

【璞真之道】房地預定買賣契約書

112.7.5

立房地預定買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳 (以下簡稱乙方)

本契約書於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，甲方逐條審閱已充分明白本【璞真之道】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，雙方特於後列簽名表示確認：

甲方簽章：

乙方簽章：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳

第一條：廣告效力

乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋廣告宣傳品內容中所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部份。

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區中山段三小段 111、112、113、114、115、116、138、139、140、141 地號等十筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計約為 1237 平方公尺(約 374.19 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為都市計畫內第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內【璞真之道】，甲方購買編號第 戶第 樓房屋(共計 戶)，為主管建築機關核准 110 年 10 月 7 日 110 建字第 0243 號建造執照(詳如附件(一)「建造執照影本」及附件(一之一)「建造執照附表影本」，暨核准之該戶「房屋平面圖」詳如附件(二))，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上二十三層、地下六層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間為地下第__層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式大停車位計__位，該停車位 有 無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。
- (二) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間為地下第__層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式小停車位計__位，該停車位 有 無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。
- (三) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間為為地下第六層，依建造執照圖說編號第____、____號之機械式停車位計貳位，該停車位 有 無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。
- (四) 車位規格：
- 平面式大車位：長 600cm，寬 250 cm，高 210cm
- 平面式小車位：長 575cm，寬 225 cm，高 210cm
- 機械式停車位容車尺寸：
- 上層，長 515cm，寬 190cm，高 155cm，載重 2000kg
- 下層，長 515cm，寬 190cm，高 180cm
- 另含車道及其他必要空間，面積共計__點__平方公尺(約__點__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三款之比例計算之(計算方式詳如附件(五)所示)。(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件(三之五)至(三之十))。
- (五) 前目停車空間面積占共有部分總面積 46.3%，計 4494.78 平方公尺(約 1359.67 坪)。
- (六) 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。
- (七) 甲方購買之停車位屬法定停車位者，其有關事宜悉依「車位分管約定書」，詳如附件(四)之約定處理。

(八) 每車位分配土地持分：平面式 100/100000，機械式 50/100000。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本約買賣土地應有持分連同車位之土地持分併同登記，其土地持分面積
點 平方公尺(約 點 坪)應有權利範圍為
／100000，計算方式係以主附屬建物面積 點 平方公尺
(約 點 坪)佔區分所有全部主附屬建物總面積 11229.50 平方公尺
(約 3396.92 坪)比例計算，詳如附件(五)第一項土地面積說明。土地面積依
地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新
地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。

二、房屋面積：

本約買賣建物面積共計 點 平方公尺(約 點 坪)，
包含：

(一) 專有部分面積： 點 平方公尺(約 點 坪)。

1、主建物面積： 點 平方公尺(約 點 坪)。

2、附屬建物面積： 點 平方公尺(約 點 坪)。

內含：(1)陽台面積： 點 平方公尺(約 點 坪)。

(二) 共有部份面積： 點 平方公尺(約 點 坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例： . %。

三、前二項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

本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共
有部分之項目(共有部分一、二、四)，專有部分總面積計 11229.50 平方公尺(約 3396.92
坪)。其面積係以本(共有部分一、二、四)總面積乘以該權利範圍而為計算。

一、共有部分一包含以下：

第一至二十三層	特別安全梯(甲)、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、公共管 道
---------	-----------------------------------

第一層	出入口緩衝空間、管委會使用空間、無障礙安全梯(丁)、地下室排氣、發電機進排氣、梯廳(排煙室)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、無障礙特別安全梯(乙)
地下第一層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、台電配電場所、汽車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、汽車車位編號 5、6 號、垃圾處理室、汽車位編號 7 號緩衝停車空間、防災中心、安全梯(丁)、公共管道
地下第二層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第三層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、機房(供電信使用)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第四層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防水箱、中繼消防機房、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第五層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第六層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防機房、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、汽車車位編號 24、25 號、機械室、發電機房、公共管道
屋突第一層	梯廳、特別安全梯(甲)、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯
屋突第二層	水錶室、特別安全梯(甲)、消防水箱、消防機房
屋突第三層	自來水箱室、特別安全梯(甲)、緊急昇降機機房、電梯機房

以上依法應列入全體區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：2541.01 平方公尺(約 768.66 坪)。其權利範圍依買受主建物加附屬建

物面積佔全體區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

二、共有部分二包含以下：

地下第一至六層	車道、停車空間
地下第一層	防空避難室兼停車空間
地下第三層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間
地下第四層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間
地下第五層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間

以上依法應列入由購買停車位之區分所有權人共同使用部分均屬之。

大樓汽車停車位為 113 輛、裝卸停車位 4 輛，詳如附件(三之五)至(三之十)，區分所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 125 輛，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

備註：地下第一層汽車車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、編號 7 號緩衝停車空間及編號 5、6 號、地下第六層汽車車位編號 24、25 號等九位汽車車位列入共有部分一使用。本項面積共計：4494.78 平方公尺(約 1359.67 坪)。其權利範圍依買受停車位種類定之。

三、共有部分三包含以下：

第一至四層	A4 客梯無機房兼無障礙使用、梯廳、戶外安全梯(己)、無障礙戶外安全梯(丙)
第四層	梯廳、無障礙廁所、女廁所、男廁所

以上依法應列入 G 戶第二層至第四層之區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：208.69 平方公尺(約 63.13 坪)。其權利範圍依買受主建物加附屬建物面積佔 G 戶第二層至第四層之區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

四、共有部分四包含以下：

第五至二十三層	梯廳、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、無障礙特別安全梯(乙)、公共管道
第五層	管委會使用空間、陽台、無障礙廁所、男廁所、女廁所
地下第一至二層	機車停車空間、部分車道、地下第二層汽車車位編號 15 號緩衝停車空間

以上依法應列入第六層至第二十三層區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：2453.92 平方公尺(約 742.31 坪)。其權利範圍依買受主建物附屬建物面積佔第六層至第二十三層區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

五、以上共有部分之權利範圍、總面積及面積分配說明，詳如附件(五)。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約第三條之房地面積，依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，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本約第三條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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)，無息於交屋時一次結清。
- 三、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，甲方得解除契約，乙方則一次無息退還已收價款。
- 四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。

第六條：契約總價

本約房屋土地買賣總價合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
(購買汽車停車位者含車位價款計新台幣 佰 拾 萬元整)。

雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

- 一、土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。內含汽車停車位價款計新台幣 佰 拾 萬元整。
- 二、房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(含稅)
 - (一) 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - 1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - 2、附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

- (二) 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- (三) 車位部分：新台幣 佰 拾 萬元整。

上開價款不受物價波動之影響，而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營

業稅有所增減，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。

第七條：履約保證機制

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_____商業銀行股份有限公司(受託機構)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。簽定預售屋買賣契約時，

乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由合作金庫商業銀行股份有限公司圓山分行 (金融機構)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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方，詳如附件(六)。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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

禁止背書轉讓本票予乙方及完成各項貸款手續，同時甲方應依金融機構之規定配合辦理，如需提供本契約不動產擔保或符合條件之保證人等，甲方均應無條件配合。乙方取得甲方貸款金額後於交屋同時，將甲方所開立之本票退還甲方。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方同意簽立「自洽貸款協議書」詳如附件(十)予乙方，以憑辦理，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙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乙方。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙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）由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十條：貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第四款、第五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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十一條：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

- (一) 本契約住宅地下共六層，總面積共 16433.20 平方公尺(4971.04 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 4494.78 平方公尺(約 1359.67 坪)，由乙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) 未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。
- (三) 本大樓汽車停車位為 113 輛、裝卸停車位 4 位，詳如附件(三之五)至附件(三之十)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。(地下第一層汽車車位編號 1、2、3、4 號裝卸車位、編號 7 號緩衝停車空間及編號 5、6 號、地下第六層汽車車位編號 24、25 號等九個車位列入共有部分一使用)

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、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。

第十二條：公共設施之設置及管理約定

- 一、本建物之共有設定專用權，詳如附件(十一)「區分所有權人共有設定專用權同意書」、附件(三)一樓全區平面圖、附件(三之一)二樓全區平面圖、附件(三之二)三樓全區平面圖、附件(三之三)四樓全區平面圖、附件(三之四)五樓全區平面圖及其他依法令應列入共有部分之項目等。

- 二、基地除西側臨中山北路配合原四米人行步道，留設無騎樓柱式之騎樓，其餘所有臨道路之法定空地均已開放為公共空間(基地北側、東側退縮留設之人行步道面積共 211.39 平方公尺)，除都更獎勵空間外，均已綠化供公眾使用，詳如附件(三)「一樓全區平面圖」；為維護本建物居住之品質、美觀，本建物全體區分所有權人同意共同管理及維護一樓人行步道及開放空間等。
- 三、甲方已充分明瞭本建物第一層出入口緩衝空間、管委會使用空間、無障礙安全梯(丁)、地下室排氣、發電機進排氣、梯廳(排煙室)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、無障礙特別安全梯(乙)等依法應列入共同使用部分均屬之；屋突一~三層等依法應列入共同使用部分均屬之；地下一層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、台電配電場所、汽車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、汽車車位編號 5、6 號、垃圾處理室、汽車位編號 7 號緩衝停車空間、防災中心、安全梯(丁)、公共管道等；地下二層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道等；地下三層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、機房(供電信使用)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道等；地下第四層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防水箱、中繼消防機房、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道等；地下第五層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道等；地下第六層梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防機房、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、汽車車位編號 24、25 號、機械室、發電機房、公共管道等之法定用途，其面積由本建物之房屋區分所有權人共同持分登記；本建物之房屋區分所有權人基於居住品質及社區管理安全，同意於使用執照後，交由乙方規劃設置，並全權委託管理委員會(以下簡稱管委會)管理、使用及排除他人干涉之權，且甲方無單獨使用、收益、處分之權，決無異議。甲方及管委會不得以使用執照上用途之記載拒絕移交上開設施。
- 四、為維護本建物居住之品質、美觀並依台北市政府都市發展局核發建造執照 110 建字第 0243 號所載，本建物之陽台一律禁止加設窗戶或加設鐵窗、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理、排水系統並供公眾使用需配合

公共建設興建施工。

- 五、甲方對上述分管方式充分了解，本特約條款已納入本買賣建物之【璞真之道】住戶規約詳如附件(十二)之部分內容，甲方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會或區分所有權人會議決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本特約條款及【璞真之道】住戶規約之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十三條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件(十三)「建材設備說明」所載。
- 二、本約買賣建物之公共設施部份，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，乙方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓人行道開放空間、梯廳兼排煙室、管委會使用空間、各樓層電樓梯廳、屋突一層、屋頂平台、機車停車空間、車道、地下室停車空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 三、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施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。
- 四、乙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，並由施工單位提供完整之相關檢測報告及證明文件，並將上述相關文件移交管委會保存。
- 五、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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

六、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條：開工及取得使用執照：

一、本預售屋之建築工程應於民國 111 年 8 月 15 日前開工，並於民國 117 年 1 月 15 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照。但若有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如果提前完工時應依本約第十七條之約定辦理。

三、乙方如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款萬分之五單利計算遲延利息付予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。

第十五條：建築設計變更及圖面確認

一、甲方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污排水管線，限詳如附件(二)「房屋平面圖」之水區範圍，依此區為變更之範圍，須不影響下層樓室內高度。其他有關建築主要結構(樑、柱等)、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。

二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限；辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定。詳如附件(十四)「工程變更確認特約條款」。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳(均各收取百分之五營業稅)，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日後起七天內，繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋結帳時一次結清。雙方無法完成簽認時，則依原圖施工。

第十六條：驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價款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、有關接通自來水、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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - (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，由乙方負擔。
- 四、甲方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，乙方應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。上開檢測責任由乙方，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之，乙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：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十二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十二個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- 三、乙方違反前兩項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、依本契約書甲方即為所有權登記名義人，為保障雙方權益，乙方應於甲方履行下列義務時，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抵押權設定有關文件，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，並應開立受款人為乙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乙方。
- (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十八條：通知交屋期限

- 一、乙方應於使用執照核發後十四個月，通知甲方進行交屋(依約完成本戶之主建物、附屬建物並接通水、電後)。
- 二、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物及停車空間。甲方應於收到交屋通知日起____日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，否則，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- (一) 乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。
- (二) 乙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) 甲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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄

卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用。

- 五、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。本買賣契約則無需返還。
- 六、本建物乙方依約完成所有公設，乙方得俟本大樓管委會成立後，另行交付及點收。
- 七、如未於使用執照核發後十四個月內，通知甲方進行交屋，每逾期一日，乙方應支付甲方已繳價金萬分之五單利計算遲延利息。如遲延逾十四個月以上者，視同乙方違約，雙方同意依第二十七條違約處罰規定處理。
- 八、甲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甲方負擔。

第十九條：公共基金、管理基金

- 一、乙方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金計新台幣參佰壹拾萬陸仟玖佰玖拾伍元整，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。
- 二、為使社區永續完善管理，每戶應於交屋時繳付管理基金，依權狀登記總面積房屋每坪新台幣壹仟元整，汽車停車位每位新台幣伍仟元整，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

第二十條：保固

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之因素外，房屋之主要結構安全(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)，由乙方保固十五年，屋頂、建築物外部防水及建築物外部裝飾材自乙方通知交屋日起保固五年。一樓門廳及各樓層梯廳裝修面飾材(油漆工程除外)，自乙方通知交屋日起保固二年(以上項目惟保固期間之日常

清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責)。

- 二、除上述第一項外之相關公設及其他固定設備(如門窗、粉刷、地磚等)由乙方負責保固壹年，乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方作為憑證。但如燈泡等耗材，則視各用戶使用時間長短，其壽命不一，乙方不負保固之責。由甲方自行裝修部分，乙方亦不承擔保固之責。
- 三、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、其它因天災、事變或不可歸責於乙方等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。

第二十一條：稅費負擔與相關費用

- 一、本約買賣房地之地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、雙方同意本約之買賣土地，於使用執照核發後十二個月，併同建物辦理所有權移轉手續，並以申報當期之土地公告現值，申報土地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植稅，由乙方繳納之；若所有權移轉時公告現值，低於乙方前次移轉現值時，乙方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。若因甲方未依第十七條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、本約買賣之房屋、土地，辦理所有權移轉登記時，土地之地價，按前款之約定辦理，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 四、本約買賣建物之保存登記、複丈規費，由乙方負擔。
- 五、本約所有權移轉登記應繳之印花稅、契稅、影印費、實價登錄、房屋火災保險費、房屋地震保險費、設定費、規費、地政士代辦費及其它相關稅費，由甲方負擔。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

乙方負擔，

- 六、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 七、甲方所應負擔之各項稅捐及相關費用，甲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。繳交前應由乙方指定之地政士預估，自乙方寄發繳款通知七日內，交由乙方或其指定地政士統一代繳，多退少補。
- 八、本約因故不能履行，而解除契約時，上開房屋若已申報予甲方時，乙方或乙方指定之地政士，得逕行使用甲方之印章及有關證件，逕行以甲方名義撤銷申報，若已過戶予甲方時，甲方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予乙方或乙方指定之第三人名下，其所發生之稅捐及費用，應由違約方負擔。

第二十二條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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；或其它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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為甲方配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款萬分之___(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同甲方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 五、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

第二十三條：裝潢施工約定

為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，甲方同意於乙方辦理交屋後，進場裝潢前，向乙方指定之管理單位，辦理裝潢施工申請且簽訂「裝潢工程

切結書」詳附件(十五)，同時需遵照「裝潢施工管理辦法」詳附件(十六)。並預繳以下款項：

- 一、每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，俟裝潢完畢後，經乙方或乙方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收。
- 二、裝潢(修)戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳 180 日環境維護管理費，計新台幣參萬陸仟元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起 180 天內每日貳佰元，180 天以上至完工日止每日伍佰元，甲方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

第二十四條：社區管理

- 一、乙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，自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費，惟雙方同意自建物所有權第一次登記完成後起算一年，甲方全權委託乙方(或乙方指定之管理公司)正式代管本建物之公共設施與設備一年，代管起始日至管委會成立前，所支出之管理服務人事費、公共水電費、設備維護費等，均由乙方負擔。管委會成立後，乙方負擔管理服務人事費至代管期滿，公共水電費、設備維護費等則由全體區分所有權人負擔。各該戶之水電費、清潔費及其他費用，交屋後由甲方負擔。
- 二、甲方同意於交屋時，依權狀登記面積繳納管理基金及預繳三個月管理費；房屋之管理基金每坪新台幣壹仟元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣伍仟元整；房屋之管理費每坪預收新台幣貳佰參拾元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣壹仟元/月，機械汽車停車位之管理費每位新台幣壹仟貳佰元/月。公共管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。管理基金俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。
- 三、於本建物管委會尚未接管公共設施設備前，由璞真建設股份有限公司代為執

行本施工管理辦法，代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由乙方收取，不列入財務移交範圍內。並於本建物管委會接管公共設施設備後，由璞真建設股份有限公司移交本建物管委會，依本施工管理辦法自行制定及管理。

第二十五條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。

第二十六條：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，至本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十七條：違約處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款約定」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理，甲方不得異議。且甲方無條件同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義撤銷申報，或需甲方無條件提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移

轉登記予乙方或乙方指定之第三人，其費用全部由甲方負擔。

五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條：住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【璞真之道】住戶規約之約定，詳如附件(十二)。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【璞真之道】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【璞真之道】住戶規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

第二十九條：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由甲方所提供之下列資訊：(一)得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二)得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。
- 三、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。
- 四、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之甲方充分理解及同意乙方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後乙方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對甲方在

本契約下之權益不受影響。

六、甲方就其個人資料，得向乙方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。

七、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。

八、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享甲方所提供之「個人資料」。

第三十條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

第三十一條：契約之完整性

一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。惟本案之透視圖、模型，係以寫意手法表現，乙方保有美化修改權，概依主管機關核准之執照及圖說，並經建築師確認之圖面為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供甲方參考，甲方已充分認知、瞭解。

二、本約之規定，對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。

三、本約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第三十二條：管轄法院：

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條：送達處所

本約甲乙雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方特別協議，均以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第三十四條：本契約書壹式貳份，甲乙雙方各持壹份為憑，並自簽訂日生效。

第三十五條：本契約書附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經甲方詳加審閱瞭解。

- | | |
|---------|--------------------|
| 附件(一) | 建造執照影本 |
| 附件(一之一) | 建造執照附表影本 |
| 附件(二) | 房屋平面圖 |
| 附件(三) | 一樓全區平面圖
一樓夾層平面圖 |
| 附件(三之一) | 二樓全區平面圖 |
| 附件(三之二) | 三樓全區平面圖 |
| 附件(三之三) | 四樓全區平面圖 |
| 附件(三之四) | 五樓全區平面圖 |
| 附件(三之五) | 地下一層平面圖 |
| 附件(三之六) | 地下二層平面圖 |
| 附件(三之七) | 地下三層平面圖 |
| 附件(三之八) | 地下四層平面圖 |
| 附件(三之九) | 地下五層平面圖 |
| 附件(三之十) | 地下六層平面圖 |
| 附件(四) | 車位分管約定書 |
| 附件(五) | 本約登記面積之計算及公共設施之分攤 |
| 附件(六) | 不動產開發信託文件影本 |
| 附件(七) | 房地車位付款明細表 |
| 附件(八) | 代辦金融機押貸款委託書 |

- 附件(九) 代刻及使用印章授權書
附件(十) 自洽貸款協議書
附件(十一) 區分所有權人共有設定專用權同意書
附件(十二) 【璞真之道】住戶規約
附件(十三) 建材設備說明
附件(十四) 工程變更確認特約條款
附件(十五) 裝潢工程切結書
附件(十六) 裝潢施工管理辦法

立契約書人：

甲 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：(H) (O)

(M)

乙 方：璞真建設股份有限公司

負 責 人：林廷芳

統 一 編 號：80293577

地 址：台北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

電 話：(02) 2741-7335

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0243號			
起造人姓名	瓊真建設股份有限公司代表人：林廷芳			住 址	10688台北市大安區仁愛路四段85號11樓		
設計人姓名	陳金水			事務所名稱	陳金水建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖說文辦理，如得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)			幢層數	1幢1棟地上23層地下6層 共29層63戶		
建 築 地 點	地 址	中山區聚盛里中山北路二段					
	地 號	中山區中山段三小段0111-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎 樓	56.36m ²	建 築 面 積	763.97m ²	基 地 面 積	騎 樓	56.36m ²
	其 他	19026.96m ²				其 他	1180.64m ²
發 照 日 期	110年10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93個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 391,399,000 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	972.4	4.0	(防空避難室兼停車場)共34筆(詳見附表)				
總 計：						19083.32	m ²
<p>注意事項：起造人簽名、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>中華民國一一〇年十月七日</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。
2. 危害公共安全條例法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0243號

建築地點：

地號： 中山區中山段三小段0111-0000號
 中山區中山段三小段0113-0000號
 中山區中山段三小段0115-0000號
 中山區中山段三小段0138-0000號
 中山區中山段三小段0140-0000號



中山區中山段三小段0112-0000號
 中山區中山段三小段0114-0000號
 中山區中山段三小段0116-0000號
 中山區中山段三小段0139-0000號
 中山區中山段三小段0141-0000號

建築物概要： 地下001層、面積：972.4㎡、高度：4.0M、用途：
 (防空避難室兼停車空間)
 地下003層、面積：971.88㎡、高度：3.1M、用途：
 (停車空間)
 地下005層、面積：971.88㎡、高度：3.1M、用途：
 (停車空間)
 騎樓、面積：56.36㎡、高度：6.0M、用途：騎樓

地下002層、面積：971.88㎡、高度：3.1M、用途：
 (停車空間)
 地下004層、面積：971.88㎡、高度：3.1M、用途：
 (停車空間)
 地下006層、面積：971.88㎡、高度：4.2M、用途：
 (停車空間)

地上001層夾層、面積：108.93㎡、高度：3.0M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G-3)(排除日用百貨)

地上001層、面積：754.62㎡、高度：6.0M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G-3)(排除日用百貨)
 (第三十組)金融保險業(G-1)、管委會使用空間、樓梯間

地上003層、面積：810.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G-3)(排除日用百貨)
 (第三十組)金融保險業(G-1)、(第二十二組)餐飲業(B-3)

地上002層、面積：810.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第十九組)一般零售業甲組(G-3)(排除日用百貨)
 (第三十組)金融保險業(G-1)、(第二十二組)餐飲業(B-3)

地上005層、面積：557.24㎡、高度：3.8M、用途：
 管委會使用空間

地上004層、面積：773.58㎡、高度：3.5M、用途：
 (第三十組)金融保險業(G-1)、(第二十二組)餐飲業(B-3)

地上007層、面積：506.41㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上006層、面積：514.57㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上009層、面積：507.3㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上008層、面積：506.41㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上011層、面積：507.3㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上010層、面積：507.3㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上013層、面積：506.41㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上012層、面積：507.3㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上015層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上014層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上017層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上016層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上019層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上018層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上021層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上020層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

地上023層、面積：495.07㎡、高度：3.5M、用途：
 (第二組)多戶住宅(H-2)

突出物001層、面積：121.65㎡、高度：3.4M、用途：
 樓電梯間

突出物002層、面積：121.65㎡、高度：2.7M、用途：
 樓梯間、水箱

突出物003層、面積：121.65㎡、高度：2.6M、用途：
 樓梯間、機械室、水箱

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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：(110)年(8)月(12)日(法令適用日期：本案事業計畫於102年05月27日報核)。
2. 建築地點：中山區聚盛里。



附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0243號

注意事項：

3. 實設空地(416.67)平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於中領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《澄信結構土木大地技師事務所》，技師：《林廷翰》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《墾園工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 申請玻璃帷幕牆建築物(1)幢。
8. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經驗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：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 已領得拆除執照：110建字第0048號拆除執照。
10. 六樓以上供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於中報第一次樓板動驗(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。
11. 本次新設型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專案工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上供公眾使用建築物，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如會消防設備師納入考量，於中領執照前，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。
13. 昇降機(7)部。
14. 昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
15. 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，其設計圖說於中報檢核驗前，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。
16. 中領執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
18. 第一次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 適用都市設計審議範圍，經臺北市政府110年03月25日府都設字第1103000948號函完成都市設計審議程序。
22. 本案業都市更新案件，經臺北市政府108年08月28日府都新字第10830143873號函擬備都市更新事業計畫，臺北市政府110年01月20日府都新字第10970237893號函核備權利變換計畫，於中報開工及核發使用執照時應副知本府都市更新處。
23. 實施者中報一樓樓板動驗前，應檢具取得之預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預選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得中報一樓樓板動驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與預選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 本案係容積移轉接受基地，經臺北市政府103年2月5日府都綜字第10240750600號函出基地為臺北市士林區光華段四小段658、670及671地號(以上均部分)等3筆土地，(本接受基地本次移轉入容積為：89.06平方公尺)；臺北市政府103年4月7日府都綜字第10331728500號函出基地為臺北市大同區圓環段一小段58地號，中山區德惠段四小段296地號，中山區吉林段五小段300及301地號，士林區光華段四小段665及666地號，信義區永春段二小段203-1地號，信義區祥和段二小段482地號及萬華區福星段二小段702地號(以上均部分)等9筆土地，(本接受基地本次移轉入容積為：976.46平方公尺)；臺北市政府103年2月28日府都綜字第10240916200號臺北府士林區福林段三小段784地號(部分)土地，(本案接受基地本次移轉入容積為：1,569.94平方公尺)；核備自移入容積共計2,635.46平方公尺，本案僅使用容積剩餘2,140.50平方公尺。
26. 本案為98年起發建造執照(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，應於竣工動驗前，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」。
27. 本案為98年起發建造執照(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」。
28. 認養事項：都市計畫道路範圍內人行道之鋪面，經臺北市政府工務局新建工程處103年08月01日北市工新管字第10366967100號函提列認養，並依相關規定內容列管辦理。
29. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或管管計畫書送衛生處審查核備，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，故核驗前應提送污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
30. 適用臺北府基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂板動驗前提報「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。



附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0243號

注意事項：

- 31.基地坐落臺北航空站水平面環建範圍內，經設計建築師檢計限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度95.14公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.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，以維護飛航安全。
- 33.本案併辦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，免再送本府審查機構辦理查驗，內部裝修未竣工完成前，不得檢發使用執照。
- 34.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 35.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併查檢具符合CNS3299-12(穿軸C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 37.本案工程如屬危險性工作場所審查暨查驗辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 38.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 39.建造執照(含雜項執照)於申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。
- 40.本市層空塵污污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照檢定工程期限(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逕流廢水污物削減計畫檢核文件。
- 41.施工中加強產品屋及預售中心之管理，產品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 42.本案依據84年9月27日府都二字第84064377號公告商業區調整案說明書辦理，調整商業區細分為高4使用及指定商業區為高4使用，惟本案依原使用分區高3使用，不涉及回饋。
- 43.依據臺北市不動產開發管理條例第八條規定，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。
- 44.依中揚特殊結構審查原則辦理，檢構說劃舍結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，檢核圖法人新北市土木技師公會110年8月2日(110)新北土技字第1100001645號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構要點審查。
- 45.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。
- 46.第(1)層挑空部分切結不得建建，挑空面積(289.07)平方公尺，若有建建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後應加列管。
- 47.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，一律將聯臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入或為正式規約內容，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。
- 48.(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。
- 49.自民國104年8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，得檢附開案建築師出具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案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處。
- 50.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護設施(係指兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)。
- 51.依臺北市政府108年08月28日府都新字第10830143873號函說明四有關下列事項應納入建築執照列管：
 - (一)因本案申請△P5-6(建築基地及建築物排煙建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣135,931,062元；實施者於本案新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」以上之綠建築標章，保證金無息退還。
 - (二)有關財務計畫提列抗震工程及制震型特殊因素費用，請實施者確實提列工程項目施作。
- 52.依臺北市政府110年03月25日府都政字第1103000948號函說明二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)本案自建築後退縮之騎樓及無遮蔭人行道，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)容積移轉環境補償措施如下：
 - 1.基地北側、東側退縮211.39平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
 - 2.本建地上層一至四層，共2669.54平方公尺之容積樓地板應作為商業使用。
 - 3.本案承諾開放BOT消防用水供鄰棟救災使用。
 - (三)屋頂及露台遮空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得設置空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



附件(二)	房屋平面圖
附件(二)	房屋平面圖
附件(三)	一樓全區平面圖
附件(三)	一樓夾層平面圖
附件(三之一)	二樓全區平面圖
附件(三之二)	三樓全區平面圖
附件(三之三)	四樓全區平面圖
附件(三之四)	五樓全區平面圖
附件(三之五)	地下一層平面圖
附件(三之六)	地下二層平面圖
附件(三之七)	地下三層平面圖
附件(三之八)	地下四層平面圖
附件(三之九)	地下五層平面圖
附件(三之十)	地下六層平面圖

附件(四) 車位分管約定書

立同意書人茲購買【璞真之道】 戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：

- 一、本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、本社區地下室法定停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 三、所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
- 四、本人同意所有車位均遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納，並充分知悉如承購地下六樓機械式停車位，需另自行負擔設備之維修費用(不包含在汽車位管理費內)
- 五、本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之義務，並保證確實告知，如因之發生糾紛，本人願負擔損害賠償責任。

立 同 意 書 人

姓 名：

身份證字號：

附件(五) 本約登記面積之計算及公共設施之分攤

壹、土地面積說明如下：

一、停車位土地持分：

每一平面汽車停車位持分土地持分壹拾萬分之壹佰(面積約 1.237 平方公尺，約 0.374 坪)，每一機械汽車停車位持分土地持分壹拾萬分之伍拾(面積約 0.618 平方公尺，約 0.187 坪)。

二、房屋土地持分：

扣除停車位土地持分壹拾萬分之壹萬壹佰後，其餘土地持分壹拾萬分之捌萬玖仟玖佰(面積約 1112.063 平方公尺，約 336.399 坪)。按當戶房屋主建物加附屬建物面積佔全部房屋主建物加附屬建物面積總和之比例持分。

貳、本約建物登記面積係區分為：

- 一、各區分所有建物之主建物及附屬建物（陽台）面積。
- 二、共有部分面積。

參、本約建物登記面積，依下列方式計算：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆柱之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

肆、本約條款第四條第一款之共有部分說明如下：

一、共有部分一包含以下：

第一至二十三層	特別安全梯(甲)、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、公共管道
第一層	出入口緩衝空間、管委會使用空間、無障礙安全梯(丁)、地下室排氣、發電機進排氣、梯廳(排煙室)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、無障礙特別安全梯(乙)
地下第一層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、

	台電配電場所、汽車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、汽車車位編號 5、6 號、垃圾處理室、汽車位編號 7 號緩衝停車空間、防災中心、安全梯(丁)、公共管道
地下第二層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第三層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、機房(供電信使用)、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第四層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防水箱、中繼消防機房、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第五層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、公共管道
地下第六層	梯廳、地下室排氣、發電機進排氣、消防機房、自來水箱、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、地下室進氣、安全梯(丁)、汽車車位編號 24、25 號、機械室、發電機房、公共管道
屋突第一層	梯廳、特別安全梯(甲)、A3 客梯兼緊急昇降機、排煙室、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯
屋突第二層	水錶室、特別安全梯(甲)、消防水箱、消防機房
屋突第三層	自來水箱室、特別安全梯(甲)、緊急昇降機機房、電梯機房

以上依法應列入全體區分所有權人共同使用部分均屬之，登記方式依地政相關規定辦理。

本項面積共計：2541.01 平方公尺(約 768.66 坪)。其權利範圍依買受主建物加附屬建物面積佔全體區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。以上共有部分未包含不具獨立權狀之停車空間。

二、共有部分二包含以下：

地下第一至六層	車道、停車空間
---------	---------

地下第一層	防空避難室兼停車空間
地下第三層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間
地下第四層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間
地下第五層	汽車位編號 23 號緩衝停車空間

以上依法應列入由購買停車位之區分所所權人共同使用部分均屬之。

大樓汽車停車位為 113 輛、裝卸停車位 4 輛，詳如附件(三之五)至(三之十)，區分所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 125 輛，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

備註：地下第一層汽車車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、編號 7 號緩衝停車空間及編號 5、6 號、地下第六層汽車車位編號 24、25 號等九位汽車車位列入共有部分一使用。本項面積共計：4494.78 平方公尺(約 1359.67 坪)。其權利範圍依買受停車位種類定之。

三、共有部分三包含以下：

第一至四層	A4 客梯無機房兼無障礙使用、梯廳、戶外安全梯(己)、無障礙戶外安全梯(丙)
第四層	梯廳、無障礙廁所、女廁所、男廁所

以上依法應列入 G 戶第二層至第四層之區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：208.69 平方公尺(約 63.13 坪)。其權利範圍依買受主建物加附屬建物面積佔 G 戶第二層至第四層之區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

四、共有部分四包含以下：

第五至二十三層	梯廳、A1 客梯兼無障礙使用、A2 客梯、無障礙特別安全梯(乙)、公共管道
第五層	管委會使用空間、陽台、無障礙廁所、男廁所、女廁所
地下第一至二層	機車停車空間、部分車道、地下第二層汽車車位編號 15 號緩衝停車空間

以上依法應列入第六層至第二十三層區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：2453.92 平方公尺(約 742.31 坪)。其權利範圍依買受主建物附屬建物面積佔第六層至第二十三層區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

伍、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

陸、本約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施及停車位之持分共有面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

立契約書人：甲 方：

身份證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(六) 不動產開發信託文件影本

(信託編號：0822A1120)

價金信託契約書

立契約書人：

委託人：璞真建設股份有限公司 (下稱「甲方」)
受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)
關係人：合眾建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)
融資銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司圓山分行 (下稱「丁方」)

緣甲方與余[]等人(即本專案土地所有權人)參與都市更新之座落臺北市中山區中山段三小段111-116、138-141地號等10筆土地【以下簡稱「本專案土地」】面積1,237平方公尺之開發案(下稱「本專案」)，甲方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于乙方，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，甲方同意乙方於丁方所開立備金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「合作金庫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，信託存續期間經全體立約人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，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。

(信託編號：0822A1120)

- 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。經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料，先經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，先經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶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發生之罰鍰、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，甲方得要求乙方於十日內改正，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應由甲方自行承擔，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、 乙方於其認為必要時，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。

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，每二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予乙、丁方，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (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、 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。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 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「價金信託」與「不動產開發信託」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：[\[http://www.tcb-bank.com.tw\]](http://www.tcb-bank.com.tw)，查詢途徑為：[\[合作金庫銀行官網首頁 http://www.tcb-bank.com.tw →產品總覽→信託→信託專戶查詢\]](http://www.tcb-bank.com.tw)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
 - (四) 本契約第二條第四項「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。
 - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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。
- 六、 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。
 - 七、 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。
 - 八、 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。
 - 九、 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、丁方：
 - (一) 無故停工達三個月以上；
 - (二) 無法如期完工；

- (三) 違反承攬合約約定；
- (四) 其他顯有無法完成承攬合約之情事。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 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，甲方應出具有申請書，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、 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，並以副本知會乙方。甲方應出具有申請書，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，乙方應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、 因本專案甲方另有委託丙方協助乙、丁方辦理資金及銷售管理，故前述各項所定或其他相類之情形，甲方仍應備齊相關資料先經丙方查核無誤後，乙方始得辦理後續作業。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月 10 日前先提供予丙方核對再交由乙方覆核，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙、丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

(信託編號：0822A1120)

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。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或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（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瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

因甲、乙方就本專案另於____年____月____日訂有不動產信託契約書在案，有關本契約之信託報酬已併入前述不動產信託契約書收取，不另行約定。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經全體立契約書人及受益人同意後，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。

第十六條 本契約之解除及終止

一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「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並經全體立契約書人同意，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。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。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，甲方所享有償金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有償金信託之受益權，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。

(信託編號：0822A1120)

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，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、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，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

(信託編號：0822A1120)

所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立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，應依信託法、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。

第二十三條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、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、丁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。

(信託編號：0822A1120)

- 六、 甲方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本信託契約外之契約（包含但不限於工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務仍由甲方負擔履行。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件、修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 特別商議條款

- 一、 委託人、信託監察人及受益人或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。
- 二、 委託人不配合受託人審視、拒絕提供實質受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。
- 三、 任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。
- 四、 任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

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瞭解本契約之內容；本契約共製作正本一式四份，由各立契約書人各執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：個人資料保護法第八條告知義務內容

- 【1. 立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並簽立本契約書。
2. 受託人依個人資料保護法第8條規定，在蒐集、處理、利用臺端個人資料時，應告知義務如后（附件二），請臺端詳閱。倘臺端依法應設置法定代理人或輔助人或其他具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后（附件二）之應告知義務。】

(信託編號：0822A1120)

申訴管道

本行申訴專線：

電話：(02)2173-8888、0800-033-175

電子信箱(E-MAIL)：e_bank@tcb-bank.com.tw

立契約書人

委託人兼受益人：

甲 方：瓊真建設股份有限公司

代表人：林廷芳

統一編號：80293577

地 址：臺北市大安區仁愛路4段85號11樓



林廷芳

受託人：

乙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託部協理

統一編號：70799128

地 址：台北市松山區長安東路二段225號10樓

電 話：(02) 21738888



關係人(建經公司)：

丙 方：合眾建築經理股份有限公司

代表人：顏文澤

統一編號：23362193

地 址：台北市松山區光復南路65號11樓

電 話：(02) 27475620



關係人(融資銀行)：

丁 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：圓山分行經理 王立成

統一編號：70797162

地 址：台北市中山北路二段89-4號

電 話：(02)25113245



110. 10. 1

中 華 民 國 年 月 日

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。

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：

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

(信託編號：0822A1120)

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。

附件二 個人資料保護法第八條告知義務內容

合作金庫商業銀行履行個人資料保護法第八條告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，合作金庫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，應明確向 臺端告知下列事項，請 臺端詳閱：

一、 蒐集之目的：

有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表或本行網站。

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、地區、對象及方式：

(一) 個人資料利用之期間（以期限最長者為準）：

- 1、依個人資料蒐集之特定目的存續期間為資料使用期間。
- 2、依相關國內法令所定（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。

(二) 個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

(三) 個人資料利用之對象：

- 1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行海外分支機構。
- 2、依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司之子公司等）。
- 3、其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推廣業務之公司等）。
- 4、依法有權機關或金融監理機關。
- 5、臺端所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等）。

(四) 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。

四、 依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- (一) 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
- (四) 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- (五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

(信託編號：0822A1120)

- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本行提供之服務管道（如：電洽客服專線 0800-033175、04-22273131、書面或親洽往來營業據點等）均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本行提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本行於接獲 臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。
- 六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：
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。

(信託編號：0822A1120)

附表：

特定目的說明		
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
存匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 (含金融卡) 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 154 微信 (支票帳戶) 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 (例如： 黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務)	040 行銷 (包含金控共同行銷業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 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 113 陳情、請願、檢舉案件處理 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 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務
授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 微信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 (例如： 電子金融業務)	
信用卡業務	022 外匯業務 036 存款與匯款 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 148 網路購物及其他電子商務服務 154 微信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 (例如： 收單業務、電子金融業務)	
外匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 微信 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務 (例如： 黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、衍生性金融商品)	
有價證券業務	111 票券業務 037 有價證券與有價證券持有人登記 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 微信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
財富管理及信託業務 (含保管箱業務)	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 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定之業務 (例如： 電子金融業務、保管箱業務、黃金存摺業務) 經中央主管機關核准辦理之其他有關業務 (例如：合作推廣業務)	

附件(七) 房地車位付款明細表

期款別	每期進度別	應繳土地款	應繳房屋款
	訂 金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	開 工 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
一	申報放樣勘驗	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
二	連續壁施工 50%	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
三	地下室開挖工程 I	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
四	地下室開挖工程 II	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
五	地下五樓版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
六	地下三樓版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
七	地下一樓版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
八	一樓版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
九	五樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十	九樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十一	十五樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十二	二十一樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十三	屋頂版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十四	外牆工程施工	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十五	門牌申請	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十六	使用執照申請	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	銀行貸款(產權移轉)	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
	交 屋 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	房地合計總價款	億 仟 佰 拾 萬元整	

附件(八) 代辦金融機構抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方)茲因向璞真建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)購買座落在台北市中山區中山段三小段 111、112、113、114、115、116、138、139、140、141 地號等十筆土地，基地面積 (依執照圖為準)合計約為 1237 平方公尺之基地上案名為【璞真之道】 戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下

層停車位，停車位編號第 號車位 位，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方，否則，即為違約，應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 四、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。
- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，甲方絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方

提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正，否則，甲方之任何阻止或不協同配合補正之行為，均視同甲方違約。

- 六、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 **40%**。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 七、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第八條第三項付款方式處理及付款，否則，以違約論。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：

受託人 乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(九) 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方)及被授權人璞真建設股份有限公司(以下簡稱乙方)，雙方因履行【璞真之道】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定下列條款：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如甲方所遭任何無辜之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、甲方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。甲方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則，願自負違約之責任。

授權人 甲 方：
身分證字號：

被授權人 乙 方：璞真建設股份有限公司
統一編號：80293577

附件(十) 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方) 茲因向璞真建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 購買座落在台北市中山區中山段三小段 111、112、113、114、115、116、138、139、140、141 地號等十筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 1237 平方公尺之基地上案名為【璞真之道】 戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，停車位編號第 號車位

位，今甲方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(所有權移轉款)。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。甲方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予乙方，於乙方領取貸款後，將商業本票返還甲方。
- 三、甲方應於建物測量成果圖核發，經乙方通知甲方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付乙方。
- 四、甲方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第二十六條得處懲罰性違約金外，乙方得逕依法行使上述商業本票之權利，且甲方應將房地所有權移轉返還乙方。
- 五、甲方自洽貸款，實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，除仍按前項課徵違約金外，另自第七日起，每逾一日時，應另行按年息百分之五，加計遲延利息。

立協議書人：

甲 方：

身分證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(十一) 區分所有權人共有設定專用權同意書

立同意書人

(以下簡稱甲方)茲購買【璞真之道】

戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人(以下簡稱區分所有權人)充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物區分所有權人，為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱房屋區分所有權人)。地面層空地，依建築執照圖上區隔之範圍及本建物之屋頂平台等，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用。
- 二、本建物四樓 E 戶、六樓 A3 戶、十四樓 A1 戶各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物四樓 E 戶、六樓 A3 戶、十四樓 A1 戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，甲方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議，惟該區分所有權人保有主張不得自該專有部分出入之權利。
- 三、本建物四樓緊鄰 G 戶之廁所，由本建物四樓 G 戶之區分所有權人，按座落緊鄰區位管理使用，甲方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議，惟該區分所有權人保有主張不得自該專有部分出入之權利。
- 四、本建物規劃一至四樓為商業使用係對外營業場所，為維護社區之住宅安全性及私密性同意不使用本社區之公共設施。
- 五、本建物規劃六樓至二十三樓為住家。依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，惟為維護各戶之安全性、私密性，六樓至二十三樓之當層梯廳，約定為當層住戶管理使用，惟不得擅自變更裝修設計(若因緊急或維修需要，則應無條件開放，供公眾通行使用)。
- 六、依規約或約定由某戶房屋區分所有權人分管使用，或屬共有部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、頂樓及露台之固定式插桿基座--清洗外牆等)依實際需要須維護、清潔、維修時，甲方同意無條件配合，均無異議。
- 七、甲方同意就所購買之停車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔維護、水電、管理、清潔等相關費用。
- 八、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本合約書第十二條視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守，不得變更或修改。
- 九、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本合約書第十二條所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。
- 十、本特約條款如有未盡事項，悉遵其他法令適用。

立同意書人 甲 方：
身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十二)

【璞真之道】住戶規約

本【璞真之道】住戶規約依據 85.5.27 台(85)內營字第八五七二七〇〇號函訂定本公寓大廈訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)

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，如下所示：

1、本建物四樓 E 戶、六樓 A3 戶、十四樓 A1 戶各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物四樓 E 戶、六樓 A3 戶、十四樓 A1 戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。

2、本建物四樓緊鄰 G 戶之廁所，由本建物四樓 G 戶之區分所有權人，按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。

3、本建物規劃一至四樓為商業使用係對外營業場所，為維護社區之住宅安全性及私密性同意不使用本社區公共設施。

4、本建物規劃六至二十三樓為住宅，為維護各戶之安全性、私密性，當層梯廳約定為當層住戶合於法令管理使用維護。

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

(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、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、本公寓大廈基地北側、東側退縮留設之人行步道面積共 211.39 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌由本公寓大廈進行管理維護，人行步道之位置與空間維持淨空，非經主管機關核准不得變更。為維護本公寓大廈居住之品質、美觀，本公寓大廈全體區分所有權人同意共同管理及維護一樓人行步道及開放空間等。
- 五、停車空間應依下列規定：
 - (一)停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
 - (二)停車空間使用管理辦法：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。
 - (三)地下一層車位編號5、6號設置汽車充電設備，其管理及收費方式授權管理委員會訂定。
- 六、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 七、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。
- 八、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，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。
- 九、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗，(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。

十、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一) 受託管理業務或承包工作者
- (二) 電力公司
- (三) 瓦斯公司
- (四) 電信機構
- (五) 自來水機構

十一、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，二樓以上建物僅為住家之用(含自住、出租、出借)，不得為對外洽辦商務之辦公室用。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，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、停車位之管理使用如下：

本公寓大廈汽車停車位為 113 輛、裝卸停車位 4 輛，詳附件(三之五)至附件(三之十)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。停車場主要為本公寓大廈之住戶等不特定持有人使用。(地下第一層汽車車位編號 1、2、3、4 號裝卸位、編號 7 號緩衝停車空間及編號 5、6 號、地下第六層汽車車位編號 24、25 號等九位汽車車位列入共有部分之公設使用)

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(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，除第二款第一日至第五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，以出席人數過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權

人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

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。

二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)委員二名

前項委員名額，合計五名，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、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：由具區分所有權人身份或其配偶、直系親屬之住戶任之。

(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，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)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，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年○月○日起至當年○月○日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

- 1、主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- 2、管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以

上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、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、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。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或直系親屬出席，如法人當選委員，其法定代理人僅限一人，其代理資格比照上列條件，但每位受託人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、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

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台幣參佰壹拾萬陸仟玖佰玖拾伍元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一)公共基金。
 - (二)管理費。
- 二、公共基金之收繳
 - (一)公共基金收繳基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算繳納管理基金，房屋每坪新台幣壹仟元整，汽車停車位每位新台幣伍仟元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。
 - (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。
- 三、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計算，房屋為每坪新台幣貳佰參拾元/月，平面汽車停車位每位新台幣壹仟元/月，機械汽車停車位每位新台幣壹仟貳佰元/月。
 - (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。
- 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管理費或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣伍萬元以上(含)，經 10 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、區分所有權人對於管理基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣壹拾萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 四、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年○月○日起至當年○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、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 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。

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。

第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

四、裝潢保證金及清潔費

(一)住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣壹拾萬元整，另裝修期間住宅每戶應預繳 180 日之裝潢環境維護管理費，計新台幣參萬陸仟元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時，多退少補。其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 180 天內每日貳佰元，180 天以上至完工日止每日伍佰元。

(二)嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該

項通管費用。

(三)各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動線（包含車位、電梯及梯廳等）皆需按管委會要求施作保護措施，若造成任何公設損傷，應於期限內復原，或由管委會扣除裝潢搬遷保證金以修復。

第廿三條 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。

第廿四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物約定專用權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第廿六條 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時，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 特別約定

一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則本大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請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。

- 三、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。
- 四、本大樓退縮留設之人行步道面積共 119.94 平方公尺及容移回饋空間面積 211.39 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，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。其位置(含告示牌)與說明標示詳如下圖。

- 五、地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其停車位產權持

分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。

立約人

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

壹、建築結構與外觀主要建材

項 目	內 容
結構	本大廈結構經專業技師及電腦精確計算，並經主管機關及專家審核，整體結構構架系統採用鋼骨構造(SS)且主要柱樑外包覆混凝土設計。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部頒佈之建築技術規則規定。
	主要居室樓板厚度 15cm，外牆結構體厚度 15cm 設計，並輔以 VEM Damper(黏彈性阻尼器)制震系統並提高耐震舒適性，室內隔間採輕隔間。
外觀	建築外觀由 P&T 建築師事務所整體設計，建築外牆採天然石材搭配金屬及磁磚。

貳、公共空間

一、一樓門廳：

項 目	內 容
門禁	設置感應式讀卡管制系統。
地坪	採用石材。
牆面	採用石材搭配其他高級飾材使用。
平頂	採整體設計之造型天花板。
冷氣空調	設置冷氣空調系統及全熱交換器。

二、六樓以上梯廳

項 目	內 容
地坪	採用石材。
牆面	採用石材搭配其他高級飾材使用。
平頂	整體設計之天花板。

三、地下室梯廳

項 目	內 容
門禁	設置感應式讀卡系統。
地坪	採用地磚。
牆面	採用石材搭配其他高級飾材使用。
平頂	整體設計之天花板。
冷氣空調	地下一層設置冷氣空調，地下二層至地下六層設置吊隱除濕設備。

四、公共空間

空間位置	地坪	牆面	平頂	其他
公共樓梯間	高級石英磚	水泥漆	水泥漆	扶手
	照明採用自動感應燈具，以節省電源。			
停車場空間	epoxy 地坪	水泥漆	水泥漆	
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃檯連線。			
地下室	於適當位置設置垃圾冷藏空間。			

參、各戶建材設備

六樓以上住宅室內部分

一、門 窗

空間位置	內 容
玄關大門	各戶玄關門採用符合建築技術規定之防火要求，並搭配電子鎖(WAFERLOCK、YALE、DORMAKABA 或日堡等品牌)。
外牆門窗	外牆門窗採用 YKK、不二太天、TOSTEM 或中華等氣密式隔音窗及紗窗，立面採用 Low-e 複層玻璃並符合綠建築規範。
臥室門	採用實心木門並附水平鎖及門止。
浴室門	採用實心木門附透氣百葉並附水平鎖及石材門檻。
工作陽台門	採用 YKK、不二太天、TOSTEM 或中華等三合一通風門。

二、室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳走道	隔音墊+80×80 cm地磚	乳膠漆搭配木質踢腳板	採批土噴漆處理
臥室	隔音墊+複合式木地板	乳膠漆搭配木質踢腳板	採批土噴漆處理
廚房	30×60 cm地磚	30×60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆
浴室	30×60 cm地磚	30×60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆
淋浴間	石材	30×60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆
陽台	止滑地磚	依外牆整體設計	採金屬天花板
工作陽台	止滑地磚	依外牆整體設計	採鋁企口金屬天花板附曬衣架
露臺	止滑地磚	依外牆整體設計	
室內隔間牆	輕質隔間牆		

三、衛浴設備

空間名稱	面盆+龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	配件	其它
主浴	石材檯面搭配進口面盆及 KOHLER、GROHE、HANSGROHE、JADO 或 HANSA 等品牌銅器	TOTO 一體成型免治馬桶	進口鋼板或壓克力浴缸	HuppeJoop 或 DuschoLux 淋浴專用拉門及進口冷熱龍頭搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	精緻衛浴整體配件	阿拉斯加、台達電或國際等品牌並附三合一暖風乾燥機
次浴	石材檯面搭配進口面盆及 KOHLER、GROHE、HANSGROHE、JADO 或 HANSA 等品牌銅器	LAUFAN、V&B、KOHLER 或 DURAVIT 等品牌馬桶		HuppeJoop 或 DuschoLux 淋浴專用拉門及進口冷熱龍頭搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	精緻衛浴整體配件	阿拉斯加、台達電或國際等品牌並附三合一暖風乾燥機
公浴	石材檯面搭配進口面盆及 KOHLER、GROHE、HANSGROHE、JADO 或 HANSA 等品牌銅器	LAUFAN、V&B、KOHLER 或 DURAVIT 等品牌馬桶	—	HuppeJoop 或 DuschoLux 淋浴專用拉門及進口冷熱龍頭搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	精緻衛浴整體配件	阿拉斯加、台達電或國際等品牌並附三合一暖風乾燥機
客浴	石材檯面搭配進口面盆及 KOHLER、GROHE、HANSGROHE、JADO 或 HANSA 等品牌銅器	LAUFAN、V&B、KOHLER 或 DURAVIT 等品牌馬桶	—	—	精緻衛浴整體配件	附排風機

四、廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用進口廚具 Sie Matic、HACKER 或 LEICHT 等品牌廚具。
	人造石檯面搭進口洗滌槽及伸縮單槍龍頭。
家電	採用進口瓦斯爐、倒 T 型排油煙機、嵌入式洗碗機。
	設置電冰箱、微波爐、電鍋等專用插座。

上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。

五、空調設備

設備名稱	內容
空調設備	各戶獨立空調系統，設置大金、日立或三菱變頻冷暖空調室外主機(室外機由本公司統一規劃置放位置)
	各戶設置全熱交換器，提供 PM2.5 空氣淨化設備。
	各戶空調預留專用排水管(室內機及配管由客戶自費選配)。

肆、綜合設備及安全管理系統

一、停車場設備：

項目	內容
停車場	車道淨高 2.1M。
	汽車道出入口配合門禁管制採用全自動 e-tag 管制，進出設置燈號管制、反射鏡及標示指示。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動感知裝置，以提供安全警報及自動進排風換氣。
	停車場各層設置緊急求救鈕及監視(CCTV)裝置，與管理中心連線。
	汽車車道設置紅綠燈管制。
	地下室安裝行動電話強波設備及 WIFI 設備。

二、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	永大、台灣三菱、崇友或富士達等品牌。
載客量/速度	一般昇降梯及行動不便昇降梯：採 15 人份速度 120M/MIN。 緊急昇降梯：採 17 人份速度 120M/MIN。
梯廂內裝	一般昇降梯及行動不便昇降梯採整體設計。
安全	電梯內均設感應式讀卡系統，並可設定樓層管制功能。
冷氣空調	一般昇降梯及行動不便昇降梯車廂內附設冷氣空調
通訊	客梯：設置行動電話強波設備。

三·自動化系統

項目	內容
室內自動系統	六樓以上室內裝設彩色螢幕對講機，內建緊急求救、瓦斯偵測、對講、防盜保全等功能。
	六樓以上主浴室設緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下緊急壓扣開關求救。
	六樓以上各住戶大門及工作陽台加裝磁簧感應器。
	六樓以上廚房內設瓦斯洩漏偵測器
電力及緊急發電系統	自備緊急發電機停電時可自動發電，提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
	各戶專有客廳、主臥及廚房冰箱各一處設置緊急電源插座。
公共區域之給排水監視系統	地下室蓄水池、屋頂水箱水位高低限預警監視。
	蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

四·綜合設備

項目	內容
電話、電視設備	屋頂統一裝置 DTV 共同天線系統。
	六樓以上每戶預留有線電視 CATV 管線接線口。
	六樓以上每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	六樓以上各房間、客廳、廚房預留電話出線口。
	六樓以上各房間、客廳預留電視出線口。
資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由住戶自行申請）。
	六樓以上每戶客廳、房間預留寬頻網路出線口。
電器設備	公共開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關。
	一般零售業採三相四線式 220V/380V 供電，六樓以上採單相三線式 110V/220V 供電，獨立電錶設置。
	各戶配線選用太平洋或華新麗華等品牌電線電纜。
	各戶室內照明：採用 panasonic 夜間螢光燈顯示開關。

	各戶裝置士林、東元或台芝無熔絲開關及漏電斷路器。
	各戶插座一律使用接地插座。
	六樓以上各戶主浴、次浴、公浴預留雙聯式電器插座、採漏電斷路開關。
	六樓以上各戶工作陽台設置防水式插座及漏電斷路器
	六樓以上各戶工作陽台規劃有洗衣機專用插座。
	除地下六樓上層機械車位外，各戶專有車位規劃預留電動車充電專用迴路。
給排水設備	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶給水管平行部分採用明管配置。冷熱水管使用不鏽鋼披覆管。
	六樓以上工作陽台設有水龍頭及排水
	各戶給水均於當樓層設止水開關。
	汗排水幹管採用鑄鐵管
	地下層設組合式水箱，前端設雜質過濾系統，經泵浦送至屋頂組合式水箱且採用子母水箱設計，清洗水箱時住戶不必停水，並設置淨水設備。
	污廢水處理系統均依環保規定排入公共衛生下水道或地下室設置污水處理設備。

五·消防設備

項目	內容
消防安全設備	依消防法規設置「自動撒水頭」、「自動泡沫」、「室內消防栓箱」、「火警自動警報」、「緊急廣播」、「安全標示」等系統設施。

六·瓦斯設備

項目	內容
瓦斯	由公司統一委託瓦斯公司規劃設計並依法規明管施工。

伍、特約事項

- 一、上述建材設備在法令禁止使用、停止進口、停產、壟斷或缺貨時，如乙方能證明得更換同等建材設備或更高等級之建材設備。

- 二、乙方為維護建築物整體設計，對於社區公共設施、屋頂、一樓門廳、機車停車空間、庭園及各層電樓梯間等之各向立面材質、顏色及型式保有修改之自主權利。
- 三、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示及客變時提供之樣品僅供甲方參考。甲方同意上開石材、木質地板及磁磚（採國產或同等級）花色應以施工當時所採購為準，乙方於客變時提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方不得有任何主張或請求。
- 四、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。

附件(十四) 工程變更確認特約條款

- 一、甲方辦理本工程變更確認，僅以一次為限，並應依乙方通知變更設計期限內辦理。
- 二、甲方辦理本工程變更圖說、建材選色選料表資料簽認完成後，本次客變變更作業即完成。
- 三、客變變更作業完成後，乙方核算客變後追加減帳，供甲方確認及支付款項。
- 四、甲方若在變更設計期限截止後，或甲方已簽認圖說、建材選色選料表資料後再提出變更工程項目，須先徵得乙方同意且不影響本工地採購作業及工程施工進度，其辦理方式如下：
 1. 若於圖說、建材選色選料表資料簽認完成後辦理者，甲方應支付相關資料製作費用 3 萬元(含稅)。
 2. 未達甲方所購之樓層(鋼)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 10%+變更追減帳金額之 10%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。
 3. 已達甲方所購之樓層(鋼)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 20%+變更追減帳金額之 20%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。若修改隔間涉及管線移位時，一律以明管施作，並不得影響結構外牆及樓地板。
 4. 前述 2、3 項說明有關追加帳及追減帳之圖說製作及管理費係採分開計算收取。
- 五、可變更工程項目如下：
 1. 室內隔間與設備部分：(1)室內隔間變動、門框、門扇移位(水區、管道間、機電設備空間除外)。(2)插座、開關增減。(3)給排水配管增減(限水區範圍，如水龍頭)。
 2. 甲方可選項目限(1)室內地坪。(2)室內牆面及平頂之油漆顏色。(3)浴室及廚房磁磚之顏色。以上皆以乙方提供之樣品為範圍。
- 六、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方需求，甲方最遲應於辦理選建材時，向乙方確認，乙方應計算退還甲方該材料之成本價額，於交屋時無息退款，甲方應於交屋後自行施工，甲方不得要求提供材料，交由乙方代為施工。
- 七、甲方請求更改之項目，經乙方承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知之期限內，完成確認手續，並將應繳付之增加款項，依乙方通知送達日起七日內，存入乙方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，視同甲方放棄其權利，由乙方按原設計施工，顏色由乙方指定。

立特約人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(十五) 裝潢工程切結書

立切結書人 (以下簡稱甲方)茲因向璞真建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買座落在台北市中山區中山段三小段 111、112、113、114、115、116、138、139、140、141 地號等十筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 1,237 平方公尺之基地上案名為【璞真之道】 戶 樓 之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，編號第 號 車位 個，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守附件(十六)「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管委會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依附件(十六)裝潢施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整及預繳環境維護管理費 180 日，計新台幣參萬陸仟元整(若不足時，由裝潢保證金內扣除，於結算時一併找補)，其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 180 天內每日貳佰元，180 天以上至完工日止每日伍佰元；於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管委會認可後，無息退回，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一 編 號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(十六) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，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。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經璞真建設股份有限公司認可者，由璞真建設無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金每戶計新台幣壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費每戶計新台幣叁萬陸仟元整。
 3. 簽具切結書。憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

- (二) 進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。
- (四) 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
- (五) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (六) 每日施工時間限於上午 08：00 至 12：00，下午 13：30 至 17：00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- (七) 施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (八) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。
- (九) 搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十) 施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。
- (十一) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。
- (十二) 進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十三) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。
- (十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。
- (十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。

- (十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。
- (十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。
- (十九) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起 180 天內每日貳佰元，180 天以上至完工日止每日伍佰元，並於交屋時預先一次繳納 180 日，計新台幣參萬陸仟元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。
- (二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。
- 八、 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 九、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。
- 十、 施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 十一、 裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
 - (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
 - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- 十二、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。