

全坤建設開發股份有限公司

房地買賣預定單

編號:

日期: 民國 年 月 日

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

訂購內容及說明:

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

- 一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人  同意  不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名: \_\_\_\_\_

附註說明: 民法第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

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

# 預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：全坤建設開發股份有限公司

茲為【全坤御峰】(以下簡稱本社區)房地買賣事宜雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱期

本契約簽訂前於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：全坤建設開發股份有限公司

## 第二條 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。

## 第三條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落

台北市大安區辛亥段四小段 61、64、65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75、76、76-1 地號等 28 筆土地，面積共計 5,120 平方公尺(1548.8 坪)，使用分區為都市計畫內之第三種住宅區(4,356 平方公尺)及第一種商業區(764 平方公尺)。

### 二、房屋坐落

同前述基地內「全坤御峰」編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計 248 戶)，為主管機關核准 113 年 3 月 18 日 113 建字第 0049 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六及附圖一)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位(停車位空間平面位置圖如附圖二)，該停車位有無獨立權狀。停車位規格為：

長 5.5 公尺× 寬 2.5 公尺 × 高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺× 寬 2.3 公尺 × 高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺× 寬 2.5 公尺 × 高 2.1 公尺。

上述車位面積另含車道及其他必要空間，無論車位規格大小，每個車位面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之。

(二)前款停車空間為位於共有部分且無獨立權狀，本社區全部汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約 51.07%。(計算式：停車空間面積 6,893.26 平方公尺÷共有部分總面積 13,498.24 平方公尺= 51.07%)。

「全坤御峰」共有部分總面積計 13,498.24 平方公尺(約 4083.22 坪)包含：

1. 本社區共有部分扣除所有汽車車位面積(含汽車位及其通行車道等必要空間)後，共有部分總面積計 6,604.98 平方公尺(約 1,998.01 坪)。
2. 不具獨立權狀之停車空間面積計 6,893.26 平方公尺(約 2,085.21 坪)，其面積按車位(格)數量計 200 位比例分配。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

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

#### 第 四 條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積

買方購買「全坤御峰」編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為拾萬分之\_\_\_\_\_，土地面積計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 19,776.06 平方公尺

(5,982.26 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：

陽台\_\_\_\_\_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、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

## 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區房屋共有部分項目包含 不具獨立權狀之停車空間、ABC 棟共用車道自行車空間A 區停車空間兼防空避難室、機車停車空間及其通行車道、法定無障礙停車位、法定裝卸車位、台電配電室、緊急發電機室、進風機房、排風機房、機電設備空間、防災中心、排煙室 A 兼梯廳、排煙室 B 兼梯廳、A 棟電表、B 棟電表、安全梯(A 棟、B 棟)、樓梯、受電箱、電信室、雨水設備機房、消防泵浦室、A 棟水箱(一)(二)、B 棟水箱(一)(二)、垃圾車暫停空間、陽台、走廊、管委會空間、宅配室、管道間、升降機、排煙室 A、排煙室 B、梯廳、電梯機房、消防水箱機房、機房、日用水箱(一)(二)、進排煙設備機房、水表室、進/排風管道、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目 ( )。

二、本「全坤御峰」共有部分總面積計 13,498.24 平方公尺(4,083.22 坪)；專有部分總面積 13,806.45 平方公尺(4,176.45 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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本社區共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。

三、「全坤御峰」共有部分之持分分配方式如下：

1. 一樓至地下一樓住宅棟(A、B棟)及台電棟(C棟)共用車道，由住宅棟及台電棟全體區分所有權人共同持分。
  2. 住宅棟地下一層至地下四層扣除汽車停車位總面積、一樓共有部分、二樓共有部分(扣除第4點梯間面積)、三樓共有部分(管委會使用空間)及屋突之共有部分由住宅棟全體區分所有權人共同持分。
  3. 三樓至十七樓梯間由三樓至十七樓全體區分所有權人共同持分。
  4. 二樓梯間由A1-2、A2-2、A3-2三戶共同持分。
- 四、共有部分使用管理歸本社區管理委員會，管理辦法授權由管理委員會訂定之。

## 第 六 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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本社區地下室汽車停車空間【計算標準：相鄰之汽車停車空間以兩車間車格線之中心線為準，單獨或一邊無相鄰之汽車停車位以車格線外緣為準】。本汽車停車空間應有之持分面積以地政單位最後登記完竣為準。

## 第 七 條 契約總價

本契約總價款為新臺幣(同下)\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整(含稅)價款包括：

一、土地價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(一)專有部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

1. 主建物部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

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

#### 第七條之一 履約擔保機制

本預售應屋辦理履約擔保，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，由台北富邦商業銀行（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。

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

賣方應提供上開之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成工程進度所定付款明細表（附件一）之規定於工程完工後繳款，買方接獲賣方書面通知日起七日內至賣方指定繳款地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。
- 二、付款方式如下：
  - （一）金融機構信託專戶：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，信託銀行：台北富邦商業銀行 敦北分行，戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：8211-0000-407278
  - （二）產權移轉完成之期款、交屋款不入前述金融機構信託專戶，買方應依賣方通知直接存入賣方指定之金融機構帳戶（非信託專戶）。
- 三、分期付款表每期付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、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。
- 五、買方瞭解並同意本契約付款明細表所列各期款項與付款期程，為雙方重要之約定，買方有依付款明細表繳付各期款項之義務，不得拖延或拒絕付款。

## 第九條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部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。

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

## 第十條 地下層、屋頂、法定空地及約定專用之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本社區地下層共四層，總面積9,271.72平方公尺（2,804.7坪），扣除第五條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，其餘面積6,893.26平方公尺（2,085.21坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。未購買汽車停車位住戶同意並確認購屋款不包含汽車位，其產權持分不含汽車停車位應有面積，且對本建物地下一層至地下四層之汽車停車位無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

### 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。

### 五、約定專用部分：

- (1)一樓相連接之露台歸 A9 棟之一樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (2)三樓相連接之露台歸 A1、A3、A6、B2、B3、B6 棟之三樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (3)十樓相連接之露台歸 A3 棟之十樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (4)十一樓相連接之露台歸 A5 棟之十一樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (5)十二樓相連接之露台歸 B2 棟之十二樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (6)十四樓相連接之露台歸 B6 棟之十四樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (7)十五樓相連接之露台歸 A1、A5 棟之十五樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (8)十六樓相連接之露台歸 B1、B2 棟之十六樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (9)十七樓相連接之露台歸 A1、A2 棟之十七樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。(各戶使用範圍如附圖四)
- (10)一樓避車彎(車位)，由一、二樓社福機構管理並約定專用。(使用範圍如附圖四)
- (11)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- (12)法定空地、露台應合乎法令規範管理使用，如遇有公共設施、設備(如消防、瓦斯管、管道間等)需要須維護或維修，應無償提供出入及架設設備。

### 六、地下一層 160 位機車停車空間、地下一層編號 200、201、202、205、206 之無障礙汽車位共 5 位及地下一層編號 203 之裝卸車位共 1 位、地下一層 30 位自行車位空間屬本社區全體區分所有權人共有之，其共有部分使用、管理方式及位置分配須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定管理辦法。

七、本社區全體區分所有權人同意本契約之分管(專用)約定事項應為日後區分所有權人訂立之規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼受人。

#### 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依主管機關核准(如附件六)之工程圖樣與說明書及本契約「建材與設備表」(附件四)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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十二條 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 113 年 12 月 18 日之前開工，民國 119 年 7 月 17 日以前完成主建物、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，致使賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間修改或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附

詳圖配合本工程辦理之。買方應支付因工程變更所發生之**管理費及圖說費**，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。買方逾期未能於賣方通知之期限內完成工程變更時，為買方不辦理工程變更，賣方得依主管機關核准之圖說施工。如買方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對賣方不生效力。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加工款，即買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，即買方不辦理工程變更，則賣方依主管機關核准之圖說施工。
- 四、賣方所提供之室內建材或色系，如不符合買方之需求時，買、賣雙方同意以**工程減帳**方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。
- 五、若買方承購二戶以上需將其合併成一戶時，為避免與原規劃設計及相關法令不符，對於原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，不得要求賣方取消或變動上述之原規劃設計。

#### 第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件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。

#### 第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、本契約房地及車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。買方有二人以上(含)者，本契約為共同持分。

第十六條 通知交屋期限

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

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方應繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務

紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋(遷入)證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶房屋水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位（不包含共同使用部分），其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第五十七條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依與賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續。

#### 第十七條 共有部分之管理

- 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。  
上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### 第十八條 保固期限及範圍

本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

##### 一、保固期限說明：

- (一)房屋結構(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。
- (二)固定建材及設備（如機電設施(備)、裝修面飾材、衛浴設備、廚具、門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年。
- (三)未涉及結構之防水工程（如外牆防水、窗台防水、陽台防水、浴廁防水）自買方完成交屋日起負責保固三年。

(四)社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成(含視同點交完成)予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分···等)負責保固十五年，固定建材設備部分(如：機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電···等)、景觀工程(木作、裝飾盆架、植栽除外)及公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)負責保固一年。

社區共同使用部分及公共設施需於社區管理委員會或選任管理負責人點交後，始得使用。

(五)前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 二、保固除外範圍：

(一)因買方自行變更、裝修、修改或賣方能證明可歸責於買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所產生之瑕疵或損壞，不屬於前項保固範圍，賣方不負保固責任。

(二)全區植栽因環境條件因素不一，日常維護(含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪)由管理委員會負責，管理委員會應請專業植栽廠商進行日常維護，賣方不負保活保固之責任。

(三)因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等)以及公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在賣方保固範圍內。

## 第十九條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構辦理貸款給付，買方於賣方通知期限內，雙方依約定辦妥一切貸款手續，惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項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，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\_\_\_\_日內(不得少於三十日)一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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

四、買方自行指定其他金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項：

1. 依本條第一項規定辦理。
2. 買方應於使照領取後十日內確定並告知賣方承貸之金融機構，賣方始有配合辦理之義務。
3. 簽立【自洽貸款協議書】。
4. 買方應於通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續。
5. 買方應自行向自洽之金融機構瞭解洽談貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額/利率/年限等)。
6. 貸款之抵押權設定由賣方指定之地政士辦理。
7. 本貸款應於賣方將產權移轉登記予買方後三日內撥付予賣方。
8. 如買方未依前述1~7款辦理時，即買方同意以現金或即期支票壹次繳清本條第一項約定之部分價款。

五、倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，貸款實際給付日遲於賣方統籌辦理金融機構貸款首戶撥款日達七日以上時，逾期依第九條規定辦理。

六、買方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額禁止背書轉讓之本票予賣方，作為價款給付之擔保，賣方於買方繳清所有價款後，返還該本票。買方未依約支付未付價款時，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票權利。

七、買方若減少貸款金額，應於賣方使用執照核發30日內以現金一次繳清差額款項，買方繳清該部分價款後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。

八、買方不辦理貸款時，買方之繳款方式如下：

1. 使用執照核發時，以現金或即期支票繳納預定貸款金額之50%，並同時簽具另50%未繳金額同額之保證本票予賣方作為未繳款項之擔保。
2. 賣方於申報稅單前，通知買方以現金或即期支票繳交餘50%未繳款項，賣方於收到兌現款項後返還買方保證本票。
3. 若逾期繳款，如買方繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

- 九、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分；若買方主動向金融機構表明拒絕貸款、附帶任何條件、附帶期限撥款、或除有違反第十一條第二項第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵而暫緩撥款…等因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該貸款金額應依賣方通知之期限內一次以現金或即期支票支付賣方。
- 十、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』（如附件二）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之手續。通知辦妥一切本條未約定事項，準用委辦貸款合約書之約定。

## 第二十條 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，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第二十一條 房地轉讓或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方因轉讓致生稅務（費）或相關問題，應由買方自行處理及負擔。
- 五、依本條第一項轉讓予第三人時，原買受人已依第十三條之規定已向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則承接人不可再請求室內設計變更。

## 第二十二條 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。

### 第二十三條 稅費暨其他費用負擔之約定

- 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，但買方未依第十五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、書狀費、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，並於交屋時結算清，多退少補。
- 五、管理費明細如下：
  1. 店舖 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰貳拾 元整。
  2. 社會局 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰 元整。
  3. 住宅 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰 元整。
  4. 汽車停車位 - 車位每位每月管理費新台幣 捌佰 元整。
  5. 機車停車位 - 車位每位每月管理費新台幣 壹佰 元整。
- 六、本社區共同使用部分之公共用電總電費之分擔，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理，依本社區總戶數，平均分攤至各戶每期帳單。
- 七、如有其他前項未約定之稅捐、費用依法令規定或慣例應由買賣雙方負擔者，由買賣雙方各自負擔。

### 第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

### 第二十五條 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。

#### 第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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時，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

#### 第二十八條 疑義之處理

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

#### 第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第三十條 附件效力及契約分存

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

### 第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依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。

### 第三十二條 修改權之保留

有下列情事之一者，買方同意委由賣方全權決定處理，而不影響買方專有部分權益：

- (一) 建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分，賣方得依主管機關意見辦理變更設計。
- (二) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (三) 各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (四) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書(附件四)建材與設備表之內容為依據，本契約未載明者，由賣方依實際狀況及考量整體性統一選定。

### 第三十三條 裝潢施工

- 一、買方辦妥交屋手續後，憑賣方所簽發之交屋憑證並繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣**壹拾萬元整**，始得遷入或裝潢，買方裝潢需遵照(附件五)住戶管理規約第二十二條之一住戶室內裝修遵守之事項各項規定，裝潢期間需繳付裝潢管理費每日新台幣**壹佰元整**，裝潢完成後十五日內，經保管單位勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由買方提出申請，由保管單位無息退還保證金。若違反前述規定而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品，買方須負相關法律責任。
- 二、買方於簽訂本契約同時，應已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，由各所有權人應自行依法令及上述規定辦理。
- 三、有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該當施工廠商負責，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

### 第三十四條 契約當事人效力

- 一、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、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之名義登記

人、第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。

- 二、買方有數人者，除本契約買方之義務應負連帶責任外，買方須以一人（姓名：          ）為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。
- 三、解約時如房地產權已移轉登記予買方時，買方應依賣方書面通知期限內備齊所需移轉文件及印章，將房地產權返還登記予賣方。

### 第三十五條 附則

- 一、買、賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收或無法送達而致退回者，以郵局第一次投遞日為送達日期。
- 二、買方同意附件五住戶規約之分管(專用)約定事項，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼受人。
- 三、房地出租或出售予第三人時，應告知約定分管使用情事，如有違反致生糾紛或使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任，相關權益義務及於所有繼受人。
- 四、賣方保證取得綠建築分級評估黃金級綠建築標章、銀級智慧建築標章及耐震建築標章。

### 第三十六條 特別約定

- 一、本基地建造執造核准之建築物（台灣電力公司大樓棟及住宅棟）完工取得使用執照後，各自獨立使用之公寓大廈，並分別成立管理委員會；公寓大廈公共基金分別獨立運用。
- 二、本基地於領取使照時應提撥之公寓大廈公共基金為新台幣 4,485,143 元整(實際提撥金額依主管機關核定為依據)，本公共基金依本條第一項各自分別獨立運用，住宅棟金額為新台幣 2,982,543 元整、台灣電力公司大樓棟之金額為新台幣 1,502,600 元整。
- 三、各個管理委員會依公寓大廈管理條例第 57 條規定與起造人辦理共用部分、約定共用部分與其附屬設施之移交作業後，以住宅棟管理委員會名義申請公共基金撥付作業；住宅棟管理委員會並同時開立取款條新台幣 1,502,600 元整之公共基金予台灣電力公司大樓棟。

第三十七條 附件明細如下：

附件一：付款明細表

附件二：委辦貸款契約書

附件三：蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

附件四：建材與設備表

附件五：住戶管理規約

附件六：建築執照影本

附件七：不動產信託證明書

附圖一：房屋平面圖

附圖二：汽車停車空間平面圖

附圖三：共有公共空間平面圖

附圖四：約定專用分管平面圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：全坤建設開發股份有限公司

負 責 人：李勇毅

統 一 編 號：04921056

聯 絡 地 址：台北市內湖區新湖二路329號6樓

電 話：(02)8791-8888

行 銷 公 司：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王明正

統 一 編 號：27749417

聯 絡 地 址：台北市內湖區瑞光路358巷38弄36號10樓

不動產經紀人：劉

聯 絡 地 址：台北市內湖區瑞光路358巷38弄36號10樓

中 華 民 國 年 月 日

附件一：付款明細表

總價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

自備款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

貸款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

本付款明細表含：

車位編號【            -            】

價款新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

| 期 別 |             | 應付金額(新台幣)   | 備註   |
|-----|-------------|-------------|------|
|     | 定 金         | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
|     | 簽約金         | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
|     | 開工款         | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
| 1   | 地下三樓底版完成    | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
| 2   | 屋頂版完成       | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
| 3   | 申請使照        | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |
|     | 銀 行 貸 款     | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | 收據另立 |
|     | (產權移轉完成之期款) | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | 收據另立 |
|     | 交屋款         | 佰 拾 萬 仟元整   | 收據另立 |

## 委 辦 貸 款 契 約 書

買方：

立契約書人

賣方：全坤建設開發股份有限公司

茲因買方購買賣方所興建之座落於台北市大安區辛亥段四小段 61、64、65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75、76、76-1 地號等 28 筆土地(建照號碼：113 建字第 0049 號詳如附件六)土地內之編號第        棟        樓房屋、車位編號        -        號，並提供上述標的為擔保，委由賣方向指定之金融機構辦理抵押貸款，用以抵付本契約應付之買賣價款，經雙方議定條件如後：

- 一、抵押貸款新台幣        仟        佰        拾        萬元整，買方辦理對保手續時除應開戶、交付有關證件資料、開具與貸款金額同額之本票，並應簽立撥款委託書或取款條予賣方，授權賣方於核貸時直接向前述金融機構領取或直接撥入賣方指定帳戶。除因本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由向賣方或前述金融機構或有關單位提出異議、撤銷或中止本項撥款，或向金融機構直接要求領取。
- 二、買方同意依賣方或前述金融機構約定之時間備齊貸款及抵押設定所需證件，交付賣方指定之代書辦理。因辦理貸款及抵押設定登記所生之規費、手續費、代書費、保險費、謄本複印費等相關費用，由買方負擔。貸款尚未核撥前，若需買方補蓋印章或出具證件等，買方同意配合辦理。
- 三、買方應依前述金融機構規定，於賣方通知期限內辦妥貸款及抵押設定登記並覓妥保證人。申請貸款之利息與償還方式悉依前述金融機構規定辦理，自貸款核撥當日起，其應付利息由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、本委辦貸款金額屬本買賣總價內之部分價款，產權移轉登記予買方後即可核撥本貸款金額。

立契約書人

買 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
電 話：

賣 方：全坤建設開發股份有限公司  
負 責 人：李勇毅  
統 一 編 號：04921056  
聯 絡 地 址：台北市內湖區新湖二路329號6樓  
電 話：(02)8791-8888

中 華 民 國 年 月 日

### 附件三

## 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

- 一、全坤建設開發股份有限公司及其關係企業、本案興建之公司（以下合稱貴公司）告知本標的買受人及相關個人資料提供者（以下簡稱本人）蒐集、處理及利用個人資料之事項：貴公司為辦理本標的銀行貸款、本標的產權過戶移轉及稅單申報、本標的水、電過戶申請、對保或產品行銷目的而蒐集、處理或利用本標的買受人之個人資料及相關個人資料提供者之個人資料時，皆以尊重您的權益為基礎，並以誠實信用方式為之。
- 二、本人個人資料蒐集、處理及利用之同意事項：
  - （一）本人已收到並閱讀瞭解本同意書之內容。
  - （二）本人同意貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得以紙本、電子、口頭或其他適當方式蒐集、處理及利用本人相關之等個人資料。
  - （三）本人同意貴公司將本契約書上所載本人資料或本人所提供之相關個人資料轉送貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員，以作為辦理產權過戶移轉及稅單申報、本標的水、電過戶申請及辦理貸款銀行受理本人貸款或契約服務申請時之審核參考，但貸款銀行或承辦機關仍應依其本身之審核標準決定是否貸款或同意辦理，不得僅以前開資料作為審核之依據。
  - （四）本人同意貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得依「個人資料保護法」之相關規定，對本人之個人資料，有為蒐集、處理及利用之權利。
  - （五）本人同意本人不同意（如無勾選，則視定為不同意）提供本契約標的所需之各項資料貴公司於產品行銷目的範圍內，得以蒐集、電腦資訊處理及利用個人所提供之資料，以電話聯絡、簡訊傳送、信件郵寄或電子信件郵寄等方式提供房地產相關資訊、最新推案及活動邀請資訊，以便讓我們提供更多元及熱忱的服務。
- 三、本人可向貴公司之業務單位申請就本人提供的資料，依個人資料

保護法之規定行使權利，如(1)查詢或請求閱覽、(2)請求製給複製本(前二項貴公司得酌收必要成本費用)、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理、利用或(5)請求刪除。但貴公司依個人資料保護法之規定，保有准駁該申請之權。

- 四、本人可自由選擇是否提供貴公司個人資料，惟若不提供、提供後請求刪除或停止處理利用而經貴公司核准，可能影響貴公司協助辦理貸款及相關產權移轉登記、提供行銷活動等相關資訊、無法及時通訊聯絡等。若本人所提供之個人資料，貴公司難以確認您的身分真實性，或查覺有資料不實之情形，將會影響本人的貸款資格、產權移轉資格及收受行銷活動等相關權利。
- 五、本同意書如有未盡事宜，將依個人資料保護法或其他相關法規及其後修訂之規定辦理。
- 六、本人瞭解此一同意書符合個人資料保護法及相關法規之要求，且瞭解其內容，並同意本同意書所列載之事項。

客戶簽名：

立同意書日期：中華民國            年            月            日

## 建 材 與 設 備 表

### 壹、結構與外觀

#### 一、結構

- (一)本大樓結構採用鋼骨鋼筋混凝土 SRC 構造，無論承重、耐震、防火等特性、均符合國內相關法令之規定，且經由專業結構技師設計及電腦程式計算，並依主管機關審查核准之圖說施工。
- (二)本大樓使用之鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射作業要點規定，無輻射污染並符合 CNS 國家標準耐震構材鋼筋規定。
- (三)本大樓不使用石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他類似物含有損建築結構安全或有害人體安全健康之材料。

#### 二、外觀及景觀設計

- (一)建築物外觀由知名建築師事務所精心規劃設計。建物外觀造型以天然石材搭配高級磁磚或仿石材瓷板磚或金屬板作整體設計。
- (二)本大樓景觀委請專業設計團隊整體設計規劃。

### 貳、公共空間

#### 一、一樓門廳

- (一)平頂：採用藝術造型天花板搭配藝術燈具。
- (二)地坪：配合整體門廳設計，鋪設天然石材搭配其他裝修材料拼花處理。
- (三)牆面：採用石材搭配其他裝修建材整體設計。
- (四)入口大門：採用金屬門，結合建築物立面整體設計規劃。

#### 二、各層電梯廳

##### (一)地下層與 R1F

- 1、平頂：採用藝術木作造型天花板搭配燈具。
- 2、地坪：鋪設進口、冠軍等品牌之高級磁磚。
- 3、牆面：採用進口、冠軍等品牌之高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計。

##### (二)標準層

- 1、平頂：採用藝術木作造型天花板搭配燈具。
- 2、地坪：鋪設天然石材或進口、冠軍等品牌之高級仿石材面磚。
- 3、牆面：採用天然石材或進口、冠軍等品牌之高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計。

#### 三、標準層連接各戶之廊道

- (一)平頂：採用藝術木作造型天花板搭配燈具。

(二)地坪：鋪設進口、冠軍等品牌之高級磁磚。

(三)牆面：採用進口、冠軍等品牌之高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計。

#### 四、公共樓梯間

(一)平頂與牆面：面刷水泥漆或晴雨漆。

(二)地坪：鋪設高級地磚或高級橡膠地磚。

(三)樓梯扶手採實木扶手。

#### 五、機房

(一)平頂與牆面：地上層面刷水泥漆，地下層面刷洋灰漆。

(二)地坪：鋪設 EPOXY 或高級地磚。

### 參、各戶建材設備

#### 一、門窗

(一)各戶大門：採用高級金屬門，附高級電子門鎖。

(二)臥室門：採用高級木門、水平門鎖。

(三)浴室門：採用高級木門、水平門鎖。

(四)工作陽台門：採用三協、YKK、中華等通風鋁門，附紗窗及水平門鎖。

(五)鋁窗：採用三協、YKK、中華等廠牌之鋁窗(附紗窗)。

(六)鋁窗玻璃：採節能膠合玻璃(三合一鋁門除外)。

#### 二、室內裝修

##### (一)室內

1、平頂：面刷乳膠漆。

2、地坪：客廳、餐廳、臥室、廚房及走道加設隔音墊，面鋪進口、冠軍等品牌 80x80 公分高級地磚。

3、牆面：採輕質隔間牆，面刷乳膠漆，搭配木作踢腳板。

##### (二)浴廁

1、平頂：採矽酸鈣板天花板，面刷防霉乳膠漆。

2、地坪：鋪設進口、冠軍等品牌高級地磚；淋浴間外地坪無洩水坡度。

3、牆面：面貼進口、冠軍等品牌高級磁磚。(貼磚高度依木作天花平頂高度為基準)。

##### (三)陽台

1、平頂：採用防颱型金屬天花板。

2、地坪：鋪設高級地磚。

3、牆面：依建物外觀整體造型之材質計畫而定。

#### 三、衛浴設備

- (一)面盆：採一體瓷盆，或進口品牌之檯面或下嵌盆，搭配人造石、進口大型瓷板等檯面浴櫃，並搭配 HANSGROHE、KOHLER、KVK 等品牌之高級冷熱龍頭組。
- (二)馬桶：主浴廁採 KOHLER、TOTO、INAX 等品牌之全自動免治馬桶、客浴廁採 KOHLER、TOTO、INAX 等品牌之二段式省水馬桶。
- (三)淋浴間與龍頭：採用強化玻璃淋浴門與隔屏組，搭配高級五金。淋浴龍頭採用 HANSGROHE、KOHLER、KVK 等進口品牌之溫控冷熱蓮蓬龍頭組，搭配升降桿。
- (四)配件：附鏡櫃或明鏡、置物架、毛巾架或衛生紙架(依浴櫃規劃條件提供)。
- (五)其他：主浴採 KOHLER、PANASONIC 多功能暖風機，其他浴廁採 KOHLER、PANASONIC 排風扇。

#### 四、廚房設備

- (一)廚具：採用德國 Nolte 等歐式廚具、搭配賽麗石、杜邦人造石或高級大型瓷板等檯面、不銹鋼水槽及單槍冷熱龍頭。
- (二)家電：採用進口 FRANKE、TEKA 或國產 RINNAI 等品牌之排油煙機及雙口瓦斯爐或電爐(依廚房規劃條件提供)、進口 FRANKE、AMICA 或 RINNAI 等品牌之洗碗機，可霖、EVERPOLL 或 GLEAMOUS 等冷熱生飲設備。
- (三)上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃。
- (四)本案為高層建築若開放式廚房則採電爐，不配瓦斯。

#### 五、陽台設備：設金屬曬衣架。

#### 六、空調設備

- (一)預留空調室外機位置，方便日後用戶自行設置。
- (二)預留空調之冷媒管路徑套管、空調排水及電源。

#### 肆、綜合設備及安全管理系統

##### 一、電梯設備

- (一)廠牌規格：採 OTIS、崇友、永大等廠牌微電腦電梯。
- (二)載客量/速度：大小乘載人數與速度依實際設計核准之圖面為準。
- (三)梯廂內裝：地坪鋪設石材或拋光石英磚，車廂內作整體裝修設計。
- (四)安全：
  - 1、電梯車廂內均設置感應式讀卡系統，並可設定樓層管制功能。
  - 2、電梯車廂內裝設錄影監視系統，緊急求救、對講警鈴及防夾裝置。
  - 3、停電自動切換到緊急發電機電源。

##### 二、綜合設備系統

- (一)電氣設備
  - 1、箱內多迴路設計系統，採用無熔絲開關或漏電斷路開關等。
  - 2、各戶均設獨立電錶(單相三線 220/110V 供電)。
  - 3、公共設施另設專用公共電錶(三相四線 380/220V 供電)。

4、住宅工作陽台設洗衣機、烘衣機專用插座。

## (二)供水、排水系統

- 1、採用間接供水式，地下室及屋頂設置水箱或蓄水池，各戶設獨立水錶，減少停水之不便，並於社區屋頂水箱入水口前加裝長庚活水設備或於地下室水箱入水口前加裝其他品牌之過濾設備。
- 2、雨水管、廢水管、污水管及透氣管採用國家檢驗合格之 PVC 或 CIP 管；並於污廢水連接透氣系統中加裝英國 STUDOR、瑞典 DURGO、美國 Oatey 等排水通氣防疫設備，提升居住品質。
- 3、冷熱水管採用國家檢驗合格之被覆不鏽鋼管。
- 4、於各住戶供水系統中，當層進水端閘後加裝水錘吸收器。
- 5、地下室水箱、屋頂水箱內部牆面及地坪，刷防水層及貼亮面磁磚。
- 6、住宅工作陽台設洗滌用水龍頭與洗衣機專用水龍頭，地板設專用排水口。

## (三)電話、電視及資訊設備

- 1、建構光纖網路引進到府 (FTTH)。
- 2、有線電視 Cable 引進到府。(不含系統業者訊號提供)
- 3、大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統。
- 4、依 NCC 規定要求設計提供宅內箱，搭配電話、網路及電視等數量出口。
- 5、地下室設置無線網路通訊系統。

## (四)緊急發電設備

- 1、於地下室設緊急發電機組設備，以便停電時供應消防系統、停車場排風機、給排水幫浦、緊急照明、電梯等公共設備用電。
- 2、住宅內設緊急供電插座，客廳及廚房冰箱各 1 處，於停電時提供緊急發電系統電力。

(五)垃圾處理設備：設置垃圾資源回收室，附垃圾及廚餘冷藏設備。

## 三、停車場設備

### (一)裝修材料

- 1、平頂：面刷洋灰漆。
- 2、地坪：
  - (1)斜坡道：1~B1F 鋪設車道磚，B1F 以下鋪設 EPOXY 加金鋼砂耐磨地坪。
  - (2)平面車道及停車空間：採 EPOXY 加石英砂耐磨地坪。
- 3、壁面：面刷洋灰漆、並搭配警示色帶及防撞角條。

(二)車道入口處設置防水閘門。

(三)1F 車道出入口設置感應式門禁系統搭配快速捲門。

(四)上下樓層車道口間均設置紅綠燈或警示燈、車道彎道處反光鏡等管制交通。

(五)地下室停車場各層裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時可自動啟動通風機換氣設備，以確保空氣品質。

(六)燈具依設計需求採用 LED 燈具。

(七)地下室電動車充電車位：

- (1)依法規設置使用者付費之公共充電車位。
- (2)統一設置有能源管理系統並於每層設置台電之電動車充電專用電錶(表燈計費，每層不超過 99KW)，除於客變時可向本公司統一申請電動車充電佈線電源及充電樁等設置到位外，另也保留線槽架空間，以方便交屋後有此需求的用戶自行向社區管理單位付費申請設置。

#### 四、安全管理系統

(一)社區保全及管理

- 1、社區大門口、地下室電梯廳，均設置具門禁讀卡及求救功能之對講機，方便與管理櫃台聯絡，並管制人員進出安全。
- 2、社區 1F 四周(含騎樓與庭園)、1F 大廳內、車道入口、地下室停車場、電梯車廂內與 RF 等處裝設彩色監視攝影機。
- 3、地下室停車場、各機房等空間於適當位置設置緊急求救對講機，遇急難時可迅速與管理櫃台連線對話。
- 4、發電機油槽油位高低、自來水箱(池)水位高低和入侵、雨(廢)水池水位高低、各機房入侵及停車場送排風機、揚水泵、雨水泵、廢水泵、污水泵之運轉等納入監控電腦主機監視。

(二)各戶內保全

住戶設置彩色影像保全對講主機，並結合門口機、瓦斯偵測器(高層建築開放式廚房不引入瓦斯則不設)、保全設定裝置、緊急求救押扣、各戶大門及工作陽台門磁簧開關等，並與管理櫃檯連線。

#### 五、消防設備

- (一)消防栓系統：各層梯廳廊道依法規設置消防栓箱。
- (二)滅火器：於各層適當位置放置乾粉滅火器。
- (三)自動泡沫系統：地下層停車場內均設有自動泡沫設備，遇火警時自動啟動噴灑泡沫救災。
- (四)自動灑水系統及緩降機：依法規設置。
- (五)自動火警警報系統：各戶室內依法規規定設置火警感知器，確保居家安全。
- (六)緊急廣播系統：各層設有緊急廣播設備，連接至管理櫃台之廣播主機。
- (七)安全標示系統：各層設置安全門標示燈(樓梯間為壁掛式)、避難方向指示燈及緊急照明。

#### 六、瓦斯設備

- (一)用戶之瓦斯裝置統一由乙方案代為向瓦斯公司統一申請規劃設計及安裝。
- (二)於工作陽台設置瓦斯管路及獨立瓦斯錶(瓦斯表由各戶自行申請裝設)供應熱

水器及廚房瓦斯爐(本案為高層建築，如為開放式廚房則無)，並於廚具下櫃內設置考克及廚房內設置室內瓦斯偵測器(如廚房設置電爐則無)，提升室內安全性。

(三)如室內採用瓦斯爐，則各戶室內瓦斯管設計依完工年度時瓦斯公司規定設置。

(四)本案為高層建築，如室內規劃開放式廚房則不引入瓦斯管。

附件五：

## 「全坤御峰」住戶規約

本【全坤御峰】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 本規約法源及效力所及範圍

本規約依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱條例)第二十三條訂定之。

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) 一樓相連接之露台歸 A9 棟之一樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(2) 三樓相連接之露台歸 A1、A3、A6、B2、B3、B6 棟之三樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(3) 十樓相連接之露台歸 A3 棟之十樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(4) 十一樓相連接之露台歸 A5 棟之十一樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(5) 十二樓相連接之露台歸 B2 棟之十二樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(6) 十四樓相連接之露台歸 B6 棟之十四樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(7) 十五樓相連接之露台歸 A1、A5 棟之十五樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(8) 十六樓相連接之露台歸 B1、B2 棟之十六樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(9) 十七樓相連接之露台歸 A1、A2 棟之十七樓區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違規。（各戶使用範圍如附圖四）

(10) 一樓避車彎(車位)，由一、二樓社福機構管理並約定專用。（使用範圍如附圖四）

(11) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(12) 法定空地、露台應合乎法令規範管理使用，如遇有公共設施、設備（如消防、瓦斯管、管道間等）需要須維護或維修，應無償提供出入及架設設備。

(13) A 棟二樓露臺屬本社區全體區分所有權人共有之，其使用管理方式須依循區分所有權人會議訂定之管理辦法。

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  
本社區地下一層 248 位機車停車空間(台電 88 位及住宅 160 位以上包含無障礙機車位 6 輛，台電棟車位編號 01、08;住宅棟車位編號 102、103、104、105)，屬本社區全體區分所有權人共有之，位置分配及其使用管理方式、違反義務處理方式等，須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定之管理辦法。
4. 停車空間之其他權利形式：  
本社區汽車停車位共計 313 位(台電 107 位及住宅 206 位)，汽車停車位之使用、收益、管理之權利如下：  
(1)住宅棟地下一層汽車停車位編號 200、201、202、205、206；台電棟地下二層汽車位編號 84、地下三層汽車位編號 52、53 之無障礙汽車位，住宅棟汽車位編號 203 裝卸車位、台電棟編號 107 裝卸車位共計 10 位，屬本社區全體區分所有權人共有之，位置分配及其使用管理方式、違反義務處理方式等，須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定管理辦法。  
其餘 303 個車位依各區分所有權人登記之汽車車位編號各自分管約定專用。且已確認並同意除上述汽車停車位以外之其他汽車停車位無使用、收益、管理之權利，且不得就此部分面積主張任何權利。  
(2)地下一層自行車位空間(住宅棟 30 輛、台電棟 29 輛)，屬本社區全體區分所有權人共有之，位置分配及其使用管理方式、違反義務處理方式等，須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定管理辦法。
- (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：

(1)住宅棟地下一層編號 200、201、202、205、206 無障礙汽車位於尖峰時段需優先開放供一、二樓社服機構使用，開放時間暫定 7：30~9：00，16：30~18：00。

(2)本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通(依主管機關之規定為依據)。

(3)本案設置 8 席無障礙汽車位(法定車位)，6 席無障礙機車位(法定車位)係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。

(三) 本社區地下層汽車停車空間因建築相關法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管、檢修孔、排水孔等相關設備。

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，同意外牆由全坤集團自行設計、製作並無償懸掛本大樓名稱及投資興建公司字樣，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。
3. 為本持本公寓大廈整體性外觀不被破壞，住戶不得私自加設鐵窗、加蓋露台及其他違建行為；本公寓大廈管理委員會未正式運作前，建商及其指定之管理單位有權制止本公寓大廈住戶及其委託廠商加設鐵窗、露台加蓋或其他違建行為，如經制止，應即刻自負費用回復原狀，如有致生他人損害時並應負賠償責任。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

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：應先經管委會同意，方得裝設。

八、下列各款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. 自來水機構。

### 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或本規約另有限制外，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、區分所有權人及住戶對專有部分之利用，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. 定期會議每年召開一次(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，如附件三。

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

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（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。

### 四、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. 除第二款第一日至第四日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意、第二款第五日應得全體區分所有權人同意外，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. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
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 1 名。
- (二)副主任委員 1 名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員） 1 名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員） 1 名。
- (五)委員 3 名。

前項委員名額，合計 7 名，並得置候補委員 1 名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
- 3. 採分棟劃分：店舖棟 1 名； A 棟 3 名； B 棟 3 名。
- 4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

三、台灣電力公司大樓棟另由其管理委員會訂定之。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

### 一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，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、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、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\_\_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、簽名簿、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一樓及地下室各層梯廳。

### 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4,485,143元整(實際提撥金額依主管機關核定為依據)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(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。

●店舖 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰貳拾 元整。

●社會局 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰 元整。

●住宅 - 每坪每月管理費新台幣 壹佰 元整。

●汽車停車位 - 車位每位每月管理費新台幣 捌佰 元整。

●機車停車位 - 車位每位每月管理費新台幣 壹佰 元整。

但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其約定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(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 壹 萬元以上(含)，經 十五 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 5 %計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，

撥入為公共基金保管運用。

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

七、於管理委員會成立或推選管理負責人並完成公共設施點交後，建商代收之每月管理費及車位管理費等，扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會或管理負責人。

#### 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。

(八)本社區共同使用部分之公共用電總電費之分擔，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理，依本社區總戶數，平均分攤至各戶每期帳單。

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一月一日起至十二月三十一日止。
- 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、財務委員、副主任委員、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、本社區一般事務性支出或有益全體住戶權益之開支，其支用權限如下：

(一)新台幣貳萬元以下由主委決定。

(二)新台幣貳萬元以上，貳拾萬元(含)以下支出須經管理委員會決議後始可支出。

(三)每筆新台幣貳拾萬元以上者(除了每月物業服務管理費及物業服務管理發包不在此限)，應提交區分所有權人會議決議。

六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

七、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

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

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（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（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。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

- 一、本基地建造核准之建築物（台灣電力公司大樓棟及住宅棟），完工取得使用執照後，各自獨立使用之公寓大廈，並分別成立管理委員會；公寓大廈公共基金分別獨立運用。
- 二、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。
- 三、共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分攤方式明確，前述管理維護方式及費用依本契約第十條及第二十三條第五項辦理。
- 四、各個管理委員會依公寓大廈管理條例第 57 條規定與起造人辦理共用部分約定共用部分與其附屬設施設備之移交作業後，以住宅棟管理委員會名義申請公共基金撥付作業；住宅棟管理委員會並同時開立取款條新台幣\_\_\_\_\_元整（實際提撥金額依主管機關核定之金額為依據）之公共基金予台灣電力公司大樓棟之管理委員會。
- 五、本社區全體區分所有權人同意本契約之分管（專用）約定事項應為日後區分所有權人訂立之規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼承人；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。

- 六、點交日及時間由全坤建設開發股份有限公司指定，並於十日前通知管理委員會，全坤建設開發股份有限公司應於辦理公共設施移交十個工作日提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交預查手續。移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，即得開放公共設施供住戶使用，自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理、維護、保養。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、未購買汽車停車位之區分所有權人，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並無使用、收益、管理權利。
- 十、管理委員會得委由管理服務人代為執行。自管理委員會成立日起，管理委員會同意由全坤建設開發股份有限公司指定之管理人或管理公司(全鴻物業管理公司)管理本公寓大樓三年，管理期間之管理報酬由社區管理委員會支付，管理報酬以不超過全體區分所有權人繳納當年度之管理費總額為限。
- 十一、本社區依規定取得綠建築、智慧建築及耐震建築等標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 十二、為維護綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(投資人)另提撥維護管理費用 2,241,988 元整(公寓大廈管理基金 4,497,267\*50%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。
- 十三、本大樓退縮留設之人行步道面積共 1,752.83 平方公尺，係無償開放予公眾使用且不得停放機車，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更外，

且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，且不得停放機車。

十四、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

十五、停車場出入口於尖峰時段，於樂業街 94 巷車道出入口加派指揮人員管制車輛進出，確保行人、通過性車流及基地本身車輛進出安全順暢。

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

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

### 第二十六條 違反義務之處理

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

### 第二十七條 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。

### 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：（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。

立 約 人：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

中 華 民 國

年

月

日

附件六：建築執照影本

壹  
壹  
參  
建  
字  
第  
壹  
零  
肆  
九  
號

| 臺北市政府都市發展局建造執照 |                                |                          |                      | 113建字第0049號           |                        |          |                      |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------|----------------------|
| 起造人姓名          | 國家住宅及都市更新中心 代理董事長：花敬群等2名(詳見附表) |                          |                      | 住址                    | 104019台北市中山區民生東路一段21號  |          |                      |
| 設計人姓名          | 蕭力仁                            |                          |                      | 事務所名稱                 | 蕭力仁建築師事務所              |          |                      |
| 建造類別           | 新建                             |                          |                      | 構造種類                  | 鋼骨RC造(供公眾使用建築物)        |          |                      |
| 使用分區           | 第三種住宅等2項請詳見附表                  |                          |                      | 幢層數                   | 1幢3棟地上17層地下4層 共21層248戶 |          |                      |
| 建築地點           | 地址                             | 大安區芳和里樂業街94巷             |                      |                       |                        |          |                      |
|                | 地號                             | 大安區辛亥段四小段0061-0000號 共28筆 |                      |                       |                        |          |                      |
| 各層面積總計         | 騎樓                             | 0.0m <sup>2</sup>        | 建築面積                 | 2379.98m <sup>2</sup> | 基地面積                   | 騎樓       | 0.0m <sup>2</sup>    |
|                | 其他                             | 39425.66m <sup>2</sup>   |                      |                       |                        | 其他       | 5120.0m <sup>2</sup> |
| 發照日期           | 113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67個月內竣工         |          |                      |
| 工程造价           | \$ 687,028,532 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         | 3656.67                        | 4.6                      | 防空避難室兼停車空間共24筆(詳見附表) |                       |                        |          |                      |
| 總計:            |                                |                          |                      |                       |                        | 39425.66 | 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 王玉芬                |                        |          |                      |
| 中華民國十三年三月十八日   |                                |                          |                      |                       |                        |          |                      |

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0049號

起造人： 國家住宅及都市更新中心 代理董事長：花敬群  
 全坤建設開發股份有限公司 負責人：李勇毅

建築地點：

使用分區：

第三種住宅

第一種商業區

地號： 大安區辛亥段四小段0061-0000號  
 大安區辛亥段四小段0065-0000號  
 大安區辛亥段四小段0069-0000號  
 大安區辛亥段四小段0070-0000號  
 大安區辛亥段四小段0071-0001號  
 大安區辛亥段四小段0075-0000號  
 大安區辛亥段四小段0076-0001號  
 大安區辛亥段四小段0078-0001號  
 大安區辛亥段四小段0079-0000號  
 大安區辛亥段四小段0080-0001號  
 大安區辛亥段四小段0088-0001號  
 大安區辛亥段四小段0088-0003號  
 大安區辛亥段四小段0091-0000號  
 大安區辛亥段四小段0099-0000號

大安區辛亥段四小段0064-0000號  
 大安區辛亥段四小段0066-0000號  
 大安區辛亥段四小段0069-0001號  
 大安區辛亥段四小段0071-0000號  
 大安區辛亥段四小段0072-0000號  
 大安區辛亥段四小段0076-0000號  
 大安區辛亥段四小段0078-0000號  
 大安區辛亥段四小段0078-0002號  
 大安區辛亥段四小段0080-0000號  
 大安區辛亥段四小段0088-0000號  
 大安區辛亥段四小段0088-0002號  
 大安區辛亥段四小段0088-0004號  
 大安區辛亥段四小段0092-0000號  
 大安區辛亥段四小段0101-0000號

建築物概要：地下001層、面積：3656.67m<sup>2</sup>、高度：4.6M、用途：防空避難室兼停車空間  
 地下002層、面積：3656.67m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
 地下003層、面積：3656.67m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
 地下004層、面積：3656.67m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
 地上001層、面積：2361.73m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第八組)社會福利設施F-3:托嬰中心288.49m<sup>2</sup>, (第十九組)一般零售業甲組(面積<300m<sup>2</sup>排除:便利商店、日用百貨)G-3:店舖920.17m<sup>2</sup>, 門廳1153.07m<sup>2</sup>  
 地上002層、面積：1648.79m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第八組)社會福利設施H-2:小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所(<300m<sup>2</sup>)293.13m<sup>2</sup>, (第八組)社會福利設施H-1:老人福利機構之場所(<500m<sup>2</sup>)408.12m<sup>2</sup>, (第十九組)一般零售業甲組(面積<300m<sup>2</sup>排除:便利商店、日用百貨)G-3:店舖201.08m<sup>2</sup>, (第二十八組)一般事務所(不含補習班)G-2:辦公室304.74m<sup>2</sup>, 梯間441.72m<sup>2</sup>  
 地上003層、面積：1474.48m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所(不含補習班)G-2:辦公室304.74m<sup>2</sup>, (第二組)多戶住宅H-2:集合住宅978.5m<sup>2</sup>, 管委會空間191.24m<sup>2</sup>  
 地上004層、面積：1409.5m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上005層、面積：1408.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上006層、面積：1408.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上007層、面積：1408.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上008層、面積：1408.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上009層、面積：1408.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上010層、面積：1392.58m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上011層、面積：1376.22m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上012層、面積：1352.17m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上013層、面積：1348.54m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上014層、面積：1331.22m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上015層、面積：1299.32m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅  
 地上016層、面積：1135.03m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0049號

**建築物概要：**地上017層、面積:606.62m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途 突出物001層、面積:337.37m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途  
:(第二組)多戶住宅H-2:集合住宅577.85m<sup>2</sup>,管委:(樓梯間)(機房)  
會空間28.77m<sup>2</sup>  
突出物002層、面積:342.53m<sup>2</sup>、高度:2.8M、用途 突出物003層、面積:342.53m<sup>2</sup>、高度:2.9M、用途  
:(樓梯間)(機房) (樓梯間)(機房)(水箱)

**雜項工作物：**排水溝:長度311.38m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月09日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

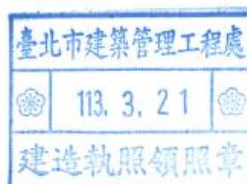
1. 首次掛號日期：《112》年《10》月《20》日（法令適用日期：110年10月1日依都更事業計畫報核日）。
2. 建築地點：大安區芳和里。
3. 實設空地《2740.02》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《圓方結構工程顧問有限公司》，技師：《黃明慧》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《維安電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳峯日》電機技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：SRC，基礎形式：筏式，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：112拆字第0058號、112拆字第0083號拆除執照。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
13. 昇降機《8》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 適用都市設計審議範圍，經本府111年8月2日府都設字第1113031779號函完成都市設計審議程序。
21. 本案係都市更新案件，經本府112年5月24日府都新字第11260004033號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為\_584.86\_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為\_299.91\_平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（兩水貯留利用系統之兩水有效儲水量230噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備24.4千瓦）、（屋頂平台綠化面積299.91平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
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，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
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. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。

## 注意事項：

- 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.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 30.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
- 31.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- 33.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 34.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上（CNS3299-12）。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 35.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 36.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 37.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積2379.98平方公尺）與建照核定工程期限（67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。
- 39.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 40.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心112年12月22日112工震字第864號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 41.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 42.第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《287.2》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 43.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 44.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 45.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 46.（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。
- 47.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 48.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）
- 49.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 50.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 51.依臺北市府111年8月2日府都設字第1113031779號函加註以下事項，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：  
（一）本案自建建築線退縮之無遮簷人行道、騎樓及C棟東側南北向通廊，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）屋頂及露台透空遮牆部分，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。
- 52.依臺北市府112年5月24日府都新字第11260004033號函加註以下事項：

## 注意事項：

1. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定，協助取得及開闢公共設施用地：本案給予425.33平方公尺獎勵額度(法定容積3.39%)。施工管理：有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局申請開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。
2. 申請「臺北市都市更新建築容積辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予1,752.83平方公尺獎勵額度(法定容積13.97%)。使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，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。
- 53.3. 申請「臺北市都市更新建築容積辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(四)」(符合臺北市都市更新及爭議處理審議會理次會議通案重要審議原則之建築設計類別)之獎勵容積：本案給予376.54平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。使用管理：本案為商業區，一、二樓應維持商業使用，商業使用樓地板面積總和應大於588.28平方公尺。
4. 申請「臺北市都市更新建築容積辦法」第2條規定，附表評定因素一之「促進都市更新(一)」捐贈經費予臺北市都市更新基金之獎勵容積：本案給予125.51平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。使用管理：本案捐贈經費予臺北市都市更新基金應於都市更新事業計畫核定時，與本府簽訂契約書，並於領得使用執照前繳納完成提供經費作業。
54. 施工管理：
  1. 有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條辦理。
  2. 有關財務計畫提列地質改良特殊因素費用，請確實依提列工作項目施作。
  3. 本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內現有巷道(嘉興街、嘉興街403巷及樂業街94巷)廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。使用管理：
  1. 無障礙汽車位8輛(住宅棟車位編號B1-200、B1-201、B1-202、B1-205、B1-206、台電棟B2-84、B3-52、B3-53)、無障礙機車位6輛(車位編號台電棟01、08、住宅棟102、103、104、105)及裝卸車位應開放供住戶共用，不得約定專用。另前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，請於住戶規約中載明。
  2. 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
  3. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
55. 依臺北市府消防局會辦協審書面建議表(臺北市建築管理工程處發文文號：112-6223-A399)加註以下事項：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
56. 基地內公共路燈廢止或改設，應於放樣勘驗前經工務局公園路燈工程管理處審查核可；基地內公共變壓箱廢止或改設，應於放樣勘驗前經台灣電力公司審查核可。



## 附件七：不動產信託證明書

### 價金信託契約書

立契約書人：

委託人：全坤建設開發股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於「台北市大安區辛亥段四小段 61 地號等 28 筆土地」開發案所為之預售不動產專案 (下稱「本專案」)，與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂「房地買賣契約書」 (下稱「買賣契約」)，為配合主管機關「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中有關「價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方依本價金信託契約書 (下稱「本契約」) 第三條第二項約定所給付甲方之價金 (下稱「買方所繳價金」)，委由乙方辦理信託管理事務。為此，甲、乙雙方特訂立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 (依第三條第二項定義) 於信託存續期間依本契約之約定專款管理，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。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

#### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶 (下稱「信託專戶」)，專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：82110000407278。信託專戶中存款之利率則以乙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。
- 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，即買方依買賣契約，於本專案建物所有權總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、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。

- 五、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。
- 六、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。
- 七、信託專戶應以「台北富邦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。
- 八、信託財產之權益悉依乙方帳載為準，由乙方依相關法令規定辦理。

#### 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信託關係依第十六條消滅時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；除符合法令、主管機關規定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」業務應行注意事項規定並經另以書面議定者外，非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依本契約及甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。惟本契約第三條第二項第一款之款項於存入信託專戶後，除依法律規定或本契約約定用於工程款及工程各項稅費外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 二、賣方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，賣方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單或請款資料)、工程相關契約並出具工程執行進度明細資料先經富邦建築經理股份有限公司查核無誤及出具查核報告書後，交由受託人自信託專戶撥付；其中預收款信託專戶每次撥付前，則維持該專戶累計交付信託金額之一成。
- 三、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五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 四、有下列任一情形時，乙方得拒絕執行甲方之書面指示，並通知甲方：
  - (一) 買方或第三人對乙方通知甲方有違反法令、信託目的或買賣契約之情形者。
  - (二) 買方或第三人對甲方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
  - (三) 買方或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
  - (四) 甲方之指示有違反法令或侵害乙方權益之虞(包括但不限於指示乙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事)，或有不合本契約之約定或信託目的之虞。
  - (五) 甲方違反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』業務應行注意事項規定(包括查核內容未包含應列之事項)。
  - (六) 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項，乙方並應依『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』第六條之規定辦理；如賣方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

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。

#### 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、重大疫情及其他不可抗力事由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契約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、 因本契約所生紛爭事件，乙方之申訴受理電話為(02)27186888。

#### 第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

(一) 如為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 如為法人，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) 簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、其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。

三、 信託存續期間，簽訂買賣契約之甲方應就下列事項，依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』業務應行注意事項規定，每六個月提供經富邦建築經理股份有限公司(以下稱富邦建經)查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
  - (三) 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。
  - (四) 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、延遲交付之情形，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第三項之約定出具查核報告：
- (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零星月數，則就該零星月數部分不適用之。
  - (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。
- 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。甲方得委由富邦建經於依前項約定查核時一併查核之。
  - (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管理，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(包括聯絡方式、電子信箱帳號等)及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約、召集受益權人會議等相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
  - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
  - (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知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，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 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常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、 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。
- 八、 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。
- 九、 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、 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、瑕疵擔保責任）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。
- 十一、 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) 無故停工達六個月以上；
  - (二) 無法如期完工；
  - (三) 違反承攬合約約定。
- 十二、 乙方或融資銀行如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案及財務狀況等發生異常徵兆時，甲方應依乙方或融資銀行之通知提出說明及改善方案。

#### 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方式

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向賣方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將其他款項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款項撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或



致，以下同)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(包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他處理費用、交通費用)。

(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、前項費用、稅捐之支付及債務之清償，甲方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還，乙方並得於甲方未依約給付時，逕由信託專戶中優先扣取，且各項應負稅賦應於乙方收到繳稅通知時，即就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲方倘逾期未依乙方通知存入款項，甲方同意乙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由乙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲方自行負擔，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。乙方並得依信託法第四十條規定向甲方及其他歸屬權利人請求補償或提供相當之擔保。

### 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(即甲方就建案已完工並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(如本契約第二條第四項「特定事由」發生、本契約第五條第四項第一款至第三款之任一情形或甲方違反本契約之約定、聲明或擔保時)而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理，甲方應配合辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
  - (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保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證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。
- 四、 本契約經甲方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷並經判決確定時，本契約之信託關係消滅，甲方並應賠償乙方一切損失。

- 五、 除本契約另有約定外，甲方或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約。

#### 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. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知及公告買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向甲方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知甲方，致無從通知時，乙方得以前述公告代替通知，且：
  - (1) 買方依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應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依本項第(二)款第 4 目方式計算個別買方應受買賣之受益權比例。
  - (2) 買方未依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限申報其權利時，乙方得逕依甲方所提供之資料，製作分配表，及採取乙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。乙方依前述約定辦理，應視為乙方已履行其義務與職責，甲方及未依限申報權利之買方對其分配不得異議。
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買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約

提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善或甲方財務狀況異常情形嚴重，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報及副知內政部及行政院消費者保護處，並公告於查詢網頁。

- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 個人資料保護

甲方瞭解並同意乙方於符合法令、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」業務應行注意事項規定及本契約之特定目的範圍內，而提供相關人員(包括但不限於買方、其被授權人、董事、監察人、代表人及聯絡人等)之個人資料(包含但不限於姓名、電話、身分證字號、出生年月日及電子郵件等)予乙方前，甲方同意且確認業依個人資料保護法暨相關規定，對前開個人資料當事人進行告知如後所附「台北富邦商業銀行蒐集、處理、利用與國際傳輸個人資料告知事項」之「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容」並留存紀錄，使乙方得蒐集、處理、利用及國際傳輸個人資料，並符合個人資料保護法第九條第二項第一款之規定，即當事人明知應告知之內容而免除乙方對前開人員之告知義務。

#### 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。
- 二、 甲方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，乙方即得依本契約之約定及該書面指示為信託財產之支付或其他事務處理，倘信託財產因而受有損害時，應由甲方自行負責，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、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件為址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件為址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。
- 五、 如一方地址變更，應即以書面通知他方，怠於通知所生之風險，應由變更方自行負擔。

#### 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，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 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保證機制「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 其他約定事項

- 一、 本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲方陳述不實之風險等，均由甲方自行承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、 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。
- 三、 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。
- 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。

### 第二十三條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、 本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、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或涉及洗錢及資恐之調查；
- 二、 信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；
- 三、 委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或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；
- 四、 受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

## 第二十四條 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。

## 第二十五條 信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，分別由甲、乙方各自收執乙份為憑，由乙方代表用印騎縫章（甲方不得以欠缺甲方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約乙方之簽署，立契約書人同意由乙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由乙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附件一：受益權人會議規則。



## 立契約書人

甲方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之法定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 112.12.11 日攜回審閱(審閱期至少5日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由乙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務。

### 甲方(委託人):

全坤建設開發股份有限公司

(公司變更登記表之公司印鑑章)

營利事業統一編號：04921056

代表人：董事長 李勇毅

通訊地址：台北市內湖區新湖二路 329 號 6 樓

聯絡電話：02-87918888

e-mail：hhh@mail.gtg.com.tw

### 留存印鑑樣式



### 乙方(受託人):

台北富邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人：陳秋蘭

通訊地址：台北市民生東路三段 138 號 4 樓



中 華 民 國 年 112.12.26 月 日