

房地買賣預定單

日期：民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

編號： _____

買受人姓名	身分證字號/統編	聯絡電話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	

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	位	新台幣	仟 佰 拾 萬元整
	<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 萬元整
----	--------------------

單位：萬元	定金	簽約金	開工款	工程期款	所有權移轉款	交屋款	總價款
房地價							
車位價							
合計							

已付定金 _____ 仟 佰 拾 萬元整。 收款人： _____

已付訂金明細	<input type="checkbox"/> 現金	萬元	帳號：	支票號碼：	兌現日：	銀行：
	<input type="checkbox"/> 匯款	萬元				
	<input type="checkbox"/> 支票	萬元				
	<input type="checkbox"/> 刷卡	萬元				
	卡號：	授權碼：	交易日：	銀行：		

民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日前應補足定金 _____ 仟 佰 拾 萬元整。 收款人： _____

簽約日期	民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日 時間	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
------	-------------------------------	-------	------------------

- 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。
- 六、買受人於民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日將預售房屋土地買賣契約書範本乙份攜回審閱(契約審閱期間至少五日) 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 簽章 <input type="checkbox"/> 自建：建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司 簽章 <input type="checkbox"/> 自建：建設公司
-------	--------	---	---

《附註說明》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。

預售房屋土地買賣契約書

契約審閱權

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：

買方：

立契約書人

賣方：璞永建設股份有限公司(權責比 60%)

璞慶建設股份有限公司(權責比 40%)

茲為「富邦藝庭」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：

賣方璞永建設股份有限公司及璞慶建設股份有限公司(持有大安區懷生段二小段8、9-2地號土地)為參與本都市更新案之地主，實施者為台北市住宅及都市更新中心，投資人為富邦建設股份有限公司(以下簡稱建方)，本案規劃 27 層住商複合大樓。1 樓為一般零售業甲組及捷運設施，2 樓為一般事務所及捷運設施，3樓至15 樓為一般事務所，16 樓至26樓為集合住宅，27樓為管理委員會使用空間。

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：

台北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22- 2、23、23-1 地號等 8 筆土地，依土地登記謄本標示部記載之面積共計 2120 平方公尺(641.30 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內第三種商業區(原屬第二種商業區或第三種住宅區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「富邦藝庭」 戶 層（共計 108 戶），為
主管建築機關核准 111 年 09 月 30 日 111 建字第 0295 號建造執照
【建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件（一）、附件
（十）】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間
為 地上 地面 地下第 層 平面式 機械式 其他
依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 個
該停車位 有 無獨立權狀
平面車位，編號第 號車位，其車位規格為
長 公分，寬 公分，高 210 公分。

停車位另含車道及其他必要空間，持分面積共計
點 平方公尺（ 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，依第四條之比例計算之【建造執照核准之該層停車空
間平面圖影本如附件（十）】。

（二）前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積
占共有部分總面積之比例為：42.01%。

計算方式說明：本案汽車停車位面積含車道及其他必要空間
合計 5,806.19 平方公尺，而本案共有部分總面積為
13,820.37 平方公尺，故本案停車空間占本案共有部分總面
積之比例為 42.01%。

（三）買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如
有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定
為之。

（四）本建物之汽車停車位，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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「富邦藝庭」戶層，其土地持分面積點
平方公尺（點坪），應有權利範圍為萬分之（依
地政機關登記為準），計算方式係以專有部分面積點
平方公尺（點坪）占區分所有全部專有部分總面積
15850.35 平方公尺（4794.73 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、合併或地籍圖重測，則依新地號、
新面積辦理所有權登記。若日後土地登記規則有變更，均不影響
本契約約定之土地買賣面積。

二、房屋面積：

本房屋面積共計點平方公尺（點坪），
包含：

（一）專有部分面積計點平方公尺（點坪），
包含：

1. 主建物面積計點平方公尺（點坪）。

2. 附屬建物面積，即

陽臺點平方公尺（點坪）、
中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其兩遮
點平方公尺（點坪）、合計點
平方公尺（點坪）。

（二）共有部分面積計點平方公尺（點坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例點％。

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

共有部分係指■不具獨立權狀之停車空間■門廳、■走道、■樓梯間、
■電梯間、■電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、
■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室
（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護
使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

本房屋共有部分之權利範圍分別依其共用特性，區分為本房屋之大

公、住公、商公、車公，各共用部分項目及持分面積計算方式如下
(如附件三共有部分圖說)：

一、本房屋全棟共有部分(大公)項目包含：

水箱、電信機房、雨水機房、排風機房、電梯機房、消防泵浦室、台電配電室、緊急發電機室、電錶室、水表室、機車停車位、裝卸車位(編號 153、157、158 號車位)、無障礙車位(編號 155、156 號車位)、騎樓、安全梯間、緊急升降機兼行動不便電梯、梯廳兼排煙室、防災中心、2F 男女廁及茶水間，其他依法令應列入共有部份之等共有項目。

本「富邦藝庭」全棟共有部分(大公)總面積計 4386.47 平方公尺(1326.91 坪)；專有部分總面積(不含捷運設施捷運連通道)計 15284.02 平方公尺(4623.42 坪)。前款全棟共有部分(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(不含捷運設施捷運連通道)之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「富邦藝庭」全棟共有部分(大公)總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、本房屋住宅共有部分(住公)項目包含：

大廳、宅配室、廁所、住宅梯廳、16-R1F 各樓層梯廳、27F 管委會使用空間及陽台、垃圾處理室、其他依法令應列入共有部份之等共有項目。

本「富邦藝庭」住宅共有部分(住公)總面積計 1593.73 平方公尺(482.10 坪)；住宅專有部分總面積計 5984.45 平方公尺(1810.30 坪)。前款住宅共有部分(住公)之權利範圍係依買受專有部分面積與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)，其面積係以本「富邦藝庭」住宅共有部分(住公)總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、本房屋辦公共有部分(商公)項目包含：

辦公梯廳、收發室、2F 管委會使用空間、3-15F 機房、男女廁、無障礙廁所、無障礙車位(編號 117、118 號車位)、垃圾處理室、其他依法令應列入共有部份之等共有項目。

本「富邦藝庭」辦公共有部分(商公)總面積計 2033.98 平方公尺(615.28 坪);辦公專有部分總面積計 8862.58 平方公尺

(2680.93 坪)。前款辦公共有部分(商公)之權利範圍係依選配專有部分面積與辦公專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明),其面積係以本「富邦藝庭」辦公共有部分(商公)總面積乘以該權利範圍而為計算。

四、本「富邦藝庭」車位共有部份(車公)總面積計 5,806.19 平方公尺(約 1,756.37 坪)。

車公共有部分之權利範圍係依車格面積比例計算,其面積係以本「富邦藝庭」車位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、前項之土地面積、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

一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(一)土地價款:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(內含百分之五營業稅)

1. 專有部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(除陽臺外,其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分:新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(三)車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

第六條之一 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予○○○○金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本買賣契約時，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，由台新國際商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本【附件(四)】予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○

公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、買方應依「房地暨汽車停車位付款明細表」【詳如附件（二）】之約定繳納期款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、買方應於賣方繳款通知書送達或收受賣方通訊軟體(Line 璞永繳款管家)繳款通知後十日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶或虛擬帳戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，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、法定空地及屋頂之使用方式、權屬

一、 地下層停車位

本建物地下層共五層，總面積 7839.28 平方公尺 (2371.38 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 5806.19 平方公尺 (1756.37 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。各停車位承購戶應就(附件十)所示位置(附件五)停車位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應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 主要建材及其廠牌、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(六)之建材設備說明施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，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 112 年 6 月 30 日之前開工，民國 117 年 6 月 29 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日賣方應

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、賣方如果提前完工時，買方同意賣方依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

買方簽章：

賣方簽章：璞永建設股份有限公司

璞慶建設股份有限公司

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，應經賣方同意並應於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，由賣方依規定申請之。
- 三、工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，由賣方按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。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、如因事實、或法令之原因難以變更，如：本契約簽訂時已逾得變更設計之時間等，為避免影響本案工程進度，賣方仍依原圖施工，買方不得異議。

第十三條 驗收

- 一、賣方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，賣方應通知買方進行

驗收手續。(註：本大樓不供應天然瓦斯)

- 二、 雙方驗收時，由賣方提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、 第一項接通自來水、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，賣方應與房屋所有權一併移轉登記予買方。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，賣方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。惟若本案因依都市更新相關條例申辦權利變換登記及建物第一次登記等行政程序作業時程延宕且非可歸責於賣方情事，不在此限。並依稅捐機關申報移轉現值或依辦理申報時之法令為準。

買方簽章：

賣方簽章：璞永建設股份有限公司

璞慶建設股份有限公司

- 三、 賣方違反前二項之規定，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、 買方為本契約之所有權登記名義人，第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本及配合用印或提供便章壹枚或委由賣方代刻，代刻授權如附件（七）。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。
- 七、 **注意事項**：本案屬都市更新案，賣方應配合本都更案實施者即【**臺北市住宅及都市更新中心**】依「**辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項**」規定送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理所有權登記。如有因辦理釐正圖冊等都更作業而逾越本條第一、二項期限等情事，買方同意不視為賣方違約。

第十五條 通知交屋期限

- 一、 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

- (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、 買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，不論水、電、瓦斯費登記名義為何人，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。（註：本大樓不供應天然瓦斯）
- 五、 買方已辦理驗屋完成並應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方應被視為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、 本契約買賣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。

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，由賣方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(附件八)。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。

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)由賣方負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)由賣方負責保固二年，非涉及結構之防水(如窗台防水、露台防水、浴廁防水、外牆漏水)由賣方保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律對賣方主張權利。
- 三、買方知悉：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，其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【附件二】付款明細表之產權登記款)計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，買方應於賣方通知辦理產權移轉登記用印前壹次繳付，亦得由買方自行向金融機構辦理貸款核撥之款項為給付。
- 二、買方有權選擇貸款金融機構，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向洽定金融機構辦妥對保手續，簽訂貸款撥款約定書(如附件九)，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 三、如買方以金融機構之貸款支付，應以所購本戶房地所有權，設定第一順位抵押權予金融機構，以辦理貸款。於本契約房地產權過

戶用印同時，買方應開立授權賣方於買方違約時填寫到期日與貸款金額同額之保證本票交予賣方收執做為擔保(以本契約為授權之證明文件，不另立授權書)；如買方無違約情事，於買方履行本契約之付款約定時，賣方應將該本票返還予買方。

四、因賣方未指定貸款機構，如買方自行向金融機構洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各款處理：

(一)、因不可歸責於買方事由致核貸金額少於預定貸款金額時，其差額部分，買方同意以一年期限按月平均分期給付，即買方應於賣方通知期限內一次簽付一年(計十二期)之支票十二紙，按月本利平均分期支付予賣方，其利率應按承貸金融機構放款利率計算之。買方並同意以所購本戶房地所有權設定抵押權予賣方，全額者第一順位，差額者第二順位。俟前述票據全部兌現後，賣方塗銷抵押權設定，因辦理設定及塗銷抵押權所生費用概由買方負擔。

買方簽章：

賣方簽章：璞永建設股份有限公司

璞慶建設股份有限公司

(二)、如買方不擬貸款，或因可歸責於買方事由無法取得貸款或核貸金額少於預定貸款金額，或買方有未依本條第三項約定辦理之情事，其應繳款項全額或差額，買方應於接獲賣方通知之日起三十日內以現金或即期支票一次支付予賣方。

五、買方依本約所應給付之價款，由賣方寄發繳款通知，並依本約第六條之一指定銀行帳戶收受款項。

六、非本國人之買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

七、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

本契約如訂有貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、第三項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 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項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。
- 四、本契約轉讓予第三人時，原第十二條之變更設計，新舊契約主體合計仍以一次為限。

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；若申報當時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

- 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。
- 五、 本約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、 賣方違反「主要建材設備及其廠牌、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、 買方依第一項或第二項解除契約時，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。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

- 五、買賣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。

第二十六條 社區管理

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。委託服務期間為【三年】。本社區管理委員會成立後，即概括承受賣方與管理公司間之委託契約。

買方簽章：

賣方簽章：璞永建設股份有限公司
璞慶建設股份有限公司

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第二十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十九條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期致退

回…等而無法送達時，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地址變更時，應以書面通知他方，否則，相關責任由違反之一方自行負責。

第三十條 質押禁止

除本約另有約定外，買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，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償；如因買方與第三人發生糾紛，致買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，買方並需賠償賣方因此所受之損害。

第三十一條 特約條款

- 一、買賣雙方同意以璞永建設股份有限公司之負責人印章為修改章。
- 二、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。
- 三、依據本建物建造執照中備註之注意事項所載：【詳如附件(一)】
 - (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) 自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道、基地南側留設東西向 6 公尺開放空間，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。
 - (五) 植生綠牆維管部分除賣方承諾於竣工後認養 2 年及納入管理規約外，並額外提供 172 萬元基金予管委會續管。
 - (六) 地面層商業使用空間樓高 8 公尺、地上 2 層及地上 15 層樓高 5.8 公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建。
 - (七) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另

建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

- (八) 留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，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。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，並自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

本契約連同附件共計98頁，上開契約事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方同意不加蓋騎縫章仍不影響本約效力，買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商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未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。

第三十四條 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）房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件（三）共有部分圖說
- 附件（四）信託契約影本
- 附件（五）停車位分管協議書
- 附件（六）建材設備說明
- 附件（七）代刻及使用印章授權書
- 附件（八）住戶規約(草約)
- 附件（九）撥款約定書
- 附件（十）房屋、汽車停車位平面圖
- 附件（十一）個人資料保護法第八條告知事項
- 附件（十二）土地權狀影本

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
戶 籍 地 址：
指定送達處：
電 話：
e-m a i l：

賣 方：璞永建設股份有限公司
負 責 人：楊岳虎
統 一 編 號：80151872
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號
電 話：(02)2577-9118

賣 方：璞慶建設股份有限公司
負 責 人：楊岳虎
統 一 編 號：28986423
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號
電 話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（一）建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0295號			
起造人姓名	臺北市住宅及都市更新中心 代表人:彭振聲等2名 (詳見附表)			住 址	10483臺北市中山區松江路223號10樓		
設計人姓名	陳傳宗			事務所名稱	陳傳宗建築師事務所		
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4種商業區(依都市計畫說明書圖說辦理,始得作第4種商業區使用)(原第4種商業區)第2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上27層地下5層 共32層108戶		
建 築 點	地 址	大安區義村里仁愛路三段143巷49號 共3筆 詳見附表					
	地 號	大安區懷生段二小段0005-0004號 共8筆					
各層面積總計	騎 樓	147.55m ²	建 築 面 積	938.18m ²	基 地 面 積	騎 樓	147.55m ²
	其 他	28051.97m ²				其 他	1972.45m ²
發 照 日 期	111年09月30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101個月內竣工		
工 程 造 價	\$ 664,098,696 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	1587.79	4.2	停車空間、機房共36筆(詳見附表)				
						總 計:	28199.52 m ²
備 註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一十一年九月三十日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第103條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0295號



起造人： 富邦建設股份有限公司 代表人：薛昭信
 臺北市住宅及都市更新中心 代表人：彭振聲

建築地點： 大安區義村里仁愛路三段143巷49號
 大安區義村里仁愛路三段143巷53號
 大安區義村里仁愛路三段143巷51號

使用分區：

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

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)

地號： 大安區懷生段二小段0005-0004號 大安區懷生段二小段0005-0013號
 大安區懷生段二小段0008-0000號 大安區懷生段二小段0009-0002號
 大安區懷生段二小段0022-0000號 大安區懷生段二小段0022-0002號
 大安區懷生段二小段0023-0000號 大安區懷生段二小段0023-0001號

建築物概要： 地下001層、面積：1587.79m²、高度：4.2M、用途：停車空間、機房
 地下002層、面積：1587.23m²、高度：3.25M、用途：防空避難室兼停車空間、機房
 地下003層、面積：1587.23m²、高度：3.25M、用途：停車空間、機房
 地下004層、面積：1587.23m²、高度：3.25M、用途：停車空間、機房
 地下005層、面積：1587.23m²、高度：3.25M、用途：停車空間、機房
 騎樓、面積：147.55m²、高度：8.0M、用途：騎樓
 地上001層、面積：882.69m²、高度：8.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)：432.8m²、(第二十一組)捷運設施：146.19m²、大廳、自設騎樓等
 地上002層、面積：990.82m²、高度：5.8M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)：219.28m²、管委會使用空間：36.09m²、(第二十一組)捷運設施：412.66m²
 地上003層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上004層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上005層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上006層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上007層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上008層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上009層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上010層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上011層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上012層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上013層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上014層、面積：810.69m²、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上015層、面積：666.48m²、高度：5.8M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
 地上016層、面積：643.63m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上017層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上018層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上019層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上020層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上021層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上022層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上023層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上024層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上025層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上026層、面積：638.57m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
 地上027層、面積：407.61m²、高度：4.5M、用途：管委會使用空間
 突出物001層、面積：136.87m²、高度：3.4M、用途：樓梯間、機房、水箱
 突出物002層、面積：136.87m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、機房、水箱
 突出物003層、面積：136.31m²、高度：2.7M、用途：樓梯間、機房、水箱



臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0295號



適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：111年5月17日（法令適用日期為都更報核日：109年5月28日）。
2. 建築地點：大安區義村里。
3. 實設空地《1034.27》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《信業工程顧問有限公司》，技師：《王志誠》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《林德洪》大地工程技師。
7. 申請玻璃帷幕牆建築物《1》幢。
8. 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。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎、基樁，擋土形式：連續壁。
10. 既有建築物地下室拆除執照併案辦理，拆除面積59.78平方公尺（含有產權59.78平方公尺，無產權部分0平方公尺），共0戶。拆除門牌：106 臺北市大安區義村里仁愛路三段 143 巷 49 號、51 號、53 號，由陳傳宗建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：64大安敦南0043，原使用執照：65使字第1404號。
13. 既有地上建築物已領得拆除執照：111拆字第0090號拆除執照。
14. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
15. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
16. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
17. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
18. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
19. 升降機《8》部。
20. 升降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
21. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
22. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
23. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審核。
24. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
25. 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。
26. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局110年3月29日北市都設字第1103005577號函完成都市設計審議程序。
27. 本案係都市更新案件，經本府111年5月16日北市府都新字第11160039653號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
28. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
29. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
30. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
31. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為462.46平方公尺，屋頂平臺綠化面積為273.5平方公尺。
32. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：273.5平方公尺。



臺北市府都市發展局建造執照存根附表



111建字第0295號

注意事項：

- 33.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章。在建築板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 34.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置基地保水、雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量166噸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，其中省水標章及節能標章之設施、屋頂平台綠化面積273.5平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
- 35.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣16,602,467元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 36.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 37.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。
- 38.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 39.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 40.本業人行道認養經本府110年3月29日府都設字第1103005577號函、111年5月16日府都新字第11160039653號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 41.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 42.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 43.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 44.適用臺北市基地開發排入雨水下水道流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 45.基地坐落臺北航空站水平面以外3000公尺限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度132.37公尺，尚無影響飛航安全。
- 46.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 47.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 48.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 49.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈規約。
- 50.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 51.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 52.拆除執照(含合併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 53.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。
- 54.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 55.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為21,371立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 56.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 57.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市土木技師公會111年5月27日北土技字第1112002351號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 58.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 59.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交



**注意事項：**

換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。

- 61.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 62.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 63.依本府111年5月16日府都新字第11160039653號函核定都市更新事業計畫及權利變換案：
三、本案係採權利變換方式實施，另本府核定更新獎勵建築容積額度合計5,096.48平方公尺（佔法定容積之50.00%）。
四、有關附件所列事項請本府建築管理工程處納入建築執照列管。
五、有關捐贈公益設施部分（新增捷運出入口暨連通），請實施者依臺北市府捷運工程局捐贈公益設施契約書內容確實辦理，即依前揭契約書所載捐贈本府產權面積558.85平方公尺。
- 64.依本府111年5月16日府都新字第11160039653號函說明四辦理：

一、容積獎勵

- 1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條規定，捐贈社會福利設施或公益設施獎勵：本案給予 558.85 平方公尺獎勵額度（法定容積 5.48 %）。

施工管理：有關捐贈 捷運新增出入口，請實施者依規定向本府捷運工程局申辦捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使照取得後 6個月，辦理完成捐贈臺北市府程序。

- 2.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予 1,019.30 平方公尺獎勵額度（法定容積 10.00 %）。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓版勘驗前，取得候選綠建築證書實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓版勘驗前取得候選綠建築證及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：(1)於本更新案使用執照核發後2年，取得綠建築分級評估鑽石級之綠建築標章，並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。(2)於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- 3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書：本案給予 611.58 平方公尺獎勵額度（法定容積 6.00 %）。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：(1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得智慧建築分級評估「銀級」之智慧建築標章，並依協議書第三條約定取得智慧建築標章時，檢附使用執照、智慧建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。(2)於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- 4.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予 1,019.30 平方公尺獎勵額度（法定容積 10.00 %）。

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

使用管理：(1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得耐震設計標章，並依協議書第三條約定取得耐震設計標章時，檢附使用執照、耐震設計標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。(2)於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

65.(接續前項)

- 5.申請「臺北市都更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)獎勵容積：本案給予 567.14 平方公尺獎勵額度（法定容積 5.56 %）。

使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順乎處理，並設置標示牌明確積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，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。

- 6.申請「臺北市都更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評因素一之「促進都市更新(一)」捐贈經費予臺北市都更新基金之獎勵容積：本案給予 558.41 平方公尺獎勵額度（法定容積 5.48%）。

使用管理：本案捐贈經費予臺北市都更新基金應於都市更新事業計畫核定時，與本府簽訂契約書，並於領得建造執照前繳納完成提供經費作業。

二、其他

- 1.認養基地範圍臨復興南路一段及忠孝東三段248巷13弄轉角處公有人行道及規劃種植喬木：請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜。

2.本案承諾回饋數位學習空間等事項改為捐贈3500 萬經費予臺北市都更新基金，應於都市更新事業計畫核定



注意事項：

- 時，與本府簽訂契約書，並領得使用執照前繳納完成提供經費作業。
3. 有關台電圍牆綠美化及提供新增捷運連通道增設相備設備使用期捷運設備費用，請實施者確實依臺北市府捷運工程局協議書內容確實辦理。
66. 依本府110年3月29日府都設字第1103005577號函核定都市設計審議，依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) 本案自建築線退縮之騎樓及無遮蔭人行道、基地南側留設東西向6公尺開放空間，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) 植生綠牆維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供172萬元基金予管委會續管。
 - (三) 地面層商業使用空間樓高8公尺、地上2層及地上15層樓高5.8公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。
 - (四) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
67. 依本府捷運工程局111年6月1日北市捷土字第1113011399號函審查意見二註記：
- 1. 有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
 - 2. 基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
 - 3. 於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需分述送該工程處審查。
 - 4. 基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
 - 5. 本建築建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
68. 依防火避難綜合檢討執行要點第7點規定辦理，本案應於申報放樣勘驗前完成防火避難綜合檢討報告書及評定書審查評定通過，本局保留建造執照之廢止權，另起造人於領得建造執照後應依防火避難綜合檢討執行要點第7點第2項規定送原評定專業機構查核，經原評定專業機構查核與評定內容相符並函復准予備查，使得放樣勘驗。



臺北市建築管理工程處

附件(二)房地暨汽車停車位付款明細表

單位：新臺幣元

戶別：

車位：

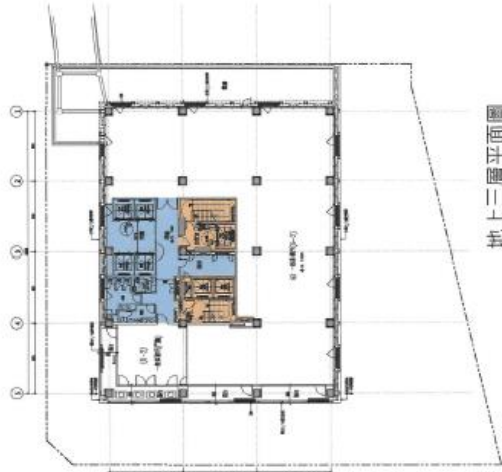
項目		應繳土地款	應繳房屋款	小計
訂金				
簽約金				
工程 進 度 款	第1期	開工款		
	第2期	連續壁施工完成		
	第3期	一樓版灌漿完成		
	第4期	地下二樓版灌漿完成		
	第5期	十六樓樓版灌漿完成		
	第6期	二十一樓樓版灌漿完成		
	第7期	二十六樓樓版灌漿完成		
	第8期	筏基頂板灌漿完成		
	第9期	二十六樓外裝完成		
	第10期	屋頂層外裝完成		
	第11期	消檢作業完成		
	第12期	使用執照取得		
產權登記款(銀行貸款)				
交屋款				
合計				

附件 (三) 共有部分圖說

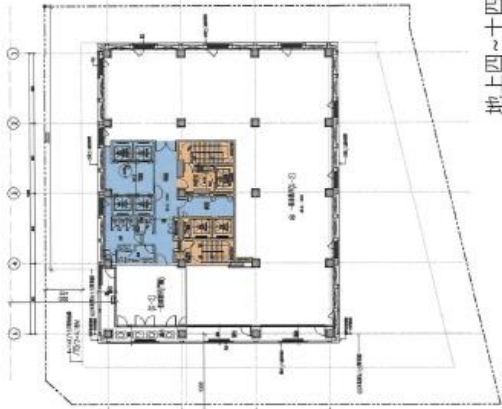




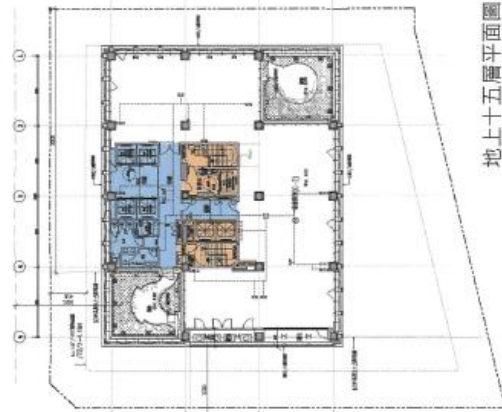
地上二層平面圖



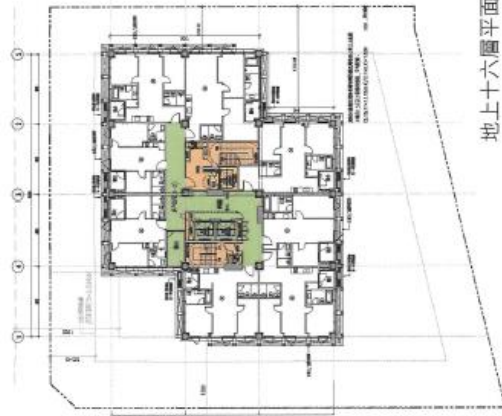
地上三層平面圖



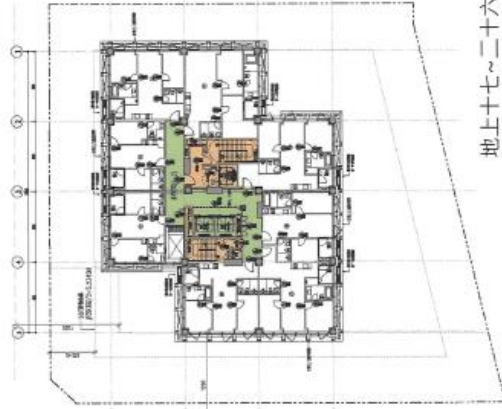
地上四~十四層平面圖



地上十五層平面圖



地上十六層平面圖



地上十七~二十六層平面圖

圖例及說明

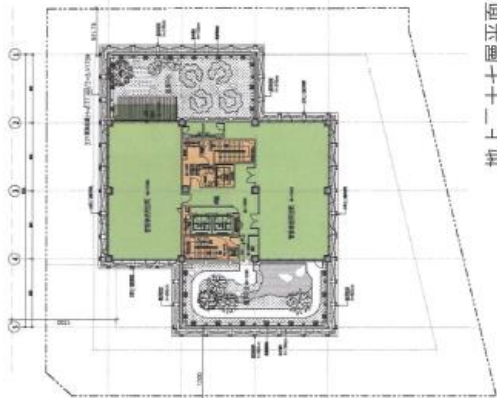
共有  共有01(住宅)  共有02(辦公)  專有

比例尺

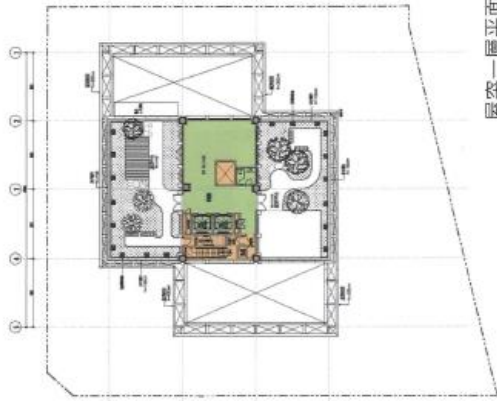
1/600

指北

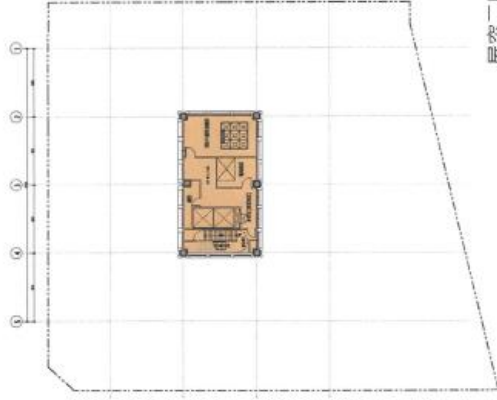




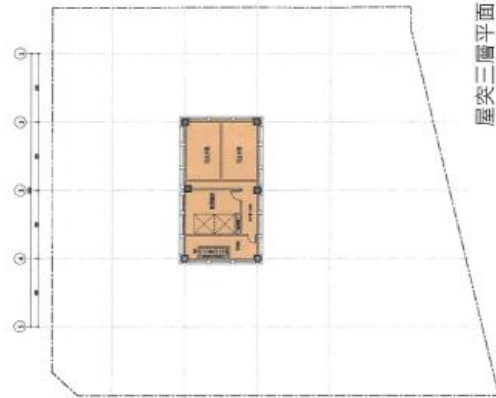
地上二十七層平面圖



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

圖例及說明

共有
 共有01(住宅)
 共有02(辦公)
 專有

比例尺

1/600

指北



附件（四）信託契約影本

信託契約書

立契約書人：

委託人：璞永建設股份有限公司 (下稱「甲一方」)

委託人：璞慶建設股份有限公司 (下稱「甲二方」)

(下合稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就台北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22-2、23、23-1 地號等 8 筆土地之都市更新權利變換案所為之富邦藝庭專案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合「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有關「履約擔保機制 - 價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲方之價金，委由乙方辦理「價金信託」之管理事務。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管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，並由乙方擔任受託人辦理專戶資金控管事宜，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控管；
- 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」係指甲方或本專案出資人即建方富邦建設股份有限公司因解散、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，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」），以存放信託資金，且無須另為信託存入指示。

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

台新國際商業銀行建北分行，帳號：2068-01-00299729

二、本契約之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，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專款專用相關所需費用，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「台新國際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。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約之約定，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，甲方共同依合於法令規定、契約（包括但不限於預售屋買賣契約、授信合約書等）約定及信託目的範圍內指示之營運

範圍或方法，指示乙方妥善管理或處分信託財產。

- 二、信託專戶之款項，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、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。
- 四、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、契約之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應詳述具體理由書面告知甲方，得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方或融資銀行後(若有)，依各方協商之結果辦理。
- 五、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，乙方應將所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

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

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因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，應取得甲方同意後，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）且現仍合法存續之組織。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之內部程序，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。
- (四) 因買賣契約個別糾紛(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。

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，每六個月提供經第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方，本項所產生之費用概由甲方支付，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

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

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

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。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，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、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、甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士費等，概由甲方自行負擔。

十一、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。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、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、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方或第三人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，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與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；如建方無法依約定完工或甲方未依約定交屋時，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、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 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(即「信託財產運用報告書」)，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)於收受前開文書後十五日內,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,於次月十五日前提供予乙方核對,同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查,買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁,並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁,以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊,並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁,使買方知悉:
 - (一)本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善;
 - (二)本契約第二條第四項「特定事由」之發生;
 - (三)甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等;
 - (四)本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時,應告知買方查詢網頁之查詢方式,並提醒買方透過查詢網頁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

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法,由委託人與乙方另議。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方式

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔,乙方得於通知甲方後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,惟以乙方實際結算且可茲證明者為限)及稅捐。
- 二、乙方就可歸責於甲方之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,得經甲方、乙方及受益人同意後,以書面變更之,相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之

必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(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，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履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他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，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除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，並視為乙方對甲方償還之信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
 - (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。

2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，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、如因可歸責於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樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若

基本資料與印鑑樣式有變更時，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，如甲方發生組織合併或更名等事實時，甲方或承受組織應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受組織負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。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，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約定時，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、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事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(需

- 由甲方指定)及其他處理費用,全部由甲方負擔,並得由乙方逕自信託專戶扣繳。
- 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、乙方開立信託專戶時委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須之資料,若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經乙方審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時,乙方得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 七、乙方於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時,得逕行暫時停止信託契約書所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人;委託人或關聯人並得終止信託契約書下各項約定條款,惟乙方須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 八、乙方於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於:懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等),得要求委託人於接獲貴行通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明,委託人逾期仍不履行者,乙方得以書面暫時停止信託契約書所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約書下之各項約定條款,並於終止之書面到達時發生效力。

第二十四條 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。

第二十五條 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;本契約共製作正本壹式叁份,甲方各執壹份,乙方執壹份為憑。

附件一:受益權人會議規則

附件二:台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

【立契約書人簽名頁】

甲 一 方：璞永建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：80151872

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號 1、2 樓

甲 二 方：璞慶建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：28986423

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號 1、2 樓

乙 方：台新國際商

負 責 人：尚瑞強

統 一 編 號：86519539

通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號

中 華 民 國 112 年 10 月 23 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，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

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

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料(含表決票)交付受託人、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。

台新金融控股股份有限公司(下稱台新金控)於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信、保險等子公司。台新金控及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金控及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金控及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法（下稱共同行銷管理辦法）、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其業法之其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、客戶資料之蒐集方式

台新金控之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金控各子公司之客戶，或您於參與台新金控各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式

台新金控之各子公司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如 SSL、SET 等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金控之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、資料分類

您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、資料利用範圍、項目及揭露對象

依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金控之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介

或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址、電子郵件地址以外之其他基本資料及往來交易資料。

與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；在符合法令規定，或遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金控或各子公司提供客戶資料時，台新金控或各子公司有義務揭露或提供相關資料。

依相關法令之規定，台新金控之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、客戶資料利用目的

為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；另，台新金控之各子公司亦得依法令函釋規定或相關政府機關之要求，將您的資料提供予台新金控、主管機關、稅捐稽徵機關、法院、司法機關及其他依法有調查權之機關。

六、委外作業客戶資料之保密

台新金控及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金控及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金控及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、客戶資料變更修改方式

您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、客戶行使退出選擇權方式

您可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。

台新金控及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金控或各子公司。

台新金控目前所屬之各子公司，包括：

台新國際商業銀行股份有限公司

台新綜合證券股份有限公司

台新證券投資顧問股份有限公司

台新證券投資信託股份有限公司

台新資產管理股份有限公司

台新創業投資股份有限公司

台新大安租賃股份有限公司

台新人壽保險股份有限公司

台新金控之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金控及其各子公司之網站揭露公告之。

附件（五）停車位分管協議書

買方：

立協議書人：

賣方：璞永建設股份有限公司

璞慶建設股份有限公司

茲買、賣雙方為就台北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22-2、23、23-1 共 8 筆土地上所興建之「富邦藝庭」（以下簡稱 本社區）有關地下樓停車位之分管使用方式，協議如後，以資共同遵守：

- 第一條：本社區停車位之產權登記方式，依「房屋土地預定買賣契約書」第三條約定辦理，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」（附件十）所標示之位置為限。
- 第二條：買方購買之停車位係【地下_____樓編號第_____號平面式停車位共_____個】買方應按停車位位置示意圖所示位置依法使用、收益、處分及排除他人干涉。買方同意停車場其他區域則由購買其他停車位之區分所有權人按其所購編號圖示位置使用、收益、處分，買方絕不提出異議或為任何主張。
- 第三條：買方同意遵守本社區規約使用停車位及依規約負擔停車位之管理、維護等費用。
- 第四條：本協議書之內容，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必定明確告知繼受者，並要求其遵守本協議書，且受讓人不得以不知有分管協議或以無可得知為理由而有所爭議，如因此發生糾紛，由買方自行理清，買方並對因此受有損害之人負賠償責任。
- 第五條：本協議書如有未盡事宜，依相關法令規定或習慣處理之。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：璞永建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：80151872

地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電 話：(02)2577-9118

賣 方：璞慶建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：28986423

地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電 話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（六）建材設備說明

一、大樓結構及外觀

（一）結構

本大樓採(SS)鋼骨構造，地上層鋼樑柱噴塗防火披覆，地下層(B2-B5F)採無樑版設計，採樁基礎設計。基礎及結構設計經專業技師公會（結構外審）審查通過，並領有耐震設計標章。

全部基礎、樑、柱、樓板依主管機關核准圖樣施工，除監造人之外，另依耐震法規聘任專業技師專任特別監督人，自基礎至結構體施工，駐地監督嚴格把關。

（二）外觀

建築物外觀採玻璃及金屬造型帷幕，視窗區採複層 LOW-E 玻璃，2F-15F 規劃垂直綠化，搭配照明整體設計。

二、公共空間

（一）一樓門廳

地坪及牆面為天然石材或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）電梯廳

地坪及牆面為天然石材或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。

（三）公共樓梯間

1. 地上部鋼樓梯底部刷漆，牆面為水泥漆，地坪為耐磨止滑橡膠地磚，搭配金屬扶手欄杆。
2. 地下 RC 樓梯平頂及牆面為水泥漆，地坪貼止滑石英磚，搭配金屬扶手欄杆。
3. 各樓層設置緊急照明燈。

（四）電梯設備

1. 採用三菱、崇友、永大、蒂森、富士達、迅達或奧的斯電梯，客用電梯容載量十五人份、緊急升降機容載量十七人份，速度皆為 150M/min。

2. 車廂整體造型設計，具備感應讀卡系統、防夾感應及攝影監視、LCD 液晶螢幕、冷氣等多項功能，並設直接與防災中心聯絡之安全通訊系統。

(五)停車設備

1. 車道出入口設置柵欄機；各層車道出入口設廣角反射鏡並設紅綠燈號誌。
2. 地下一層車坡道採車道磚或天然石材、地下二層至地下五層車坡道採車道磚或環氧樹脂，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. 車道門禁採 E-TAG 或車牌辨識系統感應控制。
5. 停車空間設置自動泡沫滅火裝置。
6. 定時控制停車場運轉排氣換氣系統，並設置一氧化碳感知器偵測停車場一氧化碳濃度。
7. 各層停車空間採感應式燈光照明。
8. 地下一層設置電動車充電設備，作為電動車充電使用。
9. 地下二至五層預留電動車充電用電源並設置線槽至汽車停車位，供未來住戶自行增設電動車充電設備配線使用。

(六)屋頂

1. 頂層室內公設，採複層地板搭配隔音墊，地坪面材採木地板或石英磚，搭配造型天花整體設計。
2. 戶外露臺，採用複合式防水材或防水氈防水處理，加鋪隔熱材，地坪配合景觀花園整體設計。
3. R1 層戶外設置晒衣場並以景觀區隔。

三、室內建材

(一)地坪

1. 客廳、餐廳、廚房、臥室採拋光石英磚。
2. 浴室為防滑石英磚。

(二)牆面

1. 分戶牆及分間牆採輕質隔間牆或輕質灌漿牆。
2. 客廳、餐廳及臥室為乳膠漆、水泥漆。
3. 浴室為磁磚。

(三)平頂

1. 客廳、餐廳、廚房、臥室為水泥漆、乳膠漆。
2. 浴室為矽酸鈣板天花板噴塗防霉漆，附照明。

(四)門窗

1. 玄關門：採金屬防火門面飾鋼木或鑄鋁面板，門鎖採防盜多功能電子鎖。
2. 帷幕外牆：採 8+12+8mm 低輻射 (Low-E) 複層玻璃，搭配推射窗。
3. 室內門：配合室內設計採木門或玻璃門整體規劃。
4. 陽台門窗：鋁窗及通風門採用符合 JIS、CNS 雙認證之日系 (YKK、SHOWA(NIKKIE)或 TOSTEM 或中華品牌)，其鋁料金屬表面採陽極處理。

四、衛浴設備：

- (一)馬桶：採 TOTO、和成、凱薩、KOHLER 馬桶(主臥室為免治馬桶)。
- (二)面盆：採 TOTO、和成、凱薩、KOHLER 檯面式面盆，搭配石材檯面。
- (三)浴缸：採壓克力或鋼板琺瑯浴缸。
- (四)面盆龍頭、淋浴組：採 TOTO、和成、凱薩、KOHLER 銅器。
- (五)主浴室設置三菱、阿拉斯加、康乃馨暖風乾燥機、公共浴室設置三菱、阿拉斯加、康乃馨低噪音抽風機。

五、廚具設備：

- (一)廚具採進口廚具，檯面採用人造石，附設不鏽鋼洗滌槽。
- (二)設備採櫻花、林內、和成之爐具、排油煙機及烘碗機。

六、陽台：

- (一)陽台牆面配合外牆整體設計，地坪採用防滑地磚，平頂採用防颱天花板。
- (二)本案陽台規劃為觀景陽台無設置洗槽及晒衣架。註：各戶室內規劃洗衣設備位置，

預留洗衣機及烘衣機之電源及給排水。

(三)陽台預留給水龍頭及排水供清洗地坪用。

(四)陽台設置空調主機電源及空調排水。

七、電氣設備：

(一)各戶採用單相 3 線 220V/110V 100AT 電源，室內照明電源為 110V。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錶。

(二)PVC 塑膠管採用南亞、大洋等；金屬管採美亞、高興昌、永銳堅等；電線採用太平洋、華新麗華、華榮等品牌電線電纜。

(三)開關箱內裝置士林、東元等品牌無熔絲開關。

(四)各戶採用 Panasonic 星光系列開關面板或同級品。

(五)空調、廚具等設備設有 110V 及 220V 專用插座，浴室插座採用漏電保護型迴路。

(六)主臥室空間設緊急求救按鈕。

(七)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。若因火災時消防設備啟動則不供應各戶用電。

八、空調設備：

(一)公共區空調

一樓大廳、住宅各層梯廳、頂樓公設等公共區域，設置空調設備。

(二)住戶空調

1. 預留分離式空調施作之冷煤管路所需穿樑孔套管，避免日後破壞結構。
2. 室內機排水口位置依客戶需求設置(客簽時確認)。
3. 後陽臺預留主機所需電源一處，位置由建方統一設置。

九、給、排水設備：

(一)給水

1. 採間接供水方式，除總錶外，各戶另設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識。
2. 屋頂蓄水池採 RC 構造子母水箱，地下室蓄水池採 FRP 材質構造。

3. 所有供水管採用不銹鋼管，熱水管加保溫被覆。

(二)排水

1. 設置降版浴室，同層排水設計。

2. 雨水、汗水、廢水皆採獨立幹管(不共管)。

3. 各戶浴室設置防臭型總存水彎。

4. 污水幹管採用 CIP 鑄鐵污水專用管。

5. 各層設置裝修專用排水管。

6. 排水通氣採正負壓防疫系統，設置小型吸氣閥、大型吸氣閥、正壓調節器。

(三)各戶廁所設置當層排氣

十、電話、電視網路設備：

(一)每戶設置弱電電源整合箱一組。

(二)各戶客廳、主臥室配置電話出線口各一處。

(三)各戶光纖到戶（至弱電整合箱）客廳及主臥室配置 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。

(四)一樓門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）

(五)大樓屋頂設置數位電視天線，住戶內客廳、主臥室出線口各一處，住戶需自備數位電視或數位電視接收器以收看電視節目。

(六)社區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）。

(七)停車場空間、電梯及各層梯廳設置行動通訊改善設備。

十一、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)各戶均設置偵煙感知器，廚房設置定溫感知器。

(四)防災中心設有自動化火警受信總機與監視系統。

十二、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. 一樓景觀照明、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. 門禁：大樓出入口、各層梯廳及電梯車廂搭乘管制等設置感應刷卡管制。
2. 監視錄影：大樓出入口、外圍周邊、屋頂層、地下室等重要區域設置攝影機，集中於防災中心監視錄影。
3. 緊急求救按鈕與對講機：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。
4. 各戶大門設置門鈴，客廳空間內設置保全主機附彩色影視對講機可觀看玄關門外訪客，保全主機可與玄關門外訪客及 1F 服務櫃檯通聯。主臥室設有「緊急求救按鈕」通報管理中心。
5. 各戶玄關門、陽台門設置防盜磁簧開關。

(三)大樓出入口、電梯等大樓門禁，採一卡通行。

十三、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，並設置自動門、感應燈、感應式龍頭，排水及負壓排氣設備。

十四、洗窗機設備：

大樓 27F 及 R1 層設置洗窗機伸縮式吊架及固定基座，供社區清潔外牆時使用。

十五、特約事項：

(一)上列建材設備若因法令禁止使用、停止進口或其他不可歸責於賣方之事由致

無法安裝及交付時，在不影響買方基本權益下，賣方得另行選換同級品或更高級品施作。

(二)賣方為維護整體建築物外觀之精緻與環境搭配，保有各向色澤、地面景觀配置之修正權，不另通知買方。

附件（七）代刻及使用印章授權書

授權人（以下簡稱買方）及被授權人璞永建設股份有限公司、璞慶建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行「富邦藝庭」預售房屋土地買賣契約書」（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費、實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、若買方所購之房地完成過戶，且該房地並無使用輻射鋼筋、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或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，買方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予賣方，致影響「富邦藝庭」其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，買方同意賣方得使用本式印章向地政機關申辦將買方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟買方之分擔額以未依約給付之所有權移轉款為限。
- 四、如買方有違約事宜經賣方依違約之規定解除本契約者，買方同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用本式印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報。
- 五、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 六、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致賣方或本建物其他買受人受有損害，買方並應負違約及損害賠償責任。

授 權 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

被 授 權 人

賣 方：璞永建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：80151872

地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電 話：(02)2577-9118

賣 方：璞慶建設股份有限公司

負 責 人：楊岳虎

統 一 編 號：28986423

地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電 話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（八）富邦藝庭公寓大廈規約

本『富邦藝庭』大樓(以下簡稱 本大樓)區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，共同同意遵守依都市更新事業計畫及權利變換計畫核定版-府都新字第 11160039653 號(下稱 都更計畫)附件規約應載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

本規約及分管協議書效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本大樓之範圍：

為台北市政府都市發展局核准○○○年使字第○○○○號使用執照中所載之基地、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、約定共用部分

(一)本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

1. 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。為編訂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。本大樓計有辦公單元專有 15 戶、店鋪單元專有 5 戶、住宅單元專有 88 戶。註：捷運連通道專有部份不屬之。
2. 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。
3. 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，如都更計畫所載 3 樓及 15 樓之露台約定由當樓層區分所有權人，依各戶平面圖之圖示位置約定專用，及各停車位依停車位附圖 約定專用等，相關使用者名冊由管理委員會（下稱管委會）造冊保存(附件一)。約定專用者除依法使用及遵循分管協議書所載約定外，均免支付使用償金，但其修繕、管理、維護費及相關稅費用由約定 專用人負擔。
4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

(二)本大樓專有部分、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)本大樓之法定空地為共用部份，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。本大樓

之屋頂平台，因與住宅單元共用部份相連，為維住宅單元居住品質，僅開放予住宅單元住戶使用。

(四)本大樓留設人行步道及開放空間如附件二所示，依設置告示牌應開放予公眾使用。

(五)停車空間：

1. 空間之權利

(1)本大樓汽車法定停車位為 140 部、實設汽車停車位 155 部，法定裝卸位 3 部、實設裝卸位 3 部，共計 158 部汽車車位。停車空間之權利為共用部分且有登記停車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依都更計畫記載、起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書，為約定專用。地下二至三層之法定停車位由本大樓辦公單元住戶使用，地下四至五層之法定停車位由本大樓住宅單元及店鋪單元住戶使用。

(2)本大樓之法定機車停車位為 164 部，供住戶及訪客之機車停放，不得移作其他使用或轉換為汽車停車使用。

(3)編號 117、118、155、156 號為無障礙汽車停車位與編號 142、143 號為行動不便機車停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，不得約定專用。

(4)本大樓於地下一層車位編號 154 為 1 部電動車充電車位，另設置無障礙車位 2 部，車位編號為 155、156，其配置充電設備亦可作為電動車充電車位；另配置 3 部裝卸車位，車位編號 153、157、158，其中編號 153 亦配置充電設備；另設置 4 部電動充電機車位，機車位編號為 112~115，為本大樓共用車位。

2. 停車空間之使用管理

(1)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、電動車及相關充電設備使用及設置及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管委會制定相關管理辦法。

(2)本大樓所有權人及相關使用人應於本大樓內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放本大樓路邊停車及裝卸貨以免影響外部交通。

(3)本大樓地下層停車位由辦公單元與住宅單元分區使用，管制措施係於相關樓

層設置柵門管制，停車空間使用管理如下：

A. 汽車停車空間設置於地下一至五層：

地下第五層設置 42 部，地下第四層設置 37 部(以上由住宅單元及店鋪單元住戶約定專用)；

地下第三層設置 37 部，地下第二層設置 36 部【含 2 部無障礙車位】(以上由辦公單元住戶約定專用)；

地下第一層設置 6 部【含 1 部汽車位、2 部無障礙車位及 3 部裝卸車位】。

B. 法定機車位均設置於地下第一層。

C. 全部停車空間授權由本大樓管委會訂定使用管理辦法，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

(六) 本大樓外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理

1. 本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管委會為之。管理負責人或管委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。

2. 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管委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) 本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

(八) 本大樓住戶如有 12 歲以下兒童或 65 歲以上年長者，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 12 歲以下兒童或 65 歲以上年長者之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

(九) 本大樓一樓店鋪廣告物及各住戶空調主機，其設置位置需依附件三圖面標示處設置或擺放，不得隨意設置及擺放。

(十)下列各項所列之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：

- (1)受託管理標的物件業務或承包工作者。
- (2)電力公司(含本大樓以外之公眾使用)。
- (3)網路、固網、光纖、電信機構、有線及無線電視。
- (4)自來水機構。
- (5)其他依特約或習慣須使用共有或共用部分者。

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，其使用管理及維護辦法授權予管委會訂定實施。
- (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 25 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，應由管委會處理。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - 1.如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - 2.如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- (四)27 樓及屋頂平台等共用部分由本大樓住宅單元住戶共同使用，授權本大樓管委會訂定使用管理辦法。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- (一)區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- (二)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- (三)區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- (四)除都更計畫或與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書另有約定外，區分

所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

- (五)除都更計畫或與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書另有約定外，區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- (六)專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反『建築法』第 25 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處理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. 定期會議每年召開至少一次。
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，經管理負責人或管委會請求者。
 - (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

1. 區分所有權人會議之召集人，除『公寓大廈管理條例』第 28 條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管委會主任委員擔任；管理負責人或管委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。
2. 無管理負責人或管委會，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

1. 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。

2. 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

1. 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。
2. 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託其他住戶代理出席。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。
3. 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

(一)區分所有權人會議之主席

會議主席產生由召集人或管理負責人或管委會主任委員擔任。

(二)應經區分所有權人會議決議事項：

1. 規約之訂定或變更。
2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
3. 公寓大廈有『公寓大廈管理條例』第 13 條第 2 款或第 3 款情形之一須重建者。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
7. 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

1. 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。

2. 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。

3. 區分所有權人會議討論事項：

除第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、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項定額者，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以上並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於前項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，經管委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。
- (二)會議紀錄應包括下列內容：
 - 1. 開會時間、地點。
 - 2. 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。
 - 3. 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 管委會之目的、人數

(一)目的

管委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)人數

- 1. 為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管委會。管委會組成如下：
 - (1)主任委員一名。
 - (2)副主任委員一名。
 - (3)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
 - (4)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
 - (5)委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員三名。

2. 辦公單元及店鋪單元之區分所有權人，分別保障各至少一席委員名額，其他採不分配方式為之。

(三)管理委員會職務範圍如下：

1. 公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等)之管理維護事項。
2. 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……)之管理維護事項。
3. 公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……)之清潔維護事項。
4. 公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
5. 理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
6. 公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
7. 對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
8. 其他有關本大樓之管理及服務事項。

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

(一)管理委員選任之資格及其限制

1. 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或直系血親之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
2. 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
3. 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。
4. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

(1)曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期

之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

(2)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

(3)受破產之宣告，尚未復權者。

(4)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(5)無行為能力或限制行為能力者。

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

(二)管理委員及職位之選任

1.管理委員之選任方式：店鋪單元、辦公單元、住宅單元分別選任委員，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。

2.主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時：由副主任委員繼任。

3.副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

4.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，並視為一任期。

5.管理委員之選任，由管委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，自就任之日起為期一年

自○年○月○日起至○年○月○日止，為期一年。

(四)管理委員之解任、罷免

1.管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(1)任職期間，喪失本條第一項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。

2.管理委員之罷免

(1)主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- (一)主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行『公寓大廈管理條例』第 36 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)主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- (四)主任委員得經管委會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- (五)副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- (六)財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- (七)監察委員應監督管理委員、管委會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議執行職務。
- (八)管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- (九)管理委員之報酬為無給職。
- (十)公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管委會會議之召開

- (一)主任委員召開管委會會議應於每二個月召開乙次。
- (二)管委會會議，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委會會議時，主任委員應儘速召開臨時管委會會議。
- (四)管委會會議開議決議之額數
 - 1. 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。
 - 2. 管理委員因故無法出席管委會會議得以書面委託其他管理委員或其配偶或直系親屬出席，但以代理一名委員為限。
- (五)有關管委會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - 1. 開會時間、地點。

2. 出席人員及列席人員名單。

3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

(六)管委會會議之決議事項，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 管委會之保管、公告及移交責任

(一)管委會之保管責任

1. 規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照、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委會負保管之責。
2. 管委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。
3. 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
4. 收益、公共基金及其他經費之保管。

(二)管委會公告責任

1. 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
2. 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。
3. 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
4. 管委會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
5. 區分所有權人會議、管委會之會議紀錄應於限期內公告。
6. 本大樓公告欄設置於適當位置。

(三)管委會之移交責任

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，管委會保管之文件及資產等，於管委會委員解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管委會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管委會或管委會任期屆滿解職，未組成繼任之管委會期間，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委會應作為之規定：

- (一)管理負責人執行『公寓大廈管理條例』第 36 條管委會職務規定事項。
- (二)管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (三)管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

(一)為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣〇〇〇〇元整(依使用執照核定內容計算金額為準)外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之標準向管委會繳交下列款項：

1. 公共基金。
2. 管理費。

(二)管理費之收繳及分擔基準：

1. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含汽車停車位面積)計算以每坪每月定額分擔、汽車及機車停車位以每位每月定額分擔，計費標準為辦公單元每坪 225 元，住宅單元每坪 210 元、店鋪單元每坪 165 元，汽車停車位每位每月新台幣 1000 元整計收，機車停車位以每位每月新台幣 400 元整計收定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
2. 本大樓管委會成立後，管理費收繳程序及支付方法，授權管委會訂定。

(三)公共基金之收繳

1. 公共基金收繳：為本大樓管理維護需要，用以維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同利益，區分所有權人同意起造人於區分所有權人辦理交屋日時，收取公共基金房屋共_____元、汽車停車位共__元。起造人於管委會成立後，扣除管理必要費用後，將餘額無息及支付明細帳等移交予管委會。
2. 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
3. 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

(四)公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣一萬五千元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管委會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

(一)管委會為執行財務運作業務，應以管委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：

1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。
2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護、修繕費用或使用償金。
3. 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。
4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
5. 稅捐及其他徵收之稅賦。
6. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
7. 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：

1. 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
3. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
4. 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。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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一百萬元以上。

第廿條 財務運作之監督規定

- (一)管委會之會計年度自○年一月一日起至○年十二月卅一日止。
- (二)管委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、監察委員、主任委員審核簽章。
- (三)會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - 1. 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - 2. 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：
 - 1. 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - 2. 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - 3. 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - 4. 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)由管委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

第廿一條 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，必須進入或使用其他住戶之專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- (三)管理負責人或管委會因維護、修繕共用部分或設置管線或外牆清洗維護，必須進入或使用其他住戶之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委會之同意後為之。
- (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)為維護大樓整體居住優良環境，住戶不得在本大樓自行開設或出租予他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制遷離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- (八)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、門扇或供作營業使用，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。
- (九)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。
- (十)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，並授權管委會訂定飼養動物管理辦法。
- 第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償他住戶所生損害。

第廿一條之一 住戶室內裝修規定

本大樓住戶如有裝修需求，應確實依照附件四規定辦理，附件四各項規定於管委會成立後，授權管委會得視實際需求增刪修改之。

第廿二條 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，管理負責人或管委會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿三條 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，得授權管委會另定使用規則。
- (二)區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

- (三)區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- (四)區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管委會提切結書。
- (五)本大樓住戶已確實了解本規約附件五核准建造執照及核定都更計畫應注意事項，並同意遵照辦理。
- (六)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。
- (七)起造人因銷售本案需要，得於銷售期間無償使用本大樓之共用部份、公共設施，及設置廣告招牌，但於銷售完畢後，起造人必須回復原狀。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿四條 爭議事件之處理

- (一)本大樓區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管委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、管委會或利害關係人間訴訟時，應以本大樓所在地之台北地方法院為第一審管轄法院。

第廿五條 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，管委會應按下列規定處理：
 - 1.住戶違反『公寓大廈管理條例』第6條第1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委會之同意後為之；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。管委會本身於維護、修繕共用部分或設置管線或外牆清洗維護必須

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。

2. 住戶違反『公寓大廈管理條例』第 8 條第 1 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 49 條第 1 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，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
3. 住戶違反『公寓大廈管理條例』第 9 條第 2 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。
4. 住戶違反『公寓大廈管理條例』第 15 條第 1 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。
5. 住戶違反『公寓大廈管理條例』第 16 條第 1 項至第 4 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)住戶有下列各款之情事，管委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，管委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：

1. 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。
2. 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 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約，情節重大者如從事嫌惡行業等。

(三)前項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，管委會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第廿六條 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，管理負責人或管委會不得拒絕：

- (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、管委會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- (二)管委會保管之文件。
- (三)本大樓文件之保管及閱覽管理規定，授權管委會訂定之。

第廿七條 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委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。

第廿八條 催告與送達方式

- (一)應行之催告事項，由管理負責人或管委會以書面為之。
- (二)應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管委會登記之地址為之，未登記者則投遞於本大樓之地址信箱或以公告為之。

第廿九條 規約訂定日

本規約訂立於 年 月 日

附件一、約定專用及各停車位圖

附件二、留設人行步道、開放空間及捷運新增出入口規劃圖說

附件三、廣告招牌、空調主機設置位置示意圖及廣告物設置規範

附件四、住戶裝潢管理辦法

(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：

1. 著於建築物構造體之天花板裝修。
2. 內部牆面裝修。
3. 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。
4. 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委會交付室內裝修工程具結書，並恪守下列規定。

1. 裝潢管理

(1)本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令規定，並以不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。

(2)住戶進行裝潢或裝修前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及住址，併同施工進度表交管委會或其指定之管理公司備查。

(3)住戶進行裝修或裝潢時應遵守：

- A. 住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。
- B. 住戶與裝修公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間願遵守本條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。
- C. 繳交裝修保證金新台幣五十萬元整及清潔費每日以新台幣二百元計算。
- D. 裝修公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑以進場施工。
- E. 每日施工時間應依規定時間內施作。
- F. 無噪音或無污染之工作，經管委會或管理公司同意，工作時間得延長。
- G. 施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理人員指示使用電梯，使用電梯前應先施作必要之防擦撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。

H. 大型物品或機械攜出時，應經管理人員檢查，始可放行。建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。

- (4) 裝修完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者始得領回前條保證金或其餘額：
無損壞走道、地磚或其他公共設施亦無留廢棄物；損壞之公共設施或人員傷害事件業經復原及履行賠償義務；無損壞本大樓及其他住戶之房屋、建材或其他財物；結清應繳遲延清潔費及違規罰款。
- (5) 裝潢或裝修完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者、裝潢公司應於接獲管理員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管委會得以保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與裝潢公司應負連帶賠償。裝潢公司及所僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者亦同。
- (6) 管委會得視需要另訂定施行細則。

附件五、核准建造執照及核定都更計畫應注意事項

依據本案核准建照執照-111 建字第 0295 及都市更新事業計畫及權利變換計畫核定版-府都新字第 11160039653 號，主管機關要求揭露注意事項摘要如下。

一、建造執照附表注意事項：

- (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)本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道、基地南側留設東西向 6 公尺開放空間，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。
- (五)植生綠牆維管部分除承諾於竣工後認養 2 年及納入管理規約外，並額外提供 172 萬元基金予管委會續管。
- (六)地面層商業使用空間樓高 8 公尺、地上 2 層及地上 15 層樓高 5.8 公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，應無條件接受拆除。
- (七)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- (八)留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，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。

二、都市更新事業計畫核定版第拾肆章-特別約定事項：

(一)留設人行步道

本建築基地留設之人行步道 567.14 平方公尺，由管委會維護，提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，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，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。

(二)開放空間廣場

本案留設開放空間廣場面積為 337.95 平方公尺，未來將設置標示牌明確標示面積、位置，無條件供公眾使用且不得停放機車，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部份，非經主管機關同意不得變更使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。詳本規約附件二。

(三)捷運新增出入口

本案 1 樓、2 樓捷運連通道獨立產權，水錶、電錶亦為分別設置，無分攤本案大樓之公共設施，故不負擔本大樓管理費，而其新增捷運出入口暨連通之維護管理費用亦為管理單位臺北市大眾捷運股份有限公司自行負擔維護管理費用。

2 樓新增捷運出入口暨連通供公眾通行涉及權利金繳納，取得本案使用執照後，依 109 年 11 月 20 日北市都新企字第 1097086028 號函示辦理：…(略)、另有關富邦建設股份有限公司（下稱投資人）承諾增設捷運通道所涉及之權利金由投資人負擔事宜，本處同意由投資人負擔 10 年捷運連通權利金，並採一次性方式給付，期滿後由本案商辦使用單位負擔，其權利金負擔方式由商辦使用單位另行與臺北大眾捷運股份有限公司依相關辦法簽訂連通契約為準。

有關本案捷運新增出入口規劃設計，詳本規約附件二。

(四)綠建築

本建築申請綠建築鑽石級標準，針對綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、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。綠建築設施維護由本大樓住戶管理費提撥支應，其設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，且其設施所有權人、使用者等均遵守管委會決議事項。

(五)更新成果告示牌

本案將依據臺北市都市更新處網站公佈之「都市更新成果宣導及成效告示牌設計樣式」，參照其相關規定設立更新成果告示牌。

(六)保固事項

本案建物於點交日起，由起造人負責本案建物之保固，並應與分得房地之公有土

地管理機關及私有土地所有權人簽訂保固契約。

(七)建物外牆垂直綠化

本案為呼應綠化城市的趨勢和政策，在外牆設置垂直綠化，以提升建築物的公益形象。考慮日後接管單位的維管成本，本案外牆圍幕的設計及一次性建構完成垂直鋼索，供爬藤植物攀爬，無額外工程造價之負擔。花台也配置自動噴灌系統，不需人工澆灌，蔓藤植物採用生長容易低維護的品種，並可在大樓定期外牆清潔時一併照護，減低維護成本。

依臺北市政府 110 年 3 月 29 日府都設字第 1103005577 號都設核定函，植生綠牆維管部分除承諾於竣工後認養 2 年及納入管理規約外，並額外提供 172 萬元基金予管委會續管，以達永續生態綠化之精神。

(八)「本大樓南側變電站圍牆由起造人負責綠美化工程及大樓獲得使照後五年維養，期滿若本大樓管委會無意接管，起造人將恢復其圍牆原始外觀。」

附件（九）撥款約定書

立書人（以下簡稱買方）因向璞永建設股份有限公司、璞慶建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區懷生段二小段 5-4、5-13、8、9-2、22、22-2、23、23-1 地號等 8 筆土地上，案名為「富邦藝庭」 戶 層壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新臺幣：
仟 佰 拾 萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方設於
銀行 分行，戶名： ， 號帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式參份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執壹份為憑，餘壹份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：璞永建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

統一編號：80151872

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電話：(02)2577-9118

賣方：璞慶建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

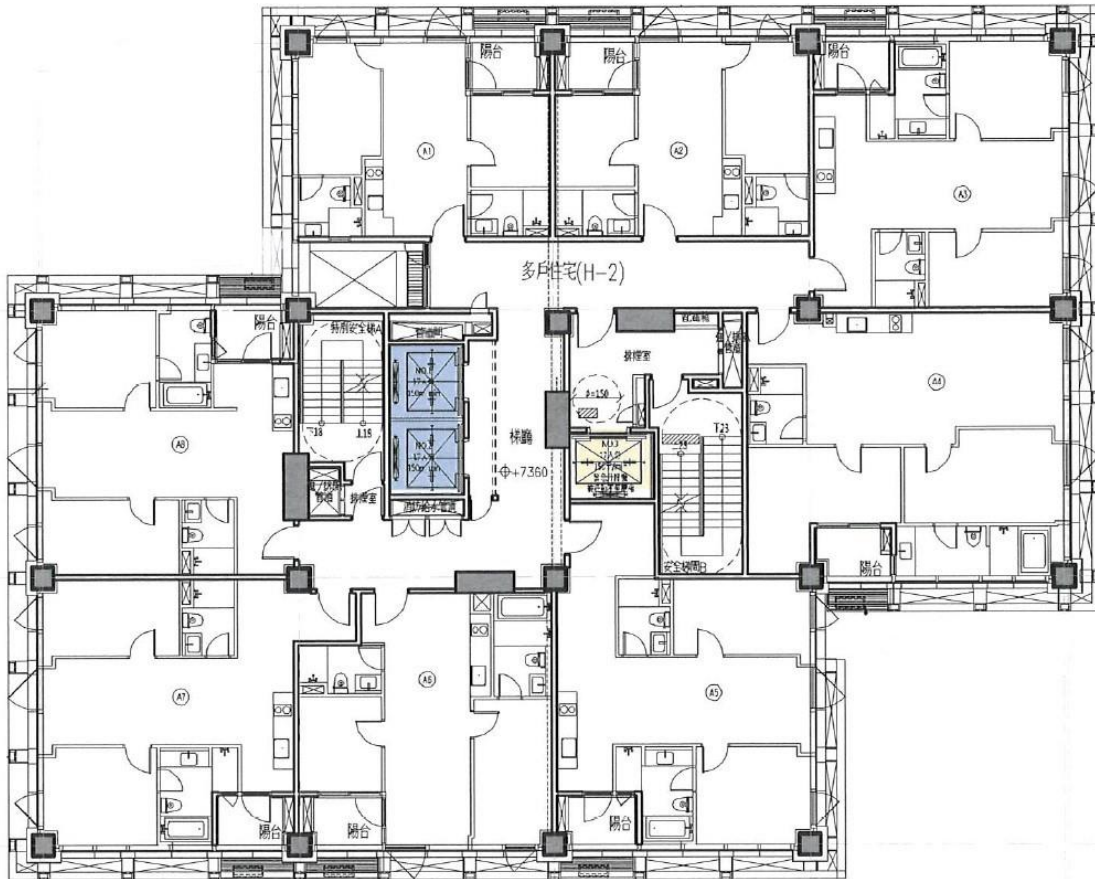
統一編號：28986423

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

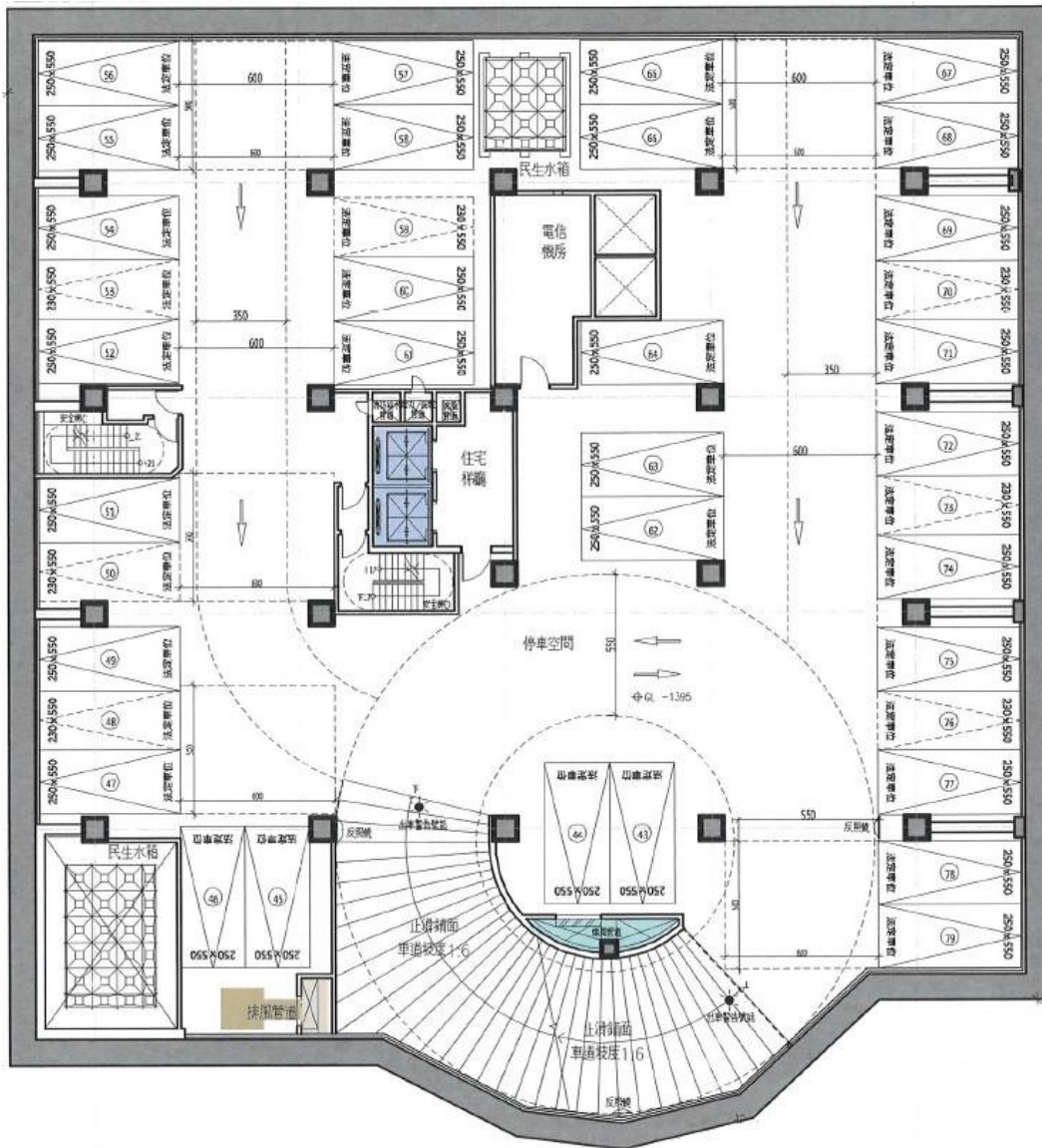
電話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件(十) 房屋、汽車停車位平面圖



十七~二十六層平面圖



地下四層平面圖

附件（十一）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

璞永建設股份有限公司、璞慶建設股份有限公司（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）行使富邦藝庭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，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。

『富邦藝庭』 戶 樓

受告知人暨立同意書人：_____

(簽名或蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

附件（十二）土地權狀影本

臺北市建成地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國101年08月03日
發狀日期：中華民國101年08月03日
權狀字號：101北大字第011083號

所有權人：璞永建設股份有限公司
統一編號：80151872


土地標示：

坐 落：大安區懷生段二小段
地 號：0008-0000
地 目：水
等 則：--
面 積：****178.00平方公尺

權利範圍：*****32分之3*****
0.0975

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市大安地政事務所。

主任 王秀玲
代發



本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

100060089

臺北市建成地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國101年08月03日

發狀日期：中華民國101年08月03日

權狀字號：101北大字第011084號

所有權人：璞慶建設股份有限公司

統一編號：28986423

土地標示：

坐落：大安區懷生段二小段

地號：0008-0000

地目：水

等則：--

面積：****178.00平方公尺

權利範圍：*****16分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市大安地政事務所。

主任 王秀玲
代發

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

100060090

臺北市建成地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國101年08月03日

發狀日期：中華民國101年08月03日

權狀字號：101北大字第011086號

所有權人：璞永建設股份有限公司
統一編號：80151872

土地標示：

坐落：大安區懷生段二小段

地號：0009-0002

地目：田

等則：--

面積：*****40.00平方公尺

權利範圍：*****16分之3***** 0.1875



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市大安地政事務所。

主任 王秀玲
代發

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

100060092

臺北市建成地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國101年08月03日

發狀日期：中華民國101年08月03日

權狀字號：101北大字第011087號

所有權人：璞慶建設股份有限公司

統一編號：28986423

土地標示：

坐落：大安區懷生段二小段

地號：0009-0002

地目：田

等則：--

面積：*****40.00平方公尺

權利範圍：*****8分之1*****



以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為臺北市大安地政事務所。

主任 王秀玲
代發

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

100060093