

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：富豐建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：富豐建設股份有限公司

雙方就本買賣契約合意內容已完整記載於本契約。買方謹再次確認：賣方相關人員及銷售文件，未作成未經記載於本契約之任何承諾或其他可能致買方誤信之內容。

茲為「菁席」住宅大樓土地、房屋(以下稱「本預售屋」)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

- 一、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。
- 二、買方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢家俱配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：

台北市中正區中正二小段 21、22 地號等二筆土地，面積共計 222.87 平方公尺(約 67.418 坪)(詳附件一：地籍圖。日後土地若有合併或分割或重測時，則以地政機關公告之新地號、新面積為準)，使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

二、房屋坐落：

買方所購為同前項基地內「菁席」房屋編號第_____戶第_____層（共計_____戶），為台北市政府都市發展局_____年_____月_____日核准第_____建字第_____號建造執照含日後經核准變更設計部份（詳附件二：建造執照影本；附件三：房屋平面圖影本）。前開核准興建為地上七層，地下二層建築物（實際使用用途以核准之使用執照圖為準）。

三、停車位(如後附件)性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之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平面式機械倉儲式其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間共計_____位，該停車位有無獨立權狀，有無固定使用權，編號第_____號車位，容車尺寸(汽車後視鏡收折後)為長5公尺，寬2.25公尺，高1.85公尺，載量2500公斤。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、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。（詳附件四：停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配）。

2. 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。

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

四、本契約所列面積皆以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「菁席」房屋編號_____戶第____層(共計_____戶)，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪) 應有權利範圍為_____計算方式係以房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部房屋專有部分總面積約_____平方公尺(_____坪)比例計算。

(二) 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) 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

包括：陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同持分共有部分

本預售屋共有部分係指：

■不具獨立權狀之停車空間 ■壹樓之管委會空間、■門廳、□機車道、
■機車位、■各層樓電梯間及梯廳、□一樓廁所、■管道間、■屋突各
層及無障礙電梯機房與水箱、■一樓往地下層之樓梯、□一樓無障礙汽
車位、■台電配電室、■電信機房、■受電箱、■電錶、■發電機室、
■蓄水池(水箱)、■消防幫浦室、及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分計算標準

(一) 本條第一項共有部分之權利範圍，係依照本案共有部分總面積乘以權利範圍而為計算。

(二) 本「菁席」建案

第一項共有部分總面積計約 〇〇 平方公尺(約 〇〇 坪)；
專有部分總面積計約 〇〇 平方公尺(約 〇〇 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(註:或以其他明確之計算方式列明)

另一樓公共門廳與梯廳不計價面積約 〇〇 平方公尺(〇〇坪)

(三) 倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

三、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核準之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共用部份面積。

四、本條共有部分未包含汽車停車空間共有部分持分面積，未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意:係因自身因素而未購買故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第五條 房屋面積及汽車停車位規格誤差及其價款找補

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、本案一樓公共門廳與梯廳共同持分共有部分坪數，為賣方無償提供，過戶時依購買坪數比例登記為買方所有。

三、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(不含雨遮面積)、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

四、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

五、買方認知汽車停車空間依前款約定之竣工尺寸為面積誤差找補之依據。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(一)土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(二)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(含加值型營業稅)

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(1)主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(2)附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(三)車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台灣中小企業銀行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。(詳附件五)

戶名：臺灣企銀受託富豐建設中正區預售屋價金信託專戶

帳號：291-12-090981

價金返還之保證

本預售屋由○○銀行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○○銀行負責承作，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。

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

除簽約款及開工款外，買方應依(附件六、付款明細表)約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之

繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，連同應補繳之期款一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳送達後七日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

地下層、屋頂(屋突)、法定空地、約定專用部份之分管協議、使用方式及權屬：

一、汽車停車空間

(一)本契約地下層共貳層，總面積約 ○○ 平方公尺(約 ○○ 坪)扣除地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積(含無障礙停車位空間)約 ○○ 平方公尺(約 ○○ 坪)+地上一層汽車升降機面積約 ○○ 平方公尺(約 ○○ 坪)合計約 ○○ 平方公尺(約 ○○ 坪)，由賣方依法令以汽車停車空間共有部分(持分)及設定約定專用使用權予本汽車空間買受人。

(二)未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋坪數中共有部份面積亦未含汽車停車空間之共有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對汽車停車空間共有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

(三)前二項約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等亦均應受其拘束。

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

本預售屋共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部份，且除法令另有規定外，不得作為其他目的使用。

四、露臺、法定空地、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依本預售屋建造執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用。約定專用範圍（詳附件七）。

第十條 主要建材設備及其廠牌、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之建材設備表施工（詳附件八：建材與設備），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含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，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。
- 五、本預售屋所請之建造執照，若因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計。

六、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，由賣方依主管機關核准之圖說及設計指定位置加以裝設。

七、修改權之保留

有下列情事之一者，不影響買方專有部分權益時，由賣方全權決定處理。

- (一) 建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及賣方保有合併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，賣方保有變更設計權。
- (二) 有關本大樓公共空間之配置、照明設施，賣方保有修改權。屋頂平台等共有部分之規劃，賣方保有變更之權利。
- (三) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (四) 各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (五) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書[附件八：建材與設備]之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由賣方按實際狀況及所需自行選定。
- (六) 銷售現場展示之磁磚，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開磁磚應以施工當時採購進場為準。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應於民國 112 年 06 月 10 日前開工，民國 114 年 05 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及申請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、賣方如逾前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方，賣方給付遲延違約金後，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 室內設計變更及圖面簽認

- 一、本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、汙水管線、公共設施或影響上下樓層等，買方不得要求變更。
- 二、買方申請變更設計應於賣方書面通知期限內完成，變更之範圍以室內隔間及裝修為限。
- 三、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面同意並於賣方通知期限內完成前為之，並以買方於賣方提供之工程變更單簽認為準，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；如須經主管機關核准時，賣方應依規定申請之，如因而產生各項費用由買方負擔。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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，若買方未如期繳清追加款，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主管機關核准之圖說施工。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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- 五、賣方所提供之室內建材或色系，如不符買方之需求時，買、賣雙方同意以工程減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電表、室內配電盤及消防管路等設備。
- 七、如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，需回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之，絕無異議。

第十三條 驗收

- 一、賣方應於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，通知買方進行驗收手續。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。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔；未議定者，由賣方負擔。
- 三、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第三條所載之買方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共空間不列入交屋範圍，買方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。賣方將依本契約第十六條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地、房屋所有權移轉登記

除另有約定，依其約定者外，賣方應於使用執照核發後四個月內，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記予賣方指定之代書，並通知買方，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、賣方違反前項之規定，致增加各項稅費或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方負損害賠償責任。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：
 1. 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全部款項及逾期加付之遲延利息。
 2. 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。
 3. 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，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。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵修繕。
 - (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)買方依約完成銀行貸款手續(不貸款者應依約以現金付清買賣價款)。
 - (五)買方依本約繳付應負擔之稅款或費用。
 - (六)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、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執造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、買方應於收到賣方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任，若有任何毀損，但可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。
- 四、買方同意於賣方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、大樓管理費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、產權移轉完成後，買方未完成交屋手續前，本戶房屋仍屬賣方所有，買方應辦妥交屋手續後，憑賣方所發之交屋憑証始得遷入居住，否則不得擅自進行裝修或搬入物品。
- 六、有關本預售屋公共設施部份由賣方逕行移交大廈管理委員會點收管理，買方不得異議，亦不得藉故以此作為拒絕交屋或主張賣方違約之理由。

第十六條 共有部分之點交及管理

- 一、買方同意授權賣方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。買方同意自本房屋交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於買方成立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，賣方並解除本案共有部分管理人責任。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、本預售屋公共設備、法定空地等住戶共有部分，統由賣方規劃並移交本大廈管理委員會依 [附件九、住戶管理章程暨管理規約] 管理維護使用。
- 四、本預售屋地下層停車空間由賣方個別移交購買停車位之住戶。
- 五、有關本預售屋公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障、水電費用之計算攤繳及其他屬於社區全體用戶之公共事項，買方同意由全體區分所有權人共同組織一管理委員會統籌管理，並由賣方或其指定人代為召開第一次住戶大會以成立「管理委員會」，買方應於簽訂本契約之同時一併簽立 [附件九、住戶管理章程暨管理規約] 規範之。
- 六、本契約有關住戶共同產權管理使用約定，視為住戶相互間對於本大廈管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 七、賣方已於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用予主管機關指定專戶，本社區管理委員會或管理負責人應於本條交接辦理完成後，自行向主管機關申請撥付。
- 九、為防止毀壞或汙損公共空間與設施，裝修戶應於裝修前向管委會報備公告裝修期，並繳交施工保證金新台幣壹拾萬元整。裝修完成後且無下列情形，並經管委會認可者，七日內無息退還保證金。
- (一) 損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、牆面等。
- (二) 堆置廢棄物、甚於建材及大小型工具。
- (三) 違反施工管理相關規約。
- 本大廈於成立管理委員會或選任管理負責人前，上開保證金及各項規定由賣方或其指定之管理人代為執行。
- 十、為配合本大樓共同使用部分之管理，需繳付下列款項與賣方：
- (一) 管理基金：按各戶房屋產權面積及停車位數量計算，賣方代管期間之管理費用。買方同意賣方於管理委員會依法成立後，得將本款項扣除賣方代管期間產生管理費後之餘額移交管理委員會，由其統一運用。

- (二) 裝潢保證金：每戶房屋預收新台幣壹拾萬元整，裝潢竣工無違反住戶規約草約(附件九：「住戶管理章程暨管理規約」)且無損壞公共設施情事，管理委員會成立前，由賣方返還買方。管理委員會依法成立後，買方同意賣方得將裝潢保證金移交管理委員會，由其無息返還買方。
- (三) 裝潢清潔費：安按裝潢施工期間，每戶房屋每日收取新台幣參佰元整，本項費用不予返還。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、廚具、衛浴設備…等)負責保固壹年，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、本社區公共設施機電設備自公設移交日起負責保固壹年，唯管理委員會須對前列所述設備進行例行性保養工作。該費用由管理委員會支出。
- 三、前二款之規定其損壞係因不可抗力、自然耗損、買方使用不當、買方變更施工所致者，賣方不負保固責任，另耗材類、例行性保養亦不在保固範圍內。
- 四、第一款、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____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。

本契約[附件六、付款明細表]約定之買方可辦金融貸款金額(以下簡稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

- 一、不辦貸款

買方不辦理貸款時，應依約定付款期程(詳附件六：付款明細表)期款之約定，按期給付價款予賣方。

二、委辦貸款

- (一) 買方委託賣方向金融機構辦理貸款，雙方約定由買方向賣方指定金融機關申辦貸款，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。除為配合政府所舉辦之優惠貸款利率相關規定之外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保等貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- (三) 買方委託賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
- (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、買方自洽貸款

- (一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內，且應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件並提供申辦貸款資料（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等）外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請自洽貸款，賣方始有配合辦理之義務。
- (二)賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (三)買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」或存摺與貸款金額同額之取款條及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票等其它自洽貸款證件交予賣方。
- (四)買方自洽貸款少於預定貸款金額者，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內，將差額以現金一次付給賣方。買方違反本項約定時，視為不辦貸款。
- (五)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。
- (六)買方未依照賣方通知期限完成自洽貸款申辦手續時，願負擔按賣方領到同基地房地代辦貸款第一戶貸款日起算至買方繳清上開價款日間，以賣方核貸銀行貸款利率計算之利息予賣方。若貸款額度不足抵繳應繳期款時，其差額部份買方亦應於上述貸款核撥同時一次繳清本金利息予賣方，如有逾期買方即喪失期限利益。

四、買方無論是否辦理貸款均應遵守下列約定：

- (一)買方應於賣方以書面通知辦理產權移轉用印七日內，開立與金融機構貸款同額之保證本票給賣方，本項保證票據於買方繳清本約約定全部價款及賣方取得全部貸款金額後返還予買方。
- (二)買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第八條第2項處理。
- (三)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條不辦貸款約定方式處理。
- (四)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方應於賣方通知貸款三日內告知賣方，並於取得使用執照後七日確定並告知賣方欲自行辦理貸款之金融機構。本項貸款應於賣方將產權移轉登記於買方後二日內撥付賣方，逾期則應加付按貸款金額每日萬分之二單利計算之利息，若逾期達三十日，賣方得依本契約第八條第2項處理。買方若不符資格，而滯延支付貸款金額，自取得使用執照第八日起算，應加付按貸款金額每日萬分之二單利計算之利息，並應於接獲賣方通知之日起三十日內一次付清貸款金額。
- (五)買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

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

第十九條 貸款撥付

本契約總價之部份價金如買方依本約第十八條向金融機構辦理抵押貸款給付，本買賣契約中[詳附件六：付款明細表]因訂有交屋款，於本戶

房屋所有權移轉登記予買方完竣並由金融機構設定抵押權後，買方需負責金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反本契約第十條第二項、第三項或縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款金額予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定，概由買方負責，與賣方無涉。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費、大廈管理費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、本契約所有權移轉登記規費、書狀費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐等，均由買方負擔。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則由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、本條約定買方所應預繳之各項稅費，於辦理產權登記時，買方應將相關費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、瓦斯裝置外管保證金及材料費等一切費用，均由賣方負擔。
- 六、買方應依照本契約房屋坪數每月每坪以新台幣○○元，車位每月每位機械式以新台幣○○元計算、機車每月每位以新台幣○○元計算。該管理費於賣方擔任本社區之管理人期間內、於移交公共設施予「菁席」公寓大廈管理委員會前，由賣方代為管理並用以支付代管期間之管理維護費用(包含但不限於樓管人員薪資、公共水電費、清潔費用、設備維護及耗材之費用…等)，賣方並應於移交公共設施予「菁席」公寓大廈管理委員會後，結算該管理維護基金並移交予管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。
- 七、應由買方繳付之各項費用，無論該單據抬頭為何人均由買方負擔，買方應依賣方通知時繳付予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 八、如因可歸責於買方之事由以致未於賣方通知期限內預繳本條所列各項費用並有怠報或滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由買方負擔。

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日期____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力因素或其他不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時或賣方未能履行本約時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，買賣雙方並不得再互為請求或主張任何補償或賠償。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方若違反本契約第十條第一、二、三項、第十一條之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）。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，賣方得沒收依本約買賣總價款百分之____（不得高於百分之十五）。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、除本契約另有約定外，買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條之規定解除契約者，若本約房屋或土地產權如已移轉登記為買方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，買方應配合賣方作業並負責產權移轉登記為賣方或其指定第三人並塗銷抵押權登記完成後，賣方始負有依本約約定返還款項予買方之義務，其因此所增加之稅規費由違約方負擔全部費用。

第二十六條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第二十七條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達期日。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約附件視為本契約之一部份，本契約壹式貳份經買賣雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜者，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 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。

契約附件：

附件一、地籍圖

附件二、建造執照影本

附件三、房屋平面圖影本

附件四、停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配

附件五、信託說明書影本

附件六、付款明細表

附件七、約定專用範圍

附件八、建材與設備

附件九、住戶管理章程暨管理規約

附件十、委刻印章同意書

附件十一、裝潢施工切結書

立契約書人

買方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：富豐建設股份有限公司

負責人：張演堂

統一編號：28310548

地址：台北市中正區南昌路一段 85 號 15 樓

電話：(02)23259169

中華民國

年

月

日

附件一、地籍圖


地籍圖謄本

建成電謄字第024938號
土地坐落：臺北市中正區中正段二小段21, 21-1, 22, 22-2地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所
本謄本核發機關：新竹縣竹北地政事務所
中華民國 111年01月25日09時53分

主任：古永良



本案依分層負責規定授權承辦人員許佑菁核發




比例尺：1/500

謄本種類碼：8QBGE2BU，可至：<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄

新竹縣竹北地政事務所

附件二、建造執照影本

111建字第0281號

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0281號			
起造人姓名	富豐建設股份有限公司 法定代理人：張演堂			住址	10074臺北市中正區南昌路1段85號15樓		
設計人姓名	賴朝俊			事務所名稱	賴朝俊建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層12戶		
建築地點	地址	中正區文北里仁愛路二段44號					
	地號	中正區中正段二小段0021-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	38.14m ²	建築面積	96.17m ²	基地面積	騎樓	38.14m ²
	其他	1297.92m ²				其他	182.86m ²
發照日期	111年09月15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29個月內竣工		
工程造价	\$ 15,174,667 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下室	174.95	340.0	防空避難室兼停車空間共14筆 (詳見附表)				
					總計:	1336.06	m ²
備註：詳見事項。起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p style="font-size: 2em; color: blue;">局長 黃一平</p>			
中華民國一一一年九月十五日							

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



111建字第0281號

建築地點：

地號：中正區中正段二小段0021-0000號

中正區中正段二小段0022-0000號

原核發執照號碼：055使字第0953號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:174.95m ² 、高度:340.0M、用途:防空避難室兼停車空間	A棟地下002層、面積:174.95m ² 、高度:600.0M、用途:(停車空間)
A棟騎樓、面積:38.14m ² 、高度:3.0M、用途:騎樓、38.14m ²	A棟地上001層、面積:96.17m ² 、高度:6.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上002層、面積:122.69m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上003層、面積:122.69m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積:122.69m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上005層、面積:122.69m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積:122.69m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上007層、面積:122.69m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層夾層、面積:40.71m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟突出物001層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房),25m ²
A棟突出物002層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱),25m ²	A棟突出物003層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱),25m ²

雜項工作物：土方1976.93立方公尺：

排水溝：長度6.38m

圍牆：長度30.48m

陰井：、面積1.44m²

防空避難室爬梯式出口：、面積0.36m²

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年08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：《110》年《10》月《20》日（法令適用日期：110年10月20日）。
2. 建築地點：中正區文北里仁愛路二段44號。
3. 實設空地《122.61》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：《佳平結構技師事務所》，技師：《張眾佳》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木技師。
7. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳清章》技師。
8. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 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。
11. 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。
12. 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，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 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139.03平方公尺，屋頂平臺綠化面積為69.5平方公尺。





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0281號



注意事項：

19. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(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)應檢具相關資料併竣工查核。
20. 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。
21. 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。
22. 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」。
23. 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」。
24. 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生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
25. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
26. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
27. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通5.45公尺計畫道路臨基地側3.5公尺(新建5樓以下)或4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
28. 基地內公共排水溝廢止或改造，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
29. 適用臺北市基地開發排入兩下水下道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
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，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
31. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
32. 本基地騎樓係住宅區騎樓，依本府工務局74.9.20北市工建字第48522號函辦理。
33. 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。
34. 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裝，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。
35. 起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
36. 拆除執照(含併建之拆除部份)，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。
37. 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。
38. 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。
39. 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10月26日北市都建字第1093068465號函核准重建計畫其獎勵容積為198.9平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為198.9平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
40. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人富豐建設股份有限公司應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣21238002元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
41. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人富豐建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣4247173元，於領得使用執照二年內取得鋼級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
42. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人富豐建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣4247173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無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
43. 本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(中正段二小段21-1、22-2地號等2筆土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市府。
44. 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。

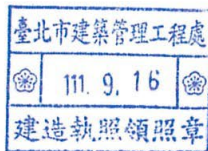


臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0281號

注意事項：

- 45.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。
- 46.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。
47. (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。
- 48.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，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，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。
- 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.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 51.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 52.建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空、無交通號誌、停車場、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。



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108年08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111年10月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

1. 本案設計人、監造人由原賴朝俊建築師事務所 賴朝俊建築師變更為禾拓建築師事務所 吳思賢建築師。
2. 本案結構專業技師由原佳平結構技師事務所 張眾佳技師變更為孫震宇土木結構技師事務所 孫震宇結構技師。
3. 本案電機專業技師由原展延電機冷凍空調技師事務所 吳清章技師變更為欣泰電機技師事務所 林昭明電機技師。
4. 建築面積變更：原核准96.17平方公尺，變更為112.26平方公尺。(增額16.09平方公尺)
5. 建蔽率變更：原核准52.59%，變更為56.4%。(增額3.81%)
6. 總容積樓地板面積變更：原核准696.01平方公尺，變更為695.99平方公尺。(減額0.02平方公尺)
7. 容積率變更：原核准315%，變更為314.93%。(減額0.07%)
8. 總樓地板面積變更：原核准1297.92平方公尺，變更為1335.45平方公尺。(增額37.53平方公尺)
9. 工程造價變更：原核准新臺幣15,174,667元，變更為15,130,505元。(減額44,162元)
10. 建築物高度變更：故原核准30.1公尺，變更為29.3公尺。(減額0.8公尺)
11. 立面變更。
12. 結構變更，依申請特殊結構審查原則辦理，經社團法人新北市土木技師公會《112年5月8日新北土技字第1120001629號》函完成結構委託審查。
13. 停車空間變更：總汽車停車位原12輛變更為13輛(增加1輛自設汽車位)，總機車停車位原9輛變更為14輛(增加5輛自設機車位)。
14. 綠建築檢討報告變更。
15. 室內裝修變更。
16. 綠化設施變更原核准綠化面積35.87平方公尺，變更為55.02平方公尺。(增額19.15平方公尺)
17. 新增客貨升降機一部，於公寓大廈規約第三十一條加註：本案以符合 CNS 15827-20 規範之客貨升降機(車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm)作為機車升降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交待「本案公寓大廈附設客貨升降設備，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。」。
18. 原注意事項附表3903、1411、7109事項取消。
19. 原土地所有權人由富豐建設股份有限公司變更為台灣中小企業銀行股份有限公司，並檢附土地使用權同意書。
20. 原空氣調節設備資料檢附表本次變更為未設置空氣調節設備。
21. 工程進度(已完成面積/總樓地板面積=0%)。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《10》月《20》日(法令適用日期：110年10月20日)。

第1次變更

變更概要

注意事項：

2. 建築地點：中正區文北里仁愛路二段44號。
3. 實設空地《87.40》平方公尺。
4. 結構專業技師：《孫震宇土木結構技師事務所》，技師：《孫震宇》結構技師。
5. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木技師。
6. 電機專業技師：《欣泰電機技師事務所》，技師：《林昭明》電機技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0067號拆除執照。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 昇降機《3》部。
13. 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115.46平方公尺，屋頂平臺綠化面積為59.95平方公尺。
14. 本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路仁愛路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
15. 依申請特殊結構審查原則辦理，經社團法人新北市土木技師公會《112年5月8日新北土技字第1120001629號》函完成結構委託審查。
16. 本案以符合 CNS 15827-20 規範之客貨昇降機(車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm)作為機車昇降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交待「本案公寓大廈附設客貨昇降設備，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。



112. 5. 25

附件三、房屋平面圖影本

附件四、車位空間平面圖影本及車位面積計算及分配

附件五、不動產信託履約擔保



不動產信託契約書

立契約書人：

委託人：富豐建設股份有限公司  (下稱「甲方」)

受託人：臺灣中小企業銀行股份有限公司  (下稱「乙方」)

建築經理股份有限公司：僑馥建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市中正區中正段二小段 21、21-1、22 及 22-2 地號等四筆土地（土地如有合併分割或變更基地範圍，則以合併分割或主管機關核准後之地號為準）之開發案所為之【富豐建設中正區】新建工程案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及原有建物並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託丙方擔任本專案建造執照起造人及辦理工程進度查核、信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜，並簽訂建築經理服務暨信託契約書（以下稱「建經契約」，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本不動產信託契約書（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

- 一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第三款定義）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之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地及原有建物產權之管理、處分；
 - （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；

- (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五) 由甲方以書面指示乙方依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、建物所有權第一次登記、信託登記及塗銷信託登記等與本專案相關之其他登記事宜。
 - (六) 因辦理本專案工程興建執照申請等相關事宜【包括但不限於土地使用權同意書、拆除同意書等書類】之用印作業。
- 三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建經契約（副本乙份應提供予乙方留存）。建經契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 建築經理股份有限公司：丙方。
- 四、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 六、 其他關係人：臺灣中小企業銀行湖口分行（即本專案之融資貸款機構，以下稱融資銀行）。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第三款所定興建資金及本條第二項第五款取得之款項。
- 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，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - (一) 本專案土地：臺北市中正區中正段二小段 21、21-1、22 及 22-2 地號等四筆土地（詳附表，土地如有合併分割或變更基地範圍，則以合併分割或主管機關核准後地號及面積為準），並由乙方保管信託登記後土地所有權狀正本。

- (二) 原有建物：本專案土地上已興建完成之原有建物（詳附表），但該建物得由乙方經甲方書面通知後辦理建物拆除申請或滅失登記。
- (三) 興建資金：係指買方所繳價金（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，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。
- (四) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。
- (五) 乙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。
- 三、 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。
- 四、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 五、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 六、 本專案信託專戶之名稱及資金來源如下：
- (一) 信託專戶名稱「臺灣企銀受託富豐建設中正區預售屋價金信託專戶」（以下稱「預售屋價金信託專戶」），資金來源為本專案買方所繳價金及其他依約定存入或撥入之款項。
- (二) 信託專戶名稱「臺灣企銀受託富豐建設中正區營建及週轉金信託專戶」（以下稱「專案信託專戶」），資金來源為買方所繳價金以外之興建資金，及其他依約定存入或撥入之款項。
- 七、 乙方如接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，乙方應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，就該買方所繳價金之數額（以下稱爭議款）保留於預售屋價金信託專戶不得動用，如爭議款超過預售屋價金信託專戶之帳上餘額，先行保留帳上餘額，後續如有款項存入預售屋價金信託專戶，再陸續保留至該爭議款之總額。乙方並以書面回覆買方該筆爭議款僅於信託存

續期間保留，信託關係消滅時，信託財產之歸屬將依本契約第十九條之約定辦理。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

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，而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、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成本專案興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及下列約定之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。預售屋價金信託專戶支出之約定如下：
 - (一) 於本專案辦妥建物所有權第一次登記前，應保留累積存入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現，始計入存入金額）百分之三十不得動用。
 - (二) 預售屋價金信託專戶之支出項目限定如下：

營建工程款、稅賦、規費、銷售廣告費（銷售及廣告費實支實付，但二者合計總金額不得超過預估總銷金額百分之六或實際合約約定之金額，以孰低者為準）及其他因本專案興建開發、處理信託事務所需之一切支出。
 - (三) 本專案辦妥建物所有權第一次登記後，買方存入預售屋價金信託專戶之價款，得由甲方以書面向乙方請領，乙方於丙方審核無誤並經融資銀行確認後撥付之，不受前款約定之限制。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤並經融資銀行確認後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附承攬契約、承造（攬）人出具之發票（或請款證明）及承造（攬）人領款證明（如有）等其他約定之文件先經丙方查核無誤並經融資銀行確認後，再由乙方依據丙方及融資銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承造（攬）人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內

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/害，概由甲方自行負責。如由乙方墊付時，甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。

- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 有關本專案不動產之信託登記或塗銷信託登記、所有權移轉、土地合併、分割、鑑界、複丈、抵押權設定或抵押權權利內容等變更登記、建物第一次測量、建物所有權第一次登記等相關地政登記作業事宜，皆由甲方指定之地政士辦理。
- 八、 如甲方有變更委託人之需要者，應由甲方以書面並檢附相關文件向乙方及融資銀行申請辦理信託財產塗銷信託登記並返還、移轉予甲方或其繼承人，繼承人繼承之土地應依本契約之約定辦理信託登記予乙方。甲方或繼承人未依約定配合辦理所有權移轉及信託登記致他方發生損害時，乙方不負任何責任，相關憑證之開立及稅捐之繳付由甲方或繼承人自行辦理。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。

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、 丙方非本契約之受託人，乙方依本契約對甲方履行權利義務，丙方依建經契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建經契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。如須由乙方用印或提供相關證件時，甲方應向丙方提出申請，並由丙方審核完成後，以書面轉交乙方辦理。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及融資銀行並經乙方及融資銀行同意後為之。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立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。
 - (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

- 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，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。若本專案尚未預售，應於丙方或會計師出具之報告中敘明。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託丙方（或丙方指定之人）定期或不定期查核，並確認買賣契約或其附件是否明訂本條第五項應告知買方之約定事項。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
 - (四) 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乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/\]](https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/)，查詢途徑為：[\[臺灣企銀首頁→財富管理→信託服務→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶\]](#)（前述網址及途徑如有更改，則以更改後之網址及途徑為準）。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。

(五) 本契約第二條第五項「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。

(六) 本契約第二條第五項「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，其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、 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及證明文件予乙、丙方；如因甲方提供之資料不實，致乙、丙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、 甲方保證就信託財產之土地及原有建物享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 八、 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。
- 九、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：

(一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

十一、乙方因本專案依甲方書面指示而需對有關機關或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾事項或約定責任概由甲方自行負責履行。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙、丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙、丙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定、丙方之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲、丙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、丙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建經契約變更為丙方。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙、丙方。
- 三、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、 本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，如乙方及融資銀行未有反對之意思表示時，得以丙方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十二條 續建機制

- 一、 本契約有續建機制，並由丙方負責辦理。續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、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，或財務困難無力支應工程款達三個月、欠繳融資銀行融資利息達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方或丙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：
於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並應邀集甲、乙方及本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。甲方同意並完全授權乙方、丙方及乙方、丙方依研議後之決議事項委任之專業第三人辦理後續續建或清理處分事宜，甲方不得有異議並應無條件配合工程之交接，並以本契約作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方、丙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方、丙方及該第三人並無續建之義務。
- 三、 本專案除不符合信託目的完成之要求，或經評估認為不可行外，應以執行續建為優先考量，惟此不得解釋為丙方續建完工之保證。如經評估續建為不可行時，則應由乙方及丙方召集甲方協商信託財產後續清理處分事宜。如客觀上無法依約定完工交屋時（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定辦理。

- 四、 丙方依建經契約執行續建事宜，應採取合理適當之方式，以完工為首要條件，為委託人及受益人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與丙方無涉。
- 五、 乙方、丙方得依合理市場報酬、行情或條件，引進資金辦理續建事宜，就該資金及因此所產生之各項費用、稅捐、利息等，由甲方原可分得之財產處分所得償付。
- 六、 丙方執行續建時，應先製作「續建評估報告書」送請融資銀行認可後執行之，前揭「續建評估報告書」甲方不得有異議。
- 七、 如需變更承攬人，應經乙方、丙方、融資銀行同意後變更。本專案工程有增加營建費用需要或變更時，因此所產生的各項費用、稅捐，仍由甲方負擔。
- 八、 有關續建資金之籌措、管理相關費用與乙方、丙方之管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，應優先清償融資銀行之貸款及乙方代墊之稅捐、利息及其他費用，信託財產之抵付、分配順序，均應揭示於「續建評估報告書」。
- 九、 本專案完成續建後，乙方、丙方應依「續建評估報告書」計算信託管理事宜之所有債權債務，與甲方應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款項，返還予甲方，如有不足，由甲方補足。
- 十、 本專案續建完工時，甲方應支付之乙方、丙方續建服務報酬，依本專案接管後產生之未完工程費用 12%及全案已售未售之銷售總金額 7%計算（不含加值型營業稅）續建服務報酬，續建服務報酬由乙方及丙方以四成及六成分配，並得逕自信託專戶扣收。

第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊並加蓋公司印鑑，於次月十日前提提供予乙方、丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方、丙方留底備查，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、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- (一) 未依本契約第八條第三項提供查核報告或查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
- (二) 本契約第二條第五項「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) 本契約第十九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。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與乙方另以書面約定之。
- 二、 信託存續期間有變更委託人之需要時，乙方應配合甲方辦理移轉登記相關用印事宜，甲方之每一繼受人並應支付乙方信託事務處理費新臺幣貳萬元正。
- 三、 丙方之報酬或服務費用(如有)另依甲方與丙方所訂之建經契約之約定辦理。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

第十七條 本信託契約之變更

- 一、 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。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成(完成建物所有權第一次登記時)或信託目的無法

完成（本契約第二條第五項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

二、本專案辦理預售後，於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

四、本專案如尚未辦理預售，則經甲、乙方同意後，得以書面終止、解除本契約。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除依相關約定辦理者外，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，除與甲方另有約定或協議外，依下列方式辦理：

1、不動產所有權暨不動產所有權狀：

（1）本專案完成建物所有權第一次登記後，由甲方以書面向乙方申請辦理信託財產暨所有權狀之返還、分配及交付事宜。前述所有權狀等相關文件，得由乙方交付予融資銀行後，由融資銀行轉交甲方或其指定之地政士。

（2）乙方將不動產所有權移轉登記予甲方時，除甲方積欠融資銀行之債務已清償完畢外，甲方應就其所取得之土地及建築物，同時（或融資銀行同意之時間）配合辦理第一順位最高限額抵押權設定登記予融資銀行。

2、信託專戶之資金：

扣除信託報酬、稅捐、其他相關費用、積欠乙方或融資銀行之債

務後，若有餘額，應依約定辦理返還，如有不足，應由甲方負責償還。

3、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五項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
- 3、前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
- 4、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。
- 5、乙方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費及清償一切債務（包含積欠乙方及融資銀行之債務）前，乙方得拒絕返還甲方之信託財產，並得處分甲方信託財產抵償之（處分價額依據專業鑑價公司、人員或其他公正第三人核估之金額為

準，如無人應買，乙方得免重新估價並逐次調降底價繼續出售，至甲方全數清償乙方及融資銀行之債務及款項為止），乙方並得依總處分價額百分之一扣收處分手續費，甲方不得異議。

- 三、 甲方承諾，其若指示乙方將其應受移轉之不動產所有權移轉予甲方指定之第三人(該指定之第三人僅限買方)，因前述指示行為所衍生之稅賦(包括但不限於銷售稅款、土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營業稅、印花稅及相關稅賦〈含滯納金〉)及所屬相關費用概由甲方自行繳納，至於相關責任義務(包括但不限於統一發票之開立、瑕疵擔保責任及其他一切損害)亦由甲方自行負擔履行，概與乙方無涉。
- 四、 甲方於建物辦理所有權第一次登記後三個月內未向乙方申請移轉信託財產予甲方或其指定之人名下，乙方得向甲方收取保管費，其保管費之計算以建物辦理所有權第一次登記後之次日起算，每逾一天(未滿一天，以一天計算)依本契約第十五條第一項另訂之信託報酬總額，按乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之五計收，小數點以下四捨五入。

第二十條 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認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即以書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生任一方受損害或第三人向任一方請求損害賠償時，甲方應賠償任一方之一切損害。

第二十一條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 為遵循乙方、境外營業單位所在地或其他外國之監管機關、犯罪調查機關或司法機關有關防制洗錢、打擊資恐、制裁、反武擴及其他為防制金融犯罪等目的所訂定之相關法律、規定或命令，甲方同意，乙方或其境外營業單位得對甲方及/或其關係人於上述目的內，採取乙方或其境外營業單位認為必要之措施，包括但不限於執行客戶身分持續審查措施、要求提供實質受益人相關資訊，及/或要求說明交易之性質、目的、資金來源及提供佐證資料等。
- 二、 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人如有下列情形之一者，乙方得通知甲方暫停執行信託事務或終止本契約，乙方就此所衍

生之一切損害不負賠償責任：

- (一) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
- (二) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人不配合乙方為防制洗錢及打擊資恐目的所為之審視、拒絕提供相關資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或經乙方研判其交易涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動時。

第二十二條 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，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並同意乙方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。

第二十三條 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，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，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/害，應由甲方與承受公司負連帶賠償之責。
- 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。

第二十四條 行銷、廣告之限制

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

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

第二十五條 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；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 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、丙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，任何一方應保守秘密。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但不限於訴訟費用、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。

第二十七條 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。

第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式參份，由甲方、乙方、丙方各執乙份為憑。

第二十九條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：

免付費服務電話：0800-01-7171 按 5。

電子信箱(e-mail):臺灣中小企業銀行網站 <https://www.tbb.com.tw/> 客服信箱。

立契約書人特此聲明已於簽約前五日以上之合理審閱期間審閱本契約全部條款(包含附件：臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書)，充分瞭解其內容，及願遵守本契約之全部約定，並簽名或蓋章於後。

附件：受益權人會議規則
[以下空白]

立契約書人：

甲方：富豐建設股份有限公司

代表人：張演堂

營利事業統一編號：28310548

地址：臺北市中正區南昌路1段85號15樓

新竹縣竹北市縣政六路58號6樓

見簽人

受託人：

乙方：臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人：總經理 張志堅

代理人：信託部協理 江樂怡

統一編號：03793407

地址：臺北市大同區塔城街 30 號

建築經理股份有限公司：

丙方：僑馥建築經理股份有限公司

代表人：彭慶

營利事業統一編號：22959201

地址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

中 華 民 國 111. 11. -8 年 月 日

附件六、付款明細表：

第一期：訂金與簽約金(總價款之 10%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第二期：開工款(總價款之 5%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第三期：一樓頂板 (總價款之 2%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第四期：頂樓完工(總價款之 2%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第五期：鷹架拆除(總價款之 2%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第六期：申請使照(總價款之 2%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第七期：領取使照(總價款之 2%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第八期：銀行貸款(總價款之 70%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第九期：交屋(總價款之 5%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

附件七、約定專用範圍：

附件八、建材與設備

一、結構

本建築物聘請結構專家設計，採用鋼筋混凝土構築，結構系統經由電腦計算，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合建築技術規則最新規範及CNS標準，本大樓採用加鈎鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂等材料或類似物。並依政府主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。

二、外觀

經名建築師精心設計，外觀採現代化新穎優美造型，高貴典雅。建築物外牆臨路部分採花崗石、丁掛磚、金屬板、玻璃建材等，顏色統一由建築師選配，以表現強烈高貴質感，典雅秀麗。

三、門廳(壹樓)

一樓門廳採內外廳規劃，騎樓空間入口意象及外廊設計並同警衛櫃台與一樓景觀結合成外廳。建材使用木質框架式天花，牆面採用清水混凝土及清水紅磚，地坪仿石材，材質紋理與景觀形成自然與空間之結合。

內廳天花延伸外廳木質框架天花，使內外廳空間有延伸之意象，牆面採用花崗石及清水混凝土，搭配原木擺設，形成獨立空間，可作小憩。大門採原木搭配金屬框及玻璃，結合門禁。

四、門窗

1. 玄關：二樓以上各戶玄關大門採防火鋼木門或鑄鋁防盜門，並搭配靜音氣密門框、超高強度鉸鏈、高級門鎖及五金配件。
2. 室內：臥室採高級實木門框及實心木門附水平鎖。
3. 窗戶：除一樓公共大門外，其他室內採用YKK、三協、SHOWA正字標記隔音氣密鋁窗，室內窗並附紗窗及建築物正面配裝採用(雙層、隔音、隔熱)6+6mm膠合強化玻璃，廚房採多功能通風鋁門。

五、各戶室內地坪採用：三協、冠軍、白馬、凱聚

1. 客餐廳及廚房：鋪貼80*80cm進口仿石材拋光石英磚。
2. 臥室：鋪貼80*80cm進口仿石材拋光石英磚。
3. 浴廁：鋪貼板岩磚或30×30cm防滑石英磚。
4. 浴室按裝石材門檻。

六、各戶室內牆面

1. 室內及客餐廳：刷符合綠建築低甲醛乳膠漆，並附木紋踢腳板。
2. 浴廁：鋪貼30×60cm高亮釉磁磚或板岩磚搭配。

3. 廚房：鋪貼30×60cm高亮釉磁磚或符合綠建築低甲苯乳膠漆搭配烤漆玻璃。

七、衛浴設備

1. 各戶室內衛生設備包括瓷器、淋浴龍頭、面盆等皆採用TOTO名牌衛浴。
2. 各戶浴廁依圖設置全TOTO自動免治馬桶。另搭配毛巾桿、肥皂架等高級浴室配件及大型明鏡。
3. 造型面盆附防潮造型收納櫃。各戶收納櫃大小依本公司實際施作為準。
4. 主浴室採乾濕分離，皆設TOTO多功能冷暖烘乾燥機。

八、廚具設備(待廠商面談)

採整體設計歐洲進口Poggenpohl廚具，門板採用烤漆或水晶板，搭配人造石整體檯面，配件包括烘碗機、單口洗滌槽、吊櫥、雙口爐、濾水設備、單槍水龍頭、排油煙機、廚具檯面尺寸與配備由本公司依各戶室內施工圖調配。

九、各戶室內平頂

1. 室內：刷符合綠建築低甲苯乳膠漆。
2. 浴廁：採用高級矽酸鈣板天花板刷防霉乳膠漆。

十、陽台

1. 地 坪：鋪30*30cm防滑石英磚。
2. 平 頂：刷塗料或架設企口鋁板。
3. 後陽台：加設伸縮衣架及冷熱水混合龍頭及洗衣機專水冷熱管(含排水)、乾、洗衣機(110V/220V)插座。

十一、電梯

1. 廠牌規格：採用三菱、永大自動微電腦控制電梯。
2. 載客數量：依圖設計11人份以上高乘載電梯。
3. 操作速度：採用90M/min速度。
4. 附加功能：(1)設置光電感應裝置，自動控制廂門關閉以防夾手。
(2)自動開關照明燈及通風扇。
(3)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
(4)並附樓層管制功能。(感應式讀卡機)
5. 車廂內裝：梯廂內由設計師整體設計。另附彩色CCTV監視系統及緊急求救及對講警報，以維護乘客安全。另增設SHARP空氣清淨機維護車廂內空氣品質

十二、公共樓梯間

樓梯間之平台及踏步鋪貼高級止滑石英磚，樓梯金屬材質扶手，牆面及平頂刷水泥漆或晴雨漆(戶外梯)，並設照明燈具，明亮潔淨。

十三、屋頂

防水隔熱採防水膜施工及加壓層8-10cm(內襯鋼網)搭配空中花園材質施工。

十四、電氣設備

1. 電氣規格：採單相三線式110V/220V供電，每戶獨立電表集中設置方便管理，公共用電部分另設公用電錶。
2. 電線電纜：配線選用太平洋、華新麗華等正字標記電線電纜，PVC管線選用南亞或大洋等廠正字標記品牌依國家CNS標準。
3. 開關插座：採用接地式插座，各戶採用國際牌Panasonic(Deco Life Series)星光系列大型面板開關，並附螢光指示燈，無熔絲開關採士電、台芝等品牌。
4. 接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電氣、電信等設備皆施行接地，確保安全無虞。
5. 各層梯廳及走廊採感應式自動照明設備，節約能源。
6. 各戶玄關門設置(ONE TOUCH)節能控制開關。

十五、電話、電視設備

1. 屋頂統一設置UHF、VHF電視共同天線，並附天線、放大器及整合器
2. 客廳、餐廳及各臥室均設置電視出線口、電話出線口及預留網路出口。
3. 預留有線電視線路(第四台)線路，方便客戶未來裝設。
4. 設置光纖寬頻網路(FTTH)，各戶於客廳及臥室預留網路管路出口以便日後申裝連線。

十六、給排水設備

1. 採用間接供水方式，設有地下蓄水池及屋頂水箱，除總錶外各戶均設有獨立水錶。水箱內壁全貼磁磚。
2. 室內供水管及熱水管採用不銹鋼管，熱水管採被覆。
3. 排水管採用南亞、大洋等正字標記，PVC管排水口設不銹鋼落水頭蓋。

十七、瓦斯設備

裝設天然瓦斯，配管由乙方代為申請，並由瓦斯公司埋設，配管費用依實際公開銷售合約為準；另每戶廚房特設瓦斯偵漏器。

十八、公共用電

門廳、電梯間、機電設備、給水泵浦等公設用電，特設公共獨立電錶，由全體住戶分攤。

十九、消防安全系統（依法規設立）

本大樓依建築消防法規規定裝置應有之安全設備。

二十、避雷系統

屋頂裝設涵蓋全區之避雷裝置。

廿一、停車設備

1. 採高普全自動化倉儲式停車系統。
2. 停車場入口設入車庫嚮導燈交通號誌及引導鏡確保車輛進出人車安全。
3. 停車場照明採局部感應式，節能用電使用。
4. 設置電動車充電設備。

廿二、空調設備：

1. 每戶配備大金變頻式冷暖空調室外主機
2. 每戶預留冷氣專用套管、排水孔及室外機電源。

廿三、緊急發電系統：（依法規設立）

地下室裝置全新自動發電機組，以供停電時緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、門禁管制及安全系統之電源，每戶室內配置緊急電源及緊急照明使用。

廿四、安全、防災設備：

1. 機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警示，通知管理中心或住戶可及時處理。
2. 水箱健康維護系統：公共水箱蓋設有磁簧感應器，如被打開，警示訊號將傳達管理中心或住戶，管理中心或住戶可及時派員查詢處理。

廿五、門禁管制系統：

1. 壹樓梯廳入口、電梯車廂，皆設感應式讀卡機設備。住戶只要持感應卡即可在大樓公共區域通行無阻。
2. 壹樓入口門禁可由管理員或住戶從遠端控制開啟。
3. 各戶設有影視彩色對講機，主臥室設緊急求救鈕，玄關門、工作陽台及二樓以下窗裝設磁簧感應器與管理中心連線，預防突發事件發生。

4. 壹樓圍牆設對射式雙軌紅外線偵測器及夜視攝影監視系統，全方位保障大樓安全。

廿七、數位監視系統：

1. 為了解社區資訊及安全情況，特別在壹樓梯廳及停車空間車道出入口、電梯車廂等具重要監視點設置彩色攝影機。
2. 數位監視系統是一套集合監視、錄影、播放等數位式影像監視系統。

廿八、垃圾處理

1. B1樓配置垃圾集中處及資源回收分類處。
2. B1樓配置廚餘站存冷藏設備。

■ 特約事項

以上所列建材及設備，乙方在下列情形得更換同級品或更高級品：

一、法律禁止使用，停止進口或停止生產時。

二、本公司為維護整棟建築物外觀精緻之格調，本公司及建築師保有公共設施、休憩設施、景觀庭園等平面配置及設計修正權利，並保有選擇合約內建材廠牌之決定權；並於必要時在不損及甲方之權益原則下，可改用更高級或同等級建材。

三、大理石、花崗石及實木地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，會有部分差異，故銷售現場展示之樣品僅供參考，甲方同意上述建材花色應以施工當時採購為準，乙方提供甲方參考之建材色澤或紋路與完工現況若有差異，在確認為同種類石材或實木下，甲方亦不得有任何主張要求。

附件九、住戶管理章程暨管理規約

總 則

本「菁席」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及住戶。

本公寓大廈之範圍：使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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后。

(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。本案二樓A4戶之露臺為約定專用。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈之開放空間屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、停車空間應依下列規定：

(一)本公寓大廈停車空間之權利為汽車停車空間所有權人共有，且有登記車位編號，全體區分所有權人約定同意由車位編號設備之區分所有權人約定專用該停車設備(無障礙停車位使用應符合法規規定，停車空間所有權人有電動車充電需求時不在此限內)。劃設機車停車位之共用部分，供住戶之機車停放。

立 約 人：

(二)停車空間之使用管理，應依使用執照登載使用用途為限，不得堆置任何雜物，停車位管理費收取標準依本約第二十二條辦理。

(三)地面層以上(含地面層)設置有汽、機車停車空間，其總樓地板面積(含必要之車道及供車輛使用之機械升降設備面積)總計未達250平方公尺者，同意以加強列管方式核發執照，但應於建造執照注意事項內註記：「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。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。」

七、本公寓大廈屋頂(包含綠化及其構造)、外牆(包含外牆面及其構造、屋脊裝飾物)，其之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。空調（分離式室外主機）設置位置應依起造人或建築業者指定之陽台位置裝設。
- 九、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、形式應依區分所有權人會議決議之型式、材質、顏色等規定辦理。
- 十、屋頂綠化管理維護方式由管委會依公寓大廈管理條例另訂管理維護辦法。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、

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

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開乙次。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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。

前項委員名額，合計四名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式由區分所有權人會議票決選擇下列五者其一。

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___名；自第___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、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員(含候補管理委員)由具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。

(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：區分所有權人會議選擇下列五者其一。

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，由委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員之產生，由委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於重新選任遞補之。

(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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：

自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

第十三條 主任委員、副主任委員、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。
- 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應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，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。
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。
- 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)本公寓大廈公告欄由管理委員會指定地點設置。

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，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：

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣(以下同)○○元定額分擔(其中包含電梯及公共建物保養費、機件維護修理費用、維護人員薪津及管理費用、清潔費用、公共設施維護管理費用)，停車位以每位每月○○元，機車位每位○○元定額分擔，定額標準之更改需經區分所有權人會議決議訂定。

(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，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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)或積欠達新臺幣五萬元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之法定年息 5% 計算。

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

六、區分所有權人對於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。

七、為配合本大樓共同使用部分之管理，買方同意於交屋前繳付下列款項繳付下列款項與賣方：

(一) 管理基金：按各戶房屋產權面積及停車位數量計算。買方同意賣方於管理委員會依法成立後，得將本款項扣除賣方代管期間產生管理費後之餘額移交管理委員會，由其統一運用。

(二) 裝潢保證金：每戶房屋預收新台幣壹拾萬元整，裝潢竣工無違反住戶規約草約(附件九：「住戶管理章程暨管理規約」)且無損壞公共設施情事，管理委員會成立前，由賣方返還買方。管理委員會依法成立後，買方同意賣方得將裝潢保證金移交管理委員會，由其無息返還買方。

(三) 裝潢清潔費：安按裝潢施工期間，每戶房屋每日收取新台幣參佰元整，本項費用不予返還。

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、停車設備之水電費、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。

四、公益設施管理維護基金用途如下：

- (一)公益設施相關設備每經一定之年度，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，必須修繕公益設施相關設備。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

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，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

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，住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十、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。
- 十一、陽臺禁止加窗或加設鐵窗。
- 十二、(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

- 十三、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)。
- 十四、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，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本府都市發展局依法查案。
- 十五、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消防設備及施工中消防防護計畫審查。

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。
- 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。

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士林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。

第二十七條 特別約定等事項

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。

三、機車停車位

設置七部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

四、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

五、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第七章 附則

第二十八條 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：建(使)照、竣工圖等本大廈圖說。

第二十九條 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。

第三十條 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：_____。

本菁席社區管理事項在本社區管理委員會未正式成立前，本人(效力及於繼承人、讓受人、承租人、典權人)同意委請起造人(賣方)代為處理各項管理事項，並由富豐建設股份有限公司成立臨時管理中心代為管理，預收管理費用，並願遵守前列本社區住戶管理公約，俟本社區管理委員會成立，本公約由起造人移交「本社區管理委員會」存執，以資遵守。

立 約 人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、委刻印章同意書

立委託書人： (以下簡稱買方) 購買座落於台北市中正區中正二小段 21、22 號等二筆土地上所興建之『菁席』第_____戶第_____層房屋及停車位_____號，受託人：富豐建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 買方同意有關印章代刻暨授權使用事宜如左：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚由賣方保管使用。

第二條：此印章專用辦理建築事項之申請與變更手續 (含水電之申請過戶等) 及買方所承購土地與建物移轉、合併、設定等相關登記之一切申報或撤銷及領取文件之用，不得移作其他用途。如有違背，賣方應負法律上之一切責任。

第三條：賣方不得將本項授權印章使用於本書以外之用途，否則應負有關法律責任。該代刻專用印章應於土地暨房屋點交完成後將本印章交還買方。倘買方於通知後拒絕受領，賣方得逕將印章予以作廢，不負保管責任。

第四條：買方同意基於本書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。

第五條：買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響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糾紛而不得影響本書授權之成立。

第六條：在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

第七條：本委託書壹式貳份，由買乙雙方各執壹份為憑

立委託書人：

身分證字號：

受託人：富豐建設股份有限公司

負責人：張演堂

地址：台北市中正區南昌路一段 85 號 15 樓

電話：(02)23259169

中 華 民 國 年 月 日

- (八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
 - (九) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶修復及賠償責任。
 - (十) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
 - (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (十二) 每日施工時間，上午 8:00 至 12:00；下午 1:30 至 6:00，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
 - (十三) 承包商不得在本大廈任何區域張貼廣告。
 - (十四) 承包商施工人員不得進入非其承包工作範圍地區。
- 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徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 七、施工期間因施工需要應經管理員同意後，方得使用公共水電且應支付使用公共水電費，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。
- 八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。
- (一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
 - (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
 - (三) 雖有前二款之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
 - (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - (五) 無違章或破壞外觀者。
 - (六) 以上勘查無損壞設施，經本會或管理單位檢查無誤後，始得退回保證金。

九、本大樓於成立本會前，有關前開保證金及各項規定由建方或其指定之管理人代為執行。

十、本施工管理辦法得因事實需要由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

十一、為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

(一) 本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。

(二) 不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會公告久未繳者名單並依法訴追。

(三) 禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

(四) 禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。

(五) 各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。

(六) 禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。

(七) 禁止於樓電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

立切結書人：

身分證字號：