

日期：民國 年 月 日

# 房地買賣預定單

編號：龍邦130001

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方無息退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。 簽名：\_\_\_\_\_

備 註				
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人簽章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司專章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司專章	

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執 、 第二聯(黃)：業務部 、 第三聯(藍)：存底

# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立契約書人：  
賣方：龍邦國際興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『龍邦豐馥』(以下簡稱本大樓)之房地預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條：契約審閱及乙方對廣告之義務

一、本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，且對本約各項條款及權利義務之規範，包括各項廣告及內容，均已充份了解。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：龍邦國際興業股份有限公司

二、乙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，為本契約之一部分。

## 第二條：房地標示

### 一、土地座落

台北市萬華區莒光段四小段 57-2、58、59、60-1、60-3、60-4、60-5、60-6、60-7、60-11、61-4、61-6、61-7、61-8、63、64、65、66、67、68、69、70、70-1、70-2、71、72、73、74、74-1、74-2、74-3、74-4、74-5 及 75 地號等 34 筆土地，基地總面積為 1706 平方公尺 (約 516.06 坪) 以地政機關登載為主。土地使用分區為都市計畫內特定專用區 (一)。

## 二、房屋座落

- (一)房屋座落同前述基地內『龍邦豐馥』，為台北市政府都市發展局核准 112 年 11 月 30 日 112 建字第 0270 號建造執照，甲方係購買編號第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_戶房屋(以下簡稱本戶)乙戶(建造執照影本詳如附件九-1、核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件九-2)。
- (二)建物用途：建物規劃為 A 棟：地上十二層、B 棟：地上十五層、地下五層之大樓。地下五層為停車場、停車空間，地下四層為停車場、停車空間，地下三層為停車場、停車空間，地下二層為停車場、停車空間，地下一層為防空避難室兼停車空間，地上一層為金融保險業(G1)、多戶住宅(門廳)，地上一層夾層為金融保險業(G1)，地上二層至十五層為多戶住宅。

### 第三條：汽車停車位標示

- 一、甲方購買汽車停車位明細如下(停車空間分管配置圖詳如附件十)：
- (一)汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地上地面地下第\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間共\_\_\_\_位，該車位無獨立權狀。
- (二)停車空間位於共用部分且無獨立權狀，甲方購買之停車位，停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 57.36%。  
(計算式  $5021.84 \text{ m}^2(\text{約 } 1519.11 \text{ 坪}) \div 8755.42 \text{ m}^2(2648.51 \text{ 坪}) \times 100\%$ )
- (三)停車位規格為
- 大車位：長五點五公尺，寬二點五公尺，高二點一公尺。  
小車位：長五點五公尺，寬二點三公尺，高二點一公尺。
- (四)每位大停車位建物持分面積約 45 點 16 平方公尺(約 13 點 66 坪)、每位小停車位建物持分面積約 41 點 53 平方公尺(約 12 點 56 坪)，其皆含停車位之停車位置、車道及其他必要空間。本停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位數量、型式種類、車位大小、停車位置、車

道、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計算說明詳如附件二，其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準。(建造執照核准之該層平面圖影本如附件十)

(五)地下五層 89 至 115 號；地下四層 62 至 88 號至；地下三層編號 35 至 61；地下二層編號 8 至 34 號；地下一層編號 1 至 7 號、116 號、117 號；共計 117 位汽車停車位。

(六) 地下一層編號 116 號、117 號自設車位屬共用部分，且無獨立權狀。

(七)地下一層編號 1 號、2 號、7 號法定車位，為共有部分，其所有權係由本大樓全體區分所有權人共同持分。所有權人同意其管理及使用方式依規約或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權。

(八)甲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。

二、平面停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

三、甲方所購買之汽車停車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口、進排風口及車輛進出動線困難之情形(如位置鄰近牆壁或樓層角落，開啟車門較不易等)，乙方於簽立本契約時均已明確告知甲方，且甲方已充分了解。

四、甲方日後均不得以所購買之汽車停車位有停車不便等情形，向乙方主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其他任何請求，亦不得向乙方請求其他任何補貼、補償、賠償，絕無異議。

五、停車位位置若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意在不影響停車位之規格下，乙方得依實際情形變更停車位位置，交屋時依核定變更之設計圖位置為準。

六、甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定。

#### 第四條：房地出售面積及認定標準

##### 一、土地持分

甲方購買本戶之土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_，包括：

(一)房屋之土地持分為萬分之\_\_\_\_\_。

(二)汽車位之土地持分為萬分之\_\_\_\_\_。

房屋之土地持分計算方式係以土地總面積扣除車位應持分之土地面積後，其餘以主建物+附屬建物占區分所有全部主建物+附屬建物之比例計算，說明詳如附件二。本土地如因分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理產權登記。

= [ \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>( \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 坪) ÷ 7365.01 m<sup>2</sup> (2227.92 坪) ×(10000- 896) ] /10000 = \_\_\_\_\_ /10000

##### 二、房屋面積

本戶房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包括：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

包括：

■ 陽臺\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

■ 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，其屋簷\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條規定互為找補。

## 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本契約土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明詳如附件二。

全社區共有部分總面積計 8755.42 平方公尺 ( 約 2648.51 坪 ) ，依其共用特性，區分為全社區共用部分(一)、全社區共用部分(二)。

其個別包含項目及持分計算方式如下：

一、全社區共用部分(一)，持分計算方式：

總面積共約 3640.80 平方公尺 ( 約 1101.34 坪 ) ，由各戶依買受主建物+附屬建物之面積與全社區主建物+附屬建物總面積之比例計算，其面積係以總面積乘以該權利範圍計算。

全社區主建物+附屬建物之總面積計約 7365.01 平方公尺 ( 約 2227.92 坪 ) 。

項目包含：

(一)地下一層：緊急發電機室、安全梯、無障礙梯、梯廳、無障礙升降梯、電信室、垃圾暫存室、無障礙自設汽車停車位、法定機車位、台電配電場所、電錶室、垃圾車位、供裝卸用車位兼臨停車位、不具獨立權狀之停車空間。

(二)地下二層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙升降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。

(三)地下三層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙升降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。

(四)地下四層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙升降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。

(五)地下五層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙升降梯、排風管道、排風設備、自來水池 A、自來水池 B、消防泵浦室、不具獨立權狀之停車空間。

(六)一層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙升降梯、管委會使用空間、戶外安全梯、安全梯、儲藏室、騎樓。

(七)二~十二層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、戶外安全梯、排煙室、緊急昇降梯。

(八)十三~十五層：梯廳、無障礙梯、戶外安全梯、排煙室、緊急昇降梯。

(九)屋頂突出物一、二、三層全部。

(十)其他依法應列入共有部分之項目。

二、全社區共用部分(二)，持分計算方式：

總面積共約 5114.62 平方公尺 (約 1547.17 坪)，其中 5021.84 平方公尺 (約 1519.11 坪) 由汽車停車位共用部分外，其餘 92.78 平方公尺由各戶依買受主建物+附屬建物之面積與全社區主建物+附屬建物總面積之比例計算，其面積係以總面積乘以該權利範圍計算。

全社區主建物+附屬建物之總面積計約 7365.01 平方公尺 (約 2227.92 坪)。

項目包含：

(一)一層：車道

(二)地下一層：汽機車坡道、編號 03~06 法定車位、防空避難室兼停車空間。

(三)地下二~五層：汽車坡道、汽車停車空間。

#### 第六條：房地面積誤差及其價款找補

一、第四條第二項約定之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，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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價款，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),  
於交屋同時一次無息結清。

三、第四條約定之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤  
差超過百分之三者,甲方得解除契約。

#### 第七條：買賣總價

本契約總價款合計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、土地價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟  
\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

二、房屋價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟  
\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整(含營業稅)。

(一)專有部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

1.主建物：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟  
\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

2.附屬建物陽臺：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

(二)共有部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

三、車位價款：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)車位之土地部分：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟  
\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整。

(二)車位之建物部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整(含營業稅)。

#### 第八條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保,履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

- (一)本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。
- (二)價金返還之保證費用由乙方負擔。
- (三)乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

- (一)本預售屋將價金交付信託，由上海商業儲蓄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。
- (二)前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。
- (三)乙方應提供第一項之信託契約影本詳附件十二予甲方。
- (四)茲就信託契約重要約定及甲方應注意事項說明如下：  
本案由上海商業儲蓄銀行辦理「價金信託」，甲方應將各期期款存入上海商業儲蓄銀行在其分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶，帳號：□□□□□□□□-□□□□-□□□□。前開之個別繳款帳號係指上海商業儲蓄銀行就每一買賣契約所給予甲方專屬之繳款帳號。

同業連帶擔保

- (一)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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方得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。
- (二)前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
- (三)乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

- (一)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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。
- (二)乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

#### 第九條：付款約定及逾期付款之處理方式

- 一、除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定「房地暨車位付款明細表」(附件一)之規定於工程完工後，按期如數給付乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方接到乙方繳款通知七日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款，但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，乙方同意於簽約時一併給付。
- 三、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現，甲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，並於補繳期款時一併繳付乙方；如任一工程期款如未為完全給付而逾二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，且經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、簽約款於簽定本買賣契約書之同時，由甲方以現金或即期支票支付乙方。另附件一「房地暨車位付款明細表」之銀行貸款付款方式，依第十條貸款約定辦理。

#### 第十條：貸款約定

- 一、本契約第七條買賣總價中甲方應給付乙方之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依附件三之「代辦貸款委託書」約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於

甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，惟應就乙方之債權確保及貸款撥付等事項，簽立附件四之「自洽貸款協議書」予乙方。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙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乙方。

二、前款由乙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方式擇一處理：

(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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。

3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

三、甲方若因個人因素不辦理金融機構貸款或僅辦理部分金額貸款者，應於申請使用執照後接獲乙方繳款通知三十日內，將貸款之全部金額或減少貸款之金額，以現金或即期支票一次繳清，甲方如逾期未繳或繳付之票據未兌現時，即以契約第九條第三項處理，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記事宜。

四、甲方不論是否辦理貸款，應於乙方通知辦理所有權移轉登記或金融機構貸款手續時，開立與原預定貸款金額同額之禁止背書轉讓本票交付乙方，供作價款給付擔保，並授權乙方於甲方違約時填載到期日(以本條款為授權證明，不另立授權書)提示；乙方保證該本票係執行甲方未繳款項之取得，不得移作其他

用途。乙方應於取得貸款金額後，或甲方已繳清該款項時，將該本票無息返還甲方。但如甲方違反貸款相關約定時，乙方除得依違約之處罰規定行使權利外，亦得行使本票債權。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔，但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

#### 六、貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，授權乙方不經通知甲方直接向辦理貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶，甲方已充分認知本契約已訂有交屋款，前項金融機構貸款撥付並非交屋款，除有違反本約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到使用功能之重大瑕疵外，甲方保證不得以未辦交屋或其他任何理由片面向承貸之金融機構為任何停止撥付之表示。

### 第十一條：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附件五之「建材設備說明」施工，並以經建築師確認或主管機關核定之使用執照竣工圖為準。除經甲方同意以外，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本大樓不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、如主管機關要求或配合法令修改，乙方得配合之修改各立面外觀、公共設施、各樓層電梯廳、屋頂平台、停車空間、

門廳、庭園及其他共有部，且不影響使用用途。

- 六、建造執照嗣後若經主管機關抽查、法令變更另有變更設計之需要者，乙方得配合其辦理變更。另於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保留變更戶數之權利。
- 七、甲方同意本大樓所需之供水、供電、電信、消防、污水、天然瓦斯等相關設備、管線及機房之配置大小及位置，由乙方全權依主管機關之核准圖說設置，甲方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，甲方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意乙方依核准圖面位置施作及交屋，甲方並同意日後不藉此要求減少本契約之買賣價金或解除契約。

#### 第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程應在民國 114 年 3 月 15 日之前開工，民國 120 年 3 月 14 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，乙方不負開工或完工遲延之責，其期間不計入原訂工期：
  - (一)因天災地變、重大災害等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，則視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十三條：室內變更工程

- 一、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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。  
變更期限分兩階段辦理完成：

(一)第一階段：第一層至十層於本契約建築物施作地下壹層樓地板前辦理完成。

(二)第二階段：第十一層至十五層於本契約建築物施作地上五層樓地板前辦理完成。

二、辦理變更時，甲方須親自簽認，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，如需主管機關核准時，乙方應依規定申請之。如甲方以口頭、電話提出變更申請或逕行與營造廠協定者，乙方一概不認同且對乙方不具任何協定效力。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳、管理費及其他相關費用，以書面通知甲方簽認。工程變更若為加帳，甲方應於接到乙方繳款通知後，於十日內繳清變更所需之工程追加款、管理費及其他相關費用後，始為有效。如變更工程無法達成協議或甲方未依規定如期繳清追加款、管理費及其他相關費用，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲方得於第十八條交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、甲方申請變更設計及交屋後之房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，其餘不得申請變更之項目如下：

(一)變更項目不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計，另因事實上或法令上之困難不能或不易變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原設計施工。

(二)本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、汙水管線、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或乙方規劃之位置裝設，甲方不得要求變更。

(三)建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、空調主機位置、其他違反建管法令相關規定或影響

- 其他住戶權益或安全者，均不得要求變更。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。
- (四)廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。
- (五)陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依乙方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。
- (六)各戶空調室外機依乙方規劃之位置進行安裝。
- 五、本戶室內電視、電話出線口、監控設備均按附件五「建材設備說明」之位置、數量配置，其餘開關、插座等建材設備未詳列之項目均按乙方規劃之位置、數量配置，甲方如須增設時，應按本條之相關約定辦理。
- 六、工程追加減帳計算原則：
- (一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。
- (二)單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價計算。
- (三)管理費、稅金：依追加減帳金額分別計算5%之管理費，追加減帳金額及管理費之營業稅均外加。第二次申請變更時，需不影響工程進度並徵得乙方同意後方得辦理，其管理費以20%計算。
- (四)因甲方室內變更而需辦理建造執照或其他設備執照變更報備手續時，由乙方代為依規定申請，其應繳納之相關費用由甲方負擔。
- 七、甲方辦理工程變更完成後，即以變更後之設計圖說為雙方交屋之依據，甲方不得以變更前之原設計為主張。

#### 第十四條：房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
- 土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。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、如因乙方違反前二項之規定，致使稅費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，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、工程變更追加款及其相關費用。
  - (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，並應開立受款人為乙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乙方。
  - (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。
- 五、本契約房地所有權移轉登記手續及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知起七日內提供。
- 六、甲方如未於乙方通知期限內履行本條之約定時，每逾一日應按已繳房地總價款萬分之二單利計算遲延利息支付予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 七、甲方同意簽立附件六之「代刻印章授權書」，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，以辦理有關所有權移轉之申報、登記及水電、瓦斯申請及本約有關約定事項之用。
- 八、為配合貸款之相關抵押權設定及交屋作業，除非甲方未履行本條約定或有其他違約情事，否則乙方得逕行申辦有關稅費及房地產權移轉登記事宜，不另行通知甲方。

第十五條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### 第十六條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅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，其應繳納之土地增值稅由乙方負擔，如因甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔。
- 二、辦理房屋所有權移轉登記時，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格做為移轉申報價格與公契價格。
- 三、所有權移轉登記之登記規費、契稅、印花稅、各項附加稅捐、地政士代辦費及辦理貸款之抵押權設定規費、貸款保險費、手續費等由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 四、公證費及實價登錄代辦費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、應由甲方負擔之稅費及其他費用，甲方應於辦理所有權移轉登記預為繳付予乙方，至交屋時再依實際支出憑據多退少補。甲方接到乙方繳款通知七日內，應以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款，如逾期且經催告七日仍不繳款時，依第十四條第六項規定辦理。

#### 第十七條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配

偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。前項轉讓或更換合約名義人，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親之轉讓免手續費外，乙方得向甲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。
- 三、本契約轉讓於第三人之前，甲方應將契約內容詳細告知繼承人，俾使繼承人知悉及遵守本契約內容，甲方受讓人並應簽署同意承受本契約一切權利義務之承諾書予乙方後，甲方始得辦理契約轉讓手續。
- 四、甲方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由甲方受讓人概括承受，該受讓人無請求變更設計之權利；工程變更若為減帳則由乙方於交屋時，與甲方受讓人結清相關追減款。
- 五、本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由甲方及其法定代理人自行負擔，且甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

#### 第十八條：專有部分驗收

- 一、乙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(金融保險業未設置瓦斯)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方辦理本約房屋專有部分之驗收手續，共有部份之移交依第二十一條規定辦理，不在本約房屋專有部分之驗收及交屋範圍內。
- 二、甲方應依乙方通知期限內辦理驗收手續，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方於約定

之限期內完成修繕並通知甲方進行交屋；甲方已充分認知本契約已於自備款部分保留房地總價款百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後甲方應即支付乙方。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；住宅部分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)基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙双方議定之；未議定者由乙方負擔。本案議定由\_\_\_\_\_負擔。(商業用之戶別未設置瓦斯，無須負擔此費用)

甲方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第十九條：通知交屋期限及條件

一、乙方應於使用執照核發之日起六個月內，通知甲方辦理本約房屋專有部分之交屋(如有承購停車位者含停車位所在位置，但不含車道及其他空間)，但甲方如有違約情事、未繳清契約第十六條所指之費用或未履行第二項全部義務者，乙方得不予通知交屋或拒絕甲方辦理交屋手續。

二、交屋時雙方應履行義務如下：

甲方：

(一)付清本約房屋及土地買賣全部價款(含交屋保留款)、工程追加款(含管理費及其他相關費用)、遲延利息、滯納金或損害賠償金(如有未兌現之票據必須以現金換回票據)及完成一切交屋手續。

(二)付清應付稅費及其他依約應由甲方負擔之費用。

(三)依第二十一條第四項約定之管理費，自交屋日起，由買方按月繳付。

(四)如有辦理金融機構貸款者，應於交屋前將貸款金額撥付  
乙方。

(五)付清自洽貸款應支付之遲延利息。

上述款項應以現金結清，始得接管、遷入房屋。

乙方：

(一)付清因延遲完工所應付之遲延利息。

(二)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)如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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  
予甲方。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續並結清本條第二項款項後，將  
土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、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、乙方代繳稅費之憑證及房屋  
鑰匙交付甲方，並發給遷入證明書，本契約則無需返還。甲  
方未辦妥前述手續之前，乙方或其指定之地政士，對甲方  
之各項相關所有權憑證及建物之相關從物等有留置之權，  
甲方絕無異議。

四、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，  
如甲方未於規定時間內辦理交屋手續，乙方不負保管責任，  
且乙方應履行之義務已全部履行，雙方同意自甲方交屋日  
起\_\_\_\_，起算管理費，但甲方仍應完全履行本條第二項義  
務後，始得接管、遷入房屋。但可歸責於乙方時，不在此限。

五、甲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  
亦由甲方負擔。

六、甲方完全履行本條第二項義務後，始得接管房屋並遷入，  
若未經辦妥交屋手續，不得擅自進入裝潢、裝修或搬運物  
品。

七、本大樓共有部分之相關公共設施，乙方應於通知交屋日起六個  
月內全部完成，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕交屋。

## 第二十條：裝潢施工約定

甲方如須施作裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向乙方指定之管理單位辦理裝潢施工申請，預付裝潢施工保證金及預繳環境維護管理費如下：

- (一)金融保險業：裝潢施工保證金新台幣 50 萬元整，環境維護管理費預繳新台幣 6 萬 5 千元整。
- (二)住家 20 坪以下：裝潢施工保證金新台幣 5 萬元整，環境維護管理費預繳新台幣 6 千元整。
- (三)住家 21~31 坪以下：裝潢施工保證金新台幣 10 萬元整，環境維護管理費預繳新台幣 1 萬 2 千元整。
- (四)住家 32 坪以上：裝潢施工保證金新台幣 20 萬元整，環境維護管理費預繳新台幣 3 萬 6 千元整。
- (五)環境維護管理費自申報裝潢開工日起 180 日內每日以新台幣貳佰元計算，逾 180 日以上至完工日止每日以新台幣參佰元計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補，同時須遵守附件七「裝潢施工管理辦法」及建築物裝修相關法令之規定。

## 第廿一條：共有部分之管理與點交

- 一、為確保全體住戶之權益，甲方同意遵守附件八「住戶管理規約建議草約」之規定，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。
- 二、 乙方自完工之日起至第一次區分所有權人會議召開、成立管理委員會或推選管理負責人之日前，擔任本大樓共有部份管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 三、甲方同意於乙方擔任本大樓共有部分管理人期間，全權委由乙方以本大樓管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本大樓之清潔、管理、維護事務，公寓大廈管理維護公司之服務費及公共之水電、清潔、管理、維護及其它一切委外執行或經常性支出等費用，均自交屋日起由甲方依本條

第四項所收之管理費分攤支付，甲方不得以任何理由拒絕負擔相關費用。

- 四、本大樓公共之水電、清潔、管理、維護等一切共有部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：
  - (一) 住家依房屋權狀坪數(不含停車位之持分面積)計算，每坪每月暫收新台幣壹佰壹拾元整。
  - (二) 金融保險業依房屋權狀坪數(不含停車位之持分面積)計算，每坪每月暫收新台幣柒拾元整。
  - (三) 平面式汽車停車位每位每月暫收新台幣壹仟元整。
  - (四) 前開款項甲方同意於交屋日起，按月繳付，由乙方代收並統籌支付，於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，若尚有餘款乙方應於管理委員會成立並報備核准後，將餘款移交管理委員會。
- 五、管理委員會成立後之管理費分擔基準及繳付方式，甲方同意授權管理委員會決議。
- 六、乙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。
- 七、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。
- 八、上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。
- 九、乙方依「公寓大廈管理條例」規定所提列之公共基金(以市政府核准金額為準)，於管理委員會成立及依規定完成共有部分、約定共有部分及其附屬設施設備正式移交，並向主管機關報備核准後，由公庫代為撥付予管理委員會負責管理運用。公共基金應設專戶儲存，其運用方式依本大樓規

約規定使用。

## 第廿二條：保固期限及範圍

- 一、本戶房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，就結構部分(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)、機器設備負責保固一年。乙方應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、非保固範圍內項目：
  - (一)日常清潔維護及保養設備耗材。
  - (二)因天災、地變、乙方能證明可歸責於甲方使用不當、未按規定維護保養、自然耗損、不可抗力所致者。
  - (三)甲方自行增建、變更、裝修、拆卸、調整所造成之毀損破壞。
  - (四)甲方違反本約第十三條第四項，自行變更修改致損壞原乙方施工的防水工程。
- 四、交屋後若有進行修繕工程之必要且影響非本工程之附屬裝潢時，甲方不得要求修繕或賠償，另於修繕期間甲方或管委會應無償提供必要之水電設施供乙方使用，不得無故限制乙方進出或要求支付任何費用，若遇有相關情事致乙方無法進入修繕者，則視同乙方已善盡保固責任。

## 第廿三條：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

本契約地下層共五層，總面積約 6,188.92 平方公尺(約 1,872.15 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，其餘面積約 4989.65 平方公尺，再加上一樓車道面積約 124.97 平方公尺，再扣除第五條第二項全社區共用部分二面積約 92.78 平方公尺，合計面積約 5021.84 平方公尺(約 1519.11 坪)，

由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。（地下層共有部分面積及停車空間面積詳附件二）。

## 二、法定空地

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

## 三、屋頂避難平台及突出物

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。其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權。

## 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，屬約定專用部分詳第二十四條及附件八住戶管理規約建議草約。

### 第廿四條：分管約定

- 一、本大樓二層 A1、A2、B3、B4、B5 戶其毗鄰之露台及非屬避難之屋頂平臺由各該毗鄰戶依建築業者之區隔範圍管理使用，因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權。其各戶分管位置及範圍詳如附件十一。
- 二、本大樓地下一層編號 1 號至 83 號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場管理，其使用方式依規約或管理委員會之決議管理使用，甲方不得主張使用權。
- 三、地下一層編號 116 號至編號 117 號自設車位，為共用部分，其所有權係全體區分所有權人共同持分，並作為訪客或裝卸、資源回收車專用停車位，所有權人同意其管理及使用方式依規約或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權。另地下一層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 四、地下一至五層汽車停車位，由乙方依法令以停車位應有部

分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。

- 五、承購汽車停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉，並同意其餘停車位由其他購買停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉。但因公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定需要時則須無條件開放供公眾使用。
- 六、未購買汽車停車位之區分所有權人已充分認知其房地總價並不包含停車位之價款，且其所購房屋之坪數其共有部分亦未分攤停車位之持分面積。除遇公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對停車位並無使用管理權等任何權利，亦無干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 七、本大樓之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，未經全體區分所有權人同意，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 八、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全之行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。
- 九、約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權利之區分所有權人同意應配合，絕無異議。
- 十、對於以上分管約定，甲方完全同意且應配合，其效力並及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，不得撤銷、變更、修改或刪除。
- 十一、以上所載各項約定，甲方應於轉讓、出借或出租時列入契約，俾使繼受人、使用人或承租人亦完全知悉及遵守，如

有違反，甲方對此所生之損害應負賠償之責。

- 十二、以上事項均經甲方同意，絕不反悔，否則應就專用權人所受損害負損害賠償責任（賠償額以相當於專用權人因甲方違反本條約定而無法使用之損害，該損害以市價計算）。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第廿五條：其他約定

- 一、甲方於簽訂本契約前業經乙方詳實告知，本大樓為依都市更新條例重建之大樓，其基地內可能既存現有鄰房之瓦斯管或排水溝等，惟無論鑑界後是否存在均不影響本件買賣契約房屋及停車位之使用。  
上述範圍及面積均以本大樓辦理公設點交時之既存現況為準。甲方及本大樓全體區分所有權人明確知悉並同意維持原狀，甲方日後不得以此主張瑕疵擔保、不完全給付或其他主張及請求。
- 二、甲乙雙方充分認知並遵守建築主管機關核發之建造執照號碼 112 建字第 0270 號附表所列內容，包括：
  - (一)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
  - (二)管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。
  - (三)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，並向主管機關完成報備程序。
  - (四)本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建

築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

(五)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。

(六)依臺北市政府 111 年 10 月 20 日府都新字第 11160112793 號函核定都市更新事業計畫及權變計畫案之列管事項：

- 1、於取得綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 2、本案設置無障礙汽車停車位 3 部 ( 編號 1、2、7)及無障礙機車位 2 部 ( 編號 82、83),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，且不得擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性收容者等人員方便使用。
- 3、本案依「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫」所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」留設之人行步道，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其它障礙物或禁止公眾通行，另非經主管機關同意不得變更使用。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

第廿六條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚(除第廿五條第一項其他約定外)，絕無一物數賣或無權佔有他人土地、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之情事之一，本契約簽訂後如有上述情形，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。

- 二、乙方如有設定他項權利予第三人時，應於取得甲方之金融機構貸款後，即負責理清塗銷。倘於交屋前乙方仍未塗銷時，甲方得解除本契約，雙方並同意依違約之罰則處理。
- 三、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。

#### 第廿七條：質押禁止

甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償；另甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，依相關法令辦理，甲方並須賠償乙方之損害。

#### 第廿八條：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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### 第廿九條：違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_(不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_(最高不得超過 15%)計算之金額。但該沒收之金額如超過甲方已繳價款者，則以該已繳價款

為限，雙方並得解除本契約。

五、甲乙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、依本條約定解除契約時，已辦理土地增值稅、契稅申報者，甲方同意授權由乙方持用甲方之印章及證件逕行辦理撤銷；已辦理所有權移轉登記者，甲方同意無條件於乙方通知期限內備齊相關證件及印鑑章，由乙方辦理所有權撤銷登記。

### 第三十條：契約效力

雙方瞭解並同意本房地及停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，甲方不得以任何理由要求乙方履行本契約書約定外之任何事項，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，口頭約定或未經正式簽署之書面資料不生效力。

### 第卅一條：契約當事人

甲方如為數人者，甲方願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。

### 第卅二條：個人資料蒐集

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

乙方應依法履行告知義務，告知內容詳如附件十三「個人資料蒐集、處理、利用同意書」。

### 第卅三條：繼受效力約定

本契約效力對甲方之繼承人、受讓人、承租人及使用人均具有同等之約束力。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務並負連帶責任。

### 第卅四條：通知及送達

- 一、雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、甲方為數人者，須指定一人為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之意思表示以送達於指定送達代收人時，對甲方全體均生合法送達之效力。

#### 第卅五條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第卅六條：契約分存及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，若有與本契約內容不符者，雙方同意仍以本契約為準。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約壹式貳份，由甲乙双方雙方各執壹份為憑。

#### 第卅七條：未盡事宜及疑義處理

- 一、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。
- 二、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，為有利於甲方之解釋。

#### 附件：

- 一、房地暨車位付款明細表
- 二、土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明
- 三、代辦貸款委託書
- 四、自洽貸款協議書
- 五、建材設備說明
- 六、代刻印章授權書

- 七、裝潢施工管理辦法
- 八、住戶管理規約建議草約
- 九-1、建造執照影本
- 九-2、房屋平面圖影本
- 十、停車空間分管配置圖
- 十一、露臺及非屬避難之屋頂平臺約定專用範圍配置圖
- 十二、信託契約影本
- 十三、個人資料蒐集、處理、利用同意書

立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
電 話：(O) (H)  
行 動 電 話：  
指定送達代收人姓名：

乙 方：龍邦國際興業股份有限公司  
法定代理人：劉偉龍  
統 一 編 號：22817273  
地 址：台北市中正區忠孝西路一段50號9樓  
電 話：02-23756595

不動產經紀業

公 司 名 稱：甲桂林廣告股份有限公司  
負 責 人：張裕能  
統 一 編 號：09401499  
地 址：台北市中山區民權東路三段4號4樓  
電 話：02-25175757

不動產經紀人

姓 名：  
證 號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一 房地暨車位付款明細表

## 龍邦豐馥 00-0F房地暨車位付款明細表

期別	期款名稱	土地款	房屋款	房地車位 應付金額
		56.77%	43.23%	
一	訂金			
二	簽約金			
三	開工款			
四	工 程 款	放樣勘驗完成		
五		連續壁施工完成		
六		基礎底版澆置完成		
七		地下三層頂版灌漿完成		
八		壹層頂版灌漿完成		
九		B棟參層頂版灌漿完成		
十		B棟陸層頂板灌漿完成		
十一		B棟拾層頂版灌漿完成		
十二		B棟壹拾貳層頂版灌漿完成		
十三		B棟壹拾伍層頂版灌漿完成		
十四		B棟屋頂突出物頂版灌漿完成		
十五		貳層以上外牆窗框組立完成		
十六		外牆鷹架拆除完成		
十七		使用執照申請掛件		
十八	領取使用執照			
十九	銀行貸款			
二十	交屋款			
<b>總 價</b>				
附註：				
1. 本附件所列各項明細與契約總價若有不符情事，概以本契約第七條所定金額為準。				
2. 第四期至第十八期之期款繳納依實際工程進度通知收取。				
3. 第十九期之「銀行貸款」付款方式，依本契約第十條貸款約定辦理。				
4. 第二十期之「交屋款」於房屋驗收後，且修繕完成經雙方複驗合格後通知收取。				

## 附件二 土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明

### 壹、土地面積說明：

一、汽車停車位之土地持分：由購買地下一層至地下五層號汽車停車位者共同持分，以每位平面車位持分土地總面積萬分之八計算。

二、房屋權利範圍計算方式：

$$\begin{aligned} & (\text{各戶主建物} + \text{附屬建物面積}) \div (\text{區分所有全部主建物} + \text{附屬建物總面積}) \times (\text{全部土地持分} - \text{全部汽車停車位土地持分}) \\ = & \{ \underline{\quad\quad} \text{點} \underline{\quad\quad} \text{m}^2 (\underline{\quad\quad} \text{點} \underline{\quad\quad} \text{坪}) \div 7365.01 \text{ m}^2 (2227.92 \text{ 坪}) \\ & \times (10000 - 896) \} / 10000 = \underline{\quad\quad} / 10000 \end{aligned}$$

### 貳、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

全社區共有部分總面積計8755.42平方公尺(約2648.51坪)，依其共用特性，區分為全社區共用部分(一)、全社區共用部分(二)。

其個別包含項目及持分計算方式如下：

三、全社區共用部分(一)，持分計算方式：

總面積共約 3640.80 平方公尺 (約 1101.34 坪)，由各戶依買受主建物+附屬建物之面積與全社區主建物+附屬建物總面積之比例計算，其面積係以總面積乘以該權利範圍計算。

全社區主建物+附屬建物之總面積計約 7365.01 平方公尺 (約 2227.92 坪)。

項目包含：

- (一) 地下一層：緊急發電機室、安全梯、無障礙梯、梯廳、無障礙昇降梯、電信室、垃圾暫存室、無障礙自設汽車停車位、法定機車位、台電配電場所、電錶室、垃圾車位、供裝卸用車位兼臨停車位、不具獨立權狀之停車空間。
- (二) 地下二層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。
- (三) 地下三層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。

(四)地下四層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、排風管道、排風設備、不具獨立權狀之停車空間。

(五)地下五層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、排風管道、排風設備、自來水池 A、自來水池 B、消防泵浦室、不具獨立權狀之停車空間。

(六)一層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、管委會使用空間、戶外安全梯、安全梯、儲藏室、騎樓。

(七)二~十二層：梯廳、無障礙梯、安全梯、無障礙昇降梯、戶外安全梯、排煙室、緊急昇降梯。

(八)十三~十五層：梯廳、無障礙梯、戶外安全梯、排煙室、緊急昇降梯。

(九)屋頂突出物一、二、三層全部。

(十)其他依法應列入共有部分之項目。

#### 四、全社區共用部分(二)，持分計算方式：

總面積共約 5114.62 平方公尺 ( 約 1547.17 坪 )，其中 5021.84 平方公尺 ( 約 1519.11 坪 ) 由汽車停車位共用部分外，其餘 92.78 平方公尺由各戶依買受主建物+附屬建物之面積與全社區主建物+附屬建物總面積之比例計算，其面積係以總面積乘以該權利範圍計算。

全社區主建物+附屬建物之總面積計約 7365.01 平方公尺 ( 約 2227.92 坪 )。

項目包含：

(一)一層：車道

(二)地下一層：汽機車坡道、編號 03~06 法定車位、防空避難室兼停車空間。

(三)地下二~五層：汽車坡道、汽車停車空間。

#### 參、汽車停車空間面積說明

一、汽車停車位共用部分包含：

(一)地下五層編號89至115號之汽車停車位、停車空間。

(二)地下四層編號62至88號之汽車停車位、停車空間。

(三)地下三層編號35至61號之汽車停車位、停車空間。

(四)地下二層編號8至34號之汽車停車位、停車空間。

(五) 地下一層編號1至7號、116、117號之汽車停車位、停車空間  
部分車道面積。

二、汽車停車位共用部分總面積約5021.84平方公尺 (約1519.11坪)

。汽車停車位面積係按所購買之所購買之停車位大小而訂、大車  
位持分883/100000、小車位持分812/100000。

### 附件三 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立委託書人

受託人：龍邦國際興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方訂購『龍邦豐馥』大樓編號第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_戶房地乙戶及編號地下\_\_\_\_層第\_\_\_\_號停車位，並訂有「房地預定買賣契約書」，因甲方委託乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守：

第一條：本約預定辦理貸款之金額計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，甲方全權委託乙方代辦申請貸款之一切手續，以抵付房地價款。

第二條：辦理金融機構貸款之一切手續，甲方同意於乙方通知辦理貸款日起二十日內，按乙方通知時間、地點備齊所需證件及覓妥條件符合金融機構規定之保證人，辦妥貸款對保及抵押權設定等一切相關手續，並預立各項金融機構核貸撥款時，乙方可以即時領取貸款之取款條、同意書、撥款委託書或相同性質之文件。倘為配合各項手續需要，需由甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方通知之時間出面辦理，絕不拖延或拒絕。

第三條：貸款條件包括核貸金額、貸款期間、利率、違約金及償還方式等，悉依承貸金融機構辦理貸款之規定，甲方應配合。

第四條：為配合甲方辦理金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方於甲方辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，即逕將本約房地辦理所有權移轉登記及協同金融機構辦理抵押權設定登記。

第五條：甲方同意委託乙方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費及代書費等一切費用。

第六條：甲方若未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或中途改變主意不辦理貸款，甲方應於乙方通知之日起三十日內，將貸款金額以現金一次給付乙方，否則依本約第九條規定辦理。

第七條：除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方放棄貸款，甲方應於接獲乙方通知之日起\_\_\_\_日（不得少於三十日）內，將第一條之貸款金額以現金一次給付乙方，否則即依本約第九條規定辦理。

第八條：倘甲方需減少委託辦理金融機構貸款金額時，須於本大樓申請使用執照前，另行簽立貸款金額確認書為憑，且差額應於接獲乙方之繳款通知三十日內，以現金或即期支票一次繳清，否則應依本委託書所約定之金額辦理貸款，甲方應配合。

第九條：甲方同意房地之所有權登記名義人，如為未成年人或正在服義務兵役或無固定職業，或不符合辦理金融機構貸款要件者，依不辦理貸款約定辦理。

第十條：甲方如有違約情事時，乙方除得依「房地預定買賣契約書」違約之處罰規定處理外，亦得行使本票債權，甲方應配合。

立委託書人

甲 方：  
身分證字號：

乙 方：龍邦國際興業股份有限公司  
法定代理人：劉偉龍  
統一編號：22817273

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四 自洽貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

龍邦國際興業股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方訂購『龍邦豐馥』大樓編號第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_戶房地乙戶及編號地下\_\_\_\_層第\_\_\_\_\_號停車位，並訂有「房地預定買賣契約書」，因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，特立本協議書以資遵守：

第一條：甲方預定自洽貸款之金額計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，甲方自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付房地部分價款。

第二條：甲方自洽貸款應辦理相關手續由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於建物第一次總登記完成並經乙方通知後二十日內，辦妥承貸金融機構之開戶、貸款對保及繳交保險費等相關事宜。甲方應使承貸之金融機構出具確認核貸金額書面及同意貸款核撥後由乙方逕行提領之承諾書予乙方，並將抵押權設定書類用印完成。
- 二、為保證貸款核撥後得由乙方逕行領取，甲方同意於銀行貸款對保完成同時，無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺、蓋妥提款印鑑之取款憑單(條)及撥款委託書等領款證件交付乙方，並同意於所有權移轉至甲方名下且抵押權設定完成時，由乙方直接向貸款之金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，如需甲方親自會同領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
- 三、於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險等，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲

方收取相關費用，甲方應配合。

四、甲方未依乙方規定之期日配合辦理對保手續，致貸款延期撥款，依本約第九條規定辦理。

第三條：為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方應於甲方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，即逕將本約房地辦理所有權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

第四條：甲方同意委託乙方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費、代書代辦費及因自洽貸款而增加之代書代辦費用等一切費用。

第五條：甲方若未依第二條第一至三項約定之期限內履行各該項義務者，或中途改變主意不辦理貸款、金融機構核貸金額不足時，甲方應於乙方通知之日起三十日內，將差額或全部貸款金額以現金一次給付乙方，否則依本約第九條規定辦理。

第六條：除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方主動向金融機構表明拒絕撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方放棄辦理貸款，甲方應於接獲乙方通知日起三十日內，將第一條之貸款金額以現金一次給付乙方，否則依本約第九條規定辦理。

第七條：甲方如有違約情事時，乙方除得依「房地預定買賣契約書」違約之處罰規定處理外，亦得行使本票債權，甲方應配合。

第八條：自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

第九條：本協議書未約定事項，得經由甲、乙雙方協議訂定之。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：龍邦國際興業股份有限公司

法定代理人：劉偉龍

統一編號：22817273

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五 建材設備說明

外觀：

外觀貼石材、面磚、金屬搭配玻璃及其他建材，依建築師設計施作。

結構：

- 一、本大樓採用 RC 構造，由國內知名建築師及結構技師精密計算及設計，全部基礎樑、柱、樓板皆依主管機關核定之圖說施工，承重、抗壓、耐震均符合建築技術規則之規定，並提高抗震等級達 6 級耐震度。共通層地上 1 層樓高 5.85 米，共通層地上 1 層夾層樓高 3 米，A 棟 2~10 層樓高 3.1 米，11~12 層 3.15 米、B 棟 2~10 層樓高 3.1 米，11~15 層 3.15 米。
- 二、混凝土採台泥、國產、亞泥，並符合混凝土氯離子檢測規定；鋼筋採國家正字標記廠牌，鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，確保工程品質。

公共空間及園藝：

由建築師統一規劃公共門廳空間及社區景觀園藝。壹層庭園規劃植栽、造景、夜間燈光及自動噴灌設備。

一、壹層門廳：

- (一)壹層門廳及梯廳地坪採用磁磚或石材，搭配部份其他材料裝修處理。
- (二)大門採金屬玻璃大門。
- (三)設置管理服務櫃檯。
- (四)設置空調系統。

二、壹層公設區：

- (一)地坪採用磁磚或石材，搭配部份其他材料裝修處理。
- (二)設置社區無線網路。
- (三)設置空調系統。

三、貳層以上梯廳：

梯廳地坪採用磁磚或石材，牆面以木作、磁磚或金屬設計處理，平頂配合天花板設計搭配燈飾。

## 門 窗：

- 一、住宅玄關大門採鑄鋁門，具有防盜、防火，搭配電子門鎖。
- 二、住宅室內房間門採高級木門，搭配水平門鎖、門止。
- 三、住宅門窗採用 YKK、三協或中華之氣密式鋁門窗，另附紗門、紗窗。
- 四、住宅室內採膠合玻璃、一層金融保險業室內採 Low-E 膠合玻璃。(工作陽台門除外)
- 五、住宅工作陽台門採三合一通風百葉鋁門。
- 六、一層金融保險業正面由建築師整體規劃採玻璃大門，店鋪招牌由建築師統一規劃。

## 地 坪：

- 一、住宅客、餐廳、廚房鋪設 80cm×80cm 石英磚(拋光或其他面處理)。
- 二、住宅臥室鋪設耐磨木地板。
- 三、住宅浴廁鋪設 30cm\*60cm 止滑磁磚或石英磚。
- 四、一層金融保險業室內地坪鋪設石英磚或石材；浴廁地坪鋪設 30cm×60cm 止滑磁磚或石英磚。

## 內 牆：

- 一、室內牆採用輕質灌漿牆。
- 二、客廳、餐廳及臥室採用乳膠漆，並搭配踢腳板。
- 三、廚房依設計採用 30cm×60cm 石英磚(拋光或其他面處理)。
- 四、浴廁採用 30cm×60cm 石英磚(拋光或其他面處理)至天花板。
- 五、一層金融保險業室內牆面採用乳膠漆；浴廁牆面採用 30cm×60cm 石英磚(拋光或其他面處理)。

## 平 頂：

- 一、客廳、餐廳及臥室採用乳膠漆。
- 二、浴廁、廚房採用暗架矽酸鈣板天花板刷乳膠漆。
- 三、工作陽台採用金屬天花板附曬衣架。
- 四、一層金融保險業室內平頂採用乳膠漆；浴廁平頂採用暗架矽酸鈣板天花板刷乳膠漆。

## 陽 台：

- 一、陽台牆面依建築師之外觀設計整體施作。
- 二、陽台地坪配合外觀鋪設止滑地磚或石英磚，並依建築師設計施作。
- 三、工作陽台特設洗衣機專用水龍頭及專用落水頭，另設洗衣機及熱水器電源插座。(一層金融保險業除外)

## 衛浴設備：

### 一、主臥浴室

- (一)主臥浴室除採乾溼分離設計，淋浴門採強化玻璃；淋浴間配置 TOTO、HANS GROHE 或 KOHLER 等廠牌之淋浴手持花灑。
- (二)採用 TOTO、INNOCI 或 GROHE 等廠牌之馬桶、溫水洗淨便座。
- (三)採用 TOTO、INNOCI 或 DURAVIT 等廠牌之檯面式面盆加高級下櫃。
- (四)附 TOTO、LIFEGEAR 或 PANASONIC 等廠牌之多功能暖風機。
- (五)附設明鏡。

### 二、客浴

- (一)採乾溼分離設計，淋浴門採強化玻璃。淋浴間配置 TOTO、HANS GROHE 或 KOHLER 等廠牌之淋浴手持花灑。
- (二) 採用 TOTO、INNOCI 或 GROHE 等廠牌之馬桶、緩降便座。
- (三)採用 TOTO、INNOCI 或 DURAVIT 等廠牌之檯面式面盆加高級下櫃。
- (四)附 TOTO、LIFEGEAR 或 PANASONIC 等廠牌之多功能暖風機
- (五)附設明鏡。

### 三、一層金融保險業

- (一) 採用 TOTO、KOHLER 或 GROHE 等廠牌之馬桶及檯面式面盆加高級下櫃。

(二) 附 TOTO、KOHLER 或 PANASONIC 等廠牌之抽風機。

(三) 附設明鏡。

廚房設備：

一、設備：

1.A1、A2、B1、B2、B3、B4、B6 戶型：採用林內或櫻花等廠牌油煙機、雙口瓦斯爐、嵌入式烘碗機搭配不鏽鋼洗滌槽及單槍伸縮龍頭。

2.B5 戶型：採用林內或櫻花等廠牌抽油煙機、單口 I H 爐、嵌入式烘碗機搭配不鏽鋼洗滌槽及單槍伸縮龍頭。

二、櫥櫃：

二層以上住宅之廚具採用 Noblessa 進口名牌廚櫃，以進口五金配件搭配杜邦人造石檯面整體設計。

空調設備：

一、室內預留冷媒套管方便日後室內裝修，室外主機、室內機及其管線由客戶配合裝修自行購買安裝。

二、室外主機位置統一規劃，以維大樓整體美觀。

屋頂：

鋪設高分子聚氨系防水塗膜或其他防水材，並設置混凝土保護層，具防水隔熱效果，並做洩水坡度，部分鋪設高架式地坪。

淨水設備：

地下室自來水進水箱處安裝大樓全棟濾水設備。

電梯設備：

一、A、B 棟電梯採用永大、崇友或台灣三菱等廠牌，並附地震自動停駛、停電自動歸位功能。

A 棟為速度 120m/min 以上，12 人份變頻微電腦豪華電梯一部。

B 棟為速度 120m/min 以上，12 人份變頻微電腦豪華電梯二部。

二、電梯車箱內地坪採用石材，壁面及平頂整體搭配處理。

#### 樓 梯：

- 一、公共樓梯間樓梯踏步鋪設高級止滑地磚，搭配金屬或實木扶手欄杆，牆面採用水泥漆，平頂採用水泥漆。
- 二、樓電梯間採合格認證之金屬防火門。

#### 電器設備：

- 一、各戶採單相三線式 110V/220V 供電，每戶獨立電錶；公設採三相四線式 380V/220V 供電。
- 二、電管採南亞、大洋或華夏 PVC 管等廠牌，所有電線電纜採太平洋、華新麗華、宏泰、大亞或伸泰等廠牌。
- 三、電源開關箱內設無熔絲正字標記開關。
- 四、住宅每戶提供一緊急電源迴路，供冰箱停電時使用。  
金融保險業提供一緊急電源迴路，供停電時使用。
- 五、室內開關插座採大型面板、插座含接地線。
- 六、工作陽台、浴廁電源迴路設置漏電斷路器。
- 七、一層金融保險業於廁所內設電熱水器電源出口。

#### 電視及電話設備：

- 一、住宅客廳、各臥室均預留數位電視插座。
- 二、住宅客廳、各臥室均預留電話插座。
- 三、住宅設置資訊箱及網路集線器一處。
- 四、住宅設置二組外線電話線預留功能。
- 五、一層店鋪於室內各設置一處數位電視插座、電話插座。

#### 網路設備：

- 一、採用光纖到府 FTTH(FiberToTheHome)，引進至各戶宅內箱內。
- 二、住宅各戶客廳及各臥室均預留資訊網路插座。
- 三、一層金融保險業於室內設置一處資訊網路插座。

#### 給、排水設備：

- 一、冷水管採不銹鋼管披覆、熱給水管採不銹鋼管加保溫披覆。
- 二、揚水管採不銹鋼管，污水排水管、雨水排水管採 PVC 管或金屬管。
- 三、各戶室內生活雜排水及污排水，採立管收集，納入衛生下

水道。

四、排水管路存水彎系統，抑制臭味及蚊蟲散播。

五、浴廁採當層排氣設計。

瓦斯：

一、天然瓦斯配管由本公司統一代理申請，其瓦斯相關負擔管線由乙方負擔。

二、二層以上住宅由公司統一代為申請天然瓦斯配管，除內線瓦斯管線之費用外，其他費用由客戶負擔。

三、金融保險業未申請天然瓦斯配管。

消防安全設備：

一、消防火警警報系統：

梯間依法規設置消防栓箱及火警綜合盤火警感知器，各戶設置火警感知器，公設區設置自動化火警受信主機。

二、灑水設備：

依建築消防法規規定設置自動灑水系統。停車場設泡沫式滅火設備。

三、排煙系統：

各層排煙室依建築技術規則設計排煙功能，以確保安全。

四、標示系統：

各層樓梯間均設安全門燈及緊急照明燈，可供停電照明。

五、緊急廣播系統：

防災中心設廣播主機，各層梯廳設置廣播喇叭，以供緊急廣播之用。

六、地下室裝置自動發電機組，停電時供電梯、公共照明、消防防災設備、給排水泵浦及安全門禁設備使用。

七、屋頂裝置避雷針。

八、消防設備依主管機關審核圖面為準。

垃圾處理設備：

本大樓於社區地下室設置資源回收集中場及垃圾冷藏設備。

停車設備：

- 一、停車場入口設置防水閘門。
- 二、地下層設停車空間，車道出入口設自動快速捲門、交通號誌燈，停車場及車道出入裝置閉路監視攝影機，將進出之訊號傳送至管理中心，以確實達到控制人員進出，確保停車安全。
- 三、車道斜坡面貼車道磚或環氧樹脂耐磨地坪，停車場地坪鋪設環氧樹脂耐磨地坪。
- 四、地下室各層於適當地點裝設攝影機與管理中心連線。
- 五、停車場內設泡沫滅火設備，以確保人員車輛安全。
- 六、停車場內設置分區省電照明迴路系統。
- 七、停車場內設置排風設備，定時啟動抽換空氣，維護停車場內空氣品質。
- 八、地下室各層梯廳大門裝設緊急對講機(附壓扣)並與管理中心連線。
- 九、各車位預留電動汽車充電線架，供住戶擴增充電樁用，以備未來電動車環保趨勢。

安全設備中央監控系統：

- 一、社區管理服務：由管委會特聘之物業管理顧問公司負責管理。
- 二、設立社區管理中心，任何緊急狀況可經由管理中心確認後，通報警局及排除狀況。
- 三、社區出入口、壹層大廳、一層公設區、地下室門廳、停車場出入口、屋頂出入口設置攝影機，於社區管理中心集中監看。
- 四、一層大廳主要出入口裝設感應式讀卡機。
- 五、各戶裝設高解析度電視保全對講機，過濾訪客及防盜保全功能。
- 六、住宅廚房設瓦斯偵漏氣自動開關，遇漏氣時自動切斷(開放式廚房除外)。
- 七、住宅各戶主臥室設緊急求救鈕，與管理中心連線。

特約事項：

- 一、在下列情形下，乙方有權更改同級品或更高級品之建材設備：  
(一)法令禁止使用、停產或停止進口時。

- 二、如主管機關要求或配合法令修改，乙方得配合之修改各立面外觀、公共設施、各樓層電梯廳、屋頂平台、停車空間、門廳、庭園及其他共有部，且不影響使用用途。
- 三、本社區所採用設備且未載明於建材設備表中之色系、規格、品牌、形式等，統一由乙方全權處理。
- 四、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由乙方指定之。
- 五、本案公開銷售現場若有展示天然石材或磁磚之樣品等，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。甲方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之石材色澤及紋路若與完工現狀有差距，甲方亦不得有任何主張或請求。
- 六、乙方銷售現場展示之裝潢或傢俱，屬設計師建議之自行裝修表現。

## 附件六 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

被 授 權 人：龍邦國際興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因印章授權委託事項約定如下：

第一條：甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用，於交屋時交還甲方。

第二條：本式印章僅得使用座落台北市萬華區莒光段四小段57-2、58、59、60-1、60-3、60-4、60-5、60-6、60-7、60-11、61-4、61-6、61-7、61-8、63、64、65、66、67、68、69、70、70-1、70-2、71、72、73、74、74-1、74-2、74-3、74-4、74-5及75地號等34筆土地，及其建物之下列相關用途：

- 一、本契約之房地所有權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記之相關手續。
- 二、代辦銀行貸款申請、開戶及領取貸款手續。
- 三、水、電、瓦斯、電信等之申請、變更、過戶事宜，及公共水電費用分攤至各戶手續。
- 四、解除「房地預定買賣契約書」時，乙方得持用本式印章逕行辦理撤銷土地增值稅、契稅申報相關手續。

第三條：乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則應負有關之法律責任。

第四條：甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷，中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並不得向地政事務所、稅捐處及金融機構等有關主管機關提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

第五條：甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而

不得影響本項授權之成立及本建築物所有各戶所有權登記與領取  
，否則為無效。

第六條：本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作  
，恐口無憑，特立此書存執。

此致 龍邦國際興業股份有限公司

立授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七 裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本大樓生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，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(向本大樓管委會查詢閱覽)，並向本大樓管理單位辦理下列手續，始准施工：

- 一、室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
- 二、由住戶於施工前十日向管理單位提出申請，並與承包商共同簽具施工切結書及檢附裝潢施工圖面，承包商並應繳交身分證影印本。
- 三、預付裝潢施工保證金及預繳環境維護管理費如下：
  - (一)金融保險業：裝潢施工保證金新台幣50萬元整，環境維護管理費預繳新台幣6萬5千元整。
  - (二)住家20坪以下：裝潢施工保證金新台幣5萬元整，環境維護管理費預繳新台幣6千元整。
  - (三)住家21~31坪以下：裝潢施工保證金新台幣10萬元整，環境維護管理費預繳新台幣1萬2千元整，
  - (四)住家32坪以上：裝潢施工保證金新台幣20萬元整，環境維護管理費預繳新台幣3萬6千元整。
  - (五)環境維護管理費自申報裝潢開工日起180日內每日以新台幣貳佰元計算，逾180日以上至完工日止每日以新台幣參佰元計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補。
- 四、依管理單位規定施作：
  - (一)公共區域之保護設施。
  - (二)於工作陽台設置方形沉砂塑膠桶作為泥水沉澱箱，並將溢水管接於裝修專用排水管。
- 五、施工人員憑身分證證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠。

第三條：裝潢住戶與承包商須遵守下列規定：

- 一、裝潢施工期間，為維護大樓結構體安全及了解室內施工情況是否有違規之虞，裝潢戶不得拒絕管理單位進入視察。
- 二、裝潢施工前應依規定事先申請並繳交裝潢施工保證金及環境維護管理費，未完成施工申請手續，擅自逕行施工者，每日願罰參仟元整。
- 三、施工人員應依規定換發工作證，始得進入施工；證件遺失或未按照規定配帶證件，每次願罰伍佰元整。
- 四、施工時間依管理單位規定，其餘時間及國定例假日均不可施工，若有必要須於上述施工期間外施作者，須於施工前三天向管理單位提出申請無噪音施工，並得其核准後始可施工，否則每次願罰參仟元，並立即停止施作。另加班施工項目不得發出噪音、振動、散發難聞氣味，期間若遭住戶抗議，須立即停止施作。
- 五、弱電及水電等工程移位時，應請專業技術人員負責；對講機、消防、保全系統等勿擅自移位，如有移位需要應事先通知管理單位並請專業技術人員負責處理，否則損害社區系統時須按價賠償。
- 六、禁止接用公共水電、盜用社區工具或材料，否則除每次賠償參仟元外，並負相關法律責任。
- 七、施工建材及施工產生之廢棄物、垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。否則除每次罰款壹仟元整外，管理單位得視同廢棄物雇工搬離，搬運費由保證金扣除。
- 八、裝潢期間之材料、砂石、工具、廢料等搬運應以袋裝方式，並使用專用電梯運送，若不遵守，造成電梯亂或損壞，須負

責清潔及修復費用。

- 九、搬運大型材料、工具及家具等，應於前二日向管理單位申請，核准後始得使用專用電梯搬運，並不得超長超重，以維護電梯安全及內裝。大型物品、機器出入時，須經管理單位檢查放行。
- 十、施工期間清洗器具之廢水、砂石、水泥等使用後之廢料，不得傾倒於室內排水管、地板排水孔、馬桶、水槽內，以免管道阻塞，並於每日作業結束，將剩漆、廢棄物料及清洗施工器具廢水倒入泥水沉澱箱內，將沉澱之泥膏挖除攜出丟棄，以維護管路暢通。若施工導致管道阻塞，須負責疏通及修復費用。
- 十一、裝潢戶之玄關大門應隨時關閉，且不得於裝潢戶室外區域施工，否則每次願罰貳仟元整。
- 十二、施工時不得大聲喧嘩、播放音響聲音太大或惡性破壞公共安寧，否則每次願罰壹仟元整。
- 十三、施工人員不得在電梯內抽煙、現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、丟棄垃圾、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰壹仟元整。
- 十四、施工人員若需停放車輛應由裝潢戶提供，若未依照停車位號停放車輛，隨意停車者，每次願罰參仟元整。
- 十五、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 十六、承包商或施工人員不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。
- 十七、承包商不得在外牆面吊掛帆布、招牌等廣告，另不得由室內玻璃往外張貼任何廣告物，並嚴禁於大樓內張貼廣告或名片。

第四條：房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，不得變更項目如下：

- 一、不得變更或破壞建築結構、外觀、管道間、公共空間、空調室外機位置，且不得違反建築法規、規約、管理規章及影響其他住戶權益或安全。
- 二、本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、瓦斯

管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或建方規劃之位置裝設，住戶不得變更。

三、廚房、衛浴空間之隔牆或設備器具移動後管線足以影響其他樓層者不可變更。

四、陽台、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依建方之設計規劃維護使用，不得擅自增建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

五、若經發現有上述違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得繼續裝潢施工。

第五條：住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本大樓而不易分辨所屬，則由全部裝潢戶共同分擔清潔費用，並由裝潢施工保證金扣除。

第六條：施工時若損及供、排水管路、電源設備、消防、監控系統、共有部分及其他住戶之設施等情事，應立即修復，並負責賠償。未依限修復及賠償者，由保證金內扣除修復及賠償相關費用，如有不足，各該裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

第七條：施工安全：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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第八條：施工期限若有延誤需延長時，應事先向管理單位報備，經核准後始得繼續施工。

第九條：裝潢完成後符合下列條件，並經管理單位查證無誤，始可領回裝潢施工保證金：

一、未損壞共有部分、走道、電梯、門扇、水電管線、消防設備、監控系統等。

二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

三、未私自裝設鐵窗、花架、雨棚、廣告物或違建等情事。

四、未變更大樓建築結構、外觀。

五、未造成環境污染，未堆積建材、機具、垃圾及廢棄物等。

六、雖有前開事項之損壞情事，但已修復完成並經管理單位勘驗

通過者。

第十條：於本大樓管理委員會尚未成立前，由龍邦國際興業股份有限公司代收裝潢施工保證金、環境維護管理費並代為執行本施工管理辦法；於本大樓管理委員會成立後，由士林開發股份有限公司移交本大樓管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

第十一條：本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買 受 人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件八 『龍邦豐馥』住戶管理規約建議草約

本大樓訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約之效力

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
- 二、本大樓之範圍指建造執照所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：共有部分、約定專用部分、約定共有部分

- 一、本大樓二層 A1、A2、B3、B4、B5 戶其毗鄰之露台及非屬避難之屋頂平臺由各該毗鄰戶依建築業者之區隔範圍管理使用，因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。其各戶分管位置及範圍詳如附件十一。
- 二、本大樓地下一層編號 1 號至 83 號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場管理，其使用方式依規約或管理委員會之決議管理使用，甲方不得主張使用權。
- 三、地下一層汽車位編號 1、2、7 號法定車位及編號 116 號、117 號自設車位，為共用部分，其所有權係全體區分所有權人共同持分，其中汽車位 3 部（編號 1、2、7）法定車位及機車位 2 部（編號 82、83）為無障礙使用，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性收容者等人員方便使用，且不得約定專用；另編號 116 號、117 號自設車位作為訪客或裝卸、資源回收車專用停車位，所有權人同意其管理及使用方式依規約或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權，禁止住戶劃設為專用停車位及長期佔用，該車位亦不得銷售轉移。另地下一層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 四、全社區車位包括地下五層 89 至 115 號；地下四層 62 至 88、號；地下三層編號 35 至 61 號；地下二層編號 8 至 34 號、地下一層編號 1 至 7 號及 116 至 117 號；共計 117 位汽車停車位。

- 五、地下一至五層汽車停車位，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 六、承購汽車停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉，並同意其餘停車位由其他購買停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉。但因公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定需要時則須無條件開放供公眾使用。
- 七、未購買汽車停車位之區分所有權人已充分認知其房地總價並不包含停車位之價款，且其所購房屋之坪數其共有部分亦未分攤停車位之持分面積。除遇公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對停車位並無使用管理權等任何權利，亦無干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 八、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。
- 九、本大樓樓頂避難平台、屋頂突出物為共有部分，其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權。
- 十、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。
- 十一、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所

- 有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。
- 十二、約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權力之區分所有權人同意無條件配合，絕無異議。
- 十三、本案依「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫」所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」留設 284.15 平方公尺人行步道作為回饋公益設施，留設之人行步道應以順平處理，並請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其它障礙物或禁止公眾通行，另非經主管機關同意不得變更使用。
- 十四、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。
- 十五、本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
- 十六、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓為共用應負責維護管理，此外後院退縮巷道空間以及後院現有巷與車道之間留設綠化開放空間亦無償開放予公眾使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更。
- 十七、所有權人應依建築物之核定用途使用，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。
- 十八、下列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定共有部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者。
  - (二)電力公司。
  - (三)瓦斯公司。
  - (四)電信機構。
  - (五)自來水機構。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本大樓區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘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負責召集，主任委員未依規定召集時，由具區分所有權人身分之委員或管理負責人召集。若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。
- 二、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：
  - (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。
- 三、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之。
- 四、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會時間、地點及內容，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。
- 五、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)本大樓之重大修繕或改良。
  - (三)本大樓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予重建者。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (五)約定專用或約定共有事項。但本規約第二條之約定不得變更或修改。
  - (六)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (七)其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。
- 六、會議之目的如為專有部份之約定共有事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、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。

- 八、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，該等承租者或使用者經該專有部份之區分所有權人同意，得列席會議陳述意見。
- 九、大樓外牆面及樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地等類似強波發射設備或其他類似行為，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。
- 十、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。
- 十一、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 十二、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。
- 十三、區分所有權人會議討論事項，除第五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。
- 十四、區分所有權人會議依第十三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十三款定額者，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，以出席人數過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定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。

- 十五、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。
- 十六、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，於會後十日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十七、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)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。

#### 第四條：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。為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人及住戶選任為管理委員組成管理委員會。住戶非區分所有權人者，應取得區分所有權人之概括授權或同意書。

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員 ( 負責監察業務之委員 ) 一名。

(五)委員五名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員四名。委員名額之分配方式採分棟劃分：由店鋪一名、A 棟三名、B 棟四名、C 棟一名共九名組成。

## 第五條：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，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及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：

委員名額按分區分配名額，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。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。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，並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期為期一年。

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

第六條：主任委員、副主任委員、監察委員、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。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第七條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，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執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、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務時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱管理

費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 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。

#### 第八條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經全數出席委員之決議通過。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或其配偶、直系血親代理出席，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)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。

#### 第九條：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、使用執照影本、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。

## 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。

#### 第十一條：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，區分所有權人應遵照管理委員會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、管理費繳納方式

(一)本大樓管理費計算方式依與建築業者之房地預定買賣契約書之約定，由各區分所有權人分擔之。但管理委員會會議得予以變更調整管理費，變更調整時應考量區分所有權比例及受益程度。

(二)二層 A1、A2、B3、B4、B5 其毗鄰之露台得以 1/3 面積計算支付管理費。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十二條第二款開支為原則。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，已逾二期(即二個收費期別)，經催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息十%計算。

#### 第十二條：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。有關財務收支管理辦法授權管理委員會訂定之。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分及約定共有部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費、公共水電費及其他事務費。

(五)稅捐及其他課徵之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共有部分等之經常管理費用。

(八)社區活動、佈置等相關執行費用。

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。

(五)共用部分之設備及其相關設施之增購。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付。公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十四條：共用部分及約定共用部分之使用

區分所有權人及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。

第十五條：專有部分及約定專用部分之使用限制

一、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。

二、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，並不得損害建築物主要構造及建築物環境品質。

第十六條：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。

第十七條：住戶室內裝修遵守之事項：

一、住戶如有室內裝修行為，應依附件七「裝潢施工管理辦法」之規定，並委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向管理單位申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處，並應向管理單位辦理裝潢施工申請及簽立室內裝修工程具結書，同時須遵守「裝潢施工管理辦法」、建築物裝修相關法令及本大樓管理委員會之規定。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之使用管理，若有內部牆面裝修、分間牆變更、敲打梁柱或地板、衛浴或廚房移位等規劃時，應先提出相關技師(如建築師、結構或機電技師)簽證安全無虞證明書予管委會備查，始得施工。

第十八條：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。
- 十、本社區之結構、外觀、樓頂平台、露台及法定空地不得任意破壞、變更，如有任何裝設物，應遵守下列規定：
  - (一) 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按建築業者規劃之位置設置，不可放置於其他位置。本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮

空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

(二) 廣告物：建築物外觀及其他公共場所不得懸掛任何看板、海報及廣告物。若有設置需要，應經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣始可施作。

(三) 鐵門、鐵窗、花架、遮雨棚：一律不得自行加設，且不得妨礙消防逃生及救災機能。

(四) 陽台及露台約定專用範圍：應按建築業者規劃之現狀永久維護使用，不得違建或自行加設任何建築物(如加窗、花架、採光罩等)。有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，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。

上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

十一、各層樓梯間、走廊、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品。

十二、家庭垃圾應使用規定之垃圾袋，並按建築業者或管理委員會規劃位置分類置放。裝潢房屋產生之廢棄物、建材、垃圾等必需自行運棄，如混雜於家庭垃圾中，經規勸未改善者，管理委員會得僱工清除，費用由該住戶負擔。

十三、公佈欄：除公共事物之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

十四、禁止防礙公共安全、環境衛生、大樓美觀之行為，並不得於住宅內有騷擾鄰居安寧之行為。

十五、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、

喪儀...等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

#### 第十九條：停車位使用規定

- 一、本大樓地下一層機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場使用，由管委會另訂定管理辦法。
- 二、汽車應按承購之停車位號碼停放車輛，一車位以停放一輛車為原則，不得任意佔用他人車位或停放車道內。
- 三、汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，且平時不得堆置物品及設置防礙防空避難之障礙物，並遵守大樓住戶管理委員會之規定使用本汽車停車位。
- 四、地下一層停車場係防空避難室兼停車空間，如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供公眾防空避難使用。
- 五、本大樓停車場管理辦法授權管理委員訂定，車位所有人及使用人同意遵守管理委員會之決議。

#### 第二十條：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，應以房地所在地之地方法院為第一審法院。

#### 第廿一條：違反義務之處置規定

- 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；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害

或拒絕時，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、修繕共有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，有任意變更本大樓周圍上下、外牆面、露台、不屬專有部分之公共空間及防空避難室之構造、顏色、使用目的、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處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但本規約另有約定者，從其約定。

(三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有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，應予以制止，並報請主管機關處理，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，必要時得報請主管機關處理。

二、住戶有下列情事，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第四十九條處以罰鍰後，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。

#### 第廿二條：投保火災保險之責任

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

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管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。

#### 第廿三條：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。

第廿四條：本大樓共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交，區分所有權人授權管理委員會與建築業者移交。

#### 第廿五條：其他事項

一、共有部分及約定共有部分之使用管理事項，其相關管理辦法及本規約未規定者，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、本規約未約定事項，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。

第廿六條：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。

第廿七條：催告與送達方式

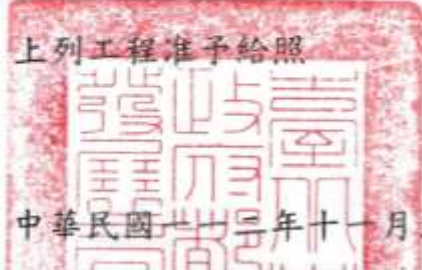
- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

買受人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件九-1 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0270號			
起造人姓名	龍邦國際興業股份有限公司 負責人：劉偉龍			住 址	10041臺北市中正區忠孝西路一段50號9樓		
設計人姓名	林尚毅			事務所名稱	林尚毅建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區(一)			幢層戶數	1幢2棟地上15層地下5層 共20層106戶		
建 築 地 點	地 址	萬華區和平里西園路二段52巷12弄27號 共22筆 詳見附表					
	地 號	萬華區莒光段四小段0057-0002號 共34筆					
各層面積總計	騎 樓	181.23m <sup>2</sup>	建 築 面 積	742.27m <sup>2</sup>	基 地	騎 樓	283.66m <sup>2</sup>
	其 他	14595.73m <sup>2</sup>			面 積	其 他	1422.34m <sup>2</sup>
發 照 日 期	112年11月30日			領 照 日 期			
規 定 開 工 日 期	自領照日起六個月內開工			規 定 竣 工 日 期	自申報開工日起65個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 226,065,734 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1163.57	4.15	(加空磁器室條件等空間)共33筆(詳見附表)				
總 計:						14776.96	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照  中華民國一十二年十一月三日 局長 王玉芬							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第87、63、89條處罰。

臺北市府都市發飛局建造執照附表

112建字第0270號

建築物概要: A棟棟地上006層 積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上007層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟棟地上008層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟棟地上009層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟棟地上010層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟棟地上011層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟棟地上012層、面積:173.07m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟棟突出物001層、面積:45.47m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)
A棟棟突出物002層、面積:45.47m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)	A棟棟突出物003層、面積:45.47m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)
B棟棟地上002層、面積:408.72m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上003層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上004層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上005層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上006層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上007層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上008層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上009層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上010層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上011層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上012層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上013層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟地上014層、面積:409.23m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	B棟棟地上015層、面積:408.72m <sup>2</sup> 、高度:3.15M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
B棟棟突出物001層、面積:68.89m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)	B棟棟突出物002層、面積:68.89m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)
B棟棟突出物003層、面積:68.89m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(機房)	

雜項工作物:圍牆:長度57.28m、高度2.0m、面積114.56m<sup>2</sup>

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用106年12月21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:《112》年《4》月《18》日(法令適用日期:106年12月26日)。
2. 建築地點:萬華區和平里。
3. 實設空地《782.21》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:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《陳竹林》技師。
6. 地質調查專業技師:《和盛工程顧問有限公司》,技師:《楊維和》技師。
7. 電機專業技師:《梅洲電機技師事務所》,技師:《尚梅洲》技師。
8. 其他專業技師:《騰森工程技術顧問有限公司》,技師:《陳國書(水利)》技師。
9. 本案為建築執照委託協審案件,並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
10. 本案基地屬(高度)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)。
11. 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。
12. 已領得拆除執照:拆除執照:112拆字第0011號。
13. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍),起造人應能與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
14. 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。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0270號

## 注意事項：

- 15.未設置空氣調節設備。
- 16.六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。
- 17.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 18.昇降機《3》部。
- 19.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 20.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。
- 21.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 22.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。
- 23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 24.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成「施工中消防防護計畫」備查作業。
- 25.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 26.本案係都市更新案件，經本府111年10月20日北市府字第 11160112793號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫(部份協議合建部份權變)。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 27.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
- 28.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 29.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 30.本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：銀級等指標，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
- 31.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為：A棟143.32/B棟357.5平方公尺，屋頂平臺綠化面積為A棟75.08/ B棟178.75平方公尺。
- 32.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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」。
- 36.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」。
- 37.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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 38.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 39.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30公尺計畫道路路基地側5.3公尺(新建6樓以上)部分為公有人行道銜接部份，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 40.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
- 41.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說及計畫道路(人行道)開闢圖說，應經工務局新工處審查核可。
- 42.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 43.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執

## 注意事項：

- 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。
- 44.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 45.現有巷道廢止或改道之地點：萬華區西園路二段86巷；改道面積：0，廢巷面積：123.0平方公尺。
- 46.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫報備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 47.本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
- 48.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 49.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 50.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 51.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，併索檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 52.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑區域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 53.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，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，並轉載於公寓大廈規約中。
- 54.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中樑板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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。
- 55.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 56.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動檢前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 57.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 742.27 平方公尺)與建照核定工程期限(46月)之乘積達4,600(平方公尺,月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 58.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 59.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局將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隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 60.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 61.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。
- 62.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、主要構架荷圖)及施工方法報告，經112年4月19日北土技字第1122001456號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動檢前完成結構委託審查。
- 63.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。
- 64.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。
- 65.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。
- 66.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 67.(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。
- 68.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。
- 69.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)
- 70.本案推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條規定所列表之項目。
- 71.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0270號

注意事項：

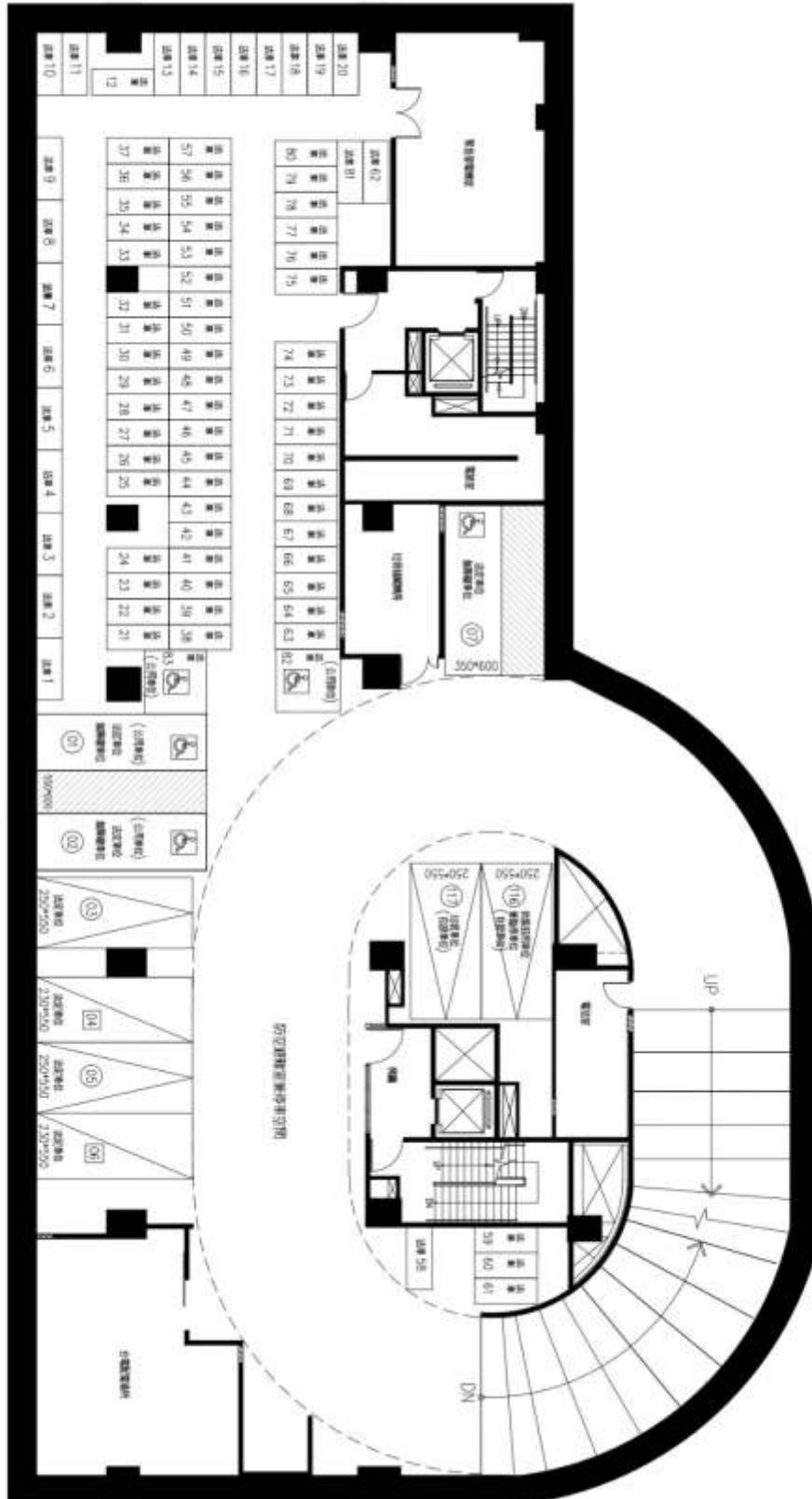
- 項。
- 72.依臺北市府111年10月20日府都新字第11160112793號函核定都市更新事業計畫及權變計畫案之列管事項：
  - 一、容積獎勵：
    - 申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予307.05平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
    - 1、施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版動檢前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。(38,153,419元)
    - 2、使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
  - 73.二、其他：
    - 1、施工管理：本案基地車道出入口前號誌、標誌及標線等規劃，請於申請建造執照時依規定向本市交通管制工程處備妥相關事宜。
    - 2、施工管理：本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
    - 3、使用管理：本案設置無障礙汽車停車位3部(編號1、2、7)及無障礙機車位2部(編號82、83)，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。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性收傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。
    - 4、使用管理：本案依「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫」所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」，留設284.15平方公尺人行步道作為回饋公益設施。留設之人行步道應以順乎處理，並請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置壁簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，另非經主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。
- 74.建築物竣工後，救災活動範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件九-2 房屋平面圖

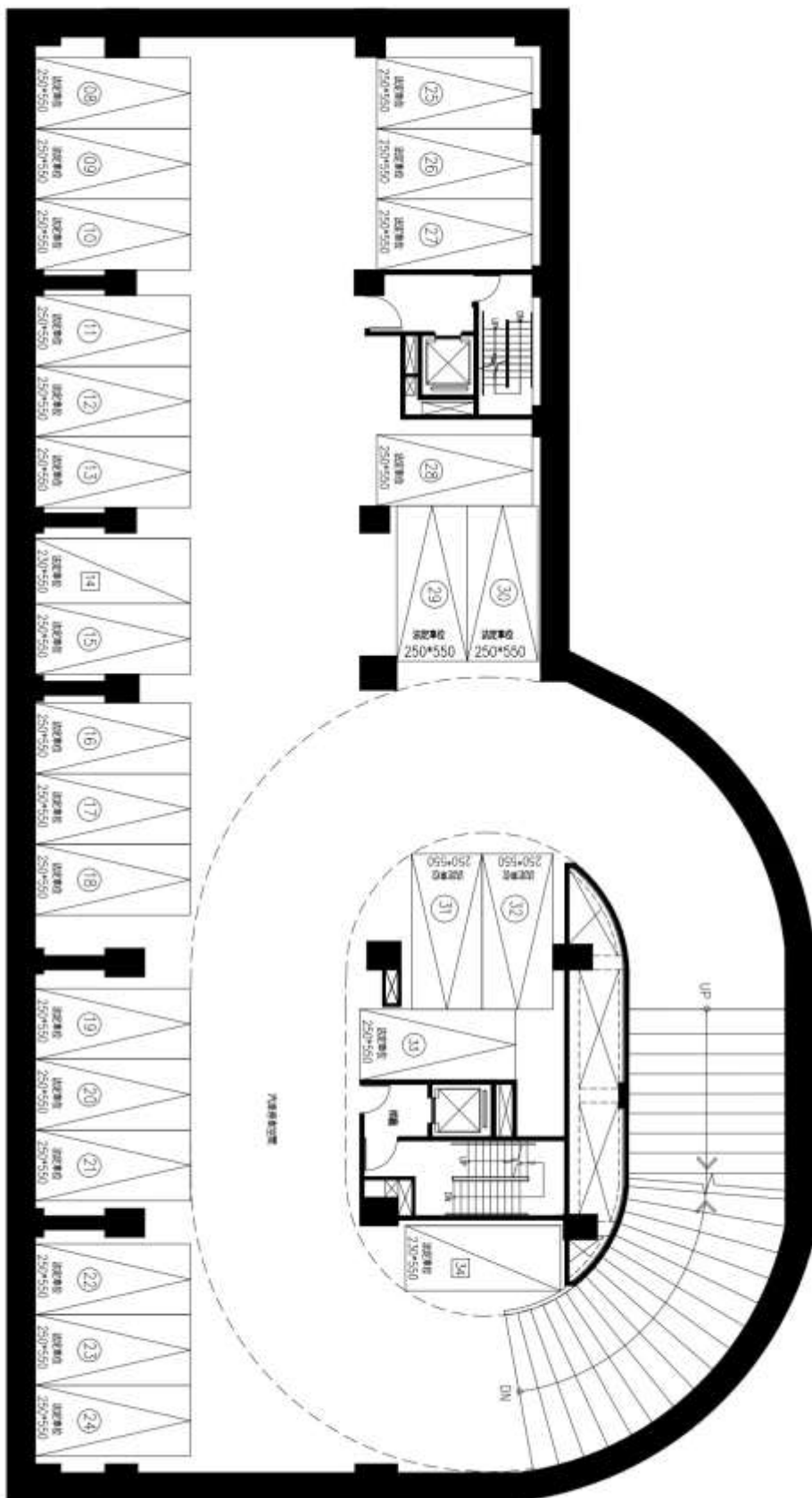
# 附件十 停車空間分管配置圖

此圖為建築機關核准之建築平面圖，如日後業主營建圖要求或配合法令變更而為之修改仍依已修改後建築機關核准之平面圖為準。



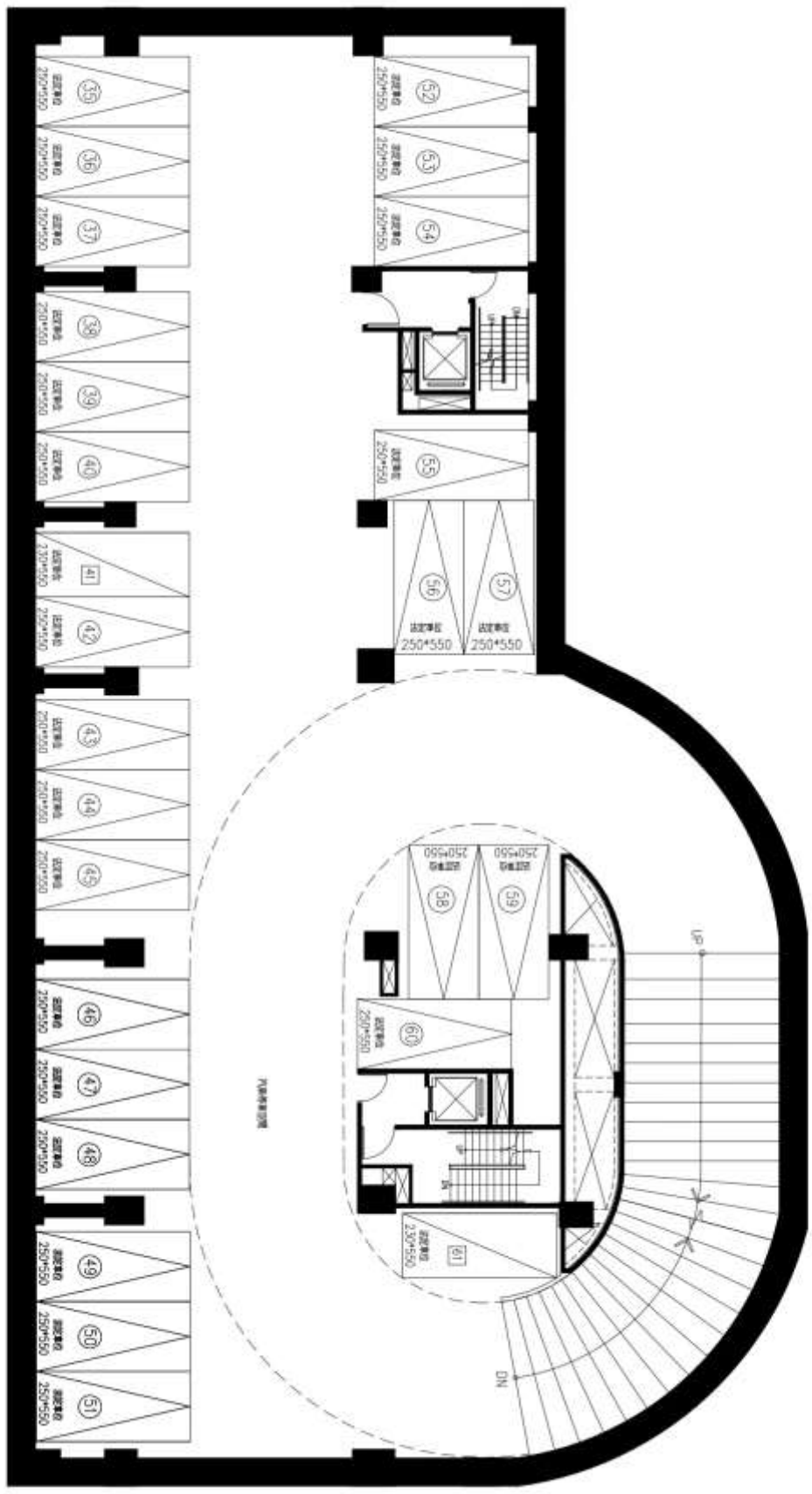
⊗ 地下一層平面圖

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



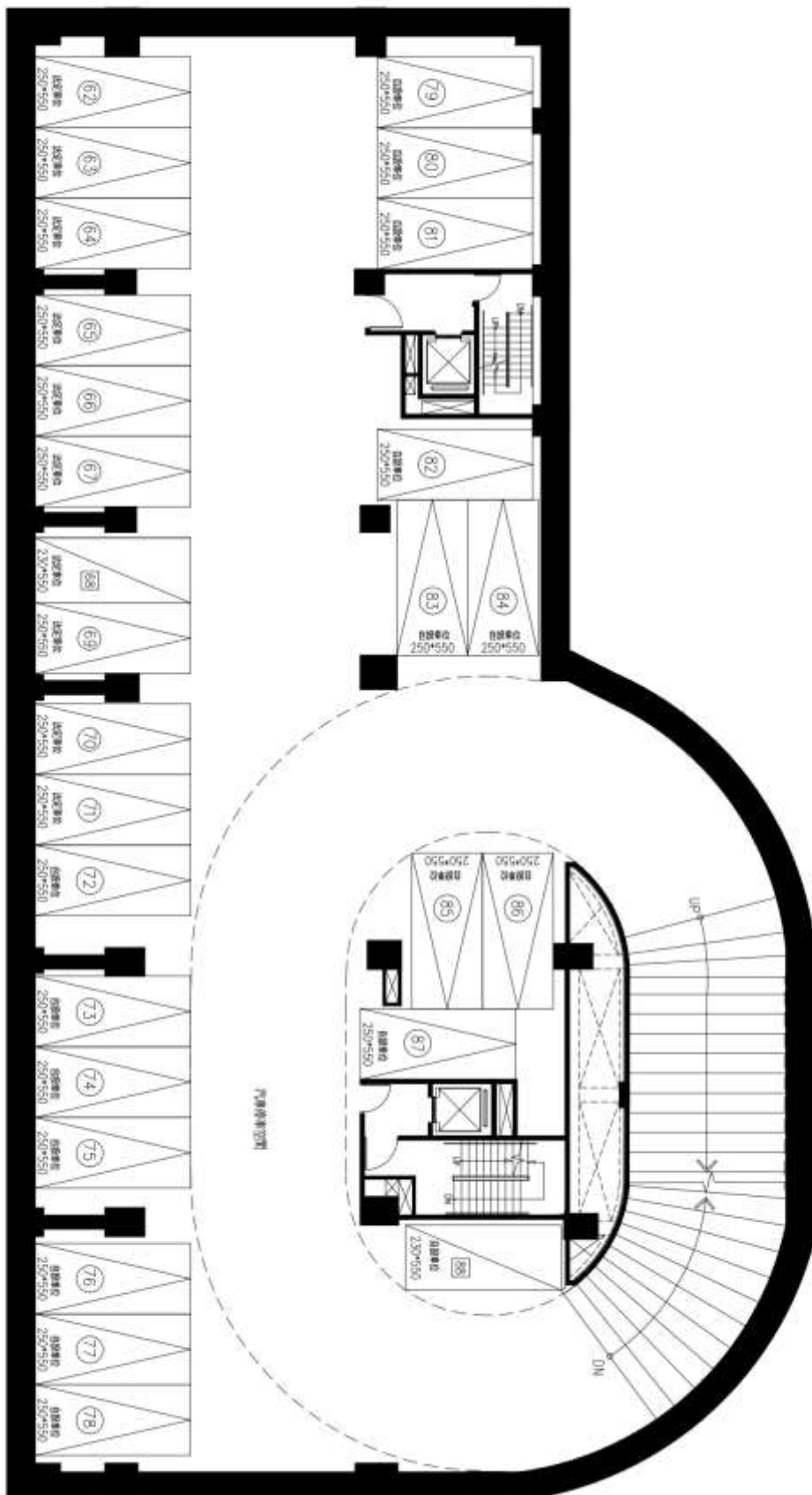
⊗ 地下二層平面圖

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



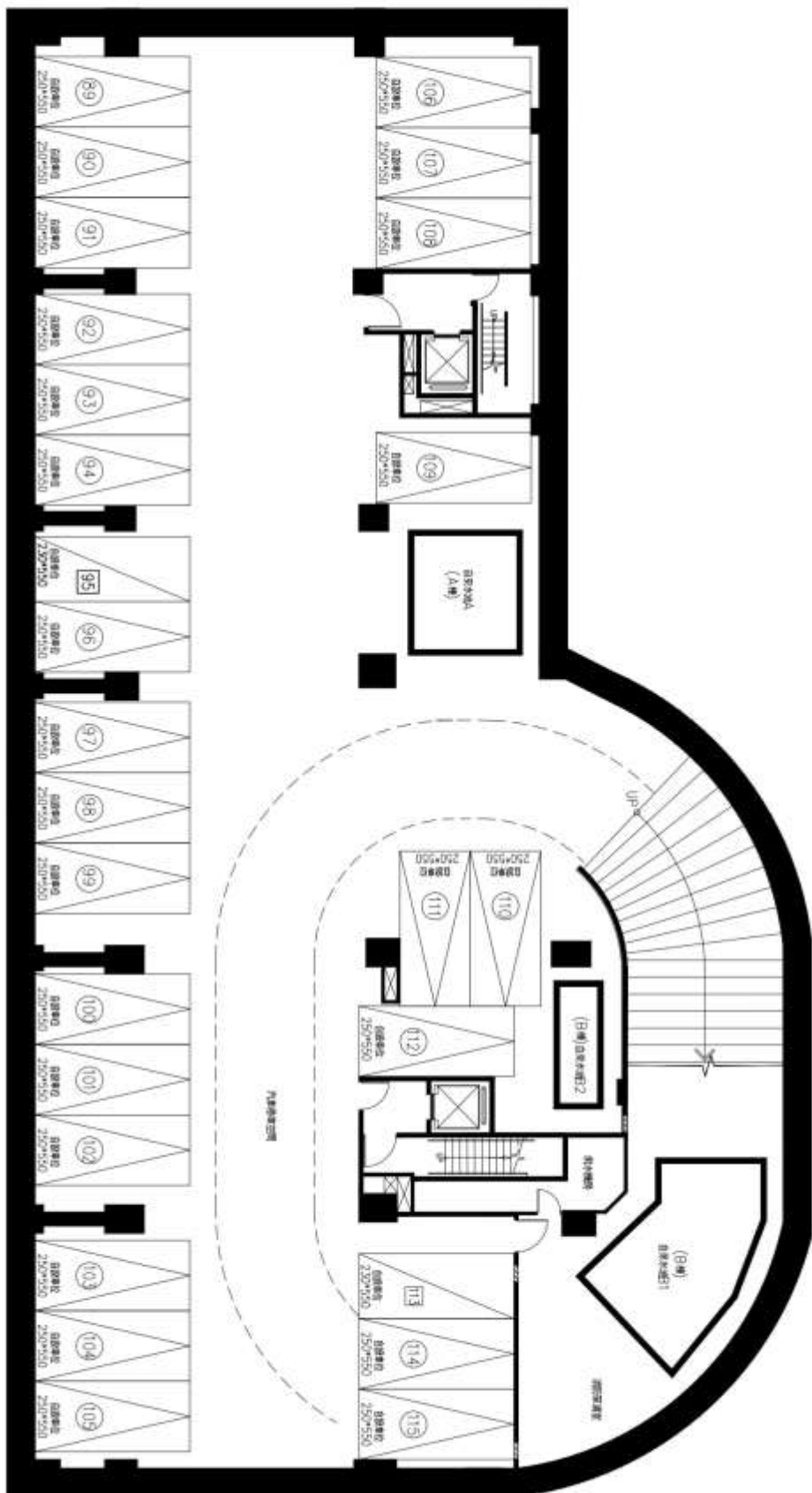
⊗ 地下三層平面圖

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



⊗ 地下四層平面圖

此圖為建築管理處核准之建築平面圖，如日後業主管理處要求或配合法令變更而為之修改仍依已修改後建築管理處核准之平面圖為準。

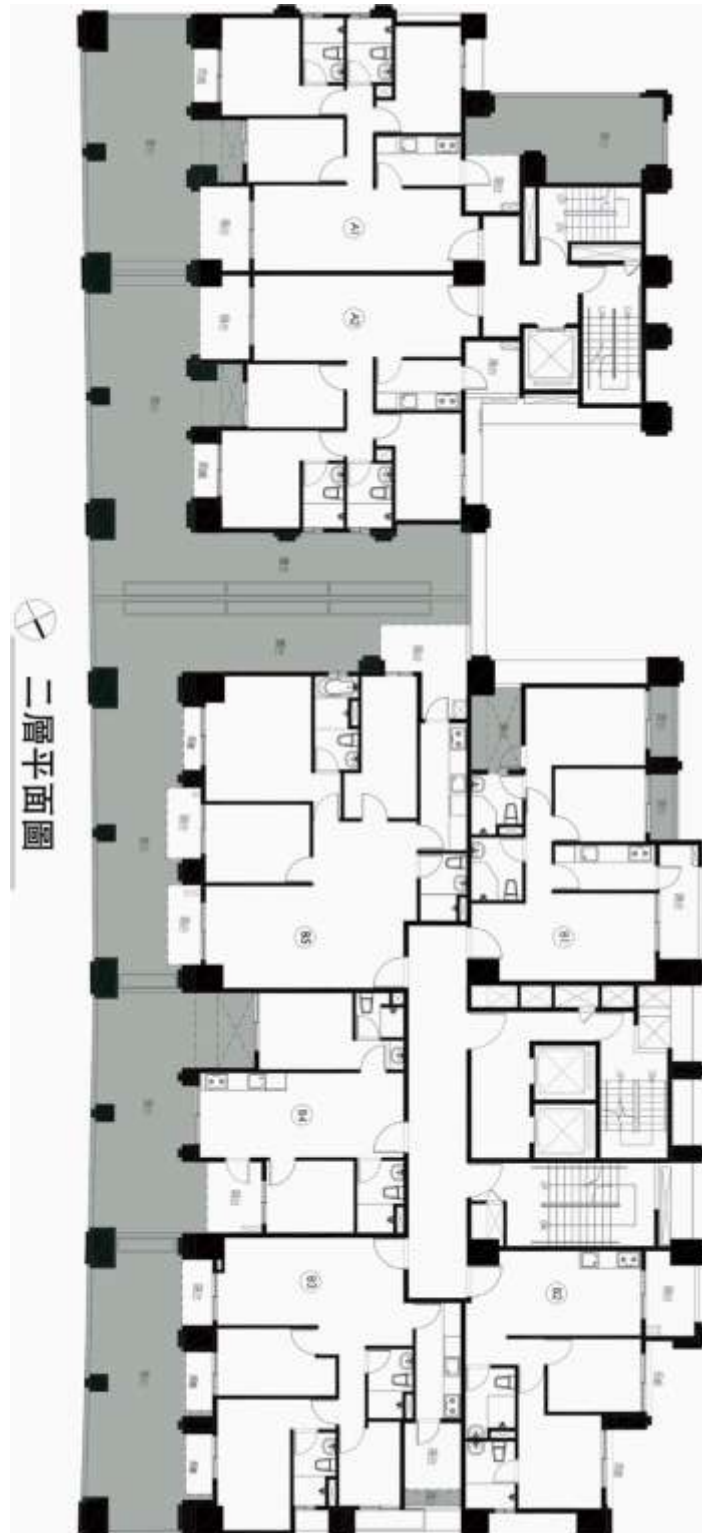


⊗ 地下五層平面圖

## 附件十一

### 露臺及非屬避難之屋頂平臺約定專用範圍配置圖

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



附件十二 信託契約影本



上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

信託契約編號：P-6611307001A

委託人：龍邦國際興業股份有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

中華民國 113.7.26 年 月 日

## 上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

立契約書人：

委託人：龍邦國際興業股份有限公司 (以下稱「甲方」)

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司 (以下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市萬華區莒光段四小段 57-2、58、59、60-1、60-3、60-4、60-5、60-6、60-7、60-11、61-4、61-6、61-7、61-8、63、64、65、66、67、68、69、70、70-1、70-2、71、72、73、74、74-1、74-2、74-3、74-4、74-5、75 等地號土地 (實際開發土地地號以建造執照登載為準) 之開發案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，依本契約之約定專款專用。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資金控管及專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人

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

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。甲方就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，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相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第五條、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轉移予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依法或本契約第十六條消滅或終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之

約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。甲方(即受益人)瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位，屬信託業法第 27 條規定之利害關係交易。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約約定進行資金控管及專款專用，除本契約另有約定外，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、信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，由甲方對乙方為具體特定之運用指示(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。
- 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，甲方應於收到乙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應書面告知甲方，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、若發生信託財產或信託受益權遭保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約約定事務。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

- 一、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。
- 二、信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，計算甲方之各類所得額並填發扣繳憑單，由甲方併入當年度所得額申報。

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，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。
- 七、 乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方為依法成立之法人，其代表簽署人係經完全合法授權簽訂本信託契約（法人適用）。
- (二) 甲方因本信託契約及相關買賣契約讓與或受讓資產而有涉及公司法第

185 條或類此需經公司會議決議之規定者，均已符合相關程序並取得完全合法之授權（法人適用）。

- (三) 甲方為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及各方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (四) 甲方絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循各方之企業社會責任政策，如有違反且經受託人認定對環境與社會造成顯著影響，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (五) 甲方保證(包括應確保聲明人及其人員)絕無提供、承諾、要求或收受不法佣金、回扣或其他不正當利益，如發生有前揭提供、承諾等任一情事者，聲明人應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知受託人，同時提供相關證據且配合受託人調查。受託人如因此而受有損害時，得向聲明人請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除（法人適用）。
- (六) 甲方聲明應符合環境保護及相關法令之規範。聲明人同意應儘量使用在地原物料及對環境負荷衝擊低之再生物料，及儘最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治措施和控制技術，減少溫室氣體排放，使地球資源能永續利用（法人適用）。
- (七) 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（法人適用）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。
- (八) 本契約並非以損害本契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭甲方之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願賠償乙方一切損害。
- (九) 甲方依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由甲方負擔，乙方並得逕以信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由甲方負責補足之。
- (十) 甲方交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，甲方應負責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，乙方有權自行訴訟或和解，其因此產生的一切費用，甲方願負全部賠償之責任。若因糾紛或訴訟致甲方交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管

理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

(十一)如信託財產或乙方因前三項情形致自有財產遭聲請假扣押或假處分者，甲方應於假扣押、假處分程序所定期間內，提供資金予乙方以支付該項程序反擔保所需金額。

(十二)甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂立契約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂立契約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與上述訂立契約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

(十三)甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

(十四)甲方與他人間因本專案訂定之契約(包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約)，其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之完整範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，至少每半年提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項：如甲方有財務情況異常，或有甲方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三十日內提供經會計師查核之報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

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

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

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時

零月數，則就該時零月數部分不適用之。

(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。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

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

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[\[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約之受益權金額將隨信託財產繳納各項稅費等所需費用而逐漸減

少。

- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約的附件二所載，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。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 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。
- 十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達三個月以上；
  - (二) 無法如期完工；
  - (三) 違反承攬合約約定。
- 十三、 發生「特定事由」時，甲方應立即通知乙方，且乙方得拒絕甲方申請提領信託財產。如甲方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方，本項同）發生損害時，甲方應負如下責任：

- (一) 致他人受有損害時，甲方應自行對他人負損害賠償責任。
- (二) 致乙方因不知甲方有發生「特定事由」所載情事，而將信託財產依本信託契約約定交付予甲方，致買方受有損害時，甲方應對買方負損害賠償責任，乙方無須負任何責任。
- (三) 致乙方因而受有損害或須對買方負損害賠償責任時，甲方應對乙方負損害賠償責任。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製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）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供載有前揭資料之買賣契約擇要(含買方身分證證明文件)影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - (四) 本契約第十七條第一項第(二)款第4目信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本信託契約信託事務之信託報酬由甲方負擔，其計算與支付方法由甲方與乙方另行約定之。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

#### 第十五條 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 本契約之消滅及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即指建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；
  - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新

受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

**第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

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

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應將信託財產返還甲方；如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售

屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核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，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 風險承擔及預告

- 一、 乙方不承諾擔保本金或最低收益率。
- 二、 甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。
- 三、 因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方(即受益人)或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

#### 第二十條 個人資料保護

- 一、 本信託契約個人資料之當事人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)同意受託人得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」(以下稱告知書)所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意告知書所載受託人以外之其他個人資料利用對象(包括通匯行、財金資訊股份有限公司及財團法人金融聯合徵信中心等，以下合稱前揭機構)，得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意受託人得於履行本信託契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提

供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

- 二、當事人亦同意受託人得為行使或保護受託人權利或利益之目的，或依各地（包括但不限於當事人所在國/地區）法院、政府、主管機關、爭議處理機構之要求或法令規定，而揭露有關當事人、本信託契約及相關往來文件、資料之任何資訊。受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，當事人同意受託人為配合美國 Anti-Money Laundering Act of 2020 第 6308 條(Section 6308)之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供當事人資料（包括但不限於當事人於受託人往來所有業務帳戶記錄）受託人得配合辦理。
- 三、甲方同意乙方就電腦處理業務或其他與處理信託事務相關事項（如資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等），於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。
- 四、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。

#### 第二十一條 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。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生更名或公司合併(法人適用)等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載之通訊地址以平信或掛號送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址或最後變更之通訊地址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專業買賣契約時，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。

#### 第二十三條 適用法令及管轄法院

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

#### 第二十四條 防制洗錢及打擊賈恐

- 一、 委託人/受益人（以下合稱受審視對象）同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。
- 二、 受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易（包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等）：
  - (一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。
  - (二) 受審視對象、受審視對象之關聯方（包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同）或受審視對象之其他關係人（指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用貸款狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供者、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同）拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。
  - (三) 對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。
  - (四) 持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。
  - (五) 提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
  - (六) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。
  - (七) 建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。

(八)建立業務關係對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體。

(九)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理(或交易)服務，一部或全部終止本(信託)契約：

(一)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、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。

(二)受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四)依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五)受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

#### 第二十五條 其他的定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲方同意如有會計師為依本信託契約約定辦理相關查核時，得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項（包括但不限於甲方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等）。
- 三、 甲方因本專案與他人訂定之契約（包括但不限於買賣契約）如有與本契約內容約定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本契約所約定者為準。
- 四、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 五、 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。
- 六、 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。
- 七、 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。

#### 第二十六條 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。

#### 第二十七條 信託契約作成與收執

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

附件一：上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

附件二：受益權人會議規則

立契約書人：

甲方即委託人：龍邦國際興業股份有限公

負 責 人：董事長 劉偉龍

統 一 編 號：22817273

通 訊 地 址：臺北市中正區忠孝西路1段50號9樓

電 話：(02)2375-6595

乙方即受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 李慶吉

代 理 人：上海商業儲蓄銀

協理 謝淑惠

通 訊 地 址：台北市中正區仁

電 話：(02)2356-8111

中華民國13. 7. 26 日

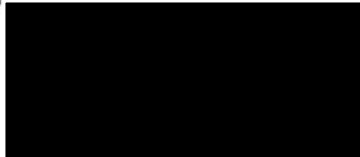
## 聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務，茲聲明/同意下列事項：

- 一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)茲此確認業經 受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容，並同意 貴行蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。
- 二、立書人聲明於訂定本信託契約前，已逐條審閱，並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下：
  - (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
  - (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
  - (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
  - (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險)，其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔，受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
  - (五) 紛爭處理及申訴管道：
    1. 24小時客服專線：0800-003-111 或(02)2552-3111，受託人申訴電話已刊載於 主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
    2. 受託人網站之「意見信箱」：[service@scsb.com.tw](mailto:service@scsb.com.tw)。
    3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司



立書人：龍邦國際興業股份有限公司

中華民國 113 年 7 月 26 日

上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、年齡、性別、出生年月日、出生地、國籍、聲音、戶籍資料、通訊方式、家庭情形、教育程度、工作性質、薪資、商業活動及財務概況、行動及網路媒體資訊(例如 Facebook、LINE 等平台資訊)、數位裝置(客戶端設備型號、行動裝置識別碼、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡、Cookie、行動裝置所在地、作業系統資訊等)、生物特徵(例如指紋、指靜脈等)及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集、處理或利用。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-003111)詢問或於本行網站網址：www.scsb.com.tw)查詢。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 七、本告知書內容如有修正，將於本行網站公告(網址：www.scsb.com.tw)。

附表：

業務類別	信託業務														
業務特定目的及代號	044 投資管理 068 信託業務 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務														
特定目的說明	<table border="0"> <tr> <td>040 行銷</td> <td>091 消費者保護</td> </tr> <tr> <td>059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，為之蒐集處理及利用</td> <td>098 商業與技術資訊</td> </tr> <tr> <td>060 金融爭議處理</td> <td>104 帳務管理及債權交易業務</td> </tr> <tr> <td>063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用</td> <td>136 資(通)訊與資料庫管理</td> </tr> <tr> <td>069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務</td> <td>137 資通安全與管理</td> </tr> <tr> <td>090 消費者、客戶管理與服務</td> <td>157 調查、統計與研究分析</td> </tr> <tr> <td>其他：犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)及刑事偵查</td> <td>182 其他諮詢與顧問服務</td> </tr> </table>	040 行銷	091 消費者保護	059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，為之蒐集處理及利用	098 商業與技術資訊	060 金融爭議處理	104 帳務管理及債權交易業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用	136 資(通)訊與資料庫管理	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務	137 資通安全與管理	090 消費者、客戶管理與服務	157 調查、統計與研究分析	其他：犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)及刑事偵查	182 其他諮詢與顧問服務
040 行銷	091 消費者保護														
059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，為之蒐集處理及利用	098 商業與技術資訊														
060 金融爭議處理	104 帳務管理及債權交易業務														
063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用	136 資(通)訊與資料庫管理														
069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務	137 資通安全與管理														
090 消費者、客戶管理與服務	157 調查、統計與研究分析														
其他：犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)及刑事偵查	182 其他諮詢與顧問服務														
個人資料利用之期間	一、特定目的存續期間。 二、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)														
個人資料利用之地區	下揭「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。														
個人資料利用之對象	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。</li> <li>二、依法令規定利用之機構。</li> <li>三、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、美國財政部及美國司法部等)。</li> <li>四、依法有權機關或金融監理機關。</li> <li>五、客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。</li> </ul>														
個人資料利用之方式	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。														

## 附件二 受益權人會議規則

### 受益權人會議規則

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

#### 第一章 總則

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

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，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指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）

即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

## 附件十三 個人資料蒐集、處理、利用同意書

乙方依據個人資料保護法第八條第一項規定，向甲方告知下列事項，甲方並確知因下列範圍內之使用，乙方及其他對象得蒐集利用甲方之個人資料：

### 一、蒐集的目的

- (一) 辦理房地買賣相關之業務。
- (二) 行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關業務。
- (三) 客戶管理與服務，乙方執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

### 二、蒐集之個人資料類別：

- (一) 識別類：姓名、通信及戶籍住址、住家電話、行動電話、電子郵件及身分證統一編號等。
- (二) 特徵類：出生年月日、出生地及國籍等。
- (三) 其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/或因執行乙方業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：履行房地預定買賣契約有關之相關地區；(乙方於本國或海外分支機構所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地)、乙方業務委外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三) 對象：乙方、乙方海外分支機構、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、乙方業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、乙方合作推廣之單位、其他與乙方有業務往來之機構、依法有調查權機關、金融監理機關或與本契約關係有關之公務機關。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、依據個資法第三條規定，甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就乙方保有的個人資料得行使下列權利：

- (一) 得向乙方查詢、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) 得向乙方請求補充或更正，惟依甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。

(三) 得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料者，乙方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供蒐集目的之相關業務或服務。

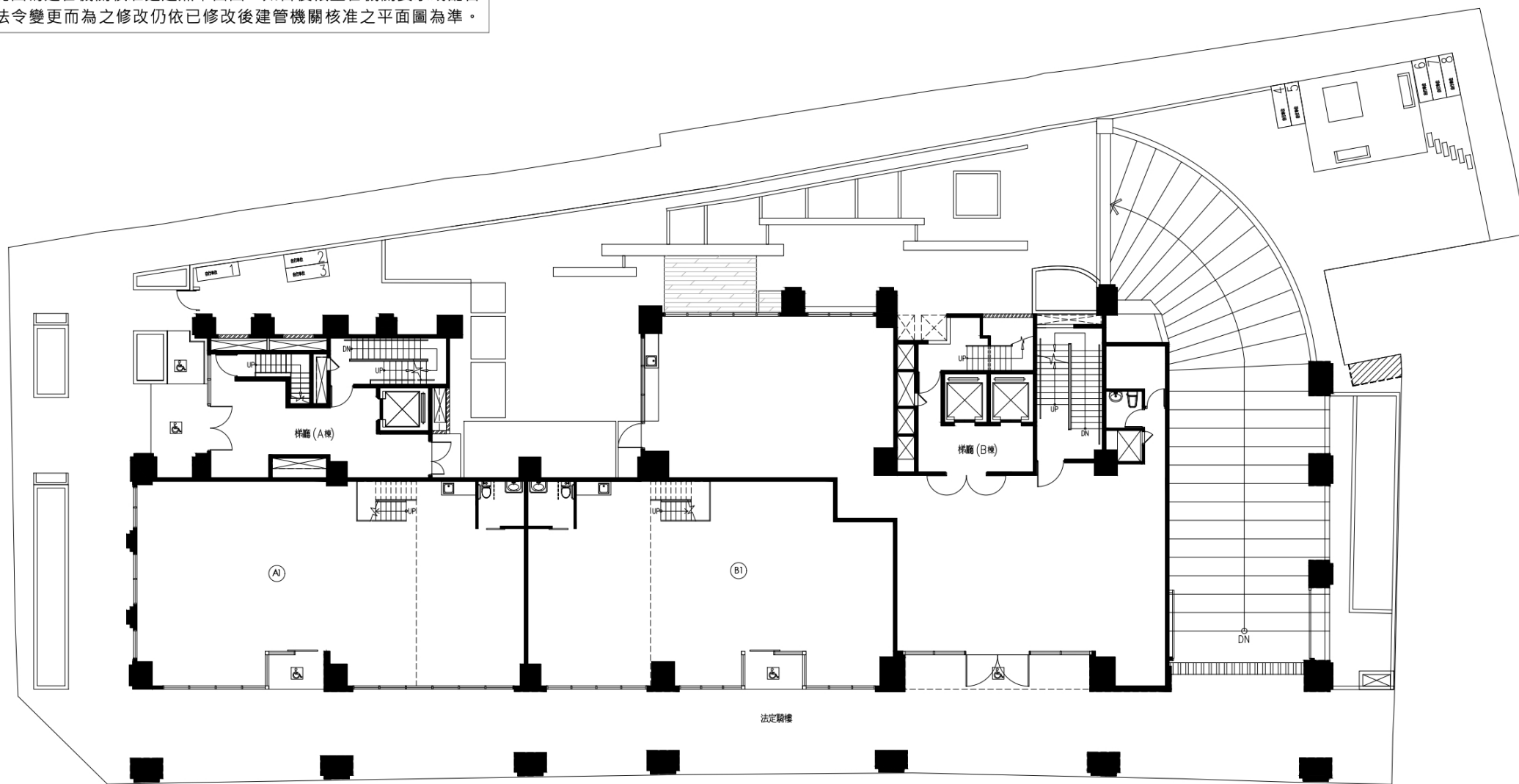
經乙方告知上開事項，已清楚瞭解乙方蒐集、利用處理個人資料之目的，並同意乙方在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

立同意書人：

身分證字號：

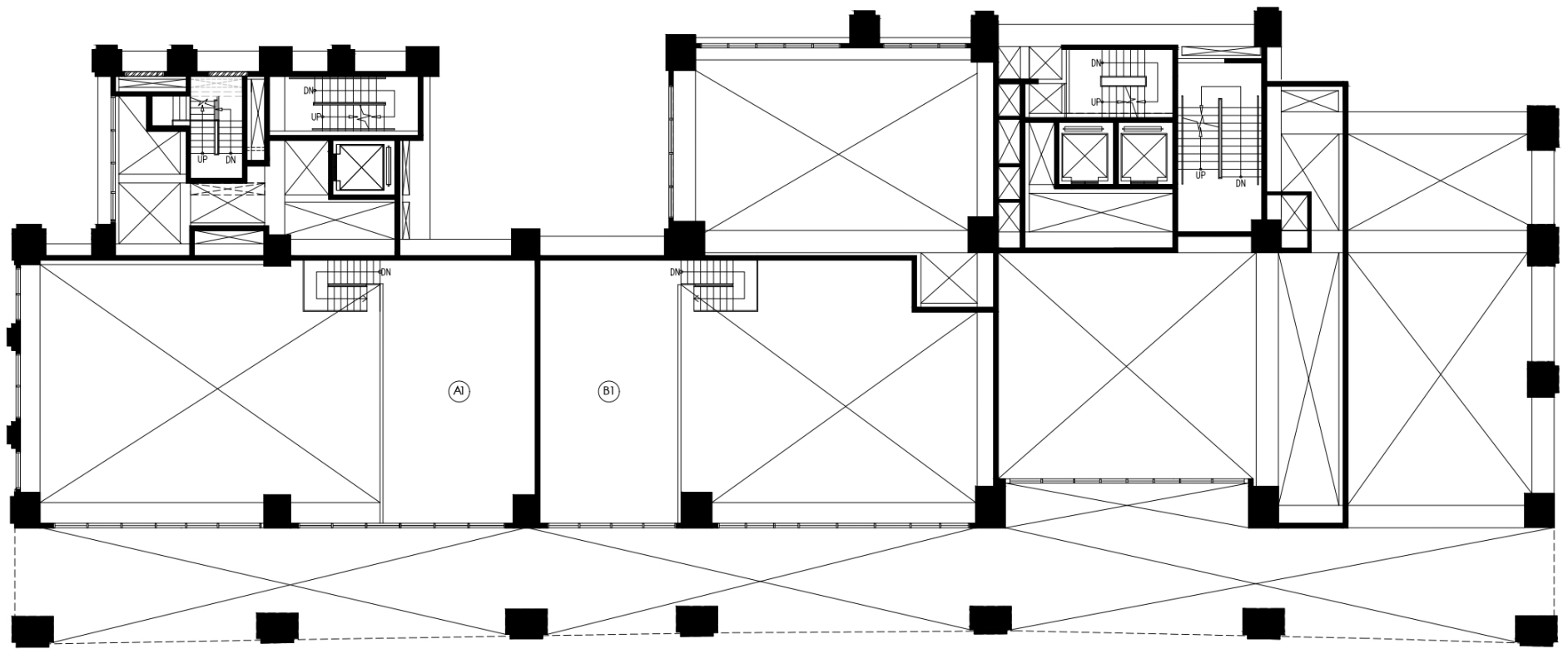
中 華 民 國                      年                      月                      日

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



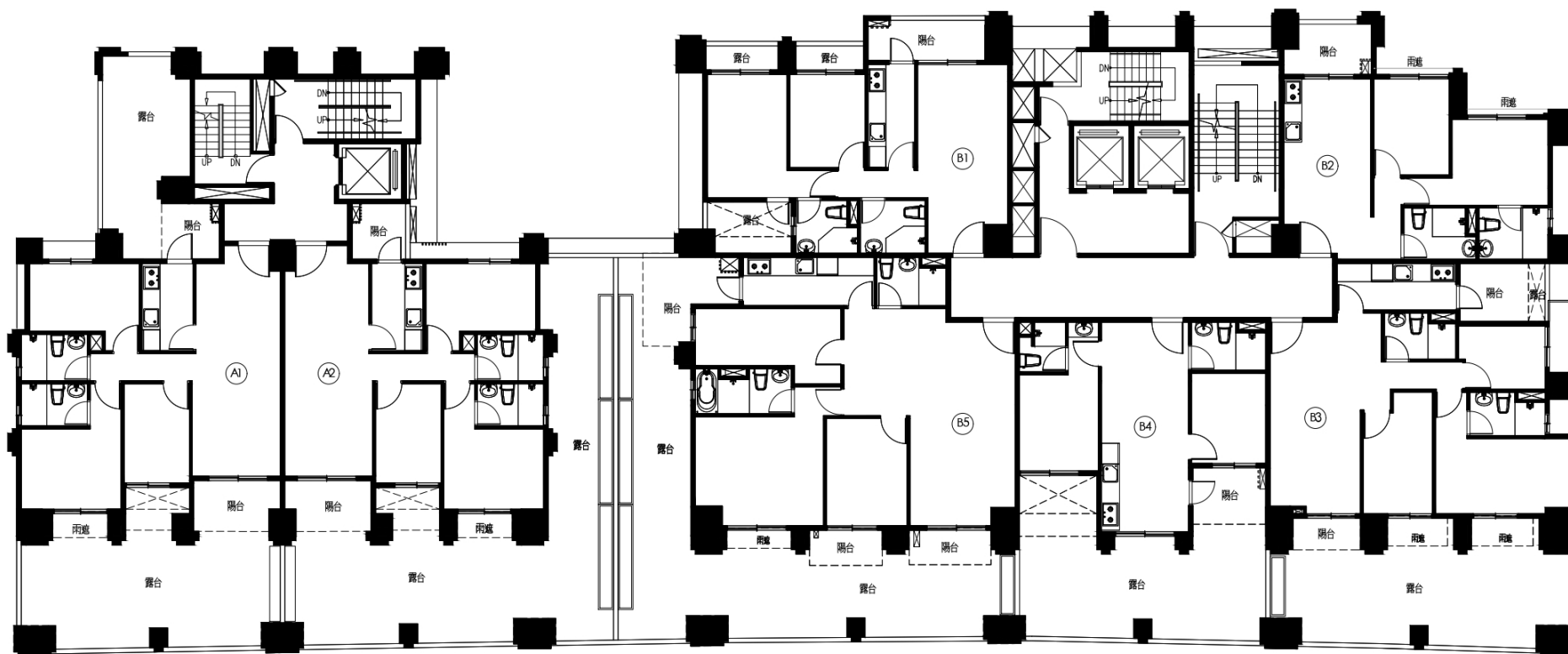
⊗ 一層平面圖

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



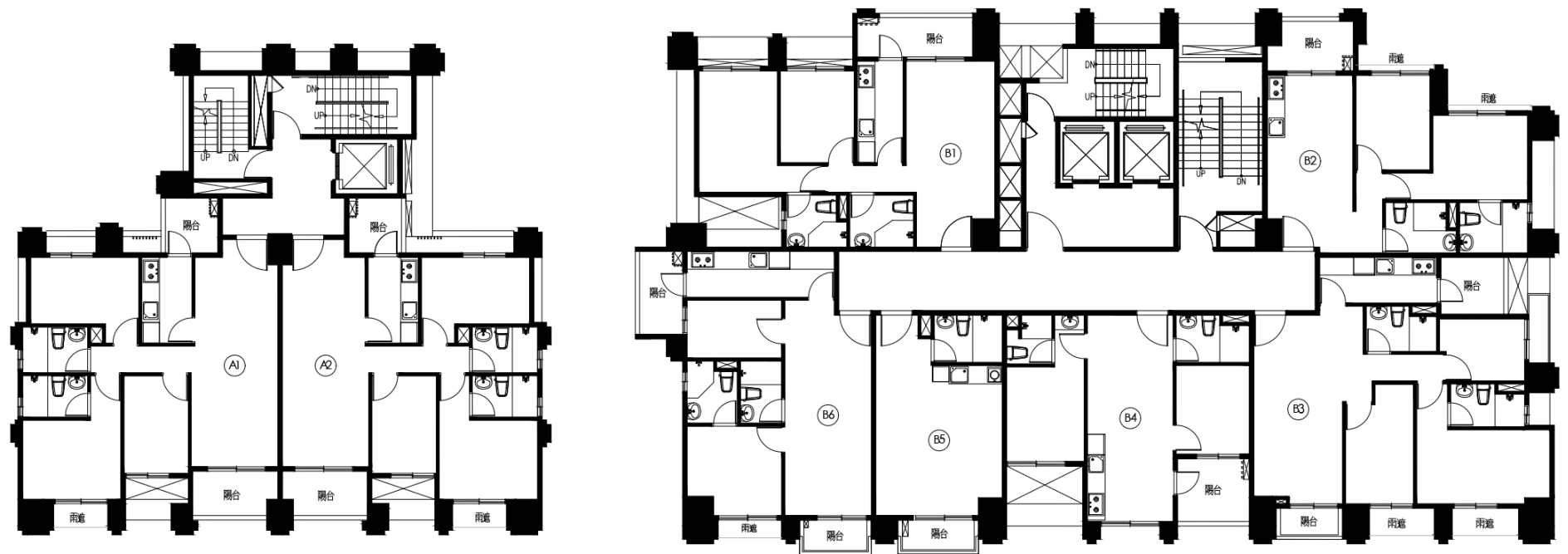
⊗ 一層夾層平面圖

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



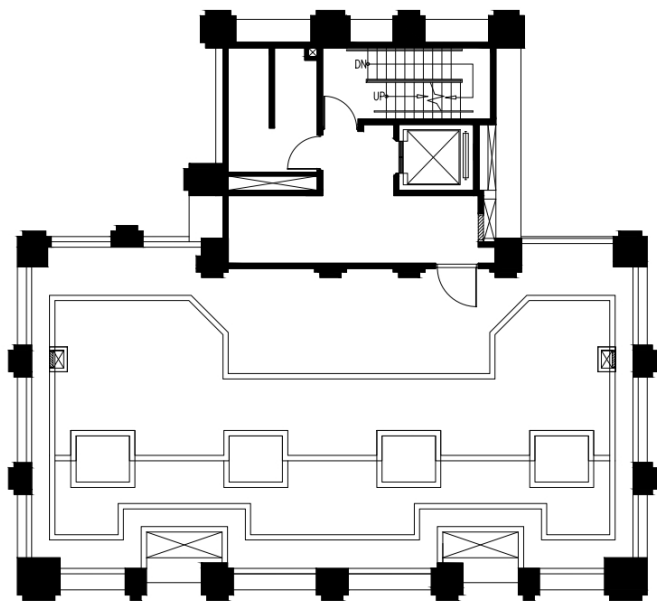
⊗ 二層平面圖

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

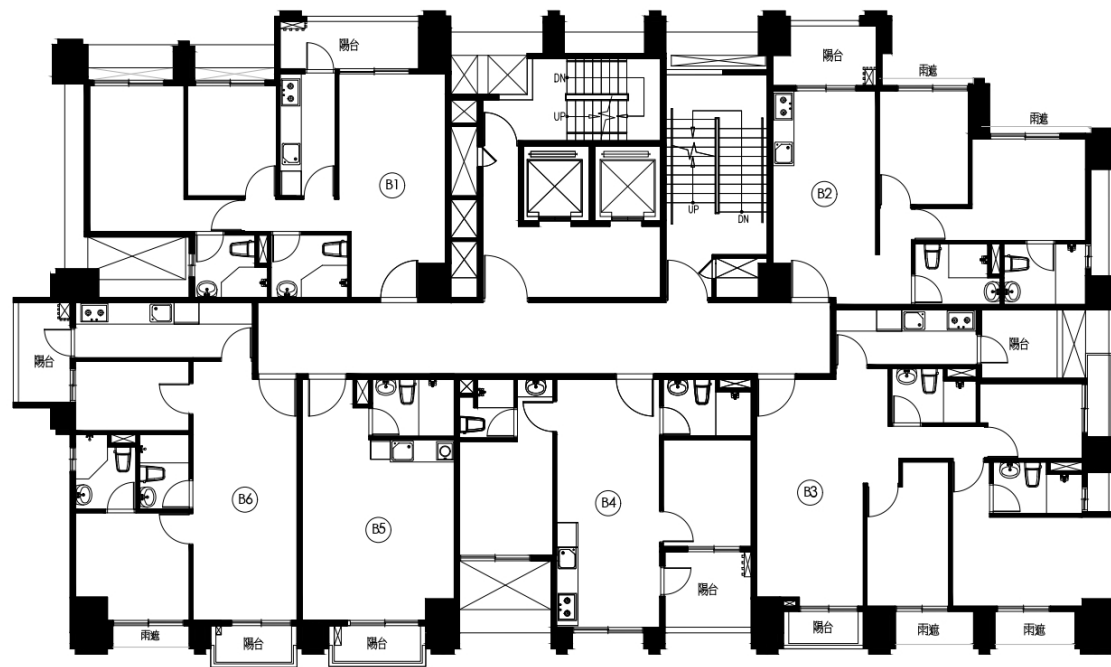


⊗ 3~12層平面圖

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

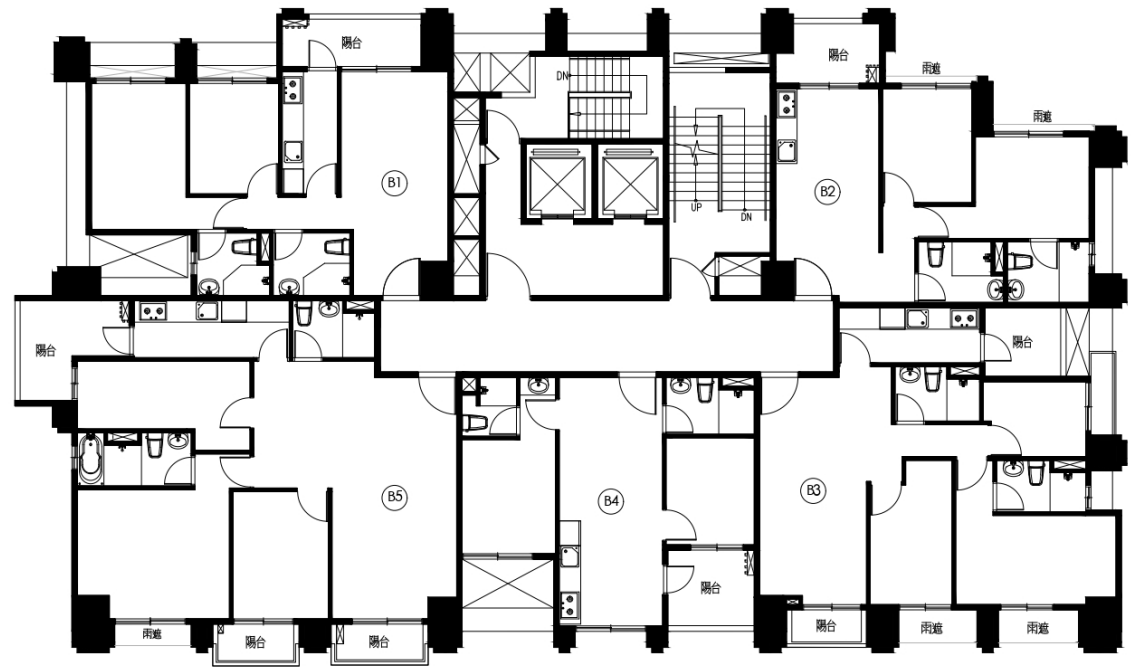


⊗ A棟-屋突一層



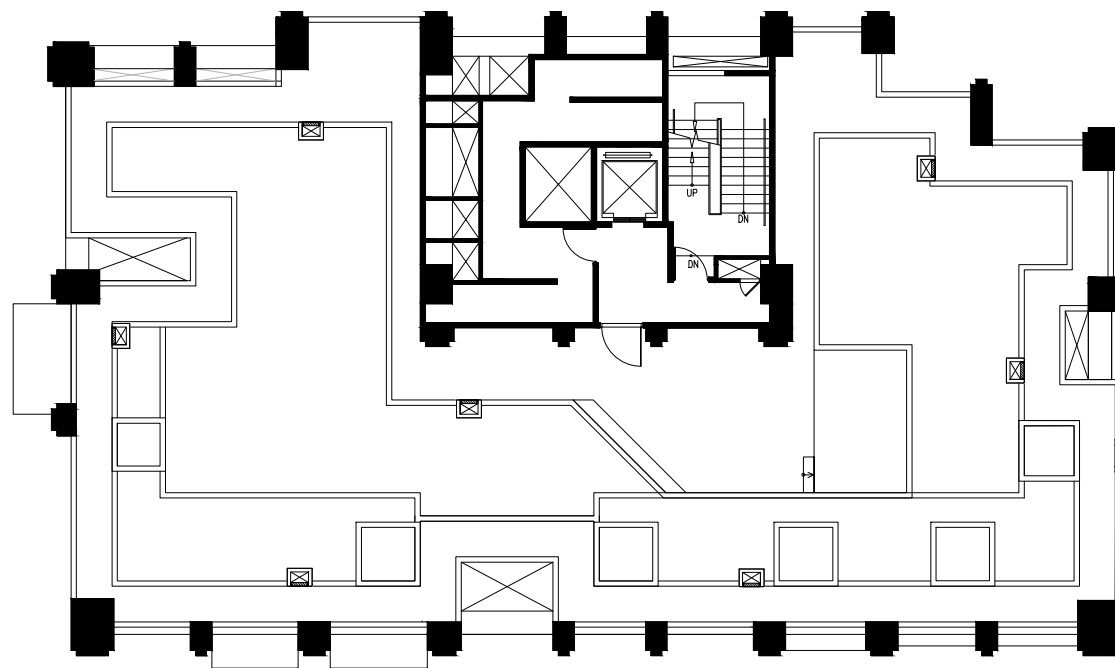
⊗ B棟-13~14層平面圖

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



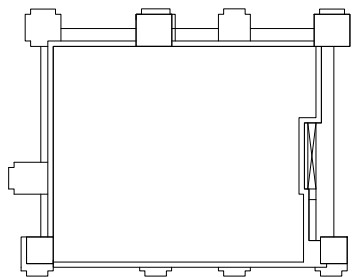
⊗ B棟-15層平面圖

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

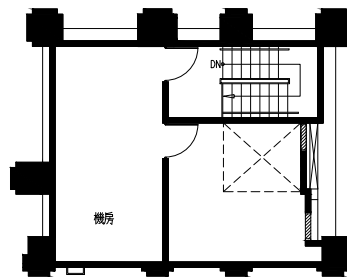


⊗ B棟-屋突一層

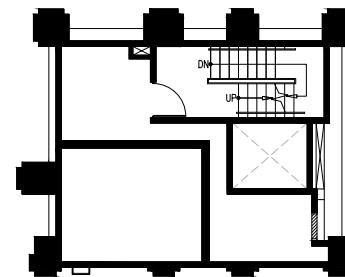
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



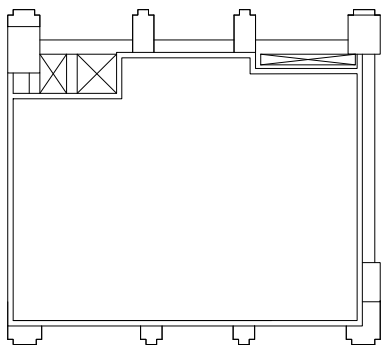
A棟-屋突頂層



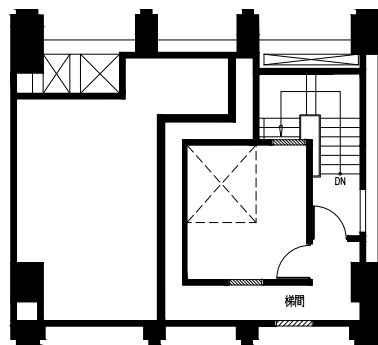
A棟-屋突三層



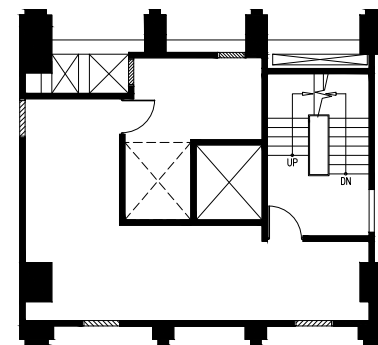
A棟-屋突二層



B棟-屋突頂層

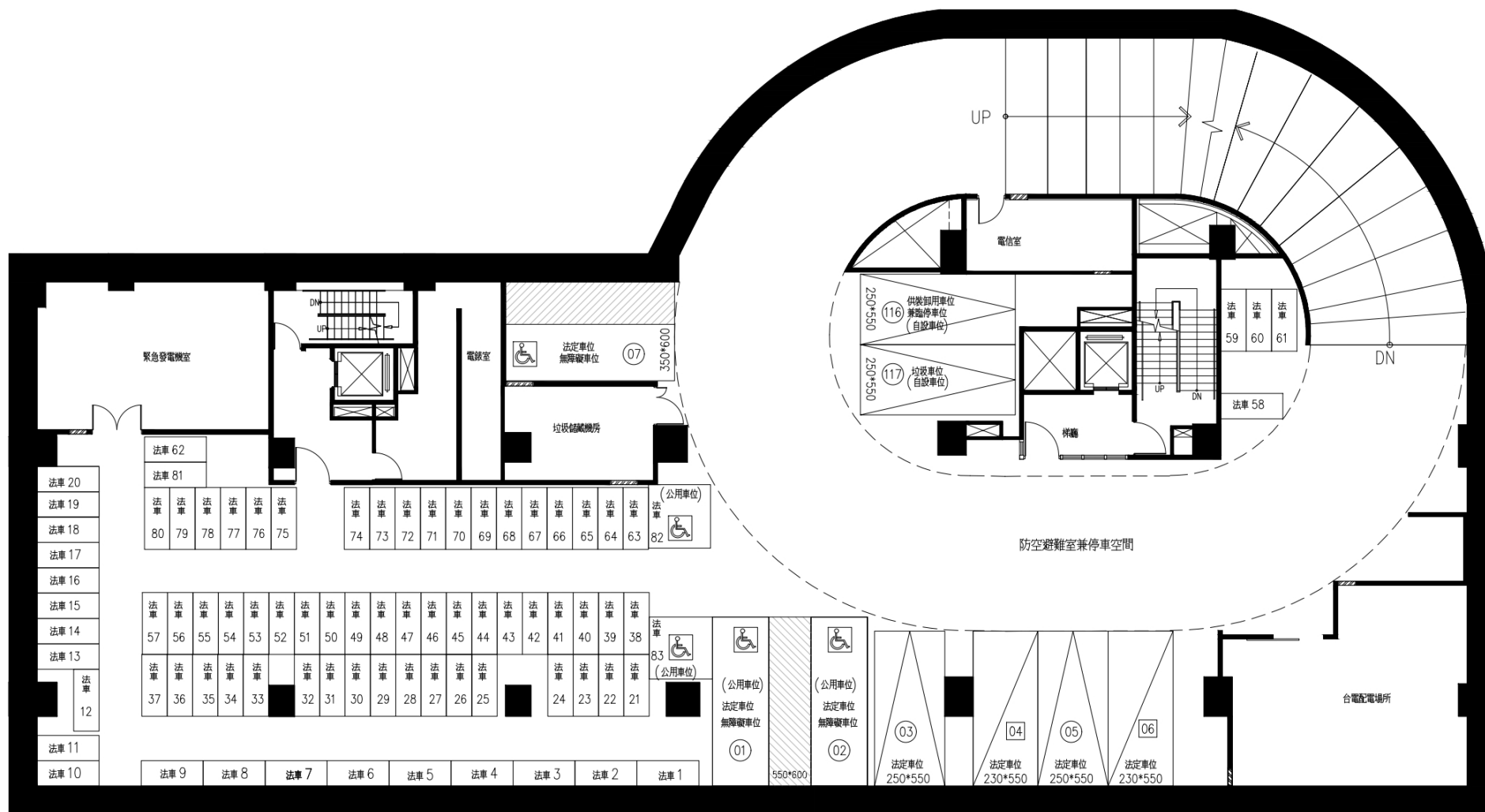


B棟-屋突三層



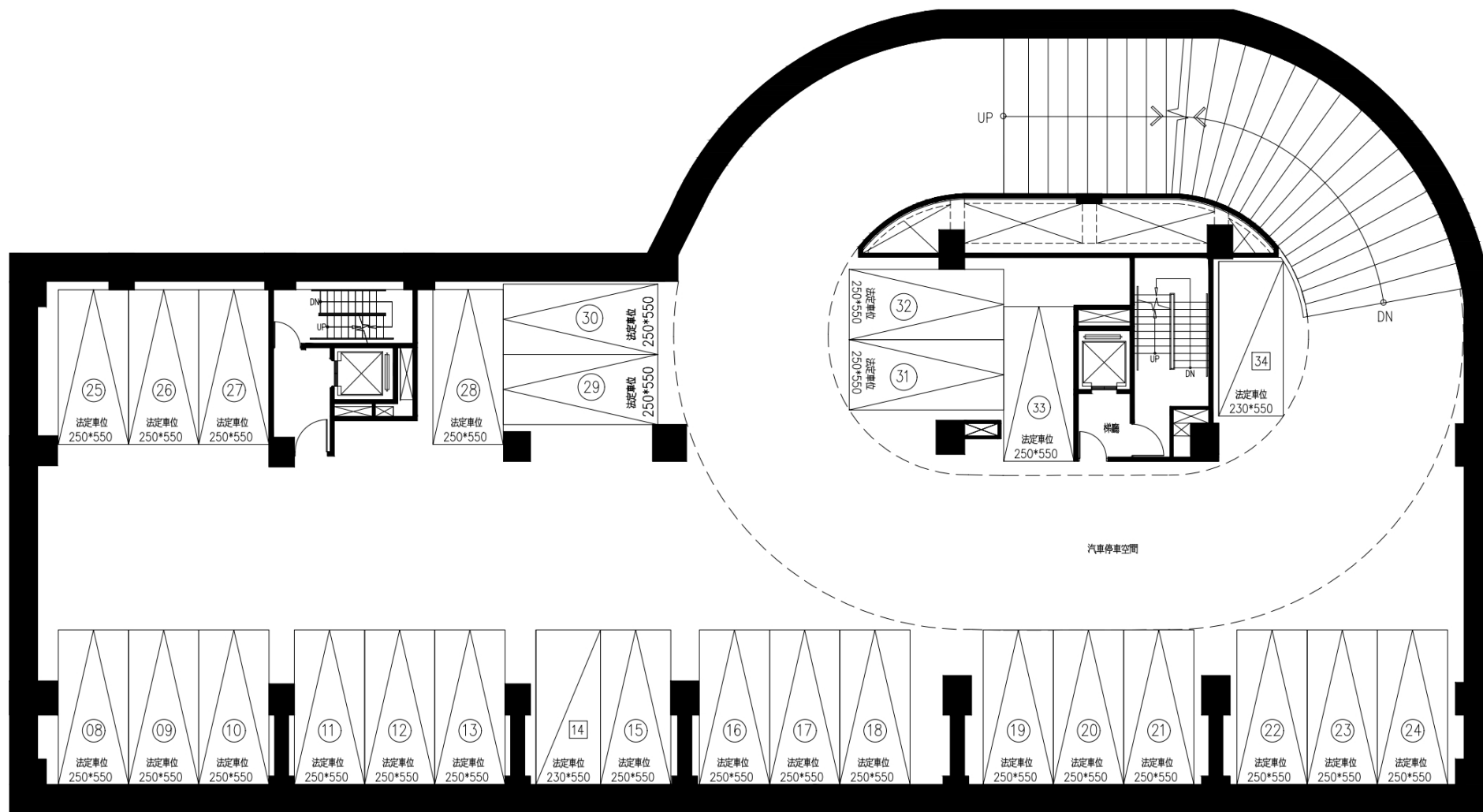
B棟-屋突二層

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



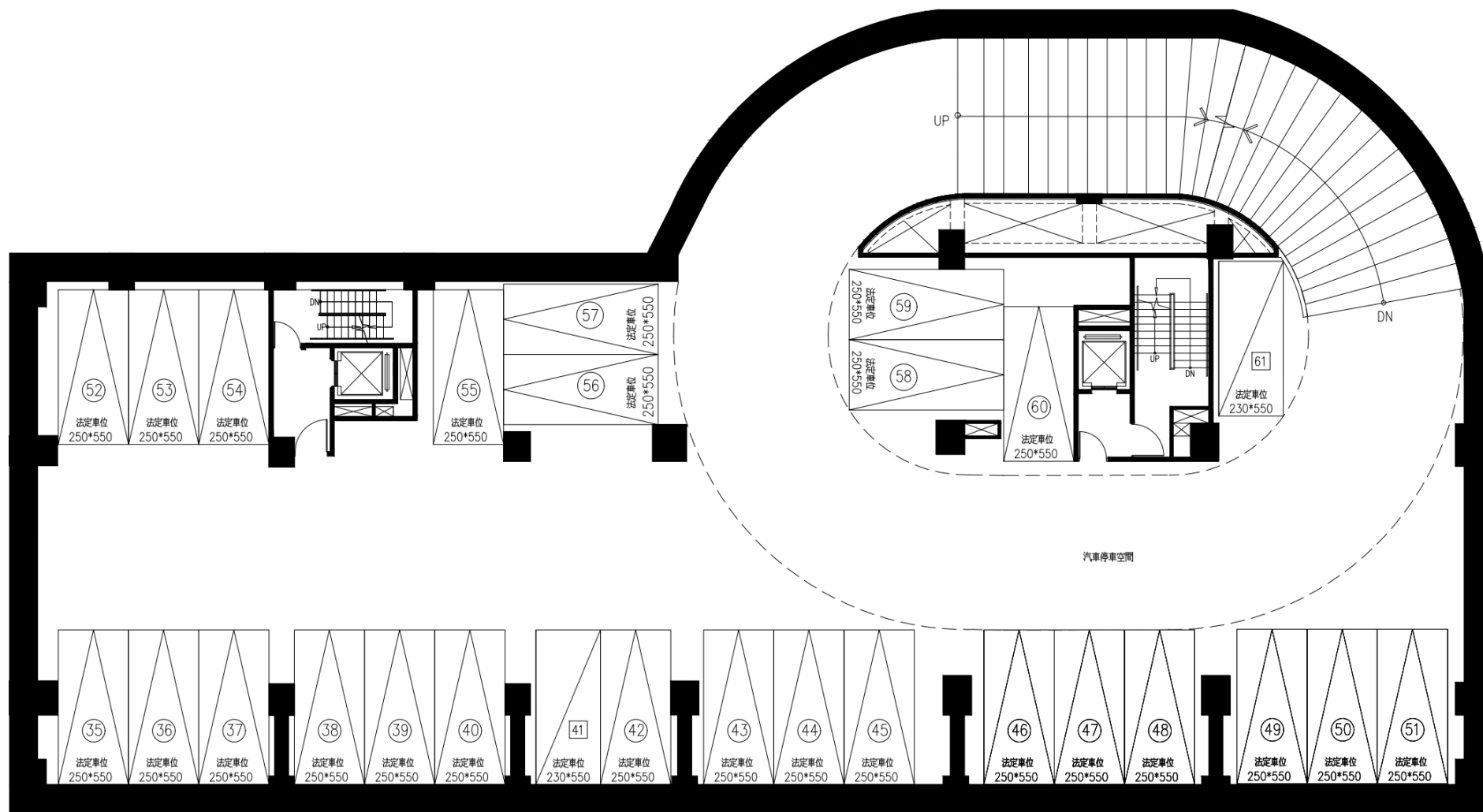
⊗ 地下一層平面圖

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



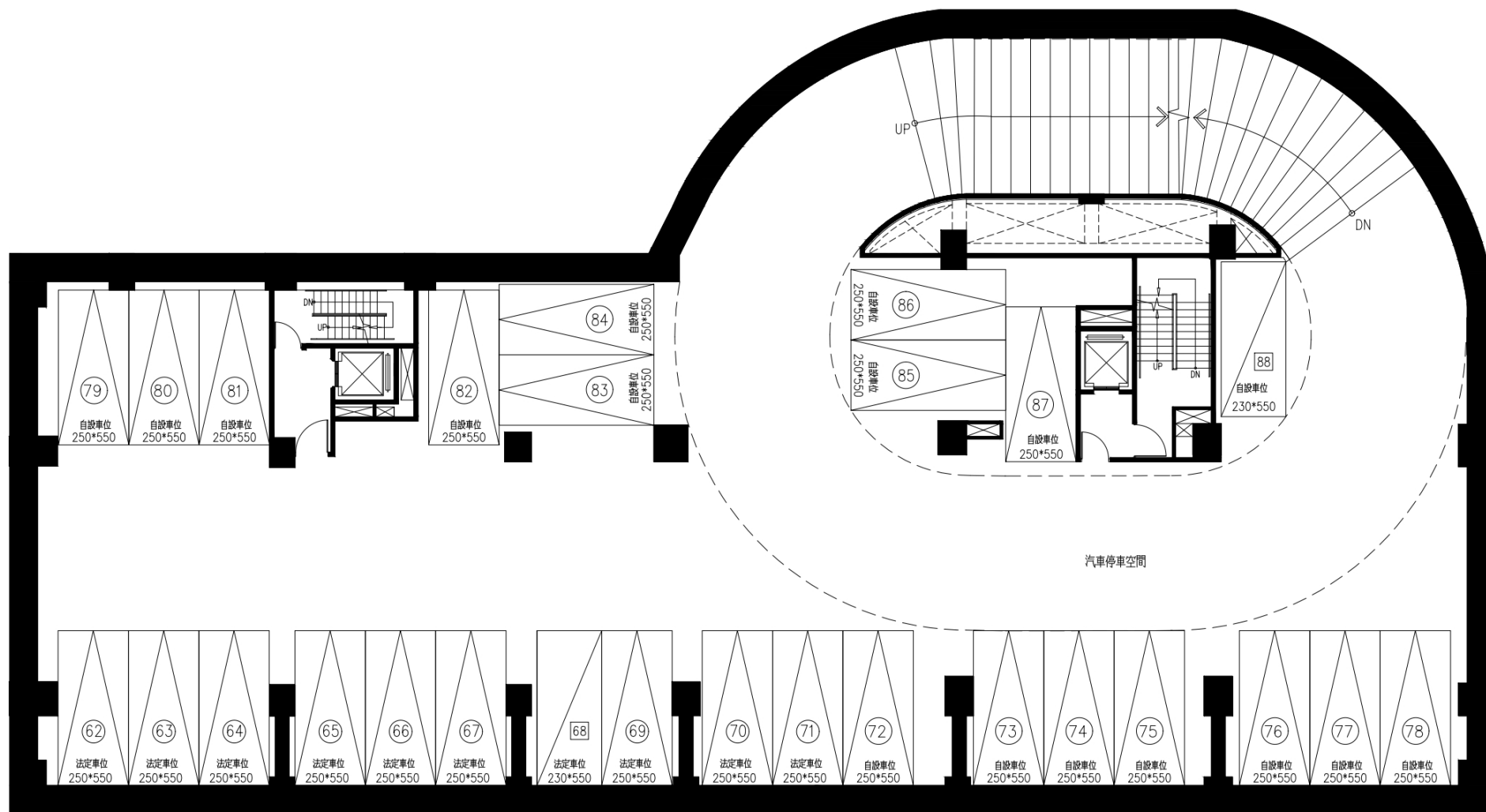
⊗ 地下二層平面圖

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



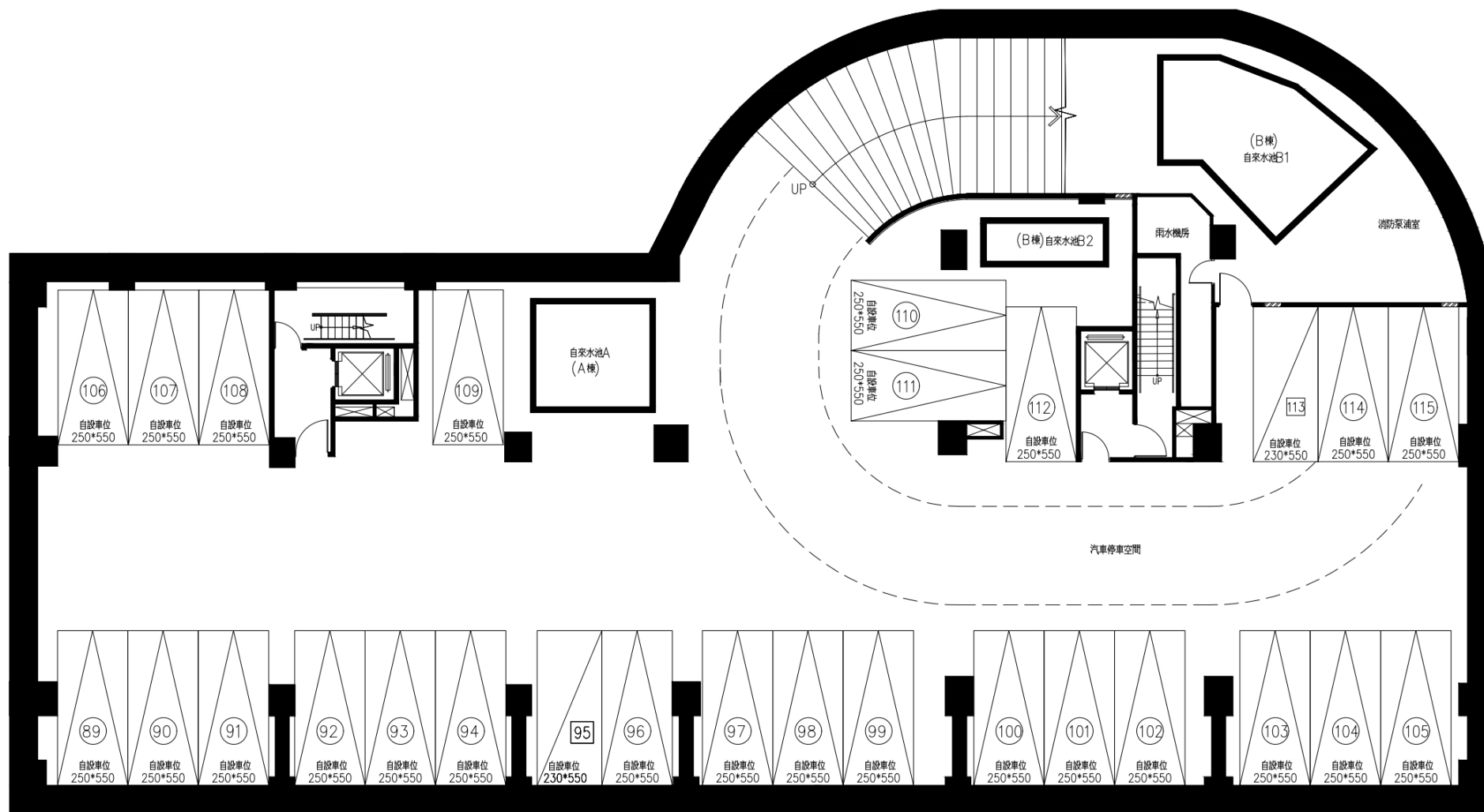
⊗ 地下三層平面圖

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



⊗ 地下四層平面圖

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



⊗ 地下五層平面圖