

# 房地買賣預定單

日期：民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 NO \_\_\_\_\_

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	E - Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	創意家行銷股份有限公司	建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡。收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：	

### 訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	土 地	面積：	坪					
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位							
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽 約 日 期	民國 年 月 日	應 繳 簽 約 金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。 簽名：\_\_\_\_\_

備 註	附註說明：民法第249條：定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。
-----	--

買 受 人 章	銷 售 人 員 章	委售： 不動產經紀人簽章	委售： 代銷公司專章
---------	-----------	-----------------	---------------

# 房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：長虹建設股份有限公司 權責比例 50%  
(以下簡稱乙方)

聖得福建設開發股份有限公司 權責比例 50%  
(以下簡稱丙方)

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，有關契約內所有條款及三方權利義務，業經甲乙丙三方溝通說明後，甲方已充分瞭解。

甲方簽章：

乙方簽章：長虹建設股份有限公司

丙方簽章：聖得福建設開發股份有限公司

茲為【TOP31】(以下簡稱本社區)之房屋土地及車位預定買賣事宜，三方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 乙丙方對廣告之義務：

乙丙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：

台北市中山區北安段一小段 60-1、60-2、60-3、60-4、65、65-1、66-2、66-3、66-4、66-5 地號等 10 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)，面積 4,150 平方公尺(約為 1,255.38 坪)，使用分區為都市計畫內第三種、第三之二種住宅區。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內【TOP31】編號甲方同意購買第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，共計\_\_\_\_\_戶(共 279 戶)，為台北市政府核准 113 年 09 月 03 日核准之 113 建字第 0188 號建造執照(附件九)；(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如本契約房屋平面圖附件二之標示)。本案為台北市政府 113 年 1 月 31 日府都新字第 11260209973 號函備核備都市更新事業計畫案；法令適用日期為 111 年 10 月 12 日。

## 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位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，該停車位有獨立權狀無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為：  
大車位：長 5.50 公尺 X 寬 2.50 公尺 X 高 2.1 公尺  
標準車位：長 5.50 公尺 X 寬 2.30 公尺 X 高 2.1 公尺  
(以上尺寸含標示結構體粉刷厚度、天花板管路及地坪鋪面施作之高度)

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。(計算方式如下所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(自設、法定或無障礙停車位之規定詳附件六所載)。

- (二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例約 41.09%。(不具獨立權狀之停車空間面積 9,231.74 平方公尺÷全部共有部分總面積 22,464.28 平方公尺= 41.09%)。
- (三)甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，三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。
- (四)乙丙方所規劃之車位均按台北市政府建管處核發之圖說施作。
- (五)甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水系統等相關設備。

### 第三條 房屋土地出售面積及認定標準

#### 一、 本契約買賣土地面積

甲方購買【TOP31】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_\_\_\_戶

土地持分	/100000	
土地持分 面積	平方公尺	約 坪

計算方式係以本戶專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺

(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 26,113.95 平方公尺(約 7,899.47 坪)之比例計算(實際面積依建物總登記面積為準)。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、 本契約買賣房屋面積

1. 專有部分面積(a+b)	平方公尺	約	坪
a. 主建物面積	平方公尺	約	坪
b. 附屬建物面積-陽台	平方公尺	約	坪
2. 共有部分面積	平方公尺	約	坪
房屋面積(1+2)	平方公尺	約	坪

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%

三、 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時, 甲乙丙三方應依第五條規定互為找補。

四、 本約買賣建物銷售面積於中華民國 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照, 其屋簷及雨遮部分, 地政機關不辦理測繪及登記。

## 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、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室、屋頂突出物、管委會使用空間、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項。

二、本【TOP31】共有部分總面積計22,464.28平方公尺(約6,795.44坪)；專有部分總面積計26,113.95平方公尺(約7,899.47坪)。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，其面積係以本【TOP31】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第五條 房屋面積誤差及價款找補

- 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、第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙丙方均應全部找補。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)，且三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，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 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，甲方得解除契約。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(含營業稅)。

一、土地價款	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整
二、房屋價款	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整
1. 專有部分(a+b)	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整
a. 主建物部分	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整
b. 附屬建物-陽台	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 共有部分	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整
三、車位價款	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙丙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本案預售屋繳款信託帳號資訊如下：

戶名：全國農業金庫受託信託財產專戶-聖得福長虹大直北安  
都更案預售款

帳號：0012-01-05186-0-00

### 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丙方負擔。

乙丙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\_\_\_\_\_（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丙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙丙方而非為甲方管理信託財產。但乙丙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙丙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，乙丙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。

乙丙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，乙丙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。

乙丙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。

### 第七條 付款條件

- 一、本契約房地價款之給付，除訂金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所訂【繳款期別明細表】(附件一)所規定，於工程完工後繳款。
- 二、其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙丙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。

### 第八條 逾期付款之處理方式

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

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙丙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，三方同意依本約第二十五條第四項約定之違約罰則處理。但前項情形乙丙方同意緩期支付者，不在此限。

### 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積 14,977.25 平方公尺(約 4,530.620 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 9,231.74 平方公尺(約 2,792.6 坪)由乙丙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。本契約甲方不論是否購買停車位均同意簽訂本契約附件六之地下室汽機車停車位使用分管同意書並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房地總價係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房地之地下室壹～伍層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

## 二、法定空地

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

## 三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，其分管協議由區分所有權人簽訂露臺及屋頂平臺使用分管同意書(附件六)，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條 壹樓戶外通路及大樓出入口雨遮使用方式及權屬

本社區壹樓戶通路、開放空間、大樓出入口、雨遮範圍內之使用權為全體區分所有權人共有。

## 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(附件七)之

建材設備表施工，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，但乙丙方能證明有不可歸責於乙丙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙丙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙丙方如有違反前三款之情形，三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 114 年 6 月 2 日之前開工，民國 123 年 11 月 1 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙丙方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙丙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙丙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙丙方違約，三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、甲方申請變更設計之範圍以合法之室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線、限水區範圍且以不影響乙丙方申請污排水排放許可證明及下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，乙丙方亦不受理變更。
- 二、乙丙方依工程進度通知甲方辦理工程變更時，甲方應於通知單上載期限申請完成，並經乙丙方同意後應於乙丙方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，如經甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙丙方不生效力。辦理變更時，甲方需親自簽認，此項變更申請最多以壹次為限，且由乙丙方施工。
- 三、辦理變更時，需經乙丙方於工程變更單上簽認後提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於工程變更單簽認日起七日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，乙丙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋結算尾款時予以扣除，甲方得於交屋結算尾款時予以扣除（甲乙丙三方同意甲方變更所增減之工程項目以乙丙方所訂之價格作為加減之依據）。
- 四、工程變更或選認事項三方無法簽認時，則依原設計圖及乙丙方選定之建材施工。
- 五、甲方應配合本工程進度辦理且不得有違建管法令之規定。
- 六、乙丙方通知甲方辦理工程變更時，提供甲方購買之該戶室內平面圖、弱電、給排水圖與工程變更確認明細。
- 七、本戶隔間尺寸及各類插座高度、窗型(含台度)皆以結構體放樣為準。涉及外觀立面造型及結構安全、管道間等，不接受客變。室內隔間牆若依設計需要移位時，需配合窗戶尺寸進行規劃，水區範圍如廚房、廁所、陽台位置，不接受隔間移

位。

- 八、各戶客變資料及辦理規則應以客變通知單內之作業須知為準。
- 九、若乙丙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則乙丙方得退還甲方該材料之價額，交屋後由甲方自行施作，甲方不得要求提供其他材料交由乙丙方代為施工。
- 十、甲方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。
- 十一、甲方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令、影響外觀及結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論乙丙方是否告知，概由甲方自行負責。

#### 第十四條 驗收

乙丙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。

三方驗收時，乙丙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙丙方限期完成修繕；甲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，於完成修繕並經三方複驗合格後支付；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，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙丙方負擔；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，由乙丙方負擔。
  - (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，由甲乙丙三方議定之；未議定者，由乙丙方負擔。
- 本款甲乙丙三方議定基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費由\_\_\_\_\_方負擔。

#### 第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發日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：應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、乙丙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙丙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙丙方應負損害賠償之責。
- 四、乙丙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丙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丙方。
  - (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，三方同意由乙丙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，甲方應於接獲乙丙方或承辦地政士通知日起七日內提供各項所需資料及繳納各項費用，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丙方，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，如損及乙丙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、若甲方為外籍人士(含大陸地區人民，以下同)在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因甲方延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉延宕，乙丙方得依相關法律規定處理。

#### 第十六條 通知交屋期限

- 一、乙丙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時三方應履行下列各目義務：
- (一) 乙丙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二) 乙丙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) 乙丙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙丙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固證明書、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照

影本及乙丙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、為保障三方之權益，甲方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，此期間所衍生之利息差額由甲方負擔，並應對該票據負背書之責，甲方亦須將房地之所有權設定抵押權給乙丙方(全部設定費用及代書費由甲方支付)。而房地之所有權狀亦同意由乙丙方保管，直至甲方所開立之票據兌現為止。

四、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙丙方不負保管責任。但可歸責於乙丙方時，不在此限。

五、甲方未全部履行前款義務之前，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶而衍生民、刑事責任，悉由甲方全數負責。

六、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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

## 第十七條 共有部分之點交

一、公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙丙方應於房屋所有權登記後三個月內召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會並由區分所有權人簽訂【住戶管理規約】(附件八)，乙丙方擔任本預售屋共用部分管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人或住戶代表後將共用部分移交之。倘若有瑕疵或其他未盡事宜，管理委員會應詳細載明於移交驗收單上，要求乙丙方限期負責完成修繕，若不可歸責於乙丙方則不在此限。

二、公共設施乙丙方將委由第三公正單位自主檢查，取得檢驗

報告後改善缺失，乙丙於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，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；將共有部分、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。上開檢測費用及檢測責任由乙丙方負責，檢測方式，由乙丙方及管理委員會或管理負責人，三方協議為之，乙丙方並通知政府主管機關派員會同見證三方已否移交。

三、三方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

四、乙丙方對公共設施之保固責任，自乙丙方與管委會辦理公設點交日起算，並準用第十八條之約定。

#### 第十八條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙丙方通知交屋日起，除乙丙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙丙方針對以下項目保固如後：

(一)結構部分(如：基礎、樑柱、樓梯、承重牆壁、樓地板、屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等)保固十五年。

(二)固定建材及設備部分(如：機電設施(備)、門窗、粉刷、地壁磚、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲漏水……等)負責保固二年，若係因甲方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於乙丙方因素之毀損者，不在此限。

(三)防水部分：各戶陽(露)臺及浴室、門窗，保固三年。

(四)乙丙方並應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證

- 二、 若因人為使用(維護)不當及裝修破壞(例如：擅自更改結構樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者、自行增建、自行更改隔間及原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者、修改火警感知器及消防灑水頭等)或不可抗力(例如：戰爭、天災地變等)或因自然耗損(例如：植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)、電池等使用耗損)或未為必要之例行性保養等，非可歸責於乙丙方事由而損壞者，乙丙方不負前項保固及任何法律責任。
- 三、 本建物室內隔間牆皆採輕質隔間牆，並於牆體與樑下或與柱邊之間，或鋼筋混凝土構造與輕隔間牆之間，留設伸縮縫空間做為緩衝功能，若有細微痕跡係屬合理安全情形，不影響本大樓結構安全，故不在前項之保固維修範圍內。
- 四、 本大樓公共設備，保固期自乙丙方與管委會辦理公設點交日起負責保固二年。對於固定設備及裝修部分〔如機電設施(備)、門窗、粉刷、矽利康及內外牆、樓板、屋頂、地下室外牆滲漏水等〕負責保固二年，但若係因甲方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於乙丙方因素之毀損者，不在此限；保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。
- 五、 乙丙方為提高本社區建材品質，建物部分地坪鋪設高級石材，石材係天然材質易受潮衍生白樺等自然現象，甲方於保固期間內僅需晶化美容維護，不得提出更換石材之要求。
- 六、 前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

本契約第六條買賣總價內甲方應給付乙丙方之部份價款計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，依下列方式辦理：

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第七條及【繳款期別明細表】(附件一)之約定付款，未付清房、地價款(交屋款除外)，乙丙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

二、委辦貸款：

(一)由甲方與乙丙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙丙三方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙丙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丙方。

(二)甲方委託乙丙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立【委辦貸款委託書、委託代刻印章及使用同意書】(附件三、五)，且依乙丙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙丙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙丙方領款一切手續，未簽立【委辦貸款委託書】(附件三)者即為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙丙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之1、2、3處理：

1. 不可歸責於三方時之處理方式如下：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙丙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙丙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，甲乙丙三方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

3. 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_日（不得少於三十日）內一次給付其差額或經乙丙方同意分期給付差額。

三、自洽貸款：

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額）外，並應簽立【自洽貸款協議書】（附件四）予乙丙方，乙丙方始有配合辦理之義務。

四、甲方若因中途改變主意不貸；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，即為甲方不辦理貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第七條之約定處理。

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

六、本契約有前款貸款約定者，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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙丙方。

## 第二十條 房地讓與或轉售條件

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

## 第二十一條 地價稅、房屋稅分擔比例

- 一、地價稅以乙丙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙丙方負擔，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丙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙丙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙丙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙丙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日

之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙丙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙丙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙丙方負擔。
- 三、公證費由甲方負擔二分之一，乙丙方負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、上開甲方應繳交之稅費不論單據抬頭為何，甲方於辦理所有權移轉登記時，均應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅賦由甲方自行負擔。

### **第二十三條 乙丙方之瑕疵擔保責任**

- 一、乙丙方保證產權清楚，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，乙丙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。

### **第二十四條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，三方同意解約。解約時乙丙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

### **第二十四之一條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

## 第二十五條 違約之處罰

- 一、乙丙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙丙方違反「乙丙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙丙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙丙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「付款條件及方式」之規定者，乙丙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，甲乙丙三方並得解除本契約。
- 五、甲乙丙三方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 連帶關係約定

甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負帶給付責任，甲方為未成年人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。

## 第二十七條 繼受效力約定

甲方應遵守(附件八)之住戶管理公約，該公約對甲方之繼受人及

承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

## **第二十八條 通知及送達**

三方所為有關本約互為徵詢或通知均以書面按本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更時應即以書面掛號通知他方更正，三方同意如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

## **第二十九條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，三方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。
- 二、本契約一式三份，由甲乙丙三方各執乙份為憑，並自簽約日起生效，三方均應確實遵守。

## **第三十一條 未盡事宜之處置**

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

## **第三十二條：特別約定條款**

- 一、管理委員會依第十七條之約定辦理共有部分之驗收點交時，如自行委由專業單位協助辦理驗收者，其費用由管理委員會自行負擔。又，管理委員會辦理驗收點交時，就已完成檢測合格之項目，且為社區住戶已經使用者，則該部分項目完成驗收點交，由管理委員會自行維護管理。
- 二、甲方依第十九條約定辦理貸款者，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，甲

方不得通知金融機構終止或暫緩撥付貸款予乙丙方，亦不得以甲方尚未完成複驗或交屋為由，通知金融機構終止或暫緩撥付貸款。

### 第三十三條 其他事項

- 一、本契約乙方責任比為長虹建設股份有限公司 50%、丙方聖得福建設開發股份有限公司 50%。保固則由長虹建設股份有限公司 50%及聖得福建設開發股份有限公司 50%對甲方負責。除本契約另有約定外，因本契約而生之法律行為、意思表示、概念通知，均需由長虹建設股份有限公司、聖得福建設開發股份有限公司發出、受領或合意始生效力。
- 二、甲方每期所繳價款由乙方長虹建設股份有限公司、丙方聖得福建設開發股份有限公司，依其持分比例各為 50%分別開立統一發票予甲方。

### 附件：

- 一、繳款期別明細表
- 二、房屋及車位平面配置圖
- 三、委辦貸款委託書
- 四、自洽貸款協議書
- 五、委託代刻印章及使用同意書
- 六、分管同意書
- 七、施工方式與建材設備說明
- 八、社區管理規約
- 九、建造執照影本
- 十、信託證明影本

附表：

一、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：  
電子郵件信箱：

乙 方：長虹建設股份有限公司  
負 責 人：李文造  
地 址：台北市中正區北平東路 30 號 11 樓  
公司統一編號：04633597  
公 司 電 話：(02) 2396-3280

丙 方：聖得福建設開發股份有限公司  
負 責 人：吳明珠  
地 址：台北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓  
公司統一編號：89455382  
公 司 電 話：(02) 2627-2100

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司  
負 責 人：王明正  
地 址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓  
公司統一編號：27749417  
公 司 電 話：(02)2658-5588

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

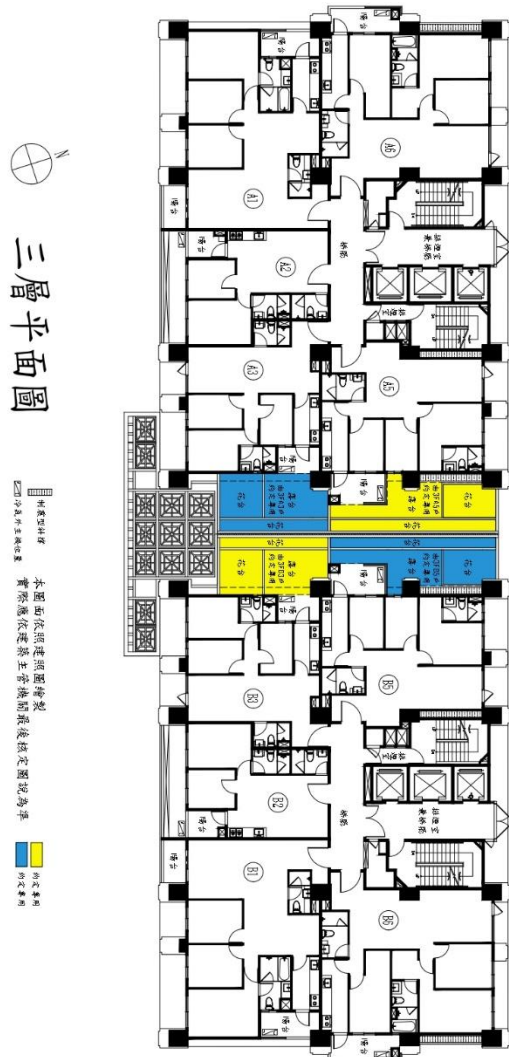
## 附件一 繳款期別明細表

付款期別		土地款	房屋款	合計
1	訂金			
2	簽約金			
3	開工款			
4	四樓底板完成			
5	八樓底板完成			
6	十二樓底板完成			
7	十六樓底板完成			
8	二十樓底板完成			
9	二十四樓底板完成			
10	二十八樓底板完成			
11	屋頂頂板完成			
12	申請使用執照			
13	取得使用執照			
14	銀行貸款			
15	交屋款			

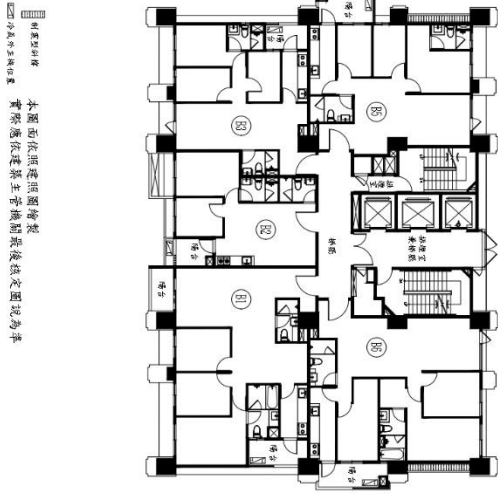
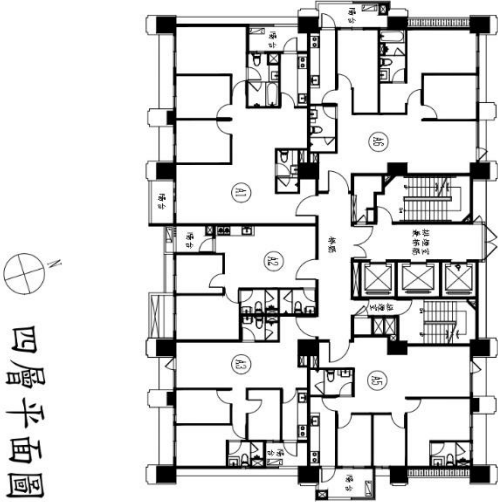




# 附件二 房屋平面配置圖



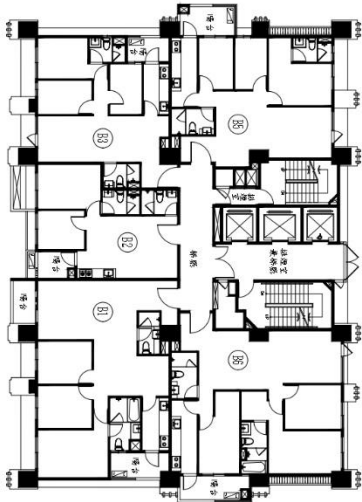
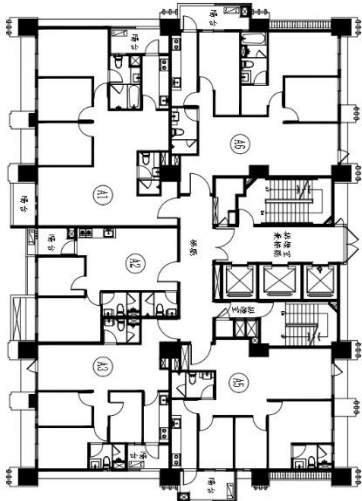
# 附件二 房屋平面配置圖



1. 本圖面依照建築師圖樣繪製  
 2. 實際圖面依建築師圖樣繪製  
 3. 本圖面依照建築師圖樣繪製  
 4. 實際圖面依建築師圖樣繪製

# 附件二 房屋平面配置圖

五層平面圖

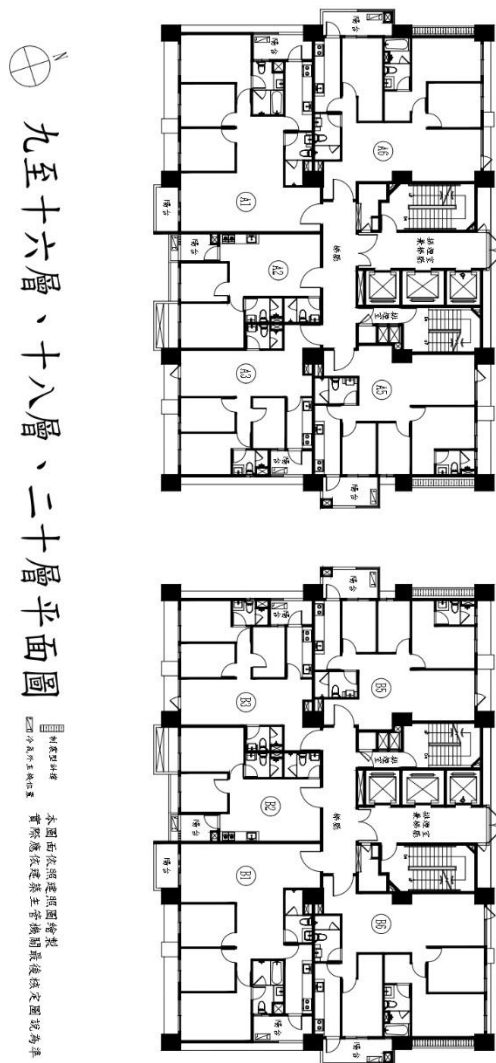



 本圖面依照建築師圖章製  
 實照圖依據業主會議圖說後核定圖章為準



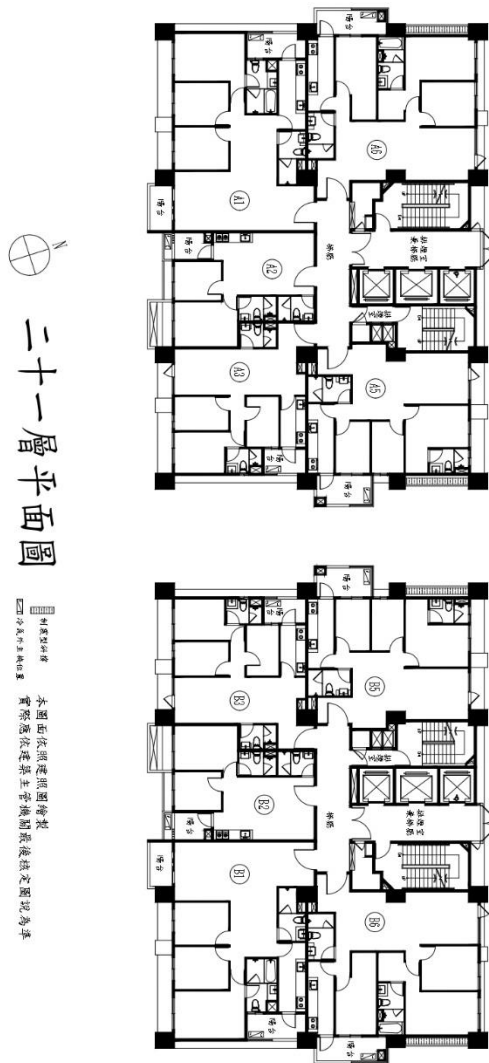


# 附件二 房屋平面配置圖

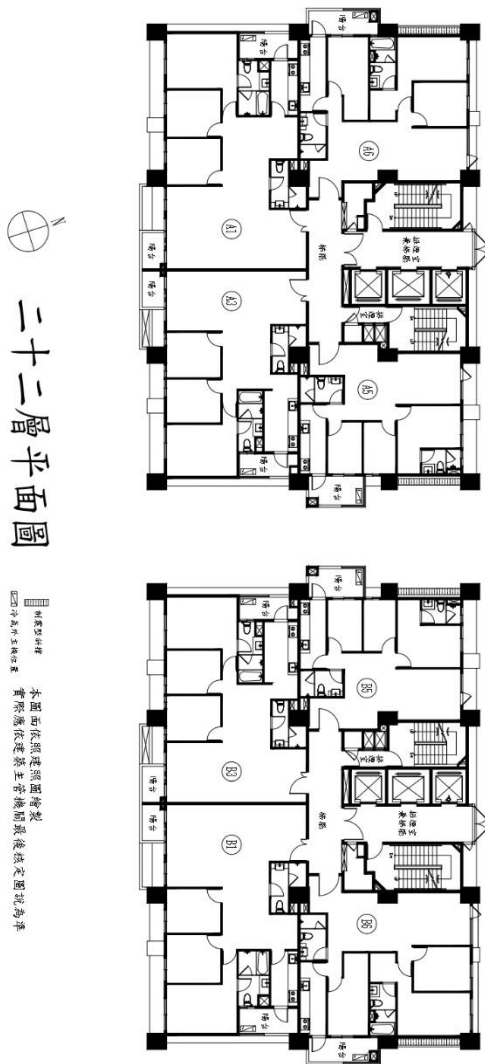




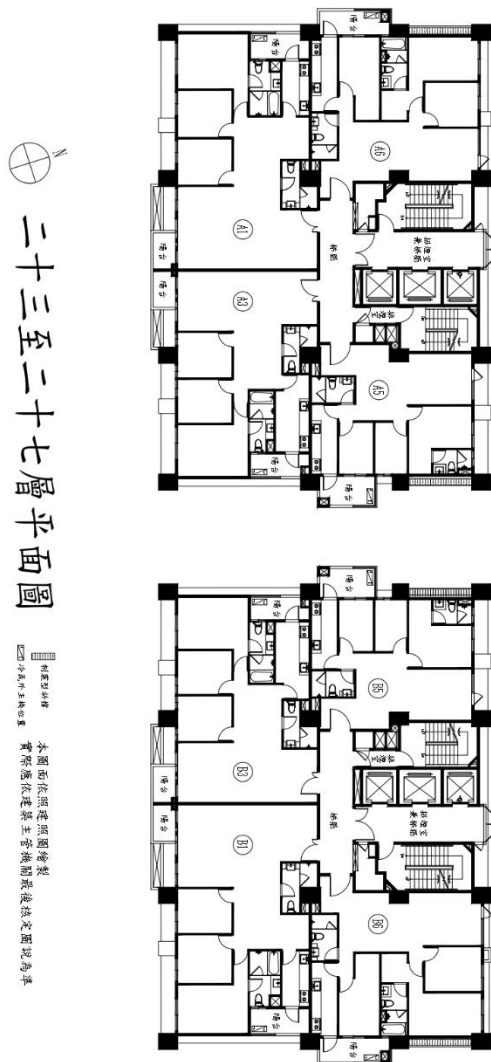
# 附件二 房屋平面配置圖



# 附件二 房屋平面配置圖

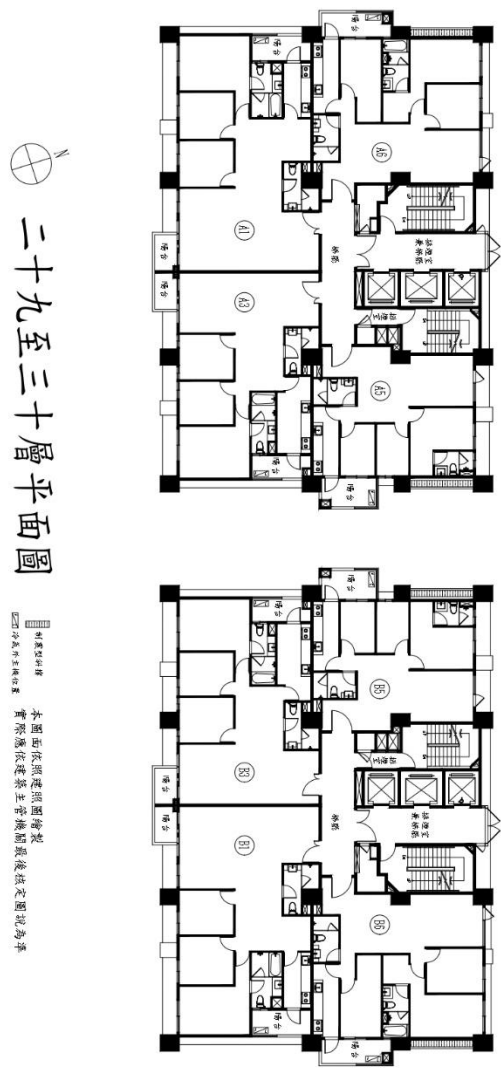


# 附件二 房屋平面配置圖

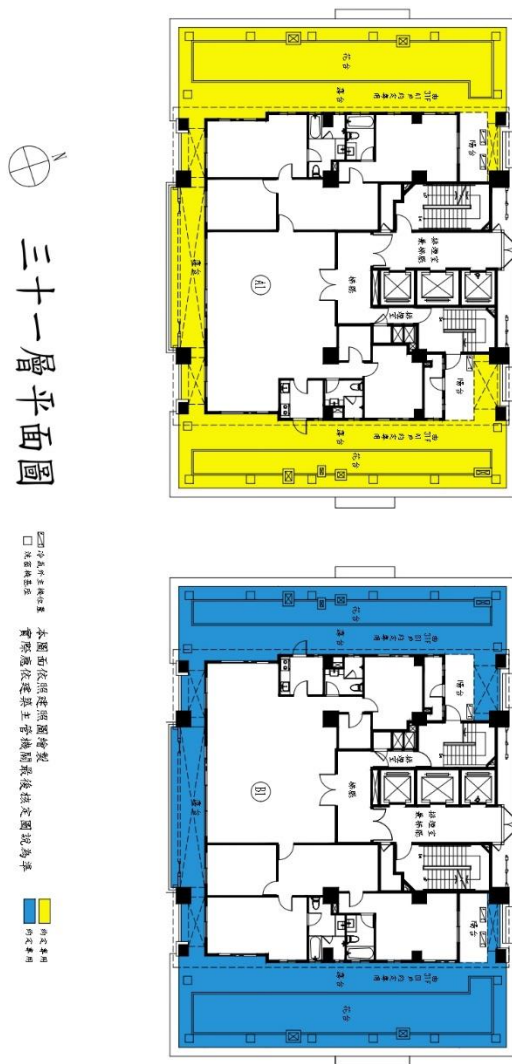




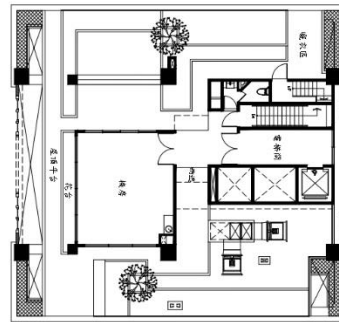
# 附件二 房屋平面配置圖



# 附件二 房屋平面配置圖

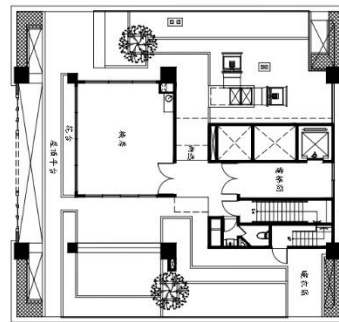


# 附件二 房屋平面配置圖



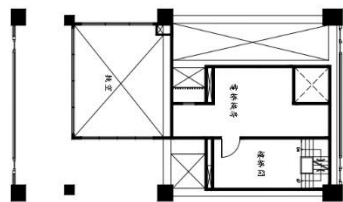
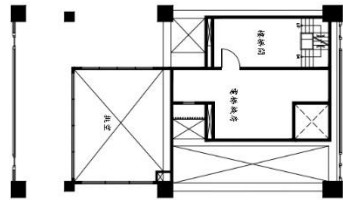
屋突一層平面圖

本圖面依照建築師繪製  
實際應依建築師圖則為準

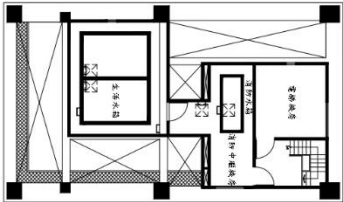
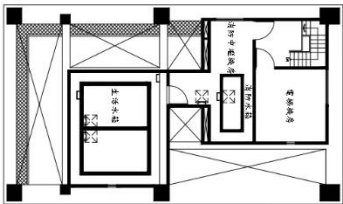


屋突二層平面圖

本圖面依照建築師繪製  
實際應依建築師圖則為準



# 附件二 房屋平面配置圖

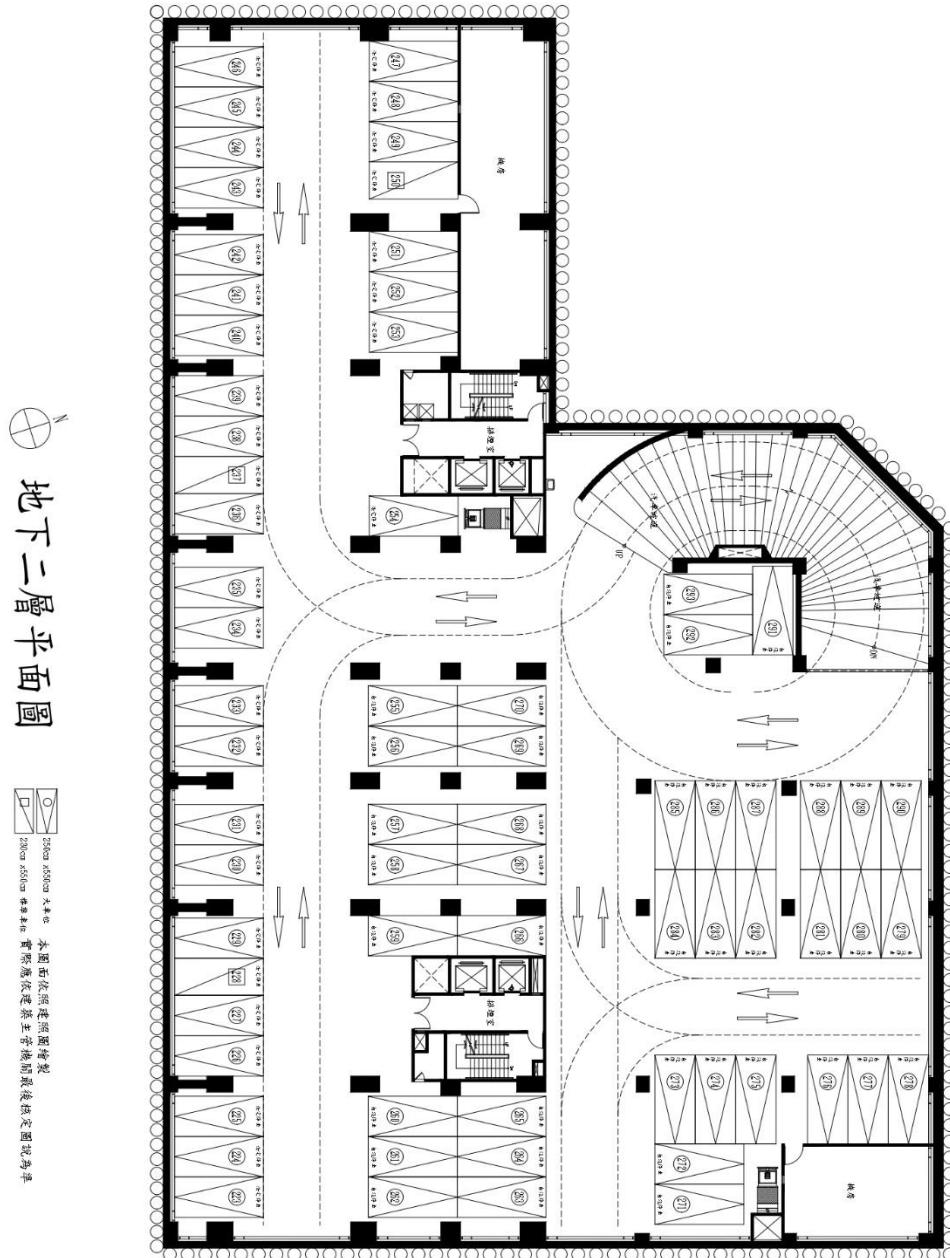


屋突三層平面圖

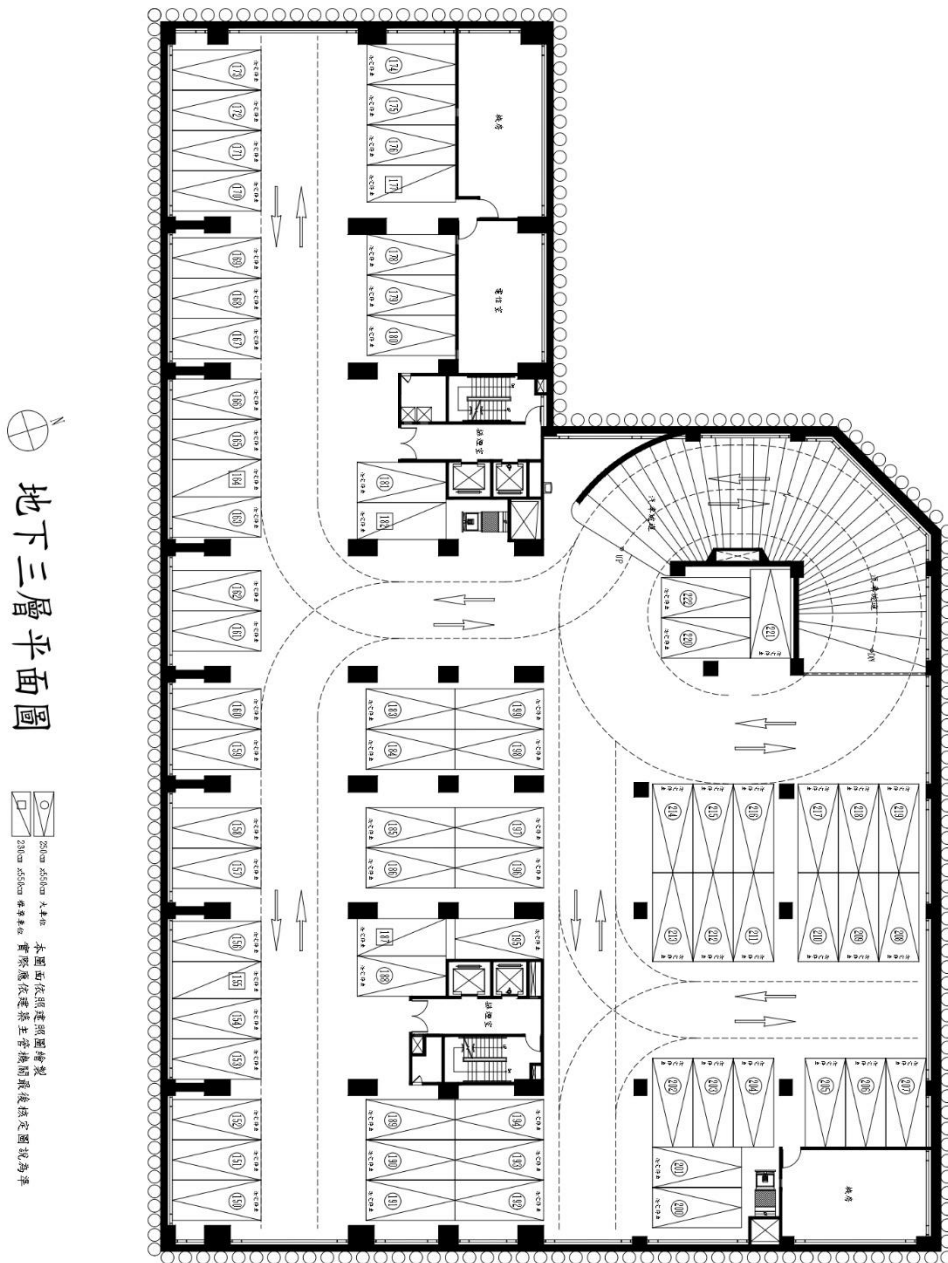
本圖面依照建築圖樣繪製  
實際應依建築師或專業技師之圖說為準



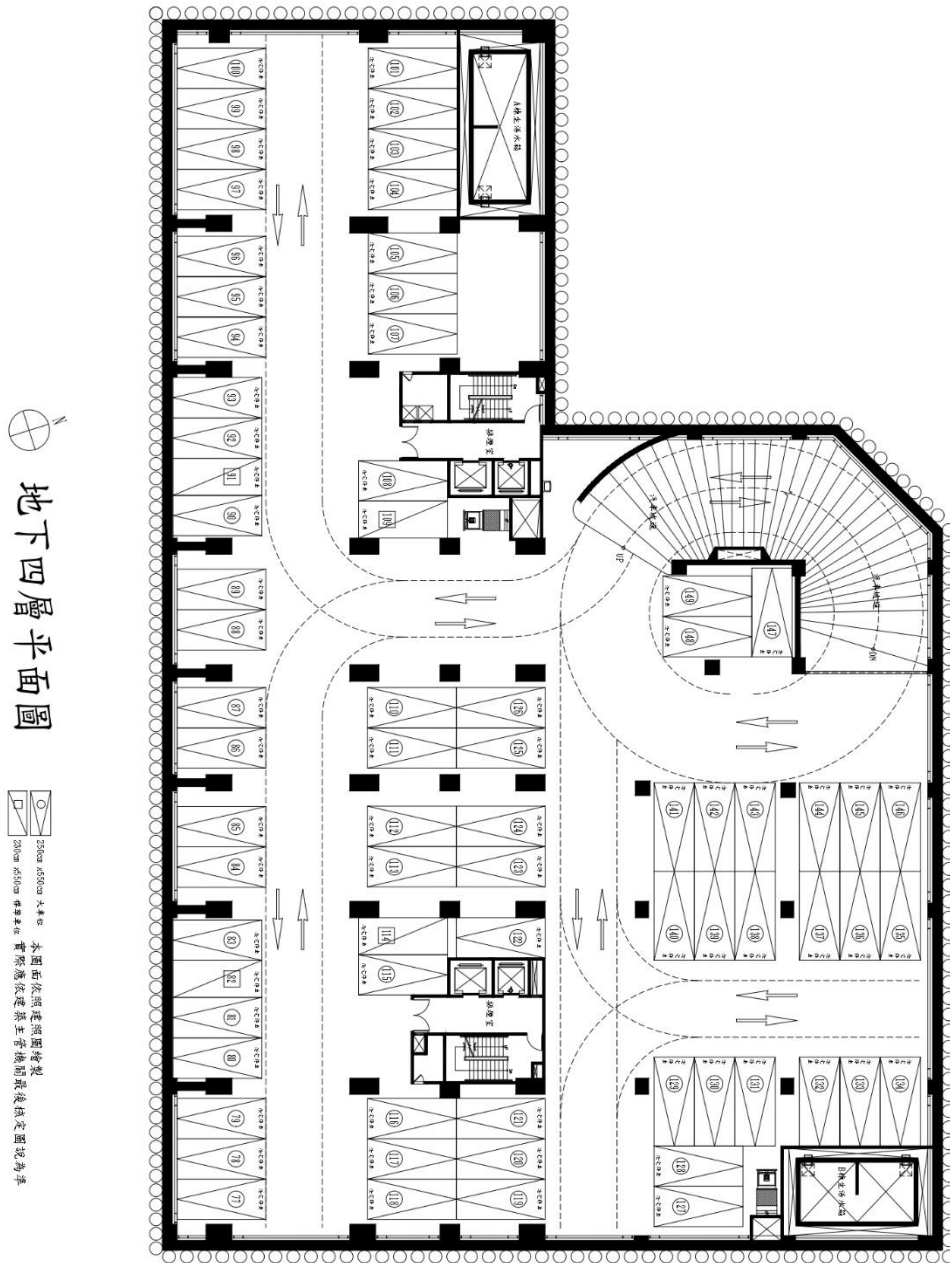
# 附件二 車位平面配置圖



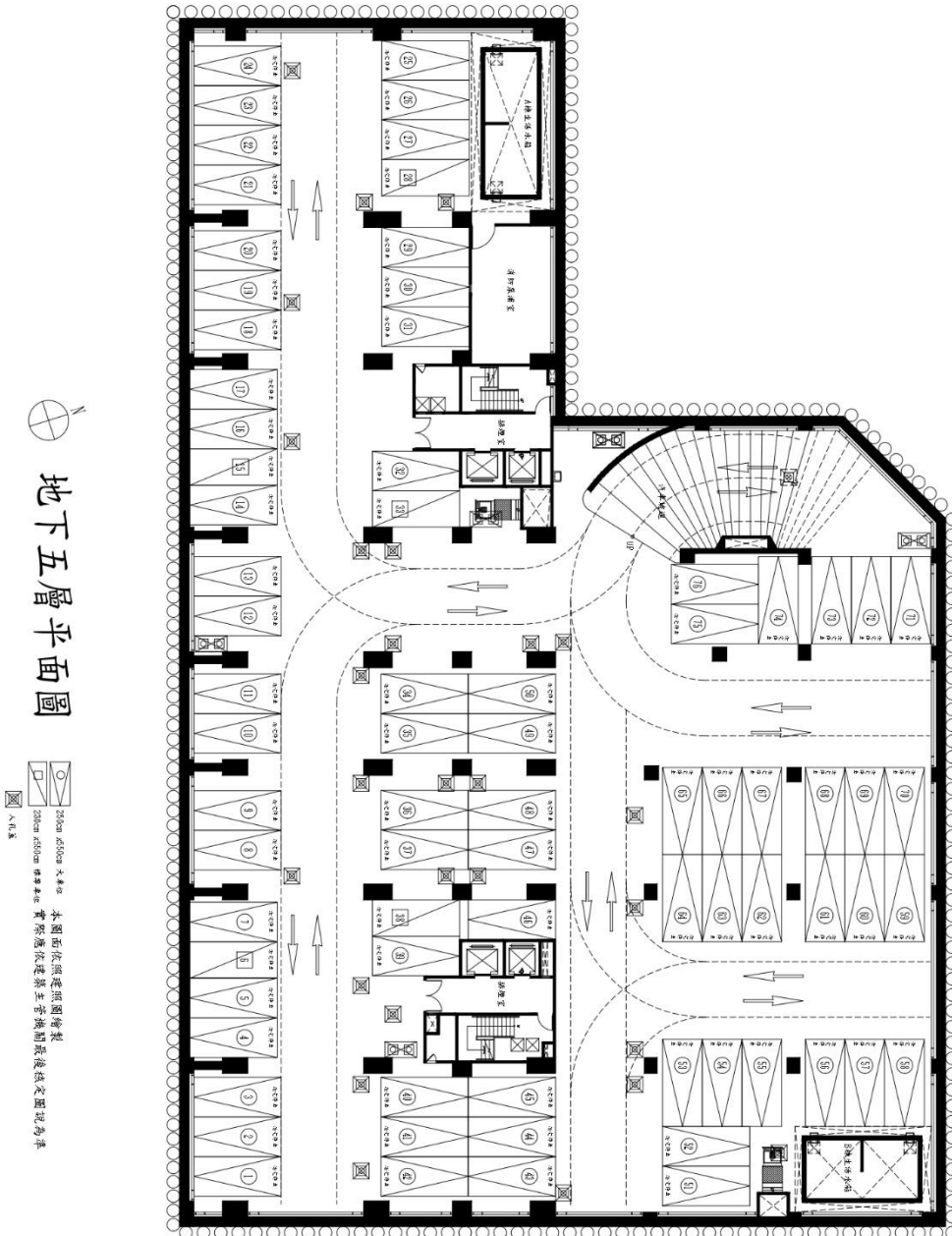
# 附件二 車位平面配置圖



# 附件二 車位平面配置圖



# 附件二 車位平面配置圖



地下五層平面圖

3500mm x 5500mm 大車位  
 2500mm x 5500mm 標準車位  
 大圖面依照日照圖繪製  
 實際應依建築主管機關核准核定圖說為準  
 A.11.3

### 附件三 委辦貸款委託書

立委託書人

(以下簡稱甲方)茲因訂購

【TOP31】(如房屋土地預定買賣契約書所示)，今委託乙丙方將上項房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，甲方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託乙丙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙丙方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十九條約定，作為甲方繳付所購房地之部分價款。

一、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙丙方(及乙丙方指定之代書)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且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，甲方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。

二、甲方同意按照乙丙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙丙方或乙丙方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合乙丙方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書](由貸款之金融機構或乙丙方提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙丙方；甲方應同時簽發記載擔保債權之金額及範圍禁止背書轉讓之本票予乙丙方，並茲授權乙丙方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如甲方皆依約履行其付款義務時，乙丙方不得提示該本票，待乙丙方取得金額貸款後將該本票交還甲方。領取貸款時，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)等文件及身分證正本交付乙丙方代領，或須甲方親自會同辦理時，應自乙丙方之通知送達日起 5 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，否則乙丙方得逕行填寫該本票到期日及應記載事項後並向甲方提示該本票請求房地價款，並得依本約之規定通知甲方於 7 日內補足應付乙丙方之房地價款，甲方如有逾期不繳即依本約違約之罰則處理。

三、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：

(一)申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房

屋保險費、代書代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補)。

(二)本約房地價款如向信託公司、合作金庫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、入社及帳務管理等費用。

四、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙丙方。惟甲方如經乙丙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，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。

五、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經乙丙方書面同意為之，並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。

六、本委託書繕立正本一式三份附訂於[房屋土地預定買賣契約書]，由三方各執甲乙丙份為憑。

此致

長虹建設股份有限公司

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人

甲 方： (簽章)

身分證字號：

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方) 茲因訂購【TOP31】(如房屋土地預定買賣契約書所示) 請求委託乙丙方辦理貸款手續，經三方同意，特立本協議書以資共同遵守：

一、甲方預定自洽貸款之金額如本契約書第十九條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。

二、甲方認知並同意，乙丙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙丙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙丙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。

三、甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

(一) 甲方應於建物使用執照核發之日起 15 日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予乙丙方，以為給付房地價款之擔保。

(二) 甲方應於建物第一次登記完成經乙丙方通知甲方後 30 日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由甲方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。甲方應使承貸銀行向乙丙方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為甲方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由乙丙方逕行提領。

(三) 甲方同意於乙丙方交付抵押權設定文件予甲方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予乙丙方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付乙丙方，如乙丙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入乙丙方帳戶內。

(四) 甲方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表中銀行貸款項下之總和者或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙丙方確認核貸金額之日起 3 日內將差額以現金一次給付乙丙方。

- (五) 甲方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，即為甲方放棄自洽貸款。
- (六) 除甲方有其他未依約履行之情事外，乙丙方應於甲方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予甲方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- (七) 於承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙丙方無法領取貸款時，乙丙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用。
- (八) 甲方履行本協議書之約定，且乙丙方領取貸款後，乙丙方應於交屋時將本條第一項之票據返還甲方。
- (九) 甲方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[房屋土地預定買賣契約書]第十九條第一項第之約定辦理，否則乙丙方亦可依買賣契約第八條及第二十五條之約定處理。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市區域內。

五、本協議書未約定事項，適用[房屋土地預定買賣契約書]之約定。

此致

長虹建設股份有限公司

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人

甲 方： (簽章)

身份證字號：

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五 委託代刻印章及使用同意書

立同意書人暨委託人 (以下簡稱甲方)

受託人：長虹建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

受託人：聖得福建設開發股份有限公司(以下簡稱丙方)

茲因訂購【TOP31】如房屋土地預定買賣契約書所示事宜，三方就印章授權委託事項切結約定如下：

一、本同意書依據甲乙丙三方訂定之本契約書規定訂定之。

二、甲方同意乙丙方代刻印章乙枚保管使用，乙丙方並應於交屋時交還甲方。

三、本式印章乙丙方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報。

(三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更。

(四)實價登錄相關作業使用。

四、乙丙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙丙方應負法律責任。

五、甲乙丙三方如有糾紛，三方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，三方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立。

六、本項委託授權係於簽訂本契約之同時本於自由意志、充分瞭解後，立本同意書存查。

立委託書人(甲方)：

受託人(乙方)：長虹建設股份有限公司

受託人(丙方)：聖得福建設開發股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 分管同意書

- 一、立同意書人 (以下簡稱甲方)
- 茲因購買【TOP31】如房屋土地預定買賣契約書所示房屋、土地及車位，除同意遵守本契約及住戶管理規約之約定外，甲方購買專用停車位(編號位置詳見附件二)之持分歸甲方擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘車位甲方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、本大樓地下壹至伍層，除屬公共設施為全體所有權人共有外，其餘全部汽車車位屬私有停車位，產權持分及使用權歸購買人所有。承購者就所購買之汽車停車位，除遵守本大樓管理委員會之相關約定外，亦應依照規定繳納維修、管理及清潔等相關費用。
- 三、本大樓車位編號 1~254、307、308、311、312 號為法定車位，車位編號 255~306、309、310、313、314 號為自設車位。甲方同意地下壹至伍層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件二所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下壹層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。甲方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束，並同意購買本汽車停車位僅供停放汽車之用，如做為其他用途，須經【TOP31】住戶管理委員會之同意。
- 四、地下壹層編號 307、308、311、312(行動不便車位)區域，共計設置 4 個(行動不便車位)，產權持分及使用權歸全體所有權人共有，統一交由管委會管理維護。
- 五、甲方同意地下壹層機車位編號 298~304 共計設置 7 個電動自行車充電插座屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，但為顧及使用上區分並便於管理，每個機車位均附贈 ETAG 貼紙一張，統一由管理委員會管理及分配，每位使用者應遵守本大樓地下室壹層機車停車場管理規定及管理並繳交維修、保養及管理等相关費用，由管委會決議另定之。
- 六、A1-2F、A6-2F、A3-3F、A5-3F、A1-31F、B3-3F、B5-3F、B1-31F 戶之約

定專用露臺等約定專用區域(詳如附件二，著色標示部分之約定專用區域由標示之各約定戶約定專用)，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露臺之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，但不得違反建築相關法令使用，妨礙他人避難逃生。倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗外牆、維修、供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時)，應無償提供出入及架設設備。且倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除或復原之情事，則由甲方及管理委員會負責處理。

七甲方同意屋頂平臺、出入口雨遮及壹樓地面層之空地為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決定之。

八甲方同意約定專用區域之露臺，並無產權亦未加諸任何價格，且無擁有本建地之土地持分，甲方已充分瞭解上述之權利及義務。

九、甲方同意約定專用區域，已由各約定戶約定專用，甲方同意不另再收取約定專用區域之管理費、清潔費及其他相關費用，所有住戶絕不提出任何異議或主張。

十、甲方同意約定專用區域之露臺等專用區域之排水、防水、建材及保固責任，皆由各該使用戶自行負責。

十一、甲方同意住戶管理規約中有關於使用分管專用區域之約定，絕無異議或作其他任何要求(上述專用區域除該管理使用人外，其他任何人不得私自進入及使用)。倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗外牆、公共設備維修等)，約定專用之使用人，應配合開啟門戶。且於甲方所購房地、車位所有權移轉或出租、出借、出典他人或因其他原因供他人使用占有時，甲方均應保證負責將本約定移交使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受甲方依本同意書所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清並對因此受損害之人負損害賠償責任。

此致

長虹建設股份有限公司

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人

甲 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 施工方式與建材設備說明

### 一、建築結構：

本大樓結構聘請結構專家凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師設計運用電腦程式精密計算，並經合格簽證確認，堅固耐用，採用鋼骨混凝土(SC)結構設計。符合最新建築物耐震設計規範，並依台北市政府建管處核准圖樣施工。本大樓使用之建材符合 CNS、鋼筋無輻射汙染、混凝土符合政府氯離子含量檢測標準。

### 二、建築設計：

本大樓聘請大林聯合建築師事務所精心設計規劃，並搭配袁宗南照明設計事務所燈光照明設計(依不同區域及使用需求，由物業管理中心統一管理控制)，實際以台北市政府核准之建築圖說為準。

### 三、公共設施：

壹樓接待門廳、公設空間由築內國際企業有限公司專業設計，牆面、地坪、平頂及燈飾依規劃設計作整體搭配，並設置管理中心及會客區，統一管制出入門戶，確保門禁安全。

### 四、電梯：

每棟升降電梯採用日立永大、富士達、崇友電梯、台灣三菱(15 人份客梯/17 人份客梯/15 人份無障礙升降梯)微電腦自動控制電梯，電梯內配置分層感應卡管制系統，減低各樓層進出複雜性，以維持居住品質與安全，並裝設電梯清淨機及紅外線攝影機、緊急呼叫對講機。

### 五、各層梯廳、樓梯間：

梯廳牆面、地坪、平頂及燈飾依規劃設計作整體搭配。樓梯間牆面及平頂漆高級水泥漆，地坪及踏步貼高級止滑地磚，樓梯採高級扶手，並設照明燈具。

### 六、各戶門窗：

- 1、壹樓店舖大門加設鐵捲門。
- 2、玄關門採用高級整組式鑄鋁鋼木門搭配石材門檻。

門框採大幅寬邊設計，並配置PHILIPS 或 YALE 高級智能電子感應鎖。

- 3、室內門採用實木門框及實心木門扇，搭配高級門鎖及門止。
- 4、浴廁門採用實木門框及實心木門扇加裝百葉，搭配高級門鎖及門止。
- 5、各戶廚房後門採用三合一正字標記鋁紗門窗搭配 8mm 熱硬化玻璃。
- 6、本大樓門窗(壹樓及公共區域按設計規畫施作除外)採用 YKK AP、Showa 或三協固定窗、氣密推開窗及橫拉窗，各戶住家搭配 8+8air+8mm Low-E 複層強化熱浸玻璃。
- 7、各樓層梯廳、樓梯間及公共區域採用鋼板烤漆防火門，尺寸、樣式及顏色依設計規劃施作。

#### 七、牆面：

- 1、室內臥室隔間採輕質隔間牆，牆面披土處理，統一刷高級乳膠漆，符合綠建材低甲醛塗料。
- 2、浴廁內牆面塗佈高分子彈性水泥或其他防水材料。
- 3、浴廁採輕質隔間牆，牆面統一貼 30x60cm 高級面磚。
- 4、廚房之廚具上下櫃中間鏤空處貼 5mm 烤漆強化玻璃，廚具以外刷高級乳膠漆及 30x60cm 高級面磚。
- 5、工作陽台貼與外牆相同色澤之面磚。
- 6、公共空間之各種機房之牆面統一水泥粉光、漆高級水泥漆。

#### 八、平頂：

- 1、室內平頂以清水模板施作後磨平批土，統一刷高級乳膠漆符合綠建材低甲醛塗料。
- 2、廚房、衛浴間釘矽酸鈣天板花刷高級防霉漆符合綠建材低甲醛塗料。
- 3、工作陽台釘鋁企口天花板或其他建材。
- 4、地下室停車場天花板及樑、柱直接以清水模施作後之 RC 表面上磨

平、披土及漆高級水泥漆，顏色依設計師規劃設計施作。

#### 九、地坪：

- 1、壹樓店面採 80x80cm 高級拋光石英磚；各戶住家之客餐廳、各臥室採 80x80cm 高級拋光石英磚搭配隔音墊或超耐磨木地板並搭配隔音墊，廚房均鋪貼 80x80cm 高級拋光石英磚搭配隔音墊或超耐磨木地板並搭配隔音墊。
- 2、浴廁間地坪統一鋪貼高級止滑石英磚。
- 3、前陽台及工作陽台地坪鋪設高分子彈性水泥或其他防水材料，上鋪高級止滑磚或其他建材。
- 4、地下室停車場入口處(壹樓至地下壹樓車道前) 鋪設高級止滑建材、地下壹層全區鋪設止滑地磚，其餘地下斜坡道、地下貳至伍層平面車道及汽車位鋪設 EPOXY。
- 5、露臺塗佈 PU 防水材料內含 PS 隔熱板，面鋪高級地磚或其他建材。
- 6、屋頂非花台區塗佈 PU 防水材料內含 PS 隔熱板，面鋪高級建材。

#### 十、衛生設備：

- 1、馬桶：主臥浴室、次主浴室採用 TOTO 或 INAX 品牌，單體馬桶搭配免治馬桶蓋，客浴室則採用單體馬桶。
- 2、面盆：採用 TOTO 或 INAX 品牌，並搭配高級明鏡，依各戶平面規劃為準。
- 3、蓮蓬頭及面盆龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 品牌給水銅器。
- 4、淋浴間：採無邊框玻璃隔間，主浴搭配高級花灑沐浴蓮蓬頭，次主臥及客浴搭配高級沐浴蓮蓬頭。
- 5、浴缸：採鋼板浴缸搭配高級給水龍頭。
- 6、電器設備：浴室插座搭配漏電斷路器開關，預留吹風機插座。採用 Panasonic 四合一暖風機。
- 7、壹樓店面：採用 TOTO 或 INAX 高級馬桶組；TOTO 或 INAX 面盆搭配高級明鏡，浴室採用 Panasonic 四合一暖風機。

## 十一、給排水：

- 1、全部採用間接供水，水箱邊裝置長庚生技活水器設備，提高用水品質。地下室設有蓄水池，屋頂設子母式水箱，便於清洗及維護時水源不會互相污染，並可持續供水。水箱內牆面及底部全部貼磁磚，衛生易清洗。
- 2、地下室水箱設兩台抽水馬達交替運作，抽水至屋頂，利用重力給水，各戶獨立分錶，各棟屋頂以下三個樓層各戶均增設加壓泵浦，以保供水順暢；並於每戶適當位置裝設給水管開關止水閥一處。
- 3、各戶冷熱水均採用高級不銹鋼管加披覆。
- 4、各樓層管道間獨立，有效抑制火焰、濃煙漫延。
- 5、各戶浴室均有設計獨立管路當層排氣，預防管道相通造成之異味干擾。

## 十二、電氣設備：

- 1、各戶採用單相三線式 110V/220V 配電供電(確實供電之電壓以電力公司供應為準)，每戶設獨立電錶，各戶室內插座電源及燈具出線口皆為110V。公共設施設公共電錶供電梯、樓梯間照明、給排水馬達、消防設施及公共設備等使用。
- 2、公共設施及各戶室內之無熔絲開關採用國產(正)字標記產品；各戶室內開關、插座採用 Panasonic 大型面板開關及接地型插座，客廳及主臥室設置雙切開關。
- 3、各戶室內電氣線路使用暗管配線，室內電氣線路全部採用 PVC 管或 CD 管，電線為華新麗華或太平洋(正)字標記產品。
- 4、屋頂統一裝設數位電視天線系統(室內設備由甲方自行購買安裝)，並預留有線電視管路於樓梯間，每戶客廳及主臥室均設出線接口，接收方便(如因地域性之原因無法收視或收視不良時，甲方可接裝社區共同天線、有線電視線路，但其接設之費用及月租費由甲方自

行負擔)。

- 5、客廳及各臥室均裝設插座式電話及網路出線口，可任意插接電話，方便使用。
- 6、屋頂裝設本大樓專用航空警示燈及避雷針。

### 十三、陽台：

- 1、陽台均裝設陽台燈，供各戶獨立使用。
- 2、各戶工作陽台設有洗衣機專用水龍頭、排水口各一處及另設置水龍頭、排水口各一處，並加裝雙插座(110V)一處。
- 3、各戶附贈高級電動昇降曬衣架。

### 十四、廚房設備：

- 1、貳樓以上住家依合約圖面配置整體廚具，主要設備包含料理台、LEICHT 櫥櫃、CORIAN 美國杜邦可麗耐人造石檯面。其他配件包含林內抽油煙機、林內瓦斯爐或 IH 爐(貳樓 A2、A3 戶、參~參拾壹樓 A2、B2 戶為 IH 爐，其餘戶別為瓦斯爐)、吊櫃式烘碗機、烤箱，不銹鋼水槽、不銹鋼龍頭。
- 2、廚房設有專用插座(位置依各戶室內實際尺寸調配)。
- 3、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

### 十五、瓦斯：

統一申請裝配天然瓦斯管路，瓦斯管路之施工及完工、送氣悉依該區瓦斯公司負責規劃、設計、施作。

### 十六、地下室停車場設備：

- 1、地下壹樓至地下伍樓規劃為汽、機車停車場，汽車停車位由甲方另行價購，使用權歸購買之甲方，機車位統一點交由管委會管理使用(管理辦法由管委會自行訂定)。
- 2、地下壹樓車道入口，裝設自動感應鋁合金快速捲門，使用 ETAG 感應管制車輛進入。
- 3、車輛進出按管制號誌行駛，安全又便捷。地下層設大型反射鏡，確

保行車安全，為增加每個停車位之空間，地下室停車位之柱角採四十五度倒角施工，不另施作防撞條。地下室裝設機械通風設備，定時抽送新鮮空氣，保持停車場空氣流通。

- 4、停車場依規定裝設消防滅火設備，並裝設紅外線監視攝影機。
- 5、地下室各樓層配置線架，供客戶自行拉線及裝設電動車專用充電設備。

### 十七、安全門禁及防盜系統：

- 1、各戶室內裝設 10 吋彩色影視安全防盜主機，可與管理中心連線；門口裝設彩色影視保全對講機；各戶進口玄關門、後廚房門設隱藏式磁簧感應連結主機，如有宵小侵入即發出警報訊號並連線至管理保全中心。
- 2、壹樓以上各戶主臥室設置與管理中心連線之緊急求救按鈕。
- 3、各戶在室內玄關處設置控制燈具的一鍵開關，外出前可一鍵關閉家中照明電源。
- 4、地下壹樓至地下伍樓停車場於各層安全梯入口處裝設緊急對講機(含緊急按鈕)兩棟各一處，當突發狀況發生時，可直接連線管理中心或發出警報聲響。
- 5、壹樓圍牆周圍依建築師規劃設計位置裝設室外紅外線攝影機，達到嚇阻宵小作用。
- 6、地下停車場於各層適當位置裝設一氧化碳偵測器。
- 7、為提高 E 化社區管理，於防災管理中心設置電腦監控主機，監控電腦連線系統，並於地下室梯廳增設增波器，強化地下室梯廳之行動通訊。

※以上各項保全連線及緊急處理之措施，須視各戶及管委會是否與專業保全公司簽訂有效契約而定，且其費用由各戶及管委會自行支付。

### 十八、消防安全設備：

- 1、全部依內政部消防法之各類場所消防安全設備設置標準施工，並經

消防局檢查通過，室內依消防法規規定施作消防管路，客廳及臥室天花板則由甲方自行施作。

- 2、依消防法規規定全棟各戶設置自動灑水系統，採明管設置，不施做天花板。

#### **十九、緊急發電機設備：**

地下室設緊急自動發電機，停電時供消防設施、緊急電梯、公共給排水泵浦、地下室車道出入口防火捲門及快速捲門及各戶玄關照明、冰箱插座等設施緊急使用。

#### **二十、寬頻網路設備：**

- 1、本大樓內部寬頻網路系統採用光纖網路到府(FTTH 配管線施工)，自機房到各戶，設有光纖網路線，以提供社區住戶新世代光纖網路服務，達到更便捷之高頻寬需求。
- 2、各戶房屋內部水平採 Cat6 網路佈線。

#### **二十一、環保處理設備：**

- 1、本大樓於地下壹樓設置垃圾儲存空間，依建築設計規劃施作，配置垃圾冷藏儲存設備、廚餘冷藏設備、設置垃圾分類箱，地坪貼地磚，方便清洗，落實社區環保。垃圾儲存室增設感應水龍頭、洗手盆及拖布盆一組。
- 2、本大樓壹樓採用雨水回收澆灌系統達到節約省能之目的。

#### **二十二、空調設備**

- 1、空調主機裝設位置由乙丙方依整體設計統一規劃，以維護本大樓外觀及價值。。
- 2、貳樓 A2、A3、A5 戶別的空調主機統一放在公設電梯旁露樑的位置，避免影響立面外觀。
- 3、各戶住家客廳及臥室均預留空調室內機排水口及穿樑套管(電源出線口、排水口、穿樑套管之位置及高度依設計規劃位置統一施作)，空調主機、室內機及冷媒管線路則由甲方自行購買安裝；店面空調

主機、室內機及冷媒管線路亦由甲方自行購買安裝。

### 二十三、特別約定事項：

- 1 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，但乙丙方能證明有不可歸責於乙丙方之事由，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。
- 2 壹樓門廳及管委會空間之空間，其室內建材及裝修型式由乙丙方另委託專業設計人員作整體規劃設計。
- 3 本建材設備除乙丙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚等）之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明書所載，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由乙丙方統一選定。
- 4 大理石、花崗石及木質地板、牆面及地坪磁磚等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 5 本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，甲方不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。甲方同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。

## 附件八 社區管理規約

本【TOP31】社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區之範圍：

本約所載之基地、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、本社區專有部分、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：指社區之一部分，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：社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。
- (五)本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如附件二標的物件之圖說。

- 二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分：

- (一)除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

1. 位於 A1-2F、A6-2F、A3-3F、A5-3F、A1-31F、B3-3F、B5-3F、B1-31F 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為

(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

2. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二)停車空間之使用管理：

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
2. 本大樓車位編號 1~254、307、308、311、312 號為法定車位，車位編號 255~306、309、310、313、314 號為自設車位。甲方同意地下壹至伍層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件二所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下壹層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。甲方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束，並同意購買本汽車停車位僅供停放汽車之用，如做為其他用途，須經【TOP31】住戶管理委員會之同意。
3. 地下壹層編號 307、308、311、312(行動不便車位)區域，共計設置 4 個 (行動不便車位)，產權持分及使用權歸全體所有權人共有，統一交由管委會管理

維護。

4. 甲方同意地下壹層機車位編號 298~304 共計設置 7 個電動自行車充電插座屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，但為顧及使用上區分並便於管理，每個機車位均附贈 ETAG 貼紙一張，統一由管理委員會管理及分配，每位使用者應遵守本大樓地下室壹層機車停車場管理規定及管理並繳交維修、保養及管理等相关費用，由管委會決議另定之。

#### 四、本社區外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

本社區外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

- 五、新建社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

下：

(一)除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

### 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。

二、本社區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包括：本社區管委會使用空間、行動不便車位、機車位空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。另本社區 A1-2F、A6-2F、A3-3F、A5-3F、A1-31F、B3-3F、B5-3F、B1-31F 露臺(詳如附件二)，均約定由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利。為約定專用使用權人之住戶應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，住戶同意配合，。各約定專用使用權人應遵守約定對空地及露臺僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為。

三、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。

四、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，(請就下列二者勾選其一，由管理費或公共基金支應)。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，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)定期會議每年召開壹次(至少一次)。

(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

(一)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。

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

## 四、出席資格

(一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

(二)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

(一) 會議主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。

2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

### 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) 社區之重大修繕或改良。

(三) 社區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。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

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

同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員三名。

前項委員名額，合計七名，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、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

1. 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
2. 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(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，自第\_\_年\_\_月\_\_日起至次年\_\_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、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行社區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應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

##### 一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

##### 二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本社區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、本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提昇本大樓之管理水準，買賣三方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，住家每坪按新臺幣 150 元、汽車停車位管理費每位新臺幣 1000 元計算、機車停車位管理費每位新臺幣 300 元計算。以備本大樓管理之用，甲方不得因大樓管委員會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委員會正式成立後結算並移交接管。

二、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。

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(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準：由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基

金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_\_%計算。

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

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

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護、安檢、更新費用。

(三)有關共用部分之水電費、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：新臺幣十萬元以上。

#### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

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

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

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

- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：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。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二) 內部牆面裝修。
  - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境

整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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)政府社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

## 第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反社區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)住戶違反社區管理條例第八條第一項之規定，有任意變更社區周圍上下、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，應報請主管機關依社區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)住戶違反社區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)住戶違反社區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)住戶違反社區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)積欠依社區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)違反社區管理條例相關規定經依社區管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責

人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文：\_\_\_\_\_。

本社區文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

#### 第二十八條 繼受人之責任

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

#### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之。

#### 第三十條 建照注意事項：

一、陽台禁止加窗或加設鐵窗

二、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。

# 附件九 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0188號			
起造人姓名	聖得福建設開發股份有限公司等2名(詳見附表)			住址	11493台北市內湖區堤頂大道二段285號12樓		
設計人姓名	張國松			事務所名稱	大林聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢2棟地上31層地下5層 共36層279戶		
建築地點	地址	中山區北安里北安路759巷2號(1~5F) 共27筆 詳見附表					
	地號	中山區北安段一小段0060-0001號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1523.19m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	46232.99m <sup>2</sup>				其他	4150.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年09月03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113個月內竣工		
工程造价	\$ 1,152,263,646 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	3003.05	3.8	(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)(機房)(防災中心)共39筆(詳見附表)				
總計:						46232.99	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p> <p>局長 王玉芬</p> <p>中華民國一十三年九月三日</p>							

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198條、建築法第58、63、89條處罰。

# 附件九 建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第153號

起造人： 聖得福建設開發股份有限公司  
長虹建設股份有限公司

建築地點：中山區北安里北安路759巷2號 (1-5F)

中山區北安里北安路779號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷10號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷11號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷12號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷13號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷15號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷17號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷19號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷2號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷3號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷4號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷5號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷6號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷7號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷8號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷9號 (1-5F)

中山區北安里北安路761號 (1-5F)

中山區北安里北安路763號 (1-5F)

中山區北安里北安路765之1號 (1-5F)

中山區北安里北安路765號 (1-5F)

中山區北安里北安路769號 (1-5F)

中山區北安里北安路771號 (1-5F)

中山區北安里北安路773號 (1-5F)

中山區北安里北安路775號 (1-5F)

中山區北安里北安路777號 (1-5F)

中山區北安里北安路767巷1號 (1-5F)

### 使用分區：

第三之二種住宅區

第三種住宅區

地號： 中山區北安段一小段0060-0001號

中山區北安段一小段0060-0002號

中山區北安段一小段0060-0003號

中山區北安段一小段0060-0004號

中山區北安段一小段0065-0000號

中山區北安段一小段0065-0001號

中山區北安段一小段0066-0002號

中山區北安段一小段0066-0003號

中山區北安段一小段0066-0004號

中山區北安段一小段0066-0005號

建築物概要：地下001層、面積：3003.05m<sup>2</sup>、高度：3.8M、用途：(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)(機房)(防災中心)

地下002層、面積：3003.05m<sup>2</sup>、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)

地下003層、面積：3003.05m<sup>2</sup>、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)

地下004層、面積：2984.05m<sup>2</sup>、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)

地下005層、面積：2984.05m<sup>2</sup>、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)

地上001層、面積：1384.63m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)、(第十九組)一般零售業甲組(排除便利商店及日用百貨使用)(G3)

地上002層、面積：881.78m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上003層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上004層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上005層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上006層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上007層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

# 附件九 建造執照影本



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0188號



**建築物概要：**地上008層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上009層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上010層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上011層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上012層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上013層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上014層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上015層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上016層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上017層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上018層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上019層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上020層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上021層、面積：988.84m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上022層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上023層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上024層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上025層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上026層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上027層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上028層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上029層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
地上030層、面積：992.29m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2) 地上031層、面積：628.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
突出物001層、面積：214.1m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房) 突出物002層、面積：214.1m<sup>2</sup>、高度：2.85M、用途：(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房)  
突出物003層、面積：214.1m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房)(水箱)

**雜項工作物：**排水溝：長度210.05m  
挖方49915.61m<sup>3</sup>；  
圍牆：長度107.91m、高度1.7m

### 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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《4》月《19》日（法令適用日期：111年10月12日）。
2. 建築地點：中山區北安里。
3. 實設空地《2626.81》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：《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《墾固工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《德州電機技師事務所》，技師：《陳正宗》電機工程技師。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《2943.4》平方公尺（含有產權2943.4平方公尺，無產權部分0平方公尺），共《5》戶。拆除門牌：《中山區北安路773號等公共使用、中山區北安路767巷1號等房屋地下層、中山區北安路767巷1號等共同使用、中山區北安路769號等房屋地下層、中山區北安路761號等房屋地下層》由大林聯合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。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：69建(中山)(直)字第004號、74建(中山)(大直)字第632號，原使用執照：71使0098號、75使1142號。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。



# 附件九 建造執照影本



## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0188號

### 注意事項：

12. 領得拆除執照：113拆字第0032號拆除執照。

13. 申請拆除建物為海砂屋。
14. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
15. 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。
16. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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。
17. 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。
18. 昇降機《6》部。
19. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
20. 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。
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. 本案係都市更新案件，經本府113年01月31日府都新字第11260209973號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
26. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
27. 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。
28. 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 388.24 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 266.82 平方公尺。
29. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：266.82 平方公尺。
30. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
31. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量379.33噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之大便器、水栓設施）、（太陽光電發電設備18.76千瓦）、（屋頂平台綠化面積266.82平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
32. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
33. 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。
34. 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。
35. 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」。
36. 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」。
37. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
38. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
39. 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。
40. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。

# 附件九 建造執照影本



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0188號

### 注意事項：

42. 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。
43. 適用臺北市基地開發排水兩下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
44. 本案建築基地鄰近捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
45. 本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設備。
46. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、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237.27公尺，本案申請建築物絕對高度122.88公尺，尚無影響飛航安全。
47. 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。
48. 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，免再送本府審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
49. 本案位於本市第二、三級航空噪音防制區，且申請建物用途為學校、圖書館及醫療機構者，應採用隔音建材，並於申領使用執照前，依「噪音管制法」第18條規定，經本府環保局許可。
50. 基地內退縮無遮蔭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。
51. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭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。
52. 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。
53. 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9023.64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。
54. 依本市府文化局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號函規定。本案業經文化局113年5月9日，文號：北市文化資字第11330155718號函審查同意在案。
55. 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，經土木技字第1132000218號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
56. 第(1、2)層挑空部分切結不得違建，挑空面積《285.44》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
57. 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。
58. (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。
59. 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。
60. 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出於外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
61. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
62. 依臺北市政府113年1月31日府都新字第11260209973號函「擬訂臺北市中山區北安段一小段 60-1地號等10筆土地都市更新事業計畫案」建第執照列管事項表：  
容積獎勵部分：  
1. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選建築證書：本案給予1,110.72平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。  
施工管理：  
實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選建築證書及通過建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：  
於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。  
2. 申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予523.32平方公尺獎勵額度(法定容積3.77%)。  
使用管理：  
留設供人行走之地面道路或騎樓應以順乎處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無



# 附件九 建造執照影本

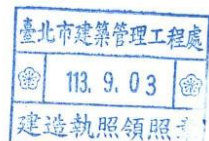
## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0188號

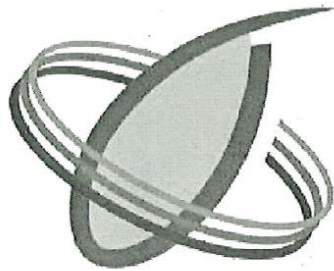
### 注意事項：

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。

- 62.依臺北市府113年1月31日府都新字第11260209973號函「擬訂臺北市中山區北安段一小段 60-1地號等10筆土地都市更新事業計畫案」建第執照列管事項表：  
容積獎勵部分：  
3.申請「受北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設社(二)」(基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上)之獎勵容積：本案給予138.84平方公尺獎勵額度(法定容積1%)。  
使用管理：  
實施者應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。  
其他：  
施工管理：  
1.本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。  
使用管理：  
1.本案認養北安路公有人行道(長度93.05公尺)，依約定事項維護管理期限至少25年及依「臺北市人行道認養辦法」規定於領得使用執照前，向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。  
2.無障礙汽車位共4席(地下1層：編號307、308、311、312)為大樓之公共設施，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。
- 63.依臺北市府工務局水利工程處113年7月12日北市工水水字第1136003372號函，鄰接山坡地建築案之排水審查案，申請人應就道路及排水設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部分影帶(碟)或照片送都市發展局併使照存檔備查，並於相關單位竣工會勘確認無誤後再行核發使用執照。
- 64.依臺北市府捷運工程局 北市捷土字第1133010263號函，建照會審意見表辦理：  
1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。  
2.基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。  
3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。  
4.基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。  
5.本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。  
6.本案建築基地鄰近已通車營運之捷運高架路軌，該路線段已設置符合『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』環保法規之隔音設施；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，請申請人於建物興建時，應考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，並將噪音影響納入評估考量，設置適當之隔音設施。  
7.於捷運禁限建範圍內之施工機具或材料吊運動線，如有可能侵入軌道上方之情形時，應事先通報本局(工務管理處)及臺北大眾捷運公司，並且不得於捷運系統營運時段內進行。
- 65.依防火避難綜合檢討執行要點第7點規定辦理，本案應於申報放樣勘驗前完成防火避難綜合檢討報告書及評定書審查評定通過，本局保留建造執照之廢止權，另起造人於領得建造執照後應依防火避難綜合檢討執行要點第7點第2項規定送原評定專業機構查核，經原評定專業機構查核與評定內容相符並函復准予備查，使得放樣勘驗。



正本



全國農業金庫  
信託契約書

契約編號：RET1130005



版本：R12311206

# 附件十 信託證明影本

## 信託契約書

契約編號：RET1130005

委託人茲聲明已於中華民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日事先攜回本信託契約審閱（審閱期間至少5日），本人於簽立本約定事項後，願遵守信託契約相關條款之規定。

立契約書人 聖得福建設開發股份有限公司、長虹建設股份有限公司（以下簡稱甲方）  
全國農業金庫股份有限公司（以下簡稱乙方）

信託關係人 中國建築經理股份有限公司（以下簡稱丙方）

緣甲方就座落於臺北市中山區北安段一小段60-1、60-2、60-3、60-4、65、65-1、66-2、66-3、66-4、66-5地號等10筆土地之「大直北安都更案」以協議合建開發大樓所為之專案（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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託中國建築經理股份有限公司（即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及工程查核等事宜，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，並符合內政部發布之「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不動產開發信託相關規定。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、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金（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之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
  - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；
  - （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；
  - （三）信託專戶收支之帳務管理；
  - （四）依本契約第十一條第四項約定由丙方擔任本專案建物完工後建物所有權第一次登記之信託所有權人；

RET1130005

## 附件十 信託證明影本

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方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)，由甲方取得建造執照後變更建造執照起造人予丙方。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，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

### 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。另於特定事由發生時，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，應依本契約第十九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信託專戶(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(一)款所定興建資金及本條第二項第(三)款取得之款項。
- 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，依本契約之約定交付信託之下列財產：
  - (一) 興建資金：係指買方所繳價金(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)、本專案銀行融資款項及甲方自有資金(下合稱「興建資金」)。
  - (二) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，依本契約約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。
  - (三) 乙方因前二款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。
- 三、 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。

## 附件十 信託證明影本

- 四、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二至三個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。
- 五、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。
- 六、信託財產應以「全國農業金庫受託信託財產專戶」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，得由乙方以該等名義辦理之。
- 七、為便利乙方處理信託事務之現金收支，委託人同意以不計息活期存款
  - (一)「全國農業金庫受託信託財產專戶—聖得福大直北安都更案融資款」為興建融資款入帳戶名。
  - (二)「全國農業金庫受託信託財產專戶—長虹大直北安都更案融資款」為興建融資款入帳戶名。
  - (三)「全國農業金庫受託信託財產專戶—聖得福長虹大直北安都更案預售款」為預售屋預收房地款入帳戶名。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日（或民國 年 月 日）起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經立信託契約書人之共同書面同意得予延長。

### 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，而應依委託人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、信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，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。但購買本專案之土地款及貸款本息於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由信託專戶支付。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，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動用，甲方另應檢附工程發票、營造廠出具之無積欠工程款證明書及建造執照之勘驗證明先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。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。

## 附件十 信託證明影本

- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、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。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十日內改正，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限制者外，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『價金信託』與『不動產開發信託』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、 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。
- 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

# 附件十 信託證明影本

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) 屬自然人者，係中華民國國民且具完全行為能力，屬法人者，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 屬法人者，已完成為簽署本契約所必要之法人內部程序，且該法人及代表或代理該法人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。
- (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予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

### 三、 於信託存續期間，自乙方出具本專案信託證明書之日起，甲方應就下列事項，每六個月提供經丙方查核及每會計年度終了後六個月內提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於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 日內提供經丙方查核之報告：

- (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。

## 附件十 信託證明影本

- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 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。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
- (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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資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。
- (三) 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「價金信託」與「不動產開發信託」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。
- (四) 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二至三個營業日交付信託。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，不受本不動產開發信託之保障，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。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.agribank.com.tw\]](http://www.agribank.com.tw)，查詢途徑為：[\[首頁>個人金融>信託業務>信託專戶查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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。
- (六) 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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、

## 附件十 信託證明影本

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。

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

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及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十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、 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。

### 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

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

二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託

## 附件十 信託證明影本

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十九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十九條第一項第二款之約定處理。

### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應於接受信託及每年結束時作成信託財產目錄，並編製收支餘額報告表，三個月內送交甲方。
- 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 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為丙方。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。
- 三、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、 本專案工程完工後，由甲方請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，

## 附件十 信託證明影本

甲方應以丙方名義辦理建物第一次所有權人登記。

### 第十二條 續建機制

本專案建造執照起造人變更為丙方，工程實際動土開工且甲方向融資銀行申請之融資完成首次動撥後，於施工期間，發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方催告未獲改善等情事時，由丙方邀集甲、乙方、融資銀行、營造廠商等關係人共商議續建事宜並提出「續建評估報告書」，甲方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，由丙方辦理續建工程及清理處分。

### 第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或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，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十九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。

### 第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

### 第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本案信託報酬由甲方支付予乙方，有關報酬種類、報酬標準、計算方法、支付期限、支付方法等，另由甲方及乙方簽署「信託報酬約定書」約定之。

### 第十六條 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，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產

## 附件十 信託證明影本

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。
- (四) 甲方倘未依約存入款項，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲方應即償還，如未立即償還，應自墊付日起至清償日止按年息百分之十計付利息予乙方。惟乙方並無代墊一切費用稅捐或債務之義務。

### 第十七條 本信託契約之變更

- 一、 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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，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。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

### 第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已取得使用執照，完成建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九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替代履約擔保機制之證明者；
  - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
  - (三) 甲與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方暨融資機構確認甲方所稱之情形無誤者。
  - (四) 委託人如為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體者，或委託人不配合受託人定期審視、拒絕提供實際受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者，受託人得終止契約或採行其他必要之措施。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機

## 附件十 信託證明影本

制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

### 第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 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

## 附件十 信託證明影本

提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

5. 乙方得視需要依本契約附件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，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

### 第二十條 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認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建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。

### 第二十一條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、 依個人資料保護法第八條第一項規定之應告知事項（詳如附件二），甲方確認已由乙方依甲方能充分瞭解之方式告知依據個人資料保護法第八條第一項規定蒐集、處理及利用其個人資料之目的及用途。
- 四、 委託人同意受託人得依據受託人內部作業分工原則，向受託人總公司各部室、各分支機構及全國各農漁會本會、分部及辦事處徵取「授信批覆書」或「核貸通知書」或「徵信報告書」、「興建及融資計畫書」備查。

### 第二十二條 簽樣留存及通知

RET1130005

12

## 附件十 信託證明影本

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，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、 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。
- 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郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

### 第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方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。

### 第二十四條 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，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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### 第二十五條 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、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

## 附件十 信託證明影本

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、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。

### 第二十六條 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。

### 第二十七條 金融消費者保護及風險揭露說明

乙方與委託人提供金融商品或服務與訂定契約前，依金融消費者保護法及相關子法規定之應告知事項(詳如附件三)，甲方確認已由乙方依甲方能充分瞭解之方式告知重要內容及揭露風險。

### 第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約書正本參份、副本乙份、影本乙份，分由甲方執正本乙份，乙方執正、副本各乙份，丙方執影本乙份為憑。

# 附件十 信託證明影本

附件一：受益權人會議規則

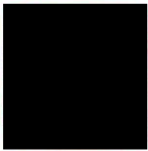





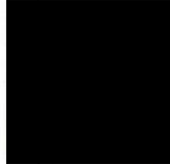


附件二：個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

附件三：全國農業金庫信託業務約定事項重要內容及風險揭露說明書



# 附件十 信託證明影本

立約人：

甲方 (委託人) 簽章	身分證 統一編號	戶籍地址	文件送達 處所	連絡 電話	留存印鑑 樣式	核對 親簽 地點/時間
聖得福建設 開發股份有 限公司 代表人 吳明珠   	89455382	114 臺北市 內湖區堤頂 大道二段 285 號 12 樓	114 臺北市 內湖區堤頂 大道二段 285 號 12 樓	(02)26272100	 	
長虹建設股 份有限公司 代表人 李文造   	04633597	100 臺北市 中正區北平 東路 30 號 11 樓	100 臺北市 中正區北平 東路 30 號 11 樓	(02)23963280	 	
乙方 (受託人)	全國農業金庫股份有限公司 統一編號：27253935 代表人：董事長 吳明敏 代理人：信託部經理 王之 公司地址及文件送達處所：  77 號 7 樓 聯絡電話：02-23805100 傳真號碼：02-23805253					

# 附件十 信託證明影本

丙方 (信託關係人)	中國建築經理股份有限公司 統一編號：22001453 代表人：鄭重 公司地址及文件送達處所：105407 臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1 聯絡電話：02-27425777
---------------	---

中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

2024.08.06

# 附件十 信託證明影本

## 附件一 受益權人會議規則

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（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十九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。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 5 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 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 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

## 附件十 信託證明影本

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證

## 附件十 信託證明影本

明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

- (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中,有下列情形之一者,該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議,計入出席權數:
  - (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示,有塗改之情形,而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於□內打“√”,或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票,由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊,俟全部記錄完成後,於受益權人會議當場公布統計結果,並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計,召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下:
  - (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準,由監督人員依上述規定單獨認定,如監督人員有數人時,則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票,自然人受益權人應攜帶本人身分證正本,法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本,於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

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

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

### 第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發,經應通知之人書面同意者,得以電子方式為之,召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者,出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書,應由受託人至少保存一年;其以書面方式召開者,

## 附件十 信託證明影本

應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

## 附件十 信託證明影本

### 附件二 全國農業金庫履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

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，全國農業金庫股份有限公司(以下稱本公司)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確向 臺端告知下列事項，請 臺端詳閱：

#### 一、蒐集之目的：

有關本公司蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表。

#### 二、蒐集之個人資料類別：

中英文姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、出生地、學經歷、婚姻狀況、職業、財務狀況、薪資所得、通訊方式(聯絡電話號碼、戶籍地址、住址及工作地址、電子郵件遞地址)、帳戶號碼與戶名、國籍、美國稅籍編號、生物特徵(包含但不限於人像、指紋等)、行動及網路資訊(例如行動裝置識別碼、行動裝置位置、國際移動用戶識別碼(IMSI)、網際網路協定(IP)位址、網際網路瀏覽軌跡、Cookie 等)及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本公司與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

#### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

##### (一) 個人資料利用之期間：(以期限最長者為準)

1. 個人資料蒐集之特定目的存續期間。
2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

##### (二) 個人資料利用之地區：

下列「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

##### (三) 個人資料利用之對象：

1. 本公司(含受本公司委託處理事務之委外機構)。
2. 依法令規定利用之機構(例如：本公司旗下之各分支機構、各子公司、關係企業等)。
3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
4. 依國內外有權機關(包括但不限於金融監理機關、司法、稅務機關或其他政府機關；例如：臺灣稅務機關、美國國稅局等)。
5. 臺端所同意之對象(例如本公司共同行銷或交互運用 臺端資料之公司(包括但不限於本公司旗下分支機構、子公司、關係企業)、與本公司合作推廣業務之公司等)。

##### (四) 個人資料利用之方式：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

## 附件十 信託證明影本

之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，臺端就本公司保有 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，得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本公司依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二) 得向本公司請求補充或更正，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) 本公司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，臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
- (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，得向本公司請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，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，得向本公司請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本公司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；另 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，若是本公司與分支機構、子公司、關係企業辦理共同行銷所需資料， 臺端將無法獲知共同行銷新產品或最新活動等相關訊息，敬請見諒。

六、臺端行使權利途徑

臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本公司提供之服務管道（如電洽本公司客服專線〇八〇〇-二二〇-六六八、書面或親洽各營業單位等）均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本公司提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本公司於接獲 臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。

七、本個人資料保護告知事項之修訂

在法律所允許的範圍內，本公司保留隨時修訂本個人資料保護告知事項之權利，內容修訂時將於本公司官方網站公布，且自公告日起生效，不另作個別通知。若 臺端已接受本公司之服務，視為 臺端已閱讀且同意本公司修訂之內容。

# 附件十 信託證明影本

附表

特定目的說明		
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
一、存匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務(含金融卡) 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 154 徵信(支票帳戶) 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務)	040 行銷(包含金控共同行銷業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要,所為之蒐集處理及利用 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
二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:電子金融業務)	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 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 129 會計與相關服務 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
三、信用卡業務	022 外匯業務 036 存款與匯款 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 148 網路購物及其他電子商務服務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:收單業務、電子金融業務)	
四、外匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、衍生性金融商品)	
五、有價證券業務	111 票券業務 037 有價證券與有價證券持有人登記 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
六、財富管理及信託業務 (含保管箱業務)	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如:電子金融業務、保管箱業務、黃金存摺業務) 經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如:合作推廣業務)	

## 附件十 信託證明影本

附件三

### 全國農業金庫信託業務約定事項重要內容及風險揭露說明書

親愛的客戶您好：

歡迎您在本公司辦理信託業務，為維護您的權益，請您詳閱以下注意事項：

- 一、本信託服務是依您的目的及需求而訂定，因此當您簽訂信託契約時，請您仔細審閱信託契約內容是否符合您的需求。
- 二、對於本信託案件之權利行使、變更、解除及終止方式及限制，請詳閱信託契約條文約定。
- 三、信託存續期間是從契約生效日起至信託目的完成時，或信託契約依約終止、解除，或依法終止、解除之日止。本公司為受託人所負擔責任，以善良管理人之注意並以信託契約約定處理信託事務，且除依法令或信託契約另有約定外，本公司對於客戶往來及交易資料負有保密責任。
- 四、關於本案之信託手續費用包括收取時點、計算及收取方式請詳閱信託契約約定。
- 五、所交付之信託財產管理運用方法為特定單獨管理運用，本公司不具有運用決定權，另信託專戶之款項以存放現金或新台幣存款為限。
- 六、本契約為自益信託，受益人即委託人，所以當契約約定為他益信託時，相關稅負請依稅務機關規定並申報，本公司不提供任何稅負保證。
- 七、本公司每年會向國稅局辦理信託財產及所得申報，並轉開扣繳憑單予受益人，請依規定申報所得稅。
- 八、如信託財產是運用在存款以外商品或其他標的時，該存款以外商品或其他標的將不受中央存保保險機制的保障。
- 九、本公司於接受信託及每年結束時作成信託財產目錄，並編製收支餘額報告表（得以存摺影本替代之），三個月內送交委託人，另信託關係消滅時，本公司就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認，委託人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。
- 十、若有相關問題或紛爭申訴，請洽本公司 02-23805272 或網頁 <http://www.agribank.com.tw>。



附件十 信託證明影本



## 附表一 個人資料保護法告知書與同意書

長虹建設股份有限公司、聖得福建設開發股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

### 一、蒐集之目的：

- (一)辦理房地買賣相關之業務。
- (二)行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- (三)客戶管理與服務；本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- (二)地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。
- (三)對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權之機關或金融監理機關。
- (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- (一)得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。

(三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

**【同意書】**

立書人：

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

簽名：\_\_\_\_\_