

購屋臨時證明單

案名：

中華民國 年 月 日

NO：

買受人	姓 名			身分證字號 或統一編號			聯絡 電話	(O) (M)
	聯絡地址						電子 信箱	
房 地 (車)	訂購戶別	_____棟_____樓 共計_____戶			房地 面積	房屋_____平方公尺 約_____坪 土地_____平方公尺 約_____坪		
	車位編號	平面_____層，編號第_____號，共計_____位 機械_____層，編號第_____號，共計_____位			車位 面積	平面車位_____平方公尺 約_____坪 機械車位_____平方公尺 約_____坪		
	房地總價款	新台幣：_____億_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整 (口總價內含車位款 新台幣：_____佰_____拾_____萬元整)(雨遮不計價)						
定 金	定金總額	新台幣：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整						
	已繳定金	新台幣：_____萬元整						
	補足定金	新台幣：_____萬元整		補足定金日期		_____年_____月_____日		
簽約金額		新台幣：_____萬元整			簽約日期		_____年_____月_____日	
附帶約定 1. 本證明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，本證明單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第 249 條辦理。 2. 辦理簽約手續時，應攜帶 a.本證明單；b.預登記為產權名義人身分證(如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 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. 本證明單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親簽並加蓋賣方專章，買方所付定金均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本證明單自動失效。 5. 個人資料蒐集與利用：買方☐同意☐不同意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。 6. 銷售人員於_____年_____月_____日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱_____日(契約審閱期至少5日) (買方簽章：_____)								
備註	支票	_____銀行_____分行，帳號：_____ 發票人：_____						
	匯款	票號：_____，到期日：_____年_____月_____日						
	刷卡	帳號：_____ 戶名：_____						
		卡號：_____ 持卡人：_____						
買方簽章					賣方簽章			
銷售人員簽章					不動產經紀人			



新聯陽實業機構
新聯昌廣告股份有限公司

NEW LAND DEVELOPERS GROUP
臺北市敦化南路二段95號3樓
3F No.95, Sec.2, Dun Hua S Rd.,
Taipei, Taiwan
TEL / 02-2758-4866
FAX / 02-2758-1411

依「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等規定，簽約時，針對現金支付之買方應進行辨識、評估及管理，為遵循此確認及義務，應填寫防治洗錢聲明書，感謝您的協助與配合。

第一聯 買方收執 第二聯 業務部 第三聯 業主存根

【勤美璞真城仰】房地預定買賣契約書

立房地預定買賣契約書人

買方：(以下簡稱甲方)

璞真建設股份有限公司(權益比 54.62%)

賣方：(以下簡稱乙方)

泰源投資有限公司(權益比 45.38%)

本契約書於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，甲方逐條審閱已充分明白本【勤美璞真城仰】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，雙方特於後列簽名表示確認：

甲方簽章：

乙方簽章：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳

泰源投資有限公司 法定代理人 王文堯

第一條：廣告效力

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393、394、395-1 地號等七筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計約為 3966 平方公尺(約 1199.715 坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【勤美璞真城仰】，甲方購買編號第_____戶第_____樓房屋(共計壹戶)，為主管建築機關核准 112 年 5 月 24 日 112 建字第 0127 號建造執照詳如附件(一)「建造執照影本」及附件(一之一)「建造執照附表影本」，暨核准之該戶「房屋平面圖」詳如附件(二)，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上二十三層、地下五層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間為地下第_____層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式大停車位計_____位，該停車位☐有☒無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。
- (二) 甲方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間為地下第_____層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式小停車位計_____位，該停車位☐有☒無獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整時，買賣標的以平面圖位置為準。
- (三) 車位規格：
☐平面式大車位：長 550cm，寬 250 cm，高 210cm
☐平面式小車位：長 550cm，寬 230 cm，高 210cm
另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____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，依第四款之比例計算之(計算方式詳如附件(五)所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件(三之二)至(三之五))。
- (四) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積 46.3% (不具獨立權狀之停車空間 8575.87 平方公尺÷全部共有總面積 18523.36 平方公尺)。
- (五) 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。
- (六) 停車位有關事宜悉依附件(四)「車位分管約定書」之約定處理。
- (七) 依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買編號第_____戶第_____樓房屋，其土地持分面積_____點平方公尺(約_____點_____坪)應有權利範圍為_____／500000，計算方式係以主附屬建物面積_____點平方公尺(約_____點_____坪)佔區分所有全部主附屬建物總面

積 18841.62 平方公尺(約 5699.59 坪)比例計算，詳如附件(五)第一項土地面積說明。土地面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。

二、房屋面積：

本約買賣建物面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

(一) 專有部分面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

1、主建物面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2、附屬建物陽台面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積：_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例：_____ %。

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

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本建物全部共有部分及其它依法令應列入共有部分之項目如附件(五)。

二、本「勤美璞真城仰」專有部分總面積計 18841.62 平方公尺(5699.59 坪)；全部共有總面積計：18523.36 平方公尺(約 5603.32 坪)；其中不具獨立權狀之停車空間占地下層面積共計：8575.87 平方公尺(約 2594.2 坪)，占全部共有總面積 46.3%，由各戶依購買停車位數量、型態、大小比例持分。其餘 9947.49 平方公尺(約 3009.12 坪)之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本房屋全部共有部分總面積扣除車位面積後乘以該權利範圍而為計算，惟為滿足持分總和為一，會有進位取捨微調。

三、以上共有部分之權利範圍、總面積及面積分配說明，詳如附件(五)。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

一、本約第三條之房地面積，依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、本約第三條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，乙方則一次無息退還已收價款。
- 四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。

第六條：契約總價

本約房屋土地買賣總價合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
(購買汽車停車位者含車位價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整)。

雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

- 一、土地價款計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、房屋價款計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。(含稅)
- (一) 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 2、附屬建物陽台部分：新台幣 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：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 三、車位部分房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(含稅)

上開價款不受物價波動之影響，而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。

第七條：履約保證機制

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。簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

☐ 價金返還之保證

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

☒ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台新國際商業銀行股份有限公司 (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為乙方 (即建方或合建雙方) 而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方，詳如附件 (六)。

☐ 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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

☐ 公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條：付款約定

- 一、 甲方應依「房地車位付款明細表」付款，詳如附件(七)「房地車位付款明細表」約定，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之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方於接獲乙方書面函寄繳款通知單七日內 (以郵戳為憑)，以匯款或即期支票，逕向乙方指定繳納地點或指定之金融機構專戶 (收款行：台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶-城仰案預收款專戶，帳號：97531-共 14 碼)，如數壹次繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。如乙方

未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

- 二、依前項約定，如甲方逾期達五日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分，每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付乙方，任一期款如未為完全給付，而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，則雙方同意依第二十七條違約處罰之約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時，如因甲方造成遲延產生，應由甲方負擔）。
- 三、甲方應付給乙方期款中之房地所有權移轉款（銀行貸款）部分，如甲方係不辦貸款或減少貸款，應於辦理所有權移轉用印時，簽立同額之商業本票予乙方，並授權乙方填寫該商業本票之到期日；另甲方應於乙方送達繳納所有權移轉款通知之日起七日內，一次以匯款或即期支票至乙方指定處繳款。乙方於收到甲方應繳價款及取得甲方名義之稅款繳款書後，辦理所有權移轉手續。如甲方未依約支付價款者，就甲方全部未付款項及遲延利息等，乙方即得提示該商業本票以為求償；如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該商業本票，待乙方取得全部價款後，將該商業本票交還甲方。

甲方簽章：

- 四、甲方依本約所應給付之價款，概由乙方寄發繳款通知，除產權移轉後之款項，其餘款項依本約第八條第一項指定銀行收受款項。

第九條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付並立「代辦金融機構抵押貸款委託書」詳如附件(八)及「代刻及使用印章授權書」詳如附件(九)，房屋於申請建物使用執照時，甲方應依乙方送達通知期限內，備齊所需資料，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款及設定抵押之相關手續，並開立與本契約銀行貸款等額之禁止背書轉讓本票予乙方及完成各項貸款手續，

同時甲方應依金融機構之規定配合辦理，如需提供本契約不動產擔保或符合條件之保證人等，甲方均應無條件配合。乙方取得甲方貸款金額後於交屋同時，將甲方所開立之本票退還甲方。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方同意簽立「自洽貸款協議書」詳如附件(十)予乙方，以憑辦理，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

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

第十條：貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第四款、第五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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十一條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一) 本契約住宅地下共五層，總面積共 14304.64 平方公尺(4327.15 坪)，扣除第四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扣除約定專用之儲藏室及 F 安全梯及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 8575.87 平方公尺(約 2594.2 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- (二) 未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。
- (三) 本大樓汽車停車位為 227 輛，詳如附件(三之二)至附件(三之五)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

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、屋頂平台及突出物

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

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

第十二條：公共設施之設置及管理約定

- 一、本建物之共有設定專用權詳如附件(十一)「區分所有權人共有設定專用權同意書」。
- 二、甲方已充分明瞭本建物一層除 F 安全梯外其它依法應列入共有部分等，詳如附件(三)一樓全區平面圖；地下一層除 F 安全梯外其它依法應列入共有部分等，詳如附件(三之一)地下一層平面圖；地下二層除 F 安全梯

及儲藏室外其它依法應列入共有部分等，詳如附件(三之二)地下二層平面圖；地下三層依法應列入共有部分等，詳如附件(三之三)地下三層平面圖；地下四層依法應列入共有部分等，詳如附件(三之四)地下四層平面圖；地下五層依法應列入共有部分等，詳如附件(三之五)地下五層平面圖；二十三層依法應列入共有部分等，詳如附件(三之七)二十三層平面圖，其面積由本建物之房屋區分所有權人共同持分登記；本建物之房屋區分所有權人基於居住品質及社區管理安全，同意於使用執照後，交由乙方規劃設置，並全權委託管理委員會(以下簡稱管委會)管理、使用及排除他人干涉之權，且甲方無單獨使用、收益、處分之權。甲方及管委會不得以使用執照上用途之記載拒絕移交上開設施。

- 三、為維護本建物居住之品質、美觀並依台北市政府都市發展局核發建造執照 112 建字第 127 號所載，本建物之陽台一律禁止加設窗戶或加設鐵窗、排水系統並供公眾使用需配合公共建設興建施工、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。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。
- 四、本基地內退縮留設之人行步道面積 759.85 平方公尺且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，另亦於基地臨松基公園側提供約 393 平方公尺之開放空間，均做無償開放予公眾使用，並應設置告示牌由本案進行管理維護，人行步道之位置與空間維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- 五、395 地號因細部計畫變更後之公園面積 259 平方公尺，由本案協助無償認養 25 年。
- 六、因配合都市更新審查認養毗鄰本大樓基地之公有人行道 189.78 平方公尺，由本案協助認養 15 年。
- 七、甲方對上述分管方式充分了解，本特約條款已納入本買賣建物之【勤美璞真城仰】住戶規約詳如附件(十二)之部分內容，甲方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會或區分所有權人會議決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本特約條款及【勤美璞真城仰】住戶規約之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十三條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件(十三)「建材設備說明」所載。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(十三)之建材設備說明施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用、及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物，並由施工單位提供完整之相關檢測報告及證明文件，並將上述相關文件移交管委會保存。
- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條：開工及取得使用執照：

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 113 年 2 月 24 日前開工，並於民國 120 年 7 月 24 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照。但若有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如果提前完工時應依本約第十七條之約定辦理。
- 三、乙方如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款萬分之五單利計算遲延利息付予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。

第十五條：建築設計變更及圖面確認

- 一、甲方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污排水管線，限詳如附件(二)「房屋平面圖」之水區範圍，依此區為變更之範圍，須不影響下層樓室內高度。其他有關建築主要結構(樑、柱等)、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限；辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定。詳如附件(十四)「工程變更確認特約條款」。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳(均各收取百分之五營業稅)，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日後起七天內，繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋結帳時一次結清。雙方無法完成簽認時，則依原圖施工。

第十六條：驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價款百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、有關接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙

方議定之；未議定者，由乙方負擔。

四、甲方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，乙方應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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

五、甲方同意驗收標準依附件(十七)驗屋之特別約定辦理。

第十七條：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十四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十四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、乙方違反前兩項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、依本契約書甲方即為所有權登記名義人，為保障雙方權益，乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十八條：通知交屋期限

- 一、乙方應於使用執照核發後十五個月，通知甲方進行交屋(依約完成本戶之主建物、附屬建物並接通水、電後)。
- 二、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物及停車空間。甲方應於收到交屋通知日起____日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，否則，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。
 - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- 四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用。
- 五、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。本買賣契約則無需返還。
- 六、本建物乙方依約完成所有公設，乙方得俟本大樓管委會成立後，另行交付及點收。
- 七、如未於使用執照核發後十五個月內，通知甲方進行交屋，每逾期一日，乙方應支付甲方已繳價金萬分之五單利計算遲延利息。
- 八、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十九條：公共基金、管理基金

- 一、乙方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金計新台幣 4,893,134 元整，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。
- 二、為使社區永續完善管理，每戶應於交屋時繳付管理基金，依權狀登記總面積房屋每坪新台幣 1,000 元整，汽車停車位每位新台幣 5,000 元整，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

第二十條：保固

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之因素外，房屋之結構部分（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），由乙方保固十五年（以上項目惟保固期間之日常清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責）。
- 二、除上述第一項外之相關公設及其他固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚...等）由乙方負責保固壹年，乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方作為憑證。但如燈泡等耗材，則視各用戶使用時間長短，其壽命不一，乙方不負保固之責。由甲方自行裝修部分，乙方亦不承擔保固之責。
- 三、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、其它因天災、事變等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。

第二十一條：稅費負擔與相關費用

- 一、本約買賣房地之地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，

該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

- 二、雙方同意本約之買賣土地，於使用執照核發後十四個月，併同建物辦理所有權移轉手續，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，申報土地增值稅其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方繳納之；若所有權移轉時公告現值，低於乙方前次移轉現值時，乙方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。若因甲方未依第十七條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、本約買賣之房屋、土地，辦理所有權移轉登記時，土地之地價，按前款之約定辦理，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 四、本約買賣建物之保存登記、複丈規費，由乙方負擔。
- 五、本約所有權移轉登記應繳之印花稅、契稅、影印費、實價登錄、房屋火災保險費、房屋地震保險費、設定費、規費、地政士代辦費及其它相關稅費，由甲方負擔。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乙方負擔。
- 六、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 七、甲方所應負擔之各項稅捐及相關費用，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清。繳交前應由乙方指定之地政士預估，自乙方寄發繳款通知七日內，交由乙方或其指定地政士統一代繳，多退少補。
- 八、本約因故不能履行，而解除契約時，上開房地若已申報予甲方時，乙方或乙方指定之地政士，得逕行使用甲方之印章及有關證件，逕行以甲方名義撤銷申報，若已過戶予甲方時，甲方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予乙方或乙方指定之第三人名下，其所發生之稅捐及費用，應由違約方負擔。

第二十二條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其它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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同甲方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 五、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

第二十三條：裝潢施工約定

為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，甲方同意於乙方辦理交屋後，進場裝潢前，向乙方指定之管理單位，辦理裝潢施工申請且簽訂「裝潢工程切結書」詳附件(十五)，同時需遵照「裝潢施工管理辦法」詳附件(十六)。並預繳以下款項：

- 一、每戶裝潢保證金新台幣 300,000 元整，俟裝潢完畢後，經乙方或乙方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收。
- 二、裝潢(修)戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳 250 日環境維護管理費，計新台幣 50,000 元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起 250 天內每日 200 元，250 天以上至完工日止每日 500 元，甲方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

第二十四條：社區管理

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之，雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費，雙方同意自使用執照核發之日起算，甲方全權委託乙方(或乙方指

定之管理公司)代管本建物之公共設施與設備至管委會成立，代管起始日至管委會成立前，所支出之管理服務人事費、公共水電費、設備維護費等，均由乙方負擔。各該戶之水電費、清潔費及其他費用，交屋後由甲方負擔。

二、甲方同意於交屋時，依權狀登記面積繳納管理基金；房屋之管理基金每坪新台幣 1,000 元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣 5,000 元整；房屋之管理費每坪新台幣 300 元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣 1,000 元/月。公共管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。管理基金俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

三、於本建物管委會尚未接管公共設施設備前，由璞真建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法，代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由乙方收取，不列入財務移交範圍內。並於本建物管委會接管公共設施設備後，由璞真建設股份有限公司移交本建物管委會，依本施工管理辦法自行制定及管理。

第二十五條：乙方之瑕疵擔保責任

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

第二十六條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十七條：違約處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款約定」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理。且甲方無條件同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義撤銷申報，或需甲方無條件提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予乙方或乙方指定之第三人，其費用全部由甲方負擔。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條：住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【勤美璞真城仰】住戶規約之約定，詳如附件(十二)。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【勤美璞真城仰】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【勤美璞真城仰】住戶規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

第二十九條：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由甲方所提供之下列資訊：(一)得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二)得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。

- 二、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。
- 三、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。
- 四、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之甲方充分理解及同意乙方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後乙方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對甲方在本契約下之權益不受影響。
- 六、甲方就其個人資料，得向乙方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。
- 七、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 八、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享甲方所提供之「個人資料」。

第 三十 條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

第三十一條：契約之完整性

- 一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。惟本案之透視圖、模型，係以寫意手法表現，乙方保有美化修改權，概依主管機關核准之執照及圖說，並經建築師確認之圖面為準。另樣品屋之飾品傢俱，僅供甲方參考，甲方已充分認知、瞭解。
- 二、本約之規定，對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。
- 三、本約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

第三十二條：管轄法院

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條：送達處所

本約甲乙雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方特別協議，均以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第三十四條：乙方泰源投資有限公司委託璞真建設股份有限公司代為處理與甲方之服務及連繫，其詳細作業及服務內容如附件(十八)委託服務證明書。

第三十五條：本契約書壹式叁份，甲乙雙方各持壹份為憑，並自簽訂日生效。

第三十六條：本契約之相關附件視為本契約之一部分，本契約書附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經甲方詳加審閱瞭解。

附件(一)	建造執照影本
附件(一之一)	建造執照附表影本
附件(二)	房屋平面圖
附件(三)	一樓全區平面圖
附件(三之一)	地下一層平面圖
附件(三之二)	地下二層平面圖
附件(三之三)	地下三層平面圖
附件(三之四)	地下四層平面圖
附件(三之五)	地下五層平面圖
附件(三之六)	二層平面圖
附件(三之七)	二十三層平面圖
附件(四)	車位分管約定書
附件(五)	本約登記面積之計算及公共設施之分攤
附件(六)	不動產開發信託文件影本
附件(七)	房地車位付款明細表
附件(八)	代辦金融機構抵押貸款委託書
附件(九)	代刻及使用印章授權書
附件(十)	自洽貸款協議書
附件(十一)	區分所有權人共有設定專用權同意書
附件(十二)	【勤美璞真城仰】住戶規約
附件(十三)	建材設備說明
附件(十四)	工程變更確認特約條款
附件(十五)	裝潢工程切結書
附件(十六)	裝潢施工管理辦法
附件(十七)	驗屋之特別約定書
附件(十八)	委託服務證明書

立契約書人：

甲 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：(H) (O)

(M)

乙 方：璞真建設股份有限公司（權益比 54.62%）

負 責 人：林廷芳

統 一 編 號：80293577

地 址：台北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

電 話：(02) 2741-7335

乙 方：泰源投資有限公司（權益比 45.38%）

負 責 人：王文堯

統 一 編 號：67003483

地 址：新北市汐止區新台五路一段 90 號 17 樓

電 話：(02) 8696-1088

不動產經紀業：

法 定 代 理 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

不動產經紀人：

經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)

建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0127號			
起造人姓名	璞真建設股份有限公司 負責人:林廷芳			住址	106445台北市大安區仁愛路四段85號11樓		
設計人姓名	黃文旭			事務所名稱	李祖原聯合建築師事務所		
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			幢戶數	1幢1棟地上23層地下5層 共28層84戶		
建築地點	地址	松山區松基里敦化段一小段45號					
	地號	松山區敦化段一小段0385-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1280.4m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	35766.72m ²				其他	3966.0m ²
發照日期	112年05月24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89個月內竣工		
工程價	\$ 768,626,813 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	2829.64	4.6	停車空間, 管委會使用空間-1866.09m ² 共30筆(詳見附表)				
					總計:	35766.72	m ²
備註: 注意事項、起造人簽章、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年五月二十四日							

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。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0127號

建築地點：

地號：松山區敦化段一小段0385-0000號
松山區敦化段一小段0387-0002號
松山區敦化段一小段0393-0000號
松山區敦化段一小段0395-0001號

松山區敦化段一小段0386-0000號
松山區敦化段一小段0392-0000號
松山區敦化段一小段0394-0000號

原核發執照號碼：110拆(拆字)字第0088號

111離(離字)字第0006號

建築物概要：A棟地下001層、面積：2829.64㎡、高度：4.6M、用途：停車空間，管委會使用空間=1886.09㎡
A棟地下003層、面積：2870.27㎡、高度：3.2M、用途：停車空間
A棟地下005層、面積：2870.27㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間
A棟地上002層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上004層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上006層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上008層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上010層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上012層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上014層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上016層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上018層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上020層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上022層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟突出物001層、面積：187.26㎡、高度：3.1M、用途：樓電梯間、機房

A棟地下002層、面積：2870.27㎡、高度：4.6M、用途：停車空間，儲藏室=650.9㎡
A棟地下004層、面積：2870.27㎡、高度：3.2M、用途：停車空間
A棟地上001層、面積：561.07㎡、高度：5.45M、用途：梯廳、機房，管委會使用空間
A棟地上003層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上005層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上007層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上009層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上011層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上013層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上015層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上017層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上019層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上021層、面積：949.04㎡、高度：3.55M、用途：第二組集合住宅 H-2類
A棟地上023層、面積：590.57㎡、高度：4.2M、用途：管委會使用空間
A棟突出物002層、面積：187.26㎡、高度：3.1M、用途：樓電梯間、機房、水箱

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《04》月《10》日（法令適用日期：109年10月15日都更報核日）。
2. 建築地點：松山區松基里里。
3. 實設空地《2632.47》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：《超偉工程顧問有限公司》，技師：《陳福松》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地技師。
7. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《112年4月18日北市水技字第1126007188號》。
8. 本案基地屬液化潛能區，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：SC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0127號

注意事項：

9. 已領得拆除執照：110拆字第0088號拆除執照。
10. 六層以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板勘驗（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. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於中領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《5》部。
15. 昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
16. 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查驗。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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。
21. 本案係都市更新案件，經112年3月30日府都新字第11260012893號函核備都市更新事業計畫，核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應向本市都市更新處。
22. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
23. 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。
24. 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404.69平方公尺，屋頂平臺綠化面積為153.61平方公尺。
25. 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。
26. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於大底板樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量651.75噸）、（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10千瓦）、（屋頂平台綠化面積153.61平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
28. 本案起造人應依都市更新建築容積獎勵辦法規定繳納綠建築保證金197,666,510元，於領得使用執照前繳納完畢。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。
29. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
30. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
31. 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，應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」。
32. 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」。
33. 認養事項：公有人行道15年、公有行道樹移植及認養15年，業經都更審議核准函112年3月30日11260012893號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理，配合於使用執照取得前完成認養作業，行道樹遷移事宜於放樣勘驗前會辦公路燈管理處。
34. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠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。
35. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
36. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
37. 適用臺北市基地開發排水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土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0127號

注意事項：

- 38.基地坐落臺北航空站（水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築高度95.36公尺，尚無影響飛航安全。
- 39.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 40.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。
- 41.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 42.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。
- 43.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬（建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者），依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 44.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。
- 45.建造執照（含雜項執照）於申報放樣前，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上方向。
- 46.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積1280.4平方公尺）與建照核定工程期限（89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檢備文件。
- 47.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 48.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112年4月11日112震工字第211號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
- 49.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。
- 50.（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。
- 51.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。
- 52.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）。
- 53.本案已領有原建築容積認定備查函，依108年12月31日北市投建照字第1083043977號函文。
- 54.本案公有人行道認養事宜依111年12月16日第572次審議會決議，提列認養，後續辦理如下：
 - 一、請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。
 - 二、本市目前人行道更新採用透水鋪面為原則，故公有人行道部分除適有表列情形者外，請採用透水鋪面，另透水鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖施作，不得設計軟底底層結構。
 - 三、認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認養提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平整防滑材質，其止滑係數按CNS3299-12之C.S.R.值須達0.75以上或「英式擺錘抗滑試驗儀及試驗步驟」檢驗潮濕狀態下，實測抗滑係數65BPN以上，但表面不得凹凸不平。
 - 四、鋪面間勾縫完成面高程，應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度（2%~5%）。
 - 五、植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，請勿設置花臺，避免鋪面積水。
 - 六、另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖說施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置格柵蓋版，以免影響輪椅通行；若檢討確有設置格柵蓋版必要者，則應為細目型格柵（格柵間隙小於1.3公分），且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。
 - 七、車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，俟本府核發建照及核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道（結構部分）設計圖說予本處審查，並依核准之設計圖說施作。
 - 八、本市都市計畫道路範圍內人行道人空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙環境。
 - 九、檢附之圖說應詳細標示人行道認養範圍，包含認養面積、長度、寬度及材質，建請於向本處申請時補正。
 - 十、另街廓轉角路口導盲設施部分，請依內政部營建署110年1月5日營署道字第1091265118號函頒「市區道路人行道路口導盲設施設計指南」辦理。
 - 十一、本市都市計畫道路範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道規格為原則；惟經審議都市計畫道路範圍內人行道鋪面非現行本市維管規格，為維持景觀一致性及後續維護管理，認養人辦理首次認養變更鋪面時，應依人行道無償認養辦法規定認養維護管理期限至少15年。
 - 十二、請依上述說明原則辦理，並請依「臺北市人行道認養辦法」規定，檢具本案之都市設計案報告書核可設計圖說，向本處提出申請，俟本府相關權責單位審核通過後，後續辦理認養事宜。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0127號

注意事項：

- 55.本案都市更新事業計畫及權利變換案已於112年3月30日府都新字第11260012893號函准予核定實施。
- 56.本案航高限高依111年5月6日場建字第1110012024號函建築高度符合規定。後續相關施工機具作業方式，請於施工6個月前先洽交通部民用航空局台北國際航空站，並配合其相關飛航管制作業規定辦理。
- 57.依112年3月30日府都新字第11260012893號函都市更新事業計畫及權利變換計畫案有關第四點說明如下：有關附件所列事項納入建築執照列管。另本案屬「都市更新168專案」。

建築執照列管事項表說明如下：

容積獎勵

(一)實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版動驗前，取得綠選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。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，應確實進行後續管理維護事宜。

(二)實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版動驗前，取得綠選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。

(三)實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版動驗前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。於取得協議書第三條約定之耐震標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。

(四)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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜，非經主管機關同意不得變更使用。

公益回饋

(一)本案退縮留設人行步道留設供人行走之地面道路應以順平處理，開放空間無償供公眾使用，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。

(二)開闢公園(更新前395地號)，並由實施者無償認養25年。公園用地之圍牆拆除、公園開闢及認養作業，請實施者配合於使用執照取得前辦理工程驗收點交並完成認養契約之簽訂。

(三)公有行人道認養15年、公有行道樹移植及認養15年。請實施者配合於使用執照取得前完成認養作業。

其他

(一)無障礙汽車位(地下二層編號3、地下四層編號123、地下五層編號198)應開放供住戶共用，不得約定專用；且前開無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。

(二)消防車輛救災動線及救災活動空間部分，建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。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、雙電箱、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。

- 58.依112年3月30日府都新字第11260012893號函都市更新事業計畫及權利變換計畫案有關第九點說明如下：

本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，副請本市建築管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。

1.權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。

2.實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣(市)主管機關代為之；直轄市、縣(市)主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣(市)主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣(市)主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

3.第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

4.第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處置。

5.第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

6.第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

7.實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣(市)主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其中請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應進行之事項

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表	112建字第0127號							
注意事項： 之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。								
<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"><tr><td colspan="3" style="padding: 2px;">臺北市建築管理工程處</td></tr><tr><td style="text-align: center; padding: 2px;">112.5.25</td></tr><tr><td colspan="3" style="padding: 2px;">建造執照領照章</td></tr></table>		臺北市建築管理工程處			112.5.25	建造執照領照章		
臺北市建築管理工程處								
112.5.25								
建造執照領照章								



附件(二) 房屋平面圖

附件(三)

一樓全區平面圖

附件(三之一) 地下一層平面圖

附件(三之二) 地下二層平面圖

附件(三之三) 地下三層平面圖

附件(三之四) 地下四層平面圖

附件(三之五) 地下五層平面圖

附件(三之六) 二層平面圖

附件(三之七) 二十三層平面圖

附件(四) 車位分管約定書

立同意書人茲購買【勤美璞真城仰】 戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：

- 一、本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。
本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、本社區地下室法定停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 三、所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
- 四、本人同意所有車位均遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納。
- 五、本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之義務，並保證確實告知，如因之發生糾紛，本人願負擔損害賠償責任。

立約定書人

姓 名：

身分證字號：（同主約）

中 華 民 國 年 月 日

附件(五) 本約登記面積之計算及公共設施之分攤

一、土地面積說明如下：

(一) 停車位土地持分：依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

(二) 房屋土地持分：

按當戶房屋專有面積佔全部房屋專有面積總和之比例持分。

二、本約建物登記面積係區分為：

(一) 各區分所有建物之專有面積，即主建物加附屬建物面積。

(二) 共有部分面積。

三、本約建物登記面積，依下列方式計算：

(一) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆柱之外緣為界。

(二) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

(三) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。

(四) 有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

四、本約條款第四條第一款之共有部分說明如下：

(一) 全部共有包含以下：

地下第五層	不具獨立權狀之停車空間、防空避難空間兼停車空間、消防機房、生活水箱機房、生活水箱、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、管道間、消防、排風機房、進風機房、汽車停車位 198 號
地下第四層	不具獨立權狀之停車空間、防空避難空間兼停車空間、消防機房、生活水箱機房、生活水箱、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、管道間、消防、排風機房、進風機房、汽車停車位 123 號
地下第三層	不具獨立權狀之停車空間、防空避難空間兼停車空間、消防機房、生活水箱機房、生活水箱、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、D 安全梯、管道間、消防、排風機房、進風機房
地下第二層	不具獨立權狀之停車空間、停車空間、機車停車空間、垃圾暫存室、管委會使用空間、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、D 安全梯、管道間、消防、排風機房、進風機房、泳池機房、汽車停車位 3 號
地下第一層	防災中心、台電配電場所、集中電錶箱室、發電機房、熱泵機房、管委會使用空間、廁所、游泳池、更衣室、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、(中庭花園)、D 安全梯、E 安全梯、管道間、消防
第一層	警衛室、管委會使用空間、廁所、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、D 安全梯、E 安全梯、管道間、消防、陽台

第二至二十二層	梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、管道間、消防
第二十三層	管委會使用空間、廁所、梯廳、排煙室、進風、排煙、緊急昇降機、客梯、貨梯、無障礙梯、特別安全梯、行動不便梯、管道間、消防、陽台
屋突第一層	排煙室、進風、排煙、水錶機房、消防水箱機房、特別安全梯、行動不便梯、G 安全梯、管道間、消防
屋突第二層	G 安全梯、電梯機房、生活水箱機房

以上依法應列入全體區分所有權人共同使用部分均屬之。

本「勤美璞真城仰」全部共有總面積計：18523.36 平方公尺(約 5603.32 坪)；專有部分總面積計 18841.62 平方公尺(5699.59 坪)。其中不具獨立權狀之停車空間佔地下層面積共計：8575.87 平方公尺(約 2594.2 坪)，占全部共有總面積 46.3%，由各戶依購買停車位數量、型態、大小比例持分。其餘 9947.49 平方公尺(約 3009.12 坪)之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本房屋全部共有部分總面積扣除車位面積後乘以該權利範圍而為計算。

(二) 由 A1 戶 3 樓及 A2 戶 3 樓共有之部分共有項目包含以下：

一層至地下二層	F 安全梯
地下二層	儲藏室

本項面積共計：673.99 平方公尺(約 203.88 坪)。其權利範圍由房屋 A1 戶 3 樓及 A2 戶 3 樓之區分所有權人依專有面積比例計算。

五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

六、本約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施及停車位之持分共有面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

立契約書人：甲 方：

身分證字號：(同主約)

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一編號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(六) 不動產開發信託文件影本

信託契約書(價金信託)

立契約書人：

委託人：璞真建設股份有限公司 (下稱「甲一方」)

委託人：泰源投資有限公司 (下稱「甲二方」)

(下合稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393、394、395、395-1 地號等 8 筆土地及委託人陸續取得共同合建開發之土地之都市更新開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「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有關「履約擔保機制—價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲方之價金，委由乙方辦理「價金信託」之管理事務。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，並由乙方擔任受託人辦理專戶資金控管事宜，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控管；
- 二、信託專戶收支之帳務管理；
- 三、價金交付事宜。

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，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」），以存放信託資金，且無須另為信託存入指示。

（一）「主預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－城仰案預售款專戶。帳號：20680100299515；資金來源為委託人依買賣契約，於所有權登記前向買方所收取之預售屋買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款），本專戶不予計息。

（二）「甲一方預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－城仰案預售款專戶。帳號：20680100299526；資金來源為委託人依買賣契約，於所有權登記前向買方所收取之預售屋買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

（三）「甲二方預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－城仰案預售款專戶。帳號：20680100299537；資金來源為委託人依買賣契約，於所有權登記前向買方所收取之預售屋買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款），及本專戶所生利息。

二、就買賣價金之收受，委託人應與買方約定由買方直接存入前項第（一）款「主預售款專戶」專戶控管，再由甲一方提出預售戶買賣契約、遷屋清單或委託銷售相關證明文件並向乙方提出信託運用指示書，依預售戶實際賣方將款項分配至前項第（二）或（三）款預收款專戶。就前項第（二）、（三）款所定之「城仰案預售款專戶」之管理運用與處分，應由甲一方及甲二方各別提出信託運用指示書，指示乙方轉入本專案主信託專戶「帳號：20680100290056」，以支付本專案興建費用及稅、規費。

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、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、信託財產應以「台新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。

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，除第三條另有約定外，其餘各事項作業及文件全體甲方同意授權甲一方依合於法令規定、合作協議書等契約約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法，指示乙方妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用，且應依據相關法令規定、契約約定應由委託人負擔，並得由乙方逕自信託專戶扣取支付之。本契約所稱「專款專用」係指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用，及依內政部規定或解釋屬專款專用範圍得支出之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲一方應檢附工程執行進度資料及廠商請款單據並檢附證明符合專款專用（限於興建工程營造費用及稅、規費）之相關文件，交予其他甲方及甲方另案委任之台新建築經理股份公司（下稱台新建經公司），先經台新建經公司查核無誤後，再交由乙方審核後，同時各甲方依據合作協議書個別書面指示乙方將第三條第一項第(二)-(三)款信託專戶款項轉入本專案主信託專戶「帳號：20680100290056」，以支付本專案興建費用及稅、規費；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細資料包括建築師及公部門進度查核報告及承攬人歷次已收款之證明，經台新建經公司審核無誤後，始得由乙方於兩日內複核後動用。

- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令、契約之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應詳述具體理由書面告知甲方，得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方或融資銀行後(若有)，依各方協商之結果辦理。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，乙方應將所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、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，並得由乙方逕自信託專戶扣繳及通知委託人。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

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

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

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

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲

延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認為必要時，應取得甲方同意後，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之組織。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件（如附件二）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，甲方應就下列事項，至少每年提供經乙方認可之第三人查核及每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方，本項所產生之費用概由甲方支付：

- (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) 甲方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關

之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://www.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢]。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。

- (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，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、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。

七、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。

八、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士費等，概由甲方自行負擔。

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

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲一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，由甲一方出具申請書，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一方指定帳戶。
- 三、甲一方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲一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一方指定帳戶。
- 四、甲一方同意買賣契約如因買方違約而遭甲一方解除時，甲一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，由乙方將甲一方或買方原先存入之價金撥付至甲一方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方應依本契約之約定及甲一方之書面指示辦理，乙方就甲一方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲一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。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 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(即「信託財產運用報告書」)，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)如無正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以

供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由各委託人負擔詳如附件四「信託報酬之計算及支付方法」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（包括但不限於本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。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。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - （二）於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害，惟除乙方有故意或重大過失者外，乙方因本契約而對甲方所負擔之損害賠償責任，僅以乙方實際受領之信託報酬範圍內為限。
- 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。

第十九條 個人資料保護

- 一、委託人瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、針對自然人之委託人，乙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：

(一) 乙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、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，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。

(二) 乙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

(三) 乙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：(1) 特定目的存續期間。(2) 依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以期限最長者為準）。
2. 地區：以下第（三）點所列之利用對象，其國內及國外所在地。
3. 對象：(1) 乙方（含受乙方委託處理事務之委外機構）。(2) 依法令規定利用之機構（例如：乙方所屬金融控股公司等）。(3) 依法有權機關或金融監理機關。
4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四) 依據個人資料保護法第 3 條規定，委託人就乙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第 10 條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個人資料保護法第 14 條規定，得酌收必要成本費用。
2. 得向乙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第 19 條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。
3. 乙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第 11 條第 4 項規定，委託人得向乙方請求停止蒐集委託人的個人資料。
4. 依個人資料保護法第 11 條第 2 項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。
5. 依個人資料保護法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向乙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。

- (五) 委託人如欲行使上述個人資料保護法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，委託人得向乙方客服（0800-000-456 或 02-26553355）或於乙方網址（www.taishinbank.com.tw）查詢。
- (六) 委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人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，乙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生組織合併或更名等事實時，甲方或承受組織應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受組織負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業

公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未約定時，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、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、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。
- 五、受託人開立信託專戶時委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須之資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經受託人審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，受託人得立即停止業務往來或逕行開戶。
- 六、受託人於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、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者之時，得逕行暫時停止信託契約書所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人；委託人或關聯人並得終止信託契約書下各項約定條款，惟受託人須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 七、受託人於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限于：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人於接獲貴行通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，受託人得以書面暫時停止信託契約書所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約書下之各項約定條款，並於終止之書面到達時發生效力。

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

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式參份，由立契約書人各執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託說明書（建商需要時適用）

附件三：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施



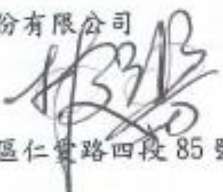
【立契約書人簽名頁】

甲 一 方：璞真建設股份有限公司

負 責 人：林廷芳

統 一 編 號：80293577

通 訊 地 址：台北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

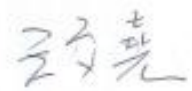


甲 二 方：泰源投資有限公司

負 責 人：王文堯

統 一 編 號：67003483

通 訊 地 址：新北市汐止區新台五路一段 90 號 17 樓



乙 方：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：尚瑞強 總經理

統 一 編 號：86519539

通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號



中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

附件(七) 房地車位付款明細表

期款別	每期進度別	應繳土地款	應繳房屋款
	訂 金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
	開 工 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
一	連續壁導溝工程	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
二	連續壁施作	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
三	地上一樓版	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
四	第二節鋼構吊裝	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
五	第五節鋼構吊裝	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
六	第八節鋼構吊裝	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
七	6F 版結構完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
八	10F 版結構完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
九	16F 版結構完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十	20F 版結構完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十一	R1F 版結構完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十二	外牆飾材（一）	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十三	外牆飾材（二）	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十四	外牆飾材（三）	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十五	3 樓以上鷹架拆除	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十六	使用執照申請掛件	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	房地所有權移轉 （銀行貸款）	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
	交 屋 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
房地車位合計總價款		億 仟 佰 拾 萬元整	

附件(八) 代辦金融機構抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方)茲因向璞真建設股份有限公司及泰源投資有限公司(以下簡稱乙方)購買座落在台北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393、394、395-1 地號等七筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 3966 平方公尺之基地上案名為【勤美璞真城仰】
戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，停車位編號第
號車位 位，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以匯款或即期支票補足差額予乙方，否則，應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 四、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，甲方絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正，否則，甲方之任何阻止或不協同配合補正之行為。
- 六、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 **40%**。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 七、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第九條第二項規定處理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：（同主約）

受託人 乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一編號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(九)

代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方)及被授權人璞真建設股份有限公司及泰源投資有限公司(以下簡稱乙方)，雙方因履行【勤美璞真城仰】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定下列條款：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如甲方所遭任何無辜之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、甲方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。甲方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議。

授權人 甲 方：

身分證字號：（同主約）

被授權人 乙 方：璞真建設股份有限公司

統一 編號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一 編號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(十)

自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方)茲因向璞真建設股份有限公司及泰源投資有限公司(以下簡稱乙方)購買座落在台北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393、394、395-1 地號等七筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 3966 平方公尺之基地上案名為【勤美璞真城仰】 戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，停車位編號第 號車位 位，今甲方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(所有權移轉款)。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。甲方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予乙方，於乙方領取貸款後，將商業本票返還甲方。
- 三、甲方應於建物測量成果圖核發，經乙方通知甲方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付乙方。
- 四、甲方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第八條第二項得以逾期付款方式處理外，乙方得逕依法行使上述商業本票之權利，且甲方應將房地所有權移轉返還乙方。
- 五、甲方自洽貸款，實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，按本約第八條第二項逾期付款方式處理。

立協議書人：

甲 方：

身分證字號：(同主約)

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一編號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(十一) 區分所有權人共有設定專用權同意書

立同意書人 (以下簡稱甲方)茲購買【勤美璞真城仰】 戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人(以下簡稱區分所有權人)充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物區分所有權人，為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱房屋區分所有權人)。地面層空地，依建築執照圖上區隔之範圍及本建物之屋頂平台等，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用。
- 二、本建物二樓各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物二樓之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，甲方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，惟該區分所有權人保有主張不得自該專有部分出入之權利。範圍詳如附件(三之六)二層平面圖。
- 三、地下二層儲藏室及地下一層儲藏室專用梯(F安全梯)一層儲藏室專用梯(F安全梯)由A1戶3樓及A2戶3樓之區分所有權人合於法令管理使用。未持分儲藏室之區分所有權人對此分管方式事前知悉並表同意。以上若因緊急狀況(應無條件開放供公眾通行使用)、維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。範圍詳如附件(三)一樓全區平面圖、附件(三之一)地下一層平面圖、附件(三之二)地下二層平面圖。
- 四、本建物規劃二樓至二十二樓為住家。依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，惟為維護各戶之安全性、私密性，二樓至二十二樓之當層梯廳，約定為當層住戶管理使用，惟不得擅自變更裝修設計(若因緊急或維修需要，則應無條件開放，供公眾通行使用)。
- 五、依規約或約定由某戶房屋區分所有權人分管使用，或屬共有部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、頂樓及露台之固定式插桿基座--清洗外牆等)依實際需要須維護、清潔、維修時，甲方同意無條件配合。
- 六、甲方同意就所購買之停車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔維

護、水電、管理、清潔等相關費用。

七、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本合約書第十二條視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守，不得變更或修改。

八、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本合約書第十二條所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。

九、本特約條款如有未盡事項，悉遵其他法令適用。

立同意書人 甲 方：

身分證字號：(同主約)

中 華 民 國 年 月 日

附件(十二)

【勤美璞真城仰】住戶規約

本【勤美璞真城仰】住戶規約依據 85.5.27 台(85)內營字第 八五七二七〇〇 號函訂定本公寓大廈訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)

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：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)。

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，如下所示：

1、本建物二樓各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物二樓之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。

2、本建物規劃二至二十二樓為住宅，為維護各戶之安全性、私密性，當層梯廳約定為當層住戶合於法令管理使用維護。

3、地下二層儲藏室及地下一層儲藏室專用梯(F 安全梯)、一層儲藏室專用梯(F 安全梯)由持分儲藏室之區分所有權人合於法令管理使用。未持分儲藏室之區分所有權人對此分管方式事前知悉並表同意。以上若因緊急狀況(應無條件開放供公眾通行使用)、維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。

4、以上若因緊急狀況(應無條件開放供公眾通行使用)或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定

為約定專用部分。

- 四、本公寓大廈退縮留設之人行步道面積 759.85 平方公尺且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，另亦於基地臨松基公園側提供約 393 平方公尺之開放空間，均做無償開放予公眾使用，並應設置告示牌由本案進行管理維護，人行步道之位置與空間維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- 五、本公寓大廈 395 地號因細部計畫變更後之公園面積 259 平方公尺，395 地號開闢公園完成由本案協助無償認養 25 年。
- 六、本公寓大廈因配合都市更新審查認養毗鄰本大樓基地之公有人行道 189.78 平方公尺，由本案協助認養 15 年。
- 七、停車空間應依下列規定：
 - (一) 停車空間之權利：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。
 - (二) 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。
- 八、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 九、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。
- 十、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，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(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。
- 十一、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗，(95 年 1 月 1 日以後領得建造執照)建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 十二、下列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：
 - (一) 受託管理業務或承包工作者
 - (二) 電力公司
 - (三) 瓦斯公司
 - (四) 電信機構
 - (五) 自來水機構

十三、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，二樓以上建物僅為住家之用(含自住、出租、出借)，不得為對外洽辦商務之辦公室用。

十四、本公寓大廈之空調主機位置不得任意變更。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

四、停車位之管理使用如下：

本公寓大廈汽車停車位為 227 輛，詳附件(三之二)至附件(三之五)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。停車場主要為本公寓大廈之住戶等不特定持有人使用。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託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產生之優先順序：

(一) 由召集人擔任。

(二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一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。

第 八 條 區分所有權人會議之重新召集

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

第 九 條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負

責人訴請法院判決確定者，不在此限。

- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地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

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

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。

- 二、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具區分所有權人身分或其配偶之住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)管理委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察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：由具區分所有權人身分或其配偶、直系親屬之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、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、副主任委員及財務委員、監察委員之消極資格：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) 管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由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。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年○月○日起至當年○月○日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二) 管理委員之罷免

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

第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或直系親屬出席，如法人當選委員，其法定代理人僅限一人，其代理資格比照上列條件，但每位受託人以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
 - (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情

形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一) 主任委員、副主任委員、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) 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大廳。

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台幣 4,893,134 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、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積

計算繳納管理基金，房屋每坪新台幣 1,000 元整，汽車停車位每位新台幣 5,000 元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(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。

三、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算，房屋為每坪新台幣 300 元/月，平面汽車停車位每位新台幣 1,000 元/月。

(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。

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管理費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 50,000 元以上(含)，經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 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、區分所有權人對於管理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新臺幣 500,000 元以上。

- 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付
共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
 - 四、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當年○月○日起至當年○月○日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 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、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同

壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
 - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
 - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

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。
- 三、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。
- 四、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，住戶應於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。
- 五、裝潢保證金及清潔費
 - (一) 住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣 300,000 元整，另裝修期間住宅每戶應預繳 250 日之裝潢環境維護管理費，計新台幣 50,000 元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併

扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時，多退少補。其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 250 天內每日 200 元，250 天以上至完工日止每日 500 元。

(二)嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該項通管費用。

(三)各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動線（包含車位、電梯及梯廳等）皆需按管委會要求施作保護措施，若造成任何公設損傷，應於期限內復原，或由管委會扣除裝潢搬遷保證金以修復。

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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物約定專用權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 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台灣台北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時，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 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：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。

第三十條 特別約定

一、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)，否則本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。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其停車位產權持分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。

立約人

甲 方：

身分證字號：（同主約）

中 華 民 國 年 月 日

附件(十三) 建材設備說明

壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
整體結構	委聘超偉工程顧問有限公司設計，採用鋼結構韌性抗彎矩構架系統；本案特別提高建物之「用途係數」I 值，由原先法規要求的 1.0 提高為 1.1(對應六級地震)，並輔以斜撐制震器+耐震間柱系統。
設計及外觀	建物設計委聘李祖原建築師事務所整體規劃設計。 外觀由國際知名荷蘭 Mecanoo 事務所整體規劃設計；建物外牆採天然石材、金屬飾板、玻璃、磁磚及其他建材。
外觀燈光	委聘袁宗南照明設計有限公司整體規劃設計。

貳、公共空間

一、住戶專屬 VIP

項目	內容
一樓	社區大樓門廳及管委會空間附設接待大廳及交誼廳。
二十三樓	管委會空間附設中西式宴會廳。
地下一樓	管委會空間附設交誼區、高爾夫球練習室、會議室、健身房、瑜珈室、游泳池、男女烤箱、芳療室及多功能空間。

二、地下二樓電梯廳

項目	內容
地坪	鋪設天然石材或地磚搭配裝修飾材。
牆面	天然石材或磁磚搭配裝修飾材。
平頂	整體設計之天花板。
其他	設置第二門廳

三・地下三樓至地下五樓梯廳兼排煙室

項目	內容
地坪	鋪設天然石材或地磚搭配裝修飾材。
牆面	天然石材或磁磚搭配裝修飾材。
平頂	整體設計之天花

四・二樓至二十三樓梯廳、梯廳兼排煙室

項目	內容
地坪	鋪設天然石材或地磚搭配裝修飾材。
牆面	天然石材或磁磚搭配裝修飾材。
平頂	整體設計之天花

五・其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂
樓梯間	地磚	水泥漆	水泥漆
B1 發電機房	地磚 (設備基礎座隔音處理)	1:3 水泥粉光 (吸音材處理)	吸音材處理
機房	地磚	水泥漆	水泥漆
停車場	耐磨地坪	水泥漆	水泥漆

六・庭園景觀

項目	內容
一樓庭園	結合一樓門廳及公設整體規劃設計。
二十三樓 景觀庭園	規劃露台花園休憩區。

七・電梯設備

項目	內容
廠牌規格	永大、台灣三菱、富士達等品牌。
載客量/速度	客用電梯：15 人份 3 部、速度 150M/min。 行動不便兼緊急客用電梯：17 人份 1 部、速度 150M/min。 緊急兼客貨用電梯：載重 1600 公斤、速度 105M/min。
梯廂內裝	因應客梯機能需求，車廂整體設計並附空調設備。
安全/節能	客梯車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、防止戲謔功能、地震檢知裝置、緊急對講機、紅外線雙側安全門邊、能源回饋裝置、空氣清淨機、手勢語音叫車及抗菌按鈕。

八・停車場設備

項目	內容
停車場設備	地下停車場入口設置管制門及交通號誌。
	各層空間設置廣角反射鏡、方向指標及交通標示等設施。
	設置電動汽車專用的台電電表及電力系統，搭配充電樁後台管理系統，以因應住戶日後專有車位建置充電樁引接使用。
	B2F 二門廳來賓車位建置電樁設備(供公共用)。
	一樓車道管理系統採 E-Tag 感應。

參、貳樓以上住戶室內空間

一・各戶室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
專有居室	符合法規之隔音措施+ 水泥砂漿整平處理	RC 牆採水泥砂漿整平 輕隔間牆採隔間縫批土	—
前陽台	地磚	依外牆整體設計	金屬天花
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	金屬天花附曬衣架
露台	地磚	依外牆整體設計	

二．門窗

空間位置	內容
各戶玄關門	配合梯廳整體規劃設計，採用符合建築技術規定之金屬隔音防火門，並搭配 philips、Yale、Dormakaba 等品牌電子門鎖。
工作陽台門	採用 YKK、TOSTEM 等品牌三合一通風鋁門(附紗窗)。
外牆門窗	採用 YKK、TOSTEM 等品牌氣密式隔音窗(遮音等級 TS-30 以上，三合一通風鋁門除外)，二樓以上立面玻璃採用 LOW-E 節能複層玻璃(三合一通風鋁門及排煙窗除外)。
一樓、地下一樓門窗	依其整體特性及需求整體考量規劃。

肆、綜合設備及安全管理系統

項目	內容
給水設備	1.地下四樓、地下五樓設蓄水池，水池前端設雜質過濾系統，經泵浦送至屋頂水箱，並設淨水殺菌設備。
	2.自來水水箱池體採 FRP 組合式水箱，提昇儲水品質。
	3.冷、熱水管、揚水管採不銹鋼材質，熱水管加被覆保溫採明管配置。浴廁降板區域上方預留冷熱水開關，交屋後由甲方自行裝修配管引接。
	4.19F~22F 提供變頻加壓泵浦加壓供水。
排水設備	1.污水、廢水、雨水管等幹管採鑄鐵管。(戶外及預埋均採 PVC 管施作)
	2.本案採毛胚交屋，每戶於浴廁降板區域預留管路出口，交屋後由甲方自行引接。
空調設備	1.地下室各層梯廳、1F 門廳、B1F 管委會空間、23F 管委會空間及客用電梯空間設置空調設備。
	2.各戶獨立空調系統，贈送大金或日立或三菱等品牌變頻冷暖室外機(室外機由乙方統一規劃位置)。
	3.各戶設置全熱交換器，搭配高效率過濾 pm2.5 淨化設備及智慧新風控制裝置。二次側風管及出風口由甲方自行施作。
	4.各戶空調預留專用排水及套管(室內機及配管由甲方自行施作)。
	5.1F、B1F 及 23F 管委會空間設置全熱交換器，搭配高效率過濾 pm2.5 淨化設備及智慧新風控制裝置。

電氣設備	1.各戶採用三相四線 380/220V 電源獨立電錶，並設變壓器降壓至 110V 供插座電源。
	2.本案採毛坯屋交屋，戶內不提供開關及插座等設備，前後陽台採用 PANASONIC 或同等品大型面板，附夜間指示功能。
	3.電線及電纜採用太平洋、華新麗華、大亞、宏泰等品牌；無熔絲開關採士林、東元、台芝等品牌。
	4.各戶電氣配管採用明架金屬線槽，交屋後由甲方依需求自行引接。
電話網路及電視設備	1.屋頂統一裝置 DTV 共同天線。
	2.預留有線電視管路至宅內箱，供各戶自行申裝；裝機及收視由甲方自行申辦。
	3.本案採毛坯屋交屋，戶內不提供電話、電視、資訊網路出口；弱電配管採用明架金屬線槽配置到宅內箱，由甲方依需求自行引接。
	4.統一建置光纖到戶管線(FTTH)。
	5. 1F、23F、B1F 室內公共區域及地下各層停車場設置無線發射器及配線，供無線上網使用。並自管委會成立之日起免費提供寬頻上網二年。
	6.地下室停車場、梯廳、電梯車廂設置 WIFI 供行動通訊。
	7.梯廳、電梯車廂設置行動電話強波器。
緊急供電	發電機設置於地下一層機房內，提供公共區域必要之緊急電源，包括：電梯、保全、揚水泵浦、污.廢水泵浦、火警消防系統及各戶提供室內之照明、110V 插座、宅內箱電源等使用。
消防安全設備	依消防法規設置「自動撒水頭」、「自動泡沫」、「室內消防栓箱」、「火警自動警報」、「緊急廣播」、「安全標示」等系統設施。
門禁安全系統與設備	1.防災中心設置火警受信總機及緊急廣播主機。
	2.1F 四週設置電子圍牆系統。
	3.停車場、1F 社區大樓門廳及管委會空間、B1F 及 23F 管委會空間、電梯車廂設置數位彩色攝影機。
	4.各戶設置保全主機附彩色影視對講機。
	5.1F 門廳出入口及地下室梯廳入口設置感應式讀卡機。
監控設備	1.消防.揚水.污水.廢水泵浦設備運轉、故障跳脫自動監視。
	2.發電機啟停監視，油箱油位低限預警。
	3.地下室停車場設置時程及一氧化碳感應偵測，自動啟停風機。
	4.自來水水箱水位高低限預警監視及防入侵警報裝置。
	5.各水系統機房設置漏水偵測警報裝置。
垃圾處理設備	地下二樓設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備及分類處理區。
避雷針與航空障礙燈	1.最頂層設置進口吸收反射式避雷針。
	2.依法規設置航空障礙燈。

伍、瓦斯設備

項目	內容
瓦斯	由公司統一代為申請，並委託瓦斯公司規劃設計施工。

陸、特約事項

- 一、上述建材設備在法令禁止使用、停止進口、停產時，乙方得更換同等建材設備或更高級之建材設備。
- 二、乙方為維護建築物整體設計格調，對於社區屋頂、一樓門廳、庭園及各層電樓梯間等顏色及型式保有修改之自主權利，不再另行知會甲方。
- 三、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異。上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 四、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 五、空調設備室外主機、電梯設備，乙方依前述品牌擇一統一規劃及購置。

附件(十四) 工程變更確認特約條款

- 一、甲方辦理本工程變更確認，僅以一次為限，並應依乙方通知變更設計期限內辦理。
- 二、甲方辦理本工程變更圖說、建材選色選料表資料簽認完成後，本次客變變更作業即完成。
- 三、客變變更作業完成後，乙方核算客變後追加減帳，供甲方確認及支付款項。
- 四、甲方若在變更設計期限截止後，或甲方已簽認圖說、建材選色選料表資料後再提出變更工程項目，須先徵得乙方同意且不影響本工地採購作業及工程施工進度，其辦理方式如下：
 1. 若於圖說、建材選色選料表資料簽認完成後辦理者，甲方應支付相關資料製作費用 3 萬元(含稅)。
 2. 未達甲方所購之樓層(鋼)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 10%+變更追減帳金額之 10%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。
 3. 已達甲方所購之樓層(鋼)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 20%+變更追減帳金額之 20%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。若修改隔間涉及管線移位時，一律以明管施作，並不得影響結構外牆及樓地板。
 4. 前述 2、3 項說明有關追加帳及追減帳之圖說製作及管理費係採分開計算收取。
- 五、室內平面規劃，以乙方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 六、毛胚屋可加價施工項目如下：
 - 1.RC 外牆上空管及給排水配管。
 - 2.非降版水區空管及給排水配管。
- 七、甲方請求更改之項目，經乙方承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知之期限內，完成確認手續，並將應繳付之增加款項，依乙方通知送達日起七日內，存入乙方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，表示甲方放棄其權利，由乙方按原設計施工，顏色由乙方指定。

立特約人

甲 方：

身分證字號：（同主約）

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一 編 號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一 編 號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(十五) 裝潢工程切結書

立切結書人 (以下簡稱甲方)茲因向璞真建設股份有限公司及泰源投資有限公司(以下簡稱乙方)購買座落在台北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393、394、395-1 地號等七筆土地，基地面積 (依執照圖為準)合計約為 3966 平方公尺之基地上案名為【勤美璞真城仰】 戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層停車位，編號第 號車位 個，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守附件(十六)「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管委會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依附件(十六)裝潢施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣 300,000 元整及預繳環境維護管理費 250 日，計新台幣 50,000 元整(若不足時，由裝潢保證金內扣除，於結算時一併找補)，其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 250 天內每日 200 元，250 天以上至完工日止每日 500 元；於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管委會認可後，無息退回，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人

甲 方：

身分證字號：(同主約)

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一 編 號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一 編 號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(十六) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，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。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於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。為符合原建材及結構安全規劃，請以輕隔間牆隔間，不使用磚塊。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣 300,000 元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經璞真建設股份有限公司認可者，由璞真建設無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金每戶計新台幣 300,000 元整。
 2. 環境維護管理費每戶計新台幣 50,000 元整。

3. 簽具切結書。

憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

- (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。
- (四) 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
- (五) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (六) 每日施工時間限於上午 08:00 至 12:00，下午 13:30 至 17:00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- (七) 施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (八) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。
- (九) 搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十) 施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。
- (十一) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。
- (十二) 進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十三) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。
- (十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

- (十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。
- (十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。
- (十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。
- (十九) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起 250 天內每日 200 元，250 天以上至完工日止每日 500 元，並於交屋時預先一次繳納 250 日，計新台幣 50,000 元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。
- (二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理中心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。
- 八、 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 九、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。
- 十、 施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 十一、 裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
 - (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
 - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- 十二、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

附件(十七) 驗屋之特別約定書

一、甲方如委託第三方驗收房屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，乙方有權拒絕該第三方之驗屋。

二、本房屋之驗屋須以非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；以無結構瑕疵及不會造成日後生活上之困擾為主，外觀小瑕疵不列入缺失項目。

三、房屋驗收方式、項目、標準及規範

(一) 各建材(如天花板、石材、磁磚等外飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。

(二) 天花板上方，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。

(三) 浴室及陽台地磚(含露台)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，甲方不得要求變更洩水坡度。驗屋時亦不得要求作淹水測試。

(四) 全棟磁磚、木地板及石材之分割計劃及貼法等均依工程慣例施作。

(五) 全棟窗戶不得要求以加壓水管沖水等非專業方式測試。

(六) 牆面泥作因所處地區濕度不同，不得以牆面含水量多寡列為驗屋缺失。

(七) 玄關門非氣密門，不得以未達隔音效果列為缺失。

(八) 淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

(九) 其它未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包的查核標準驗收。

四、爭議處理

(一) 因本約所生或與本約有關之爭議，雙方同意該爭議應提交「中華民國仲裁協會」；依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則解決之。仲裁費用由聲請人預為繳納，等仲裁庭作成判斷再依判斷主文計算負擔比例。

(二) 仲裁地為房地所在地。

(三) 仲裁之場所，得為鄉鎮區公所設置之調解委員會辦公場域。

立約定書人

甲 方：

身分證字號：（同主約）

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一 編 號：80293577

乙 方：泰源投資有限公司

統一 編 號：67003483

中 華 民 國 年 月 日

附件(十八) 委託服務證明書

乙方泰源投資有限公司委託璞真建設股份有限公司代為處理如下事項，特出具本書以資證明：

一、銷售簽約收款等事項：

- (一) 訂金、簽約金之收款，與甲方簽訂合約。
- (二) 通知甲方各期款及交屋款應繳納之金額、期限及方式。
- (三) 代為收受甲方開立之期款支票並對帳。
- (四) 交屋結算。
- (五) 若甲方逾期繳納買賣價金之收款通知。

二、工程相關事項：

- (一) 營造廠的選任、監督及管理。
- (二) 工程變更之聯繫與處理。
- (三) 追加減帳之確認及收受方式。
- (四) 驗收。
- (五) 交屋。

三、貸款及產權移轉相關事項：

- (一) 通知對保及協助辦理銀行貸款及代收本票等事宜。
- (二) 產權移轉相關稅費代收代繳。

四、保固：交屋後之保固及售後服務。

五、社區管理及與管委會溝通：

- (一) 召開第一次區分所有權人大會並協助成立管委會。
- (二) 公設點交。
- (三) 代收本約約定買賣雙方應繳納之各種管理基金、管理費、保證金，並依本約約定移交管委會。
- (四) 代管一年期間物業業者之管理。

六、其他乙方依本約應辦理之事項。

立證明書人

委託人：泰源投資有限公司
統一編號：67003483

受託人：璞真建設股份有限公司
統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日