

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：000401

| | | | |
|--|-----------|--------|------|
| 買受人姓名 | 身分證字號/統編： | 建案名稱 | |
| 通訊地址 | | | 連絡電話 |
| 賣方 (建設公司) | 代銷公司 | E-MAIL | |
| 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 |
| | 土 地 | 面 積 ： | 坪 | | 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 |
| 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 | | |
| | <input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位 | | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 總 價 | 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | 簽約日期 | 民國 年 月 日 | 應 繳 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，買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。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，指定地點辦理簽約手續(如有缺漏應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。

簽名：_____

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

附註說明：

民法第249條條文如下：

- 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。

第一聯:客戶(紅) 第二聯:公司(藍) 第三聯:銷售現場(白)

「后麗昕」大廈房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立買賣契約書人

賣方：后麗國際開發投資建設股份有限公司

茲為「后麗昕」(以下簡稱本大廈)房地預訂買賣事宜，雙方同意訂定本房地預定買賣契約書(以下簡稱本契約書)條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務及相關說明

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區長安段四小段 319、320 地號等 2 筆土地，面積共計 274 平方公尺(約 82.89 坪)，使用分區為都市計畫內商三特(原屬住三)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「后麗昕」編號第_____戶第_____樓(共計 43 戶)，為主管建築機關核准 113 年 6 月 25 日 113 建字第 0128 號建造執照(建照執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳附件一、附件二)。本大廈建築

構造種類

(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上七層、地下二層之建築物。

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，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車
位_____個，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，
高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平
方公尺（約_____坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀
者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用
性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算
方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附
件）。

- (二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，應列明停車空間面積
占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積 21.73
平方公尺/共有部分總面積 862.55 平方公尺=2.52%(比例)。
- (三)本大廈地下一層編號 1 號為法定車位，地下二層編號 2~11 號為法
定車位，地下二層編號 12~13 號為自設停車位。總停車位共 13 位
全部車位皆無獨立權狀。
- (四)機械車位容車規格約長 510cm×寬 210cm×高 185cm，載重
2,500 公斤(合計限制總重量)。車位規格以建造執照規定並依實
際現況為準（含標示線及結構體粉刷裝修厚度）。
- (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。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「后麗昕」第_____戶第_____樓（以下簡稱本戶），其
土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍
為壹拾萬分之_____（依地政機關登記為準），計算方式係以專有
部份面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有
部份總面積 877.73 平方公尺（約 265.51 坪）比例計算（註：或以其他
明確之計算方式列明）。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：

本戶房屋總面積共計_____平方公尺（約_____坪）。

包含：

- (一)專有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。
1. 主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（約_____坪）。

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

(二)共有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例約為_____％。

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

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■安全梯、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電信機房、■機械室、■汽車升降機、■管委會空間、■受電箱、■幫浦室、■配電室、■水箱、■水箱機房、■消防機房、■智慧建築監控室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■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「后麗昕」共有部分總面積計約 862.55 平方公尺（約 260.92 坪）；專有部份總面積計 877.73 平方公尺（約 265.51 坪）。
- 三、前款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「后麗昕」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 四、惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

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

三、前款之土地面積、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。

第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____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：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第七條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予_____ (金融機構)，或經政府許可之信託業者執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台中商業銀行(股)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。
賣方應提供第一項之預售屋價金信託契約書影本予買方。(詳附件四)

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條：付款條件及說明

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依「付款明細表」(詳附件五)於接獲賣方工程期之繳款通知單時，繳付至價金信託專戶。

開戶機構：

戶名：台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

專屬帳號：_____

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

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

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 438.04 平方公尺（約 132.51 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依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 282.49 平方公尺（85.45 坪）含一樓車道、汽車升降機，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。惟上開地下層面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

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、露臺、非屬避難之屋頂平台，其有約定專用部分詳(附件六)並於規約草約訂定之（詳附件十二）。

五、本大樓地下層、管委會空間及屋突一、二、三層如有設備設施及裝修，由賣方無償提供作為全體住戶使用。買方了解並知悉其內容，日後倘因政府法令規定或區分所有權人會議或管委會決議應回復原狀而必須將前述設施移除時，賣方不負違約及回復原狀等責任。買方同意前述回復原狀及其相關費用由管委會自理。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不

低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範。如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，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 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、陽台、浴室、管道間、消防設施、公共設施及影響其他住戶權益之項目不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，於賣方指定期限內為之，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，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。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起二十日內提出追加減帳，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天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。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，則依原圖施工。
- 四、買方同意台電配電場所、發電機室及受電室、消防機房、電信機房、水箱、專有戶陽台及附掛於外牆管線等大小與配置，由賣方全權配合電力公司與自來水公司、衛工處等公共事業單位核准圖說調整。
- 五、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計；如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更設計權。

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。（本案未設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。
- 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；若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）預售屋基地範圍內若有天然瓦斯配管，由賣方負擔（本案未設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。
 - （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（本案未設置天然瓦斯）。
- 四、買方交屋後於搬遷進住前或裝潢前，應依大廈規約之規範繳交公共設施維護保證金。

第十五條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜

- 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、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費等，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範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保
 - （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買方應於簽訂本契約書時交付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件十）。

第十六條：通知交屋期限及相關事宜

- 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

應履行下列各目義務：

- (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，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負責（本案無設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。

五、本契約書之土地持分移轉因係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。

六、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」（詳附件八）及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。

七、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序後為之，以免干擾或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢（修）施工申請及管理辦法」（詳附件九）進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否辦理移交。

第十八條：保固期限、範圍及相關說明

- 一、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，保固期限依下列約定
 - (一)房屋結構（基礎、樑柱、承重牆、樓地板、屋頂、樓版、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份等）保固十五年。
 - (二)防水保固五年（未涉及結構之防水保固）。
 - (三)主要機械設備（機械停車、發電機、消防泵浦、電梯）保固二年
 - (四)固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、壁磚）保固一年。
 - (五)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。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、地板材料如有紋路者，其色差無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等，係屬自然現象，不在賣方保固範圍內。
- 四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用，依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。
- 五、玻璃製品(玻璃、燈罩等)、花草樹木及其他耗材如濾心、濾網、變壓器、燈泡、燈管、電池、衛浴設備之水箱內部零件、橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。
- 六、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當

或因裝潢施工破壞排水機能，導致排水不良或其他損害者，不適用本條保固之相關約定。

- 七、其他因天災、事變等不可歸責於賣方之事由，或因買方自行增建、改修，或因買方未盡善良管理人注意義務或本身使用不當之事由…等所造成之損害，由買方自行負責。

第十九條：貸款約定及說明

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。如買方委託賣方代為洽定金融機構貸款以貸款給付，買方應出具代辦貸款委託書（附件十一）及委託領取貸款授權書（附件十一之一）予賣方，以憑辦理。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、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
1. 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。
 2. 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
 3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天內(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
 4. 本款第1至3目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之本票予賣方以供擔保，該抵押設定所需費用包括但不限代書費、地政規費等，由買方負擔。
 5. 本款第1至3目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳

付，或開立期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，視為買方未到期之債務已全部到期，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利以保障債權；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方應無條件將本票歸還予買方，並於二週內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

- 三、如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付期款者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人個人財力、擔保物使用用途、貸款金額）外，買方並同意出具自洽貸款協議書（附件十一之二）及委託領取貸款授權書（附件十一之一）予賣方，以憑辦理。
- 四、買方若因辦理貸款之條件不符合銀行機構貸款政策〔包括但不限於業已持有第二戶（含）以上之房屋者辦理貸款〕；或嗣後主張不向金融機構辦理貸款；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天內（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額；如有逾期付款，並依第九條之約定處理。
- 五、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。
- 六、買方一經委託賣方代辦貸款，即不得以其房屋或土地另向任何其他金融機構或團體、個人辦理抵押貸款或撤銷委託代辦貸款。

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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第廿一條：房地轉讓條件

1. 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。
2. 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。

3. 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿二條：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。

第廿三條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五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、地政士代辦手續費、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，並於交屋時結清，多退少補。

第廿四條：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__前負責排除並塗銷之。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。

第廿五條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、戰爭、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，雙方均不得為其他請求。

第廿六條：違約處罰

- 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，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，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。如房屋經買方指示變更設計，買方另應負擔恢復至原始設計且完成施作所需之一切費用。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條：約定分管

- 一、買方已充分認知留設之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用。
- 二、本大樓之一樓 A 戶空地由鄰接戶別管理使用並有專用權，（詳附件六），甲方同意本條之分管非經 A 戶之同意，不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更或以其他方式要求 A 戶支付償金。

- 三、為維護全體住戶權益，買方在任何情形下，均不得以任何方式占用公共使用區域及其他公共設施，如樓梯、電梯廳、通道等。
 - 四、法定空地產權為全體區分所有權人共有，由全體區分所有權人依法決議管理及使用方式（一樓 A 戶約定專用者除外）。
 - 五、台電配電場所裝設非本大廈專用之公用變壓設備，倘若日後台電人員需進入本大樓執行公務時，買方需配合辦理。
 - 六、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄倉儲機械停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應告知放棄倉儲機械停車空間使用情事，如有違反致其他區分所有權人受有損害，願負全部損害賠償責任。
 - 七、房地出租或出售予第三人時，買方應主動告知本條有關約定分管使用情事。如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任，相關權利義務均及於所有繼受人。
 - 八、買方同意本條約定事項應為日後區分所有權人會議訂立規約之一部並應載明於規約，其權利、義務依公寓大廈管理條例規定，效力及於所有受讓人。
- 甲方充分了解第廿七條之內容：_____（簽章）

第廿八條：社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共基金新台幣____百____拾____萬____仟____百____拾____元整(實際金額依使用執照核准之法定工程造價核計)，待管理委員會依法報備核准、開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。(管委會成立及法定公共基金申請等事宜由物業管理公司協助處理)。
- 二、雙方同意自交屋日起，由買方依附件十二大廈規約草約第十條規定，按月繳付共有部分管理費，以房屋登記面積每月每坪新台幣 200 元、倉儲機械汽車位每月每一車位新台幣 1300 元計。
- 三、本建築物完成所有權登記之區分所有權人半數以上，其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員

會，則依「公寓大廈管理條例」第廿八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理（詳附件十二）。

- 四、本建築物自使用執照取得次年度起，每年應依消防法定檢查日期前由管理委員會委派合格之檢修廠商完成消防安全設備檢修申報，檢修缺失如屬合約保固範圍，應於申報前 60 天通知賣方改善；賣方應於接獲通知後 45 天內完成改善，非屬保固範圍由管理委員會自行改善。如因未完成申報違反相關法令規章所衍生罰鍰，由管理委員會自行繳納，與賣方無涉。

第廿九條：附則

- 一、建造執照加註內容摘錄詳如附件一。
- 二、賣方已提供「預售屋買賣價金」信託契約影本予買方（詳附件四）。
- 三、買方同意賣方於交屋後無償使用本大樓公共空間繼續銷售本大樓之房屋，並可帶領客戶進出公共區域及所銷售戶別進行參觀。
- 四、任何口頭承諾或未載明於本契約書及其附件之約定，均不生效力。

買方確認：_____（簽章）

- 五、買方同意賣方於本建物正、側立面或適當位置設置大廈名稱及投資興建公司字樣。
- 六、為保持本建物外觀整體性，買方同意絕不私自加設鐵窗、加蓋露台、變更外觀或其他違建行為；並同意本大樓管理委員會未正式成立前，賣方及其指定之管理單位有權執行制止買方及其委託廠商加設鐵窗、露台加蓋、變更外觀或其他違建行為，如有違反經賣方或其委任之管理單位制止時，買方應即恢復原狀，拆除費用由買方自行負擔。如有致生他人損害時，買方並應負擔賠償責任。
- 七、買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約書所載地址以郵寄為之，一方如有地址變更應立即以書面通知他方，在未為通知前視為未變更。如因拒收、逾期無人招領或無法送達以致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達完成日期。

八、本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人均具有同樣約束力。

第三十條：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。

第卅一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，由雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，雙方各持壹份正本為憑。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅三條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅四條：個人資料之蒐集、處理及利用

一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

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

〔附件一〕建造執照影本

〔附件二〕房屋及汽車停車位平面圖

〔附件三〕房地共用部分項目及持分面積分攤計算說明

〔附件四〕價金信託契約書

〔附件五〕付款明細表

〔附件六〕分管圖

〔附件七〕建材設備表

- 〔附件八〕建築物室內裝修管理辦法
- 〔附件九〕裝潢(修)施工申請及管理辦法
- 〔附件十〕代刻印章授權書
- 〔附件十一〕代辦貸款委託書
- 〔附件十一之一〕委託領取貸款授權書
- 〔附件十一之二〕自洽貸款協議書
- 〔附件十二〕大廈規約(草稿)
- 〔附件十三〕同意書

立契約書人：

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 住 址：
通 訊 住 址：
連 絡 電 話：
E - m a i l：

賣 方：后麗國際開發投資建設股份有限公司
法 定 代 理 人：楊 盛 傑
統 一 編 號：90467338
通 訊 住 址：台北市中山區長安東路 2 段 40-1 號
電 話：02-25112111

中 華 民 國 年 月 日

〔附件一〕建造執照影本

| 臺北市政府都市發展局建造執照 | | | | 113建字第0128號 | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 起造人名 | 后麗國際開發投資建設股份有限公司 代表人:楊盛傑 | | | 住 址 | 10666台北市大安區復興南路一段249號9樓 | | |
| 設計人名 | 梁丕昇 | | | 事務所稱 | 梁丕昇建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 商三特(原屬住三) | | | 幢層數 | 1幢1棟地上7層地下2層 共9層43戶 | | |
| 建築地點 | 地 址 | 中山區興亞里長安東路二段40之1號2樓 共8筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地 號 | 中山區長安段四小段0319-0000號 共2筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎 樓 | 30.96m ² | 建 築 面 積 | 140.66m ² | 基 地 面 積 | 騎 樓 | 37.48m ² |
| | 其 他 | 1591.38m ² | | | 其 他 | 236.52m ² | |
| 發 照 日 期 | 113年06月25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29個月內竣工 | | |
| 工 程 價 | \$ 18,160,178 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 |
| 1棟地下001層 | 216.77 | 3.2 | 停車空間、防空避難室、機房、台電配電場所共12筆(詳見附表) | | | | |
| 總 計: | | | | | | 1622.34 | m ² |
| 備 註 | 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 | | | | | | |
| 上列工程准予給照 | | | | 局長 王玉芬 | | | |
| 中華民國二十五年六月二十五日 | | | | | | | |

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0128號

建築地點：中山區興亞里長安東路二段40之1號2樓

中山區興亞里長安東路二段40之1號3樓

中山區興亞里長安東路二段40之1號4樓

中山區興亞里長安東路二段40號

中山區興亞里長安東路二段40號2樓

中山區興亞里長安東路二段40號3樓

中山區興亞里長安東路二段40號4樓

中山區興亞里長安東路二段40之1號

地號：中山區長安段四小段0319-0000號

中山區長安段四小段0320-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積：216.77㎡、高度：3.2M、用途：停車空間兼防空避難室、機房、台電配電場所

1棟地下002層、面積：221.27㎡、高度：5.4M、用途：停車空間、機房、水箱

1棟地上001層、面積：169.91㎡、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅(20.38㎡)、騎樓(30.96㎡)、管委會使用空間(20.28㎡)、樓電梯間(29.63㎡)、汽車升降機及車道空間(68.66㎡)

1棟地上002層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟地上003層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟地上004層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟地上005層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟地上006層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟地上007層、面積：156.57㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)住宅

1棟突出物001層、面積：24.99㎡、高度：3.6M、用途：安全梯、升降機、梯廳

1棟突出物002層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：安全梯、機房

1棟突出物003層、面積：24.99㎡、高度：2.4M、用途：水箱

雜項工作物：圍牆：長度26.86m、高度2.0m

排水溝：長度60.66m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《8》月《2》日（法令適用日期：112年8月2日）。
2. 建築地點：中山區興亞里。
3. 實設空地《133.12》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《緯昇工程顧問有限公司》，技師：《張適楨》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《鵬達電機技師事務所》，技師：《黃金岳》電機工程技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1148.72》平方公尺(含有產權782.56平方公尺，無產權部分366.16平方公尺)，共《8》戶。拆除門牌：《台北市中山區長安東路二段40號、台北市中山區興亞里長安東路二段40號2樓、台北市中山區興亞里長安東路二段40號3樓、台北市中山區興亞里長安東路二段40號4樓、台北市中山區長安東路二段40-1號、台北市中山區長安東路二段40-1號2樓、台北市中山區長安東路二段40-1號3樓、台北市中山區長安東路二段40-1號4樓》由梁丕昇建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案部分作廢：原建照執照：55字第0026號，原使用執照：57字第0669號。
12. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
13. 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。
14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 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

注意事項：

- 書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.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。
- 17.昇降機(1)部。
- 18.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 19.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。
- 20.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 21.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 22.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 24.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。
- 25.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 148.92 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 75.41平方公尺。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 75.41 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用于公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 28.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。
- 29.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」。
- 30.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」。
- 31.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生處審查核備，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處審核可文件。
- 32.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生處申請辦理變更設計。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 95.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 42.48 公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.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標準前，建議參採上開規範辦理。
- 40.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。
- 41.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或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。」。
- 42.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清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。
- 43.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0128號

注意事項：

44. 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。
45. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5),經建築師簽證核算,數量為309立方公尺,於申報開工前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。
46. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積140.66平方公尺)與建照核定工程期限(29月)之乘積達3,500(4079.14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。
47. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者,應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
48. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建,經本局111年8月10日北市都建字第1116036615號函核准重建計畫,其獎勵容積為234.27平方公尺,容積獎勵額度為38%在案;實際使用獎勵容積為234.27平方公尺,容積獎勵額度為38%。如後續變更起造人,應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
49. 依本府都市發展局111年5月31日北市都建字第1116027527號函核准原建築容積,地上層樓地板面積為691.99平方公尺,地下層容積樓地板面積為0平方公尺,原建築容積合計為691.99平方公尺。
50. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣1,349,384元,並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級,得依協議書規定申請無息退還保證金。
51. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書,且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣4,048,152元,並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章,得依協議書規定申請無息退還保證金。
52. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銅級智慧建築證書,且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣2,698,768元,並於領得使用執照2年內取得銅級智慧建築標章,得依協議書規定申請無息退還保證金。
53. 本案申請容積獎勵之項目及額度,起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等,確實進行後續管理維護事宜。
54. 本建築物設置機械停車設備,該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書,管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者,應依設備說明書內容操作管理維護使用。
55. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者,於辦理產權移轉時,應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
56. 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。
57. 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。
58. 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。
59. (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。
60. 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。
61. 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)。
62. 本案樓地板板樑建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
63. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
64. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板,屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等,竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
65. 1、本案申請容積獎勵之項目及額度,起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等,確實進行後續管理維護事宜。
2、本案取得建造執照後如需變更起造人,應先辦妥重建計畫申請人變更。
66. 依台北市政府消防局會辦協審書面建議表註記「建築竣工後,救災活動空間範圍內,無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施,且救災活動空間垂直上方均保持淨空、無高壓電線或其他纜線等,不影響雲梯消防車停放及操作。」
67. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209

注意事項：

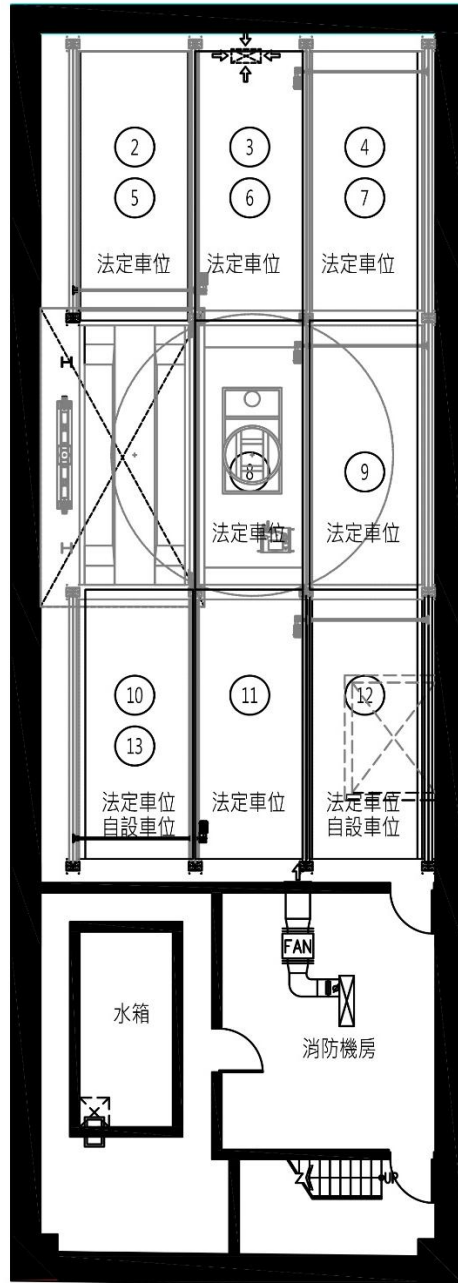
號函規定。本案已於112年12月22日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1123037334號。

1. 文化資源科：依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，業經檢視所附現況照片並說明施工全區內無任何喬木，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。
2. 文化資產科：經查旨揭建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。



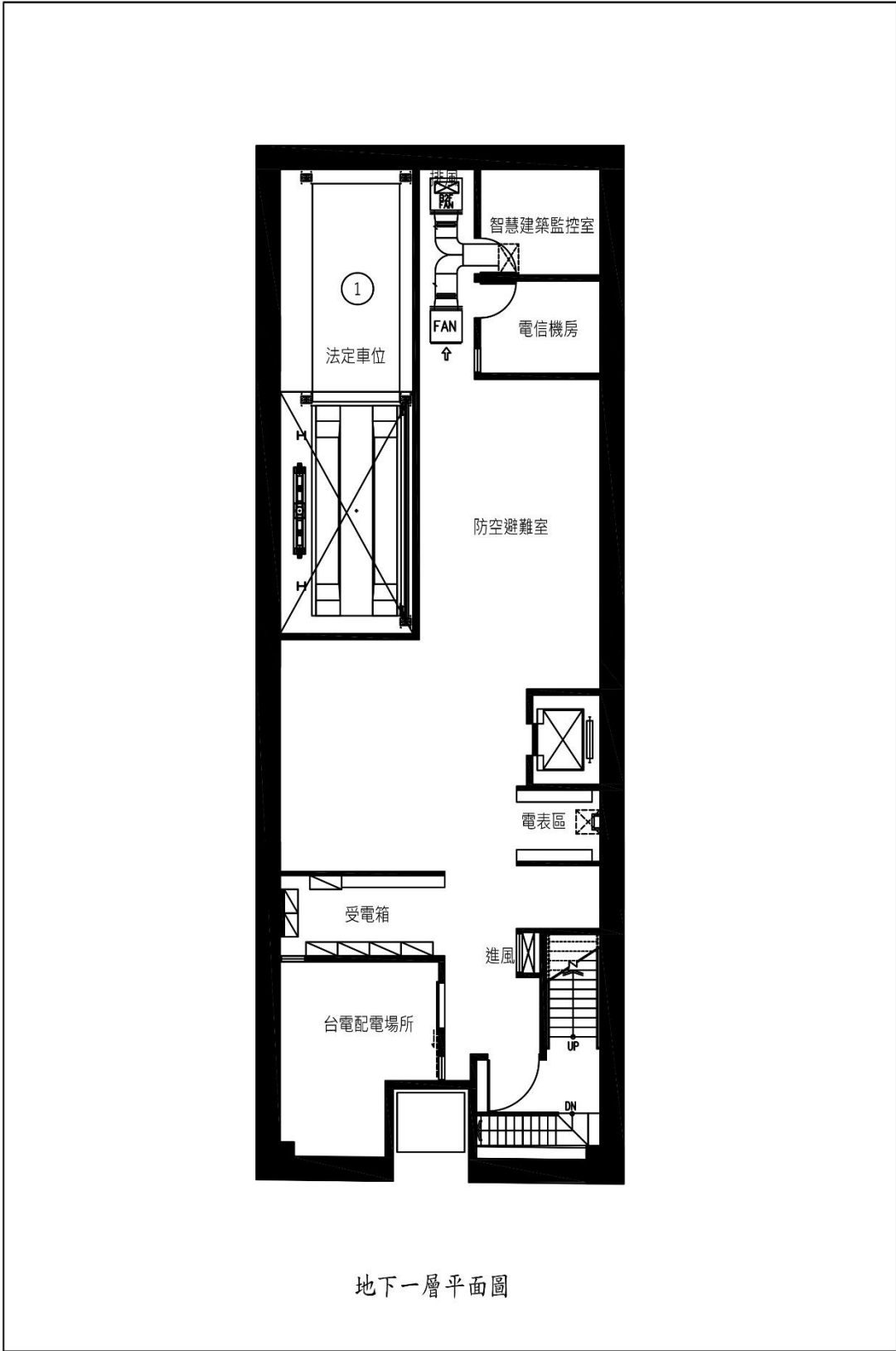
〔附件二〕房屋及汽車停車位平面圖

■地下二層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)。

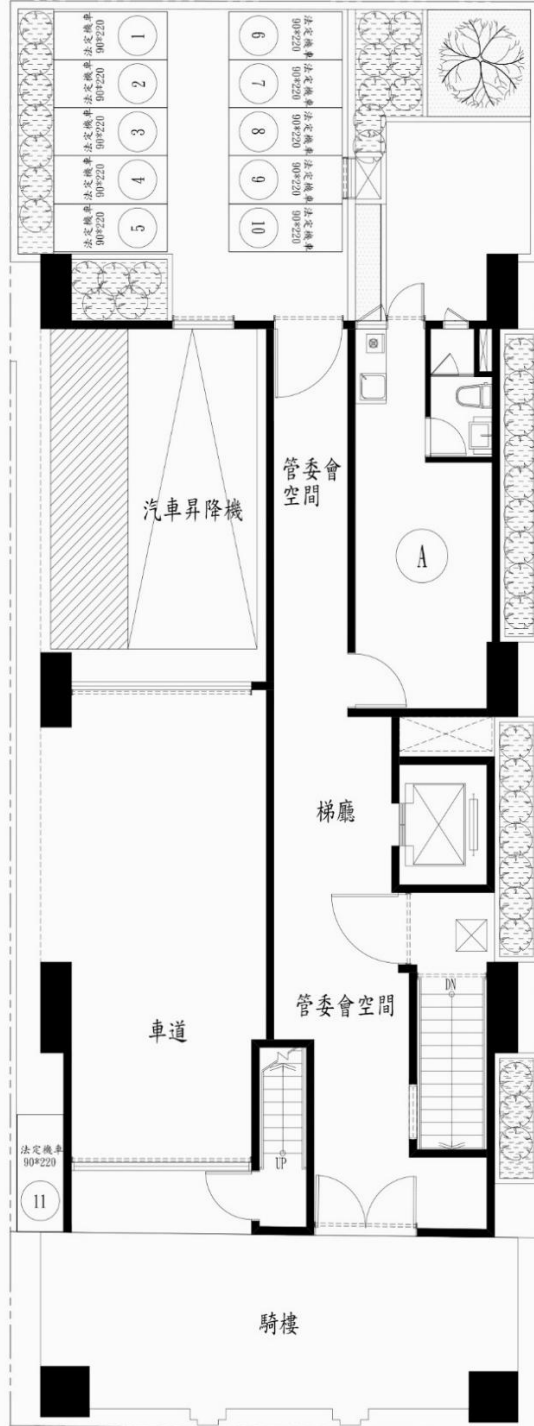


地下二層平面圖

■地下一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)。

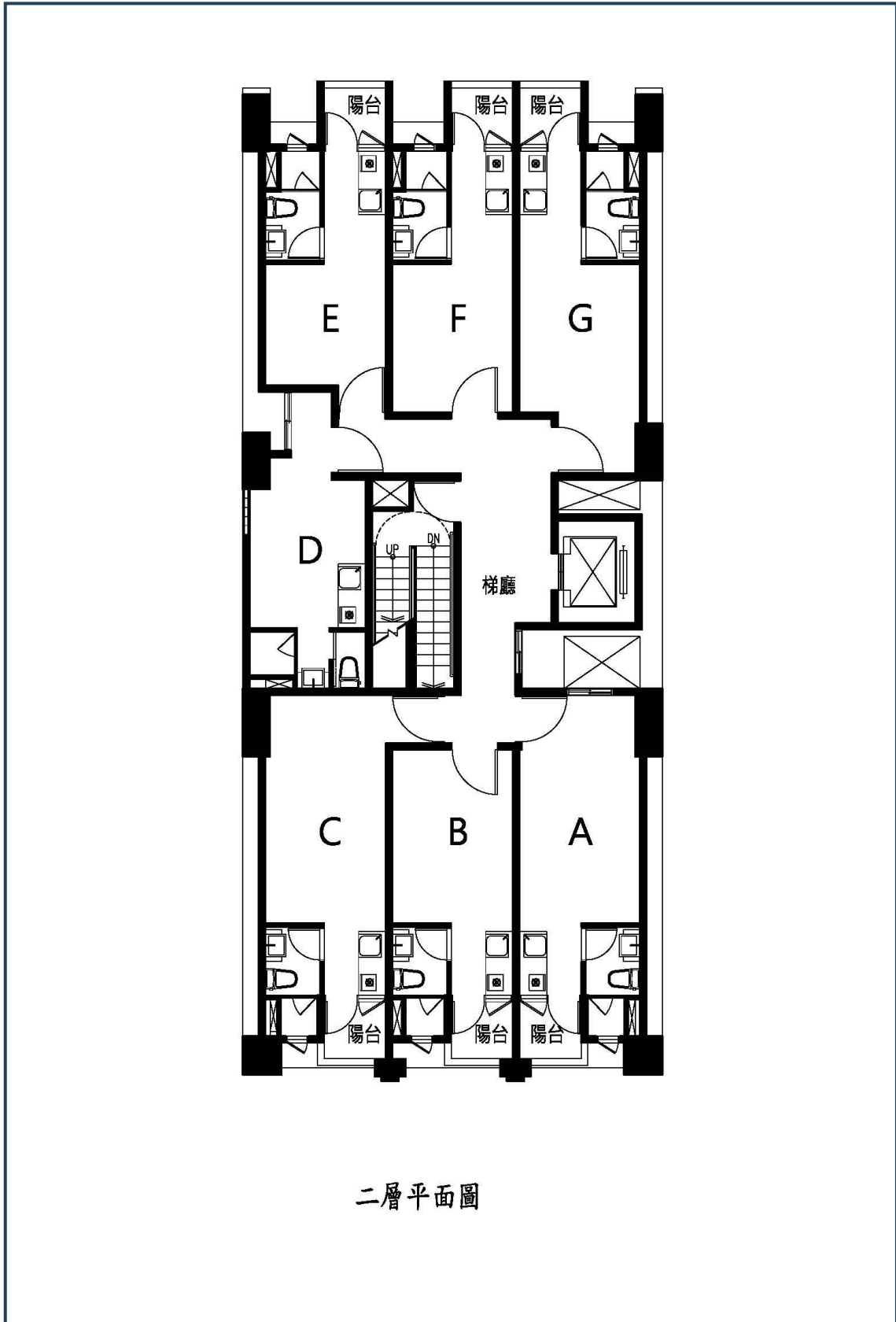


■地上一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)。

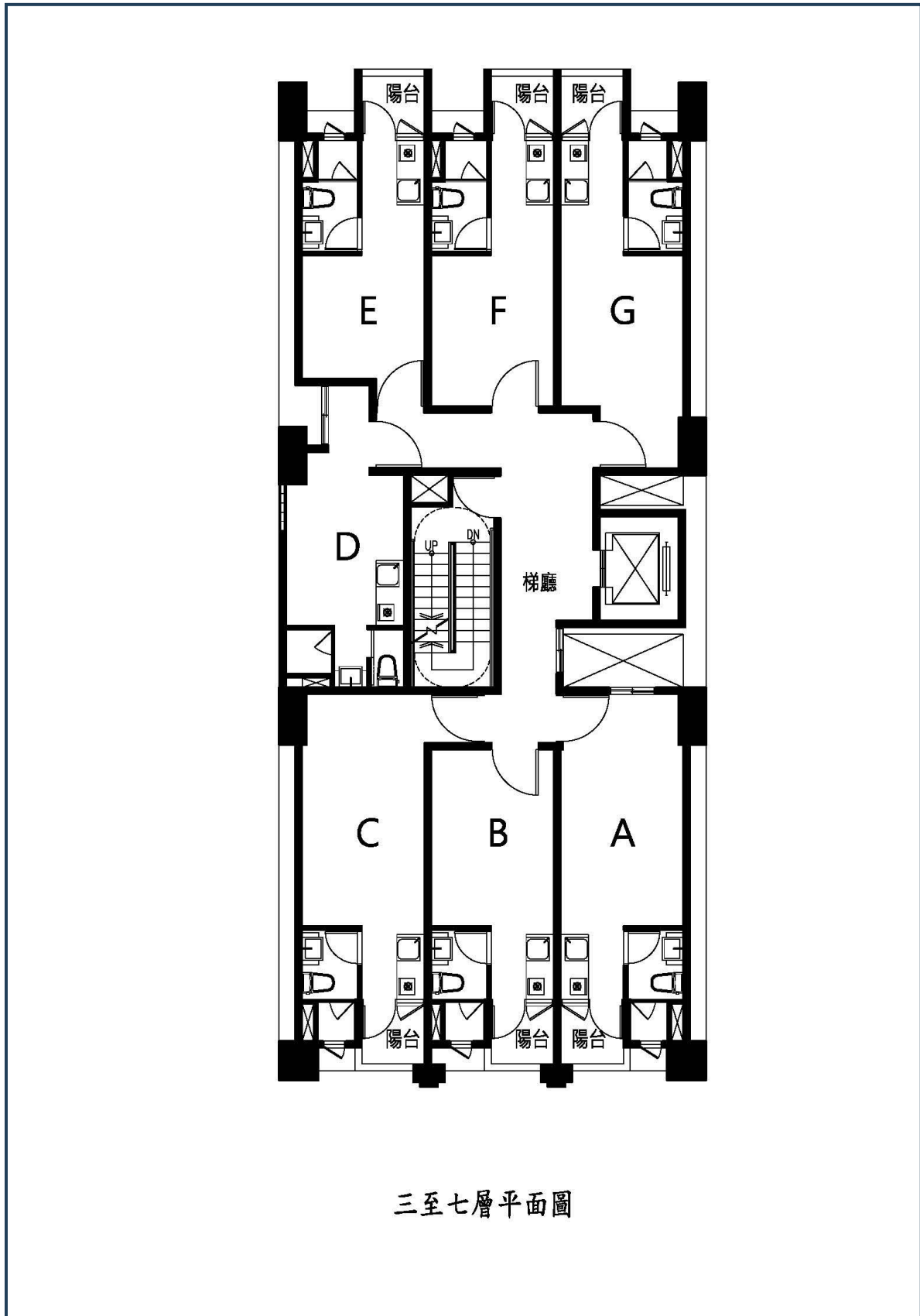


一層平面圖

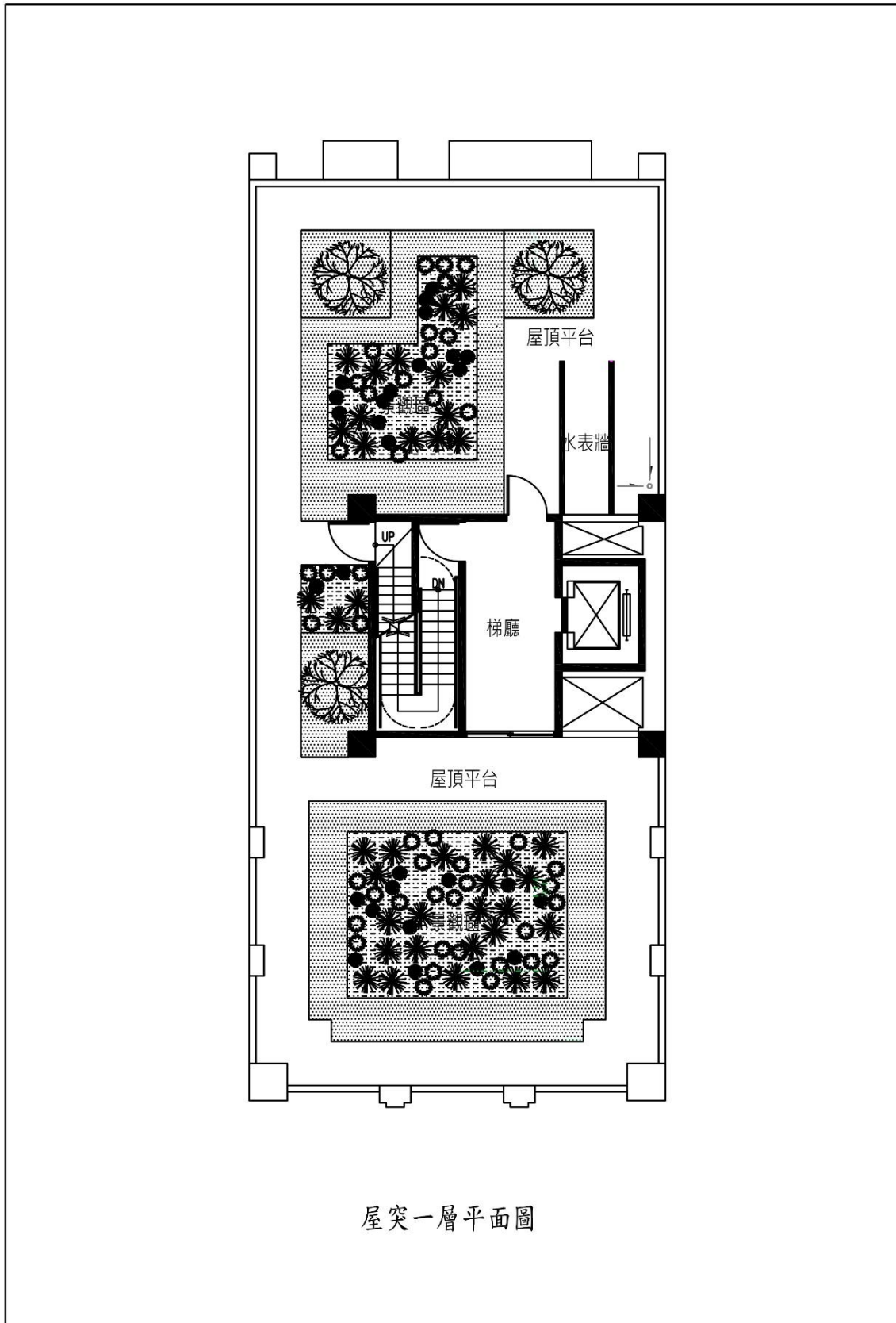
■地上二層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)



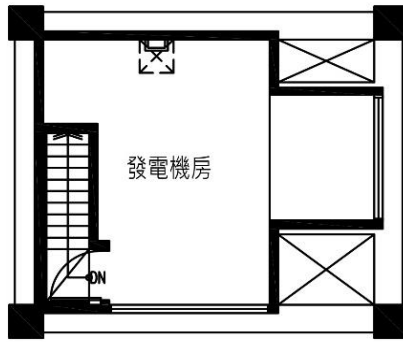
■地上三~七層平面圖



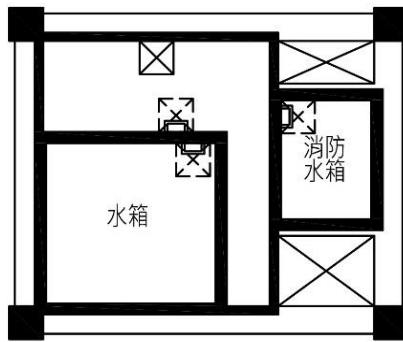
■屋突一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)



■屋突二、三層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

[附件三]房地共有部分項目及持分面積分攤計算說明

壹、土地持分計算方式

土地面積按本戶專有建物面積占本案區分所有專有建物總面積比例計算。

貳、建物共有部分①持分計算方式：

R3F：日用水箱、水箱機房、消防水箱。

R2F：樓梯間、發電機房。

R1F：樓電梯間、梯廳。

1 F：騎樓、梯廳、管委會空間、安全梯、無障礙升降機。

2F-7F：梯廳、無障礙升降機、安全梯。

B1F：防空避難室、電信機房、智慧建築監控室、無障礙升降機、受電箱、安全梯、台電配電場所。

B2F：水箱、水箱機房、消防機房、安全梯。

共有面積按本戶專有建物面積占區分所有專有建物總面積比例計算。

參、汽車停車位持分面積計算式如下：

$$\text{機械停車位持分面積} = \frac{\text{汽車停車位總面積(共有部分總面積-共有部分①面積)}}{\text{汽車停車位總數量}}$$

預售屋價金 信託契約書

契約書編號：114060066

委 託 人：后麗國際開發投資建設股份有
限公司

受 託 人：台中商業銀行股份有限公司

關 係 人：僑馥建築經理股份有限公司

中華民國 114 年 2 月 6 日

本影本與
信託本相符

台中商業銀行

預售屋買賣價金（動用型）信託契約書

立契約書人 委託人 后麗國際開發投資建設股份有限公司（以下稱甲方）
受託人 台中商業銀行股份有限公司（以下稱乙方）
關係人 僑馥建築經理股份有限公司（以下稱丙方）

緣甲方就座落台北市中山區長安段四小段 319、320 地號等 2 筆土地之開發案所為之「后麗昕」專案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託僑馥建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）專案工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。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

- 一、為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）信託存續期間對信託財產進行專款專用；
 - （二）信託專戶收支之帳務管理；
 - （三）受理買方價金交付信託事宜。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，甲方應另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存）。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十三條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：后麗國際開發投資建設股份有限公司。
- 二、受託人：台中商業銀行股份有限公司。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，

除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。

二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

（一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。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。

三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。

四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

八、信託財產應以「台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」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。

九、甲方同意乙方於處理信託財產之事務時，以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款，且無須給付利息，不受信託業法第二十

本影本與
圖本相符

七條之限制。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日（或民國____年____月____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，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。另信託專戶存款餘額，應至少保留已累積所收價金百分之0之金額。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出信託指示通知書（如附件一）申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方同意並承諾前述工程營建費用之請領，不得與甲方因本專案向融資機構所申請之融資款項有重複請款之情事，並受丙方查核。甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經丙方查核無誤後，再交由乙方覆核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、丙方應於本專案興建期間，提供甲、乙方工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等服務。有關前項工程進度，甲乙雙方同意依丙方所出具之查核估驗報告為準，並由丙方對所出具之工程進度及契約查核等報告內容負責，就查核估驗報告之真實性及正確性，乙方不負認定之義務。
- 五、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。
- 六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 七、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

本影本
本相符

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、法令變更等或其他不可歸責於乙方之
事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

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

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權
歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當
事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙
方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

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

七、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲
方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受
託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築
經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或
管理之責。

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

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

二、甲方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，甲方應就下列事項，每半年提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

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

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

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

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

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

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

(三) 買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者外,甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於乙方與甲方,並非存在於乙方與買方,買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本價金信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為:[<https://www.tcbbank.com.tw/>],查詢途徑為:[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢(承購戶專區)]。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受益權人會議規則(附件三)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知管道及方式通知乙方:

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

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

九、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、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

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

十二、甲方應按照信託契約確實履行義務，如有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，應於 30 天內以書面向乙方提出說明及改善方案。

十三、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、丙方：

- (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；或
- (四) _____

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具信託指示通知書(如附件一)，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，明確指示乙方支付之金額、帳號及戶名等，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，惟乙方對相關內容之真實性及正確性不負查證之義務。

本影本
與原
本相符

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

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，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，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，

金誤
無誤
方為
及其
方或
面指
查，
匿之
之書
，不
買方
員將
以交
以得
之
或
視
統
供
契
金
於
月
，
反

使買方知悉：

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、或遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁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

就乙方處理本契約信託事務之信託報酬計算及支付方法，詳如本契約附件五「受託人之報酬計算標準及支付時期」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
 - (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
 - (二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
 - (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、前述各項費用乙方並無代墊之義務，甲方應於乙方通知期限內交付，逾期未給付而由乙方代墊者，除應償還前述代墊款項外，甲方應另外加計自乙方支付時起至清償日止，以乙方基本放款利率計付之遲延利息予乙方。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即建物取得使用執照及建物所有權第一次登記完成時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之

本影本與
圖
相符

辦理：
明者；
且本信
契約者。
必要時，

履行約
之銜
定辦

其與
付予
款之
於甲
新受

資恐

人或
乙

合說

對
之人
其
、交
更、
亦

益

版

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，由甲方自行澄清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除前日信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 4. 前日所稱受益權比例，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「受益權人會議規則」（附件三），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，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

本影本
相印
符

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

第十九條 個人資料保護

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關；並經乙方告知已了解蒐集個人資料應告知事項之內容（詳如附件四台中商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務）。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

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（「信託印鑑卡」，附件二）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、甲方對乙方之指示或通知，應簽蓋「信託印鑑卡」所示之印鑑式樣以信託指示通知書為之。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知及各項意思表示，均按本契約立契約書人處所留存之地址以郵寄掛號送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

日期不
常時，
甲方仍
目的事
賠償他
甲方應

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

要並合
不限於
生年月
或於本
任處理
已了解
人資料
共個人

- 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中地方法院為第一審管轄法院，惟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擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 其他約定事項

方處，
速通
其責。
信託
受公
方與
意思
如一
拒收

- 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、丙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、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、

本影本與
相符

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，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式參份，由甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

委託人已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且委託人已充分瞭解，並承諾簽立本契約，簽章於后。

本影本與
原本相符

一依據。

二同一效

三署者已

四方各執

五立本契

立契約書人(甲方):后麗國際開發投資建設股份有限公司

營利事業統一編號:90467338

代表人:楊盛傑

地址:台北市中正區重慶南路二段10號

電話:(02) 66268888

見簽人



立契約書人(乙)有限公司

營利事業統一編號

代表

代理

協

地

電

部

路87

立契約書人(丙方):僑馥建築經理股份有限公司

營利事業統一編號:22959201

代表人:林憲光

地址:台北市內湖區港墘路200號2樓之1

電話:(02) 26271926

本影本與
相符

中華民國

年 114. 1. 23 月

日

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

附件三

頁之「特
賣金交付
約定辦理
會議者，

財產受
託應召
集決議
之規則（以

於信託
其受益

者外，

受益權
之信託

項之開
辦之人，

送交

子方式

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認

本影本與正本相符

定為已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

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

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

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

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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



款憑證或
資料等不

且該受益

之意思表
達人會議

員監督。

監督人員

法人受
前向召

以上受

出席受

召集人
受益權

1301B 版

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

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

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

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

本影本
對本
本相符

台中商業銀行 履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，台中商業銀行(以下簡稱本行)依據個人資料保護法(以下稱：個資法)第八條第一項規定，向 臺端(即客戶，即受告知人)告知下列事項，請 臺端詳閱：

- 一、 蒐集之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，詳如附表或本行網站。
- 二、 依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 三、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，詳載於本行網站(網址：<https://www.tcbbank.com.tw>)，或向本行客服中心(電話4499888，行動電話及離島地區請加04)詢問。臺端如欲向本行表示拒絕接受行銷時，可依個資法第二十條第二項規定向本行客服中心表示，本行於合理處理期間後，即不再以行銷之名義利用 臺端個人資料。
- 四、 臺端之個人資料由本行直接蒐集時，臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端拒絕提供個人資料、未提供正確之個人資料或提供後向本行請求刪除部分或全部個人資料時，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 五、 有關個資法告知義務內容，如因法令更新異動或情事變更而有修訂必要時，本行有權隨時修改內容，並將其更新後之內容公告於本行網站。

附件四

附表：

| 目的說明 | 業務類別 | 業務特定目的及代號 | 共通特定目的及代號 |
|--|--------|--|---|
| 行(以下 端(即客 | | | 014 公職人員財產申報、利益衝突迴避及政治獻金業務 030 仲裁 040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 061 金融監督管理與檢查 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理事務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務 遵循國外法令規定所為之蒐集、處理及利用 |
| 內容， | 信託業務 | 068 信託業務 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資 信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記 項目或組織章程所定 之業務 | |
| 利： 請求製給 意適當釋 算法第十 請求停止 行必須並 | | | |
| 自滿時， 規定， | 個人資料類別 | 自臺端處蒐集臺端姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、國籍、美國稅籍編號、護照號碼、特徵、婚姻、家庭、教育、職業、健康紀錄、聲音、聯絡方式、財務情況、移民情形、旅行及其他遷徙細節及其他得以直接或間接方式辨別之個人資料(詳各業務申請書或契約書所定資料)。 | |
| 詳載於 話 受行 處理期 | 個人資料期間 | 下列期間最長者為準： 1. 個人資料蒐集之特定目的存續期間。 2. 依相關法令所定(如：商業會計法等)保存期間。 3. 因執行業務所必須之保存期間。 4. 個別契約所定之保存期間。 | |
| 料及類 請求刪 可能無 之服 | 資料利用地區 | 下述「個人資料利用對象」欄位所列利用對象之國內及國外所在地。 | |
| 本行 | 資料利用對象 | 1. 本行國內總分支機構、本行國外分支機構、本行子公司或關係企業(如：台中銀保險經紀人股份有限公司、台中銀租賃事業股份有限公司、台中銀證券股份有限公司及台中銀證券投資信託股份有限公司等)。 2. 本行委託處理事務之委外機構(如：中華郵政股份有限公司、永豐紙業股份有限公司)。 3. 依國內法令規定利用之機構、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、金融消費爭議處理機構、環球財務電信協會、收單機構暨特約商店等)。 4. 本行共同行銷或合作推廣之保險及其他機構(如：安達國際人壽保險股份有限公司，其餘合作對象詳如本行網站)。 5. 依國內外法令規定有調查權機關或金融監理機關(如：金融監督管理委員會、美國有權調查機關)。 | |
| | 資料利用方式 | 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(包含自動化剖析)。 | |

本影本
新
正本相符

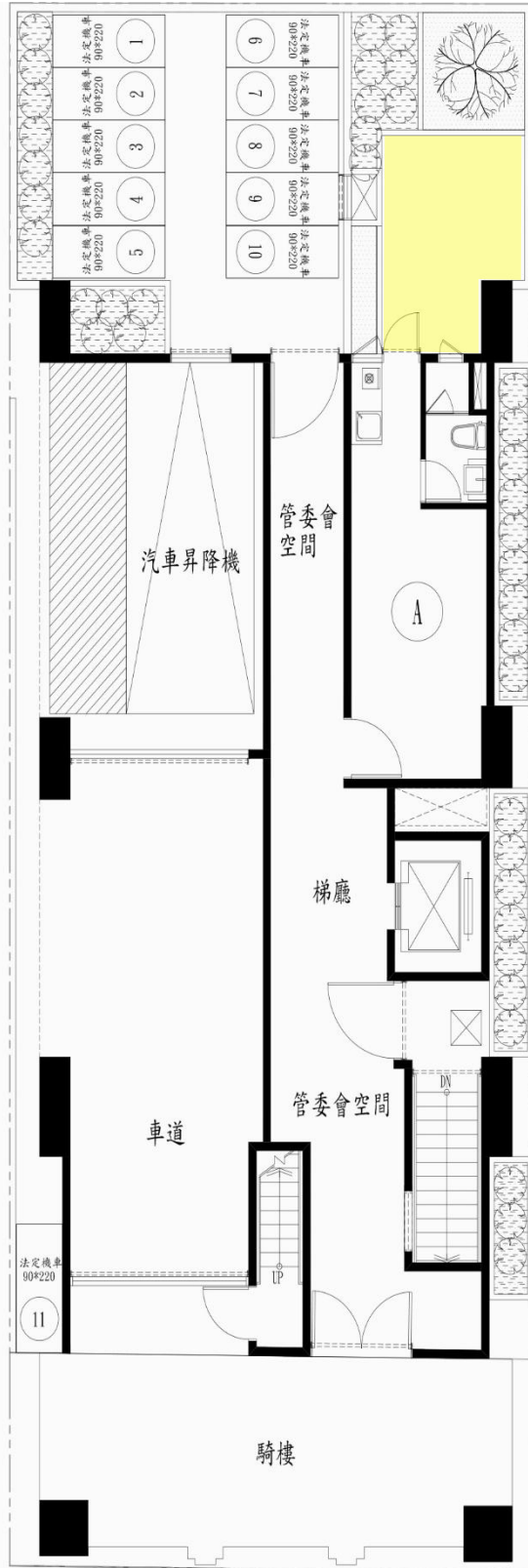


〔附件五〕付款明細表

| 期數 | 每期進度 | 比例 | 繳款金額 | | 繳款別 | 備註 |
|----|-----------------|----|------|----|------------|----|
| 一 | 訂 金 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 二 | 簽 約 金 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 三 | 工 程 開 工 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 四 | 導 溝 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 五 | 連 續 壁 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 六 | 大 底 地 樑 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 七 | 一 樓 板 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 八 | 四 樓 板 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 九 | 七 樓 板 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十 | 屋 頂 板 完 成 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十一 | 屋 頂 板 完 成 60 天 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十二 | 屋 頂 板 完 成 150 天 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十三 | 取 得 使 用 執 照 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十四 | 銀 行 貸 款 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| 十五 | 交 屋 款 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |
| | 價 款 總 計 | | 新台幣 | 元整 | 土地款 房屋款 | |

〔附件六〕分管圖

約定專用



一層平面圖

〔附件七〕建材設備表

一、建築結構與設計

| | 內容 |
|---------|--|
| 整體結構 | 本大樓經專業結構技師設計及電腦程式精密計算，採用鋼筋混凝土（RC）結構系統，無論承重、抗壓、耐震(0.26G)、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則，並特別加強結構強度安全穩固，使用之高品質加鈰鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，無輻射汙染及符合 CNS 水溶性氯離子含量檢測規定之混凝土(台泥、亞泥或國產等一級廠商)，以確保工程品質。 |
| 建築設計 | 委聘梁丕昇建築師事務所整體規劃設計。 |
| 綜合規劃及外觀 | 外觀由梁丕昇建築師事務所整體規劃設計；建物外牆採外牆磚，搭配金屬飾板、天然石材或玉晶石、玻璃及其他建材。 |

二、公共空間

(一) 一樓大廳

| 項目 | 內容 |
|----|------------------------|
| 地坪 | 鋪設石材或拋光石英磚搭配裝修飾材。 |
| 牆面 | 磁磚或石材或玉晶石搭配其他裝修飾材整體設計。 |
| 坪頂 | 整體設計之天花。 |

(二) 二樓至七樓電梯廳

| 項目 | 內容 |
|----|--------------------|
| 地坪 | 鋪設石材或拋光石英磚搭配裝修飾材。 |
| 牆面 | 磁磚或石材搭配其他裝修飾材整體設計。 |
| 坪頂 | 整體設計之天花。 |

(三) 其他公共空間

| 空間名稱 | |
|------|-------------------------------|
| 樓梯間 | 地坪止滑石英磚、牆面及平頂水泥漆。 |
| 地下一層 | epoxy 地坪或地磚、牆面水泥漆、平頂打磨批土噴水泥漆。 |
| 地下二層 | 整體粉光地坪設計。 |

(四) 庭園景觀

| 項目 | 內容 |
|--------|------------------------|
| 一樓庭園 | 規劃花園設計，結合園藝設計與燈光照明整體設計 |
| 屋頂景觀庭園 | 規劃屋頂花園休憩區，結合屋突整體設計。 |

(五) 電梯設備 (緊急升降機/無障礙電梯)

| 項目 | 內容 |
|--------|---|
| 廠牌規格 | 三洋、三菱、永大、櫻花、三鑫、崇友品牌。 |
| 載客量/速度 | 10 人份一部、速度 90M/min、載重 700 公斤。 |
| 梯廂內裝 | 因應客梯機能需求，車廂整體設計。 |
| 安全 | 車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、防止戲謔功能、通風系統、緊急對講機、雙側安全門邊、裝設指定樓層讀卡機或人臉辨識系統。 |

(六) 停車場設備

| 項目 | 內容 |
|-------|--------------------------------|
| 停車場設備 | 1. 機械停車場出入口設置管制門及汽車感應系統管制進出安全。 |
| | 2. 機械停車場出入口設置警告標誌。 |
| | 3. 機械停車場出入口飯店式迎賓區。 |

三、一樓以上住戶室內空間

(一) 各戶室內裝修

| 空間名稱 | 地坪 | 牆面 | 坪頂 |
|------|---------|-----------------|-----------------|
| 專有居室 | 超耐磨隔音地板 | 虹牌、青葉、得利品牌防霉乳膠漆 | 虹牌、青葉、得利品牌防霉乳膠漆 |
| 浴室 | 止滑石英磚 | 玻璃、板岩磚、瓷磚、玻璃磚 | 虹牌、青葉、得利品牌防霉乳膠漆 |
| 工作陽台 | 陽台止滑地磚 | 依外牆整體設計 | 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，採用金屬玄關門並附多功能智能防盜電子門鎖。 |
| 工作陽台門 | 採用 YKK、三協、TOSTEM 品牌通風鋁門（附紗窗）。 |
| 外牆門窗 | 採用 YKK、三協、TOSTEM 品牌氣密式隔音窗，通風鋁門除外），二樓以上立面玻璃採用 5+5mm 膠合玻璃（通風鋁門除外）。 |

(三) 廚具設備系統

| 空間名稱 | 櫥櫃 | 檯面 | 龍頭 | 排油煙機 |
|------|-------------------------------|-------------------|--------------------|------|
| 廚房 | Panasonic 日系全套櫥櫃 | 哥德、LG 石英石品牌 | Grohe、de. luxso 品牌 | 林內品牌 |
| | IH 爐 | 不鏽鋼水槽 | 烘碗機 | |
| | 林內、TEKA 品牌 | CKS、LUCKY BEAR 品牌 | Panasonic、林內品牌 | |
| | 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調整。 | | | |

(四) 其他設備及器具

| 設備名稱 | 內容 |
|------|-----------|
| 工作陽台 | 洗衣機專用防水插座 |
| 排氣系統 | 全戶當層排氣 |

四、綜合設備及安全管理系統

| 項目 | 內容 |
|-----------|---|
| 給水設備 | 1. 地下二層設蓄水池，水池前端設置德國 JUDO 或倍世淨水過濾雜質系統品牌，以提高住戶用水品質，並於屋頂設置雙水箱系統。 |
| | 2. 冷、熱給水管及自來水揚水管採不銹鋼材質，熱水給水管外加保溫被覆。 |
| 排水設備 | 1. 污、廢水、雨水管及空調排水等幹管採南亞或大洋品牌 PVC 管。 |
| | 2. 設置雨水回收系統。 |
| | 3. 污水、廢水採分流。 |
| | 4. 採用排水通氣正負壓防疫系統。 |
| | 5. 浴室採用當層排氣。 |
| 空調設備 | 1. 一樓室內公共空間配置空調設備，提供舒適環境。 |
| | 2. 各戶空調預留專用排水。 |
| 電氣設備 | 1. 各戶採用單相三線式 220V/110V 供電，並依實際用電量配線，避免產生電力過載之危險，公共用電設獨立電表。 |
| | 2. 社區發電機提供 110V-20A 電力於停電時自動切換至專用緊急插座。 |
| | 3. 電線及電纜採用太平洋、華新麗華、華榮、宏泰品牌；無熔絲開關採士林、東元、台芝品牌。 |
| | 4. 各戶開關內設置無熔絲開關，室內開關採用大型面板，並附設夜間指示燈，客廳臥室適當位置配置插座。 |
| 電話網路及電視設備 | 1. 屋頂統一設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。 |
| | 2. 各戶均設置電視、電話加網路雙孔插座。 |
| | 3. 統一建置光纖電纜至各戶弱電箱(FTTH)。 |
| | 4. 地下 1 樓、一樓公共空間提供無線網路設備 |
| 緊急供電 | 發電機設置於屋突二層機房內，提供公共區域必要之緊急電源，包括：電梯、保全、揚水泵浦、汙廢水泵浦、火警消防系統及各戶室內冰箱插座、玄關緊急照明燈等使用。 |

| | |
|-----------|---|
| 消防安全設備 | 依消防法規設置「自動泡沫」、「室內消防箱」、「安全標示」等系統設施。 |
| 門禁安全系統與設備 | 1. 設置火警受信總機及緊急廣播主機。 |
| | 2. 一樓圍牆設置攝影系統，即時錄影監控。 |
| | 3. 停車場、一樓社區出入口、電梯車廂及公共休憩區設置數位彩色攝影機。 |
| | 4. 一樓社區出入口及電梯車廂設置人臉辨識或感應式讀卡機。 |
| 公共監控設備 | 1. 公共水箱蓋加鎖並設有水位監測設備，如有異常，警示訊號連結監視主機。 |
| | 2. 各公共設備（如蓄水池、消防水池、各類泵浦及消防保全、停車場排風系統）納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。 |
| | 3. 全棟公共空間監視硬體設備與雲端軟體系統。 |
| 智能雲端系統與設備 | 1. 社區雲端服務與資訊整合系統。 |
| | 2. 社區雲端門禁管制系統。 |
| | 3. 物聯網雲端對講機系統。 |
| | 4. 居家管理雲端控制系統。 |
| 垃圾處理設備 | 設置回收與垃圾冷藏冷凍集中區。 |
| 信箱包裹設備 | 各戶個別配置之信件投遞箱。 |

特約事項

- 一、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。
- 二、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 三、排水通氣正負壓系統之正壓調節器安裝於各戶專有部分，因維護、修繕必須進入時，不得拒絕。

〔附件八〕建築物室內裝修管理辦法

內政部 85.5.29 台內營字第 8572676 號令訂定

內政部 88.6.29 台內營字第 8873690 號令修正發布第十條條文

內政部 89.9.1 台內營字第 8985763 號令修正

內政部 92.6.24 台內營字第 0920087393 號令修正發布第二條、第十四條、第十五條、第十六條、第十九條、第二十條、第二十四條、第二十五條、第二十六條、第二十九條；增訂第二十九條之一；並刪除第三十七條條文

內政部 99.12.23 台內營字第 0990810345 號令修正

內政部 102.3.1 台內營字第 1020801295 號令修正第十一條及第四十二條條文

內政部台 108.6.17 內營字第 1080809064 號令修正發布第十一條、第十六條、第十七條、第二十條、第二十四條；刪除第二十一條條文

第一條 本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。

第二條 供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。

第三條 本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 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。

第四條 本辦法所稱室內裝修從業者，指開業建築師、營造業及室內裝修業。

第五條 室內裝修從業者業務範圍如下：

- 一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。
- 二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。
- 三、室內裝修業得從事室內裝修設計或施工之業務。

第六條 本辦法所稱之審查機構，指經內政部指定置有審查人員執行室內裝修審核及查驗業務之直轄市建築師公會、縣（市）建築師公會辦事處或專業技術團體。

第七條 審查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄市、縣（市）主管建築機關核備。前項作業事項由直轄市、縣（市）主管建築機關訂定規範。

第八條 本辦法所稱審查人員，指下列辦理審核圖說及竣工查驗之人員：

- 一、經內政部指定之專業工業技師。
- 二、直轄市、縣（市）主管建築機關指派之人員。
- 三、審查機構指派所屬具建築師、專業技術人員資格之人員。

前項人員應先參加內政部主辦之審查人員講習合格，並領有結業證書者，始得擔任。但於主管建築機關從事建築管理工作二年以上並領有建築師證書

者，得免參加講習。

第九條 室內裝修業應依下列規定置專任專業技術人員：

- 一、從事室內裝修設計業務者：專業設計技術人員一人以上。
- 二、從事室內裝修施工業務者：專業施工技術人員一人以上。
- 三、從事室內裝修設計及施工業務者：專業設計及專業施工技術人員各一人以上，或兼具專業設計及專業施工技術人員身分一人以上。

室內裝修業申請公司或商業登記時，其名稱應標示室內裝修字樣。

第十條 室內裝修業應於辦理公司或商業登記後，檢附下列文件，向內政部申請室內裝修業登記許可並領得登記證，未領得登記證者，不得執行室內裝修業務：

- 一、申請書。
- 二、公司或商業登記證明文件。
- 三、專業技術人員登記證。

室內裝修業變更登記事項時，應申請換發登記證。

第十一條 室內裝修業登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得執行室內裝修業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

室內裝修業申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、原登記證正本。
- 三、公司或商業登記證明文件。
- 四、專業技術人員登記證。

室內裝修業逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

已領得室內裝修業登記證且未於公司或商業登記名稱標示室內裝修字樣者，應於換證前完成辦理變更公司或商業登記名稱，於其名稱標示室內裝修字樣。但其公司或商業登記於中華民國八十九年九月二日前完成者，換證時得免於其名稱標示室內裝修字樣。

第十二條 專業技術人員離職或死亡時，室內裝修業應於一個月內報請內政部備查。前項人員因離職或死亡致不足第九條規定人數時，室內裝修業應於二個月內依規定補足之。

第十三條 室內裝修業停業時，應將其登記證送繳內政部存查，於申請復業核准後發還之。

室內裝修業歇業時，應將其登記證送繳內政部並辦理註銷登記；其未送繳者，由內政部逕為廢止登記許可並註銷登記證。

第十四條 直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員查核所轄區域內室內裝修業之業務，必要時並得命其提出與業務有關文件及說明。

第十五條 本辦法所稱專業技術人員，指向內政部辦理登記，從事室內裝修設計或施工之人員；依其執業範圍可分為專業設計技術人員及專業施工技術人員。

第十六條 專業設計技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師證書者。
- 二、領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設計訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。

第十七條 專業施工技術人員，應具下列-58-

- 一、領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 二、領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內裝修工程管理訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。其為領得裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加四十小時及六十小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力按裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

第十八條 專業技術人員向內政部申領登記證時，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、建築師、土木、結構工程技師證書；或前二條規定之技術士證及講習結業證書。

本辦法中華民國九十二年六月二十四日修正施行前，曾參加由內政部舉辦之建築物室內裝修設計或施工講習，並測驗合格經檢附講習結業證書者，得免檢附前項第二款規定之技術士證及講習結業證書。

第十九條 專業技術人員登記證不得供他人使用。

第二十條 專業技術人員登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得從事室內裝修設計或施工業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

專業技術人員申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、原登記證影本。
- 三、申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件。但符合第十六條第一項第一款或第十七條第一項第一款資格者，免附。

專業技術人員逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

第二十一條 (刪除)

第二十二條 供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

第二十三條 申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。
- 三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定-59-現況圖替代之。
- 四、室內裝修圖說。
前項第三款所稱現況圖為載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。

第二十四條 室內裝修圖說包括下列各款：

- 一、位置圖：註明裝修地址、樓層及所在位置。
- 二、裝修平面圖：註明各部分之用途、尺寸及材料使用，其比例尺不得小於一百分之一。但經直轄市、（縣）市主管建築機關同意者，比例尺得放寬至二百分之一。
- 三、裝修立面圖：比例尺不得小於一百分之一。
- 四、裝修剖面圖：註明裝修各部分高度、內部設施及各部分之材料，其比例尺不得小於一百分之一。
- 五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。

第二十五條 室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。但建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經開業建築師簽證負責。

第二十六條 直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：

- 一、申請圖說文件應齊全。
- 二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

第二十八條 室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

第二十九條 室內裝修圖說經審核合格，領得許可文件後，建築物起造人、所有權人或使用人應將許可文件張貼於施工地點明顯處，並於規定期限內施工完竣後申請竣工查驗；因故未能於規定期限內完工時，得申請展期，未依

規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其許可文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

前項之施工及展期期限，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

第三十條 室內裝修施工從業者應依照核定之室內裝修圖說施工；如於施工前或施工中變更設計時，仍應依本辦法申請辦理審核。但不變更防火避難設施、防火區劃，不降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效者，得於竣工後，備具第三十四條規定圖說，一次報-60-

第三十一條 室內裝修施工中，直轄市、縣（市）主管建築機關認有必要時，得隨時派員查驗，發現與核定裝修圖說不符者，應以書面通知起造人、所有權人、使用人或室內裝修從業者停工或修改；必要時依建築法有關規定處理。

直轄市、縣（市）主管建築機關派員查驗時，所派人員應出示其身分證明文件；其未出示身分證明文件者，起造人、所有權人、使用人及室內裝修從業者得拒絕查驗。

第三十二條 室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。

直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地主管建築機關查明處理。

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

第三十三條 申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：

一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。

二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。

當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。

第三十四條 申請竣工查驗時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、原領室內裝修審核合格文件。
- 三、室內裝修竣工圖說。
- 四、其他經內政部指定之文件。-61-

第三十五條 室內裝修從業者有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止室內裝修業務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、變更登記事項時，未依規定申請換發登記證。
- 二、施工材料與規定不符或未依圖說施工，經當地主管建築機關通知限期修改逾期未修改。
- 三、規避、妨礙或拒絕主管機關業務督導。
- 四、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 五、由非專業技術人員從事室內裝修設計或施工業務。
- 六、僱用專業技術人員人數不足，未依規定補足。

第三十六條 室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：

- 一、登記證供他人從事室內裝修業務。
- 二、受停業處分累計滿三年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

第三十七條 室內裝修業申請登記證所檢附之文件不實者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部撤銷室內裝修業登記證。

第三十八條 專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止執行職務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 二、未依審核合格圖說施工。

第三十九條 專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止登記許可並註銷登記證：

- 一、專業技術人員登記證供所受聘室內裝修業以外使用。
- 二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

第四十條 經依第三十六條、第三十七條或前條規定廢止或撤銷登記證未滿三年者，不得重新申請登記。

前項期限屆滿後，重新依第十八條第一項規定申請登記證者，應重新取得講習結業證書。

第四十一條 本辦法所需書表格式，除第三十三條所需書表格式由當地主管建築機關定之外，由內政部定之。

第四十二條 本辦法自中華民國一百年四月一日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

最後更新日期：2019-06-27

〔附件九〕裝潢(修)施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及住戶權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

- 一、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備（第 28 條）及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效（第 26 條）。
- 二、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及大廈規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施（備）或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢(修)戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新台幣（下同）50,000 元整（現金或支票）。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- 四、裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳一個月清潔管理費 3,000 元整。清潔管理費計算方式為每日 100 元整，施工未滿一個月以一個月計，施工期間超過一個月時，超過部分以實際施工天數(日曆天)計算之。
- 五、裝潢(修)施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 施工前須辦妥繳交：
 1. 施工申請書
 2. 施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）
 3. 簽具切結書
 4. 裝潢保證金、清潔管理費
 5. 工作人員名冊憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。
 - (二) 進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款 500 元整。
 - (三) 人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款 2,000 元整。
 - (四) 一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款 2,000 元整。
 - (五) 如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
 - (六) 搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。

- (七) 車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八) 為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為 08:00-12:00 及 13:00-17:30 止，所有施工人員必須於 18:00 前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九) 敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。
為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於 09:00~12:00 或 14:00~17:00 進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。
- (十) 施工之建材、砂石不得堆放於公共區域（砂石需採用乾拌水泥砂袋裝），否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一) 為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二) 為保障本建物結構安全及大廈住戶權益，裝潢（修）工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢（修）須使用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- (十三) 為維護本大廈統一外觀，裝潢（修）時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四) 為維護本大廈之公眾權益，裝潢（修）時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大廈公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他住戶利益之情形。
- (十五) 承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款 2,000 元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。
- (十六) 施工時如不慎損及給排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施（備），應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須-
- (十七) 每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
- (十八) 承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他住戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢（修）戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
- (十九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音…破壞公共安寧行為。

- (二十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
- (二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款 2,000 元整，並自行清除且立書切結。
- (二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。
- (二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。
- (二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。
- 六、 承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 七、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日確實清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢(修)戶共同分擔清運費。
- 八、 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。
- 九、 裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金。
- (一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- (三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)之賠償。
- (五) 無違章或破壞外觀者。
- 十、 本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢(修)戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。
- 十一、 於建商代管本大廈公共設施(備)期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。
- 十二、 本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

〔附件十〕代刻印章授權書

茲因委託人 訂購后麗國際開發投資建設股份有限公司
(以下簡稱后麗公司)所興建之「后麗昕」第____戶第____樓房地及地下____層第____號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、 本人授權后麗公司代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落：台北市中山區長安段四小段 319、320 地號等 2 筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、 后麗公司不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則后麗公司應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知 10 日內拒絕受領，后麗公司得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、 本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢。
- 五、 委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，后麗公司不需負舉證之責。
- 六、 本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：
身 分 證 字 號：
地 址：
連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

〔附件十一〕代辦貸款委託書

茲因本人 _____ 訂購后麗國際開發投資建設股份有限公司（以下簡稱后麗公司）所興建之「后麗昕」第 _____ 戶第 _____ 樓房地及地下 _____ 層第 _____ 號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託后麗公司向金融機構申請辦理貸款，以繳付購買該房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託后麗公司代向金融機構辦理貸款新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。上述貸款金額與實際獲貸金額有差額時，差額部分應依本契約第 19 條辦理。
- 第二條：本人授權后麗公司代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書…等）暨簽名蓋章等手續，本人悉依后麗公司通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。
- 第四條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，依付款明細表（附件五）中第十四期款（「產權移轉款含金融機構貸款」）開立本票交付后麗公司，供作本人給付該期價款之擔保。
- 第五條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權后麗公司於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入后麗公司指定之帳戶。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保后麗公司取得貸款金額，於后麗公司辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起 _____ 天內（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 第七條：若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依后麗公司通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者；可歸責於買方時，買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賣方同意分期給付其差額。
- 第八條：買方不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，除有違反本契約第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本人不得任意終止或解除本委託書，違約時依本契約規定處理。
- 第九條：后麗公司於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本

人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

〔附件十一之二〕自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購后麗國際開發投資建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之「后麗昕」第_____戶第_____樓房地及地下_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保品，向金融機構申請辦理貸款，以繳付購買該房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為買方應繳納各期房屋、土地價款之一部分，向金融機構辦理貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。上述貸款金額與實際獲貸金額有差額時，差額部分應依本契約第19條辦理。
- 第二條：買方同意由賣方指定之地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件 (如印鑑章、委託書、借款委託書…等) 暨簽名蓋章等手續，買方悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，買方願依期限全數繳付。
- 第四條：買方同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表 (附件五) 中第十四期款 (「產權移轉款含金融機構貸款」) 開立本票交付賣方，供作買方給付該期價款之擔保。
- 第五條：買方應於使用執照取得，經賣方通知後三十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於辦理貸款期間，如需買方提供文件或親自會同辦理或開戶時，買方不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天內 (不得少於三十天) 內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 第七條：若因 (一) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；(二) 其他原因致金融機構不能受理貸款；(三) 買方拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；(四) 買方自動放棄辦理貸款；(五) 未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；(六) 未依本協議書第三、四、五條規定者；可歸責於買方時，買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賣方同意分期給付其差額。

- 第八條：買方不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，除有違反本契約第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本人不得任意終止或解除本委託書，違約時依本契約規定處理。
- 第九條：賣方於取得核貸金額且買方無任何違約情形後，須於交屋同時返還買方所交付之本票。
- 第十條：本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為。

特此協議，以茲證明。

立協議書人

買方：
身分證字號：
地址：
連絡電話：

賣方：后麗國際開發投資建設股份有限公司
法定代理人：楊盛傑
統一編號：90467338
通訊住址：台北市中山區長安東路2段40-1號
電話：02-25112111

中華民國 年 月 日

〔附件十二〕大廈規約（草稿）

『后麗昕』大廈（以下簡稱本大廈）訂定規約條款如下，本大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力範圍

本規約效力及於本大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本大廈範圍如使用執照中所載之基地、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后，其區劃界限詳如標的物件圖說。

（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。

（二）共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，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。其餘依產權歸屬各自管理使用。

■ A 戶 1F 法定空地約定專用為當層當戶管理使用。

特別約定專用其使用管理方式不得違反建築管理法規與相關法令，且不得損害他人權益。

本大廈全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後成立區分所有權人大會所訂定之住戶規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

（四）約定共用部分：立面外牆管線屬本案工程需求為公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令規定辦理，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

四、停車空間應依與起造人之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。

五、本大廈陽台一律禁止加設鐵窗以保持外觀整體性，擅自增建即屬違建（95年1月1日以後領得建造執照者），應予查報拆除，並於產權移轉及房屋銷售時列入交待。

- 六、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份或約定共用部分：
- (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。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三)公寓大廈有本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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人

之出席委託書。

- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，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依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十三、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。
- 十四、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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

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、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負責保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理

委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、監察委員一名。
- 四、負責財務管理之委員一名(以下簡稱財務委員)。
- 五、設備委員一名。

前項委員名額，合計為五名，並得置候補委員二名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

委員由具區分所有權人身分(或其委託代理人之配偶、直系血親)，或具住戶資格者任之。

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(或其委託代理人之配偶、直系血親)，及具住戶資格者任之。

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互推之。
- 二、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員由主任委員於委員中選任之。
- 三、委員應以下列方式之一選任。
 - (一)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。
 - (二)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。

四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期○年○月（至少一年，至多二年），其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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，並視為一任。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、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、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。

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

第十條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照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、基於交屋初期社區管理維護之需要，甲方需於辦理交屋同時應繳交管理費，以各該戶之產權坪數（不含汽車停車位）每月每坪 200 元計算，每個倉儲機械汽車停車位每月應繳新台幣 1300 元。用以支付本大廈所發生各項管理服務費用（警衛、公共水電、清潔衛生、庶務等費用）。代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，若有透支則暫由乙方所提撥之公共基金抵付，如無透支則管理費餘額於管理委員會正式運作並開立法定帳戶後，無息移交管理委員會。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十一條 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。

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。

第十二條 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下列情形之一(請就下列三者勾選其一，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。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條 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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年○月○日起至翌年○月○○日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反本條例第二條第一項之規定，用於維護、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)住戶違反本條例第二條第三、五項之規定，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，應報請主管機關依本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)住戶違反本條例第二條第一項第二款之規定，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)住戶違反本條例第二條第一項第一、三款之規定，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。
- 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)積欠依本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)違反本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。

第二十條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十二條 立約人已充分了解並同意本規約各項規定，若於第一次區分所有權人會議後有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

〔附件十三〕同意書

同 意 書

立書人 _____ (以下簡稱買方)係訂購 貴公司「后麗昕」大廈
(以下簡稱本大廈)編號第_____戶第_____樓房屋乙戶，並已簽妥預定買賣契約書在案。

茲為本大廈有關公共之服務必須有高水準之服務品質，特立本同意書授權貴公司於本大廈承購戶之管理委員會未正式運作前全權代為統籌辦理公共服務事宜(內容含警衛之選任、公共設施之維護、更新及清潔、門禁之管制等)或授權 貴公司將公共服務事宜先行發包予 貴公司推薦之專業性廠商並授權該專業性廠商代為管理維護各項公共設施設備，俟本大廈管理委員會正式運作後，方將本項同意授權事項移交該管理委員會監管。

立同意書人並同意遵守管理委員會正式通過並頒佈之管理規章，並同意自貴公司通知交屋日起負擔所有管理費用。

此致

后麗國際開發投資建設股份有限公司

立 同 意 書 人：
身 分 證 字 號：
住 址：
連 絡 電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日