A3戶2層使用IH爐除外)。

十二、管理及監控系統

- (一)地上一層適當位置裝設攝影機搭配錄影監控系統，若有異常，訊息傳至管理中心。
- (二)1. 車輛進出管制：汽、機車進出以E-tag感應開啟柵欄機、車道門。
2. 人員進入管制：人員進入地上一層入口大門及地下室各層排煙室兼梯廳及梯廳皆以感應卡管制進入。
- (三)地上一層公共空間、屋突一層、車道入口、地下室停車空間之車道及電梯車廂等，於適當位置設置攝影機，影像傳至管理中心。
- (四)地上一層公共空間、連接十四層及屋突一層之屋頂平台、地下室停車空間等，於適當位置設置對講機或緊急求救壓扣與管理中心連線。

- (五)地下室進排風設備、地下室消防泵浦、地下室自來水水箱、污水池、廢水池、雨水回收池、消防蓄水池水位及發電機油位、屋頂水箱、消防水箱等，納入電腦監控，如有異常時，訊息傳至管理中心。
- (六)公共水箱蓋設磁簧開關感應器，如被開啟，訊息傳至管理中心。
- (七)外牆燈光、地上一層及屋頂照明、景觀照明、梯廳、排煙室兼梯廳及地下層車道照明採中央控制系統。
- (八)本案電梯內附有刷卡機管制門禁功能，未來是否連線使用由區分所有權人會議依相關法令規定決議並由管理委員會執行。

十三、網路系統

- (一)採用光纖到戶系統 (FTTH)，並提供每戶客廳、臥室設置網路插座。(光纖系統廠商由賣方決定)。
- (二)各戶網路由買方自行申請及負擔網路連結月租費。

十四、地下一層設置垃圾暫存空間

地下一層垃圾儲藏室設置冷藏廚餘設備。

十五、特別約定事項

- (一)建材設備在可多種選擇時，由賣方統籌決定。
- (二)買方認知若石材及木質地板等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象並非瑕疵。
- (三)銷售樣品屋所展示之格局係經由室內設計師調整，相關建材設備悉以本契約所敘為準。

附件 8 公寓大廈規約（草約）

本『國美瑞安』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

- 一、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
- 二、本公寓大廈之範圍：
為臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼 113 建字第 0073 號〔附件 2〕建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分（惟實際共有部分之項目，均以主管機關最終核定之圖說所載為準）

- 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。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：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：依與賣方所立房屋土地買賣契約（以下簡稱本約）所載之相關約定。

- (一)地上一層：大廳、交誼廳、個人書坊、健身房、管委會使用空間(一)~(三)、梯廳、陽台、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯、A3 無障礙安全梯、機房、廁所及管道間(消防、弱電)等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護，其中部分空間由賣方做整體規劃。。
- (二)地上二層至地上十四層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A1 無障礙戶外安全梯、A2 戶外安全梯及管道間(消防、給水、撤水、電氣、弱電)等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護。
- (三)屋頂平台、露臺依法不辦理所有權登記：
- 1、屋頂平台由管理委員會管理維護，其中連接 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之屋頂平台，建議由相鄰之 A6 戶二層、A3 戶十層、A1 戶十四層之區分所有權人管理維護，惟最終之管理維護由區分所有權人會議決議之。
 - 2、連接 A1 戶十四層之露台，約定由相鄰之 A1 戶十四層之區分所有權人專用及管理維護。
- (四)屋突一層至屋突三層：梯廳、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、A2 戶外安全梯、管道間(消防、給水)、梯間、樓梯、水錶間、不銹鋼消防水箱、屋頂水箱、電梯機房及其他設備等，由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。
- (五)地下一層至地下三層：排煙室兼梯廳、行動不便者使用昇降機 (NO.1)、緊急昇降機 (NO.2)、A3 無障礙安全梯、管道間、緊急發電機室、機房、台電配電場所、受電箱、垃圾儲藏室、地下室排風管道、地下室進風

管道、排風機房、進風機房、排煙室進風管道、排煙室排煙管道、消防管道、無障礙汽車位(編號 36、37 號)、機車停車空間(含編號 42 號行動不便者機車位)、電信室、水箱、消防泵浦室及部分防空避難室兼停車空間等。由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會依法管理維護。

(六)下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- 1、受託管理標的物件業務或承包工作者。
- 2、電力公司。
- 3、瓦斯公司。
- 4、網路、固網、光纖、電信機構、有線及無線電視。
- 5、自來水機構。
- 6、其他依特約或習慣須使用共有或共用部分者。

(六)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分：

(一)本案法定空地為全體區分所有權人所共有，除下列約定使用外，其餘法定空地均為全體區分所有權人所共用：

1. 地上一層法定空地除由賣方依法設置之車道及第 2、3、4 款法定使用用途外，其餘部分由賣方整體規劃施作綠化等，且供放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其他設備等用途，並由管理委員會依法管理維護。
2. 原和平東路二段 107 巷 26 弄依法改道為附圖 3 著黃色部分所示為本建築基地範圍內，依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第 11160115253 號)應無條件供公眾通行。
3. 本大樓退縮留設之人行步道面積共 188.54 平方公尺，係為無償開放予公眾使用〔附圖 3，著藍色部分〕，並應設置告示牌，明確標示留設面積、位置及無條

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，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更使用。由管理委員會管理維護。

4. 地上一層部份法定空地留設開放空間無條件供公眾使用，並由管理委員會管理維護。〔附圖 3，著藍色部分〕。

(二) 連接十四層及屋突一層之屋頂平台由賣方做整體規劃，部分空間建議由相鄰之連接戶管理維護使用，部分空間放置本大樓公共區域所需空調主機、機電、水電、消防及其它設備，部分空間施作綠化等用途，並由管理委員會管理維護。

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同意書，為約定專用部分使用。

(二) 停車空間之使用管理

- 1、停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 2、地下一層規劃之機車停車空間（含編號 42 號行動不便者機車位）其使用方式由區分所有權人會議決議，並由管理委員會依法管理維護，本大樓區分所有權人應遵循管理規則並負擔相關費用，其中編號 3、30~33、39、48 號機車位，建議規劃做為人車通行使用，惟最終之使用方式由區分所有權人會議決議之。
- 3、地下一層設置無障礙汽車位 2 部（編號 36、37 號），將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

- 4、地下一層至地下三層除共有部分外，地下一層規劃防空避難室兼停車空間（法定、自設汽車停車空間及法定機車停車空間），地下二、三層規劃停車空間（法定汽車停車空間）；平時供汽車、機車、自行車及人員通行使用；如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難及維修通行使用。
- 5、地下一層至地下三層規劃之法定、自設汽車停車空間（含應分攤共同出入之車道及其他必要空間），所有權及使用管理權，除無障礙汽車位（編號 36、37 號）外，其餘屬購買汽車停車位承購戶所有，其所購汽車停車位之持分依其編號位置管理使用，未購買汽車停車位者同意不得以任何理由對地下層法定、自設汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何權利主張。
- 6、地下一層至地下三層汽車停車位，由賣方規劃設置電動汽車充電電纜架及 EMS 能源管理系統，並設置各區分電盤及二個汽車充電專用電表提供電力使用，由管理委員會負責管理維護。購買車位者若需安裝車充設備時，該車充設備及配線由其自行購買負擔，且應遵循法令及管理委員會之規定，向管理委員會提出申請，經核准裝設後，並依相關規定支付充電等費用。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理

- （一）本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
- （二）外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月

內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備管理使用及維護修繕，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。但本規約或與起造人或建築業者之買賣契約另有約定者不在此限。
- 七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上長者之住戶時，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（係避免兒童及長者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（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）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，無其他限制規定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：包括本約共用部分、約定共用部分、本約〔附件 3〕所示之各項設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，應依與起造人或建築業者之買賣契約或分管同意書等使用其約定專用部分，或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、除與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書另有約定外，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、除與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書另有約定外，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，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書之約定使用，或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

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

- (一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
- (二)開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之

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。

- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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

會議主席產生由召集人或管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

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

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
(二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。

(三)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

- 一、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以上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。
- 二、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。
- 三、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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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

(一)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：

- 1、主任委員一名。
- 2、副主任委員一名。
- 3、財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- 4、監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- 5、委員若干名

前項委員名額，合計若干名，並得置候補委員若干名。

(二)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、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、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或直系血親之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
 - 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 - 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 3、受破產之宣告，尚未復權者。
 - 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 - 5、無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、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、管理委員及職位之選任

- (一)管理委員之選任方式：採無記名單記法選舉，由各棟區分所有權人分別投票並以獲該棟區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時：由監察委員繼任。
- (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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自就任之日起為期一年

自____年____月____日起至____年____月____日止，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、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員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
 - (一)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。
 - (二)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（影本）、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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，於管理委員會委員解職、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之公共管理基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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

管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管同意書或規約草約有規定者從其規定。

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

- 三、公共基金之收繳

- 公共基金收繳基準

- (一)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）或積欠達新臺幣壹拾萬元以上（含），經 30 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，遲延利息按未繳金額計算（利息依給付當時台灣銀行牌告基本利率計算）。

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、修繕費用或使用償金。

(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

一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

(一)依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意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同意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。

二、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

三、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自____年____月____日起至____年____月____日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、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 除與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書另有約定外，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或外牆清洗維護，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、住戶於維護、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，惟管理負責人或管理委員會無正常理由不得拒絕。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、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。

第二項至第四項之進入或使用，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具結書，並恪守下列規定。

(一)裝潢管理

1、本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令規定，並以不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。

2、住戶進行裝潢或裝修前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及住址，併同施工進度表交管理委員會或其指定之管理公司備查。

3、住戶進行裝修或裝潢時應遵守之規定如下：

(1)本大樓之樓板，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。

(2)住戶與裝潢公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間願遵守本條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。

- (3)向管理委員會或其指定之管理公司繳交裝潢保證金新台幣貳拾萬元整及清潔費（每日以新台幣貳佰元整計算）。
 - (4)交付保證金及清潔費後，裝潢公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑工作證進場施工。
 - (5)每日施工時間應依規定時間內施作。
 - (6)無噪音或無污染之工作，經管理委員會或其指定之管理公司同意者，其工作時間得予延長。
 - (7)施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理人員指示使用電梯，使用電梯前應先予必要之防擦撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。
 - (8)大型物品或機械攜出時，應經管理人員檢查，始可放行。
 - (9)建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。
- 4、裝潢完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者始得領回裝潢保證金或其餘額。
- (1)無損壞走道、地磚或其他公共設施，亦無遺留廢棄物。
 - (2)損壞之公共設施或人員傷害事件，業經復原及履行賠償義務。
 - (3)無損壞本大樓及其他住戶之房屋、建材或其他財物。
 - (4)結清應繳遲延清潔費及違規罰款。
- 5、裝潢或裝修完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者、裝潢公司應於接獲管理員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管理委員會得由保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與

裝潢公司應負連帶賠償責任。裝潢公司及所僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者亦同。

第廿三條 投保火災保險之責任

- 一、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。
- 二、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、除本約另有約定外，依臺北市府都市發展局核准建造執照號碼 113 建字第 0073 號〔附件 2〕及臺北市府「府都新字第 11160115253 號」函核定實施都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案規定如下：
 - （一）建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。

- (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。
- (三)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。
- (四)有關機房、陽台、露台、公共空間等與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- (五)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- (六)原和平東路二段 107 巷 26 弄依法改道為本建築基地範圍內，依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函(府都新字第 11160115253 號)應無條件供公眾通行。
- (七)本大樓退縮留設之人行步道面積共 188.54 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更使用。由管理委員會管理維護。
- (八)地上一層部份法定空地留設開放空間無條件供公眾使用，並由管理委員會管理維護。
- (九)地下一層設置無障礙汽車位 2 部(編號 36、37 號)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用
- (十)起造人應依建築技術規則建築設計施工篇第 4 之一章「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。

(十一) 本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

(十二) 本大樓空調主機位置不得任意變更。

(十三) 本案已申請「銀級」綠建築設計，如後續取得「銀級」之綠建築標章，全體區分所有權人同意依綠建築維護管理計畫及主管機關之規定確實進行後續維護管理事宜，另檢附綠建築設施管理公約（草案），詳如〔附件 10〕。

八、為維護大樓整體居住優良環境，立約人（即買方）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…），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人（即買方）絕無異議。

九、立約人（即買方）同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，立約人（即買方）及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

十、本案電梯內附有刷卡機管制門禁功能，未來是否連線使用由區分所有權人會議依相關法令規定決議並由管理委員會執行。

十一、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

十二、為維護本大樓整體建築物美觀，各戶空調室外機應依賣方或起造人統一規劃位置設置，不得任意變更。

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台北地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條 除與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書另有約定外，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或外牆清洗維護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、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附 則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、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)管理委員會保管之文件。

二、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

一、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 本規約日後若依政府相關單位要求，致內容有所增減修改者，立約人應遵守相關規定。

第卅一條 本規約經本大樓區分所有權人會議決議通過後生效。

立 約 人：

身份證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 9 信託契約影本



契約編號：H13107

信託契約書

立契約書人

委託人：國美建設股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)
受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣甲方係擔任「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 215 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(以下簡稱「本專案」)之實施者，就本專案完工後應受分配房地，將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(以下簡稱「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專案買方所繳價金之受託人，由乙方進行資金控管，以保障受益人權益。為此，立契約書人特訂立本信託契約書(以下簡稱「本契約」)條款如下，以資共同遵守。

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、為使本專案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，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。
- 二、本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約擔保之目的即已完成，買方不得異議或對乙方為任何之主張。

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。但於特定事由發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項及本契約以下所稱「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 3 個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

第三條 信託關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指甲方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即兆豐國際商業銀行金控總部分行。
- 二、本契約所稱「建經公司」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服務契約(副本1份應提供予乙方留存)，並委由其辦理工程進度查核、財務稽核及銷售查核之專業機構，即中國建築經理股份有限公司。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、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興建資金，其資金來源包含：
 - (一)買方所繳價金：係指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。
- 二、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金之返還。
- 三、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。
- 四、除法令另有規定或依本契約第十四條之約定外，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。

第五條 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十九條終止時止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十九條之約定，不得任意提前終止。

第六條 信託財產之交付

- 一、為利乙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所(即兆豐國際商業銀行金控總部分行)開立銀行活期存款帳戶(下稱「信託專戶」，戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-國美瑞安收款專戶，帳號：201-09-30212-7)。信託專戶之戶名得依本專案實際預售專案名稱，由甲方書面指示乙方辦理變更。
- 二、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，買方如係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。

- 三、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。
- 四、信託財產應以「兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第七條 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，而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、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，應以書面方式為之；乙方如認甲方之指示有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 三、甲方依前項約定為書面指示時，應依下列約定辦理：
 - (一) 指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於3個營業日前送交乙方，以供乙方憑辦。
 - (二) 指示內容不得違反授信合約之約定，乙方如認為指示內容有明顯違反授信合約之虞者，乙方得暫緩執行，並依情形立即分別通知甲方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。
- 四、本契約第四條第一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、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 五、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1個月內改正，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。
- 六、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由甲方負擔。
- 二、乙方除得逕自信託專戶扣取支付下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
 - (一) 乙方之信託報酬。

- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

三、甲方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：

- (一) 甲方應以書面方式提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。
- (二) 甲方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由乙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件(得為影本)，先經建經公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。
- (三) 前述付款流程乙方並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人僅限於為請款之承攬人，甲方為書面指示付款時，應另檢附甲方已支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日(或提前一個營業日)撥款至甲方之支票存款帳戶。如該費用已由甲方先行支付，甲方欲指示乙方撥回甲方帳戶時，甲方應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- (四) 信託專戶至少應保留既已收受買方所繳價金總額之 30%，除本契約另有約定乙方得逕自扣取之支出與費用者外，該保留款不得動用。
- (五) 甲方申請動用信託專戶資金之次數最多以 6 次為限。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之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 5 個營業日內，將不足款項存入信託專戶中，乙方並無代墊之責。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。

第九條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第十條 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「特定事由」發生時，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。
- 七、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，應由甲方自行負責處理。除經甲方以書面指示且經乙方明示同意者外，乙方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之責。

第十一條 委託人聲明保證及同意事項

- 一、甲方聲明並擔保如下：
- (一) 甲方係依中華民國法律設立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。
- (四) 本契約並非以損害甲方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於甲方之債權人之情形。
- 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及證明文件予乙方；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。
- 三、甲方同意，乙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；甲方充分認知信託財產存放於乙方銀行業務部門之存款，屬乙方銀行業務部門所投保之中央存款保險

股份有限公司理賠之項目，理賠之對象範圍及其上限，悉依該公司之規定辦理。

四、為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲方確認並同意於有下列情形之一時，乙方得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係：

- (一) 乙方發現甲方為受經濟制裁、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者；
- (二) 甲方不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對甲方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者；
- (三) 其他有不正常之交易行為。

除前開約定外，甲方、受益人、信託監察人或其他可有效控制信託專戶或財產之人經查如為法務部調查局網站公告之指定制裁對象時，乙方除得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係外，並應即凍結其信託專戶或財產。

甲方同意乙方為遵循國內外法令規定(包括但不限於我國與外國政府簽訂之條約、協定或協議等)之目的，得依國內外法令、機關之裁判(定)、命令或要求，將與本信託相關交易紀錄、簿冊或其他資料，提供(包含國際傳輸)予我國或外國政府機關(包括但不限於司法、行政、稅務或其他主管機關等)；甲方並擔保已取得其關係人(包括但不限於甲方之實質受益人、高階管理人、代理人、代表人及被授權人等)之同意，使乙方得於上述目的範圍內將前開人員之個人資料提供予前述之機關。

第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任

一、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。

二、於信託存續期間，甲方應分別就下列事項，至少按年提供經建經公司查核及每會計年度終了後5個月內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本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之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。

三、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。

四、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二項之規定出具查核報告：

- (一) 本專案尚未取得建造執照，或未有買方價金匯入信託專戶。

- (二) 本專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) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已完成，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。

五、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。乙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

六、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人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能。買方就買賣契約之任何請求，應由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，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，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甲方與乙方，並非存在於買方與乙方，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。
- (四) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於乙方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：www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。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。
- (五) 「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。
- (六) 「特定事由」發生時，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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應

遵循事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如附件一及乙方之查詢網頁公告事項)。

(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。

七、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，並得依本契約第二十二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。

八、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。

九、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)及出賣人因買賣所應負擔之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十、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3個月以上；
- (二)無法如期完工；
- (三)違反承攬合約約定；或
- (四)其他依法令或承攬合約約定之事由。

第十三條 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。

第十四條 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，應由甲方出具申請書，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，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。
- 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，同時以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 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二十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二十條第一項第二款之約定處理。

第十五條 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 10 日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本及已簽約影本（得為節本）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) 本契約第十二條第二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) 「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) 本契約第二十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買賣價金交付信託之明細及相關資訊。

第十六條 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。

第十七條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、乙方信託報酬之計算支付方式，由甲、乙雙方另行書面協議之。

二、建經公司之報酬或服務費用另依甲方與建經公司所簽訂建築經理服務契約之約定辦理。

第十八條 信託契約之變更

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，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，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。

第十九條 信託契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成(即甲方依法取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時)或信託目的無法完成(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾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二十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。

第二十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

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，乙方應依下列約定辦理：

1. 乙方應將信託財產依甲方之書面指示方式返還予甲方，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。
2. 信託專戶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，應依甲方之書面指示返還予甲方，如有不足，則由甲方負責償還，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。
3. 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「特定事由」發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方對買方所繳買賣價金交付信託所享有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。

- 二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切應負擔之債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得以信託財產充之，甲方不得異議。

第二十一條 信託報表之提供

- 一、乙方應以每年 12 月 31 日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年 2 月底前送交甲方。
- 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 15 個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第二十二條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第十二條第二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，乙方應即向本專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。

第二十三條 個人資料保護及使用規範

- 一、委託人茲聲明並同意受託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸委託人依本契約所提供之公司及個人資料。受託人並已依個人資料保護法第八條第一項規定辦理告知義務（告知義務內容詳附件二）。
- 二、委託人為法人時，委託人瞭解並同意受託人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信託目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供委託人之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，提供予受託人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。
- 三、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向受託人提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 四、依「金融控股公司法」及「金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法」與「銀行經營信託業務風險管理規範」等相關規定，受託人與所屬之金融控股公司及其所轄子公司間、或與銀行其他業務間交互運用委託人資料，基於行銷目的蒐集個人資料時，不得為行銷目的外之利用；於揭露、轉介或交互運用委託人資料時，除法令另

有規定、經委託人簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用之資料不得含有委託人之姓名或地址以外之其他資料。

第二十四條 簽樣留存及通知

- 一、甲方基於本契約對乙方所作之各項指示，得於蓋用留存印鑑後以傳真或電子郵件檢附掃描檔案方式辦理，惟應於5個營業日內將指示書件正本送交乙方留存備查。
- 二、甲方除另行留存印鑑式樣予乙方，以作為往來書面指示之依據外，應以本契約簽署頁蓋用之印鑑式樣為指示印鑑；前開指示印鑑如有變更、遺失或毀損等情事，甲方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。
- 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郵遞或專人送達為之。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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十五條 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；倘因本契約涉訟，除法律規定具管轄權之法院外，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；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 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、立契約書人、建經公司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、乙方因擔任受託人或處理信託事務，致有涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全程序、仲裁、調解（處）、訴訟上或訴訟外和解等情形時，縱以乙方名義為之，其所生之一切費用及負擔之債務，除可歸責於乙方外，悉由甲方負擔；乙方應於前開費用發生後通知甲方，甲方應於收受通知後5個營業日內支付，屆期如未支付，甲方同意，乙方得逕行自信託專戶中扣取。
- 四、乙方因前項情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新臺幣

(下同)5 仟元整計收，其他縣市則以 5 仟元整或實際開支金額(以孰高者為準)計算收取。

- 五、本契約約款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為解釋之唯一依據。
- 六、乙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由甲方自行負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任；如乙方評估後提出書面意見及請求時，甲方應提供必要擔保。
- 七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 八、甲方就乙方辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依下列管道向乙方提出申訴：
- (一)有關紛爭之處理：依乙方於其營業場所及網站所公告之「信託業務紛爭處理須知及申訴管道」辦理。
- (二)有關申訴管道：免付費客戶申訴專線：0800-016-168。

第二十七條 契約之效力與收執

- 一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。
- 二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。
- 三、本契約之附件及甲方之書面指示函均為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有抵觸時，以本契約為主。
- 四、本契約共正本 2 份、副本 1 份，由立契約書人各執正本 1 份、建經公司執副本 1 份為憑。

本契約之附件如下：

- 附件一：受益權人會議規則。
- 附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務。
- 附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務。

(本頁以下空白)

【簽署頁】

立契約書人

甲方：國美建設股份有限公司
代表人：董事長 盧明德
統一編號：97128469
公司所在地：臺北市中山區復興北路2號8樓之10

乙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 董瑞斌
代理人：信託處處長 侯君儀
統一編號：03705903
公司所在地：臺北市中山區吉林路100號11樓

契約關係人

建經公司：中國建築經理股份有限公司
代表人：董事長 鄭重
統一編號：22001453
公司所在地：臺北市松山區光復南路35號11樓之1

中 華 民 國 1 1 3 年 113. 9. 5 日

附件一：受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約(以下稱「信託契約」)約定之「特定事由」，此時除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，委託人(即預售屋賣方)就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約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 依信託契約之約定，如發生信託契約所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 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約定之受益權比例定之。

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。

(本頁以下空白)

附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：（一）蒐集者名稱（即兆豐國際商業銀行）（二）蒐集之目的（三）個人資料之類別（四）個人資料利用之期間、地區、對象及方式（五）當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式（六）當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。

- 一、蒐集之目的：請 臺端詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式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（例如：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、地區、對象及方式：
 - （一）期間：以下列期限較長者為準：（1）特定目的存續期間；（2）依相關法令規定（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。
 - （二）地區：依「個人資料利用之對象」之所在地（國內及國外）。
 - （三）對象：（1）本行及本行海外分支機構（含受本行委託處理事務之委外機構）；（2）依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司等）；（3）其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）；（4）依法有權機關或金融監理機關；（5）客戶所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等）。
 - （四）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、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - （一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - （二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。
 - （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並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - （五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，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。
- 五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。
- 六、 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。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	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
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	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

附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：（一）蒐集者名稱（即兆豐國際商業銀行）（二）蒐集之目的（三）個人資料之類別（四）個人資料利用之期間、地區、對象及方式（五）當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

- 一、蒐集之目的：由國美建設股份有限公司（為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制）所提供，其他特定目的說明請臺端詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式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（例如：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、地區、對象及方式：
 - （一）期間：以下列期限較長者為準：（1）特定目的存續期間；（2）依相關法令規定（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。
 - （二）地區：依「個人資料利用之對象」之所在地（國內及國外）。
 - （三）對象：（1）本行及本行海外分支機構（含受本行委託處理事務之委外機構）；（2）依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司等）；（3）其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）；（4）依法有權機關或金融監理機關；（5）客戶所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等）。
 - （四）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、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：
 - （一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - （二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - （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並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
 - （五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，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。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	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
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	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

附件 10 綠建築設施管理公約（草案）

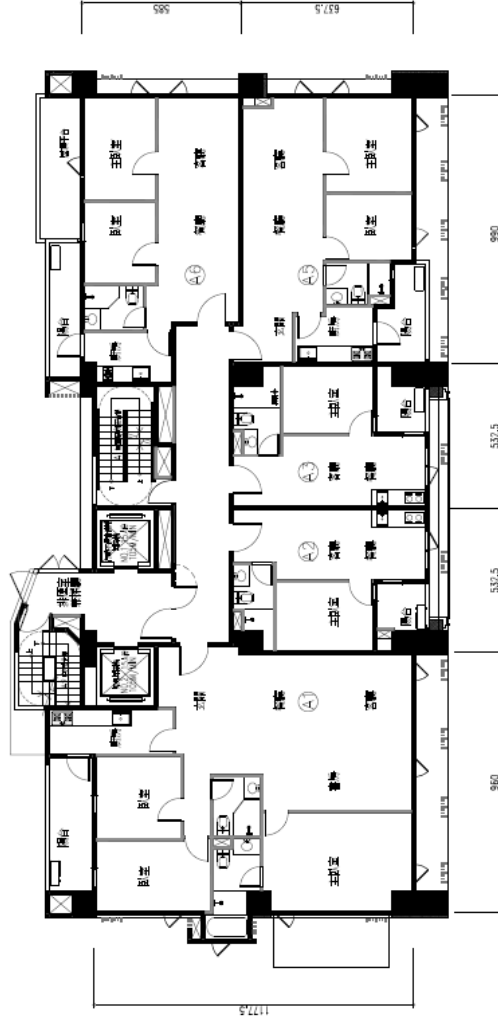
依台北市都市更新事業計畫核定要求之綠建築設施管理公約（草案）內容說明。

綠建築設施管理公約（草案）

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。
2. 執行計畫應載明下列事項：
 - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
 - (3) 管理維護方式。
 - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
 - (5) 專戶儲存等有關事項。
 - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
 - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
 - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (5) 其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

6. 興建者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之維護計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。興建者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
 - (1)所有權人會議決議事項之執行。
 - (2)定期會議及臨時會之召集。
 - (3)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (4)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (5)管理人員之僱用、監督。
 - (6)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
 - (7)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
 - (8)管理維護計畫、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (9)其他規約所定事項。
8. 管理委員會（或管理人）對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會（或管理人）改善外，並依相關規定處理。
11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
12. 建築物所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理規約及維護計畫書列入契約。

附圖 1. 房屋平面圖



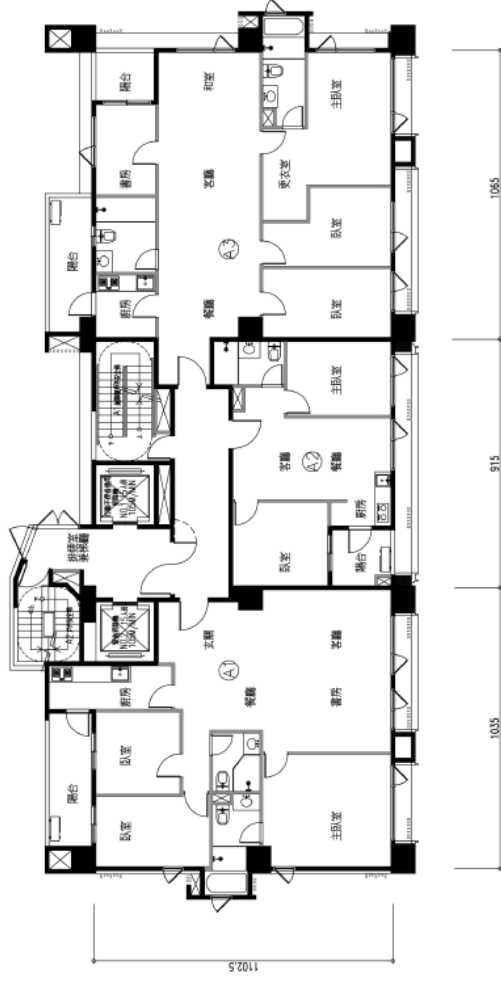
二層平面圖

1. 本圖係設計申請變更設計構圖，應依建築主管機關圖說格式繪製圖說為準。
2. 所標尺寸，其房屋圖樣應以建築圖說圖面尺寸為準。
3. 相關建材設備之建材設備之記載為準。



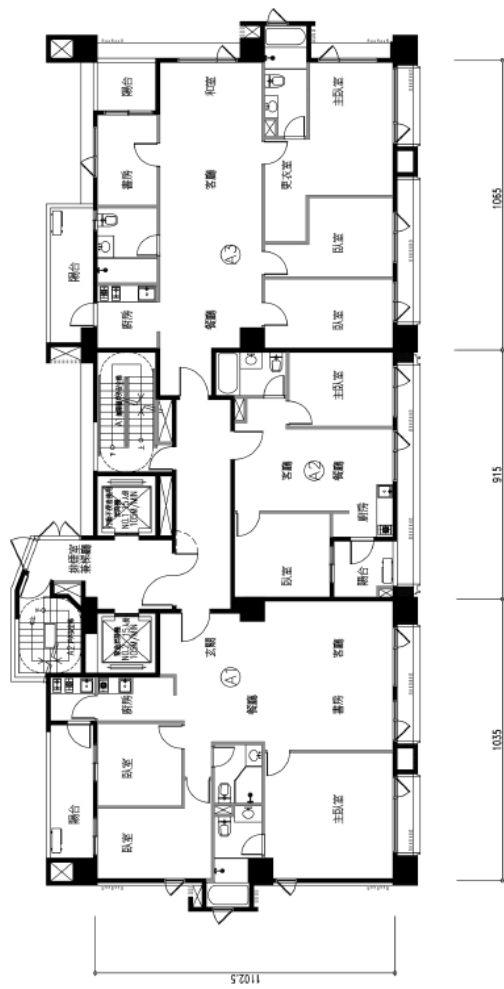
1. 本圖係預計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其屋頂面構係以地板結構面為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

三層平面圖



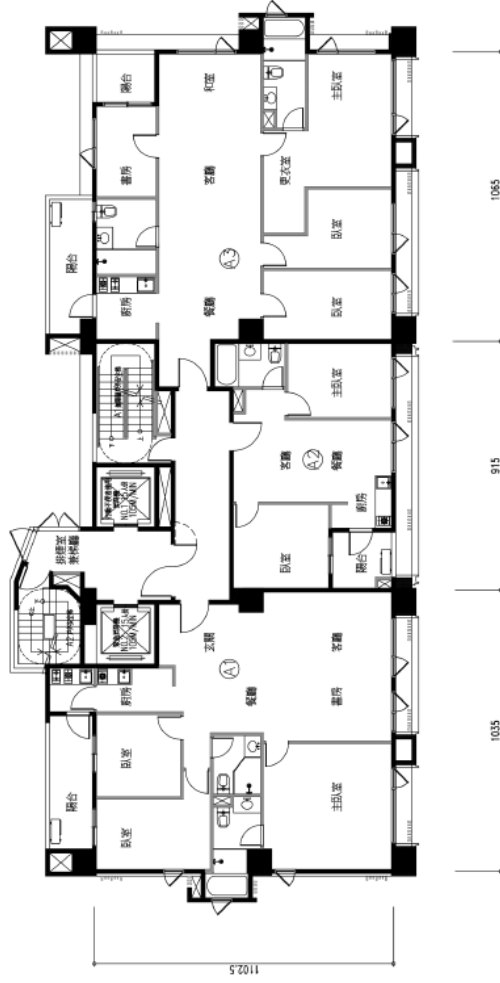
1. 本圖係設計中請變更設計(報備)圖，應依建築主監辦圖章核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依據設計圖承之記載為準。

四層平面圖



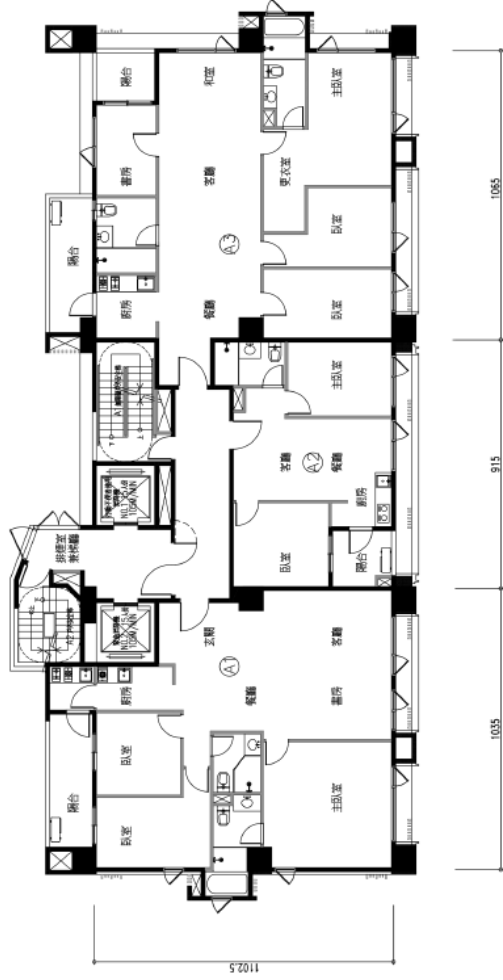
1. 本圖面依設計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標尺寸，其房屋面面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

五、七、九層平面圖



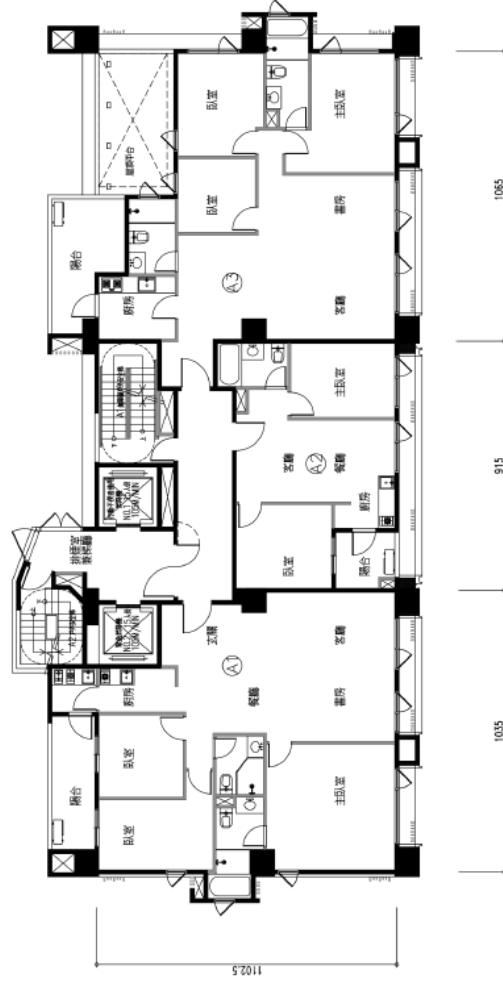
1. 本圖面為設計申請變更之設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積均以地政機關登記為準。
3. 相關建築材料設備等之記載為準。

六層平面圖



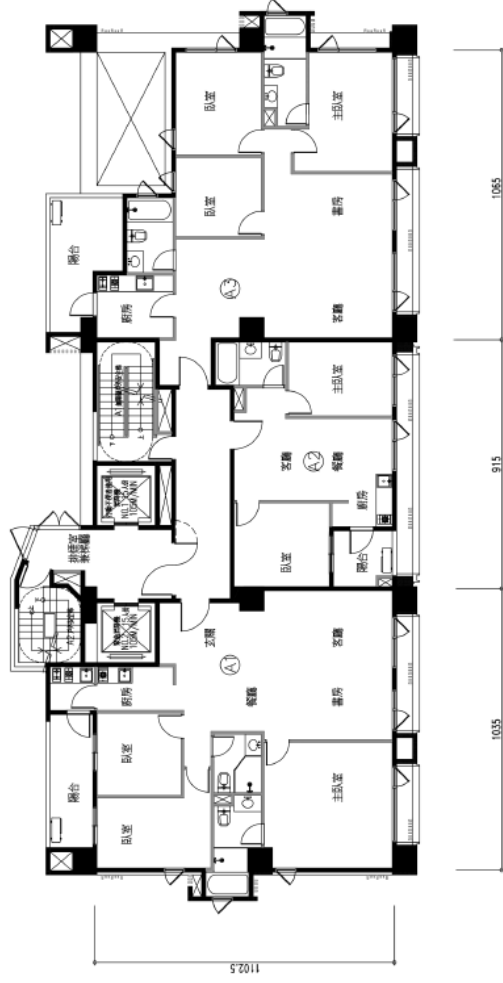
1. 本圖為修訂申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋圖面應係以勘驗圖說登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

八層平面圖



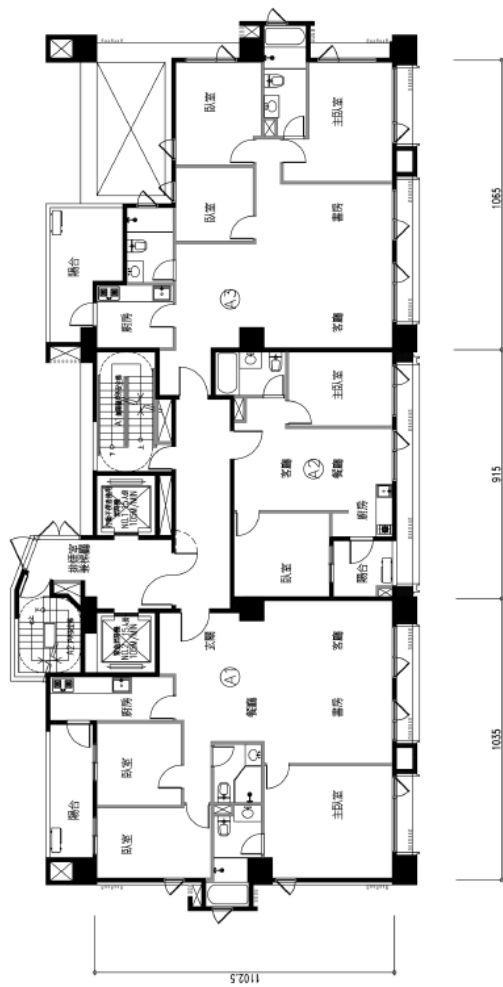
1. 本圖面係設計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

十層平面圖



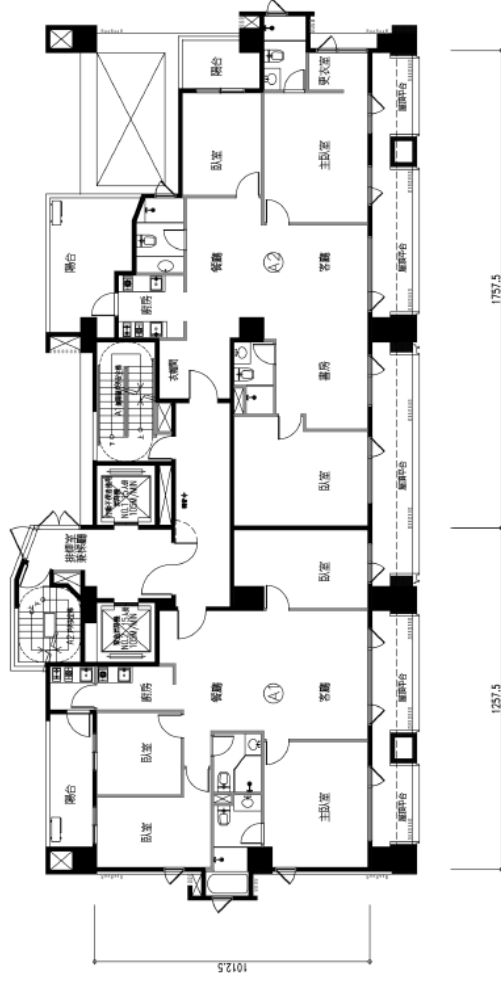
1. 本圖面係預計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關審核核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備建材設備表之註記為準。

十一層平面圖



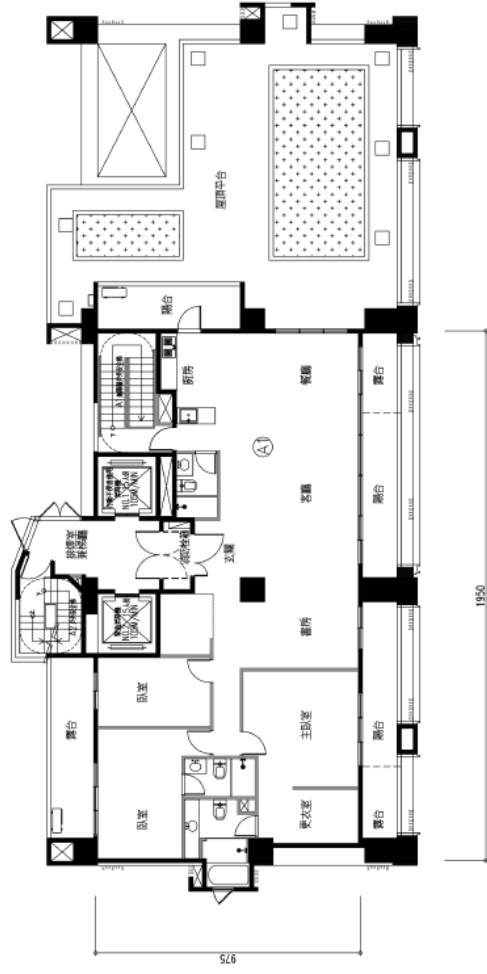
1. 本圖係預計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

十二層平面圖



1. 本圖面係設計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建築師設計圖樣式之記載為準。

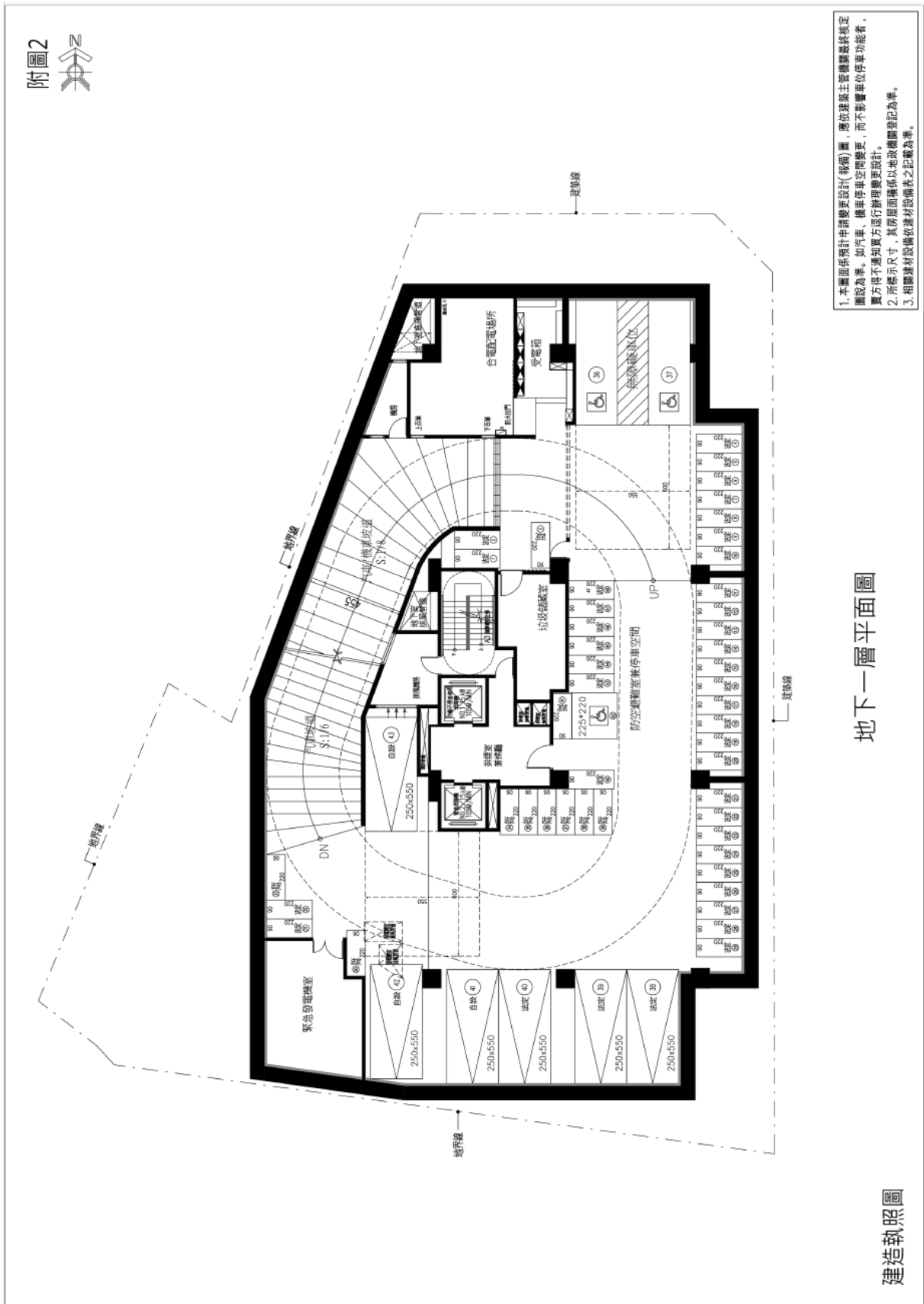
十三層平面圖



1. 本圖面為設計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依選材設備表之記載為準。

十四層平面圖

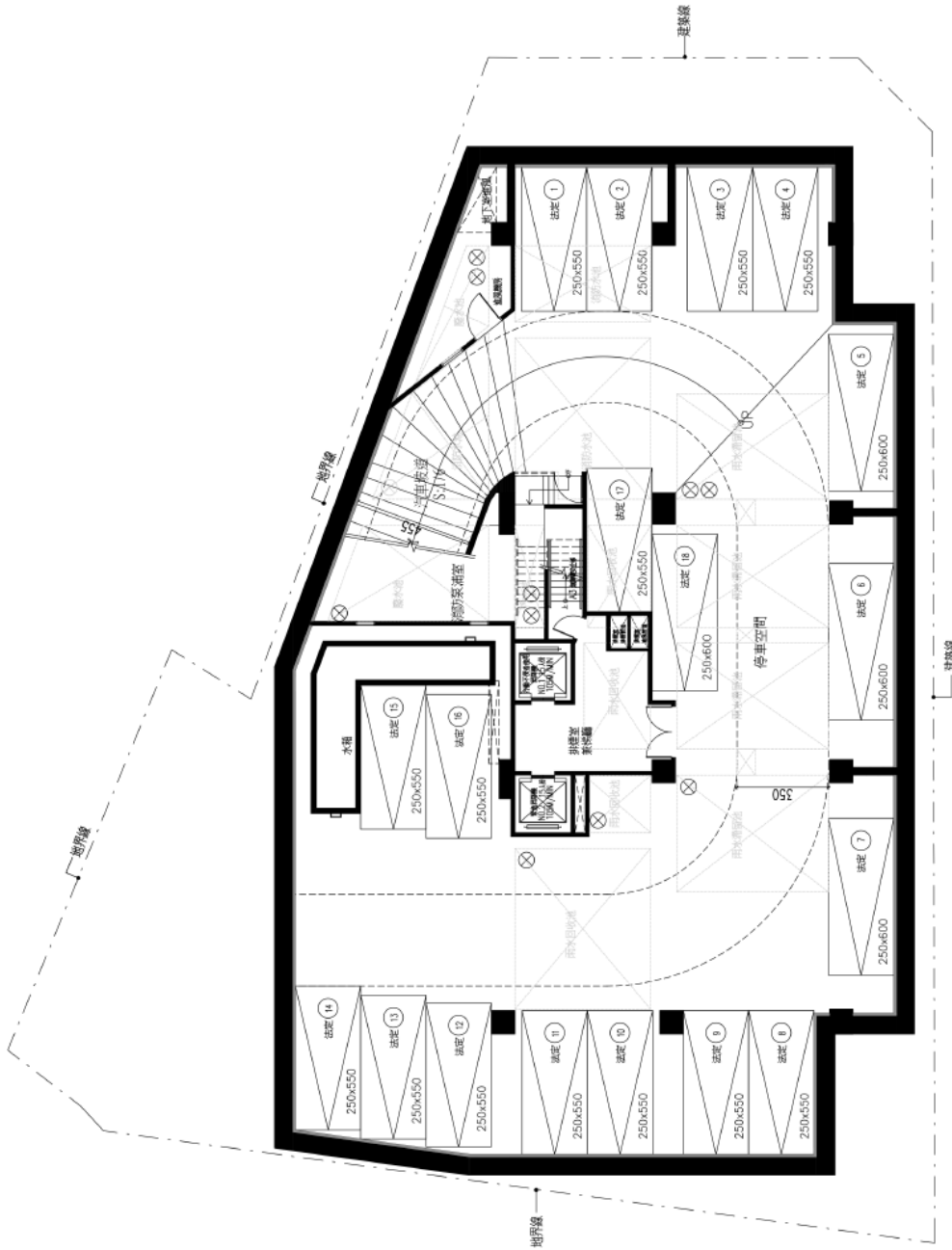
附圖 2. 地下一層至地下三層汽車停車位平面圖



1. 本圖面係根據申請變更設計(增縮)圖，應依據該主管機關最終核定圖說為準。如有車、機停車位空間變更，而不於停車位停車功能者，圖方得不通知貴方進行辦理變更設計，惟不於停車位停車功能者，2. 所標示尺寸，均係圖面尺寸以地政機關登記為準。
3. 相關圖材說明書之記載為準。

地下一層平面圖

建造執照圖



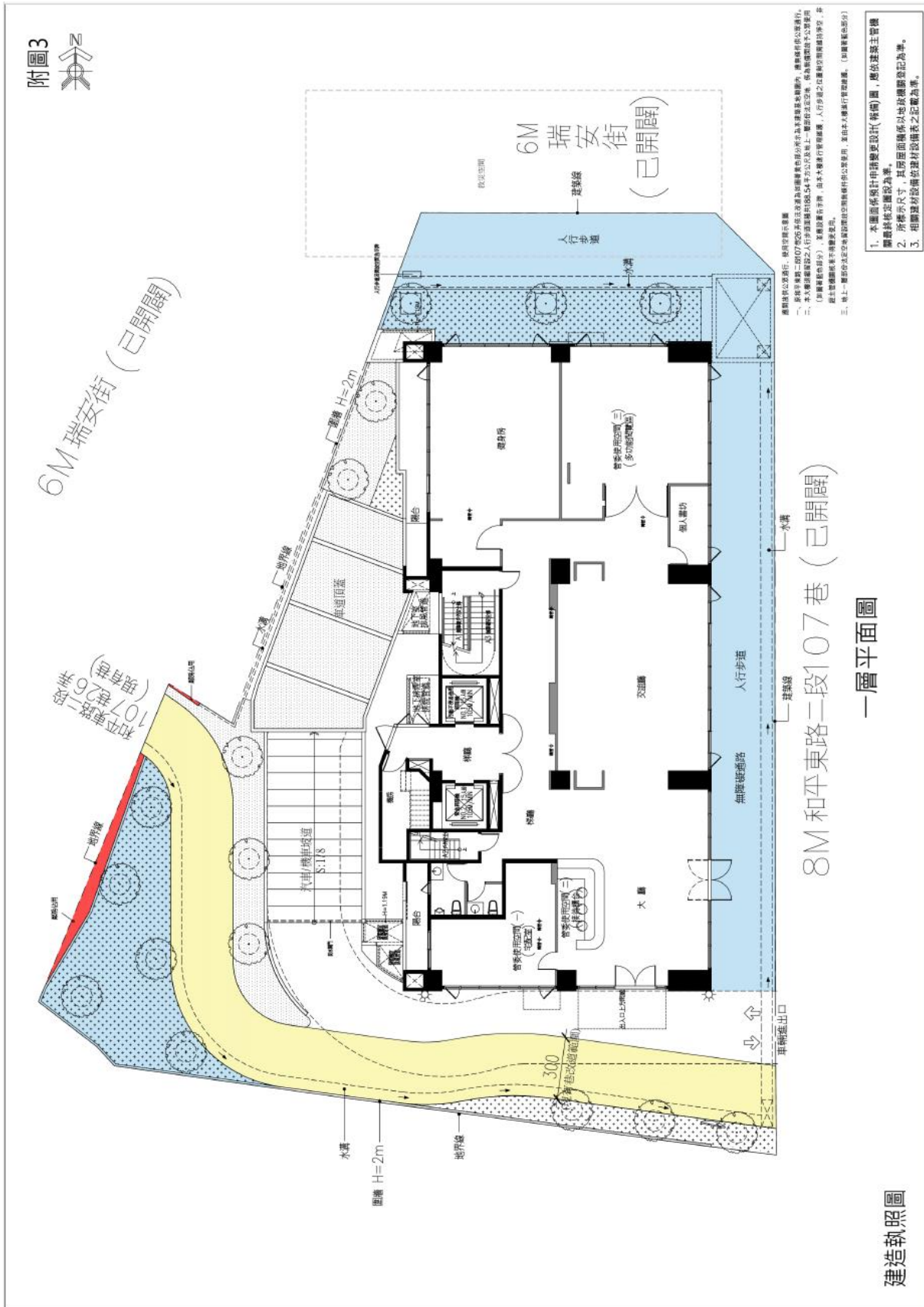
⊗: 孔蓋

1. 本圖係依設計申請變更設計(保備)圖, 應位建築主管機關最終核定圖說為準。如汽機、機房等每層空間變更, 而不影響單位停車功能者, 圖方得不通知置方進行辦理變更設計。
2. 所標示尺寸, 其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相應圖說圖樣依存圖樣款之記載為準。

地下三層平面圖

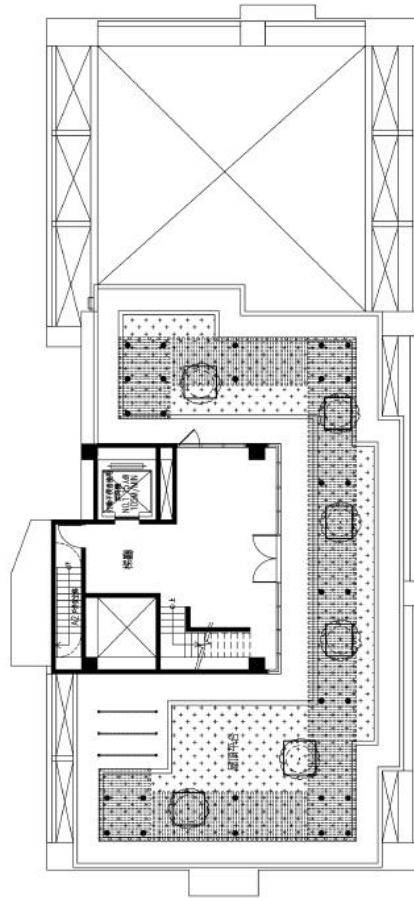
建造執照圖

附圖 3. 地上一層建造執照平面圖



附圖 4. 屋突一層至屋突三層建造執照平面圖

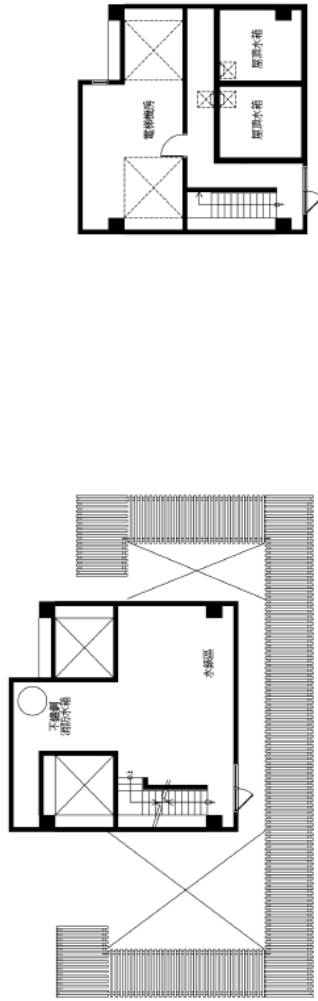
附圖4



1. 本圖面係預計申請變更設計(電備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備於建材設備表之記載為準。

屋突一層平面圖

建造執照圖



屋突二層平面圖

屋突三層平面圖

1. 本圖係設計申請變更設計(報備)圖，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸，其房屋面積係以勘放機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備表之記載為準。

