

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

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方： 明東實業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「富藝居」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期

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

買方簽章：

賣方簽章：明東實業股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市大安區大安段一小段 267、268、269、270、313、313-1、313-2、313-3、314、317、318、321、322、325、326、329、330、331、334、335、338、339-1 地號等 22 筆土地，面積共計 3384 平方公尺 (約 1023.66 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「富藝居」編號第_____棟第_____樓 (共計壹戶)，為主管建築機關即臺北市政府都市發展局核准民國 114 年 05 月 27 日 114 建字第 0096 號建造執照 (建造執照影本如附件一、建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之地下層平面停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該車位無獨立權狀，其位置、編號、性質、規格、面積詳下表所示，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 2 目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

項目/位置	地下層	地下層
車位編號		
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設
車位規格	<input type="checkbox"/> 大車位：長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺。 <input type="checkbox"/> 標準車位：長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺。	<input type="checkbox"/> 大車位：長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺。 <input type="checkbox"/> 標準車位：長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺。
含車道及其他必要空間，面積共計	平方公尺	
	坪	

(二)前日停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，本案汽車停車空間面積含車道及其他必要空間合計 6,242.01 平方公尺，而本案共有部分總面積為 13,317.23 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為：46.87%。本案買方購買之汽車停車空間面積含車道及其他必要空間合計 _____ 平方公尺，故本案買方購買之停車空間占本案共有部分總面積之比例為：_____ %。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「富藝居」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____/10000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 12627.84 平方公尺（約 3819.92 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併、地籍整理或地籍圖重測，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

本社區建物計有 1 幢 2 棟、分別為 A 棟 21 層及 B 棟 14 層住宅店舖集合大樓。

本房屋共有部分項目為包含□A、B 棟共有部分(大公)、□A 住公、□B 住公、□店公 1、□店公 2、□車公(不具獨立權狀之停車位空間)(如附件四共有部分圖說)，本房屋持有各共有部分項目及持分面積計算方式如下：

本「富藝居」共有部分總面積計 13317.23 平方公尺(約 4028.46 坪)；專有部分總面積計 12627.84 平方公尺(約 3819.92 坪)。

一、A、B 棟共有部分(大公)項目包括：

雨水回收機房、水箱室(A 棟)、水箱室(B 棟)、滯洪抑制機房、消防機房、進排風管道間、機房 2、機房 3、電信機房、中繼機房、台電配電室、受電箱、A 棟電錶區、B 棟電錶區、資源回收室、防災中心、緊急發電機室、機車停車空間、垃圾車位(未編號)、無障礙車位(編號 102、152、169、170 號車位)、無障礙安全梯丙、安全梯己、緊急升降機、升降機、排煙室兼梯廳、走道、走廊、緩衝空間、發電機進排風管道、管道間，及其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區 A、B 棟共有部分(大公)總面積計 2593.48 平方公尺(約 784.53 坪)。

A、B 棟共有部分(大公)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 A、B 棟共有部分(大公)總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、A 住公之共有部分項目包括：

排煙室兼梯廳、無障礙特別安全梯甲、特別安全梯乙、進排風管道、管道間、緊急升降機、升降機、設備空間、梯廳、走廊、管委會、陽臺、進排煙機房、排煙室、梯間、水表區、機房、電梯機房、水箱、消防中繼水箱，其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區 A 棟住宅共有部分總面積 2936.31 平方公尺(約 888.23 坪)，A 棟住宅專有部分總面積計 7216.70 平方公尺(約 2183.05 坪)。A 住公之權利範圍係依買受專有部分面積與 A 棟住宅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 A 棟住宅共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、B住公之共有部分項目包括：

排煙室兼梯廳、大廳、梯廳、管委會、管道間、無障礙戶外安全梯戊、戶外安全梯丁、緊急升降機、升降機、梯間、消防水箱、水表區、電梯機房、水箱、直通梯，其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區B棟住宅共有部分總面積1431.07平方公尺(約432.90坪)，B棟住宅專有部分總面積計4377.11平方公尺(約1324.08坪)。B住公之權利範圍係依買受專有部分面積與B棟住宅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B棟住宅共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、店公1之共有部分項目包括：

水箱(店舖專用)、廁所，其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區店舖共有部分(店公1)總面積計79.39平方公尺(約24.02坪)；壹樓及貳樓店舖專有部分總面積計1034.03平方公尺(約312.79坪)。店公1之權利範圍係依買受專有部分面積與店舖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)，其面積係以店舖共有部分(店公1)總面積乘以該權利範圍而為計算。

五、店公2之共有部分項目包括：

電梯機坑、升降機、走廊，其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區店舖共有部分(店公2)總面積計34.97平方公尺(約10.58坪)；貳樓店舖專有部分總面積計383.05平方公尺(約115.87坪)。店公2之權利範圍係依買受專有部分面積與貳樓店舖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)，其面積係以店舖共有部分(店公2)總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、車公(停車空間)之共有部分項目包括：

進排風機房、進排風管道、停車位及停車空間、車道、防空避難室兼停車空間、走道，管道間，其他依法令應列入共有部分之項目。

本社區停車空間共有部分總面積計6,242.01平方公尺(約1,888.21坪)。車公之權利範圍係依買受停車位規格面積(不含無障礙車位)與停車位規格總面積比例計算，其面積係以停車空間共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大

廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(含營業稅)。
 - (一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(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_____仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整(含營業稅)。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

又簽定預售屋買賣契約時，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，由第一商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳附件五)。

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築案後交屋。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築案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件六)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。買方同意於賣方通知之繳款期間內，以現金或即期支票，逕向指定之信託專戶(第一商業銀行，戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-富藝居明東，帳號：5079000000□□□□)按期如數繳付。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、法定空地之使用方式及權屬

一、 地下層停車位

本契約地下層共肆層，總面積 8671.04 平方公尺(約 2622.99 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 6194.28 平方公尺(約 1873.77 坪)，及壹樓車道 47.73 平方公尺(約 14.44 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。各停車位承購戶應就(附件三)所示位置(附件七)分管協議書之約定為使用、收益、處分及排除他人干涉。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權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臺，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、本社區除停車位設定專用使用權外，另依管理使用便利性就特定露臺、屋頂平臺等約定專用予特定區分所有權人，由其使用、管理及維護，詳如附件七分管協議書記載。

五、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。

六、因本條約定而增加或減損就本社區共用部分之使用利益，買方知悉已於第六條契約總價之銷售差價充分反應；買方同意遵守本條約定，就買方未持分或已約定由其他區分所有權人專用使用之共有部分者，買方同意對之均無任何使用或管理權利。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件八所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 12 月 31 日之前開工，民國 119 年 12 月 31 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。

三、若賣方提前取得使用執照，買方同意配合依付款約定於賣方通知時按期繳納，不得藉此拖延或拒繳。

買方簽章：

賣方簽章：明東實業股份有限公司

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，或出具委託書委任他人全權代理，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日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、辦理變更作業注意事項，詳見附件九。

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，並應達成瓦斯管線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，賣方提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單，由賣方限期完成修繕，買方並有權於自備款部分保留房地總價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、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

買方簽章：

賣方簽章：明東實業股份有限公司

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、雙方同意依法令規定辦理實價登錄，並由賣方指定之地政士辦理實價登錄手續，其費用由賣方負擔。

第十五條 通知交屋期限

一、本契約所稱交屋，係指交付本買賣之房屋，但不含共有部分。

共有部分之移交，依本契約第十六條辦理。

二、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。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及主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後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。

買方簽章：

賣方簽章：明東實業股份有限公司

- 三、 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 四、 買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交，並開始計算本社區共用部分之保固期，保固期限及範圍同第十七條。
- 三、 買方應遵守本社區住戶規約(附件十)。買方對其繼受本契約房地之人，應負告知其遵守規約之義務。
- 四、 為維持本社區之居住品質，就共用部分管理維護工作，於賣方通知首戶交屋日起，即由賣方以本預售屋共有部分管理人名義委託【富邦公寓大廈管理維護股份有限公司】(以下簡稱 管理公司)，提供本社區之清潔、管理、維護等各項服務。待成立管理委員會或推選管理負責人後，召開區分所有

權人會議時決議是否繼續委託其就共用部分管理維護工作。

買方簽章：

賣方簽章：明東實業股份有限公司

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，陽臺、廚房及浴廁等未涉及結構之防水保固三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。
- 三、買方知悉：賣方能證明可歸責於因買方致建物瑕疵或損壞如因使用維護不當或裝修行為所致或因不可抗力等，賣方均無保固或修繕等義務，餘如耗材更換及設備或設施保養服務亦非賣方保固範圍。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款(即【附件六】付款明細表之產權登記款)計新臺幣___億___仟___佰___拾___萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 2. 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。
 3. 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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除

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

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 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，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

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法(附件十二)規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 相互通信方式

- 一、買賣雙方互為之徵詢、洽商或通知事項，應以本契約所載通訊地址以書面郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，否則概以本契約所載地址為準。
- 二、經掛號郵寄送達本契約所載地址或以書面通知他方之變更後地址，遭拒收、逾期招領或無法投遞而遭退回者，雙方同意以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。
- 三、本契約如有共同承買者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，並應指定一人（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指示送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。

第二十八條 本案建造執照注意事項

- 一、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。

- 二、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。
- 三、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待。
- 四、本案依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，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，並將共有及約定部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人，取的標章後確實進行後續管理維護事宜。
- 五、地上2層高度5.2米挑空面積85.12平方公尺部分不得違建，若有違建無條件拆除，且不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負責拆除費用，並於產權移轉時及房屋銷售時列入交待，使用執照核發後巡查列管。
- 六、起造人應於公寓大廈成立管委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納入公寓大廈規約內容，若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外部開口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)。
- 七、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於成立公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 八、留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，留設之人行步道及騎樓設置標示牌，明確標示面積、位置，及無條件供公眾通行，不得設屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。並於住戶規約中載明。
- 九、無障礙車位地下室共設置4部汽車停車位B1-169、B1-170、B2-152、B3-102依通行概念可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人員方便使用，不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。
- 十、裝卸車位由本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 十一、起造人或所有權人及本案承買戶應依建築物原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時列入產權移轉交代，不得隱瞞；如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任。

第二十九條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於

買方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本買賣房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內頁均按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、本戶房屋平面圖
- 附件三、本戶車位平面圖
- 附件四、共有部分圖說
- 附件五、價金信託契約影本
- 附件六、付款明細表
- 附件七、分管協議書
- 附件七之一至七之四、附圖相關
- 附件八、建材設備表
- 附件九、客戶工程變更約定事項
- 附件十、住戶規約(草約)
- 附件十之一至十之六附圖相關
- 附件十一、撥款委託書(樣張)
- 附件十二、個人資料保護法第八條告知事項

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

Email 信箱：

副聯絡人：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：明東實業股份有限公司

負 責 人：蔡 明 忠

統一編號：11326855

公司地址：臺北市中正區銅山街13號2樓

聯絡電話：(02) 6636-0989

不動產經紀業：

負 責 人：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

經紀人證照編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0096號			
起造人姓名	富邦建設股份有限公司 代表人：宋良政			住 址	11072台北市信義區菸廠路88號7樓		
設計人姓名	郭旭原			事務所名稱	郭旭原聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層戶數	1幢2棟地上21層地下4層 共25層172戶		
建 築 地 點	地 址	大安區住安里信義路四段30巷23號					
	地 號	大安區大安段一小段0287-0000號 共22筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0㎡	建 築 面 積	1338.97㎡	基 地 面 積	騎 樓	0.0㎡
	其 他	24908.31㎡				其 他	3384.0㎡
發 照 日 期	114年05月27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79個月內竣工		
造 價 程 價	\$ 501,299,921 元						
建築物概要							
建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
共通層地下	2167.78	4.3	(附設腳踏車停車位)(附設公共廁所) (附設兒童遊戲場)(附設老人活動室)				
001層							
					總 計:	24908.31	㎡
備 註：1. 注意事項，此證入卷。地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年五月二十七日							

1. 工作進行時請依噪音及空氣污染管制法令等規定辦理。
2. 若有公共安全條例第48條、建築法第94、93、89條處罰。

建築地點：

地號： 大安區大安段一小段0267-0000號	大安區大安段一小段0268-0000號
大安區大安段一小段0269-0000號	大安區大安段一小段0270-0000號
大安區大安段一小段0313-0000號	大安區大安段一小段0313-0001號
大安區大安段一小段0313-0002號	大安區大安段一小段0313-0003號
大安區大安段一小段0314-0000號	大安區大安段一小段0317-0000號
大安區大安段一小段0318-0000號	大安區大安段一小段0321-0000號
大安區大安段一小段0322-0000號	大安區大安段一小段0325-0000號
大安區大安段一小段0326-0000號	大安區大安段一小段0329-0000號
大安區大安段一小段0330-0000號	大安區大安段一小段0331-0000號
大安區大安段一小段0334-0000號	大安區大安段一小段0335-0000號
大安區大安段一小段0338-0000號	大安區大安段一小段0339-0001號
建築物概要：共通層地下001層，面積：2167.76㎡，高度：4.3M，用途：(防空避難室兼停車空間)(梯廳)(機房)(樓梯間)	共通層地下002層，面積：2167.76㎡，高度：3.2M，用途：(停車空間)(水箱)(機房)(梯廳)(樓梯間)
共通層地下003層，面積：2167.76㎡，高度：3.2M，用途：(停車空間)(水箱)(機房)(梯廳)(樓梯間)	共通層地下004層，面積：2167.76㎡，高度：3.2M，用途：(停車空間)(水箱)(機房)(梯廳)(樓梯間)
共通層地上001層，面積：1286.77㎡，高度：4.52M，用途：G3(第十七組)日常用品零售業，面積共310.86㎡，(第十九組)一般零售業甲組，(第二十一組)飲食業，面積共287.97㎡，管委會空間	A棟地上002層，面積：458.15㎡，高度：5.2M，用途：D5(第五組)教育設施，F1(第七組)醫療保健服務業，F2(第八組)社會福利設施，D2(第十五組)社教設施，G3(第二十六組)非常服務業，G3(第四十九組)農藝及園藝業，面積共154.97㎡，管委會使用空間
A棟地上003層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上004層，面積：544.87㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上005層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上006層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上007層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上008層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上009層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上010層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上011層，面積：468.83㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上012層，面積：428.43㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上013層，面積：407.27㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上014層，面積：450.9㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上015層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上016層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上017層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上018層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上019層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟地上020層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅
A棟地上021層，面積：456.05㎡，高度：3.5M，用途：H2(第二組)多戶住宅	A棟突出物001層，面積：109.73㎡，高度：3.0M，用途：(梯廳)(樓梯間)
A棟突出物002層，面積：109.73㎡，高度：2.7M，用途：(機房)(樓梯間)	A棟突出物003層，面積：109.73㎡，高度：2.9M，用途：(機房)(水箱)(樓梯間)
B棟地上002層，面積：437.78㎡，高度：3.45M，用途：D5(第五組)教育設施，F1(第七組)醫療保健服務業，F2(第八組)社會福利設施，D2(第十五組)社教設施，G3(第二十六組)非常服務業，G3(第四十九組)農藝及園藝業，面積共143.73㎡，H2(第	B棟地上003層，面積：470.48㎡，高度：3.45M，用途：H2(第二組)多戶住宅

二組)多戶住宅

<p>建築物概要: B棟地上004層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上006層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上008層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上010層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上012層、面積:373.27㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上014層、面積:339.07㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟突出物002層、面積:87.87㎡、高度:2.7M、用途:(水箱)(樓梯間)</p>	<p>B棟地上005層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上007層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上009層、面積:393.63㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上011層、面積:373.27㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟地上013層、面積:339.07㎡、高度:3.45M、用途:H2(第二組)多戶住宅</p> <p>B棟突出物001層、面積:85.43㎡、高度:3.0M、用途:(梯廳)(樓梯間)</p> <p>B棟突出物003層、面積:87.87㎡、高度:2.0M、用途:(機房)(水箱)(樓梯間)</p>
--	--

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月20日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部190年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期: (114)年(1)月(16)日(法令適用日期:104年6月25日)。
2. 建築地點: 大安區住安里。
3. 實收空地(2045.93)平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申請使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《信業工程顧問股份有限公司》,技師:《王志誠》結構技師。
6. 地質調查專業技師:《二力工程技術顧問股份有限公司》,技師:《黃子盛》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(中度)液化潛能區,應檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造則:(鋼骨鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),牆上形式:(連續壁)。
9. 於換執照前辦理,並應於申報開工前辦妥,未領得拆換執照前不得辦理變更起造人及銷售事宜。
10. 已領得拆換執照:114拆字第0018號拆換執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次結構驗收(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關認可之文件,專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設電氣或管型冷氣機,但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面,如變更或設置廣告物、鐵窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物,除應依法令規定辦理外,自整體規劃、施工及後續管理維護,應建立完整登錄及管理機制,並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定,所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責,後續亦應落實定期檢核及檢修,並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機(6)部。
15. 昇降設備應於申請使照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定,建築物電信、光纜設備及相關設置空間,其設計圖說於申報換照驗收前,應先經國家通訊傳播委員會審查,於完工後應經國家通訊傳播委員會審核。
17. 收換驗收前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板驗收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用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前,應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查,並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 本案係都市更新案件,經本府112年2月2日府都新字第 11360169353號核准都市更新事業計畫。114年1月9日府都新字第 11360169353號核准權利變換計畫,於申報開工及掛號使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 實地者申報一樓樓版驗收前,應檢具取得之候選建築證書相關文件,並經建築師簽證確認應建造執照圖說與候選建築證書核准圖說一致,實地者始得申報一樓樓版驗收;倘有不符者,實地者應依相關程序辦理變更。

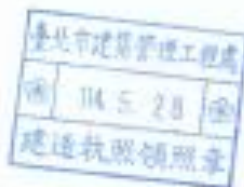
注意事項：

23. 建築師申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與核發建造執照證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 本案為非公有新建建築物應取得建造等級建築證書，並履都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於建造執照首次屆滿有定期間前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約內加註。
25. 依臺北市建築自治條例應取得建築分級評估資金級以上之建築證書，應於一樓樓板驗收時，同時檢附核對建造證書。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量、噴或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽能電燈電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽能電燈電設備14.4千瓦）、（屋頂平台綠化面積242.04平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
27. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金，於規定期限內取得建造執照證書，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
28. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護管理計畫公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
29. 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。
30. 本案為88年起核發建造執照(含變更設計及竣工申報備案)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工驗收前，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」。
31. 本案為89年起核發建造執照(含變更設計及竣工申報備案)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」，檢附起造人、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」。
32. 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廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續申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，故報驗前應提送污水排水設計圖說送核備審查核可文件。
33. 如變更污水排出口位置，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖說送工務局衛工處申請辦理變更設計。
34. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申請使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
35. 適用臺北市基地開發排水下水道流量標準案件，應於基礎及動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於基礎及動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或埋設管渠埋設水深低於之山坡地建築開發並依規定設置滯留池砂池案件，為免適用範圍。
36. 本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之「建築物排水排水設備設計技術規範」裝設油隔截流器，竣工前檢附油隔截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料送工務局衛工處核備。
37. 基地坐落臺北航空地（溫埔路、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，應設計建築師檢附限建絕對高度805.45m，本案申請建築物絕對高度5.45m(G.L.)+10.3m(建築高度)+7.8m(屋架)+2.00m(避雷針)-91.50m<805.45m，尚無影響飛航安全。
38. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
39. 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，先向本府審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
40. 基地內通檢無邊界人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交及列入公寓大廈規約。
41. 自193年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無邊界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CNS329B-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
42. 起造人或所有權人應依建築物之檢定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移交，不得隱瞞，如未交代發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
43. 本案於使用執照發給時於附表內註記：「本案承買戶應依原檢定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移交，不得隱瞞，如未交代發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
44. 建造執照（含雜項執照），承造人應於申報核准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。
45. 建造執照（含雜項執照）於申報核准前，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法流向。
46. 本市屬空氣污染防治法第一類建築工程（建築面積1338.97平方公尺）與建築核定工程期限(6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，檢附環保局送清廢水污染防治計畫核備文件。
47. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1323036209號函規定，本案業經文化局109年6月30日，文號：北市文化資源字第1091017623號、109年11月27日，文號：北市文化資源字第1090340421號函審查同意在案。



注意事項：

- 因112年12月29日(112)北建特咨(十四)字第1121332號函認屬可行；詳細結構設計應於申報核檢動驗前完成結構委託審查。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.起造人應於公寓大廈或土管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，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。
52. (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。
- 53.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3次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開案建築師自其3個月內有效之建築物產權登記證明。前項申請案件未檢附開案建築師自其之前項證明者，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。
- 54.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)。
- 55.本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 56.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設部分時，列入移交事項。
- 57.依據都市更新事業計畫核定函文(民國112年2月2日府都新字第11168209353號)，有關附件所列事項應納入建築執照列管：
- 容積獎勵：
- 1.申請△F4-2「協助開闢地庫計畫道路」之獎勵容積：本案給予1,142.18平方公尺獎勵額度(法定容積15%)。施工管理：有關開闢更新單元周邊計畫道路用地，請實施者依規定向市府工務局申辦計畫道路用地開闢相關事宜，並請實施者應以結於使用取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。
- 2.申請△F5-1「考量鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，無障礙環境、都市防災」之獎勵容積：本案給予781.40平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。施工管理：有關本案東北側鄰地車道旁之格欄，後續請於施工期間協助予以拆除，並待於使用取得前完成。
- 3.申請△F5-3「智設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予1,408.27平方公尺之獎勵額度(法定容積18.38%)。使用管理：智設供人行走之地面道路應以順平處理，智設之人行步道及騎樓應設置標示牌，明確標示智設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。
- 58.(接續前項)
- 4.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予669.12平方公尺獎勵額度(法定容積9%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版動驗前，取得核選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 59.依據都市更新事業計畫核定函文(民國112年2月2日府都新字第11168209353號)，有關附件所列事項應納入建築執照列管：
- 其他：
- 1.施工管理：本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 2.使用管理：
- (1)無障礙車位：地下層共設置4部汽車停車位 B1-149-178、B2-152、B3-102，依適用概念可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人員方便使用，不得約定專用，並不可擅自變更作其他用途。
- (2)裝卸車位：本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。



附件二、本戶房屋平面圖



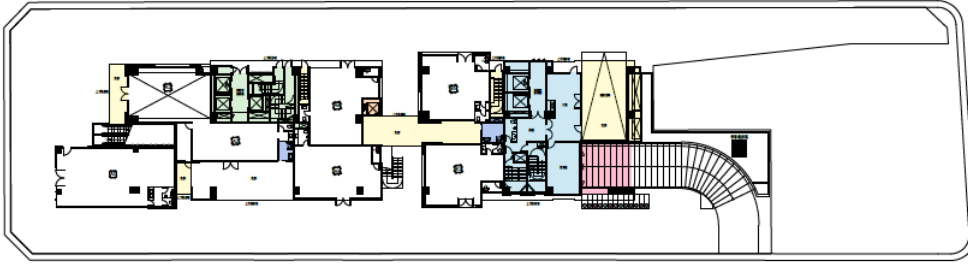
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件三、本戶車位平面圖

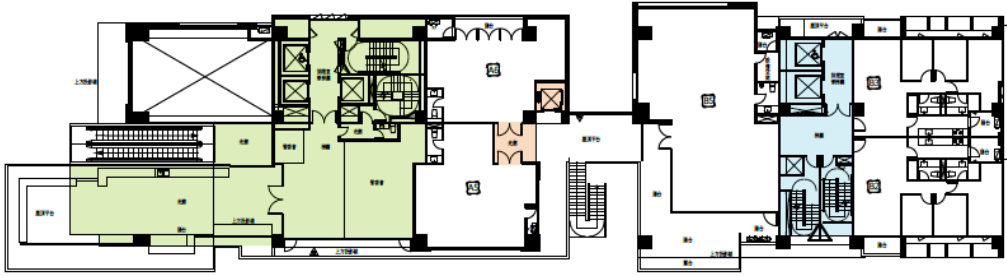


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件四、共有部分圖說



一層平面圖



二層平面圖



三層平面圖



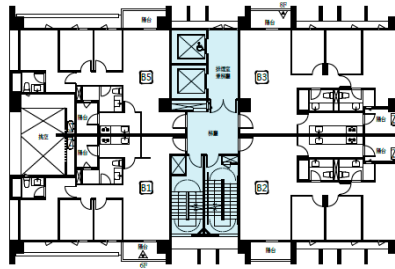
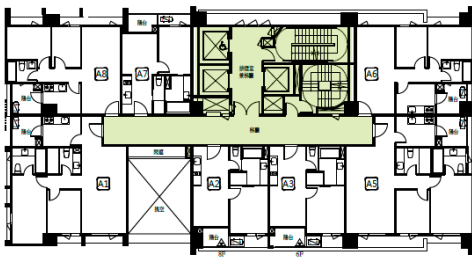
四層平面圖



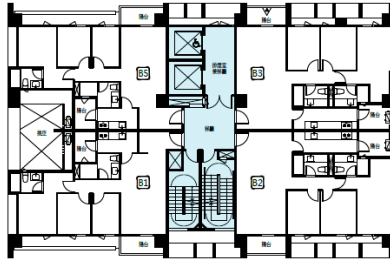
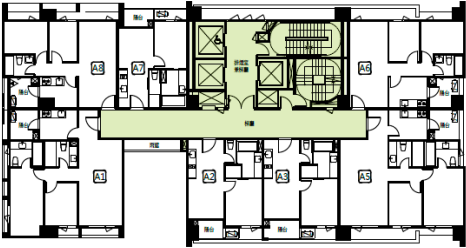
五、七層平面圖

共有部分: 大公 店公1 店公2 A住公 B住公 車公

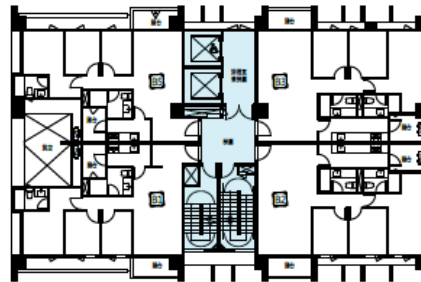
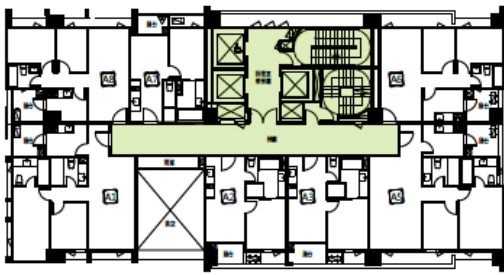
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



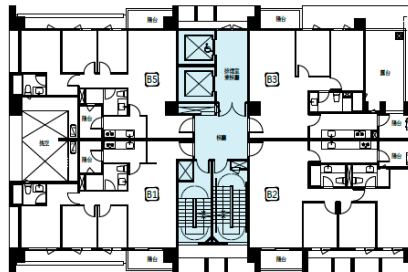
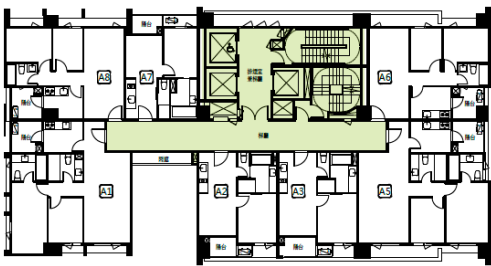
六·八層平面圖



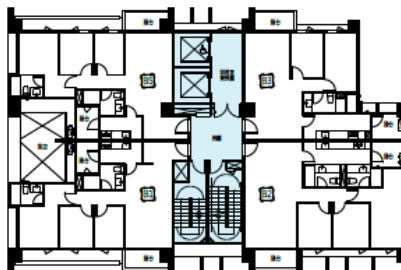
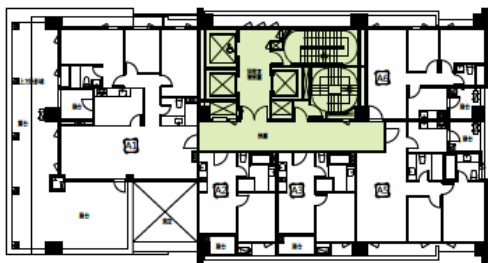
九層平面圖



十層平面圖



十一層平面圖



十二層平面圖

共有部分: 大公 店公1 店公2 A住公 B住公 車公

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



十三層平面圖

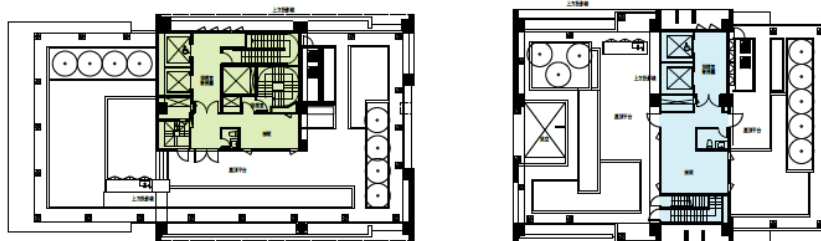


十四層平面圖



十五，十七，十九，二十一層平面圖

十六，十八，二十層平面圖



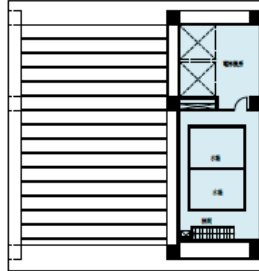
屋突一層平面圖



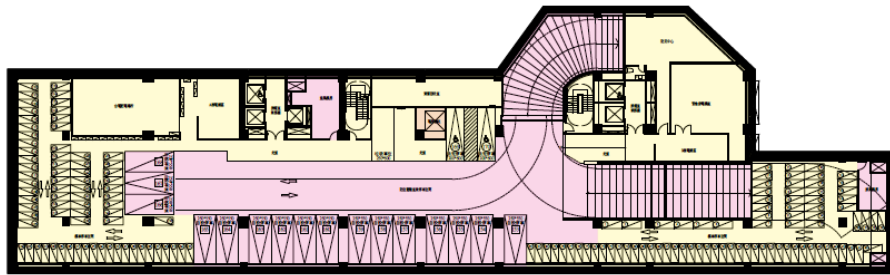
屋突二層平面圖

共有部分: 大公 店公1 店公2 A住公 B住公 車公

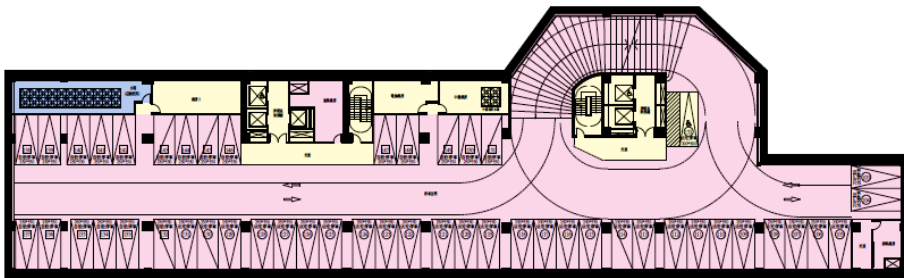
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



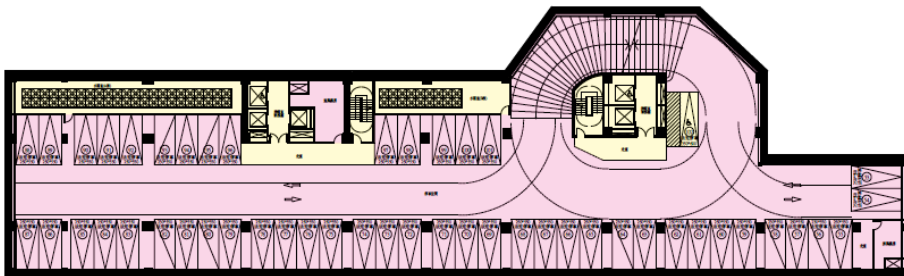
屋突三層平面圖



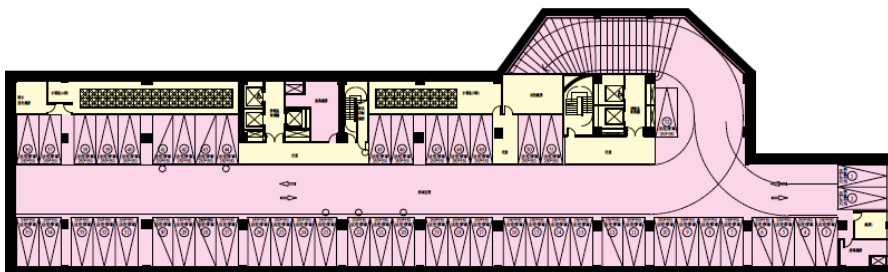
地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖



地下四層平面圖

共有部分: 大公 店公1 店公2 A住公 B住公 車公

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

附件五、價金信託契約影本

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：明東實業股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 筆土地之開發案(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，並與預售屋買方(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」(下稱「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。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

- (一)信託存續期間，甲方同意於本專案完成建物所有權第一次登記前，由乙方保管信託專戶款項，且甲方不申請動用信託專戶款項；
- (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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。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規定歸屬於買方。
- 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、歇業或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-富藝居明東」(下稱信託專戶)於乙方松江分行開立價金信託專戶。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 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甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；
 - (二) 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、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、 除本契約第九條或法令另有規定外，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。
- 五、 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。
- 六、 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。
- 七、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」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。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運

用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

- 二、 除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項，為保障買方權益，甲方同意於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，始得申請乙方領用，信託存續期間並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，視為本契約信託目的之完成，甲方應以書面指示乙方(檢附建物謄本)，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。
- 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三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，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公

會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之義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、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

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、 本專案係採合建分屋方式，由甲方與買方簽訂土地買賣契約及房屋買賣契約。
- 三、 甲方同意為符合「應記載事項」中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 四、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方對乙方負賠償責任。
- 五、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業

務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

- 六、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。
- 七、 甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。
- 八、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出)，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。
如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告。
- 九、 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。
- 十、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第七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時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 十一、 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。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期

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。

十二、 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) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行松江分行所開立之預售款信託專戶。其中銷售之信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-富藝居明東，帳號：□□□□□□□□□□□□□□□□。前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。

(二) 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。信託契約於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

(三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，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第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行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。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，第一商業銀行方應負保密之責任。

(四) 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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

- (五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即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。
- (六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行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信託契約附件一所載，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。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：
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。
- 十三、 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。
- 十四、 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。
- 十五、 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。
- 十六、 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。
- 十七、 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) 無故停工達三個月以上；
 - (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、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、買賣契約之受讓人之姓名、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，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、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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 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其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定及繳納。

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 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、身分證統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 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）本契約第八條第八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。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

下列支出及費用由甲方負擔，乙方可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，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

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，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - （三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第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，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信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除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. 經扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜，報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
5. 買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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八項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向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，甲方應連帶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。
- 三、 乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：
 - (一)蒐集個人資料之目的：
036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、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、104 帳務管理及債權交易業務。
 - (二)蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
 - (三)個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
 1. 期間：特定目的存續期間/依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
 2. 對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊

股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3. 地區：上述 2. 所列之利用對象其國內所在地。

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。

(四) 依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1. 查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
2. 請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
3. 請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。
4. 乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五) 甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、 甲方(含其法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方(含其法定代理人)之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方(含其法定代理人)資料。

第二十條 印鑑簽章樣式留存及通知

- 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信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。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台北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未規定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人(例如：委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、 委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、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洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、 委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託關係人或關係人涉及非法活動；

疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

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，由應負責之甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、 本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、 甲方(含其法定代理人)同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

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。

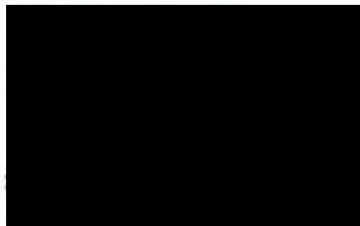
第二十六條 信託契約作成與收執

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，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

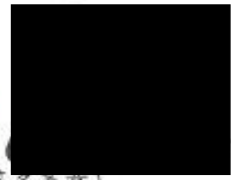
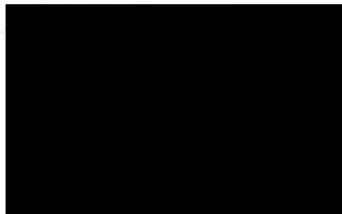
附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱(至少攜回審閱五日)前閱全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十三、十五、十六、十七、十八、十九、二十三條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人(甲方)簽章確認



立契約書人委託人即受益人(甲方)



(簽石蓋章)

法定代理人：蔡明忠

統一編號：11326855

通訊地址：臺北市中正區銅山街13號2樓

電話：

對保日：114/8/11



印鑑樣式 (任意一式有效)	
甲式	乙式

乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：23484754



中 華 民 國 114 年 8 月 21 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十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，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三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，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
- 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。
- 受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
- 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
- 第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

本案價金信託契約及附件應告知揭曉買方(含買賣契約之受讓人)事項如下:

- (一) 本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存第一商業銀行松江分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名:第一商業銀行受託信託財產專戶-富藝居明東，帳號:5079000000□□□□。
前開各期期款之繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- (二) 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。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，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第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行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。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 價金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支付工程款或稅費、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。
- (六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方受託管理信託財產。惟如價金信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行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價金信託契約附件一所載，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。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：

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。

承購戶簽章：

簽署

附件六、付款明細表

戶別：

車位：

項目	總價 7000 萬以下	總價 7000 萬以上	應繳 土地款	應繳 房屋款	小計
訂金	5%	5%			
簽約金	5%	5%			
開工款	5%	5%			
連續壁施工完成	1.1%	1.1%			
基礎版灌漿完成	1.1%	1.1%			
地下二樓版灌漿完成	1.1%	1.1%			
一樓樓版灌漿完成	1.1%	1.1%			
十四樓樓版灌漿完成	1.1%	1.1%			
二十一樓樓版灌漿完成	1.1%	1.1%			
外部鷹架拆除完成	1.1%	1.1%			
消檢作業完成	1.1%	1.1%			
使用執照取得	1.2%	41.2%			
產權登記款即銀行貸款	70%	30%			
交屋款	5%	5%			
合計	100%	100%			

附件七、分管協議書

買方：

立協議書人

賣方：明東實業股份有限公司

為就「富藝居」〔以下簡稱本社區〕共用部分特定區域，約定由特定區分所有權人使用或分管專用等事宜，訂定分管協議如下，以資共同遵守。

第一條：本社區共用部分特定區域之約定專用範圍明細表列如下（各項附圖為協議書附件，併同協議書交予本社區管理委員會統一收執）

編號	標的範圍	約定內容	備註
一	地下層各停車位	由購買停車位之區分所有權人，依附圖標示位置約定專用。	附件七之一「地下層停車位位置示意圖影本」為本協議書附件。
二	露臺	<ol style="list-style-type: none"> 當樓層露臺由連接之各戶區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用。 露臺處設有洗窗機設備應管理及配合社區使用。 	附件七之二「約定專用部分圖說」為本協議書附件。
三	屋頂平臺	當樓層屋頂平臺由連接之各戶區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用。	附件七之二~四「約定專用部分圖說」為本協議書附件。
四	A棟壹樓無障礙廁所設置鄰近店舖A2	壹樓店舖A2區分所有權人管理使用。	
五	A棟壹樓店舖A2開口處所設走廊	壹樓店舖A2區分所有權人管理使用。	

- 第二條：第一條所列享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，並得依法為使用、管理、收益，但不得有妨害建築物或社區公共安全行為。
- 第三條：就第一條約定專用範圍所示區域，除該享有約定專用權利之特定區分所有權人外，其餘各區分所有權人同意就之均無任何使用或管理權利，且同意對各享有約定專用權利之特定區分所有權人所為使用、收益不為干涉。
- 第四條：買方同意各享有約定專用權利之特定區分所有權人就取得約定專用之範圍不須繳納使用償金。
- 第五條：除第一條約定專用範圍以外之本社區共用部分，其使用與管理等事項應依社區規約規定辦理。
- 第六條：購買各停車位之區分所有權人分管及專屬使用之範圍係以「停車位位置示意圖影本」所標示之位置為限，並應遵守本社區規約使用停車位及依規約負擔停車位之管理、維護費用。
- 第七條：本協議書應為本社區規約之一部分，效力及於本社區各區分所有權人及其繼受人、使用人；本協議書之約定，依公寓大廈管理條例第三十三條規定，非經各該特定區分所有權人同意，不得變更之。
- 第八條：本協議書之內容，買方承諾於其所有之房地權利異動時，必定明確告知繼受者並要求其遵守本協議書。如有爭議，由買方負責理清，買方並對因此受有損害之人負賠償責任。

立協議書人

買方：

國民身分證統一編號：

連絡電話：

地址：

賣方：明東實業股份有限公司

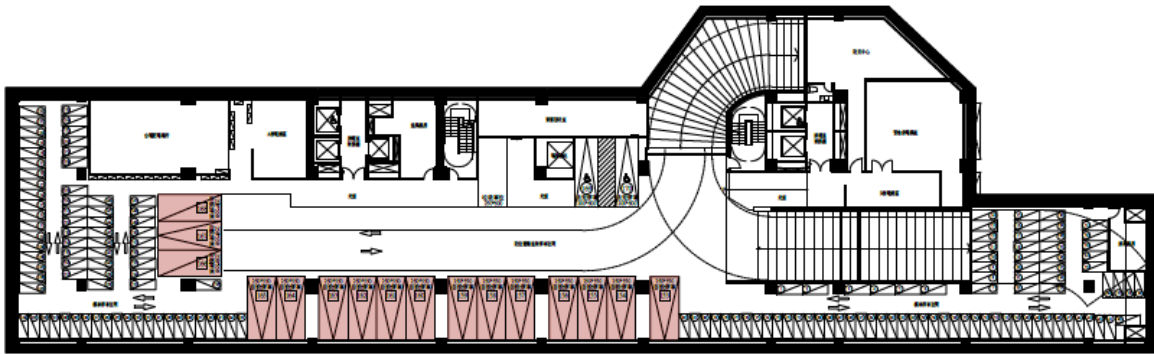
負責人：蔡明忠

統一編號：11326855

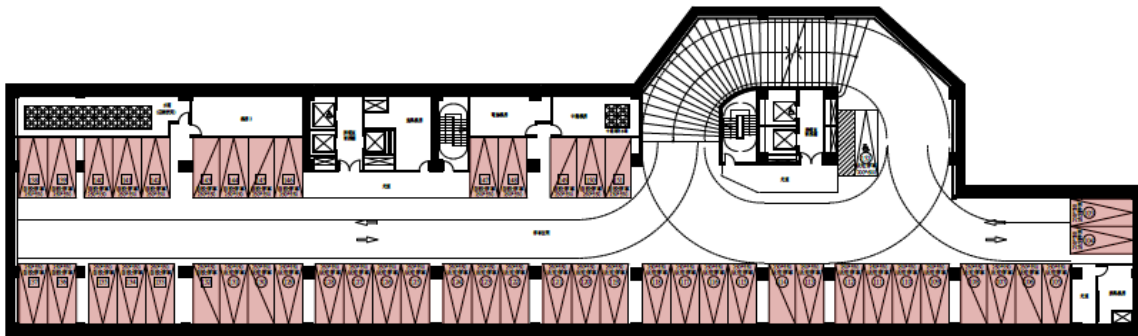
地址：臺北市中正區銅山街13號2樓

中華民國 年 月 日

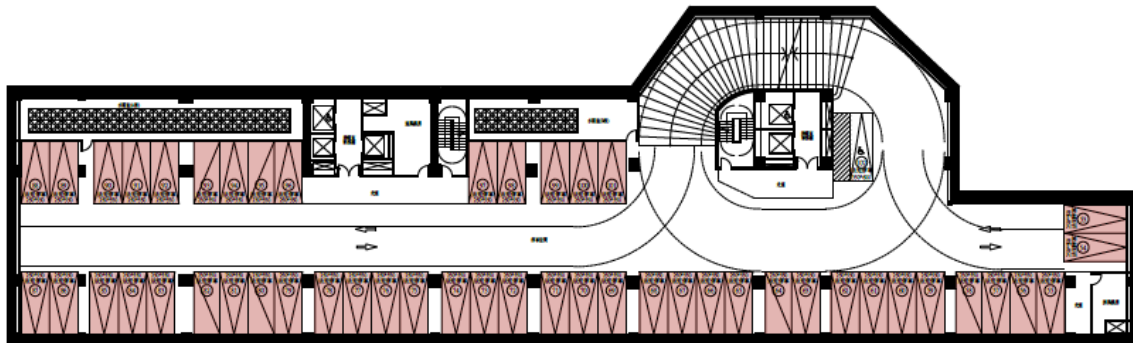
附件七之一、停車格依買賣合約所示編號位置登記，由分屬買受人擁有其持分使用收益處分權



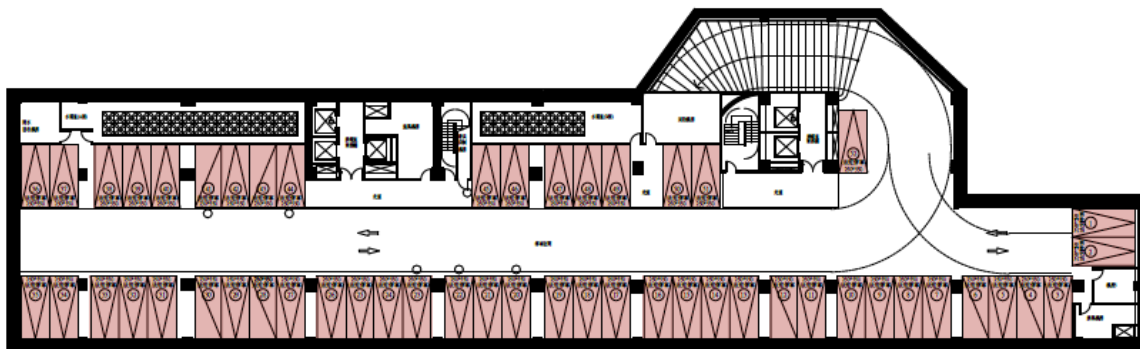
地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖



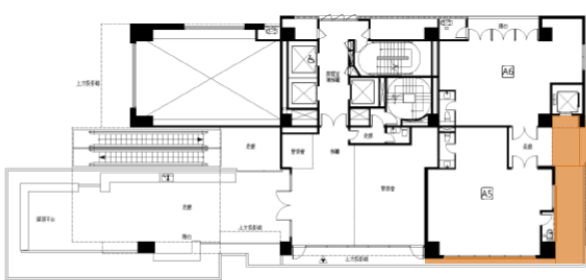
地下四層平面圖

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

附件七之二、露臺及屋頂平臺約定為當層相鄰區分所有權人使用維護管理



十三層平面圖



二層平面圖



三層平面圖



十一層平面圖



十二層平面圖

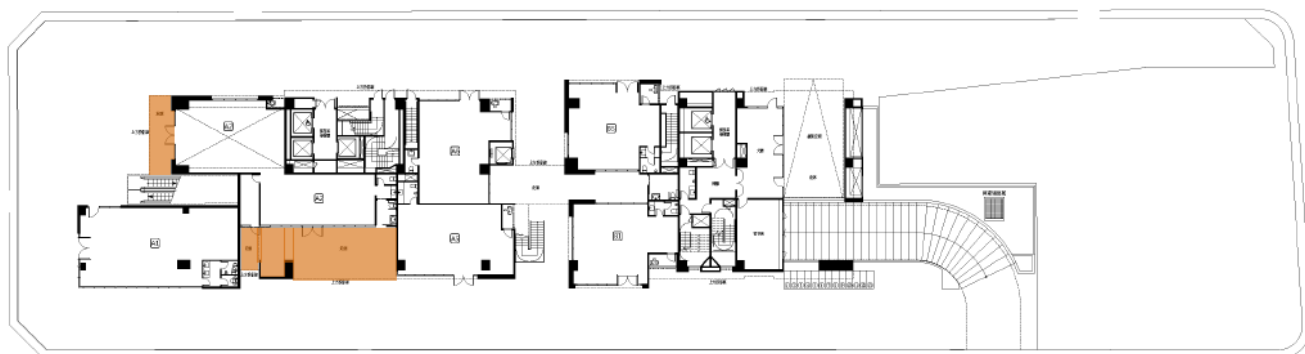
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件七之三、A棟壹樓無障礙廁所設置鄰近A2店舖，約定由A棟壹樓A2區分所有權人管理使用



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

附件七之四、A棟壹樓店舖A2開口處設有走廊，約定由A棟壹樓A2區分所有權人管理使用



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

附件八、建材設備表

一、大樓結構及外觀

(一)結構

1. 本大樓主結構採鋼骨鋼筋混凝土結構設計(RC)，地上層採 SRC 柱外周樑採 SRC 樑內部樑為鋼樑噴塗防火披覆，地下層採無樑版設計，並採筏式基礎。全部基礎、柱、樓板皆依主管機關核准圖樣施工，結構、承重、耐震、防火等均依現行法規設計。
2. 鋼筋材料符合國家標準值規定及鋼鐵業偵輻射汙染作業要點之規定；混凝土材料氯離子含量符合國家標準值規定。

(二)外觀

建築物基座部分採用天然石材及紅磚整體造型設計，塔樓部分則使用磁磚搭配金屬格柵等呈現多樣面貌及多層次的設計感。

二、公共空間

(一)門廳

大廳：延續建築外觀風格，地坪及牆面為大板磚搭配其他面材整體設計，平頂為造型天花板搭配燈光設計。

梯廳：地坪及牆面為石英磚搭配其它面材整體設計，平頂為造型天花板搭配燈光設計。

(二)公共樓梯間

RC 樓梯區採用水泥漆處理平頂及牆面為水泥漆，地坪鋪設止滑石英磚。搭配金屬扶手欄杆，並於各樓層設置緊急照明燈。

(三)電梯設備

1. 本案設備規格：

位置	規格
A 棟	緊急升降機容量 17 人份，速度 150M/min 一台、 客用電梯容量 15 人份，速度 150M/min 二台、 電扶梯，速度 30M/min 二台； 採用富士達、日立永大、奧的斯、蒂升、崇友、通力、三菱品牌。
B 棟	緊急升降機及客用電梯容量 17 人份，速度 105M/min 各一台； 採用富士達、日立永大、奧的斯、蒂升、崇友、通力、三菱品牌。
店舖	客用電梯容量 8 人，速度 45-60M/min 一台； 採用櫻花、東祺、明陽、永揚(新菱)品牌。

2. 住宅棟車廂採用變頻高速電梯並具備以下功能：

- (1) 電梯採用感應卡控制，具按錯取消功能

(2)停電時電梯電源自動切換至緊急電源，並具地震、火災回歸等管制運輸裝置。

(3)梯廂內設 CCTV 監視系統及緊急求助鈴、對講機，並與管理中心連線之數位式電梯狀態監視盤。含防夾功能、冷氣空調系統或通風設備、照明燈。

(四)停車設備

1. 車道出入口設置柵欄機門禁採 E-TAG 及車牌辨識系統感應控制；各層車道出入口設廣角反射鏡及交通號誌燈。
2. 地下一層車坡道採車道磚、地下二層至地下四層車道斜坡為環氧樹脂，各層停車空間採用環氧樹脂。
3. 車道出入口設置防水閘門。
4. 依消防法規規定設置自動滅火裝置。
5. 設置一氧化碳感知器偵測停車場一氧化碳濃度並與通風系統連動。
6. 各層停車格採感應式燈光照明。
7. 地下一層無障礙車位(編號 169.170 車位)設置電動車充電設備，作為公共電動車付費充電使用，相關收費方式概由日後管委會訂定。
8. 設置電動汽車專用的台電電表及電力系統，搭配充電樁後台管理系統，並於地下各層預留設置線架至汽車停車位因應住戶日後專有車位建置充電樁引接使用。

(五)屋頂

1. 戶外屋頂及露臺，採用複合式防水膜，地坪配合景觀花園整體設計。
2. 本案設有避雷針及航障燈。

三、室內建材：

(一)住宅室內建材設備

1. 地坪

- (1)客廳、餐廳、廚房及臥室鋪貼拋光石英磚或超耐磨木地板。
- (2)浴室鋪貼止滑石英磚。
- (3)各戶居室範圍(原則上為客廳、餐廳、臥室，實際以賣方施作範圍為準)樓板結構體上方鋪設隔音墊。

2. 牆面

- (1)分戶牆採 RC 構造，戶內分間牆採乾式隔間牆，並於表面施做乳膠漆並搭配 PVC 踢腳。
- (2)封閉式廚房壁面鋪貼石英磚。

(3)開放式廚房壁面施做乳膠漆。主浴室、客浴室壁面為 30CM*60CM 石英磚。

(4)浴廁壁面鋪貼石英磚。

3. 平頂

(1)廚房為矽酸鈣板天花板噴塗乳膠漆塗料，附照明，廚具上方無封板。

(2)浴室為矽酸鈣板天花板噴塗防霉漆，附照明。

(3)其他室內平頂為原結構面，無油漆亦不施作天花板。

4. 門窗

(1)玄關門：配合梯廳整體規劃設計，採金屬防火門，面飾實木或鑄鋁面板，門鎖採 Yale 品牌多功能電子鎖。

(2)窗戶玻璃：採用 YKK，隔音氣密式鋁門窗並附紗窗，玻璃採 LOW-E 複層玻璃(工作陽臺門除外)。

(3)室內門：臥室、浴室採用木門；廚房採用合格認證防火門。

(4)陽臺門窗：採用 YKK 品牌通風門(附紗窗)。

5. 衛浴設備

(1)主浴室：

(a)馬桶：採 TOTO、KOHLER 或 DURAVIT 全自動馬桶。

(b)面盆：採 KOHLER、TOTO 或 DURAVIT 下坎面盆，搭配人造石檯面及浴櫃。

(c)浴缸：採 KOHLER、TOTO 或 DURAVIT 壓克力浴缸搭配浴缸進水器。

(d)面盆龍頭、淋浴組：採 hansgrohe、KOHLER 銅器。

(e)毛巾架、衛生紙架等配件。

(f)浴室設置 Panasonic 或 KOHLER 多功能暖風機。

(g)明鏡。

(2)次浴室：

(a)馬桶：採 TOTO、KOHLER 省水馬桶。

(b)面盆：採 KOHLER、TOTO 面盆，搭配人造石檯面及浴櫃。

(c)面盆龍頭、淋浴組：採 hansgrohe、KOHLER 銅器。

(d)毛巾架、衛生紙架等配件。

(e)浴室設置換氣扇。

(f)明鏡。

6. 廚房設備

(1)A1. A5. A6. A8. B1. B2. B3. B5 戶：採 CESAR、nolte、IMPULS 原裝進口之整體廚具及採人造石檯面，不鏽鋼洗滌槽搭配龍頭，廚下型淨水設備(另附龍頭)，搭配 Electrolux 或林內兩口瓦斯爐具及排油煙機，Electrolux 或櫻花微波烤箱，炊飯器收納櫃以及全嵌式烘碗機。

(2)A2 戶 3~13 樓、A3 戶 3~13 樓、A7 戶 3~11 樓：採 CESAR、nolte、IMPULS 原裝進口之整體廚具及採人造石檯面，不鏽鋼洗滌槽搭配龍頭，廚下型淨水設備(另附龍頭)，搭配 Electrolux 或林內 IH 雙口感應爐，藍天或林內隱藏式排油煙機及懸掛式烘碗機。

(3)A2 戶 14~21 樓：採 CESAR、nolte、IMPULS 原裝進口之整體廚具及採人造石檯面，不鏽鋼洗滌槽搭配龍頭，廚下型淨水設備(另附龍頭)，搭配 Electrolux 或林內 IH 雙口感應爐及排油煙機，Electrolux 或 svago 櫻花廚下型微波烤箱以及全嵌式烘碗機。

(4)封閉式廚房另設瓦斯偵測器，具瓦斯洩漏警告功能。

7. 陽臺

(1)牆面配合外牆整體設計，地坪採用防滑地磚，平頂依規畫位置採用金屬天花板並設置活動檢修口。

(2)各戶工作陽臺設置手動曬衣架，洗衣設備位置並預留洗衣機電源及給排水。

(3)依審查核定位置設置空調主機電源及空調排水。

(二)壹、貳樓店舖室內建材

1. 地坪

(1)室內面鋪貼拋光石英磚。

(2)浴室鋪貼止滑石英磚。

2. 牆面

(1)分戶牆採 RC 構造，戶內分間牆採乾式隔間牆。

(2)環保乳膠漆塗料。

(3)浴室壁面鋪貼石英磚。

3. 平頂

(1)浴室為矽酸鈣板天花板噴塗防霉漆，附照明。

(2)其他室內平頂為原結構面，無油漆亦不施作天花板。

4. 門窗

(1)外部門窗及入口大門依外觀整體設計採用不銹鋼烤漆門窗或鋁門窗。

(2)室內門：浴室採用木質門；壹樓 A2 戶廚房採用金屬防火門。

5. 衛浴設備

(1)馬桶：採 TOTO、KOHLER 或 DURAVIT 省水馬桶。

(2)面盆：採 KOHLER、TOTO 或 DURAVIT 下嵌面盆(上置型無檯面)搭配人造石檯面。

(3)面盆龍頭：採 hansgrohe、GROHE、TOTO 銅器。

(4)配件：附設換氣扇、明鏡、廁紙架。

6. 其他

一樓店舖 A1、A2 戶依法設置廚下型油脂截留器。

四、電氣設備：

(一)公共

1. 公共用電採用 3 相 4 線 380V/220V 電源供電，各戶及公共用電均設獨立電表。
2. PVC 塑膠管採用南亞、大洋；金屬管採美亞、高興昌、永銳堅；電線採用太平洋、華新麗華、華榮品牌電線電纜。
3. 緊急供電系統，停電時自動啟動，提供全區消防、監控、電梯、停車場區捲門電源、地下室揚水泵和污廢水泵、其他公共空間之必要照明及防盜、保全。

(二)住宅

1. 各戶採用單相 3 線 220V/110V 100AT 電源，室內照明電源為 110V。
2. 開關箱內裝置士林、東元品牌無熔絲開關，採用 Panasonic 開關面板。
3. 空調設備設有 220V 電源，廚房設有 110V 專用插座，廚房及浴室插座迴路採用漏電保護型無熔絲開關。
4. 緊急供電系統，停電時自動啟動，提供各戶停電時之緊急插座(客廳、廚房冰箱、弱電箱整合箱各一處插座及客廳照明)。若因火災時消防設備啟動則不供應各戶用電。

(三)壹、貳樓店舖

1. 各戶採用單相 3 線 220V/110V 100AT 電源，室內照明電源為 110V。
2. 公共用電採用 3 相 4 線 380V/220V 電源供電，各戶及公共用電均設獨立電表。
3. 開關箱內裝置士林、東元品牌無熔絲開關，採用 Panasonic 開關面板。
4. 空調設備設有 220V 電源，廁所插座迴路採用漏電保護型無熔絲開關。
5. 緊急供電系統，停電時自動啟動，提供每戶停電時單相 110V 20A 容量 1 個迴路之緊急電源。若因火災時消防設備啟動則不供應各戶用電。

五、空調設備：

(一)公共區

1. 壹樓大廳、住宅、地下各層梯廳、頂樓公設公共區域，設置空調設備。
2. 各棟接待大廳空調設備另加裝空氣清淨機，加強空氣品質。

(二)住戶

各戶配置大金或日立或三菱品牌變頻冷暖空調室外主機；室內機及其所需冷媒配管由客戶依個別需求自行設置。

(三)壹、貳樓店舖

於空調室外機法定位置處預留單相 220V 電源，空調主機、室內機及其所需冷媒

配管由客戶依個別需求自行設置。

六、給排水設備：

(一)住宅

1. 採間接供水方式，除總表外，各戶另設獨立水表並標示各戶門牌以供辨識。
2. 供水管採用不銹鋼管，熱水管加保溫被覆減少熱量損失。
3. 屋頂蓄水池採 RC 構造子母水箱，清洗水箱不必停水，地下室蓄水池則採 FRP 材質構造。
4. 污、廢水管採用 CIP 或 PVC 橘色污水專用管。

(二)壹、貳樓店舖

1. 採直接加壓供水方式，除總表外，各戶另有獨立私設水表做為水費分攤計算依據。
2. 供水管採用不銹鋼管，無熱水管路，住戶如有需求自行以電熱方式設置熱水系統。
3. 地下室蓄水池採 FRP 材質構造。
4. 污、廢水管採用 CIP 或 PVC 橘色污水專用管。

七、電話、電視網路設備：

(一)公共

1. 大樓屋頂設置數位電視天線，住戶內客廳、各臥室出線口各一處，住戶需自備數位電視或數位電視接收器以收看電視節目。
2. 大樓設置有線電視預留管路，供各戶自行申裝有線電視之用（引進線路由大樓管委會向有線電視業者統一申辦）。
3. 停車場空間設置網路 WI-FI 通訊改善設備，所需頻寬及上網費用由社區管委會申辦。

(二)住宅

1. A、B 棟大廳及頂樓公設設置無線發射器及配線，供無線上網之用，所需頻寬及上網費用由社區管委會申辦。（各住戶內無線上網由住戶依頻寬需求自行申辦）。
2. 每戶設置弱電電源整合箱一組。

3. 各戶客廳、臥室及起居室配置電話出線口各一處。
4. 各戶光纖到各戶（至弱電整合箱）客廳及臥室配置 cat-6 數位銅纜線網路出線口各一處，住戶須自備上網所需數據機、網路分享器，依頻寬需求自行申辦。
5. 住宅電梯及各層梯廳設置網路 WI-FI 通訊改善設備。

(三)壹、貳樓店舖

1. 每戶設置弱電電源整合箱一組。
2. 各戶室內配置電話&網路及電視&網路出線口各一處。
3. 各戶光纖到戶（至弱電整合箱）室內電話&網路及電視&網路出線口各一處，住戶須自備上網所需數據機、網路分享器，依頻寬需求自行申辦。

八、消防設備：

- (一) 全部消防系統依法規規定之設計配置。
- (二) 各層設置火警綜合盤、消防栓箱、緊急廣播系統、偵煙感知器及自動撒水設備。
- (三) 各戶均設火警感應器。
- (四) 防災中心設有自動化火警受信總機與監視系統。
- (五) 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，依消防法規不可拆除。

九、大樓自動化系統：

- (一) 中央監控系統
 1. 集中管理「大樓公共保全」、「監視錄影」、「公共區域照明控制」、「火災警報監視」及「公共機電設備啟停故障監視」等。
 2. 地下室停車場設有時程自動控制排風機設備；大樓給水、污廢水系統均有自動控制啟停設計；自來水蓄水池高低水位警報、揚水泵浦故障顯示等。
 3. 壹樓景觀照明、大廳、地下室停車場、樓梯間及屋頂公共區域之照明採集中控制設計啟閉裝置。
- (二) 門禁、監視、緊急求救、對講
 1. 全區
 - (1) 監視錄影：大樓出入口、外圍周邊、地下室等重要區域設置攝影機，集中於防災中心監視錄影。
 - (2) 屋頂層出入口、地下層公共梯廳出入口設置緊急求救按鈕與對講機。
 2. 住宅

- (1)門禁：大樓出入口及電梯車廂搭乘管制等設置，採感應刷卡管制可一卡通行。
- (2)住宅各戶大門設置門鈴，客廳空間內提供保全主機附彩色影視對講，提供觀看訪客、保全監控及管理中心通聯。
- (3)主臥室設有緊急求救按鈕，並與管理中心連線。
- (4)住宅各戶玄關門、工作陽臺門設置磁簧開關，與保全主機連線確保住戶安全。

3. 壹、貳樓店舖

- (1)門禁：各戶大門設置防盜磁簧開關並整合信箱設計設置門鈴。

十、 垃圾處理：

大樓地下一層設置資源回收室，內附冷藏儲藏室及資源回收區，各住戶垃圾統一集中清運(不含壹、貳樓店舖營業垃圾)、並設置自動門、感應給水龍頭、排水及排氣設備。

十一、 洗窗機設備：

屋頂平臺設置洗窗機基座，A棟12樓A1為壁面及B棟13樓B2及11樓B3為固定基座，供社區清潔外牆時使用。

十二、 特約事項：

- (一)石材為天然材料，有結晶線及微細裂紋為自然現象屬正常，施工完成後微細裂紋會以美容處理。
- (二)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、含逃生緩降機及避難指標(裝置戶別如下附表以消防局審訂為準若有所差異另行通知)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或要求增加設置時，買方同意賣方配合辦理。

附表

樓層	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F
戶別	A6	A5	A5	A3	A3	A2	A8	A7
	B1	B2	B2	B1	B1	B3	B3	B5

附件九、客戶工程變更約定事項

一、變更注意事項：

- (一) 依買賣合約第十二條規定，室內變更工程僅限於內部隔間及裝修，不得違反建管法令規定且以不影響上、下樓層為原則。建築結構、外觀(含陽露臺)、管道間、消防設施、公共設施及已施作之工程不得要求變更。
- (二) 買方不得要求賣方預作任何與未來加蓋、加建或違建相關之施工準備。
- (三) 本都更案不可變更戶數(分割或合併)，大門及分戶牆亦不可變更。如買方承購兩戶以上，原規劃之各戶大門、門牌、天然氣管路、水電表、室內配電盤及消防管路等設備仍維持原狀，不得取消或變更。至於隔戶牆(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計及相關法規不符，如買方有拆除需求，須於完成交屋後自行處理，與賣方無涉。

二、變更期限：

- (一) 變更申請：於賣方書面通知後四十五日內攜變更設計相關圖說向賣方以書面申請之或出具委託書委任他人全權代理，逾越期限即為放棄申請，賣方不再受理。
- (二) 變更程序：以一次為限，包含洽談、圖說文件簽認、加減帳簽認、至完成付款始為完成。辦理變更時相關文件需由買方親自簽認，並於通知單約定日期前完成變更程序，逾越期限即為放棄申請，賣方不再受理。
- (三) 如因事實或法令之原因難以變更，如：契約簽訂時已逾下表得變更設計之時間或違反法令等，賣方仍依原圖施工，買方不得異議。

樓別	變更完成期限
15-21F	5F 樓板灌漿前
8-14F	B1 樓板灌漿前
1F-7F	B2 樓板灌漿前

三、變更費用說明：

- (一) 工程、建材及設備變更所產生之追加減費用，其追加減須分別加計 10% 管理費用(稅外加)。
- (二) 客變作業完成後，賣方寄發「客變追加減帳確認書」請買方確認。
 1. 若客變金額為追加款時，買方應於賣方通知七日內，確認「客變追加帳確認書」簽章後擲回賣方並完成追加款繳納，賣方收訖追加款後始配合施作；逾期末擲回、未繳納追加款者，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，逕依原設計施工。
 2. 若客變金額為追減款時，買方應於賣方通知七日內，確認「客變追

減帳確認書」簽章後擲回賣方，賣方收訖後始配合施作，追減款依合約併交屋款結算；逾期未擲回者，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，逕依原設計及預設設備施工。

四、買方變更設計：

(一) 室內隔間

1. 室內隔間為輕隔間牆，隔間可取消或位移。惟因應法規及防火區劃等因素，廚房及浴廁之濕區範圍及管道間不得更動。
2. 隔間牆位移需考量對應樑位及防火區劃，客戶同意有±5 公分施工誤差值。

(二) 室內建材

1. 屬建材設備選色選樣及變更者，買方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同買方授權賣方逕行選樣施作。
2. 建材請參閱買方建材板，室內建材皆可辦理減退。變更建材(含顏色、型號、衛浴設備)不在賣方提供之範圍內，買方須採減退後自行購置並於交屋後自行處理，賣方不負責安裝施作及保固。

3. 建材

- (1) 地坪裝修材料減退，隔音墊則採交屋時採點交方式交付，買方需自行鋪設安裝確保下方住戶權益。
- (2) 牆面裝修材料減退則為混凝土毛胚牆面或輕隔間毛胚牆面交屋。
- (3) 浴廁、廚房減退地壁裝修材料，防水工程須一併取消，設備亦需同步減退或點交不安裝。

4. 設備

衛浴設備及器具可全室或部分取消或改為點交不安裝且點交不減退安裝工資，並依約辦理工程變更計算加減帳。賣方可配合於濕區隔間內調整設備位置，但不可增加設備數量。

濕區隔間為乾式隔間，買方自購之各項設備倘有預埋件之需求，請由買方於交屋後自行施作，以提升位置準確性並減少施工介面問題。另請注意室內裝修施工時，請勿破壞原結構面。

- (1). 廚具設備：考量廚具設備之整體性，僅配合辦理全套廚具減退，並依約辦理工程變更減帳。(此項減退不收取 10%管理費)
- (2) 空調設備(室外機)：統一定位安裝於法定位置，不可減退。
- (3) 門扇類：玄關門不可減退、改向或移位，臥室門框扇及門鎖五金(整組)可減退，廚房防火門不可減退但可於不違反建管法令之規定下移位。

(三) 機電

1. 插座設備

- (1) 可依買方需求增設/移位室內開關、插座、電話及電視出線口等，相關弱電出口於原規劃位置 50 公分範圍內微調，不計算工資費用。
- (2) 考量用電安全，一般迴路插座不得超過六只，每迴路總負載用電，不得超過 1080VA(180*6 只=1080VA)。
- (3) 買方如有增設照明、插座或電力迴路導致用電容量增加之需求，經核算後超出每戶最高用電容量 100A 時，賣方有權不同意辦理此項變更。
- (4) 緊急用電插座不得追加。

2. 給排水設備

- (1) 設備排水孔移位，需於原有濕區隔間內調整，避免影響下層使用權益以及上下樓層管線外露於室內空間，影響美觀。
- (2) 濕區外(原客餐臥空間)，不得追加預留給排水出口(空調排水除外)。

五、若有下列情事之一者，買方須配合變更：

- (一) 公用事業設備，即自來水、電力、電信、消防設備、瓦斯供氣設備及管線鋪設位置，賣方依主管機關核發建築圖說之標誌位置、數量設置，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，買方同意賣方配合辦理。

附件十、住戶規約(草約)

富藝居社區規約草約

本「富藝居」社區（以下簡稱 本社區）區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本社區之範圍如附件中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱 標的物件）

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指本社區建物之一部分，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(含開放空間)。

(三)約定專用部分：約定專用詳如下表，本社區共用部分【特定區域】依規約或與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書(詳附件七)之約定專供特定區分所有權人使用者。分管協議書正本及相關契約書範本由管理委員會保存；另使用者名冊由管理委員會造冊保存。約定專用者除依法使用及遵循分管協議書所載約定外，修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

編號	標的範圍	約定內容
一	地下層各停車位	由購買停車位之區分所有權人，依附圖標示位置約定專用。
二	露臺	1. 當樓層露臺由連接之各戶區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用。 2. 露臺處設有洗窗機設備應管理及配合社區使用
	3樓 A6 戶	
	12樓 A1 戶	
	2樓 B5 戶	
	11樓 B3 戶	
	13樓 B2 戶	

三	屋 頂 平 臺	3 樓 B1 戶	當樓層屋頂平臺由連接之各戶區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用
		3 樓 B5 戶	
		2 樓店舖 A5 戶	
		2 樓店舖 A6 戶	
		2 樓店舖 B5 戶	
四	A 棟壹樓無障礙廁所設置鄰近店舖 A2		壹樓店舖 A2 區分所有權人管理使用。
五	A 棟壹樓店舖 A2 開口處所設走廊		壹樓店舖 A2 區分所有權人管理使用。

二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分之區劃界限：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、本社區法定空地、屋頂平臺(不含約定專用之露臺與屋頂平臺)為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

四、本社區退縮留設之人行步道(詳附件十之一)，為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本社區進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空且不得停放機車，非經主管機關核准不得變更。且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物，其位置(含告示牌)與說明標示如詳附件十之二。

五、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，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，除列為共用部分者(授權管理委員會訂定使用辦法)外，餘為約定專用，由各車位持分所有權人使用(詳附件七之一)。
2. 地下壹層設置 156 部機車停車位，為區分所有權人共有，使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
3. 地下層共設置 4 部汽車停車位 B1-169、B1-170、B2-152、B3-102 係無障礙汽車位，及 1 部位無編號之垃圾車位，屬社區管理委員會管理作為貴賓及臨時暫停、貨物裝卸使用，不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

(二)停車空間之使用管理

停車空間除屬共用部分由管理委員會訂定使用辦法，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書及使用執照所載用途使用，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或公眾使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，均授權管理委員會訂定實施。

六、本社區外牆（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。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。

七、本社區周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備等，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制如下：

（一）除規約另有約定者外，不得有變更使用、構造、顏色等行為，或設置鐵鋁窗、加蓋頂蓋、花架、廣告物、強波發射設備或其他類似之行為。

（二）陽臺禁止加窗或加設鐵窗，依法未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

（三）住戶如有設置廣告招牌需要，除依向管理委員會申請及依法辦理外，其設置並依循附件十之二。

八、住戶有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶者，所使用本社區之區分建物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落墜所為之設施）。防墜設施設置後，如設置理由消失（如無十二歲以下幼兒或六十五歲以上老人居住使用）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

九、屋頂及露臺（詳附件七之二）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（詳附件十之三）或附掛相關設備影響原建築風貌。

十、本社區設備、公共管線等之維護、管理作業，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管委會應定期進行檢視作業。

第三條 共用部分及約定共用之使用管理

- 一、住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 二、本社區共用部分係由各區分所有權人分別持有，除約定專用者外，各區分所有權人及其住戶使用管理範圍僅限其登記持有部分，如：A 棟住戶僅限使用 A 棟共用部分(含 A 棟手扶梯詳附件十之四)；B 棟住戶僅限使用 B 棟共用部分。
- 二、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、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準
共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
- 五、本社區各住戶使用共用部分除應遵守公寓大廈管理條例第十六條規定外，並應遵守本規約約定，若有違反，如於共用空間堆置雜物(如鞋子、鞋櫃、自行車、盆景等)等行為，管理委員會得予制止或逕為移除等改善行為，其衍生費用由該住戶全額負擔。
- 六、管理服務人、承包本社區公共事務工程者或公用事業基於業務上之必要，得無償使用本社區共用部分或約定共用部分。

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。
- 七、約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- 八、區分所有權人或住戶之空調戶外機裝設位置，應照附件十之三。

第二章

區分所有權人會議

第五條

區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條

區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

(二) 前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

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

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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由召集人擔任。

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

(三)區分所有權人會議討論事項：

除第二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。

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或約定專用變更時，應先經該專有部分或使用該約定專用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書面同意。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、社區外牆面、屋頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、會議紀錄應包括下列內容：
- (一)開會時間、地點。
 - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 三、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區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(含設備委員○名)。

前項委員名額，合計七名，並得設置候補委員三名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員之資格、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、財務委員、監察委員及設備委員，由具區分所有權人身份或其配偶之住戶任之。
- (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、財務委員、監察委員及設備委員之消極資格：
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、財務委員及設備委員，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、監察委員及設備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(A棟選四名、B棟選三名)。
- (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、財務委員、監察委員及設備委員由主任委員於管理委員中選任之。副主任委員、財務委員、監察委員及設備委員等任一委員解職出缺時，應由其他委員或候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限。
- (四) 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、管理委員任期一年。

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、財務委員及設備委員之權限

- 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、設備委員應掌控共用部分公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行督導。
- 九、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。
- 十、管理委員之報酬為無給職。

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召開乙次。

- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數
 - (一)應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
 - (二)管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託代理人出席。
- 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、監察委員及設備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) 管理委員會如為原告或被告，應將訴訟事件要旨儘速告知區分所有權人。
- (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) 本社區公告欄設置於大廳資訊面板內。

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，應將訴訟事件要旨儘速告知區分所有權人。
- 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 0000000 元(依使用執照核定內容計算金額為準)，區分所有權人應遵照區分所有權人會議之決議向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳及分擔基準

- (一) 各戶按其建物權狀面積計算(不含停車位面積)：壹樓店面以每坪每月新臺幣壹佰伍拾元整計收，貳樓店面以每坪每月新臺幣壹佰捌拾元整計收，A 棟各戶以每坪每月新臺幣貳佰壹拾元整計收，B 棟各戶以每坪每月新臺幣壹佰柒拾元整計收；停車場管理清潔費，汽車位以每月每車位新

臺幣壹仟貳佰元整計收，機車位以每月每車位新臺幣貳佰伍拾元整計收。

- (二) 本社區 A 棟、B 棟及商業區（店舖）使用屬性與管理需求之差異，初期規劃階段將依各區特性，訂定不同標準之管理費單價，並分別計收。社區管理委員會成立並正式運行後，本社區管理將採「整體營運、統一帳務」原則，所有管理費收入統一納入社區總帳進行運用與支應，包括但不限於公設維護、設備保養、公共區域修繕等支出，不再依棟別或空間性質區分帳務或分攤範圍。本項制度旨在避免未來社區進行修繕或大型設備更新時，產生因棟別或店舖身分而引起的費用分攤爭議，全體住戶與店舖使用人皆應依本規定共同承擔社區公共支出。
- (三) 本社區管委會成立後，管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (四) 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繳之。
- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若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）或積欠達新臺幣五萬元以上（含），經 15 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；法院訴請所需全部費用，一律由應繳人支付。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二) 共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 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) 供墊付前款之費用及其他本規約載明之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十八條之一 交屋暫收管理費

依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，本規約草約經簽署同意後於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。第一次區分所有權人會議召開前，本社區以起造人為管理負責人。為本社區管理維護需要，起造人除以管理負責人身分委任管理服務人外，並授權由管理服務人於各區分所有權人辦理交屋時收取管理費如下：

各戶按其建物權狀面積計算（不含停車位面積）：壹樓店面以每坪每月新臺幣**壹佰伍拾元整**計收，貳樓店面以每坪每月新臺幣**壹佰捌拾元整**計收，A棟各戶以每坪每月新臺幣**貳佰壹拾元整**計收，B棟各戶以每坪每月新臺幣**壹佰柒拾元整**計收；停車場管理清潔費，汽車位以每月每車位新臺幣**壹仟貳佰元整**計收，機車位以每月每車位新臺幣**貳佰伍拾元整**計收之【六個月】管理費，各區分所有權人於交屋時一次預為繳納六個月管理費，期滿則應依管理服務人通知按月繳納。管理服務人於第一次區分所有權人會議召開後，本社區管理委員會或管理負責人承受起造人與管理服務人之契約後，管理服務人應依實收金額扣除實際支付之費用，將餘額檢據支付明細帳全部

移交予管理委員會或管理負責人。

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、重大修繕或改良係指其工程金額在新臺幣伍拾萬元以上者。

第二十條

約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權會議未決議時，由管理委員會定之。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為每年1月1日起至12月31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(含外牆)。本社區建物外牆面等，攸關建物使用壽命及安全，應特別注意維護，住戶進行維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，應事先通知管理服務人，並依確實遵守管理委員會訂定之裝修管理辦法，共同維護社區居家安全。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、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。

- 十一、為維護本社區整體居住優良環境，不得在本社區自行開設或另出租他人從事經營特種行業或危害本社區安全之行業（包括但不限視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、博奕業），如有違犯可由管理委員會協請政府有關單位，責其限期改善或遷出，並有強制執行權力。
- 十二、本社區垃圾處理僅限生活垃圾，店舖住戶應自行處理營業所生之垃圾或廢棄物，不得丟棄於本社區垃圾存放空間或公共區域。如有違反，管理委員會得予制止或逕為移除等改善行為，其衍生費用由該住戶全額負擔。
- 十三、依本都更案共有部分權屬分配及動線規劃，店舖住戶使用配置之地下層停車位其人員僅限以壹樓店舖旁人行樓梯進出，如有使用電梯以A棟壹樓出入口之臨時性需求，應另行向管理委員會申請，其申請使用辦法由管理委員會訂定實施之。
- 十四、本都更案權利變換核定計畫核定版第拾陸章-管理維護計畫（即附件十之六）為本社區住戶應遵守之管理維護事項，併列為本規約之一部分。

第二十二條之一 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（詳附件十之五）之規定，委託合法之室內裝修業者設計及施工，並向轄區消防分隊申請消防設備及施工中防護計劃審查；且應遵守「住戶裝修施工管理辦法」及向管理中心或管委會申請審查許可，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裝潢保證金、室內裝修工程具結書，並恪守「住戶裝潢施工管理辦法」所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

社區內依法經營餐飲、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，該住戶並應就其他住戶保險費之差額負補償責任。

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。

第二十三條 綠建築管理之維護事項

- 一、本建築申請綠建築黃金級標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汗水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- 二、綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
- 三、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 四、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項（詳附件十之六）。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，如有出租時應在租賃（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出切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」及其他相關法令之規定辦理。
- 六、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。

- 七、為維護社區管理品質，本社區之管理服務人自起造人首戶交屋日起，即委由起造人與【富邦公寓大廈管理維護股份有限公司】(簡稱管理公司)簽訂三年期之物業管理服務合約。本社區管理委員會成立後，於委任期間內，除管理公司有重大違約情事外，不得提前終止。

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、社區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、或由當事人向臺北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向大安區區公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條 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、屋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，應報請臺北市政府或其他主管機關處理，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時，應予制止，或按規約處理，經制止而不遵從者，應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：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。

三、本社區文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

二、本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

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社區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

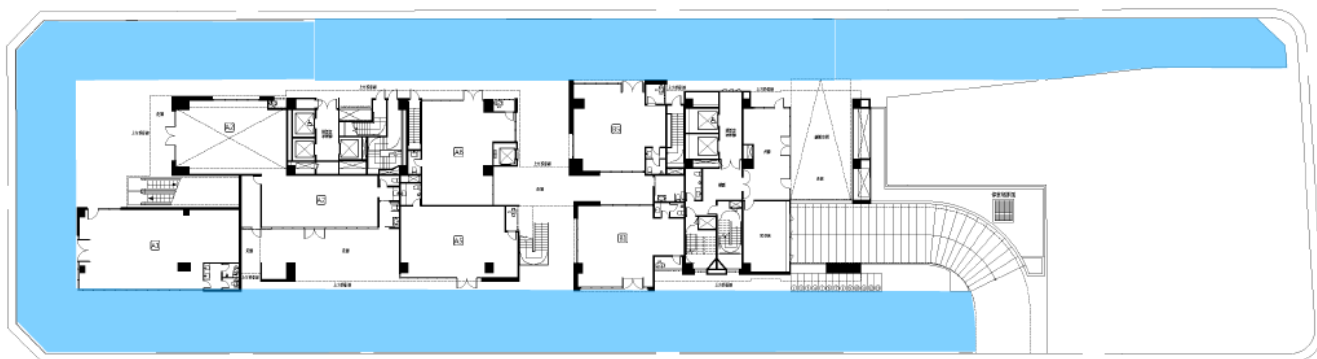
買方(甲方)：

國民身分證統一編號：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十之一 人行道圖說



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

附件十之二 廣告招牌設置示意圖及設置規範

依臺北市廣告物管理自治條例規則檢討：

第 2 條 本自治條例所稱廣告物，指為宣傳或行銷之目的而以文字、圖畫、符號、標誌、標記、形體、構架或其他方式表示者；其種類如下：

一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等以正面式、側懸式及騎樓簷下等形式設置之廣告。

二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。

第 18 條

招牌廣告依其規模分為下列兩種：

一、小型招牌廣告：指下列情形之一，其申請設置時免申請雜項執照。

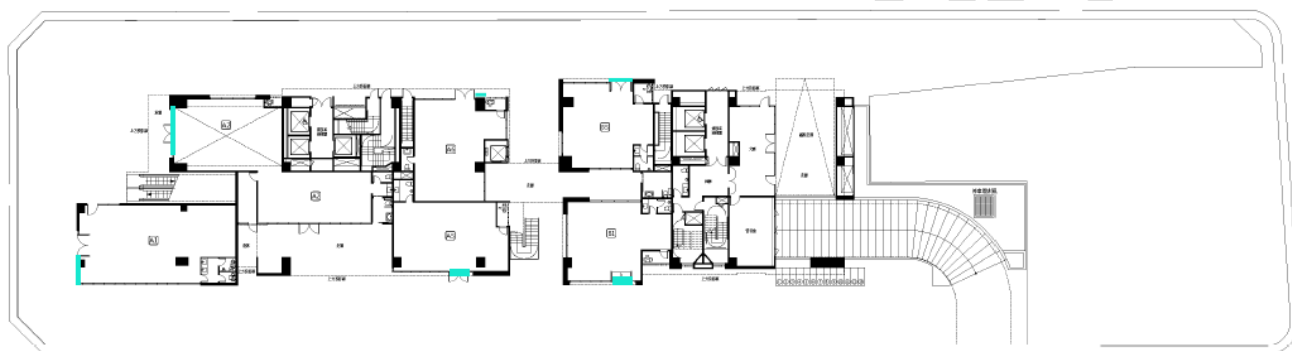
（一）正面式招牌廣告縱長在二公尺以下者。

（二）側懸式招牌廣告縱長在六公尺以下者。

（三）設於騎樓簷下式招牌廣告設置面積在一點二平方公尺以下且縱長在一公尺以下者。

二、大型招牌廣告：指除小型招牌廣告外之其他招牌廣告。

廣告招牌設置規範轉載來源：都市更新事業計畫及權利變換計畫書(府都新字第 11160209353 號)



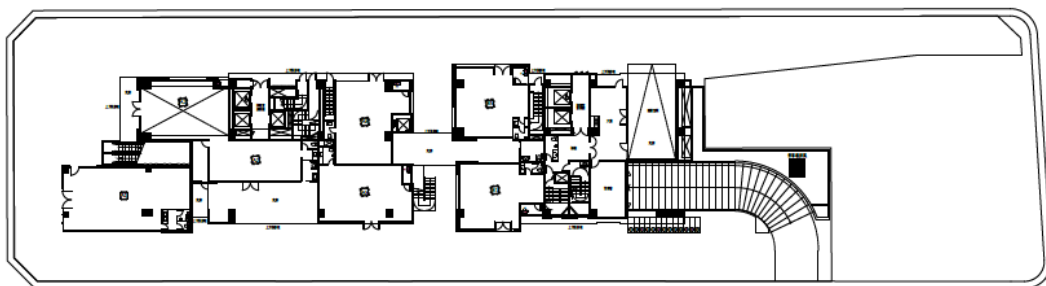
一層平面圖



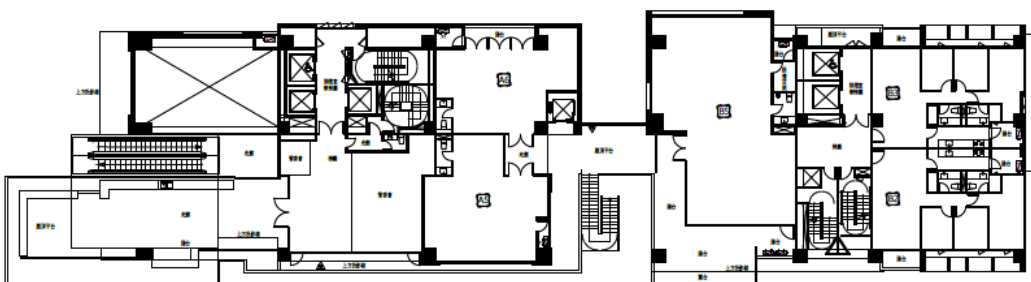
二層平面圖

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

附件十之三空調主機設置位置示意圖



一層平面圖



二層平面圖



三層平面圖

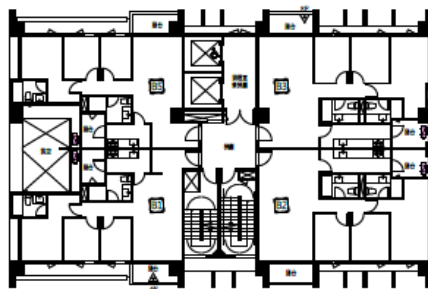
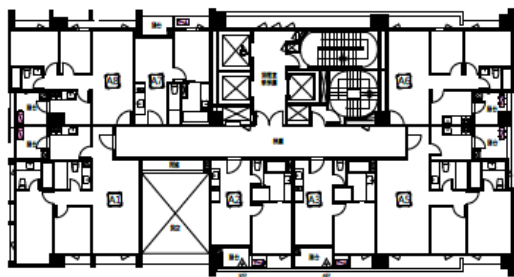


四層平面圖

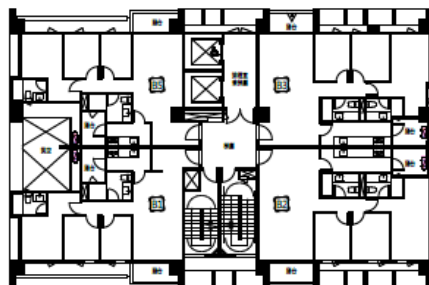
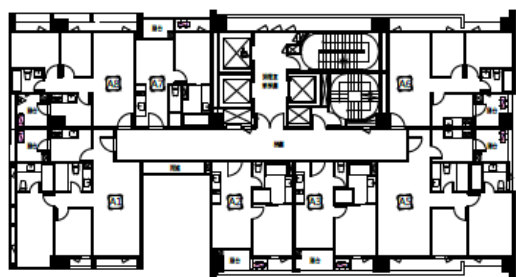


五，七層平面圖

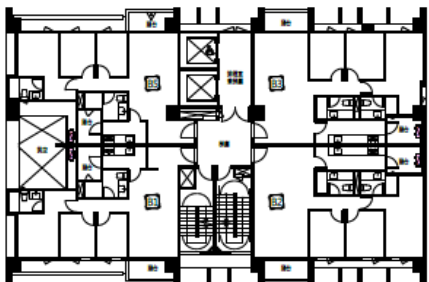
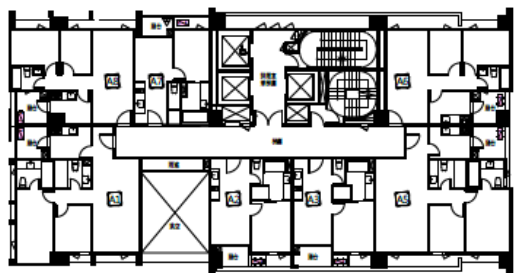
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



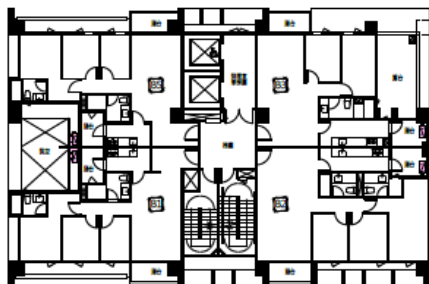
六、八層平面圖



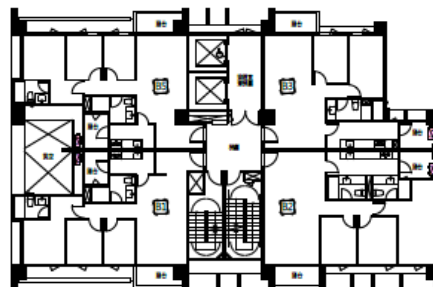
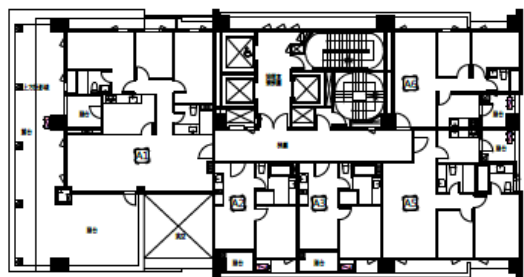
九層平面圖



十層平面圖

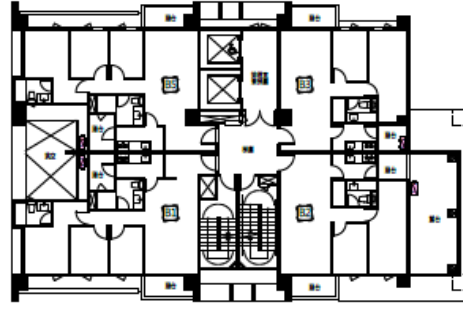
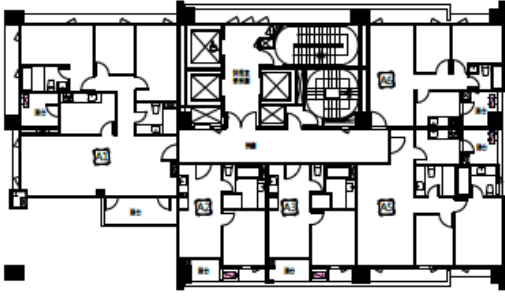


十一層平面圖

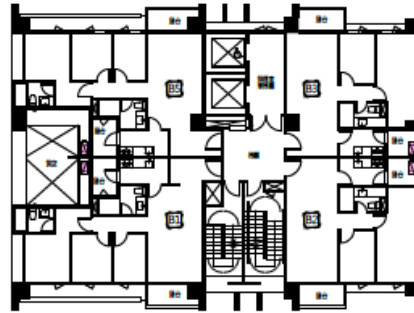
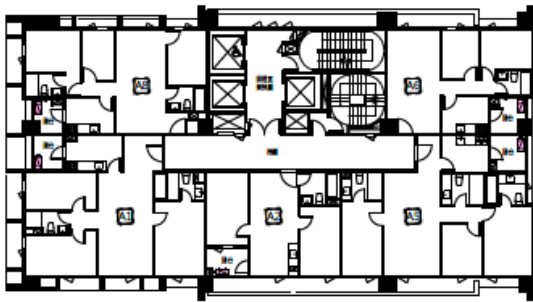


十二層平面圖

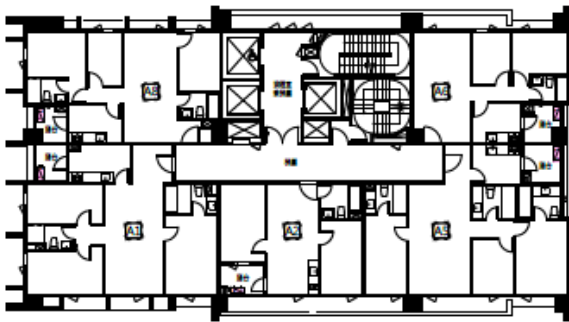
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



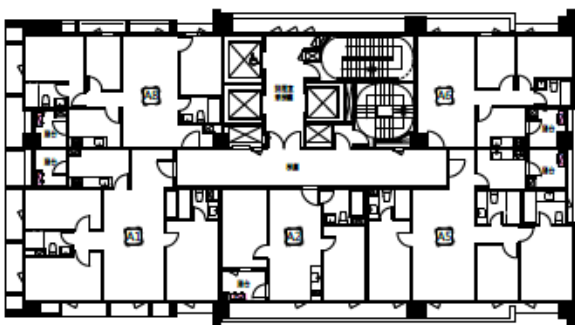
十三層平面圖



十四層平面圖



十五，十七，十九，二十一層平面圖



十六，十八，二十層平面圖

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

附件十之四 A 棟手扶梯約定 A 棟區分所有權人管理使用



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

【富藝居】

住戶裝修施工管理辦法

第一章 總則

第一條 為維護【富藝居】(以下簡稱 本社區)建物內外景觀、公共設備之完整、安寧、環境衛生與全體住戶之權益，特制定住戶裝修施工管理辦法(以下簡稱本辦法)。

第二條 本社區裝修戶於規劃施工前，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，向本社區管理委員會查詢閱覽(代管期為起造人)，為保本社區建物結構安全及住戶居住權益，交屋後用戶自行為室內裝修工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守內政部『建築物室內裝修管理辦法』及本契約與各附件之相關規定。

第三條 本辦法之管理機構為社區管理委員會(以下簡稱 委員會)，委員會得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務；社區管理委員會未成立前，本辦法由建設公司委託管理公司服務人員代為執行。

第四條 本社區住戶及區分所有權人進行裝修施工時，應遵守本辦法。本社區住戶及區分所有權人應對委任之裝修業者違反本辦法之行為負連帶責任；裝修業者泛指執行裝修設計及施工之人員。

第五條 裝修戶與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及規約等規定。

第六條 服務中心人員為確認現場施工安全，需可隨時進入施工現場，該使用者(包含承租戶)及裝修廠商應遵循其相關指示。

第二章 管理辦法

第七條 裝修前申請事項

裝修戶與承包商應於施工前三日至服務中心辦理下列事項：

- 一、填寫『裝修施工申請表』。
- 二、簽具『裝修切結書』。

- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶（以門牌戶）或裝修廠商應於交屋時向富藝居管理委員會繳付裝修保證金新臺幣叁拾萬元整（得以匯款或是即期支票繳付），裝修完工，經查驗無違規情事或無應扣款項後，裝修保證金無息退還當初付款之帳號或是開票人。
- 四、施工期間每日清潔費以新臺幣貳佰元整計收（支付裝修管理人員、公區之環境清潔、地下室動線及貨梯車箱鋪設包覆後續清潔費用、文書作業等費用），需預繳交清潔費新臺幣參萬元整，待裝修完工後依「施工人員進出簽到表」核算實際施工天數辦理清潔費用結算後多退少補作業；施工期間為六個月，最多可申請延長一次（六個月）。超過天數清潔費每日以新臺幣伍佰元整計收。
- 五、裝修廠商並應於裝修期間購買與裝潢金額相同以上之工程綜合責任險及第三責任險等。
- 六、提交『施工設計圖說』含平面圖、天花圖（含灑水頭、燈具）、及水電圖各乙份備查。
- 七、憑上述收據向本社區服務中心辦理進場施工登記，並核發施工許可證。

第八條 裝修戶與承包商須遵守之規定

- 一、服務中心人員至裝修戶大門張貼『施工許可證』，方得進場施工。
- 二、施工人員於施工期間每日均統一由地下室進出社區，憑身分證明文件（附有照片之證件）換領工作識別證及穿上施工背心進場，並應於進出時佩帶於胸前以資識別；且應於每日工程完竣後繳還，施工識別證或是施工背心如有遺失，應向服務中心報備，註銷其號碼；另需各賠償新臺幣壹仟元整。
- 三、裝修工程施工作，不得違反建築法規、消防法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。
- 四、裝修承包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，發生任何安全事故與本社區無涉；因施工影響第三者之安全時，應由裝修戶與承包商共同負責。
- 五、裝修業者應依委員會指定之施工及貨物進出動線進出。
- 六、裝修期間使用電梯搬運材料需先向服務中心申請；搬運之材料、物品不得超重或超長，避免造成電梯及出入門廳、天花板、地坪之損壞。並且應立即接運上樓放入室內，不得閒置於公共區域及私人停車位。
- 七、裝修期間如需中斷室內消防設備，需事前向服務中心進行申請。

八、裝修期間進行噪音施工或會造成空氣汙染之工程如油漆等工程，應將大門關上，不影響左鄰右舍。

第九條 施工時間

- 一、上午九時至十二時、下午一時至五時。
- 二、噪音施工於上午九時三十分至十二時、下午二時至五時，星期例假日(含國假日、民俗節日)不得施工。
- 三、如夜間、星期例假日、國定假日及民俗節日、政府規定停止上班日需加班施工者，請於施作前三天向服務中心辦理登記；僅限施作無噪音之工作(如無刺鼻異味油漆、批土、貼壁紙等)，不得施作影響住戶安寧及居住品質。

第十條 裝修業者車輛停放管制

- 一、施工車輛欲進入地下室裝卸貨應向服務中心申請，於指定卸貨區進行，每次以一小時為限，裝卸貨完畢需立即離開卸貨區。
- 二、施工人員車輛經所有權人同意並向服務中心登記才可停放於住戶之車位，不得隨意亂停。

第十一條 裝修戶廢棄物管制與清運

- 一、裝修廢棄物或垃圾需裝袋放置於裝修戶室內。
- 二、裝修廢棄物及垃圾需裝袋每日運離本社區大樓。

第十二條 汙廢水管理規定

- 一、裝修施工前，須於裝修戶內設置廢泥桶、沉沙桶。
- 二、承包商於進場施工前，須備妥廢水過濾桶等濾水設備，過濾後廢水嚴禁倒入本社區各排水管。
- 三、各施工廢棄水經由過濾桶濾水設備收納之淤泥，需以密度較高之布袋回收且自行運離本社區大樓。

第十三條 注意事項

- 一、施工人員不得在本社區內大聲喧嘩、播放音響、賭博、酗酒、毆鬥、或隨地棄擲煙蒂等破壞公共安寧行為及隨地吐檳榔汁、丟棄菸蒂或隨處便溺等妨害衛生行為。
- 二、施工人員不得進入非承包工作之範圍或在本社區內留宿。
- 三、不得在本社區任何區域張貼或散發廣告、宣傳單。
- 四、車輛材料進出門禁由服務中心人員管制，且材料工具及物品之進

出須經大樓管理人員有權抽查檢驗，若無異狀方可放行。

- 五、裝潢修前，應將當層電梯外、梯廳及通道先做好防護措施，如有損壞或刮損，區分所有權人與承包商應負修復或賠償責任。
- 六、裝修過程中或完成後，如有損壞社區建物、設備，承包商應於接獲服務中心通知日起七日內復原完成。無法修復或未予復原者，管委會得逕行僱工修理後，以裝修保證金支付，裝修保證金不敷支付時，向裝修戶或裝修業者追償。
- 七、因不慎損壞給、排水管線或電力設備及其它公共設施，應立即修復，並通報服務中心協助緊急處理，修復完成後應向服務中心申報查驗。
- 八、有特殊運送施作需求者(如吊掛、走安全梯)及大型、大宗物品、機具攜出時，需提前三日洽服務中心申請登記；核准後依照申請時段並經服務中心人員檢查後，始得作業。
- 九、裝修戶應將門窗關閉，以免灰塵飛揚危害隔鄰住戶居家生活及污染環境。

第十四條 裝修配合要點

- 一、工程施作時，不得破壞主體結構、改變大樓外觀、管道系統、公共景觀、水電設施；亦不得拆除樑柱及剪力牆，若因施工造成鄰損(如管線漏水、牆壁龜裂…等)，須負賠償及修復責任。
- 二、裝修時，相關物料(泥作)需分裝為小包裝運搬進貨，不得以貨車載運沙石並卸貨至地面，磚塊也必須以小包裝搬運，嚴禁以堆高機搬運進入地下室卸載各項相關物料。
- 三、施工材料應妥為存放(砂石應裝袋)，其存放範圍以該裝修戶之內部為限，禁止任意堆置，妨礙公共通行及觀瞻，若有上述情事，經服務中心管理人員糾正仍未改善者，服務中心得將之視同廢棄物僱工搬離，所衍生費用由保證金扣抵外，並依罰則裁罰。
- 四、梯廳、安全梯、通道等公共區域不得堆置雜物或裝置固定、活動式鞋櫃。
- 五、陽臺、臥房窗戶不得任意外移或改變形狀、尺寸及加裝鐵窗、鐵架、鐵門等。
- 六、冷氣主機位置須按照原設計位置安裝勿任意更動。
- 七、室內安全防盜設備為避免管線錯接，不得擅自遷移管線；如若須移機時，應請原廠商代為移機服務。

- 八、室內門窗磁簧感應器，不得任意變更線路及設備位置。
- 九、不得將水泥、油漆、松香水…等裝修用材料，倒入本社區各排水孔。
- 十、室內之隔間、浴廁設備位置、廚房位置、冷熱水管管線，如因更改管線造成下樓層滲漏情形時，由更改管線之區分所有權人，負擔下層住戶之一切損失。
- 十一、大樓內動火作業，應備妥防火器具，並向服務中心提出申請。
- 十二、室內裝潢管線移位時，室內配線注意事項：
 1. 專用迴路：不可串聯或並聯。
 2. 室內弱電：泛指電視線路、電話線路、網路線路等直流或數位訊號系統，不得以接線方式延伸，以免影響訊號造成衰減、雜訊、…等現象。
- 十三、裝修戶內之消防灑水設備不得移除，位置如有修改均應在消防法規規定之保護範圍內。(修改前應先向服務中心申請，核可後使得關閉該戶制水閥，再進行修改)。消防感應器如需先行拆下時，應先將迴路電線接續，使系統維持正常運作，且不得將感應器留封於天花板。
- 十四、為維護本大廈之公共安全及安寧，專有部分不得放置大型機具，如：(引擎發電機、大型機台、餐廳用快速瓦斯爐)，如裝潢施工期間，如經服務中心發現，則將裝潢施工保證金暫扣，未拆除前不予退還。
- 十五、專有部分內之樑柱牆面、樓地板、不得任意破壞，如裝潢施工期間，如經服務中心發現，則將裝潢施工保證金沒收。住戶應主動報請主管機關所認可之結構安全技師進行結構安全檢測，並依照結構技師所開立之補強方式，進行補強，補強完成後，則由結構技師開立證明，未破壞本大廈整體結構安全。如未依照上述方式辦理，則由管理委員會向法院提起訴訟，向破壞結構安全之住戶依法進行索賠。
- 十六、依照建築技術規則相關規定，本社區新裝修戶於進行室內裝修工程時，應於地坪處安裝符合規範之隔音材料，確保樓板隔音性能達到法定標準。

十七、本大樓為 SRC 結構，裝修工程隔間牆禁止使用紅磚，以確保結構的安全性及穩定性。

第十五條 完工處理

- 一、裝修完成後，應向服務中心申報完工，服務中心應於申報完工日起 3 日內會同裝修業者，依住戶室內裝修完工檢查表逐項查驗。且合於下列條件，得無息領回裝潢施工保證金。
- 二、未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁面、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。
- 三、雖有前款之損害情事，但確已修復並經驗收合格者。
- 四、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費、損害公共設施之賠償及罰款者。

第十六條 罰則

違反本辦法各項規定者，服務中心得隨時禁止裝修業者施工至該違規情事改善為止，並依裁罰標準表開立違規告發單。罰款如未繳納，由裝修保證金逕予扣繳。

第十七條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十八條 管理委員會未成立前，由管理負責人（起造人）所委任管理服務人「富邦公寓大廈管理維護股份有限公司」，負責執行本社區裝修管理事宜，裝修施工保證金由裝修戶或裝修公司開立支票或匯款方式，並以「富邦建設股份有限公司」為受款人，俟管理委員會成立後，裝潢施工保證金支票（含已開立）、匯款（含已匯款）移由管理委員會管理，受款人更名為「富藝居管理委員會」。

附件十之六、核准建照執照及核定都更計畫應注意事項

依據本案核准建照執照 114 建字第 0096 號及都市更新事業計畫核定實施版-府都新字第 11160209353 號，主管機關要求揭露項摘要如下。

一、建築執照附表注意事項：

- (一)建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- (二)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。
- (三)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待。
- (四)本案依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，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，並將共有及約定部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人，取的標章後確實進行後續管理維護事宜。
- (五)地上 2 層高度 5.2 米挑空面積 85.12 平方公尺部分不得違建，若有違建無條件拆除，且不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負責拆除費用，並於產權移轉時及房屋銷售時列入交待，使用執照核發後巡查列管。
- (六)起造人應於公寓大廈成立管委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納入公寓大廈規約內容，若符合公寓大廈規約範本第 2 條第 7 款規定，外部開口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)。
- (七)起造人應依建築技術規則建築設計施工編第 4 之 1 章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於成立公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- (八)留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，留設之人行步道及騎樓設置標示牌，明確標示面積、位置，及無條件供公眾通行，不得設屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。並於住戶規約中載明。
- (九)無障礙車位地下室共設置 4 部汽車停車位 B1-169、B1-170、B2-152、B3-102 依通行概念可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人員方便使用，不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。
- (十)裝卸車位由本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- (十一)起造人或所有權人及本案承買戶應依建築物原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時列入產權移轉交代，不得隱瞞；如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任。

二、都市更新事業計畫核定版第拾陸章-特別約定事項：

- (一) 為維護社區整體居住優良環境，立約人承諾不在本社區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），否則社區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、陽臺、露臺、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) 本社區空調主機位置經相關單位審查通過，住戶應維持原設計，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) 本社區退縮留設之人行步道面積共 1,400.27 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本社區進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空且不得停放機車，非經主管機關核准不得變更。且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物。
- (五) 本社區設置露臺及屋頂平臺，為顧及使用便利性，由該戶單元管理使用；設置露臺面積分別為：三樓 A6 約計 23.7 平方公尺、十二樓 A1 戶約計 29.97 平方公尺、二樓 B5 戶約計 8.51 平方公尺、十一樓 B3 戶約計 16.67 平方公尺、十三樓 B2 戶約計 25.36 平方公尺；另設置屋頂平臺面積分別為：三樓戶 B1 約計 13.09 平方公尺、三樓 B5 戶約計 12.45 平方公尺（以實際面積為準），並另訂定分管契約管理之。
- (六) 停車位
 1. 本社區都市更新獎勵樓地板面積計 4,949.1 核計容積率為 65%與法定容積樓地板面積 7,614 平方公尺(法定容積率為 225%) 合計後，允建容積樓地板面積為 12,563.1 平方公尺，允建容積率為 371.25%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 2. 地下一層設置 156 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
 3. 地下層共設置 4 部汽車停車位 B1-169~170、B2-152、B3-102 係無障礙汽車位，依通用概念可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，及 1 部未編號之垃圾車位，屬社區管理委員會管理作為貴賓及臨時暫停、貨物裝卸使用，不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
 4. 本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- (七) 綠建築管理維護事項
 1. 本建築申請綠建築黃金級標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2. 綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
3. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
4. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。



附件十一、撥款委託書(樣張)

撥款委託書(樣張)

一、立委託書人_____ (即借款人) 提供坐落於_____ 縣市
_____ 鄉鎮市區 _____ 路街 _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號之 _____ 樓
室之房屋(含地下 _____ 樓層編號 _____ 停車位)及其持分基地，於民國
_____ 年 _____ 月 _____ 日向 貴行申請房屋貸款新臺幣 _____ 仟 _____ 佰
拾 _____ 萬元整。在 貴行實際核准貸款金額範圍內，茲委託 貴行於房屋
產權移轉登記完竣及抵押權已設定予 貴行，且「不動產預定買賣契約書」訂
有交屋款之情形下，至遲三個工作天內依下列各項撥付方式之(1)項撥付
新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整，所衍生之各項費用概由立委託書人負
擔。

(一)將上開金額撥(匯)入房地出售人_____ 設於 _____ 銀行
分行存款第 _____ 號帳戶。

(二)將上開金額撥(匯)入 _____ 銀行 _____ 分行第
_____ 號履約保證/保管專戶。

(三)於貴行實際核准之貸款金額範圍內，將上開金額取款轉帳撥(匯)入
_____ 銀行 _____ 分行第 _____ 號帳戶(還款專戶)，以清償
房地出售人前順位抵押權所擔保之貸款，俟前順位抵押權塗銷貴行取得
第一順位抵押權後，將剩餘款項悉數撥(匯)入 _____ 銀行
_____ 分行第 _____ 號，房地出售人所開立或定之履約保證/保
管專戶。

(四)其他撥付方式： _____ 。

二、本委託書經簽立交付 貴行後，除有違反富藝居不動產預定買賣契約書內第十
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貸款予賣方，另非經立委託書人、房地出售
人及 貴行三方面同意，立委託書人不得撤銷、解除或變更本撥款委託，亦不
得請求 貴行暫緩或停止撥付貸款予第一點約定之帳戶。

三、款項依第一點約定方式撥付後，即視同立委託書人已合法受領，絕無任何異議，並保證按期繳付 貴行本息，且立委託書人同意不得以有關房屋買賣所生任何糾紛而否認對 貴行貸款之債務。

上開委託事項恐口說無憑，特立本撥款委託書為據。

此致_____銀行

立委託書人（即借款人）：_____（簽章）

國民身分證統一編號：

地 址：

房地出售人：明東實業股份有限公司（簽章）

統 一 編 號：11326855

地 址：臺北市中正區銅山街13號2樓

中 華 民 國 年 月 日

=====

承諾書（本承諾書與上開撥款委託書分開無效）

立承諾書人即貸款銀行（以下稱本行）謹此確認：立委託書人之貸款文件皆已繳齊，且購屋貸款金額業經本行審核借款通過。本行茲此承諾：於立委託書人將房屋抵押權設定予本行至遲三個工作天內，本行逕依前開委託書條件撥付貸款。

立承諾書人：_____（分行）

主 管：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、個人資料保護法第八條告知事項

個人資料保護法第八條告知事項

明東實業股份有限公司（以下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集之目的：

- （一）辦理預售屋銷售相關之業務。
- （二）行使富藝居房屋土地預定買賣契約書有關權利事項及履行相關義務。
- （三）客戶管理與服務：本公司執行買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如買賣契約書或相關書面內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限（如：商業會計法等）或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- （二）地區：履行買賣契約或為行使買賣契約有關權利之相關地區。
- （三）對象：本公司之受託機構及查核機構、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、國際傳輸個人資料之接收者、依法有調查權機關或金融監理機關及履行買賣契約關連廠商。
- （四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- （一）得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- （二）得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- （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，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司等將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

『富藝居』_____戶_____樓

受告知人暨立同意書人：_____（簽名或蓋章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日