

# 【將捷旅境.-善境】 房地買賣預定單

訂購日期：民國(下同)      年      月      日

買受人姓名		地 址	
身分證字號		E-MAIL	
聯絡電話	行動：	賣 方 (建設公司)	將捷股份有限公司
	住家：	代銷公司	信義房屋股份有限公司
定金總額	新台幣            仟            佰            拾            萬元整		
已付定金	<input type="checkbox"/> 現金，新台幣            仟            佰            拾            萬元整。 <input type="checkbox"/> 刷卡，新台幣            仟            佰            拾            萬元整， 發卡行：_____，卡號：_____ 刷卡人：_____。 <input type="checkbox"/> 支票，新台幣            仟            佰            拾            萬元整，到期日：____/____/____， _____銀行_____分行，帳號：_____，票號：_____，發票人：_____。		
補足定金	_____年    月    日前，應補足定金台幣            仟            佰            拾            萬元整		
訂購內容及說明：			
戶 別	_____棟_____樓 面積計：_____坪 土地面積：_____坪	房地售價	新台幣            仟            佰            拾            萬元整
車 位	地下_____層 編號_____號 <input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械	車位售價	新台幣            仟            佰            拾            萬元整
總 價	新台幣            仟            佰            拾            萬元整		
約定簽約日	_____年    月    日	簽約金	新台幣            仟            佰            拾            萬元整
1. 本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金無息退還。 2. 辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張(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)。 3. 雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 4. 本單不得轉售第三人，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。 5. 個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意賣方及代銷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：_____			
不動產經紀人		收款章	
買方簽章			
現場銷售人員簽章			

第一聯 / 客戶(紅)

第二聯 / 建設公司(黃)

第三聯 / 代銷公司(綠)

編號：

# 預售屋買賣契約書

( 建案名稱：將捷旅境.-善境 )

契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方  
攜回審閱\_\_\_\_日 ( 契約審閱期間至少為 5 日 ) 。

買方簽章：

賣方簽章： 將捷股份有限公司

代表人： 林嵩烈

立契約書人：

買方：

賣方： 將捷股份有限公司

茲為下列房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條：賣方對廣告之義務

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

## 第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市文山區木柵段三小段之 664、666-4 等 2 筆土地，面積共計 1,000 平方公尺(302.5 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區(特)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「將捷旅境.-善境」編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計\_\_\_\_\_戶)，為主管建築機關核准 113 年 11 月 8 日 113 建字第 00225 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件附件二、附件二之一、二之二、二之三、二之四、二之五、二之六、二之七、二之八、二之九、二之十、二之十一、二之十二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

本案無規劃停車空間。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買「將捷旅境.-善境」\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_ /100,000，計算方式係以專有部分(主建物)面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分(主建物)總面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），包含：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積，計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。包

括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\*\_平方公尺（\*\_坪）及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_ %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

### 第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋全部共有部分項目及其他依法令應列入共有部分

之項目詳附件三。

- 二、本「將捷旅境.-善境」共有部分總面積計 2,156 平方公尺 (652.19坪) 坪); 專有部分(主建物)總面積計 3,032 平方公尺 (917.18 坪)。前款共有部分之權利範圍計算方式詳附件三。

## 第五條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 三、前款土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整(含稅)。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

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

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

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)

(二) 共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

## 第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予 \_\_\_\_\_ (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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證：

本預售屋由 \_\_\_\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託：

本預售屋將價金交付信託，由兆豐國際商業銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方並應提供第一項信託契約影本予買方。信託契約影本詳如附件四。

同業連帶擔保：

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

要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

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

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條：付款條件

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

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方應依本條前二款規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。

付款之金融機構專戶：除金融機構貸款(產權移轉完成)、交屋款不入價金專戶外，每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款專戶帳號：

兆豐國際商業銀行-金控總部分行

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段A2收款專戶

銀行代碼：017，帳號：724-700-101-

## 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳交之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。
- 三、但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積602平方公尺(約182坪)，地下層共有部分項目詳附件三，無規劃停車空間。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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

- 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(附件五)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情事，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

## 第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 8 月 11 日(含)之前開工，民國 119 年 3 月 10 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生

時，其影響期間。

(三) 本大樓為捷運共構大樓，如因臺北市政府捷運工程局辦理本案基地範圍內管線遷移工程延誤本案建築工程時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

## 第十二條：建築設計變更之處理

一、買方如須辦理工程變更設計，應依賣方通知之時間與地點向賣方洽辦，買方逾時提出請求者，賣方不予受理。

二、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，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，詳如客戶工程變更作業原則(附件八)。

三、買方若要求室內隔間變更及裝修時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。另賣方將依工程變更追加減帳金

額各收取 10% 之管理費。

四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面或電話通知買方簽認，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買方應於追加帳簽認日起十五天內繳清工程變更追加款始為有效，若未如期簽認及繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

五、如因買方終止或解除本約時應負回復原狀之責。

### 第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態(本大廈為全電化設計，故無瓦斯管線設置)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單辦理驗屋，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及相關費用(例如安

裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

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

#### 第十四條：房地產權移轉登記期限

##### 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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得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，依第二十二條有關稅費負擔之約定辦理。

##### 房屋所有權移轉登記

房屋產權之移轉，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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始

得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

## 第十五條：通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款項(含交屋保留款、遲延利息、滯納金、違約金等)及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續(含繳清前項款項)後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、交屋證明書、鎖匙、使用維護資訊(雲端網址)、住戶規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證

金亦由買方負擔(本大廈為全電化設計，故無瓦斯管線設置)。

## 第十六條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方依約完工後即有權依本約第十五條通知買方辦理交屋手續，惟公共設施共有部分另辦理點交予管理委員會，並依附件九約定使用。
- 四、賣方於完成管理委員會成立登記，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。

## 第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有因可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方同意依下列規定負保固責任：
- (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）負責保固二十年（捷運設施除外，如附件二之一至附件二之八）。
  - (二)未涉及結構之防水工程部分保固七年（捷運設施除外，如附件二之一至附件二之八）。
  - (三)固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚…等）負責保固五年。
- 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（詳交屋證明書）予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續（另詳附件六）。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方（另詳附件七）。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

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

## 第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第二十條：房地轉讓之條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

## 第二十二條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳（本項總計費用暫定為新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整），並於交屋時結清，多退少補。

### 第二十三條：賣方瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬或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。如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第二十四條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契

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

## 第二十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條：個人資料處理及運用

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

集、處理或利用買方個人資料。

三、為使日後本建案成立之大樓管理委員會，便於依法令通知各區分所有權人行使法定權利義務，買方同意賣方於第一屆管理委員會成立時，將其個人資料提供予第一屆管理委員會存查。

四、除本契約範圍外，買方所提供之個人資料同意賣方及賣方關係企業(將捷股份有限公司、將捷建設股份有限公司、忠明營造工程股份有限公司、永捷資產管理股份有限公司、和群室內裝修股份有限公司、將捷文創實業股份有限公司、禮萊國際酒店股份有限公司、結元能源開發股份有限公司、捷築整合科技股份有限公司、將捷電力股份有限公司、國家電力股份有限公司及日後成立之新關係企業)於其所營事業範圍內辦理各項相關業務包括但不限於行銷推廣與客戶管理及服務等目的，合理蒐集、處理及利用買方之個人資料。

同意 不同意 買方簽章：\_\_\_\_\_年 月 日

買方就其個人資料得依個人資料保護法之規定向賣方行使下列權利：

- (一) 查詢或請求閱覽買方之個人資料；
- (二) 請求制給買方個人資料之複製本；
- (三) 請求補充或更正買方之個人資料；
- (四) 請求停止蒐集、處理或利用買方之個人資料；
- (五) 請求刪除買方之個人資料。

## 第二十七條：疑義之處理

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

## 第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十九條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## 第三十條：未盡事宜之處置

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

## 第三十一條：其他約定事項

- 一、雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址(買方含本買賣標的物處所)為準，其後如有變更若書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約受通知。
- 二、本大廈內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為須另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- 三、賣方辦理變更設計：
  - (一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，賣方因配合政府機關或各公用事業主管機關之要求得變更設計。
  - (二)為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，



予第三人，或為不正當使用。但依法令規定、法院命令、公務機關查詢、會計師查核或銀行業務往來查詢等必須踐行之程序而須揭露前開資料時，不在此限。

本契約正本壹式二份，由買賣雙方各存執乙份。

1140307地政修[1131227法修-flow]將捷旅境-善境-預售屋買賣契約書(最新KM範本)-彙整全黑版

**附 件 :**

附件一	房屋車位付款明細表
附件二	建造執照影本
附件二之一	地下一層預售房屋平面圖影本
附件二之二	地下二層預售房屋平面圖影本
附件二之三	地上一層預售房屋平面圖影本
附件二之四	地上二層預售房屋平面圖影本
附件二之五	地上三層預售房屋平面圖影本
附件二之六	地上四層預售房屋平面圖影本
附件二之七	地上五層預售房屋平面圖影本
附件二之八	地上六層預售房屋平面圖影本
附件二之九	地上七、八、十一、十二層預售房屋平面圖影本
附件二之十	地上九、十層預售房屋平面圖影本
附件二之十一	地上十三層預售房屋平面圖影本
附件二之十二	屋突一至三層預售房屋平面圖影本
附件三	共有部分項目及面積計算說明
附件四	價金信託契約書及附件
附件五	建材設備表
附件六	委辦房地貸款協議書
附件七	自辦貸款協議書
附件八	客戶工程變更作業原則
附件九	公共設施分管同意書
附件十	住戶管理規約草約

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

通訊地址：

戶籍地址：

連絡電話：

賣 方： 將捷股份有限公司

代 表 人： 林嵩烈

公司統一編號： 86691068

公 司 地 址： 台北市松江路 126 號 17 樓

公 司 電 話： 02-2536-2666

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日


## 附件一 房地車位付款明細表

下列係「將捷旅境-善境」第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶房屋，房地買賣總價款合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

買方應按約定期限，配合期別如數以現金一次給付賣方。

期別	項目	應 繳 金 額 (新台幣)
1	定金	仟 佰 拾 萬元整
2	簽約金	仟 佰 拾 萬元整
3	申報開工	仟 佰 拾 萬元整
4	屋頂板完成	仟 佰 拾 萬元整
5	使用執照掛件完成	仟 佰 拾 萬元整
6	金融機構貸款 (產權移轉完成)	仟 佰 拾 萬元整
7	交屋	仟 佰 拾 萬元整
	總 價	仟 佰 拾 萬元整

## 附件二 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0225號				
起造人姓名	將捷股份有限公司 代表人:林嵩烈			住址	10457台北市中山區松江路126號17樓			
設計人姓名	林長勳			事務所名稱	林長勳聯合建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上13層地下4層 共17層76戶			
建築地點	地址	文山區明義里木柵路二段						
	地號	文山區木柵段三小段0664-0000號 共2筆						
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	449.47m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	
	其他	5021.98m <sup>2</sup>			面積	其他	1000.0m <sup>2</sup>	
發照日期	113年11月08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55個月內竣工			
工程造價	\$ 70,340,155 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	
地下001層	307.09	5.71	(防空地下室)共18室(詳見附表)					
總計:							5021.98	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  局長簡瑟芳 中華民國一十三年十一月八日								

1. 工程進行時請依噪音及空氣汙染管制法令有關規定辦理。
2. 凡公共工程應依都市計畫法第103條、建築法第56、63、89條處罰。

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0225號

## 建築地點：

地號：文山區木柵段三小段0664-0000號

文山區木柵段三小段0666-0004號

建築物概要：地下001層、面積：307.09m<sup>2</sup>、高度：5.71M、用途：(防空避難室)

地上001層、面積：256.09m<sup>2</sup>、高度：4.42M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)供一般診所、零售、日常服務之場所(不含日用百貨業), 53.8m<sup>2</sup>、(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅, 202.29m<sup>2</sup>

地上003層、面積：241.46m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上005層、面積：321.82m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上007層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上009層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上011層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上013層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

突出物002層、面積：54.27m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：(樓梯間)

地下002層、面積：281.99m<sup>2</sup>、高度：5.27M、用途：(防空避難室157.55m<sup>2</sup>, 機電設備空間124.44m<sup>2</sup>)

地上002層、面積：241.51m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上004層、面積：321.82m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上006層、面積：321.82m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上008層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上010層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上012層、面積：366.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

突出物001層、面積：54.27m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(樓梯間)

突出物003層、面積：54.27m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：(樓梯間)

雜項工作物：排水溝：長度119.79m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用099年05月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部094年12月21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：《106》年《9》月《20》日(法令適用日期：99年7月22日)。
2. 建築地點：文山區明義里。
3. 實設空地《550.53》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《黃立宗》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，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：預疊格。
9. 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。
10. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
11. 昇降機《2》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信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。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。

1/3

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0225號

## 注意事項：

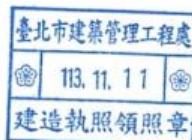
- 18.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《105年10月13日》《府授都設字第10537564600》號函都市設計審議核准。後經本府都市發展局《111年8月1日》《府授都設字第1113031754》號函都市設計審議第一次變更核准。
- 19.本案係都市更新案件，經本府112年12月21日府都新字第11260172243號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11260172243號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 20.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 21.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。
- 22.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。
- 23.本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。本案保證金應繳納14530590元整。
- 24.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 26.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 27.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖說送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 29.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 30.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。
- 31.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積449.47平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，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。
- 32.本案係捷運系統環狀線南環段Y3站聯合開發案，獎勵樓地板面積1366.89平方公尺。捷運設施依行政院76年7月29日臺76內字第17194號函核定為特種建築物。
- 33.本案捷運共構案，業經臺北市府110年10月6日北市都建字1106056019號函核備在案。
- 34.本案地下四層至地上六層之捷運設施部分，依內政部85年1月29日臺(85)內營字第8408632號函內容併案辦理備查，並依該相關規定辦理。上開部分非屬本建築執照範圍。
- 35.本案地下四層至地上六層共構部分業由臺北市府捷運工程局施作完竣，設計施工由該局簽證負責，其結構安全由臺北市府捷運工程局自行負責。
- 36.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 37.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發業名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 38.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。
- 39.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 40.(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。
- 41.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 42.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)
- 43.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 44.依臺北市府111年8月1日府授都設字第1113031754號都審變更核准函文說明：
  - (一)本案自建建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，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。
  - (二)「老舊公寓更新專案獎勵」部分：1、「減少更新單元地表逕流量」項下「雨水貯集設施」可容受基地12

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0225號

## 注意事項：


- 小時之降雨量部分，給予法定容積2%。2、「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」，給予容積獎勵值2%。
- (三)屋頂及露台透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- (四)本案提供Youbike站點，使用執照前請再與本府交通局確認設置細節。
- 45.依臺北市府112年12月21日府都新字第11260172243號都更變更核准函文之建築執照列管事項表說明(註記事項9901-9906)：
- 容積獎勵(一)：
- 申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案A2基地給予382.75平方公尺之獎勵額度(法定容積17.14%)。
- 使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。
- 46.容積獎勵(二)：
- 申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案A2基地給予135平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 47.老舊中低樓層公寓專案獎勵(一)：
- 申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」都市更新單元規畫設計高於法定評定基準，基地沿街面留設6公尺以上之獎勵容積：本案A2基地給予39.39平方公尺(法定容積1.75%)獎勵額度。
- 使用管理：本案基地退縮留設之人行步道，應開放供不特定公眾無償使用，且不得設置任何形式障礙物影響通行，並負管理維護之責，並於住戶規約中載明。
- 48.老舊中低樓層公寓專案獎勵(二)：
- 申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」提供合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)：本案A2基地給予112.50平方公尺(法定容積5%)獎勵額度。
- 使用管理：本案合適規模住宅單元戶別規劃於A1基地地上三層以上，B基地地上二層以上，總計共181戶，室內面積皆應維持18至30坪。
- 49.老舊中低樓層公寓專案獎勵(三)：
- 申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」防災機能加強：本案A2基地給予90平方公尺(法定容積4%)獎勵額度。
- 使用管理：實施者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，確實啟用雨水貯集設施並進行後續管理維護事宜。
- 50.其他：
- 施工管理：本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 51.依臺北市府捷運工程局113年7月16日北市捷土字第1133013738號函文說明：
- 該區段捷運主體尚未開工，如本案地下層施工時間延至該區Y3車站工程施工同時或完工後，應依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第9條規定，重提對捷運設施之安全影響評估報告，並與本局第二區工程處進行施工中協調事宜。
- 52.依臺北市府110年10月25日北市都建字第1103085400號函同意依大眾捷運法第20條免予附建法定停車空間。



3/3

## 附件二之一 地下二層預售房屋平面圖影本



 捷運設施使用範圍

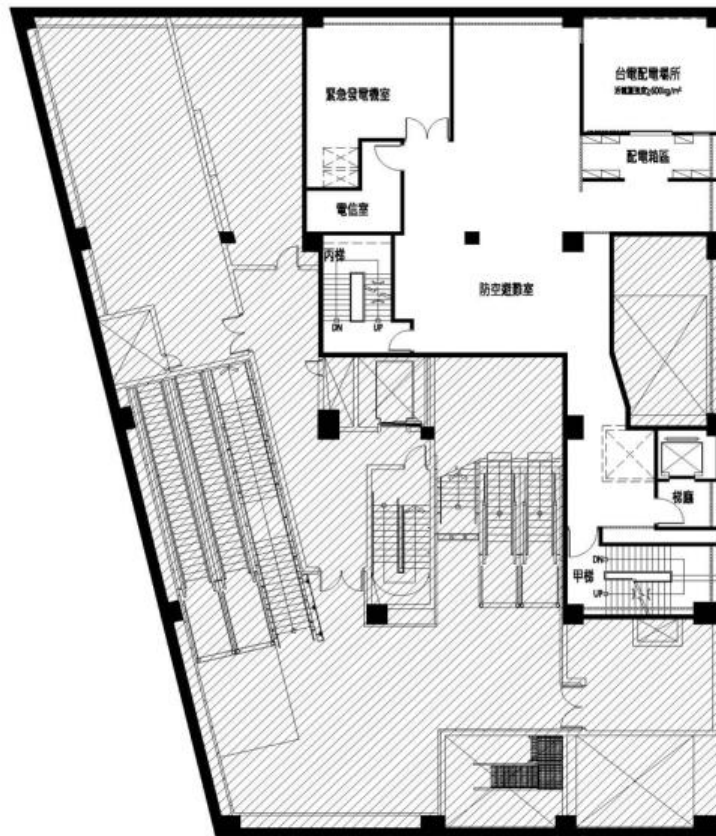
### 地下二層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之二 地下一層預售房屋平面圖影本



藥效全黑版

捷運設施使用範圍

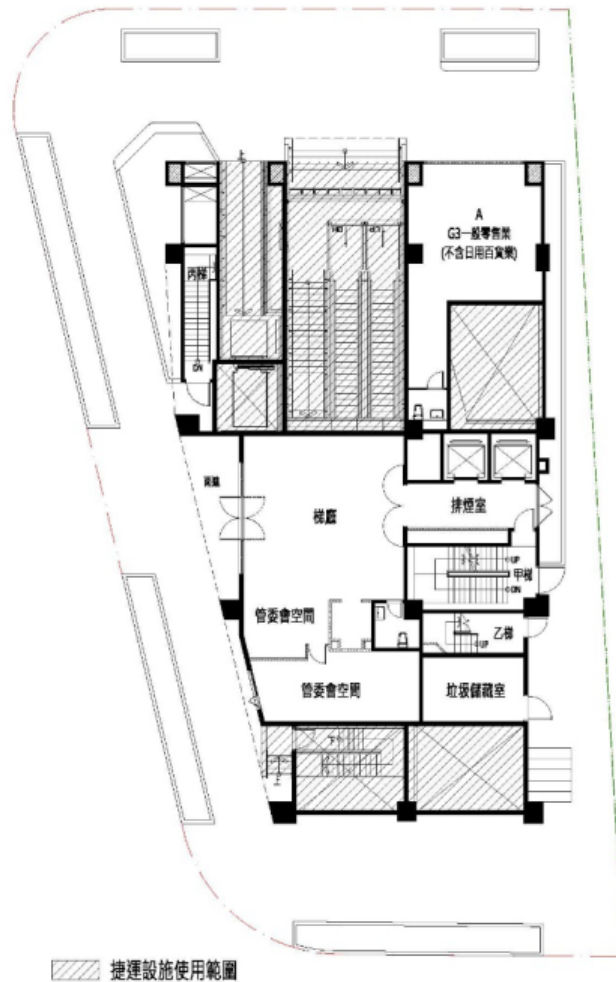
### 地下一層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之三 地上一層預售房屋平面圖影本



一層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

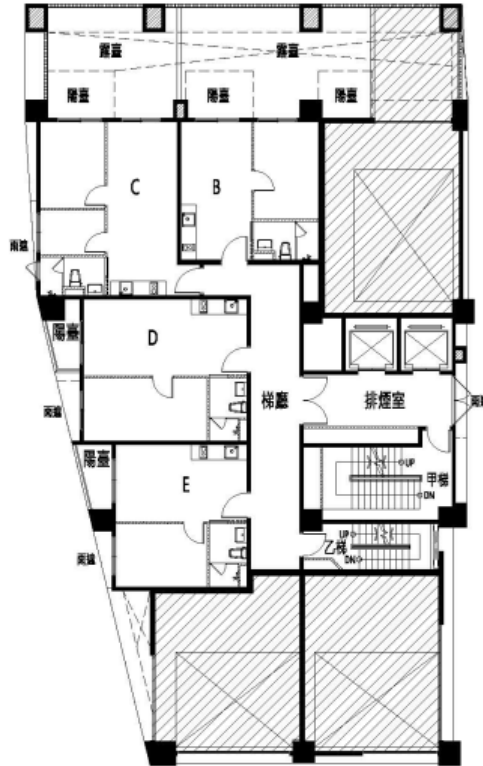
註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。


註三：YouBike 停車空間依都市設計審議核定內容設置。

註四：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之四 地上二層預售房屋平面圖影本

業款全黑版



 捷運設施使用範圍

### 二層平面圖

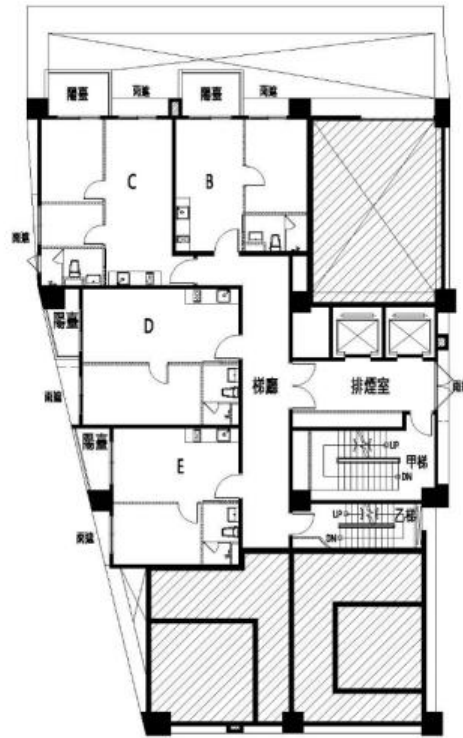
1140307

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之五 地上三層預售房屋平面圖影本



 捷運設施使用範圍

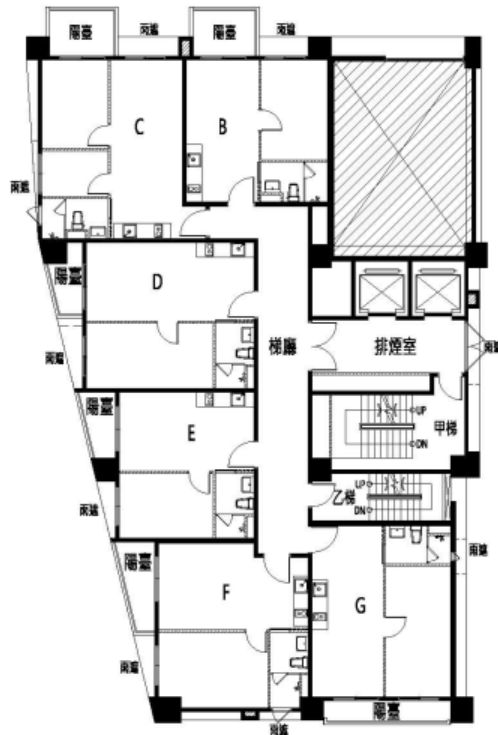
### 三層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之六 地上四層預售房屋平面圖影本



一、樂款全黑版

 捷運設施使用範圍

### 四層平面圖

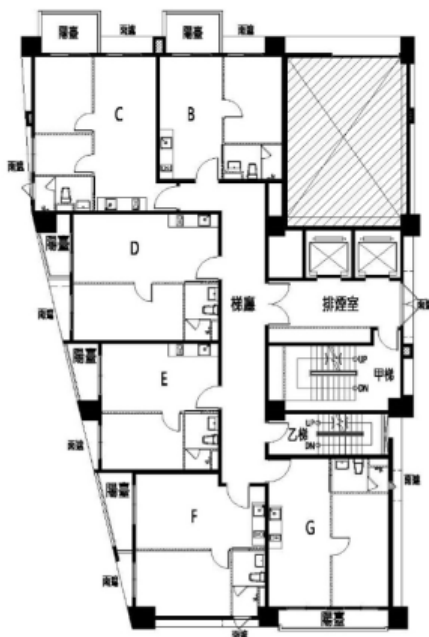
1140°

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之七 地上五層預售房屋平面圖影本



 捷運設施使用範圍

### 五層平面圖

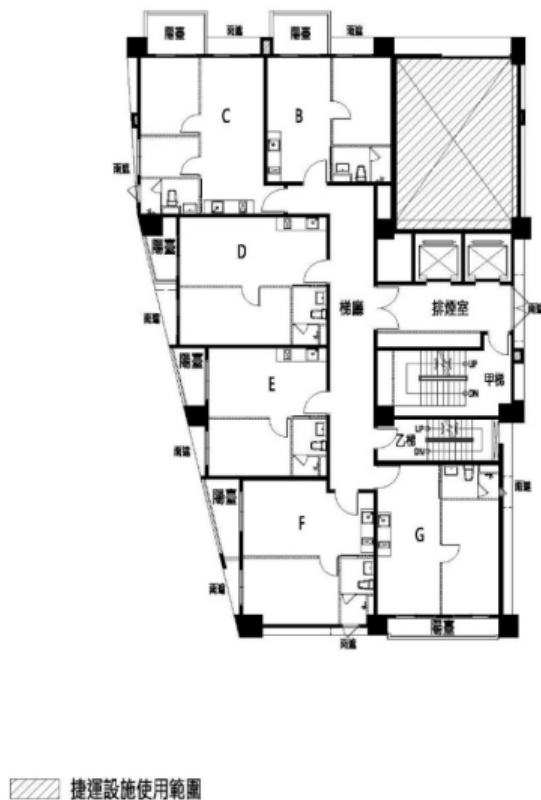
註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之八 地上六層預售房屋平面圖影本

)-業款全黑版



### 六層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之九 地上七、八、十一、十二層 預售房屋平面圖影本

盜全黑版



### 七層、八層平面圖、十一層平面圖、十二層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之十 地上九、十層預售房屋平面圖影本



範本)一業款全黑版

### 九層平面圖、十層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件二之十一 地上十三層預售房屋平面圖影本



影本(一)業款全黑版

### 十三層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

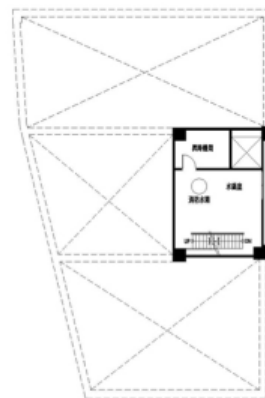
註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

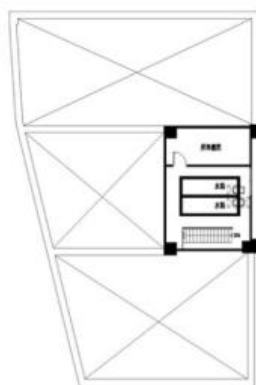
## 附件二之十二 屋突一至三層預售房屋平面圖影本



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

註一：實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準。

註二：外牆裝飾柱形狀及構造方式依建築核准圖為準。

註三：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件三 共有部分項目及面積計算說明

一、共有部分項目如下：

地下二層	防空避難室、雨水回收水箱及雨水滯留水箱及其機房、消防泵浦及消防水箱、水箱及其機房、儲藏室、甲梯、丙梯、防空避難室、管道間
地下一層	防空避難室、甲梯、丙梯、無障礙升降機及其梯廳、電信室、緊急發電機室、台電配電場所、配電箱區、管道間
地上一層	管委會空間、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機及排煙室、甲梯、乙梯、丙梯、廁所、垃圾儲藏室、管道間
地上二層至地上十三層	梯廳、排煙室、甲梯、乙梯、管道間
屋頂突出物一至三層	屋頂平台、甲梯、乙梯、水箱、無障礙升降機、升降機間、消防水箱、水錶室、相關通道空間及其他依法令應列入共有部分之項目

(一) 共有部分總面積：2,156 平方公尺。

二、共有部分面積分配比例計算方式：

(一) 共有部分面積為 2,156 平方公尺，其權利範圍係依買受專有部分（主建物）面積與專有部分（主建物）總面積之比例而為計算，其面積以本項共有部份面積乘以該權利範圍而為計算。

## 附件四 價金信託契約書及附件



契約編號：H13105

### 信託契約書

立契約書人

委託人：將捷股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣甲方係擔任臺北市文山區木柵段三小段 664、664-4 地號等 2 筆土地都市更新新事業計畫暨權利變換計畫案 (以下簡稱「本專案」) 之實施者，就本專案計畫項下 A2 基地之實施者應受分配房地，將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 (以下簡稱「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專案興建資金之受託人，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書 (以下簡稱「本契約」) 條款如下，以資共同遵守。

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

一、為使本專案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，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。

二、本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約擔保之目的即已完成，買方不得異議或對乙方為任何之主張。

#### 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。但於特定事由發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項及本契約以下所稱「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 3 個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

1 / 22


 契約編號：H13105
 

### 第三條 信託關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指甲方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即兆豐國際商業銀行永和分行。
- 二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲方與其簽訂建築經理服務契約(副本1份應提供予乙方留存)，並委由其辦理工程進度查核、財務稽核及銷售查核之專業機構，即壹億建築經理股份有限公司。

### 第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、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興建資金，其資金來源包含：
  - (一)買方所繳價金：係指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)本專案融資銀行撥入之融資款項、甲方為完成本專案而存入之自有資金及其利息。
- 二、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資金之返還。
- 三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、除法令另有規定或依本契約第十四條之約定外，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。

### 第五條 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十九條終止時止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十九條之約定，不得任意提前終止。

### 第六條 信託財產之交付

- 一、為利乙方處理本契約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(即兆豐國際商業銀行金控總部分行)分別開立下列約定之「興建信託專戶」及「預售款信託專戶」(以下合稱「信託專戶」)，用以存放興建資金及第四條第二項取得之款項。
  - (一)本契約所稱「興建信託專戶」係指乙方專為收受本專案銀行融資款項及甲方為完成本專案而交付信託之自有資金所開立之銀行活期存款帳戶，帳號及戶名如下：  
 帳號：201-09-301949

2 / 22



契約編號：H13105

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段 A2

(二) 本契約所稱「預售款信託專戶」係指乙方專為收受本專案 A2 基地之預售屋買方所繳買賣價金，所開立之銀行活期存款帳戶，帳號及戶名如下：

帳號：201-09-301950

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-將捷木柵段 A2 收款專戶

(三) 信託專戶之利息均歸屬於甲方。

(四) 預售款信託專戶之戶名得依本專案實際預售專案名稱，由甲方書面指示乙方辦理變更。

二、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，買方如係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。

三、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。

四、信託財產應以「兆豐國際商業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。

#### 第七條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，應以書面方式為之；乙方如認甲方之指示有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

三、甲方依前項約定為書面指示時，應依下列約定辦理：

(一) 指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於 3 個營業日前送交乙方，以供乙方憑辦。

(二) 指示內容不得違反授信合約之約定，乙方如認為指示內容有明顯違反授信合約之虞者，乙方得暫緩執行，並依情形立即分別通知甲方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。

四、本契約第四條第一項之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣(以下同)活期存款為限。

五、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別

3 / 22



契約編號：H13105

管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於1個月內改正，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。

六、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

#### 第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由甲方負擔。
- 二、乙方除得逕自信託專戶扣取支付下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
  - (一) 乙方之信託報酬。
  - (二) 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。
  - (三) 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。但可歸責於乙方者，不在此限。
  - (四) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 三、甲方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：
  - (一) 甲方應以書面方式提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。
  - (二) 甲方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由乙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件(得為影本)，先經建經公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。
  - (三) 前述付款流程乙方並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之收款人僅限於為請款之承攬人，甲方為書面指示付款時，應另檢附甲方已支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日(或提前一個營業日)撥款至甲方之支票存款帳戶。如該費用已由甲方先行支付，甲方欲指示乙方撥回甲方帳戶時，甲方應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
  - (四) 甲方自預售款信託專戶請領之款項用途，應按所屬之建案工程營建費用分別計算，並以該工程營建費用憑證價款之50%為上限。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之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5個營業日內，將不足款項存入信託專戶中，乙方並無代墊之責。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。

4 / 22



契約編號：H13105

### 第九條 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限制者外，不做信託收益之分配。

### 第十條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

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

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

五、本契約僅於「特定事由」發生時，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、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，應由甲方自行負責處理。除經甲方以書面指示且經乙方明示同意者外，乙方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之責。

### 第十一條 委託人聲明保證及同意事項

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

5 / 22



契約編號：H13105

- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 本契約並非以損害甲方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於甲方之債權人之情形。
- 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及證明文件予乙方；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。
- 三、甲方同意，乙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；甲方充分認知信託財產存放於乙方銀行業務部門之存款，屬乙方銀行業務部門所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目，理賠之對象範圍及其上限，悉依該公司之規定辦理。
- 四、為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲方確認並同意於有下列情形之一時，乙方得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係。
- (一) 乙方發現甲方為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者；
- (二) 甲方不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對甲方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者；
- (三) 其他有不正常之交易行為。

除前開約定外，甲方、受益人、信託監察人或其他可有效控制信託專戶或財產之人經查如為法務部調查局網站公告之指定制裁對象時，乙方除得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係外，並應即凍結其信託專戶或財產。

甲方同意乙方為遵循國內外法令規定(包括但不限於我國與外國政府簽訂之條約、協定或協議等)之目的，得依國內外法令、機關之裁判(定)、命令或要求，將與本信託相關交易紀錄、簿冊或其他資料，提供(包含國際傳輸)予我國或外國政府機關(包括但不限於司法、行政、稅務或其他主管機關等)；甲方並擔保已取得其關係人(包括但不限於甲方之實質受益人、高階管理人、代理人、代表人及被授權人等)之同意，使乙方得於上述目的範圍內將前開人員之個人資料提供予前述之機關。

## 第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任

- 一、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 二、於信託存續期間，甲方應分別就下列事項，至少每6個月提供經建經公司查核及每會計年度終了後4個月內提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；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本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

6 / 22



契約編號：H13105

- (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。
- 三、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。
- 四、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二項之規定出具查核報告：
- (一) 本專案尚未取得建造執照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
- (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已完成，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。
- 五、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。乙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 六、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甲方與乙方，並非存在於買方與乙方，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。

7 / 22

禁止黑版



契約編號：H13105

- (四) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[www.megabank.com.tw](http://www.megabank.com.tw)，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。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。
- (五) 買方所繳價金會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (六) 「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。
- (七) 「特定事由」發生時，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如附件一及乙方之查詢網頁公告事項)。
- (八) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 七、甲方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，並得依本契約第二十二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。
- 八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及出賣人因買賣所應負擔之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達 3 個月以上；
  - (二) 無法如期完工；
  - (三) 違反承攬合約約定；或
  - (四) 其他依法令或承攬合約約定之事由。

此為黑版



契約編號：H13105

### 第十三條 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。

### 第十四條 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，應由甲方出具申請書，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，同時以副本知會乙方。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、甲方與買方如就買賣契約發生糾紛且乙方接獲該買方書面通知時，應依下列方式辦理：
  - (一) 乙方於收受買方書面通知後 3 個營業日內轉知甲方，並自收受買方通知當日起至紛爭解決前，乙方應就該買方所繳價金之數額(以下簡稱「爭議款項」)保留於預售款信託專戶內，不予同意甲方申請動用該筆爭議款項。

9 / 22



契約編號：H13105

- (二) 若乙方接獲該買方書面通知時預售款信託專戶之帳上餘額低於爭議款項者，應俟補足後，甲方始得就超逾部分依本契約所約定專款專用範圍指示乙方動用。
- (三) 乙方另應書面通知前述買方，爭議款項僅於信託存續期間保留，於本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，乙方將依本契約第二十條第一項第一款結算返還予甲方；若本專案無法完工並取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則依本契約第二十條第一項第二款辦理，爭議款項將計入可供分配之信託財產，依受益權比例分配予所有買方，不適用本項之約定。

全黑版

#### 第十五條 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 10 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本及已簽約影本(得為節本)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) 本契約第十二條第二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) 「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) 本契約第二十條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解買賣價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十六條 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。

#### 第十七條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方信託報酬之計算支付方式，由甲、乙雙方另行書面協議之。
- 二、建經公司之報酬或服務費用另依甲方與建經公司所簽訂建築經理服務契約之約定辦理。

#### 第十八條 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書

10 / 22



契約編號：H13105

人之共同協議及融資銀行書面同意後，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。

### 第十九條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(即甲方依法取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時)或信託目的無法完成(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，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二十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。

### 第二十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬於買方：
  - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依下列約定辦理：
    1. 乙方應將信託財產依甲方之書面指示方式返還予甲方。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。
    2. 信託專戶款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，應依甲方之書面指示返還予甲方，如有不足，則由甲方負責償還，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。

安全黑版



契約編號：H13105

3. 買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
- (二) 於「特定事由」發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方對買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
1. 應與價金信託之當事人與關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
  2. 倘預售款信託專戶中之財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準。
  3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指甲方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
  4. 預售款信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
  5. 乙方得視需要依本契約附件所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切應負擔之債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得以信託財產充之，甲方不得異議。

#### 第二十一條 信託報表之提供

- 一、乙方應以每年 12 月 31 日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年 2 月底前送交甲方。
- 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 15 個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第二十二條 違約及損害賠償

- 一、甲方未依本契約第十二條第二項之約定期限內提供建經公司查核、會計師查核簽認之報告，或甲方所提供之前開報告經乙方發現有金額、日期不符或遲延交付之情形

12 / 22



契約編號：H13105

- 時，乙方應即書面限期催告甲方提供報告、補足金額或要求改善；倘甲方仍未於期限內提供、補足或改善，乙方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因可歸責於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。

### 第二十三條 個人資料保護及使用規範

- 一、甲方茲聲明並同意乙方於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸甲方依本契約所提供之公司及個人資料。乙方並已依個人資料保護法第八條第一項及第九條第一項規定辦理告知義務（告知義務內容詳附件二及附件三）。
- 二、甲方為法人時，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信託目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供甲方之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。
- 三、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。
- 四、依「金融控股公司法」及「金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法」與「銀行經營信託業務風險管理規範」等相關規定，乙方與所屬之金融控股公司及其所轄子公司間、或與銀行其他業務間交互運用甲方資料，基於行銷目的蒐集個人資料時，不得為行銷目的外之利用；於揭露、轉介或交互運用甲方資料時，除法令另有規定、經甲方簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用之資料不得含有甲方之姓名或地址以外之其他資料。

### 第二十四條 簽樣留存及通知

- 一、甲方基於本契約對乙方所作之各項指示，得於蓋用留存印鑑後以傳真或電子郵件檢附掃描檔案方式辦理，惟應於5個營業日內將指示書件正本送交乙方留存備查。
- 二、甲方除另行留存印鑑式樣予乙方，以作為往來書面指示之依據外，應以本契約簽署頁蓋用之印鑑式樣為指示印鑑；前開指示印鑑如有變更、遺失或毀損等情事，甲方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。
- 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

13 / 22

全黑版



契約編號：H13105

址以郵遞或專人送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

## 第二十五條 適用法令及管轄法院

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

## 第二十六條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、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、立契約書人、建經公司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、乙方因擔任受託人或處理信託事務，致有涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全程序、仲裁、調解（處）、訴訟上或訴訟外和解等情形時，縱以乙方名義為之，其所生之一切費用及負擔之債務，除可歸責於乙方外，悉由甲方負擔；乙方應於前開費用發生後通知甲方，甲方應於收受通知後5個營業日內支付，屆期如未支付，甲方同意，乙方得逕行自信託專戶中扣取。
- 四、乙方因前項情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以5仟元整計收，其他縣市則以5仟元或實際開支金額(以孰高者為準)計算收取。
- 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、乙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由甲方自行負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任；如乙方評估後提出書面意見及請求時，甲方應提供必要擔保。
- 七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 八、甲方就乙方辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依下列管道向乙方提出申訴：

安全黑版



契約編號：H13105

(一) 有關紛爭之處理：依乙方於其營業場所及網站所公告之「信託業務紛爭處理須知及申訴管道」辦理。

(二) 有關申訴管道：免付費客戶申訴專線：0800-016-168。

#### 第二十七條 契約之效力與收執

一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。

二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。

三、本契約之附件及甲方之書面指示函均為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有牴觸時，以本契約為主。

四、本契約共正本 2 份、副本 1 份，由立契約書人各執正本 1 份、建經公司執副本 1 份為憑。

本契約之附件如下：

附件一：受益權人會議規則

附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

(本頁以下空白)



契約編號：H13105

【簽署頁】

立契約書人

甲方：將捷股份有限公司  
 代表人：董事長 林嵩烈  
 統一編號：86691968  
 公司所在地：臺北市中山區松江路 126 號 17 樓

全黑版

乙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司  
 代表人：董事長 董瑞斌  
 代理人：信託處處長 侯君儀  
 統一編號：03705903  
 公司所在地：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

中華民國 1 1 3 年 11. 9. - 3 月 日

買方：\_\_\_\_\_

中華民國 年 月 日

## 附件一：受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約(以下稱「信託契約」)約定之「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，委託人(即預售屋賣方)就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約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** 依信託契約之約定，如發生信託契約所定「特定事由」時，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



契約編號：H13105

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約定之受益權比例定之。

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：



契約編號：H13105

- (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。

不致全黑版

#### 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



契約編號：H13105

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。

(本頁以下空白)

全黑版



契約編號：H13105

## 附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（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)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行)(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。

- 一、蒐集之目的：請 臺端詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式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。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - (一)期間：以下期限較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(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。
  - (二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。
  - (三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：匯豐銀行、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、財資資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關或金融監理機關；(5)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、外國政府或司法機關等)。
  - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定， 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。
  - (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至時，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(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.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。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	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
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務



契約編號：H13105

### 附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（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）第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：（一）蒐集者名稱（即兆豐國際商業銀行）（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。

一、蒐集之目的：由將捷股份有限公司（為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制）所提供，其他特定目的說明請 臺端詳閱如後附表。

二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式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。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：以下列期限較長者為準：（1）特定目的存續期間；（2）依相關法令規定（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。

（二）地區：依「個人資料利用之對象」之所在地（國內及國外）。

（三）對象：（1）本行及本行海外分支機構（含受本行委託處理事務之委外機構）；（2）依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司等）；（3）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等）；（4）依法有權機關或金融監理機關；（5）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、外國政府或司法機關等）。

（四）方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定， 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， 臺端應適當說明其原因及事實。

（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。

（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至時，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（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	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
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

## 附件五 建材設備表

### 壹·建築結構與外觀

#### 一、結構

- ◆ 本工程樑、柱、樓版、外牆悉依主管機關核定圖樣與標準施工，並特聘國內知名專業結構技師所設計及電腦程式精確計算，採用鋼筋混凝土(RC)構造，結構依政府最新修訂之建築技術規則建築物耐震設計標準，保障建築物穩定與安全。

#### 二、外觀設計

- ◆ 特聘專業建築師精心設計規劃一幢一棟地上三層及地下四層(地下三至四層全部為捷運設施)之捷運共構大樓。
- ◆ 外牆採塗料、磁磚或石材，搭配金屬格柵規劃整體外觀設計。
- ◆ 聘請專業燈光設計師整體規劃本案建築物外牆夜間照明燈具，呈現獨特之建築風格。
- ◆ 本大樓社區入口處，由賣方自費設計及設置本大廈之名稱及標誌，日後由本大廈管理委員會負責管理維護之。

### 貳·公共空間

#### 一、庭園景觀

- ◆ 特別禮聘名設計師規劃本案公共景觀。

#### 二、壹樓門廳

- ◆ 委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設地磚或石材或磨石子，牆面採壁磚或環保塗料等搭配木作，造型天花板搭配照明設計，精緻典雅。

#### 三、標準層梯廳

- ◆ 委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設磁磚或石材，牆面採用磁磚或木質板材，搭配木作或金屬，天花板搭配照明燈具，整體規劃精緻典雅。

#### 四、電梯設備

- ◆ 採用永大、崇友或台灣三菱廠牌微電腦變壓變頻載客電梯。
- ◆ 電梯車箱內地坪為石材，並裝設監視系統及緊急通話系統與管理櫃台連線。

#### 五、公共樓梯間

- ◆ 地坪鋪設止滑地磚，扶手採用木質或金屬扶手，牆面及平頂漆採用環保水泥漆，並設置緊急照明燈。

#### 六、屋頂

- ◆ 地坪採複合式防水材料、熱熔式防水毯或液態橡膠防水處理，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。
- ◆ 屋頂突出物設置避雷設備。

#### 參·室內建材設備

##### 一、玄關門

- ◆ 各戶大門採用鑄鋁門搭配電子門鎖，及採用昇降式不銹鋼門檻。

##### 二、室內門

- ◆ 臥室採實芯木質門扇搭配靜音水平把手。
- ◆ 浴室採實芯木質門扇設有線型透氣孔、搭配靜音水平把手。

##### 三、外門扇

- ◆ 配合整體外觀造型，窗戶及落地門窗採用 YKK、三協、中華或永欣廠牌氣密窗，具隔音、氣密、水密、抗風壓等功能。
- ◆ 陽台門採用 YKK、三協、中華或永欣廠牌三合一透氣通風門。

##### 四、地 坪

- ◆ 客餐廳地坪鋪設 60cm×60cm 地磚。
- ◆ 臥室地坪鋪設 60cm×60cm 地磚。
- ◆ 浴室地坪鋪設 30cm×30cm 止滑地磚。

- ◆ 廚房地坪鋪設 60cm×60cm 地磚。
- ◆ 陽台及露台鋪設 30cm×30cm 或 20cm×20cm 止滑地磚。

#### 五、牆 面

- ◆ 室內隔間採輕質隔間灌漿牆。
- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採 30cm×60cm 壁磚。

#### 六、平 頂。

- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- ◆ 廚房採環保乳膠漆(開放式廚房不施作天花板)。
- ◆ 陽台採防颱型鋁企口或金屬天花板。

#### 七、衛浴設備

- ◆ 面盆：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 廠牌。
- ◆ 馬桶：採用 HCG、LAUFEN、KOHLER、AXENT、DURAVIT 或 TOTO 廠牌，附免治馬桶座。
- ◆ 蓮蓬頭及給水銅器：採用 HCG、LAUFEN、HANSGROHE、GROHE、DURAVIT、或 TOTO 廠牌。
- ◆ 淋浴間採用強化膠合玻璃淋浴門。

#### 八、廚房設備

- ◆ 採用廚具搭配人造石檯面。
- ◆ 爐具採 IH 爐(全棟住宅單元)。
- ◆ 各戶爐具搭配排油煙機、單槍混合龍頭、不銹鋼洗滌槽、烘碗機、濾(淨)水器。
- ◆ 廚具設備及尺寸，依照各戶實際空間整體規劃。

#### 九、陽臺設備

- ◆ 預留洗衣機雙出水龍頭(同時供陽台清潔使用)、排水口及插座。

- ◆ 平頂設置燈具。
- ◆ 晒衣架依照各戶實際空間設置。

#### 肆·機電設備

##### 一、電氣設備

- ◆ 各戶採用單相三線式 110V/220V 供電，設獨立電錶計費。
- ◆ 公共用電採用三相四線式 220/380V 供電，並設公共用電錶計費。
- ◆ 各戶電管採南亞、大洋廠牌 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華廠牌。
- ◆ 各戶依室內空間配置燈具出口、開關及插座。

##### 二、弱電設備

- ◆ 各戶於客廳及臥室留設電視、電話及網路出口。
- ◆ 屋頂設置數位無線電視共同天線，提供買方(住戶)收看數位無線電視節目。
- ◆ 預留有線電視佈線所需之管路，有線電視收視服務由買方(住戶)自行向有線電視業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。
- ◆ 設置光纖線路到各戶弱電箱(FTTH)，網路服務由買方(住戶)自行向電信業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。

##### 三、空調設備

- ◆ 各戶統一規劃室外主機位置，以確保建築物整體外觀，並預留室內空調冷媒管所需套管及預留室內機排水口。
- ◆ 壹樓門廳及電梯車廂統一規劃設置冷氣設備。

#### 伍·給排水設備

各戶設置獨立水錶計費，採用間接供水方式，在地下室設置水箱，並以揚水泵浦送至屋頂蓄水池，再以重力給水方式送至各戶；水箱及蓄水池頂蓋採用不銹鋼蓋附鎖，並加裝感應器監控系統連結至管理櫃台(或防災中心)監管，以確保儲水品質及安全。

二、於地下室水箱進水端設置前置雜質過濾淨水設備，有效過濾污染物及水

中微小雜質並保留自來水中必要的殺菌除氯含量，減少水塔定期清洗次數。

三、屋頂水箱採雙水箱設計，方便清洗水箱時不影響正常供水。

四、十二樓及十三樓各戶於屋頂集中設置加壓泵浦，提供足夠之用水壓力，電費由買方負擔。

五、冷熱水管均採用不銹鋼管，並採上配管方式施作，冷水管外層加被覆，熱水管外層加保溫被覆。

六、污水管採用南亞或大洋廠牌橘色 PVC 管，雨水及空調排水管採南亞或大洋廠牌 PVC 管。

七、各戶污水管獨立設置吸氣閥，有效隔絕浴室污水管內之沼氣，確實達到防疫效果。

八、地下二層設置雨水回收系統，將雨水集中回收至地下室經處理後供應屋外景觀植栽使用(不含屋頂層)，充分利用水資源。

#### 陸·消防設備

一、依據消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、滅火器、火警感知器、緊急廣播喇叭、排煙設備、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、樓層指示燈、撒水頭等設備。

二、十一樓(含)以上設置自動撒水滅火設備。

三、以上消防設備依主管機關核定為準。

#### 柒·緊急供電設備

一、地下室設置自動運轉之緊急發電機組，一般停電時供應電梯、消防火警總機、緊急廣播主機、保全監控設備、揚水泵浦、污廢雨水泵浦等設備，維持社區正常運作；火災發生時可供應消防泵浦、排煙風機等消防安全設備設備，降低火災造成之損失。

二、各戶供應緊急電源，供電範圍為弱電箱插座、客廳電視插座及電冰箱插座各一處，供應容量為 15 安培。

### 捌·對講保全設備

- 一、各戶玄關門口設置影像對講子機。
- 二、各戶室內設置影像對講保全主機，與管理櫃台連線，各戶如有防盜及緊急求救等狀況可立即通知管理櫃台。
- 三、各戶主臥室設置緊急求救按鈕。
- 四、二樓至十三樓各戶玄關門、陽臺門及二樓、十三樓室內可開窗之外牆門窗設置磁簧感應器。

### 玖·中央安全監控設備

- 一、本大廈基地週邊設置 CCTV 監控系統，與管理櫃台連線監視。
- 二、社區大門入口設置彩色影像對講主機及感應讀卡機系統，管制人員進入。
- 三、社區大門入口、地下層空間、電梯車廂內於適當位置設置 CCTV 監視系統，並設置錄影設備連線至管理櫃台二十四小時全天候嚴密監視。
- 四、屋頂平臺、電梯車廂及地下層空間於適當位置設置緊急對講，與管理櫃台連線。
- 五、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、緊急發電機之運轉狀態，水箱、污水坑、廢水池、雨水池之高低水位狀態，與管理櫃台連線。
- 六、地下層空間設置緊急求救系統。
- 七、地下層空間及電梯車廂配置強波器。

### 拾·瓦斯設備

本大廈為全電化設計，故無瓦斯管線設置。

### 拾壹·公共照明

本大廈公共區域照明採用之燈具光源為省電燈泡或 LED 燈，為環保節能減碳盡一份心力，並由社區管委會統一管理。

## 附件六 委辦房地貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 664、666-4 等 2 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境.-善境」大廈編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶之房屋，委託賣方向金融機構辦理抵押借款，以抵付訂購房地之部分價款，經雙方同意議訂有關委託及約定事項如下：

- 一、買方確認本項貸款為附件一應繳房地價款之「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款，特委託賣方全權代辦買方所有房地設定抵押貸款等一切手續事宜，並授權賣方或賣方指定人員代領全部款項計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰拾\_\_\_\_\_萬元整。買方並應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將附件一所列「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額開立商業本票交付賣方，到期日授權賣方填載，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額後，應交還該擔保商業本票予買方。
- 二、本件貸款買方以所訂購房地之產權全部作為抵押物，辦理抵押權設定登記與金融機構貸款並依金融機構之規定覓妥保證人，連帶負償還貸款本息之義務。貸款金額、期限利息及分期償還方式，買方願依照金融機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 三、買方同意按照賣方規定時間、地點備齊所需之證件(戶籍謄本及簽名蓋章之貸款文件等)，交予賣方代辦前條貸款之一切手續。領取貸款時，如需買方或保證人會同辦理時，買方不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補齊，並應自接到通知之日起一週內辦妥。
- 四、本協議書第一條由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額部分依主約第十八條第二款規定辦理。分期攤還賣方之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押權，規費及代書費均由買方負擔；買方並應簽發同額之商業本票乙紙與賣方。

- 五、辦理貸款手續如需買方交付貸款銀行之存摺、取款憑條或其他必要行為時，買方應無條件辦理，不得拖延。
- 六、本件委託申請金融機構貸款，係以借得之款項直接撥付予賣方以抵償買方訂購前開房地「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款用，自銀行放款日起，所有本項貸款金額之本息均應由買方支付。
- 七、如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，賣方得將本票逕自請求買方予以付款，賣方並得依「預售屋買賣契約」第八條規定辦理。
- 八、本協議應與「預售屋買賣契約」一同履行。

## 附件七 自辦貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 664、666-4 等 2 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境.-善境」大廈編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶之房屋，並已訂立「預售屋買賣契約書」，茲因買方擬自行向金融機構洽辦特別貸款(如第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款及其他優惠貸款等)，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書，以資共同遵守：

- 一、買方預定自辦貸款之金額計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，作為「預售屋買賣契約」中「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額。
- 二、買方自辦貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
  1. 買方應於本件房地所有權移轉登記書類用印同時簽定房地貸款同額之本票壹紙，到期日授權賣方填載，以為給付房地價金之擔保。
  2. 建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後二十日內，買方應將自辦貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件)，並使承貸銀行以書面確認准予核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，貸款得即時撥付。
  3. 為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方應向承貸銀行書面切結同意其逕為撥款予賣方，除有違反「預售屋買賣契約」第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法到達應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得要求承貸銀行撤回或終止賣方領款之權利，並同意將其在承貸銀行之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件交付賣方，本項之辦理限於建物所有權第一次登記完成經賣方通知後二十日內完成。
  4. 為配合買方自辦貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依本條 1、2、3 款之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，

將房地辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

5. 買方自辦貸款少於「預售屋買賣契約」中「金融機構貸款(產權移轉完成)」之期款金額者，其差額部分依主約第十八條第二款(第二目或第三目)規定辦理。
6. 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第1款之票據返還買方。
7. 本大廈如無「預售屋買賣契約」第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法到達應有使用功能之重大瑕疵，而買方逕向承貸銀行片面撤銷、停止或延遲撥付貸款，或不依規定辦理上述銀行貸款程序，或有違反本條第5款之情事者，賣方得依「預售屋買賣契約」第八條規定辦理，亦得行使本票權利。

三、本協議書應與「預售屋買賣契約」一同履行。

## 附件八 客戶工程變更作業原則

### 一、外觀部份：

1. 所有外牆門窗、開口尺寸位置不得變更。
2. 陽台位置及尺寸不得變更。
3. 陽台外牆磁磚材料不得變更。
4. 本案不接受陽台外推施工(包括預留污排水管線)。

### 二、管道間及公設部份：

1. 垂直管道間尺寸、位置不得變更。
2. 管道間維修門不得變更位置。

### 三、室內部份：

1. 燈具、開關、插座、電視、電話、網路可以增減或移位。
2. 樑、柱位置以不得留設開關及插座設備為原則。
3. 開關插座及燈具出口增加時不可超過原設計圖說之容量。
4. 室內隔間牆僅能取消，亦不得移位。
5. 木門扇及框須一併辦理減帳，亦不能移位。
6. 消防設備因涉及公共安全，不得變更。

### 四、建材部份：

1. 建材依賣方提供之樣品進行選材選色，如買方需變更為其他材料時，一律取消該項目，賣方不代為施工，雙方就該項目辦理減帳。
2. 室內地磚如欲取消，須以完整未區隔之空間為範圍取消並減帳。
3. 浴廁地壁磚如取消，衛浴設備均須配合取消並減帳。
4. 廚房地磚如欲取消，廚具均須配合取消並減帳。
5. 前述取消並減帳之衛浴設備、廚具設備不予留料點交。

### 五、本案所設置穿樑套管位置不得變更。

### 六、其他事項

1. 客戶變更作業以一次為限，追加減單價為單一單價(材料+工資)，並

收取追加及減帳金額各10%為管理費用(未稅)。

2. 不接受買方提供之材料代為施工。

1140307地政修[1131227法修\_flow]將捷旅境-善境-預售屋買賣契約書(最新KM範本)-彙整全黑版

## 附件九 公共設施分管同意書

買方訂購土地坐落於台北市文山區木柵段三小段之 664、666-4 等 2 筆土地，由賣方所興建之「將捷旅境.-善境」大廈編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶之房屋。有關前開房屋之地面層與地下層權屬、使用、管理區分，立書人同意遵守以下條款之約定，俾興建人及本大廈全體住戶共同遵守：

### 一、露台：

買方同意 2 樓 B 戶 及 2 樓 C 戶 對應之露台歸各該戶管理使用。

### 二、一樓空調主機設置：

買方同意棟一樓 A 戶店面(面木柵路二段)之空調主機，約定放置於當戶鄰連通開放步道側之壁面，空調機外殼並應施以類似外牆磁磚色調之塗裝。空調主機放置處歸該戶管理使用。

## 附件十 住戶管理規約草約

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 2 樓 B 戶對應之露臺，為 2F-B 戶 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 2 樓 C 戶對應之露臺，為 2F-C 戶 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(3) 位於一樓 A 戶店面(面木柵路二段)之空調主機，約定放置於當戶鄰連通開放步道側之壁面，空調機外殼並應施以類似外牆磁磚色調之塗裝。空調主機放置處為該戶之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買

賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：本大廈無規劃停車空間。

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

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

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

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：1樓店鋪戶設置及變更廣告物，須符合「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」、建築法及其相關法令規定，若符合建管法令及此規約之內容者，即可同意設置該廣告物。其餘變更公寓大廈外牆面等類似行為，須檢具變更圖說、材料等相關文件向管理委員會申請，並經區分所有權人會議決議同意變更後，始得依法令規定辦理。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定

者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

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

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

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

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按

其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

## 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

## 第六條 區分所有權人會議之召開

### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

### 二、召集人之產生方式

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

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

### 三、開會通知

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

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

#### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

### 第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

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

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

半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

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

經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
  - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
  - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

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



(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月

辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。
- 2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。
- 3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月  
(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每一個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員    以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：                                    。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4.                                     出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：                                    。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

### 三、管理委員會之移交責任

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

#### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

#### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥

公共基金總金額新臺幣 \_\_\_\_\_ 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

## 二、管理費之收繳

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

- 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積計算以每坪每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

房屋以每坪每月新台幣 130 元整計收、一樓店面以每坪每月新台幣 90 元整計收。

- 4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方式，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

## 三、公共基金之收繳

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

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

- 2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額

撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_\_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\_\_\_\_%計算。

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

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起

至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

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

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_\_委員、\_\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 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、其他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

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

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

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

#### 第廿三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有

爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

#### 第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本公寓大廈於未來增、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。
- 七、本公寓大廈基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責管理維護相關事宜。
- 八、本公寓大廈共有、專有部分陽臺一律禁止加窗或加設鐵窗，未經主管機關核准擅自增建即屬違建，應予查報拆除並須

負擔拆除費用。

九、本公寓大廈申請獎勵項目及額度如下：

(一)、「老舊公寓更新專案獎勵」部分：

1、「減少更新單元地表逕流量」項下「雨水貯集設施」  
可容受基地 12 小時之降雨量部分，主管機關給  
予法定容積 2%。

2、「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」  
主管機關給予容積獎勵值 2%。

(二)、申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：主  
管機關就本案(A2)基地給予 382.75 平方公尺之獎勵  
額度(法定容積 17.14%)。

使用管理：

留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人  
行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位  
置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬  
或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意  
不得變更使用，並負維護管理之責。

(三)、申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：主管機  
關就本案(A2)基地給予 135 平方公尺獎勵額度(法定  
容積 6%)。

使用管理：

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。

(四)、老舊中低樓層公寓專案獎勵

1、申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」都市更新單元規畫設計高於法定評定基準，基地沿街面留設 6 公尺以上之獎勵容積：主管機關就本案(A2)基地給予 39.39 平方公尺(法定容積 1.75%)獎勵額度。

使用管理：

本案基地退縮留設之人行步道，應開放供不特定公眾無償使用，且不得設置任何形式障礙物影響通行，並負管理維護之責。

2、申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」提供合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)：主管機關就本案(A2)基地給予 112.50 平方公尺(法定容積 5%)獎勵額度。

使用管理：

本案合適規模住宅單元戶別規劃於 A1 基地地上三層以上，B 基地地上二層 以上，總計共 181 戶，室內面積皆應維持 18 至 30 坪。

3、申請「修訂臺北市中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」防災機能加強：主管機關就本案(A2)基地給予 90 平方公尺(法定容積 4%)獎勵額度。

使用管理：

建築物之所有權人、使用人或公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實啟用雨水貯集設施，並進行後續管理維護事宜。

#### 十、銀級綠建築之管理維護方式

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，其設置之綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權人轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，綠建築設施之維護由社區住戶管理費提撥支應。各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大廈申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，未經主管機關許可，本公寓大廈管理委員會不得任意變更。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。

#### 十一、綠化空間

本公寓大廈之綠化空間、植栽數量因應綠建築標章獎勵及相關綠化法規規定，所有權人及住戶應負維護管理之責，如需變更應依相關綠化規定申請，不得任意變更綠化範圍或減少喬木植栽數量。

十二、本公寓大廈地上一層用途為一般零售業及管委會使用空間，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。

十三、本公寓大廈依都市設計審議核定內容，應於基地南側10.6\*2m範圍設置YouBike停車空間。相關設置細節及維護管理責任區分，同意依起造人與台北市政府交通局協議內容辦理。

#### 第廿四條之一 特別約定事項

依大眾捷運系統土地開發辦法第21條第3項規定，區分所有權人(含住戶)不得以會議決議排除與捷運有關之特別約定事項；專有部分有讓售等處分行為時，應於移轉契約中明定須繼

受原區分所有權人依本條之規範與捷運有關之特別約定事項如下：

一、維護管理原則：

- (一)本大樓供捷運共用部份、相關使用管理與維護費用事宜、雙方間管理事務等，由大樓管委會與捷運營運公司協議。若有相關爭議，則由新北市政府捷運工程局負責協調處理。
- (二)本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，如涉及台北市政府捷運工程局或捷運營運公司之產權或權益，應與台北市政府捷運工程局及捷運營運公司協議訂定。
- (三)大樓管委會及區分所有權人(含住戶)不得以會議決議排除本規約之特別約定事項。
- (四)捷運營運公司捷運出入口辨識，若需張貼於大樓之外牆、樑柱等範圍，應先與管理負責人(建商)或大樓管委會協商後，提供適當位置供捷運車站標誌系統設置或張貼使用，屬捷運標誌或告示等設施由捷運營運公司維護管理，管理負責人(建商)或大樓管委會不得擅自移除或變更。
- (五)本大樓範圍內因配合整體空間規劃所設置之捷運設施及其附屬設施，捷運營運公司如因設備維修保養、重置更新或緊急搶修之需要，而須通行於本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分進行施工，大樓管委會及區分所有權人(含住戶)不得拒絕，亦不得以任何理由要求回饋或補貼任何費用，但維修

前捷運營運公司應事先知會大樓管委會及區分所有權人(含住戶)。

(六)本大樓週邊或內部屬捷運系統之建物或設施設備，為購買本大樓承購戶所明確知悉，日後不得透過區分所有權人會議決議變更其設置位置、使用方式及干擾捷運設備之運轉。

(七)本大樓範圍內之捷運設施設備暨其附屬設施之所在空間，大樓管委會同意無償提供捷運營運公司使用，並無條件提供捷運營運公司維修通行權(含隱蔽部分管線之維修)，惟須與管委會提前申請(緊急情況除外)。另日後不得透過區分所有權人會議決議變更或遷移捷運設施設備暨其附屬設施位置或影響其功能及使用。

(八)為主體結構安全考量，本大樓施工裝修除需遵守大樓管理辦法之相關規定外，不得影響本大樓週邊或內部屬捷運及共同管道系統之建築物或設施、設備。

## 二、共用空間維管原則：

(一)一樓捷運出入口臨路人行道空間為捷運旅客進出站必經之處，大樓管委會及區分所有權人(含住戶)應配合捷運營運時段之需，無償開放供公眾使用。

(二)捷運規劃之捷運汗水處理設備及相關附屬設施、捷運排氣管道，為區分所有權人(含住戶)所明確知悉，且日後不得透過區分所有權人會議決議變更設備位置，汗水處理設備及排氣管道所產生之氣味、氣流為自然現象，大樓管委會及區分所有權人(含住戶)不得因此

要求停止運轉或補償任何費用。

### 三、捷運土開相互配合事項：

- (一)本大樓與捷運車站應定期執行防颱防洪整備、消防設備檢測與雙方通聯測試（包括消防移報與通訊設備），進行檢修或測試時應事先通知對方，避免錯誤訊號產生，並應依「消防防護計畫」配合執行消防演練。
- (二)大樓管委會因維修或設備保養因素，需進入捷運產權範圍時，依捷運系統進場規定向捷運營運公司辦理登記或申請許可後，方可進場施作。
- (三)本大樓進行設施設備維護，如大樓外牆清洗、地坪更換等有影響捷運車站營運管理及旅客安全之虞者，大樓管委會應先通知捷運營運公司，經雙方確認執行細節與施作時間後始得進行。
- (四)如因捷運系統設施設備因配合公共需求(如:管線或暗管維修改建等)須通過並於本大樓範圍內施工，大樓管委會及區分所有權人(含住戶)不得以任何理由拒絕或藉詞收費，阻礙捷運設施之維修空間，但施工完畢後捷運營運公司需會同大樓管委會確認復舊完成。
- (五)本大樓地面層應保持消防員進出動線順暢，且不得設置任何固定設施或堆置雜物，以避免影響消防員救災時效。
- (六)本大樓公共基金、管理費之繳納及修繕費用之分攤，應不包含約定之捷運設施設備管理範圍，另本規約除特定約定事項外，其餘屬大樓管委會之約定事項之效

力應不包括捷運設施設備範圍。

(七)區分所有權人專有部分有讓售等處分行為時，其繼受人應繼受本規約之權利義務。

(八)本大樓與捷運設施各自維護管理、清潔費用各自負擔，捷運設施之財產為台北市政府所有(財產管理單位：台北市政府捷運工程局；使用單位：捷運營運公司)，不得主張處分、佔有及破壞。

(九)大樓管委會後續若有涉及捷運相關議題，需副知台北市政府捷運工程局及捷運營運公司。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

### 第廿六條 違反義務之處理

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

事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵

從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

## 第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：  
本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)  
1. 詳如附件六。

■2. 授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。  
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

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

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。