

房地買賣預約單

年 月 日

No.

客戶姓名		住址					電話				
建物名稱											
訂購戶別	第 棟 樓	建物	面 積	坪	房地	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
		土地	面 積	坪	車位	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
訂購車位	地下 層 號 位				合計	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整					
訂 金	☐	支 票： 佰 拾 萬 仟元整				支票 明細	銀行 分行，兌現日：				
	☐	現 金： 佰 拾 萬 仟元整					帳號： 票號：				
	☐	刷 卡： 佰 拾 萬 仟元整				刷卡 明細	銀行 ☐ VISA ☐ Master ☐ JCB ☐ 其他				
	合 計： 佰 拾 萬 仟元整				卡號： 持卡人：						
下次繳款	補足訂金日期： 年 月 日		金額：\$ 萬元		簽約日期： 年 月 日			金額：\$ 萬元			
附帶約定	1. 如訂購戶逾期未補足訂金、簽約者，視同訂購戶放棄此戶之購買權，所付之訂金全額退還。 2. 買賣條件以雙方所議定之買賣契約內容為準。(本預約單無收款專用章及經紀人章視為無效) 3. 本房地買賣預約單，買受人不得將買賣預約單轉售第三人。 ※本人攜合約審閱本 No：_____ 簽章：_____							區 域		用 途	
								媒 體			
備 註						付款 明細	訂 金	簽約金	開工款	總 價	
						房屋				萬	
						車位				萬	
						合計				萬	

第一聯：客戶收執（紅）
第二聯：業務部（黃）
第三聯：財務部（藍）

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立契約書人
賣方： 利通建設實業有限公司 (以下簡稱賣方)

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：利通建設實業有限公司

茲為「緻信義」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市信義區三興段一小段 1043-0000、1045-0000、1047-0000、1049-0000、1051-0000 地號等 5 筆土地，面積共計 427 平方公尺(129.17 坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內本社區編號_____戶_____樓(共計壹戶，以下簡稱本約房屋)，為台北市政府都市發展局核准 110 年 10 月 19 日 110 建字第 0255 號建造執照(詳附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖，詳附件二：本戶房屋平面圖)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位為地下第_____層機械式(棋盤式倉儲停車設備)，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為：長 5.20 公尺，寬 2.20 公尺，高 1.85 公尺，承重 2500 公斤(容車尺寸：5.00 公尺、寬 2.05 公尺，高 1.85 公尺，承重 2500 公斤，容車尺寸包含汽車後視鏡寬度)。另含車道(汽車昇降道)及其他必要空間，每位停車空間面積共計 21.08 平方公尺(6.38 坪)。

(二) 前目停車空間位於共有部分(二)且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占共有部分總面積之比例為 28.16% (本案汽車停車空間總面積 632.43 平方公尺÷本案全部共有部分總面積 2245.92 平方公尺=28.16%。每位停車空間面積計算方式為共有部分(二)總面積 30 分之 1 比例計算。)(詳附件三：汽車停車位平面圖)。

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

第三條

房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本社區房屋編號_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____ / 10000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積3864.85 平方公尺(1169.12 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物：面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物陽臺面積計_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分(一)，面積計_____平方公尺(_____坪)。

共有部分(二)，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記面積之比例_____ %。

(此佔比之計算不含車位共有部分(二)之面積)

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第八條規定互為找補。

第四條

契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1.主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第四條之一

履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☐ 不動產開發信託

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

☐ 價金返還之保證

本預售屋由○○(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

☒ 價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳附件四：價金信託證明書影本)。

☐ 同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

☐ 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第五條

貸款約定

一、本契約第四條契約總價內之部分價款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

第六條

貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第七條

共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本約房屋共有部分項目包含：

(一) 共有部分(一)：

樓梯間(含戶外安全梯及無障礙梯)、消防泵浦室、水箱、雨水貯留池、機房、台電配電場所、電信機房、垃圾貯藏室、客貨兩用梯空間、緊急升降機兼無障礙電梯空間、排煙室、消防管道間、進排氣管道間、門廳、走道、管理室、部分騎樓(大門入口處、客貨兩用梯入口處及汽車停車設備入口處)、梯廳、管委會使用空間、屋頂突出物、發電機室、雨水水箱、消防水箱、自來水箱、防空避難室(兼機車停車空間)、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。

(二) 共有部分(二)：

為不具獨立權狀之停車空間(未購買汽車停車位者無本項目)。

二、本社區共有部分(一)總面積計 1613.48 平方公尺(488.08 坪)；專有部分總面積計 3864.85 平方公尺(1169.12 坪)。前款共有部分(一)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，其面積係以本社區共有部分(一)總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、本社區共有部分(二)為汽車停車空間且無持分土地，總面積計 632.43 平方公尺(191.31 坪)，共有部分(二)之權利範

圍係依汽車停車位數量平均比例持分計算。買方如未購買汽車停車位，已充分認知本契約總價款不包含汽車停車位之價款，且所購買本約房屋之共有部分持分面積不含共有部分(二)之持分面積。

第八條

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。

第九條

付款條件

- 一、除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳附件五：付款明細表)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。

第十條

逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

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

第十一條

地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本契約地下層共三層(包含地上一層汽車升降道)總面積1193.11 平方公尺(360.92 坪)，扣除第七條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分(一)及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 632.43 平方公尺(191.31 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予購買汽車停車位之預售屋承購戶。買方如未購買汽車停車位，不得對汽車停車位承購人干涉或主張任何權利。

二、法定空地：

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

三、屋頂平臺及突出物：

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，另於住戶管理規約草約(詳附件六：住戶管理規約草約)及分管協議書(詳附件九：分管協議書)訂定之。

第十二條

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建材設備表(詳附件七：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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條

開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 04 月 27 日之前開工，民國 117 年 04 月 30 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。

第十四條

建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要

結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 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。

本契約買賣雙方協議由 ☐買方 ☐賣方 負擔。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記：

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、為便於辦理本契約房地所有權及其他相關事項，買方同意授權賣方代刻印章壹枚(詳附件八：代刻及使用印章授權書)，授權賣方使用。

第十七條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

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

第十八條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之

原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚等)負責保固二年，未涉及結構之防水保固十年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定，從其約

定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十一條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

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

第二十二條 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。
- 四、買方因轉讓致產生稅務(費)或相關問題，由買方自行處理及負擔。
- 五、本契約轉讓予第三人時，原買受人已依本契約約定向賣方辦理並完成簽訂建築室內設計變更或簽訂不辦理室內設計變更確認書，則承接人不得再向賣方請求辦理建築室內設計變更。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違

約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____ (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____ (最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 其他約定事項

一、汽車停車設備運轉方式、保養及修繕約定：

(一) 買方如有承購本社區汽車停車位已充分瞭解本停車設備為全自動棋盤式倉儲停車設備，為使停車設備運轉順暢及縮短人員等待時間，停車呼叫車台板時由電腦自行控制安排接近出入口處之空車台板提供停車(即電腦安排之空車台板編號不一定為本契約買方承購之車位編號)，停車設備運轉方式不影響買方所有權及使用權利。

(二) 買方同意汽車停車設備(包含車台板)保養、修繕費用由本社區汽車停車位之全體區分所有權人共同負擔。

二、社區公共管理：

(一) 為協助本社區建立良好管理模式、增進日後管理維護品質，買方同意自本社區管理委員會成立後起一年期間由賣方指定委託物業管理公司服務本社區，並同意

前述一年期間不更換賣方指定委託之物業管理公司，委託服務期間之管理維護費用由全體區分所有權人負擔。

(二) 買方同意於本社區成立管理委員會(或選任管理負責人)前，除本契約另有約定外，暫由賣方依住戶管理規約草約(詳附件六：住戶管理規約草約)執行本社區管理維護。

三、買方同意賣方保有本社區外觀依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及 LOGO 標誌字樣之權利，其材質色樣由賣方訂定之，買方或本社區管理委員會不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。

四、買方同意本社區之分管約定(詳附件九：分管協議書)，並納入本社區住戶管理規約草約(詳附件六：住戶管理規約草約)。

五、買方同意本社區之裝潢施工規定依裝潢施工管理辦法施工(詳附件十一：裝潢施工管理辦法)，並納入本社區住戶管理規約草約(詳附件六：住戶管理規約草約)。

六、建造執照注意事項及應告知事項：

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

(二) 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(詳附件六：住戶管理規約草約)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。

(三) 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管理規約。

(四) 地面層設置停車空間面積 33 平方公尺，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約。

(五) 本案經臺北市政府都市發展局 109 年 06 月 19 日北市都建字第 1093055083 號函核准重建計畫，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第 6 條第 1 項規定上限值核給容積獎勵為 699.43 平方公尺，容積獎勵額度為 26%(實際使用獎勵容積及額度亦同)，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

1. 依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

(1) 第 4 條：申請符合本條例第 3 條第 1 項第 2 款，獎勵基準容積 8%。

(2) 第 6 條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，獎勵基準容積 4%。

(3) 第 7 條：取得候選銅級等級綠建築證書，獎勵基準容積 4%。

2. 依本條例第 6 條第 2 項：「本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積 10%之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制」。

(六) 本社區申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確

實進行後續管理維護事宜。

(七) 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

(八) 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。

(九) 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥附公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

買方簽章：_____

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料(詳附件十：個人資料蒐集告知事項暨使用同意書)，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 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。

第二十八條 疑義之處理

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

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

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。

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附 件

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

附件二：本戶房屋平面圖

附件三：汽車停車位平面圖

附件四：價金信託證明書影本

附件五：付款明細表

附件六：住戶管理規約草約

附件七：建材設備表

附件八：代刻及使用印章授權書

附件九：分管協議書

附件十：個人資料蒐集告知事項暨使用同意書

附件十一：裝潢施工管理辦法

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

E - M A I L：

賣 方： 利通建設實業有限公司

法 定 代 理 人： 王 靖 瑜

統 一 編 號： 86693656

公 司 地 址： 台北市大同區重慶北路二段 15 號 4 樓之 2

公 司 電 話： (02)2556-3678

不動產經紀業：

不動產經紀人：

證 書 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0255號			
起造人姓名	利通建設實業有限公司 代表人：王靖瑜			住址	10356台北市大同區重慶北路二段15號4樓之2		
設計人姓名	郭志宏			事務所名稱	郭志宏建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商三(特)			幢層數	1幢1棟地上15層地下2層 共17層48戶		
建築地點	地址	信義區中興里基隆路二段64號2樓 共20筆 詳見附表					
	地號	信義區三興段一小段1043-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	146.47m ²	建築面積	328.61m ²	基地面積	騎樓	236.45m ²
	其他	5074.33m ²				其他	190.55m ²
發照日期	110年10月19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53個月內竣工		
工程造价	\$ 83,062,928 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
棟地下01層	361.14	3.3	防空避難室兼停車空間共21筆(詳見附表)				
					總計:	5220.8	m ²
備註	注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。						
				局長 黃一平 中華民國一一〇年十月十九日			

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0255號

建築地點： 信義區中興里基隆路二段64號2樓
信義區中興里基隆路二段72號
信義區中興里基隆路二段64號4樓
信義區中興里基隆路二段64號
信義區中興里基隆路二段66號2樓
信義區中興里基隆路二段66號3樓
信義區中興里基隆路二段66號4樓
信義區中興里基隆路二段66號
信義區中興里基隆路二段68號2樓
信義區中興里基隆路二段68號3樓
信義區中興里基隆路二段68號4樓
信義區中興里基隆路二段68號
信義區中興里基隆路二段70號2樓
信義區中興里基隆路二段70號3樓
信義區中興里基隆路二段70號4樓
信義區中興里基隆路二段70號4樓
信義區中興里基隆路二段70號
信義區中興里基隆路二段72號2樓
信義區中興里基隆路二段72號3樓
信義區中興里基隆路二段64號3樓



地號： 信義區三興段一小段1043-0000號
信義區三興段一小段1047-0000號
信義區三興段一小段1051-0000號

信義區三興段一小段1045-0000號
信義區三興段一小段1049-0000號

建築物概要： 1棟地下001層、面積:361.14m²、高度:3.3M、用途:防空避難室兼停車空間
1棟騎樓、面積:206.45m²、高度:4.2M、用途:騎樓
1棟地上002層、面積:318.05m²、高度:3.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)不含日用百貨, (第二十八組)一般事務所(G2)
1棟地上004層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2), 管委會使用空間
1棟地上006層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上008層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上010層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上012層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上014層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟突出物001層、面積:41.05m²、高度:5.05M、用途:(樓梯間)
1棟突出物003層、面積:41.05m²、高度:1.5M、用途:(水箱)

1棟地下002層、面積:388.72m²、高度:7.45M、用途:(停車空間)
1棟地上001層、面積:178.33m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)不含日用百貨
1棟地上003層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上005層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上007層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上009層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上011層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上013層、面積:284.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上015層、面積:236.96m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟突出物002層、面積:41.05m²、高度:2.45M、用途:(機房)

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107年12月11日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《06》月《23》日（法令適用日期：109年06月23日）。
2. 建築地點：信義區中興里。
3. 實設空地《98.39》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《宏旭工程技術顧問有限公司》，技師：《塗明寬》應用地質技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬液化低度潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨混凝土，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1937.05》平方公尺（含有產權1646.58平方公尺，無產權部分290.47平方公尺），共《20》戶。拆除門牌：《台北市信義區基隆路二段64號1-4樓、66號1-4樓、68號1-4樓、70號1-4樓、72號1-4樓號》由郭志宏建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：61建(松山)(三)字第070號，原使用執照：63使字第1150號。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 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。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣勘驗前應完成消防設備及消防救災活動空間審核。
21. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
24. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 195.91 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 140.91 平方公尺。
25. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銅級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積140.91平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
27. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金共4,153,146，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣2,076,573元，第二期2,076,573應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
28. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
29. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
30. 本案為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



注意事項：

工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。



- 31.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 32.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 34.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 35.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度66.9公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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管理規約。
- 37.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 39.拆除執照（含合併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 40.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 42.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為1025立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積328.61平方公尺與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 44.地面層設置停車空間面積33平方公尺，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 45.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 46.停車空間繳納代金《6》部停車位，代金新台幣《14047408》元，應於申領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 47.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年06月19日北市都建字第1093055083號函核准重建計畫其獎勵容積為699.43平方公尺該容積獎勵額度為26%在案；實際使用獎勵容積為699.43平方公尺該容積獎勵額度為26%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 利通建設實業有限公司 代表人：王靖瑜 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣 22056130 元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 利通建設實業有限公司 代表人：王靖瑜 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 銅 級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣 22056130 元，於領得使用執照二年內取得 銅 級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台北市建築師公會中華民國109年12月31日109(十七)會字第3644號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 52.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。
- 53.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 54.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。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.（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。
- 57.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



臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0255號

注意事項：

- 換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具其8個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 58.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）
- 59.本案於內政部訂定機車升降設備管理辦法前，以載重符合CNS 65827-00規範之升降機，車廂尺寸(寬122cm.長242cm)作為機車升降機之替代。
- 60.公寓大廈規約第24條住戶應遵守之事項內加註：「十三、本公寓大廈附設客貨梯升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」



本件已辦接水申請 申字第 CA110166 臺北自來水事業處	經辦員 技師 曾雄彰
--------------------------------------	---------------

臺北市府工務局 衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置檢 編號：11140048	
設計備查	竣工備查
檢 查 章 III. 3. 3 用戶接管申請 設計備查章	

工務局黃志誠

臺北市建築管理工程處		
110.10.27		
建造執照領照章		

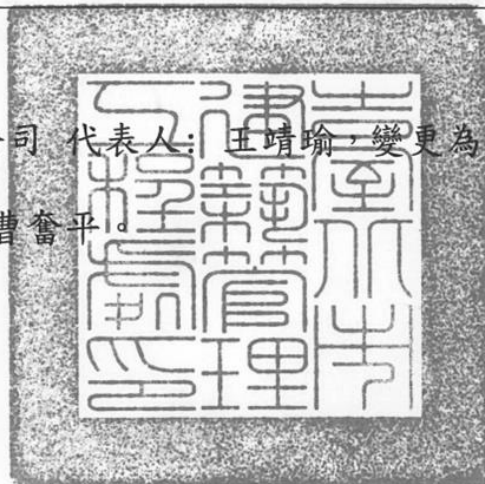


第一次變更起造人

變更後說明：

1. 本工程原起造人為 利通建設實業有限公司 代表人：王靖瑜，變更為
東亞建築經理股份有限公司 代表人：曹奮平。
2. 其餘同原核准。

(以下空白)



中華民國壹壹年壹月伍日
發文

第1次變更



變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用107年12月11日發布建築技術規則版本。
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。



變更理由：

一、各層樓地板面積變更

- (1)、地下三層樓地板面積原為0m²，變更為388.72m²。(+388.72m²)
- (2)、地下二層樓地板面積不變。
- (3)、地下一層樓地板面積原為361.14m²，變更為388.72m²。(+27.58m²)
- (4)、一層樓地板面積原為178.33m²，變更為178.35m²。(+0.02m²)
- (5)、二層樓地板面積原為318.05m²，變更為318.37m²。(+0.32m²)
- (6)、三層樓地板面積原為284m²，變更為284.38m²。(+0.38m²)
- (7)、四層樓地板面積原為284m²，變更為283.72m²。(-0.28m²)
- (8)、五層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (9)、六層樓地板面積原為284m²，變更為284.02m²。(+0.02m²)
- (10)、七層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (11)、八層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (12)、九層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (13)、十層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (14)、十一層樓地板面積原為284m²，變更為284.01m²。(+0.01m²)
- (15)、十二層樓地板面積原為284m²，變更為283.72m²。(-0.28m²)
- (16)、十三層樓地板面積原為284m²，變更為283.72m²。(-0.28m²)
- (17)、十四層樓地板面積原為284m²，變更為283.72m²。(-0.28m²)
- (18)、十五層樓地板面積原為236.96m²，變更為240.33m²。(+3.37m²)
- (19)、屋突一層樓地板面積不變。
- (20)、屋突二層樓地板面積不變。
- (21)、屋突三層樓地板面積不變。

二、總樓地板面積變更，原為5220.8m²，變更為5639.18m²。(+418.38m²)

三、容積樓地板變更

- (1)、地下三層容積樓地板面積不變。
- (2)、地下二層容積樓地板面積不變。
- (3)、地下一層容積樓地板面積不變。
- (4)、一層容積樓地板面積原為101.92m²，變更為101.64m²。(-0.28m²)
- (5)、二層容積樓地板面積原為279.68m²，變更為248.81m²。(-30.87m²)
- (6)、三層容積樓地板面積原為237.59m²，變更為236m²。(-1.59m²)
- (7)、四層容積樓地板面積原為201.52m²，變更為236.88m²。(+35.36m²)

第1次變更

變更概要

變更理由：

- (8)、五層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(9)、六層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.14m^2 。 (-0.45m^2)
(10)、七層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(11)、八層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(12)、九層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(13)、十層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(14)、十一層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 237.13m^2 。 (-0.46m^2)
(15)、十二層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 236.88m^2 。 (-0.71m^2)
(16)、十三層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 236.88m^2 。 (-0.71m^2)
(17)、十四層容積樓地板面積原為 237.59m^2 ，變更為 236.88m^2 。 (-0.71m^2)
(18)、十五層容積樓地板面積原為 192.92m^2 ，變更為 195.64m^2 。 $(+2.72\text{m}^2)$
(19)、屋突一層容積樓地板面積不變。
(20)、屋突二層容積樓地板面積不變。
(21)、屋突三層容積樓地板面積不變。

四、總容積樓地板面積不變。

五、法定工程造價變更，原為 $83,062,928$ 元，變更為 $89,719,354$ 元。 $(+6,656,426)$ 元

六、補繪各層平面圖兩遮範圍。

七、防空避難室面積變更，原為 330.97m^2 ，變更為 332.35m^2 。 $(+1.38\text{m}^2)$

八、各樓層高度變更

- (1)、增加地下三層，樓層高度為 5.49m 。
(2)、地下二層樓層高度原為 9.8m ，變更為 4.9m 。 (-4.9m)
(3)、屋突一層樓層高度原為 5.05m ，變更為 2.8m 。 (-2.25m)
(4)、屋突二層樓層高度原為 2.45m ，變更為 3.4m 。 $(+0.95\text{m})$
(5)、屋突三層樓層高度原為 1.5m ，變更為 2.8m 。 $(+1.3\text{m})$
(6)、其餘樓層高度不變。

九、建築物高度變更，原為 49.6m ，變更為 49.49m ， (-0.11m) ，僅一層提高 20cm 變更為提高 9cm 。

十、筆誤更正

- (1)、建築地址：其中一筆110臺北市信義區中興里基隆路二段70號4樓更正為110臺北市信義區中興里基隆路二段72號4樓。
(2)、戶數：原為48戶，更正為47戶。
(3)、地下二層樓層高度：原為 7.45m ，更正為 9.8m 。
(4)、建築面積計算式筆誤，原為 328.61m^2 ，更正為 328.94m^2 。 $(+0.33\text{m}^2)$
(5)、騎樓面積計算式筆誤，原為 206.45m^2 ，更正為 205.48m^2 。 (-0.97m^2)

第1次變更

變更概要

變更理由：

(6)、法定空地面積配合建築面積更正，原為98.39㎡，更正為98.06㎡。(-0.33㎡)

十一、各層用途變更

(1)、二層原為第十九組：一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)、第二十組：一般事務所(G2)，變更為第十九組：一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)、第二組：集合住宅(H2)。管委會使用空間。

(2)、四層第二組：集合住宅(H2)、管委會使用空間，變更為第二組：集合住宅(H2)。

(3)、自來水箱及消防泵浦室由地下二層移至地下三層。

(4)、其餘樓層不變。

十二、地下層各機房、地面層各戶隔間、排煙室、公共管道間調整大小及位置，相關法規及檢討配合修正。

十三、安全梯階數、級高調整，相關法規及檢討配合修正。

十四、立面變更

(1)、門窗大小分割型式調整。

(2)、部分翼牆取消。

(3)、屋頂框架造型變更。

(4)、外牆材質示意變更。

十五、戶數變更，原為48戶，筆誤更正為47戶，變更為52戶。(+5戶)

十六、電梯規格變更，原為有機房型式，變更為無機房型式。

十七、結構變更

(1)、開挖深度變更，原為15.56m，變更為16.2m。(+0.7m)

(2)、配合樓層數及樓層高度變更。

(3)、結構外審配合變更。

十八、綠化變更，原種植台北草140.91㎡，變更為魯花樹、臺灣海桐、鵝掌藤、台北草共51.13㎡。(-89.78㎡)

十九、工程進度1%(施作連續壁)。

二十、其餘同原核准。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《112》年《3》月《8》日(法令適用日期：109年06月30日)。

2. 實設空地《98.06》平方公尺。

3. 結構專業技師：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構工程技師。

4. 地質調查專業技師：《宏旭工程技術顧問有限公司》，技師：《塗明寬》應用地質技師。

5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

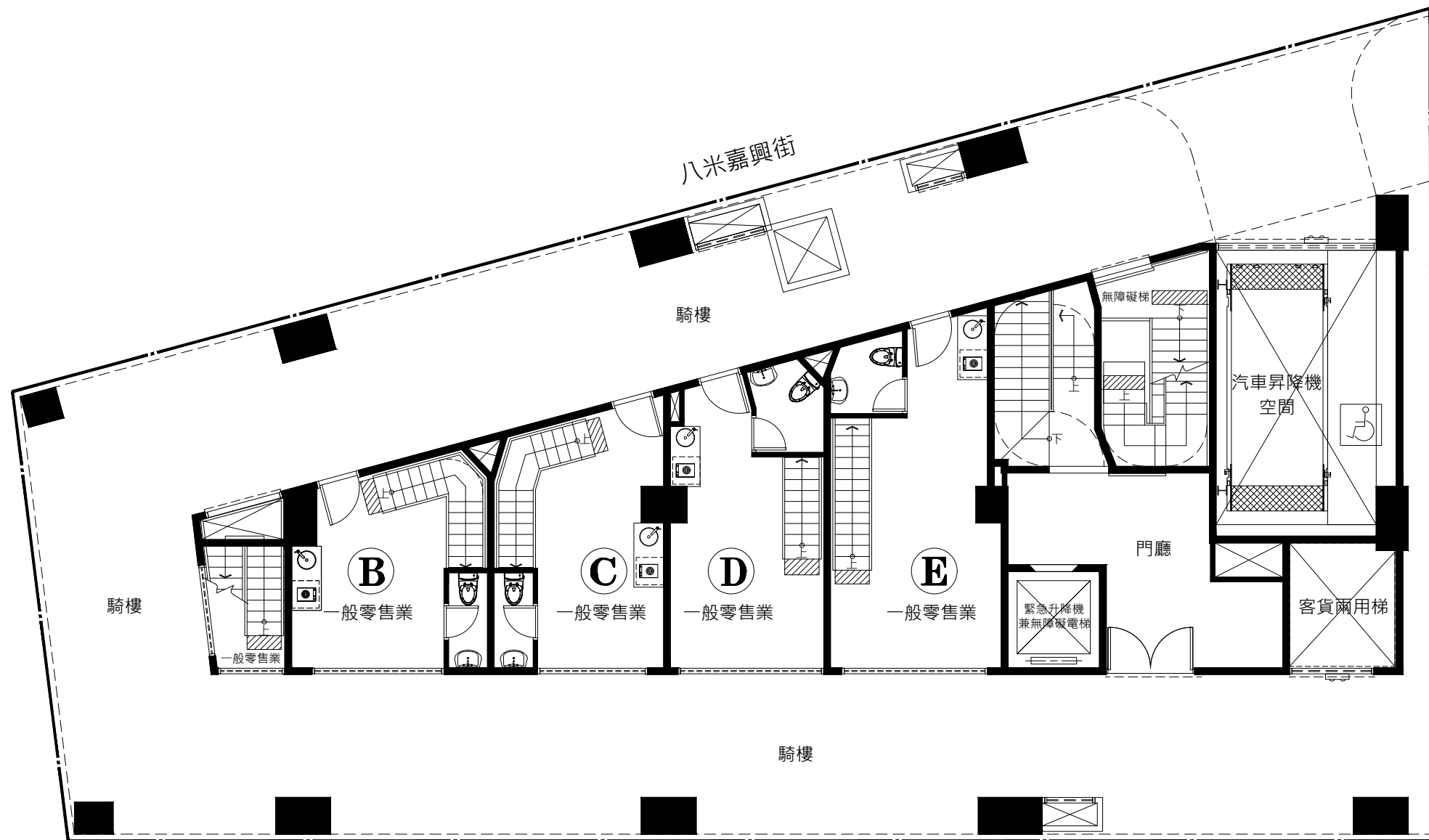
6. 未設置空氣調節設備。

7. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市建築師公會112年5月5日112(十七)會字第1043號函完成結構委託審查，並經112年6月7日北市都建字第1126021208號函備查完成。

112.6.20
3/3

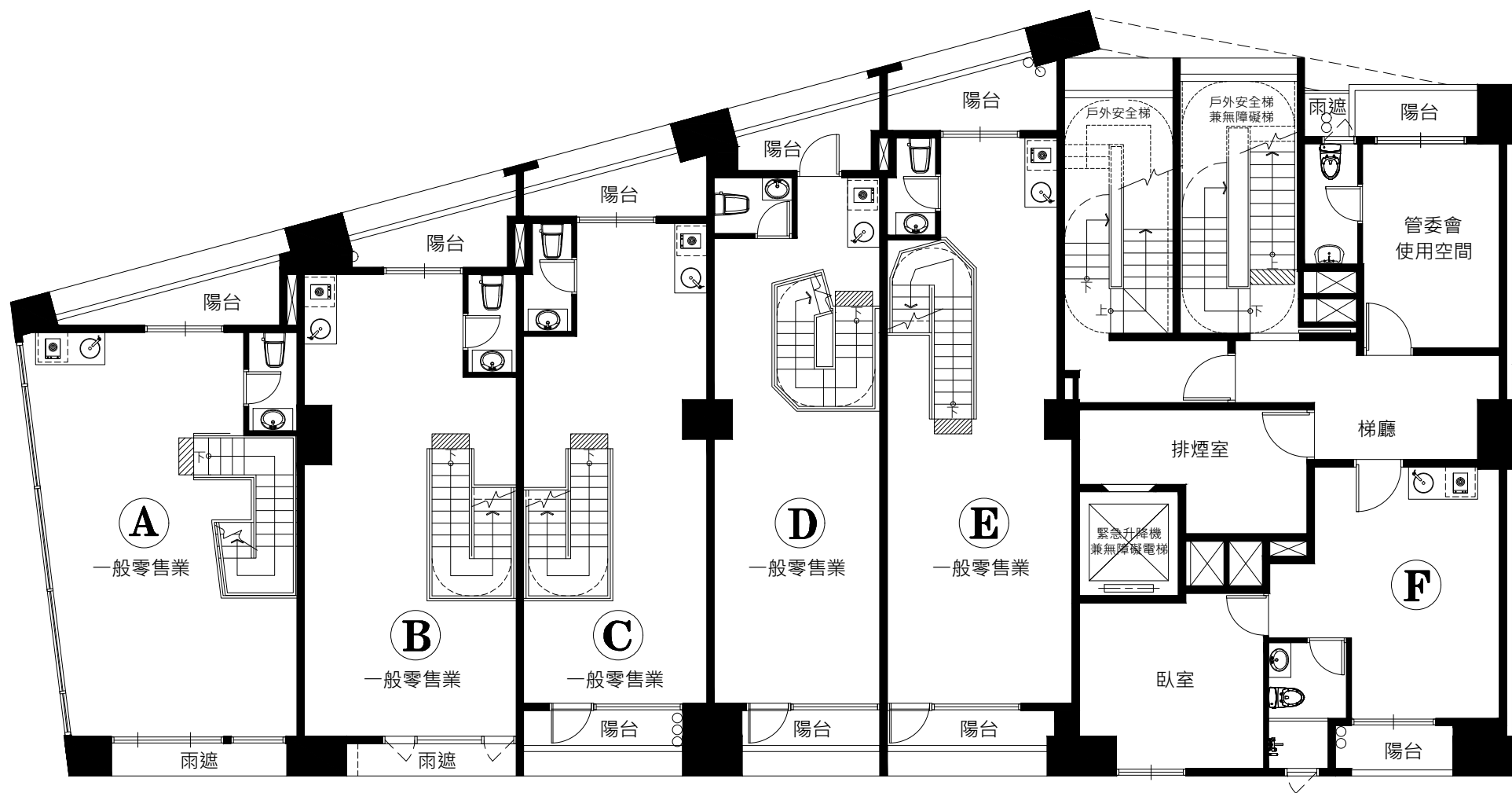
№112191

附件二 本戶房屋平面圖

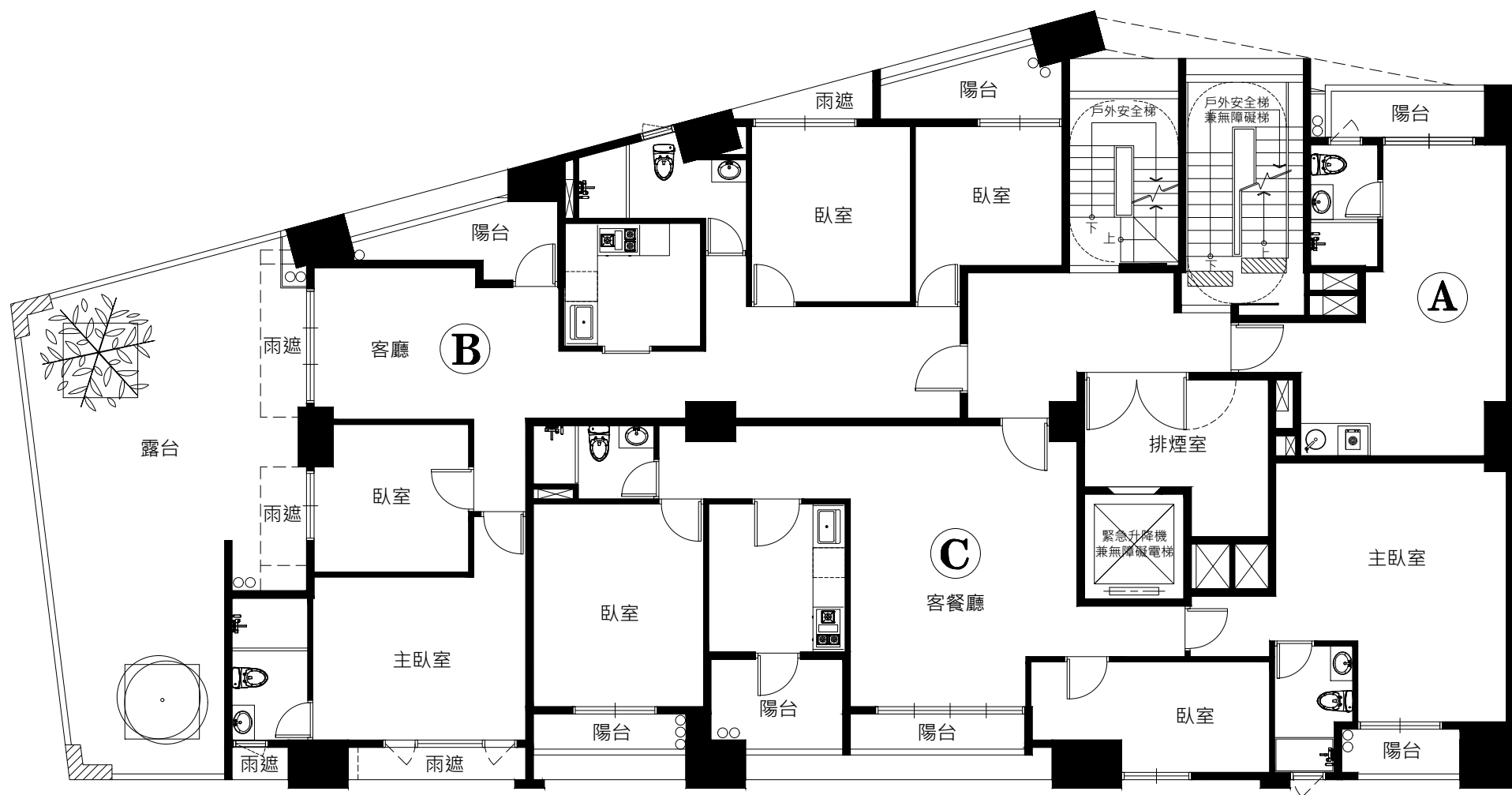


三十米基隆路二段

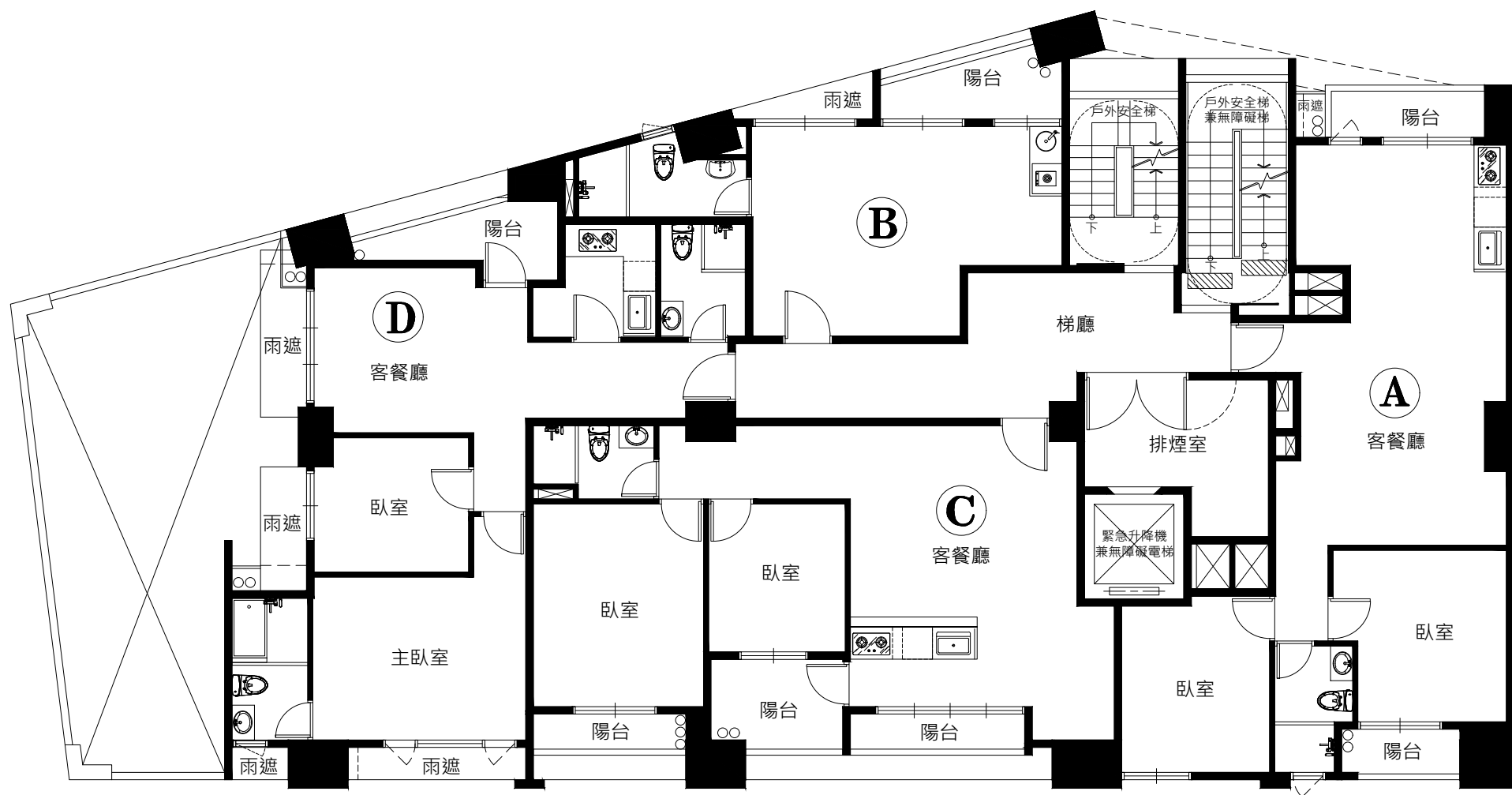
一層平面圖



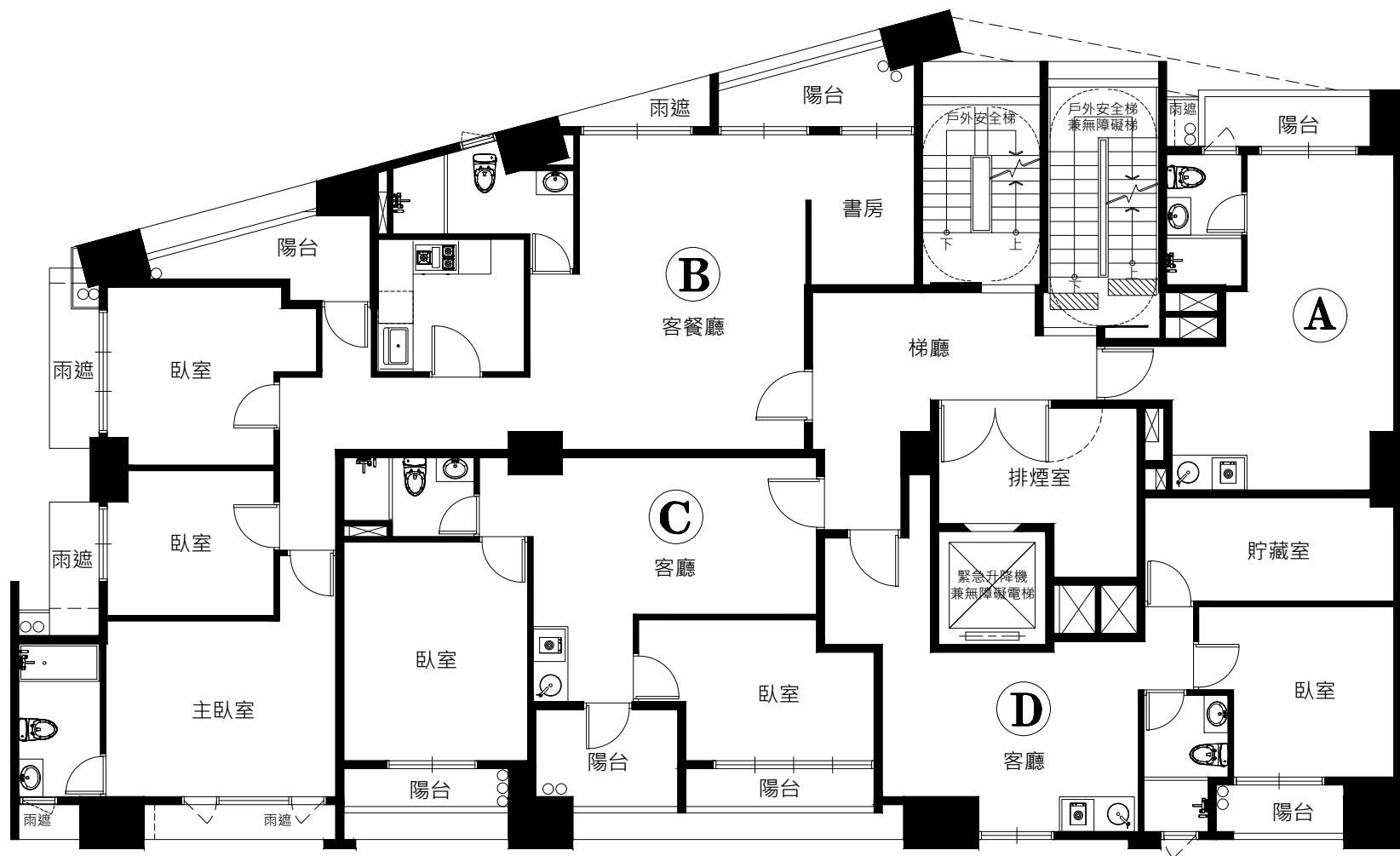
二層平面圖



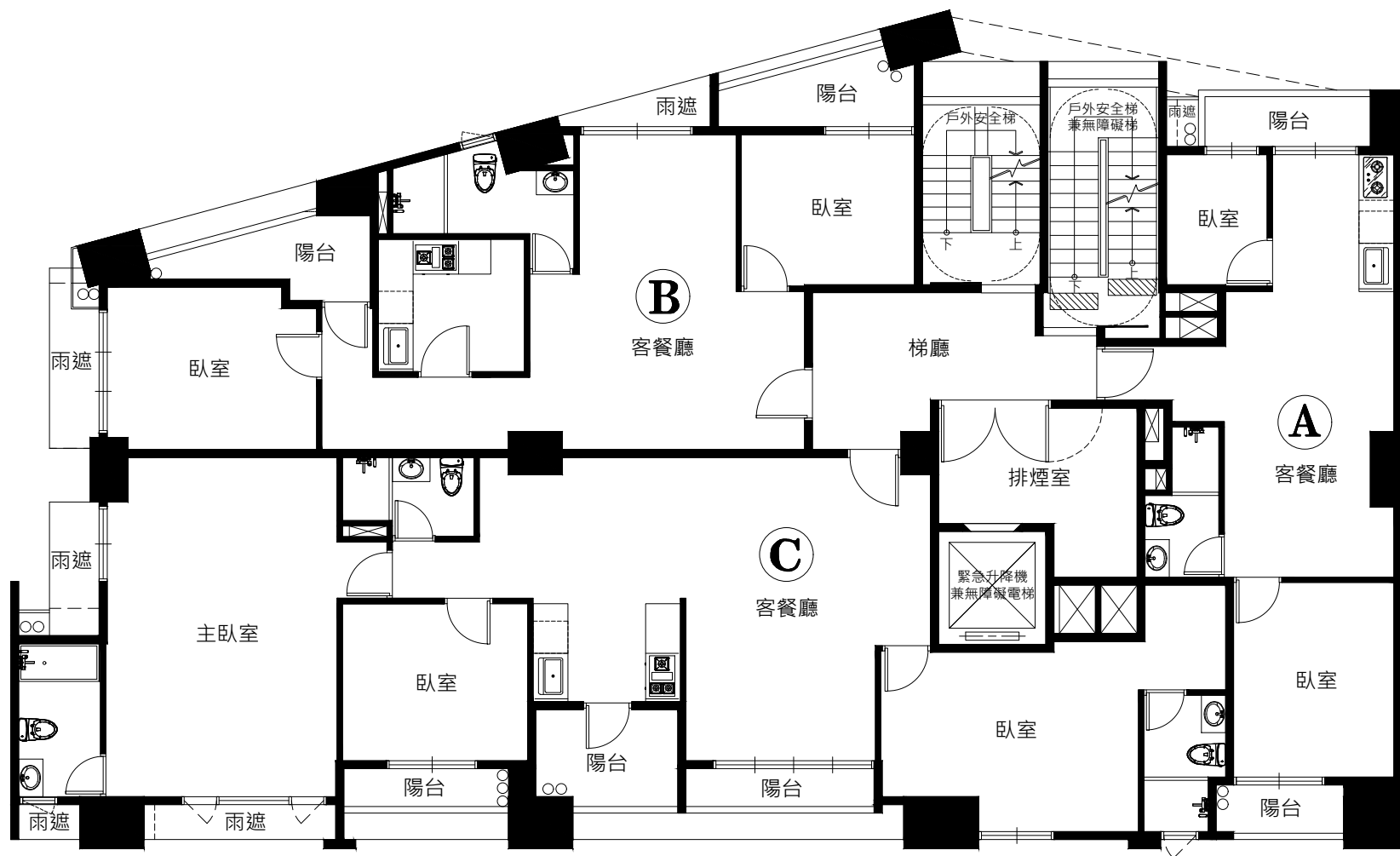
三層平面圖



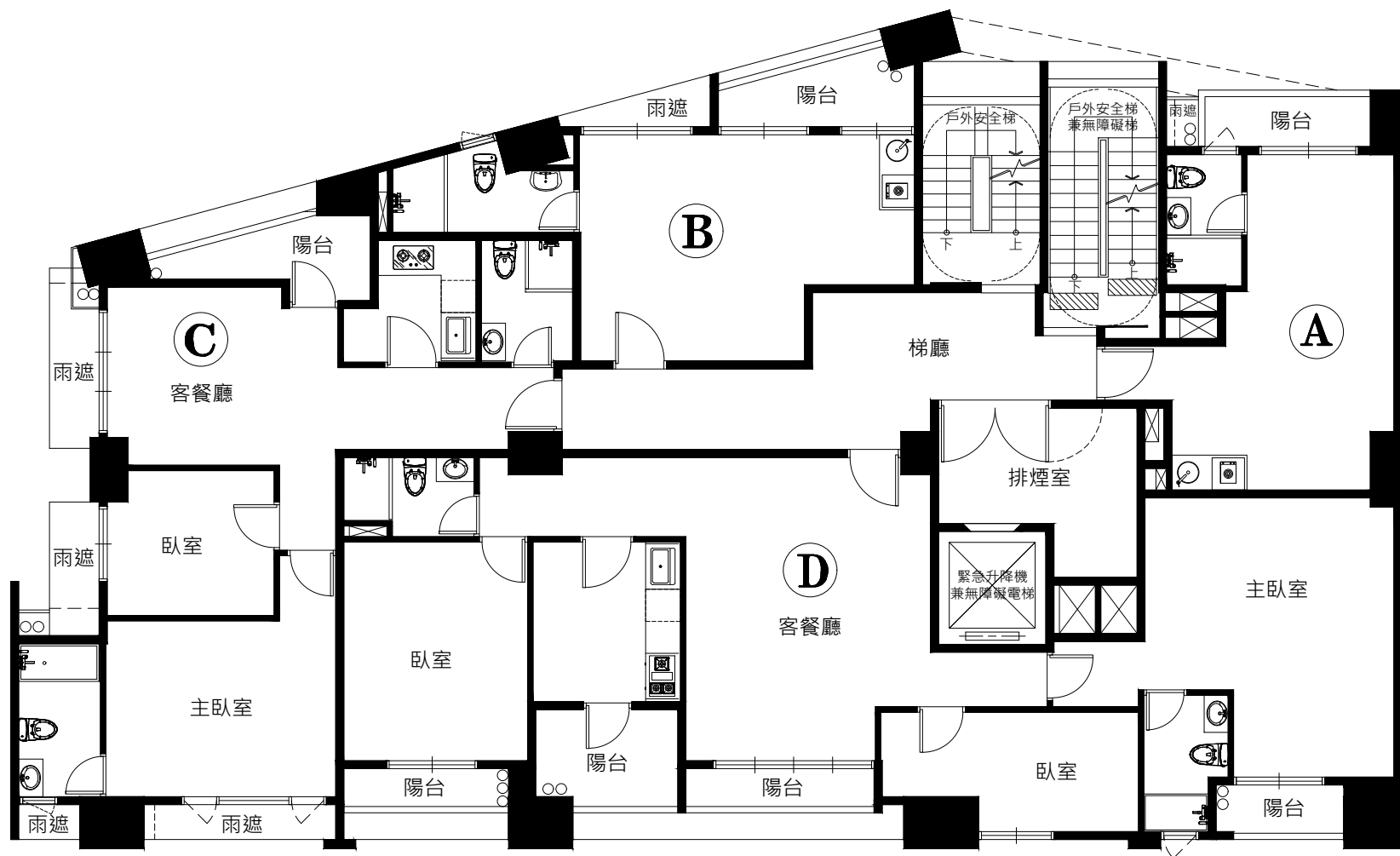
四層平面圖



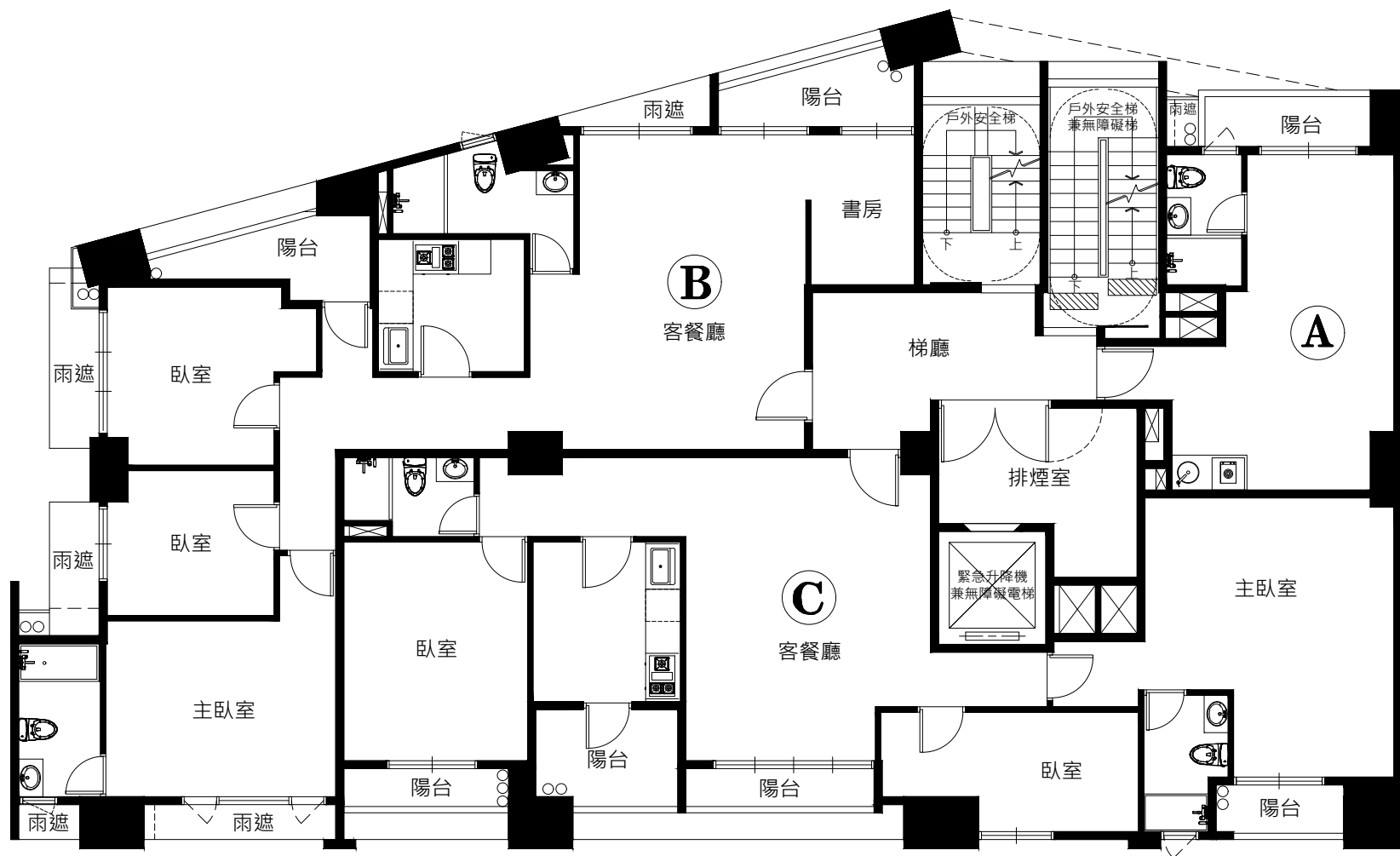
五層平面圖



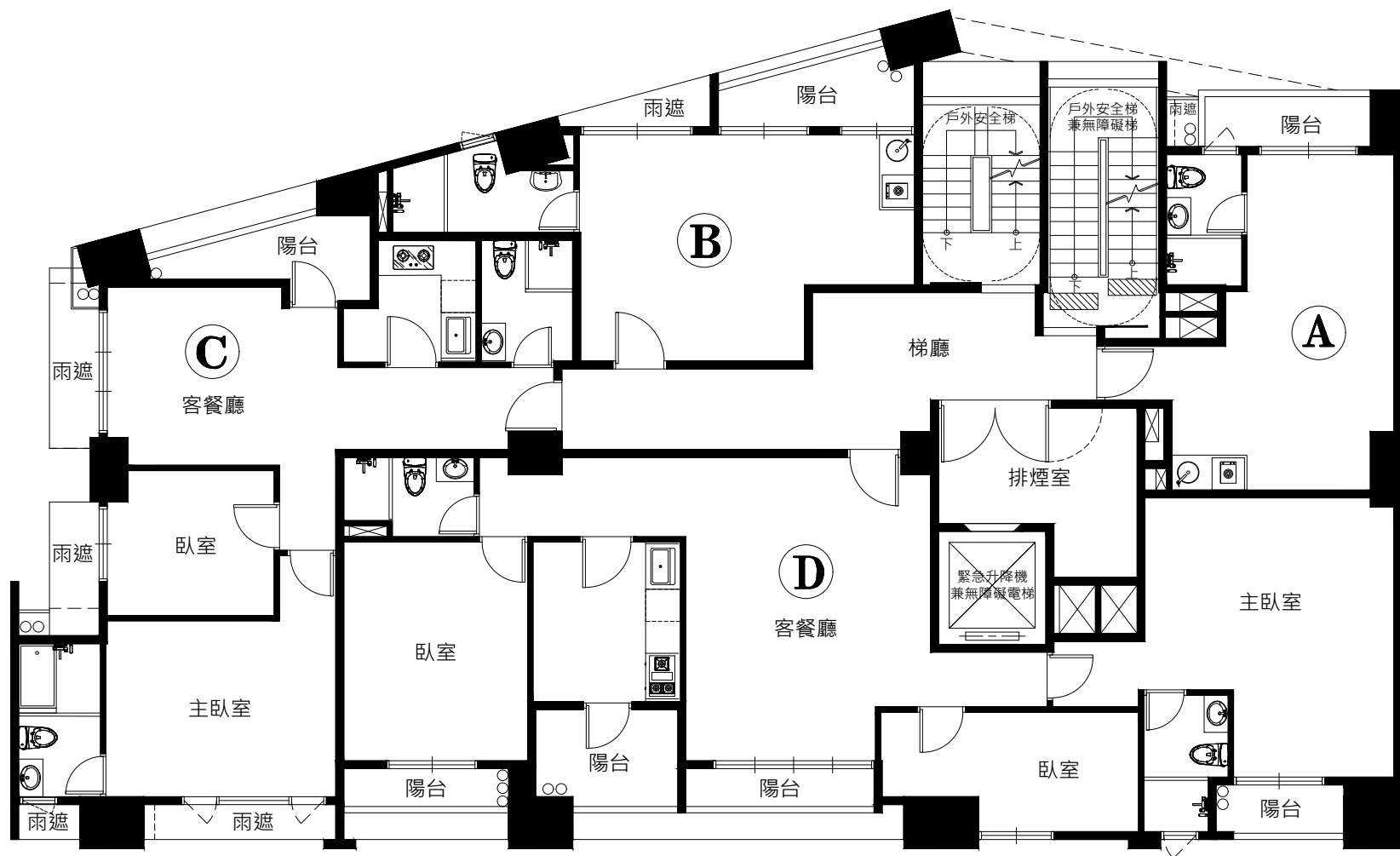
六層平面圖



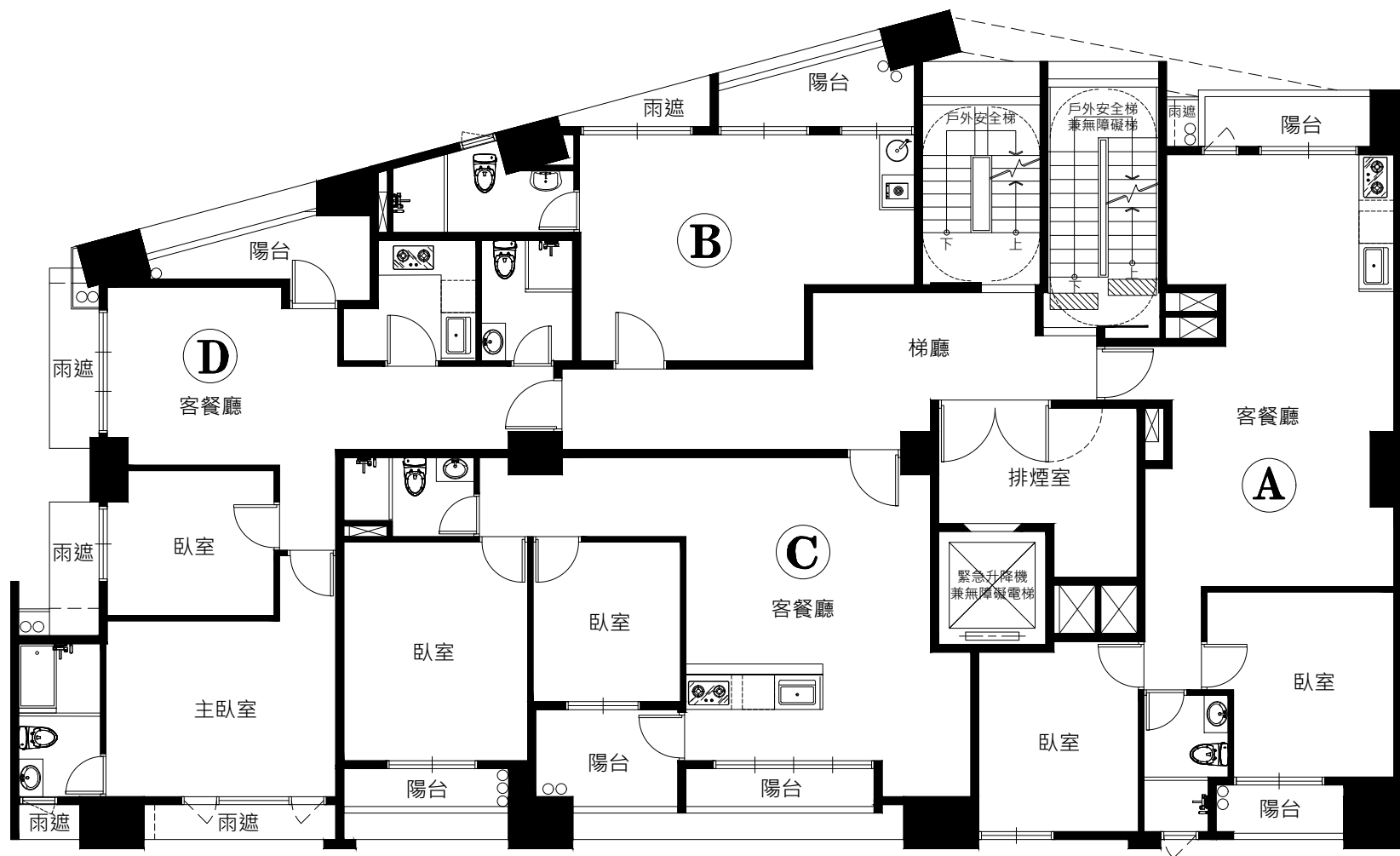
七層平面圖



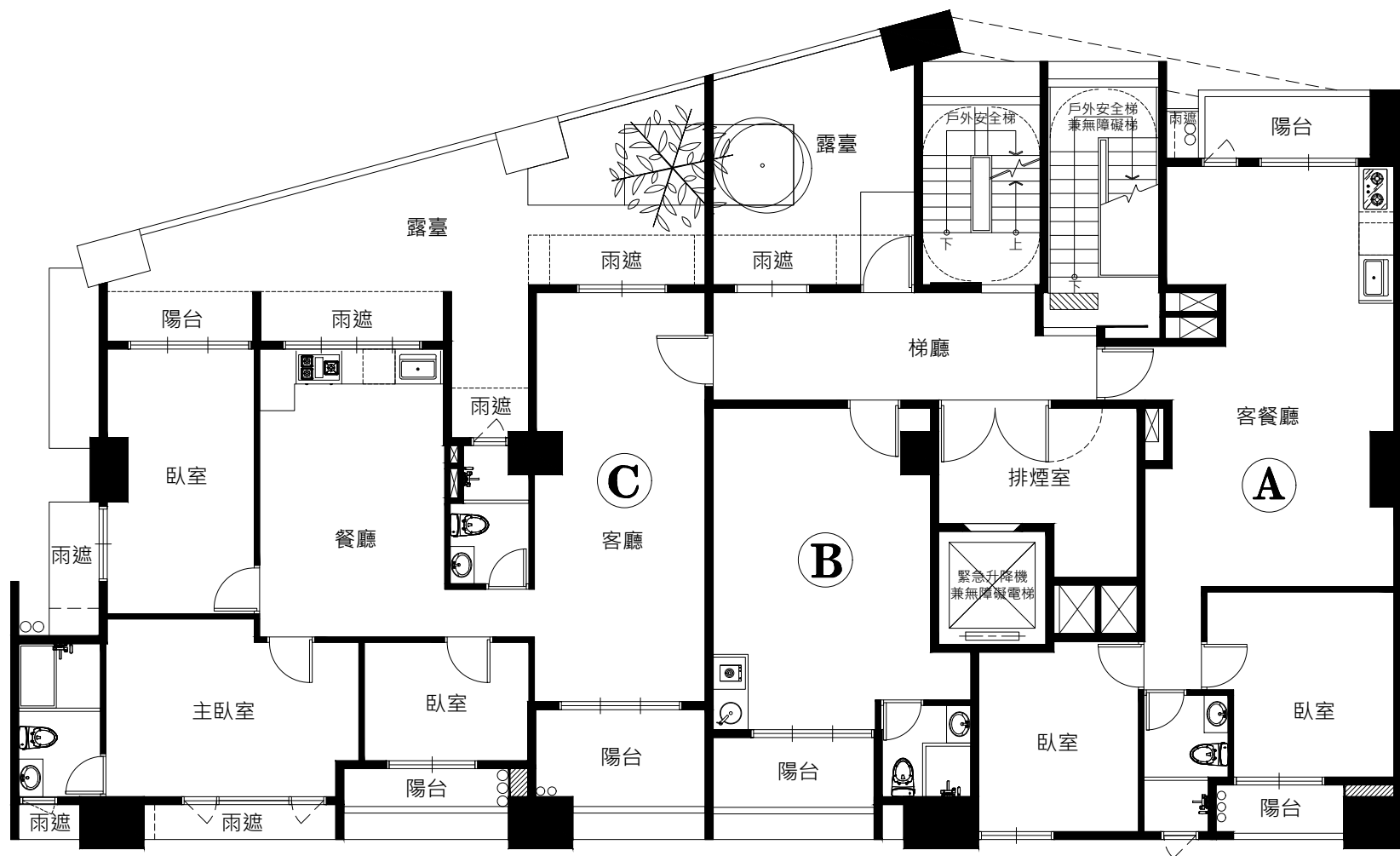
八~十層平面圖



十一層平面圖

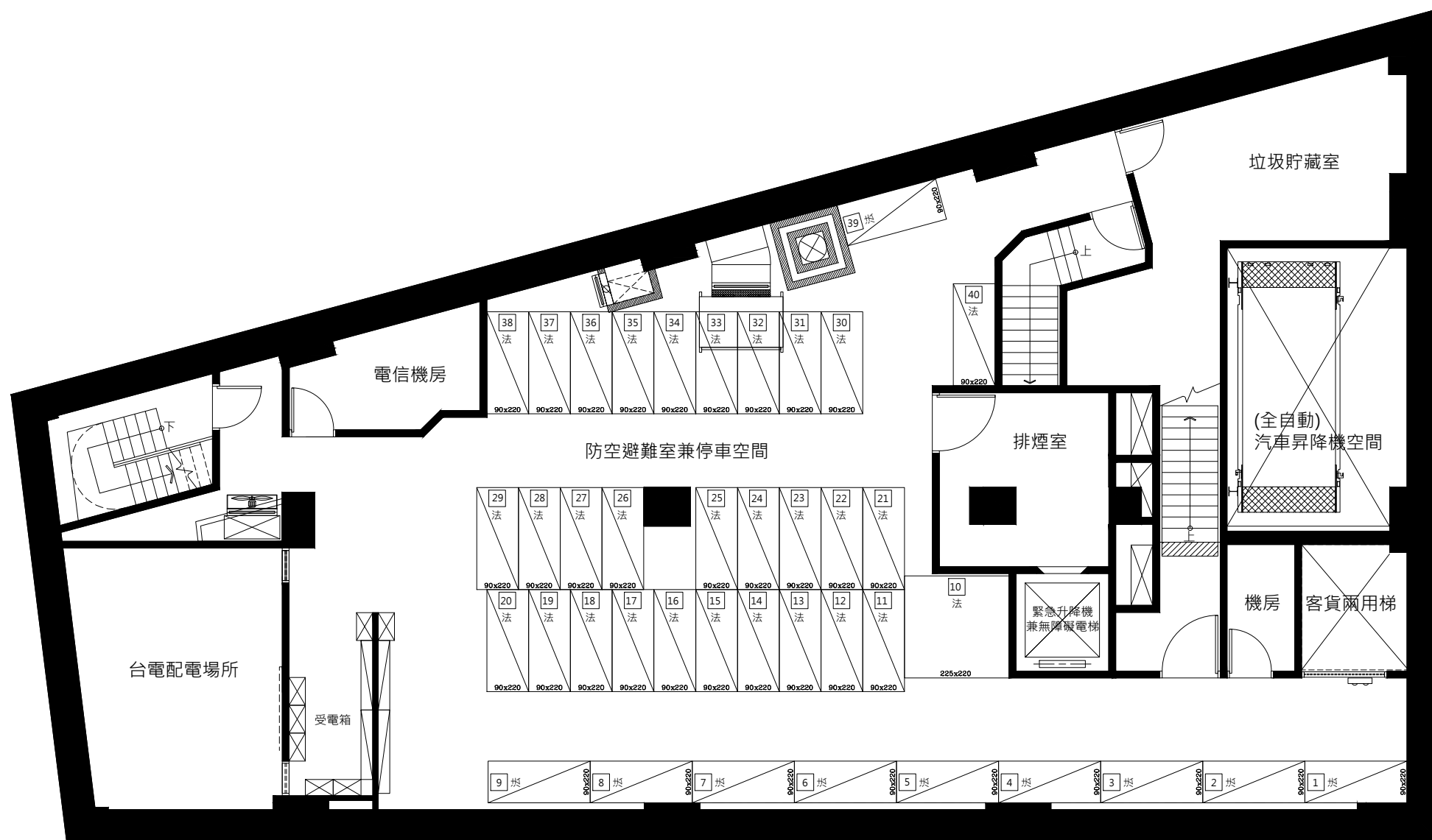


十二~十四層平面圖

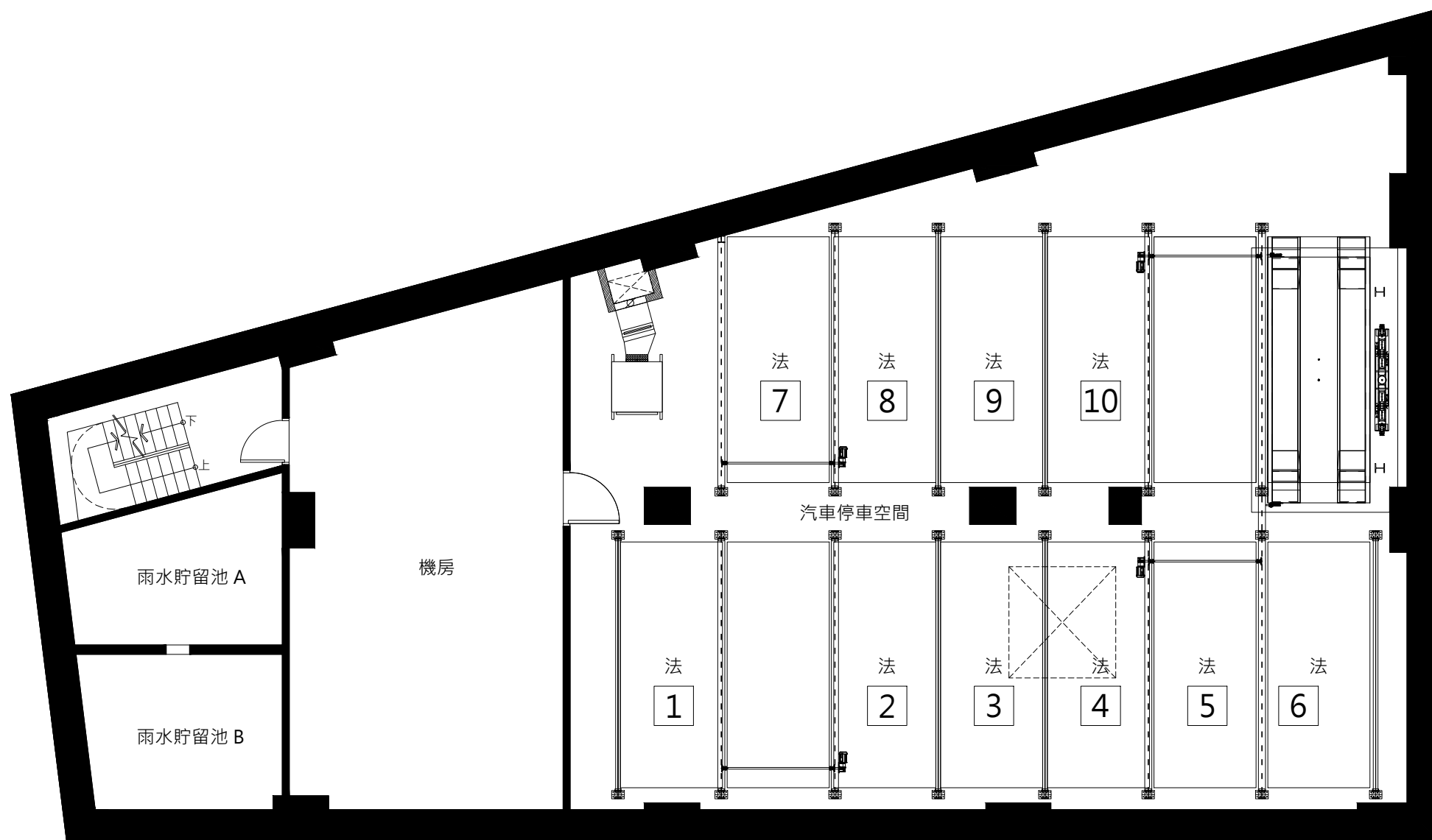


十五層平面圖

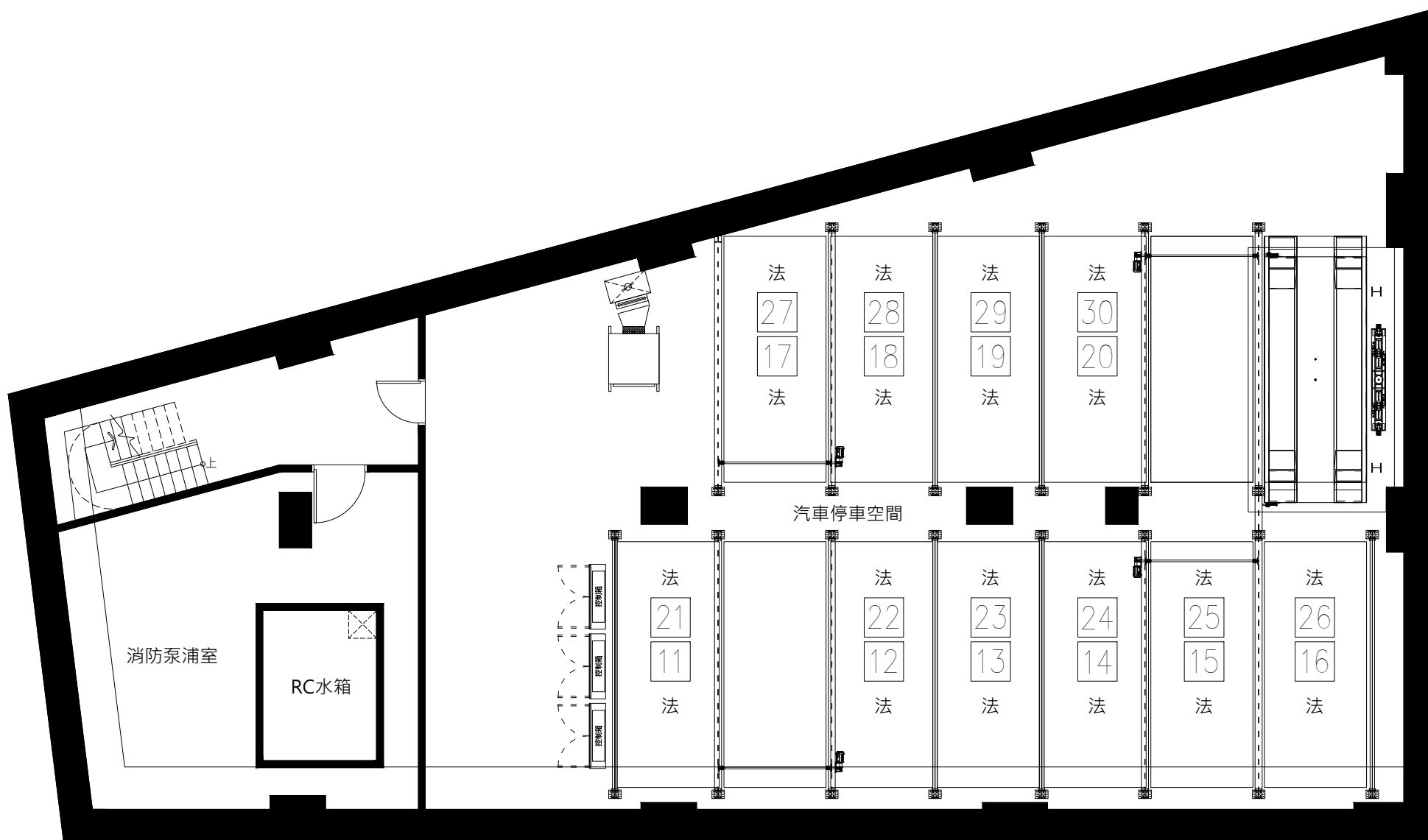
附件三 汽車停車位平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖



附件四 價金信託證明書影本



第一銀行 First Bank

【預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明】

緣利通建設實業有限公司(即開發商兼本案預售屋買賣「價金信託」契約書委託人)就座落於台北市信義區三興段一小段 1043 地號等 5 筆土地之興建案(下稱「本專案」;本專案名稱:「緻信義」,建照號碼:110 建字第 0255 號),為辦理房地預售且符合內政部函布之「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,就預售屋價金辦理專款專用於工程款及稅費之資金控管事宜,於中華民國 113 年 4 月 12 日與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂『預售屋買賣「價金信託」契約書』,並開立「第一商業銀行受託信託財產專戶-緻信義預售款」之價金信託專戶,由受託人依法令及信託契約之約定執行「價金信託」相關事務,特立此據證明無誤。

受託人:第一商業銀行股份有限公司

法定代理人:董事長 邱月琴

【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務,對委託人
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用,並非受託人完工承諾或價金返還信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止,就完竣產權移轉與點交事宜,非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事,如委託人與受託人發生糾紛者,應自行解決,與受託人無涉。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

【第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約說明】

一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其天母分行所開立之預售款信託專戶。

信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶－繳信義預售款。

帳號：50699－666－888－_____；前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。

二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用以支付工程款及稅費，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記時即屬信託目的完成而契約終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>

查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託=>信託業務查閱服務=>預售屋價金信託=>輸入繳款編號。

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因動支工程款之支付或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：

1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

買方簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：利通建設實業有限公司 (下稱「甲方」)
受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市信義區三興段一小段 1043 地號等 5 筆土地所為之住宅與建案 (下稱「本專案」，建案名稱：「誠信義」)，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」(下稱「應記載事項」) 壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。甲方就所信託之預售價款享有本契約之受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。

第 1 頁 第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

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發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-誠信義預售款」於乙方天母分行開立價金信託專戶 (下稱「信託專戶」)，以利乙方控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 二、本契約之信託財產 (下稱「信託財產」) 係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
(一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得，但不包含所有權登記款及交屋款；
(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程款及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方應逕於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或

第 2 頁 第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
八、信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之規定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營運費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本 (包括但不限於 1. 承攬契約影本一內含甲方與承攬廠商之付款證、役表 (影本留存)、2. 支出憑證一包括發票憑證、前期款提領證明 (如有)、3. 建築師工程進度驗收證明、4. 工地進度現況照片等四類文件資料) 並出具「信託專戶資金動用申請書」及工程執行進度明細資料洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤後，交由乙方天母分行辦理審核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經東亞建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方天母分行複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙

第 3 頁 第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

方通知後二個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

五、甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。

(一) 甲方如未能依本契約執行相關約定事項時(包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核簽證預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、未依約定將買方所繳價金存入信託專戶、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意)。

(二) 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，或有不合信託目的之情事。

六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

七、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以「信託專戶動用暨終止信託申請書」並檢附建物騰本予乙方，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方已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

第4頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、甲方同意為符合「應記載事項」中有關履約的擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以「價金信託」之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約的擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約的擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。

四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「剩餘百分比代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依「應記載事項」之規定提供本契約影本予買方。

六、甲方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予乙方。

七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建築經理股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年1月31日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：

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

如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

八、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

第6頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

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忠實義務，履行本契約。

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

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

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。乙方不因與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

(一) 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 甲方已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

第5頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

足金額或改善之。

九、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第七項之規定出具查核報告：

(一) 預售屋建築尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建築完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時季月數，則就該時季月數部分不適用之。

(三) 預售屋建築完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

(一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期款項存入第一商業銀行在其天母分行所開立之預售款信託專戶，信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-敝信義預售款，帳號：50699□□□□□□□□，前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

(二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金退還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信

第7頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
https://www.firstbank.com.tw，查詢途徑為：
https://www.firstbank.com.tw→個人金融→信託→信託業務查詢服務→預售屋價金信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。
- (五) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因動支工程款之支付或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣

第 8 頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

(三) 違反承攬合約的約定。

- 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、撤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、身分證統一編號或統一編號、電話、地址及價金交付明細表等。另，乙方得要求買方請買賣契約受讓人先依買賣契約將資金存入信託專戶後，乙方始依買方書面指示，將原買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約之日起一個月內解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依買方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約之日起超過一個月始合意解除者，乙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，甲方應自行與買方完成退款事宜。
- 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匯入信託專戶之情形，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匯入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將該筆信託專戶款項撥付至甲方指定帳戶，乙方亦得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由甲方自行與買方完成退款事宜。
- 五、前述各項所定或其他相關之情形，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、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

第 10 頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

方請求。

- (六) 信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：
- 1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十二、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十三、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，甲方應自負的責任，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。
- 十四、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。
- 十五、甲方有關於賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十六、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達三個月以上；
 - (二) 無法如期完工；

第 9 頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

將買方之書面轉知甲方。

- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之款額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。
- 第十條 信託財產之結算報表
- 一、本專案開工後，乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得買方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
- 第十一條 受託人之報酬計算標準及支付時期
- 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。
- 第十二條 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、身分證統一編號或統一編號、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或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
- (一) 本契約契約第八條第七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；

第 11 頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書

- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
(三) 甲方(即受益人)之受益權已遭債權人扣押、查封等；
(四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解信託交付信託之明細及相關資訊。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利(例如信託受益權等)轉讓或設定質權，但本契約另有約定者，不在此限。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出及費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶和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人會議之相關費用)及稅捐。
(二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(甲方就建築業已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記為認定時點)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
二、本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：

第 12 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

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限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向

第 14 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

- (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繼續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

- (三) 甲方與乙方均同意，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履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利

第 13 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

甲方請求。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第七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，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應連帶賠償乙方之一切損害。

第十九條 蒐集個人資料應告知事項

乙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

- 一、蒐集個人資料之目的：
036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之業務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理與債權交易業務。
二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
(一) 期間：特定目的存續期間/依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
(二) 對象：乙方(含乙方委任處理事務之委託機構)/乙方所

第 15 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

(三) 地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四) 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

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

(一) 查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

(二) 請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

(三) 請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。

(四) 乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

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

第二十條 簽樣留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以登署本契約所留存之印鑑式樣作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。

二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相

第 16 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因受損害時，乙方不負損害賠償之責。

三、於信託存續期間內，如甲方發生合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遲延或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第 17 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

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

一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪污或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、實防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、進行關閉信託專戶或終止業務往來。

三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明，或受託人認為必要時(如控管風險：委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、進行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條 其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙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、傳真之方式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

第 18 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

時亦同。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。

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、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

八、甲方同意共同訂約約定為依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

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

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

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

(以下空白)

附件一：受益權人會議規則

第 19 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

立的人業已於合理期間審閱開全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十一、十五、十六、十七、十八、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立的人業已充分瞭解。

委託人兼受益人（甲方）簽章確認：
，並承諾簽立本契約，簽章於後。
【以下為簽署頁】

天母分行	
主管	核對簽章
對保日 113.4.9	

（簽名蓋章）

第 20 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

立契約書人：

甲方：

委託人兼受益人：利通建設實業有限公司

法定代理人：王 晴 瑜

統一編號：86693656

通訊地址：台北市重慶北路二段15號4樓之2

電話：02-25563678

天母分行	
主管	核對簽章
對保日 113.4.9	

印鑑樣式

乙方：

受託人：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 王 晴 瑜

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段

電話：(02) 2348-1111

中 華 民 國

(2) 日

第 21 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應進行事項，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，應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十二條所定

第 22 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

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），逕交或寄達召集人、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内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其所指定之代理機構，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所指定之代理機構後，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所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 23 頁

第一商業銀行預售屋買賣資金信託契約書

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行表決者，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，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證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。

第 24 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

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）表決票塗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。

第 25 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

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。

第 26 頁

第一商業銀行預售屋買賣金信託契約書

附件五 付款明細表

房屋編號：

車位編號：

單位：新臺幣(元)

期別	付款進度	土地款	房屋款	合計
1	訂金			
	簽約金			
	開工款			
2	一樓版結構完成			
3	鋼構組立完成			
4	六樓版結構完成			
5	十一樓版結構完成			
6	十五樓頂版結構完成			
7	鷹架拆除完成			
8	申請使用執照			
9	銀行貸款			
10	交屋款			
買賣契約總價款				

【備註】

一、 繳款方式(匯款)：

【匯款銀行】(銀行代碼：007)第一商業銀行-天母分行

【匯款戶名】第一商業銀行受託信託財產專戶-繳信義預售款

【匯款帳號】50699-666-888-

二、 暫收款新臺幣 元整，於辦理所有權移轉登記時繳納。

(1) 暫收款於交屋時依實際單據金額計算多退少補。

(2) 暫收款包含所有權移轉登記費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、瓦斯外管費(依預售屋買賣契約書協議)。

附件六 住戶管理規約草約

【繳信義】社區(以下簡稱本社區)區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定本住戶管理規約(以下簡稱本規約)條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條

本規約效力及範圍

一、本規約效力：

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶(含空屋)，且區分所有權人若將其專有部分出租、供他人使用或將其產權移轉時，該承租人(或使用人、繼受人)亦為本規約效力所及。

二、本社區之範圍：

為本社區使用執照及竣工圖所載之基地、建築物、停車位及附屬設施。

第二條

專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、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：

指本社區之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權所有者。

(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：

本社區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：

本社區專有部分經約定供共同使用者。

二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分項目及區劃界限，依分管協議書及共用專有標示圖約定使用。

三、本社區法定空地、屋頂平臺、露臺(本社區 15 樓緊鄰梯廳及戶外安全梯)為共用部分應供全體區分所有權人及住戶共同使用，並依分管協議書約定使用。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 汽車停車位之權利、使用及管理：

1. 區分所有權人產權登記持分共有部分(二)者，汽車

停車位之權屬依登記編號。

2. 區分所有權人產權未登記共有部分(二)者，無汽車停車位之所有權。
3. 本社區區分所有權人汽車停車位之權利及使用方式依分管協議書約定。
4. 本社區汽車停車位之使用管理辦法由全體汽車停車位區分所有權人訂定。

(二) 機車停車位之權利、使用及管理：

1. 本社區地下一層部分空間為防空避難室兼機車停車空間，為全體區分所有權人共有，若有緊急防空避難需要時，須開放供公眾使用。
2. 機車停車位之使用管理辦法(包括但不限於機車停車位停放車種、住戶使用方式、違反義務處理方式等)授權由管理委員會訂定。

五、本社區外牆(包含外牆面及其構造)之使用及管理：

(一) 本社區外牆之修繕、管理、維護，由管理委員會(或管理負責人)為之。管理委員會(或管理負責人)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。

(二) 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理委員會(或管理負責人)除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外並依規定向主管機關完成報備後，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經區分所有權人會議決議後，再依相關法令規定辦理。

七、本社區有 12 歲以下或 65 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(係避免住戶由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無 12 歲以下或 65 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。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式授權由管理委員會訂定。

八、為維護本社區住戶居住品質及整體外觀，空調設備室外機依建築業者規劃之位置設置，未經區分所有權人會議決議不得任意變更。

九、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用共用部分、約定共用部分：

- (一) 受託管理業務或承包工作者。
- (二) 電力公司。
- (三) 電信機構。
- (四) 自來水公司。
- (五) 瓦斯公司。
- (六) 停車設備公司。

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。本社區除依建築法規設置共用設施以外，若有其他設施，其使用管理及維護辦法授權由管理委員會訂定。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔；超過1戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分擔。
 - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金負擔。

第四條

專有部分及約定專用部分之使用管理

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

第二章 區分所有權人會議

第五條

區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條

區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開：

(一) 定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會(或管理負責人)請求者。

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

二、召集人之產生方式：

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

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

三、開會通知：

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

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

四、出席資格：

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

(二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託有行為能力之配偶、直系血親、本社區其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。受託人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

(三) 會議之目的如對某專有部分之承租人或使用者有利害

關係時，該等承租人或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條

區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 住戶管理規約之訂定或變更。
- (二) 社區之重大修繕或改良。
- (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，但非經該權利人或受益人之同意，不得變更之。
- (六) 社區大規模植栽之汰換或變更。
- (七) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (八) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項，除本條第二款第一目至第六目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- (四) 本社區汽車停車位相關事務(包括但不限於管理費、維護修繕事項等)之決議事項，由全體汽車停車位之區分所有權人依車位數三分之二以上出席，以出席車位數過半數同意行之，本社區無汽車停車位所有權之區分所有權人不得以區分所有權人會議方式提案並決議本目相關事務。

第八條

區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條

議案成立之要件

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

第十條

會議紀錄

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

第三章 管理委員會

第十一條

管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的：

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

二、管理委員會人數：

(一) 為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

1. 主任委員 1 名。
2. 監察委員 1 名。
3. 財務委員 1 名。
4. 委員 2 名。

(二) 前目委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 1 名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

第十二條

主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

(一) 管理委員選任之資格，主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶或其配偶、直系親屬住戶任之，其他管理委員由住戶任之。其中管理委員中至少 3 名具汽車停車位所有權之區分所有權人身分。

(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、監察委員及財務委員之消極資格：

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、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，委員名額不按分區分配名額，採無記名單記法選舉，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。

(二) 主任委員由管理委員互推之。但主任委員解職出缺時由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。

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

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

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

三、管理委員之任期自當選之日起，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免：

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

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

(二) 管理委員之罷免：

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

第十三條

主任委員、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、監察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、管理及維護分攤費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等收取、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。社區其他各項管理辦法授權由管理委員會訂定。

第十四條

九、管理委員為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。

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

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

六、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。

七、管理委員會會議之決議事項，應作為會議紀錄，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、機電設施、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、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) 本社區公告欄設置由建築業者或管理委員會規畫之。

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

一、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。

二、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) 管理負責人應項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、綠建築維護管理費(實際依存入專戶之數額為準)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) 房屋管理費：

各區分所有權人依建物產權登記總面積(不含汽車停車位面積)計算，以每坪每月新臺幣 200 元整計算。

(二) 汽車停車位管理費：

各汽車停車位區分所有權人依車位數，以每位每月新臺幣 1,500 元整計算。

(三) 機車停車位管理費：

各機車停車位使用人依車位數，以每位每月新臺幣 200 元整計算。

(四) 管理費之收繳程序及支付方法，除建築業者代管期間由建築業者訂定外，代管期結束且本社區成立管理委員會後授權管理委員會訂定之。

(五) 管理費以足數本社區開支為原則。

三、公共基金之收繳：

(一) 房屋公共基金：

1. 公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

(二) 汽車停車位公共基金：

1. 公共基金收繳基準由各汽車停車位區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 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：

(一) 房屋積欠之處理：

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)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10%計算。

(二) 汽車停車位積欠之處理：

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)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 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，其中本社區管理費帳戶應另以「房屋」及「汽車停車位」分別設專戶保管及運用(即以房屋、汽車停車位區分專款專用)。

二、「房屋管理費」用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

- (二) 大樓共用部分、約定共用部分之管理、維護費用、使用償金(包含社區公共部分之水費、電費、電信費等)。
- (三) 有關大樓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。
- (八) 共用部分之綠建築維護管理費用。

三、房屋公共基金用途如下：

- (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) 大樓共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、「汽車停車位管理費」用途如下：

- (一) 汽車停車設備之維修、定期保養維護費用。
- (二) 汽車停車設備運轉產生之電費。

五、汽車停車位公共基金用途如下：

- (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) 汽車停車設備之重大修繕或改良。
- (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

- 一、前條第三款第三目大樓共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣 300,000 元整以上。
- 二、前條第五款汽車停車設備之用途其工程金額符合新臺幣 100,000 元整以上，若有本款事項但不足支付金額時，由汽車停車位區分所有權人依車位數共同分擔。

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

- 一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除本規約另有規定或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。
- 二、前款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。

三、區分所有權人會議討論第一款使用償金之議案，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每年1月1日起至當年12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (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。
- 七、本社區之汽車停車位財務運作及監督規定，授權由管理委員會訂定。

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、約定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、防火隔間、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定，住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條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 室內裝修、客貨兩用梯設備及其他應遵守事項

- 一、本社區住戶室內裝修，應遵守本社區裝潢施工管理辦法。
- 二、本社區附設客貨兩用梯升降設備，機車進入視同貨物載運，使用人於機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
- 三、住戶包裹(寄物)代收方式，授權由管理委員會訂定住戶包裹(寄物)代收管理辦法。
- 四、本社區一律禁止陽臺加窗或加設鐵窗等，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。
- 五、本社區區分所有權人及管理委員會(或管理負責人)於交屋日起為綠建築之維護管理人，並依起造人交付之綠建築維護管理計畫資料維護管理。

第二十三條 投保火災保險之責任

- 一、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訂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，並應就其差額補償責任。
- 二、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，得授權由管理委員會訂定。
- 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，其格式授權由管理委員會訂定。
- 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，其格式授權由管理委員會訂定。
- 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、本社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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，應以管轄本社區所在地之臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條

違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分、約定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，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分、約定共用部分或設置管線，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、約定共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有

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

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

一、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：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、本社區文件之閱覽管理規定及保管方式，授權由管理委員會訂定。

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本規約所訂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，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之。

第三十條

建造執照注意事項及應告知事項

- 一、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約。
- 二、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。
- 三、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管理規約。
- 四、地面層設置停車空間面積 33 平方公尺，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約。
- 五、本案經臺北市政府都市發展局 109 年 06 月 19 日北市都建字第 1093055083 號函核准重建計畫，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第 6 條第 1 項規定上限值核給容積獎勵為 699.43 平方公尺，容積獎勵額度為 26%(實際使用獎勵容積及額度亦同)，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：
 - (一) 依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：
 1. 第 4 條：申請符合本條例第 3 條第 1 項第 2 款，獎勵基準容積 8%。
 2. 第 6 條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，獎勵基準容積 4%。
 3. 第 7 條：取得候選銅級等級綠建築證書，獎勵基準

容積 4%。

(二) 依本條例第 6 條第 2 項：「本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積 10%之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制」。

六、本社區申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

七、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

八、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。

九、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥附公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

● 本住戶管理規約草約內容經買方(或區分所有權人)充分瞭解並同意遵守。

買 方：_____

身分證字號：_____

附件七 建材設備表

【結構】

本建築物為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造，經專業結構技師電腦精確計算設計，基礎、樑、柱、樓板皆依主管機關審查核准圖樣施工。耐震係數達 0.275G，無論承重、抗壓、防颱、耐震皆符合建築法規。

【建築外觀設計】

本建築物由專業建築師精心規劃設計，建築外觀以天然石材搭配高級磁磚、金屬格柵等不同材料整體設計，夜間搭配燈光設計點綴，實現本建築物座落於繁華都會區之價值。

【門廳、梯廳】

一、一樓門廳：

- (一) 社區出入口採用訂製藝術大門裝設門禁管制系統，出入口門廳設置迎賓櫃台兼管理室。
- (二) 地坪及牆面鋪設高級磁磚，並搭配裝修建材整體設計。
- (三) 平頂採用造型天花板搭配照明，並設置空調設備。

二、梯廳(二樓以上)：

- (一) 地坪及牆面採用高級磁磚，並搭配裝修建材整體設計。
- (二) 平頂採用造型天花板搭配照明。

三、樓梯間：

- (一) 樓梯間踏步採用止滑磚，並搭配木質或金屬扶手欄杆。
- (二) 牆面貼小口磚、平頂刷水泥漆，並設置照明燈具、樓層指示標誌。
- (三) 各層樓梯間出入口採用防火金屬門。

【電梯】

一、採用日立永大或台灣三菱品牌，無機房電梯壹部，速度 105M/MIN，載客量 12 人份。

二、車廂地坪鋪設石材或磁磚搭配裝潢整體設計。

三、車廂內裝設 CCTV 監視系統連線管理室，並裝設樓層管制系統及緊急對講設備。

四、附加功能：

- (一) 誤登錄取消功能、開門時間延長開關。
- (二) 樓層顯示器節能、能源回饋節能。
- (三) 車廂內設置空氣清淨機、空調設備。
- (四) 停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。

【電信設備】

- 一、電話及電視：各戶客廳、臥室均預留出線口。
- 二、網路：社區統一裝置光纖到府(FTTH)，各戶客廳、臥室預留出線口。
- 三、收視天線：屋頂設置共同天線，各戶預留有線電視管路。

【門窗】

- 一、玄關門：
 - (一)採用高級鑄鋁門搭配維夫拉克智慧電子鎖、高強度鉸鏈及五金配件。
 - (二)門框採用靜音氣密門框。
- 二、鋁窗：採用 YKK AP、昭和品牌氣密窗。
- 三、室內門：採用木門及水平門鎖並附門止。
- 四、玻璃：採用 5mm+5mm 膠合強化有色玻璃(三合一通風門除外)。
- 五、浴室門：採用木門及水平門鎖，搭配門檻。
- 六、工作陽台：採用 YKK AP、昭和或三協品牌落地橫拉窗或三合一通風門。

【各戶地坪】

- 一、客餐廳：採用超耐磨木地板鋪設隔音墊。
- 二、臥室：採用超耐磨木地板鋪設隔音墊。
- 三、廚房：開放式廚房配合客廳整體施作。
- 四、浴室：施作防水塗佈，並鋪設止滑磚。

【各戶牆面】

- 一、隔間牆：室內採用輕質隔間。
- 二、客餐廳：面刷 ICI 乳膠漆塗料。
- 三、臥室：面刷 ICI 乳膠漆塗料。
- 四、廚房：面刷 ICI 乳膠漆塗料，部分牆面貼烤漆玻璃或高級磁磚。
- 五、浴室：施作防水塗佈，並面貼高級磁磚搭配設計。

【各戶平頂】

- 一、客餐廳：施作水泥粉光，面刷 ICI 乳膠漆塗料。
- 二、臥室：施作水泥粉光，面刷 ICI 乳膠漆塗料。
- 三、浴室：採用矽酸鈣板，面刷防霉漆塗料。

【各戶陽臺】

- 一、工作陽台：設置洗、烘衣機專用插座、水龍頭、排水孔等位置。
- 二、地坪：鋪設止滑磚，並配置防蟲地排。
- 三、牆面：面貼高級磁磚搭配外觀整體設計。
- 四、平頂：裝設鋁企口板或鋁格柵，並裝置照明燈具。

【衛浴設備】

一、面盆：採用 TOTO 品牌面盆，搭配 hansgrohe 或 TOTO 品牌龍頭五金配件。

二、馬桶：採用 TOTO 品牌馬桶。

(一)主浴室：全自動馬桶。

(二)客浴室：省水馬桶附緩降便座。

三、浴缸：

30 坪以上戶型主浴室附壓克力浴缸搭配 hansgrohe 或 TOTO 品牌龍頭五金配件。

四、淋浴間：

採用強化玻璃淋浴門，搭配 hansgrohe 或 TOTO 品牌龍頭五金配件。

五、排氣設計：

(一)採當層排氣設計。

(二) TOTO 或三菱品牌多功能暖風機。

【廚具設備】

一、廚具：採用 LEICHT 或 TLK 品牌櫃體。

二、檯面：採用西班牙賽麗石、杜邦石或人造石等高級檯面。

三、水槽：採用石英石或不鏽鋼，搭配伸縮龍頭。

四、抽油煙機：採用林內或櫻花品牌倒 T 式抽油煙機。

五、爐具：採用林內或櫻花品牌雙口瓦斯爐或雙口 IH 爐。

(一) 30 坪以上戶型為雙口瓦斯爐。

(二) 30 坪以下戶型為雙口 IH 爐。

六、其他設備：

(一)BOSCH 品牌洗碗機。

(二)NEXWATER 或 SAKURA 品牌淨水器。

【天然瓦斯】

瓦斯管由賣方代辦申請天然瓦斯裝設手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，瓦斯錶由買方於交屋後自行申請掛錶。

【空調設備位置】

本社區空調設備室內外機統一規劃，並預留冷氣排水、電源插座、室內穿樑套管。

【電氣設備】

一、各戶採用 110/220V 供電均設獨立電表。

二、各戶電管採用南亞或大洋等正字標記之 PVC 管或 CD 管；配線採用太平洋或華新麗華等品牌。

三、各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器。

四、緊急電源：各戶客廳及冰箱各一處緊急電源插座。

【給排水設備】

- 一、各戶採用間接供水均設獨立水表。
- 二、冷、熱水管採用不銹鋼壓接管(被覆)。
- 三、汙、排水管採用正字標記之 PVC 管。
- 四、自來水由總表接社區淨水系統進入地下室蓄水池，經揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱採隔離式雙水槽設計，再經由各戶之獨立水表分送各戶使用。

【自動化管制系統】

一、住家自動化：

- (一) 各戶設置彩色對講保全主機，結合影像、對講及保全功能，具有防盜、求救及智慧鈴聲等多項功能。
- (二) 各戶玄關門設置磁簧偵測器連動保全系統。

二、大樓自動化：

(一) 緊急供電系統：

設置緊急發電機，提供消防設備、部分公共空間照明、電梯、汽車停車設備、廢水馬達等設施於停電時自動切換，並火災時優先提供消防設備使用。

(二) 動力遠端監視：

泵浦、消防泵浦、發電機等動力設備納入中央監控系統中，可監視設備是否正常運作。

(三) 水位遠端監視：

廢水池、上下蓄水池等水位高低納入中央監控系統中，可監視水位是否超出警戒線。

三、監視系統 CCTV：

- (一) 地上一層門廳、騎樓、汽車升降設備空間、客貨兩用梯、緊急升降機兼無障礙電梯、管委會使用空間、防空避難室(兼機車停車空間)、屋頂平台設置彩色攝影機連結至管理室。
- (二) 管理室設置數位錄影監控設備，可監錄攝影機影像並作記錄。

【消防安全設備】

- 一、管理室設置火警受信總機，可監視全棟火警情形。
- 二、樓層依消防法令設置消防栓箱、火災自動警報設備、緊急廣播設備、緊急電源插座、標示設備、緊急照明燈及滅火器等設備。
- 三、地上十一層(含)以上住家設置自動灑水設備(設置規範依消防法規為準)。
- 四、汽機車位停車空間設置泡沫滅火設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火之功用。

五、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機廣播通知各戶迅速避難以減少傷害。

*上述消防安全設備依主管機關核准之圖面並經檢查合格為準。

【屋頂設施】

屋頂平台設置綠化空間整體規劃設計。

【汽車停車設備】

一、採用全自動棋盤式倉儲停車設備。

二、出入口設置玻璃滑昇門，管制採用遙控器或感應磁卡(扣)。

三、轉角處設置紅綠燈、反光鏡。

四、地上一層汽車停車設備內設置車輪引導鏡、指示燈箱語音、安全光電裝置、緊急停止按鈕等安全措施。

【客貨兩用梯】

一、出入口設置電動捲門，管制採用磁卡感應或按鈕操作。

二、出入口設置 LED 紅綠燈。

三、設備採用油壓式升降。

【垃圾貯藏室】

本社區規劃並設置垃圾回收分類、廚餘冷藏設備。

【其他設備】

地上一層室外連通地下層之出入口、管道間開口位置均設置防水閘門。

【特約事項】

一、為確保建築物及本社區整體規劃，各向立面外觀、開口尺寸、公共設施配置得依法令或主管機關要求配合修改。

二、各項建材設備品牌、樣式、規格尺寸、顏色應按本建材設備表所載範圍，未載明者由賣方統一選定。

三、天然石材、磁磚、金屬或木質，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意以施工當時採購為準。

買 方：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件八 代刻及使用印章授權書

茲因買方訂購賣方所興建之【緻信義】房屋編號：_____戶_____樓、

車位編號：_____號及建築基地應有部分(持分)權利，並簽訂【緻信義】預售屋買賣契約書(以下簡稱本契約)，雙方就本契約代刻印章授權、使用事宜切結約定如下：

- 一、買方同意並授權賣方代刻印章壹枚(以下簡稱授權印章)保管及使用，賣方並應於辦理交屋完成時交還予買方。
- 二、授權印章賣方得使用於本契約下列相關用途：
 - (一) 房地產權移轉登記及抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
 - (二) 代辦金融機構貸款手續。
 - (三) 稅捐、實價登錄申報。
 - (四) 水、電、電信、瓦斯之申請或變更。
 - (五) 賣方向主管機關申請、變更或撤銷之文書。
 - (六) 賣方委任代辦相關之文書。
- 三、除經買方同意外，賣方不得將授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方承諾不得藉詞撤銷、更換印章，買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本項授權之成立。
- 五、立同意書人係於簽訂本契約同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

買 方：

身 分 證 字 號：

賣 方： 利通建設實業有限公司

法 定 代 理 人： 王 靖 瑜

統 一 編 號： 86693656

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件九 分管協議書

立協議書人(以下簡稱買方)訂購賣方所興建之【緻信義】(以下簡稱本社區)，並簽訂預售屋買賣契約書(以下簡稱本契約)，買方應遵守本社區住戶管理規約草案之相關規定外，已充分瞭解並同意遵守本社區分管協議事項，約定如下：

一、本社區共有部分分管約定：

(一)本社區共有部分(一)為全體區分所有權人共有，非依法令規定並經區分所有權人會議決議，不得讓售及約定專用予非本社區之特定人或區分所有權人，本社區共有部分(一)包含：樓梯間(含戶外安全梯及無障礙梯)、消防泵浦室、水箱、雨水貯留池、機房、台電配電場所、電信機房、垃圾貯藏室、客貨兩用梯空間、緊急升降機兼無障礙電梯空間、排煙室、消防管道間、進排氣管道間、門廳、走道、管理室、部分騎樓(大門入口處、客貨兩用梯入口處及汽車停車設備入口處)、梯廳、管委會使用空間、屋頂突出物、發電機室、雨水水箱、消防水箱、自來水箱、防空避難室(兼機車停車空間)、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，共有部分(一)之使用、權利、管理約定如下：

1. 地下一層機車停車位：

由本社區管理委員會或區分所有權人會議於住戶管理規約訂定管理使用方式，並由管理委員會統籌管理。

2. 部分騎樓(大門入口處、客貨兩用梯入口處及汽車停車設備入口處)：

本社區騎樓依建築相關法令規定應供公眾通行使用，且不得另增設圍牆、停放機車、腳踏車或其他阻礙公眾通行、使用之設施(經核准之建造執照、使用執照必要設施及本社區因維護公共安全需求設置可移動告示設施除外)。

3. 梯廳、排煙室、走道、樓梯間(含戶外安全梯及無障礙梯)：

為維護本社區環境品質及公共安全，全體區分所有權人不得堆放任何阻礙通行、逃生之物品(包括但不限於鞋櫃、傘架...等)，應保持空間淨空。

4. 二樓管委會使用空間：

管委會使用空間規劃住戶多功能交誼廳，由管理委員會統籌管理及使用。

(二)本社區共有部分(二)為全體汽車停車位區分所有權人共有，由汽車停車位區分所有權人停放車輛專用，且排除他人干涉。汽車停車位之使用、權利、管理約定如下：

1. 汽車停車位僅供停放汽車使用，不得停放重型機車、機車、腳踏車等且不得堆放任何其他物品，若未依本項規定造成汽車停車設備損害，該使用人自行負擔賠償責任。
2. 汽車停車位區分所有權人已充分瞭解汽車停車設備為全自動棋盤式倉儲停車設備，為使停車設備運轉順暢及縮短人員等待時間，停車呼叫車台板時由電腦自行控制安排接近出入口處之空車台板提供停車(即電腦安排之空車台板編號不一定為區分所有權人產權所屬車位編號)，停車設備運轉方式不影響區分所有權人所有權及使用權利。
3. 汽車停車位區分所有權人已充分瞭解停車設備容車尺寸及運轉方式，車輛出入停車設備時應隨時注意安全(乘客應於1樓停車設備外上下車)，因本社區停車設備鄰近騎樓、道路，若有因車輛出入未注意造成任何人(車)損害，由車輛駕駛人自行負擔賠償責任，不得主張停車設備設計瑕疵。
4. 若本社區區分所有權人產權無共有部分(二)之持分，未經汽車停車位區分所有權人同意，不得使用汽車停車位。
5. 若本社區區分所有權人產權無共有部分(二)之持分，除有造成本社區公共安全疑慮情事並經管理委員會或區分所有權人會議決議外，不得對汽車停車位(包含汽車停車設備)區分所有權人主張限制使用。
6. 本社區汽車停車位屬法定停車位，若汽車停車位區分所有權人單獨出售汽車停車位時(即未出售房地)，僅可出售予本社區之區分所有權人，且必須將汽車停車位應持分之共有部分(二)面積辦理產權移轉予

買受人；若區分所有權人出售房地且無保留任何房地產權時，不得單獨保留汽車停車位應持分之共有部分(二)面積(即不得單獨保留汽車停車位)。

7. 本社區汽車停車設備廠商若有保養、修繕等情事，廠商人員必須經過本社區地下層公共區域，由管理委員會或物業管理公司派員協助管理廠商人員進出，不得拒絕或收取額外費用。

二、本社區 15 樓緊鄰梯廳及戶外安全梯之露臺為全體區分所有權人共用，任何人均不得擅自佔用、增建、堆放物品等，並由管理委員會統籌管理。

三、本社區屋頂平臺為全體區分所有權人共用，任何人均不得擅自佔用、增建、堆放物品等，並由管理委員會統籌管理。

四、本社區緊鄰 A 戶 1 樓、B 戶 1 樓、C 戶 1 樓、D 戶 1 樓、E 戶 1 樓之部分騎樓，該騎樓區分所有權人依建築相關法令規定應供公眾通行使用，且不得另增設圍牆、停放機車、腳踏車或其他阻礙公眾通行、使用之設施(經核准之建造執照、使用執照必要設施及本社區因維護公共安全需求設置可移動告示設施除外)。

五、本社區約定專用分管約定：

本款約定專用空間由該戶維護、管理使用(因修繕產生費用由該戶自行負擔)，若有因本社區公共部分必要經過約定專用空間(如：公共之維護、修繕、安全檢查...等)，該戶區分所有權人應協助配合，以利長期維護本社區環境品質。

(一)本社區緊鄰 B 戶 3 樓之露臺空間，由 B 戶 3 樓約定專用使用。

(二)本社區緊鄰 B 戶 15 樓之露臺空間，由 B 戶 15 樓約定專用使用。

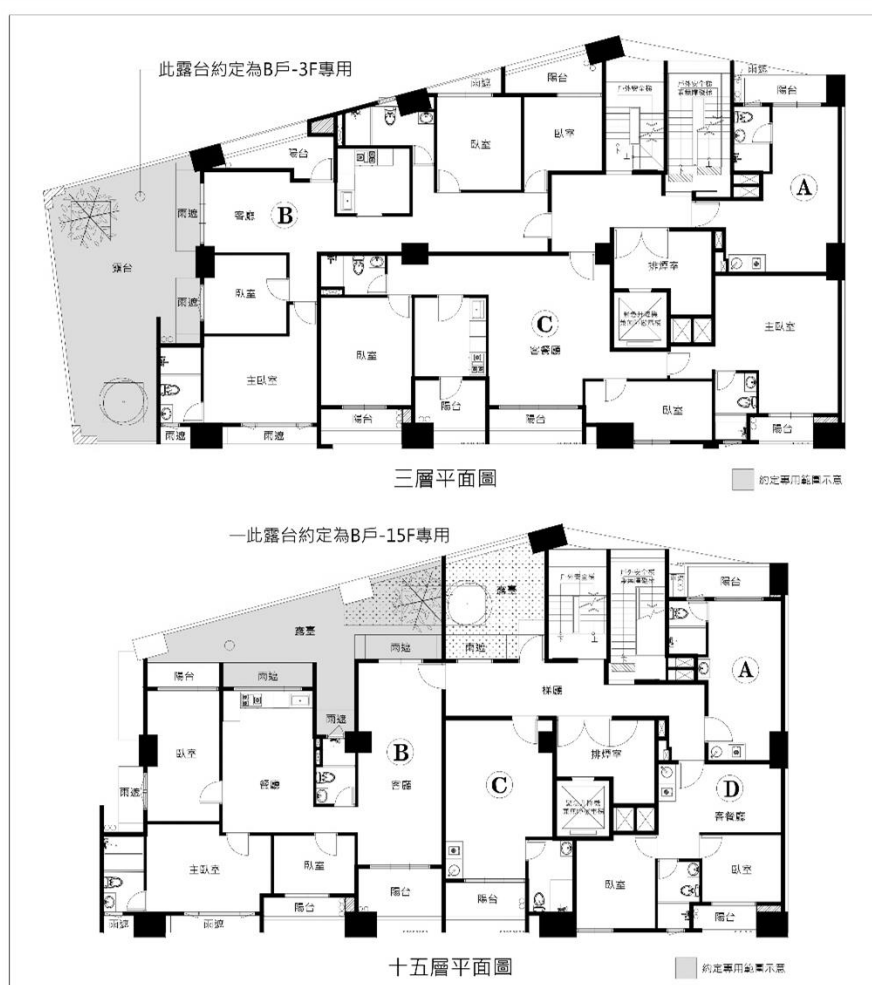
六、本社區公共管線及管道間(包括但不限於瓦斯管線、污排水管線、進排氣管道間...等)若有經過各戶專有部分空間，區分所有權人不得要求拆除、變更位置，若因維護、修繕必要經過各戶專有部分空間，各戶區分所有權人應協助配合，以利長期維護本社區環境品質。

七、未約定之其他空間：

全體區分所有權人同意應以長期維護本社區環境品質及公共安全為前提依住戶管理規約規定使用。

八、若區分所有權人將產權移轉予非本社區區分所有權人時，應確實告知受讓人本分管協議書之權利義務。

九、本社區約定專用範圍標示如下圖：



- 本分管協議書內容為住戶管理規約草約之一部分，買方承諾不得以區分所有權人會議方式變更、修改本分管協議書各項條款。

立協議書人：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十 個人資料蒐集告知事項暨使用同意書

立同意書人(即本契約買方)已充分瞭解並同意利通建設實業有限公司、五率國際廣告股份有限公司(以下簡稱「蒐集公司」)蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

一、蒐集之目的：

為提供本契約之履約、代辦房地產權移轉登記委託書之授權、稅捐申報、水、電、電信、瓦斯等申辦、金融機構對保、抵押權登記、房地產權移轉登記、實價登錄申報、其他因本契約委託、申請、變更、撤銷、領用之文書、執行蒐集公司營業登記項目或公司章程所定業務範圍內之必要行為。

二、蒐集之個人資料類別：

姓名、性別、出生年月日、身分證統一編號、地址、電話、E-mail 或其他得以直接或間接識別買方之個人資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：蒐集公司。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本或電子檔)。

四、依個人資料保護法規定，買方就蒐集公司保有之個人資料，得以書面由郵寄方式行使下列權利：

(一)查詢、閱覽或製給複製本(得酌收必要成本費用)。

(二)請求補正或更正，惟買方應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用。

(四)請求刪除。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

買方充分瞭解可自由選擇是否提供個人資料予蒐集公司，惟若不提供、提供後請求刪除或停止處理利用而經蒐集公司核准，可能影響蒐集公司協助辦理貸款及相關所有權移轉登記、提供行銷活動相關資訊、無法及時通訊聯絡等。若買方所提供之個人資料，蒐集公司難以確認身分真實性，或察覺有資料不實之情形，將會影響買方貸款資格、所有權移轉資格及收受行銷活動等相關權利。

六、本同意書如有未盡事宜，將依個人資料保護法或其他相關法規及其後修訂之規定辦理。

立同意書人：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 裝潢施工管理辦法

茲為【緻信義】社區(以下簡稱本社區)各戶裝潢、裝修施工期間維護本社區公共區域、公共設備、公共安全、住戶權益、環境品質，特訂定本辦法：

一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會查詢閱覽)，規劃完成後，如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上 1.2 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、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、裝修戶區分所有權人、承包商或施工廠商(以下簡稱承包商)應共同向本社區管理委員會簽具切結書，於施工期間遵守本社區所有管理辦法及住戶管理規約等規定。

四、承包商於本社區施工時，須遵守下列規定：

- (一) 繳交款項及檢附文件：
 - 1. 裝修施工保證金每戶計新臺幣 50,000 元整。
 - 2. 環境維護管理費每戶計新臺幣 18,000 元整。
 - 3. 切結書。
 - 4. 承包商資料登記表。

憑上述收據及檢附文件，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

- (二) 承包商施工人員出入本社區應依施工出入證進出，並配戴於胸前以資識別。
- (三) 承包商使用本社區電梯時搬運材料及工具時，不得超重或超長，使用電梯期間在安全無虞狀況下應盡快出入電梯，不得以任何方式佔用電梯(包括但不限於無施工人員管理狀況下暫時放置物品、延長電梯開啟時間等)，避免影響本社區住戶日常使用，若有造成本社區住戶使用不便，應配合本社區物業管理人員之指示使用電梯。
- (四) 承包商用於裝修戶之材料及工具進出本社區時，須經本社區物業管理人員之查驗後放行。
- (五) 承包商用於裝修戶之材料不得堆置本社區公共區域，若有砂石、水泥等材料及廢棄物、垃圾應裝袋搬運。
- (六) 承包商若有敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設足夠厚度之保護墊(或鋪設其他可降低掉落物產生噪音之方式)，以防重物撞擊地面之重大聲響。
- (七) 每日施工時間為 08:00-12:00、13:30-17:00，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- (八) 承包商施工人員於本社區內(包含裝修戶室內)不得大聲喧嘩、播放音響影響住戶安寧。
- (九) 承包商施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得在本社區(包含裝修戶室內)賭博、酗酒、吸煙、鬥毆、隨地吐檳榔汁等行為。
- (十) 承包商因施工期間產生之廢棄物及垃圾應每日自行運離本社區，不得以任何理由暫時放置本社區。
- (十一) 承包商若有因施工損害本社區給排水管線、電力設備、門禁系統、消防系統、其它公共設施(備)，應即時通知本社區物業管理人員，並由承包商負責立即修復。

- (十二) 承包商於本社區施工期間相關動線(包括但不限於公共區域、電梯、梯廳、走道等)皆需按管理委員會要求標準施作保護措施，若損壞公共設施(備)、其他住戶之設備或其他間皆影響本社區公共設施(備)運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝修施工保證金扣除修理費，裝修施工保證金扣抵不足時，裝修戶區分所有權人及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十三) 承包商不得於本社區張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。
- (十四) 承包商施工人員不得未經許可進入或干擾非裝修戶區域。
- (十五) 承包商清洗施工使用器具之污水(包括但不限於泥作、油漆、批土等)，應自行備置沉砂池清洗，經沉澱後再排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，若有前述情事由管理委員會開立違規繳款單，並於裝修施工保證金中扣除，得連續處罰。若造成排水系統堵塞或污染，由承包商負責疏通、清潔。
- (十六) 承包商於施工期間應自行設置臨時廁所提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。
- (十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。
- (十八) 承包商進行油漆粉刷等產生氣味之工程時應注意通風，避免氣味傳到其他區域。
- (十九) 承包商繳納之環境維護管理費，計算方式為：初次進場施工登記日起 90 日內每日新臺幣 200 元整，90 日以上至完工日止每日新臺幣 500 元整，並於進場施工前預繳 90 日，計新臺幣 18,000 元整，若有不足時由裝修施工保證金內扣除。承包商應於每日離開本社區前基本清潔因施工造成之粉塵，不得以繳納環境維護管理費而拒絕。
- (二十) 承包商及其施工人員若有違反本辦法規定，經物業管理人員勸導亦不改正時得令其停工。

五、承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行清運垃圾，如因同時裝修戶數較多，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之裝修施工保證金共同分擔清運費。

七、施工期間因施工必要，經本社區物業管理人員同意後得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

八、承包商裝修完成且合於下列條件，經管理委員會認可者，得領回裝修施工保證金。

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。

(二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘材料、工具、垃圾，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

九、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公布權宜、補充辦法或增刪之條款。

● 買方已充分瞭解並同意遵守本裝潢施工管理辦法各項條款，並作為住戶管理規約草約之一部分。

買 方：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日