

中租建設開發股份有限公司

房地買賣訂購單

NO: _____

建案名稱: _____

訂購日期: 民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

訂購人姓名		地址		聯絡電話	(行動)	E-mail	
					(住家)	(公司)	
訂購戶別	棟 樓(面積計 平方公尺, 約 坪)			房地售價	新台幣: 仟 佰 拾 萬 仟元整(不含兩遮)。		
	土地 (面積計 平方公尺, 約 坪)			車位售價	新台幣: 仟 佰 拾 萬 仟元整。		
訂購汽車位	<input type="checkbox"/> 平面 地下 層, 編號第 _____ 號車位, 共 _____ 位 <input type="checkbox"/> 機械 地下 層, 編號第 _____ 號車位, 共 _____ 位			建設公司	代銷公司		
總價款	新台幣: 億 仟 佰 拾 萬 元整。						
訂購定金	新台幣: 佰 拾 萬 仟 元整			<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 票據	付款行	帳號
	新台幣: 佰 拾 萬 仟 元整			<input type="checkbox"/> 刷卡	銀行		卡號
補足定金日期	年 月 日 金額: _____ 萬元整			簽約日期	年 月 日 應付金額: _____ 萬元整		
特別約定	<p>1、本訂購單於繳付定金後生效, 如訂購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, 本訂購單即為解除, 經銷售公司或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訂購人, 其原繳付之定金依民法第 249 條辦理。</p> <p>2、辦理簽約手續時, 訂購人應攜帶 (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, 並依前項後段辦理)。</p> <p>3、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者, 定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>4、本訂購單不得轉售第三人, 各簽章欄位均簽名(蓋章)後; 如有塗改, 須由訂購人及銷售人員於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>5、個人資料蒐集與利用: 訂購人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意賣方 (即中租建設開發股份有限公司) 利用上述個人資料進行相關產品之行銷推廣活動。簽名: _____</p> <p style="text-align: center;">訂購人已收到契約書樣本乙份, 編號: _____ 訂購人: _____ (簽章)。</p>						
備註欄	<p>附註說明</p> <p>民法第 249 條: 定金, 除當事人另有訂定外, 適用左列之規定:</p> <p>一、契約履行時, 定金應返還或作為給付之一部。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
訂購人簽章			銷售人員簽章	委售不動產經紀人 簽章		委售代銷公司 專章	

第一聯收執: 客戶(紅) 第二聯收執: 銷售公司(白) 第三聯收執: 建設業務部(黃) 第四聯收執: 建設財務部(藍)

房屋及土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人：

賣方：中租建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為乙方興建「中租名笙」房屋及其土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本契約（以下簡稱本契約），本契約經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

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），甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章：

乙方簽章：中租建設開發股份有限公司

負責人：陳志揚

第二條 乙方對廣告之義務

一、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說明表、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第三條 房地標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：臺北市中山區吉林段四小段8、9、10、11、12、13地號等6筆土地，面積共計788平方公尺（約238.37坪），使用分區為都市計畫區內第二種商業區。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則雙方同意依地政單位核發權狀或謄本所登載之內容為準。

二、房屋坐落：於前述基地內，依主管建築機關核准之建造執照興建「中租名笙」之大樓，編號第_____棟第_____樓房屋共壹戶，相關建造執照內容如下：

(一)建造執照：建照號碼為主管建築機關核准 114 年 03 月 18 日建字第 0056 號建造執照（建造執照暨核准如附件一，該戶房屋平面圖影本如附件二）。

(二)本預售屋登載使用項目為：

一樓：1 戶店鋪、門廳、管委會空間。

二樓以上：43 戶集合住宅、樓梯間、機房、水箱範圍（如附件九）之各層平面圖所示。

三、房地標示、面積及停車位規格：

(一)土地面積：

1. 甲方購買「中租名笙」之大樓，編號第_____棟第_____樓房屋共壹戶，其土地持分面積計_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分總面積 _____平方公尺（約_____坪），占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺（約_____坪）比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

2. 為使產權持分總和為一，甲方同意乙方得就面積尾差逕為進位或取捨，並以乙方計算之持分所列为準。

(二)房屋面積：

本戶房屋總面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

1. 專有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(1)主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(2) 附屬建物面積陽臺計_____平方公尺（約_____坪）。（除陽台外，其他項目不得計入買賣價格。）

2. 共有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

(四) 停車位性質、位置、形式、編號、規格：

1. 甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車空間地上地面地下第_____層平面式機械式其它_____。

依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格如下（註：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）：

長 550cm、寬 230cm、高 210cm

長 550cm、寬 250cm、高 210cm

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（約_____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，依本款第二目之比例計算之。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本，如附件三）。

2. 前目約定之停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：

停車位空間面積_____平方公尺 / 共有部分總面積_____平方公尺 = _____％（比例）。

3. 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，其相關事宜悉依該契約約定為之。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：

■不具獨立權狀之停車空間、■安全梯、■梯廳、■無障礙安全梯、
■無障礙升降機、■管道間、■騎樓、■電梯、■管委會使用空間、
■地下進氣管道、■機房、■電表區、■受電箱、■台電配電所、
■機車停車位、■消防泵浦室、■水箱、■蓄水池、■無障礙停車
位一位、■樓梯間、■防空避難室間停車空間、■電梯機械室、■
消防水箱、■水表區、■廁所、■緊急發電機室■屋頂突出物、■
屋頂平臺、及其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、本「中租名筌」共有部分總面積計 2,327.33 平方公尺 (約 704.02 坪)，專有部分總面積計 2,554.28 平方公尺 (約 772.67 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「中租名筌」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共同使用部分分攤之面積，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，乙方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本契約第六條面積誤差找補約定處理。為使產權持分總和為一，甲方同意乙方得就面積尾差逕為進位或取捨，並以乙方計算之持分所列為準。

四、購買法定停車位及自設停車位者，所有權狀為持分登記(如附件三)，在相關法規規定範圍內，有專用使用權。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。

第五條 契約總價

- 一、本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
- 二、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
- 三、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
 - (一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
 - 1.主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
 - 2.附屬建物陽臺：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。
 - (二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
- 四、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
- 五、甲方如未購置汽車停車位者，於此聲明已充份認知本契約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，甲方對本社區之汽車停車位無任何權利。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；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，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第七條 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。又簽定本契約時，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：本預售屋由 _____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供本項之保證契約影本予甲方。
- 價金信託：本預售屋將價金交付信託，由第一商業銀行股份有限公司（金融機構）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。本項信託之受益人為乙方（即建方）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。乙方應提供本項之信託契約影本予甲方（如附件十一）
- 同業連帶擔保：乙方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。本項同業同級分級之基準，由內政部定之。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：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。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」（如附件四）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如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。

三、付款方式：

（一）以現金及匯款方式付款，帳號如下：

銀行：第一商業銀行復興分行

戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-中租名筌預售款

帳號：

（二）以支票付款者，需於票面載明「禁止背書轉讓」，其資料如下：

支票到期日：該工程期款應繳日期

憑票支付：第一商業銀行受託信託財產專戶-中租名筌預售款

收件人：中租建設開發股份有限公司 業務部

通訊地址：臺北市內湖區瑞光路 360 號 3 樓

四、甲方應於簽立本契約同時繳付簽約金，但甲乙雙方另行約定者，則甲方於約定期日內悉數繳付。

第九條 逾期付款之處理方式

一、甲方應於接到乙方依前條約定之繳款通知日起七日內將該期款項全部匯款至乙方指定之銀行信託專戶或簽發支票交予乙方，以完成本契約價款之繳付。甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，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，於補繳期款時一併繳付乙方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳者，雙方同意依第二十七條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。

第十條 貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，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，甲方有權變更款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，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、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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，甲乙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、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。
- 四、如甲方不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，甲方得於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與乙方。
- 五、甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本契約同時，另書立「代辦貸款委託書」（如附件五）交付乙方。
- 六、甲方至遲應於所有權移轉登記及抵押權設定登記完竣日起二個工作天完成本契約金融貸款之撥款予乙方。

第十之一條 貸款撥付

本契約有第十條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項約定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付第十條約定貸款金額予乙方。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本社區地下層共三層，總面積 2,327.33 平方公尺（704.02 坪），扣除第四條約定所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積共 1,569.64 平方公尺（約 474.82 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。

二、法定空地：

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

三、屋頂平臺及突出物：

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

四、本社區法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺部分為約定專用部分，約定專用部分並於「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）中列明訂定之。其約定使用範圍依圖面區隔為準（如附件九）。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約「建材設備說明表」（如附件八）施工，除經甲方同意，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、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、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，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 114 年 12 月 13 日前開工，民國 119 年 11 月 17 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，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，每逾期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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十七條違約處罰之規定處理。
- 三、本預售屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，甲方同意應依照乙方通知之期限內，依約履行本契約之各項義務手續。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意後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。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起 20 日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳書面通知送達日起十天內完成簽認回傳並繳清工

程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，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，甲方得於第十五條之交屋保留款予以扣除減帳之金額。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。工程變更加帳或減帳，均收取變更設計費用總金額 10%管理費。

四、本預售屋若因法律變更或受法令規定限建或需辦理報備、變更設計，致無法按原申請建築圖說施工，或有維護工程安全等必要時，雙方同意乙方於無損甲方權益之情形下，得經主管機關核准後為工程變更。

五、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置（如逃生方向指示燈、地上十層至十二層室內之消防灑水管路等）、瓦斯主幹管及立管，均依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位之標示位置裝置設施。甲方同意購買之戶別、大門區域、冷氣室外機設置位置或室內各空間如有設置上述設施、設備等，甲方絕不以任何理由要求變更設備位置並同意依規劃位置交屋，且同意日後不以任何理由要求減少買賣價金或向乙方提出任何主張。

第十五條 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及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方於驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留本契約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支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；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，由乙方負擔。

（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，由乙方負擔。

四、本大樓所需之供水、供電、電信、消防等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說或乙方申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設、取消時，甲方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，甲方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。

五、驗收單所載事項經乙方修繕完成後，甲方不得拖延拒絕辦理交屋。

第十六條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各款義務：

（一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

（二）乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）甲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）乙方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。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（即房屋保固書）、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照

影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書（即交屋證明單），俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

四、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

（一）本戶水、電費用。

（二）瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。

五、甲方應於辦妥交屋手續後始得遷入使用本契約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入本契約房屋，若致生乙方損害時，甲方應予賠償並負一切有關法律責任。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

有關本契約房地所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，甲方同意委由乙方指定之地政士統籌辦理，其約定如下：

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、乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。本契約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

四、乙方應於甲方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含設定抵押權之必要文件），俾便辦理各項貸款手續（包含與金融機構貸款之對保手續），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，乙方應於交屋結清全部款項同時將前揭本票返還甲方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。

五、本條第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，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。

六、甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，乙方或其指定地政士對於甲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。甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪責外，乙方得依前項辦理。

七、甲方同意於簽約之同時，書立授權簽立「代刻及使用印章授權書」（如附件七），以作為履行本契約買賣不動產之水電、產權登記等之申請、變更、設定抵押權辦理銀行貸款等相關手續，包括本契約解除時，由乙方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用，

乙方不得將本印章使用於「代刻及使用印章授權書」(如附件七)所約定之授權範圍以外之用途。

八、甲方倘為非具有中華民國國籍者，應於結構體完成前或乙方指定期限內，提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所，自行向主管機關完成法定報備程序。

九、甲方倘為未成年者，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任(適用民法連帶債務之規定)。並應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

第十八條 稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔，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。

三、公證費用由甲、乙雙方各負擔二分之一，但雙方另有約定者，從其約定。

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

第十八之一條 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。

第十九條 共有部分之點交

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

二、乙方於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。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，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、有關區分所有權人會議、管理委員會、「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）、公共基金等事項，甲乙雙方同意依公寓大廈管理條例暨其施行細則等相關規定辦理。

第二十條 分管約定

為維護全體住戶權益，依建照之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，甲方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設項目甲方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用。事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本契約買賣不動產如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租

人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本條款及「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

一、本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平臺均由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。

二、共有部分之屋突層、屋頂平臺、一般安全梯丙樓梯屋頂、二層屋頂、騎樓頂版及入口雨遮，不得為約定專用，除法令另有規定外不得作為其他使用。

三、地下一層無障礙汽車位 1 位及法定機車位共 30 位，上述共 30 位機車位及 40 號法定無障礙汽車位，經全體甲方同意其使用權及所有權屬全體住戶所有，並由管理委員會統一管理，使用方式及管理辦法由管委會訂定之，各區分所有權人不得異議。

四、甲方已充分認知本社區退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，由管理委員會負責維護管理，並遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，其使用內容非經主管機關核准不得變更。

五、毗鄰各戶之露臺，歸各戶露臺相連接之該戶約定專用使用管理維護，並同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，甲方同意日後不得以任何理由要求使用該空間，使用範圍依圖面為準（如附件九）。

（一）其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後甲方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

（二）露臺約定專用

依現行法令不能辦理產權登記，甲方同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，其使用權約定如下：

D 戶五樓；B 戶七樓；D 戶八樓；A 戶十樓；B 戶十二樓為約定專用使用，但不得違反法令之使用限制。

(三)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

- 六、本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。
- 七、社區地下一至地下三層，乙方預留電動車位充電線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置）須由管理委員會統一規範（其充電樁需具有 OCPP 及 VPC 之證書），並須自管委會申請通過後始得自行安裝。
- 八、本社區內陽臺不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙本社區整體外觀行為。
- 九、本社區之外觀立面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人維護其使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、自行增建其他類似之行為。
- 十、甲方同意本社區各層公共區域、梯廳、廊道不得擺放任何私人物品。

甲方簽章：_____

第二十一條 公共管理

- 一、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，管委會收費標準各計算如下：
 - (一)房屋：依登記總坪數按每月每坪新臺幣 180 元計算。
 - (二)汽車位：依每月每位新臺幣 1500 元計算。

(三)管理費自交屋日起由甲方負擔。

(四)本社區管委會成立前由乙方代為管理，並由乙方代為遴選物業管理公司為社區服務，交屋後管理維護費用由上述各戶繳交之管理費支出。

二、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，甲方應遵守「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）之約定，有關遵守約定事宜，由乙方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。

三、裝修施工規範：

(一)甲方應遵守「裝潢施工管理辦法」（如附件十四）及「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新臺幣壹拾萬元及裝修清潔費新臺幣陸仟元，裝潢期間以新臺幣貳佰元按日計付裝修清潔費，予乙方或其指定之管理負責人，以擔保甲方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該約定。

(二)甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

(三)甲方於裝修完成後且合於「裝潢施工管理辦法」（如附件十四）約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金；裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用不予退還並不移交管理委員會。

(四)未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。

四、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，除另有約定外，應移交管理委員會依「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）管理使用。

- 五、本契約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，甲方及其繼承人均應受約定之約束。
- 六、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。
- 七、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，乙方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會向主管機關申領。

第二十二條 保固期限及範圍

- 一、本契約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等因素外，乙方就房屋各項目提供保固期間如下：
 - (一)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，乙方負責保固十五年。
 - (二)固定建材及設備部分：如門窗、地磚、衛浴設備、廚具、粉刷…等，乙方負責保固一年。
 - (三)未涉及結構之防水部分：如各戶陽（露）臺、浴室及窗戶等未涉及結構之防水工程，乙方負責保固五年。
- 二、乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（即保固書）予甲方作為憑證。前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、若乙方能證明可歸責於甲方因人為使用不當、維護不當或裝修變更或破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等），或因不可抗力（例如：戰爭、天災地變等），或因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損）等事由而損毀或耗損者，乙方不負本條保固及任何法律責任。

第二十三條 契約轉讓條件

- 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。
- 三、前項情形，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，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十四條 質押禁止

- 一、除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。
- 二、如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經乙方以書面限期催告甲方排除，而甲方於該期限內仍無法排除時，乙方得依法主張相關權利。

第二十五條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，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、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。

第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，除乙方應將所收價款加計法定利息退還甲方外，任何一方不得以任何理由向他方為任何主張或要求損害賠償（或補償）。

第二十七條 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、甲方依本條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，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。
- 四、甲方違反本契約有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙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、雙方特別約定，於辦理本契約房地所有權移轉登記程序時（以甲方同意於「土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書」（即公契）用印時起算），因任何一方違約而經他方解除本契約時，雙方同意依下列方式辦理：

- (一)如乙方已將本契約不動產所有權移轉辦理相關稅務申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應配合。
- (二)如乙方已將本契約不動產所有權移轉登記為甲方或其指定名義人者，則甲方應無條件於乙方指定期限內（至少15日）負責將該所有權回復登記予乙方（乙方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。

第二十八條 價金信託特約條款

- 一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，甲方應將各期期款存入第一商業銀行復興分行所開立之預售款信託專戶。

信託專戶戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-中租名筮預售款。
帳 號：

前開之繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予甲方專屬之繳款帳號（編號）。

- 二、價金信託之信託目的係在將甲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。甲方就買賣契約之任何請求，應由乙方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後乙方與甲方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

- 三、為保障甲方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，乙方應告知且徵取甲方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，並得提供予第一商業銀行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。但除法令、中

華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

四、甲方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與乙方，並非存在於第一商業銀行與甲方，甲方所繳價金於乙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甲乙雙方自行協商。甲方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，

查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。

甲方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽乙方或第一商業銀行處理。

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

六、本價金信託之受益人為乙方而非甲方，第一商業銀行係為乙方受託管理信託財產。惟如價金信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋甲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價金信託契約附件一所載，乙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、為確保甲方權益，甲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第一商業銀行：

(一)乙方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二)依查詢網頁所揭露甲方所繳價金及預售屋交易之資訊，與甲方得悉之實際資訊不符者。

甲方簽章：_____

第二十九條 一般特約條款

- 一、本契約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 二、本契約所登載之甲方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核等等、乙方得聯繫甲方處理房屋相關事宜，「蒐集、處理及使用個人資料同意書告知聲明書」(如附件十二)，為確保甲方個人資料保護法，乙方除上述得揭露外，不得另作它途使用。
- 三、如管理委員會為服務社區之工作(如清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等)，倘須利用甲方專有專用或約定專用部分時，甲方須提供配合，惟不得因服務工作而損害甲方房屋或裝潢。
- 四、本契約及附件所有約定事項，甲方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 五、乙方為銷售目的，甲方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋乙方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 六、本社區共有部分之公共水、電費用，甲方同意由乙方向相關公共事業機構申請並依房屋戶數由各戶分擔之。

- 七、交屋後至管理委員會成立前為乙方代管期，由乙方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，乙方即將本社區共用部分移交由其管理之，惟交屋後產生之其他費用如社區維護費用、雜項支出…等公共費用，由交屋日起甲方給付之管理費扣除，剩餘款項無息移交管理委員會。
- 八、依本契約及附件等相關約定由甲方簽立交付乙方之本票，倘甲方未如期付款或履行義務時，依本契約第九條規定辦理，若甲方違約時，乙方得依約定行使本票權利。
- 九、甲方同意一樓門廳、管委會空間委由乙方依整體規劃設計及屋突一層樓梯間之天花板、地面、牆壁並同步裝修美化。
- 十、甲方同意乙方保有本社區外觀上依乙方規劃設置建案名稱、公司名稱及 LOGO 標誌、字樣之權利，其標誌之材質色樣由乙方訂定之，甲方或社區管理委員會均不得向乙方要求任何費用補貼或拆除。
- 十一、有關接通水電供應事宜，由乙方統一代甲方辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設。
- 十二、本契約第十六條第一項交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施（備）及設備之清冊、圖說於管理委員會成立同時由乙方移交管委會。
- 十三、基於日後成立本建案管理委員會管理運作之需要，雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 十四、房屋所有權之移轉，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

甲方簽章：_____

第三十條 契約效力

- 一、雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本契約當事人之效力，即本契約各項買賣條件、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中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準；本契約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之。
- 二、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人及法定代理人等均具有同等拘束力，甲方並應與其指定之第三人或繼受人等就本契約之履行負連帶責任。甲方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予乙方後始得簽訂本契約，其依本契約所負之一切義務，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本契約之履行與甲方負連帶責任。

法定代理人簽章：_____

- 三、甲方為二人以上，應就本契約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人（代表人姓名：_____），為共同送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於甲方全體均具送達效力，且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。

第三十一條 個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。乙方如委託第三人代為處理事務而

蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第三十二條 通知送達及寄送

- 一、甲乙雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、若甲方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，甲乙雙方依本契約所載之地址所為之通知，依前項方式送達於該送達代收人時發生效力。

第三十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十四條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執正本壹份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

本契約之附件，詳如下列：

附件一：建造執照影本

附件二：房屋平面圖

附件三：車位平面圖

附件四：付款期別明細表

附件五：代辦貸款委託書

附件六：自辦貸款協議書

附件七：代刻及使用印章授權書

附件八：建材設備說明表

附件九：約定專用範圍示意圖

附件十：分管同意書

附件十一：預售屋買賣價金信託契約書

附件十二：蒐集、處理及使用個人資料同意書告知聲明書

附件十三：住戶管理規約（草約）

附件十四：裝潢施工管理辦法

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：中租建設開發股份有限公司

負責人：陳志揚

統一編號：23295619

通訊地址：臺北市內湖區瑞光路 360 號 3 樓

電話：(02) 8751-0286

不動產經紀業：

名稱：

統一編號：

負責人：

通訊地址：

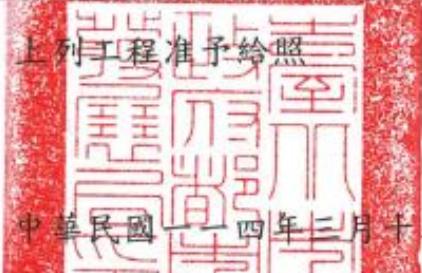
電話：

不動產經紀人：

不動產經紀人證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0056號				
起造人姓名	中租建設開發股份有限公司 負責人：陳志揚			住址	11492台北市內湖區瑞光路 360 號 3 樓、3 樓之 1			
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝聯合建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	商二(原屬住三)			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層44戶			
建築地點	地址	中山區中原里民生東路二段66號						
	地號	中山區吉林段四小段0008-0000號 共6筆						
各層面積總計	騎樓	45.43m ²	建築面積	356.04m ²	基地	騎樓	116.07m ²	
	其他	5194.4m ²			面積	其他	671.93m ²	
發照日期	114年03月18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48個月內竣工			
工程造价	\$ 74,223,858 元							
建築物概要								
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	
地下001層	663.92	4.2	防空避難室兼停車場空間共10筆(詳見附表)					
總計:							5239.83	m ²
備註	注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				 <h1 style="color: blue; font-size: 2em;">局長簡瑟芳</h1>				
中華民國一十四年三月十八日								

1. 空氣污染防制措施及空氣汙染管制法令有關規定辦理。
2. 違章公共汽車條例第41條、建築法第58、60、89條處罰。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0056號

建築地點：

地號：中山區吉林段四小段0008-0000號
 中山區吉林段四小段0010-0000號
 中山區吉林段四小段0012-0000號

中山區吉林段四小段0009-0000號
 中山區吉林段四小段0011-0000號
 中山區吉林段四小段0013-0000號

建築物概要：地下001層、面積：663.92㎡、高度：4.2M、用途：防空避難室兼停車空間
 地下003層、面積：661.35㎡、高度：3.1M、用途：停車空間
 地上001層、面積：275.2㎡、高度：4.2M、用途：一般零售業甲組(G3)、梯廳、管委會使用空間
 地上003層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上005層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上007層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上009層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上011層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 突出物001層、面積：43.55㎡、高度：3.3M、用途：樓梯間、水箱
 突出物003層、面積：43.55㎡、高度：2.9M、用途：電梯機械室、緊急發電機室

地下002層、面積：661.35㎡、高度：3.1M、用途：停車空間
 騎樓、面積：45.43㎡、高度：4.2M、用途：騎樓
 地上002層、面積：250.83㎡、高度：3.4M、用途：一般零售業甲組(G3)、集合住宅(H2)
 地上004層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上006層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上008層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上010層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 地上012層、面積：255.11㎡、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)
 突出物002層、面積：43.55㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間、電梯機械室

雜項工作物：排水溝：長度31.9m
 挖方8802.7m³*160=1,408,432元；
 圍牆：長度70.0m、高度2.0m

適用法令概要：

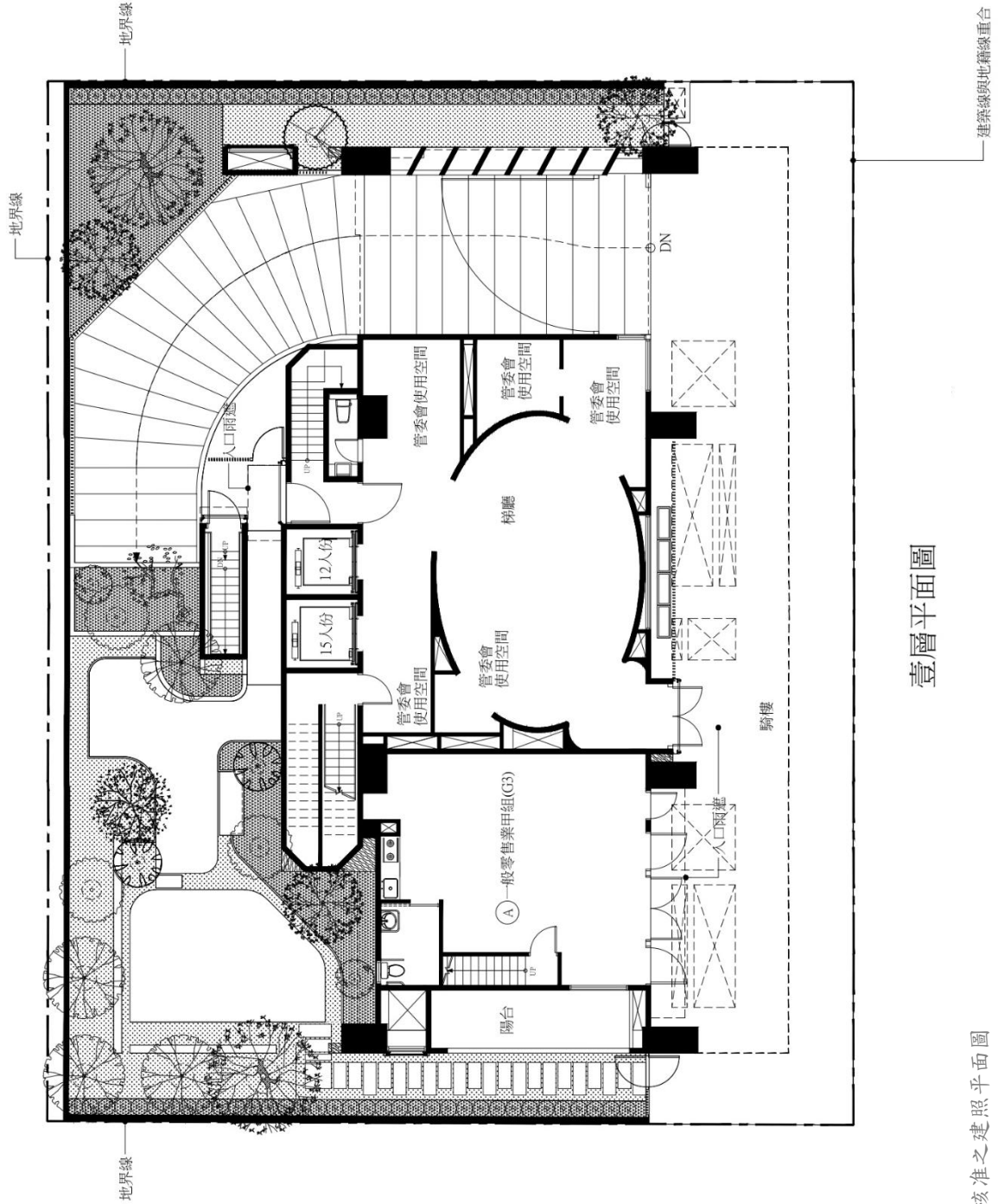
- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《12》月《26》日（法令適用日期：113年12月26日）。
2. 建築地點：中山區中原里。
3. 實設空地《431.96》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：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《悍瑞電機有限公司》，技師：《吳國樹》電機工程技師。
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。
10. 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。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 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。
14. 昇降機《2》部。



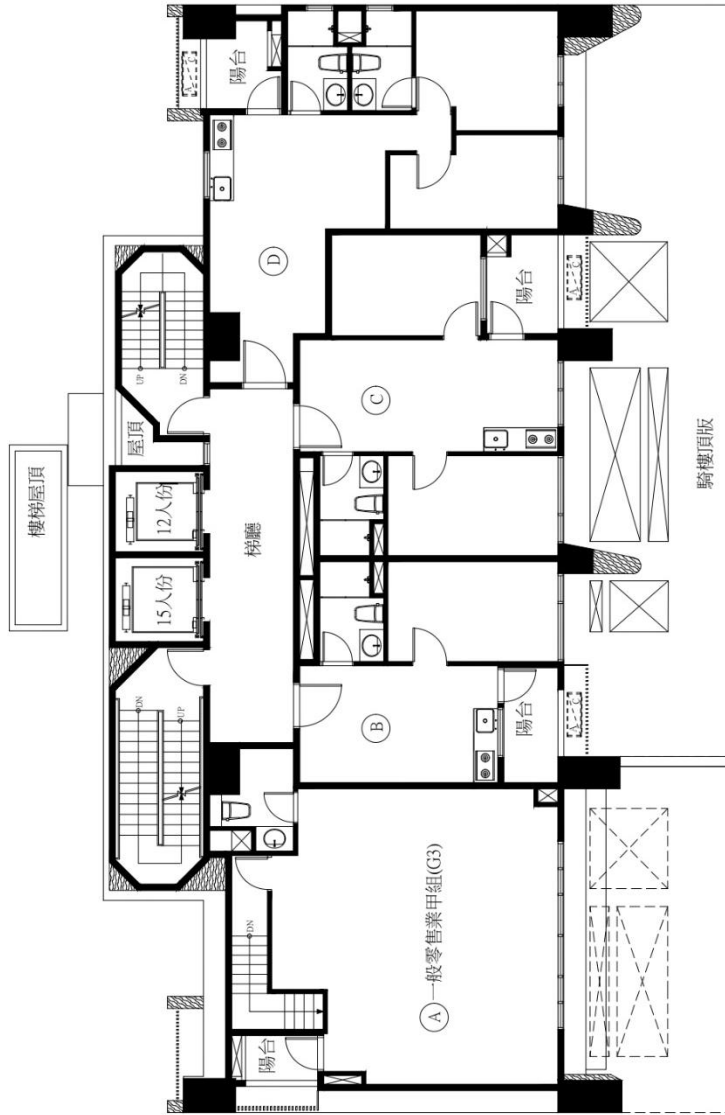
附件二：房屋平面圖



壹層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

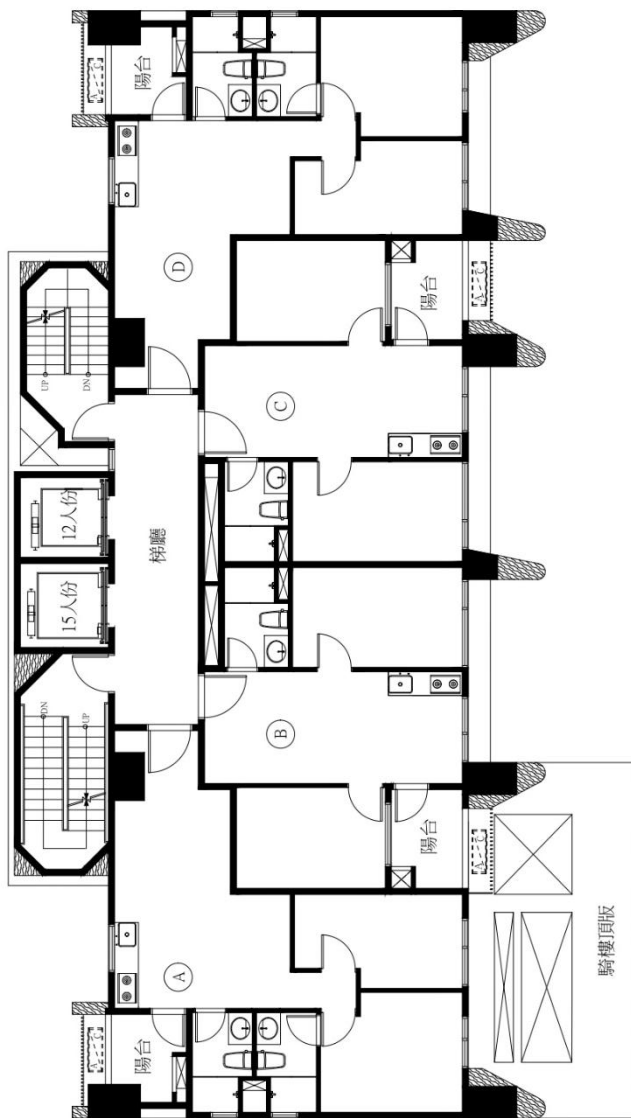


貳層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

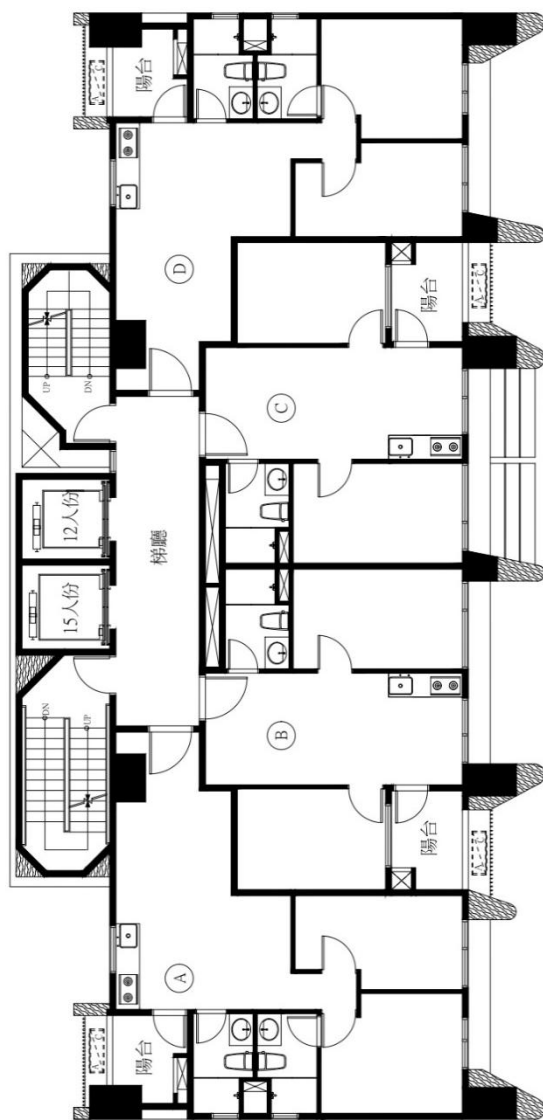


參層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

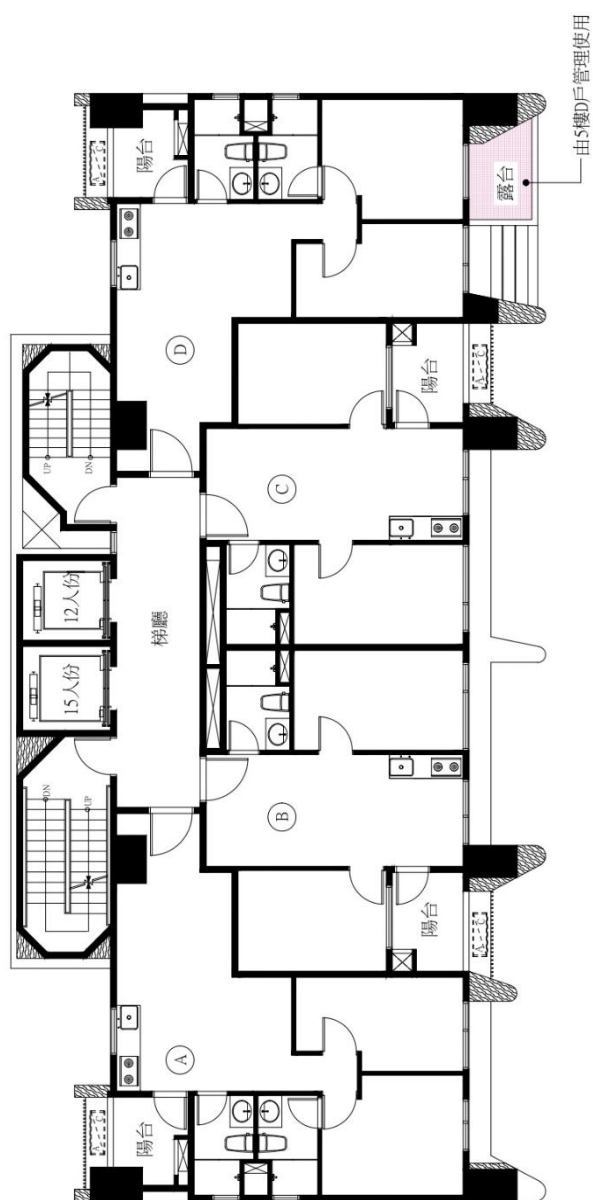


肆層平面圖

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

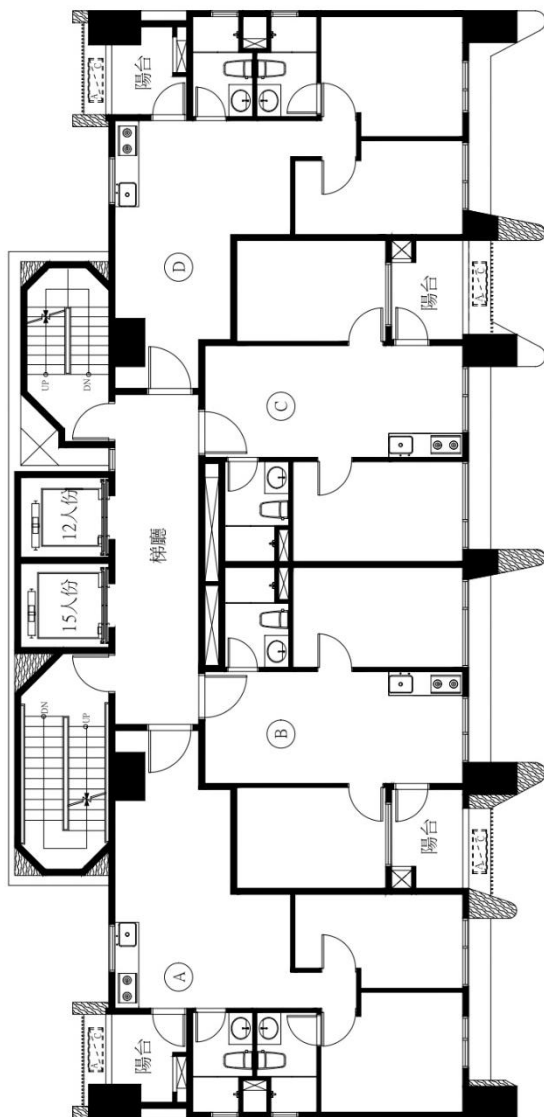
附件二：房屋平面圖



伍層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

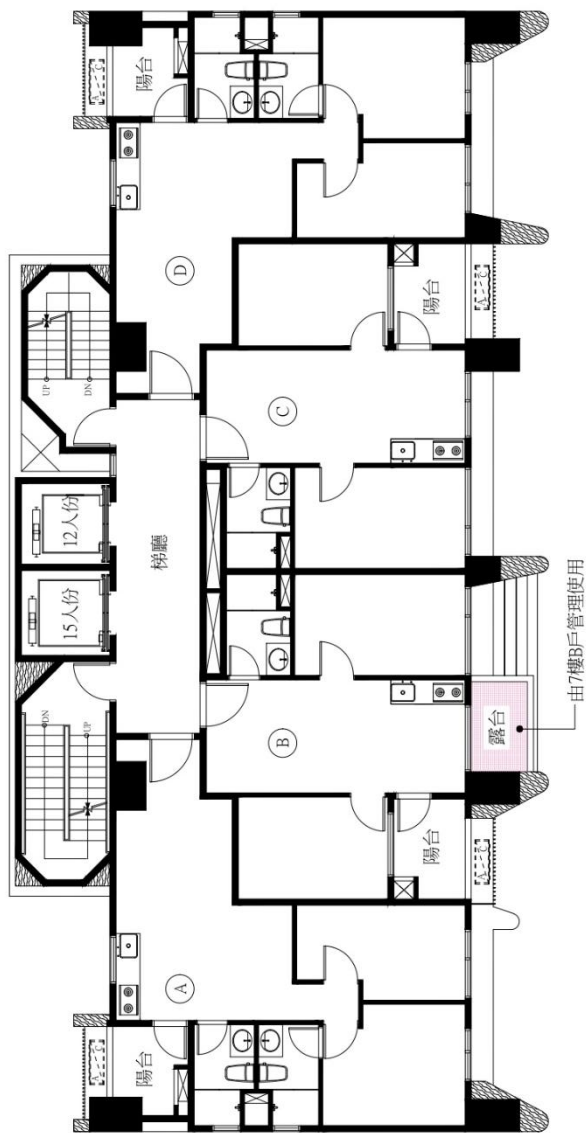


陸層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

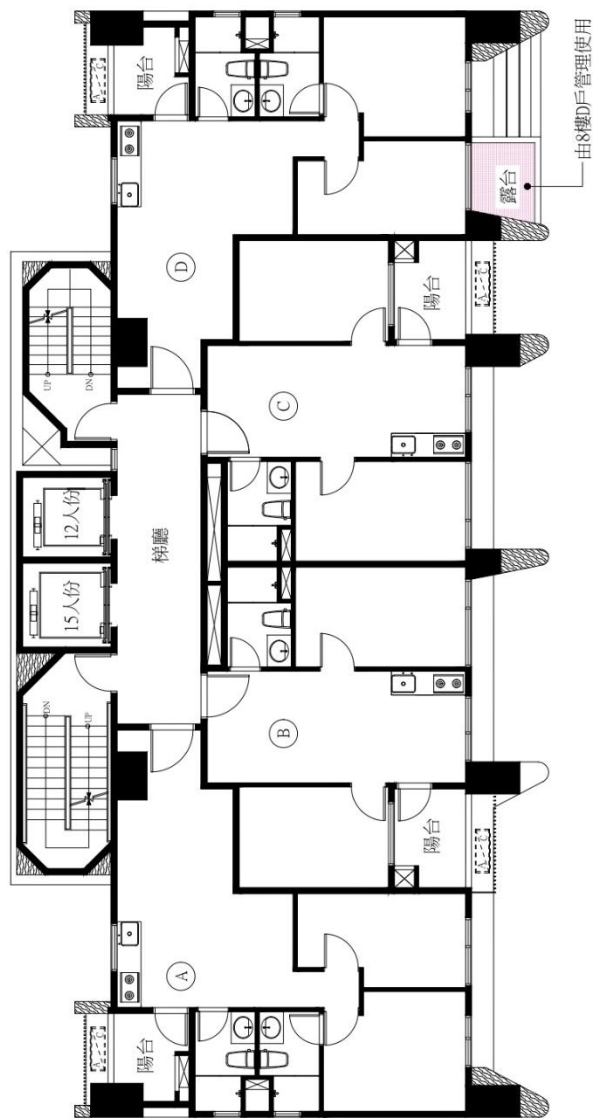


柒層平面圖

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

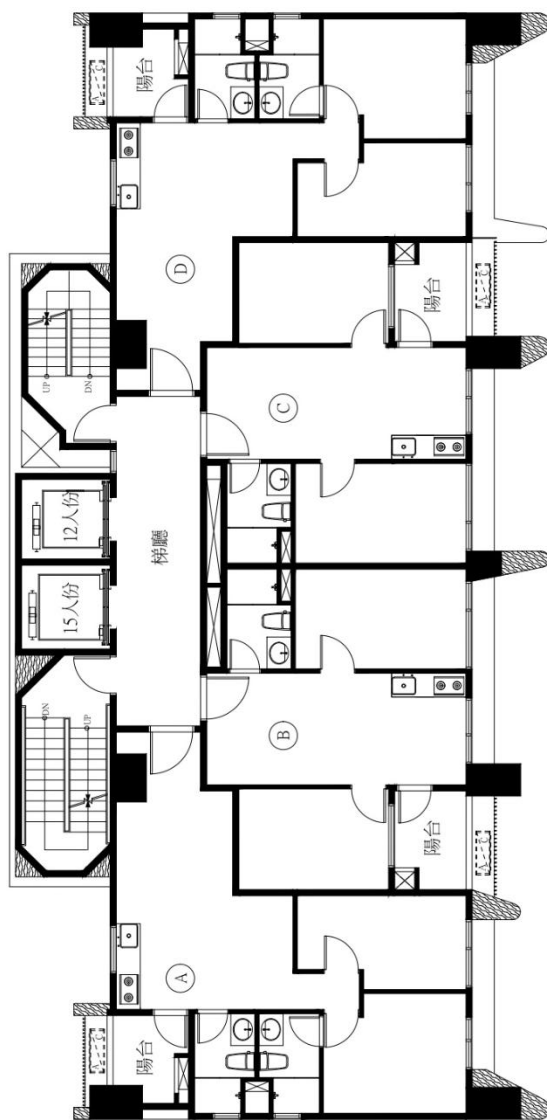
附件二：房屋平面圖



捌層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

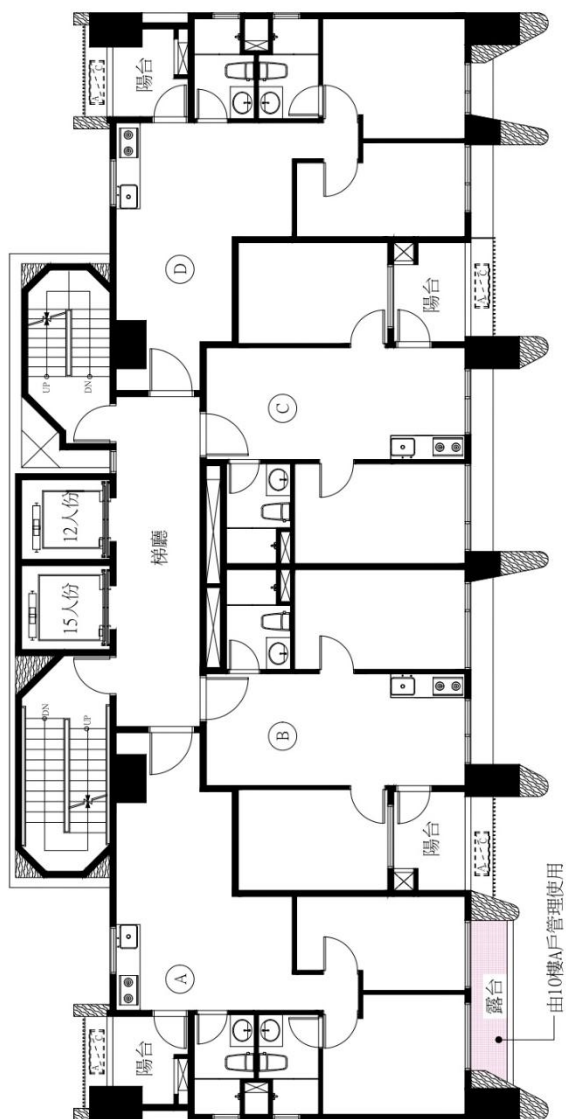


玖層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

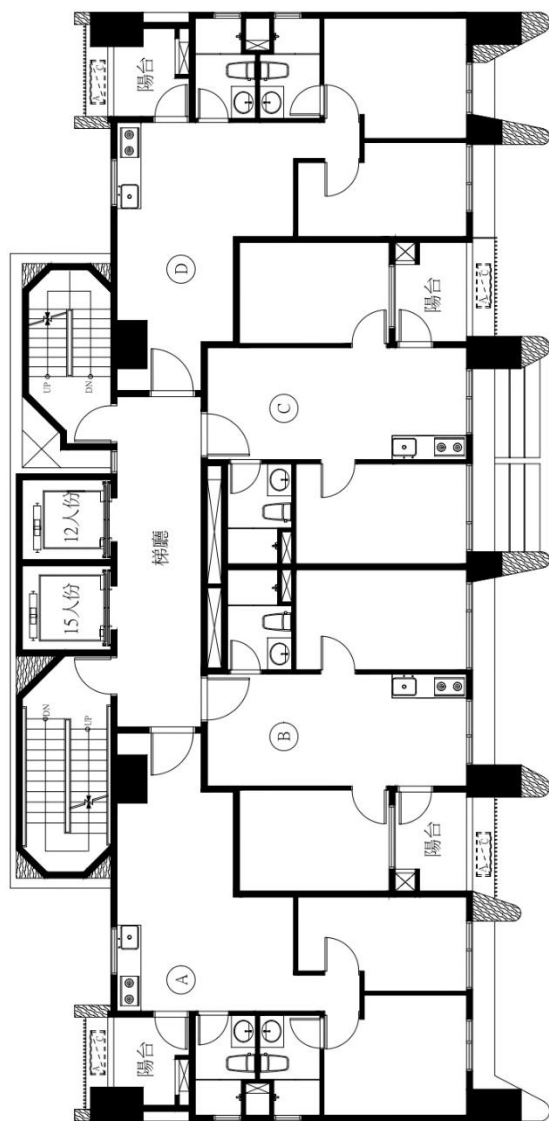


拾層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

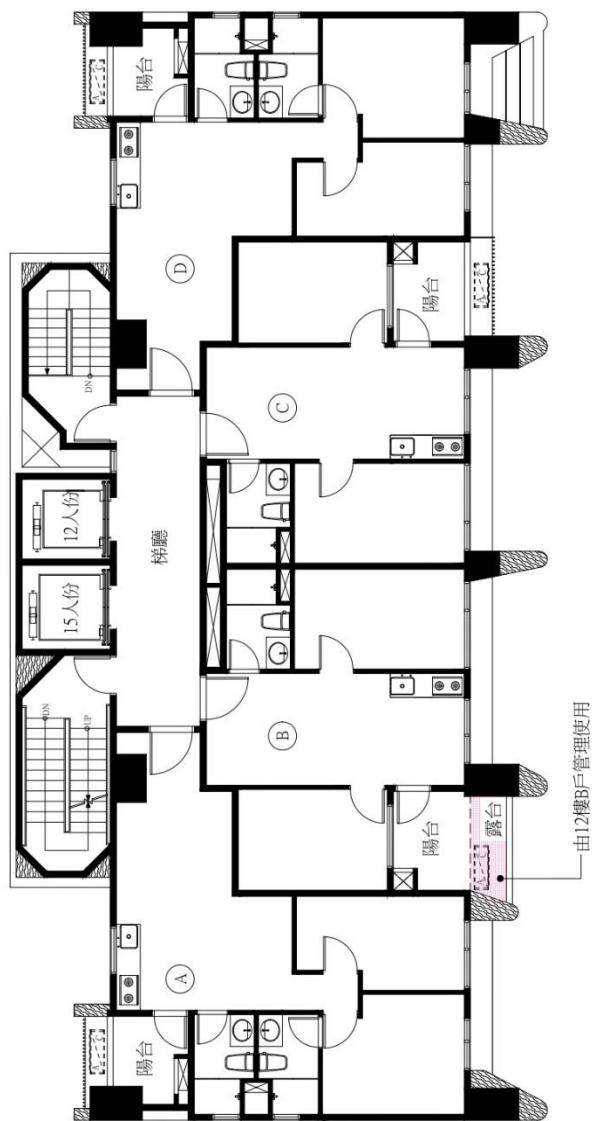


拾壹層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

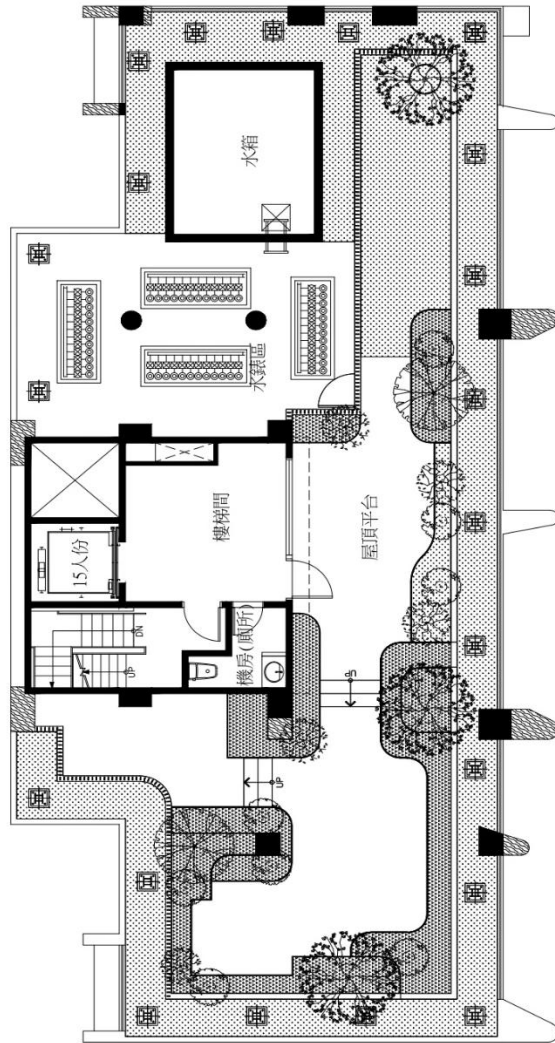


拾貳層平面圖

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

附件二：房屋平面圖

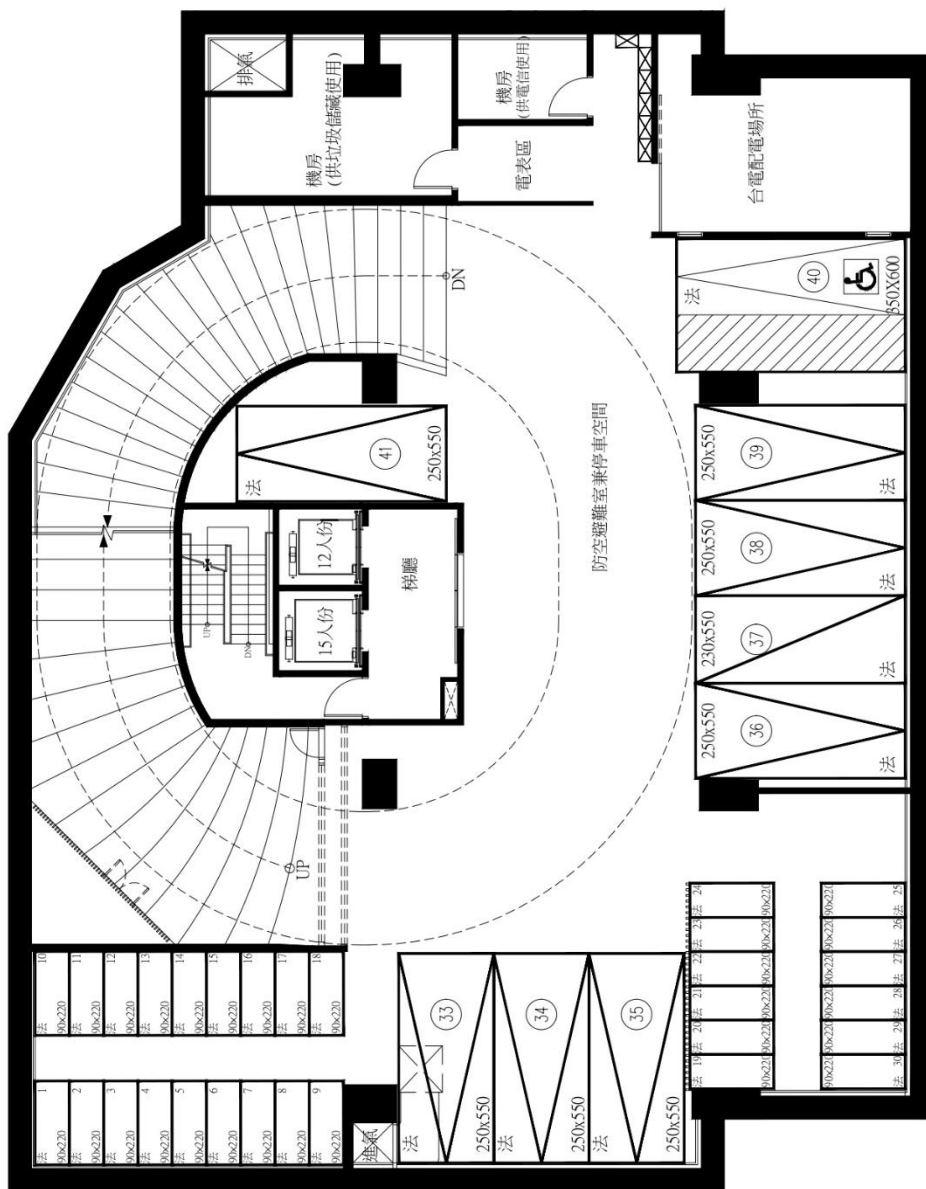


屋突壹層平面圖

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

附件三：車位平面圖

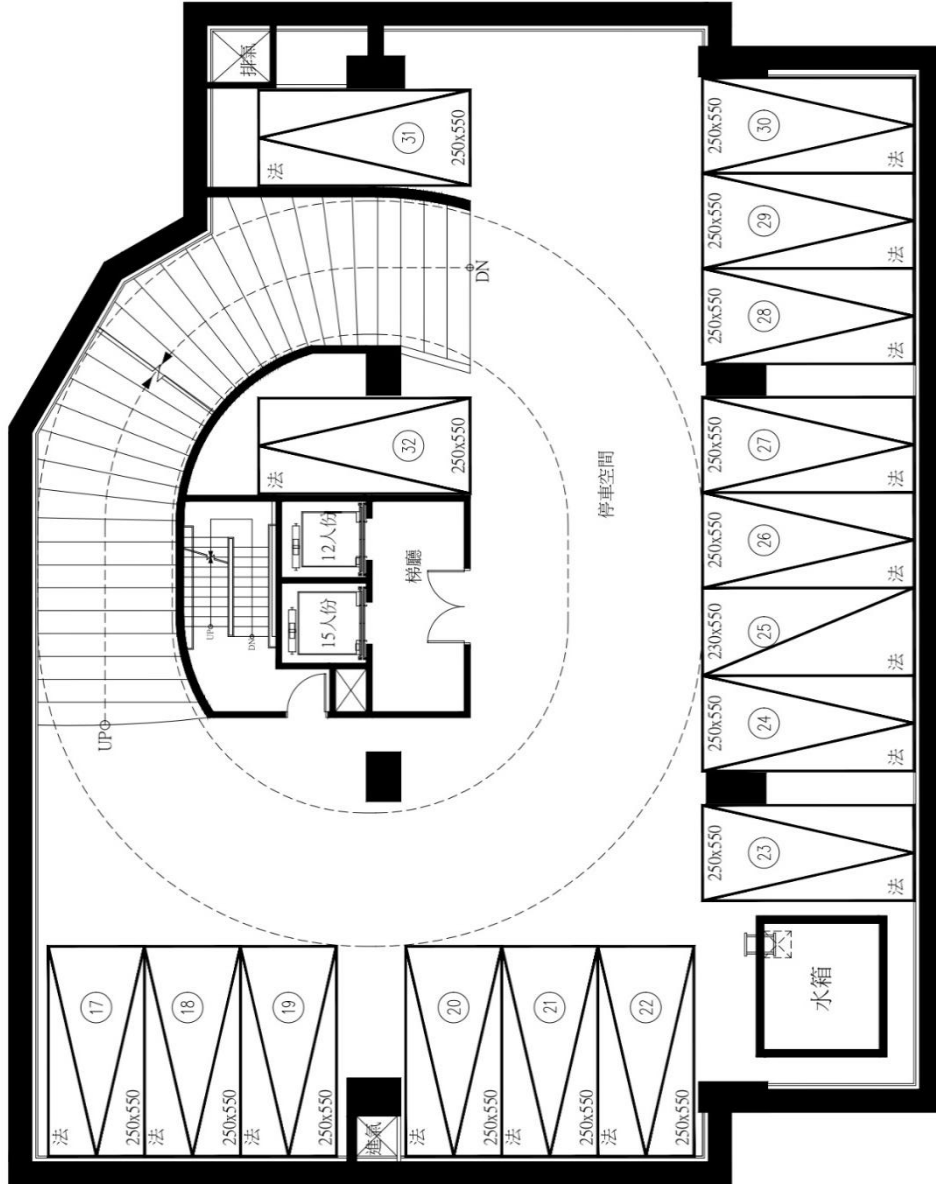


地下壹層平面圖

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

附件三：車位平面圖

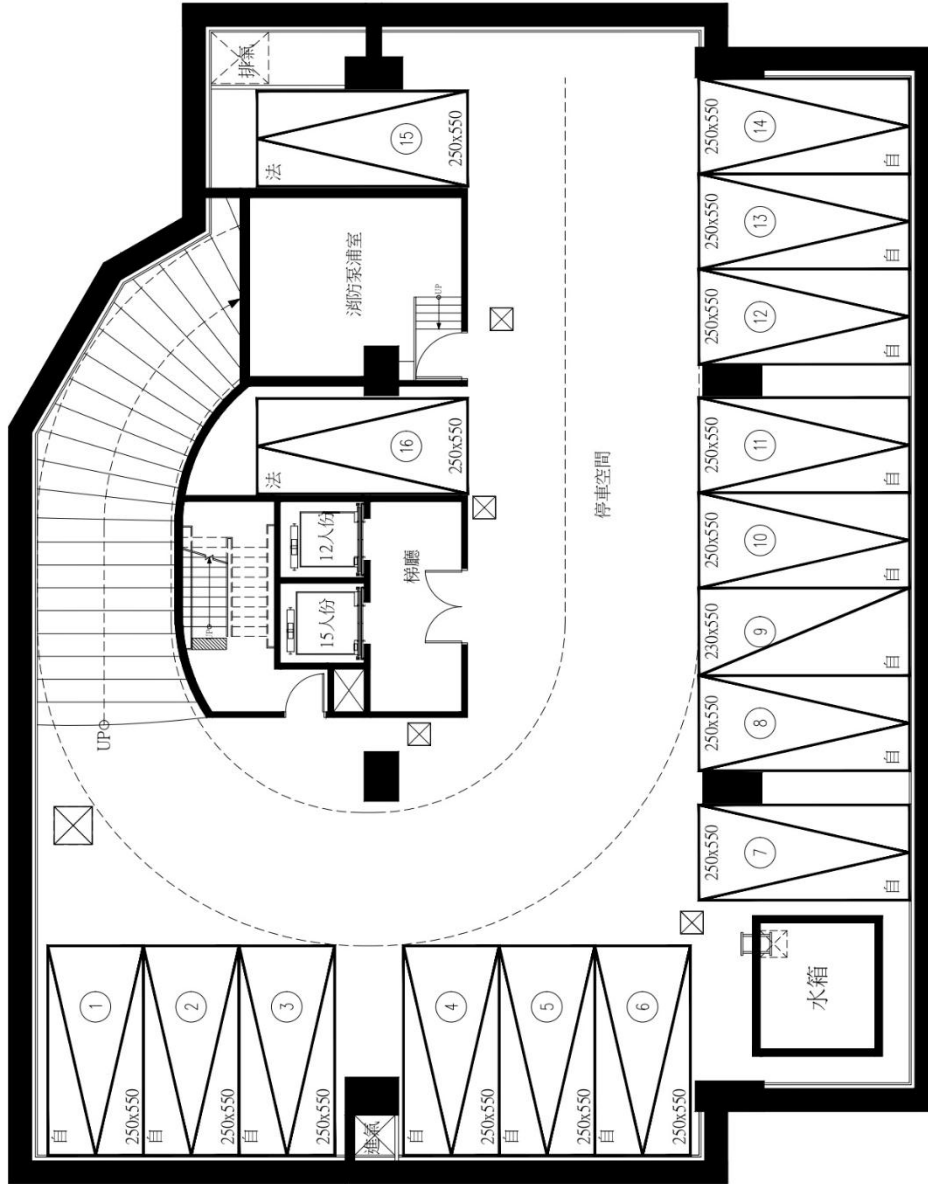


地下貳層平面圖

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

附件三：車位平面圖



地下參層平面圖

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

附件四：付款期別明細表

付 款 期 別		應 繳 房 屋 款	應 繳 土 地 款
訂 金 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
簽 約 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
工 程 期 款	開 工 款	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	連 續 壁 完 成	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	地 上 一 層 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	七 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	屋 頂 層 完 成	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	外 牆 施 工 鷹 架 拆 除	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
	使 用 執 照 核 發	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
銀 行 貸 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
交 屋 保 留 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
總 價 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整

附件五：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

受託人： 中租建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方購買「中租名筌」社區大樓編號第_____棟第_____樓房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位及連同該房屋之土地持分，特以上開房地及停車位之所有權委託乙方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約房地買賣之部分價款，經雙方同意約定委託授權事項如下：

- 一、甲方委託乙方代向金融機構（含選定貸款金融機構）申請貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（此為合併房屋及土地等貸款總金額），以資繳付本契約付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。上述預定貸款金額或實際獲貸金額，少於本契約付款期別明細表中金融貸款應繳之金額時，差額部分甲方應依預售屋買賣契約書之約定辦理。
- 二、甲方應以所承買之房地作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予承貸之金融機構。關於申請貸款之手續、實際核貸之金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，甲方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 三、為確保乙方於貸款核撥後取得本件房地價款，甲方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付承貸之金融機構保管，或簽立撥款委託同意書或類此之文件由承貸金融機構將上開貸款金額全部直接撥入乙方指定帳戶內。
- 四、甲方並應簽發本票壹紙（票面金額即本委託書第一條之金額），其到期日授權乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方未

如期收訖貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。

五、本貸款為應繳房地價款之一部份，甲方於接獲乙方通知之期限內應依金融機構之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須甲方親自會同辦理時，除有違反第十二條第二項、第三項約定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後仍不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書相關約定辦理。

六、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。

七、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

甲 方：

身分證統一編號：

乙 方：中租建設開發股份有限公司

負 責 人：陳志揚

統 一 編 號：23295619

通 訊 地 址：臺北市內湖區瑞光路 360 號 3 樓

電 話：(02) 8751-0286

中 華 民 國 年 月 日

附件六：自辦貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人

中租建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購座落於臺北市中山區吉林段四小段8、9、10、11、12、13地號等6筆土地上之「中租名筌」第_____棟_____樓及汽車停車位地下_____層編號_____號之全部產權，委託乙方以之作為擔保品，向金融機構申辦設定擔保貸款，以抵付甲方購買本買賣標的之部分價款，經雙方同意議定有關委託事項權利義務約定如下：

- 一、甲方承認本戶銀行貸款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整屬乙方應收款，甲方預定自洽貸款，自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付該筆款項。
- 二、甲方自洽貸款應自行辦理相關手續，並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)甲方應於簽訂「房屋土地買賣契約書」時，同時簽立「代辦貸款委託書」(如附件五)及本協議書，並於乙方通知期限內，以書面通知乙方指定之貸款機構，逾期視為甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
 - (二)甲方應於乙方通知期限內，配合先於乙方指定之金融機構辦妥貸款對保手續，並提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證。若甲方無法依本條約定之期限內辦妥自洽貸款手續時，則甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
 - (三)甲方應於乙方通知期限內，提出已簽立撥款委託書交予貸

款機構之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，與存摺一併交付予乙方，同意貸款機構於擔保設定完成後，即將款項直接撥付予乙方指定之帳戶，或由乙方直接向貸款機構領取。如需甲方親自會同領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。

(四)甲方自洽之金融機構應於產權移轉登記後核撥貸款。

- 三、為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方同意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，將該房屋之產權證明書提供予甲方，並協同承貸金融機構辦理擔保設定登記。
- 四、若金融機構核貸金額不足預定貸款金額或無法貸款時，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。
- 五、甲方若未依約定期限內辦妥一切貸款手續，或中途變更不辦理貸款，或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，視為甲方不辦理貸款，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。
- 六、甲方同意將房屋所有權設定擔保予承貸之金融機構，設定金額依金融機之規定辦理，甲方並應自行負擔因自洽貸款而發生擔保設定相關之規費、手續費、保險費、代書費等一切費用。
- 七、甲方如有違反本協議情事時，乙方得依本契約相關約定辦理，甲方絕無異議。
- 八、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：

身分證統一編號：

乙 方：中租建設開發股份有限公司

法定代理人：陳志揚

統 一 編 號：23295619

中 華 民 國 年 月 日

附件七：代刻及使用印章授權書

授 權 人： (以下簡稱甲方)

被授權人：中租建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方茲因履行【中租名筌】房屋及土地預定買賣契約書，有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據甲、乙雙方訂定之房屋及土地預定買賣契約書第十七條約定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本預售屋房屋地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更、撤銷及所有權移轉登記、領取。
 - (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更，公共水電之分攤申請。
 - (四)實價登錄申報。
- 四、未經徵得甲方同意，乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲方明瞭本授權書各項授權之用途及目的，同意在其未完全履行房屋及土地預售買賣契約約定前，不得片面撤銷或中止 (或終止) 本授權、變更授權內容、或增加授權之限制條件，且不得向臺北市政府都市發展局、工務局、地政事務所、稅捐處、金融機構等有關機構，提出任何有關乙方依本授權書

第三條約定使用印章時之異議，否則不生效力。倘甲方因違反本授權書之約定致乙方或本社區其他甲方遭受損失時，甲方並應負賠償之責。

六、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用及本社區其他甲方產權之登記及權狀之領取。雙方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。

七、在甲方授權之範圍內，乙方有民法第 534 條之特別代理權。

八、立書人係於簽訂「房屋及土地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及誠實信用之原則書立本授權書，恐口無憑，特立此書存證。

甲 方：

身分證統一編號：

連 絡 地 址：

乙 方：中租建設開發股份有限公司

負 責 人：陳 志 揚

統 一 編 號：23295619

通 訊 地 址：臺北市內湖區瑞光路 360 號 3 樓

電 話：(02) 8751-0286

中 華 民 國 年 月 日

附件八、建材設備說明表

一、大樓建材設備

項目		建材設備說明
建築結構	結構	採用鋼筋混凝土構造(RC)，本大樓所使用之鋼筋將均符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點規定，無輻射污染。樓板與外牆結構體設計厚度至少15cm設計，耐震係數0.26g。 樑、柱、樓板依照臺北市政府建築管理處建照科核准圖說施工。
	外牆及隔戶牆	牆厚15公分，鋼筋混凝土(RC)牆。
外觀設計	外牆	依建築師建議之磁磚或石材與其他建材搭配金屬板設計。
	門窗	除三合一通風門外，其餘採用三協或YKK或SHOWA之氣密式鋁門窗，搭配(5mm+5mm膠合玻璃)。
	屋頂平臺	屋頂搭配景觀整體設計。
	燈光設計	大樓燈光針對夜間照明及公共空間做整體精心規劃設計，並就公共門廳空間、各樓層梯廳、公共設施景觀等空間做照明設計。
	庭園景觀	委由專業設計師精心規劃設計，結合一樓門廳外觀整體設計，塑造出社區整體設計風格。
一樓梯廳及管委會使用空間	大門	採用金屬玻璃大門，搭配門鎖及五金配件。
	門窗	採用金屬門窗搭配其他飾材整體設計。
	地坪	地坪鋪貼石材或搭配磁磚。
	牆面	牆面鋪貼磁磚或石材，搭配其他飾材整體設計。
	平頂	平頂採用藝術造型天花板搭配燈光設計。
	設備	設有管理櫃檯可與各戶對講機聯絡、住戶專用信箱(信箱門鎖採用感應式)。
二樓以上各層梯廳	地坪	地坪鋪貼磁磚或石材。
	牆面	採用磁磚或石材，搭配其他飾材整體設計。
	平頂	採用造型天花附照明燈具，部分照明採感應器或開關控制。
地下各層梯廳	地坪	採用磁磚或搭配石材。
	牆面	採用磁磚或石材，搭配其他飾材整體設計。
	平頂	採用整體設計施作，天花附照明燈具。
電梯 客梯	電梯設備	廠牌：採崇友或三菱或永大之電梯設備。
		規格：12人份。
		附加功能：具備感應讀卡系統、防夾感應、緊急呼叫及誤按消除等多項功能，並設置直接與管理櫃檯聯絡之安全通訊系統、錄影監視器多項功能，保障本大樓出入人員之安全。

電梯	供行動不便者使用	車廂地坪	地坪鋪設石材或磁磚處理。
		車廂牆面	配合整體裝修設計施作。
		車廂平頂	整體裝修設計施作附照明燈具。
		電梯設備	廠牌：採崇友或三菱或永大之電梯設備。
			規格：15 人份。
			附加功能：具備感應讀卡系統、防夾感應、緊急呼叫及誤按消除等多項功能，並設置直接與管理櫃檯聯絡之安全通訊系統、錄影監視器等多項功能，保障本大樓出入人員之安全。
		車廂地坪	地坪鋪設石材或磁磚處理。
		車廂牆面	配合整體裝修設計施作。
車廂平頂	整體裝修設計施作附照明燈具。		
公共梯間	地坪	各層樓梯地坪及梯面鋪貼地磚、其他止滑材質面材地坪，搭配金屬或木質扶手。	
	牆面	塗刷水泥漆。	
	平頂	塗刷水泥漆。	
	設備	設照明燈具及樓層指示標誌。	
	消防逃生門	金屬防火門。	
屋突層	屋突一層樓梯間地坪	鋪貼石材或磁磚。	
	屋突一層樓梯間牆面	採用石材或磁磚，搭配其它飾材整體設計。	
	屋突一層樓梯間平頂	造型天花搭配燈光設計。	
	屋頂層	設置避雷針設備，避雷針採用放電式，提高有效防護範圍，加強住宅安全性。	
	屋頂平臺	設置洗窗機基座供社區清潔外牆用，不得任意拆除。	
地下各層停車空間	地坪	停車空間與車道之地坪，使用環氧樹脂耐磨地坪整體設計，各停車位加設車輪擋。	
	牆面	牆面採平光水泥漆處理。	
	平頂	天花頂板採噴漆處理，並設照明燈具。	

二、住宅室內建材設備

項目		建材設備說明
室內	玄關大門	採用鑄鋁門（室外側採鑄鋁板，室內側採木紋面板）搭配飛利浦或 Waferlock 或 Yale 廠牌電子門鎖，搭配不銹鋼門檻。
	隔間牆	室內隔間採用輕質隔間牆。
	門扇	臥室門：木門搭配木門框及水平門鎖。
		浴廁門：採用木門框及附通風孔之木門扇，附水平門鎖，搭配門檻。
		陽臺門：採用三協或 YKK 或 SHOWA 廠牌三合一型通風門，並裝設清玻璃。
	地坪	客廳、餐廳、開放式廚房、臥室：均鋪隔音墊，搭配鋪設德國 Kronotex 超耐磨木地板或冠軍或三洋或馬可貝里廠牌 80cmX80cm 磁磚。
		浴廁：鋪貼冠軍或三洋或馬可貝里廠牌 30cmX30cm 磁磚 30cmX60cm 止滑磚。
	平頂	客廳、餐廳、開放式廚房、臥室：均刷虹牌或青葉或得利之廠牌，並符合綠建材之乳膠漆。
		浴廁採用矽酸鈣天花板，均刷虹牌或青葉或得利之廠牌，符合綠建材之防霉漆。搭配照明燈具，附檢修孔。
	牆面	客廳、餐廳、開放式廚房、臥室：均刷虹牌或青葉或得利之廠牌，符合綠建材之乳膠漆。
		浴廁：鋪貼冠軍或三洋或馬可貝里廠牌之 30cmX60cm 磁磚。
	廚具設備	依契約圖面配置，本案廚房設備採用 Cesar 或 Baupman 或 LEICHT 或 Clean up 或 Panasonic 廠牌整體廚具產品。
		櫃體：採用前述廠牌廚櫃，搭配 CORIAN 杜邦人造石整體檯面及不鏽鋼洗滌槽，在舒適的環境中享受烹調樂趣。
		設備：爐具：Rinnai 或 Sakura 廠牌之 IH 智慧感應雙口爐產品。
廚具設備	設備：排油煙機：Rinnai 或 Sakura 廠牌隱藏式排油煙機產品。	
	設備：洗碗機：Electrolux 或 Rinnai 廠牌洗碗機設備產品。	
	設備：廚具龍頭： GROHE 廚具伸縮龍頭產品。	
	設備：淨水設備：亞爾浦或愛惠普或諾德廠牌的廚下型淨水器搭配瞬間熱飲機產品。	

室內	衛浴設備- 主浴	依合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃
		馬桶：採用 INAX 或 TOTO 或 KOHLER 廠牌全自動智能馬桶設備產品。
		面盆及浴櫃：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 廠牌檯面盆或產品；並搭配浴櫃。
		面盆龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 或 Hansgrohe 之廠牌面盆龍頭產品。
		淋浴龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 或 Hansgrohe 之廠牌定溫龍頭附手持蓮蓬頭產品；並搭配昇降滑桿。
		淋浴門：採用國產淋浴拉門，框架採用不銹鋼或鋁合金材質；搭配強化玻璃。
		浴室暖風機：採用 Panasonic 或台達電或樂奇或阿拉斯加廠牌暖風機產品。
		附五金配件：附贈明鏡、置物毛巾架及衛生紙架。
		浴室採當層排氣，排放管路為明管施作，部份管路須經由室內天花板，通過外牆排放，另排水管裝置吸氣閥。
	衛浴設備- 次浴	馬桶：AXENT 或 TOTO 或 KOHLER 廠牌智能馬桶設備產品。
		面盆及浴櫃：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 廠牌檯面盆或產品；並搭配浴櫃。
		面盆龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 或 Hansgrohe 之廠牌面盆龍頭產品。
		淋浴龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 或 Hansgrohe 之廠牌定溫龍頭附手持蓮蓬頭產品；並搭配昇降滑桿。
		淋浴門：採用國產淋浴拉門，框架採用不銹鋼或鋁合金材質，搭配強化玻璃。
		配件：附贈明鏡、置物毛巾架及衛生紙架。
浴室暖風機：採用 Panasonic 或台達電或樂奇或阿拉斯加廠牌暖風機產品。		
浴室採當層排氣，排放管路為明管施作，部份管路須經由室內天花板通過外牆排放，另排水管裝置吸氣閥。		
工作陽臺	牆面採用與外牆立面搭配之磁磚，地坪採用防滑地磚，平頂裝設防颱型企口鋁板天花附燈具，工作陽臺附設手動升降曬衣架。	
	工作陽臺規劃有洗（烘）衣機、熱水器專用電源插座，均設水龍頭及不銹鋼落水頭。	

三、機電設備

項目		建材設備說明
空調設備	公共部分	一樓接待門廳及公共設施空間配置冷氣設備。
	室內部分	每戶統一預留分離式冷氣擺放位置、穿樑套管、排水管及電源位置，分離式空調主機、室內機設備及配管由住戶自行處理。
電氣設備	公共部分	開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關，安全可靠，另依公共使用需要設公共電錶。
		依整體造型搭配燈光設計，可由管理中心統一控制。
		樓梯間照明採當層感應器控制或開關控制，以節省能源。
		所有配管採南亞或華夏或大洋正字標記PVC管，電線採太平洋或華新麗華或大亞或華榮電線電纜。
		開關、插座採用大型面板。
		屋突三層設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應部份公共區緊急照明、揚水泵浦、污水泵浦、消防設備、電梯、監控系統。
	室內部分	每戶採單相三線 110V/220V 供電方式，各戶及公共用電均設獨立電錶，開關箱內裝置士林、東元、台芝品牌之無熔絲開關及漏電斷路器，開關設備採用集中控制面板式開關並附區域標示。
		所有配管採南亞或華夏或大洋正字標記PVC管，電線採太平洋或華新麗華或大亞或華榮電線電纜。
		開關、插座採用國際或士林品牌之大型面板開關，面板附夜間開關指示燈。
		依廚房設備設置電源插座。
廚房、浴廁、工作陽臺設置插座及漏電斷路器。		
特設緊急供電系統，停電時將供應緊急電源於各戶之客廳電視插座和廚房冰箱插座和熱水器插座和抽油煙機插座和宅內開關箱。		
弱電設備	公共部分	屋頂設置數位天線，另預留第四台有線電視管路。 本大樓提供(FTTH)光纖到府。
	室內部分	每戶皆預留電話系統線路，客廳、臥室均留設電視、網路、電話出線口。
資訊自動化系統	網路設備	室內部分
		統一建置光纖到戶管線(FTTH)。 客廳、臥室預留網路管線及網路插座。

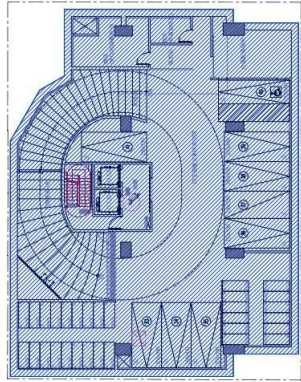
給排水設備	供水設備	各戶給水管水平部分採用明管配置，日後不另施作天花板包覆。
		最頂層下四層樓水壓不足之樓層於屋突一層配置加壓馬達。
		揚水泵浦另加裝緊急供電系統，於停電期過長時可補充屋突層水箱水源。
		本大樓地下室水箱進水前，設置全棟反逆洗過濾系統設備。
蓄水設備	地下室與屋頂水箱為 RC 構造內貼磁磚，且屋頂水塔設計採用子母式水箱設計，清洗水塔時住戶免除停水之苦。	
消防設施	消防設備	依法規規定設置室內消防栓設備。
		依法規規定設置自動撒水系統設備。
		依法規規定設置火警自動警報設備。
		依法規規定設置緊急廣播設備。
		依法規規定設置滅火器設備。
		依法規規定設置緊急送風排煙系統。
依法規規定設置瓦斯偵測器系統。		
安全管理	公共部分	庭園外圍設監視錄影系統，具夜間紅外線補光功能，有效管制外人入侵。
		大門入口、戶外庭園公共空間設置監視器，連至管理中心。
		地下層停車空間、車道出入口、電梯車廂、壹樓公共空間、屋頂層公共空間等適當位置，均設置監視錄影系統與管理櫃檯連線。
		地下室：地下各層梯廳出入口及電梯內均設感應式讀卡系統，連至管理中心。
	室內部分	各戶設影視對講機。
		各戶住宅大門及工作陽臺門加裝磁簧感應器。
		廁所設緊急求救鈕，遇有狀況、需要救援時，可按下緊急壓扣開關向管理中心求救。
電腦自動化系統	火警消防系統	火警受信總機、消防設備運轉故障自動監視。
	緊急發電系統	發電機啟動運轉故障自動監視、油箱油位低限預警。
	送、排風監視系統	地下室通風系統設置定時啟停裝置，並設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機。
	安全巡邏系統	地下室停車場於梯廳門外裝設與管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕。
	給排水系統	公共自來水箱人孔蓋設置開啟警報系統及水位高低限預警監視。
		自來水、廢水各類泵浦設備運轉自動監視。
照明系統	社區外觀與一樓公共景觀夜間照明設置定時開關系統。	
	庭園景觀照明設置定時開關系統。	

停車空間設備	停車場車道淨高 2.1M。地上壹樓至地下壹層斜坡式車道鋪貼車道磚。
	車道入口設置 e-Tag 管理控制，電動快速捲門附紅外線防壓設備，進出設置廣角反射鏡及標示指示，設置紅綠燈管制及防水閘門，預防車輛碰撞，以確保安全進出。
	地下室裝設有自動排氣風機，依法規設置自動滅火裝置及定時控制運轉進排氣系統，並設置一氧化碳感知器偵測停車場一氧化碳濃度。各層設置監視器裝置，與管理中心連線。
	停車位預留電動車電源線槽(不含線材配置、充電樁)，(預留 EMS 電動車管理系統設備空間)。
環保設備	污水直接接管排放至衛生下水道。
	設置機房(供垃圾儲藏使用)，垃圾分類處理。
其他設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 瓦斯之設計、配管由乙方統一代理申請，基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管手續費、施工費、材料費等一切費用，均由乙方負擔。申請裝錶;裝錶保證金及裝機工本費等由甲方自行負擔。 2. 本大樓之瓦斯管路、設計、設備及施工，悉依該區瓦斯公司為準，甲方不得主張變更、修改。

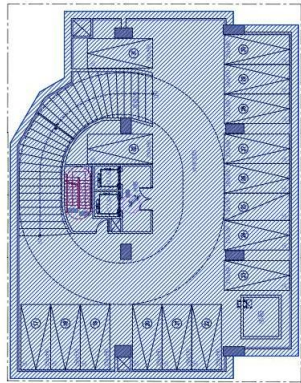
四、特記事項

項目	建材設備說明
(一)	建材設備若因法令禁止使用、停止進口，或乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，在不影響客戶基本權益下，乙方得換同等建材設備。
(二)	一樓門廳、管理委員會使用空間、地下層停車空間、機房(供垃圾儲藏使用)、屋突一層樓梯間及戶外公共空間等建材及裝修型式由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計。
(三)	本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：廚具、磁磚、地坪石材等)之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍。
(四)	石材及木質地板建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，甲方同意，上開石材、木質地板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建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方亦不得有任何主張或請求。
(五)	瓷磚類材料經窯爐高溫燒成，尺寸大小及表面平整度會有些公差存在，但品質及誤差率均在 CNS 國家標準值範圍內，甲方不得有任何主張或請求。
(六)	本案室內客廳、餐廳、開放式廚房、臥室已施作地坪隔音墊，並於上方施作保護層，故於裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，以免破壞樓板之整體隔音效果。

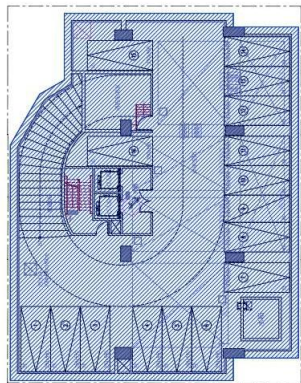
附件九、約定專用範圍示意圖



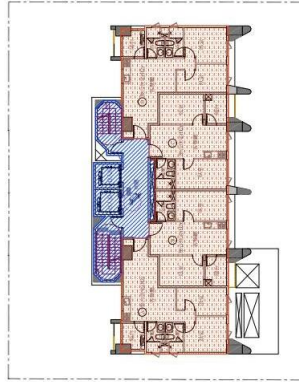
3 地下一層平面圖



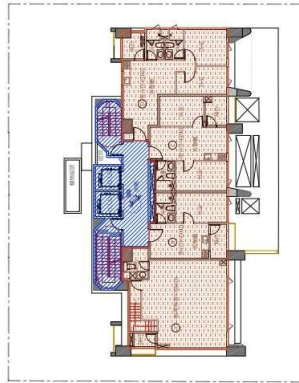
2 地下二層平面圖



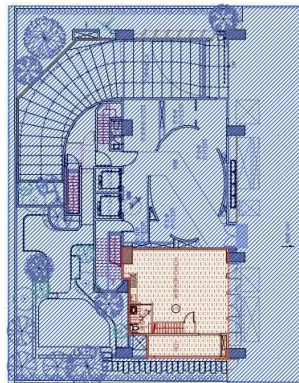
1 地下三層平面圖



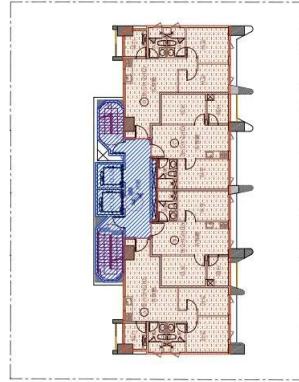
6 三層平面圖



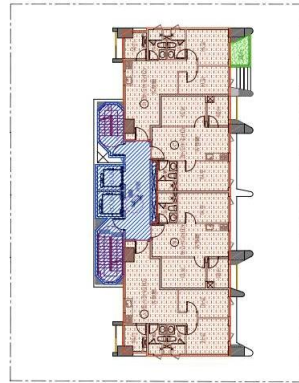
5 二層平面圖



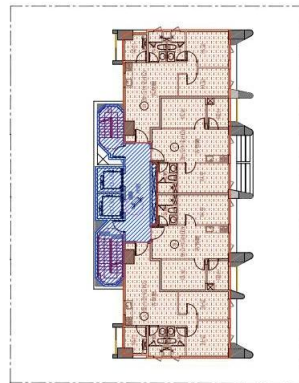
4 一層平面圖



9 六層平面圖



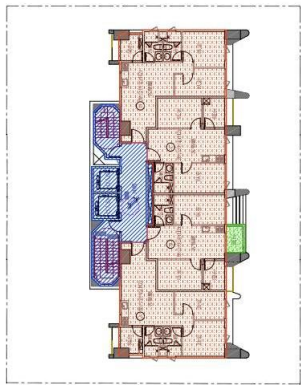
8 五層平面圖



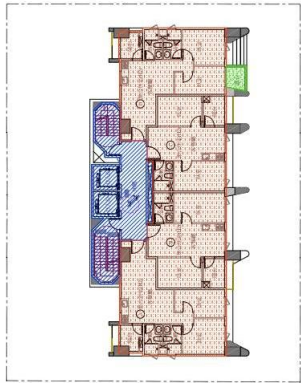
7 四層平面圖

約定專用部分
 專有部分
 共用部份
 附註:不得違規使用

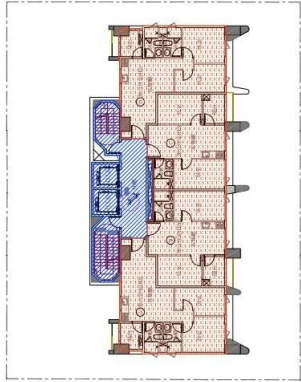
此圖為建管機關核准之建照平面圖
 如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準



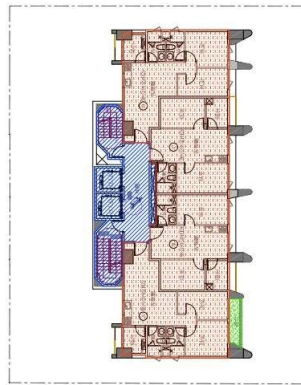
1 七層平面圖



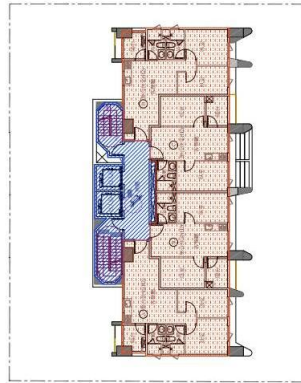
2 八層平面圖



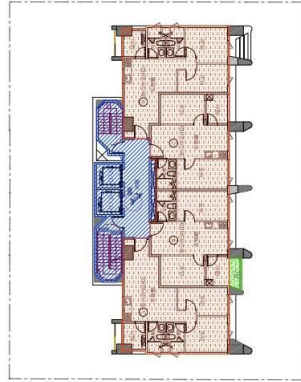
3



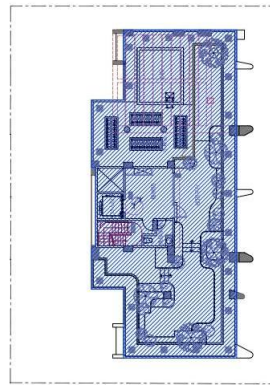
4 十層平面圖



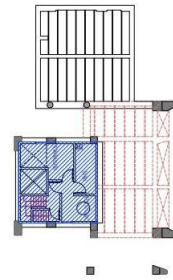
5 十一層平面圖



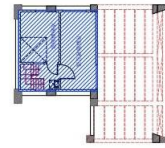
6 十二層平面圖



7 屋突一層平面圖



8 屋突二層平面圖



9 屋突三層平面圖

 約定專用部分
 專有部分
 共用部份
 附註:不得違規使用

此圖為建管機關核准之建照平面圖

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

附件十、分管同意書

立同意書人_____（以下簡稱甲方）茲因購買座落臺北市中山區吉林段四小段8、9、10、11、12、13地號等6筆土地上之「中租名笙」社區大樓編號第____棟第____樓房屋壹戶及地下第____層編號第____號共計____位汽車停車位。

除同意遵守本「住戶管理規約（草約）」（如附件十三）之相關規定外，對分管事項以充分明瞭並同意遵守下列使用分管協議條項：

一、本社區共有部分分管約定方式：

- (一)本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平臺均由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。
- (二)共有部分之屋突層、屋頂平臺、一般安全梯丙樓梯屋頂、二層屋頂、騎樓頂版及入口雨遮，不得為約定專用，除法令另有規定外不得作為其他使用。
- (三)地下一層無障礙汽車位1位及法定機車位共30位，上述共30位機車位及40號法定無障礙汽車位，經全體甲方同意其使用權及所有權屬全體住戶所有，並由管理委員會統一管理，使用方式及管理辦法由管委會訂定之，各區分所有權人不得異議。
- (四)法定空地約定專用：
毗鄰各戶之露臺，歸各戶露臺相連接之該戶約定專用使用管理維護，並同意約定專用部分之使用方式不得違反建築

相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，甲方同意日後不得以任何理由要求使用該空間。

(五)其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後甲方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

(六)露臺約定專用

依現行法令不能辦理產權登記，甲方同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，其使用權約定如下：

1. D 戶 5 樓相鄰露臺空間，由該 D 戶 5 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
2. B 戶 7 樓相鄰露臺空間，由該 B 戶 7 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
3. D 戶 8 樓相鄰露臺空間，由該 D 戶 8 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
4. A 戶 10 樓相鄰露臺空間，由該 A 戶 10 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
5. B 戶 12 樓相鄰露臺空間，由該 B 戶 12 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(七)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

二、本社區專有部分分管約定方式：

(一)本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至三層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用，未分購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車

位之價款，除暫時作防空避難室使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分。

(二)地下一層所屬之停車空間兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

(三)購買停車位者，不論政府有關單位及乙方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

(四)本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。

(五)本社區之外觀立面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人維護其使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、自行增建其他類似之行為。

(六)本社區各戶之管理費用甲方同意依本契約所定店面、住家、車位之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面住戶、車位所有權人增加管理費用或單獨就住家之住戶減少管理費用。

(七)本分管協議書內容為社區住戶管理規約之一部份經由立書人簽署後，不得以區分所有權人會議推翻或修改前述協議條款；立書人及原始於產權移轉時，需以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書之權利及義務；

若原立書人違反告知義務而致善意不知情者影響其他所有
權人權益受損時，則由原立書人負完全之損害賠償責任。

立同意書人（甲方）：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、預售屋買賣價金信託契約書

第一商業銀行 預售屋買賣「價金信託」契約書

委託人兼受益人：中租建設開發股份有限公司

【契約編號：163-89-709351】

2
4



第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：中租建設開發股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區吉林段四小段8地號等6筆土地之危老重建案(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」(下稱「應記載事項」)壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

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

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、歇業或發生本契約第二十

三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

第 三 條 信託財產

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

應由乙方以該等名義辦理之。

第 四 條 信託存續期間

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

第 五 條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附相關憑證影本（包括但不限於 1.工程相關契約、2.支出憑證（包括但不限於請款發票、收據）、3.前期款提領證明（首次動撥除外）、4.工程進度執行明細（含工地進度現況照片）），並出具「信託專戶資金動用申請書」洽寶國建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤並經乙方復興分行複核後，再交由乙方辦理動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經寶國建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方復興分行複核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停

信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。

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

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

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

七、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以書面指示乙方（檢附建物謄本），經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

第 六 條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第 七 條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方已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。



第 八 條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

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

二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日

後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

- 三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。
- 四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分比代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。
- 六、甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。
- 七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年6月30日及12月31日）提供經寶國建築經理股份有限公司出具查核報告（最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出）及每年提供經會計師查核簽認之報告（最遲應於次一年度3月31日前提出），其查核內容至少應包含下列事項：
 - （一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - （二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告。
- 八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 九、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第七項之規定出具查核報告：

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

十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (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所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其復興分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-中租名筌預售款，帳號：**50762**□□□□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- (二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方

間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

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

(六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

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

- 1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

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

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，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。

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

十五、甲方有關出賣人之責任（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。

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

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

- 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理
- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
 - 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，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，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
 - 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
 - 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
 - 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第

一款之約定處理；如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、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，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）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出及費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶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 本契約之解除及終止

- 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，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定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，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除前日信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第七項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行

查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、任何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 個人資料保護

一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

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

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商

業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

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

1、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。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

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

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

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

四、甲方(含法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信

託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）甲方（含法定代理人）法定代理人之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方（含法定代理人）資料。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對尚未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

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

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

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

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、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洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

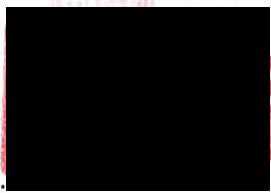
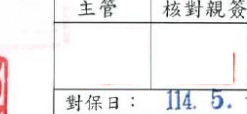
第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約

共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

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

復興分行	
主管	核對親簽
	
對保日： 114. 5.	

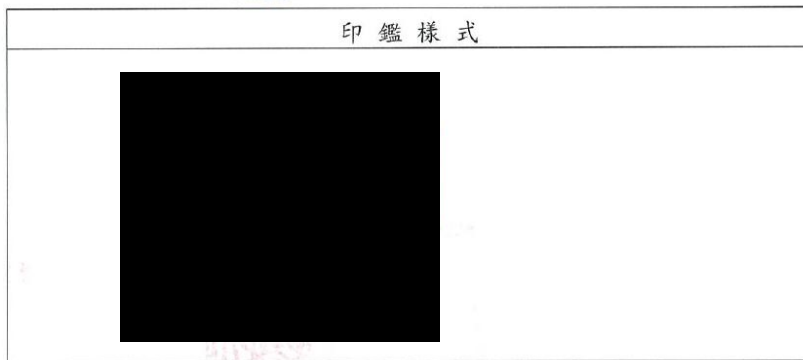
2

(名蓋章)

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

立契約書人：
 甲方：
 委託人即受益人：
 負責人：董事
 統一編號：23295619
 通訊地址：台北市內湖區瑞光路360號3樓、3樓之1
 電話：02-8751-0286

復興分行	
主管	核對親簽
對保日：114.5.-2	



乙方：
 受託人：第一商業銀行有限公司
 負責人：董事長 邱月琴
 統一編號：05052322
 通訊地址：台北市重慶南路一段3
 電話：



中華民國 114 年 5 月 7 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。
除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定

之查詢網頁：

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

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

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

第 七 條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第 八 條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但

該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

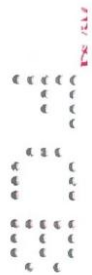
第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之

年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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



附件十二、蒐集、處理及使用個人資料同意書告知聲明書

中租建設開發股份有限公司（以下稱乙方）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向承購戶（以下稱甲方）告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依乙方（含合併後新設、存續之公司）營業項目或章程所訂業務需要等特定目的（包含本案買賣業務往來、不動產開發信託之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查）等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡甲方提供之資料，包含姓名、出生年月日、身分證號、統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- （一） 期間：乙方（含合併後新設、存續之公司）之存續期間、或依法令、或乙方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。
- （二） 地區：中華民國領域、與乙方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。
- （三） 對象：乙方、本案產權相關貸款辦理機構（包括但不限地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所）及委託銷售或共同行銷合作推廣對象、本案信託專戶之受託銀行、會計師事務所、建經公司、律師事務所、瓦斯、電力、自來水公司或其他與乙方有業務往來或合作之機構（包括但不限於金融機構）、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
- （四） 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個人資料法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

- (一) 向乙方查詢、閱覽或複製本，惟乙方得依法酌收必要成本費用。
- (二) 向乙方請求補充或更正之，惟甲方應為適當之釋明。
- (三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向乙方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因乙方執行職務或業務所必須者，乙方得拒絕之。
- (四) 得通知乙方拒絕接受行銷，乙方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將甲方之個人資料提供予第三人。
- (五) 查詢電話：02-8751-0286。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：

甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

甲方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十三：住戶管理規約（草約）

本「中租名筌」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

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶（含空戶），且區分所有權人若將其專有部分出租或供他人使用或將其產權移轉時，該承租人或使用人或繼受人亦為本規約效力所及。
- 二、為本社區使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物、停車位、及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之項目如下：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。
 - （一）為維護全體住戶權益，依建照之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶同意遵從管理委員會訂定之

管理規則使用之，事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。

- (二) 本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平臺均由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) 共有部分之屋突層、屋頂平臺、一般安全梯丙樓梯屋頂、二層屋頂、騎樓頂版及入口雨遮，不得為約定專用，除法令另有規定外不得作為其他使用。
- (四) 地下一層無障礙汽車位 1 位及法定機車位共 30 位，上述共 30 位機車位及 40 號法定無障礙汽車位，經全體住戶同意其使用權及所有權屬全體住戶所有，並由管理委員會統一管理，使用方式及管理辦法由管委會訂定之，各區分所有權人不得異議。
- (五) 本社區退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，由管理委員會負責維護管理，並遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，其使用內容非經主管機關核准不得變更。
- (六) 本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。
- (六) 本社區地下一至地下三層除梯廳、進排風管道、40 號無障礙汽車位、機房(供電信使用)、機車停車區、水箱、台電配電場所、電錶區、消防泵浦室等共有部分及依法令設為區分所有之標的者，統一規劃為汽車停車空間，由建方以停車位應有部分持分，產權另行出售予承購戶，未分購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難室使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及建方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。
- (七) 毗鄰各戶之露臺，歸各戶露臺相連接之該戶區分所有權人管理使用並約定專用，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得

違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本社區其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間，使用範圍依圖面為準。

1. 其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

2. 露臺約定專用

依現行法令不能辦理產權登記，區分所有權人同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，其使用權約定如下：

- (1) D 戶 5 樓相鄰露臺空間，由該 D 戶 5 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (2) B 戶 7 樓相鄰露臺空間，由該 B 戶 7 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (3) D 戶 8 樓相鄰露臺空間，由該 D 戶 8 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (4) A 戶 10 樓相鄰露臺空間，由該 A 戶 10 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (5) B 戶 12 樓相鄰露臺空間，由該 B 戶 12 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

3. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

- (八) 本社區地下一至地下三層，建方預留電動車位充電線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置）須由管理委員會統一規範（其充電樁需具有 OCPP 及 VPC 之證書），並須自管委會申請通過後始得自行安裝。
- (九) 本社區內之陽臺不得外推，亦禁止加窗或加設鐵窗等有礙社區整體外觀之行為。

- (十)本社區之外觀立面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人維護其使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、自行增建其他類似之行為。
- (十一)區分所有權人同意建方得於建築完成時，於社區大樓外牆面、地面或明顯適當之處設置社區名稱之標誌識別，其標誌之材質色樣由建方訂定之。
- (十二)下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
1. 受託管理業務或承包工作者。
 2. 電力公司。
 3. 瓦斯公司。
 4. 電信機構。
 5. 自來水公司。
- (十三)本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼承人，並具受讓及承擔規約之權利義務。
- (十四)各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼承人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。
1. 停車空間之使用管理除停車位管理費收取標準應由區分所有權人會議決議訂定外，其他停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
 2. 各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符第二條第二項第十款規定者，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、形式統一授權由管理委員會訂定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，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。
- 三、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。
- 四、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。
- 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、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而召開。定期會議及臨時會議之召開：

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理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：

(一)區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人所組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定。區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知：

(一)區分所有權會議，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。但有急迫情事或依公寓大廈管理條例第二十五條規定而須召開臨時會者，得於公佈欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格：

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託具有行為能力之他人代理出席。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。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (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。

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)公寓大廈重大修繕或改良，且其金額超出新臺幣十萬元者。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項，但非經該權利人或受益人之同意，不得變更之。
- (六)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數額：

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論事項，除本條第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行使之外，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

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

第九條 議案成立之要件

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

- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的：

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及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)財務委員一名。
- (三)監察委員一名。

前目委員名額，合計三名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、監察委員、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

- (一)管理委員選任之資格，主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，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、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、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、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採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數多者為當選。

- (二)主任委員由管理委員互推之。但主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。
- (三)監察委員及財務委員由管理委員互推之。監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期自當選之日起，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免：

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

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

(二)管理委員之罷免：

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

第十三條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

- 五、監察委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，至少應每二個月乙次。
- 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、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。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一)管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

(二)管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三)管理負責人應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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳：

(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。（建物管理費以每坪每月新臺幣 180 元計，汽車停車位管理費以每位新臺幣 1500 元/月計，機車停車位管理費以每位新臺幣 300 元/月計）。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數開支為原則。

三、公共基金之收繳：

(一)公共基金收繳基準係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）以上（含），經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
 - (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、區分所有權人會議討論本條第一項使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

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，應已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定，住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

十一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、環境品質或公序良俗之相關行業。（本款所稱其他足以影響身心健康、大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。）

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應依照本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 四、住戶辦妥交屋手續後，憑交屋憑證並繳付即期支票或現金之裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整，始得遷入或裝潢，住戶裝潢需遵照社區裝潢施工管理辦法之各項規定。裝潢完成後十五日內，住戶與管理負責人雙方勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之權益無誤後，由住戶提出申請，管理負責人於十五日內以禁止背書轉讓之即期支票無息退還保

證金。若違反前述規定而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品，住戶需負相關法律責任。

第二十三條 投保火災保險之責任

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲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。
- 二、符合前款之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，該承租者或使用人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、本案自建築線退縮之無遮簷人行道或騎樓應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 六、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作其他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 七、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。
- 八、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。

九、依臺北市政府 113 年 12 月 10 日北市都建字第 1136035528 號函有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

- (一) 本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得耐震設計標章。
- (二) 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章證金費用，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於一樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
- (三) 本案申請容積獎勵之項目與額度，應告知該建築物所有權人、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。
- (四) 本案取得建造執照後如需變更，起造人應先辦妥重建計畫申請人變更。

十、本社區規劃綠建築標章、耐震標章等項設施之維護管理：

- (一) 全體區分所有權人應共同全力配合起造人完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。若因可歸責於住戶，所致最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
- (二) 自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等即均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，確實進行維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生有關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、或由當事人向本社區所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或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或依另行約定之使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- (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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項，不得以不知悉或未被告知為由拒為遵守。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之(除非事先已於管理中心登錄有其他指定送達地址，並聲明請求郵寄者，才以掛號寄出)。

本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

甲方簽章：_____

附件十四：裝潢施工管理辦法

第一條 為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區住戶之權益，特訂定本規章。

第二條 裝修戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約（含草約）等規定。

第三條 為防止因毀壞或污損公共設施，及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶於提出裝修施工申請時向管理委員會押繳施工保證金新臺幣壹拾萬元（現金或支票）及裝修清潔費新臺幣陸仟元（現金），裝潢期間以新臺幣貳佰元按日計付裝修清潔費。

第四條 裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：

一、交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費，2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。

二、裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司（乙方）不負維修責任。

三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

四、搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。

五、進出本社區之材料、工具，需經社區管理中心之查驗後放行。

六、每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期六只可進行靜音工程，星期日及例假日則不得施作有影響社區住戶安寧之工程。

七、建材、砂石、工程器具及物品僅可放置於住戶專有區域，不得放置於供公共使用空間（砂石應裝袋）。

八、施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得放置於公共空間。

九、為維護本社區之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影

響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。

十、施工時如損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。

十一、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負責修復及賠償責任。

十二、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。

十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

十四、承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。

十五、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

十六、裝潢戶於裝潢期間須自備沉沙池（桶）。

十七、為維護社區統一之外觀，裝修戶裝潢（修）時，陽臺不得外推亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。

十八、本社區冷氣室外主機應依乙方各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。

第五條 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，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

第六條 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾

堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

第七條 施工期間因施工需要應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。

第八條 裝修完成後且合於下列條件，並經管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金。

一、未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

二、雖有前目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之賠償。

四、冷氣包含室外機安裝位置與數量皆符合規範並經驗收合格者。

五、無破壞社區外觀、陽臺無外推或無加裝鐵鋁窗者。

六、裝修清潔費新臺幣參仟元及裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新臺幣貳佰元按日計付裝修清潔費。為裝潢時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，本項費用不退還。

第九條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條 管理委員會成立前，有關本裝修施工管理辦法之規定皆由乙方代為執行；乙方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管委會成立後移交之。於乙方代管期內裝修戶繳交之裝修清潔，應由乙方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶，亦不移交予管委會。

甲方簽章：_____