

房地買賣預定單

案名：

中華民國 年 月 日

NO：5012501

買受人	姓 名	身分證字號 或統一編號		聯絡電話	(O) (M)
	聯絡地址			電子信箱	
房地(車)	訂購戶別	_____棟_____樓_____號 共計_____戶		房地面積	房屋_____平方公尺(_____坪) 土地_____平方公尺(_____坪)
	車位編號	平面_____層，編號第_____號，共計_____位 機械_____層，編號第_____號，共計_____位	車位面積	平面車位_____平方公尺(_____坪) 機械車位_____平方公尺(_____坪)	
	總 價	總價款合計 新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 1.房地售價 新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 2.車位售價 新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			
定 金	定金總額	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	已繳定金	新台幣： 萬元整			
	補足定金	新台幣： 萬元整	補足定金日期	年 月 日	
應繳簽約金額		新台幣： 萬元整	簽約日期	年 月 日	

附帶約定

1. 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。
2. 辦理簽約手續時，應攜帶 a.本預定單；b.預登記為產權名義人身分證(如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，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)。
3. 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。
4. 本預定單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親簽並加蓋賣方專章，買方所付定金均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本預定單自動失效。
5. 個人資料蒐集與利用：買方☐同意☐不同意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。
6. 銷售人員於_____年_____月_____日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱_____日(契約審閱期至少5日)
(買方簽章：_____)

備註	支票	_____銀行_____分行，帳號：_____ 發票人：_____	
	匯款	票號：_____，到期日： 年 月 日	
	刷卡	帳號：_____ 戶 名：_____	
		卡號：_____ 持卡人：_____	
買方簽章		賣方簽章	
銷售人員簽章		不動產經紀人	



新聯陽實業機構
新聯智廣告股份有限公司

NEW LAND DEVELOPERS GROUP
臺北市敦化南路二段95號3樓

3F No.95, Sec.2, Dun Hua S Rd.,
Taipei Taiwan
TEL / 02-2758-4866
FAX / 02-2758-1411

依「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等規定，簽約時，針對現金支付之買方應進行辨識、評估及管理，為遵循此確認及義務，應填寫防治洗錢聲明書，感謝您的協助與配合。

第一聯 買方收執 第二聯 業務部 第三聯 業主存根

房屋、土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：文心建設股份有限公司

茲為「文心天母」(以下簡稱本案)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書。

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），買方逐條審閱已充分明白本房屋、土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容。

買方簽章：

賣方簽章：文心建設股份有限公司

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。

雙方就本預定買賣標的之約定及條件已全部載明於本契約內，若雙方另有其他協議，包含賣方銷售、簽約人員所承諾事項，均應以書面文字列入本契約中，經雙方簽認而為本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市士林區三玉段四小段地號 449、450、451、453、454、455、456、459、490、490-1、491-2、492、492-1、492-2 等 14 筆土地，面積共計 3,402.00 平方公尺（1,029.11 坪），使用分區為都市計畫區內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「文心天母」編號第_____棟第_____樓第_____戶(共計 93 戶)，為主管建築機關核准中華民國 115 年 01 月 09 日建字第 0002 號建造執照，建造執照影本詳如【附件一】；房屋平面圖如【附件六】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之汽車停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第_____層☐平面式☐機械式☐其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該汽車停車位☐有☐無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為大停車位長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺；小停車位長 5.75 公尺，寬 2.25 公尺，高 2.1 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與車位空間有關之因素，依第二目之比例計算之，詳【附件九】，建造執照核准該層停車空間平面圖詳【附件七】。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。(計算式:買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 12,449.35 平方公尺=_____%)

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

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「文心天母」房屋_____棟_____樓_____戶乙戶，其

土地持分面積_____點_____平方公尺(_____點_____
 _____坪)，應有權利範圍為_____/100000，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 13,843.95 平方公尺(約 4,187.79
 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地
 號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計：_____點_____平方公尺(_____點_____
 _____坪)，實際權利範圍應按登記時地政機關之登記，包含：
 戶別：_____棟_____樓_____戶

項次	項目	平方公尺	坪
1	專有部分	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(1)	主建物面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(2)	附屬建物面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
含：	☒ 陽臺面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
	☐ 中華民國一百 零七年一月一日 前已申請建造執 照者，其屋簷及 雨遮	_____點_____平方公尺 _____點_____平方公尺	_____點_____坪 _____點_____坪
2	共有部分面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(1)	大公面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
(2)	小公面積	_____點_____平方公尺	_____點_____坪
3	主建物面積占本房屋得登記面積之比例_____%		

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、 本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間及

1. 共有部分(一)

一層：管委會使用空間、梯廳、車道、特別安全梯甲、特別安全梯乙、安全梯丙、梯廳兼排煙室、行動不便者電梯緊急升降機、電梯、警衛室、停獎樓梯間、廁所。

2~25 層：電梯、特別安全梯甲、特別安全梯乙、排煙室、行動不便者電梯緊急升降機。

地下 1~4 層：機車停車空間、台電配電場所、無障礙機車位、進氣機房、防災中心、梯廳兼排煙室、受電箱室、排風機房、發電機室、台電專用管道間、機房、停獎樓電梯、垃圾儲藏室、水箱、電信室、無障礙車位、一般零售業水箱室、消防泵浦機房、景觀水池泵浦機房、儲藏室、雨水過濾&噴灌機房、梯廳、安全梯甲、特別安全梯乙、安全梯丙、行動不便者電梯緊急升降機

屋突 1~3 層：梯廳兼排煙室、緊急升降機兼行動不便者電梯、電梯機房、消防中繼泵浦區、消防中繼機房、水箱、消防水箱、排煙室、特別安全梯甲、安全梯乙、行動不便者電梯緊急升降機

2. 共有部分(二)

2~25 層：梯廳、梯廳兼排煙室及其他依法令應登記為共有部分之項目者(____)，並依【附件九】辦理。

二、前款共有部分之權利範圍係依【附件九】所載分配原則而為計

算。本案「文心天母」共有部分總面積 12,449.35 平方公尺

(3,765.93 坪)，包含共有部分(一)大公總面積為 6,679.77 平方公尺(約 2,020.63 坪)，共有部分(二)小公總面積為 1,221.72 平方公尺(約 369.57 坪)，共有部分(三)車公總面積為 4,547.86 平方公尺(約 1,375.73 坪)；專有部分總面積計 13,843.95 平方公尺(4,187.79 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與

專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案「文心天母」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算(詳【附件九】所載分配原則)。

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____億____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(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____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____仟元整。

上列價款各期之付款方式詳【附件八】（付款明細表）。

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辦理：

☐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用。又簽定本預售屋買賣契約時，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**國泰世華商業銀行股份有限公司**負責承作(價金信託契約書詳附件十二)，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。

☐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，買方可持本買賣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、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定之付款明細表，詳【附件八】之規定於工程完工後按期繳款，並於其接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

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

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，雙方同意依本契約第二十三條之違約之處罰規定辦理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 8,560.15 平方公尺（2,589.45 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 4,547.86 平方公尺（1,375.73 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、本社區於地下室一、二層按「台北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點」設置之獎勵增設車位，依規定其產權需統一，不可分售，並應供公眾使用，故有關後續維護管理事宜將參照（附件十五）「增設停車位管理維護計畫」執行。

三、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。

四、屋頂平臺及突出物

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

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。本案 E-2F、A2-4F、A1-11F、A3-13F、A1-19F、A2-19F、A5-19F、A2-20F、A5-20F、A1-22F、A2-23F、A5-23F、A2-24F、A5-24F、A1-25F、A2-25F 其相鄰之露台，詳【附件十一】露臺約定專用，依法不辦理所有權登記，約定由相鄰之戶別自行分別維護管理使用，惟應依相關法令約定管理使用，不得

增建、違建或作其他違法之使用，否則應自行負擔相關法律責任。

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【附件四】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(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，雙方同意依第二十三條違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓(含買賣標的)所需之供水、供電、電信、網路、消防、排煙、衛生下水道及瓦斯等設備及管線鋪設位置，買方同意依照第一款之規定由賣方設計經各主管機關審核及各該事業單位之要求設置，倘各該主管機關或公用事業單位有變更或指定設置或要求增設時，賣方得配合辦理。
- 六、前款管線配管或接通依事業單位規定之作業程序施作，並應依約達成第十一條及第十二條之約定。
- 七、買方、買方之繼受人及其日後成立本案之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約所無約定或違反法令之建材及相關設備。
- 八、建材、設備及其廠牌、規格或等級應按附件四建材設備表所載之

項目為限。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、 本預售屋案之建築工程應於民國 115 年 10 月 08 日前開工，民國 123 年 05 月 08 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 驗收

- 一、 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、 第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用

依下列方式處理：

- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案之瓦斯內外管接管費用由賣方負擔。

第十三條 房地所有權移轉及登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，因本案為都市更新採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發日後備妥文件向臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記完畢後四個月內，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，因本案為都市更新採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發日後備妥文件向臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記完畢後四個月內申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反本條第一款、第二款之規定，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。

(四) 買方授權賣方代刻印章一枚及保管，以辦理本約房地產權移轉申報、登記、撤銷及申請開戶並領取貸款。另辦理水電、瓦斯及申報不動產成交案件資訊申報書之用。該代刻印章應於房地點交完成後，將印章交還買方。

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、買方為非本國居民，應於本大樓結構體完成前，於賣方通知期限內提供應備之身份證明及其他必要文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十四條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照及完成囑託登記地政機關核發賣方權狀後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照及完成囑託登記地政機關核發賣方權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。

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，並發給遷入證明書與交付鑰匙，本契約則無需返還。未辦妥交屋手續前，買方不得擅自遷入裝修、施工、安裝或運入物件(品)。

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，如逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、買方同意清潔維護及管理服務費收取方式如下：

（一）每坪每月新臺幣 250 元整：

不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶平均分攤)。

（二）汽車停車位每月每位新臺幣 1,200 元整。

（三）前開款項買方同意於交屋日起按月繳付，由賣方代收，於本大樓管理委員會或管理負責人成立，扣除代管期間支付之相關費用後，將該款項無息移交管委會。

第十五條 共有部分之點交

一、買、賣雙方同意，自使用執照取得後，賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並由賣方及其指定人全權決定其管理維護清潔等工作方式及費用，於本大樓召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或選任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。

- 三、雙方同意公共設施完成點交予管理委員會之日起，由管理委員會自行負責共用部分之管理與保管，賣方自該日起負責公共設備保固一年。管理委員會應於合理期間內為必要之檢視，如有瑕疵並應於合理期間內儘速通知賣方，賣方應於合理期間內修繕完畢。
- 四、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。
- 五、買方應於管理委員會成立後，並於臺北市市政府完成相關報備程序並取得法定資格後，與賣方完成共有部分點移交並用印完成七日內，將本契約第十四條第五項欲收支管理基金扣除管理期間應分擔之費用後，將餘額移交予管理委員會。另起造人依法提列繳交公庫之法定公共基金及綠建築管理維護費用，依公寓大廈管理條例第十八條第二款之規定辦理共用部分點交完成及用印後，由管理委員會據以向臺北市主管機關報備，公庫代為撥付至管理委員會專戶。
- 六、日後買方及管理委員會於綠建築基金請領並撥付至社區帳戶後，需配合相關審查單位辦理抽查，並由管理委員會統一清潔、維護、管理。
- 七、本大樓退縮留設之人行步道與騎樓面積共 786.41 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，

人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

第十六條 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，未涉及結構之防水部分(如：建築物之陽臺及地下室及對外門窗等防水工程)負責保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，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、 賣方能證明有下列可歸責於買方或不可抗力因素事項者，賣方不負保固責任：
 - (一) 買方自行裝修、變更或加建者。
 - (二) 房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
 - (三) 買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。
 - (四) 天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。
 - (五) 因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)不在保固範圍內。
 - (六) 買方若未事先經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補償。

第十七條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，由買賣雙方依約辦妥一切貸款手續。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。買方如委由賣方辦理銀行貸款應簽立【附件二】「代辦貸款委託書」如需自洽銀行貸款應簽立【附件三】「自洽貸款協議書」。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾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），買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額（以現金或即期支票給付）予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。

(四)本款第一至第三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發

予分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔。

(五)本款第一至第三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於二星期內將第二順位抵押塗銷。

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貸款利息應由賣方返還買方。

四、買方如不辦理貸款、減少貸款、貸款條件不符合金融機構要求者，於賣方通知辦理金融機構貸款對保手續時，應辦理第三方履約保證手續，買方仍應簽立與預定貸款同額之擔保本票，作為賣方取得買方未繳貸款款項之擔保。買方將預定貸款之金額存入第三方履約保證專戶後，賣方依第十三條辦理房地所有權移轉登記。除有違反第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方同意於房地所有權移轉登記完竣後三日內，將存於第三方履約保證專戶之金額匯撥至賣方指定帳戶。

五、若買方貸款條件不符貸款金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，買方應依前款約定支付予賣方。買方如違反本款約定逾期或繳付之票據無法兌現時，經賣方限期催告仍未繳清或繳付之票據無法兌現時，應依本契約第八條規定辦理。

第十八條 貸款撥付

一、依前條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論貸款與否，皆須簽立與預訂貸款同額之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳貸

款款項取得外，不得移作其他用途。

二、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三日內無條件配合貸款核撥，同時由該金融機構直接撥付予賣方或由賣方直接領取，以抵付買方應繳之款項；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。

三、買方若有違反前述約定，片面通知承貸金融機構終止、停止、遲延撥付貸款予賣方，買方同意按本契約第八條規定辦理。

第十九條 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。

第二十一條 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，但買方未依第十三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、銀行貸款設定規費、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、 公證費用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、 買方如為未成年時，其所涉及之贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。

第二十二條 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（於銀行貸款撥款後）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，除經本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十三條 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 15%）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、買方違反有關第七條「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 15%）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。

第二十三條之一 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規定蒐集、處理或利用買方個人資料。詳【附件十四】

第二十四條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第二十五條 契約及附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋

不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在之台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 未盡事宜之處置

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

第三十條 通知及送達

買方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，買方應以書面掛號通知賣方，否則賣方之書件無法送達或遭拒絕致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第三十一條 繼受效力約定

本契約對買賣雙方權利義務繼受人均具約束力。

第三十二條 連帶債務之約定

如買方為二人以上者，就本約應履行之義務負共同連帶給付責任，如買方為未成年人者，其法定代理人就買方依本約所應履行之義務亦負連帶履約及給付責任。

第三十三條 都市更新約定事項

- 一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 二、本案各層機電設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使用，倘有違章建築及違規使用情形應自行拆除違

章建築部分，並自行負擔違章建築拆除費用及恢復原合法使用。

三、本大樓增設公用停車位位於地下壹至貳層，如附件七，應提供公眾使用。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。

第三十四條 臺北市建造執照加註事項

- 一、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。
- 二、本大樓增設公用停車位 73 部，位於地下一層(車位編號 178~編號 205)和地下二層(車位編號 133~編號 177)，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 1,095 平方公尺(核計容積率為 14.41%)，與法定容積樓地板面積 7,654.5 平方公尺(法定容積率為 225%)合計後，允建容積樓地板面積為 8,749.5 平方公尺，允建容積率為 257.19%。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。
- 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代。
- 四、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一率將陽台禁止加窗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。
- 五、地下一、二層汽機車停車空間(汽車位編號:133~205、機車位編號:152~188)係屬獎勵停車空間應開放供公眾使用，其無障礙汽車位(編號:204、205)及無障礙機車位(編號:162)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；另營運管理方式應納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。

第三十五條 特別約定事項

- 一、買賣雙方間之所有權利義務均以本契約書面所載為準，簽約前如有任何口頭或書面協商或承諾均應以書面文字列入本契約中，並經雙方簽認而為本契約之一部分。
- 二、本契約記載之各項面積以平方公尺面積換算為坪數面積後，取小數點第二位四捨五入計算為主。
- 三、為因應「文心天母」社區住戶交屋後，可觀賞有線電視台之節目，買方同意由賣方委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈覽路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。
- 四、買方同意遵守本案之「公寓大廈管理規約」詳【附件五】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。
- 五、本管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時須遵循管理負責人之下列規定：
 - (一) 簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。區分所有權人與其所選任之承包商及相關施工人員，就裝修施工事項所致損害或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
 - (二) 於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶新臺幣伍拾萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費新臺幣參佰元整。
 - (三) 裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。
 - (四) 未繳交裝潢保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
 - (五) 管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工相關管理辦

法規定辦理。

- 六、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，一樓公共設施空調室外機位置詳【附件六、附件十】，統一按賣方規劃之位置予以設置，不得上下疊放。並同意日後非經區分所有權人會議決議(規約第八條第二款第一目決議)，不得變更設置之位置。
- 七、本案房屋實際圖說以臺北市政府建築主管機關所核定之建造執照核准圖說為準，若因相關專業設計(包括但不限於消防設備、結構、外牆等)之審查主管機關審核結果，要求圖說變動，買方同意全權委由賣方處理，不需另行通知。
- 八、本案一律禁止陽臺加窗或加設鐵窗等，建物陽臺如設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增設陽臺加窗屬違建，應予查報拆除。
- 九、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽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)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理委員會制之形式設置。
- 十、本案各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需立即拆除或將上述物品遷離並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。
- 十一、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，自行辦理變更。

十二、為配合實價登錄制度相關規定，買方同意於契約轉讓前提供申報登錄實價交易等相關資訊於賣方，否則如因此導致賣方違反相關法令規定所致之罰款，因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定。

【買方：

簽章】

十三、個人資料之蒐集、處理及利用：

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

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

(三)買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託機構國泰世華商業銀行股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。

十四、因應不動產防制洗錢法令規定，於買賣交易時需填妥不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。

十五、本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本公寓大廈管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。

十六、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。

十七、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。上開石材、木質地板及瓷磚花色應以施工當時所採購為準。

十八、磁磚類材料經窯爐高溫燒成，尺寸大小及表面平整度會有公差存在，但品質及誤差率均在CNS國家標準值範圍內。

十九、於共用部分或約定專用部分設置本社區相關公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、排風、排煙管道、管道間及緊急出口、立面線條、裝飾用建材、外觀顏色等）時，買方同意賣方得依政府法令而變更設計、施工或調整設置位置，不另行通知，買方並應無條件配合。

二十、本社區於地下一至二層設置之獎勵增設車位，應供公眾使用，後續維管由獎勵增設車位之所有權人或其委託之受託人依（附件十五）「增設停車位管理維護計畫」執行。

二十一、賣方已明確告知且買方已確認知悉，本社區基地現況如附件（十）著黃色部分之土地面積 7.31 平方公尺（2.21 坪），著藍色部分之土地面積 9.06 平方公尺（2.74 坪），著綠色部分之土地面積 18.79 平方公尺（5.68 坪），為鄰房占用面積，前述占用面積已計入本件買賣基地面積並納入價格考量，如占用部分已解除即屬本社區法定空地。於簽署本約時，賣方已完全揭露，且買方已確認知悉前述占用情況，並同意按此現況買受本買賣標的，日後有關該占用部分之土地行使權利，依管理委員會或土地共有人會議決議辦理。因本案為都市更新採權利變換實施案件，如建築執照變更核准後占用面積有變動，買方願無條件接受變更後之方案。

【買方：

簽章】

二十二、建造執照變更說明

因本案係都市更新採權利變換方式實施之案件，相關設計內容須配合主管機關審查、都市更新審議及建造執照審核結果辦理。買、賣雙方確認並同意，賣方得配合主管機關審查申請建造執照變更（包括但不限於管道間位置、儲藏室位置、設備空間或其他附屬設施等之調整）。

倘前述變更申請未經主管機關核准，則應依原核准建造執照內容辦理興建。

二十三、建築物增修建及室內裝修規定

本建築物日後如有增建、修建、改建或室內裝修情形，若涉及變更防火區劃、分間牆、主要構造、避難設施，或影響防火避難綜合檢討評定書所列基本條件者，應依《建築法》及《建築物室內裝修管理辦法》相關規定，向主管機關申請「室內裝修審查許可」，並確保相關內容符合原防火避難綜合檢討評定書之規定。

如涉及變更前述評定內容，應重新送請原防火避難綜合檢討評定機構辦理評定，並於取得核准後始得施工。

買方或其受讓人日後進行室內裝修工程時，應遵守相關法令及本社區管理規約之規定辦理，並不得影響建築物結構安全、公共設施使用及其他住戶權益；相關申請程序、費用及因施工所生之一切責任，概由申請人自行負擔。

買 方：

國 民 身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：(0)

(H)

e-mail 信 箱：

賣 方：

(簽章)

法 定 代 理 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

不 動 產 經 紀 業：

公 司 統 一 編 號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：

(簽章)

中 華 民 國

年

月

日

附 件

- (一) 建造執照影本
- (二) 代辦貸款委託書
- (三) 自洽貸款協議書
- (四) 建材設備表
- (五) 公寓大廈管理規約
- (六) 房屋平面圖
- (七) 停車位地下一層~地下四層平面圖
- (八) 付款明細表
- (九) 「文心天母」共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式
- (十) 一樓平面圖
- (十一) 露臺約定專用範圍標示圖
- (十二) 價金信託契約書
- (十三) 代刻印章授權書
- (十四) 個人資料權益告知暨使用同意書
- (十五) 增設停車位管理維護計畫
- (十六) E 戶多功能交誼廳分管與使用協議
- (十七) 屋頂平台平面圖(屋突一、二、三)

附件(一) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				115建字第0002號			
起造人姓名	文心建設股份有限公司 代表人：葉明進			住址	11493 臺北市內湖區內湖路一段388號3樓之1		
設計人姓名	張良瑛等2名（詳見附表）			事務所名稱	十方聯合建築師事務所		
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	第三種住宅區			幢層數	2幢2棟地上25層地下4層 共29層93戶		
建築地點	地址	士林區蘭雅里中山北路六段					
	地號	士林區三五段四小段0449-0000號 共14筆					
各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	1334.07㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	25053.89㎡			其他	3402.0㎡	
發照日期	115年01月09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91個月內竣工		
工程造價	\$ 444,450,294 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
A棟地下001層	2456.86	5.0	停車空間共35筆（詳見附表）				
					總計：	25053.89	㎡
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 局長簡瑟芳 中華民國一十五年一月九日							
1. 工程進行時應依噪音及空氣污染管制法令等規定辦理。 2. 為本局安全條例第493條、建築法第86、88、89條處罰。							

臺北市府都市發展局建造執照附表

115建字第0002號

設計人：沈英傑 十方聯合建築師事務所

張良瑛 十方聯合建築師事務所

建築地點：

地號：士林區三五段四小段0449-0000號
士林區三五段四小段0451-0000號
士林區三五段四小段0454-0000號
士林區三五段四小段0456-0000號
士林區三五段四小段0490-0000號
士林區三五段四小段0491-0002號
士林區三五段四小段0492-0001號

士林區三五段四小段0450-0000號
士林區三五段四小段0453-0000號
士林區三五段四小段0455-0000號
士林區三五段四小段0459-0000號
士林區三五段四小段0490-0001號
士林區三五段四小段0492-0000號
士林區三五段四小段0492-0002號

建築物概要：A棟地下001層、面積：2456.86㎡、高度：5.0M、用途：停車空間

A棟地下002層、面積：2456.86㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地下003層、面積：2410.33㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地下004層、面積：2410.33㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟地上001層、面積：622.46㎡、高度：6.0M、用途：梯廳、管委會使用空間、警衛室

A棟地上002層、面積：588.48㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上003層、面積：596.14㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上004層、面積：580.3㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上005層、面積：582.03㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上006層、面積：587.84㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上007層、面積：587.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上008層、面積：592.59㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上009層、面積：598.14㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上010層、面積：593.96㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上011層、面積：595.11㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上012層、面積：592.91㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上013層、面積：579.37㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上014層、面積：590.69㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上015層、面積：604.67㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上016層、面積：560.04㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上017層、面積：611.46㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上018層、面積：583.99㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上019層、面積：580.12㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上020層、面積：610.02㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上021層、面積：567.75㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上022層、面積：571.91㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上023層、面積：604.32㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上024層、面積：606.62㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟地上025層、面積：303.22㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

A棟突出物001層、面積：117.86㎡、高度：3.62M、用途：樓梯間

A棟突出物002層、面積：117.86㎡、高度：2.4M、用途：樓梯間、電梯機房、機械室

A棟突出物003層、面積：117.86㎡、高度：2.98M、用途：樓梯間、電梯機房、機械室、水箱

B棟地上001層、面積：284.72㎡、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3) (不含日用百貨)

B棟地上002層、面積：167.68㎡、高度：3.6M、用途：(第十九組)限作(二)文教、樂器、育樂用品、(六)古玩、藝品、(十八)集郵、錢幣、一般零售業甲組(G3)

B棟突出物001層、面積：21.6㎡、高度：4.5M、用途：樓梯間

雜項工作物：圍牆：長度165.54m、高度2.0m

排水溝：長度214.1m

適用法令概要：



適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用99年05月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03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：《114》年《2》月《18》日（法令適用日期：99年9月10日）。
2. 建築地點：士林區蘭雅里。
3. 實設空地《2032.77》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於中領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《築造工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊思智》電機工程技師。
8. 已領得拆除執照：114拆字第0037號，拆除面積《4438.45》平方公尺（含有產權1257.18平方公尺，無產權部份3181.27平方公尺），共《22》戶。
9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、通風、通氣）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。
10. 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。
11. 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、鐵鋁窗、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，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
12. 昇降機《5》部。
13. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
14. 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。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 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。
19. 本案係都市更新案件，經本府114年2月7日府都新字第11360052493號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11360052493號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
20. 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。
21. 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。
22. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用于公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
23. 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。
24. 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」。
25. 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」。
26. 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，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
27. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
28. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
29. （法定適用日期為99年12月16日以前）申報放樣勘驗時，應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送工務局新工處、開口設計圖說送交工處審查核可。
30. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。



注意事項：

- 31.基地內退縮無遮層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。
- 32.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮層人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 33.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮層人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴室地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 34.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 36.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1334.07平方公尺)與建照核定工程期限(112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，檢附環保局退還廢水污染削減計畫核備文件。
- 37.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 38.本建築物獎勵增設停車空間應依「停車場法」及相關法令規定對外開放供公眾停車使用，並依規定持續申辦停車場登記證，並轉載於公寓大廈規約中。(法令適用日於100年7月2日後之案件)
- 39.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 40.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1123036209號函規定，本案業經文化局111年2月11日，文號：北市文化資源字第1113001014號函審查同意在案。
- 41.本大樓增設公用停車位73部，位於地下一層(車位編號178-編號205)和地下二層(車位編號133-編號177)，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積1095平方公尺(核計容積率為14.41%)，與法定容積樓地板面積7654.5平方公尺(法定容積率為225%)合計後，允建容積樓地板面積為8749.5平方公尺，允建容積率為257.19%。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。
- 42.依申請特種結構審查原則辦理，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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心民國114年2月8日114工震字第108號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，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。
- 46.(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。
- 47.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開案建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明，前項申請案件未檢附開案建築師出具之前項證明者，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。
- 48.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)。
- 49.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。
- 50.本案經財團法人台灣建築中心114年1月20日中建安字第1142060041號函核定防火避難綜合檢討報告書。
- 51.申請△F4-2「協助開闢毗鄰計畫道路」之獎勵容積：本案給予953.38平方公尺獎勵額度(法定容積12.55%)。施工管理：有關捐贈更新單元周邊計畫道路用地，實施者應依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。另捐贈併協助開闢綠地，後續以權利變換方式，辦理完成捐贈臺北市府之程序。
- 52.申請△F5-1「考量與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455.90平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。使用管理：本案為住宅區，建築物北、南側及東側退縮6公尺人行道空間，並種植喬木帶狀開放空間，並串聯東側綠地，保持公共開放空間連續性及完整性。
- 53.申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予780.51平方公尺之獎勵額度(法定容積10.27%)。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順乎處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、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。
- 54.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予455.90平方公尺之獎勵額度(法定容積6%)。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，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，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、使用人、或依公寓大廈管理條例規

注意事項：

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。

55.施工管理

1. 本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 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。

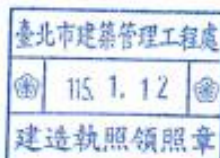
56.使用管理

1. 停車位管理：

- (1) 地下三層設有無障礙汽車位3席(編號：112、113、118)及地下一層無障礙機車位3席(編號：125、126、151)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，且不得約定專用，並於住戶規約中載明。
 - (2) 地下一、二層汽機車停車空間(汽車位編號：133~205、機車位編號：152~188)係屬獎勵停車空間應開放供公眾使用，其無障礙汽車位(編號：204、205)及無障礙機車位(編號：162)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；另營運管理方式應納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。
 - (3) 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
2. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通標誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

57.防火避難綜合檢討評定書行政部份：

1. 本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份函送本中心查核。
2. 如建築物變更或室內裝修等空間變動增減涉及避難驗證所列基本條件(詳評定書附錄一)等內容之變動，涉及部分應重新送原評定機構申請評定。
3. 本評定書通過後，若涉及原建築設計、防火區劃、開放空間、都審、建築結構、消防安全設備之變動，必須辦理變更設計、變更使用或報備者，請起造人另依規定辦理。
4. 起造人應將本評定書移交管理單位(公寓大廈管理委員會)作為後續管理經營之依據，本評定書所載內容及注意事項應納入公寓大廈規約內，尤其針對評定基準及評定結果貳、七、5. 公寓大廈規約的管理重點應加強落實管理。
5. 本案審查依據申請單位所提供之書圖資料內容評定，申請單位於後續作業時，應依相關法令規定，並確實遵守本評定書之規定，尤其應落實第六章管理經營。



附件(二) 代辦貸款委託書

代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱甲方) 茲因購買文心建設(股)公司(以下簡稱乙方)所興建之座落臺北市士林區三玉段四小段地號 449、450、451、453、454、455、456、459、490、490-1、491-2、492、492-1 及 492-2 地號(如因地籍重測而有所變動, 則依新地號為準) 等 14 筆土地上興建之「文心天母」____棟____樓____戶房屋及地下____層____號停車位____位, 委託乙方就上開房屋及土地(含停車位) 產權代向金融機構申辦貸款, 特立此協議書以資遵守:

第一條 甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整。(以資抵繳「付款明細表」中之銀行貸款)。本項貸款為甲方應繳納各期價款之一部分。

第二條 甲方委託乙方或乙方指定之地政士代向金融機構代辦申請抵押借款之一切手續。甲方應於乙方通知期限內如期辦妥貸款對保手續, 甲方並預立帳戶、取款憑條及簽立貸款金額直接撥入乙方帳戶之相關文件, 並簽立與貸款金額同額之本票繳付乙方, 乙方於領取款項後將本票退還甲方。

第三條 甲方應以所訂購之房屋、土地及停車位產權共同設定抵押權予貸款金融機構作為擔保, 關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式、保證人、違約金及保險種類依金融機構之各項規定辦理。

第四條 甲方並應簽發擔保本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額), 或提供相當之擔保予乙方, 以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到銀行貸款或甲方未補足貸款差額時, 乙方得逕將上開本票予以行使本票權利或行使擔保權利, 甲方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後, 於辦理交屋同時返還甲方。

第五條 甲方應依乙方通知辦理貸款手續(包括撥款委託書等撥款手續文件)。

若甲方未能如期完成相關手續，則為不辦理貸款，依本預定買賣契約第十七條第四款約定辦理。

第六條 辦理貸款及抵押設定登記所需借款人與保證人親自出面或補具相關證件時，甲方悉依乙方通知並如期辦妥，其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、手續費、保險費、地政士代辦費等，甲方於辦理所有權移轉登記時願依乙方通知之期限先行全額預繳，於交屋時憑實際單據多退少補。

第七條 甲方同意在貸款行庫對保後，除有違反本房屋土地預定買賣契約書第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，中途不得片面向金融機構解除貸款契約或阻止金融機構撥款予乙方，否則乙方得依本預定買賣契約第八條規定辦理。

第八條 貸款差額約定

一、本約訂定之貸款金額係經聯徵中心查詢名下無任何房屋貸款者，如經金融機構徵詢未符合貸款資格致金額少於預定貸款金額者，為可歸責於甲方。

二、如因政府法令變更或金融機構停辦貸款時，貸款金額少於預定貸款金額或不能核貸時，甲乙雙方以誠信、公平原則協議支付貸款金額方式。

三、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，除上述情形外，其差額依本房屋土地預定買賣契約書第十七條第二款之規定辦理。

第九條 本委託書簽定後，甲方欲解除或終止本委辦貸款時，應以書面先行通知乙方，並經乙方書面同意後始可，如未經乙方之同意，除有違反本房屋土地預定買賣契約書第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得向貸款金融機構片面撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為。違反上開約定者依本房屋土地預定買賣契約書第八條逾期付款之規定辦理，但於委託關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。

第十條 依據本協議書第八條及第九條所載，如乙方通知甲方一次繳清貸款金

額，而甲方逾期達七日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，經乙方以存證信函於催繳逾期間內仍未繳者，乙方得解除契約，甲方除自願將本房屋、土地及車位由乙方收回另行處理外，並同意依本預定買賣契約書第八條規定辦理。

甲 方(買方)：

國 民 身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：(0)

(H)

e-mail 信 箱：

乙 方(賣方)：文心建設股份有限公司 (簽章)

法 定 代 理 人：葉 明 進

統 一 編 號：30821861

地 址：台北市內湖區內湖路一段 388 號 3 樓

電 話：(02)2658-8886

中 華 民 國 年 月 日

附件(三) 自洽貸款協議書

自 洽 貸 款 協 議 書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）茲因購買文心建設(股)公司（以下簡稱乙方）所興建之座落臺北市士林區三玉段四小段地號 449、450、451、453、454、455、456、459、490、490-1、491-2、492、492-1、492-2 地號（如因地籍重測而有所變動，則依新地號為準）等 14 筆土地上之「文心天母」____棟____樓____戶房屋及地下____層____號停車位____位，由甲方自行就上開房屋及土地產權向金融機構申辦銀行貸款，以資抵繳購買上開房屋、土地及停車位之部分價款，特立此協議書以資遵守：

第一條 甲方預定自洽貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整（以資抵繳「付款明細表」中之銀行貸款）」。

第二條 甲方應以所購買之房屋、土地及停車位共同作為抵押物，並於所有權移轉登記前完成對保手續，並以甲方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率償還方式及保險種類、期限、費用，由甲方自行與指定之金融機構洽辦相關事項。

第三條 甲方於辦理對保手續時需同時開立第一條之銀行貸款同額之商業本票乙紙予乙方，並委由乙方或乙方指定之地政士代辦貸款之手續，甲方應於乙方通知期限內如期辦妥貸款對保手續。

第四條 甲方自行洽詢金融機構辦理貸款以抵付部分房屋、土地及車位價款，為保證貸款核撥，甲方同意無條件簽立『代償委託書』委託撥付至乙方指定帳戶之文件。並授權貸款銀行代為清償乙方之抵押款項，於銀行貸款撥付完成後，由乙方或乙方指定之地政士負責塗銷該戶之設定抵押權。

第五條 甲方申貸手續辦理完成（其應辦理手續由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向乙方或乙方指定之地政士，確認核貸金額。於房屋、土地及車位產權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予其指定之承貸金融機構後，辦理上開申貸手續，不

得逾三十個日曆天。

第六條 辦理貸款及抵押設定登記所需借款人與保證人親自出面或補具相關證件時，甲方應依乙方或乙方指定之地政士通知並如期辦妥，其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、手續費、保險費、地政士代辦費等，甲方於辦理所有權移轉登記時應依乙方通知之期限先行全額預繳，於交屋時憑實際單據多退少補。

第七條 貸款差額約定

一、本約訂定之貸款金額係經聯合徵信中心查詢名下無任何房屋貸款者，如經金融機構徵詢未符合貸款資格致金額少於預定貸款金額或不能核貸者，為可歸責於甲方。

二、如因政府法令變更或金融機構停辦貸款時，貸款金額少於預定貸款金額或不能核貸時，雙方以誠信、公平原則協議支付貸款金額方式。

三、前款由甲方自行洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，除因本條第二款之情形外，其差額依買賣契約第十七條第四款約定辦理。

第八條 本協議書簽定後，甲方欲解除或終止時，應以書面先行通知乙方，並經乙方書面同意後始可，如未經乙方同意，除有違反本房屋土地預定買賣契約書第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由向貸款金融機構片面撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為。如乙方選擇不解除契約，甲方違反上開約定者依本房屋土地預定買賣契約書第八條逾期付款之規定辦理，但於委託關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。

第九條 依據本協議書第七條及第八條所載，如乙方通知甲方一次繳清貸款金額，而甲方逾期達七日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，經乙方催繳仍未繳納，甲方買賣標的由乙方收回自行處理外，並同意依本預定買賣契約書應依本契約第二十三條第四款規定辦理。

甲 方(買方)：

國 民 身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：(0)

(H)

e-mail 信 箱：

乙 方(賣方)：文 心 建 設 股 份 有 限 公 司 (簽章)

法 定 代 理 人：葉 明 進

統 一 編 號：30821861

地 址：台北市內湖區內湖路一段 388 號 3 樓

電 話：(02)2658-8886

中 華 民 國 年 月 日

附件(四) 建材設備表

建材設備說明

壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	委聘築遠工程顧問有限公司設計，本案特別提高建物之「用途係數」I 值，原先法規要求為 1.0 提高為 1.25（對應六級地震），住宅活載重提升至 300 kgf/m ² ，全部基礎、梁柱、樓板皆依台北市政府核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之最新建築技術規則之標準。
設計及外觀	建築設計特聘荷蘭 MVRDV 建築師事務所搭配十方聯合建築師事務所整體規劃設計。 建築外牆主要採天然石材、金屬飾板、磁磚及中空複層 LOW-E 玻璃。
外觀燈光	委聘大公照明設計顧問有限公司整體規劃設計。

貳、公共空間

一、住戶專屬 VIP

項目	內容
一樓	特聘空間設計大師關傳雍整體規劃設計。 社區大樓門廳、健身房、管委會空間兼交誼廳、宅配室
E 戶 (店鋪區 2 樓)	特別規劃 黑膠聆聽室 (Vinyl Listening Room)，以類比音質的溫潤層次，回歸純粹而深度的感官體驗。 黑膠所承載的，不只是音樂，而是一種 對時間、質地與細節的尊重。 在快節奏城市中，為住戶保留一處能靜下來的空間。 規劃 兼具私廚機能的宴會空間，讓款待，不必離開社區；讓聚會，回歸從容而私密的尺度。 邀請主廚、款待親友、舉辦私宴與小型聚會 的專屬場域。
戶外	特聘瀚翔景觀國際有限公司首席設計師盧胤翰作整體規劃設計。 本案規劃戶外溫水游泳池，將水景、光影與開放天空納入日常生活之中，成為住戶專屬的靜態休憩場域。

二．獨立警衛兼中控室、獨立獎勵電梯

大門入口	二向視野結合門禁與監控系統，全天候守護住戶出入安全。本案警衛室採獨立建築設計，作為社區第一道安全門面。 規劃獨立獎勵電梯，分流車位與住戶公共動線，提升使用私密性與安全性。
------	--

三．二樓至二十五樓梯廳、梯廳兼排煙室

項目	內容
地坪	鋪設進口人造水磨石或拋光石英磚或天然石材搭配飾材。
牆面	鋪設進口人造水磨石或拋光石英磚或天然石材搭配飾材。
平頂	造型天花搭配燈光設計。

四．地下一樓至地下四樓梯廳兼排煙室

項目	內容
地坪	鋪設進口拋光石英磚或水磨石或天然石材搭配飾材。
牆面	鋪設進口拋光石英磚或水磨石或天然石材搭配飾材。
平頂	造型天花搭配燈光設計。
其他	地下一層設置第二迎賓門廳。 梯廳入口設置感應式讀卡系統。

五．其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
樓梯間	地磚	水泥漆	水泥漆	1、配置欄杆及扶手 2、配置自動感應式燈具 3、安全門採防火門
停車場	車道磚	水泥漆	水泥漆	預留汽車充電線架

六・庭園景觀

項目	內容
景觀	特聘瀚翔景觀國際有限公司首席設計師盧胤翰作整體規劃設計。 結合門廳及公設整體規劃設計

七・電梯設備

項目	內容
廠牌規格	採用台灣三菱、日立永大或富士達廠牌。
載客量/速度	客用電梯：17 人份 2 部、速度 150 m/min。 行動不便兼緊急客用電梯：24 人份 1 部、速度 150 m/min。 獎勵電梯：12 人份 1 部、速度 60 m/min。
客梯內裝	車廂內部依設計作整體規劃，創造內部搭乘之舒適感。 電梯配置空氣淨化系統，透過循環淨化技術維持轎廂空氣品質，降低異味與污染，讓住戶在每一次進出之間，都能感受到更潔淨舒適的搭乘體驗。
貨梯內裝	車廂內部依設計作整體規劃，創造內部搭乘之舒適感與提供搬運物品之便利性。
其他	緊急呼叫、自動熄燈、防止戲謔、安全到樓、對講機、自動門扇、次樓層停車、車廂誤按取消、光幕式安全門邊、開門延遲、地震感知器、紅外線光幕、空氣清淨機。 行動不便兼緊急客用電梯需附扶手及明鏡。

八・停車場設備

項目	內容
停車場設備	入口設置管制大門及交通號誌。 車道管理系統採車牌辨識及 e-Tag 長距離感應設備管制車輛進出。

	B1 及 B2 停車場設置防火捲門、快速捲門。 法定機車位設置防火捲門及柵欄機。
停車場設備	地下一層設置第二迎賓門廳。
	地下各層停車場設置照明燈具、廣角反射鏡、方向指標、防撞條、車輪擋及安全警示燈，確保行車安全。

參、二樓以上室內空間

一、各戶室內

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
專有居室	整體粉光+ 防水材	水泥砂漿粉光	接縫磨平批黑 土	輕質灌 漿牆批 白土
工作間	依外牆整體設 計	依外牆整體設計	依外牆整體設 計	
廁所	30*30 石英磚	30*60 石英磚	暗架矽酸鈣板 刷防霉乳膠漆	
降版空間	聚脲防水 砂漿粉光	聚脲防水 砂漿粉光		止水墩 或止水 角鐵收 邊

二、門窗

空間位置	內容
各戶玄關門	採用義大利敵銳防爆門，並附設電子鎖。隔音、防盜、防火 石材門檻。
浴室門	採木門扇附透氣百葉，搭配水平鎖及門檻
外部窗戶	採用 TOSTEM、YKK 或不二太天氣密鋁窗附紗窗
工作間	採用氣密鋁門附紗窗。

三．衛浴設備

項目	內容
馬桶	採用 TOTO、DURAVIT、PANASONIC 或 INAX 品牌。
臉盆	採用 TOTO、DURAVIT、PANASONIC 或 INAX 品牌。
龍頭	採用 TOTO、DURAVIT、HANSGRÖHE 或 GROHE 品牌。

肆、綜合設備及安全管理系統

項目	內容
電氣設備	1、2F 以上各戶採用三相四線 380V/220V 獨立電錶供電，並設變壓器降壓至 110V 供插座電源
	2、A、B、C 及 D 店鋪採用單相三線 110V/220V；公共設施及 E 戶店鋪採用三相四線 380V/220V 供電，另設電錶計費
	3、各戶採暗管配線施工，配管採用大洋或南亞廠牌 PVC 管。電線、電纜採用太平洋、華新麗華、大亞或伸泰廠牌
	4、各戶設於工作間、浴室及陽台燈具開關採用松下電工、士林電機或東元廠牌大型開關面板並附夜間指示裝置
	5、各戶設於工作間、浴室及陽台插座面板採用松下電工、士林電機、東元廠牌之接地型插座面板
	6、各戶設於工作間、浴室、廚房之電源均於開關箱內設有漏電斷路器保護，確保各戶用電安全
	7、各戶供電開關箱內之無熔絲開關及漏電斷路器採用士林電機或東元廠牌
	8、電氣配管採用 RC 暗管埋設方式由開關箱引至開關箱上方預留接線盒，交屋後由買方自行配管穿線銜接，具擴充及維修方便性
給排水設備	1、自來水經由總錶通過淨水設備流入地下室蓄水池，分由二台揚水泵浦，採緩啟停交替輸送自來水至屋頂水箱，有效降低運轉噪音，泵浦故障時可手動切換運轉，避免因此停水造成不便
	2、屋頂設置雙水箱，清洗水箱時不需停水

	3、各戶於屋突 1F 集中設置獨立水錶計費，採重力方式供應各戶用水
	4、地下室蓄水池及屋頂水箱之內部牆面及底部貼磁磚，維修口設不鏽鋼蓋並附鎖，確保用水衛生及安全
	5、23F 以上樓層各戶於屋突層集中設置恆壓泵浦，提供用戶足夠之用水壓力，設備電費由用戶負擔
	6、冷、熱給水管、揚水幹管均採不鏽鋼管，冷、熱水給水管外加保溫被覆
	7、各戶室內設置給水總開關，方便各戶維修用水設備
	8、污水、廢水、雨水及空調排水幹管採大洋或南亞 PVC 管及不燃管材，另設置透氣管確保排水順暢
	9、屋頂雨水集中回收至地下室雨水池處理後供應一樓景觀植栽之澆灌設備使用，有效利用水資源，降低公共水費負擔
電話網路及電視設備	1、本案採毛胚交屋，弱電配管採用 RC 暗管埋設方式由開關箱引至開關箱上方預留接線盒，交屋後由買方自行配管穿線銜接，具擴充及維修方便性
	2、設置數位無線電視共同天線設備，提供各戶收視數位無線電視節目
	3、佈設 FTTH 寬頻光纖網路設備，方便各戶使用高速寬頻網路服務，網路服務由各戶自行向各電信公司申請，裝置費及月租費由各戶自行負擔
	4、預留有線電視系統所需管路，方便有線電視公司佈放線路，收視服務由各戶自行向有線電視公司申請，裝置費及月租費由各戶自行負擔，社區採用之有線電視公司則由管委會統一選擇
	5、地下室停車場、梯廳、電梯車廂設置行動電話強波器
空調設備	1、各戶預留空調主機專用電源及室內冷媒管用套管、空調排水口；為維持社區整體美觀統一規劃空調主機位置供各戶設置
	2、一樓公共設施設置冷暖變頻空調設備，並配合造型天花設置出風口

通風設備	1、各戶廁所設置專用通風管將廢氣直接排出屋外，餘浴室及廚房區域則規劃專用通風管路徑將廢氣排出屋外，確保室內良好空氣品質
	2、地下室停車場設置通風設備，自動偵測空氣品質啟動運轉，保持停車場良好空氣品質
	3、地下一樓垃圾暫存空間設置排風設備，保持室內良好空氣品質
緊急供電	1、地下室設置自動運轉之緊急發電機組，停電時可供應社區消防火警總機、緊急廣播主機、消防泵浦、撒水泵浦、排煙風機、緊急升降機、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、監控設備、部分公共照明燈具等公共設備及各戶緊急供電插座所需之緊急電源，維持社區正常運作
	2、各戶於宅內箱及開關箱設置緊急供電插座電源
消防安全設備	1、一樓設置消防火警受信總機及緊急廣播主機，隨時監控社區消防安全設備
	2、地上各層梯廳設置排煙室、綜合消防栓箱或併設綜合消防栓箱、火警綜合盤、出口標示燈、緊急照明燈、火警探測器、緊急廣播喇叭及乾粉滅火器
	3、地下各層梯廳設置排煙室、出口標示燈、緊急照明燈、火警探測器及緊急廣播喇叭
	4、各戶設置自動撒水設備，天花板由各戶依需求自行設置
	5、地下室停車場設置撒水滅火設備、消防栓箱、火警綜合盤、出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈、緊急廣播喇叭及乾粉滅火器
	6、以上消防設備依主管機關核定為準
門禁管制設備	1、採用門禁卡結合悠遊卡功能之門禁管制設備，並可感應於各戶玄關門入口設置之各戶保全讀卡機，使用更便利
	2、一樓公共門廳入口及地下各層梯廳入口均設置感應讀卡機，有效防止非社區各戶進入
	3、電梯車廂設置樓層管制用感應讀卡機，有效管制各戶可到達之樓層

	4、社區所有公共感應讀卡機均與一樓之門禁管制主機連線，可隨時監控、記錄人員進出狀況
影像監視設備	1、社區一樓周邊設置具備夜視功能之紅外線戶外攝影機，可隨時監看社區周邊狀況，確保社區安全。一樓裝置電子圍牆系統，保障各戶安全
	2、地下室停車場、電梯車廂、一樓公共門廳、屋頂定點設置攝影機，可隨時監看社區狀況，確保各戶安全
	3、社區所有公共攝影機均與一樓之數位錄影主機連線，可隨時監控、記錄攝影機拍攝之影像，並採取必要措施以確保社區安全
對講保全設備	1、各戶玄關門入口設置彩色影像對講子機，方便各戶確認訪客身分，確保各戶居家安全；並結合保全讀卡機功能，方便各戶外出時設定
	2、各戶設置彩色影像對講主機，可與一樓管理櫃台之對講總機連線對講，方便提供所需服務；並結合保全主機功能，將各戶之防盜、瓦斯漏氣警報、緊急求救等訊號連線至一樓管理櫃台集中監視管理，預留於開關箱內，由買方自行施工
	3、各戶玄關門及工作陽台門設置磁簧感應器，以防止非法入侵
	4、各戶於保全主機及主臥室各設置緊急按鈕一處，各戶如有緊急狀況或需向外求援時，可按按鈕通知一樓管理櫃台尋求支援
	5、屋頂花園、電梯車廂、地下各層梯廳入口設置緊急對講機，可與一樓管理櫃台之對講主機連線對講，方便提供所需服務或支援
機電監控設備	1、地下室停車場之車道照明燈具、戶外景觀照明燈具及大樓外觀照明燈具均設置迴路控制設備，連線一樓管理櫃台之監控主機集中控制管理
	2、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、緊急發電機之運轉狀態，自來水箱、污水池、廢水池、雨水池、發電機油箱之高低水位狀態，皆連線一樓管理櫃台之監控主機監視，如有異常警報發生，管理人員可立即處理
	3、地下室自來水蓄水池、屋頂自來水箱於水箱蓋設置入侵探測器，連線一樓管理櫃台之監控主機，保障用水安全
	4、地下室停車場設置一氧化碳探測器，連線一樓管理櫃台之監控主機，當空氣品質不佳時可自動啟動通風設備運轉
避雷系統	屋頂設置避雷針、數位無線電視共同天線

垃圾處理設備	設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備及分類處理區
--------	-----------------------

伍、瓦斯設備

項目	內容
瓦斯	由公司統一代為向瓦斯公司申請設計、施工、檢驗，以下各項設備費用由各戶平均分擔，包含： 1、各戶裝設錶後分管、分管開關及漏氣探測器等 2、緊急遮斷閥及漏氣探測器 3、瓦斯接通由各戶自行向瓦斯公司申請，裝錶費由各戶自行負擔

陸、特約事項

- 一、確保建物各向立面之整體美觀，各戶須同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 二、大理石、花崗石、人造石等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，甲方同意，上開石材應以施工當時採用之供貨材料為準。

附件(五) 公寓大廈管理規約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☒1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

☐2. 如附件一中所載之基地、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、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☒1. 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。

☐2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☐1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

☒2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於 E-2F 之露臺，為 E-2F 之區分所有權人約定專用E-3F之屋頂平台，為 E-2F 之區分所有權人約定專用

(2)位於A2-4F之露臺，為 A2-4F 之區分所有權人約定專用

(3)位於A1-11F之露臺，為 A1-11F 之區分所有權人約定專用

(4)位於A3-13F之露臺，為A3-13F之區分所有權人約定專用

(5)位於A1-19F之露臺，為A1-19F之區分所有權人約定專用

- (6)位於A2-19F之露臺，為A2-19F之區分所有權人約定專用
- (7)位於A5-19F之露臺，為A5-19F之區分所有權人約定專用
- (8)位於A2-20F之露臺，為A2-20F之區分所有權人約定專用
- (9)位於A5-20F之露臺，為A5-20F之區分所有權人約定專用
- (10)位於A1-22F之露臺，為A1-22F之區分所有權人約定專用
- (11)位於A2-23F之露臺，為A2-23F之區分所有權人約定專用
- (12)位於A5-23F之露臺，為A5-23F之區分所有權人約定專用
- (13)位於A2-24F之露臺，為A2-24F之區分所有權人約定專用
- (14)位於A5-24F之露臺，為A5-24F之區分所有權人約定專用
- (15)位於A1-25F之露臺，為A1-25F之區分所有權人約定專用
- (16)位於A2-25F之露臺，為A2-25F之區分所有權人約定專用
- (17)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☒1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- ☐2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- ☒3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- ☐4. 停車空間之其他權利形式： 。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☐1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- ☒2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- ☐3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

☐2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 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。

☐2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

☐1. 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。

☒2. 應依下列規定辦理：授權管理負責人或管理委員會訂定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒1. 無其他共用設施設置。

☐2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

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

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 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. 其他負擔或分擔方式：。

(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，
(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

■1. 由管理費或公共基金支應。

□2. 其他負擔或分擔方式：。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

■1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(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，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式： 。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數各專有部分之區分所有權人有

一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒ 1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

☐ 2. 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。

☐ 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似

強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形)

☒ 1. 採不分配方式為之。

☐ 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層至第__層__名；自第__層至第__層至第__層__名。

☐ 3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

☐ 4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

☐ 5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☒2. 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之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

☐4. 管理委員由住戶任之。

☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，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. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☒3. 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。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式： 。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 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。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由 委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☒2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☒1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

☒ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

☐ (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

☒ (1)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。

☐ (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 為無給職。

☐ 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐ 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 應每 個月乙次。

☒ 2. 應每一個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求

召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒ 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. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員_____以上之決議通過。

☐ 3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

☐ 4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒ 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐ 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐ 3. 其配偶或直系親屬出席。

☐ 4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐ 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

（一）主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選

任時應予公告，解任時亦同。

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於 。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 3,269,775 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

☐ 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

☒ 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額

分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

☐4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☒2. 公共基金之其他收繳方式：依買賣合約約定。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣 萬元以上(含)，經三十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、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指

其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 新臺幣十萬元以上。

☐2. 逾公共基金之百分之五。

☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

☒4. 其他標準：新臺幣 50 萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☒1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

☐2. 應經經辦人、委員、委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
 - ☐1. 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。
 - ☐2. 住戶不得飼養動物。
 - ☒3. 飼養動物之其他規定：授權管理委員會訂定。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 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之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

☒2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四（內政部103.4.30公寓大廈規約範本）。

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

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五（內政部103.4.30公寓大廈規約範本）。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、

縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

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

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會

議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 詳如附件六。

☒2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

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

☐2. 其他送達方式： 。

第三十條 特別約定

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

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納

入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓退縮留設之人行步道與騎樓面積共 780.51 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示如附圖 1。

四、停車位

- （一）本大樓增設停車位位於地下壹至貳層，如附圖 2，應提供公眾使用。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。
- （二）考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下壹至貳層設置增設停車位，增設停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供使用，非經主管機關同意不得變更使用。
- （三）增設停車位之管理維護、營運方式應依「增設停車位管理維護計畫」辦理（詳住戶管理規約附錄、增設停車位管理維護計畫），並由管委會聘專業廠商負責。
- （四）增設停車位部分，設置專用之人員進出樓梯（或電梯），日後應開放公眾使用，如附圖 3。
- （五）地下壹層設置法定機車停車位，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。
- （六）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，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

五、停車位之管理

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設停車位之附近住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理，惟為使法定停車空間及獎勵停車空間因屬性不同而有所區隔，並便利未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下管理：

- （一）將法定汽車停車空間設置於地下第貳層至地下肆層；讓獎勵汽車停車空間儘量臨近地面層，以利公眾使用為原則。
- （二）增設停車位以不同顏色作為區隔，增設停車位前車位編號顏色與法定車位前車位編號顏色不同，如：增設停車位編號以橘色表示，法定停車位編號以白色表示。

- (三)為維持本大樓之公共安寧及公共設施共有部分之管理維護，未來增設車位之所有人及本大樓住戶得由本案實施單位（或開發單位）之協助召開第 1 次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。
- (四)故針對獎勵停車空間部分，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』第十一條規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關提報並開放供公眾非特定多數人使用。

六、無障礙車位(編號 112、113、118)及無障礙機車位(編號125、126、151)(如附圖 2)應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。無障礙汽車位(編號 204、205)及無障礙機車位(編號162)(如附圖 2)之使用對象，依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理，限身心障礙車輛專用。

七、公共設施無障礙車位供社區公眾使用。

八、本案各層機電設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使用，倘有違章建築及違規使用情形應自行拆除違章建築部分，並自行負擔違章建築拆除費用及恢復原合法使用。

九、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。

十、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。

十一、本建築物獎勵增設停車空間應依「停車場法」及相關法令規定對外開放供公眾停車使用，並依規定持續申辦停車場登記證，並轉載於公寓大廈規約中。

十二、申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積:本案給予 780.51 平方公尺之獎勵額度(法定容積 10.27%)。使用管理:留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌、明確標示留設面積、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。

同意規約遵守人：

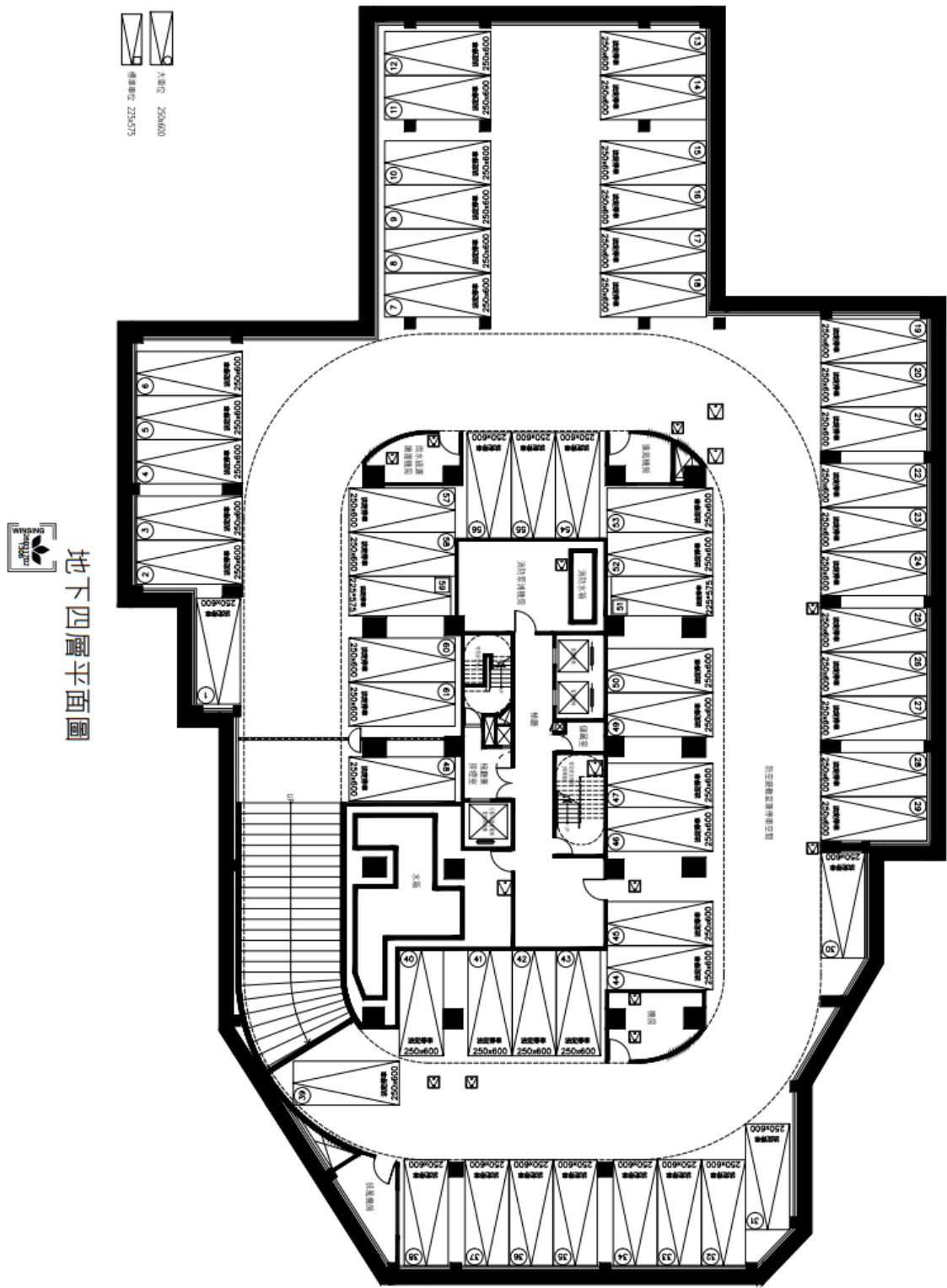
身 分 證 字 號：

戶 別：_____棟_____樓_____戶

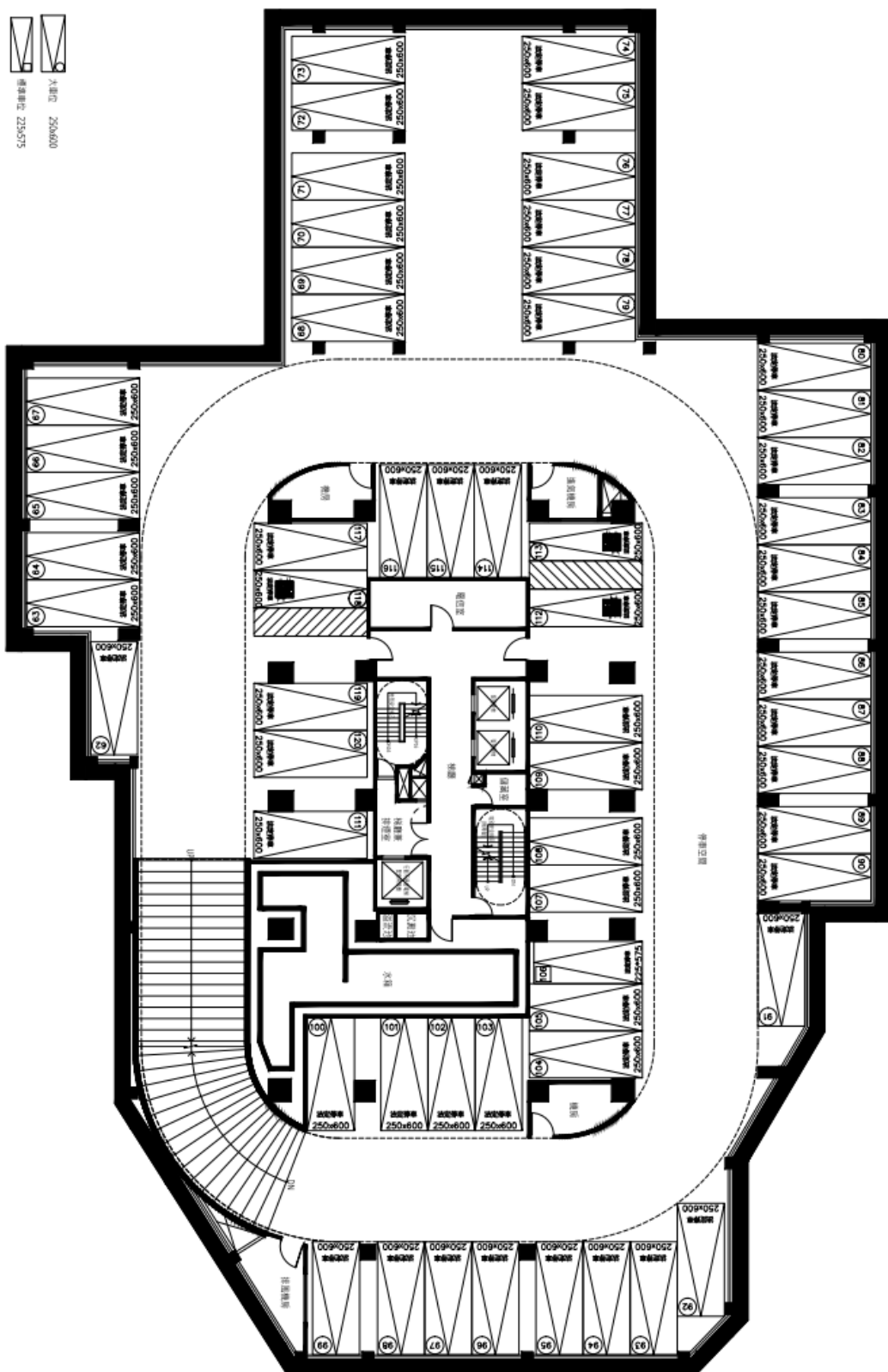
中 華 民 國 年 月 日

附件(六) 房屋平面圖

附件(七) 停車位地下一層~地下四層平面圖

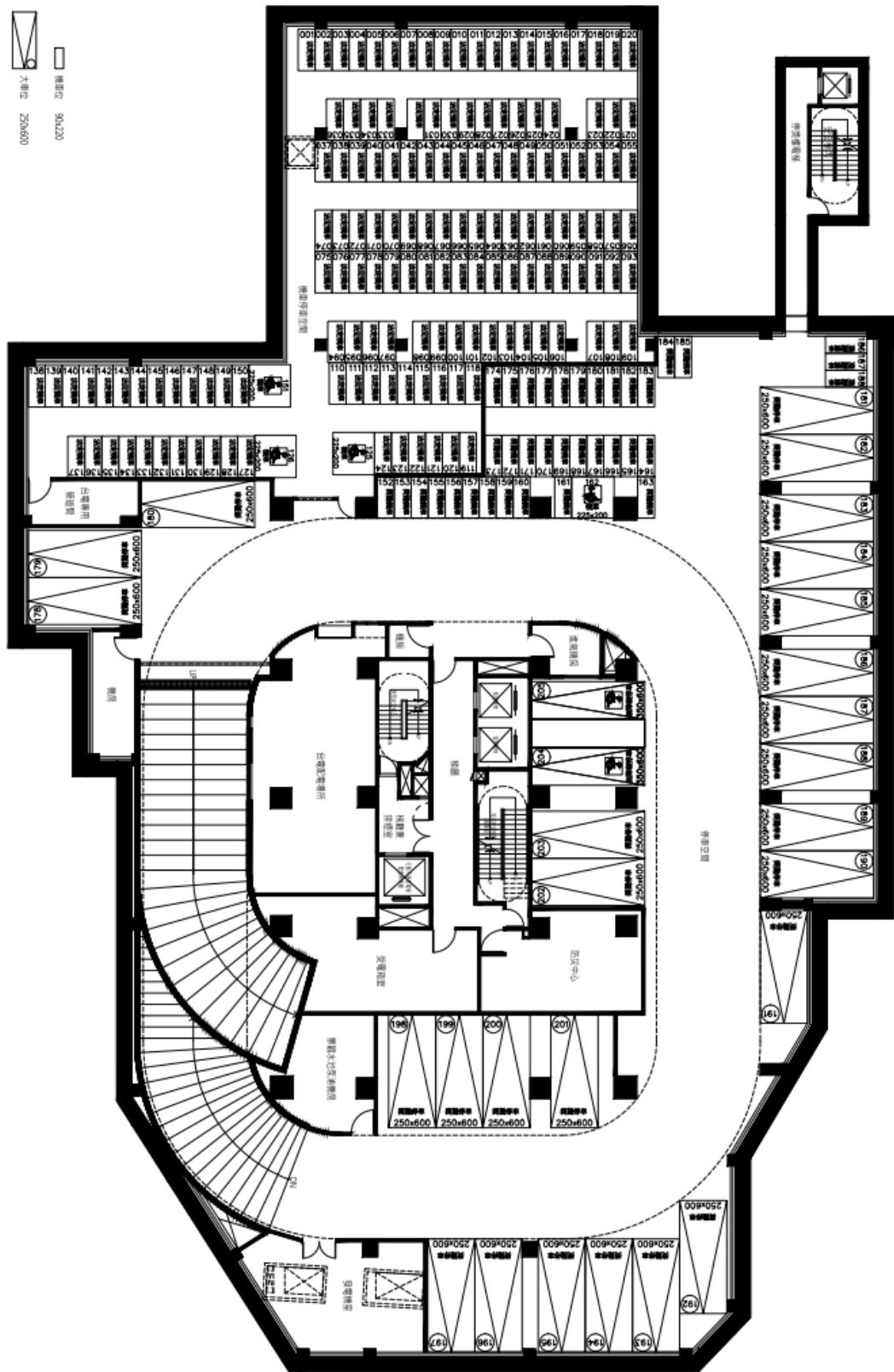


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下三層平面圖

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



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。

(八) 付款明細表

房屋、土地拆款表

案 名:

客戶名稱:

戶別:

車位:

項 目	房 屋 款 部 份	合 計	收 款 日
款 別	土 地 款 部 份		
訂 金	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
簽約金	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
開工款	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
1 圍籬工程完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
2 放樣勘驗完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
3 導溝開挖完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
4 連續壁進場	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
5 連續壁 1/2 完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
6 連續壁完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
7 基樁工程進場	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
8 逆打鋼柱完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
9 地質改良完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
10 地下室土方開挖	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
11 1FL 結構完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
12 逆打土方開挖	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
13 3FL 結構完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
14 B1FL 結構體完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
15 7FL 結構完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		
16 B2FL 結構體完成	新台幣: 元整	新台幣: 元整	
	新台幣: 元整		

17 11FL 結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
18 B3FL 結構體完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
19 17FL 結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
20 B4FL 結構體完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
21 21FL 結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
22 23FL 結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
23 25F 結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
24 屋頂板結構完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
25 外牆門窗安裝完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
26 外牆飾材完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
27 外牆鷹架拆除	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
28 電梯安裝完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
29 景觀工程完成	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
使用執照取得	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
銀行貸款	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
交屋款	新台幣：元整	新台幣：元整	
	新台幣：元整		
小計	新台幣：元整	總價款：元整	
	新台幣：元整		
合計	新台幣：元整		
備註：（一）收款依合約約定進度收取。			

附件(九) 共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式

本案建築物地下室車位屬共有部分，無獨立權狀，面積計算方式如下：

共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式

本「文心天母」共有部分總面積計 12,449.35 平方公尺(約 3,765.93 坪)，共有部分面積之分配方式如下：

1. 共有部分(一) 大公總面積為 6,679.77 平方公尺(約 2,020.63 坪)

一層：管委會使用空間、梯廳、車道、特別安全梯甲、特別安全梯乙、安全梯丙、梯廳兼排煙室、行動不便者電梯緊急升降機、電梯、警衛室、停獎樓梯間、廁所

二~二十五層：電梯、特別安全梯甲、特別安全梯乙、排煙室、行動不便者電梯緊急升降機

地下一~四層：機車停車空間、台電配電場所、無障礙機車位、進氣機房、防災中心、梯廳兼排煙室、受電箱室、排風機房、發電機室、台電專用管道間、機房、停獎樓電梯、垃圾儲藏室、水箱、電信室、無障礙車位、一般零售業水箱室、消防泵浦機房、景觀水池泵浦機房、儲藏室、雨水過濾&噴灌機房、梯廳、安全梯甲、特別安全梯乙、安全梯丙、行動不便者電梯緊急升降機

屋突一~三層：梯廳兼排煙室、緊急升降機兼行動不便者電梯、電梯機房、消防中繼泵浦區、消防中繼機房、水箱、消防水箱、排煙室、特別安全梯甲、安全梯乙、行動不便者電梯緊急升降機

面積分擔方式：

該戶專有面積 / 全案專有總面積 * 大公總面積

2. 共有部分(二) 小公總面積為 1,221.72 平方公尺(約 369.57 坪)

二~二十五層：梯廳、梯廳兼排煙室

面積分擔方式：

該戶專有面積 / A 棟專有總面積 * A 棟小公總面積

3. 共有部分(三)車公總面積為 4,547.86 平方公尺(約 1,375.73 坪)

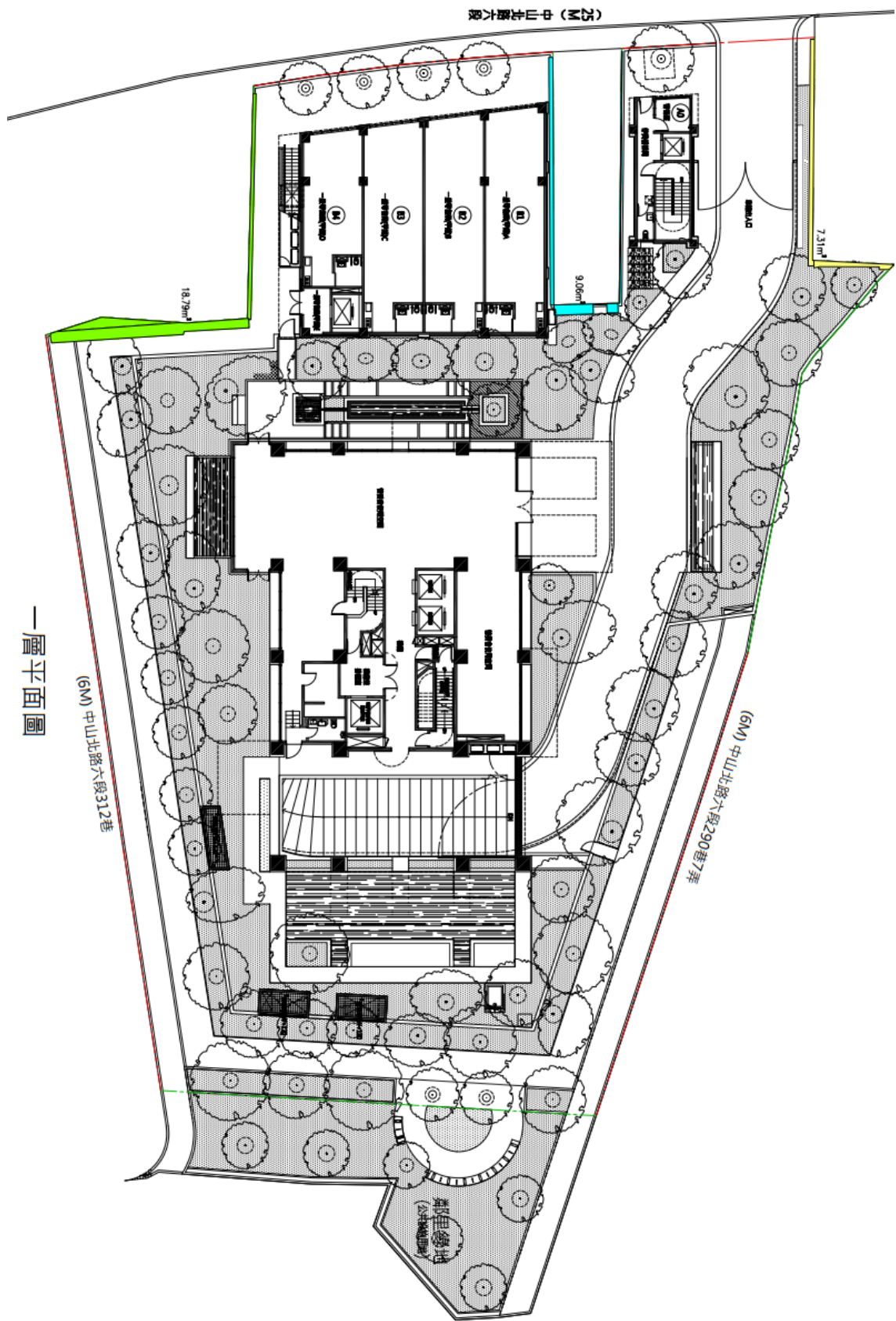
停車空間、防空避難室兼停車空間、汽機車專用車道。

面積分擔方式：

車位 持分_____/100000，____平方公尺（約_____坪）

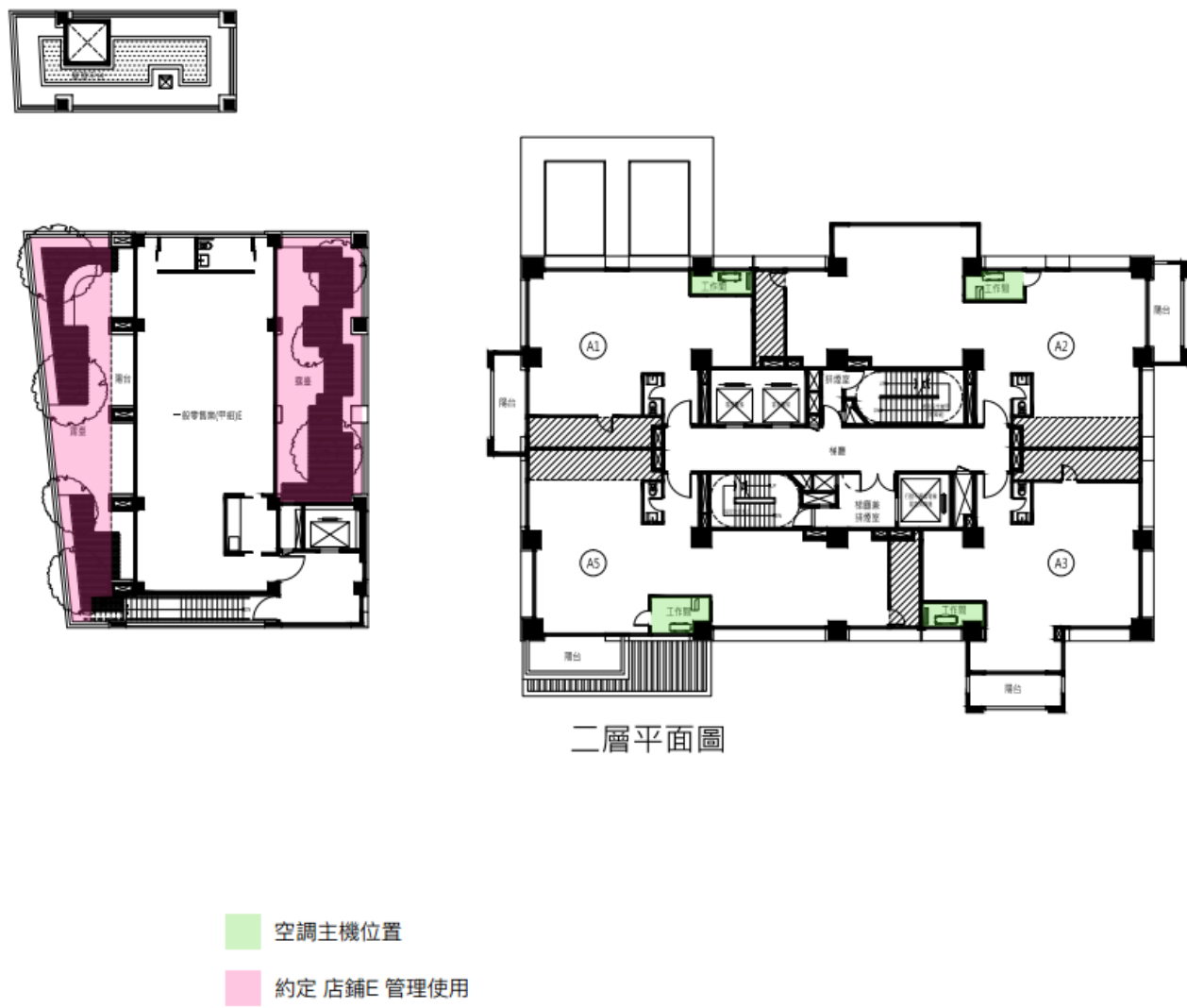
惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

附件(十) 一樓平面圖

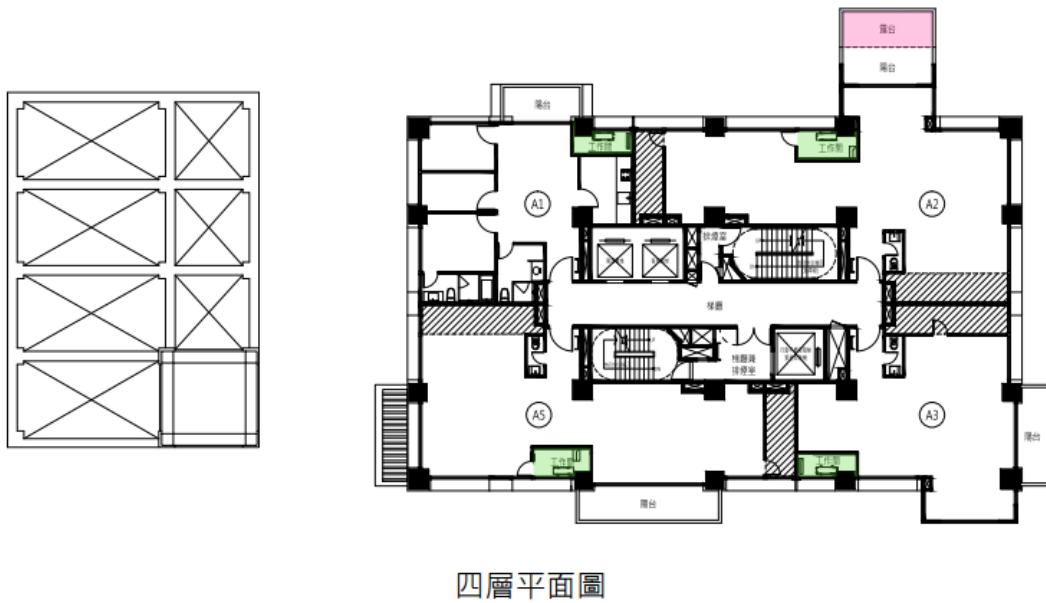


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件(十一)露臺約定專用範圍標示圖

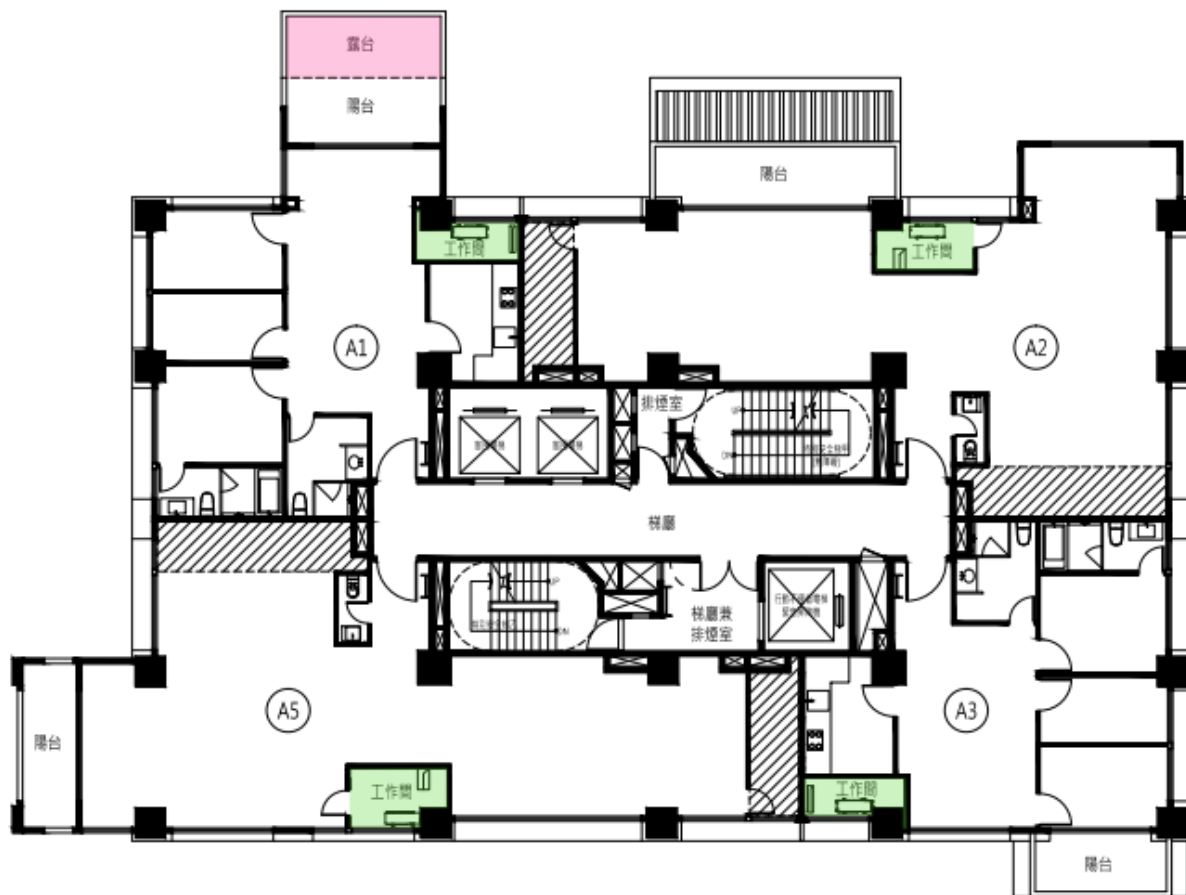


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



- 空調主機位置
- 約定 A2-4F 戶管理使用

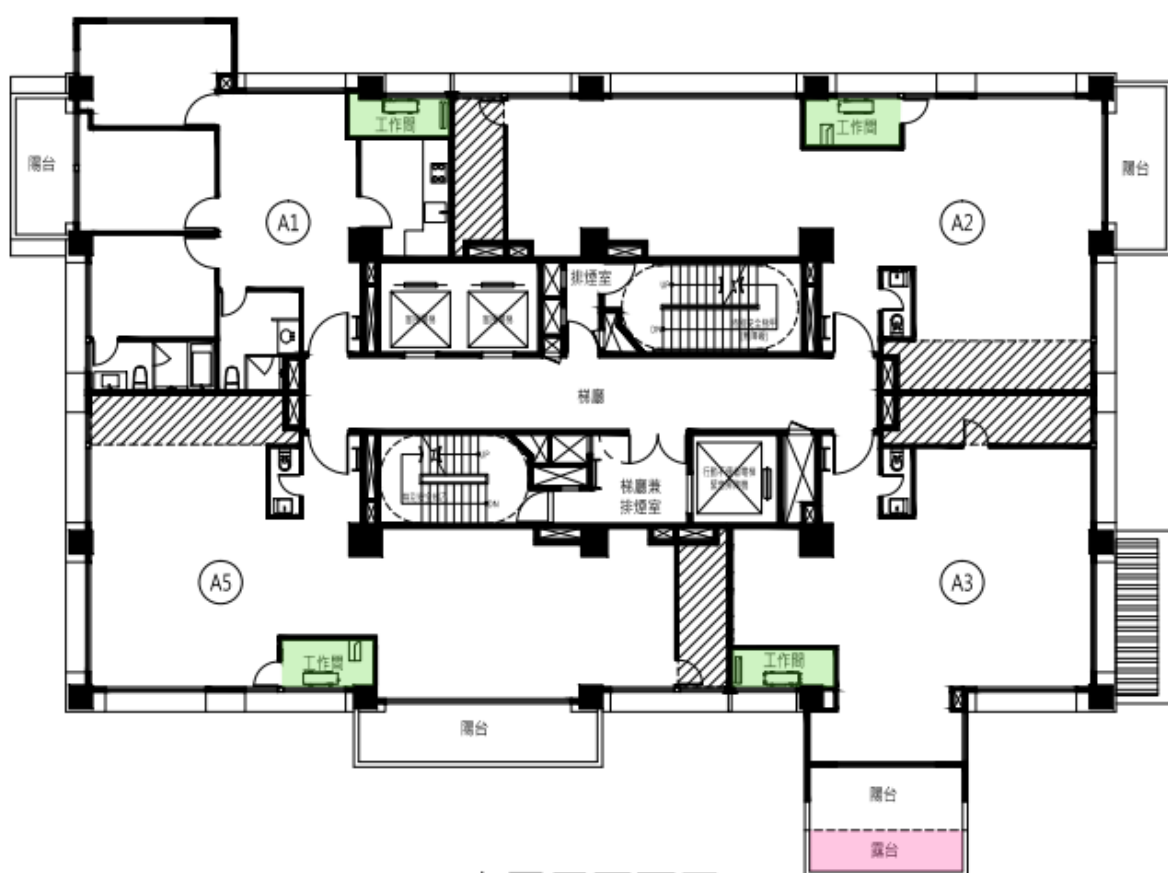
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十一層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A1-11F 戶管理使用

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。

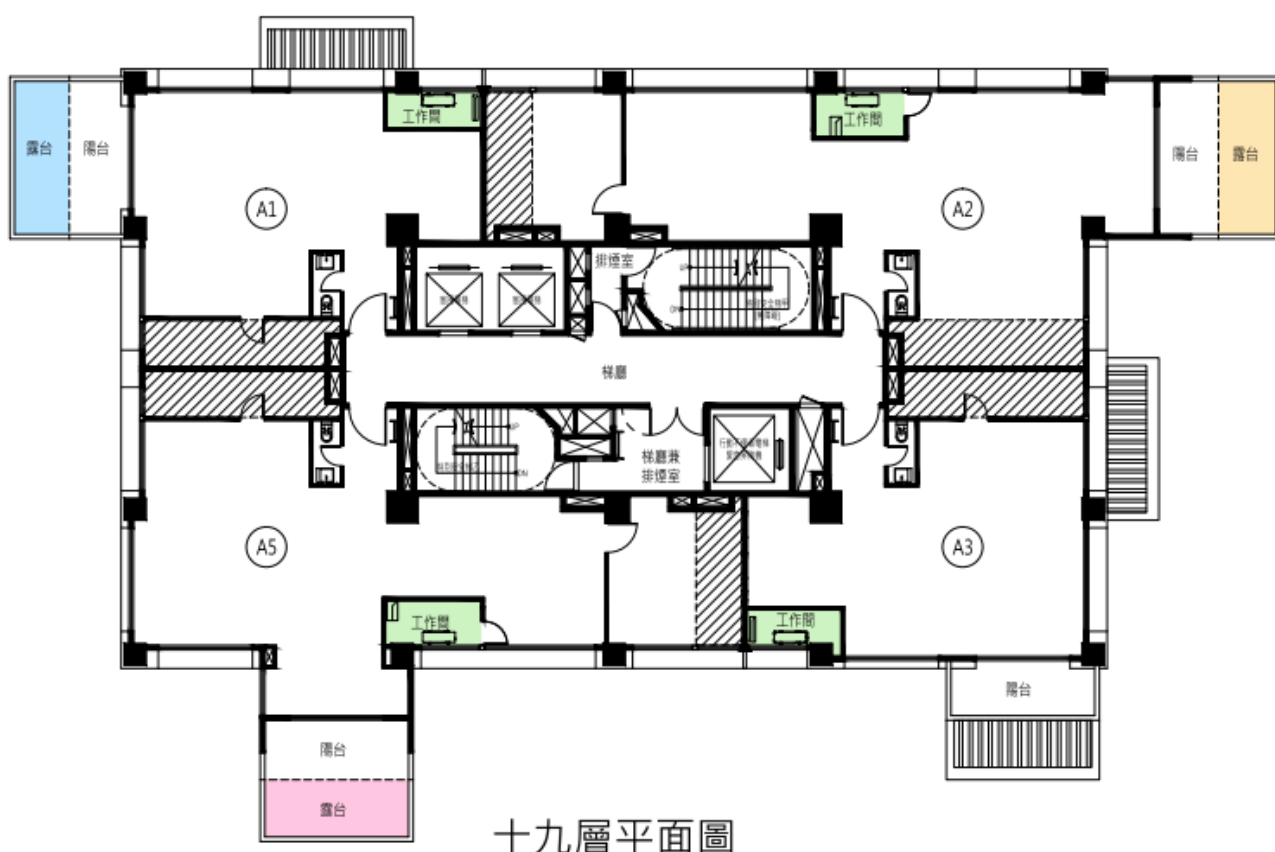


十三層平面圖

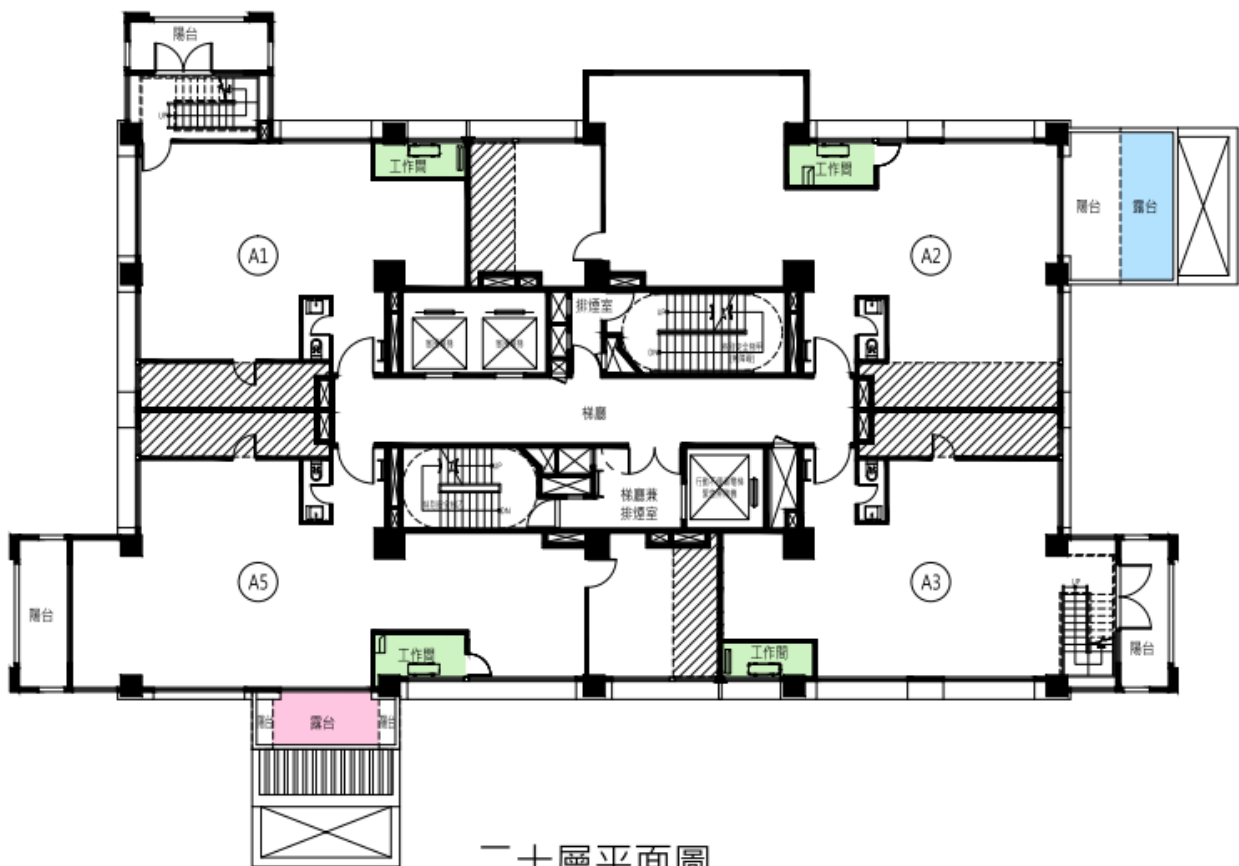
- 空調主機位置
- 約定 A3-13F 戶管理使用



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。



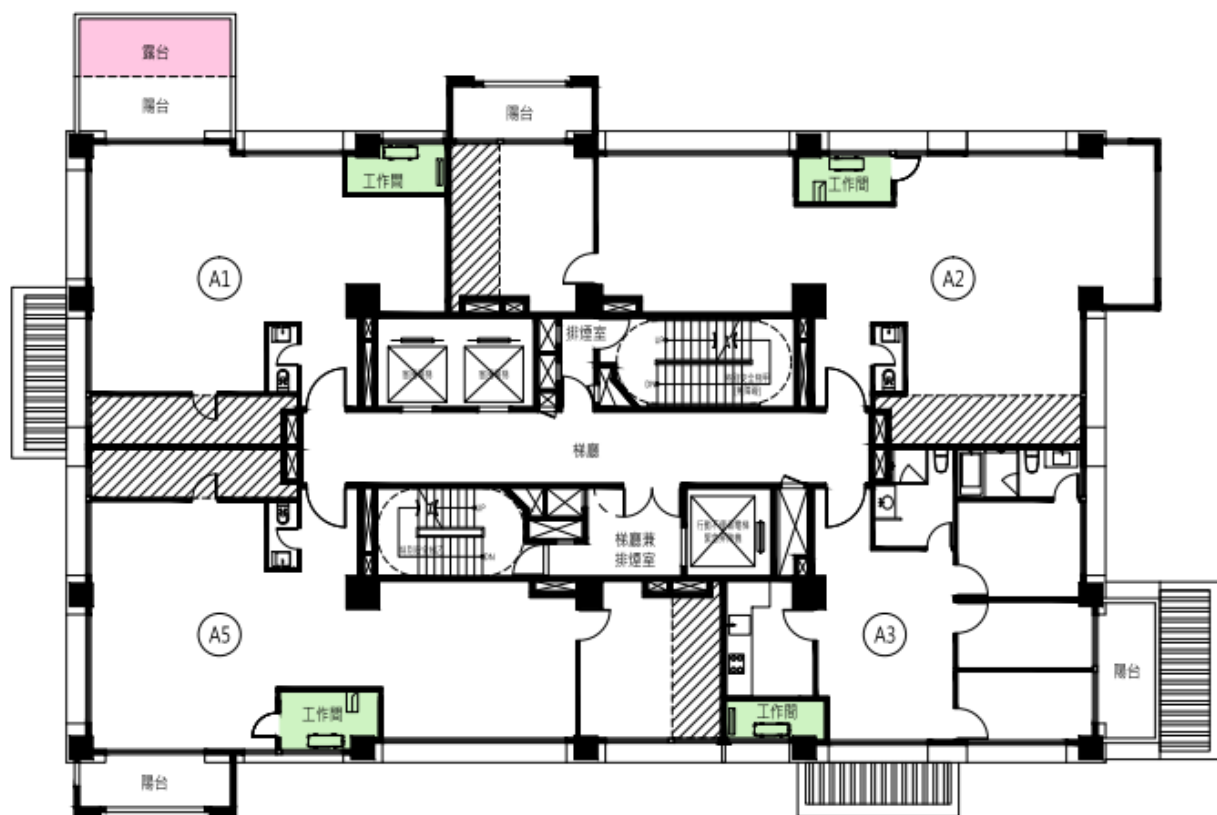
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



- 空調主機位置
- 約定 A5-20F 戶管理使用
- 約定 A2-20F 戶管理使用



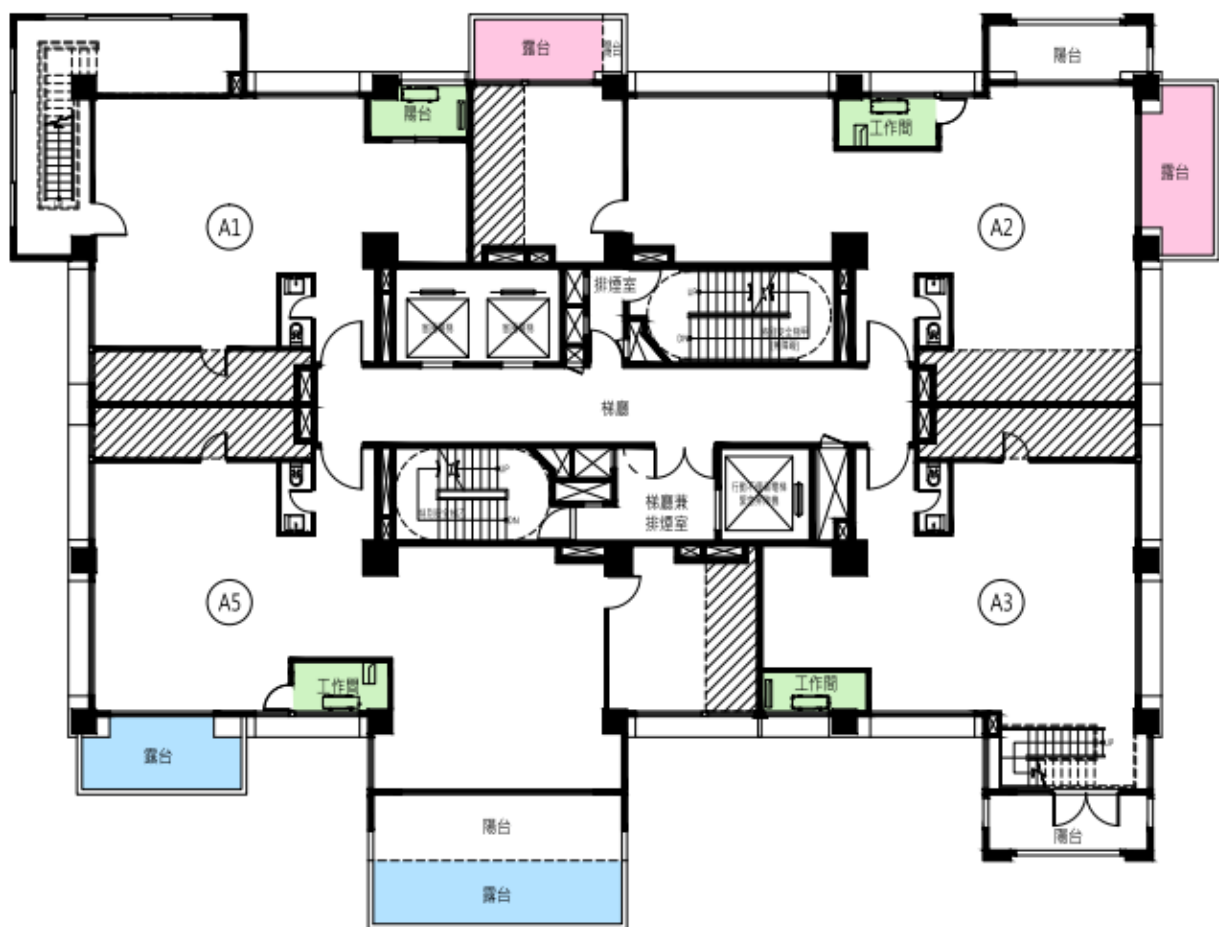
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十二層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A1-22F 戶管理使用

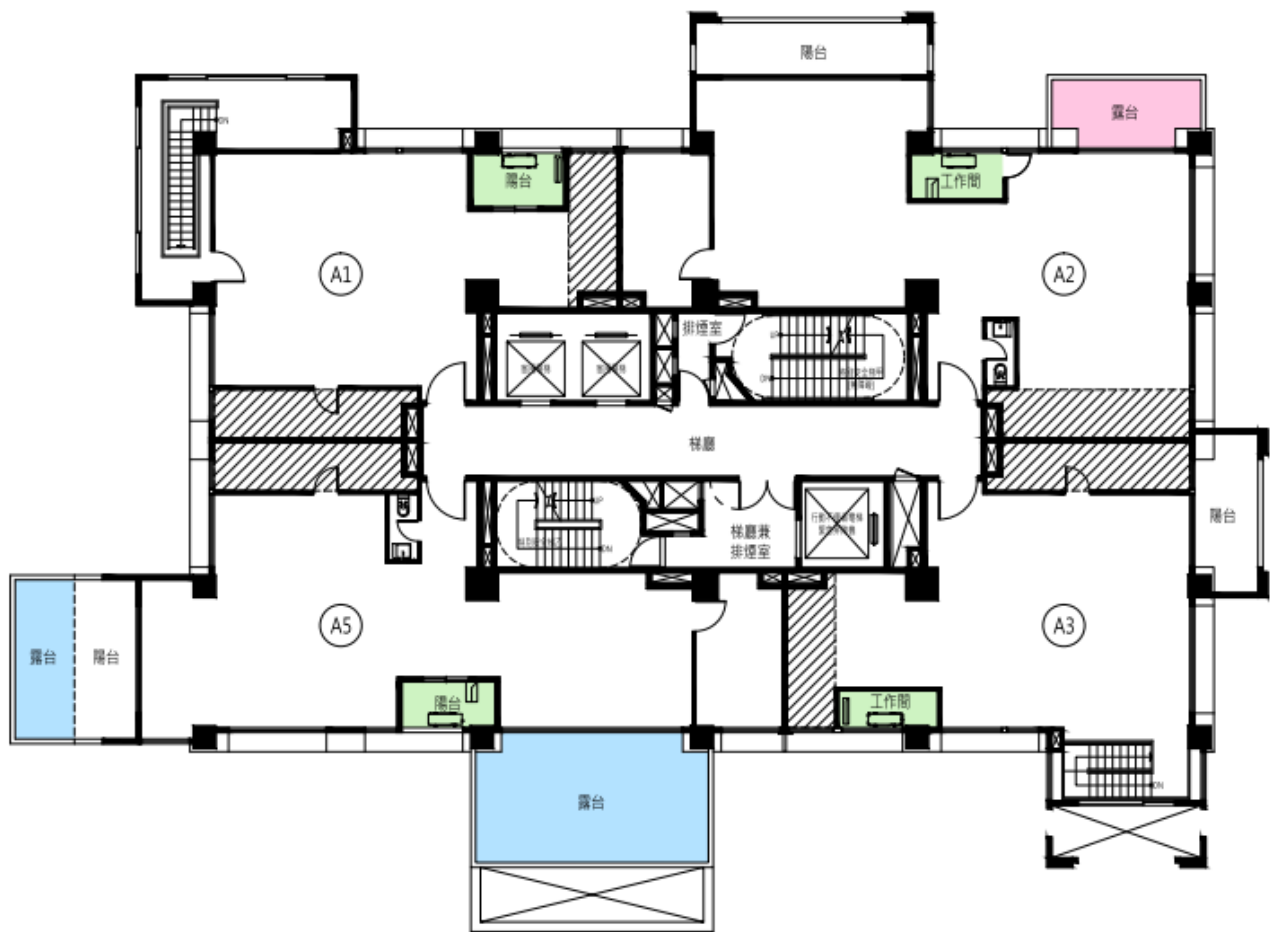
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十三層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A5-23F 戶管理使用
- 約定 A2-23F 戶管理使用

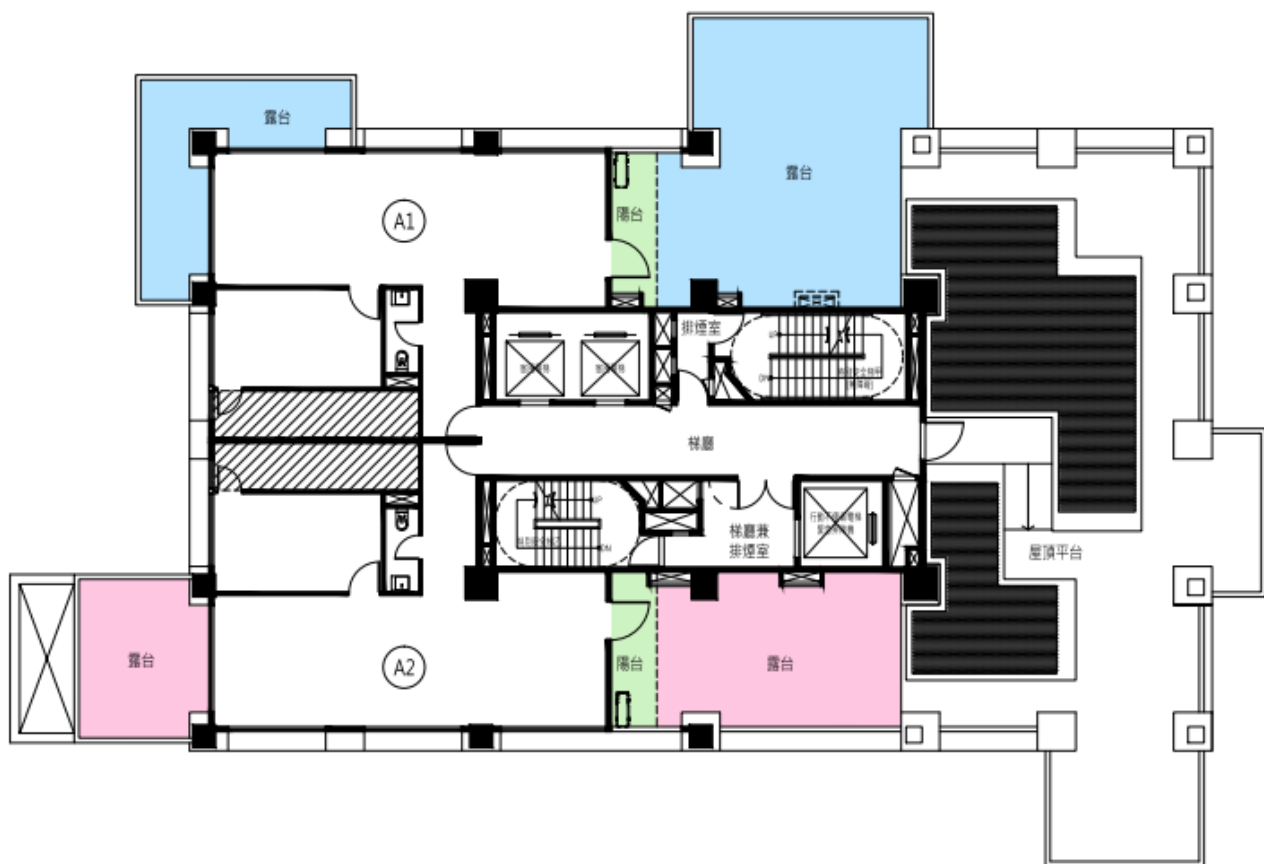
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十四層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A5-24F 戶管理使用
- 約定 A2-24F 戶管理使用

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。



二十五層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A2-25F 戶管理使用
- 約定 A1-25F 戶管理使用

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。

國泰世華商業銀行
信託契約書



客戶須知

親愛的客戶您好，為了維護您的權益，請您詳細閱讀以下的應注意事項：

- 一、本信託服務是依您的目的及需求而訂定，因此，當您簽訂信託契約時，請您一定要再仔細審閱信託契約內容是否符合您的需求。
- 二、信託存續期間是從契約生效日起至信託目的完成之日、或信託契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止。本行身為受託人所要負擔之責任，當然會以善良管理人之注意依據信託契約的約定處理信託事務，且除依法令或信託契約另有約定外，本行對於本件信託、交易資料及因本契約所知悉有關您的資料等，必需負保密責任。
- 三、您交付信託的財產，本行將依信託契約約定方式管理，但是，本行不保證信託本金無損，亦不保證最低收益率，若您約定或指示的運用標的具有投資風險，仍可能使本金虧損而必須自負盈虧。
- 四、信託的目的在於使信託行為的效果能夠歸屬於受益人，並由受益人對信託財產享有本信託利益，所以當您安排他益信託時，除可證明為買賣交易外，可能會涉及贈與行為，請您依贈與課稅規定向國稅局申報贈與或向稅務機關查詢，本行不提供任何稅負保證。
- 五、本行每年會向國稅局辦理信託財產及所得申報，並轉開扣繳憑單給受益人，請依規定申報所得稅。
- 六、申辦本信託的手續費用，均已載明於信託契約，您可詳細閱讀以了解。各項費用收取標準、方式及時間點等相關約定。
- 七、依外國稅收遵從法(FATCA)規定，您必須於簽訂信託契約時聲明是否為美國稅務居民，並於未來身分變更(由非美國稅務居民變更為美國稅務居民，或美國稅務居民變更為非美國稅務居民)後三十日內通知，本行若因您聲明不實而致本行需支付罰款，您須賠償本行所遭受之損失。
- 八、假如信託財產是運用在存款以外的商品或其他標的時候，該存款以外的商品或其他標的將不受中央存保保險機制的保障。
- 九、若有任何問題，請洽本行信託部或致電0800-818-001 客服中心。

感謝您的愛護，也謝謝您的審閱，國泰世華銀行關心您。

信託契約書

立契約書人：

委託人：文心建設股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市士林區三玉段四小段 449、450、451、453、454、455、456、459、490、490-1、491-2、492、492-1、492-2 等十四筆土地之開發案【預售案名「文心天母」，下稱「本專案」】，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

- （一）信託存續期間對信託財產進行控管並按工程進度專款專用；
- （二）信託專戶收支之帳務管理；
- （三）受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

- (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方(即甲方，以下同)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(包括但不限於金融機構貸款)。
- (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 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、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，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、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，買方如係直接將價金交付予甲方者，該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(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。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、 除甲方已預先將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，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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及文件，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雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。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。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理，並於乙方融資單位完成本專案建築融資核貸程序後，甲方始得依本契約約定動撥信託專戶款項。本項所稱信託專

戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將前述信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，帳戶戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，由乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民事及刑事賠償責任，由甲方負責。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、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、 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，甲方得請求將乙方因此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。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

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

- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因不可抗力、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、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - （一）甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - （二）甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - （三）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
 - （一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - （二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方

之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

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

- (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 本專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) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或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。乙方得派員或委託他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本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，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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」或本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。買方應於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首

頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。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。

(七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

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

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。

十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達三個月以上；

第 6 頁，共 18 頁

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 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存入信託專戶之情形，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共同指定之帳戶。
- 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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 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，不負實質認定之責任，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。乙方得於前述紛爭解決前，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。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，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、 乙方應每年定期一次編製本專案共同信託專戶之信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成本專案共同信託專戶之信託財產結算報告書，郵寄予甲方，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移

轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，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或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

第十五條 信託契約之變更

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，得經甲乙雙方同意後，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 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：
 - （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） 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - （三） 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約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，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
 - （三） 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

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，乙方應依甲方書面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，應返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，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款、費用及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案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、如因甲方之行為致乙方受有損害，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 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或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，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時（如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關

任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。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而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

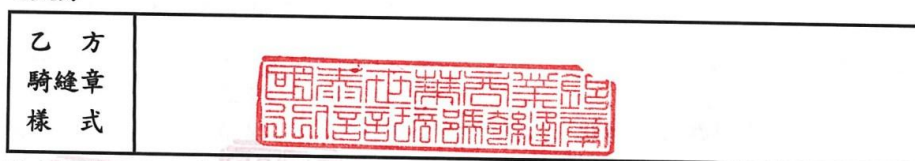
- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、「預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不

得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

- 二、 甲乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。



- 八、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
- 九、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

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

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之約定。

☒選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 ☒口頭說明 ☐錄音播放 ☐其他
_____之方式再為解說。

立契約書人：

甲 方：文心建設股份有限公司

代表人 葉

統一編號：30821861

地址：臺北市內湖區內湖路1段388號3樓之1

甲方留存印鑑式樣

乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上代理人：信託部協理 陳美娟

統一編號：04231910

地址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 年 114. 11. 25 月 日

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

如

發
文
出
；
證
益

文
重

第
二

；
；
；

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。

附件(十三) 代刻印章授權書

代刻印章授權書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：文心建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於『文心天母』_____棟_____樓_____戶及地下_____層_____號停車位_____位，有關『房屋、土地預定買賣契約書』之（1）代辦貸款及領取貸款（2）辦理房屋、土地產權移轉申報、撤銷、登記、領取、返還（3）辦理水、電、瓦斯之申請過戶等相關手續之用及依該所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於『房屋、土地預定買賣契約書』及代刻印章委託書以外之任何用途。
- 四、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或任何限制。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、本項委託授權，立授權人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

甲 方(買方)：

國 民 身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：(0)

(H)

e-mail 信 箱：

乙 方(賣方)：文 心 建 設 股 份 有 限 公 司 (簽章)

法 定 代 理 人：葉 明 進

統 一 編 號：30821861

地 址：台北市內湖區內湖路一段 388 號 3 樓

電 話：(02)2658-8886

中 華 民 國 年 月 日

文心建設股份有限公司（以下簡稱本公司）依據《個人資料保護法》（以下簡稱「個資法」）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1、蒐集之目的： 賣方基於不動產服務、行銷、住宅行收、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用臺端之個人資料。

2、蒐集之個人資料類別： 賣方依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身份證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及賣方提供相關不動產服務或與賣方履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；臺端於不動產服務或買賣過程交付身分證明文件、財產資料或填載交由賣方或代銷公司執有書面文件之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或賣方基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

3、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

3.1 期間： 個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/賣方因執行業務所必須之保存期間/臺端向賣方買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。

3.2 地區： 賣方將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。

3.3 對象： 包括但不限於賣方、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、管理委員會、管理負責人、公用事業機構、地政士、受託銀行及其他與賣方為履行與 臺端不

動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4、依據個資法第3條規定，臺端就賣方保有台端之個人資料得行使下列權利：

4.1 臺端得向賣方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

4.2 臺端得向賣方請求補充或更正、惟依法應提出適當之釋明。

4.3 臺端得向賣方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

5、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

賣方蒐集、處理、利用上開個人資料時，臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致賣方無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

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、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意貴公司對本人之個人資料為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十五) 增設停車位管理維護計畫

(一) 設置位置

本案申請地號為臺北市中山區三玉段四小段 449 地號等 14 筆土地，基地座落於中山區中山北路六段、中山北路六段 290 巷及 312 巷所圍成之街廓範圍。

(二) 停車場規模

本停車場設置有 73 部汽車增設停車位及 37 部機車增設停車位。

(三) 停車種類

本基地停車形式為大型汽車位 73 部(250x600cm)及機車 37 部(90x220cm)。

(四) 使用期限

本基地之停車場啟用後將以永續經營使用為原則。

(五) 停車場內設施配置圖說(本項請依個案實際情況自行修正)

停車場車位依序整齊排列，車位大小均能符合小型車及機車之法規要求，汽車車道寬度 5.5m，機車車道寬度 1.5m。場內車行動線為要求簡單流暢採雙向行車，於車道路面上均以指向線標示行車方向。本停車場將於出入口處設立停車場告示牌面、剩餘車位顯示系統及停車規範，此外將設置警示燈號提醒行人注意進出車輛，以維護出入口附近人行動線之安全。

人行系統規畫主要係考量行人動線及相關設施之配合，佈設有電梯直接連接地面層與地下樓層提供車位使用者使用，另本基地規劃有退縮人行步道，並配合相關設施如標線、標誌、號誌等輔助設施加強塑造良好之步行空間。

(六) 停車場使用管理事項

1、營業時間：營業時間為 24 小時。

2、管理作業程式(本項請依個案實際情況自行修正)

本停車場以月租使用為主、臨停為輔，停車收費管制方式則由停車場管理員於月初統一收款。有關停車場人員計畫由開發單位統一派任管理，另停車場內部清潔管理將委由社區清潔公司統一負責。

(1)車輛進出管制設備

本基地於停車場設有鐵捲門，車輛可利用遙控器控制鐵捲門進出，並於地下一至二層停放車輛。

(2)車輛進出流程

進入動線為自出入口進入後，以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟進入→機車至 B1 停獎機車車位停放，汽車至 B1 至 B2 增設停車位停放→行人利用專屬行人電梯離開。

離開動線為使用者利用專屬行人樓梯進入後→至 B1 至 B2 取車→以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟→車輛離開。

(3)行人動線

增設停車位使用者係使用專屬電梯進出，並以 RFID 感應卡管理，使租用增設停車位之使用者不致於誤闖社區。將於停車場內部地下一至二層樓電梯處，放置該樓層之平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場，並加設法定及停獎使用者不得相互佔用其車位等警語。

(4)停車場內部之安全管理

於停車場入口處設置一組室外全功能迴轉式彩色攝影機組，並設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以隨時掌控停車場之車輛進出狀況。由於停車場係為停車空間，除安排管理人員定時巡邏管理外，並於適當位置設置攝影機組，除於地下一至二層中央均設置一組室內全功能迴轉式彩色攝影機組，以掌控地下室各樓層概況。

於各層間連接坡道內均設置一組低照度彩色高解析攝影機組，另於地下二層進入地下三層車道前設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以監控停車進出狀況，每層最內側均再增設一組，以掌控各樓層內之行車動態。每一組電梯內均設置半球型彩色紅外線攝影機監控電梯內狀況，停獎行人專用樓梯間設置一組低照度彩色高解析攝影機組，監視行人之進出狀況。

(5)公共安全：

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

3、收費方式

本停車場使用費率將採月租、臨停固定費率收費，實際費率水準屆時俟本基地啟用後，由產權所有權人訂定，費率將不高於基地 500 公尺範圍內停管處公有停車場費率。

4、停車場使用注意事項

- (1)本停車場只供停放車輛，貴重物品請自行攜出，本場不負任何保管責任。
- (2)如因故意或過失損害本場各項設施設備時，應負賠償責任。
- (3)進入本停車場時應遵守指示號誌或管理員之指示。

5、停車場使用限制

- (1)本停車場可供中小型汽車停放使用。
- (2)不遵守本場規定及載有危險物品之車輛嚴禁進入本停車場。
- (3)為維護停車場內清潔，場內設有垃圾桶供使用者處理廢棄物，場內清潔服務則由專職清潔人員負責處理。

6、停車場使用限制

本場將依規定設置停車規範告示牌於出入口側，告示內容規劃如下：

- (1)請依序入場並遵守停車格標線停妥車輛。
- (2)停車種類設備及數量：本停車場為平面式，共設置 73 部停獎汽車位及 37 部停獎機車位。
- (3)本場僅供停車，貴重物品請自行保管，本場不負任何保管與賠償責任。
- (4)現場發生擦撞或意外事故由當事人自行解決，如因而損及本場內之建築物或設備，肇事者應負修復之責不得有異議。

(七) 停車場外部進出動線

1、汽機車進場動線

汽機車由中山北路六段到達基地，由基地內車道，汽車進入地下一層至地下二層停放，機車進入地下一層停放。

2、汽機車離場動線

汽機車由基地內車道至中山北路六段出入口離開基地，往北側通往外部道路。

3、出入口延滯說明

本停車場將停車空間設至於基地內，車道與道路銜接口與地下管制鐵捲門處約有 39m 距離，等候長度可容納 6 部汽車，進出之車輛不致回堵影響交通。大樓住戶與停車位使用者皆以遙控器控制鐵捲門進入，以確保停車場使用之便利性與安全性。

（八）維護計畫

由產權所有權人以永續經營並自負盈虧方式經營，獨立財務與專戶，各項設備之維護由專職人員負責處理，車位管理費繳交由管理委員會管理。

（九）其他

本停車場應向臺北市停車管理工程處申請停車場登記證。

註：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，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

(十六)E 戶多功能交誼廳分管與使用協議

立約人：文心天母全體住戶

提供方：文心建設股份有限公司（以下稱「本公司」）

使用空間：E 戶多功能交誼廳（以下稱本空間，詳見後附圖說）

緣，本公司為 文心天母 建案（下稱「本建案」）之建商，並擁有本建案一樓編號 E 戶 房屋（下稱「本空間」）之所有權；

為提高本建案品質與住戶居住體驗，本公司願無償提供本空間作為社區非營利使用，條款如下：

第一條 公共空間之性質

1. 本空間由本公司無償提供文心天母全體社區住戶共同使用 20 年，供社區日常使用。
2. 本空間不得作為營利(包含但不限於出租第三人(含本社區住戶)使用)、危險性活動或違反公共秩序及善良風俗之用途使用，違反者應自負所有法律責任，與本公司無涉。。
3. 本公司仍為本空間之所有權人，本協議僅在授予社區住戶使用權，不涉及任何物權之移轉、設定。

第二條 使用期間

1. 本空間使用期間為自社區正式成立管委會之日起 20 年。
2. 使用期間屆滿後，本公司得選擇是否繼續無償提供本空間供管委會使用，並須於期滿前三個月通知管委會。
3. 於使用期間內，除重大公共安全因素、社區將本空間作營利使用，或社區之管理使用違背法令(包含但不限於建築法令、環保法令)等情事致本公司受有行政、刑事處罰或遭第三人民事求償外，本公司不得提前終止住戶使用權。

第三條 費用負擔

1. 在 20 年使用期間內，本空間之房屋稅及地價稅，均由本公司全額負擔。
2. 因使用本空間所生之前項以外之其他費用(包含但不限於水電費、裝修費用、修繕費用、因住戶使用本空間造成之損害、額外維修費或其他非常態費用)，均歸社區住戶負擔，管委會或甲方不得向本公司為任何請求或主張，否則本公司得逕收回本空間。

第四條 管理單位

1. 本空間由管委會負責管理與使用規範之制定。
2. 管委會應善盡管理責任，維持空間整潔、安全與設備正常運作，並於交還本公司時符合其正常狀態。
3. 管委會得公告本空間之開放時間、預約方式及管理規則等，甲方使用本空間應遵守管委會之規則。

第五條 其他約定

1. 使用者應遵守社區管委會規定維護空間與設備，若有損壞須照價賠償。
2. 管委會不得將本空間轉租、轉借予外部單位，或利用本空間為營利行為。
3. 管委會需維持空間良好管理，非經與本公司另行協議，不得改變本空間主要用途。

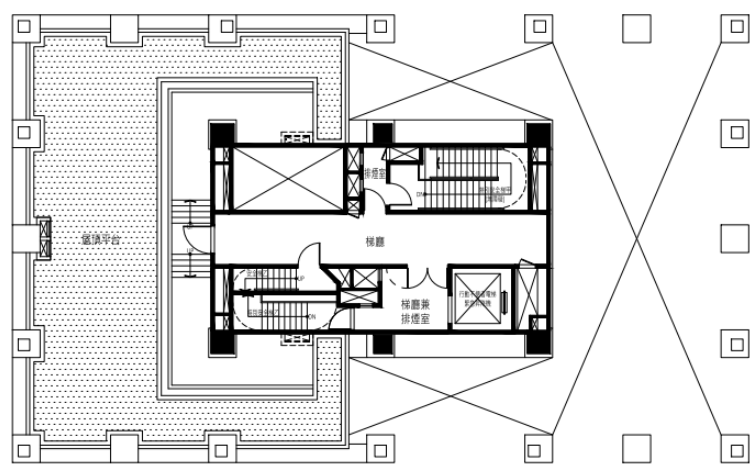
立協議書人

住戶：

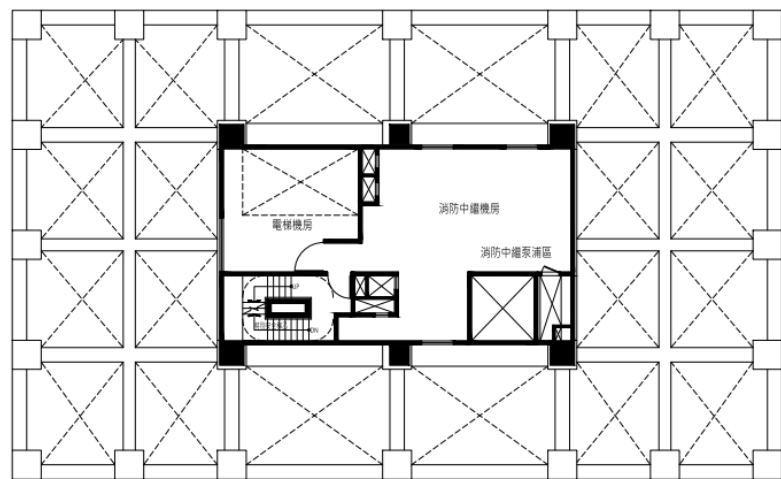
賣方：

中 華 民 國 年 月 日

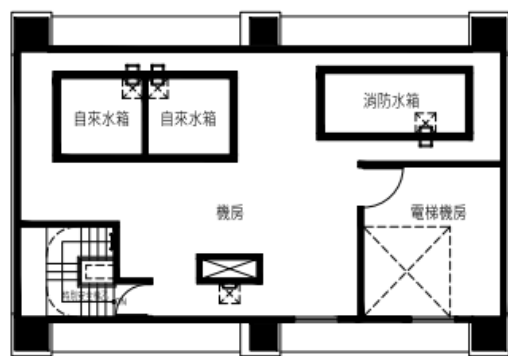
附件(十七) 屋頂平台平面圖(屋突一、二、三)



屋突一層平面圖

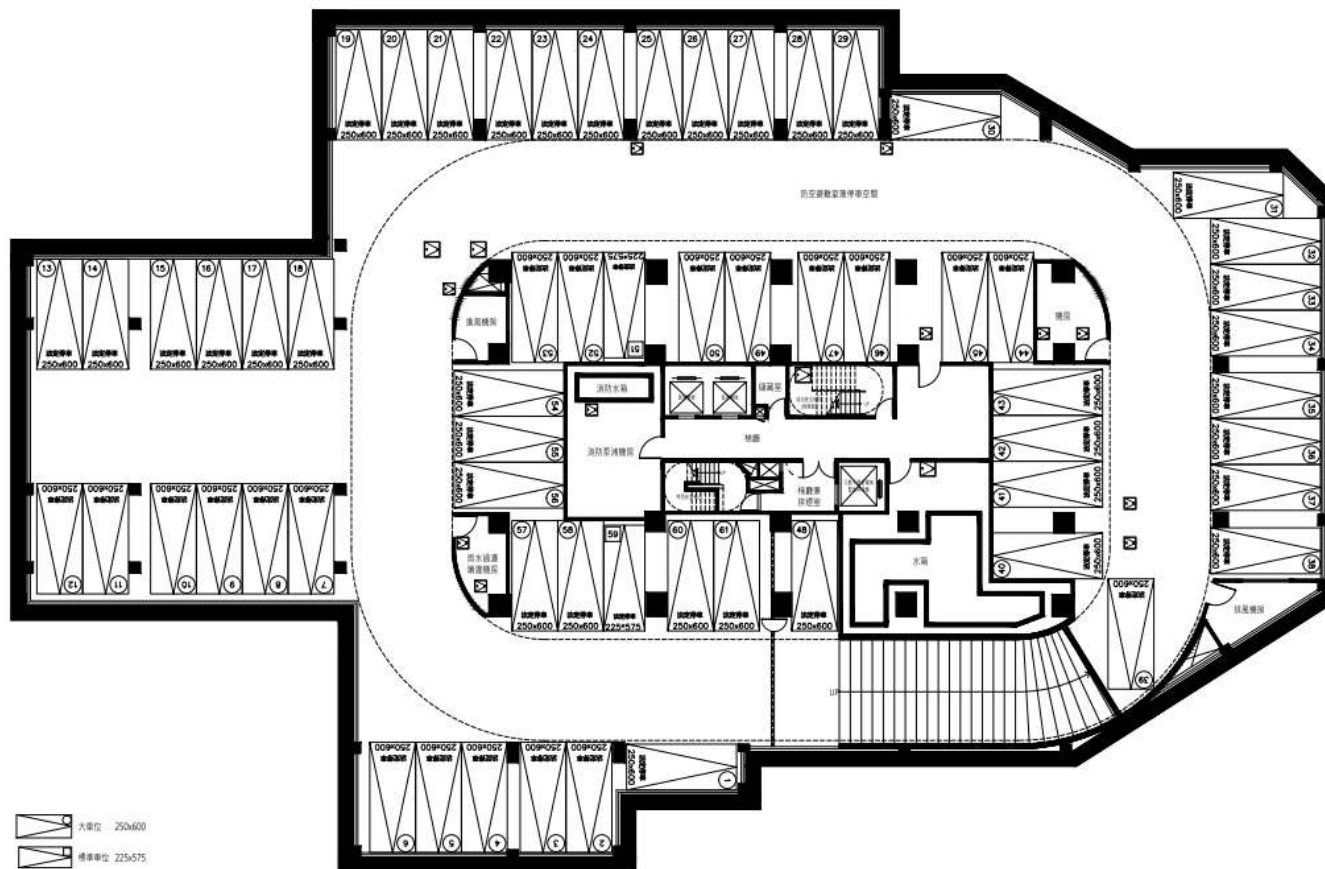


屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

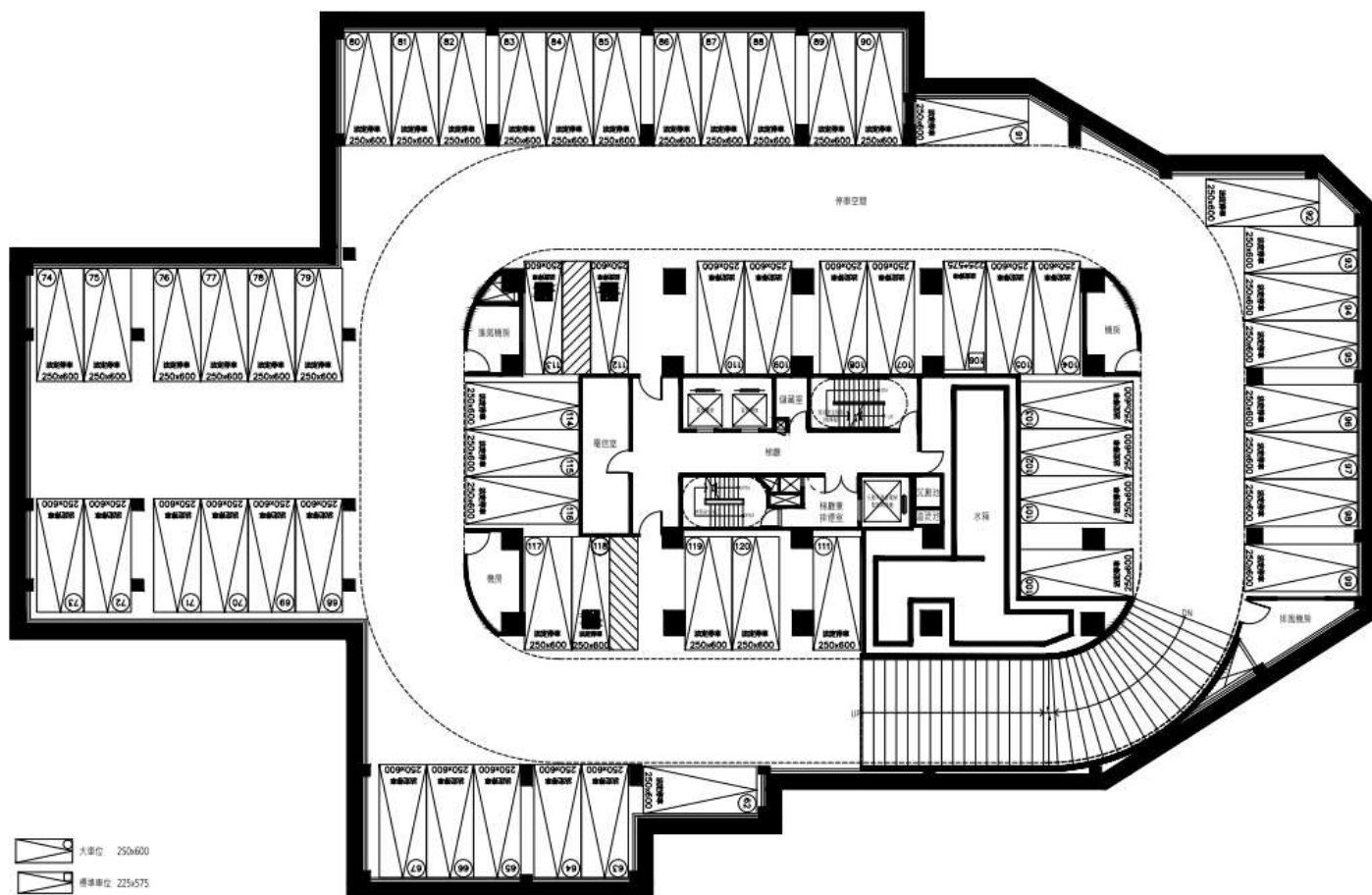
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



地下四層平面圖



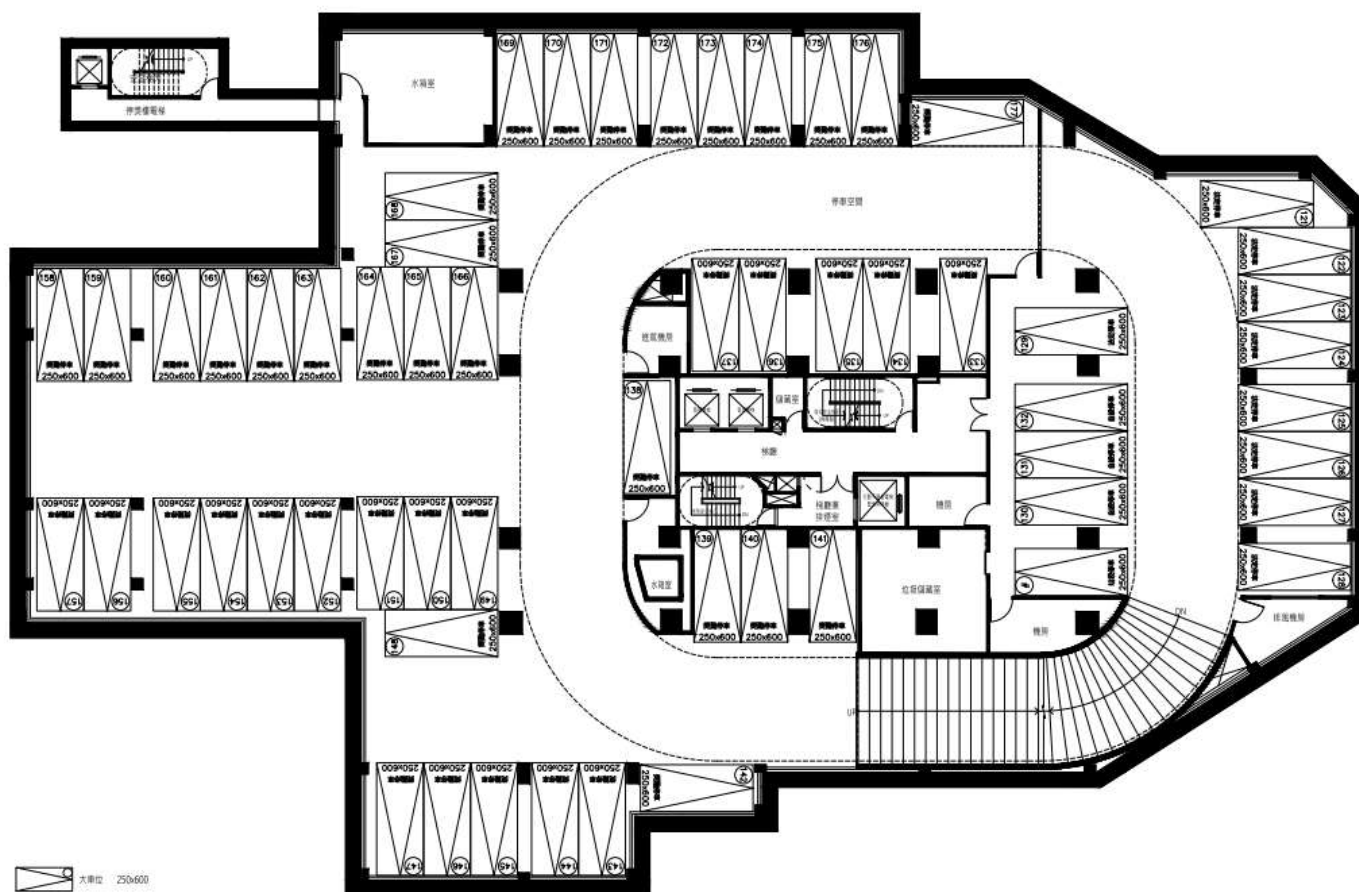
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下三層平面圖



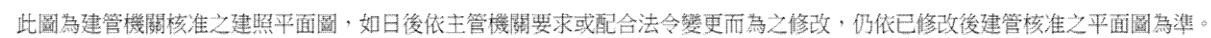
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

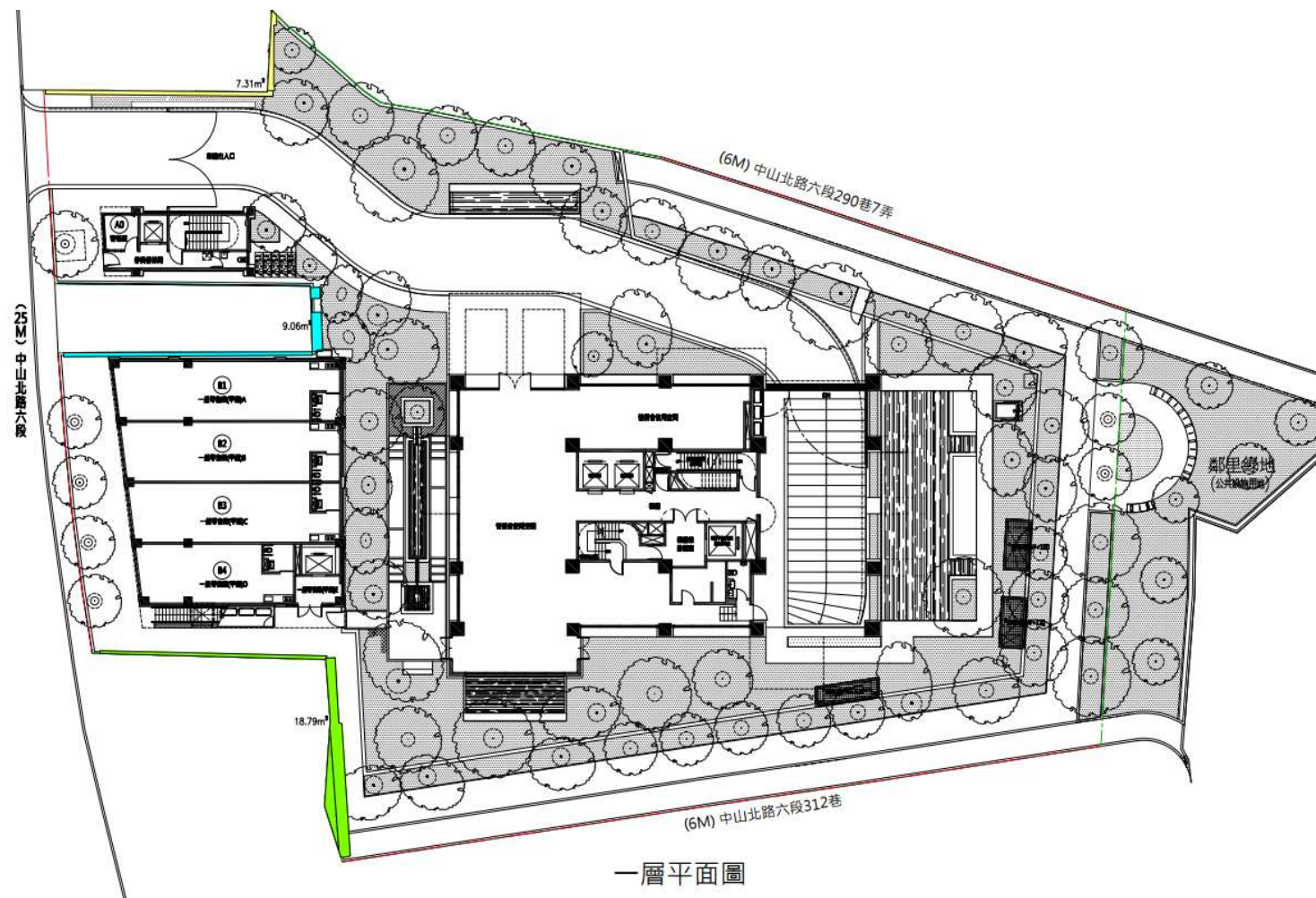


地下二層平面圖

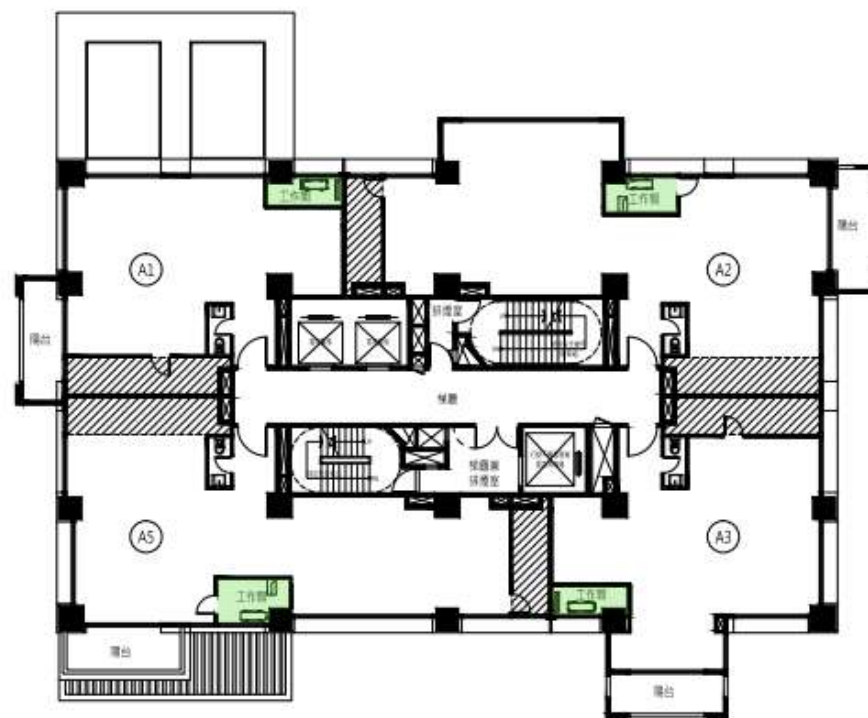
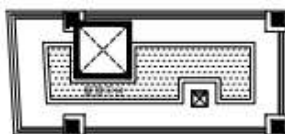


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





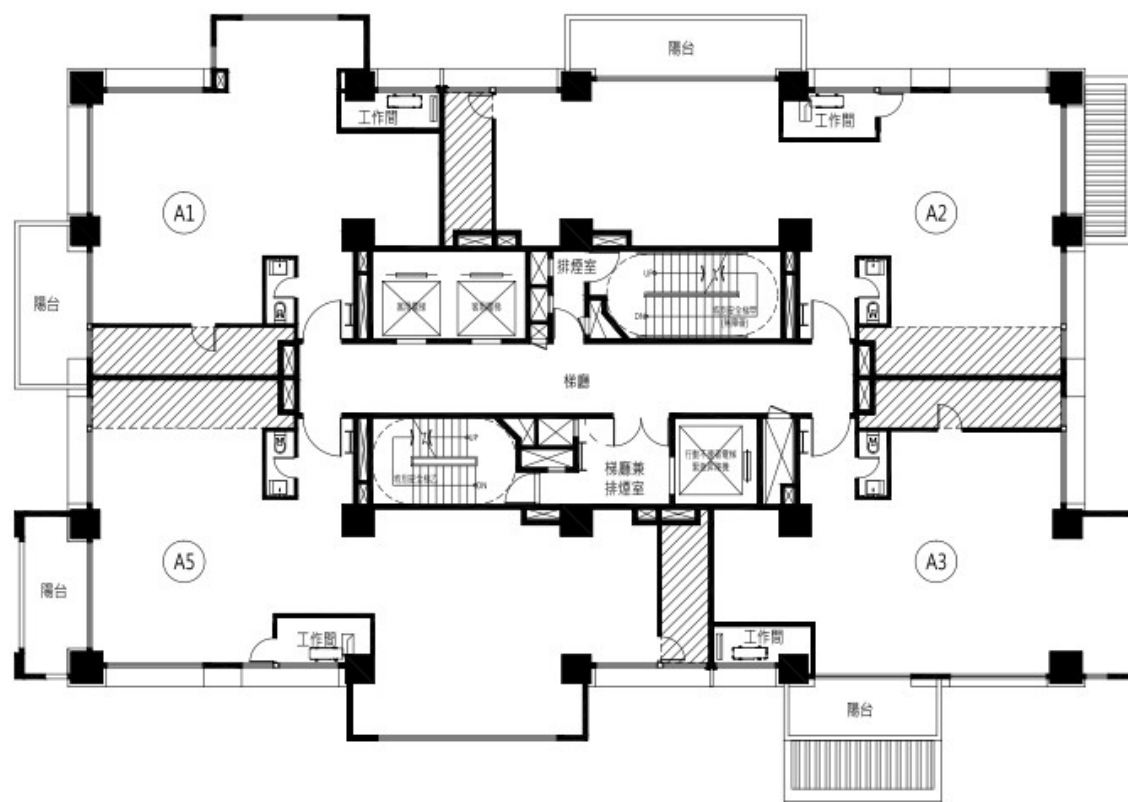
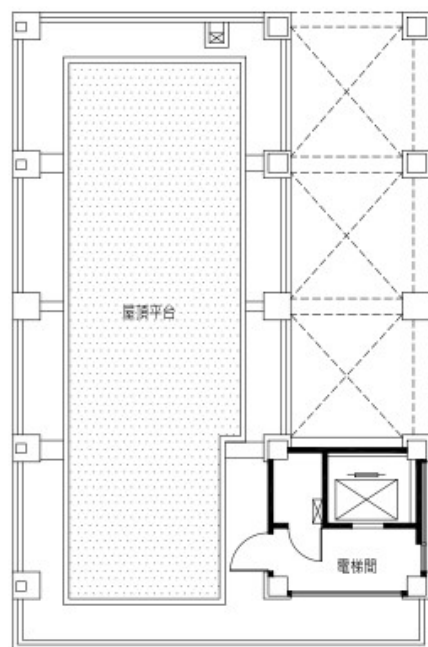
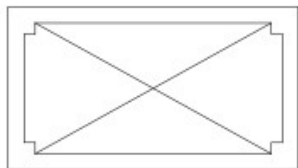
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二層平面圖

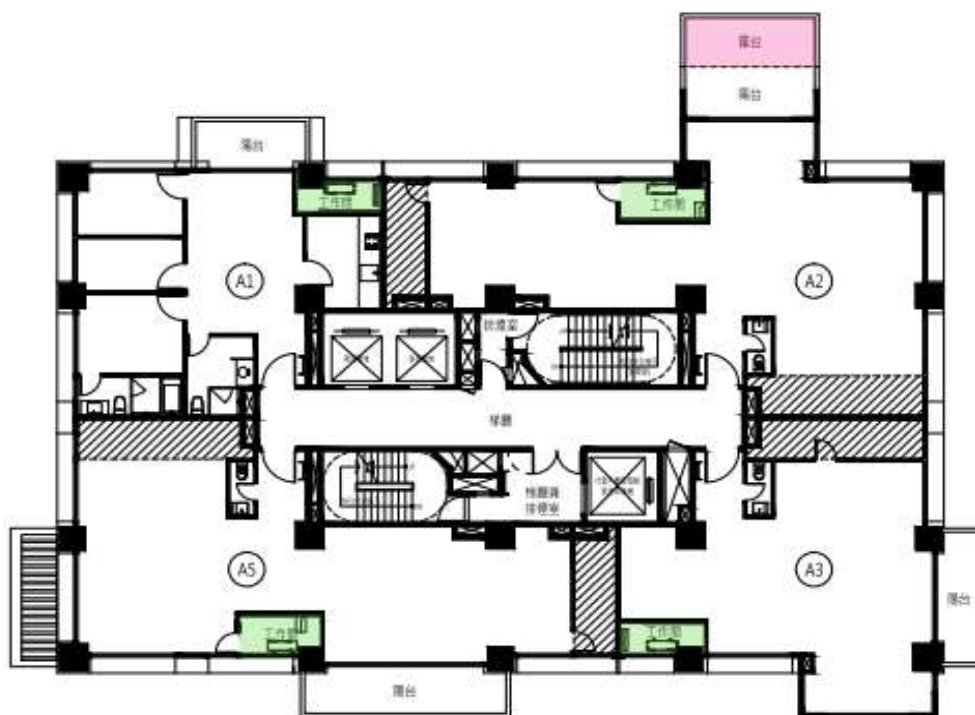
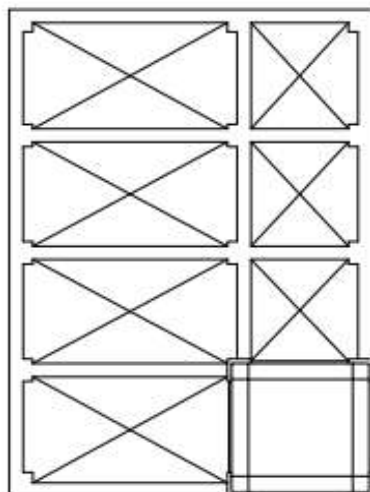
- 空調主機位置
- 約定店鋪E管理使用

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。



三層平面圖

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

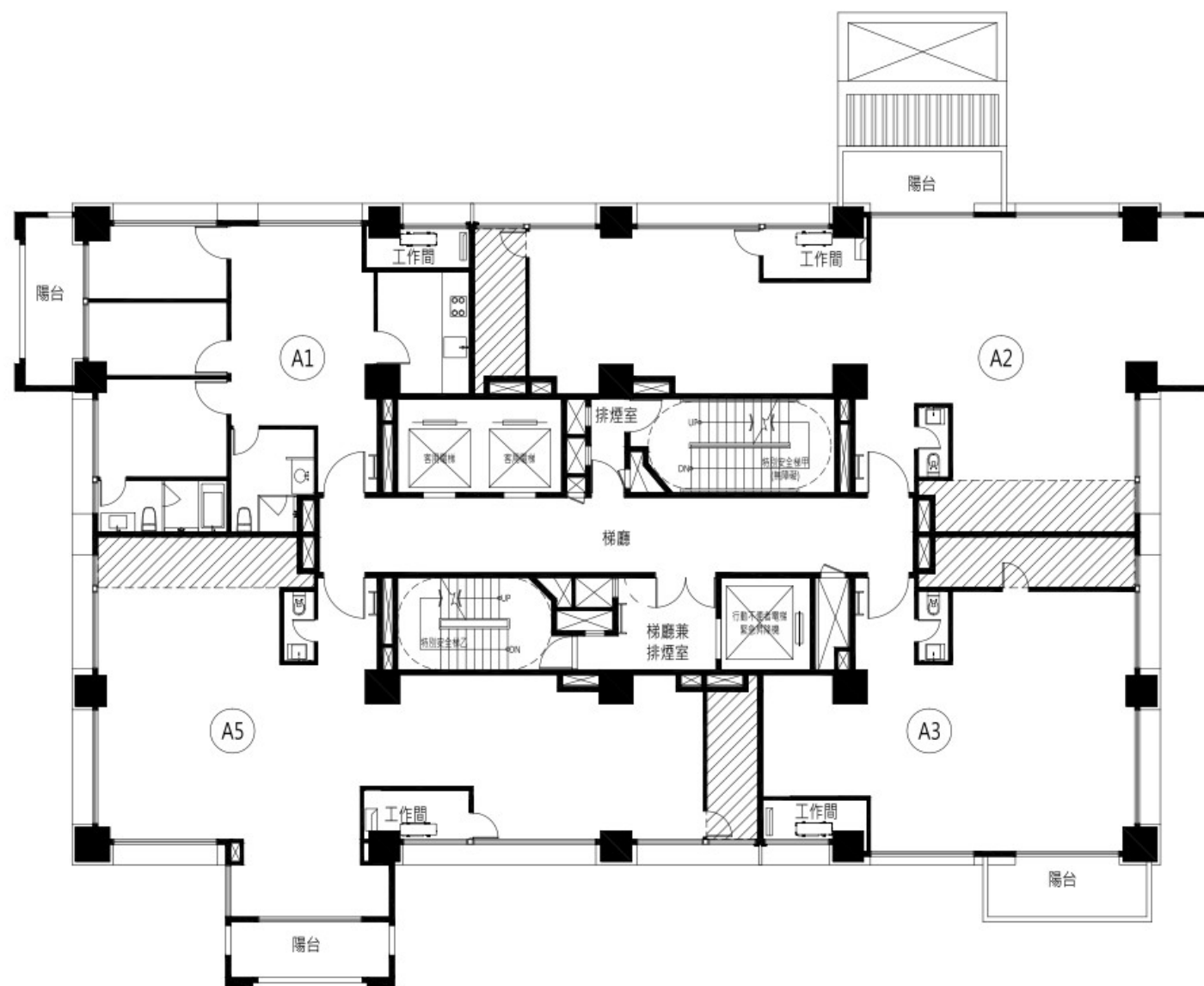


四層平面圖

空調主機位置

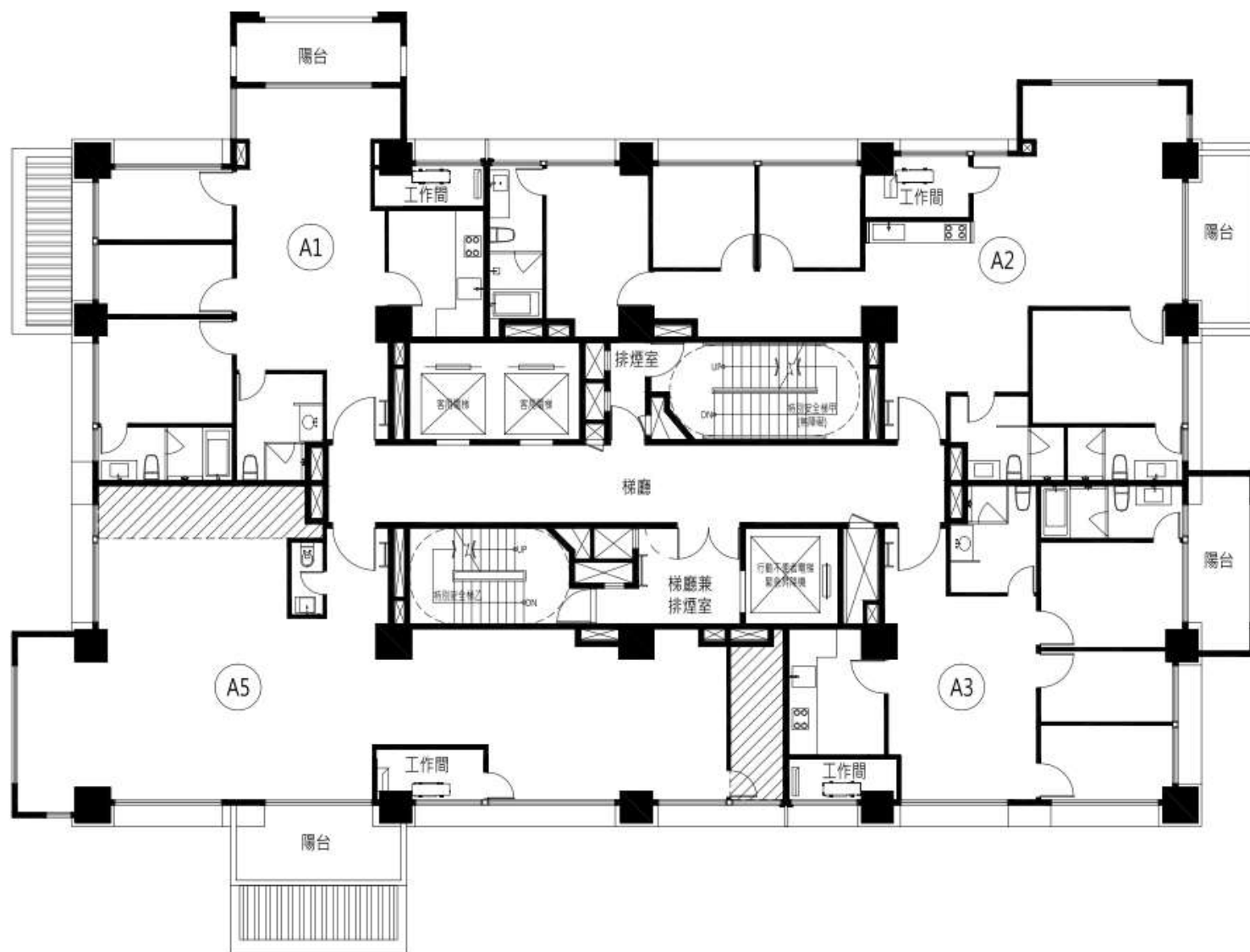
約定 A2-4F 戶管理使用

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。



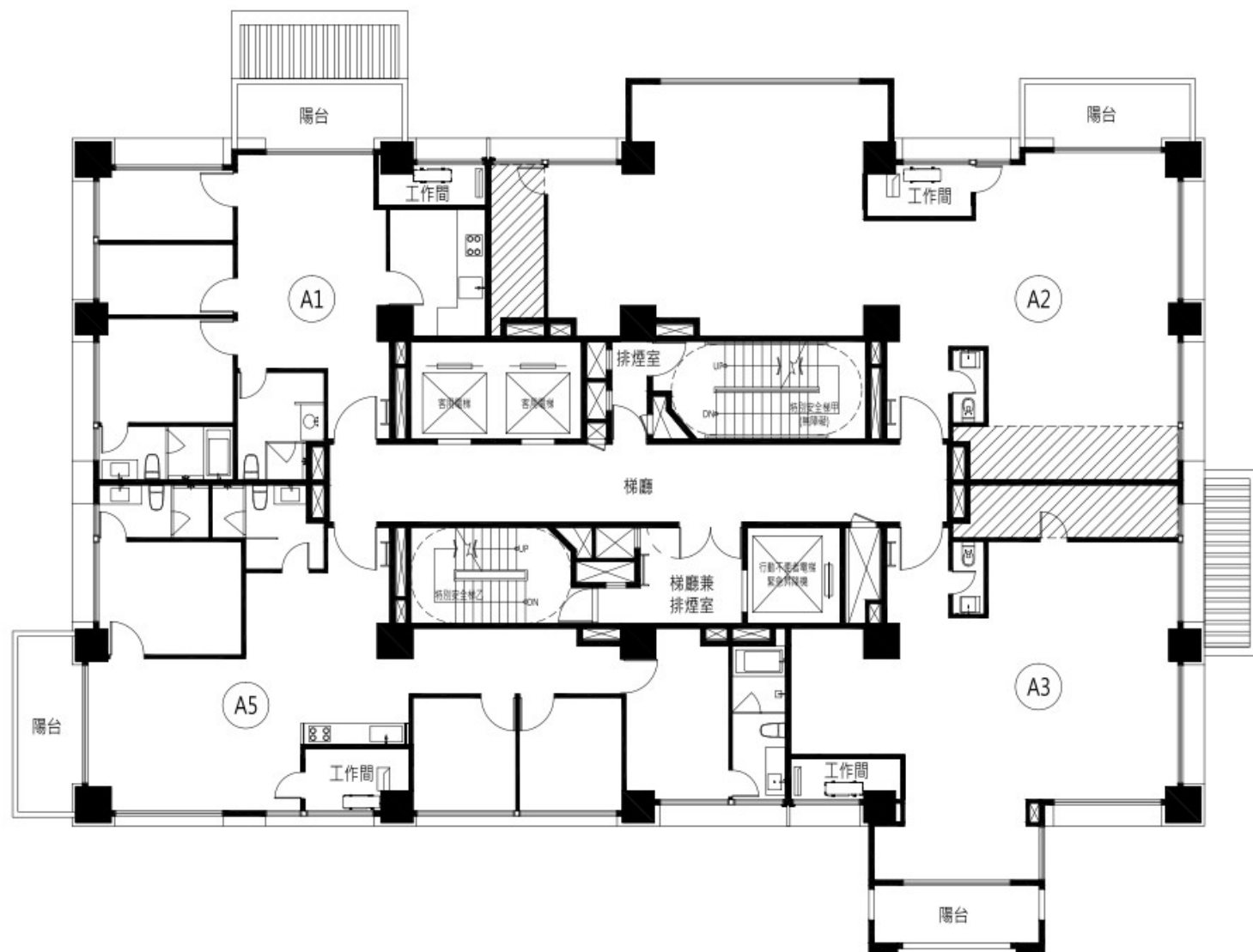
五層平面圖

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



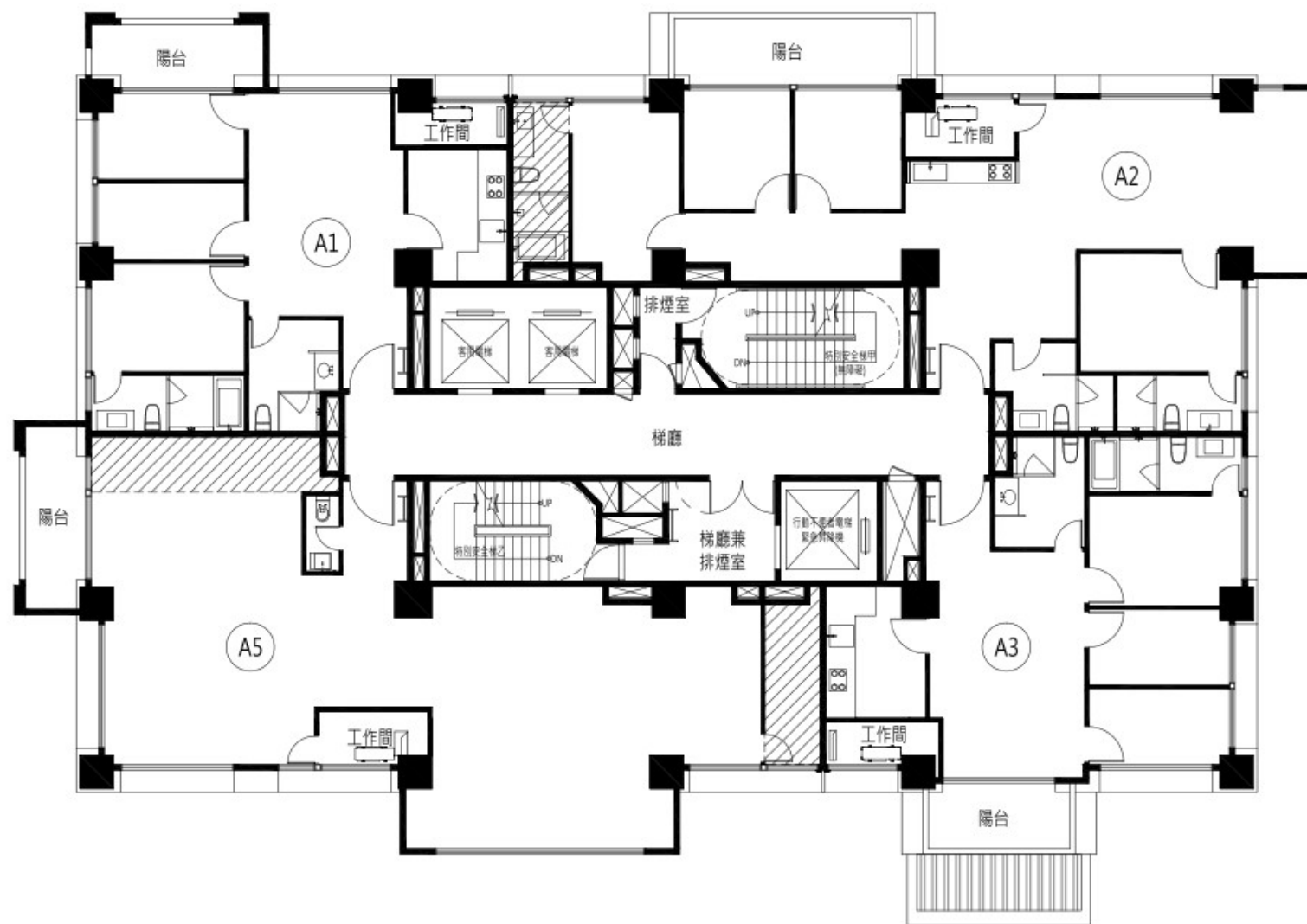
六層平面圖

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



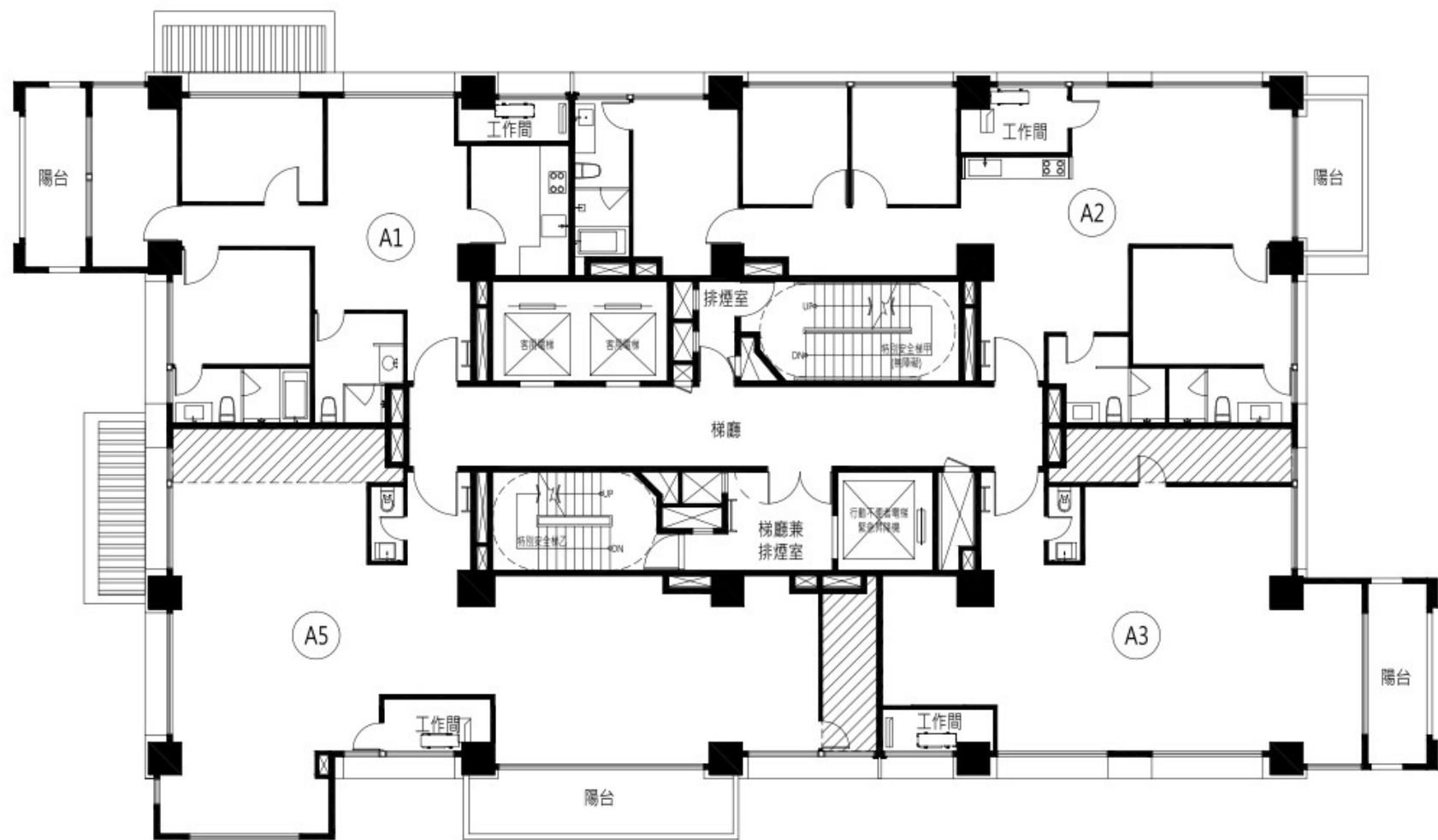
七層平面圖

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。



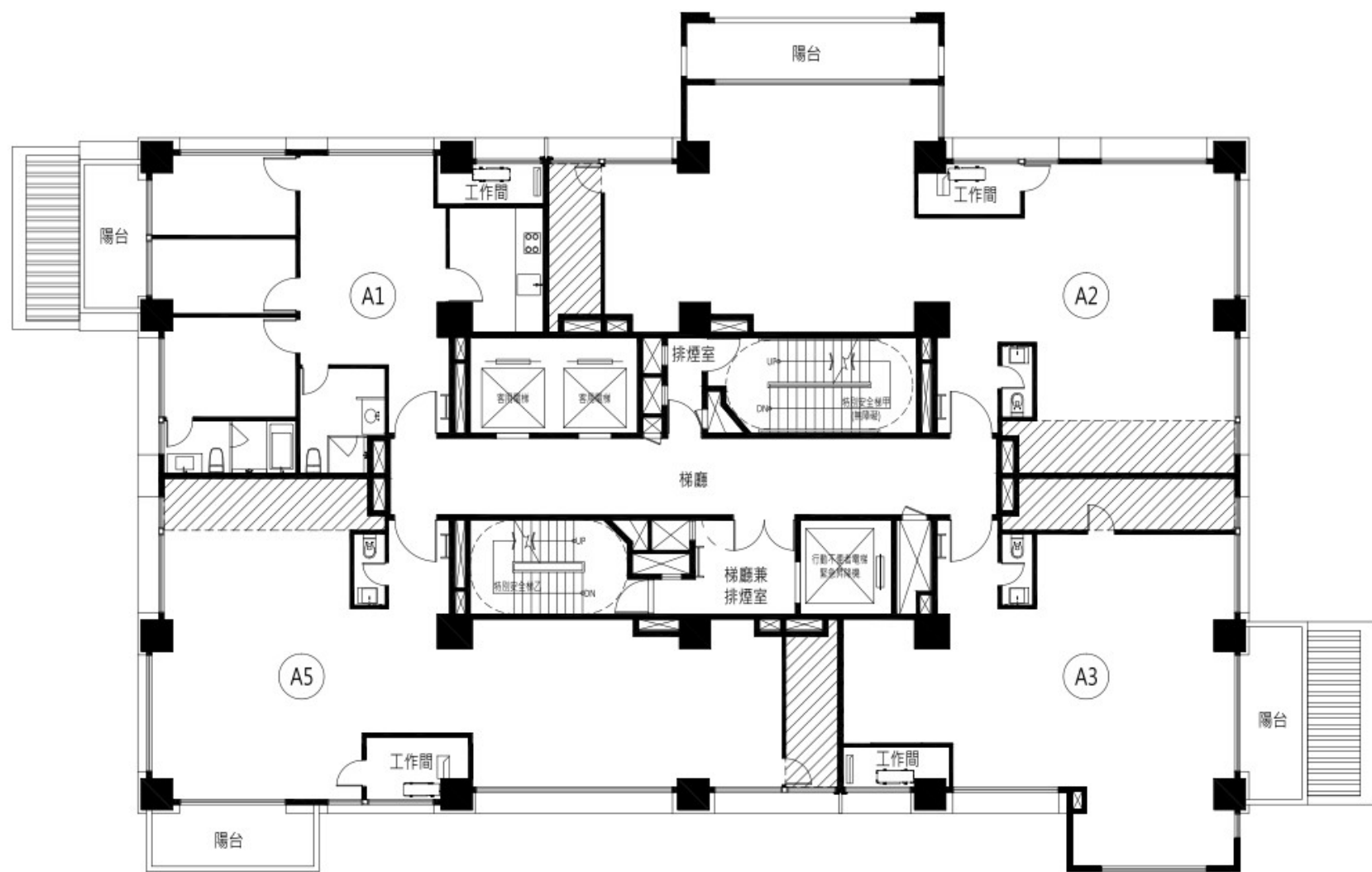
八層平面圖

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。



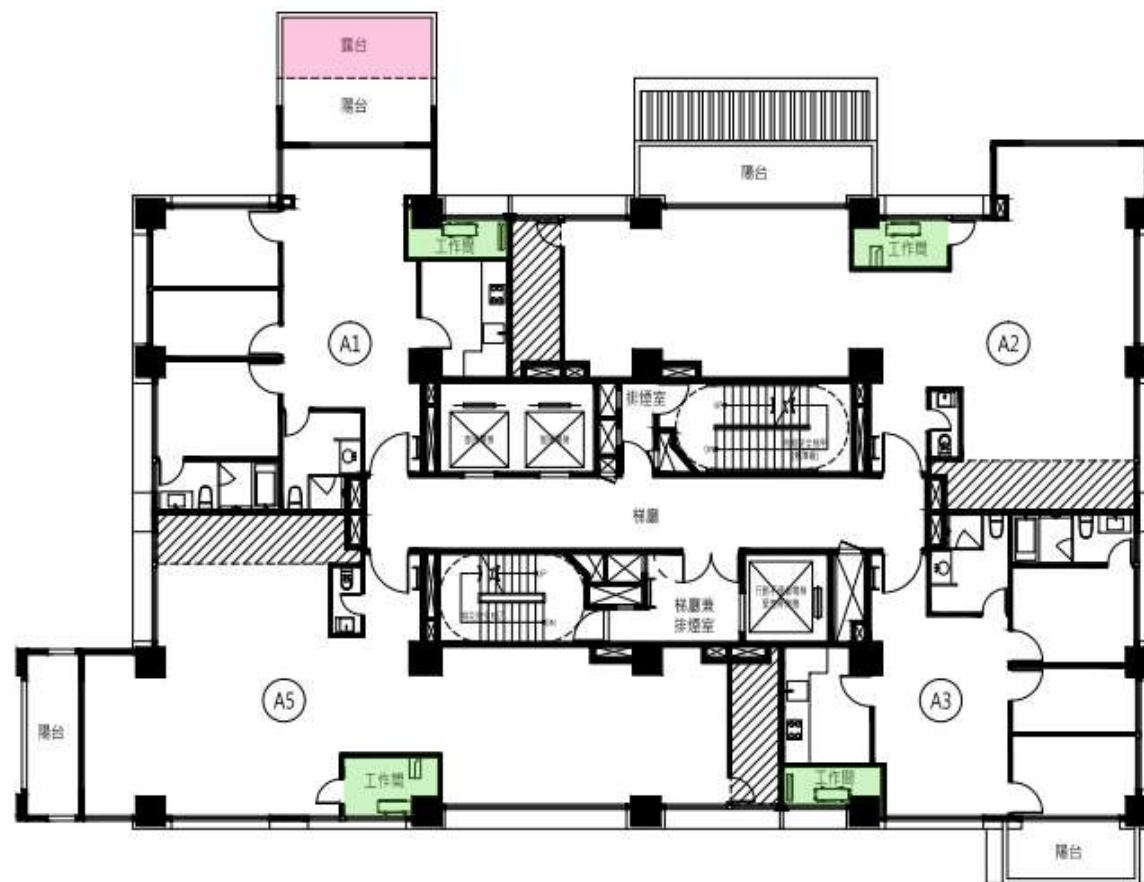
九層平面圖

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

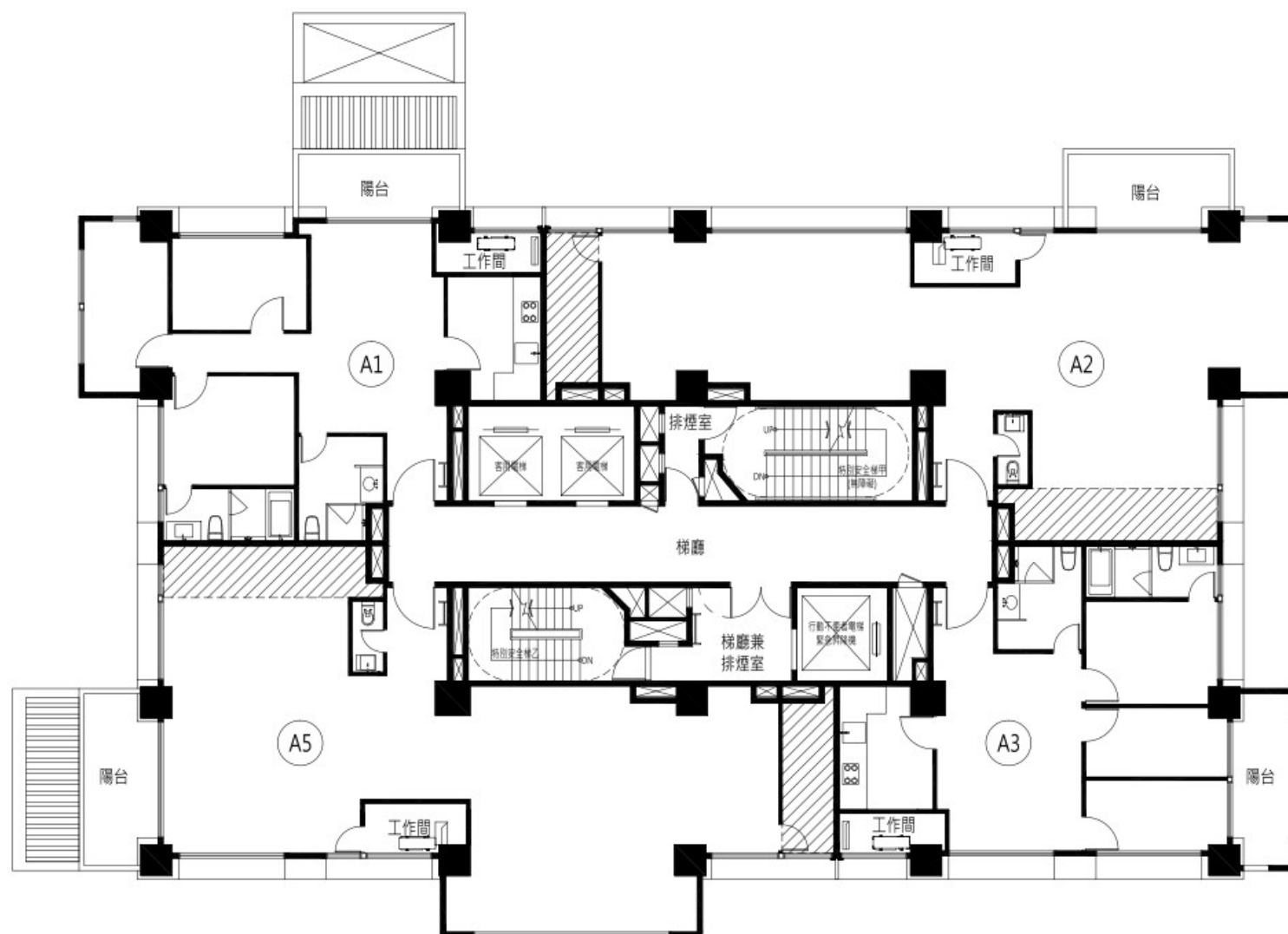
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十一層平面圖

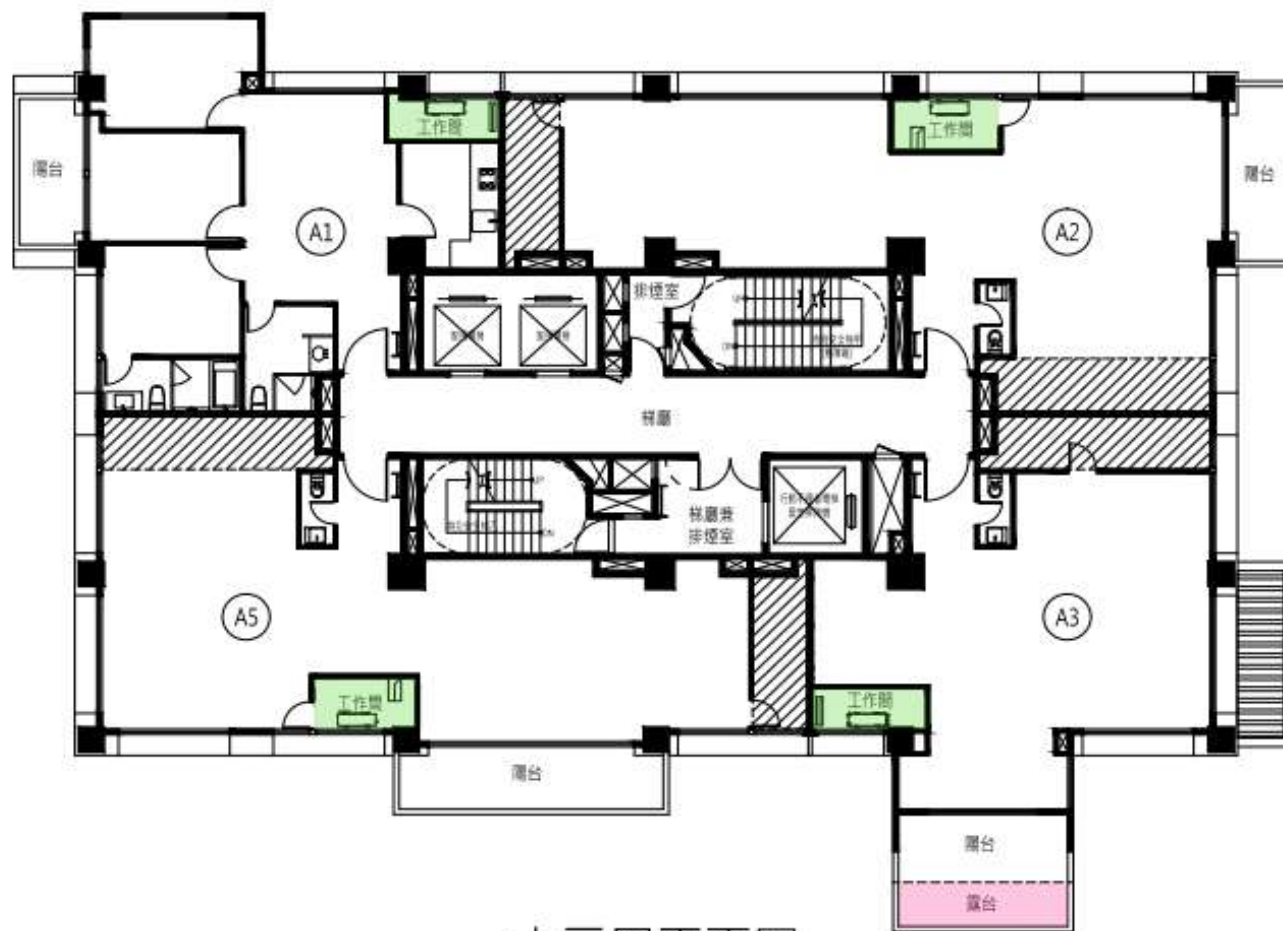
- 空調主機位置
- 約定 A1-11F 戶管理使用

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。



十二層平面圖

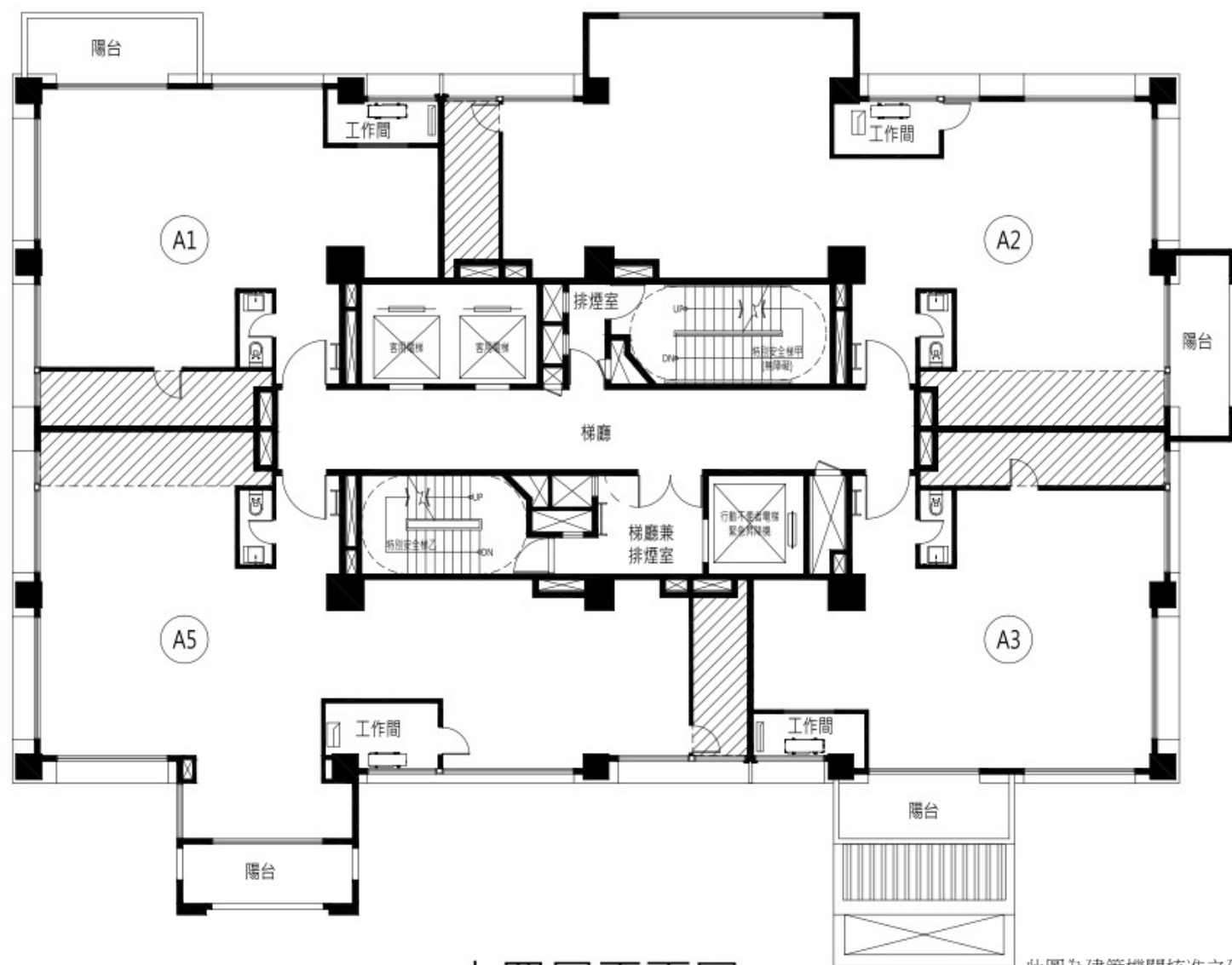
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



空調主機位置

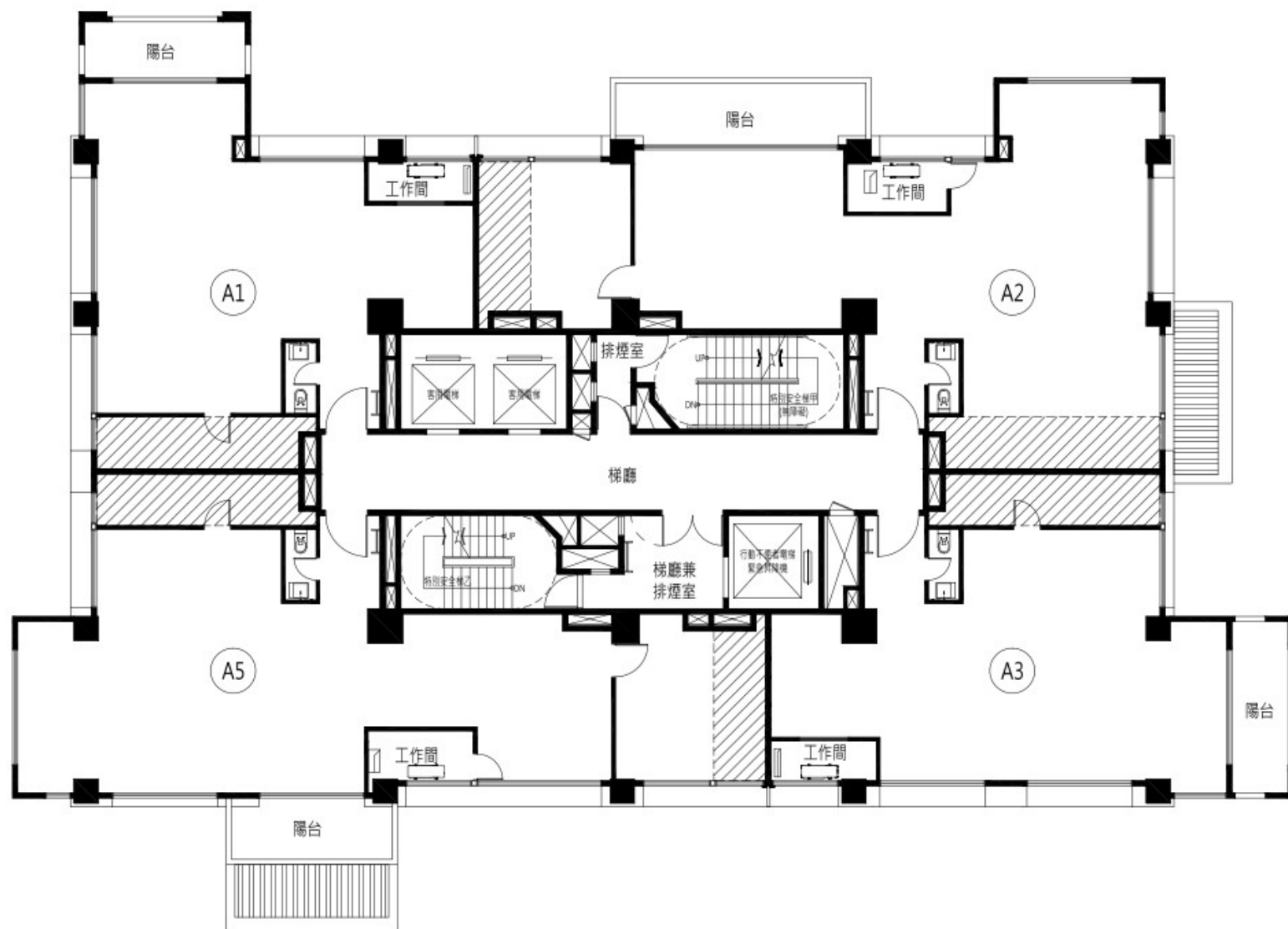
約定 A3-13F 戶管理使用

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



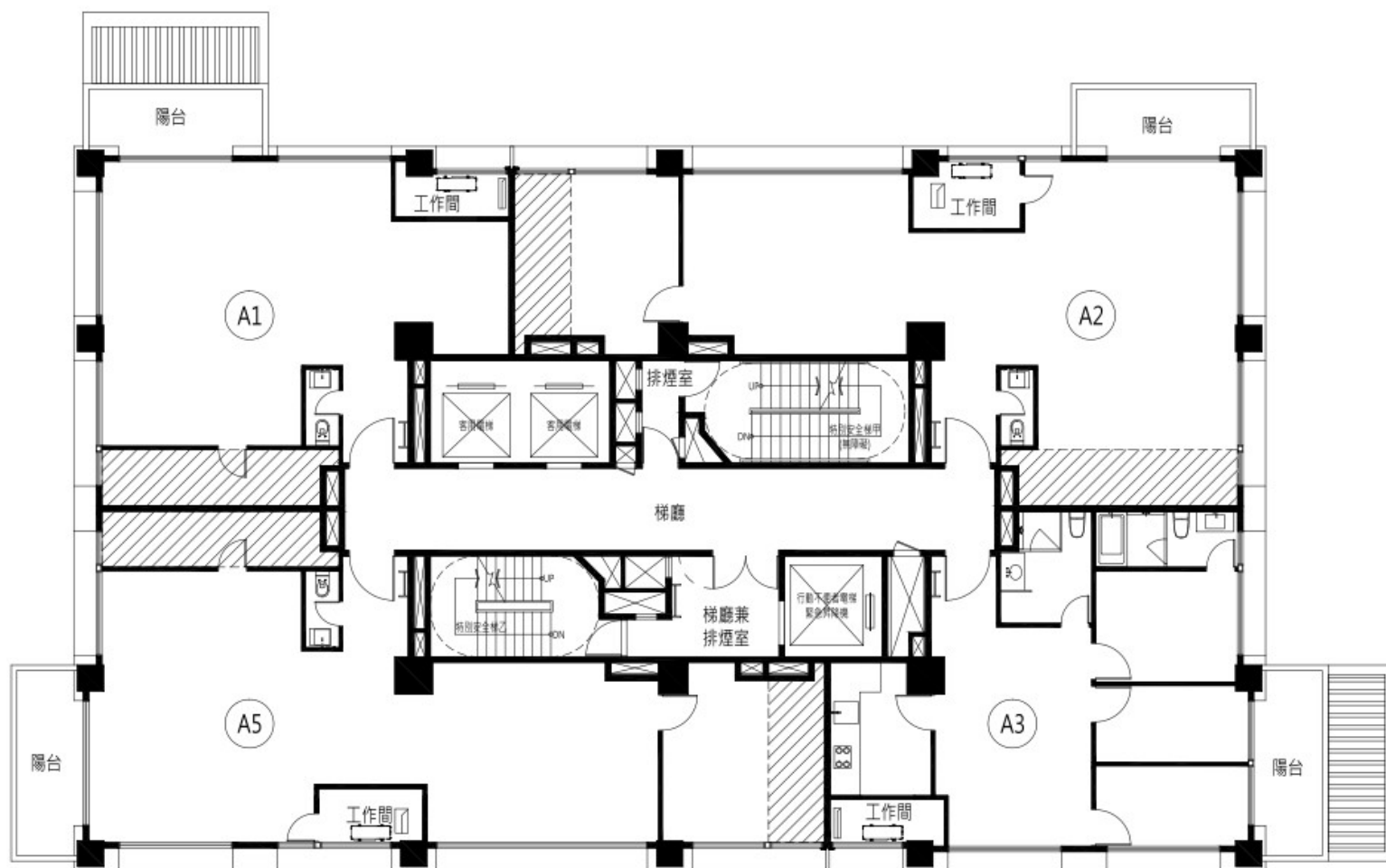
十四層平面圖

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



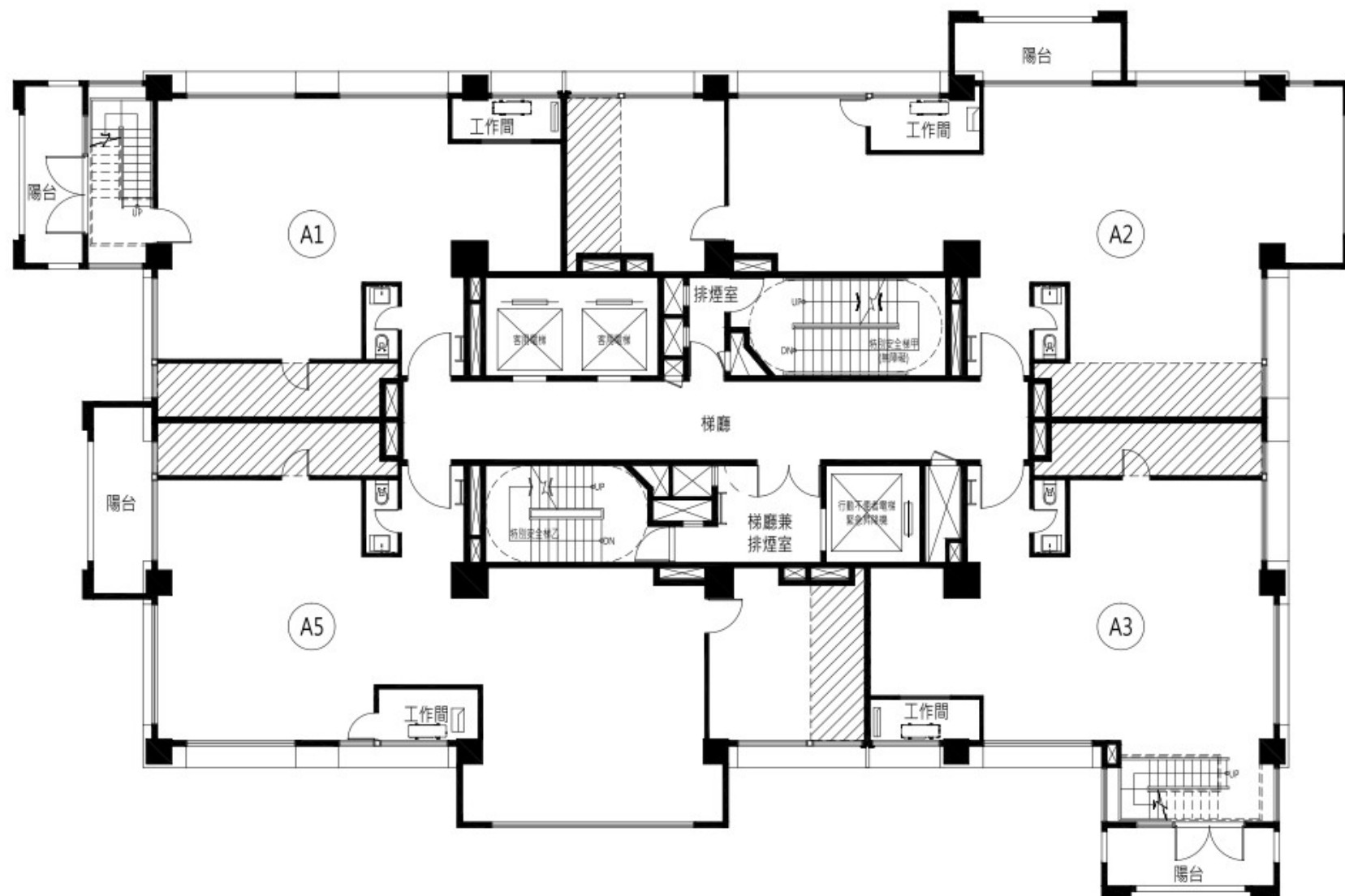
十五層平面圖

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



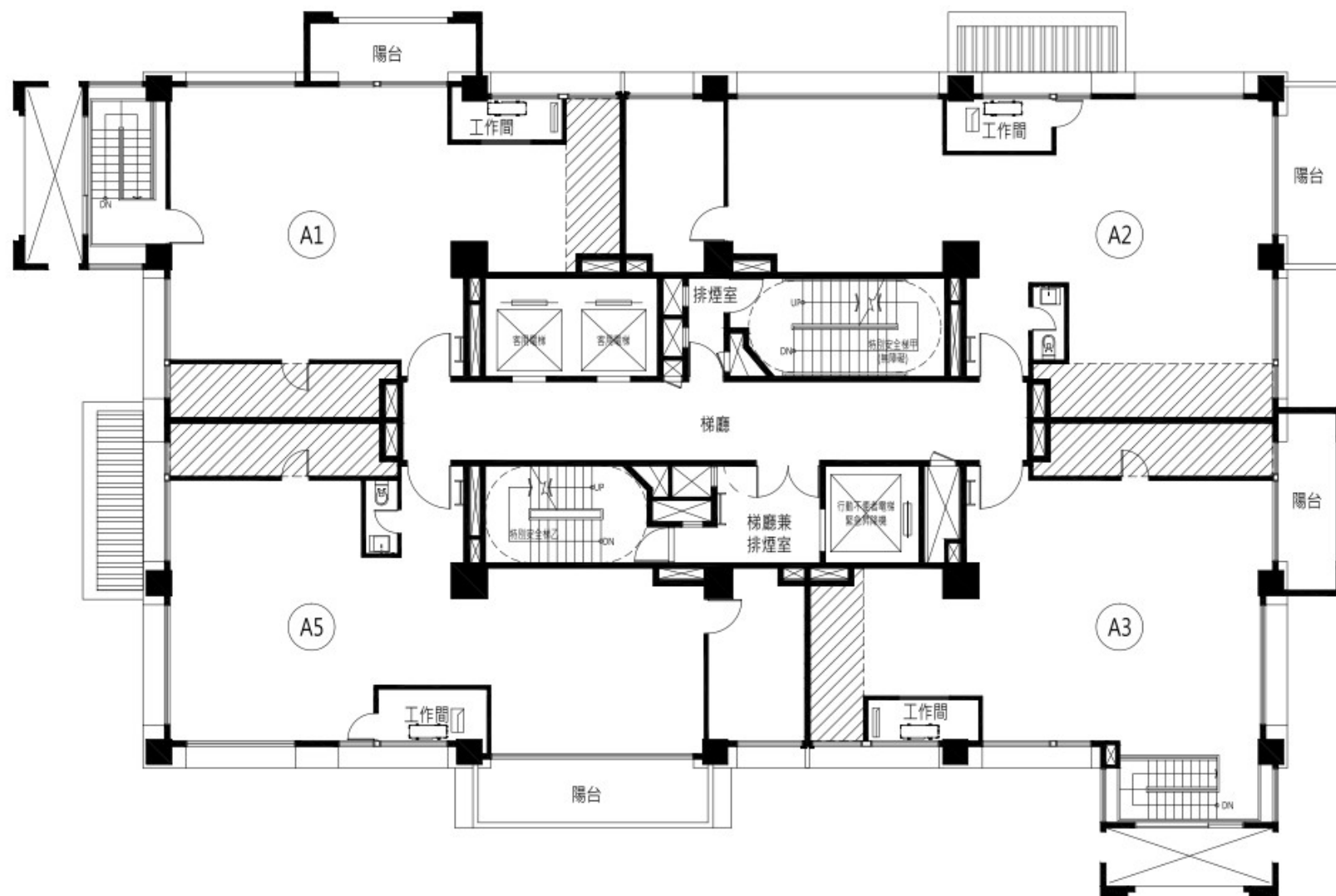
十六層平面圖

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



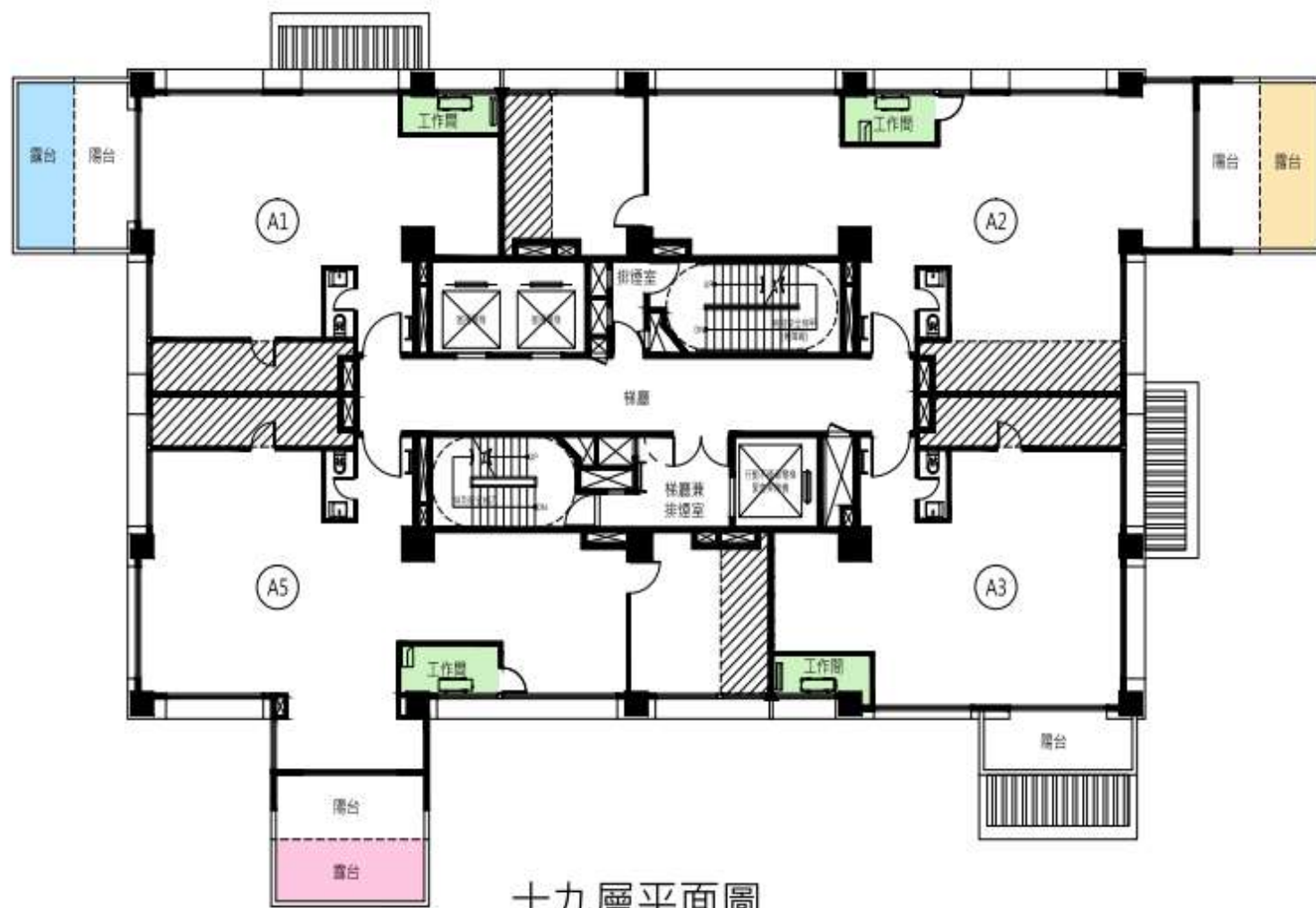
十七層平面圖

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



十八層平面圖

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。



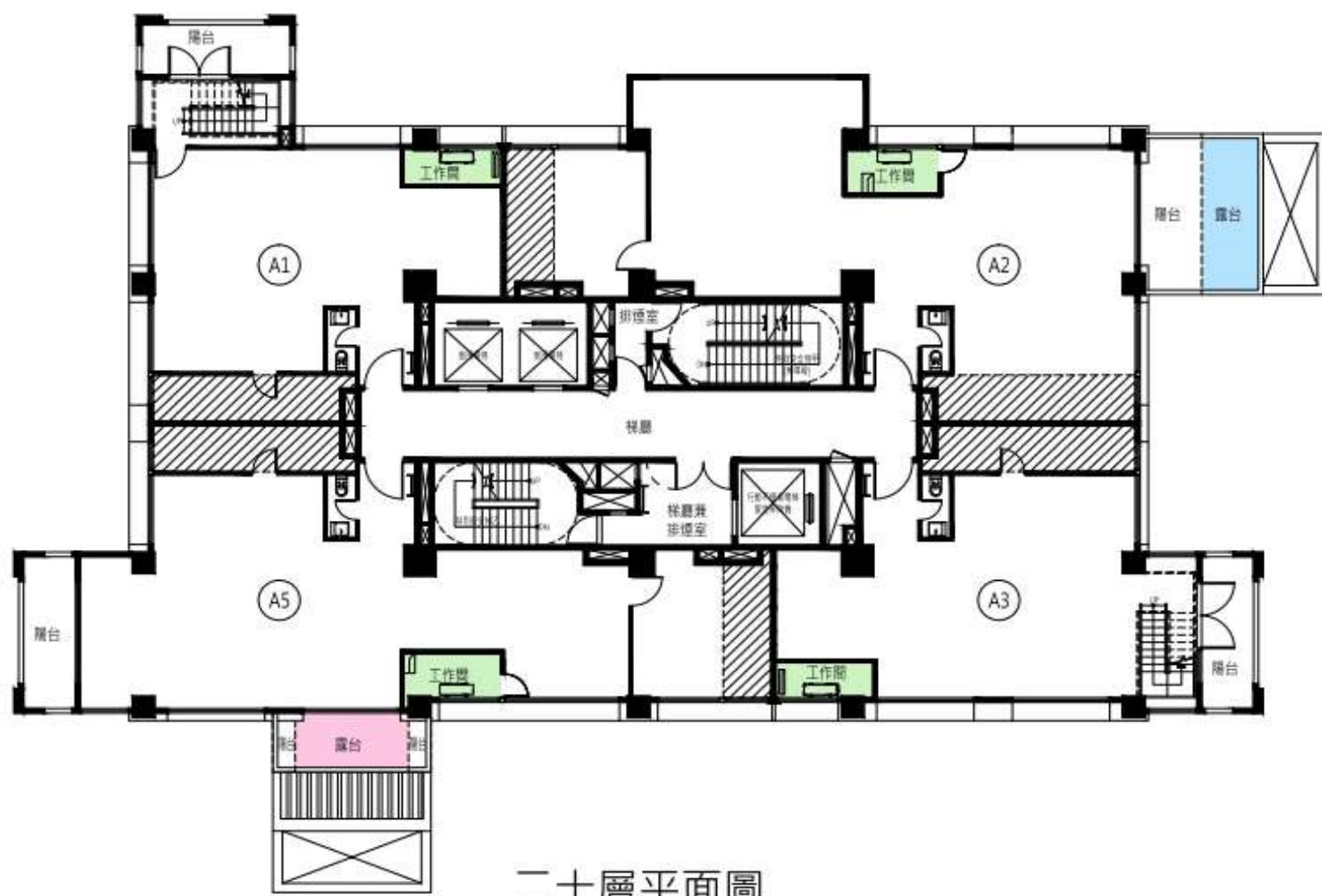
空調主機位置

約定 A2-19F 戶管理使用

約定 A1-19F 戶管理使用

約定 A5-19F 戶管理使用

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。



空調主機位置



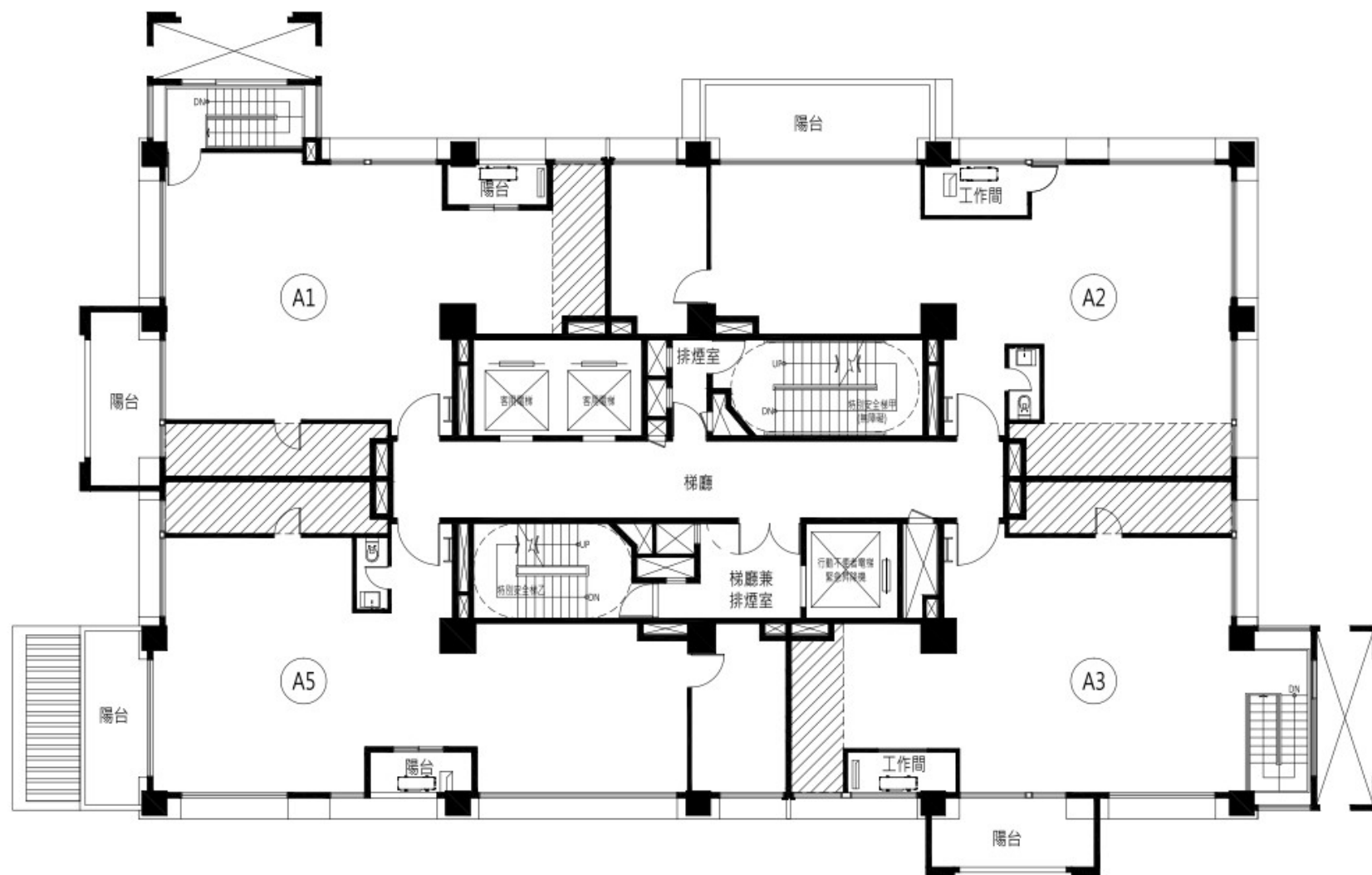
約定 A5-20F 戶管理使用



約定 A2-20F 戶管理使用

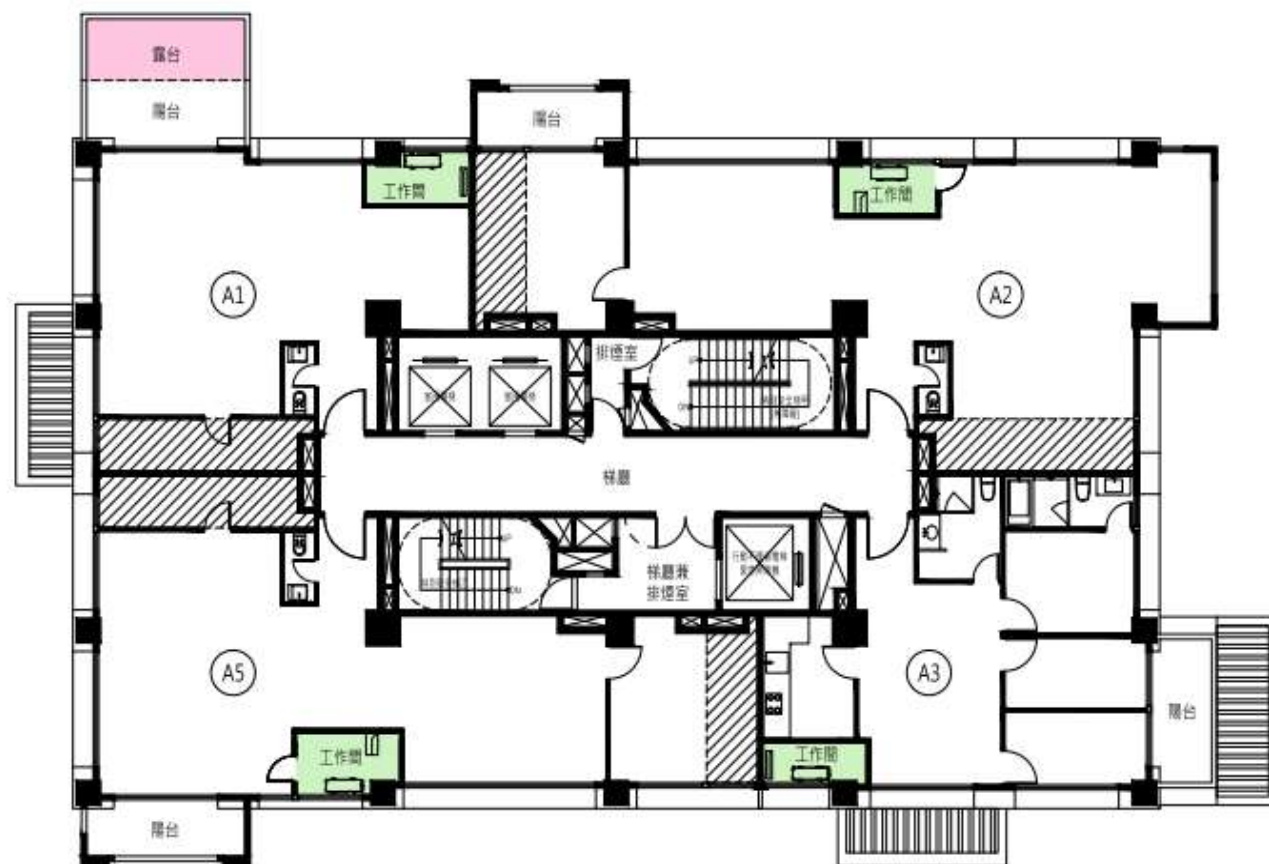
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





二十一層平面圖

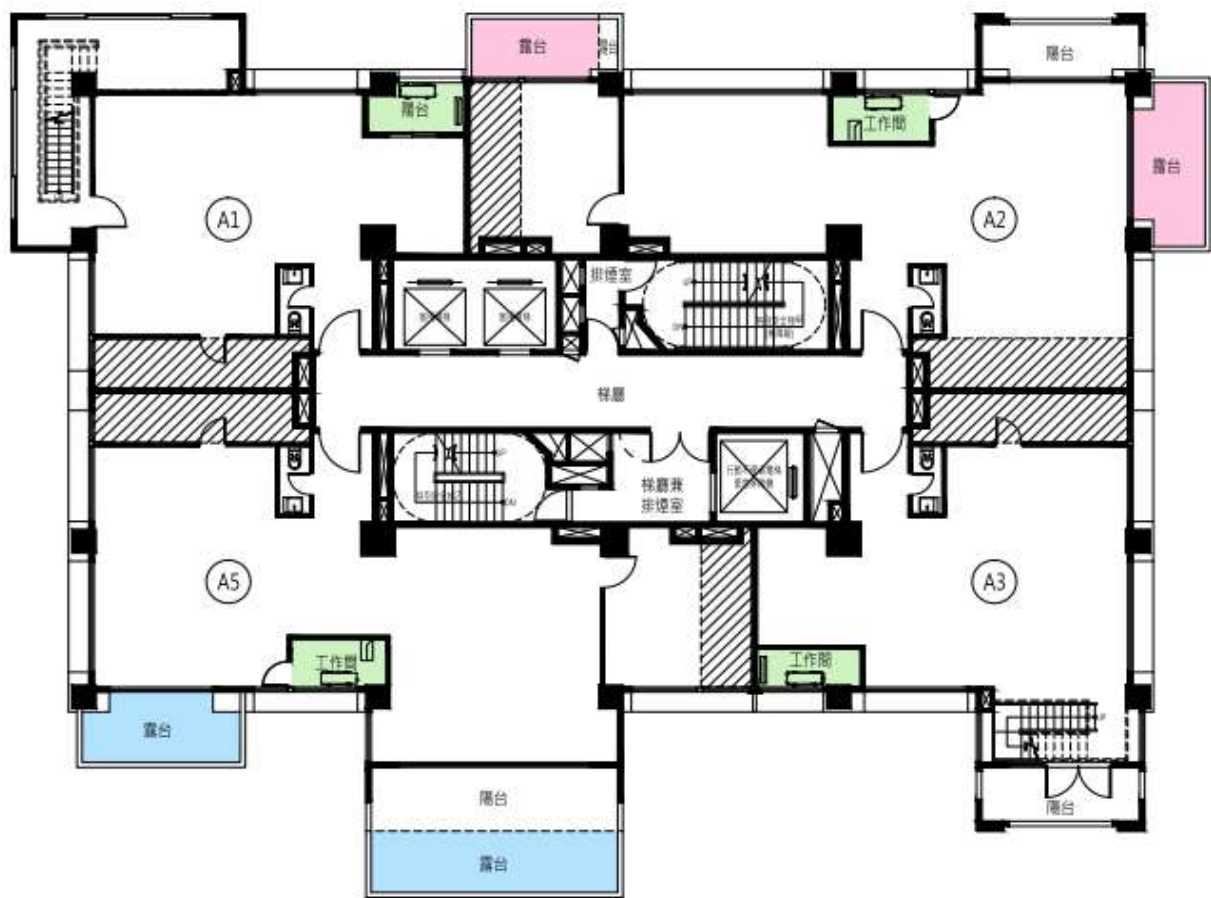
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十二層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A1-22F 戶管理使用

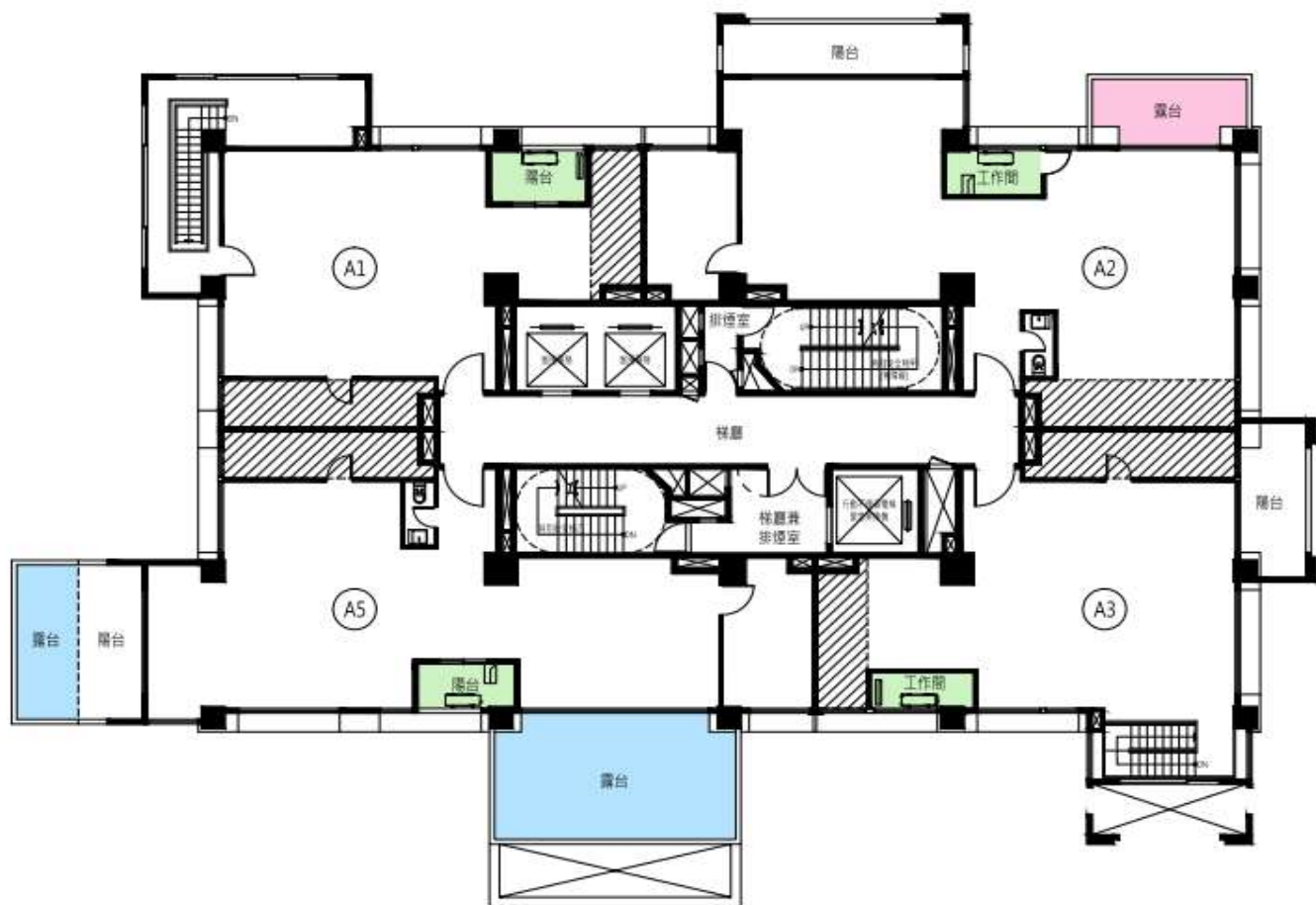
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十三層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A5-23F 戶管理使用
- 約定 A2-23F 戶管理使用

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。



二十四層平面圖

- 空調主機位置
- 約定 A5-24F 戶管理使用
- 約定 A2-24F 戶管理使用

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。



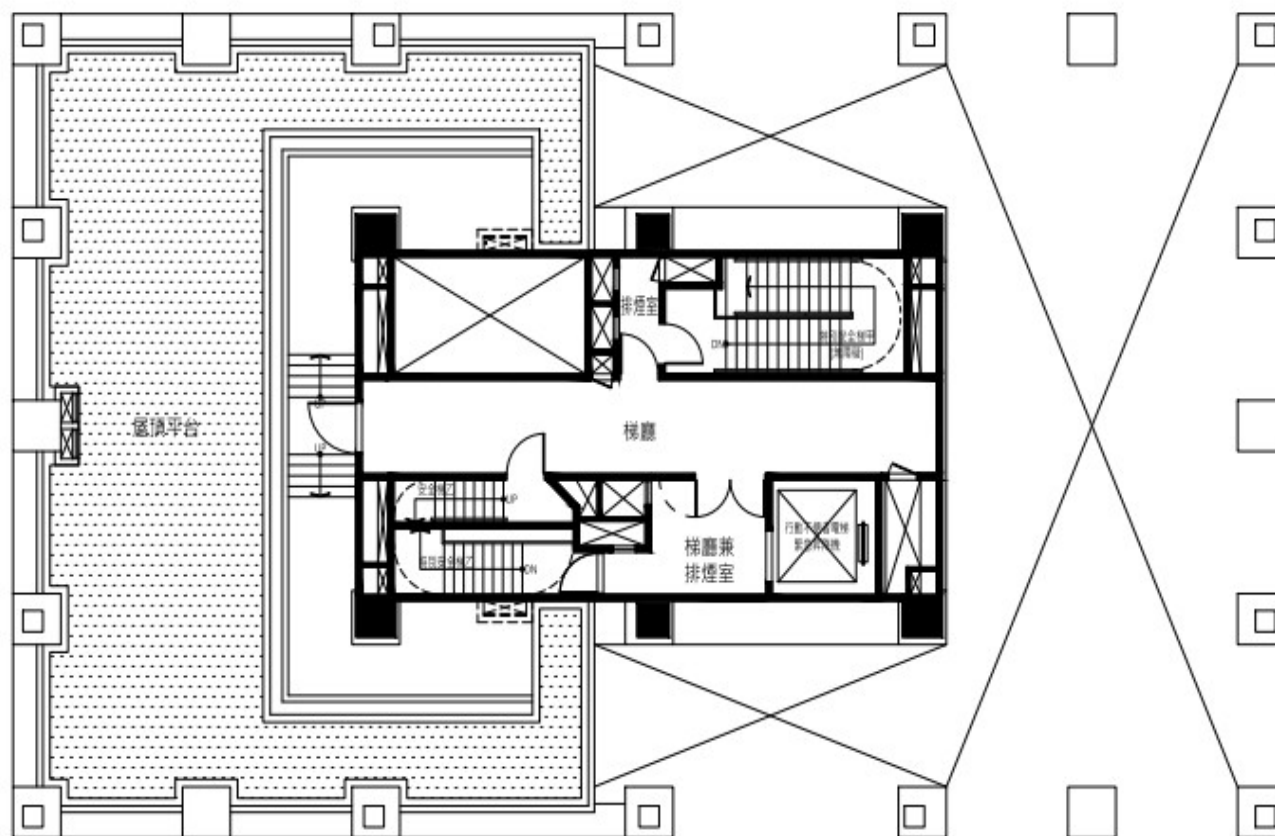
二十五層平面圖

空調主機位置

約定 A2-25F 戶管理使用

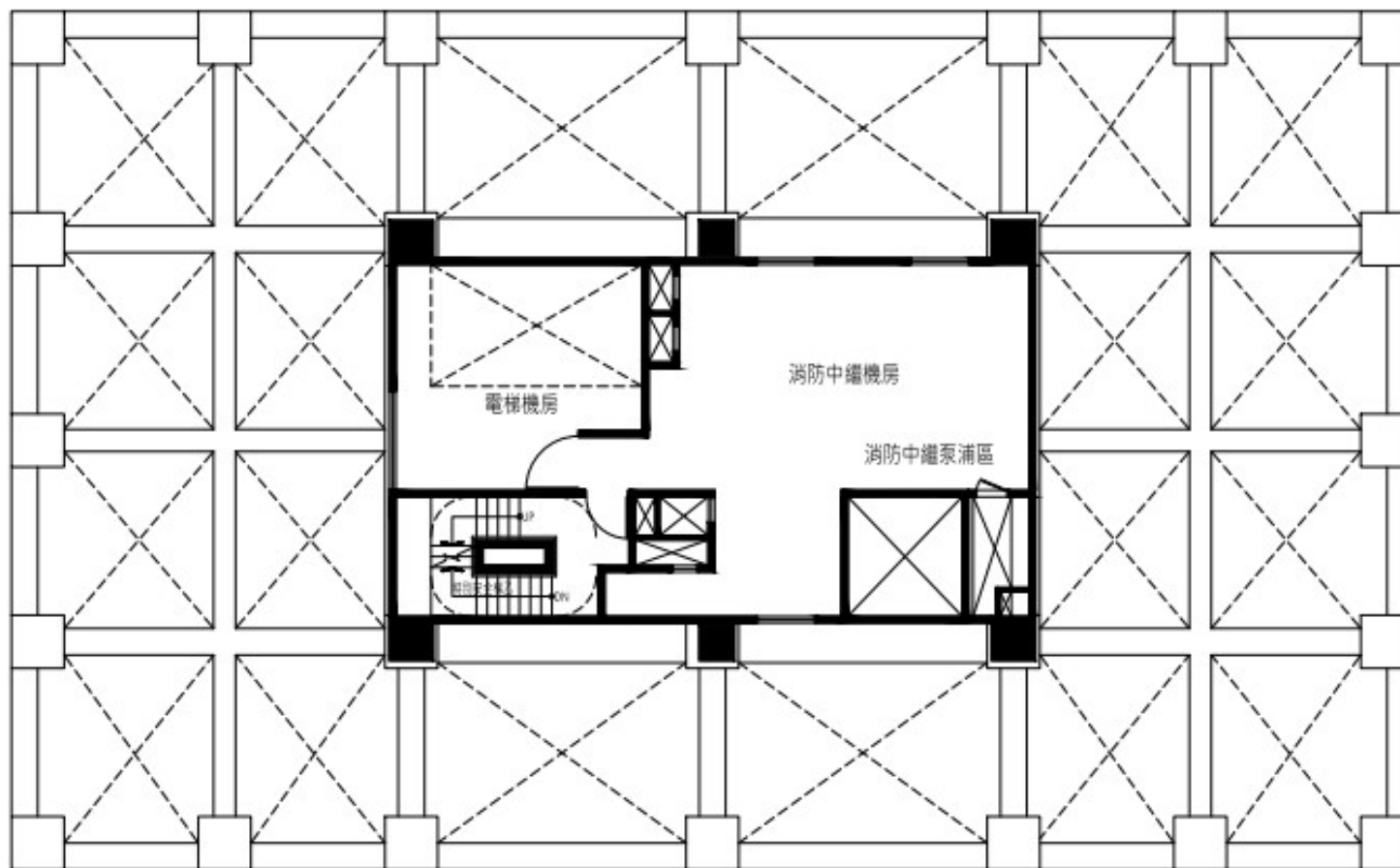
約定 A1-25F 戶管理使用

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。



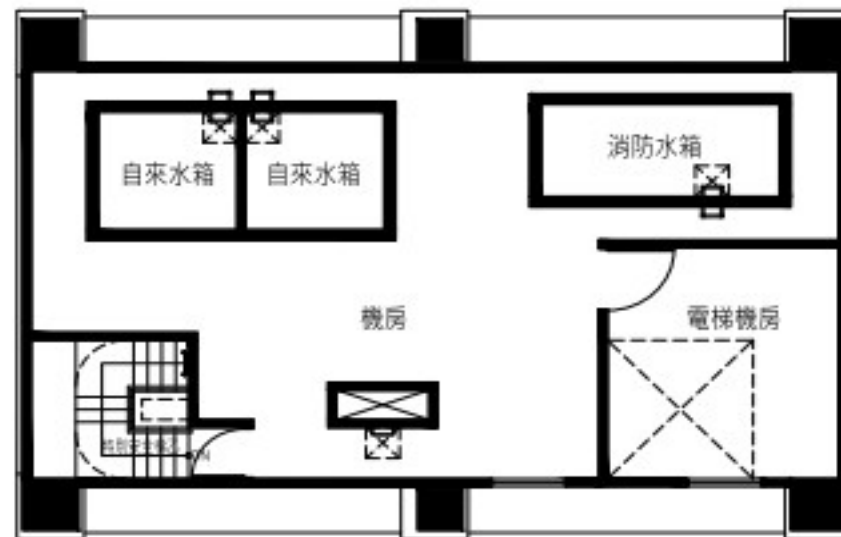
屋突一層平面圖

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



屋突二層平面圖

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



屋突三層平面圖

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