

潤泰創新國際股份有限公司

012949

預售收款憑證

西元 年 月 日

先生 (以下簡稱買方) 潤泰創新國際股份有限公司 (以下簡稱賣方)
小姐

預約戶別 「 」案 棟 樓 戶
房屋面積共計 坪 (含主建物、附屬建物、共同使用) (不含雨遮 坪)、
土地面積共計 坪

預約停車位：地下 樓編號： 號 位。 平面式

定金總金額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

已付定金金額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 (現金：)
(支票： 銀行 分行帳號 票號 日期 金額)
(刷卡：銀行 卡號 金額 調閱編號)

一、本戶房地及停車位預定總價新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整，明細如下：
(一)房屋及土地預定總價新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整(不含雨遮)。
(二)停車位預定總價新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、雙方預定條件如下：

買方應於西元 年 月 日至 該案工地 賣方公司 辦理 補足定金 簽訂正式契約 手續，

本收款憑證於繳付定金後生效，如買方僅繳付定金之一部，於應補足定金日期前仍未補足定金金額或未於所定簽約日期完成正式契約「房屋土地預定買賣契約書」簽訂，本收款憑證即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依下述聯絡資訊擇一通知買方，其原繳付定金之處理如下：

1. 屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
2. 屬未於所定簽約日期完成正式契約簽訂者，依民法第 249 條辦理。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂正式契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、簽訂正式契約時，買方請攜帶本收款憑證及身分證正本與印章，以憑辦理 (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正式契約簽訂，買方原繳付之定金依第二項 2. 辦理)。有關訂購標的之各項條款悉依該案雙方簽訂之正式契約「房屋土地預定買賣契約書」內容為準。

五、買方同意賣方在履行本契約、賣方公司登記業務範圍內，得蒐集、處理、利用買方提供之個人資料，買方並瞭解本項同意符合「個人資料保護法」等法令規定。

六、本收款憑證不得轉售第三人。

附註：本收款憑證為臨時之憑證，於簽訂正式契約後收回作廢。

買方姓名： 賣方：潤泰創新國際股份有限公司
身分證字號： 經辦人：
聯絡電話： 公司地址：台北市八德路二段 308 號 11F 之 1
聯絡地址： 公司電話：(02) 8161-9888
服務專線：

備註：原 / / 定金： NO.

紅聯：客戶
藍聯：工地
白聯：業務部

「華山松江」房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：潤泰創新國際股份有限公司

茲為「華山松江」(以下簡稱本案)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約於簽訂前已經買方於西元_____年_____月_____日攜回審閱_____日以上(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：

買方簽章：

賣方簽章：潤泰創新國際股份有限公司

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載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市中山區長安段四小段 140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、149-1、157、157-1、158、159、160、161、162、163、164、165 地號等 21 筆土地，面積共計 1572 平方公尺(475.53 坪)，為第三種住宅區、第參種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「華山松江」編號_____戶_____樓乙戶(共計 62 戶)，為主管建築機關核准中華民國 110 年 02 月 25 日 110 建字第 0051 號建造執照，建造執照影本詳【附件一】，房屋平面圖詳【附件四】。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之汽車停車位，平面式 機械式 其他__，共計_____位，依建造執照圖說之編號如下：

樓層／編號	性 質		型式：平面式		
	法定 汽車停車位	自行增設 汽車停車位	大車位 (1) (2)		小車位
地下_____層_____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
地下_____層_____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

上述汽車停車位無獨立權狀，其車位規格為：

1．大停車位（建照圖標示名稱為中車位，賣方將於取得使用執照以前向主管機關完成申請變更名稱為大車位）

(1)長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

(2)長 6.0 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺（無障礙停車位編號：16、45，含寬 1.5 公尺斜線區域之下車區，詳附件五）。

2．小停車位：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（_____坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之，詳【附件八】，建造執照核准之該層停車空間平面圖詳【附件五】。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之汽車停車空間面積_____平方公尺÷本案全部共有部分總面積 5542.60 平方公尺之比例=_____％（取小數點第二位，以後四捨五入計算為主）。

(三)買方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如

有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積

(一)買方購買「華山松江」房屋_____戶_____樓乙戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係在全部土地持分扣除全部汽車停車位分擔之土地持分後，以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積_____平方公尺(_____坪)占「區分所有全部主建物總面積」4681.01 平方公尺(1416.01 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。(註:本案都市更新事業計畫於民國 105 年 9 月 6 日及權利變換計畫於民國 108 年 11 月 26 日向臺北市都市更新處報核，故本案各戶房屋分配之土地持分，按各戶房屋主建物面積占全部房屋主建物總面積比例計算。)

(二)買方購買之汽車停車位應分得之土地持分為_____/100000。

(註:本案都市更新事業計畫於民國 105 年 9 月 6 日及權利變換計畫於民國 108 年 11 月 26 日向臺北市都市更新處報核，故本案汽車停車位可分配土地持分及辦理土地持分登記。)

二、房屋面積

戶別：

項次	項目	平方公尺	坪
1	專有部分	平方公尺	坪
(1)	主建物面積	平方公尺	坪
(2)	附屬建物面積	平方公尺	坪
	含：陽台面積	平方公尺	坪
	雨遮面積	平方公尺	坪
	屋簷面積	平方公尺	坪
2	共有部分面積	平方公尺	坪
3	主建物面積占本房屋得登記面積之比例	%	

1.本案都市更新事業計畫於民國 105 年 9 月 6 日及權利變換計畫於民國 108 年 11 月 26 日向臺北市都市更新處報核，故本案計入上述雨遮面積。

2.本案無屋簷設計。

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詳【附件八】。其他如有依法令須登記為共有部分者，依【附件八】辦理。本案共有部分扣除公設(二)(車公)後之面積計 2732.41 平方公尺(826.55 坪)。

二、前款共有部分之權利範圍係依【附件八】所載分配原則而為計算，其面積係以本「華山松江」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

本案區分所有全部主建物總面積計 4681.01 平方公尺(1416.01 坪)，本案全部共有部分總面積計 5542.60 方公尺(1676.64 坪)。

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，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。

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

四、本戶房屋之「附屬建物-雨遮」面積_____平方公尺(_____)坪)，依法不得計價，買賣雙方同意不作誤差價款找補。

第六條 契約總價

契約總價新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，詳【附件六】。

(一) 土地價款：新臺幣_____元整。

(二) 房屋價款：新臺幣_____元整。

1、專有部分：新臺幣_____元整。

(1) 主建物部分：新臺幣_____元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：新臺幣_____元整。

(三) 車位價款：新臺幣_____元整。

1、車位土地價款：新臺幣_____元整。

2、車位房屋價款：新臺幣_____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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予○○金融機構執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證：

本預售屋由○○金融機構負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由華南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，詳【附件十二】。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)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、本條付款辦法除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定詳【附件七】於工程完工後繳款。其接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地、露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 3618.42 平方公尺（1094.57 坪），地下一層為自設汽車停車位，地下二層為自設汽車停車位及法定汽車停車位，地下三層為法定汽車停車位。扣除【附件八】所列地下

層不具獨立權狀之公設(二)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 2810.21 平方公尺 (850.09 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本案承購戶。

- (一) 本案地下層自設或法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用使用權予未取得本案專有部分者。
- (二) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。但地下一層垃圾車暫停車位，不在此限。
- (三) 本案地下一層法定機車停車位、垃圾車暫停車位產權為全體區分所有權人共有，機車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定，位置詳【附件九】。
- (四) 本案於地下室適當位置預留電動汽車車位電錶位置，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。

二、法定空地

- (一) 本案法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，除本款第(二)目另有約定外，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。
- (二) 本案法定空地有部分退縮為無遮簷人行道，供公眾通行使用，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，位置詳【附件十】。
- (三) 本案法定空地上設置進排氣管道設施，位置詳【附件十】。

三、屋頂平台及突出物

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、露台

本案位於二樓 A3 戶、A4 戶連接之露台約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，約定範圍詳【附件十一】。但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露台女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。日後管理委員會進行清洗、維護大樓外牆或政府機關執行公務之必要時，如需進入、通過、使用露台或其上空間者，該住戶應配合辦理。

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

六、買賣雙方同意將本條約定訂入本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」，並依本契約及本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】之約定，作為上述各項使用之依據。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、有關建材、設備及其廠牌、規格或等級詳【附件二】建材設備表。

二、本案施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表詳【附件二】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。

三、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。

四、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。

五、賣方如有違反前四款之情形，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

六、買方、買方之繼受人及其日後成立本案之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約所無約定或違反法令之建材及相關設備。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本案之建築工程於西元 2022 年 01 月 17 日之前開工，西元 2027 年 04 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萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，在原範圍內如需變更污廢水管線，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、公共設施與各戶大門、浴廁及廚房位置等不得要求變更。

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，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，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，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，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，為買方取消工程變更要求，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、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、依上述第一至三款辦理驗收，驗屋檢查標準及項目參考【附件十五】交屋驗收表。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

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

房屋所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核

發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- 三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變更登記、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並換發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，不適用本條第一、二款之約定期限。
- 四、賣方違反前三款之規定，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。
- 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，除第十三條交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件(如撥款委託書等)，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 六、第一至三款之辦理事項，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。
- 七、買方同意授權賣方代刻印章一枚保管及使用於「委刻印章同意書」所載之用途及事項，詳【附件十六】。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於本條第二款約定期限內，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)賣方如未於本條第二款約定期限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、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更登記、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。**賣方應於主管機關囑託登記完竣並換發權利書狀後六個月內通知買方進行交屋。**
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物及土地所有權狀、房屋保固書、鑰匙、使用維護手冊、規約草約【附件三】、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、買方同意自通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費；另瓦斯裝錶費用及保證金由賣方負擔。
- 六、買方同意清潔維護及管理服務費收取方式如下：
- (一)每坪每月新臺幣**壹佰伍拾**元整。(不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤)。
 - (二)汽車停車位每月每位新臺幣**捌佰**元整。
 - (三)機車停車位每月每位新臺幣**貳佰**元整(使用者付費)。
- 買方同意自交屋日起，向賣方委任之大樓管理公司繳付上述本戶應分攤之費用：上述費用作為本戶應分攤之清潔維護費、管理服務費等相關費用支出，大樓管理公司需每月公告收支情形，待管理委員

會成立並訂立社區管理費收取標準時，則由社區管理委員會負責辦理。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應依公寓大廈管理條例第廿八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至成立管理委員會或推選管理負責人止，擔任本案共有部分管理人，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、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人(以下共同簡稱管理委員會)後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、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，賣方並通知主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、移交日及時間由賣方指定，並於五日前通知管理委員會，賣方應於擬辦理公共設施移交七個工作日前提提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交預查手續，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，賣方即得開放公共設施供社區住戶使用。
- 四、雙方同意公共設施移交予管理委員會後，由管理委員會自行負責共用部分之管理與保管，賣方自該日起負責公共設備保固一年。管理委員會應於合理期間內為必要之檢視，如有瑕疵並應於合理期間內儘速通知賣方，賣方應於合理期間內修繕完畢。
- 五、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理

委員會。

第十七條 保固期限及範圍

一、保固期限起算日：

(一)本契約房屋自買方完成交屋日。

(二)如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起。

二、保固期限及範圍：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)保固二十年及「屋頂版、外牆、外牆窗、陽台、露台、浴室及廚房」之防水負責保固二十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。

三、賣方應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

四、前三款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

五、賣方能證明係因天災地變等不可抗力或可歸責於買方因使用不當、自行變更修改等或不可歸責於賣方之因素所產生之瑕疵或損壞，不在保固責任範圍內。

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_____仟元整，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上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1．差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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

諾之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔。

(五)本款第一至三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於二星期內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

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。

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，除有違反第十條第三款、第四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 房地讓與或轉售條件

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

在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿一條 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。

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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，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。但於賣方已開始辦理本約房地產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房地產權返還，並完成移轉登記予賣方。

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臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿九條 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。

第三十條 特別約定事項

- 一、買賣雙方間之所有權利義務均以本契約書面所載為準，簽約前如有任何口頭或書面協商或承諾未載入本契約者，不具約束力。
- 二、本契約記載之各項面積以平方公尺面積換算為坪數面積後，取小數點第二位，以後四捨五入計算為主。
- 三、為因應「華山松江」社區住戶交屋後可觀賞有線電視臺之節目，買方同意由賣方委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈纜路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。
- 四、買賣雙方於買賣契約簽訂後至交屋前，買方同意賣方得選擇任何戶別辦理本案之說明會及因工程需要之使用及管理，且不需另行通知，惟賣方應於交屋時，需將買方所購之房屋完成至交屋之屋況。
- 五、買方同意遵守本案之「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。
- 六、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時須遵循下列規定：
 - (一)簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
 - (二)於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶新臺幣貳拾萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費新臺幣壹佰伍拾元整。
 - (三)裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費

後，無息領回裝潢保證金。

(四)未繳交裝潢保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

(五)管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。

- 七、本案將收取之買方所繳價金(包括定金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含銀行貸款、所有權登記款及交屋款)，信託予**華南商業銀行股份有限公司**，並於華南商業銀行股份有限公司設立信託專戶專款專用。本項信託並非為買方之利益而設，但不影響買方依本契約所享有之權益，詳【附件十二】。
- 八、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，詳【附件四】；一樓及二樓公共設施空調室外機位置詳【附件十】，統一按賣方規劃之位置予以設置。並同意日後非經區分所有權人會議決議(規約第八條第二款第一目決議)，不得變更設置之位置。
- 九、本案房屋實際圖說以臺北市政府建築主管機關所核定之建造執照核准圖說為準，若因相關專業設計(包括但不限於消防設備、結構外審等設計)之審查主管機關審核結果，要求圖說變動，賣方將發函告知。
- 十、本案一樓及二樓規劃之管委會使用空間及防災中心，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定。
- 十一、買方知悉本案屬於高層建築物，依法不得拆除廚房牆面及防火門。
- 十二、本案一律禁止陽台加窗或加設鐵窗等，建築物陽台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。
- 十三、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。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)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理

委員會制定之形式設置。

- 十四、本案各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需即刻拆除或將上述物品遷離並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。
- 十五、買賣雙方之通信地址以本契約所載者為準；若有變更，應即以書面掛號通知他方，否則若致一方寄交他方的各項函件遭退回，以郵局第一次投遞日為合法送達日。
- 十六、個人資料之蒐集、處理及利用：
- (一) 賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
 - (二) 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。
 - (三) 買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託機構華南商業銀行股份有限公司，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。
 - (四) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書，詳【附件十三】。
- 十七、因應不動產防制洗錢法令規定，於買賣交易時需填妥不動產買賣交易之防制洗錢聲明書，詳【附件十四】。
- 十八、買方不得對賣方人員提供、收受、承諾或要求賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。買方如違反前述規定時，賣方得終止或解除本契約，或將溢價及利益自契約價款中扣除，如有損害並得向買方要求賠償。買方如知悉賣方人員有違反前述規定情形時，應即告知賣方，並提供相關證據及配合調查。
- 十九、本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本公寓大廈管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。
- 二十、本案外牆之曝曬磁磚與石材備品、室內公共區域之磁磚與石材備品，由社區管理委員會統籌管理之。

廿一、本案將辦理變更部分建照設計，賣方將於取得使用執照以前向主管機關完成申請變更作業，賣方已詳實告知，買方於簽約時已知悉無誤。詳【附件四、附件十、附件十一】。

第卅一條 依建造執照加註事項，詳【附件一】，摘要如下：

- 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、第《1》層挑空部分切結不違建，挑空面積《117.98》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 三、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。
- 四、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，一律將陽台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。
- 五、(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽台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。
- 六、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。
- 七、若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施）。

附 件：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 建材設備表。
- (三) 公寓大廈管理章程暨管理公約。
- (四) 購買當層房屋平面圖。
- (五) 購買當層停車空間平面圖。
- (六) 契約總價表。
- (七) 付款明細表。
- (八) 「**華山松江**」共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式。
- (九) 地下一層～地下三層平面圖。
- (十) 一樓平面圖。
- (十一) 二樓露台約定專用範圍標示圖
- (十二) 信託契約書影本。
- (十三) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書。
- (十四) 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。
- (十五) 交屋驗收表。
- (十六) 委刻印章同意書。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E - m a i l：

賣 方：潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人：簡 滄 圳

統一編號：12139612

公司地址：臺北市八德路二段 308 號 11 樓之一

公司電話：(02)8161-9888

西元

年

月

日

【附件一】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0051號			
起造人姓名	潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳			住址	10492臺北市中山區八德路二段308號11樓之1		
設計人姓名	張倫端			事務所名稱	鑄力聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區等2項請詳見附表			幢戶數	1幢1棟地上17層地下3層 共20層62戶		
建築地點	地址	中山區朱園里松江路37巷					
	地號	中山區長安段四小段0140-0000號 共21筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	501.43m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	9901.17m ²				其他	1572.0m ²
發照日期	110年02月25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63個月內竣工		
工程造价	\$ 145,613,730 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	1144.61	4.25	防空避難室兼停車空間, 台電配電場所, 機房共22筆(詳見附表)				
總計:						9901.17	m ²
<p>備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p style="text-align: center;">中華民國一一〇年二月二十五日</p>							
<p>1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。</p> <p>2. 危害公共安全依刑罰法第193條、建築法第58、63、89條處罰。</p>							

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0051號

建築地點：

使用分區：

第三種住宅區

第叁種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第叁種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。

地號：中山區長安段四小段0140-0000號
 中山區長安段四小段0142-0000號
 中山區長安段四小段0144-0000號
 中山區長安段四小段0146-0000號
 中山區長安段四小段0148-0000號
 中山區長安段四小段0149-0001號
 中山區長安段四小段0157-0001號
 中山區長安段四小段0159-0000號
 中山區長安段四小段0161-0000號
 中山區長安段四小段0163-0000號
 中山區長安段四小段0165-0000號

中山區長安段四小段0141-0000號
 中山區長安段四小段0143-0000號
 中山區長安段四小段0145-0000號
 中山區長安段四小段0147-0000號
 中山區長安段四小段0149-0000號
 中山區長安段四小段0157-0000號
 中山區長安段四小段0158-0000號
 中山區長安段四小段0160-0000號
 中山區長安段四小段0162-0000號
 中山區長安段四小段0164-0000號



原核發執照號碼：109拆字第0083號

建築物概要：地下001層、面積：1144.61m ² 、高度：4.25M、用途：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機房	地下002層、面積：1144.61m ² 、高度：3.35M、用途：停車空間、機房
地下003層、面積：1144.61m ² 、高度：3.4M、用途：停車空間、機房	地上001層、面積：408.46m ² 、高度：4.2M、用途：門廊、梯廳、管委會使用空間
地上002層、面積：266.63m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)、防災中心	地上003層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上004層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上005層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上006層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上007層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上008層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上009層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上010層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上011層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上012層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上013層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上014層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上015層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上016層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上017層、面積：376.73m ² 、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積：70.65m ² 、高度：3.2M、用途：機房、樓梯間	突出物002層、面積：70.65m ² 、高度：2.8M、用途：電梯機房、水箱、樓梯間



雜項工作物：圍牆-長度78.83m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用106年12月21日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《11》月《9》日(法令適用日期：103年1月2日)。
2. 建築地點：中山區米園里。
3. 實設空地《1070.57》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於中領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《潤弘精密工程事業股份有限公司》，技師：《吳子良》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《磐工工程顧問股份有限公司》，技師：《郭晉榮》大地技師。

臺北市府都市發展局	
衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置設計	
編號：11040165	
設計檢查	竣工備查

【附件一】建造執照影本

注意事項：

7. 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。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區。經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表、建築物構造別、鋼筋混凝土造、基礎形式：筏式基礎、牆土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：109拆字第0083號拆除執照。
10. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物(亦無無產權範圍)，起造人應與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、配電)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認可之文件，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。
12. 本次新設高型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量；於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機(2)部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報核版勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第一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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 本案係都市更新案件。經本府中華民國105年9月6日府都新字第10530507902號函核定都市更新事業計畫。中華民國108年11月26日府都新字第10830217523號函核定權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本府都市更新處。
22. 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。
23. 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。
24. 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358.11平方公尺，屋頂平臺綠化面積為167.13平方公尺。
25. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計。屋頂綠化面積為：167.13平方公尺。
26. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章。應於一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量85.54噸)。(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167.13平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工申報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專業」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」。
29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工申報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專業」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」。
30. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管理計畫事宜。
31. 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生處申請辦理變更設計。
32. 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。
33. 適用臺北市基地開發併入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處。基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
34. 基地坐落臺北航空站松山機場(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度90.00公尺，本案申請建築物絕對高度87.55公尺，尚無影響飛航安全。
35. 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
36. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執

【附件一】建造執照影本

注意事項：

- 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，免再送本府審查核議辦理查驗，內部裝修本施工完竣前，不得核發使用執照。
- 37.本案聯接之長安段四小段140-1地號第1筆土地為早期市地重劃地籍線與都市計畫道路邊界線不符之土地，依臺北市府104年4月20日府授都規字第10330026900號函，除都市更新案件審議會另有決議外，應切結於建築物使用執照核發前完成分割、捐贈及遷移移轉本府；容積依毗鄰建築基地之法定容積率核算之，以容積移轉調整至本案基地，但該土地之容積不得作為申請容積獎勵之基數。
- 38.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於中報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 39.建造執照（含雜項執照）應於中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。
- 40.建造執照（含雜項執照）於中報放樣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。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（501.43平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局退還廢水污染削減計畫核備文件。
- 42.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 43.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、主要構架圖）及施工方法報告，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心中華民國110年1月11日110工震字第017號函認屬可行，詳細結構設計應於中報放樣前檢附完成結構委託審查。
- 44.第《1》層挑空部分切結不得違建。挑空面積《117.98》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 45.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。
- 46.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 47.（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。
- 48.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明，前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 49.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）
- 50.本案為都市更新權利變換案件，依中華民國108年11月26日府都新字第10830217523號函，應納入建築執照列管
- （一）因本案申請△F5-G（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），實施者應依簽訂之協議書內容，於申請建造執照及使用執照時分別繳交保證金之50%，合計新臺幣62,714,749元；實施者於本更新案使用執照核發2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。
- （二）本案採權利變換方式實施，有關建築物拆除事宜，副請本市建築管理工程處依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項項表加註列管。
- 51.依臺北市府捷運工程局中華民國109年12月25日北市捷工字第1093029901號函於建造執照列管：
- （一）有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫中，以為開工時監測之依據。
- （二）基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
- （三）於施工前通知臺北市捷運公司與本局第二工程處，並將施工計畫書依本局第二工程處所需份數送該工程處審查。
- （四）基地開挖期間之監測記錄（含監測儀器初始值）隨時提供予本局第二工程處，並副本通知臺北捷運公司本局土木建築設計處。
- （五）本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 52.本案為都市更新案件，依中華民國105年09月06日府都新字第10530507902號函於建造執照列管。
- （一）有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦委計畫道路用地捐贈相關事宜。
- 53.本基地含中山區長安段四小段140-1地號（道路用地）依中華民國78年12月20日府工二字第380854號-修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢核）以空地計算。

本件已辦理水申請經辦員 3/3
計 110597
臺北自來水事業處

臺北市建築管理工程處
110.5.10
建造執照領照章



【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表	110建字第0051號
第1次變更	
變更概要	
適用法令概要： 建築物防火及防火避難設施適用106年12月21日發布建築技術規則版本。 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。	
變更理由： 一、依都市發展局110年03月17日北市都建字第1106136815號函(技術抽查)改正事項： (一)建照抽查缺失項目 1. 57號車位前補標示5x6m空間。 二、自行變更項目： (一)建築部分： 1. 綠化面積檢討圖:綠化面積變更為637.64平方公尺。(詳圖A1-05) 2. 無障礙設施檢討圖:無障礙廁所配置及隔間位置調整。(詳圖A110-1、110-2) 3. 筏基層平面圖:筏基Fb16-18小梁取消、汗水坑牆調整、新增消防水池隔牆、筏基隔牆取消。(詳圖A200) 4. 地下三層平面圖:車道牆+安全梯丙+排風機房牆面調整、增加儲藏室空間、門窗編號調整、水箱尺寸位置調整。(詳圖A201) 5. 地下二層平面圖:車道牆+安全梯丙牆面調整、排風機房柱筆誤取消、門窗編號調整。(詳圖A203) 6. 地下一層平面圖:車道牆+安全梯丙牆面調整、緊急發電機門扇位置調整、增加儲藏室空間、排氣管道投影修正、排風機房新增牆面、門窗編號調整、電梯投影修正。(詳圖A205) 7. 一層平面圖:門窗編號調整、廁所配置調整、車道防洪閘門調整、發電機及排風機房排氣修正、陽台門扇位置調整、外飾石材調整、NO2電梯改無機房且寬度調整、進氣墩尺寸調整。(詳圖A207) 8. 二層平面圖:門窗編號調整、NO2電梯改無機房且寬度調整、戶內隔間+廁所廚房配置調整。(詳圖A209) 9. 三層至十七層平面圖:門窗編號調整、NO2電梯改無機房且寬度調整、戶內隔間+廁所廚房配置調整。(詳圖A211、212) 10. 屋突層平面圖:NO2電梯改無機房且寬度調整、新增排煙窗、門窗編號調整、北向及東向牆面位置調整、消防水箱移至屋突二層、水箱位置及尺寸調整、新增柱子、機房牆面調整、人孔位置新增、屋突層樓層高度調整、屋突總樓高不變。(詳圖A214) 11. 各向立面圖:一層陽台欄杆筆誤修正、裝飾柱位置修正、門窗尺寸及編號調整、W6開窗型式調整。(詳圖A301-304) 12. 縱、橫向剖面圖:屋突層樓層高度調整、屋突總樓高不變。(詳圖A402、403) 13. 電梯詳圖:NO2電梯改無機房且寬度調整。(詳圖501、502) 14. 門窗表變更。(詳圖A601-603) 15. 天花平面圖變更。(詳圖A701) 16. 安全維護平面圖變更。(詳圖A802-804) 17. 共用專有平面圖變更。(詳圖A107) 18. 新增圖號A101_索引表、位置圖、建物套繪圖、地籍套繪圖。 (二)結構部分:依中華民國111年10月17日臺灣大學工學院地震工程研究中心111工震字第722號	
1/2	

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		110建字第0051號
第1次變更		
變更概要		
<p>變更理由： 函意見辦理結構變更。</p> <p>(三)工程進度：111年01月17日，申報開工，工程進度0.1%。</p> <p>三、其餘同原核准未變更。</p> <p>注意事項：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《11》月《3》日（法令適用日期：108年1月1日）2. 建築地點：中山區朱園里。3. 實設空地《1070,57》平方公尺。4. 結構專業技師：《潤弘精密工程事業股份有限公司》，技師：《吳子凱》結構技師。5. 地質調查專業技師：《磐工工程顧問股份有限公司》，技師：《鄭登榮》大地技師。6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。7. 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。8. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工動驗前）完成消防設備審核。10. 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。11. 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。12. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《國立臺灣大學工學院地震工程研究中心111年10月17日111工震字第722》號函完成結構委託審查。		
111. 12. 15		
2/2		

【附件一】建造執照影本

110 建字第 0051 號勘驗程序表

放樣勘驗(必勘)
觀測系統勘驗
連續壁勘驗
基礎開挖勘驗
安全支撐及構台勘驗
基礎版勘驗
地下 3 樓版勘驗
地下 2 樓版勘驗
地下 1 樓版勘驗
地上 1 樓版勘驗(必抽)
地上 2 樓版勘驗(必抽)
地上 3 樓版勘驗
地上 4 樓版勘驗
地上 5 樓版勘驗
地上 6 樓版勘驗
地上 7 樓版勘驗
地上 8 樓版勘驗
地上 9 樓版勘驗
地上 10 樓版勘驗(必抽)
地上 11 樓版勘驗
地上 12 樓版勘驗
地上 13 樓版勘驗
地上 14 樓版勘驗
地上 15 樓版勘驗
地上 16 樓版勘驗
地上 17 樓版勘驗
屋頂版勘驗(必抽)

112 2. 4 -
查驗收文章

承造人：潤泰營造股份有限公司 負責人：馮一進
技 師：黃偉熙
監造人：鑄力聯合建築師事務所 建築師：張倫

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表		110建字第0051號
第2次變更		
變更概要		
適用法令概要：		
建築物防火及防火避難設施適用106年12月21日發布建築技術規則版本。 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。		
變更理由：		
一、工程進度：112年09月21日申報；安全支撐及構台工程，工程進度：0.5%。		
二、自行變更項目：		
1. 索引表：新增圖號。(詳圖A1-01)		
2. 綠化面積圖：東側灌木綠覆面積及位置調整，綠覆面積增加。(詳圖A1-05)		
3. 共專有圖說：變更平面底圖抽換。(詳圖A1-07)		
4. 筏基層：電梯機坑深度調整、水箱撐牆取消。(詳圖A2-00)		
5. 地下三層平面圖：進氣管道牆面調整，機房增設百葉L15、電力及進氣管道間增設檢修門SD9、水箱型式修改、車道調整、車位編號27位置調整、安全梯(丙)取消梯下牆面。(詳圖A2-01)		
6. 地下二層平面圖：進氣管道牆面調整、電力及進氣管道間增設防火檢修門SD9，安全梯(丙)增設防火百葉L16。(詳圖A2-03)		
7. 地下一層平面圖：電力管道間增設防火檢修門SD9。(詳圖A2-05)		
8. 一層平面圖：特安梯(甲)增設防火百葉L18，特安梯(乙)踏階位置修正。(詳圖A2-07)		
9. 二層平面圖：特安梯(乙)踏階位置修正。(詳圖A2-09)		
10. 三層至十七層平面圖：格柵位置調整。(詳圖A2-11-13)		
11. 屋突層平面圖：屋突一層：增設百葉L19，格柵位置調整、管道開口位置調整；屋突二層：水箱形式修改、牆面位置調整，增設百葉L20、門窗編號調整。(詳圖A2-14-15)		
12. 各向立面圖：北向立面：屋突補百葉位置、排氣墩高度修正；南向立面：一樓增設百葉、門窗形式修正；東、西向立面：格柵位置調整、屋突百葉位置調整、排氣墩高度修正。(詳圖A3-01-04)		
13. 縱、橫向剖面圖：樑位調整、屋突結構修正、廁所樓板修正、樓梯調整、水箱型式修正。(詳圖A4-01-03)		
14. 電梯詳圖：NO.1及NO.2電梯額定速度調整為150M/MIN。(詳圖A5-01-02)		
15. 門窗表：配合各層平面圖新增門窗、調整尺寸、形式及編號。(詳圖A6-01-04)		
16. 依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心112年10月31日112工震字第726號函辦理筏基層至地下一層及二層至屋頂層結構變更。		
三、其餘同原核准未變更。		
注意事項：		
1. 第二次變更設計掛號日期：112年11月7日(法令適用日期：103年1月2日)。		
2. 結構專業技師：《潤弘精密工程事業股份有限公司》、技師：《吳子良》結構技師。		
3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。		
4. 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。		
5. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。		

【附件一】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0051號

第2次變更

變更概要

注意事項：

6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工動工前）完成消防設備審核。
7. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心中華民國112年10月31日《112工震字第726》號函完成結構委託審查。



112.11.28

第0051號	八德路二段	所	建物)	3層	共	0.0m	1572.0m	1月內竣工	各層用途	9601.37	00	平
--------	-------	---	-----	----	---	------	---------	-------	------	---------	----	---

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0051號

第3次變更

變更概要

適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用106年12月21日發布建築技術規則版本
建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

- 一、工程進度：113年3月14日申報；地下1樓板，工程進度：34.68%。
- 二、自行變更項目：依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心113年3月22日113工震字第219號函辦理二層至十七層結構變更。
- 三、其餘同原核准未變更。

注意事項:

1. 第三次變更設計掛號日期：《113》年《3》月《27》日（法令適用日期：103年1月2日）
2. 建築地點：中山區朱園里。
3. 實設空地《1070.57》平方公尺。
4. 結構專業技師：《潤弘精密工程事業股份有限公司》，技師：《吳子良》結構技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 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。
7. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
8. 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。
9. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《國立臺灣大學工學院地震工程研究中心113年3月22日113工震字第219》號函完成結構委託審查。
10. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第1123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於113年5月1日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1133003696號函。



113. 5. 16

1/1

1. 國家公務員依法所請法律第105條、建築法第58、61、80條處罰。

【附件二】 建材設備表

■結構：

結構採鋼筋混凝土。

■牆面：

隔戶牆為鋼筋混凝土牆，室內隔間牆採輕質灌漿牆。

■外觀：

- 一、整體外觀採丁掛磚、天然石材、造型金屬格柵或飾板、造型玻璃、木作。
- 二、外觀及公共空間照明做整體精心規劃，於外觀設置造型燈光，並可由管理中心櫃臺統一控制。

■庭園：

- 一、一樓建築物外景觀由設計師整體規劃設計，防水材料採拜鐵膜或聚脲施作以確保防水。
- 二、一樓建築物庭園外圍牆主要採石材、丁掛磚搭配金屬透空造型欄杆，或木作透空欄杆設計施作。

■門廳：

- 一、社區一樓門廳採實木門或金屬門面貼木皮、金屬框造型搭配玻璃、金屬烤漆大門。
- 二、一樓門廳地坪採石材或拋光石英磚。牆面採石材或拋光石英磚搭配木作、玻璃、鏡面、木皮、壁布、乳膠漆或金屬處理。配合精心設計之藝術天花板及藝術燈具。

■各層梯廳及公共梯間：

- 一、梯廳地坪及牆面均採石材或拋光石英磚搭配木作、玻璃、鏡面、木皮、壁布、乳膠漆或金屬作整體設計。
- 二、公共梯間地坪採止滑地磚，牆面與平頂為水泥漆處理。逃生門為金屬防火門，樓梯扶手採木質扶手。

■屋頂平台：

- 一、屋頂平台防水材料採拜鐵膜或聚脲施作並做隔熱壓層，以達到防水、隔熱等要求。
- 二、屋頂平台落水口採三件式高腳落水頭，避免堵塞。
- 三、於屋頂設緊急求救按鈕及對講機，與管理中心櫃台連線。
- 四、屋頂水箱採子母水箱設計，定期清洗時可交替供水，免除停水之不便。

■各戶門扇：

- 一、玄關門採鑄鋁門搭配電子鎖。
- 二、室內門採金屬烤漆門框或木門框搭配木門扇。
- 三、浴室門、馬桶間門採金屬烤漆門框或木門框搭配木門扇。
- 四、廚房門採防火門扇及防火材質門框。
- 五、工作陽台門採用 YKK、LIXIL-TOSTEM、三協或中華之品牌。

■各戶地坪、牆面及平頂：

- 一、客餐廳、走道、臥室：牆面及平頂採 ICI 或虹牌之品牌乳膠漆、地坪採用木紋磚或 80*80cm 拋光石英磚。
- 二、浴室：
 - 1、主浴廁、次浴廁(A2 戶、A3 戶)：牆面鋪設明鏡或 30*60cm 石英磚，地坪鋪設 30*30cm 防滑地磚，平頂採矽酸鈣板天花設置。
 - 2、浴廁、馬桶間(A1 戶、A4 戶)：牆面鋪設明鏡或 30*60cm 石英磚，地坪鋪設 30*30cm 防滑地磚，平頂採矽酸鈣板天花設置。
- 三、廚房：牆面鋪設 30*60cm 石英磚，地坪鋪設 30*30cm 防滑地磚，平頂由賣方依法規設置。

■各戶陽台、露台：

- 一、陽台：地坪鋪設防滑地磚，平頂採防颱風型鋁企口天花板，統一留設照明燈具，熱水器、洗衣機專用插座，附漏電斷路器迴路，裝設洗槽冷熱水龍頭、洗衣機水龍頭、洗衣機獨立排水口，設置手搖式升降曬衣架。

■各戶窗戶：

室內採用 YKK、LIXIL-TOSTEM、三協或中華之品牌氣密窗，皆附紗窗或紗門，具防水、隔音、氣密之效果。

■各戶衛浴設備：

一、A2 戶、A3 戶主浴廁、次浴廁

- 1、臉盆：採用 TOTO 或 INAX、KOHLER、DURAVIT、CAESAR、V&B、或和成之品牌，臉盆搭配人造石檯面。
- 2、馬桶：採用 TOTO 或 INAX、KOHLER、DURAVIT、CAESAR、V&B、或和成之品牌，主浴廁採全自動馬桶，次浴廁採單體式馬桶附免治馬桶蓋。
- 3、其他設備：淋浴間搭配溫控龍頭、蓮蓬頭及升降桿；另附豪華明鏡、毛巾架及 Panasonic、三菱或 TOTO 之品牌多功能換氣暖風機，插座均附漏電斷路器。

二、A1 戶、A4 戶浴廁、馬桶間

- 1、臉盆：採用 TOTO 或 INAX、KOHLER、DURAVIT、CAESAR、V&B、或和成之品牌，臉盆搭配人造石檯面。
- 2、馬桶：採用 TOTO 或 INAX、KOHLER、DURAVIT、CAESAR、V&B、或和成之品牌，馬桶間採全自動馬桶，浴廁採單體式馬桶附免治馬桶蓋。
- 3、浴廁其他設備：淋浴間搭配溫控龍頭、蓮蓬頭及升降桿；另附豪華明鏡、毛巾架及 Panasonic、三菱或 TOTO 之品牌多功能換氣暖風機，插座均附漏電斷路器。
- 4、馬桶間其他設備：附豪華明鏡及 Panasonic、三菱或 TOTO 之品牌換氣扇，插座均附漏電斷路器。

■各戶廚房

- 一、廚具面板：採用歐式廚具門板及其配件。
- 二、瓦斯爐(二口爐)、洗碗機、排油煙機採林內、BOSCH 或櫻花之品牌，另設洗滌槽、賽麗石檯面、單槍冷熱混合龍頭。

■給排水設備：

- 一、採間接供水方式，於地下室設置蓄水池，由兩組自動交替泵浦將水送至屋頂水箱。各戶設獨立水錶，水箱採組合式水箱。
- 二、冷熱水管採不鏽鋼管或複合管。污水管、排水管採用南亞或大洋之正字標記品牌之PVC管。部分採明管施作，便於日後維修。

■各戶冷氣設備：

- 一、預留空調用穿樑套管及排水管路(由住戶自行安裝設備及管線)，輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。
- 二、全熱交換機預留穿樑套管並留設電源線出口(由住戶自行安裝設備及管線)，輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。

■電梯設備：

- 一、採用臺灣三菱、永大或崇友之品牌變頻式電梯。
- 二、設智慧型高科技樓層感應辨識系統(緊急昇降機除外)，每一住戶僅能乘坐至地下室、壹樓、居住當層樓及屋突一層，以確保住戶安全及隱私。
- 三、電梯車廂內設置監視系統、緊急求救按鈕、空氣清淨機並搭配裝潢設計處理。
- 四、每部電梯設置有光幕式安全門檔，採紅外線多光束感應器保護裝置，另設有地震管制運轉裝置，偵測到地震時，電梯會立刻停止運轉並於最近的樓層開門停機，讓乘客儘速離開車廂以確保乘客搭乘安全。

■電話、電視設備：

- 一、屋頂統一設置數位電視共同天線系統，可收看數位電視，每戶均預留有線電視線路供使用，有線電視費用由住戶自行負擔。
- 二、各戶客廳、臥室設電視、電話出線口。
- 三、各戶設置資訊整合箱。
- 四、各戶採大型面板開關，附夜間指示燈。

■各戶寬頻網路：

- 一、佈設光纖網路系統(FTTH)到各戶資訊整合箱。

- 二、各戶室內佈設 CAT6 寬頻網路線。
- 三、各戶客廳及各臥室均設置網路出線口。

■家庭防盜防災保全對講系統：

- 一、每戶均設彩色螢幕對講機壹部(含保全設定)，與一樓管理中心櫃臺連線，若發生訊號狀況(如緊急求救)，管理中心櫃臺立即顯示戶別及狀況種類，便於管理人員迅速處理。
- 二、各戶對講主機具備警戒、保全防災迴路、內鍵式緊急求救按鈕。
- 三、二樓以上住家各戶臥室裝置緊急求救按鈕。
- 四、二樓以上住家各戶廚房裝設定溫感知器、瓦斯偵漏警報器，以達到示警防災安全保障功能。

■門禁管制及智慧型數位中央監視系統：

- 一、一樓社區大門入口、電梯車廂(緊急昇降機除外)、地下樓層梯廳入口處，設近接式卡片感應辨識機，住戶持感應卡即可在社區公共區域通行無阻。
- 二、一樓社區公共庭園、一樓社區大門入口、地下停車空間、車道出入口、電梯車廂、屋頂平台等公共區域於適當位置裝設彩色攝影機，24 小時數位錄影監視。
- 三、一樓管委會使用空間、屋頂突出物等，於適當位置裝設對講機、緊急求救按鈕，狀況發生立即通知管理中心櫃臺。
- 四、地下室停車場於適當位置裝設對講機含緊急求救功能，狀況發生立即通知管理中心櫃臺。
- 五、智慧型數位監視系統集合監視、錄影、播放等合而為一，透過全數位式影像壓縮與儲存(7~10 天)，以達到錄影與循環使用功能。
- 六、管理中心櫃臺設中央整合監視功能。

■停車設備：

- 一、地下室停車位採用 EPOXY 或美耐磨地坪並加設車輪擋板。
- 二、一樓下地下室車道入口設快速捲門，一樓停車場入口設防洪閘門。
- 三、一樓車道出入口處設電子式感應(eTag)系統開關快速捲門。

四、地下室各樓層車道出入口處設有紅綠燈、反射鏡。

五、本社區於地下室適當位置預留電動汽車車位電錶位置，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。

■大樓自動化設備：

一、設火災受信總機、消防設備、消防各類泵浦、發電機設備故障及警告系統。

二、地下室設有空氣進排風機及一氧化碳自動監控設備，當一氧化碳濃度過高即自動啟動排風設備，以使地下室停車空間維持良好空氣品質。

三、地下室污、廢水池設高限預警系統與故障警報系統，不正常運轉時立即發出警訊通知管理人員處理。

四、屋外照明、景觀照明可預設時段，自動開啟、關閉，以節約電力。

五、逃生梯間防火門應常閉，安全梯內設置正壓環境，火災發生時濃煙無法侵入安全梯間，以確保住戶逃生安全。

六、公共水箱區設監視、警示設備及水位高低限預警系統，警示訊號可傳達管理中心櫃臺，以確保住戶用水安全。

七、緊急發電機容量及規格依消防相關法規設置，並提供緊急升降機停電時使用。

八、社區自來水進水處設置社區型淨水器，過濾自來水中的雜質、泥沙、鐵鏽等物質，以改善水質。

九、地下室增設手機訊號強波器，以確保地下室可接收手機訊號。

■垃圾處理：

本社區地下一層設置密閉式垃圾儲藏室，內有組合式冷藏櫃並附設投遞口供民生垃圾及廚餘分開投遞，延長垃圾與廚餘保存期間，避免產生惡臭，並設有多個分類回收桶，另有洗滌槽附感應式龍頭及烘手機。

【附件三】公寓大廈管理章程暨管理公約

本『華山松江』公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平台、露台為共用部分，除「華山松江」買賣契約書及本規約已有約定者外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、法定及自設停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
2. 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。

(二)停車空間之使用管理

1. 本公寓大廈停車空間平時不得堆置物品或設置障礙物。
2. 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。
3. 本公寓大廈地下一、二、三層自設及法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本公寓大廈專有部分者。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

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

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。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)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理委員會制定之形式設置。

- 八、為提昇本公寓大廈住戶之居住品質，住戶同意各戶自行安裝之空調室外機依建築業者規劃之位置予以設置詳「華山松江」買賣契約書【附件四】，若有隔柵之戶別，空調室外機位置以不超過隔柵為限；一樓及二樓公共設施空調室外機位置詳「華山松江」買賣契約書【附件十】，統一按建築業者規劃之位置予以設置。並同意日後非經區分所有權人會議決議(規約第八條第二款第一目決議)，不得變更設置之位置。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外，無其他共用設施設置。

- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制或本規約另有規定外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第五條 地下層、屋頂、法定空地、露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本公寓大廈地下層共三層，地下一層為自設汽車停車位，地下二層為自設汽車停車位及法定汽車停車位，地下三層為法定汽車停車位。扣除「華山松江」買賣契約書【附件八】所列地下層不具獨立權狀之公設(二)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，其餘公設(一)面積，由建築業者依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本案承購戶。

(一)本公寓大廈地下一、二、三層自設或法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本案專有部分者。

(二)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。但地下一層垃圾車暫停車位，不在此限。

(三)本公寓大廈地下一層法定機車停車位、垃圾車暫停車位產權為全體區分所有權人共有，機車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定，位置詳「華山松江」買賣契約書【附件九】。

(四)本公寓大廈於地下室適當位置預留電動汽車車位電錶位置，並

提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。

二、法定空地

- (一) 本公寓大廈法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，除本款第(二)目另有約定外，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。
- (二) 本公寓大廈法定空地有部分退縮為無遮簷人行道，供公眾通行使用，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，位置詳「**華山松江**」買賣契約書【附件十】。
- (三) 本公寓大廈法定空地上設置進排氣管道設施，位置詳「**華山松江**」買賣契約書【附件十】。

三、屋頂平台及突出物

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、露台

本公寓大廈位於二樓**A3**戶、**A4**戶連接之露台約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，約定範圍詳「**華山松江**」買賣契約書【附件十一】。但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露台女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。日後管理委員會進行清洗、維護大樓外牆或政府機關執行公務之必要時，如需進入、通過、使用露台或其上空間者，該住戶應配合辦理。

第二章 區分所有權人會議

第六條 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。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1．發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權超過全部區分所有權五分之一者，

或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，其格式授權由管理委員會訂之。

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。

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)物業維護保全公司之選任(第一年度由建築業者選任)

(三)公寓大廈之重大修繕或改良。

(四)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。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)社區植栽景觀大規模修剪方式及變更。

(八)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法(除重大修繕外，由管理委員會執行)。

(九)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，除第二款第一日至第七日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，以出席人數過半數同意行之。

第九條 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。

第十條 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、樓頂平台、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。

第十一條 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

第十二條 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 1 名。
- (二)副主任委員 1 名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)1 名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)1 名。
- (五)委員 1 名。

前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 1 名，委員名額之分配

方式：採不分配方式為之。

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資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或直系親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

委員名額採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例較多者為當選。

(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選遞補之，主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由該選區之候補委員依序遞補，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，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。

第十四條 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。

第十五條 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時，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。

第十六條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申

報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

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

第十七條 管理負責人準用規定之事項

一、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。

二、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

第十八條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣貳佰陸拾陸萬柒仟壹佰零參元整，內含公寓大廈基金新臺幣壹佰柒拾柒萬捌仟零陸拾玖元整、綠建築自治條例第九條規定之綠建築維護費用新臺幣捌拾捌萬玖仟零參拾肆元整(本基金總金額乃依據臺北市政府核發建築執照所載工程造價核算，日後若因變更設計所衍生之工程造價調動，則公共基金數額隨之調動)，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣壹佰伍拾元分攤(不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤)，汽車停車位以每位每月新臺幣捌佰元分攤，另機車停車位每位每月新臺幣貳佰元整分攤(使用者付費)。管理費金額如需調整，由區分所有權人會議決議訂定(空戶之管理費亦不打折)。

(二)各項費用之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行。

(三)管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，(其標準由管理委員會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

(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)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，依社區大樓管理費收支辦法催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

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

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

第十九條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

第二十條 重大修繕或改良之標準

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

第廿一條 共有部分修繕費用之負擔比例

共有部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其所有建物登記總面積及車位個數分攤之。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。

第廿二條 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，除本規約另有規定或有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依「華山松江」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「華山松江」買賣契約書或分管契約書所載訂有無償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，得不適用第十條第二款提案之限制。

第廿三條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 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、副主任委員、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

第廿四條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、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。

十、在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會所訂定之「裝潢協議書」。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第廿四條之一 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（其格式授權由管理委員會訂之），並恪守所載規定。

第廿五條 投保火災保險之責任

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

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

第廿六條 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，其格式授權由管理委員會訂之。
- 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，其格式授權由管理委員會訂之。
- 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

第廿七條 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臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第廿八條 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、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿九條 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：

區分所有權人會議及管理委員會之簽名簿、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及相關文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第三十條 繼受人之責任

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

第卅一條 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。

第卅二條 特別約定事項

一、為因應「華山松江」社區住戶交屋後可觀賞有線電視臺之節目，買方同意由賣方委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈纜路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。

二、本公寓大廈一樓及二樓規劃之管委會使用空間及防災中心，主要提

供本公寓大廈全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定。

- 三、買方知悉本公寓大廈屬於高層建築物，依法不得拆除廚房牆面及防火門。
- 四、本公寓大廈一律禁止陽台加窗或加設鐵窗等，建築物陽台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。
- 五、本公寓大廈各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需即刻拆除或將上述物品遷離並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。
- 六、本公寓大廈完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本公寓大廈管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。
- 七、本公寓大廈外牆之曝曬磁磚與石材備品、室內公共區域之磁磚與石材備品，由社區管理委員會統籌管理之。
- 八、住戶同意賣方及建築業者於代管期間，可無償帶看及介紹本公寓大廈各項公共設施及空間，不得以任何方式禁止建築業者與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；及收取任何費用或阻撓之要求。

第卅三條 建造執照加註事項，詳「華山松江」買賣契約書【附件一】，摘要如下：

- 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、第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《117.98》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 三、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。
- 四、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，一律將陽台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。

- 五、(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽台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。
- 六、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。
- 七、若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施）。

第卅四條 本公寓大廈管理章程暨管理公約自簽約日起生效。

立同意書人：

身分證字號：

地 址：

戶 別： 戶 樓

西元

年

月

日

【附件四】購買當層房屋平面圖

【附件五】購買當層停車空間平面圖

【附件六】契約總價表

契約總價

房屋： 合約編號：
車位： 合約編號：

一、房地價款（房屋價款含加值型營業稅）合計：

新臺幣(以下同) 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

其中：

(一) 土地價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(二) 房屋價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

1、專有部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(1) 主建物部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(2) 附屬建物陽台部分： 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)
(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

二、車位價款（房屋價款含加值型營業稅）合計：

新臺幣(以下同) 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

其中：

(一) 車位土地價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(二) 車位房屋價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

三、契約總計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

【附件七】付款明細表

房地付款明細表

案別:

坪數:

頁數: 1

合約:

附購:

	期別名稱	應繳金額(新臺幣)
R1-101	定金	
R1-102	簽約金	
R1-103	屋突層鷹架拆除完成	
R1-104	十七層至十四層鷹架拆除完成	
R1-H02	申請使用執照	
R1-H01	取得使用執照	
R1-L01	銀行貸款	
R1-T02	交屋保留款	
總價款：新臺幣		

【附件八】「華山松江」共有部分（公設）項目、分配原則及面積計算方式

壹、公設項目(以下所列公設項目最終依使用執照取得後為準)

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
一	公設(1)	<p>地下三層：機電設備空間(消防泵浦室)、安全梯(丙)行動不便樓梯、機房、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、電梯間、排風機房、排風管道、自來水水箱、通道、雨水回收噴灌機房、進風機房、進風管道</p> <p>地下二層：安全梯(丙)行動不便樓梯、電梯間、排風管道、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、管道間、排風機房、進風機房、進風管道</p> <p>地下一層：受電箱、台電配電場所、進風管道、通道、垃圾車暫停車位、機房(垃圾儲藏空間)、電信機房、緊急發電機房、電氣室、電表室、電梯間、機電設備空間、安全梯(丙)行動不便樓梯、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、排風機房、排風管道、機車停車空間、機房</p> <p>一 層：門廊、管理員、特安梯(甲)、排煙室、管道間(排煙管道、進風管道)、信箱區、排煙室(梯廳)、梯廳、管道間(排水管道、發電機排氣管道)、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、NO.2 緊急升降機 17 人份、特安梯(乙)行動不便樓梯、管道間(緊急電、弱電)、安全梯(丙)行動不便樓梯、管委會使用空間、陽台、茶水間</p> <p>二 層：防災中心、特安梯(甲)、梯廳、排煙室(梯廳)、管道間(排煙管道、進風管道)、管道間(消防及水錶室、一般電)、NO.2 緊急升降機 17 人份、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、特安梯(乙)行動不便樓梯、管道間(緊急</p>

		<p>電、弱電)、管道間(排水管道、發電機排氣管道)</p> <p>三至十七層:特安梯(甲)、管道間(排煙管道、進風管道)、梯廳、管道間(緊急電、弱電)、排煙室(梯廳)、特安梯(乙)、管道間(消防及水錶室、一般電)、NO.1 一般升降機行動不便者電梯 15 人份、NO.2 緊急升降機 17 人份、</p> <p>屋突一層:機房、NO.2 緊急升降機 17 人份、排煙室(梯廳)、安全梯(丁梯)、排煙、特安梯(乙)行動不便樓梯、</p> <p>屋突二層:水箱機房、安全梯(丁梯)、消防水箱、電梯機房</p>
二	公設(2)	<p>地下三層:不具獨立權狀停車空間、汽車坡道</p> <p>地下二層:不具獨立權狀停車空間、汽車坡道</p> <p>地下一層:不具獨立權狀停車空間、汽機車坡道、停車空間兼防空避難室、汽車坡道</p>

貳、第壹項公設項目擬於取得使用執照前完成辦理變更設計之項目
(以下擬變更設計之內容若與完成變更不同之部份，應通知買方)

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
一	公設(1)	一至十七層:特安梯(甲):新增「給水管道」

參、分配原則及計算方式

- 一、各戶分擔公設(一)面積=公設(一)面積×各戶主建物面積÷區分所有全部主建物總面積
- 二、公設(二)面積分擔=由地下一、二、三層汽車停車位購買者依地下一層至地下三層總車位數，平均分擔:公設(二)面積×(1÷公設(二)範圍內合計汽車停車位數 67 位，不含垃圾車暫停車位)

【附件九】地下一層平面圖

【附件九】地下二層平面圖

【附件九】地下三層平面圖

【附件十】一樓平面圖

【附件十一】二樓露台約定專用範圍標示圖

【附件十二】信託契約書影本

華南商業銀行信託契約書

契約編號：20241A0184-0

立契約書人：

委託人：潤泰創新國際股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

關係人：中華建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區長安段四小段 140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、149-1、157、157-1、158、159、160、161、162、163、164、165 地號等 21 筆土地之開發案所為之專案(建造執照號碼:110 建字第 0051 號,下稱「本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定,甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人,由乙方進行資金控管,按工程進度專款專用,同時另案委託丙方(即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案工程進度、付款憑證及預售價金交付信託等查核事宜,並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存),以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此,立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守,約定條款如下:

第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

第二條 信託當事人

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

第 1 頁,共 24 頁

【附件十二】信託契約書影本

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：
信託專戶：受益人為甲方
戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-潤泰松居
開戶機構：華南銀行大安分行
帳號：125-10-0077953
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工程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。但不包含銀行貸款、所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業

【附件十二】信託契約書影本

日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「華南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。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料先經丙方查核無誤並出具查核報告後，再將書面申請連同該查核報告交由乙方複核後辦理撥付。營造廠承攬合約如包括工程預付款，應由甲方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、 前述付款流程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應為請款之承攬人，甲方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲方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撥款至甲方之支存帳戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撥回甲方帳戶時，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或匯款憑證影本。
- 五、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內

【附件十二】信託契約書影本

將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

- 六、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 七、 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，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因

【附件十二】信託契約書影本

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、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 七、 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：
 - (一) 提供甲方之信託財產目錄、結算報告書、扣繳憑單或其它相關通知文件之委外列印、裝封及郵寄等作業。
 - (二) 其他法令未禁止或經甲方同意並書面約定之委外事項。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依

【附件十二】信託契約書影本

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，甲方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成並提供相關事證經乙方確認時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受

【附件十二】信託契約書影本

本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
[<https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>]，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託快速連結/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。
 - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
 - (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。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

【附件十二】信託契約書影本

- 十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士費等，概由甲方自行負擔。
- 十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：
- （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。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，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。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賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就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。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期

【附件十二】信託契約書影本

間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理。如甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 15 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。甲方另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，並於每月 10 日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起 6 個月止。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

【附件十二】信託契約書影本

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。
- 二、 丙方非本契約受託人，其報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

- 一、 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。
- 二、 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。
- 三、 乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人權益，所生之損害賠償。
- 四、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

【附件十二】信託契約書影本

- (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，此時乙方應依甲方指示，就信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方；如有不足，應由甲方負責償還。
- (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。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。
- (三) 前項三款情形，甲方應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，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

四、 甲方因第二十三條第一項第二款或第三款之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，各自返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，

【附件十二】信託契約書影本

亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，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債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建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 12 頁，共 24 頁

【附件十二】信託契約書影本

第十九條 個人資料保護

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

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。

【附件十二】信託契約書影本

二、受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：

(一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。

(二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。

(三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：www.hncb.com.tw）之「意見信箱」。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。
- 二、委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助武擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。
- 三、委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、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，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，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，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

【附件十二】信託契約書影本

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 任一方不得對他方人員提供、收受、承諾或要求賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。任一方如違反前述規定時，他方得將溢價及利益自契約價款中扣除，如有損害並得向違約一方要求賠償。任一方如知悉他方人員有違反前述規定情形時，應即告知他方，並提供相關證據及配合調查。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式參份，甲、乙、丙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

【附件十二】信託契約書影本

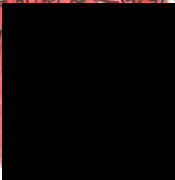
★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產經投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。
- 六、受託人之利害關係人定義如下：
 - (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
 - (二)擔任受託人之負責人。
 - (三)對信託財產具有運用決定權者。
 - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人企業，或為代表人之團體。
 - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
 - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
 - (七)受託人持股比率超過百分之五之企業。委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。
- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：www.hncb.com.tw；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

【附件十二】信託契約書影本

委託人聲明事項：

一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。
二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人 劉志忠（簽名）就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

- (一) 有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條（信託當事人）、第三條（信託財產）、第四條（信託存續期間）、第五條（信託財產之管理及運用）、第八條（委託人之義務與責任）、第九條（買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十二條（受益權轉讓及質借之限制）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十八條（違約及損害賠償）、第二十條（簽章留存及通知）及第二十一條（行銷、廣告之限制）。
- (二) 有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條（信託目的及信託事務內容）、第三條（信託財產）、第五條（信託財產之管理及運用）、第六條（信託收益計算、分配之時期及方法）、第七條（受託人之義務與責任）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十七條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第十八條（違約及損害賠償）及第二十三條（防制洗錢及打擊資恐）。
- (三) 有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條（受託人之報酬計算標準及支付時期）及第十四條（各項費用之負擔及其支付方法）。
- (四) 有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險：包括但不限於可能發生投資標的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項（含風險預告）。
- (五) 受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條（紛爭處理及申訴管道）。
- (六) 其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條（信託財產之結算報表）。
- (七) 除前揭契約重要內容告知外，宜悉依本契約之約定辦理。

此致

華南商業銀行股份有限公司

委託人簽名或蓋信託留存印鑑：  

【附件十二】信託契約書影本

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	留存印鑑
甲方	潤泰創新國際 股份有限公司 代表人： 簡滄圳 行業別： 不動產業	12139612 [REDACTED]	臺北市中山區八 德路2段308號 11樓之1 8161-9888	[REDACTED] [REDACTED]
乙方	華南商業銀行 股份有限公司 代表人 董事長 陳芬蘭 信託業務代理 人 信託部經理 曾文民	03742301 信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市信義區 松仁路123號15 樓 2371-3111 (信託資產管 理科)	 
丙方	中華建築經理 股份有限公司 代表人： 董事長 鍾榮吉	22658129 [REDACTED]	臺北市信義區 基隆路1段396 號15樓 2758-8688	[REDACTED] [REDACTED]

中華民國 114 年 1 月 23 日

營業單位代號及名稱	125 大安
核對親簽 確認本契約所有簽名處均為當事人親簽	主管確認 1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完成信託人員 資格登錄
[REDACTED] 114 年 23 月 日	[REDACTED]

【附件十二】信託契約書影本

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

【附件十二】信託契約書影本

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第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

【附件十二】信託契約書影本

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

【附件十二】信託契約書影本

益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

【附件十二】信託契約書影本

附件二：信託報酬之計算及支付方法

一、 乙方之報酬如甲、乙方於 111 年 6 月 22 日簽定之信託契約(契約編號：20221H0030-0)及報酬協議書所示，其餘費用約定項目如下：

1. 特別處理費：信託期間或信託終止後，乙方因處理本案信託事務或甲方與第三人間糾紛涉訟，致乙方衍生信託事務特別處理作業（例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等），除訴訟衍生各項費用依實際發生金額由甲方負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取 1% 處理費，且每一審級至少收取新台幣(下同)10 萬元整(含稅)，並得逕自信託財產扣取。
2. 遲延交付作業費：信託期間內，甲方有未依本契約第八條第三項提供查核(簽證)報告，或雖提供查核(簽證)報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，乙方得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費 1 萬元(含稅)，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費 1 萬元(含稅)。

二、前項所列各項費用報酬如逾繳納期限，經乙方一定期限催告甲方繳納後仍未繳納者，乙方得處分信託財產抵付之。

三、本契約因第十八條約定事由致解除或提前終止契約時，乙方已收取之信託報酬視為信託規劃服務費用，不予退還，惟解除或終止事由可歸責於乙方者，不在此限。

【附件十二】信託契約書影本

華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(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。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如后：
- (一)蒐集之目的：
1. 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
 2. 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
- (二)蒐集之個人資料類別：
- 姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(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：
- 特定目的存續期間或依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- (四)個人資料利用之地區：
- 下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用之對象：
- 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、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、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(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等)。
- (六)個人資料利用之方式：
- 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。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 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费用。
 - (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滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 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 (02-21810101) 詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 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。

【附件十二】信託契約書影本

收文日期	114. 2. 20
收文編號	114. 2. 20 16

更改戶名指示書

申請日期：中華民國 年 月 日 信託契約編號：20241A0184-0

【委託人或受益人申請時，應以留存於受託人處之印鑑為憑】

申請項目：

茲因本案辦理預售之推案名稱更改為「華山松江」，請貴行協助將本案信託專戶（帳號125-10-0077953）戶名變更為「華南商業銀行受託信託財產專戶-華山松江」。

此致

華南商業銀行股份有限公司



委託人：潤泰創新國際股份有限公司



受託人審核欄（申請人請勿填寫）

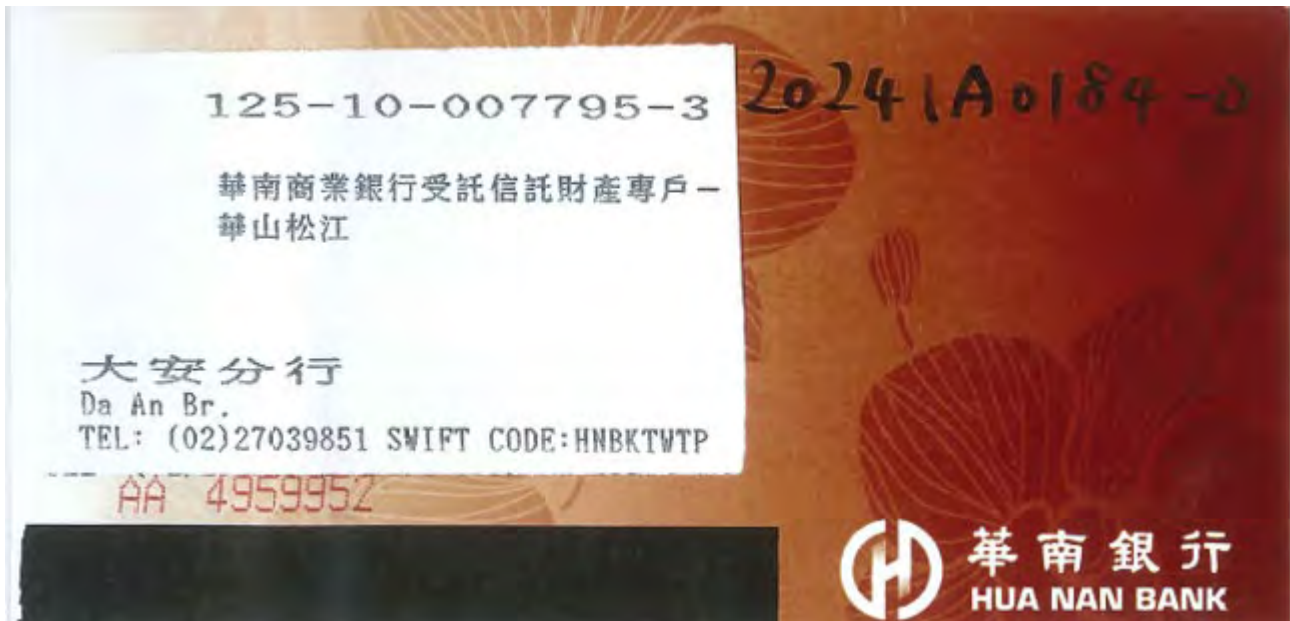
經理： / 副理： / 科長： [Redacted] 經辦： [Redacted]

【信託帳戶】

銀行：華南商業銀行-大安分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-華山松江

帳號：125-10-007795-3



(實際匯款依各戶虛擬帳號為準)

【附件十三】個人資料蒐集告知事項及使用同意書

潤泰創新國際股份有限公司(以下簡稱本公司)茲依據個人資料保護法規定，告知下列事項：

- 一、蒐集目的：履行契約、消費者、客戶管理與服務、行銷、以及本公司登記業務範圍內之業務服務。
- 二、資料類別：當事人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、職業、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該當事人之資料。
- 三、利用期間、地區、對象及方式：
 - 1．期間：依相關法令或契約約定之保存年限，或本公司因執行業務所必須之保存期間。
 - 2．地區：本公司、分公司、本公司之關係企業所在地區，及履行契約、提供當事人服務所需之地區。
 - 3．對象：本公司、分公司、本公司所屬之關係企業、其他與本公司有業務往來之機構及依法有調查權之機關。
 - 4．方式：以自動化機器或其他非自動化方式為之。

四、當事人權利

- 1．得請求查詢、閱覽、複製、補充、更正其個人資料。
- 2．得請求停止或刪除其個人資料。惟依法本公司因執行業務所必須者，不在此限。

五、當事人得自由選擇提供個人資料，惟若拒絕提供、或提供之資料不足或有誤時，可能會影響當事人權利的行使，或無法提供當事人相關服務。

本人已充分瞭解 貴公司所提示之個人資料告知事項內容，並同意 貴公司依上述告知事項，得蒐集、處理、利用、國際傳輸本人之個人資料。

買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案不動產開發信託機構華南商業銀行股份有限公司，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。

此 致

潤泰創新國際股份有限公司

同意人：

(簽章)

西元

年

月

日

【附件十四】不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別：買方 賣方

買賣標的：

- 土地：中山區長安段四小段 140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、149-1、157、157-1、158、159、160、161、162、163、164、165 地號等 21 筆地號。

(若土地合併則以地政機關登記為準)。

- 房屋：「華山松江」編號_____棟_____戶_____樓乙戶(棟)房屋，
汽車停車位地下_____層_____號、
地下_____層_____號共計_____位。

聲明事項

一、實質受益人

(一)適用情形*：

法人或團體 信託關係人 指定登記予第三人

不適用(如自然人本人，免填(二)、(三))

(二)法人或團體名稱：

(信託關係人或指定登記予第三人非法人或團體者，免填名稱)

(三)實質受益人：

1. 國籍*：本國人 外國：

2. 姓名*：

3. 統一編號(身分證、居留證或護照號碼)*：

4. 聯絡電話或手機：

5. 關係*：(指定登記予第三人者必填)

二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

是 否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

三、合法資金來源

(一)資金來源*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資(年收入約：_____萬元) 繼承財產
商業經營獲利 出售不動產 股匯市投資
其他：

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：
否

此致

聲 明 人：

統 一 編 號：

(身分證字號)

聯絡電話或手機：

職 業：

西元

年

月

日

【附件十五】交屋驗收表

交屋驗收表(1)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓					
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：					
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：					
類別	檢查項目	檢查標準	檢查區域								工地確認	說明	圖面註記		
			客餐廳	臥室1	臥室2	臥室3	主臥室	主浴	次浴	廚房				陽台	
五金門鎖	玄關大門及室內門	1. 門扇與門鎖使用時是否正常啟閉、受口盒是否安裝													
		2. 門扇開關時是否順暢													
		3. 門框門扇是否有汙染或損傷													
		4. 門檻是否損傷、與門框接縫處矽力康 (silicone) 施作是否良好													
		5. 門框膠條安裝是否有破損													
		6. 防撞門止是否安裝													
室內裝修	油漆	1. 牆面是否汙染													
		2. 天花是否汙染													
		3. 出線盒或箱體四周是否汙損													
	地磚及壁磚	1. 是否龜裂、破損													
		2. 磁磚開孔與蓋板收頭是否良好無破損													
		3. 淋浴間洩水坡度是否正常													
		4. 抹縫是否完好													
	天花板	1. 是否汙染、破損													
2. 檢修口是否留設															

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(2)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓				
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：				
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：				
類別	檢查項目	檢 查 標 準	檢 查 區 域							工 地 確 認	說 明	圖 面 註 記		
			客 餐 廳	臥 室 1	臥 室 2	臥 室 3	主 臥 室	主 浴	次 浴				廚 房	前 後 陽 台
室內裝修	窗戶	1. 是否密合度良好、可緊密上鎖												
	鋁門窗	2. 窗框是否刮傷												
		3. 窗扇、紗窗是否開啟順暢												
		4. 窗框與玻璃嵌合膠條(或矽力康 silicone)是否缺損												
機電設備	開關箱	1. 箱體是否平整、有無撞傷、凹陷、掉漆												
		2. 箱蓋開關是否順暢												
		3. 標示是否完整												
		4. 功能是否正常												
		5. 是否檢附水電配置圖												
	開關插座	1. 開關插座及面板是否汙損												
		2. 開關插座功能是否正常(極線、接地線是否正常)												
		監控	1. 戶內監控對講機功能是否正常											
	2. 監控功能(防盜、瓦斯)是否正常													
	3. 磁簧功能是否正常													
燈具	1. 燈具是否安裝													
	2. 燈具功能啟閉是否正常													

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(3)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓		
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：		
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：		
類別	檢查項目	檢 查 標 準	檢查項目區域							工 地 確 認	說 明	圖 面 註 記
			客 餐 廳	臥 室 1	臥 室 2	臥 室 3	主 臥 室	主 浴	次 浴			
陽 台	1. 水龍頭功能是否正常											
	2. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
	3. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)											
	4. 曬衣架功能是否正常											
衛 浴 設 備	1. 水龍頭出水是否正常											
	2. 出水口濾網是否乾淨											
	3. 止水塞功能是否正常											
	4. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
	5. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone); 獨立式洗臉台除外											
	6. 排水管是否漏水											
	1. 水龍頭出水是否正常											
	2. 出水口濾網是否乾淨											
	3. 止水塞功能是否正常											
	4. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
	5. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)											
	6. 浴缸表面是否刮傷瑕疵											
	1. 水龍頭出水是否正常											
	2. 出水口濾網是否乾淨											
	3. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
	4. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)											
	5. 蓮蓬頭是否正常及軟管無漏水、變形											
	6. 玻璃門是否開關順暢											

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(4)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓					
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：					
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：					
類別	檢查項目	檢 查 標 準	檢查項目區域								工地確認	說明	圖面註記		
			客餐廳	臥室1	臥室2	臥室3	主臥室	主浴	次浴	廚房				前後陽台	
衛浴設備	馬桶	1. 表面是否損傷瑕疵													
		2. 馬桶邊是否留設免治設備插座													
		3. 馬桶是否正常使用													
	暖風機	冷暖風及換氣功能是否正常													
		置物架或毛巾架等五金是否固定牢靠、無生鏽刮痕													
廚具	1. 龍頭出水是否正常														
	2. 出水口濾網是否乾淨														
	3. 水槽是否排水順暢														
	4. 水槽下方是否滲漏或阻塞														
	5. 櫥櫃是否正常開啟														
	6. 櫥櫃上櫃門開啟時是否會撞到燈具或天花板設備														
	7. 排油煙機是否能正常使用														
其他	如：冷氣排水是否順暢測試等														

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

依本案預定買賣契約書第十三條第四款

驗屋檢查標準及項目，重點項目說明如下：

- (一) 依據中華民國行政院公共工程管理委員會工程施工查核作業參考基準：內部牆面平整度：
 1. 牆面垂直容許誤差在一公尺範圍內 $\pm 3\text{mm}$ 。
 2. 無浮凸鼓起現象表面平整，二公尺見方內偏差小於 3mm 。
- (二) 室內陶瓷面磚係經高溫燒製而成，其可容許之翹曲率依據中華民國國家標準CNS3299-2規定為之。
- (三) 依據賣方施工規範：
 1. 鋪貼陶瓷面磚時因翹曲緣故，會有磚體局部可能無法與漿體完全緊密結合（平均接觸面積不得少於80%）屬正常施工現象。
 2. 室內隔間採濕式輕隔間牆，在板材與板材以及板材與RC牆接縫處，因天氣變化熱脹冷縮或地震所產生之裂縫屬材料特性及自然現象。
 3. 室內油漆依二底二度施工規定（即批土打底、砂磨完成為一底，共施做兩次為二底；底漆、面漆各一次為二度）。壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象。
 4. 牆壁出水口磁磚邊縫內填塞矽力康（silicone）。
 5. 利用內視鏡檢測地板排水口，無水泥砂漿沉積，並提供檢測資料。
 6. 利用插座極性檢測器檢查插座接線及接地之正確與否。
 7. 總開關箱內檢附該戶水電配置圖，供買方日後裝修使用。
 8. 冷氣排水管功能測試。

【附件十六】委刻印章同意書

立同意書人：委託人 _____ (以下簡稱買方)

受託人 潤泰創新國際股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「華山松江」房屋編號_____戶_____樓
(含汽車停車位地下_____層_____號、地下_____層_____號)及該建築基地應有部分(持分)(下稱本契約房地)權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

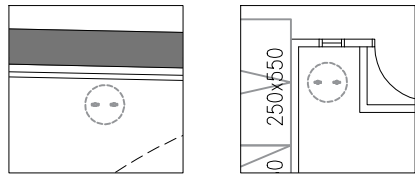
- 一、本同意書依據「華山松江」房屋土地預定買賣契約書(下稱本契約)第十四條第五款約定辦理訂定。
- 二、買方同意賣方代刻印章一枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本同意書代刻之買方印章，賣方僅得使用於下列相關用途：
 1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 2. 本契約房地相關稅捐申報或變更及實價登錄。
 3. 本契約房地水、電之申請或變更。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買方係於簽訂本契約之同時，本於自由意志及充分了解後，簽立本同意書。

立同意書人：

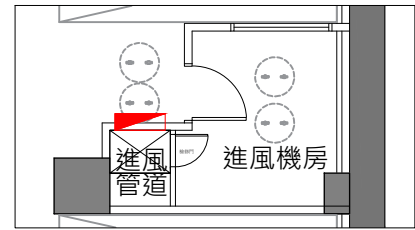
身分證字號：

地 址：

西 元 _____ 年 _____ 月 _____ 日



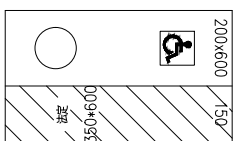
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



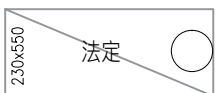
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



消防設備箱體位置



無障礙停車位(350x600cm)
(編號:16號)



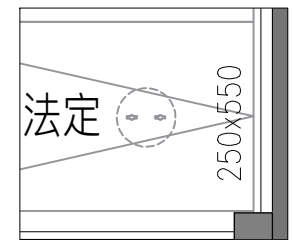
法定平面小車位(230x550cm)



法定平面大車位(250x550cm)



人孔蓋位置

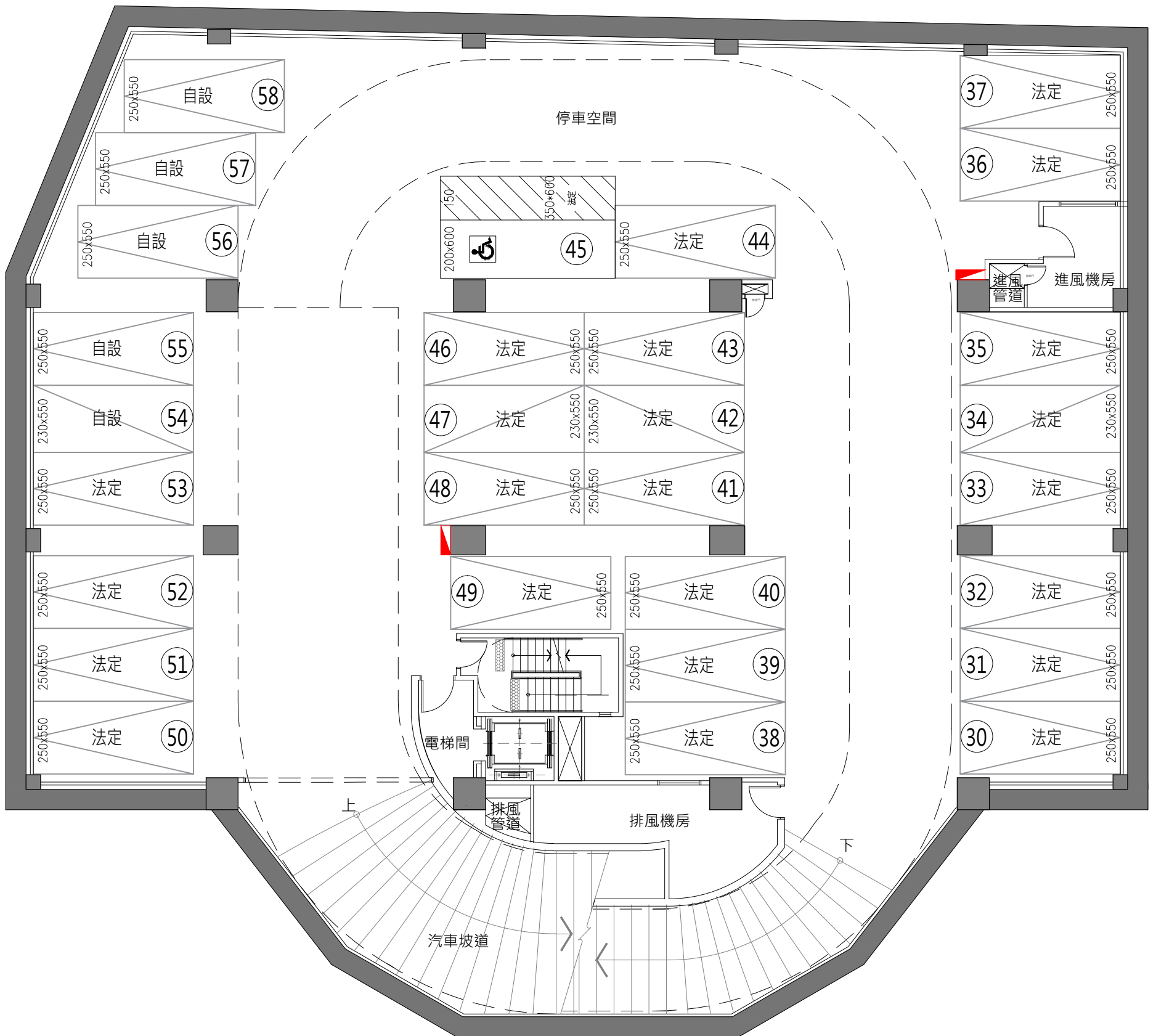


本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示

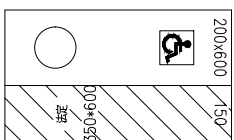
地下三層平面圖



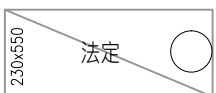
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



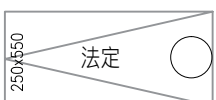
消防設備箱體位置



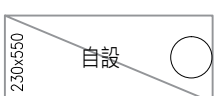
無障礙停車位(350x600cm)
(編號:45號)



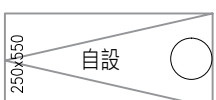
法定平面小車位(230x550cm)



法定平面大車位(250x550cm)



自設平面小車位(230x550cm)

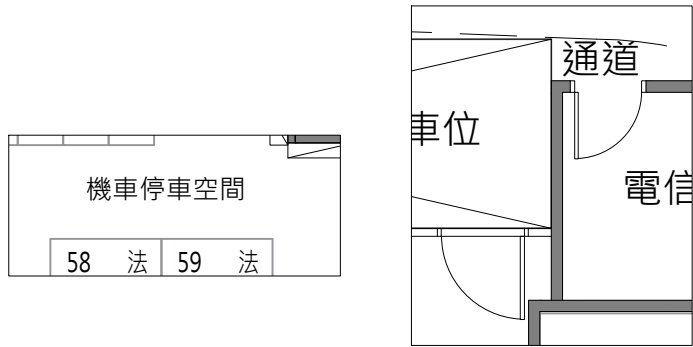


自設平面大車位(250x550cm)

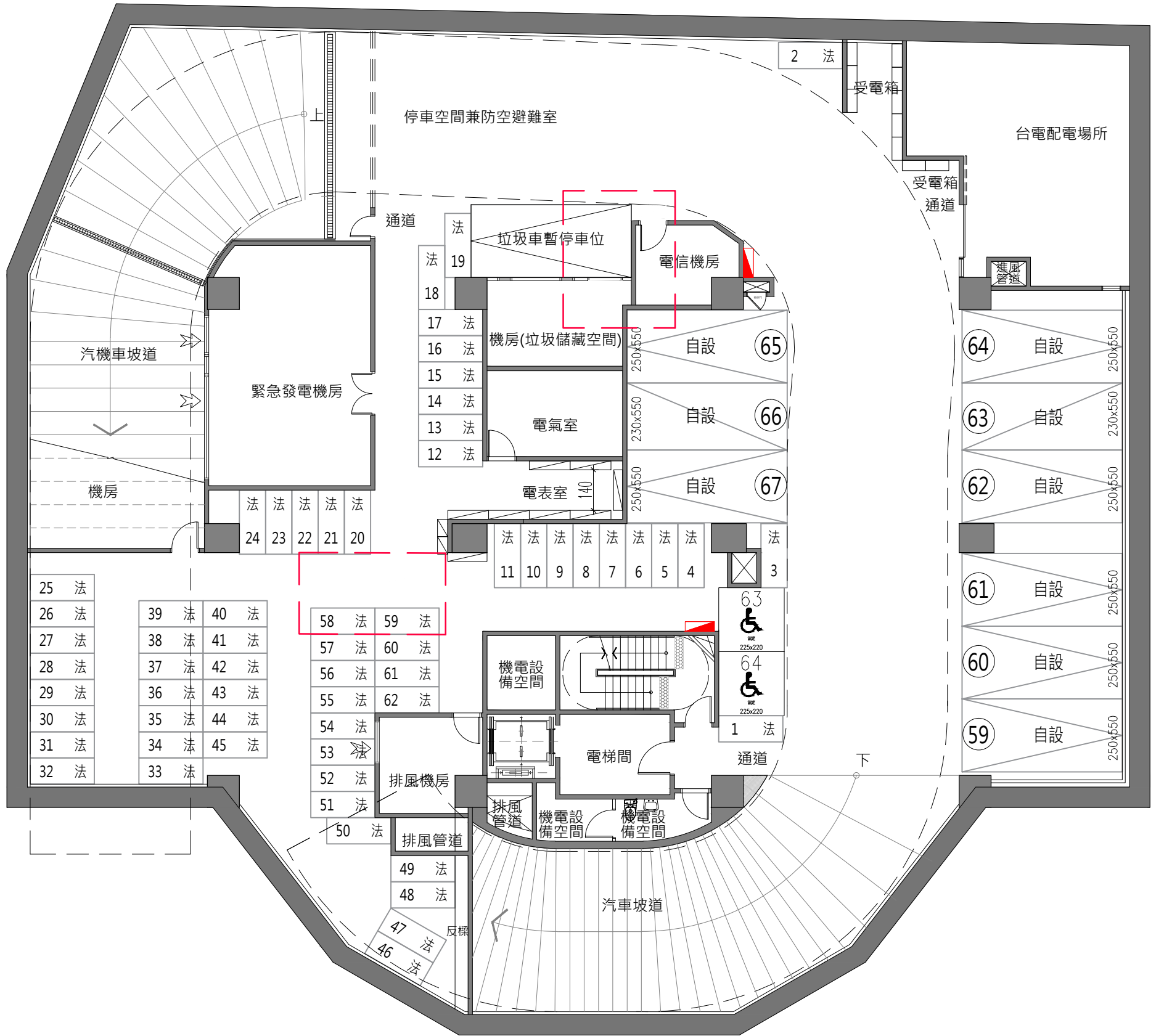
地下二層平面圖



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



本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



消防設備箱體位置

法 平面機車停車位(90x220cm)

無障礙機車停車位(225x220cm)

地下一層平面圖



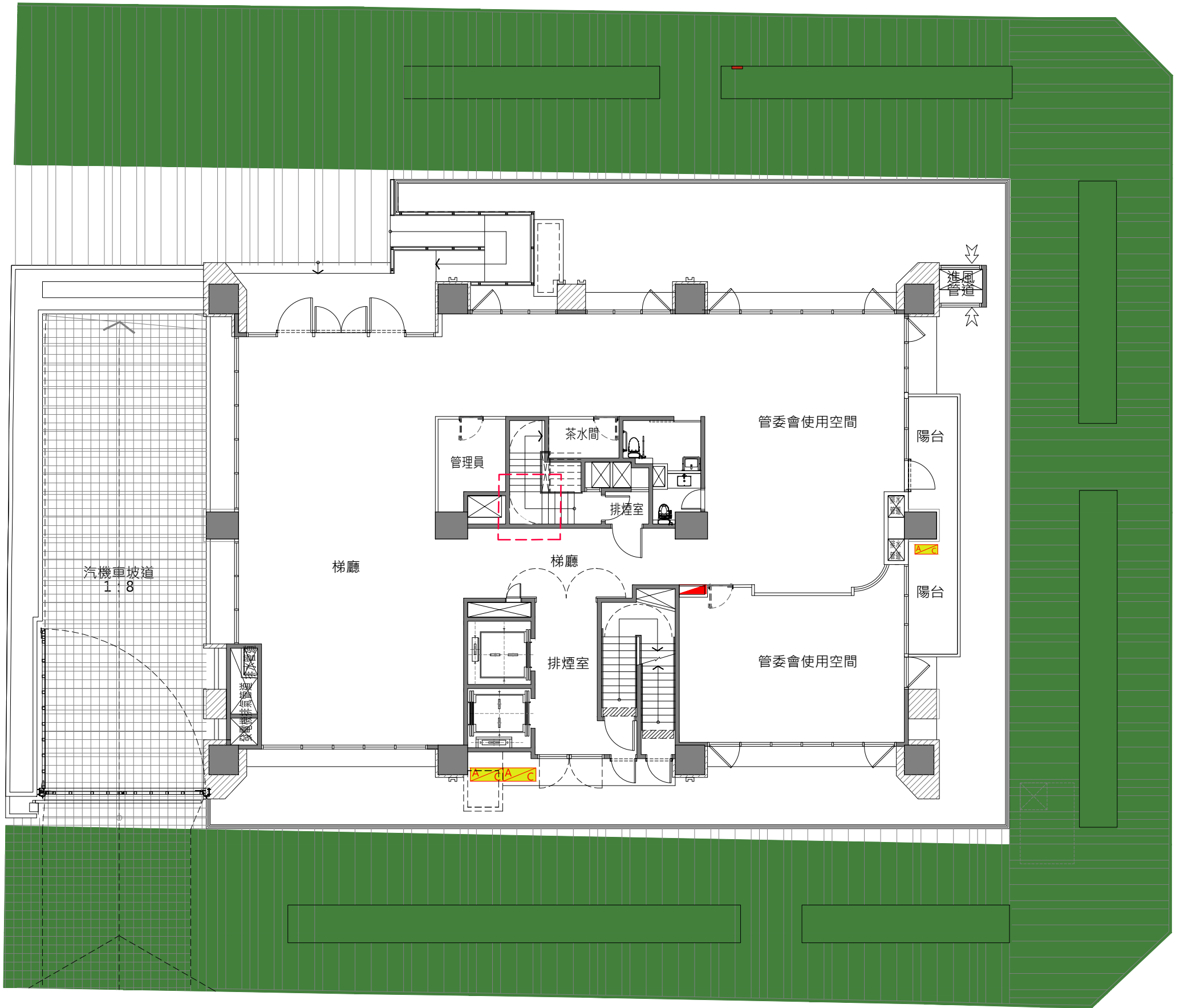
法定 230x550 法定平面小車位(230x550cm)






法定 250x550 法定平面大車位(250x550cm)

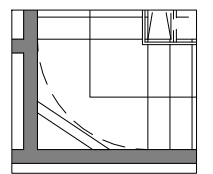
自設 230x550 自設平面小車位(230x550cm)

自設 250x550 自設平面大車位(250x550cm)

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



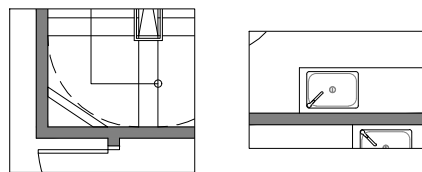
-  無遮簷人行道
-  進排氣管道設施
-  消防設備箱體位置
-  公設空調室外機位置
-  消防送水口



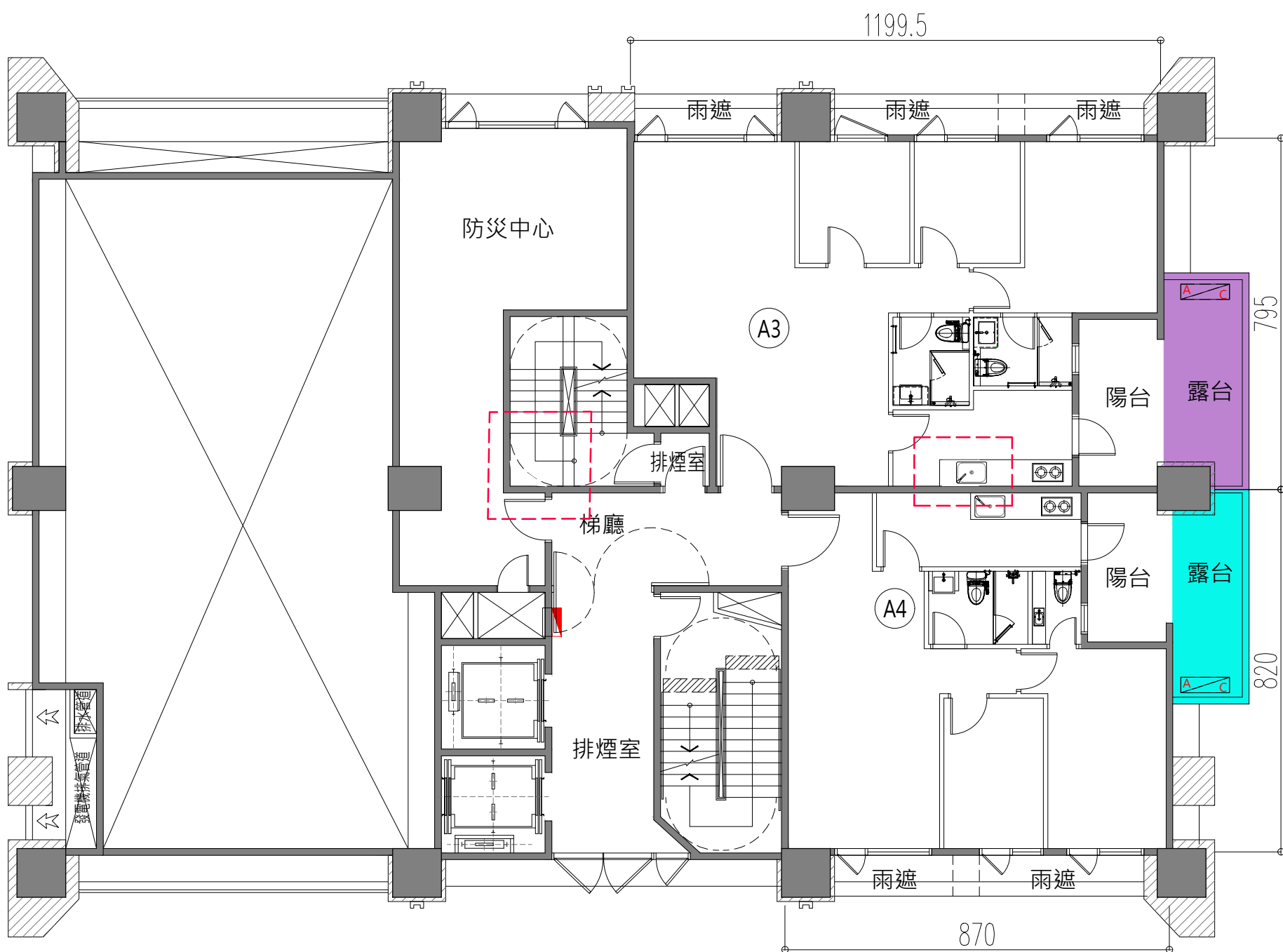
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示。

一層配置平面圖

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



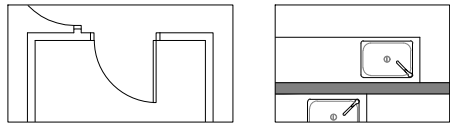
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



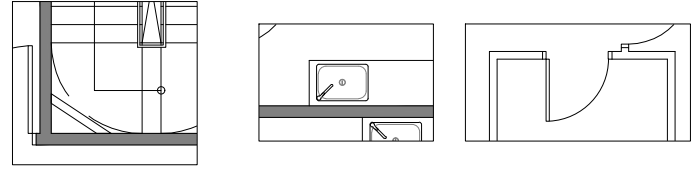
- 約定由A3戶依標示範圍約定專用
- 約定由A4戶依標示範圍約定專用
- 消防設備箱體位置
- 各戶空調室外機位置

二層平面圖

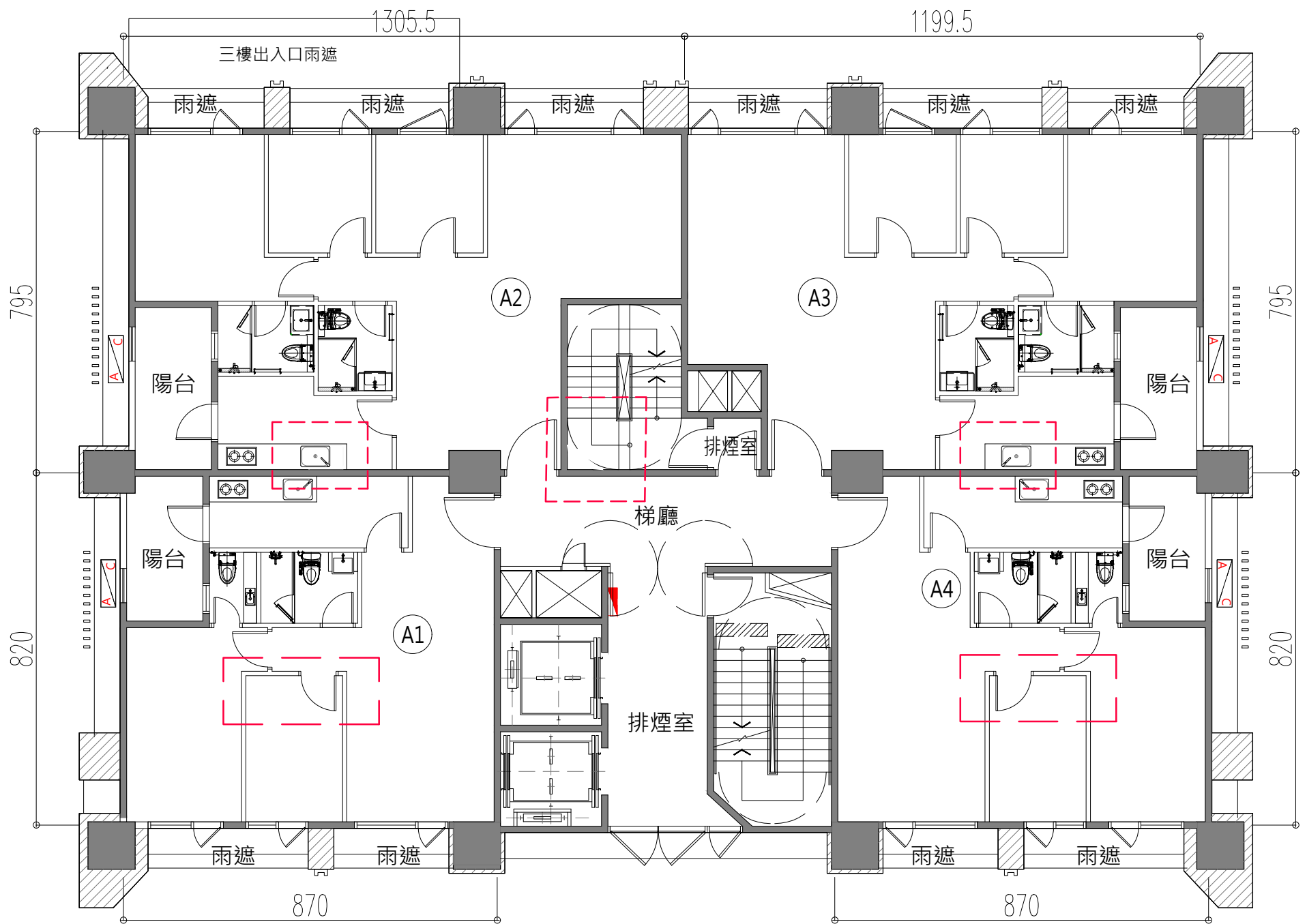
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



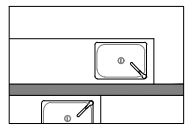
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



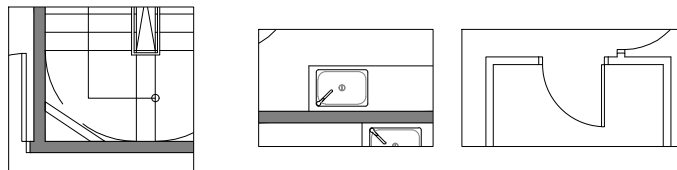
-  消防設備箱體位置
-  各戶空調室外機位置

三層至四層、六層至十三層、十五層、十六層平面圖

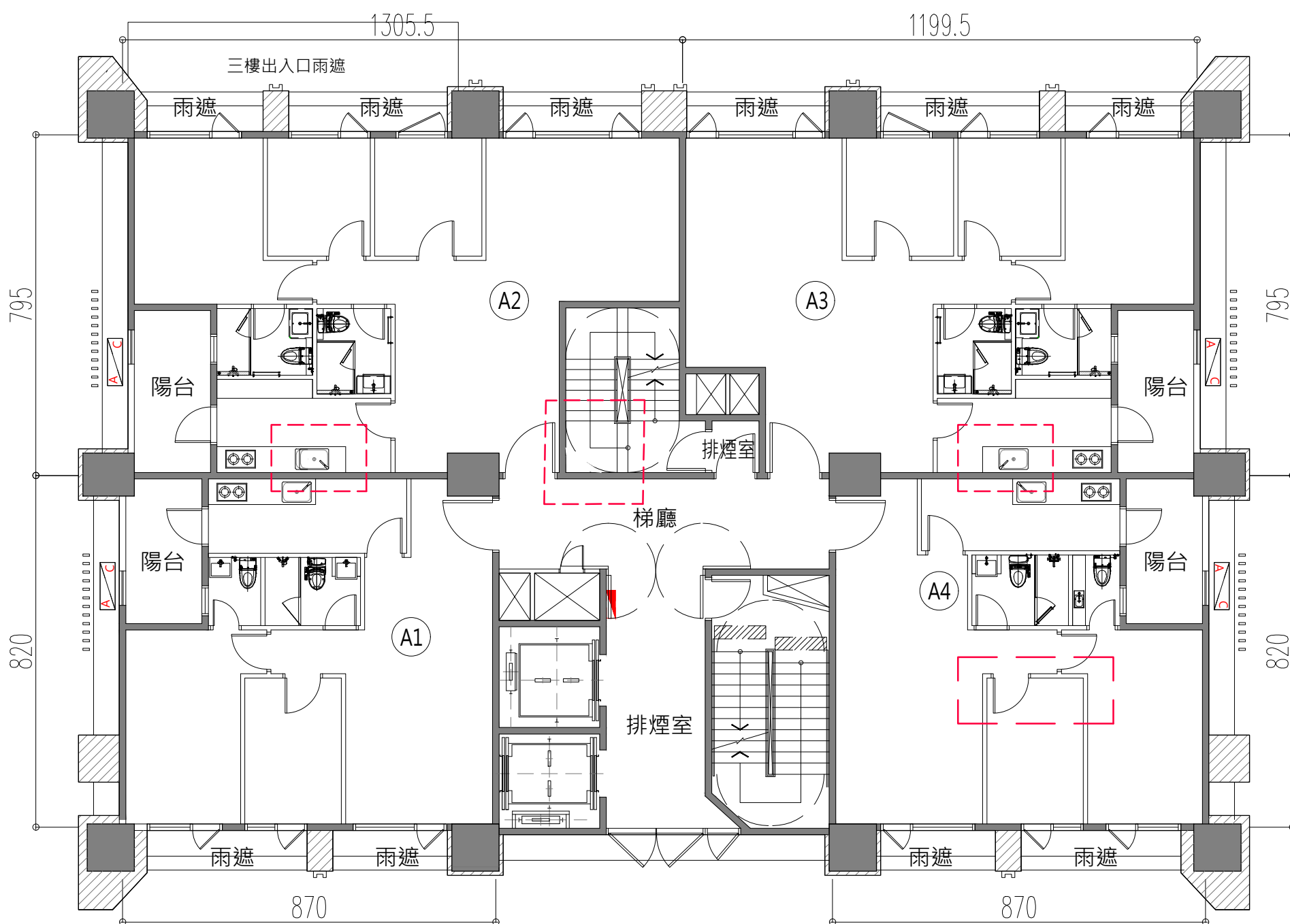
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



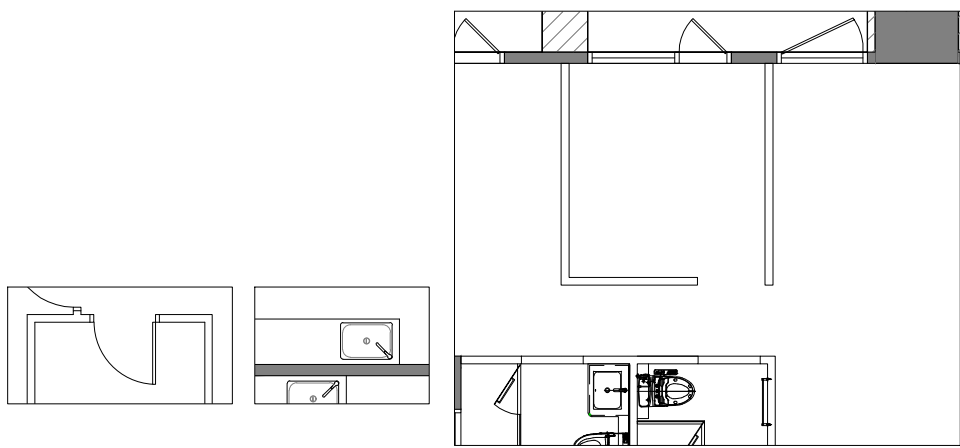
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



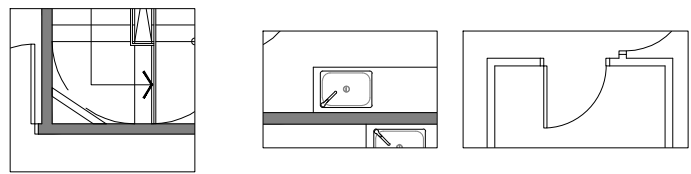
-  消防設備箱體位置
-  各戶空調室外機位置

五層平面圖

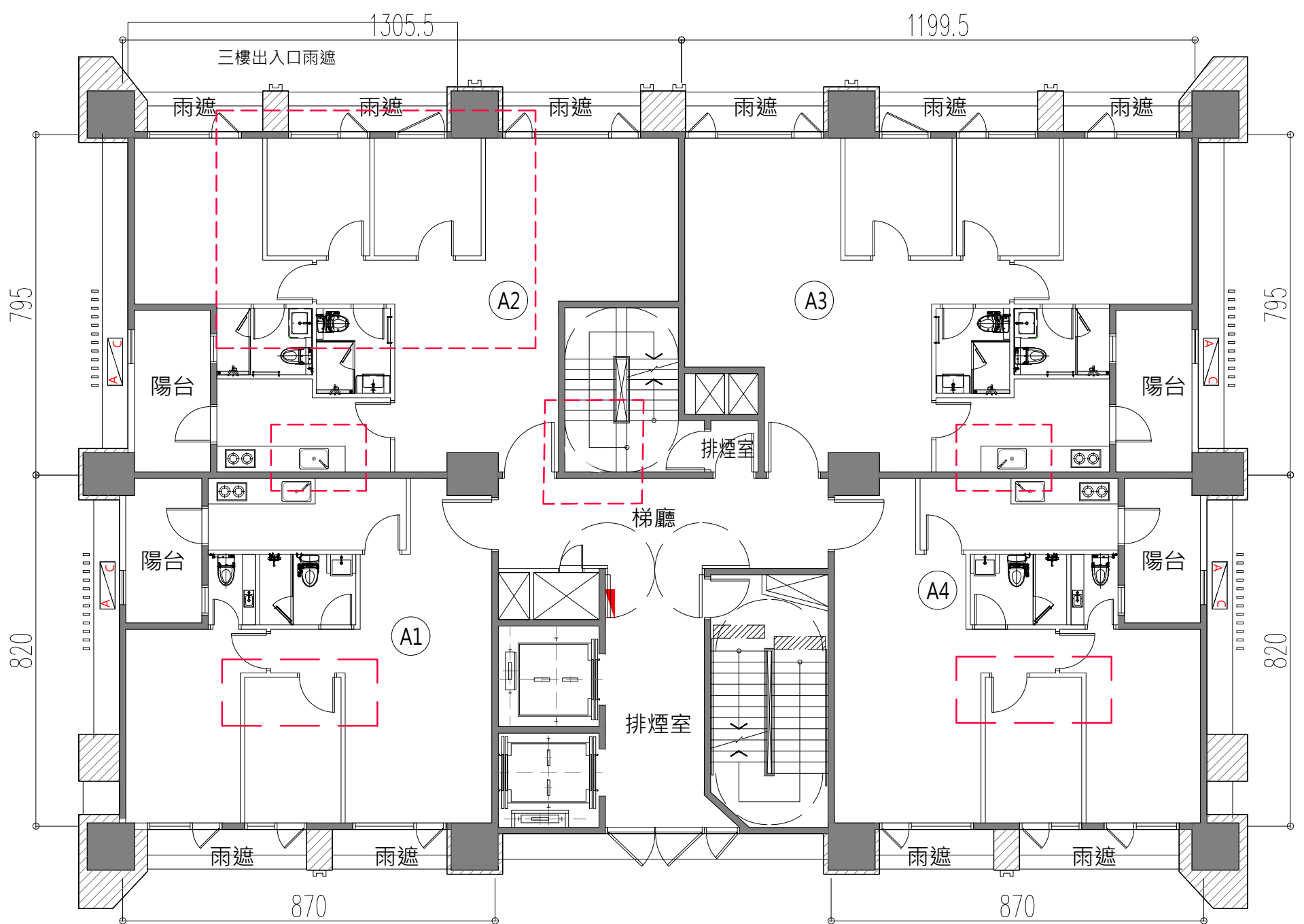
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



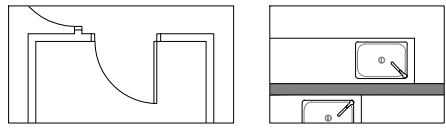
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



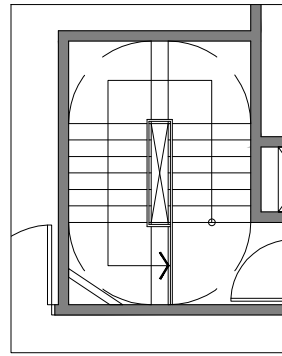
-  消防設備箱體位置
-  各戶空調室外機位置

十四層平面圖

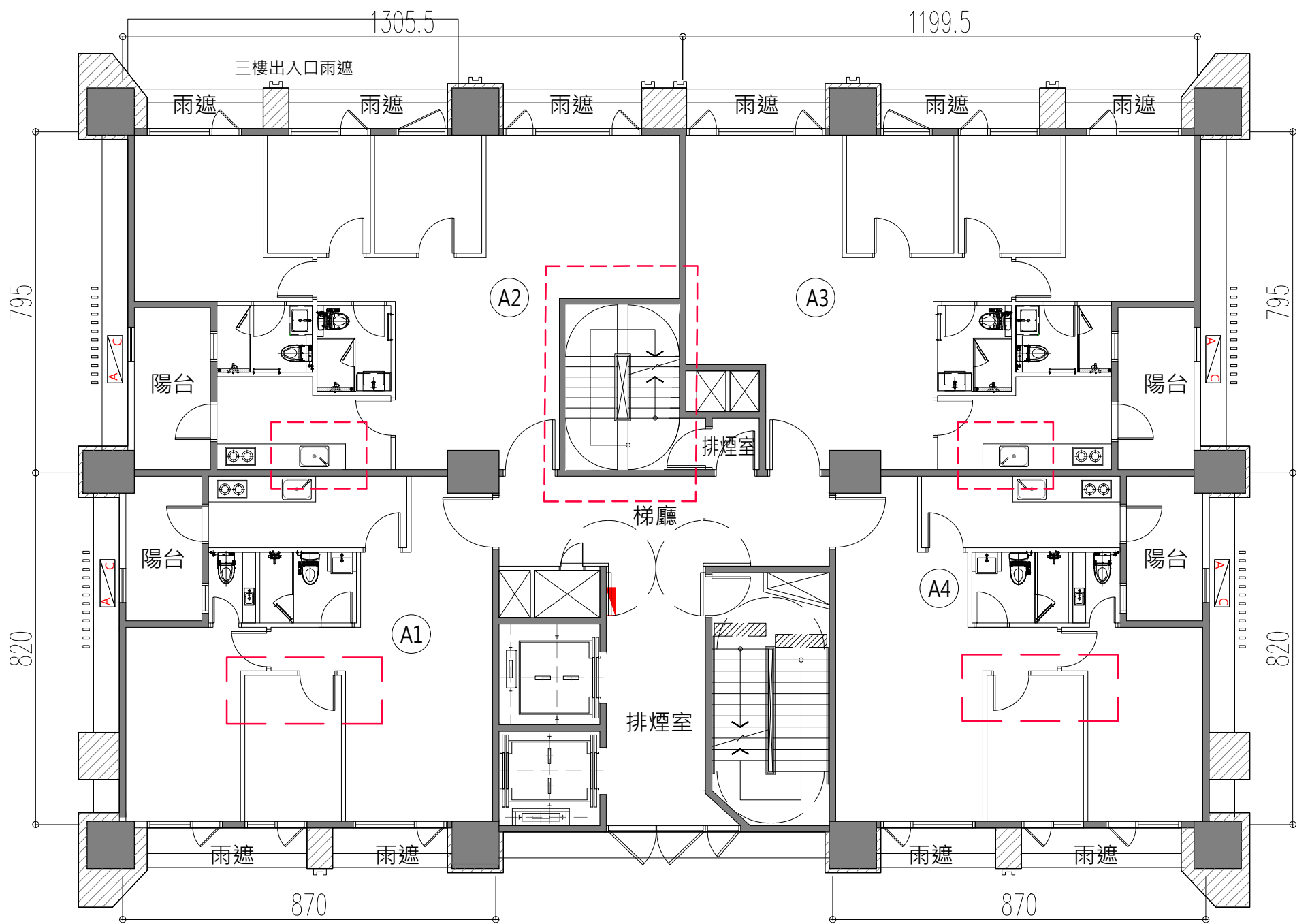
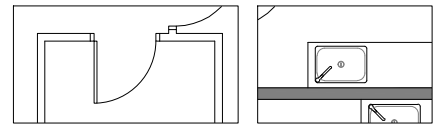
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示



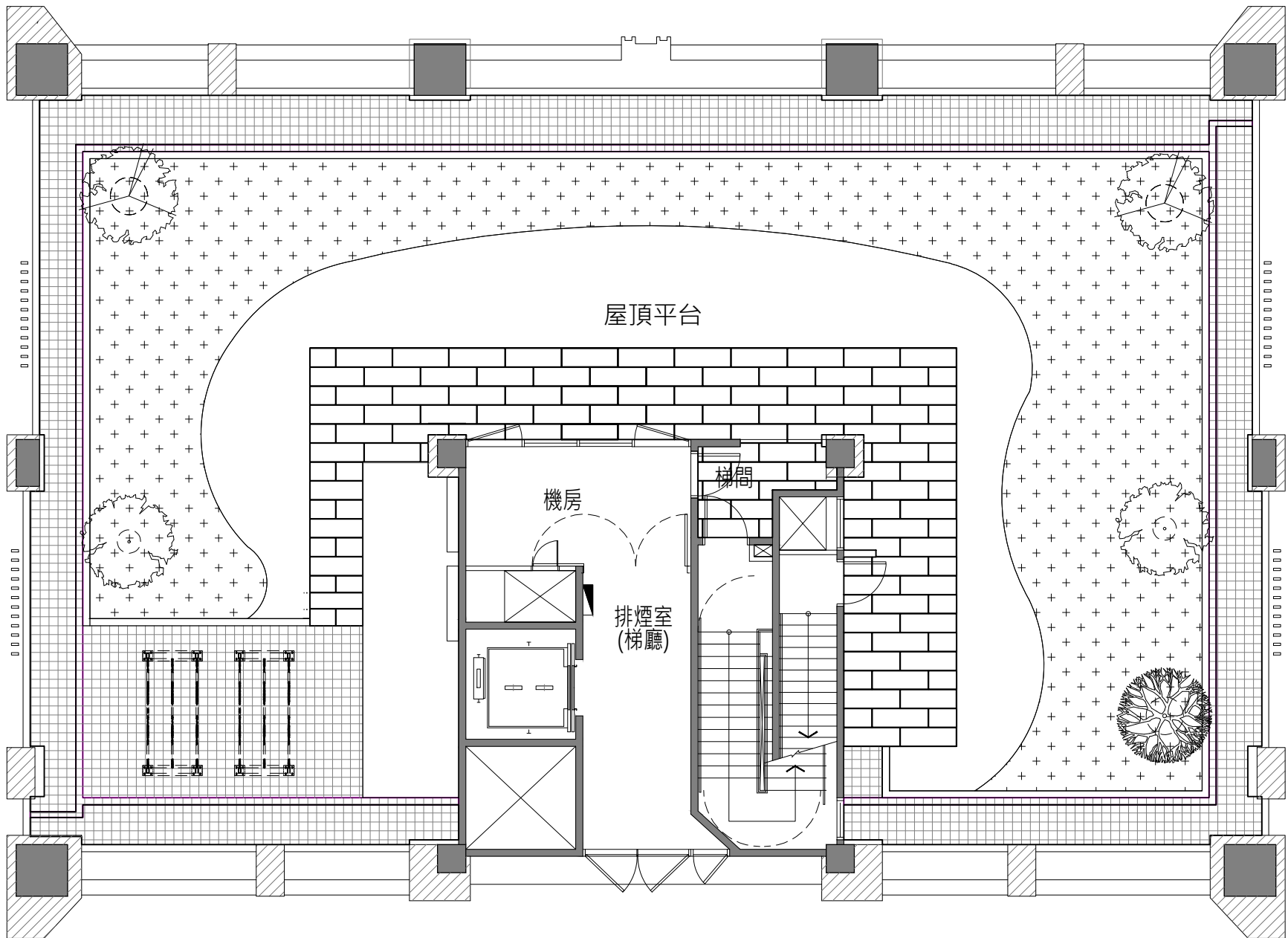
本處變更將於竣工時辦理，如上圖所示





-  消防設備箱體位置
-  各戶空調室外機位置

十七層平面圖

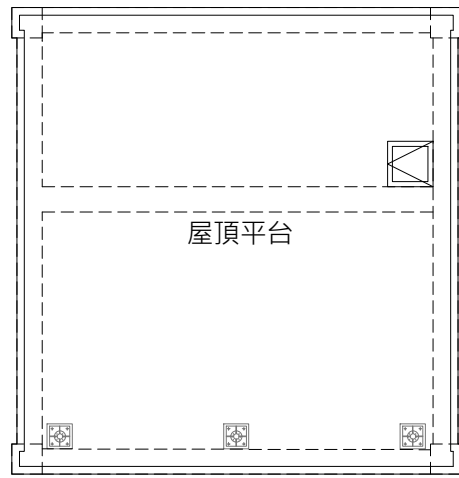
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



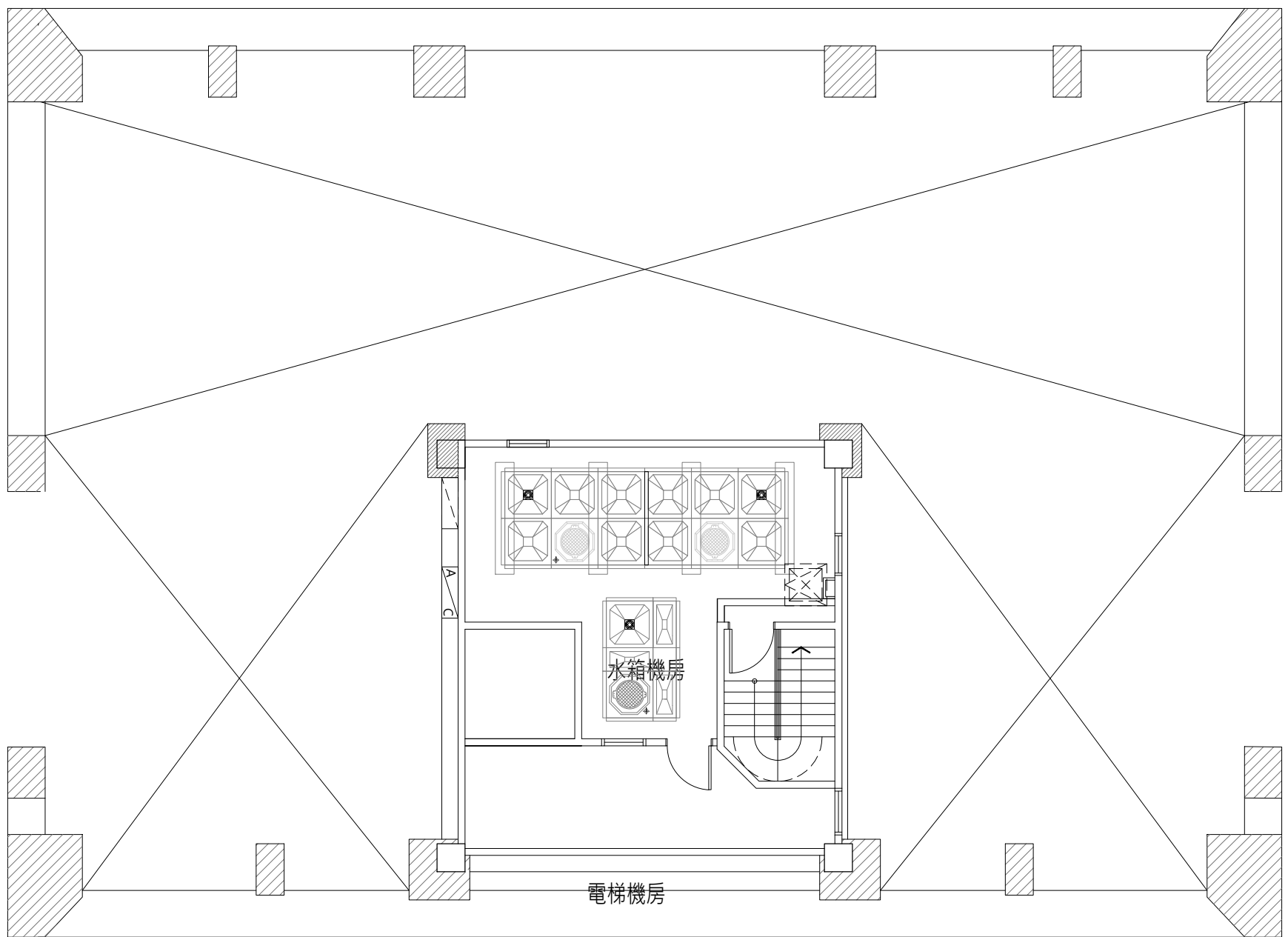
-  新增防火檢修門
-  消防設備箱體位置



屋突一層平面圖

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



屋頂層平面圖 



-  消防設備箱體位置
-  公設空調室外機位置

屋突二層平面圖 

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