

房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：花樣有限公司

負責人:柯佩妤

茲為【大理ONE】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)之房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，買方有契約審閱權利，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)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

賣方簽章：

買方簽章：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地之廣告宣傳品及其所記載建材設備表、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 房屋標的及停車位規格

一、土地坐落：

台北市萬華區華江段三小段 365、366、367、368、369、370、371、372 等 8 筆地號土地，面積共計 400 平方公尺(121坪) (以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫特定專用區(一)。

二、房屋坐落：

同前述基地內【大理ONE】大樓編號為_____棟_____樓房屋乙戶(以下簡稱本戶)為台北市政府都市發展局核准110年1月29日110建字第0028號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面影本如附件十)。

三、停車位性質、位置、型式、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位，為地下室第一層機械式車位及地下室第二層機械式車位，該停車位無獨立權狀無固定編號車位_____個，其車位規格為車長500公分，車寬 200 公分，車高 200 公分，重量 2200 公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計 164.91 平方公尺 (49.88 坪)，如停車空間位於共用部分無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他於停車空間有關之因素，依第二目之比例計算。一樓有設置行動不便者汽車法定專用車位1個，故以地下一層及地下二層17個車位平均持分方式登記，每個車位持分面積為 9.7 平方公尺(2.93 坪) (計算方式：164.91 m²/17個) (停車空間平面圖影本如附件三)。
- (二)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。本停車空間面積 164.91 m²占共有部分總面積 843.05 m²之比例為 19.56%。
- (三)本停車空間為倉儲式機械停車位，汽車位無固定車位編號，停車以叫車台時，車台離出口最近的停車位停車為主。
- (四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (五)本社區行動不便者停車位，現今法規並沒有規範買方需具備身心障礙資格，賣方亦可出售予「非身心障礙者」，買方依本約所示位置編號擁有其持分及自行管理、使用、排除他人干涉之權利。

第三條 房屋出售面積及認定標準

房屋面積：

本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算

共計_____平方公尺（_____坪），包含：

(一)專有部分

1. 主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

包括■陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約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、■防空避難室、■屋頂突出物、■雨水回收間、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本案共有部分總面積843.05平方公尺(255.02坪)，共有部分面積，其權利範圍以本戶主建物加附屬建物面積占區分所有全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。本大樓主建物及附屬建物總面積1784.57平方公尺(539.83坪)。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、本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，分別以主建物、附屬建物（陽台）、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

本契約房屋買賣總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整
分別載明如下：

(一) 房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

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

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

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____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_____佰_____拾_____萬元整。

(二) 車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

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

由賣方將建案土地及興建資金信託予遠東國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。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(附件十一)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(附件十一)予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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，持本買賣契約可向加入本協定之○○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

付款，除簽約款及開工款外，買方應依工程完成之進度所定房屋及車位付款明細表【附件(四)】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日應在20日以上，並於接獲賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，每次以現金或即期支票支付，如賣方未依現金或即期支票支付之，直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

銀行代號：805

銀行：遠東商業銀行營業部分行

戶名：遠銀受託花樣信託財產專戶

帳號：2471000-

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

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。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、地上一層及地下層停車位

本大樓地下層共二層，總面積843.05平方公尺(164.91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164.91平方公尺(49.88坪)(內含一樓汽車停昇降機設備面積)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予該停車位承購戶，買方除同意遵守本大樓住戶規約之相關規定外，上開汽車停車位以持分方式共有，買方就購買之停車位有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。未購買汽車位者，對購買汽車位之人按其汽車位位置編號無管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

二、法定空地

本大樓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。但部份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。

五、地下一層及地下二層機車停放區，統一由管理委員會管理，其機車停放由各戶按其被分配號碼位置使用，不得佔用他人位置。

六、一樓行動不便汽車停車位與「EVSE」由店鋪D戶約定戶專用及自行管理維護。

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八之建材設備表施工，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 110 年 10 月 25 日之前開工，民國 116 年 12 月 24 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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。
- 三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關要求致無法按原定規劃設計進行時，買方同意賣方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

第十二條 室內隔間變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間為限，污水管線及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

- 、(浴廁及廚房)不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間變更時，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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以乙次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，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，為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，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、買方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設。

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，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，由買賣雙方約定。未約定者，由賣方負擔。

第十四條 所有權移轉登記期限

一、所有權移轉登記

本約所有權之移轉，除另有規定，依其約定外，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。

二、賣方違反前一款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地、房屋所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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，並應簽發尚未繳付期款之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，用供作為買方未履行本契約全部付款義務之擔保，買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。

（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。

四、第一款之辦理事項及銀行貸款抵押設定事項，買方同意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屋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。

五、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不做點交手續。

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項義務：

（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、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，本契約無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶、保證金亦由買方負擔。
- 五、賣方應於領得使用執照之日起六個月內完成公共設施，並由管理委員會驗收接管，買方辦理交屋時不得以公設未全部完成或未經驗收為由，拒絕繳納各期價款(含貸款)及稅費、或拒絕辦理驗屋、交屋手續。
- 六、買方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，買方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣參萬元整與施工清潔費新台幣貳仟元整予賣方(若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會)，方可進場施作，並於工程完成後，經賣方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，賣方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰。

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、買賣雙方同意賣方有義務應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，委託具備專業技師證照之管理公司會同管理委員會或管理負責人辦理公共設施查驗。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，移交管理委員會或管理負責人。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。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本建物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。
 - (一)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。
 - (二)固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具等)，負責保固一年。
 - (三)未涉及結構之防水工程負責保固三年。
 - (四)賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、公共設施部分：
 - (一)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），自公設點交後保固十五年。
 - (二)外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)，自公設點交後三個月起算保固一年，公設未涉及結構防水保固三年。
 - (三)除上述以外之其他設施(如室內裝修)，自公設點交後保固一年。
- 四、除外條款：如其損壞係正常耗損，致生損毀時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

第十八條 貸款約定

- 一、銀行貸款給付
第六條契約總價內之部分價款新臺幣___仟___佰___拾___萬元整，雙方同意由賣方指定之金融機構辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方充分知悉，並應將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。
- 二、買方委託賣方申請貸款
如買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如【附件(六)】「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定，買方應於房屋、土地產權登記前，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣

方。賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。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於賣方將產權移轉登記予買方後翌日由承貸金融機構將核准之約定貸款金額撥付賣方。

三、買方自洽辦理貸款

- (一)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洽辦理貸款，如買方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外，於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要協助辦理相關手續，買方應支付賣方如因而增加之費用支出。
- (二)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於賣方將產權移轉登記予買方後翌日由承貸金融機構將核准之約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得金額後應即交還原買方簽發之本票予買方。

四、買方不辦理貸款

如買方不辦理貸款，買方應將原貸款金額於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，分三次以現金繳交原貸款金額予賣方。

五、雙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年，由雙方協議(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。如賣方不能配合貸款不足額部分，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

30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

六、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。

第十九條 貸款撥付

本契約訂有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押後，除有違反第十條第二、三款及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 轉讓條件

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

(二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

(三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、實價登錄申報、地政士費、貸款保險費、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐由買方負擔。(本項費用暫定為新台幣____拾____萬元整)。但起照人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

二、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

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

四、買方其他應負擔項目：

- (一)本款所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，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。
- (二)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於接獲賣方通知時，按月依下列各項收費標準計算之管理基金費用予賣方(買方應繳付之管理基金費用自交屋日起算)：
1. 依房屋權狀登記總坪數計算每月每坪新台幣壹佰元正。
 2. 汽車停車空間每月每位新台幣壹仟元正。
 3. 機車停車空間每月每位新台幣伍佰元正。
 4. 行動不便者汽車位空間每月每位新台幣壹仟伍佰元正。
- 賣方依本約第十六條代管期間，如管理委員會正式成立並開始運作，賣方應將本項按月之管理費用移交予管理委員會納入大樓管理基金。
- (三)基於安全理由，本社區所有瓦斯之內外管道均委由瓦斯公司統一設計及施作。

五、賣方其他應負擔項目：

- (一)本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (二)通知之交屋日起三十日前所發生之水、電費及管理維護費。
- (三)賣方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十三條 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之情事之一；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。如設定他項權利，應於買方支付「房屋及車位付款明細表」後塗銷之。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條及第十一條「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、賣方違反第二十三條「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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之____（不得低於 15%）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，賣方得沒收依房屋總價款百分之____（最高不得超過 15%）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請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條之一 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。

第二十六條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第二十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為契約之一部分。

第二十八條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，買方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、買方同意本建物之當層露台、屋頂平台，由緊鄰之各戶約定專用及管理使用，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。
- 三、本大樓約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，買方同意配合。
- 四、買方充分認知上述條款已規劃為本大樓住戶規約草約【附件(九)】之內容，嗣後經區分所有權人會議決議追認。本契約房屋及其土地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典當人、借用人、受讓人或其他關係而占有人約定遵守本條款及本建物住戶規約草約之義務，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：_____ 簽章

第二十九條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十條 受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；

買方指定一人(姓名：_____)為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十一條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、本契約之權利義務及於買方之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。

- 三、若有前二款情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與買方視為連帶債務人。

第三十二條 代刻印章

買方委託賣方代刻印章乙枚，並由賣方負責保管，專為辦理本案建築物有關之申請手續、土地及建物所有權有關之登記及申辦貸款等用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立本契約【附件(五)】「代刻印章及用印委託書」。

第三十三條 契約之完整性

- 一、買、賣雙方均充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行。
- 二、雙方同意本契約效力，對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力，買賣雙方均同意並充份知悉。

第三十四條 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。

第三十五條 合意管轄法院

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

第三十六條 未盡事宜之處置

- 一、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

■ 本契約附件如下 ■

附件(一)：本基地範圍標示圖(地籍圖)及一層平面圖、約定專用平面圖

附件(二)：本建物房屋平面圖

附件(三)：汽車停車空間平面圖

附件(四)：房屋及車位付款明細表

附件(五)：代刻印章及用印委託書

附件(六)：代辦貸款委託書

附件(七)：自洽貸款協議書

附件(八)：建材設備說明書

附件(九)：住戶規約草約

附件(十)：建築執照影本

附件(十一)：信託證明文件影本

附件(十二)：蒐集、處理及利用個人資料告知事項

立契約書人：

買 方：

姓 名：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子郵件信箱：

賣 方：

公 司 名 稱：花樣有限公司

法 定 代 理 人：柯佩妤

公司統一編號：29179089

公 司 地 址：新北市板橋區永豐街193號1樓

公 司 電 話：02-2388-2648

不 動 產 經 紀 業：禾悅廣告有限公司

法 定 代 理 人：林 永 青

公 司 統 一 編 號：90675096

地 址：新北市泰山區明志路一段20-3號10樓

電 話：02-2900-8087

不 動 產 經 紀 人：杜浩平

執 照 號 碼：(100)新北經字第 002361號


中 華 民 國 年 月 日

附件(一)：本基地範圍標示圖(地籍圖)及一層平面圖、約定專用平面圖


地籍圖謄本

建成電謄字第330369號
 土地坐落：臺北市萬華區華江段三小段365地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

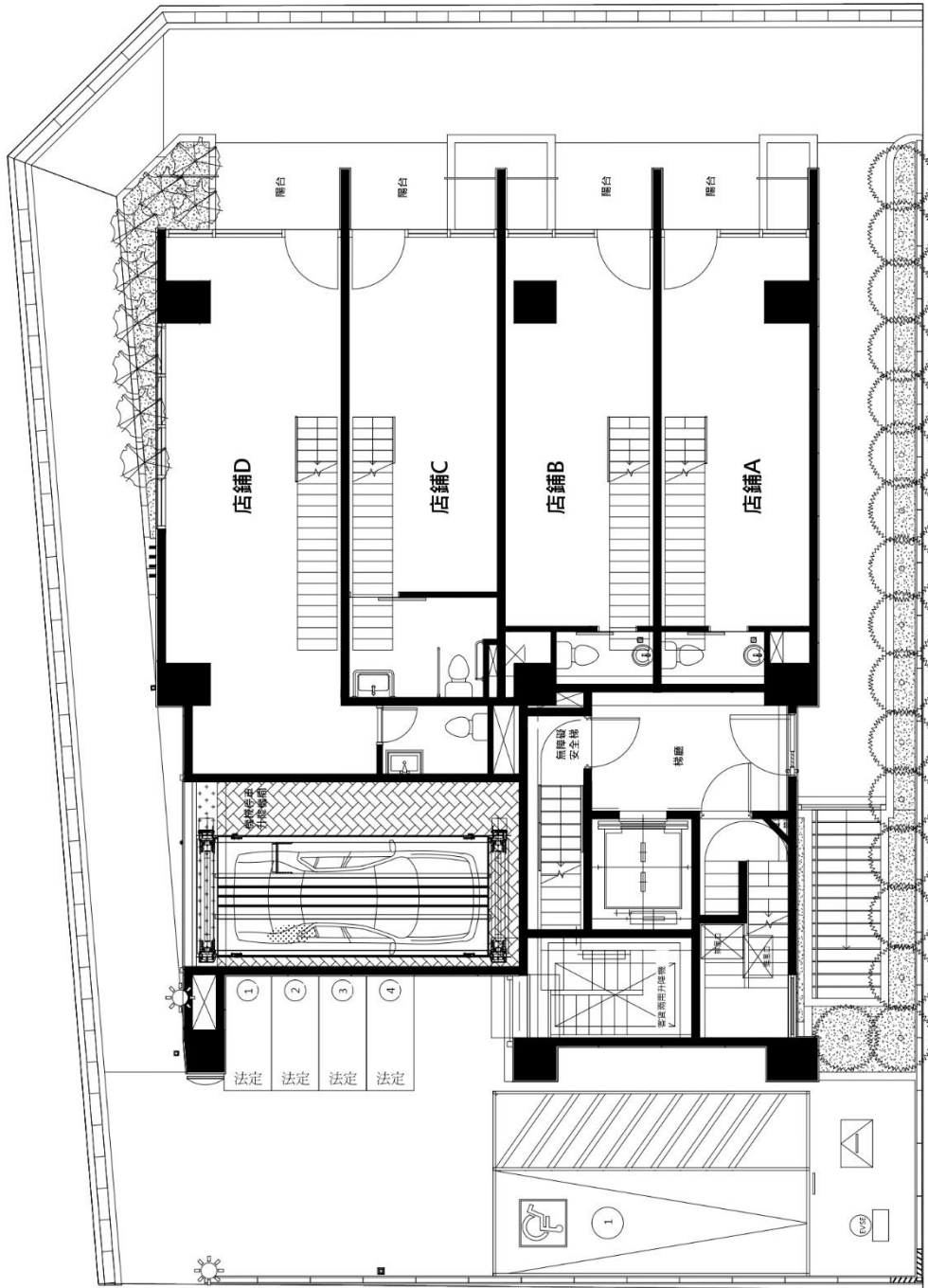
北
 資料管轄機關：臺北市建成地政事務所
 本謄本核發機關：臺北市建成地政事務所
 中華民國 111年12月22日11時43分

主任：沈瑞芬

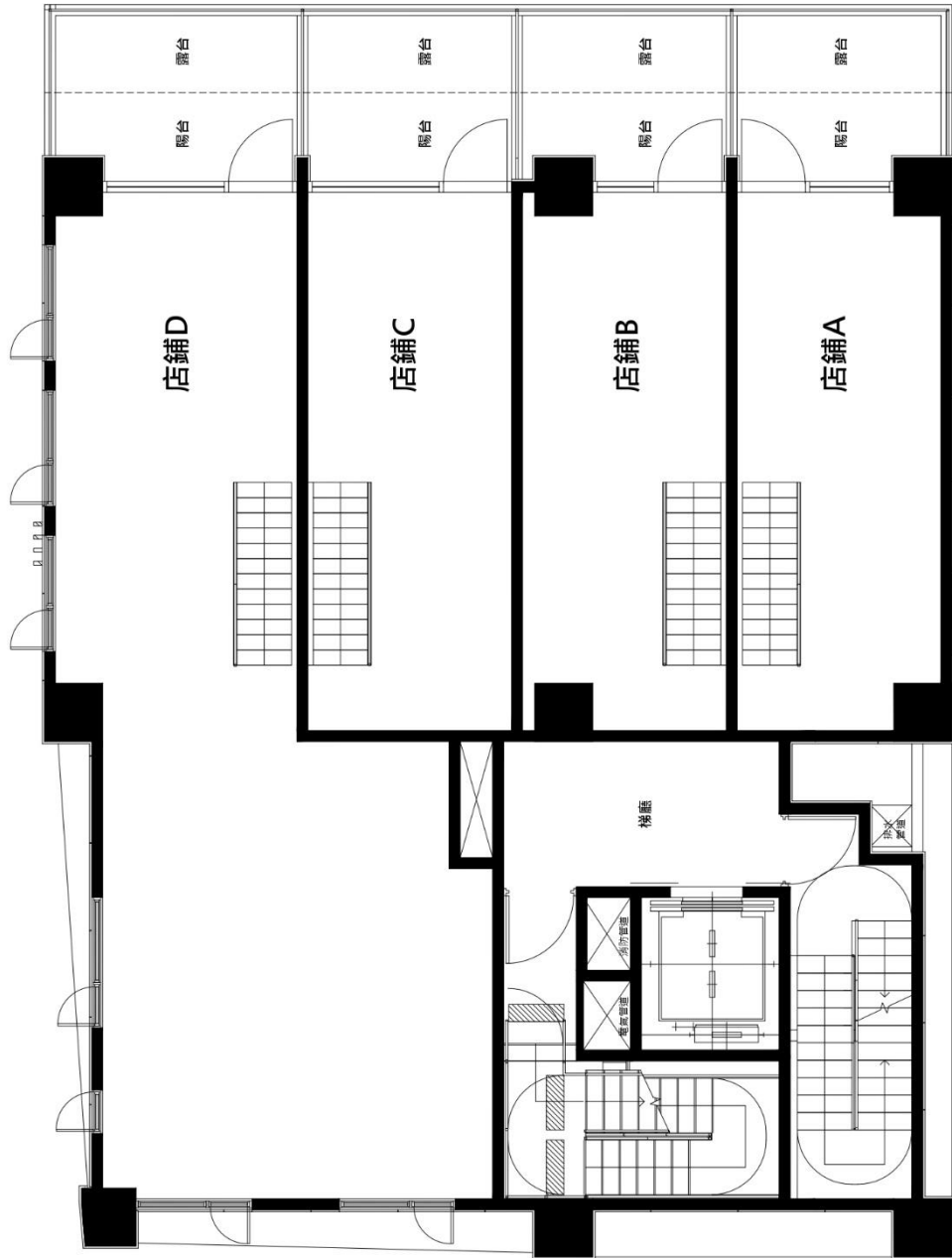



比例尺：1/500

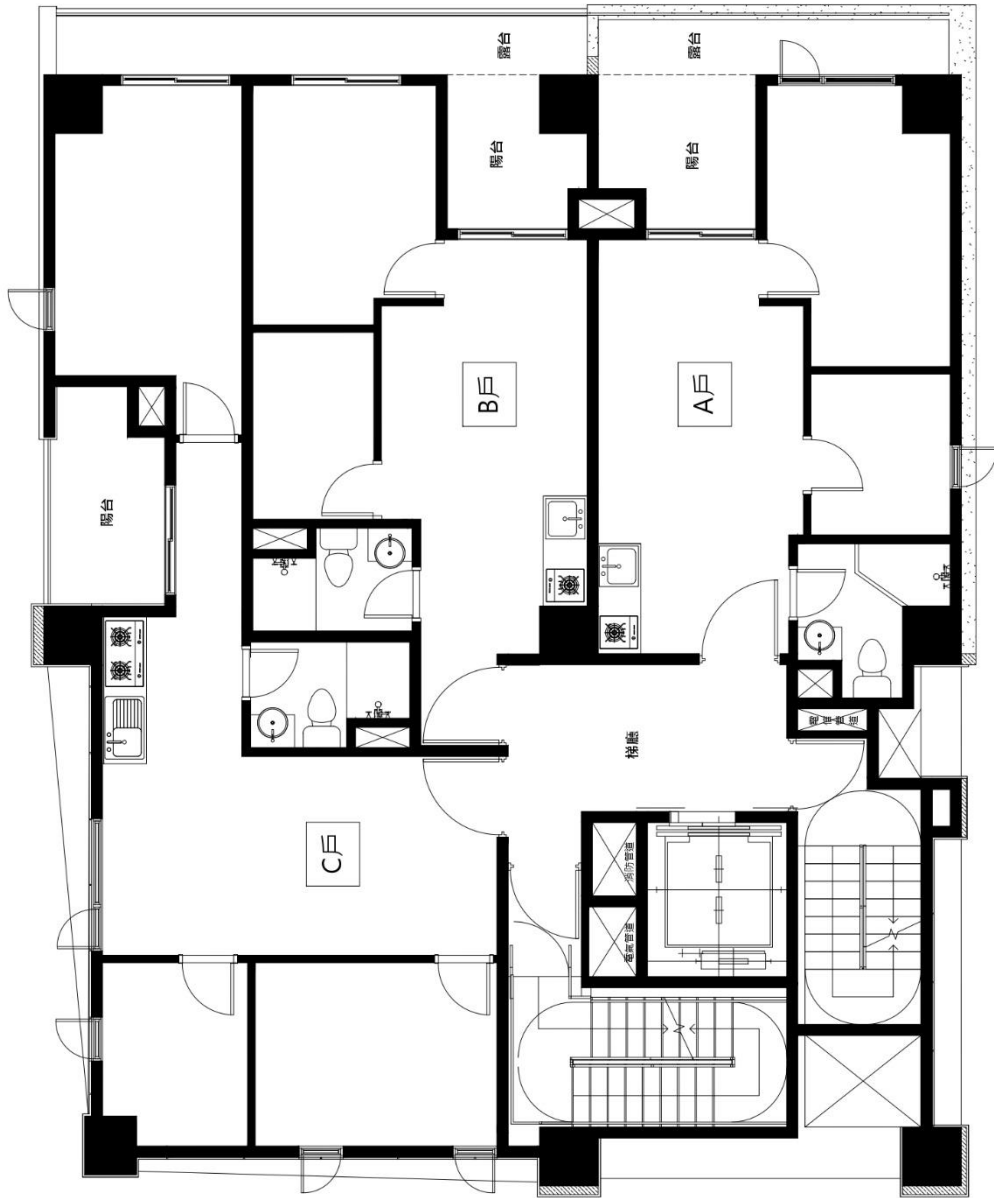
本謄本係網路申領之電子謄本，由禾悅廣告有限公司自行列印
 謄本種類碼：AXCLK2138，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



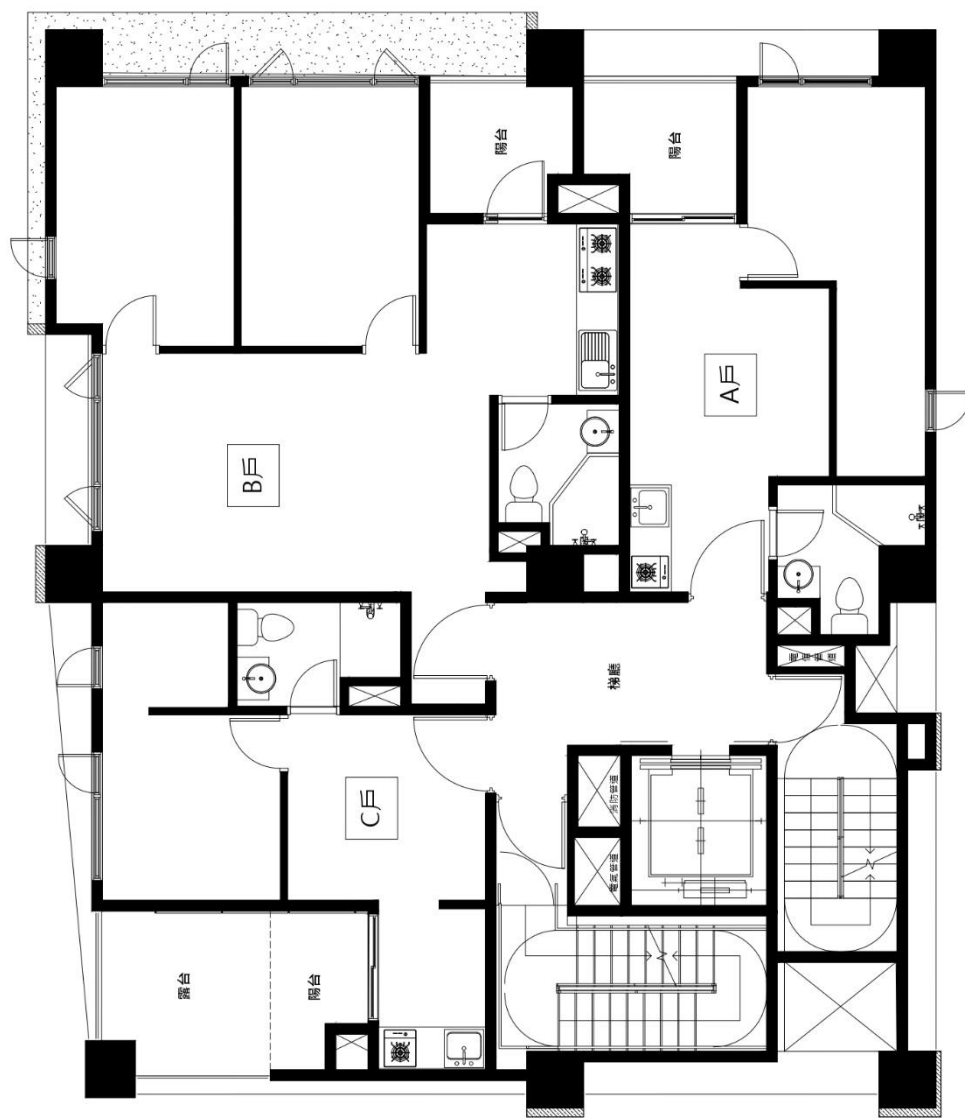
一樓平面圖



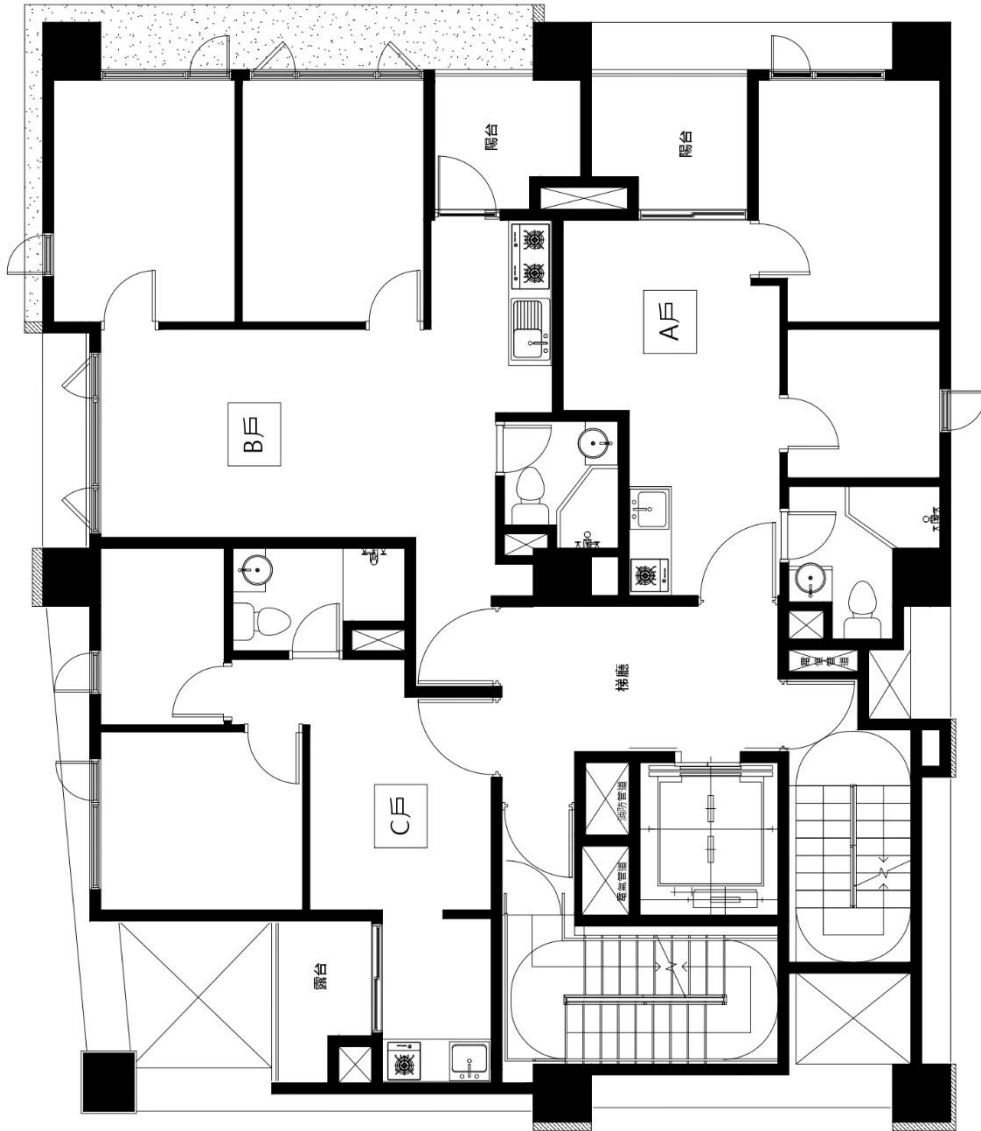
2樓平面圖



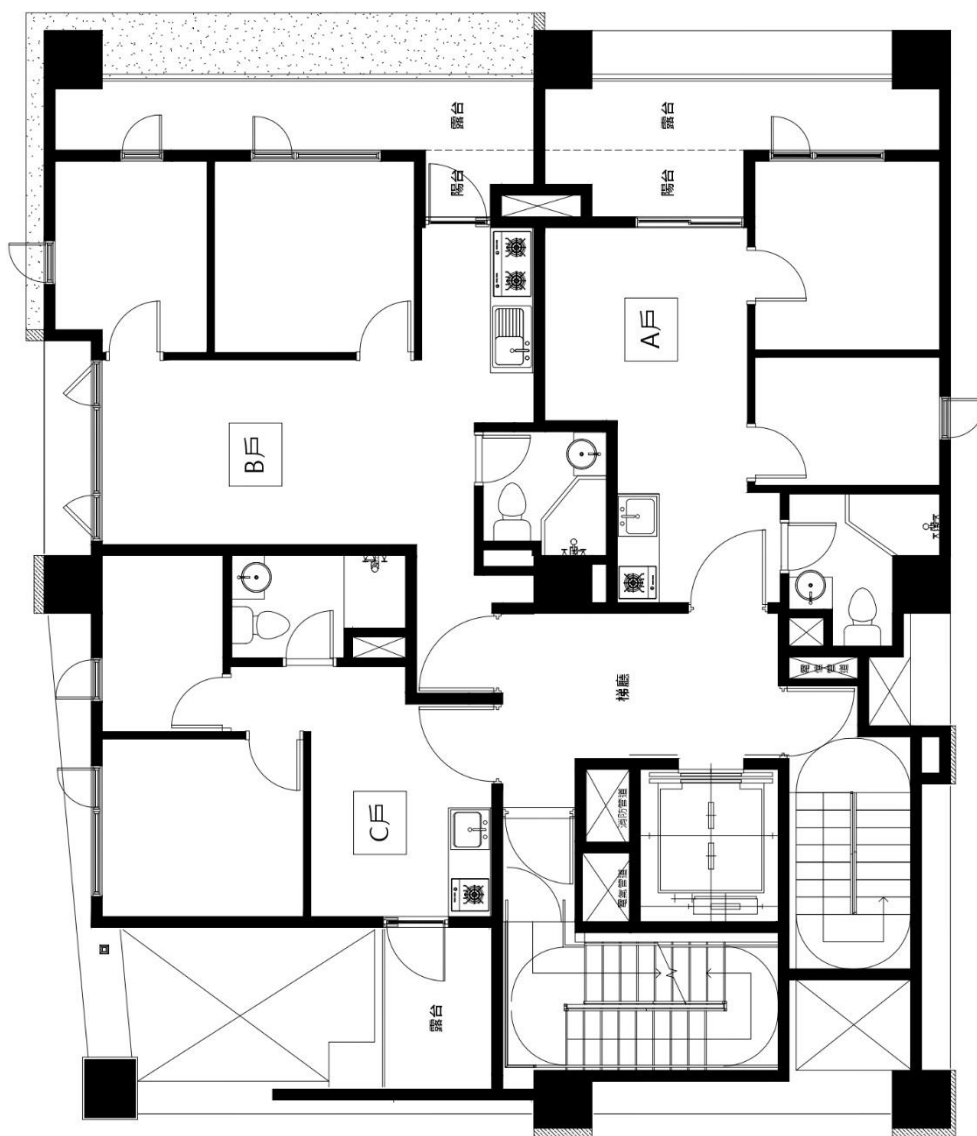
6樓平面圖



7樓平面圖

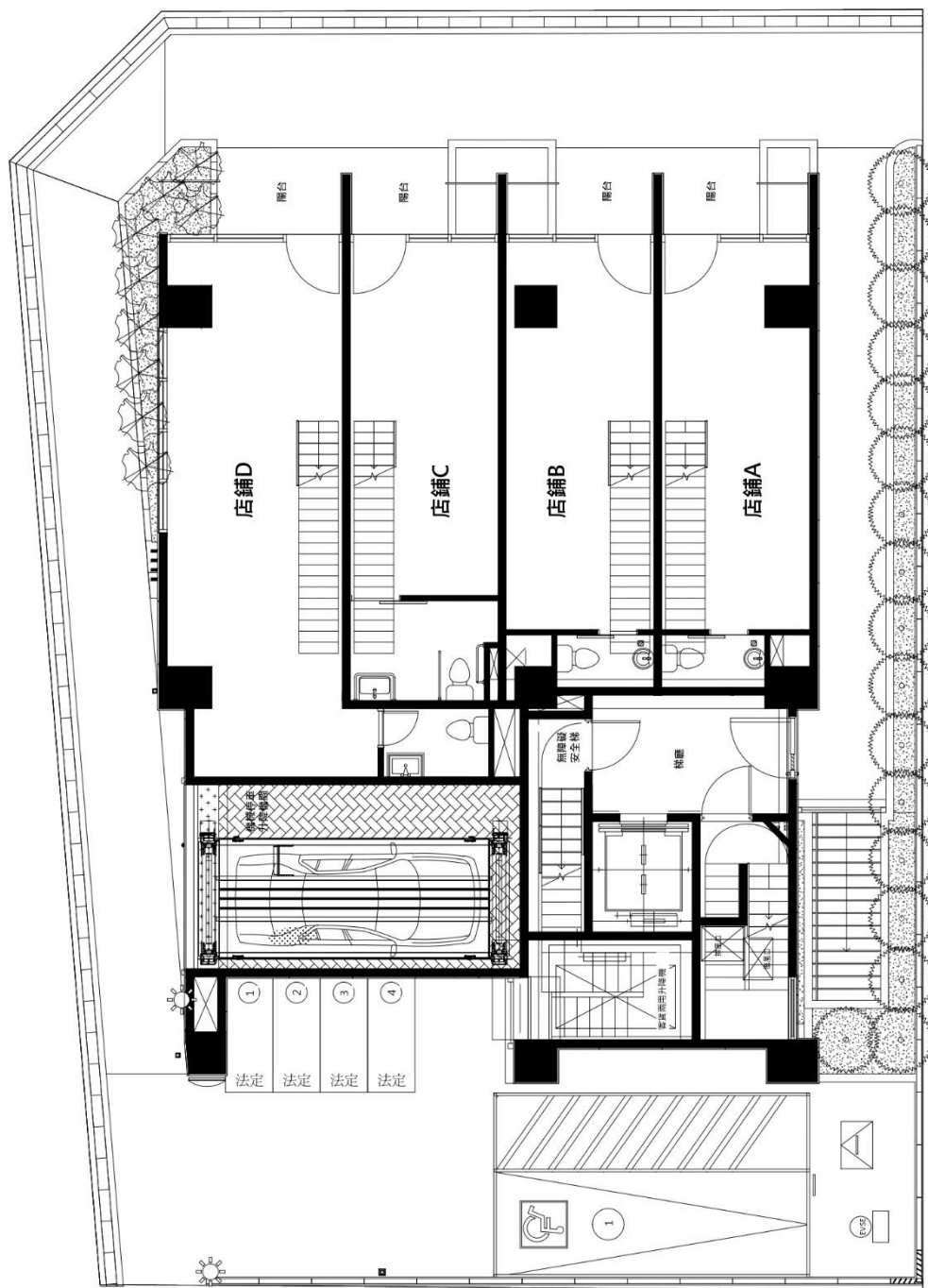


13樓平面圖

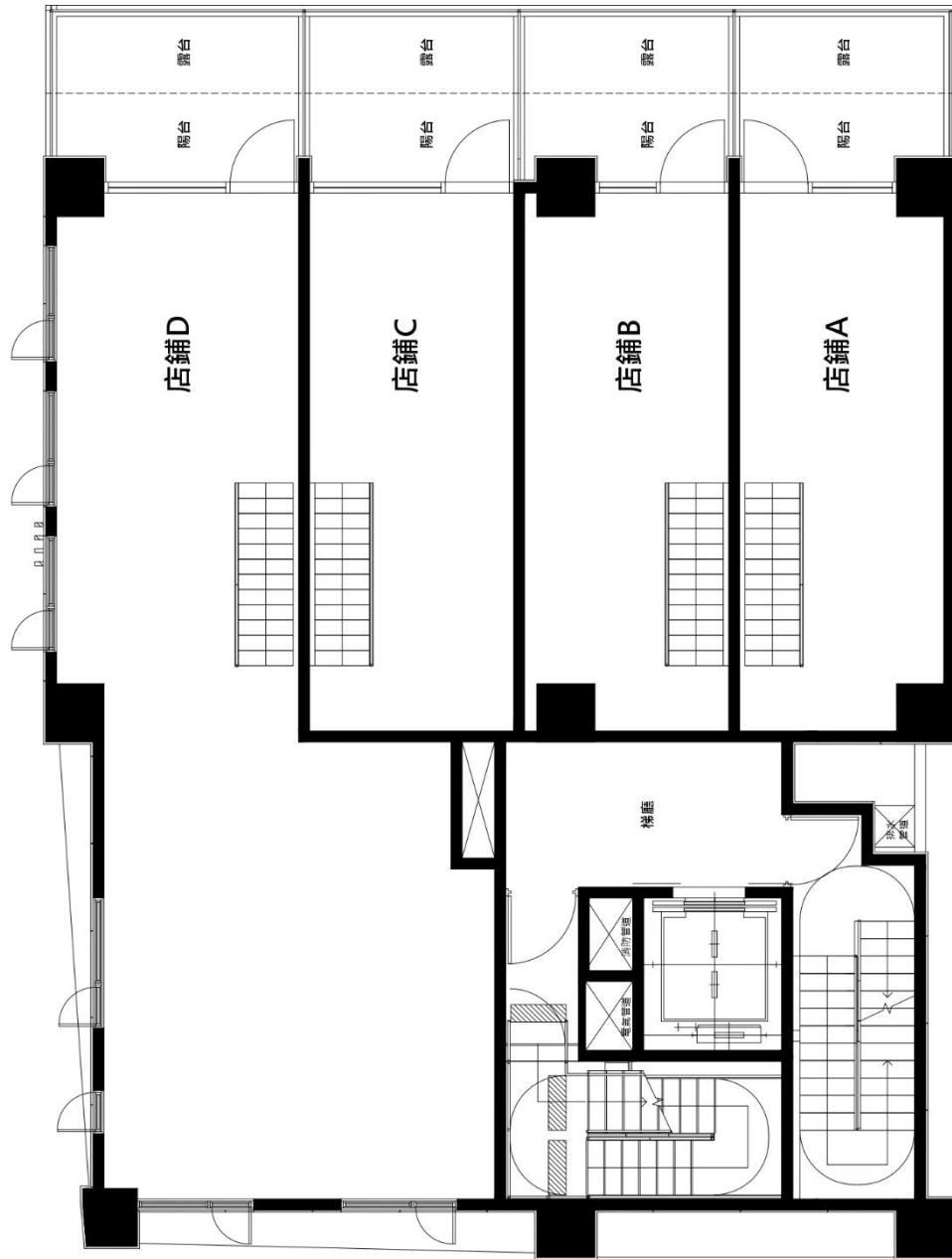


14樓平面圖

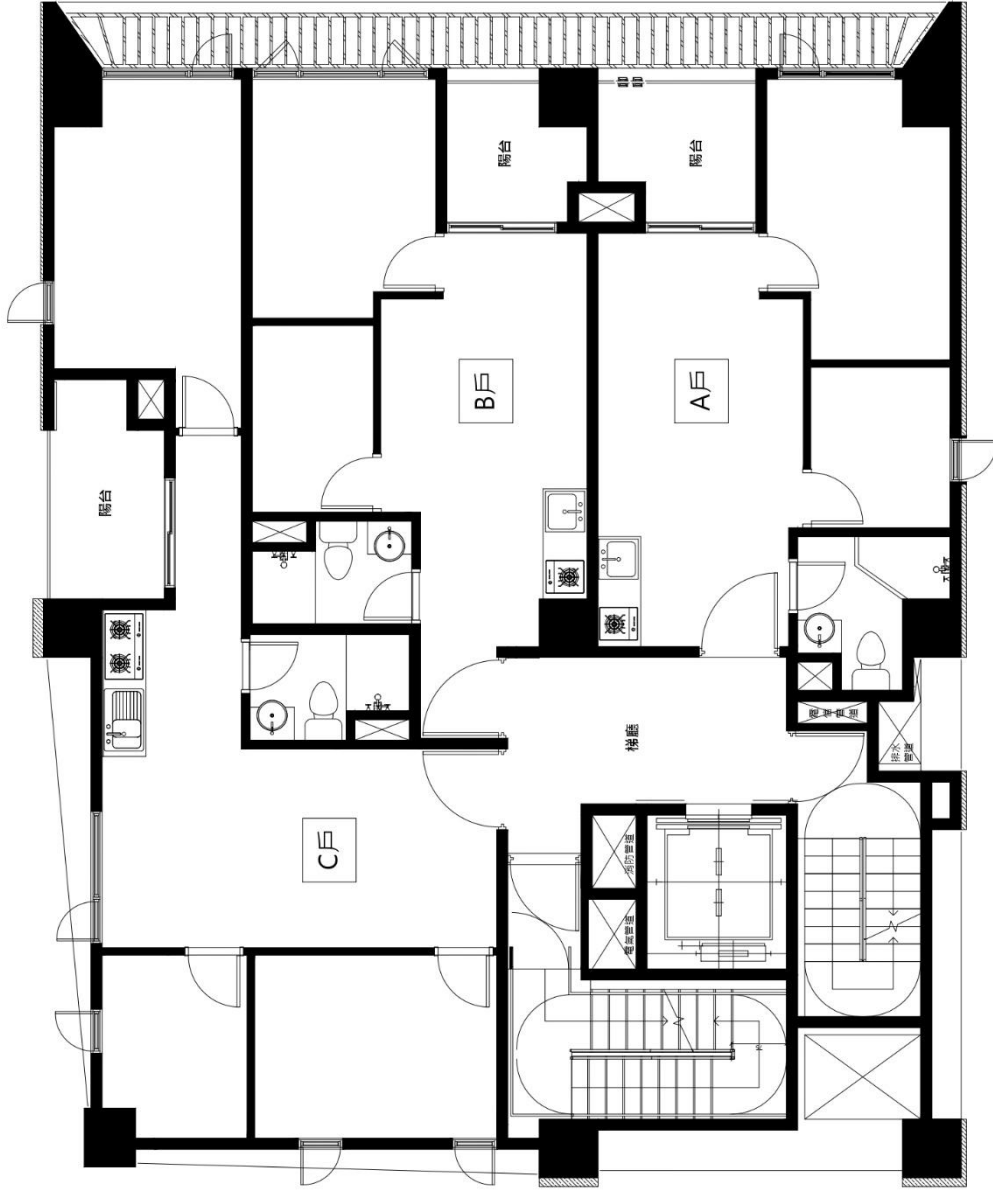
附件(二)：本建物房屋平面圖



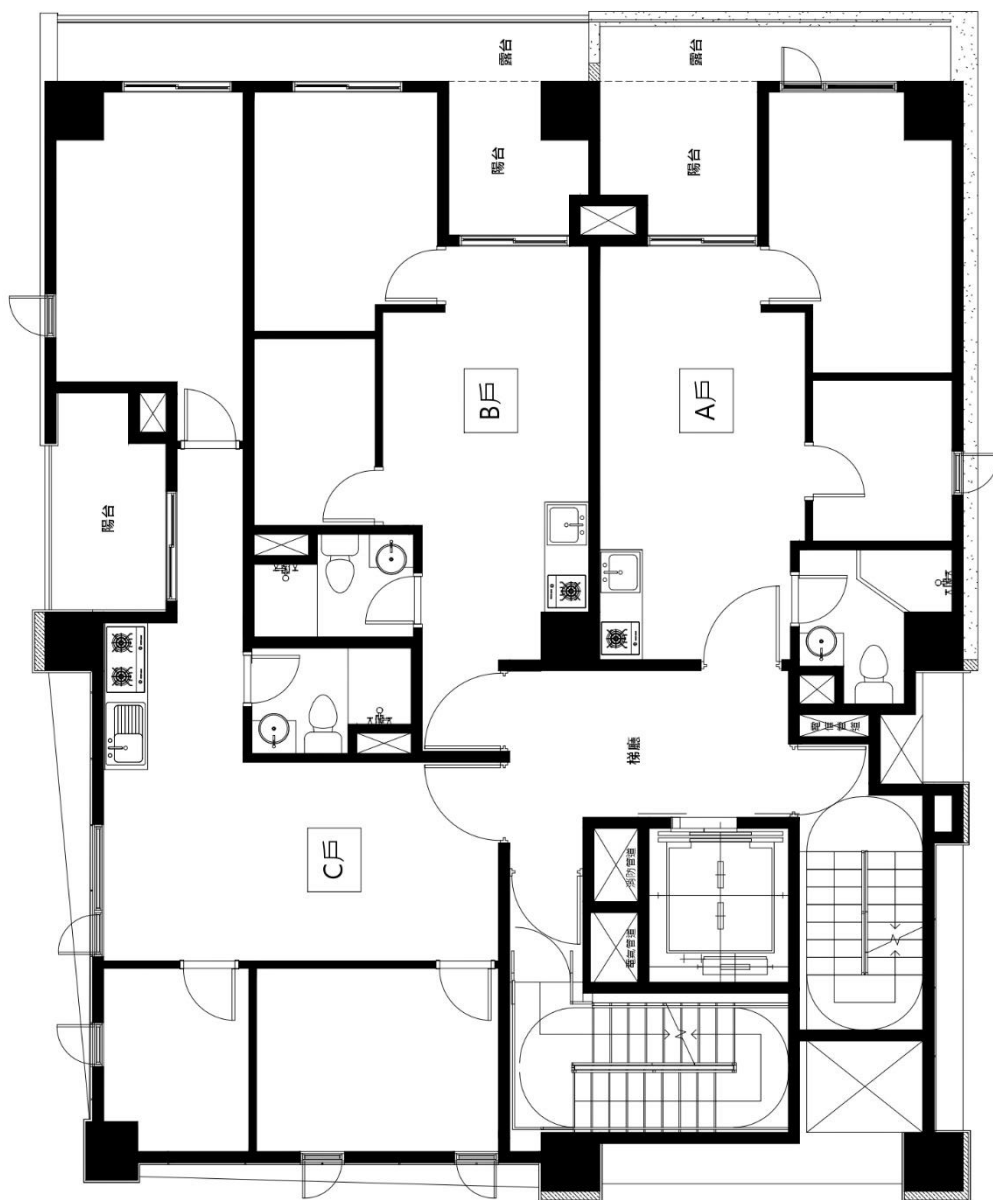
一樓平面圖



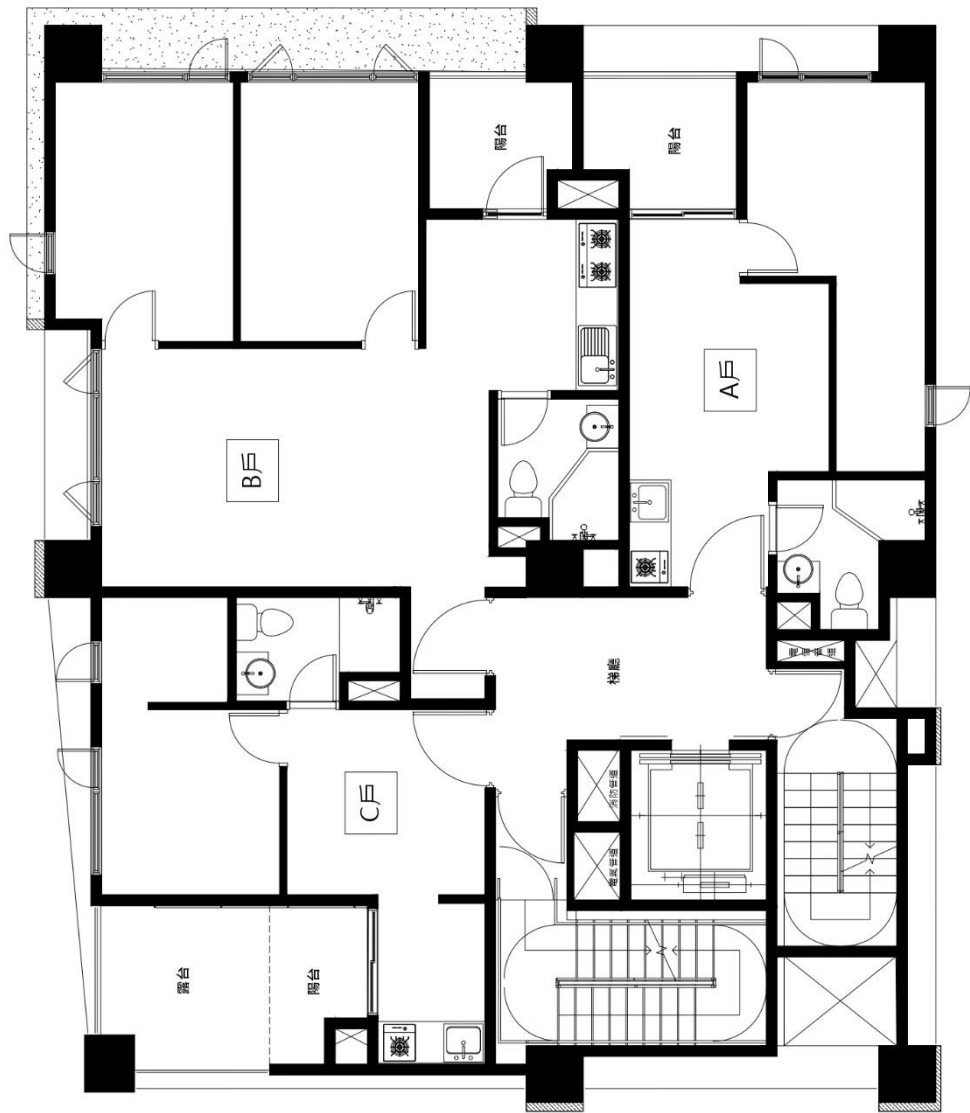
2樓平面圖



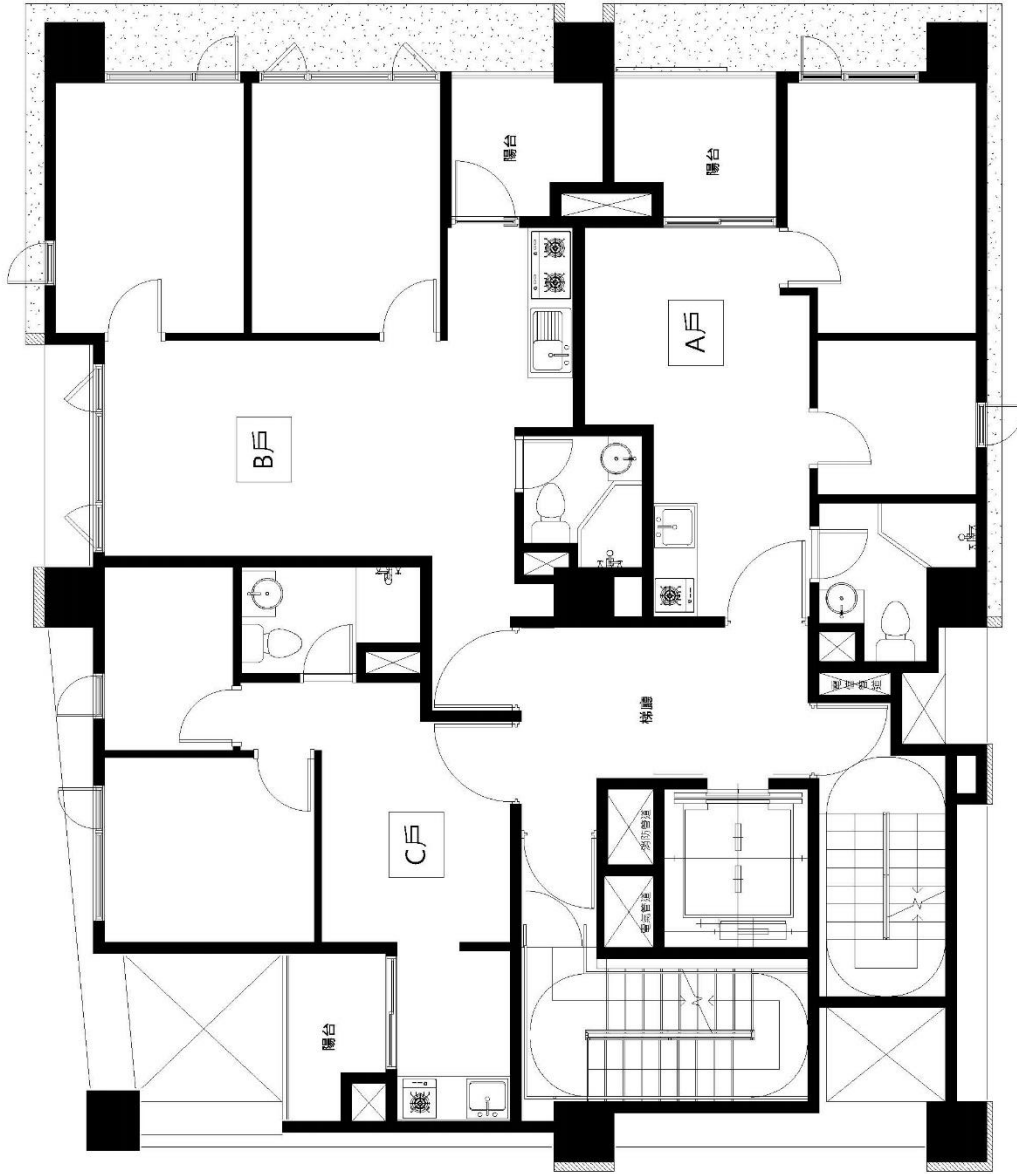
3~5樓平面圖



6樓平面圖



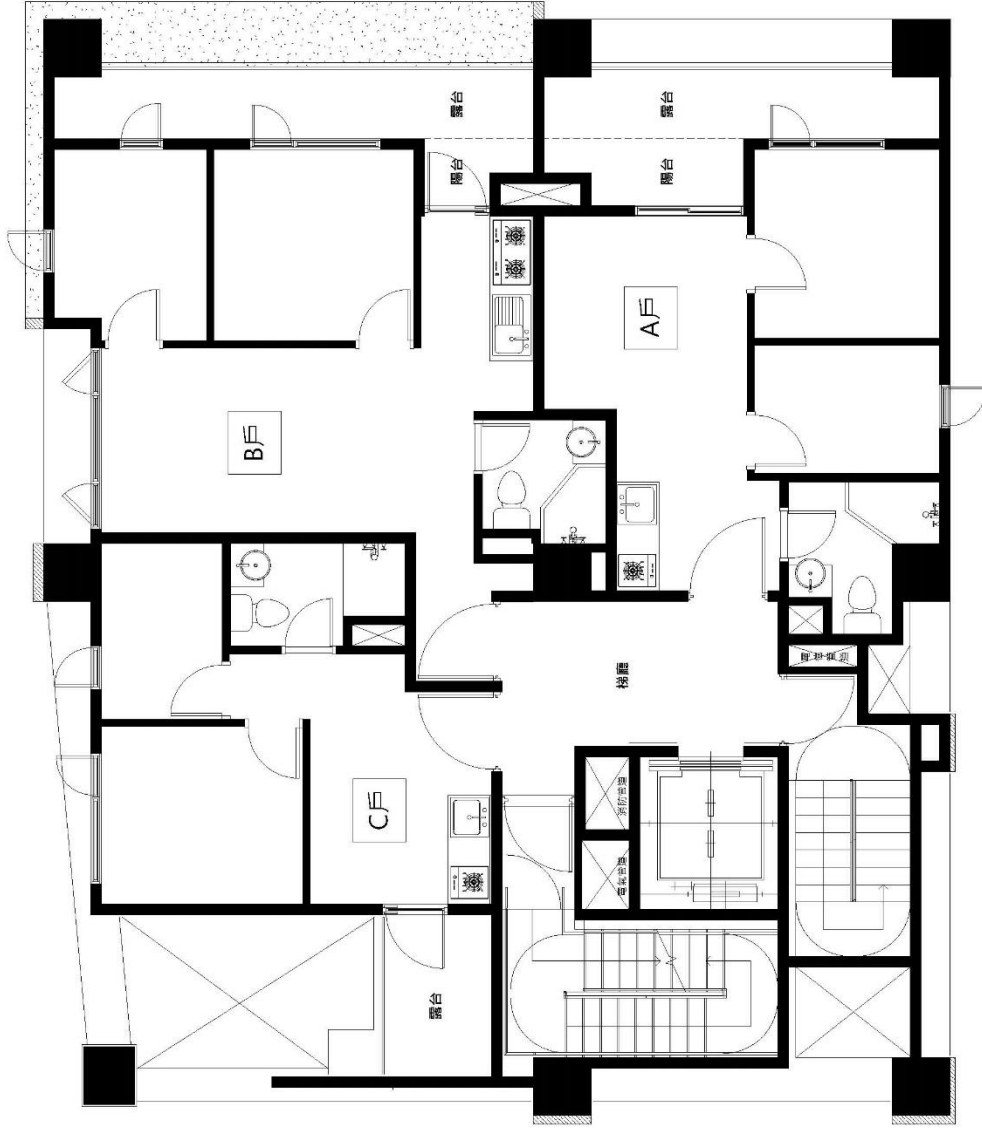
7樓平面圖



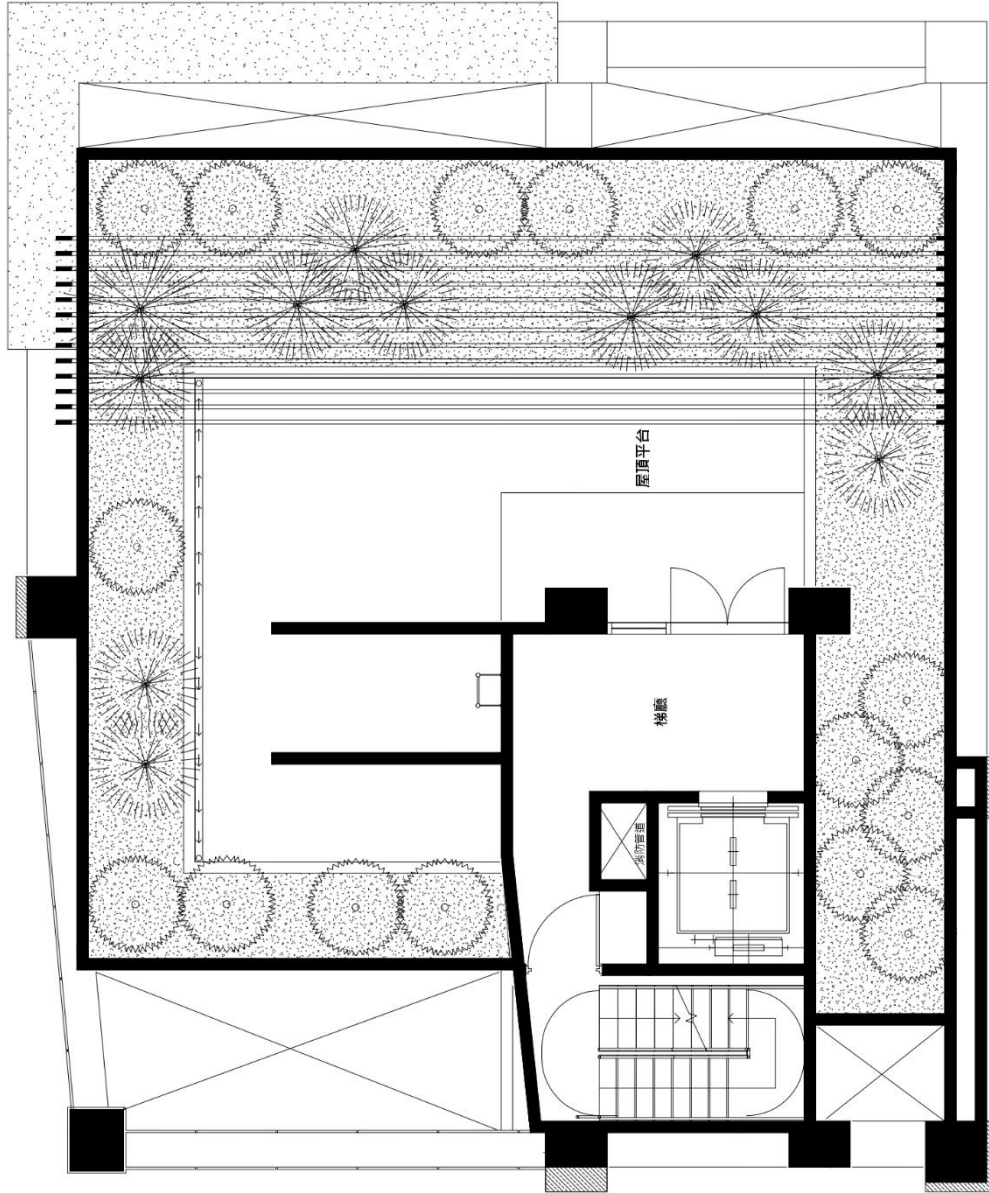
8~12樓平面圖



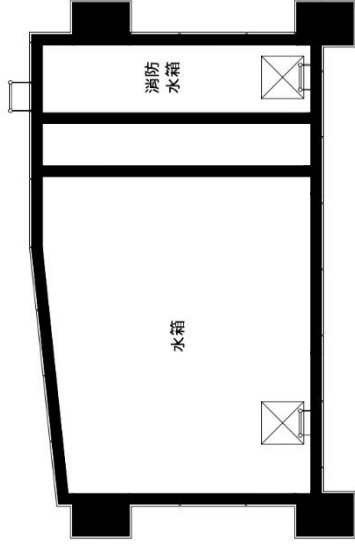
13樓平面圖



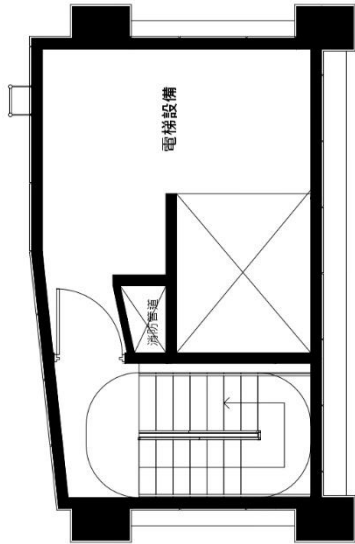
14樓平面圖



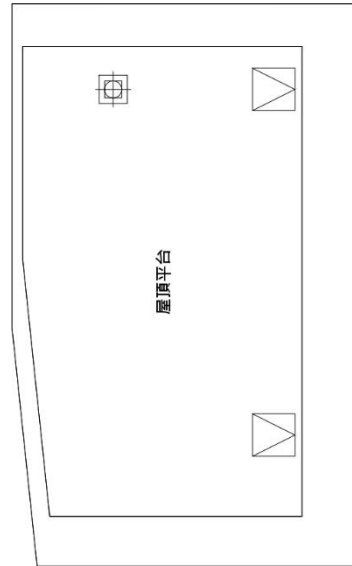
R1平面圖



R3平面圖

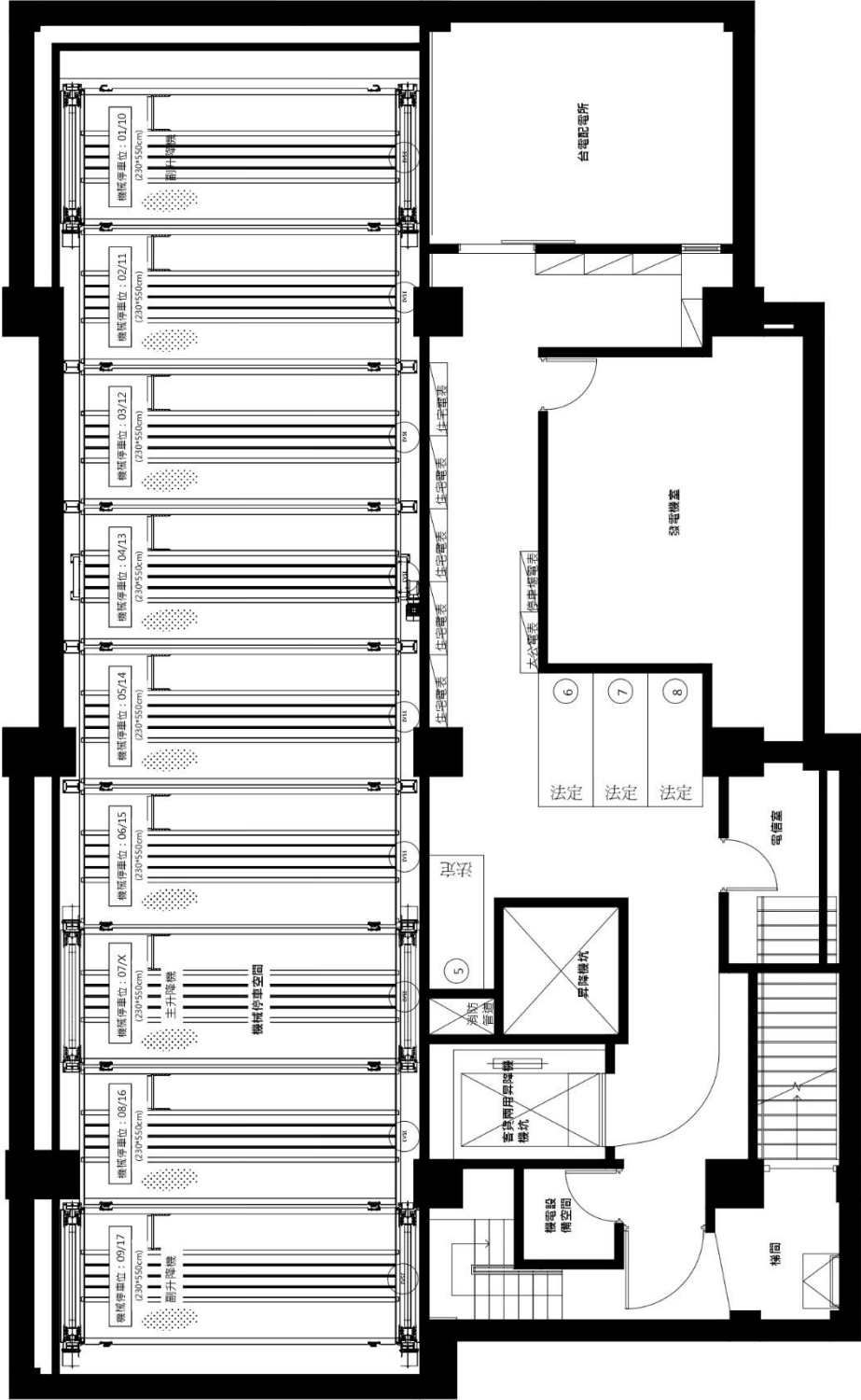


R2平面圖

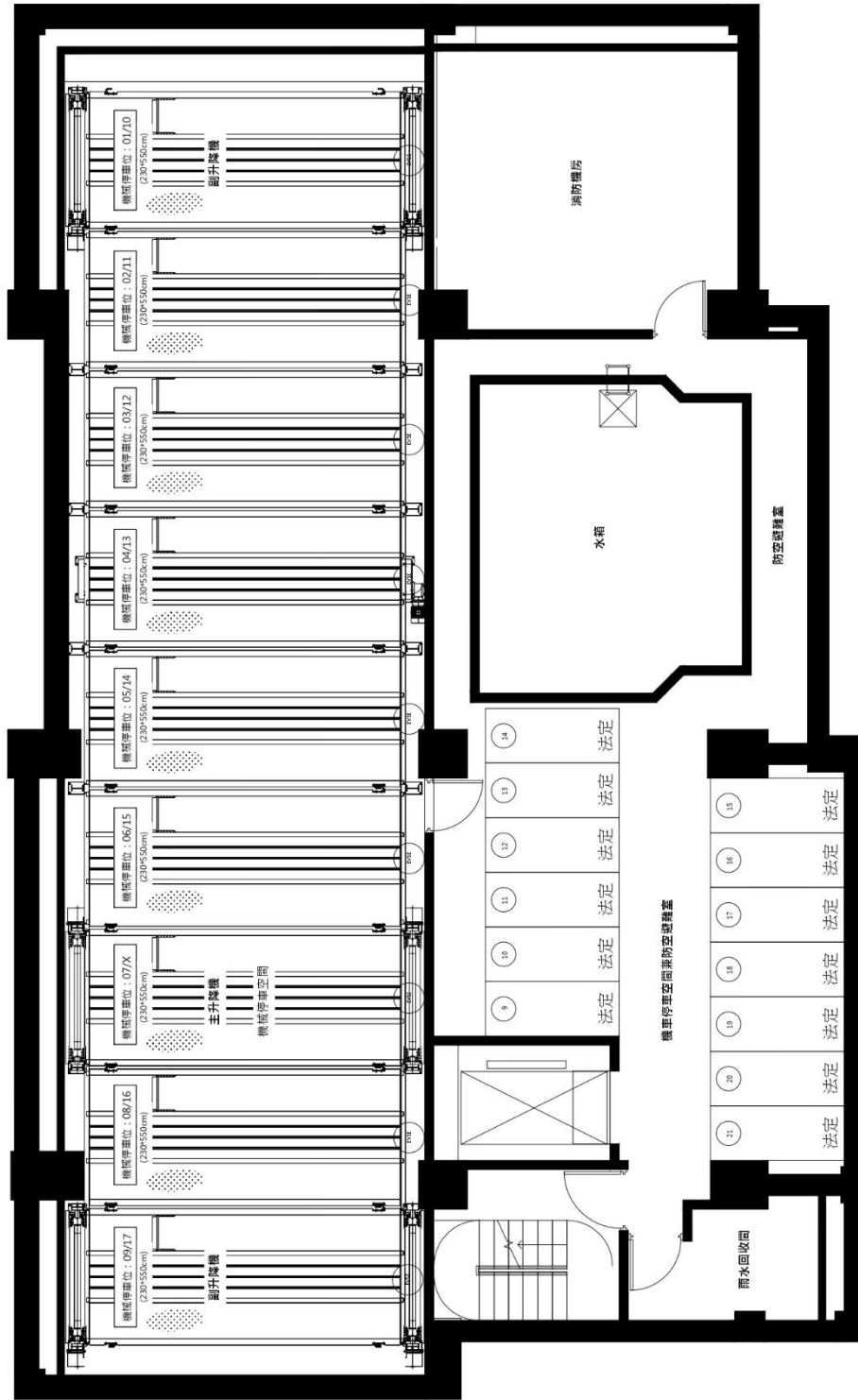


屋頂平台

附件(三)：汽車停車空間平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖

附件(四)：房屋及車位付款明細表

買方應按約定期限配合期別如數給付價金予賣方。

期別	付 款 項 目	應付金額(新台幣)	備 註
	訂 金	仟 佰 拾 萬元整	
	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整	
一	申 請 使 用 執 照	仟 佰 拾 萬元整	
二	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	
三	交 屋 保 留 款	仟 佰 拾 萬元整	
	總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	

備 註	<p>1. 本公司收取付款專項中之各期款項均以發票作為付款證明，不另立收據。(任何簽字或簽章不得視為收據)。</p> <p>2. 若不貸款者，屬銀行貸款總金額之款項分為：契稅單核下60%、契稅繳交完成30%、產權移轉完成10%，分三次繳納，以現金或即期支票繳清，逾期雙方同意依本契約書第八條約定辦理。</p> <p>3. 簽約金所繳之票據無法兌現時，依本契約書第八條約定辦理。</p>
--------	--

附件(五)：代刻印章及用印委託書

授權人 (以下簡稱買方) 及被授權人 (以下簡稱賣方)，雙方因履行【大理ONE】房屋預訂買賣契約書 (以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

同意 不同意授權賣方代刻

- 一、買方自備印章壹枚並由賣方保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房屋產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及代辦金融機構貸款與設定抵押、開戶並領取貸款等相關手續。
- 三、除獲得買方書面同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如買方所遭任何之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權，買方不得向主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人 (即買方)：

被授權 人 (即賣方)：

法 定 代 理 人：柯 佩 妤

中 華 民 國 年 月 日

附件(六)：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人
受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建坐落台北市萬華區華江段三小段 365、366、367、368、369、370、371、372 等 8 筆地號土地地號內之【大理 ONE】社區房屋編號_____棟_____樓，停車位地下_一層及地下二層編號停車位無固定編號，共計_____位，為支付契約【附件四】房屋及車位付款明細表銀行貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(即本契約【附件四】房屋及車位付款明細表約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，甲方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 委辦貸款辦理方式如下：

- 一、買方同意委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額，貸款由賣方領取以資抵付該期期款。
- 二、買方應於賣方通知期限內，提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、預立取款(含取款條、存摺及取款密碼等)、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

第三條 買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則以

本契約第八條違約約定辦理。

第四條 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，買方願意於辦理所有權移轉登記時全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

第五條 買方所開立予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，即以第八條，賣方得以行使該擔保本票債權。

第六條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約房屋第十八條第五款約定辦理。

第七條 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

第八條 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款。委託辦理貸款應以本約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。

第九條 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照約定金融機構之規定履行義務。

第十條 產權登記名義人貸款條件額度依銀行規定審查為基準。

第十一條 本委託書非經立委託書人及受託人雙方同意不得終止或撤銷。

立書人

買 方：

身 分 證 字 號：

(統 一 編 號)

戶 籍 地 址：同前

通 訊 地 址：同前

賣 方：

法 定 代 理 人：

公 司 地 址：新北市板橋區永豐街193號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(七): 自洽貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人:

(以下簡稱賣方)

茲買方向賣方訂購座落於台北市萬華區華江段三小段365、366、367、368、369、370、371、372 等 8 筆地號土地，興建之「大理ONE」_____棟_____樓房屋壹戶及停車位地下一層及地下二層編號停車位無固定編號，共計____位，雙方訂定「房屋預定買賣契約書」，現因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書以資共同遵守。

第一條 買方預定自洽金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以資抵付「房屋預定買賣契約書」之附件四「房屋及車位付款明細表專項」中銀行貸款總金額期款之款項。

第二條 買方自洽金融機構貸款時，為維護賣方債權之確保，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知辦理產權移轉書類用印時，將銀行貸款總金額簽立禁止背書轉讓本票乙紙交予賣方，以為銀行貸款總金額之擔保，另買方須先行配合賣方指定之金融機構辦妥貸款對保用印手續，除享有政府舉辦之優惠貸款利益外，若賣方無法依第二項約定之期限內辦妥貸款手續，則買方同意由賣方指定之金融機構辦理貸款，並同意金融機構於貸款核准後，由賣方向貸款金融機構領取。
- 二、買方應於賣方辦理建物第一次總登記送件前辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，並於建物第一次總登記完成二十日內，完成金融機構之抵押權設定手續，並完成撥款予賣方。其應辦理相關手續由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，且要求承貸金融機構開立書面確認准予核貸金額，並開立於房屋產權移轉登記為買方所有權及辦妥設定抵押權予承貸金融機構後，貸款金額應即時撥付賣方之承諾書。若買方未於賣方通知辦理貸款日期二十日內辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，經賣方以存證信函

催告，於期限內仍未能完成者，依第八條辦理。

- 三、為保證貸款核貸後得由賣方領取，買方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺、取款條（填妥貸款金額及簽章）等領款證件交付賣方自行辦理領取，如賣方在承貸金融機構設有帳戶，買方應要求承貸金融機構同意將貸款撥入賣方帳戶。
- 四、為配合買方自洽金融機構貸款，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三項約定辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 五、買方自洽金融機構貸款金額少於「房屋預定買賣契約書」之銀行貸款總金額時，應於承貸金融機構向賣方確認核貸金額之日七日內，將差額以現金一次給付賣方。買方違反本項約定時，依本約第八條約定辦理。
- 六、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款總金額後，賣方應於交屋時將第一項之本票無息返還買方。
- 七、買方除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二、三款及其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，如有中途不辦自洽貸款或通知金融機構暫緩撥款，依前開約定為放棄貸款之情事，應於七日內將銀行貸款總金額以現金付清，否則賣方除得依上揭「房屋預定買賣契約書」有關第八條處理外，並得依第一項之本票，聲請法院裁定後強制執行。

第三條 買方因自洽金融機構貸款而增加之地政士費用，由買方自行負擔。

第四條 本協議書未約定事項，適用上揭「房屋預定買賣契約書」之約定。

立協議書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：同前

通 訊 地 址：同前

賣 方：

法 定 代 理 人：

公 司 地 址：新北市板橋區永豐街193號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(八)：建材設備說明書

壹、基礎結構

一、結構系統

由專業結構技師設計，經電腦精密計算，採鋼筋混凝土(RC)構造，樑柱主筋為高拉力熱軋鋼筋，柱主筋使用 SA 級鋼筋續接器，本案使用材料強度混凝土採 $f_c = 280 \text{ kg/cm}^2$ (4000psi)全棟結構設計。

二、基礎型式

基礎型式為筏式基礎，基礎之開挖擋土採預壘樁設計結構施工。

三、地震力設計強度

依民國一百年七月頒布施行之建築物耐震設計規範設計標準，基地位於台北市萬華區糖廊理，結構體震區水平加速度等值 EPA 依法規為 0.24 g 設計之，設計活載重依住宅用途之規定採 200 kg/m^2 。

四、樓層荷重

全案設計均按台北市政府工務局核准圖樣施工，結構穩固，無論承重、抗壓、防颱、防震、防水、防火、耐熱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 要求標準，鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，保證無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具公信力之材料實驗室檢驗，以確保工程品質，絕對安全標準。

貳、外觀

建築主體為地面 14 層地下 2 層，特聘名建築師精心設計，配合基地四周環境特色，塑造建築整體風格，外觀以基座崗石與造型金屬鋁板搭配丁掛磚，另外精心規劃造型玻璃欄杆，金屬格柵，並對外觀及公共空間做整體照明規劃，使本建物外觀完成大器呈現建築工藝之美，整體風格時尚簡約。

參、設施規劃

一、一樓梯廳&公共設施

一樓梯廳地坪與牆面採鍛造石材或薄板拋光石英磚，平頂設計矽酸鈣板

搭配照明設備，入口大門採訂製大門，整體設計明亮簡潔。

二、梯廳

(一)各戶門廳採鑄鋁防暴鋼木門搭配不銹鋼材門檻及搭配 Samsung三星或Yale耶魯電子鎖，具防盜、防撞、防火之功能，二樓以上梯廳/地坪與牆面採鍛造石材或薄板拋光石英磚，平頂採造型天花及搭配節能LED照明設備。

(二)樓梯間

各樓梯間地坪鋪高級止滑樓梯磚，搭配實木扶手欄杆，牆面及平頂刷ICI得利漆，安全門採金屬或烤漆防火門。

三、電梯

電梯採用12人份三菱節能電梯昇降速度105m/min，搭載夏普除菌設備，地坪採用拋光石英磚，更顯高貴氣派，電梯梯箱附隱藏式攝監視系統，監控、錄影及對講機，保障住戶安全。

四、屋頂

- 1.屋頂板施作高分子彈性水泥或PU或其他防水材料，防水責任施工，並在上方加做鋪設地磚，使防水隔熱效果良好，美觀大方。
- 2.露台施作高分子彈性水泥或PU或其他防水材料，防水責任施工，上鋪止滑磚，防水效果良好。

肆、室內裝修

一、地磚

各戶室內地坪採用冠軍或白馬 60cmx60cm 高級拋光石英磚加設隔音墊(工作陽台與露臺及衛浴無設置)搭配踢腳板，廚房鋪設冠軍或白馬 60x60 cm、浴室鋪設冠軍或白馬 30 cmx30 cm止滑磚。

二、牆面

(一)客、餐廳及臥室採用正字標記及綠建築標章認證之ICI得利乳膠漆，浴廁採冠軍或白馬30cmx60cm壁磚，廚房正面(與廚具同寬)統一裝設高級烤漆玻璃(僅檯面與吊櫃間)。

(二)客廳、餐廳及臥室採輕質隔間牆漆ICI得利乳膠漆。

(三)浴室牆面樑下全室防水。

(四)平頂

- (1)客廳、餐廳及臥室；漆 ICI 得利乳膠漆。
- (2)浴室：矽酸鈣板；漆 ICI 得利乳膠漆。
- (3)廚房：矽酸鈣板；漆 ICI 得利乳膠漆開放式廚房有飾裝天花板。

三、門窗

- (一)外部鋁窗均採用錦鉍之氣密鋁門窗，並附紗門、紗窗。
- (二)室內門採實木門及水平門鎖。
- (三)浴室門採用木門及百葉及水平門鎖配人造石材門檻。
- (四)7F 以上至 14F:B 戶(三合一拉門)，14 樓:C 戶(三合一拉門)

四、各戶衛浴設備

3F~14F:

- (一)TOTO免治馬桶。
- (二)TOTO壁掛式短腳臉盆。
- (三)TOTO壁掛式短腳臉盆單槍龍頭。
- (四)淋浴間搭配TOTO淋浴用蓮蓬龍頭。
- (五)浴室採用TOTO或Panasonic暖風乾燥機，當層排氣到戶外。
- (六)乾溼分離無框玻璃淋浴推(拉)門。
- (七)配件:明鏡、平台架、毛巾架。

五、廚房

廚具檯面用人造石檯面，櫥櫃門板採無把手設計，並配有櫻花牌全隱藏式排油煙機、櫻花牌吊掛型烘碗機、櫻花牌 IH 感應爐、不鏽鋼龍頭及不鏽鋼水槽。

六、陽台

- (一)地坪鋪設高級20*20止滑磚，並設有水龍頭及排水口。
- (二)天花板：鋁企口天花板。
- (三)其他：配置電動升降式曬衣架。

伍、電氣設施

一、電器設備：

- (一)各戶採用單相三線式 110V/220V 供電，共用部分依台電規定採三相三線

式供電。

(二)各戶電錶：每戶獨立電錶，另設公用電錶。

(三)管線：採南亞或大洋或華夏等正字標記PVC管配管，電線電纜採華新、麗華或太平洋等正字標記。

(四)開關：採訂製烤漆開關箱，各戶開關箱內開關採用士林、東元等正字標記無熔絲開關。

(五)陽台設有洗衣機及熱水器用漏電接地型插座。

(六)浴室配置電源漏電斷路器。

(七)緊急電源：緊急玄關燈照明、客廳電視、冰箱插座及弱電配置箱，停電時由開關箱內ATS自動交換至發電機側，由發電機供電。

二、給排水設備：

(一)每戶獨立水錶，採用間接供水方式，自來水經總錶注入地下室蓄水池後再以揚水泵浦送至屋頂水塔。

(二)冷、熱給水管均採用不鏽鋼管；採雙壓接方式連接。

(三)排水管採南亞或華夏等正字標記PVC管。

(四)屋頂及地下室水塔地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚確保水質清潔及容易清洗，另設不鏽鋼蓋以維護衛生、安全。

(五)本案採用最新通氣設備，於每戶排水管加、負壓閥以形成防護閘門防止蚊蟲以排水管路進入建築物，並阻隔惡臭氣逆流回屋內。

(六)地下室設置緊急自動發電機組，以便停電時供應消防系統、電梯、公共照明使用。

三、屋頂設備：

(一)屋頂統一設置共同天線，並預留管路接線箱與有線電視系統可相互連接。

(二)屋頂設置避雷針設備，保護半徑達25M，確保本大樓之安全。

四、電話、網路設施：

(一)室內設置弱電設備通信整合箱，有效管理及置放相關設備。

(二)客廳設置網路插座、電話插座、電視插座。

(三)房間設置網路插座、電話插座。

(四)主臥房間設置電視插座。

五、消防安全設施：

(一)所有消防設備均按主管機關規定設計審查合格，並依申請建照當時之消防法令規定標準及施工。

(二)各住戶廚房均裝設有瓦斯偵測器及定溫火災感知器。

(三)各層公共梯間設置手提式滅火器及緊急照明燈。

(四)地下室設避難方向指示燈，於停電或火警時，可循指示逃生。

六、瓦斯設備：

統一代為申請裝配天然瓦斯，採用瓦斯錶，而掛錶費用由各戶負擔，瓦斯錶於各戶交屋後自行申請掛錶。

陸、自動化監控保全設備

一、彩色螢幕對講系統。

二、防盜保全功能。

三、監控設備。

四、門禁管制系統。

柒、空調設備

由公司統一規劃分離式空調主機位置、並預留冷媒管路所需管線套管，配設主機電源及室內機排水管線，不含空調設備。

捌、FTTH 光纖到社區

各戶內由專業電信商將光纖線路拉至戶內資訊箱。

玖、特約事項

一、雙方同意以上建材廠牌之供應商有倒閉或工廠停止生產、禁止進口、法令禁止等賣方能證明有不可歸責於賣方時致賣方無法供應原建材設備，賣方得以其他廠牌之同級品產品替代；同級品係指品質、價值及效用不低於原約定之建材設備。

二、有關建材設備公共設施之色系、規格、品牌、形式等，未於建材設備表中註明者由賣方指定。

三、石材、木材等天然建材，其顏色、花色自然變化及些微裂孔洞等係正常現象。

四、乙方為維護本社區建築外觀之格調理念及公共設施機能考慮，經主管機關要求修正核准得修改規劃各向立面及公共設施之權利。

五、全社區公共空間另作整體規劃設計，作為社區管理委員會採行方案為參考。

六、本預售案之空間為之規劃，係設計師之創意表現僅供客戶參考。

附件(九)：住戶規約草約

「大理ONE」社區管理規約

本「大理ONE」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由起造人編制分管協議書移交管理委員會保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳如(附件一之圖說)。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平台、露台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(一)露臺約定專用如下：

(1)14F之A戶、B戶、C戶、的露臺為區分所有權人約定專用。

(2)13F之C戶的露臺為區分所有權人約定專用。

(3)7F之C戶的露臺為區分所有權人約定專用。

(4)6F之A戶、C戶的露臺為區分所有權人約定專用。

(5)店鋪A戶、B戶、C戶、D戶的露臺為區分所有權人約定專用。

(二)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人員負擔。

- 四、停車空間應依下列規定：
- (一)停車空間為共用部分，依其登記位置編號擁有其持分及使用、收益、處分之權利。
 - (二)共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
 - (三)停車空間之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之。
 - (四)本社區一樓行動不便者汽車專用車位之停車空間設置(EVSE)，有關後續安裝及使用充電設備(充電樁)與用電規定，由約定專用店舖D戶自行支付電費及維護費用。
- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓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，不得有變更構造、顏色，另設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，授權管委會制定之。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，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，應符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面及顏色與外牆面相近或依管理委員會制定之規定辦理。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外，本公寓大廈共用設施門廳、公共服務空間等為提高社區門禁及交誼休憩功能，規劃為公共設施供住戶使用，各項規劃設施以現況為主。
- 二、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：
 - 1. 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。

2. 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。

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
 1. 定期會議每年召開一次。
 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 二、召集人之產生方式

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

互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。

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、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。(第一次法定召開由起造人召集，主席由起造人擔任)

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。(與之買賣契約書或分管協議書之約定專用部分除外)

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目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，以出席人數過半數同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有

權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。
- 二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - (一)主任委員一名。
 - (二)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
 - (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。前項委員名額，合計三名，並得置候補委員三名。

第十二條 主任委員、監察委員及財務委員之資格、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、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、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、財務委員、監察委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：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。

第十三條 主任委員、監察委員、財務委員之權限

- 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、監察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、監察委員、財務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、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)管理基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分攤基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，一樓以上店面、住家每月每坪100元。（以每坪每月定額分擔），1樓行

動不便者汽車位1500元，每月機械汽車位每位1000元，機車停車位每月每位500元。

(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款開支為原則。

三、管理基金之收繳

(一)管理基金收繳基準：按其建物登記總面積（含停車位面積）每坪300元，於起造人出售房屋時先行代收，並於管委會成立完成點交後移交之。

(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、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管理費，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經六十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息6%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、管理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、管理費運用權限：

- (一)十萬元(含)以上支出時，需經區分所有權人會議決議後執行。
- (二)二萬元(含)以上至十萬元以下支出時，需經管理委員會會議決議後執行。
- (三)二千元(含)以上至二萬元以下支出時，需經主委、財委同意後執行。
- (四)一般行政雜支二千元以下支出，授權物業管理人實報實銷。
- (五)年度招聘社區保全、物業、清潔、機電保養、電梯維護、園藝維護、公共保險等由管理委員會執行公開招商，不受上述運用權限限制。

四、公共基金、管理基金用途如下：

- (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

前條第四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新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。
- 四、本社區一樓行動不便者汽車專用車位之停車空間設置充電設備(充電樁)，有關使用充電設備(充電樁)及用電規定，由管理委員會成立後另行訂定。

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 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、監察委員審核簽章。
- 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。
- 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。
 - 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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

第二十七條 分管約定

- 一、本大樓屋頂平臺及一樓法定開放範圍之空地，由全體區分所有權人管理使用，但其使用內容依不得違反有關之

- 建築法令或為其他有損害區分所有權人之行為。
- 二、本大樓之停車位空間依相關法令分設地下一層及地下二層機械汽車停車位共計17個，供本社區住戶購買使用。
 - 三、若有購買汽車停車位者，則由各該車位承購戶個別持分之，並按（附件三：停車空間平面圖）所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位住戶則不持分亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，並同意有購買汽車停車位之人按其車位位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，絕無異議，未購買汽車停車位之住戶並拋棄對本建物地下第一層及地下二層之汽車停車位之任何權利主張。
 - 四、本大樓共40戶，依相關法規劃定機車位共計21個，1樓1、2、3、4號做為垃圾儲藏區其餘車位以每戶採取抽籤配壹個機車位為使用原則，而機車位其管理辦法由管理委員會成立後另行訂定。
 - 五、社區公設空調冷氣主機位置及各戶冷氣主機位置、植栽、大小分佈樣式依廣鴻股份有限公司指定規範施作。嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
 - 六、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，買方同意不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效，且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

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、管理委員會保管之下列文件：使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、各項設備點交清冊、規約、會議紀錄、會計憑證、財務報表、公共安全檢查及消防設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件。

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公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

準區分所有權人（即買方）同意並遵守本社區管理規約相關規定

買方：_____ 簽章 身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

裝潢(修)施工管理辦法

第一條 宗旨

為維護本社區大樓建築結構安全、內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第二條 管理單位

本辦法之管理單位為「大理ONE社區管理委員會」（以下簡稱管委會），管委會或管理負責人得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務，代管期間由制定執行。

第三條 適用範圍

本社區住戶之裝潢(修)，均應適用本辦法之規定，相關附件規定表單請洽管理中心。

第四條 申請程序

本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置（相關資料可向大樓管理中心查詢閱覽）規劃完成後需以正式圖說於施工三日前向大樓管理中心提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。依裝潢(修)施工申請程序（附件一），至管理中心辦理以下手續：

一、填寫裝潢(修)施工申請表(附件二)，檢附施工負責人身分證影本或公司登記證影本。

二、提交「施工設計圖說」乙份，經審核通過後備查。

三、繳付裝潢保證金每戶新台幣參萬元整及自備符合規定之沉澱箱。

四、為防止因施工不當毀損公共設施(備)及造成環境污染之損害，裝潢(修)戶與承包商需共同簽具裝潢(修)工程切結書(附件三)，承諾在施工期間遵守本管理辦法之所有規定及按本辦法規定給付裝潢管理費。

收費標準如下：

(1)裝潢(修)施工期間1~30日：每日繳納裝潢管理費100元

(2)裝潢(修)施工期間31~60日：每日繳納裝潢管理費150元

(3)裝潢(修)施工期間61~90日：每日繳納裝潢管理費200元

(4)裝潢(修)施工期間91日以上：每日繳納裝潢管理費300元

五、裝潢(修)施工期間依本社區規定可施工日計算日數，或依管委會管理辦法計算。

第五條 管制要點

住戶依申請規定辦妥相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

一、人車管制：

- (一)進場施工人員須配掛本社區專屬識別證以茲識別（請於每日施工前至管理服務中心換證，離場前繳回工作證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，工作證請妥善保管，遺失當天未歸還者及於社區內未配掛識別證者，罰款新台幣伍佰元整）。
- (二)施工進料車輛進出卸貨時，應先換發「臨時停車證」並置於駕駛座前車窗明顯處備查，裝卸完畢即時離開。（停車依指定各棟裝卸位停放）
- (三)裝潢(修)廠商若需借用屋主車位停放者，並需事先經屋主同意出具車位借用承諾書(附件四)交管理中心列管後方可放行。

二、材料機具管制：

- (一)人員進出或搬運材料、工具均由車道出入，並須經保全人員查驗後放行，建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，須經社區保全人員之查驗後放行。所有車輛不得停放於停車場出入口。
- (二)搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長，材料不得外吊，大型物件應由安全梯上下。運送材料需事先至管理中心登記運送時間，週六、日及國定假日不得搬運施工，違者按裝潢(修)管制罰則（附件五）處理。
- (三)進出動線如當層走道、梯廳、門廳與（進料專用）電梯間之地面與壁面均應先行妥善保護措施，並經管理中心檢查確認後，方得進場施工，搬運物品時確實注意安全避免破壞地、壁面及公共設施，如有破壞情事一律照價賠償。（期間保護措施破損須更換否則停工）

三、工作時間管制

- (一)週一至週五每日上午八時至十二時，下午一時至六時，其餘時間禁止施工。
- (二)中午休息時間及週休二日及國定假日不得施工及進出物料，以維護住戶安寧。
- (三)若夜間、週六、日及國定假日需無噪音施工，須提前向管理中心申請，取得管理中心書面同意後方可進行施工。（夜間加班於當日下午3:00前提出，夜間施工時間至晚上九點止，晚上九點半前須撤離，週六、日及國定假日需提前一天申請。）

四、廢棄物清運及傢俱搬運管制

- (一)裝潢(修)施工人員不得於門外走廊進行鋸木材、拌泥沙、調漆等；裝潢(修)垃圾需裝袋後每日自行運離本社區，不得放置玄關或門口、梯間、走道或地下室；裝潢(修)污水不能倒入馬桶或地排，造成排水系統阻塞。（須經沉砂桶處理方能排出）
- (二)施工之砂石、磚、垃圾等應裝袋搬運及傢俱物品搬運時，不得落地拖行，以免污損公共區域。
- (三)進出動線如當層走道、梯廳、大門廳與電梯間之地面與壁面均應

先行妥善完成保護措施，搬運時確實注意安全，如有破壞公共設施情事，一律照價賠償。

(四)裝修物料與廢棄物搬運完畢後，所經動線及電梯車廂應立即清理整潔。

五、施工安全管制：

承包人施工需遵守下列規定：

- (一)裝修工程不得涉及公共景觀、房屋外牆、樑、柱、建築結構之改裝、改造，以及電設備(施)、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量超出，如不慎損壞時，應即修復並聯絡管理服務中心緊急處理。(公寓大廈管理條例第八條：「公寓大廈周圍上下，外牆面、頂樓平台及防空避難室，非依法令規定並依區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為」)
- (二)冷氣室外主機應裝設於建商統一規劃之位置不得超出規劃之區域。
- (三)裝修工程施作時不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令(如加設鐵、鋁窗等)。
- (四)裝修工程所屬工作人員之安全由承包商負責規範，與管委會及管理負責人無涉。如所屬工人遇意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人之情事時，由承包商負責理賠，與管委會或管理負責人無關。
- (五)各住戶裝潢(修)施工前應確實設置沉澱箱，以確保泥渣污水不任意傾倒而造成管路堵塞淤積，沉澱箱底層泥沙依一般垃圾清運。未依規定設置沉澱箱而被查獲者，照違規罰扣並列表紀錄移交管委會備查。
- (六)施工前應於浴室及廚房檯面施作保護措施，嚴禁使用及堆放材料，避免污染及破壞。

六、禁止事項：

- (一)施工人員在現場不得有大聲播放音樂、喧嘩、賭博、酗酒、鬥毆、打赤膊等破壞公共安寧之行為，以及不得隨地吐檳榔汁、塗鴉、丟棄菸蒂、垃圾、任意便溺..等污損妨礙環境衛生安全之行為。
- (二)施工人員不得進入或干擾非其承包之工作區域。
- (三)承包商及其施工人員未經同意不得使用本社區工具、材料或公共水電。偷接用公共水電，經查獲罰款10,000元，情節嚴重者以停工懲處。
- (四)承包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區留宿，如有發現過夜之情形且經保全人員勸導無效，則逕行通知該承包商或住戶(業主)處置。(履犯者將勒令停工)
- (五)不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。

(六)裝修之材料、機具不得堆置於公共區域。

七、限制規定：

(一)因敲換牆面、地坪或建材致損及上下左右鄰戶之結構滲水及牆面損壞、龜裂等情事，應由施工戶（住戶）負完全賠償及復原之責及負相關法律責任。

(二)不得更改或加設鐵門、鐵窗侵占公共區域，或變更外觀、材質、色系破壞造型或私自裝設與整體景觀不符之物品等情事，應負回復原狀之責。

(三)更換鋁窗及玻璃須與原鋁窗形式及玻璃顏色一致，不得使用其他顏色，以免影響社區整體觀瞻，違者應負更換之責。

(四)當層公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其他物件等。

(五)為避免粉塵污染公共區域，施工時應關閉玄關門及面向中庭窗戶。

第六條 保證金扣抵

一、裝潢(修)工程如有違反本辦法之規定且經查屬實者，得動用本保證金處理(包括罰鍰、工料費用等)並通知住戶(業主)。

二、承包商於施工期間，如有損壞公共設施或其他設備等情事，經通知未依限期修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由該承包商或住戶(業主)負連帶賠償之責。

三、保證金不足支付時，得按實際發生金額追償並應立即補繳至足額之裝修保證金，否則不得繼續施工。

第七條 完工處理

裝潢(修)完成後，應經管理中心出具裝潢(修)施工驗收單及裝潢保證金退款表(附件六)檢核無誤後，由原申請人提出申請出具保證金收據，結算裝潢管理費及扣除相關罰款後，得於提出申請後二週內無息退回該結餘之保證金。

驗收合格應符合下列情形：

(一)未損壞公共設施、設備。

(二)未損壞鄰戶設施設備及財物。

(三)材料、機具、廢棄物經清運完竣。

(四)雖有一、二款之損害情事，但已修復並經管理服務中心勘驗合格者。

第八條 停工制止

施工時如有違反本辦法之規定時，管理服務人得制止，住戶應即停工並回復原狀，否則管理人員得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金抵

充維修費用，若不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，應負一切賠償及法律責任。

第九條 罰款

施工違規事項概依裝潢(修)施工違規事項罰扣款規定之裝潢(修)管制罰則(附件六)辦理，如達三次以上時得禁止其人員入內施工。

第十條 連帶責任

- 一、施工期如有損及第三人及本社區之安全、設施、設備時，裝潢(修)戶屋主及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- 二、如有損壞公共設施，須限期修復完成，否則管理服務單位得以招商雇工修復，費用由裝潢保證金中扣除並負相關法律責任。
- 三、如有損壞鄰戶房屋，須自行負責與鄰戶協調處理。

第十一條 本辦法於代管期間由法定代管人制定與執行。

申請文件：詳社區管理中心裝潢申請程序。

附件(十)：建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0028號			
起造人姓名	花樣有限公司 負責人：柯佩妤			住址	22070新北市板橋區永豐街193號1樓		
設計人姓名	謝仕煌			事務所名稱	謝仕煌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區(一)			幢層數	1幢1棟地上14層地下2層 共16層40戶		
建築地點	地址	萬華區糖廊里大理街135號 共4筆 詳見附表					
	地號	萬華區華江段三小段0365-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	199.99m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2555.33m ²			其他	400.0m ²	
發照日期	110年01月29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50個月內竣工		
工程造價	\$ 37,567,416 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
A棟地上003層	153.73	3.2	(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)共19筆(詳見附表)				
總計:						2555.33	m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃景茂			
中華民國一一〇年一月二十九日							

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： 萬華區糖廍里大理街135號
 萬華區糖廍里大理街141號
 萬華區糖廍里大理街139號
 萬華區糖廍里大理街137號

地號： 萬華區華江段三小段0365-0000號
 萬華區華江段三小段0367-0000號
 萬華區華江段三小段0369-0000號
 萬華區華江段三小段0371-0000號
 萬華區華江段三小段0366-0000號
 萬華區華江段三小段0368-0000號
 萬華區華江段三小段0370-0000號
 萬華區華江段三小段0372-0000號

原核發執照號碼： 048營字第0352號

建築物概要： A棟地上003層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟地上005層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟地上007層、面積:140.26m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟地上009層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟地上011層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟地上013層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟突出物001層、面積:24.98m²、高度:3.2M、用途:(梯廳)(樓梯間)。
 A棟突出物003層、面積:24.99m²、高度:3.05M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)。
 地下002層、面積:279.15m²、高度:2.8M、用途:(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房)(水箱)。
 地上002層、面積:163.94m²、高度:3.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上004層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上006層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上008層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上010層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上012層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 用 A棟地上014層、面積:128.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)。
 A棟突出物002層、面積:24.98m²、高度:2.75M、用途:(梯廳)(樓梯間)(機房)。
 地下001層、面積:138.16m²、高度:3.15M、用途:(防空避難室)(停車空間)(機房)(樓梯間)。
 地上001層、面積:174.76m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)(梯廳)(樓梯間)。

雜項工作物： 圍牆:長度35.24m、高度2.0m、面積70.48m²
 排水溝:長度39.93m、高度0.8m、面積31.94m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年05月29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：《109》年《01》月《17》日（法令適用日期：109 年 01 月 17 日）。
2. 建築地點：萬華區糖廍里。
3. 實設空地《200.01》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：《合擊工程顧問有限公司》，技師：《王廷聖》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《開泰工程有限公司》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《紘業電機技師事務所》，技師：《張英彬》技師。
8. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
9. 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。
10. 本案基地屬液化潛能區，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：(預疊樁)。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有

注意事項：

- 目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
 15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 16. 昇降機《1》部。
 17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 18. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
 19. 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。
 20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 22. 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。
 23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 24. 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。
 25. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《府都設字第1093011753號》函免都市設計審議程序。
 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___28.95___平方公尺，屋頂平臺綠化面積為___52.67___平方公尺。
 27. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 28. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積28.95平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 29. 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939186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。
 30. 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。
 31. 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。
 32. 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」。
 33. 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」。
 34. 適用臺北市公共設施用地開發保水作業要點案件，應依上開要點及臺北市公共設施用地開發保水設計技術規範檢討辦理，並於放樣勘驗前檢送本案相關資料予本府工務局水利工程處列管。
 35. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
 36. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 37. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 38. 基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通6公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 39. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
 40. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 605.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 46 公尺，尚無影響飛航安全。
 41. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 42. 基地內危老退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 43. 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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0028號

注意事項：

- 照時，併索檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 44.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
 - 45.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 46.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 47.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 48.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 49.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年07月07日北市都建字第1093052186號函核准重建計畫其獎勵容積為480平方公尺該容積獎勵額度40%在案；如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 - 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人花樣有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性保證金，金額為新臺幣2,002,871元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人花樣有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣3,004,306元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 52.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周遭之公共設施用地(華江段三小段371-1、372-1、372-2地號等3筆土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市政府。
 - 53.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 54.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 - 55.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 - 56.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。
 - 57.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。
 - 58.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 59.(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。
 - 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 61.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 62.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。



附件(十一)：信託證明文件影本

預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項

綠花樣有限公司(以下稱「賣方」)就座落台北市萬華區華江段三小段365、366、367、368、369、370、371及372地號等8筆土地所為之「大理ONE」建案(下稱「本專案」),委託遠東國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託,並於中華民國110年2月5日簽訂不動產信託契約書(下稱「信託契約」)在案。同時賣方另案委託僑緞建築經理股份有限公司(下稱「信託關係人」)地址:臺北市內湖區港墘路200號2樓之1;代表人:彭慶;聯絡電話:2627-1926)擔任本專案建造執照起造人。

不動產開發信託委任事項如下:

壹、本專案興建工程期間,基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下。

貳、凡本專案之興建資金均存入賣方於受託人營業處所開立之信託專戶,其用途僅限於支應本專案相關支出,專款專用。

參、本專案其他信託委任事項,悉依信託契約為準。

本專案預售屋買賣方特別約定事項-有關本專案不動產開發信託相關重要約定如下,買賣雙方了解並同意下列之約定:

- 一、本不動產開發信託之信託目的係為確保興建資金依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
 - (一)「興建資金」指係指買方所繳價金(即買方依買賣契約,於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款,但不包含所有權登記款及交屋款)、賣方於本專案銀行融資款項及賣方自有資金。
 - (二)「專款專用」指興建資金經賣方取得財產權交付信託後,除為銀行存款之運用,及支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,於信託存續期間不得供作其他用途。
 - (三)「執行履約管理」指受託人於信託存續期間,按信託契約之約定管理本專案土地及建物,及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出,並進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 二、不動產開發信託契約之信託存續期間,自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止(信託目的已完成),或至賣方發生「特定事由」時止(信託目的不能完成)。
 - (一)「賣方就本專案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記,此時信託目的已完成,其後如買方發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由賣方自行處理。
 - (二)「特定事由」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,此時視為信託目的不能完成,信託關係消滅。
- 三、賣方發生「特定事由」時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方,受託人應依下列方式辦理:
 - (一)應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產,受通知之買方應於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供受託人核對查詢網頁所公告之內容及受託人自賣方處所取得之買方資訊,確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算,其數額及相關資訊應以受託人於查詢網頁所公告內容(即自賣方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準。
 - (三)「可供分配之信託財產」係指賣方交付信託之買方所繳價金,經受託人依信託契約專款專用所餘款項。
 - (四)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,受託人應即依賣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。
 - (五)受託人得視需要依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議

- (五) 受託人得視需要依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項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。
- 四、 賣方發生「特定事由」時，買方對於「可供分配信託財產」之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求；如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議規則，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 五、 依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件二「續建協助約定事項」，本專案工程於施工期間，倘發生賣方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達二個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達三十日致工程進度嚴重落後，經受託人書面催告後賣方仍未改善等情事，受託人應邀集賣方、信託關係人、本專案之關係人(包括但不限於承攬廠商、融資銀行等)或指定專業人士共同評估研議是否續建，並得指定專業人士提出「續建評估報告書」，以利共同評估是否續建。若評估結果係決定續建者，賣方同意並完全授權及委任受託人、信託關係人及續建者辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任未經受託人、信託關係人及續建者書面同意，賣方不得任意撤銷、撤回或變更，惟受託人、信託關係人及續建者並無續建之義務。如無法續建時，受託人得辦理結算與分配。
- 六、 本不動產開發信託之受益人為賣方，而非預售屋之買方，且受託人係為賣方管理信託財產，就信託財產之管理運用悉依信託契約為之。
- 七、 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國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。
- 八、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.feib.com.tw/trust>，查詢途徑為：投資理財—樂信理財—查詢業務/文件下載—預售屋信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 九、 關於信託財產之結算資訊、賣方所提供經信託關係人(建經公司)或會計師查核報告有不符或遲延之情事而賣方未補足或改善、賣方發生特定事由或賣方之受益權遭其債權人扣押、查封等情形，受託人均應公告於查詢網頁以使買方知悉。
- 十、 其他未盡事宜詳參閱信託契約(影本)。

立證明書人

受託人：遠東國際商業銀行股份有限公司

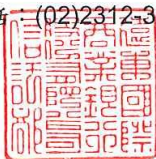
代表人：侯金英

代理人：田念昕

營利事業統一編號：86517096

地址：臺北市忠孝東路一段112號10樓

聯絡電話：(02)2312-3636

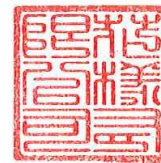


買賣契約當事人

賣方：花樣有限公司

代表人：柯佩好

地址：新北市板橋區永豐街193號



買方：_____

地址：_____

中 華 民 國 年 12. 12. 18 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋不動產開發信託契約書（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建協助機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建協助事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則
第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

第六條 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。

召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 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期內延期或續行集會，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第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

- 一、 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - （一） 受益權人未簽名或蓋章。
 - （二） 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - （三） 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一） 於同一議題所表決之事項欄均打“√”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形。
 (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。
- 第十七條 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。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。

附件二

續建協助約定事項

為依信託契約第十二條約定續建協助機制之相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建協助機制進行程序：

於信託契約第十二條所定續建協助機制啟動事由發生時，乙方應邀集甲方、丙方、丁方、本專案之關係人（包括但不限於承攬廠商）或指定專業人士共同評估研議是否續建，並得指定專業人士提出「續建評估報告書」。以利共同評估是否續建。

- (一) 若評估結果決定續建者，甲方同意並完全授權及委任乙方、丙方及續建者辦理續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方、丙方及續建者書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方、丙方及續建者並無執行續建之義務。
- (二) 應經甲方參與協議之事項，如經乙方依信託契約第二十一條第三項約定之方式送達進行協議日期之通知後，甲未依通知參與協議者，視為同意放棄協議權，並願依參與協議者所達成之協議辦理，絕無異議。
- (三) 甲方不得對乙、丙方之處分方式、價格及內容有任何異議。惟乙、丙方或委任機構應以書面提出「續建執行計畫報告書」，另乙、丙方對於複委任第三人為受任人之行為，應與乙、丙方之行為負同一責任。如甲方以外之承購戶或繼受受益權之人所應受分配之權益因而受有影響時，應由乙、丙方負責與其等協議後分配之。
- (四) 若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：乙方得依合理市場報酬行情或條件，引進資金辦理續建事宜。

三、續建資金之運用順序：續建完成時，如有預售，乙方、丙方應先按買賣契約辦理過戶予買方，甲一方所餘之房地得處分，處分所得應先扣除本專案續建尚未支付之相關工程款項，於完納稅捐後依下列順序支付本專案之各項費用：

- (一) 融資貸款本金及利息
- (二) 信託報酬
- (三) 各項費用及債務

於經丁方認可後，乙方、丙方始得將結算剩餘之信託財產，依甲方指示之方式分配返還予甲方。

四、續建執行費用及報酬：本專案續建完工時，甲一方除應按信託契約約定給付報酬予乙、丙方外，並應於興建完成，取得使用執照後 30 日內，另支付按續建工程所須費用總額百分之十計算之報酬予乙、丙方，作為乙、丙方自行或委任第三人辦理續建事宜之報酬。甲方遲延給付時，應自遲延之日起至給付日止，按年息百分之 5 計算遲延利息。

五、續建管理：

- (一) 乙、丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。乙、丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲一方負擔，並得由甲一方應分得之信託財產之處分所得負擔。
- (二) 啟動本專案續建執行後，如發生無法執行續建事宜之事由時，乙方應依信託契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

六、其他事項：若本專案未能完工而由主管機關依法強制接管時，乙方及丙方應依該辦法及相關法令規定配合辦理。

附件(十二)：蒐集、處理及利用個人資料告知事項

遠東商業銀行股份有限公司、及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項
遠東商業銀行股份有限公司、花樣有限公司及其代銷公司（以下合稱蒐集公司）依據
個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，
共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一)信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二)依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三)銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四)其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、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：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二)地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、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。

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一)得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。
- (三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法蒐集公司因

執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

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，蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

【註：遠東商業銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

本人(受告知人)簽章：

法定代理人(監護人)簽章：

土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為【大理ONE】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)之土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，買方有契約審閱權利，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)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

賣方簽章：

買方簽章：

第一條 土地標示

一、土地坐落：

台北市萬華區華江段三小段 365、366、367、368、369、370、371、372 等 8 筆地號土地，面積共計400平方公尺(121坪) (以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內特定專用區(一)。

第二條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買案名【大理ONE】編號第_____棟_____樓土地壹戶本

約買賣土地應有權利範圍為持分上開基地壹拾萬分之_____

土地持分面積_____平方公尺(_____坪) 土地面積

依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，而有所

變動，則依新地號、新面積標示，辦理產權登記。

(二)土地計算方式，以各戶主建物+附屬建物登記面積_____平方公尺(_____坪)占全部區分所有主建物+附屬建物登記總面積2188.04平方公尺(661.88坪)比例計算。

(三)本約共有部分之停車空間依地政機關現行登記法令規定不予分配及登記基地權利範圍。

(四)第一款、第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三條規定互為找補。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二條計算之土地面積，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，以土地契約價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地面積、如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條 契約總價

本契約土地買賣總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

第四條之一 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

由賣方將建案土地及興建資金信託予遠東國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。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(附件六)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，由台中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(附件十一)予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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，持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

第五條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，買方應依工程完成之進度所定土地付款明細表【附件(一)】之規定於完工後繳款，其每次付款間隔日應在 20 日以上，並於接獲賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，每次以現金或即期支票支付，如賣方未依現金或即期支票支付之，直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

銀行代號：805

銀行：遠東商業銀行營業部分行

戶名：遠銀受託花樣信託財產專戶

帳號：2471000-

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。

第六條 逾期付款之處理方式

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。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。

第七條 土地所有權移轉登記期限

一、所有權移轉登記

本約土地所有權之移轉，除另有規定，依其約定外，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。並依使用執照核發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，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，賣方得依最新頒佈之法令規定辦理之，買方充份知悉。

二、賣方違反前一款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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，並應簽發尚未繳付期款之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，用供作為買方未履行本契約全部付款義務之擔保，買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。

（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。

四、第一款之辦理事項及銀行貸款抵押設定事項，買方同意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，每逾一日應按已繳土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。

五、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不做點交手續。

第八條 貸款約定

一、銀行貸款給付

第四條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，雙方同意由賣方指定之金融機構辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方充分知悉，並應將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、買方委託賣方申請貸款

如買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如【附件(三)】「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定，買方應於房屋、土地產權登記前，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。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於賣方將產權移轉登記予買方後翌日由承貸金融機構將核准之約定貸款金額撥付賣方。

三、買方自洽辦理貸款

- (一)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洽辦理貸款，如買方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外，於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要協助辦理相關手續，買方應支付賣方如因而增加之費用支出。
- (二)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於賣方將產權移轉登記予買方後翌日由承貸金融機構將核准之約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得金額後應即交還原買方簽發之本票予買方。

四、買方不辦理貸款

如買方不辦理貸款，買方應將原貸款金額於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，分三次以現金繳交原貸款金額予賣方。

五、雙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年，由雙方協議(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。如賣方不能配合貸款不足額部分，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30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

六、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。

第九條 貸款撥付

本契約訂有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押後，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二、三款及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。

第十條 轉讓條件

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

第十一條 地價稅之分擔比例

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、土地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日數比例分算稅額。

第十二條 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，但買方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉及抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，土地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費及各項規費、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，買方應於辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本條所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 六、買方未於期限內預繳本條所列之各項稅費，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之稅費，由買方負擔。

第十三條 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之情事之一；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。如設定他項權利，應於買方支付「土地付款明細表」後塗銷之。
- 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。

第十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約土地不能繼續興建時，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。

第十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書第十條及第十一條「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、賣方違反第十三條「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土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（不得低於 15%）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，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（最高不得超過15%）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請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十五條之一 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。

第十六條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為契約之一部分。

第十八條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第十九條 受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；

買方指定一人（姓名：_____）為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第二十條 連帶責任約定

一、買方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予賣方後始得簽約。

二、本契約之權利義務及於買方之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）應確實履行本契約。

三、若有前二款情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與買方視為連帶債務人。

第二十一條 代刻印章

買方委託賣方代刻印章乙枚，並由賣方負責保管，專為辦理本案建築物有關之申請手續、土地及建物所有權有關之登記及申辦貸款等用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立本契約【附件(二)】「代刻印章及用印委託書」。

第二十二條 契約之完整性

一、買、賣雙方充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行。

二、雙方同意本契約效力，對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力，買賣雙方均同意並充份知悉。

第二十三條 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。

第二十四條 合意管轄法院

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

第二十五條 未盡事宜之處置

一、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十六條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地之廣告宣傳品與位置示意圖，為契約之一部分。

■ 本契約附件如下 ■

附件(一)：土地付款明細表

附件(二)：代刻印章及用印委託書

附件(三)：代辦貸款委託書

附件(四)：自洽貸款協議書

附件(五)：建照執照影本

附件(六)：信託證明文件影本

附件(七)：蒐集、處理及利用個人資料告知事項

立契約書人：

買 方：

姓 名：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子郵件信箱：

賣 方：

姓 名：

代 表 人：

身份證字號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 業：禾悅廣告有限公司

法 定 代 理 人：林 永 青

公 司 統 一 編 號：90675096

地 址：新北市泰山區明志路一段20-3號10樓

電 話：02-2900-8087

不 動 產 經 紀 人：杜浩平

執 照 號 碼：(100)新北經字第 002361號

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)：土地付款明細表

買方應按約定期限配合期別如數給付價金予賣方。

期別	付 款 項 目	應付金額(新台幣)	備 註
	訂 金	仟 佰 拾 萬元整	
	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整	
一	申 請 使 用 執 照	仟 佰 拾 萬元整	
二	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	
三	交 屋 保 留 款	仟 佰 拾 萬元整	
	總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	

備 註	<p>1. 本公司收取付款專項中之各期款項均以發票作為付款證明，不另立收據。(任何簽字或簽章不得視為收據)。</p> <p>2. 若不貸款者，屬銀行貸款總金額之款項分為：契稅單核下60%、契稅繳交完成30%、產權移轉完成10%，分三次繳納，以現金或即期支票繳清，逾期雙方同意依本契約書第六條約定辦理。</p> <p>3. 簽約金所繳之票據無法兌現時，依本契約書第六條約定辦理。</p>
--------	--

附件(二)：代刻印章及用印委託書

授權人 (以下簡稱買方) 及被授權人 (以下簡稱賣方)，雙方因履行【大理ONE】土地預訂買賣契約書 (以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

同意 不同意授權賣方代刻

- 一、買方自備印章壹枚並由賣方保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、土地產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及代辦金融機構貸款與設定抵押、開戶並領取貸款等相關手續。
- 三、除獲得買方書面同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如買方所遭任何之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權，買方不得向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人 (即買方)：

被授 權 人 (即賣方)：

法 定 代 理 人：

中 華 民 國 年 月 日

附件(三)：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人
受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建坐落台北市萬華區華江段三小段 365、366、367、368、369、370、371、372 等 8 筆地號土地地號內之【大理 ONE】社區土地編號_____棟樓，停車位地下一層及地下二層編號停車位無固定編號，共計____位，為支付契約【附件一】土地付款明細表銀行貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

- 第一條 土地總價內之部分價款計：
新台幣____仟____佰____拾____萬元整(即本契約【附件一】土地付款明細表約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，甲方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。
- 第二條 委辦貸款辦理方式如下：
一、買方同意委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額，貸款由賣方領取以資抵付該期期款。
二、買方應於賣方通知期限內，提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、預立取款(含取款條、存摺及取款密碼等)、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 第三條 買方同意本土地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則以本契約第六條違約約定辦理。
- 第四條 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，買方願於辦理所有權移轉登記時全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- 第五條 買方所開立予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，

- 即以第八條，賣方得以行使該擔保本票債權。
- 第六條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約土地預定買契約書第八條第五款約定辦理。
- 第七條 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。
- 第八條 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之土地價款，並非交屋款及尾款。委託辦理貸款應以本約土地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- 第九條 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照約定金融機構之規定履行義務。
- 第十條 產權登記名義人貸款條件額度依銀行規定審查為基準。
- 第十一條 本委託書非經立委託書人及受託人雙方同意不得終止或撤銷。

立書人

買 方：

身 分 證 字 號：

(統 一 編 號)

戶 籍 地 址：同前

通 訊 地 址：同前

賣 方：

法 定 代 理 人：

公 司 地 址：新北市板橋區永豐街193號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(四):自洽貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人：

(以下簡稱賣方)

茲買方向賣方訂購座落於台北市萬華區華江段三小段365、366、367、368、369、370、371、372等8筆地號土地，興建之「大理ONE」_____棟_____樓土地壹戶及停車位地下一層及地下二層編號停車位無固定編號，共計_____位，雙方訂定「土地預定買賣契約書」，現因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書以資共同遵守。

第一條 買方預定自洽金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以資抵付「土地預定買賣契約書」之附件一「土地付款明細表」中銀行貸款總金額期款之款項。

第二條 買方自洽金融機構貸款時，為維護賣方債權之確保，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知辦理產權移轉書類用印時，將銀行貸款總金額簽立禁止背書轉讓本票乙紙交予賣方，以為銀行貸款總金額之擔保，另買方須先行配合賣方指定之金融機構辦妥貸款對保用印手續，除享有政府舉辦之優惠貸款利益外，若賣方無法依第二項約定之期限內辦妥貸款手續，則買方同意由賣方指定之金融機構辦理貸款，並同意金融機構於貸款核准後，由賣方向貸款金融機構領取。
- 二、買方應於賣方辦理建物第一次總登記送件前辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，並於建物第一次總登記完成二十日內，完成金融機構之抵押權設定手續，並完成撥款予賣方。其應辦理相關手續由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，且要求承貸金融機構開立書面確認准予核貸金額，並開立於土地產權移轉登記為買方所有權及辦妥設定抵押權予承貸金融機構後，貸款金額應即時撥付賣方之承諾書。若買方未於賣方通知辦理貸款日期二十日內辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，經賣方以存證信函

催告，於期限內仍未能完成者，依第六條辦理。

- 三、為保證貸款核貸後得由賣方領取，買方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺、取款條（填妥貸款金額及簽章）等領款證件交付賣方自行辦理領取，如賣方在承貸金融機構設有帳戶，買方應要求承貸金融機構同意將貸款撥入賣方帳戶。
- 四、為配合買方自洽金融機構貸款，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三項約定辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，將土地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 五、買方自洽金融機構貸款金額少於「土地預定買賣契約書」之銀行貸款總金額時，應於承貸金融機構向賣方確認核貸金額之日七日內，將差額以現金一次給付賣方。買方違反本項約定時，依本約第六條約定辦理。
- 六、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款總金額後，賣方應於交屋時將第一項之本票無息返還買方。
- 七、買方除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二、三款及其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，如有中途不辦自洽貸款或通知金融機構暫緩撥款，依前開約定為放棄貸款之情事，應於七日內將銀行貸款總金額以現金付清，否則賣方除得依上揭「土地預定買賣契約書」有關第六條處理外，並得依第一項之本票，聲請法院裁定後強制執行。

第三條 買方因自洽金融機構貸款而增加之地政士費用，由買方自行負擔。

第四條 本協議書未約定事項，適用上揭「土地預定買賣契約書」之約定。

立協議書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：同前

通 訊 地 址：同前

賣 方：

法 定 代 理 人：

公 司 地 址：新北市板橋區永豐街193號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(五)：建築執造影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0028號			
起造人姓名	花樣有限公司 負責人：柯佩妤			住 址	22070新北市板橋區永豐街193號1樓		
設計人姓名	謝仕煌			事務所名稱	謝仕煌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區(一)			幢層數	1幢1棟地上14層地下2層 共16層40戶		
建築地點	地 址	萬華區糖廊里大理街135號 共4筆 詳見附表					
	地 號	萬華區華江段三小段0365-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	199.99m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	2555.33m ²			其 他	400.0m ²	
發 照 日 期	110年01月29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50個月內竣工		
工 造 價	\$ 37,567,416 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
A棟地上003層	153.73	3.2	(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)共19筆(詳見附表)				
總 計:						2555.33	m ²
備 註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃景茂			
中華民國一一〇年一月二十九日							

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：萬華區糖廍里大理街135號
萬華區糖廍里大理街141號
萬華區糖廍里大理街139號
萬華區糖廍里大理街137號

地號：萬華區華江段三小段0365-0000號
萬華區華江段三小段0367-0000號
萬華區華江段三小段0369-0000號
萬華區華江段三小段0371-0000號
萬華區華江段三小段0366-0000號
萬華區華江段三小段0368-0000號
萬華區華江段三小段0370-0000號
萬華區華江段三小段0372-0000號

原核發執照號碼：048營字第0352號

建築物概要：A棟地上003層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上005層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上007層、面積:140.26m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上009層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上011層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上013層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟突出物001層、面積:24.98m²、高度:3.2M、用途:(梯廳)(樓梯間)
A棟突出物003層、面積:24.99m²、高度:3.05M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)
地下002層、面積:279.15m²、高度:2.8M、用途:(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房)(水箱)
地上002層、面積:163.94m²、高度:3.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上004層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上006層、面積:153.73m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上008層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上010層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上012層、面積:140.14m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟地上014層、面積:128.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
A棟突出物002層、面積:24.98m²、高度:2.75M、用途:(梯廳)(樓梯間)(機房)
地下001層、面積:138.16m²、高度:3.15M、用途:(防空避難室)(停車空間)(機房)(樓梯間)
地上001層、面積:174.76m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)(梯廳)(樓梯間)

雜項工作物：圍牆：長度35.24m、高度2.0m、面積70.48m²
排水溝：長度39.93m、高度0.8m、面積31.94m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年05月29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：《109》年《01》月《17》日（法令適用日期：109 年 01 月 17 日）。
2. 建築地點：萬華區糖廍里。
3. 實設空地《200.01》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：《合擊工程顧問有限公司》，技師：《王廷聖》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《開泰工程有限公司》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《紘業電機技師事務所》，技師：《張英彬》技師。
8. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
9. 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。
10. 本案基地屬液化潛能區，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：(預疊樁)。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時，應檢附有

注意事項：

- 目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
 15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 16. 昇降機《1》部。
 17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 18. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
 19. 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。
 20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 22. 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。
 23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 24. 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。
 25. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《府都設字第1093011753號》函免都市設計審議程序。
 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___28.95___平方公尺，屋頂平臺綠化面積為___52.67___平方公尺。
 27. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 28. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積28.95平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 29. 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939186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。
 30. 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。
 31. 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。
 32. 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」。
 33. 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」。
 34. 適用臺北市公共設施用地開發保水作業要點案件，應依上開要點及臺北市公共設施用地開發保水設計技術規範檢討辦理，並於放樣勘驗前檢送本案相關資料予本府工務局水利工程處列管。
 35. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
 36. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 37. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 38. 基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通6公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 39. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
 40. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 605.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 46 公尺，尚無影響飛航安全。
 41. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 42. 基地內危老退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 43. 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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0028號

注意事項：

- 照時，併索檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 44.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
 - 45.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 46.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 47.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 48.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 49.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年07月07日北市都建字第1093052186號函核准重建計畫其獎勵容積為480平方公尺該容積獎勵額度40%在案；如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 - 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人花樣有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性保證金，金額為新臺幣2,002,871元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人花樣有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣3,004,306元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 52.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周遭之公共設施用地(華江段三小段371-1、372-1、372-2地號等3筆土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市政府。
 - 53.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 54.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 - 55.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 - 56.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。
 - 57.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。
 - 58.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 59.(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。
 - 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 61.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 62.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。



附件(六)：信託證明文件影本

預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項

緣花樣有限公司(以下稱「賣方」)就座落台北市萬華區華江段三小段365、366、367、368、369、370、371及372地號等8筆土地所為之「大理ONE」建案(下稱「本專案」),委託遠東國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託,並於中華民國110年2月5日簽訂不動產信託契約書(下稱「信託契約」)在案。同時賣方另案委託僑緞建築經理股份有限公司(下稱「信託關係人」)地址:臺北市內湖區港墘路200號2樓之1;代表人:彭慶;聯絡電話:2627-1926)擔任本專案建造執照起造人。

不動產開發信託委任事項如下:

- 壹、本專案興建工程期間,基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下。
- 貳、凡本專案之興建資金均存入賣方於受託人營業處所開立之信託專戶,其用途僅限於支應本專案相關支出,專款專用。
- 參、本專案其他信託委任事項,悉依信託契約為準。

本專案預售屋買賣方特別約定事項-有關本專案不動產開發信託相關重要約定如下,買賣雙方了解並同意下列之約定:

- 一、本不動產開發信託之信託目的係為確保興建資金依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
 - (一)「興建資金」指係指買方所繳價金(即買方依買賣契約,於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款,但不包含所有權登記款及交屋款)、賣方於本專案銀行融資款項及賣方自有資金。
 - (二)「專款專用」指興建資金經賣方取得財產權交付信託後,除為銀行存款之運用,及支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,於信託存續期間不得供作其他用途。
 - (三)「執行履約管理」指受託人於信託存續期間,按信託契約之約定管理本專案土地及建物,及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出,並進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 二、不動產開發信託契約之信託存續期間,自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止(信託目的已完成),或至賣方發生「特定事由」時止(信託目的不能完成)。
 - (一)「賣方就本專案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記,此時信託目的已完成,其後如買方發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由賣方自行處理。
 - (二)「特定事由」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,此時視為信託目的不能完成,信託關係消滅。
- 三、賣方發生「特定事由」時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方,受託人應依下列方式辦理:
 - (一)應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產,受通知之買方應於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供受託人核對查詢網頁所公告之內容及受託人自賣方處所取得之買方資訊,確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算,其數額及相關資訊應以受託人於查詢網頁所公告內容(即自賣方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準。
 - (三)「可供分配之信託財產」係指賣方交付信託之買方所繳價金,經受託人依信託契約專款專用所餘款項。
 - (四)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,受託人應即依賣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。
 - (五)受託人得視需要依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議



- (五) 受託人得視需要依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項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。
- 四、 賣方發生「特定事由」時，買方對於「可供分配信託財產」之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求；如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議規則，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 五、 依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件二「續建協助約定事項」，本專案工程於施工期間，倘發生賣方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達二個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達三十日致工程進度嚴重落後，經受託人書面催告後賣方仍未改善等情事，受託人應邀集賣方、信託關係人、本專案之關係人(包括但不限於承攬廠商、融資銀行等)或指定專業人士共同評估研議是否續建，並得指定專業人士提出「續建評估報告書」，以利共同評估是否續建。若評估結果係決定續建者，賣方同意並完全授權及委任受託人、信託關係人及續建者辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任未經受託人、信託關係人及續建者書面同意，賣方不得任意撤銷、撤回或變更，惟受託人、信託關係人及續建者並無續建之義務。如無法續建時，受託人得辦理結算與分配。
- 六、 本不動產開發信託之受益人為賣方，而非預售屋之買方，且受託人係為賣方管理信託財產，就信託財產之管理運用悉依信託契約為之。
- 七、 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國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。
- 八、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.feib.com.tw/trust>，查詢途徑為：投資理財—樂信理財—查詢業務/文件下載—預售屋信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 九、 關於信託財產之結算資訊、賣方所提供經信託關係人(建經公司)或會計師查核報告有不符或遲延之情事而賣方未補足或改善、賣方發生特定事由或賣方之受益權遭其債權人扣押、查封等情形，受託人均應公告於查詢網頁以使買方知悉。
- 十、 其他未盡事宜詳參閱信託契約(影本)。

立證明書人

受託人：遠東國際商業銀行股份有限公司

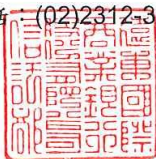
代表人：侯金英

代理人：田念昕

營利事業統一編號：86517096

地址：臺北市忠孝東路一段112號10樓

聯絡電話：(02)2312-3636

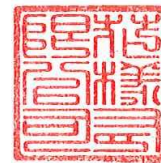


買賣契約當事人

賣方：花樣有限公司

代表人：柯佩好

地址：新北市板橋區永豐街193號



買方：_____

地址：_____

中 華 民 國 年 12. 18 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋不動產開發信託契約書（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、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歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建協助機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建協助事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則
第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

第六條 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。

召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 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期內延期或續行集會，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第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

- 一、 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - （一） 受益權人未簽名或蓋章。
 - （二） 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - （三） 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一） 於同一議題所表決之事項欄均打“√”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。

第十七條 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。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。

附件二

續建協助約定事項

為依信託契約第十二條約定續建協助機制之相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建協助機制進程序：

於信託契約第十二條所定續建協助機制啟動事由發生時，乙方應邀集甲方、丙方、丁方、本專案之關係人（包括但不限於承攬廠商）或指定專業人士共同評估研議是否續建，並得指定專業人士提出「續建評估報告書」。以利共同評估是否續建。

(一) 若評估結果係決定續建者，甲方同意完全授權及委任乙方、丙方及續建者辦理續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方、丙方及續建者書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方、丙方及續建者並無執行續建之義務。

(二) 應經甲方參與協議之事項，如經乙方依信託契約第二十一條第三項約定之方式送達進行協議日期之通知後，甲未依通知參與協議者，視為同意放棄協議權，並願依參與協議者所達成之協議辦理，絕無異議。

(三) 甲方不得對乙、丙方之處分方式、價格及內容有任何異議。惟乙、丙方或委任機構應以書面提出「續建執行計畫報告書」，另乙、丙方對於複委任第三人為受任人之行為，應與乙、丙方之行為負同一責任。如甲方以外之承購戶或繼受受益權之人所應受分配之權益因而受有影響時，應由乙、丙方負責與其等協議後分配之。

(四) 若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：乙方得依合理市場報酬行情或條件，引進資金辦理續建事宜。

三、續建資金之運用順序：續建完成時，如有預售，乙方、丙方應先按買賣契約辦理過戶予買方，甲一方所餘之房地處分，處分所得應先扣除本專案續建尚未支付之相關工程款項，於完納稅捐後依下列順序支付本專案之各項費用：

(一) 融資貸款本金及利息

(二) 信託報酬

(三) 各項費用及債務

於經丁方認可後，乙方、丙方始得將結算剩餘之信託財產，依甲方指示之方式分配返還予甲方。

四、續建執行費用及報酬：本專案續建完工時，甲一方除應按信託契約約定給付報酬予乙、丙方外，並應於興建完成，取得使用執照後 30 日內，另支付按續建工程所須費用總額百分之十計算之報酬予乙、丙方，作為乙、丙方自行或委任第三人辦理續建事宜之報酬。甲方遲延給付時，應自遲延之日起至給付日止，按年息百分之 5 計算遲延利息。

五、續建管理：

(一) 乙、丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。乙、丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲一方應分得之信託財產之處分所得負擔。

(二) 啟動本專案續建執行後，如發生無法執行續建事宜之事由時，乙方應依信託契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

六、其他事項：若本專案未能完工而由主管機關依法強制接管時，乙方及丙方應依該辦法及相關法令規定配合辦理。

附件(七)：蒐集、處理及利用個人資料告知事項

台中商業銀行股份有限公司、及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項台中商業銀行股份有限公司、花樣有限公司及其代銷公司（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一)信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二)依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三)銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四)其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、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：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二)地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、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。

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一)得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。
- (三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法蒐集公司因

