

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

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

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

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

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱____日
(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：中國開發資產管理股份有限公司

買方：
立契約書人 賣方： 中國開發資產管理股份有限公司

茲為【豐琚】房屋土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第一條之一 名詞定義

- 一、本案：係指由國家住宅及都市更新中心為實施者、中國開發資產管理股份有限公司為出資人之『臺北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新事業計畫』都市更新案（含本預售屋及由國家住宅及都市更新中心管理之社會住宅）。
- 二、本預售屋：係指『臺北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新事業計畫』之B棟一般住宅，案名為【豐琚】。
- 三、面積：本契約所載面積均以地政機關登記為準。

第二條 房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：
台北市南港區玉成段四小段303地號等6筆地號土地，面積共計3,728.00平方公尺（1,127.72坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。
- 二、房屋坐落：
同前述基地內【豐琚】編號第 B 棟第 樓第 戶（共計 戶），房屋平面圖影本（如附圖一），為主管建築機關核准一一二年八月七日112建字第0182號建造執照（如附件一）。
- 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：
（一）買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第 層 平面式 機械式 其他 ，依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格如下：
 大車位：長5.50公尺、寬2.50公尺、高1.90公尺 位，
 小車位：長5.50公尺、寬2.30公尺、高1.90公尺 位，另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺（約 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(計算方式如附件二所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

- (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。本預售屋汽車停車位面積2,569.39平方公尺÷本預售屋共有部分5,356.55平方公尺(本預售屋共有部分面積說明詳附件二所示)×100%=47.97%。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四)本預售屋之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之樓層規格尺寸權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應配合賣方辦理相關變更事宜；惟賣方於確認因前述情況必需調整買方停車空間位置及編號時，需檢附相關證明文件通知買方變更內容，以維護買方權益。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【豐琚】_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占本案區分所有全部專有部分總面積12,958.98平方公尺(3,920.09坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

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)。

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

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、■交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）（如附件二、詳附圖三）。
- 二、本【豐琚】共有部分總面積計5,356.55平方公尺（1,620.36坪）；專有部分分有二部分：本預售屋面積5,099.24平方公尺（1,542.52坪）、本案面積12,958.98平方公尺（3,920.09坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本【豐琚】及本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算（計算方式如附件二所示）。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、前款解約時賣方應將買方已繳之款項全數無息退還。

第六條 契約總價

- 本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（含稅）。
 - （一）專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬元整，
（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。
 - （二）共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 三、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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由彰化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（如附件三）。

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、買方應依付款明細表（如附件四）約定按期給付款項，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，將應繳之期款全數存入下列彰化銀行信託專戶：

（一）銀行：彰化商業銀行台北世貿中心分行

(二) 戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶

(三) 帳號：67215-000000000

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

三、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。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積7,823.43平方公尺(2,366.59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本案共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積5,181.40平方公尺(1,567.37坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國一一三年五月十五日之前開工，民國一一七年六月三十日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本預售屋之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，於不影響買方專有部分之權益時，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求辦理變更設計。

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。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地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。

- 六、為便於辦理本契約房地所有權之有關事項，買方同意授權賣方代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由買方簽訂代刻印章同意書（如附件六）乙份，授權賣方使用。
- 七、本案屬都市更新權利變換建案，依「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」規定，賣方應檢附相關文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理土地、房屋所有權登記，相關辦理時程概依主管機關核定為準。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、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（如附件八）、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。
- 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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、買方同意於交屋後，按月繳付管理費，管理費暫定依下列第一目、第二目收費標準計算：
 - （一）依本契約房屋面積計算，每月每坪新台幣壹佰伍拾元整。
 - （二）汽車停車空間：每月每位新台幣壹仟元整。
 - （三）上開買方繳付之管理費，自買方交屋日起計算，用於大樓管理維護費用。
 - （四）上述管理費將支付賣方交屋日後代管期間之各項管理維護費用，直至本大樓管理委員會或管理負責人成立並點交公共設施完成後，將該餘款項無息結繳予管理委員會。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責

人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，外牆面及屋頂非涉及結構部分之防水負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，並應簽立自洽銀行貸款協議書（如附件七）依該協議書之約定履行，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、本契約房地於辦理抵押貸款時，如買方不辦理貸款或經核定之貸款不足繳付期款（包含但不限於因買方因素不符合當時中央銀行規定之條件及要求等），其依本條約定應以貸款給付之買賣價金部分（或貸款差額部分），買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第十九條 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，除有違反本契約第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

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

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

第二十一條 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 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「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第二十七條 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。

第二十八條 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地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

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

第三十條 未盡事宜之處置

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

第三十一條 通知及送達

- 一、買賣雙方相互所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，均按本約所載地址以書面掛號郵寄送達為之，經通常之郵遞期間即視為送達。如一方變更地址，應即以書面掛號通知他方變更，否則他方按原地址送達而遭退回或拒收時，均以郵局第一次投遞日為送達日期。
- 二、本契約如有共同承購者，應指定一人（姓名：）為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示，以送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。

- 附件一：建造執照影本
- 附件二：共有部分、車位面積計算說明
- 附件三：預售屋買賣價金信託說明書、聲明書、信託契約書影本
- 附件四：付款明細表
- 附件五：建材設備表
- 附件六：代刻印章同意書
- 附件七：自洽銀行貸款協議書
- 附件八：住戶管理規約草約
- 附件九：蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

- 附圖一：房屋平面圖
- 附圖二：汽車停車空間平面圖
- 附圖三：本預售屋共有部分、大公範圍、約定專用平面圖

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：
行 動 電 話：

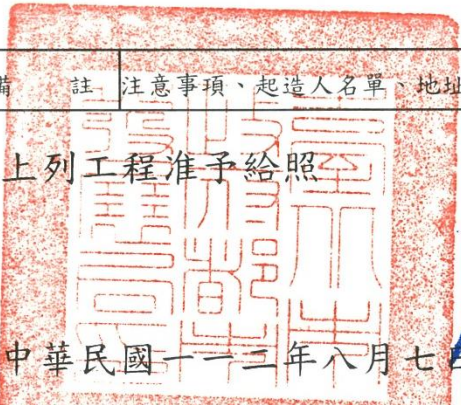
賣 方：中國開發資產管理股份有限公司
法 定 代 理 人：鄭重
統 一 編 號：84460055
通 訊 地 址：台北市松山區光復南路35號11樓之1
公 司 電 話：(02)2742-5777

不動產經紀業：新聯祥廣告股份有限公司
法 定 代 理 人：林徽人
統 一 編 號：24495116
公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段95號3樓
公 司 電 話：(02)2758-4866
銷 售 人 員：

不動產經紀人：
身分證統一編號：
電 話：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0182號			
起造人姓名	國家住宅及都市更新中心 代理董事長：花敬群等2名(詳見附表)			住址	104019臺北市中山區民生東路一段21號		
設計人姓名	林			事務所名稱	大矩聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢2棟地上14層地下3層 共17層231戶		
建築地點	地址	南港區新光里昆陽街					
	地號	南港區玉成段四小段0303-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1614.36m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	24184.34m ²				其他	3728.0m ²
發照日期	112年08月07日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起54個月內竣工		
工程價	\$ 370,073,379 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
共通層地下001層	2609.14	4.7	(防空避難室兼停車空間)(機房)(管理室)共34筆(詳見附表)				
總計:						24184.34	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照  局長 王玉芬 中華民國一十二年八月七日							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0182號

起造人：中國開發資產管理股份有限公司 負責人：鄭堯
國家住宅及都市更新中心 代理董事長：花敬群

建築地點：

地號：南港區玉成段四小段0303-0000號
南港區玉成段四小段0304-0001號
南港區玉成段四小段0308-0000號

南港區玉成段四小段0304-0000號
南港區玉成段四小段0305-0000號
南港區玉成段四小段0309-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：2609.14m²、高度：4.7M、用途：(防空避難室兼停車空間)(機房)(管理室)
共通層地下003層、面積：2609.14m²、高度：3.2M、用途：(停車空間)(機房)

共通層地下002層、面積：2609.14m²、高度：3.6M、用途：(停車空間)(機房)

A棟棟地上002層、面積：896.56m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上004層、面積：895.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上006層、面積：895.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上008層、面積：895.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上010層、面積：895.66m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟突出物001層、面積：138.95m²、高度：3.0M、用途：機房,樓梯間

A棟棟突出物003層、面積：106.81m²、高度：2.95M、用途：機房,樓梯間

B棟棟地上002層、面積：392.61m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上004層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上006層、面積：436.16m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上008層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上010層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上012層、面積：436.16m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上014層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟突出物002層、面積：57.97m²、高度：3.0M、用途：機房,樓梯間

A棟棟地上001層、面積：1054.77m²、高度：4.2M、用途：門廳,管委會空間,(第四組)幼兒教保服務設施-托嬰中心(F3)414.11平方公尺;(第十七組)日常用品零售業-便利商店、日用百貨(G3)兼用(第十九組)一般零售業甲組-便利商店、日用百貨(G3)175.45平方公尺

A棟棟地上003層、面積：838.97m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上005層、面積：838.36m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上007層、面積：843.27m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上009層、面積：838.36m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟地上011層、面積：843.27m²、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

A棟棟突出物002層、面積：132.76m²、高度：2.9M、用途：機房,樓梯間

B棟棟地上001層、面積：472.88m²、高度：4.2M、用途：門廳,管委會空間,(第十七組)日常用品零售業-便利商店、日用百貨(G3)43.51平方公尺;(第十七組)日常用品零售業-便利商店、日用百貨(G3)兼用(第二十一組)飲食業-咖啡館(G3)39.89平方公尺

B棟棟地上003層、面積：436.16m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上005層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上007層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上009層、面積：436.16m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上011層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟地上013層、面積：432.27m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅-集合住宅(H2)

B棟棟突出物001層、面積：57.97m²、高度：3.0M、用途：機房,樓梯間

B棟棟突出物003層、面積：57.97m²、高度：3.0M、用途：機房,樓梯間

雜項工作物：排水溝：長度248.09m、高度0.4m

圍牆：長度47.49m、高度2.0m、面積94.98m²

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0182號

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《5》月《2》日（法令適用日期：111年06月15日）。
2. 建築地點：南港區新光里。
3. 實設空地《2113.64》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：《信業工程顧問有限公司》，技師：《王志誠》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《黃于庭》大地技師。
7. 電機專業技師：《宏達電機工業技師事務所》，技師：《江長樹》機電技師。
8. 其他專業技師：《永璋測繪有限公司》，技師：《蕭欽霖》測繪技師。
9. 本場所請依『臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法』規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
10. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
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. 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（亦含無產權範圍），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。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
14. 本次新設箱型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 昇降機《7》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. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
21. 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。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 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。
24. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1111223》府都設字第1113062070號函完成都市設計審議程序。
25. 本案係都市更新案件，經本府都市更新處《1120330》府都新字第11260015633號函核備都市更新事業計畫，核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
26. 本案係都市更新案件，經本府都新字第11260015633號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
27. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
28. 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。
29. 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。
30. 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 989.42 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 639.38 平方公尺。
31. 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：639.38 平方公尺。
32. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
33. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。



臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0182號

注意事項：

34. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
35. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
36. 依「公共藝術設置辦法」規定，直轄市政府應負責審議轄內公有建築物之公共藝術設置計畫。
37. 公有建築物與辦機關應依法設置公共藝術，請領使用執照前如未完成設置公共藝術，由建管處函告文化局列管。
38. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
39. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
40. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
41. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側3.5公尺(新建5樓以下)或4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
42. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
43. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
44. 基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度150.49公尺，本案申請建築物絕對高度71.27公尺，尚無影響飛航安全。
45. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
46. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
47. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
48. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
49. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
50. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
51. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
52. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
53. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1614.36平方公尺)與建照核定工程期限(54月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
54. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
55. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經中華民國112年5月38日(112)省結技(12)烈字第1538號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
56. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
57. 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。
58. 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。
59. 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



注意事項：

- 公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
60. (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。
61. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
62. 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)
63. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
64. 本案樓地板經建築物設計人簽證非屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目，應於申請使用執照時檢附內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書，及申請認可之試驗報告及性能規格評定書。
65. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
66. 依臺北市府111年12月23日府都設字第1113062070號函，有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一) 本案自建建築線縮之無遮蔭人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二) 本案地下3層汽車停車位63輛開放供公眾使用部分，請於啟用對外收費營運前，依規定申請停車場營業登記證。
(三) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
67. 依臺北市府111年9月23日府授文化資源字第1113019724號函，有關受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫准予核定，請依下述說明覈實辦理：
一、
(一) 旨揭計畫內容應併入工程相關契約規範內據以執行，現場應備妥旨揭核定計畫書，以供相關施作廠商憑辦，且應督導現場員工落實計畫中各工作要項暨保護、維管等措施。
(二) 各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利文化局當日派員查察現場施作狀況。
(三) 案內各工作要項均應拍照紀錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄至本府文化局備查(紀錄格式下載網址：本府文化局網站/受保護樹木/相關法令及檔案下載)。
二、本案計畫執行期間內，本府文化局將不定期抽查，倘有進行任何未經審核同意之施工行為，影響本市受保護樹木或現地已達受保護標準樹木之生育情狀者，文化局將依「臺北市樹木保護自治」等相關法規逕行裁處。
三、為維護本市珍貴綠色資源，同函副知本府都市發展局，旨揭工程竣工申請使用執照前，申辦單位應陳送施工要項紀錄至本府文化局同意備查後，始得核發使用執照。
68. 依臺北市府112年3月30日府都新字第11260015633號函，有關擬訂台北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，准予核定實施核定加註說明
一、 實施者112年2月14日住都字第1120002502號函及都市更新條例第32條、第48條規定辦理。
二、 實施者：國家住宅及都市更新中心、統一編號：73644633代表人：花敬群。
三、 本案係採「權利變換」方式實施，本府核定更新獎勵建築容積額度合計4,194平方公尺(占法定容積之50%)。
四、 有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。
五、 同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內現有巷道(昆陽街203巷及昆陽街217巷)廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
六、 權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。
69. 依臺北市府112年3月30日府都新字第11260015633號函，申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予503.28平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。
一、 施工管理：
實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
二、 使用管理：
於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
70. 依臺北市府112年3月30日府都新字第11260015633號函，申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予838.80平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。

注意事項：

一、施工管理：

實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。

二、使用管理：

於取得協議書第三條之約定耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

71. 依臺北市府112年3月30日府都新字第11260015633號函申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予1024.69平方公尺獎勵額度(法定容積12.22%)。

一、使用管理：

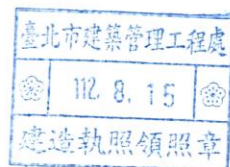
留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

72. 依臺北市府112年4月17日府都新字第1126008985號函，建築執照列管事項列管之施工管理：
1. 有關協助開闢更新單元周邊計畫道路、捐贈計畫道路用地及既有公共排水溝渠廢止或改道事宜，請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。
 2. 有關建物拆除事宜，請本市建築管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。
 3. 本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

使用管理：

1. 無障礙汽車位4輛(車位編號B1-1、B1-2、B1-3、B1-4)、無障礙機車位5輛(車位編號1、2、3、143、144)、本案充電汽車位2輛(車位編號B1-10、B1-11)及充電機車停車位2輛(車位編號B1-19、B1-20)為社區共用車位。另前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，請於住戶規約中載明。
2. 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
3. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

73. 本案鄰歷史建築「松山療養所宿舍與所長宿舍」涉及文化資產保存法第34條暨歷史建築監測保護計畫經本府文化局111年8月19日北市文化文資字第1113018812號函同意在案。



附件二 共有部分、車位面積計算說明

壹、本預售屋共有部分總面積為2,787.16平方公尺（843.12坪，不含汽車停車位分配面積），分為：共有部分一之大公範圍面積236.41平方公尺及共有部分二面積2,550.75平方公尺。

一、本預售屋共有部分二之項目：

一至十四層：風除室、入口大廳、電梯間、電梯梯廳、樓梯、排煙室、管道間、管委會空間、陽台等；

屋頂突出物一至三層：電梯間、排煙室、機房、管道間、樓梯、走廊等；

地下一至三層：電梯間、電梯梯廳、排煙室、管道間、電表室（一般住宅）、樓梯、垃圾儲藏室（一般住宅）、生活水箱及泵浦室（一般住宅）、機房（一般住宅）、無障礙汽車停車位（編號03、04）、自行車位（一般住宅，編號01~19號）、裝卸車位（編號02）、機車車位（一般住宅，編號142~152、164~229號）；

上開共有部分二面積計2,550.75平方公尺（771.60坪），由本房屋建物之專有部分面積與本預售屋全部區分所有之專有部分總面積5,099.24平方公尺（1,542.52坪）比例計算。

二、本預售屋及社會住宅共同持分共有部分一（大公範圍）之項目，包含以下：

一層：公共門廊、停車場管道間、發電機管道間等；

地下一至三層：台電配電場所、受電箱區、充電機車位（編號：19、20號）、充電汽車位（編號：10、11號）、機房、管道間、電信室、停車場控制室等；

上開大公範圍面積計601.61平方公尺（181.99坪），占共有部分一（5,783.01平方公尺、1,749.36坪）權利範圍10403/100000，由本房屋建物之專有部分面積與本案全部區分所有之專有部分總面積12,958.98平方公尺（3,920.09坪）之比例計算。本預售屋各戶大公範圍面積合計236.41平方公尺（71.51坪）。

貳、汽車停車位分配面積（由本預售屋及社會住宅之車位共同持分）：

地下一層至地下三層車格及其他必要空間，其面積5,181.40平方公尺（1,567.37坪），占本案共有部分一（5,783.01平方公尺、1,749.36坪）權利範圍89597/100000。個別車位持分面積由各買受車格大小（大車位持分667/100000、小車位持分603/100000）占共有部分一之比例計算。本預售屋汽車停車位面積合計2,569.39平方公尺（777.24坪）。

附件三 預售屋買賣價金信託說明書、聲明書、信託契約書影本

【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】 預售屋買賣價金信託說明書

- 一、承購戶同意將各筆預售屋買賣價金（含土地及建物之價金，以下同）存／匯入受託銀行（即彰化商業銀行股份有限公司）台北世貿中心分行開立之信託專戶（戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：提供個別虛擬帳號供存入），由賣方（即房屋、土地預定買賣合約書之賣方，以下簡稱賣方）指示受託銀行辦理本興建案預售屋買賣價金信託事宜（以下簡稱「價金信託」）。
- 二、承購戶所繳預售屋買賣價金，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，價金信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與承購戶，承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產，不受價金信託之保障，就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議，應由承購戶與賣方自行協商。
- 三、價金信託之目的僅在於管理、運用及處分賣方交付之預售屋買賣價金，且將承購戶所繳預售屋買賣價金依「預售屋價金信託金錢信託契約」之約定專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。賣方就本興建案之完工與交屋，應負履約之責任；受託銀行就本興建案不負任何協助賣方完工或代賣方履行不動產預定買賣契約書（以下簡稱「買賣契約」）之責任。
- 四、價金信託之受益人為賣方而非承購戶，受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求（含物之瑕疵及權利瑕疵），應由賣方負最終履約責任，概與受託銀行無涉。
- 五、信託財產係由賣方保留運用決定權，受託銀行就信託專戶支付工程款項及稅費等工程所需費用，即為受託銀行信託財產之返還。承購戶同意賣方於本興建案辦妥建物所有權第一次登記，即信託目的完成時，受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方，絕無異議。
- 六、為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁，承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意受託銀行於「預售屋價金信託金錢信託契約」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」業務應行注意事項或「預售屋價金信託金錢信託契約」約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 七、受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊，係依據賣方於每月 5 日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告。
- 八、受託銀行建置信託專戶查詢網頁之查詢方式為：〔[https:// www.bankchb.com](https://www.bankchb.com)〕，查詢途徑為：〔彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預

售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號〕。承購戶應於每次繳款之次月 5 日後，自行透過該網頁瞭解賣方交付信託之預售屋買賣價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。承購戶對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理（02-25362951 彰化銀行信託處）。承購戶得瀏覽查詢該網頁，知悉下列訊息：

- (一)依預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善者。
- (二)賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋之情形。
- (三)賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四)賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。

九、受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：

- (一)蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司
- (二)個人資料來源：賣方
- (三)蒐集之目的：

068信託業務及181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四)蒐集個人資料之類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、繳納價金明細及其他詳如買賣契約及「預售屋價金信託金錢信託契約」之內容。

(五)利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：特定目的存續期間、依相關法令所定（例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式（包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式）。

(六)依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集、處理或利用。
4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。

5. 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，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此限。
- 十、不動產預定買賣契約書之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。
- 十一、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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：
- (一)如已無剩餘信託財產可供分配予承購戶：
受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資訊辦理通知，並於受託銀行建置之信託專戶查詢網頁上公告信託財產之結算資訊。
- (二)如尚有剩餘信託財產可供分配予承購戶：
1. 受託銀行應即依前款承購戶資訊通知承購戶，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
 2. 前目所稱受益權比例，係按經受託銀行依前目確認後之個別承購戶所繳預售屋價金占全部承購戶所繳預售屋價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
 3. 如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依附件二之「受益權人會議規則」及「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。
- 十二、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時，承購戶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；承購戶就其未受償之部分，應依買賣契約向賣方請求。
- 十三、賣方與受託銀行所訂「預售屋價金信託金錢信託契約」之受益權金額會隨信託財產交付工程款項、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本說明書全部條款，對其內容充分瞭解。

承購戶：_____ (親簽並蓋章)

統一編號/身分證統一編號：_____

中華民國 年 月 日



彰化銀行

預售屋買賣價金信託

聲明書

中國開發資產管理股份有限公司興建「臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 筆土地開發案」，業依內政部同意之「預售屋買賣定型化契約履約擔保機制-價金信託」規定，與彰化銀行信託處簽訂預售屋價金信託契約在案，上開建案之預售屋價金信託事宜依該契約辦理，如有未盡事宜，悉依主管機關規定辦理。至其他相關事宜請承購戶詳閱【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】之預售屋買賣價金信託說明書。

聲明人

彰化商業銀行股份有限公司



中華民國 112 年 9 月 11 日

臺北市中山北路二段 57 號 TEL:(02)2536-2951(代表號)

網址：<https://www.bankchb.com>



客服中心專線:0800-365-889
全省市話直撥:412-2222(市話計費)
www.chb.com.tw
(事90) 95.11.1.000本 210×298圖8K樓100(壹)



Smile & Reach Out
微笑連心·服務貼心



【預售屋價金信託】

金錢信託契約

委託人：中國開發資產管理股份有限公司

契約編號：1C1252600129

營業單位：台北世貿中心分行



信託契約書

專款專用版

契約編號: IC1252600129

立契約書人：

委託人：中國開發資產管理股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市南港區玉成段四小段 303 地號等 6 筆土地之興建案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立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(二)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。
- 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。

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單

位開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」），該信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依乙方牌告活期存款利率計息。

- 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）甲方於本契約簽訂後 5 個銀行營業日內，所交付之原始信託財產新臺幣（以下同）1 萬元整，作為乙方開立信託專戶之款項。
 - （二）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約（下稱「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，但不包含所有權登記款及交屋款；
 - （三）信託專戶之存款利息所得及其他依約定存入或撥入之款項。
- 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，視為甲方交付信託財產之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或本契約另有約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立、解除或終止時，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「彰化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。
- 九、 除原始信託財產得由甲方以禁止背書轉讓支票（支票受款人須註明：彰化商業銀行受託信託財產專戶）交付乙方存入信託專戶外，其餘信託財產應由買方或甲方存入或匯入信託專戶。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約完成及甲方依本契約第三條第二項第（一）款之約定，將原始信託財產交付予乙方之日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期

間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第五條第六項或第十六條之約定，任何一方不得任意提前終止。

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、 信託專戶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(不含地價稅及房屋稅)等工程所需費用【包括但不限於匯入甲方另與乙方簽訂金錢信託契約(契約編號：521252600103)開立之信託專戶(戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：5265-01-55666-7-00)，以供支付本契約約定之工程款、各項稅費等工程所需費用】外，於信託存續期間不得動用或供作其他用途。
- 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(如營造廠商無積欠工程款之證明文件、發票影本(載明案名及進度)、現場照片及其他乙方要求書面文件等)並出具工程執行進度明細資料或工程進度查核文件先洽由建築師或建築經理公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方逕向甲方之承攬廠商為給付，或撥入甲方另與乙方簽訂金錢信託契約(契約編號：521252600103)所開立之信託專戶(戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：5265-01-55666-7-00)。惟撥入甲方帳戶時，除徵提前述文件外，甲方並應提供匯款證明影本或支票影本予乙方，證明甲方已先支付該等款項；款項如係由甲方以簽發支票付款者，請領時另應檢附甲方支付承造廠商之支票影本，由乙方撥款至甲方之支存帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後二個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於 10 日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

- 七、 倘乙方之信託財產帳載資料或相關紀錄因乙方作業疏失致生錯誤時，乙方得逕自更正後通知甲方。
- 八、 乙方依甲方之指示為信託財產之運用管理時，如遇電腦系統／電信線路故障、停電、第三人之行為或其他不可抗力之事故，致乙方無法依甲方之指示執行時，乙方應於上開障礙事由排除後按相關約定執行任務，甲方不得要求乙方負遲延或債務不履行之責。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，履行本契約；並應盡善良管理人之注意義務及負忠實義務。
- 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、 信託財產因運用管理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義務以信託財產為限。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，並得將甲方之各項往來資料，提供予該第三人；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該

第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 甲方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，於每年8月31日及2月28日前，分別提供上半年度（基準日為6月30日）及下半年度（基準日為12月31日）經乙方認可之第三人（建築經理公司或會計師）查核報告及每年2月28日前提供基準日為上一年度12月底經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到乙方通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

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

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

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘零星月數，則就該零星月數部分不適用之。
- (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，尚未終止本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；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託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，應由賣方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合信託契約之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信託契約之受託人，並同意信託契約之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信託契約約定應予公開或揭露者外，信託契約之受託人應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存入)信託專戶者外，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信託契約之受託人與賣方，並非存在於信託契約之受託人與買方，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，不受信託契約之保障，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所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.bankchb.com\]](https://www.bankchb.com)，查詢途徑為：[\[彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或信託契約之受託人處理。

(四) 賣方與信託契約之受託人所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

- (五) 賣方與買方簽訂買賣契約時，應交付信託契約影本予買方詳閱，並就『【預售屋買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書』（附件一）向買方妥為說明且交由買方審閱後親簽及蓋章，作為買賣契約之一部分。
- (六) 信託契約第二條第四項『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賣方請求。
- (七) 信託契約第二條第四項『特定事由』發生，如信託契約之受託人認為有需要通知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信託契約附件二所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。」
- (八) 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信託契約之受託人：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。」
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達6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、終止、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方或買方解除或終止買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解除或終止契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其指定帳戶，但信託專戶餘額不足以支付者，乙方無撥款之義務。
- 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或終止時，甲方應以書面通知買方解除或終止買賣契約，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解除或終止契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，但信託專戶餘額不足以支付者，乙方無撥款之義務。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第(一)款之約定處理；如甲方發生本契約第二條第四項「特定事由」時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第(二)款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，並於當季信託財產有異動時送交甲方。

- 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 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號、本次所繳交價金及累計繳交價金之金額，按月逐筆結算造冊，並依乙方規定格式製作電子檔案，於次月 5 日前自行將買方繳款名冊電子檔案上傳至乙方網路銀行提供予乙方核對。同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動、不成立、解除或終止時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

- 一、 本契約所生權利義務，不得轉讓或設質予第三人或提供作為擔保，惟任一方發生合併情事者，本契約之權利義務對於該方之受讓人均具法律效力。
- 二、 甲方不得將信託財產向乙方或第三人要求質借，且不得為放款或保證之擔保品。
- 三、 除本契約另有約定外，甲方不得將受益權轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬約定事項」。

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，乙方得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

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

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約之信託關係因信託目的已完成（甲方就建案已完工及建物完成所有權第一次登記，並達交屋狀態時）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）而消滅時，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：
 - (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，應包含本契約約定之原履約擔保機制與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第(一)款之約定辦理。

(二)前項第(二)款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂後續信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領信託專戶內之款項或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

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

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、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買方分配，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處理信託事務相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公

告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方了解並同意乙方於符合相關法令、本契約、「彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項」所述告知事項及其營業登記項目或章程所訂業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）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、戶籍地址、通訊地址、居住地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並於本契約存續期間內或於本契約解除或終止後，為行使本契約之權利義務所必須，將上開資料提供予財團法人金融聯合徵信中心或其他類似機構、主管機關指定或其他與乙方有業務往來之機構（含乙方依法或依本契約第七條第六項約定委任處理信託事務之第三人）及依法有調查權機關或金融監理機關。惟上揭機構除乙方委任處理信託事務之第三人外，應於處理、利用買方、甲方負責人或其他自然人之個人資料前告知買方、甲方負責人或其他自然人個人資料來源及個人資料保護法第8條第1項之告知事項。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用（含國際傳輸）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 防制洗錢及打擊資恐事項

- 一、 甲方同意乙方得依「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」,及銀行等各業別所屬同業公會防制洗錢及打擊資恐注意事項範本等涉及防制洗錢及打擊資恐之相關法規命令辦理。
- 二、 甲方如有下列情事之一者,乙方有權拒絕或暫時停止執行本契約或接受交易指示、服務、立即逕行終止本契約或信託業務關係或採行其他必要措施:
 - (一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體。
 - (二) 甲方拒絕提供審核身分措施相關文件,但經可靠、獨立之來源確實查證身分屬實者,不在此限。
 - (三) 對於由代理人辦理之情形,且查證代理之事實及身分資料有困難。
 - (四) 持用偽、變造身分證明文件。
 - (五) 出示之身分證明文件均為影本。但依規定得以身分證明文件影本或影像檔,輔以其他管控措施辦理之業務,不在此限。
 - (六) 提供文件資料可疑、模糊不清,不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
 - (七) 甲方不尋常拖延應補充之身分證明文件。
 - (八) 甲方、甲方之實質受益人、甲方之高階管理人員、關聯人(如法定代理人、代理人、被授權人)、營造承攬廠商或相關廠商或交易對象,為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體,以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
 - (九) 不配合乙方審視(包括但不限於電話、信函或實地查核作業)、拒絕或拖延提供任一方、實質受益人(包括但不限於股權結構、高階管理人員與關聯人等資料)、買方或對其有控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明或提供資料等情事。
 - (十) 建立業務關係或交易時,有其他異常情形,相關人無法提出合理說明。
- 三、 甲方同意乙方於洗錢防制、防制犯罪及打擊資恐相關法令之特定目的範圍內,得蒐集、處理、利用或國際傳輸相關人之個人資料及各項交易之相關資料。如甲方提供之資料包括第三人之個人資料時,應使該第三人知悉並同意前述事項。甲方倘因涉及前述任一事由、未即時提供前述資料或未取得第三人同意而造成交易延遲、失敗或產生額外費用時,應由相關人自行負責,概

與乙方無涉，如乙方因此而受有損害，應由相關人填補與賠償之。

- 四、 甲方同意，乙方如因業務關係依美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020, AMLA)第 6308 條規定，經美國財政部、司法部、法院、其他監理機關或司法機關要求提供甲方及/或關係人（包括但不限於甲方之負責人、實質受益人、高階管理人員、代理人、代表人、被授權人或交易相對人等）之業務往來相關資料，乙方得配合進行蒐集、處理、利用與國際傳輸，毋須另行通知甲方及/或關係人。甲方並同意，乙方依前述約定所採取之行為，對甲方及/或關係人不負任何損害賠償/損失補償責任。

第二十一條 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書面郵寄或派員送達為之。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，均以該次書面郵寄之投遞日期或派員送達日期為送達日期。

第二十二條 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買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非買方，甲方並不得使買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產，或誤認乙方就本專案有提供完工或價金返還等保證行為。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十三條 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或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面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、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 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。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方執壹份，乙方執壹份為憑。

附錄：「預售屋價金信託-金錢信託契約」重要內容說明事項

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

附件一：【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書

附件二：受益權人會議規則

附件三：信託報酬約定事項

**「預售屋價金信託-金錢信託契約」
重要內容說明事項**

茲依「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」第五條及第六條規定，向委託人說明「預售屋價金信託-金錢信託契約」（以下稱信託契約）之重要內容如下：

- 一、委託人對信託契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，規範於：第三條【信託財產】第二項、第五條【信託財產之管理及運用】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】、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】。
- 二、本行對信託契約之重要權利、義務及責任，規範於：第五條【信託財產之管理及運用】、第七條【受託人之義務與責任】。
- 三、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，規範於：第十三條【受託人之報酬計算標準及支付時期】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】。
- 四、金融商品或服務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障，規範於：第三條【信託財產】第一項，信託資金存放於存款帳戶者，按個別信託契約歸戶後計算保障金額。
- 五、其他法令就信託契約所定應定期或不定期報告及其他應說明之事項，規範於：第八條【委託人之義務與責任】第二項至第五項、第十條【信託財產之結算報表】、第十二條【受益權轉讓及質借之限制】、第二十條【防制洗錢及打擊資恐事項】、第二十二條【行銷、廣告之限制】、第二十四條【其他約定事項】第二項。

***委託人應瞭解其他事項：**

- 一、因信託契約所生紛爭之處理及申訴之管道：
如委託人對信託契約或後續契約履行及相關往來有任何疑問，歡迎電洽(02)2536-2951 信託處，或可撥打本行 24 小時客戶服務專線，市話請撥：412-2222，手機請撥：(02) 412-2222；或依張貼於本行營業處所之「金融消費紛爭受理方式與處理流程」辦理。
- 二、信託存續期間，委託人依買賣契約應負擔之義務，概由委託人負責，如有任何糾紛，悉由委託人自行解決，與本行無涉。
- 三、委託人應依信託契約第八條第二項約定交付信託契約影本乙份予承購戶。

委託人茲聲明：

- (一) 本公司/本人已於合理期間詳閱上述內容，且上述事項業經 貴行派專人向本公司/本人妥予說明及揭露，本公司/本人已確實瞭解。
- (二) 本公司/本人已詳閱信託契約所有內容，且已確實瞭解每一約定條款，嗣後往來願遵守之。

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

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，彰化商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：

一、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下，請 臺端詳閱：

(一)目的：如附表所勾選實際辦理業務類別之特定目的及代號。

(二)個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、國籍、出生地、住居所、戶籍登記事項、肖像、個人描述或身體描述等辨識個人者、指紋或聲紋(聲音)等其他生物識別特徵、網頁紀錄、行動服務使用紀錄與其分析資料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(包括但不限於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)期間：特定目的存續期間、依相關法令所定(例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等)、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以孰後屆至者為準)。

(四)地區：下列對象之國內及國外所在地。

(五)對象：本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行各分支機構及子公司(例如：彰銀商業銀行有限公司、彰銀創業投資股份有限公司等)、依法令規定利用之機構、其他與本行業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、臺灣集中保管結算所股份有限公司、臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、信用保證機構、信用卡國際組織(例如：VISA、MasterCard、JCB、美國運通公司等)、收單機構暨特約商店、財團法人金融消費評議中心、內政部、地政機關等)、美國政府機關(例如：美國財政部、美國司法部等)、國內外有權機關(例如：金融監理機關或稅務機關等)、法律上有利害關係之第三人及 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)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方式(包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式)蒐集、處理、利用與國際傳輸。

二、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

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

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

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

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，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。

- 三、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，得向營業單位或利用本行客服專線 412-2222 (以市話計費) 或免付費服務專線 0800-365-889 詢問或於本行網站 (網址：<https://www.bankchb.com>) 查詢。
- 四、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供或提供不完全之個人資料及類別，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。
- 五、本行利用 臺端個人資料進行行銷時，臺端得向本行表示拒絕接受行銷。
- 六、經本行向 臺端告知上開事項後，臺端已明確知悉本行蒐集、處理、利用或國際傳輸 臺端個人資料之相關內容無誤。

附表：

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
財富管理業務	022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、065 保險經紀、代理、公證業務、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、094 財產管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務： _____業務	025 犯罪預防、刑事偵查、執行 (包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施、依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 039 行政調查 (包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 040 行銷 055 法院執行業務 (包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 056 法院審判業務 (包括但不限於依美國洗錢防制法案(AMLA)第 6308 條所為之調查、沒收) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 061 金融監督、管理與檢查 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 095 財稅行政 (包括但不限於遵循金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法、美國海外帳戶稅收遵循法) 098 商業與技術資訊 101 國家經濟發展業務 104 帳務管理及債權交易業務 129 會計與相關服務 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 160 憑證業務管理(包括但不限於 OTP 動態密碼) 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務

立契約書人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本契約全部條款，對其內容充分瞭解，並同意簽訂本契約。

【簽章處及留存印鑑】

立契約書人：
甲方：

姓名 法人名稱	中國開發資產管理股份有限公司 <small>(如為外籍，應一併填寫英文名)</small>			印 鑑 式 樣 印鑑式樣遮蔽
身分證字號/ 統一編號	84460055	出生/設立日期 82年9月1日	職業/行業： 不動產開發	
法定代理人	鄭重	代 理 人		
戶籍地址/ 公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ 臺北市松山區光復南路35號11樓之1			
通訊地址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			台北世貿中心分行分行填寫 及親簽核對
居住地址/ 營業地址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
聯絡電話				 國籍：ROC (經辦核對章) 中華民國 112 年 8 月 17 日 職業/行業代號： 016700
本人/代理人 法定代理人	簽名式樣遮蔽 (親簽)			

乙方：彰化商業銀行股份有限公司

代表人：董事長：凌忠嫻

代理人：彰化商業銀行股份有限公司信託處

處 長：陳瑞珍

營利事業統一編號：51811609

地址：臺北市中山北路二段57號12樓

電話：(02)2536-2951



中 華 民 國 年 112. 8. 17 月 日

【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】

預售屋買賣價金信託說明書

- 一、承購戶同意將各筆預售屋買賣價金（含土地及建物之價金，以下同）存/匯入受託銀行（即彰化商業銀行股份有限公司）台北世貿中心分行開立之信託專戶（戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：5265-01-56688-7-00），由賣方（即房屋、土地預定買賣契約書之賣方，以下簡稱賣方）指示受託銀行辦理本興建案預售屋買賣價金信託事宜（以下簡稱「價金信託」）。
- 二、承購戶所繳預售屋買賣價金，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，價金信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與承購戶，承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產，不受價金信託之保障，就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議，應由承購戶與賣方自行協商。
- 三、價金信託之目的僅在於管理、運用及處分賣方交付之預售屋買賣價金，且將承購戶所繳預售屋買賣價金依「預售屋價金信託金錢信託契約」之約定專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。賣方就本興建案之完工與交屋，應負履約之責任；受託銀行就本興建案不負任何協助賣方完工或代賣方履行不動產預定買賣契約書（以下簡稱「買賣契約」）之責任。
- 四、價金信託之受益人為賣方而非承購戶，受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求（含物之瑕疵及權利瑕疵），應由賣方負最終履約責任，概與受託銀行無涉。
- 五、信託財產係由賣方保留運用決定權，受託銀行就信託專戶支付工程款項及稅費等工程所需費用，即為受託銀行信託財產之返還。承購戶同意賣方於本興建案辦妥建物所有權第一次登記，即信託目的完成時，受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方，絕無異議。
- 六、為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁，承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意受託銀行於「預售屋價金信託金錢信託契約」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」業務應行注意事項或「預售屋價金信託金錢信託契約」約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 七、受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊，係依據賣方於每月5日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告。
- 八、受託銀行建置信託專戶查詢網頁之查詢方式為：[\[https:// www.bankchb.com\]](https://www.bankchb.com)，查詢途徑為：彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約

書編號]。承購戶應於每次繳款之次月 5 日後，自行透過該網頁瞭解賣方交付信託之預售屋買賣價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

承購戶對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理(02-25362951 彰化銀行信託處)。承購戶得瀏覽查詢該網頁，知悉下列訊息：

- (一)依預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善者。
- (二)賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋之情形。
- (三)賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四)賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。

九、受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：

- (一) 蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司
- (二) 個人資料來源：賣方
- (三) 蒐集之目的：

068 信託業務及 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四) 蒐集個人資料之類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、繳納價金明細及其他詳如買賣契約及「預售屋價金信託金錢信託契約」之內容。

(五) 利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：特定目的存續期間、依相關法令所定（例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式（包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式）。

(六) 依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集、處理或利用。
4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因

執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。

5. 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，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此限。

十、不動產預定買賣契約書之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，均仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。

十一、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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：

(一) 如已無剩餘信託財產可供分配予承購戶：

受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資訊辦理通知，並於受託銀行建置之信託專戶查詢網頁上公告信託財產之結算資訊。

(二) 如尚有剩餘信託財產可供分配予承購戶：

1. 受託銀行應即依前款承購戶資訊通知承購戶，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
2. 前目所稱受益權比例，係按經受託銀行依前目確認後之個別承購戶所繳預售屋價金占全部承購戶所繳預售屋價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
3. 如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依附件二之「受益權人會議規則」及「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。

十二、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時，承購戶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；承購戶就其未受償之部分，應依買賣契約向賣方請求。

十三、賣方與受託銀行所訂「預售屋價金信託金錢信託契約」之受益權金額會隨信託財產交付工程款項、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本說明書全部條款，對其內容充分瞭解。

承購戶：_____ (親簽並蓋章)

統一編號 / 身分證統一編號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件二 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，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第(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。

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）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第(二)款第4目之受益權比例定之。

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

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

- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”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，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

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

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

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

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

附件四 付款明細表

付款明細表

下列係【豐琚】_____戶_____樓（含地下_____層編號第_____號汽車停車位）房地暨汽車停車位總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，買方應依賣方通知期限內，配合其列如數給付賣方。

項目	期別及名稱	應繳金額		合計	備註	
		房屋款	土地款			
1	訂金	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		
2	簽約金	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		
3	開工款	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		
4	工程期款	1F底版 完成	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	
5		結構體 完成	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	
6		申請 使用執照	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	
7	銀行貸款	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		
8	交屋款	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		
合約總價		新台幣 萬元整	新台幣 萬元整	新台幣 萬元整		

附件五 建材設備表

建築結構

- 一、採用RC（鋼筋混凝土）構造，經知名結構工程技師及電腦程式精密分析計算，無論其承重、抗壓、耐震、防颱及防火等特性，皆完全符合建築技術規則及921震後最新耐震規範。
- 二、本大樓採用國產、亞泥、台泥、力泰等知名公司生產之高品質保證之混凝土，經坍度、抗壓測試，且由廠商出具氯離子檢測證明（無海砂證明）；鋼筋經拉力測試，且由廠商出具無幅射污染證明符合國家偵檢輻射污染作業之規定，絕無輻射污染現象，並定期抽樣檢驗確保工程品質。
- 三、為提昇建築物品質，外牆、樓板15cm以上，並採用高強度混凝土、柱筋續接採用SA級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。
- 四、各層樓板下方設置居室者該層樓板依建築技術規則設置隔音緩衝材。
- 五、本大樓為地下三層，地上十四樓之電梯大廈，依設計高度分別為一樓樓高4.20公尺、二樓至十四樓住宅樓高為3.50公尺（實際依建照核准圖說為準）。

外觀

- 一、建築外觀各向立面採用磁磚、後製清水模搭配金屬材料及其他材料作整體規劃，形塑重要藝術地標。
- 二、外觀照明及公共空間照明，特聘請專業設計師整體精心規劃設計。

公共設施

- 一、社區休閒設施
 - 1 一社區公共設施，特聘專業設計師規劃設計。
 - 2 一頂樓空間：規劃空中花園、曬被（衣）區、休憩區等。
- 二、一樓門廳
 - 1 一一樓大廳特聘專業設計師規劃設計，搭配專業燈光設計作整體照明規劃。
 - 2 一一樓大廳設置物業管理服務櫃檯，住戶得聘請專業物業管理公司提供社區管理及預約服務等功能。
 - 3 一設電子佈告欄；集中設置信箱區並附電子鎖。
 - 4 一入口大門：採強化玻璃金屬自動門。
 - 5 一地坪、牆面：採石材、石英磚及其他裝修建材整體設計。
 - 6 一平頂：採造型天花板搭配燈具整體設計。
- 三、二樓以上電梯廳
 - 1 一地坪、牆面：採石英磚或石材及其他裝修建材整體設計。
 - 2 一平頂：採造型天花板搭配節能照明設備。

四、安全逃生梯間

- 1—安全門：各層安全梯之出入口裝設符合防火時效相關規定之防火門。
- 2—地坪：各層安全逃生梯踏步採用樓梯專用止滑石英磚，並採用金屬欄杆搭配扶手設計。
- 3—牆面、平頂：採得利、長城、虹牌水泥漆。

五、屋頂平台

- 1—地坪：防水採複合式防水材，隔熱採PS板+混凝土壓層處理。屋頂平台採高架鋪磚地板或鋪貼石英磚搭配其他裝修建材整體設計。
- 2—牆面：鋪貼外牆磚及其他裝修建材整體設計。

六、公用機房

- 1—地坪：EPOXY地坪或鋪貼地磚。
- 2—牆面、平頂：刷得利、長城、虹牌水泥漆。
- 3—安全設備：裝設符合防火時效相關規定之防火門。

電梯設備

一、設備規格

- 1—採用台灣三菱、永大、崇友、OTIS之高級微電腦自動控制電梯速度105m/min，並設能源回收系統。
- 2—緊急升降機：容量十二人份一座（地下三層至屋突一層）。
- 3—無障礙電梯、一般升降機：容量十二人份各一座（地下二層至十四樓）。

二、車廂

- 1—設置感應式讀卡機連結樓層管制系統。
- 2—具緊急情況自動停車功能，無人使用時自動熄燈關電扇功能。
- 3—設置無接觸式按鈕（無障礙電梯採用一般式按鈕）、樓層顯示器、照明燈、通風扇、自動控制廂門延遲開關、按錯取消及紅外線光幕感應防夾功能。
- 4—設空氣清淨機，並附設空調。
- 5—設置CCTV監視系統、緊急求救對講警鈴及對講機，連接管理中心監視管理。
- 6—地坪鋪設石材或石英磚，電梯框及門板配合裝修整體設計。

- 3、附加功能：地震時自動停駛，停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛停靠最近樓層裝置。

隔戶（間）牆

- 一、當層各戶與梯廳空間、各戶與電梯升降道及安全梯間之牆面採鋼筋混凝土牆。
- 二、當層各戶與各戶間、各戶室內隔間之牆面採輕質灌漿隔間牆。
- 三、牆厚度以建照圖為準。

住宅室內設備

一、門窗

- 1 一 鋁門窗：各戶採用YKK、三協、TOSTEM 等正字標記高級氣密隔音鋁門窗，並附紗門、紗窗，兼具採光通風換氣。
- 2 一 窗戶玻璃：各戶採用6+6mm或5+5mm LOW-E膠合玻璃（工作陽台三合一通風門採用5mm玻璃）。
- 3 一 玄關門：一至十四樓住家，各戶玄關大門採用金屬鑄鋁門，石材或不鏽鋼門檻，並搭配電子門鎖。
- 4 一 室內門：採用木質門，並搭配高級水平門鎖。
- 5 一 浴廁門：採用木質門，並搭配高級水平門鎖及人造石門檻。
- 6 一 工作陽台：採三合一通風鋁門。

二、客廳、餐廳、臥室：

- 1 一 地坪：住家之客廳、餐廳、臥室等鋪設石英磚或超耐磨木地板。
- 2 一 內牆：室內隔間牆刷得利、長城、虹牌乳膠漆，搭配踢腳板。
- 3 一 平頂：刷得利、長城、虹牌乳膠漆。

三、浴廁（所有衛浴設備皆依合約圖面規劃配置）

- 1 一 地坪：主臥浴室、公用浴室鋪設30cm×60cm或30cm×30cm高級防滑地磚。
- 2 一 牆面：貼30cm×60cm高級面磚。
- 3 一 平頂：天花採用矽酸鈣板，刷得利、長城、虹牌防霉漆。
- 4 一 面盆：採用KOHLER、TOTO等知名品牌面盆瓷器，並搭配hansgrohe、KOHLER等品牌冷熱龍頭五金配件。
- 5 一 檯面、浴櫃：採下嵌式面盆搭配人造石檯面，檯面下方設置浴櫃。
- 6 一 馬桶：採用TOTO、KOHLER等知名品牌品牌，主臥浴室採用自動免治馬桶，客浴採用單體馬桶+免治馬桶蓋，預留插座。
- 7 一 浴缸：採用嵌入式壓克力浴缸。
F戶7樓、C戶8樓及10樓等戶無設置浴缸。
A、F戶：搭配hansgrohe、KOHLER等知名品牌恆溫龍頭組。
C、D戶主浴室（D戶9樓設置浴缸之浴室）及F戶9、10樓主浴室及B戶1樓主浴室：搭配hansgrohe、KOHLER等知名品牌恆溫龍頭蓮蓬頭組搭配升降桿。
- 8 一 淋浴間：採強化玻璃隔間。搭配hansgrohe、KOHLER等知名品牌恆溫蓮蓬頭花灑組。
- 9 一 暖風機：採用KOHLER、TOTO、Panasonic等知名品牌無線型多功能暖風機。
- 10 一 採當層單戶排氣，管路為明管施作，部份管路須經由室內通過外牆排放，不另設天花。
- 11 一 配件：明鏡、廁紙架、毛巾桿等。

四、廚房（所有廚具尺寸及設備皆依合約圖面規劃配置為準）

- 1－採用noblessa、Impuls等知名品牌原裝進口之整體廚櫃。
- 2－檯面：採用人造石一體成型檯面。
- 3－廚具設備：(1)採用林內、櫻花等知名品牌之檯面式雙口瓦斯爐具（B、E戶採單口瓦斯爐具）、隱藏式排油煙機。
(2)採用BOSCH、林內、櫻花等知名品牌之落地式洗碗機。
(3)採用BOSCH、林內、櫻花等知名品牌之微波烤箱。
(4)不銹鋼水槽、冷熱水龍頭、廚下型淨水器(另附龍頭)等設備。
(5)預留冰箱、電鍋專用插座。
- 4－地坪：鋪設石英磚或超耐磨木地板。
- 5－牆面：刷得利、長城、虹牌乳膠漆。廚具設備吊櫃下安裝烤漆玻璃。
- 6－平頂：上層給水及排水吊管、當戶排油煙管等採明管施作，不另設天花。

五、陽台

- 1－地坪：鋪設止滑石英磚。
- 2－牆面：同外牆施作材質。
- 3－平頂：裝設防颱型鋁企口天花板。
- 4－配件：工作陽台裝設電動升降式曬衣架（附遙控器）、排水口、洗衣機專用出水口及排水管。

六、住戶安全管理系統

1－對講系統

室內裝設彩色螢幕對講機，玄關裝設攝影門口機，搭配社區大門入口之監視系統，過濾來訪賓客。

2－保全系統

各戶可由對講主機二十四小時與管理中心連線，各戶之瓦斯警報、緊急求救等連線至管理中心集中監視管理。

3－瓦斯偵測系統

廚房裝設瓦斯偵測器，遇異常狀況立即通知管理中心作適時協助處理。

4－緊急求救系統

各戶之保全對講主機、主臥室設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理中心連繫求援。

一樓店面

- 一、門窗：採不鏽鋼落地門、窗。
- 二、地坪：RC樓版完成面、不鋪設表面材。
- 三、牆面、平頂：施作水泥粉刷，不批土、不油漆。
- 四、浴廁（採符合行動不便廁所相關法規規定及合約圖面之配置）

- 1－浴廁門採用木質橫拉門。
- 2－地坪：鋪設30cm×60cm或30cm×30cm高級防滑地磚。
- 3－牆面：貼30cm×60cm高級面磚。
- 4－平頂：採用矽酸鈣板，天花刷得利、長城、虹牌防霉漆。
- 5－面盆、馬桶：採TOTO等知名品牌面盆瓷器、馬桶及扶手，並搭配TOTO等品牌冷熱龍頭五金配件，不另設檯面及浴櫃。
- 6－配件：附換氣扇，另配明鏡、廁紙架、毛巾桿、行動不便扶手等。
- 7－採當層單戶排氣，管路為明管施作，部份管路須經由室內通過外牆排放，不另設天花。

社區安全管理系統

一、門禁管制系統：

- 1－大樓入口大門設置對講主機（內附感應式讀卡機）與管理中心連線。
- 2－公共設施空間、地下各層停車場電梯間入口處、屋頂出入口處等，設置感應式讀卡機，以管制人員進出，並與管理中心電腦連線。
- 3－停車場入口設置車牌辨識系統，管制汽車、機車車輛進出。

二、設置CCTV監視系統與大樓管理中心連線，採用數位錄影紀錄。

三、大樓管理中心設有保全防盜主機，可顯示各戶警報系統。

四、對講系統：地下室各層梯廳入口處、屋頂平台設置緊急對講系統與管理中心連線，如遇緊急狀況，可利用對講機求援。

五、大樓、庭園戶外照明設備：由管理中心統一開關。

社區自動化設備

一、地下蓄水池水位高／低限預警監測。

二、屋頂水箱水位高／低限預警監測。

三、各幫浦運轉自動監測。

四、污廢水位過高預警監測。

停車場空間

一、車道入口、車道、停車空間淨高2.1米以上。

二、地下室停車場斜坡道設CCTV監視系統及交通燈號管制、反射鏡，車道側之柱、牆轉角處設防撞條保護。

三、一樓下地下一層車道地坪採用車道磚，地下一層至地下三層坡道地坪採用防滑金鋼砂止滑EPOXY鋪面。

四、停車場地坪與車道採用EPOXY彩色地坪，牆面、平頂及柱子刷水泥漆。

- 五、車道出入口處設置柵欄機（一樓與地下一層）及防洪閘門（一樓），地下一層上一樓之車道口設快速捲門。
- 六、停車場內設誘導式排風機、新鮮空氣引進系統設備及一氧化碳偵測系統，自動定時開關控制風機運轉。
- 七、平面式車位地坪設車輪擋。

電氣設備

- 一、供電方式：採單相三線式110V/220V供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶。
- 二、管線材質：所有配管採南亞、大洋等正字標記PVC管，電線採太平洋、華新麗華等品牌之正字標記產品，依台電規則施工，安全可靠。
- 三、開關插座：各戶室內採用Panasonic星光系列大型面板開關並附夜間指示燈，所有插座為接地型三孔插座。
- 四、開關箱：每戶室內無熔絲開關或漏電斷路器，採用士林、東元等品牌，安全耐用。
- 五、工作陽台另設置強制排氣瓦斯熱水器專用插座乙只及洗衣機插座。

緊急發電設備

- 一、設自動發電機，並加設避震器及黑煙淨化器之相關設備，停電時供應緊急電力。
- 二、緊急發電供電區域：
 - 1 公共區域：緊急發電機於停電時，專供電梯、梯間緊急照明設備、消防設備、保全設備、電信機房、車道出入口柵欄機及快速捲門、地下室停車場緊急照明、送排風機、公共泵浦、監控系統等設備。
 - 2 各戶室內：客廳、廚房、弱電箱、工作陽台（瓦斯熱水器專用）等各提供一只緊急供電插座，玄關提供一處緊急供電燈光電源。

通訊設備

- 一、大樓屋頂統一設置數位式共同天線
- 二、大樓預留有線電視系統接線口，有線電視系統由社區選定系統業者後，主機安裝費用及連線月租費由客戶負擔。
- 三、大樓預留電信網路機房及幹管系統。
- 四、為提供數位科技生活，採FTTH光纖到府系統，統一裝置光纖骨幹網路至各戶資訊整合箱及戶內，各網路出口採CAT6網路線。
- 五、各戶於客廳、臥室預留設置電視、電話、網路出線口各一處。
- 六、各戶裝設室內弱電箱，整合電話、電視及網路系統。
- 七、一樓公共空間設AP無線網路設備，電信網路提供由管理委員會向電信業者申請。
- 八、地下室各層設置行動電話強波系統。

給排水設備

- 一、供水方式：自來水由總錶經前置過濾系統，過濾後進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶，以重力方式給水至各戶使用。十四樓各戶增設加壓泵。
- 二、蓄水設備：地下室設蓄水池，屋頂設置子母水箱，全社區水箱孔蓋加設磁簧感應開關，連接管理中心監控。
- 三、淨水系統：各戶廚具水槽下方安裝廚下型濾水器並預留插座。
- 四、管線：各戶冷水管（明管）採PE被覆不鏽鋼管、熱水管採PE發泡保溫被覆不鏽鋼管，室內採半明管配置。污水、廢水、雨水明管採專用鑄鐵管施工（暗管採PVC管）。
- 五、全棟排水通氣系統使用吸氣閥，主幹管並設大型吸氣閥。
- 六、各戶設置給水幹管室內總開關，A、C、D、F戶設於浴室，B、E戶設於廚房。
- 七、各戶設獨立水錶，水錶統一集中於屋頂，並標示各戶門牌以供辨識。

消防安全設備

- 一、消防栓系統：各層電梯間依消防法規設置消防栓箱、火警綜合控制盤，ABC乾粉滅火器。
- 二、自動火警警報系統：各層公共區域及各戶室內設火警感知器，地下室停車場設置自動泡沫滅火系統；管理中心設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況。
- 三、十一樓（含）以上各戶設置自動撒水系統，採明管設計不另設天花。
- 四、安全標示系統：各層樓梯間設置緊急照明燈級樓層指示燈，可供停電照明；各處逃生出口設避難方向指示燈。
- 五、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於管理中心之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- 六、前列消防安全設備以建管消防單位審核之圖面為準。
- 七、逃生緩降機：二至十樓設置逃生緩降機，位置依主管機關核准圖說裝設。

瓦斯設備

- 一、瓦斯之設計、配管由賣方統一代理申請，具有漏氣、地震、流量異常、時間異常、壓力異常等自動遮斷功能。
- 二、各戶申請裝錶由買方自行辦理，錶租費用及裝機工本費等由買方自行負擔。

避雷設備

- 採用放電式避雷系統。

空調設備

- 一、一樓門廳、管委會使用空間等，設置變頻空調設備。
- 二、各戶設獨立空調系統，賣方贈送變頻式冷暖空調主機（主機數量依廠商規劃），含專用電源、室外主機統一安裝、定位，採用大金（DAIKIN）、日立（HITACHI）、松下（Panasonic）等品牌，上開品牌由賣方擇定、買方不得要求辦理退換，交屋後由買方依需求自行購置空調室內機及相關管路配置與安裝。

充電車位、預留電動車充電管路空間

- 一、地下一層編號10、11號為充電車位，設置電動車充電設備供本預售屋住戶及社會住宅戶付費使用，相關收費方式概由日後管理聯合會訂定。
- 二、地下二層平面式車位統一預留管路空間至專用分電箱空間以銜接台電專用電錶箱，電力供給依相關法規之規定採社區公用汽車專用電表供電方式，各車位所有權人日後需自行聘請專業電動車充電設備商建置電動車充電樁相關設備及配線，並向管理聯合會申請，充電設備建置相關費用及充電收費方式概由日後管理聯合會訂定。

垃圾處理

本預售屋地下一層設置垃圾冷藏儲藏室、資源回收分類桶等。

特約事項

- 一、賣方因法令變更或主管機關要求、或工程界面整合之必要，得依實際情形變更設計或報備，但應依規定申請及施工；變更設計或報備之費用，由賣方負擔。
- 二、本建材設備說明表所列建材及設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材等，由賣方統一選定廠牌採購之。
- 三、本預售屋之供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、含逃生緩降機及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設或因管線事業單位變更設計需要而另行指定設置位置或要求增加設置時，買方同意按其設置目的善加管理及維護。
- 四、為日後修繕維護便利，各項室內管線之局部採明管配置，買方已明確知悉。
- 五、銷售樣品屋所展示之格局與建材係經由室內設計師調整，供買方未來自行裝修之參考，相關建材設備悉以本契約所敘為準。

附件六 代刻印章同意書

委 託 人： (以下簡稱買方)

受 託 人： 中國開發資產管理股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【豐琚】房屋編號：_____棟_____樓，車位編號：
地下_____層_____號，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本契約房屋土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二) 稅捐申報。

(三) 自來水、電力、電信之申請或變更。

三、賣方不得將授權印章使用於前述事項以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

五、立同意書人係於簽訂【豐琚】房屋土地預定買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立 同 意 書 人

買 方：

法 定 代 理 人：

身 分 證 統 一 編 號：

賣 方： 中國開發資產管理股份有限公司

法 定 代 理 人： 鄭重

統 一 編 號： 84460055

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日 吉 立

附件七 自洽銀行貸款協議書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人： 中國開發資產管理股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買【豐琚】第_____棟_____樓房屋及土地（座落於台北市南港區玉成段四小段303地號等6筆地號土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準），買方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

一、買方預定自洽銀行貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、買方自洽貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- (一) 買方應於賣方通知辦理貸款手續時，開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票簽發乙紙予賣方（其到期日授權賣方填載），作為給付房屋價金之擔保。
- (二) 辦理貸款手續之同時，買方同意預立撥款委託書，買方簽訂撥款委託書後，不得撤銷或終止本項撥款委託，使其於核准貸款及完成產權移轉登記時由核貸銀行直接撥入賣方指定之帳戶。買方不得以未點交房屋或其他任何理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，並應自賣方通知日起七日內完成領取貸款事宜，否則視同逾期未繳款，按本契約第八條逾期付款處理。
- (三) 買方應於本約建物第一次總登記完成後三十日內，將自行貸款手續辦理完成（包括審核、對保、開戶、保險…等），其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢問；買方並應使承貸銀行於核貸時立即向賣方告知核貸金額。
- (四) 為配合買方自洽銀行貸款，賣方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三款約定辦妥申貸手續及賣方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，買方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- (五) 買方自洽銀行貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額並經賣方通知之日起七日內將差額一次給付賣方，否則賣方得解除契約並依本契約第二十五條第四項違約約定處理。

(六) 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，於交屋時將第一款之本票返還買方。

(七) 買方如有中途不辦理銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或未依前開各項約定之期限內履行各項義務或買方放棄銀行貸款者，買方必須依賣方通知之期限繳付該期期款（貸款金額），否則賣方得依本契約第二十五條第四項之違約處理。

三、自洽銀行貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

四、買方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自洽銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由買方自行負擔。

五、本協議書未約定事項，適用本契約之約定。

六、本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立 協 議 書 人：

法 定 代 理 人：

身 分 證 統 一 編 號：

受 託 人： 中國開發資產管理股份有限公司

法 定 代 理 人： 鄭重

統 一 編 號： 84460055

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

附件八 住戶管理規約草約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

二、本公寓大廈之範圍：

本公寓大廈為「台北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新事業計畫」之使用執照（詳附件一）及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之本B棟一般住宅（包含與同執照之A棟社會住宅共同管理使用部分）。

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、本使用執照之法定空地為供全體區分所有權人共用、各棟樓頂平臺由各棟區分所有權人共用，除下列約定專用外（詳附圖一所示），共用部分應供全體區分所有權人及各棟住戶共同使用。

1. 位於本公寓大廈1F-A1戶（日常用品零售業）東側之法定空地，為本公寓大廈1F-A1戶之區分所有權人約定專用。

2. 位於本公寓大廈1F-A2戶（日常用品零售業）東側之法定空地，為本公寓大廈1F-A2戶之區分所有權人約定專用。

3. 位於本公寓大廈1F-B戶（一般住宅）東側及南側之法定空地，為本公寓大廈1F-B戶之區分所有權人約定專用。

4. 位於社會住宅棟1F-B戶（托嬰中心）南側設置圍牆範圍之法定空地，為社會住宅棟1F-B戶之區分所有權人約定專用。

5. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利

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. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位及自行車位，供住戶之機車及自行車停放。

(二) 停車空間之使用管理

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之。社會住宅之車位使用則由其管理人訂定使用方法。

- (三) 地下一層設置無障礙汽車位四輛（車位編號：本公寓大廈 B1-3、B1-4，社會住宅棟B1-1、B1-2）、無障礙機車位五輛（車位編號：本公寓大廈 143、144，社會住宅棟1、2、3）為各棟各自分管之共用車位。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

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、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、加設鐵鋁窗或其他類似之行為。一樓商業設施之廣告設置位置應依使用執照核准位置設置。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）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之材質、顏色、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 八、受託管理標的物件業務或承包工作者、電力公司、自來水公司、瓦斯公司、有線電視、網路及電信業者等基於業務上之必要，得無償使用共用部分

或約定共用部分。

九、使用執照暨竣工圖中各戶室外空調主機位置已由起造人統一規劃，視為外牆之一部分，不得任意變更。

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，無約定共用部分設施。

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

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

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

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

四、權責分管之管理組織、費用分攤、分管原則

(一) 本公寓大廈及社會住宅棟一層各自出入口以內至該棟屋頂各自分管，由本公寓大廈管理委員會或社會住宅管理負責人委由專業物管公司負責日常管理，住戶非經他棟管理委員會或管理負責人同意不得進入或使用他棟公共空間。各棟各自共同使用由各棟管理委員會或管理負責人管理維護，各棟共同使用項目及管理原則如下：

項目	管理原則
本公寓大廈地下一層之垃圾儲藏室、裝卸車位及無障礙汽車停車位、機車停車位、自行車停車位及專用機房	由本公寓大廈管理委員會依法規範管理使用並訂立管理辦法
本公寓大廈地下二層汽車停車場、水箱及專用機房	由本公寓大廈區分所有權人持分及管理使用
本公寓大廈一層門廳、管理委員會空間、各層樓梯、電梯、梯廳及屋頂機房、水箱、平台等	由本公寓大廈區分所有權人持分並由管理委員會依法規範管理使用
社會住宅棟地下一層之管理室、垃圾儲藏室、裝卸車位及無障礙汽車停車位、機車停車位、自行車停車位及專用機房	由社會住宅棟管理負責人依法規範管理使用
社會住宅棟一層門廳、管理委員會空間、一層至地下各層停車場專用電梯及電梯廳、各層樓梯、電梯、梯廳及屋頂機房、水箱、平台等	由社會住宅棟所有權人持分並由管理負責人依法規範管理使用
地下三層汽車坡(車)道、汽車停車場、水箱及專用機房	由社會住宅棟所有權人持分及管理使用

(二) 本公寓大廈管理委員會及社會住宅管理負責人應推派代表成立管理聯合會，合意管理兩棟共同使用部分之管理維護事宜，相關費用依建物登記持分比例分擔（最終依地政機關登記面積為準）。兩棟共同使用項目及管理原則如下：

項目	管理原則
自建築線退縮之無遮簷之人行步道面積共1,024.69平方公尺，及非屬約定專用法定空地之舖面、植栽、街道家具、公共藝術等	人行道順平處理，無償提供予不特定公眾使用，不得停放機車、設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，由管理聯合會合意共管。（詳附圖二所示）
一層公共門廊及進排氣管道	由管理聯合會合意共管
一層至地下二層之汽、機車坡（車）道及地下各層共用機房、管道間等	由管理聯合會合意共管，不得無故限制使用對象
地下一層共用充電汽車停車位（編號10、11）、充電機車停車位（編號19、20）及設備	使用管理辦法由管理聯合會合意訂定並共管

(三) 有關上述本公寓大廈個別共用部分及本案全部共用部分詳附圖三。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、除與起造人之買賣契約書或分管同意書及本規約另有約定外，區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、除與起造人之買賣契約書或分管同意書及本規約另有約定外，區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

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，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

會議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) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二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及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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。

為維護本公寓大廈全體住戶之共同利益，住戶應遵守本公寓大廈住戶管理規約之規定，並接受本管理委員會所執行之一切有關本公寓大廈管理服務規章之約束。

二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四) 監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五) 委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員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副主任委員遞補。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月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。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

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

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本大樓公告欄設置於 。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣貳佰玖拾萬零參佰陸拾柒元整及綠建築管理維護費用總金額新臺幣壹佰肆拾伍萬零壹佰捌拾肆元整外（本公寓大廈依建物登記持分比例分配公共基金及綠建築管理維護費用。前述公共基金及綠建築管理維護費用由本公寓大廈管理委員會及社會住宅管理負責人各自分管。金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），本公寓大廈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

1. 各區分所有權人（不論遷入與否）應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月新台幣壹佰伍拾元整分擔，停車位以每位每月壹仟元整分擔，金額之標準得由區分所有權人會議決議修訂之。
2. 公共設備水電費：本公寓大廈公共設備之水電費由各住戶平均分擔，列入各戶經常水電費繳納。
3. 臨時分擔費用：本公寓大廈公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

（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、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣1萬元以上（含），經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

七、綠建築管理維護費用不足支應時，應由住戶管理費提撥支應。

第十八條 管理費、公共基金及綠建築管理維護費用之管理及運用

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、綠建築管理維護費用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。

四、綠建築管理維護費用用途如下：

- (一) 綠建築設施保養、維修或更新費用。
- (二) 綠建築設施管理、清潔及維修之人員費用。
- (三) 綠建築設施所需水、電及清潔費用。
- (四) 其他相關之管理維護費用。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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。專有部分之相關水、電、衛浴設備及管線應由住戶負責管理維護，不得造成公共管線阻塞或有損公共安全之情形。
- 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。頂樓平台屬全體住戶共有，住戶不得擅自加蓋使用，另不得於公共空間擅自接用公共水電。

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。樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。亦不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。

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。飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責，不得發生傷害他人、干擾安寧、排泄物影響他戶等情形，如有破壞公共空間及室內附屬設備，應負恢復原狀或賠償之責任。授權管理委員會得另訂定飼養動物管理辦法。

十、住戶應依管委會規定之時間，將垃圾放置於地下室指定地點，由清潔人員統一處理。

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。如有其他未盡事宜，授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第二十二條之一 本公寓大廈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（其格式如附件七），並恪守所載規定。

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，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本案取得銀級綠建築標章、耐震建築標章及合格級智慧建築標章，區分所有權人、住戶、管理委員會、管理負責人或管理服務人員等，應確實進行後續管理維護事宜。起造人於管理委員會成立後應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交本公寓大廈管理委員會及社會住宅管理負責人接管。相關使用人及管理人等應遵守備案之執行計畫及管理維護辦法。
- 七、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 八、綠建築、智慧建築及耐震設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 九、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求本市交通單位於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
- 十、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

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之台北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、設置廣告物、鐵鋁窗或綠建築、智慧建築、耐震建築設施等其他類似行為時，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

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
 - 二、管理委員會保管之下列文件：如附件六保管文件表所示項目、銀級綠建築標章、耐震標章及合格級智慧建築標章備案之執行計畫及管理維護辦法等。
- 文件之保管及閱覽管理規定詳附件六。

第二十八條 繼受人之責任

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

區分所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將本管理規約列入契約。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約訂立於民國____年____月____日。

住戶管理規約草約：附圖一（約定專用圖）

住戶管理規約草約：附圖二（人行道範圍圖）

住戶管理規約草約：附圖三（本公寓大廈個別共用部分及本案全部共用部分）

住戶管理規約草約：附件一 使用執照影本

豐琚 公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之_____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金_____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為_____年_____月，自簽約之日起生效至_____年_____月_____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 _____公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員_____（簽章）

住址 _____

乙方 _____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址 _____

中華民國 _____年 _____月 _____日

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路
巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此
致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

住戶管理規約草約：附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或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，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為10年、5年、3年及1年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第36、57條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第36、57條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第36、57條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

- (一) 文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二) 文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三) 文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四) 文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五) 文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六) 電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七) 永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八) 閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

- (一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

- (一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請
 - 1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
 - 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。
- (二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)
- (三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

- (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
- (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
- (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
 - 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
 - 2. 拆散已裝訂完成之檔案。
 - 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。
- (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
- (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。
- (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。
- (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

- (一)閱覽者免收費。
- (二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。
- (三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一 公寓大廈文件閱覽/影印申請表

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址：		
			電話：		
代理人：			地址：		
			電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱：					
地址：					
(管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
此致					
○○○公寓大廈管理委員會					
申請人簽章：			※代理人簽章：		
申請日期： 年 月 日					
填表須知：					
(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。					
(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

附表二 公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：				申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下							
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註		
		閱覽	影印/複製				
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
閱覽或影印時間		年 月 日(星期)		時 分			
閱覽或影印地點							
○○○公寓大廈管理委員會							
申請准駁日期： 年 月 日							
閱覽或影印注意事項：							
(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。							
(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。							
(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：							
1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。							
2. 拆散已裝訂完成之檔案。							
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。							
(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。							
(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。							
(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。							
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。							
(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。							

附表三 文件影印複製收費標準表

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
電子儲存媒體離線交付				
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）
國民身分證統一編號：_____電話：_____
連絡地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件九 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書人已清楚瞭解並同意中國開發資產管理股份有限公司及其關係企業（下稱「本公司」）蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

- 一、蒐集之目的：基於履約、辦理產權移轉過戶及稅單申報、水、電過戶申請、對保或產品行銷等之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。
- 二、蒐集資料之類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如房屋土地預定買賣契約書及業務相關文件內容。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - （一）期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經本公司主動或經立同意書人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
 - （二）地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所所在地。
 - （三）對象：本公司、辦理不動產開發信託之金融機構、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員、本公司之業務委外機構及本公司有業務往來之機構。
 - （四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式（紙本形式或電子檔案）。
- 四、依據個資法第三條規定，立同意書人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至中國開發資產管理股份有限公司（地址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1）或本公司同意之方式以行使下列權利：
 - （一）得向本公司查詢、閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本费用。
 - （二）得向本公司請求補充或更正，惟依法立同意書人應為適當之釋明。
 - （三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。
- 五、不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供您相關服務。

同 意 人： _____

身分證字號： _____

附圖一 房屋平面圖

附圖二 汽車停車空間平面圖

附圖三 本預售屋共有部分、大公範圍、約定專用平面圖