

三豐建設股份有限公司

房地買賣預訂單

三豐建設股份有限公司
 台北市長安東路二段 173 號 7 樓
 TEL : (02)2772-0267 FAX : (02)2781-7686

編號： 00001

工地名稱：

日期： 年 月 日

訂戶姓名			電	話					
地	址								
房屋編號	棟		樓(號)		面積	建坪： 坪(含公設)			
車位編號	地下	樓	號	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械		土地持分：	坪		
						車位建坪：			
房地總價	新台幣：		仟	佰	拾	萬元整			
車位總價	新台幣：		佰	拾	萬元整				
總價款	新台幣：		仟	佰	拾	萬元整			
預付訂金	新台幣：		佰	拾	萬元整	支票資料			
補足訂金日期	年	月	日	地點					
應(已)補金額	新台幣：		佰	拾	萬元整	支票資料			
約定簽約日期	年	月	日	地點					
簽約金額	新台幣：		仟	佰	拾	萬元整			
特約條款	1.本預訂單係經買賣雙方同意訂定，買方應於民國 年 月 日以前補足訂金，如買方逾期未補足訂金者，則本預訂單作廢，並撤銷訂購，賣方扣除刷卡費用，將買方已付訂金無息退還。 2.買方未依約定期限內簽約即為違約，賣方不另催告，本預訂單自動作廢，並撤銷訂購，賣方將買方已付訂金無息退還 3.簽約應備資料：1.本預訂單 2.身份證 3.印章 4.簽約金 5.房地買賣契約書樣本。 4.買賣條件以雙方所簽訂房地預買賣契約書為準，本預訂單為臨時憑證，於簽立正式合約後收回作廢。 5.本預訂單以交付訂金後經買賣雙方簽章後始生效。 6.賣方及代銷公司因本件買賣或與本件買賣有關之任何事項(例如：行銷、統計與分析、客戶管理等...)而使用買方之上開個人基本資料時，買方已瞭解三豐建設股份有限公司依個人資料保護法所告知之權利與義務內容並同意賣方及代銷公司蒐集、使用，以電腦處理方式建檔，方便房屋流通銷售，契約期滿後客戶關係維繫及其它以各種方式行銷活動訊息提供，因此得蒐集、處理或利用買方上開個人基本資料。								
付款方	房屋	訂金	簽約金	開工款	期	款	交屋款	銀行貸款	總價
	車位								
	合計								
備註	此房地買賣預訂單不得轉讓第三人								
買方簽章：	賣方簽章：		公司簽章：						

第一聯：財務部(白)

第二聯：業務部(黃)

第三聯：銷售單位(綠)

第四聯：客戶收執(紅)

買方：

立契約書人：

賣方：三豐建設股份有限公司

茲為「三豐雲承」(以下簡稱本大樓)房地、車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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)

買方確經充分審閱並經買賣雙方協商後合意正式訂定本契約。

買方簽章：

賣方簽章：

第二條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表(附件四)、房屋及停車位平面圖與位置示意圖(附件一及附件二)，為契約之一部分。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

買方所購之不動產座落於台北市大同區大同段一小段 248、249、250、251、252 等 5 筆地號土地，面積合計六二三平方公尺〔約一八八·四六坪〕。

使用分區為商三特(原住四之一)。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建地上十一層及地下四層之「三豐雲承」大樓編號第 棟 樓 戶，為主管建築機關核准 112 年 09 月 15 日 112 建字第 0218 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一），使用用途：一樓為一般零售業；二樓至十一樓為集合住宅。

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下第 _____ 層 平面式 機械式，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長 6 公尺或 5.5 公尺，寬 2.5 公尺或 2.3 公尺，高 2.1 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 42 平方公尺 (12.71 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(計算方式如下方所示)。
- 。停車空間面積占共有部分總面積之比例：45.90 %，計算方式如下：停車位及必要空間面積：1470 平方公尺，社區共有部分總面積：3202.28 平方公尺，比例： $1470/3202.28 = 45.90\%$ 。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)
- (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比例，停車空間面積占共有部分總面積之比例：45.90 %，計算方式如下：停車位及必要空間面積：1470 平方公尺，社區共有部分總面積：3202.28 平方公尺，比例： $1470/3202.28 = 45.90\%$ 。
- (三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該

契約約定為之。

(四) 機車停車位座落地下一層至地下四層。該機車停車位無獨立權狀，依持分共有附屬於其所購房屋之共有部分(含車道及其他必要空間)，並統一交由本大樓管理委員會管理使用。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「三豐雲承」大樓第 棟 樓房屋計____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積3457.04平方公尺(1045.75坪)比例計算(註：但本大樓總計35個包含法定汽車位34個及無障礙車位1個皆依法不持分土地)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積，即竣工圖上之陽台_____平方公尺(_____坪)。

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

(二) 共有部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含不具獨立權狀之停車空間、各層樓門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、管道間、消防泵浦室、機車停車位、配電室、電信機房、防空避難室（未兼作停車使用）、發電機室、廁所、機房、水箱、蓄水池、垃圾儲藏空間、防災中心、社區休閒空間、屋頂突出物、交誼室、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「三豐雲承」大樓共有部分總面積計 3202.28 平方公尺（968.69 坪）；專有部分總面積計 3457.04 平方公尺（1045.75 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（註：或以其他明確之計算方式列明）。其面積係以本「三豐雲承」大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

本約房屋面積計算式：

A：各戶主建物+附屬建物面積總和

B：各層主建物+附屬建物面積總和

C：全棟所有主建物+附屬建物面積總和

D：全棟共同使用面積總和係指下列各項面積之總和：

1.屋頂突出物（水箱、樓電梯間、機房）

2.壹樓之門廳（電梯、樓梯、通道、管理員櫃檯、廁所）

3.壹樓門廳對應之騎樓、壹樓及貳樓管委會使用空間

4.地下室之台電配受電室、電信機房、機房、發電機室、機車停車區、樓電梯間、防空避難室、消防泵浦室、蓄水池…等

E：當層共同使用面積，即當層梯間（電梯間、樓梯間、通道、管道間、梯廳等）面積

F：各戶持分全棟所有公共設施面積等於（A除以B乘以E）+（A除以C乘以D）

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、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。

第七條 契約總價

- 一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整（含稅）
 - (一)土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
 - (二)房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
(含稅)
 - 1.專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
(含稅)
 - (1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
(含稅)
 - (2)附屬建物陽台部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整
(含稅)(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
 - 2.共同部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整(含稅)
 - (三)車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整（含稅）
- 二、本條付款辦法應依附件(三)分期付款表之規定，買方於接到賣方繳款通知單五日內自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數乙次繳清。

第七條之一 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，由國泰世華商業銀行股份有限公司 (即受託人) 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，按信託契約約定支付本「三豐雲承」大樓之相關工程款、工程相關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，受託人係為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供預售屋買賣價金信託說明書及信託契約影本予買方。(附件十)

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

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（附件三）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。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

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，雙方同意依本約第二十四條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、露台及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 2077.14 平方公尺（628.33 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1470 平方公尺（444.68 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。即規劃作為汽車停車場部份由停車位承購人，依持分共有附屬於其所購房屋之共有部份。汽車停車位承購人就該承購車位編號位置有專用使用權及處

分之權利，且對於繼受該停車位權利之人亦生效力。汽車停車位承購人於簽立契約時，即視為相互間同意上述車位分管協議（詳附件七）。

未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購買房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對本大樓之汽車停車位無任何權利。（包括持分所有權及專用使用管理權等）

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、屋頂平台及突出物

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

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

五、露台

露台歸臨接各戶依法專用，並應負維護責任。

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健康安全之輻射鋼筋、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 113 年 10 月 31 日之前開工，民國 117 年 10 月 31 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。

第十二條之一 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意且視工地現場施工進度允許狀況於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，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，但若買方所購買戶別已隔間完成，則買方同意不辦理本項變更設計。

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

起三十日內提出追加減帳，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，買方得於第十三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、建材變更：

- (一) 倘工程施工狀況允許，買方若不喜歡所購房屋建材（含顏色），由賣方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予買方，由買方另購所需之建材於交屋後自行處理。
- (二) 變更費用、工程或材料之單價，依本工程所發包或採購之單價為準，由賣方訂定統一單價，追加帳另加計百分之十五服務管理費（含稅）以做為加減帳之依據。
- (三) 基於本大樓整體之規劃，經主管機關核准，賣方得在不減少本戶房屋面積情況下，就本大樓採取必要之變更設計。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部份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、第一項有關接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其

管線費及相關費用依下列方式處理：

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

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費

增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。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擔。
- 五、賣方於完成管理委員會交接後，應協助管委會向市政府公寓大廈管理科申請移交本公司依公寓大廈管理條例提撥本大樓之管理基金新台幣壹佰貳拾伍萬伍仟參佰陸拾貳元整作為本大樓之管理基金，以維護本大樓之生活品質。

第十六條 共有部分之點交與管理

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或

推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

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

三、有關本社區共有部分及公共事項之使用管理及用益約定條款如下，買方同意遵守之：

(一) 為維護全體住戶之公共權益，交屋後須裝潢者，裝修單位每戶應繳交裝潢保證金新台幣參萬元整及預付施工期間清潔費新台幣貳萬元整予賣方或其委託之管理單位，俟裝潢工程完畢，確認無損壞公共設備或無裝潢廢棄物未清除完畢後，裝潢保證金無息返還，預付施工期間清潔費依實際施工天數每日參百元結算，多退少補。

如買方有損壞公共設備或裝潢廢棄物未依賣方或其委託之管理單位規定時間內完全清理復原，賣方或其委託之管理單位有權利代為修繕及清理，其費用由裝潢保證金中扣除。

(二) 於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電費、管理、清潔等費用。

(三) 賣方應於產權登記之區分所有權人達二分之一以上時，於三個月內召開第一次區分所有權人會議、成立管理委員會或選任管理負責人後，應即向主管機關報請備查。

(四) 第一屆管理委員會成立後七日內應會同賣方，現場針對水電、機電設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認

屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、廚俱、衛浴、外牆飾材、公共機電設備……等)負責保固一年，**大樓外牆及屋頂板(非涉及結構之防水)自移交日起由賣方保固五年**，若係因買方個人使用之不當或買方自行裝修變更等賣方證明可歸責於買方者，不列入保固範圍。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。

第十八條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。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：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____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。

(四) 本項第一、二款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。

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

四、買方如需申辦貸款充為本買賣價金之一部分時，應與賣方簽立「代辦貸款委託書」予賣方(如附件六)，並依該約履行各項約定。

五、買方如無需辦理貸款或自行辦理貸款時，其應付給賣方貸款金額部份，應於交屋時經賣方通知七日內壹次以現金繳清。但買方在未全數繳清上述貸款金額或未依前項規定辦妥銀行貸款對保手續前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、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。

第二十條 房地讓與或轉售條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房

地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押設定登記代辦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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十三條之一 不可抗力因素之處理

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

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材及其廠牌、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。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第二十六條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約壹式兩份，由買賣雙方各執乙份為憑。

第二十六條之一 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條之二 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。

第二十七條 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、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份
- 二、停車空間平面圖影本乙份
- 三、付款明細表乙份（訂金、簽約金、開工款、一樓底板完成、十一樓底板完成款共計總價款 20%），需匯入國泰世華商業銀行價金信託專戶。
- 四、建材設備表乙份
- 五、申請建造執照所附之規約草約（住戶管理規約）
- 六、代辦貸款委託書
- 七、分管同意書
- 八、住戶公約乙份
- 九、建造執照影本乙份
- 十、預售屋買賣價金信託說明書及信託契約書影本乙份
- 十一、蒐集、處理及使用個人資料同意書暨告知聲明書
- 十二、代刻及使用印章授權書

個別磋商條款

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方公司名稱：三豐建設股份有限公司

負責人：東台開發股份有限公司

代表人：洪敏夫

公司統一編號：22817225

公司地址：台北市長安東路二段 173 號 7 樓

公司電話：(02) 2772-0267

不動產經紀業：

名稱：馥鈺實業股份有限公司

公司統一編號：83399764

負責人：張應偉

公司地址：台北市松山區南京東路 4 段 45 號 9 樓之 1

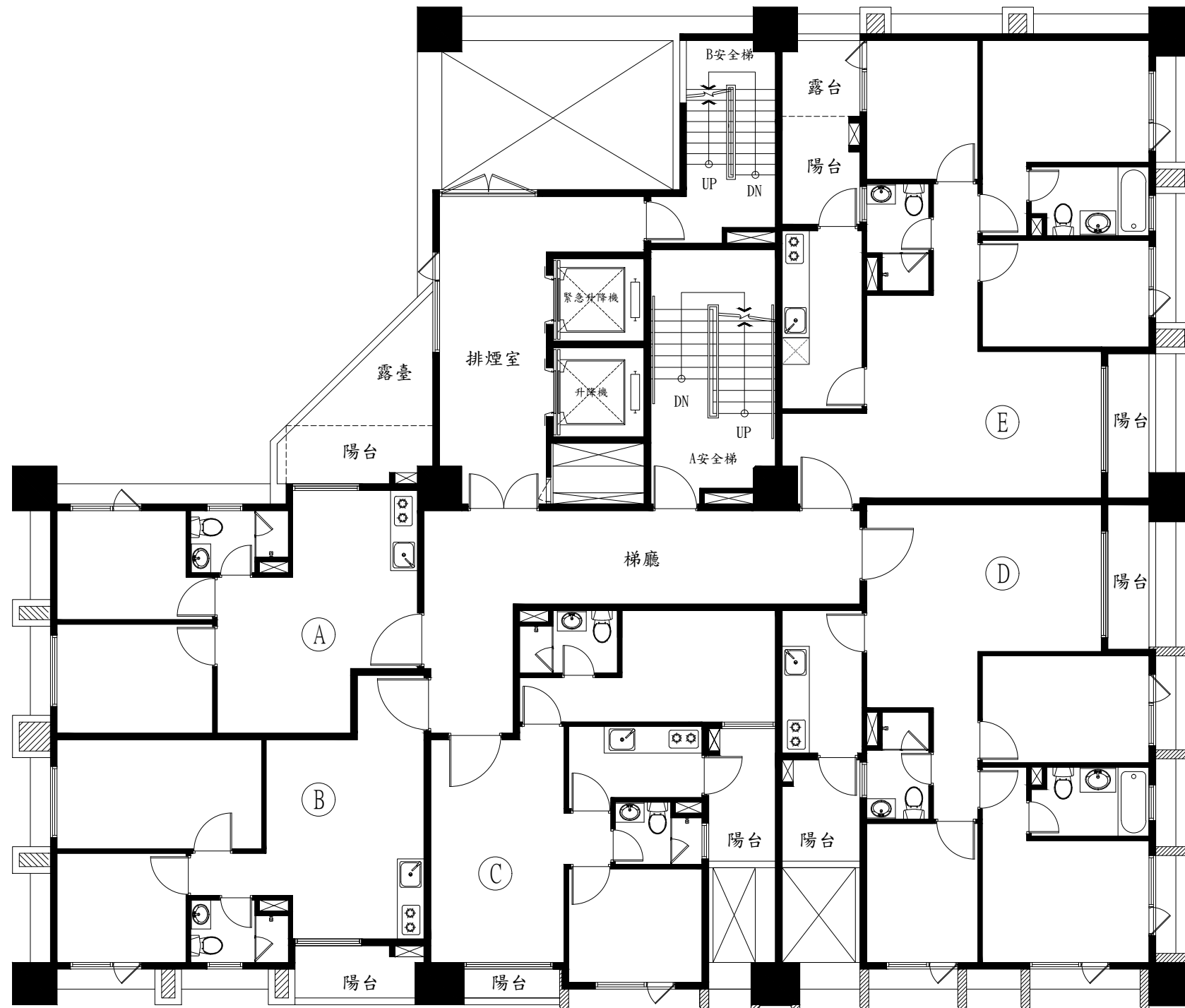
公司電話：(02)2793-1555

不動產經紀人：范 [REDACTED]（簽章）

經紀人證照號：(111)新北經字第 [REDACTED] 號

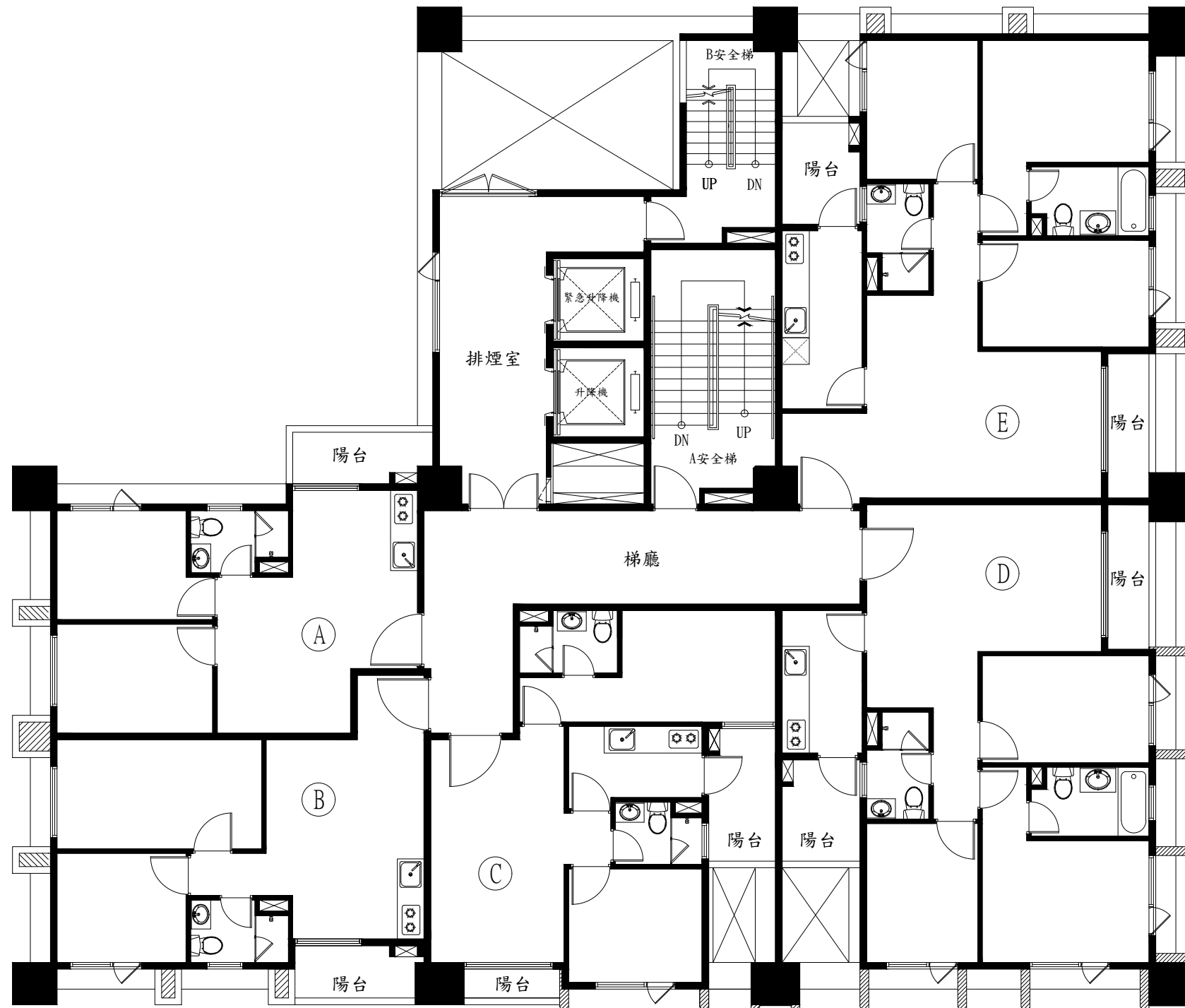
中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照暨核准之房屋平面圖影本



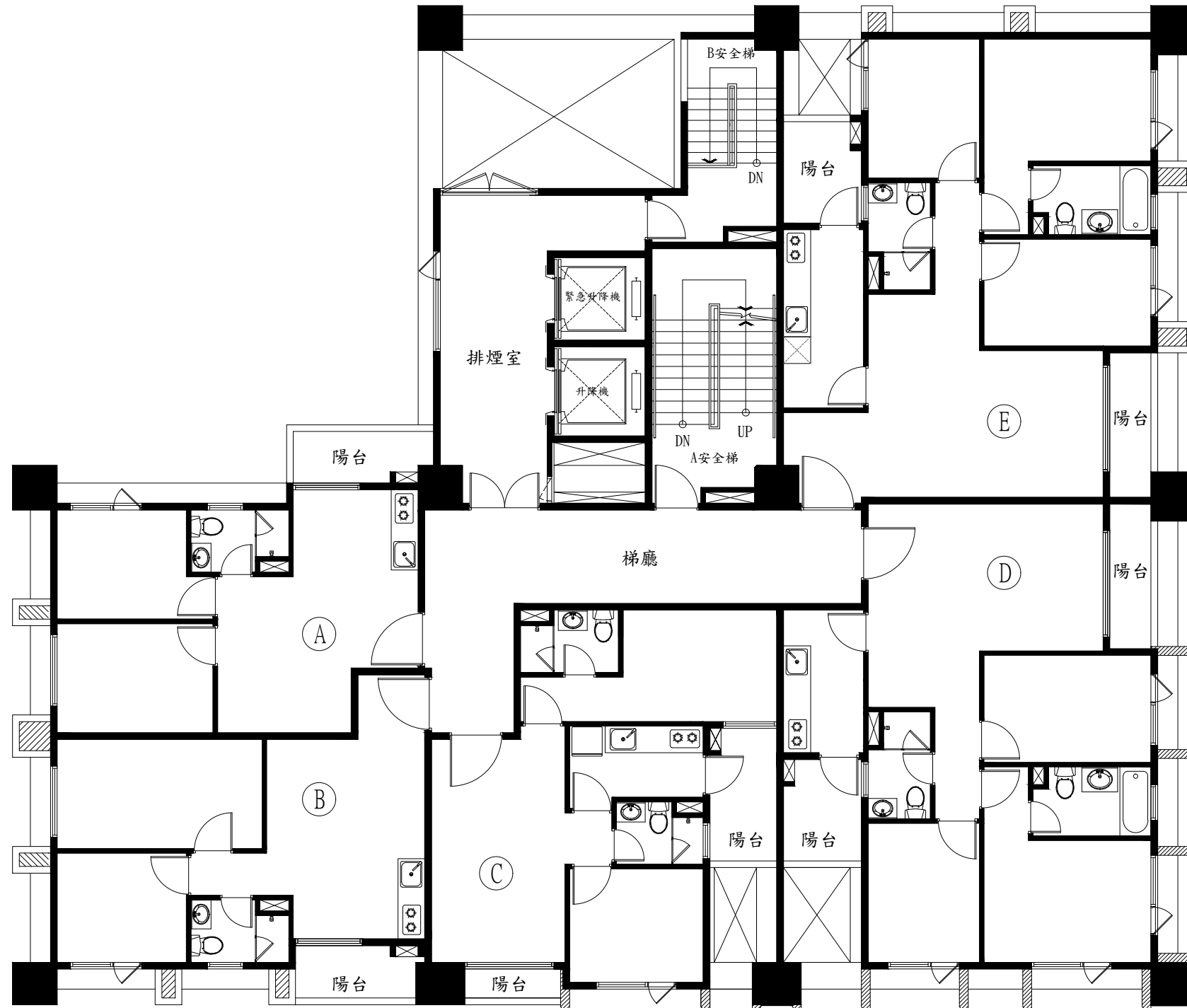
二層平面圖 

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，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



三至十層平面圖 

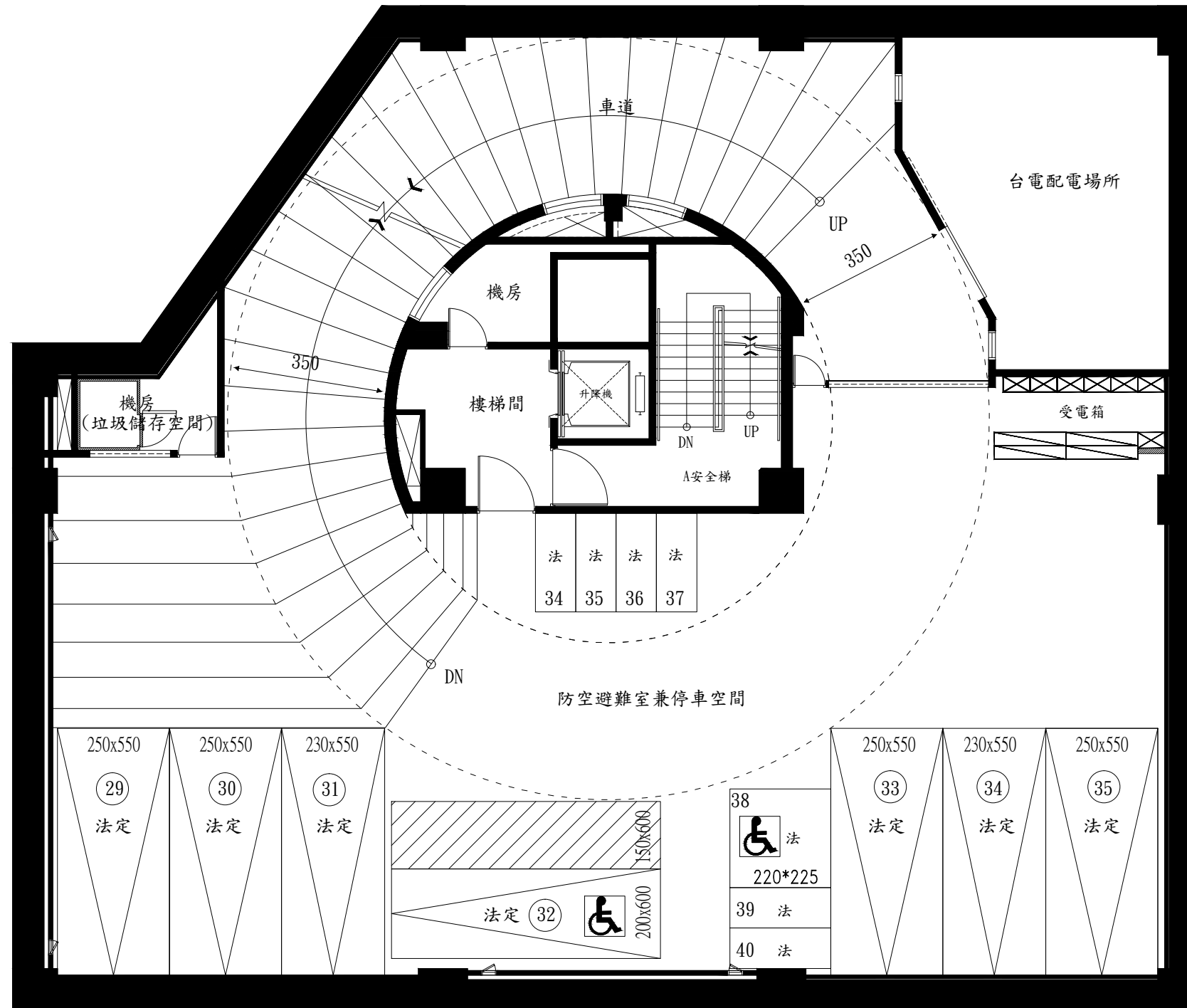
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十一層平面圖 

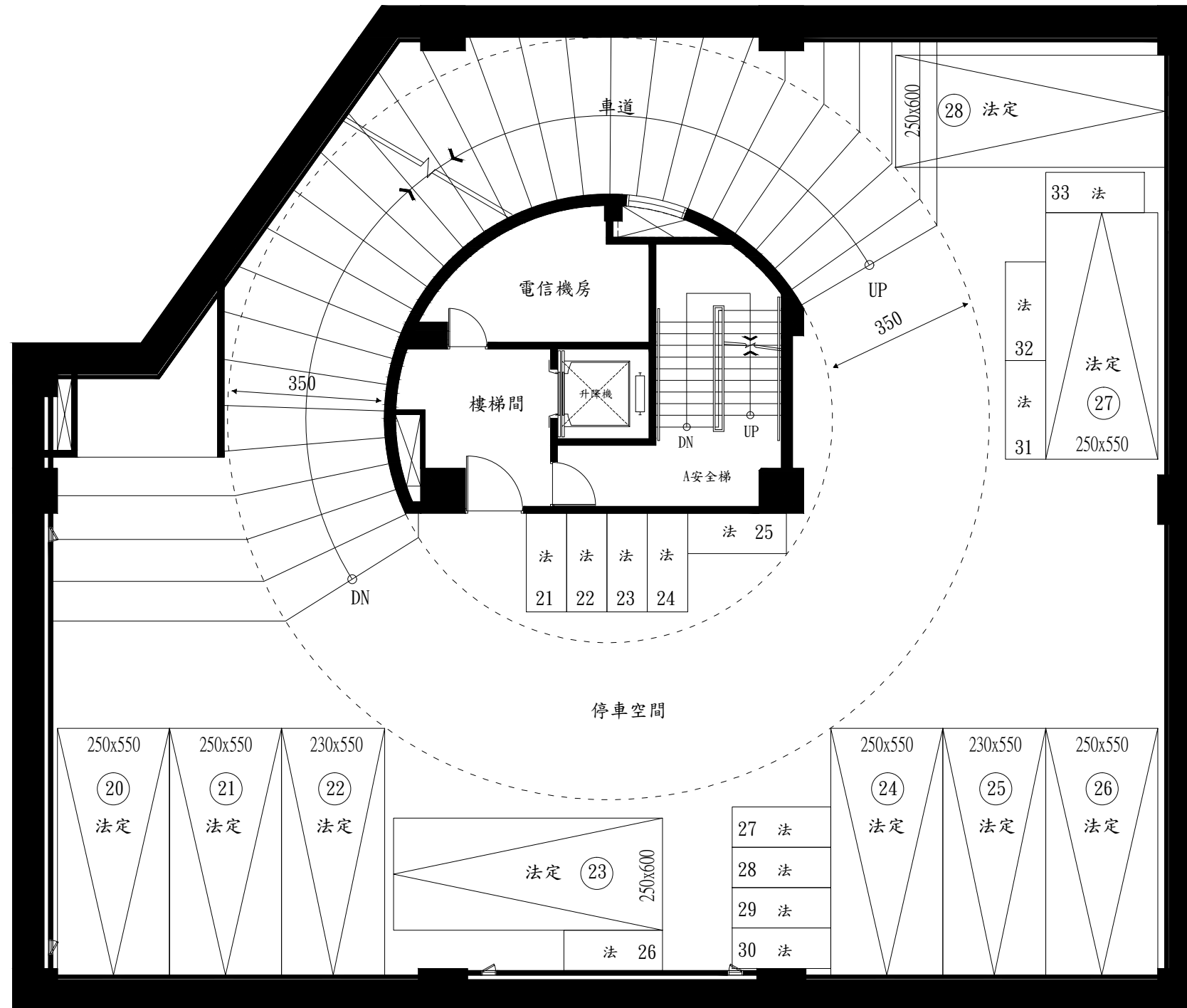
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二 停車空間平面圖影本



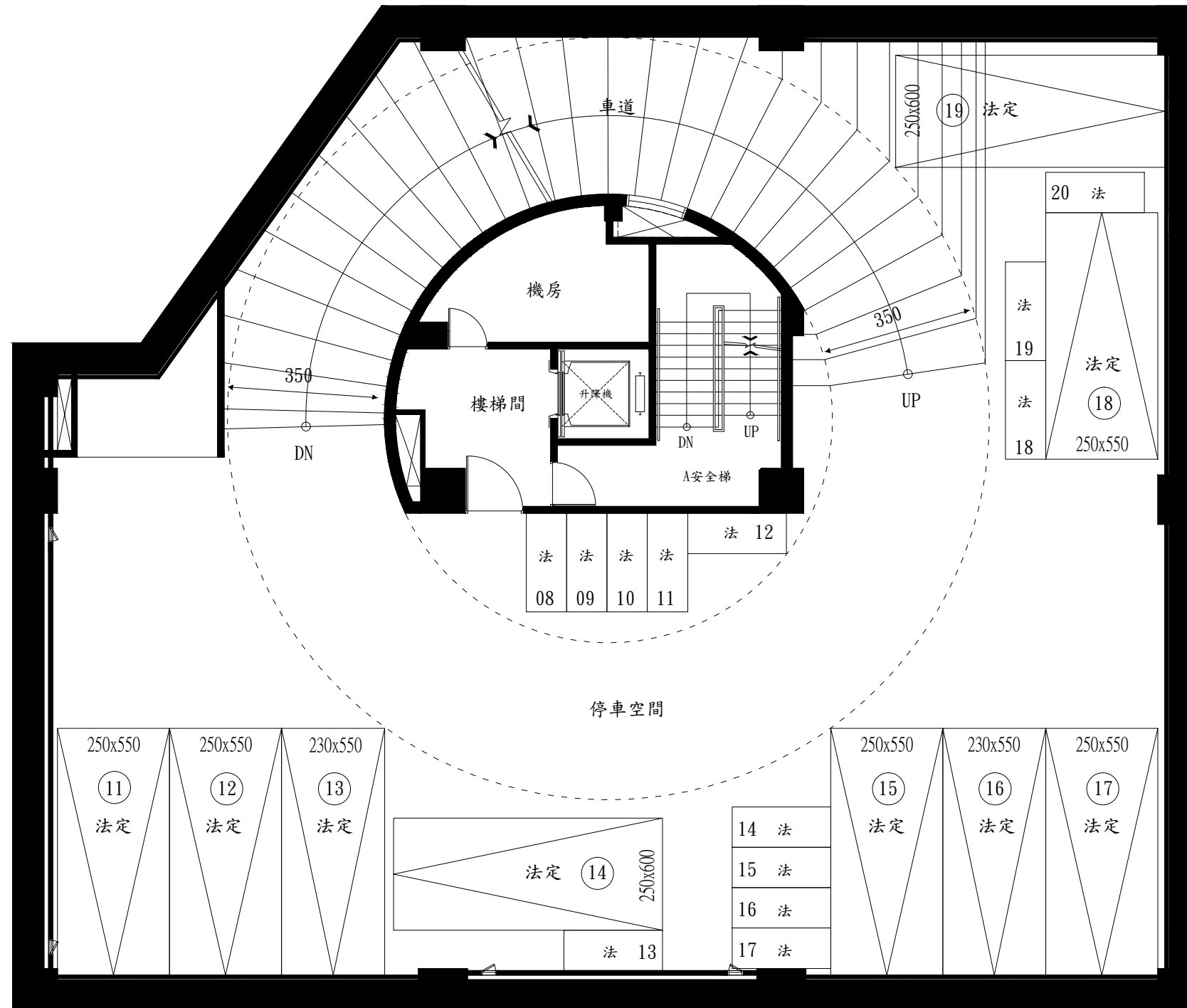
地下一層平面圖

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，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



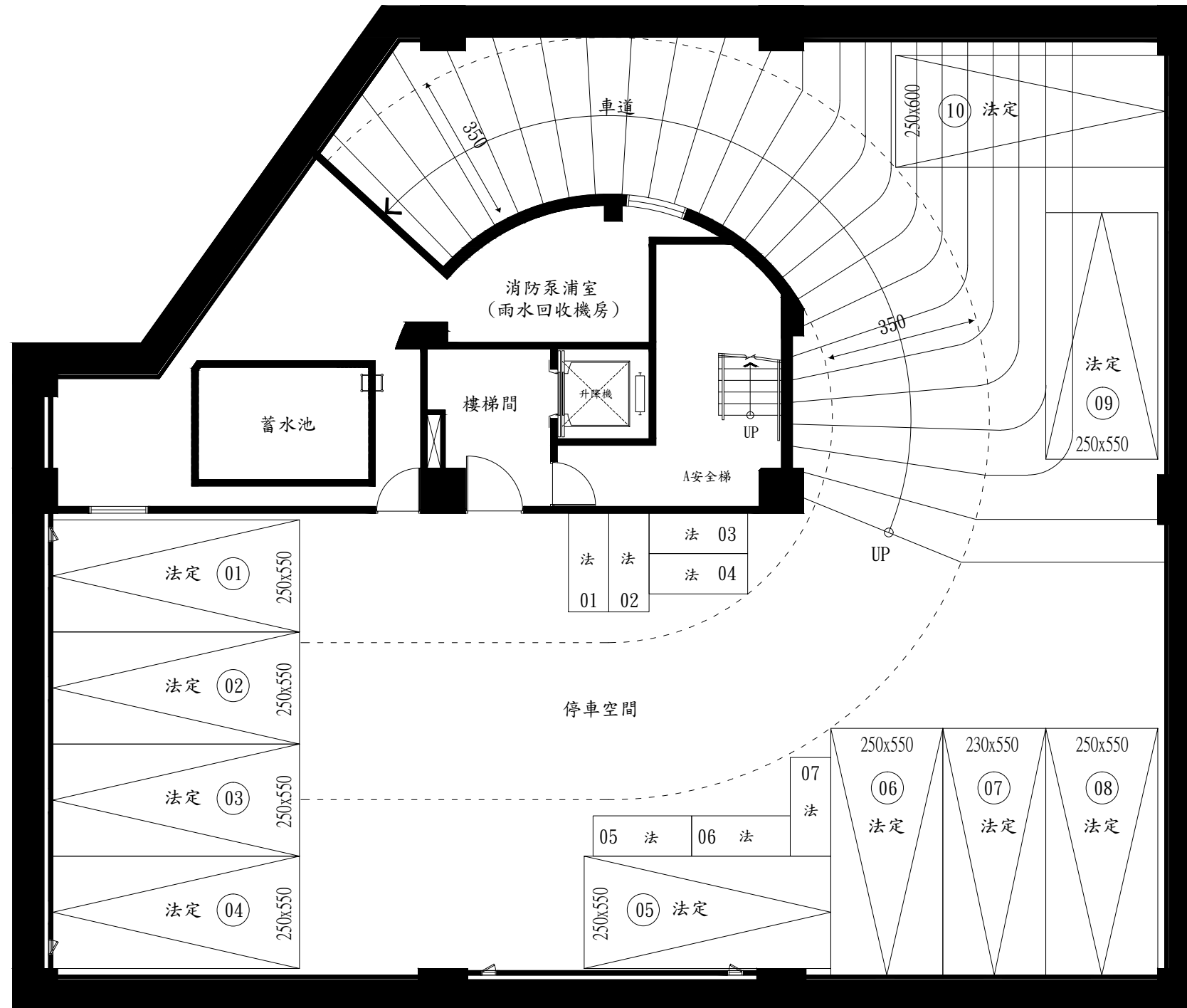
地下二層平面圖

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，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下三層平面圖

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，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下四層平面圖

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，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件三 付款明細表

附件三		房地、車位付款明細表			
付款期別	金額	房地及車位應付金額		合計	
		房屋及車位款	房屋土地款		
打	2%	-	-	-	
簽約	8%	-	-	-	
開工	2%	-	-	-	
1 樓底版完成	3%	-	-	-	
2 十一樓底版完成	5%	-	-	-	
3 交屋	5%	-	-	-	
自備款合計		-	-	-	
銀行貸款合計	75%	-	-	-	
總價		-	-	-	

附件四 建材與設備

壹、建築結構與外觀主要建材

一、結 構

本大樓結構經由專業結構技師及電腦精確計算，整體結構採用**鋼筋混凝土**構築，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性，均符合建築技術規則規範及 CNS 國家安全標準，並取得**危老獎勵新建住宅性能評估之結構安全耐震標章設計**，同時取得**銀級綠建築及銀級智慧建築標章**，使住宅更穩固安全。

二、外 觀

經名建築師精心設計雕琢，造型經典雅緻。建築外牆採用天然石材搭配**丁掛磚、抿石子、金屬飾板**或其他飾板整體設計。並做整體外觀燈光設計。色彩亮麗，氣派非凡，雄偉壯觀。

貳、公共空間

一、壹樓門廳

- 1.本大樓壹樓入口門廳採**感應式讀卡系統門鎖**設管理服務台統一管理住戶及訪客進出。各戶與管理員服務台設有彩色影像對講機連繫以辨識訪客身份。
- 2.壹樓門廳採高級金屬門搭配強化玻璃。地坪鋪設天然石材或石英磚搭配其他地坪材料。牆面以天然石材或石英磚搭配其他裝修飾材。平頂採**矽酸鈣板**造型天花搭配燈光照明，高貴典雅。各戶設置感應式專用信箱。
- 3.設置冷氣空調設備。

二、貳樓以上梯廳

二樓以上各層電梯間地坪鋪設天然石材或石英磚搭配其他地坪材料，牆面以天然石材或石英磚搭配其他裝修飾材，美觀大方。平頂採**矽酸鈣板**造型天花搭配燈光照明。

三、地下室梯廳

地下室各層入口設置**感應式讀卡系統門鎖**。

四、公共空間

- 1.樓梯間地坪鋪設止滑地磚，並配高級金屬或硬木扶手。
- 2.屋突機房地坪鋪設地磚，牆面平頂刷漆。
- 3.出入口均設置甲種防火門及緊急照明燈。
- 4.地下層停車空間採用環氧樹脂或耐磨地坪處理。
- 5.屋頂版塗佈高級防水材料，效果絕佳。

參、各戶建材設備

一、門 窗

- 1.玄關門：二樓以上各戶玄關門採用**高級鑄鋁鋼木門**，並附進口 **Dormakaba 或 Yale 電子門鎖**。
- 2.室內門：每戶臥室、浴廁、廚房採用**日本大建或名朝靜音高級室內木門**。門鎖皆採用高級水平鎖。浴室門檻按裝天然石材。陽台後門採用三合一透氣通風門。
- 3.窗戶：全部採用中華、錦鋆、不二、三協或 YKK 等正字標記氣密式鋁門窗，**搭配 6+6mm 節能玻璃**並附紗窗。

二、室內裝修

(一)地 坪

- 1.各戶客餐廳、臥室、廚房及走道鋪設符合建築法規之降噪地磚，隔音效果佳。
- 2.各戶浴廁鋪設 30×60 cm 或 30×30 cm 防滑高級地磚。
- 3.陽台、露台鋪貼高級地磚。

(二)內 牆

- 1.室內均為輕質灌漿牆隔間，隔音效果絕佳。
客餐廳、臥室刷得利竹炭乳膠漆或青葉乳膠漆，附高級踢腳板，浴廁貼冠軍、三洋或白馬等 30×60 cm 高級磁磚，廚房貼 30×60 cm 高級壁磚搭配烤漆玻璃處理。
- 2.外牆：外牆防水處理。

(三)平 頂

- 1.客餐廳及臥室平頂刷得利竹炭乳膠漆或青葉乳膠漆。

2.浴廁及廚房平頂採防潮天花板。

3.陽台平頂刷得利晴雨漆、青葉晴雨漆或防颱金屬板。

三、衛浴設備

1.各戶浴室採用 **INAX**、**Panasonic** 或 **TOTO** 等名牌衛浴設備（含豪華面盆、高級馬桶）。主臥浴室並採用 **INAX**、**Panasonic** 或 **TOTO** 等名牌電腦馬桶座。

2.浴室依合約圖面配置 **INAX**、**Panasonic** 或 **TOTO** 等名牌面盆附浴櫃。（但 C 戶次浴室因尺寸關係不附浴櫃）

3.依合約圖面淋浴間採用安全玻璃門，搭配 **INAX**、**Panasonic** 或 **TOTO** 等名牌定溫龍頭壹支，有兩間淋浴間者安裝於主臥。

4.附設明鏡收納櫃等高級配件。

5.預留電源插座開關，供吹風機、電鬍刀使用。

6.浴室附 **Panasonic** 暖風機，冬暖夏涼，通風效果佳。

四、廚房設備

1.依合約圖面配置採用高級歐化整體人造石檯面廚具【含洗滌台、調理台、多功能吊櫥、排油煙機、烘碗機、雙口瓦斯爐、淨水器等】。

2.附單槍不銹鋼伸縮水龍頭及家電專用插座。

3.設置冰箱插座與緊急自動發電機連接，以維持停電時之供電。

五、陽台

1.各戶陽台裝落水頭、水龍頭各壹只。

2.各戶工作陽台裝設電動曬衣架並附設洗、烘衣機及熱水器插座。

3.各戶工作陽台裝設洗衣機專用冷熱水龍頭及地板排水。

六、瓦斯設備

每戶設置瓦斯偵漏器，並裝設天然瓦斯。（一樓店鋪除外）

肆、綜合設備及安全管理系統

一、電梯設備

1.採用台灣三菱、日立永大、FUJITEC 或崇友東芝等 10 人及 12 人份兩部微電腦豪華型電梯，速度 90m/min。乘場採用手勢叫車

，上下快速，平穩省電。

- 2.梯廂地坪採天然石材或拋光石英磚處理，並設感應卡管制門禁，另設專用攝影監視系統，由管理中心監控，確保乘客安全。

二、綜合設備系統

(一)電器設備

- 1.各戶採單相三線式 110V、220V 供電。各戶設置獨立電錶，另設有公共電錶。
- 2.採暗管配線。配管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 或 CD 管。電線、電纜採用華新麗華、太平洋或華榮等正字標記產品。
- 3.開關、插座均為壁內暗式裝置(各廳、室均設三組接地式插座系統)，電燈開關採用國際牌等**大型面板**，並附夜間指示燈。各戶電源開關箱採國際、士林等正字標記無熔絲開關。客廳及主臥室電燈設雙切三路開關，各浴廁設沖洗馬桶座插座。各戶客廳及廚房設置一組插座與緊急自動發電機連接，以維持停電時之供電。
- 4.客餐廳及臥室預留分離式冷氣套孔預埋排水管路。
- 5.各戶陽台裝設陽台燈。

(二)給排水設備

- 1.採用間接供水方式，設有地下蓄水池及屋頂水箱，除總錶外各戶均設有獨立水錶及止水閥各一只。水箱內壁防水處理並貼高級磁磚另加設不銹鋼蓋。
- 2.室內供水管均採用不銹鋼管且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，使振動減到最小，熱水管加被覆保溫。各戶設置給水總開關，方便水管維修。
- 3.排水口皆採不銹鋼落水頭。
- 4.全棟採用吸氣閥排水通氣系統，防蟲、防臭、通氣效果佳。衛生又環保，符合綠建築之概念。
- 5.淨水設備：
 - (1)地下室蓄水池前設置過濾器減少雜質。
 - (2)屋頂水箱加裝長庚諧振活化水設備，提昇用水

品質。

(3)廚具下方設置淨水器。

(三)電話、電視設備及資訊網路系統

- 1.屋頂統一設置 UHF、VHF、FM 集合式天線，並附放大器及整合器。
- 2.客廳及臥室皆預留電話出線口，另預留有線電視管路，由賣方統一向該區有線電視業者辦理佈設線路，裝機及收視費用由客戶依有線電視公司計費標準繳費。
- 3.全棟採用最先進之光纖幹纜，並依中華電信之標準配線至各戶 (FTTH) 為先進光纖網路數位住家。各戶於客廳及各臥室預留寬頻網路管線及網路插座。

(四)公共用電

門廳、電梯間、機電及消防設備、給水泵浦等公共設施之公共用電，特設獨立電錶，由全體住戶分攤。

(五)門禁安全系統

- 1.採自動化防盜系統。每戶均設有彩色影像對講防盜主機，大門及後門磁簧開關、瓦斯偵漏器、火警感知器，設置緊急求救按鈕，直通管理中心。每戶主機與管理中心連線，全天候確保居家安全。
- 2.壹樓門廳入口採感應門禁系統，加設閉錄監視系統與管理員室連接控管。
- 3.公共水箱設防止入侵警報系統及水位高低限預警系統，與管理中心連線維護住戶用水安全，屋頂及地下室梯廳外停車空間設緊急對講機。
- 4.本棟壹樓公共區域設置 AED 心臟除顫器乙台。
- 5.另由三豐建設免費提供社區一年中興保全之中保無限+或新光保全 (保全系統服務即大樓型系統)。

(六)消防安全系統

- 1.依建築消防法規規定裝置應有之安全設備，各層電梯間設置

消防栓、警鈴、緊急廣播、緊急照明、消防水帶等設施。

2.地下室附設緊急自動發電機，以備停電時起動電梯、緊急時供應電梯間燈光、消防抽水泵浦及各戶緊急電源等使用。

(七)避雷系統

屋頂設避雷針及警示燈號設備，以保護本大樓之安全。

(八)垃圾處理設備

地下樓層設置垃圾集中室，附垃圾低溫冷藏設備及廚餘冷藏設備，與垃圾分類處理區。

三、停車場設備

1.地下停車場出入口設置監視器採**E-TAG感應系統**進出，並於地下室設緊急對講機連接管理中心，保障人車安全。停車場出入口處設置防水閘門。

2.入口坡道設有自動感應紅綠燈及警鈴設備。

3.停車場內設有自動定時抽送風系統，以維持停車場內空氣品質。

4.停車場內設置自動泡沫灑水設備及警報器。

5.地下室預留汽車充電線架。

四、公共設施

一樓管理員室設守衛櫃檯、交誼廳、環境綠化庭園設計。星光空中花園、夜間外牆燈光設計。

伍、特記事項

上載各建材設備於下列情況下，賣方得更換同級商品：

1.因法令禁止使用或停止生產或進口時。

2.經主管機關要求或法令變更，本公司得配合修改各立面外觀及公共空間。有關設計內容（或變更）與材料規格及品質以建築師或專責公信單位解釋為準。

3.各項建材設備品牌、樣式、規格尺寸、顏色應按本建材設備表所載範圍，未載明者由賣方統一選定。

4.天然石材、磁磚、金屬或木質，其色澤紋路因供貨批別先後或部分差異，買方同意以施工當時採購為準。

附件五 申請建造執照所附之規約草約 (住戶管理規約)

宗旨：「三豐雲承」大樓（以下簡稱本大樓）訂定本大樓管理規約條款如下，本大樓全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一章 總 則

- 第一條：依公寓大廈管理條例訂定「三豐雲承」大樓（以下簡稱本大樓）住戶管理規約（以下簡稱本規約），以期本大樓管理維護良好，提昇居住品質。
- 第二條：本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）由本大樓區分所有權人會議（以下簡稱區權會）推選產生，管理委員會之決議，不得違背本規約及區權會之決議。
- 第三條：本管委會定名為「三豐雲承」大樓管理委員會，會址設於台北市承德路三段 128 號。
- 第四條：本管委會正式成立後，得向所屬政府單位登記為社團法人或推行社區工作之民間公益團體。
- 第五條：本規約效力所及範圍
本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
本公寓大廈之範圍如買賣合約書中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 第六條：專有部分、共有部分、約定專有部分、約定共用部分及分管規定
- 一、專有部分：指編定獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - 二、共用部分：指不屬約定專用與專有附屬建築物而供共同使用者。
 - 三、約定專用部分：共用部分特定區域依規約或與起造人或建築

業者之買賣契約書約定專供特定區分所有權人使用者。相關契約書及使用者名冊由管理委員會保存。

- 四、約定共用部分：公寓大廈專有部分依與起造人或建築業者之買賣契約書之約定供共同使用者。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽台、露台、絕不私自加設違建，如需裝置鋁窗時（屬違建應自行負責）應協調管理委員會制定統一型式，以確保本大樓之格調，並不得妨礙消防逃生及救災機能。
- 六、本社區地下層之汽車停車位，由賣方依法以汽車停車位應有部分(持分)產權出售。汽車停車位承購戶在汽車停車位為汽車停車位使用、收益、處分。未購買汽車停車位者已充份認知其所購買之該戶不動產買賣總價款不包括汽車車位價款，且房屋坪數亦未含地下層汽車停車位之持分面積，已確認並同意對本社區之地下層汽車停車位無使用收益、管理權等任何權利。
- 七、本公寓大廈法定空地及屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經買賣契約規定、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。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。
- 八、大樓周圍上下、外牆面及屋頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人設計之外觀（含色系、招牌及社區 LOGO、建案名稱、建設公司名稱…等）維護使用，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除或提出任何主張或請求，起造人於銷售時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀；非經買賣契約約定、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。
- 九、全體區分所有權人同意本條各項分管約定事項為日後成立區分所有權人大會所訂立之住戶管理規約內容，其權利、義務

依公寓大廈管理條例及於所有受讓人，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金，否則應對因而權益受損者負一切損賠責任。

十、管理服務人、承包工作者或公用事業基於業務上之必要，得無償使用本社區共用部分或約定共用部分。

第二章 區分所有權人會議

第七條：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，召集人由管理負責人或管理委員會主任委員擔任（第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人）
- 二、區分所有權人會議，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，得於公佈欄公告之，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：
 - 1.規約之訂立或變更。
 - 2.公寓大廈之重大修繕或改良。
 - 3.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。
 - 4.住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - 5.管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - 6.選舉及罷免本大樓管理委員會委員。
 - 7.本大樓管理委員會之一監督單位。
 - 8.非經常性經費在新台幣參拾萬元以上支出之審核及同意

撥付。

9.訂定其他有關本大樓全體住戶共同公共事務問題之解決辦法

10.管理費費率之訂定或授權管理委員會擬定。

11.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、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、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。
- 七、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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除本條例第三款第一至第四項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、區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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。

前項決議之會議記錄依第七條第十一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。

第一項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。

十一、前款區分所有權比例之計算，全一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算（計算出席總數時不在此限）。

十二、區分所有權人會議之決議事項，主席應作成會議記錄並簽名，於會後十日內以書面送達各區分所有權人並公告之。

十三、會議記錄應包括下列內容：

- 1.開會時間、地點。
- 2.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。
- 3.討論事項之經過概要及決議事項內容。

第三章 管理委員會

第八條：區分所有權人大會定期於每年任期屆滿前一個月之第三週由本大樓管理委員會主任委員召集一次，選舉下屆管委會委員並擔任主席；主任委員缺席時由副主任委員任之，副主任委員亦缺席時由出席住戶代表公推一人為主席。

若管理委員會不如期召開定期區分所有權人大會時，區權人五分之一以上之連署後召集之，並對失職之委員提出罷免案。管理委員會得決議召開臨時區權大會或經全體會員五分之一以上連署

交委員會召開；管理委員會於收到該提議之日起二十日內應召開臨時區權大會。

第九條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，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。

第十條：管理委員會委員人數

處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人或其配偶及住戶選任為管理委員五名組成管理委員會。

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、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、公共事務委員一名。

上述委員之選任採全區以選舉或連署推舉方式產生，總計選任五名，其選任方式由該屆區分所有權人會議議決之。另如選任委員不適任，亦得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連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。管理委員任期一年，自區分所有權人改選當日為就任日期辦理交接，連選得連任，但連任以一次為限，委員均為無給職，並定期於每年改選日前由區權大會以無記名方式辦理改選，委員於任期中搬離本大樓者當然解任。

為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生與整體管理服務品質，自第一次區分所有權人會議召開成立管理委員會之前，由三豐建設股份有限公司全權決定其管理維護清潔等工作方式及運用管理費用等，待本大樓成立第一屆管理委員會後，由新任管委會接任繼續

管理運作。

第十一條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要時，經主任委員之要求或經三分之一以上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。
- 三、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。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
 - 1.開會時間、地點。
 - 2.出席人員及列席人員名單。
 - 3.討論事項之經過概要及決議事項內容。

第十二條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事務委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事務委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事務委員均須為區分所有權人本人。
- 三、管理委員會應以下列方式選任：
 - (一)選舉：採無記名連記法選舉，並以獲出席區分所有權人及所有權比例多者為當選。
 - (二)推舉：以連署推舉方式產生管理委員五名，被推舉者獲連署人數不得少於該社區之區分所有單位數三分之一以下，始得擔任管理委員。
- 四、委員為無給職，其任期為一年，連選得連任（連任以一次為限）。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事務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、財務委員、監察委員及公共

事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。

(三) 委員在任期內達三次(不含)未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 管理委員出缺時，由候補委員依序優先遞補。

(二) 主任委員出缺由副主任委員代行職權。主任委員及財務委員同時缺席時，須召開區分所有權人會議重新補選之。

(三) 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，得由原選舉統計獲次高票者遞補接續原任期。

(四) 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員(或指定專責委員)召集該社區區分所有權人重新連署推舉產生新任管理委員遞補接續原任期。

第十三條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事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、財務委員、監察委員及公共事務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵佔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。

第十四條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及公共事務委員之權限：

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本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。

第十五條：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決議之規定向管理委員會繳交下列款項
 - 1.公共基金。
 - 2.管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之
- 四、管理費以足敷第十六條第二款開支為原則。
- 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 10% 計算。
- 六、辦理交屋手續後，不論遷入與否，區分所有權人一律按分攤額負擔。

第十六條：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) 管理組織之辦公室、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) 其他基地及共用部份等之經常管理費用。

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。
- (五) 本會所有收入應以委員會名義存入銀行，提出時由主任委員和財務委員簽章，不得以私人名義提存。
- (六) 非預算內經常性之財務支出超出參拾萬元須經管委會委員三分之二同意後才可使用，超出伍拾萬元部分須經區分所有權人三分之二同意後才可使用。預算內之支付標準權責為：公共事務委員伍仟元以下，主任委員為伍萬元以下。伍萬元以上須經管理委員會通過始可支付，例行支付或已會議決議之付款由財務委員和主任委員核可即可支付。

四、財務運作之監督：

- (一) 委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。
- (二) 管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月分之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- (三) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、收支明細表

、未收款明細表、財務報表等，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。

(四) 財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十七條：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建物坪數及車位個數分攤之；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。

第十八條：共用部分及約定共用部分之使用

住戶對其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。

第十九條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 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。於本大樓內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第二十條：建築外觀整潔與安全事項

- 一、為確保本社區建物之整體外觀，維護全體住戶之權益，本建築物不得裝設固定、非固定造作物。
- 二、陽台禁止加高或加設鐵窗，各冷氣室外機應安置在既定位置，各住戶不得任意變更。
- 三、住戶進行專有部分裝潢工程時，應由該住戶及施工單位以書

面切結及各繳交保證金新台幣參萬元整後始可動工；施工時間為每週一至週五上午八點至十二點；下午一點至五點止。星期六為靜音工程，星期日及國定假日禁止施工，以維護住戶之安寧。

施工期間如有汙染或損毀公共設施設備之情事，應負責清潔或修復，未負責清潔或修復經管理委員會通知限期辦理仍不為者，管理委員會得代為處理，所需費用自所繳保證金內支付，並於代為辦理後無息退還剩餘保證金；保證金不足支付代為辦理費用時，管理委員會得予追償；施工期間如無汙染或損毀公共設備之情事，應於竣工後無息退還保證金。

四、本社區建築物樓版係鋼筋水泥結構，為安全起見，住戶不得任意變更或破壞主結構，如有違反者負行政罰則或刑事、法律責任。

五、各住戶如有違反規定，管理委員會有權力制止或派人逕行拆除，亦得訴之法律，強制拆除，違反人同意絕不主張任何抗辯或異議，並願負擔拆除所有費用（含訴訟費及律師費）及回復原狀所需費用。

第二十一條：共同秩序與安全維護

一、注意水、電，各用戶電力不得擅自變更改用途，以免超載，亦不私自接用公共水電。外出時務必關閉水電、冷暖氣，以保安全。

二、公共場所、通道等公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通

三、不飼養兇禽猛獸，以保安全。

四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒金紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器應鈴發響誤傳火警。

五、凡易燃、易爆、有毒及異味和其他任何危險物品，禁止進出本社區，以維護公共安全。

六、不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

- 七、禁止於住宅內設任何工廠或為騷擾鄰居安寧之行為。
- 八、機車、腳踏車依規定停放，不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 九、本社區在施工完成現況移交住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及其僱用之人若有造成公共危險之行為，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 十、不得招呼小販或推銷員進入本社區販賣物品。
- 十一、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十二、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十三、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 十四、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十五、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十六、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十七、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「電梯」、「消防箱」之按鈕。
- 十八、住戶於搬運物品、維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十九、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。
- 二十、每戶均有保持安全、寧靜之義務，不使源於戶內之音響達於戶外。

第二十二條：環境清潔衛生維護

- 一、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 二、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 三、飼養寵物應用栓鍊拴住，出至戶外時應由主人攜帶，並不得在公共場所便溺。
- 四、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。

- 五、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 六、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻之物料。
- 七、非經管理委員會同意，禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 八、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第二十三條：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台北地方法院為第一審法院。

第二十四條：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) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部份、約定專用部份或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於其他住戶維護、修繕專有部份、約定專用部份或設置管線，必須進入或使用其專有部份或約定專用部份時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部份、約定專用部份或設置管線，必須使用共用部份時，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必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部份或設置管線必須進入或使用該住戶專有部份或約定專用部份，有拒絕情事時亦同。

- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、使用目的、設置廣告物等行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條第四十九條第一項及第二項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會或主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔但經管委會同意統一加裝之陽台加窗不受此拘束。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條二項之規定，對共用部份之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部份、約定專用部份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) 住戶違反本規約第二十條、第二十一條及第二十二條之規定有破壞共安全、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份：

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依同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。

第二十五條：其他事項

一、大樓全體區分所有權人就本大樓有關下列「分管約定」已充分明瞭並同意遵守：

(一) 本大樓全體區分所有權人同意屋頂避難平台及屋頂突出物(如電梯間、機房、樓梯間、水箱…等)、壹樓門廳、梯間、地下室機電設備室…等共同使用部分不得獨立使用或約定為專用，但部分區分所有權人不需使用該共有部分者得予除外；二樓 A 戶及 E 戶臨接露台部分則歸臨接各戶依法專用，並應負維護責任。

(二) 地下室除共同使用部份(如蓄水池、機械室、發電機室、機車停車位…等)外，其餘作為汽車停車場部份均歸取得產權者所有，非所有權人不得主張權利或干涉。然遇空襲或緊急危難發生，地下層之防空避難室應依規定開放作為公共避難之用。

(三) 全體區分所有權人同意就購買汽車停車位在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益及處分。

(四) 未購買汽車停車位之承購戶所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，除共同利益之使用及其它法律規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

(五) 本標的物產權如轉讓時，本「分管約定」效力及於日後之繼受人。

(六) 倘本大樓區分所有權人違背本「分管約定」之條款，對

此所生之損害負賠償責任。

二、為確定本大樓良好秩序、環境整潔與格調雅美，特訂定「住戶公約」，全體住戶願遵守下列約定：

- (一) 不做危害本大樓安全之舉動，凡易燃、劇毒及具有爆炸性品，絕不攜入本大樓並不做可能產生危險之實驗。
- (二) 不超量用電、不燃燒有煙有臭味之物品。
- (三) 本大樓區分所有權人同意，陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。(依建築法規定，95年1月1日以後領得建築執照之建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除)
- (四) 正面側面不得安裝鐵花台等有妨觀瞻之裝設，後面如須安裝鋁門窗(屬違建應自行負責)，應協調管理委員會製定統一型式，以確保本大樓之格調。
- (五) 不占用內外公共地方，不污損公共設施。
- (六) 地下室水箱及變電室，在必須維修及保養時，需提供出通道便利維護。
- (七) 不隨地拋棄廢物，不可以私利妨礙公益。
- (八) 若有公司行號之招牌應按管理委員會之規定辦理，以求整齊，大樓不得任意懸掛招牌，以保持美觀。
- (九) 同意管理委員會依組織章程設立，並願遵守其所定之管理規則，及按規定繳交管理費，戶長願負眷屬或職員違反公約行為之責任，本約由本大樓全體區分所有權人與住戶共守之。
- (十) 本大樓區分所有權人同意：屋頂避難平台及屋頂突出物(如電梯間、機房樓梯間、水箱…等)共同使用部分不得獨立使用或約定為專用，但部分區分所有權人不需使用該共有部分者得予除外；二樓A戶及E戶臨接露台部分則歸臨接各戶依法專用，並應負維護責任。
- (十一) 本大樓區分所有權人之承購人、繼承人或租約人應遵

守本「住戶公約」約定。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 六、區分所權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約及其他各項管理辦法之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 七、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。
- 八、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 九、本公寓大廈之公告欄擇適當位置設置。
- 十、本章程及規約自簽訂買賣契約之日起生效。
- 十一、本住戶管理規約視同本社區全體住戶協議同意書，全體住戶均有履行本規約之義務，如違背規約規定，均應負本規約所定責任，如違背者為未成年人，其法定代理人為連帶負責人，如違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人為連帶負責人，如違約人係受雇者，其雇用人為連帶負責人。

第二十六條：管理負責人準用規定之事項

- 一、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。
- 二、起造人於區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依本條例規定為管理負責人。

第二十七條：本規約草約由起造人訂立，經承受人（即買方）簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前視為規約，本規約經第一次區分

所有權人大會表決通過後即生效。本規約如需修訂應經區分所有權人大會決議。

第二十八條：本規約相關之各項管理辦法視為本規約之一部分，本大樓全體區分所有權人皆應遵守。(各管理辦法詳後)

各項管理辦法：

- 一、大樓門禁管制辦法
- 二、大樓車庫停車管理辦法
- 三、大樓裝潢施工守則
- 四、廣告招牌管理辦法

大樓門禁管制辦法

- 第一條：為保障本大樓全體業主及住戶所有人員生命、財產之安全，特依公寓大廈管理條例第七條規定訂定本辦法。
- 第二條：大樓啟閉時間
- 1.為維護全體住戶居家安全，全天二十四小時大門及車庫關閉。
 - 2.因特殊需要臨時開啟使用者，得於事先通知大樓管理處取得聯繫，以免造成誤會。
- 第三條：安全警衛值勤人員應隨時保持高度警覺，監控大門出入口人員或車輛進出狀況，由目視或管制中心(中控室)中央監視系統監看各處、各點乃至全面動態。
- 第四條：嚴禁推銷、勸募、化緣、傳教、販賣等閒雜人等進出本大樓，以免侵擾住戶之安寧，並防止歹徒冒充混入。
- 第五條：嚴禁易爆、易燃、違禁、危險性化學物品等攜入本大樓，必要時警衛人員得對物品之進出實施全面檢查。
- 第六條：本大樓之業主或承租人遷入或遷出時，需按住戶公約之規定，至大樓管理處辦理遷入或遷出手續。
- 第七條：對住戶搬家或大型物品之運出詳加查證。
- 第八條：訪客來訪時，必須提出身份證明文件(特別注意：已作廢之證明文件無效)向警衛室值勤人員辦理登記，俟值勤人員查明受訪者允許接見後，始得換證進入本大樓。
- 第九條：訪客離去時應將通行證繳回警衛室，方得離去；若將通行證遺失，除應將與受訪住戶同具保證切結書外，並且每枚通行證遺失賠償新台幣伍佰元整，方得離去。
- 第十條：訪客未帶身份證文件來訪時，經受訪住戶之同意，或由受訪者親至警衛室帶領，始得進入本大樓。
- 第十一條：若住戶邀宴來賓過多或身份特殊不便換證登記者，得由邀宴住戶於事前向大樓管理處提出申請，經管理處查證屬實後方得進入。
- 第十二條：對可疑之訪客應追蹤並記錄其車號、年齡、衣著、及相貌特徵。

第十三條：警衛人員應於最短時間之內認識本大樓全體住戶，以便出入管制

第十四條：新進警衛值勤人員或不常往來之業主，值勤人員因生疏不能確定是為本大樓之業主或住戶時，值勤人員得要求業主或住戶出示證明文件；為本大樓全體及住戶個人之生命、財產之安全，請各業主、住戶不惜煩勞，鼎力相助，惠予配合。

第十五條：警衛人員值勤時應服裝儀容整齊，穿制服打領帶、著黑色皮鞋，並依規定佩帶裝備，以達嚇阻之效果。

第十六條：本大樓全體業主及各住戶，應養成隨手關門之習慣，謹防宵小之侵入。

第十七條：本管制辦法經管理委員會通過後公佈實施之，修改時亦同。

大樓車庫停車管理辦法

為有效管理本大樓車庫停車秩序及各項相關設備之維修、更新，特訂定本辦法。

第一條：本車庫停車位均為私人所有或因承租取得使用權，故無權停放者不得入內，否則依竊佔罪訴請究辦。

第二條：停放車庫車輛所有權人應依規定貼本車庫識別證於車前窗明顯處，無識別證者拒絕入內，識別證由管委會訂之。每張識別證酌收工本費新台幣伍拾元正。

第三條：本停車場每一壹部停放車輛均應繳交管理費及設備更新維修費。

第四條：其繳費辦法為：

1.車庫設備維修更新費用分攤依實際停放車輛數平均分攤，不得拒絕。

2.收費標準由管委會訂定之。

第五條：本停車場除臨時卸貨區外，嚴禁於車位、車道或公共設施處堆放物品，違反法令影響公共安全。

第六條：任何車輛不得任意停放於車道、妨礙通行或佔用公共設施空地。

第七條：載重車輛或貨車超出一·七五噸之車輛嚴禁入內。

第八條：為顧及停車場行車安全及易生火災之顧慮，嚴禁易燃物品入內。

第九條：為節省能源、延長鐵捲門使用年限及夜間停車場安全得由管委會訂定捲門開放時間。

第十條：車輛駕駛人應按規定將停車證貼於車窗玻璃之左上方，憑證得以通行，停車證每壹年更換乙次，但有安全顧忌時，管委會得隨時通知更換。

第十一條：本停車場之車位所有權人如將車位轉售或租予其他住戶，應即通知管委會，並憑權狀影本、租賃契約、原發停車證向管委會換取新證，以便納入管理。

第十二條：本停車場之車位所有權人嚴禁將車位或遙控器暫借他車進入使用

第十三條：本停車場內所有車輛均應依規定之車位停放，不得佔據他人車位

- 第十四條：停車時車頭朝向車道，以求整齊，並防倒車時視線不佳，容易發生事故。
- 第十五條：車輛進出應依照紅綠燈指示方向，嚴禁反向行駛。
- 第十六條：本停車場除緊急避難不在此限外，不得私自安裝或堆置任何物品等作停車以外之用途，否則一律清除。
- 第十七條：停車場不得儲放任何汽油、保養油料及易燃、易爆等危險物品，管理服務人員如發現情形可疑時，得徵得主任委員之同意，出具查核單，對車內及行李箱實施檢查，以防萬一。
- 第十八條：停車場除車主、司機及管理服務人員外，嚴禁他人於停車場內逗留；兒童不得單獨進入停車場，如為駕駛人員之眷屬，應由駕駛人引導進出，以免發生危險。
- 第十九條：車輛遇有故障致引擎熄火，應迅速通知警衛人員處理，並立即通知其他車輛駛離，以免遭受波及。
- 第二十條：車輛於停車場拋錨時，應先推離車道，以免阻礙交通。凡進入停車場修理之人員，應由車主陪同，先向警衛室人員辦理登記，並於工作完成後立即離去。
- 第廿一條：裝卸貨物之車輛進入車道時應注意限高限重標誌，並應儘快完成卸貨作業駛離現場，如有損及地下室停車場配線管路或其他設施，應負賠償之責任。
- 第廿二條：車內之垃圾及煙蒂應放置於垃圾桶內，不得隨意丟棄，以維護環境清潔。
- 第廿三條：停車場內及地面層出入，禁止有任何車輛擦拭清潔以外之沖洗車輛行為，以維停車場之安全與清潔。
- 第廿四條：出租之車位，承租人如有欠繳管理費，車位所有權人應負責繳納
- 第廿五條：停車場內有下列之違規停車之車輛，得由本大樓管委會（執行委員）負責將汽、機車上鎖扣留，被上鎖扣留之汽、機車車主須至警衛室繳交汽車壹仟元，機車參佰元之罰款後，始得開鎖放行，收繳之罰款轉入（管理基金）項下統籌使用。上鎖扣留之車輛逾十五日以上未申請開鎖匙時，管委會得報警拖離：

- 1.未貼停車證，擅自闖入停車。
- 2.貼有停車證，但佔用他人停車位。
- 3.停車證車位號碼與實際停車位車位號不符。
- 4.違規於車位線與車位線間停車。
- 5.汽機車於非規劃停車處亂停。

第廿六條：本辦法經管委會通過後實施，修改時亦同。

大樓裝潢施工守則

- 一、住戶需裝潢施工時，請向管理中心提供施工負責人切結書及資料表各一份，及施工工作人員身份證件，以換取工作證。
- 二、為確保現有住戶精神安寧及財務安全，裝潢商需遵守下列規定。
 - 1.每日工作時間為上午八時至下午五時。
 - 2.不得大聲喧嘩或惡性破壞現有住戶之安寧。
 - 3.每日大型物品、機械攜出攜入時，需經服務台管理員之登記檢查方可放行。
 - 4.每日工作結束前，需清掃電梯及所經之走道。
 - 5.裝潢建材及垃圾不得堆積於公共設施上，並應當日以裝袋方式運走。
 - 6.出入人員應配帶工作證。
- 三、各住戶亦請約束裝潢施工人員遵守本守則規定：
 - 1.不損壞公共設施，走道地磚等。
 - 2.不損壞鄰居之房屋，建材或財物。
 - 3.不堆積垃圾、廢建材等。
 - 4.電梯請勿超載。
- 四、各住戶不得將公共部份，隔為私人使用。
- 五、室內裝修時，切勿破壞管道間，以免影響他戶之裝修及整個系統。
- 六、防災、消防、火警及排煙等安全系統，請勿隨便更改、錯接而造成短路，或使失去功能，以維大眾安全。如有更動該部份時，請聯絡維護管理中心配合。
- 七、住戶本人在裝潢工作前應預繳保證金參萬元整，如工作期間破壞公共設施或完工後未將垃圾清理運走，由保證金作適當的扣除。完工後通知管理人員查視後，無任何問題即執原收據退還保證金。
- 八、如有裝修施工（或搬遷）之預定時，應於事前以書面方式知會管理服務中心，並交付施工圖俾便與原經政府主管機關核准之設計圖核對，詳察有無對本社區結構及消防、監控系統之毀損及其功能影響。並遵守社區各項管理辦法之規範。

- 九、委託裝修公司施工〈搬遷〉之三日以前，應先至管理服務中心申請繳交裝潢清潔費每天新台幣參佰元整，需預繳新台幣貳萬元整，爾後逐月收取，不足半個月則以天計算；另需交付「裝潢保證金」新台幣參萬元整以供擔保之裝潢保證金，於管理委員會成立前，該筆保證金需匯入建設公司帳戶保管。
- 十、所僱工人，如有違犯下列條款，管理服務中心有權不經通知，動用保證金做處理。若保證金不足，管理服務中心可按實追償。茲動用保證金條款，詳列如下：
- (一) 若施工（搬遷）不慎造成公共設施之毀損；管線破裂、漏水、漏電、消防、監控系統失靈；天花板、地面、牆壁之龜裂；電梯損壞與環境污染等，均應照原質材料即時修復，重大者仍須依法作責任之追訴與理賠。
 - (二) 施工（搬遷）材料須妥為存放，其存放範圍以本人所購房屋之內部為限，禁止任意堆置，妨礙公共通行及觀瞻。若有上述情事，經管理人員糾正仍未改善者，管理服務中心得視同廢棄物僱人員搬離，所需費用由保證金逕為支付。
 - (三) 施工（搬遷）所產生廢棄物、垃圾、禁止存放於公共區域內，否則管理服務中心得僱人員清運，費用由保證金逕為支付之。（凡未清運前，每日滯留罰款參仟元）
 - (四) 應遵照本社區管理服務中心所定之作息時間施工（搬遷），並須把握工期，依限完成，若有延誤之可能應先知會管理服務中心，否則管理服務中心將依限禁止施工。
 - (五) 完工後，應主動會同管理服務中心之管理人員查驗施工（搬遷）處所，確認無造成公共設施之毀損及環境之污染，經確認後得按規定向管理服務中心無息領回保證金。
- 十一、對施工（搬遷）人員之工作安全，或因施工而波及他人意外傷亡，應負完全責任。
- 十二、施工（搬遷）人員如有盜用本社區工具、材料或水電，願依十倍計價，絕無異議。

- 十三、保證施工（搬遷）人員不得在本大樓有賭博、酗酒、偷竊、鬥毆等行為，或掩護來路不明人員情事，否則視情節輕重，依法報警處理之。
- 十四、施工（搬遷）人員因工作之故攜帶物品進出，應接受管理人員之檢查與記錄，絕無異議。
- 十五、所僱用之施工（搬遷）人員，如有亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂或隨處便溺等行為，經管理人員發現，第一次罰款新台幣伍佰元；第二次得收回其臨時出入證，禁止其再進入本大樓工作，絕無異議。
- 十六、臨時出入證不慎遺失，應向管理服務中心報備，註銷其號碼，並依規定繳交工本費，換發新證。該證不得移作它用，並應於工程完竣後，立即繳還。
- 十七、本社區裝修施工（搬遷）時間為每週一至週五每日上午 8：00 至 12：00，下午 13：00 至 17：00，週六為靜音工程，其餘時間及例假日禁止施工(搬遷)，若須趕工者應事先向管理服務中心報准並另行簽定相關文件。
- 十八、如有未盡事宜者，應視社區實際需要，由管理服務中心增訂之。

廣告招牌管理辦法

一、依本要點設置之招牌廣告及樹立廣告，不得妨礙公共安全、公共交通、市容觀瞻及消防逃生避難，且其位置、規格應符合左列規定：

(一)正面型招牌廣告

(1)位置：

①招牌廣告下端距地面淨高不得低於三·三三公尺，且不得依於騎樓正面楣樑底緣，上端不得高於建築物簷口底面或女兒牆。

招牌廣告不得設於建築物第三層以上；且其自地面起算不得超過九公尺。

②第四種住宅區、第四之一種住宅區內之招牌廣告不得設於建築物第七層以上；且其自地面起算不得超過二十一公尺。

招牌廣告之設置不得突出建築物外牆三十公分以上(含固定支撐物)。

③同一棟建築物各層招牌廣告之設置，以設於同一水平或垂直位置為原則。

(2)規格：

①建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積三分之一，並不得封閉必要之採光逃生開口。

②招牌廣告採空體字或圖案設計者，以其字體框或圖框之外圍矩形面積計算。

(二)側懸型招牌廣告

(1)位置：

①招牌廣告下端距地面淨高不得低於四公尺，其突出於車道上方部份，自招牌廣告下端計量至地面淨距不得低於四·六公尺，上端不得超過建築物簷口底部或女兒牆。

②第四種住宅區、第四之一種住宅區內之招牌廣告不得設於建築物第七層以上；且其自地面起算不得超過二十一公尺。

(2)規格：

①建築物鄰接計畫道路，依法指定或認定建築線之巷道、私設道路、基地內通路、現有巷(下以簡稱<道路>)道路寬度未達六公尺者(含六公尺)者，不得設置招牌廣告。

②招牌廣告(含固定支撐物)突出建築物之寬度，不得大於該廣告物所附著建築牆面直接面向道路寬度十分之一，且不得突出建築外牆一點四公尺。

③招牌廣告之厚度不得大於三十公分。

④建築物各樓層之招牌廣告應沿柱集中切齊設置為原則。

(三)騎樓簷下懸掛型招牌廣告：

(1)位置：

①建築物騎樓簷下內側牆或騎樓頂版下，得以側懸型或懸吊型方式設置招牌廣告。

②建築物騎樓柱及柱間不得設置有廣告性質之材質文字或圖案。

(2)規格：

招牌廣告下端距地面淨高不得低於二·五公尺，側懸型招牌廣告並不得突出騎樓內側牆六十公分。

二、招牌廣告及樹立廣告之材質及照明方式，應依左列規定：

(一) 材質應為堅固不易破碎之耐燃材料或經耐火處理者。

(二) 招牌廣告及樹立廣告採外架照明方式者，其燈具及支架不得突出建築線一公尺。

三、為維護實質居住環境品質，住宅區之招牌廣告及樹立廣告禁止為閃爍式霓虹燈、閃光燈等照明方式。惟建築物所在基地臨接道路寬度達五十公尺以上，且為屋頂之樹立廣告者不在此限。其夜間照明及燈光投射之容許照度應以不妨礙居住寧適性為原則。

- 四、為形塑特定街區建築與招牌、樹立廣告之整體風格與和諧景觀，本府得劃定一定街區範圍就其設置事項另行規定之。
- 五、為維護大樓整體外觀，廣告招牌懸掛方式規定如下：
- 1.中庭不得懸掛直立式招牌。
 - 2.廣告招牌懸掛位置以壹樓為限，若須懸掛至貳樓須取得管委會及貳樓住戶之同意。
 - 3.廣告招牌之尺寸、樣式及懸掛方式須統一，並須送交管理委員會認可。
 - 4.廣告招牌拆除後，須負責恢復原狀，屋主須負最終復原之責任。
 - 5.廣告招牌須隨時維護清潔。
- 六、廣告招牌施工前須向管委會報備並須繳保證金參萬元整。
- 七、施工前、後須會同管委會查看，若每塊花崗石有鑽洞則扣壹萬元，以此類推，若保證金不夠扣，則須補繳。
- 八、施工完畢後經管委會檢驗，若保證金沒有被扣完之餘款，其餘款管委會在一週內退回。
- 九、所有權人應該負責拆除招牌之義務，並立下切結書以示負責。

附件六 代辦貸款委託書

立委託書人： (買方)茲因訂購三豐建設股份有限公司(賣方)所興建之【三豐雲承】第 棟 樓房屋及該建築基地土地持分權利暨地下室 層編號第 號平面停車位 個，【座落於台北市大同區大同段一小段 248 號等五筆地號建築基地】，為買方需要特委託賣方由雙方協議之金融機構申請抵押貸款，以之抵付上項預購房屋及車位與土地之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、買方承認本項貸款為應繳各期房屋及車位與土地價款之一部份，屬賣方所有，茲委託賣方代向雙方協議之金融機構申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方於付清前開房屋之自備款取得產權時，授權賣方代為委任地政士辦理房屋及車位與土地抵押權設定登記手續。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方絕對依賣方之通知並如期辦妥。買方應於辦理貸款對保時交付賣方擔保之債權金額同額本票以為付款之保證，俟賣方取得貸款後於買方辦理交屋時，應返還本票。其因辦理貸款及抵押權設定登記而致產生之稅金、規費、手續費及地政士代辦費等，買方亦願依繳款期限全數交付，貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應配合即時辦理。
- 四、貸款手續辦理之同時，買方預立此項貸款之存摺及取款憑條授權賣方於貸款核准及完成交屋後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准及完成交屋時直接撥入賣方指定之帳戶。
- 五、買方倘因個人之原因或應具備之貸款手續有瑕疵，以致不能核准或致使賣方無法取得貸款時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十日）將全部貸款金額一次以現金或銀行本票給賣方，如逾期未繳納則依本約第九條規定辦理。
- 六、倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或由於不可歸責於賣方之因

素，致不能獲得貸款或獲貸金額未達申請金額時其貸款差額買方同意依第十八條第二款約定辦理，並同意以本買賣標的物為擔保品設定抵押權予賣方。

七、本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

八、本委託書繕立兩份，交由雙方存執，並自簽立之日起生效。

立契約書人：買 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：三豐建設股份有限公司

負責人：東台開發股份有限公司

代表人：洪敏夫

公司統一編號：22817225

地 址：台北市長安東路二段 173 號 7 樓

電 話：(02) 2772-0267

中 華 民 國 年 月 日

附件八 住戶公約

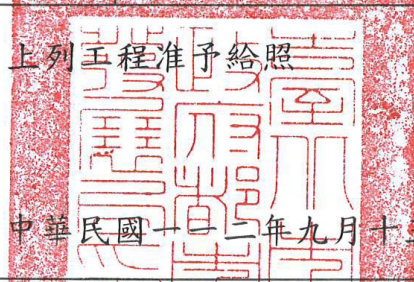
為確定本大樓良好秩序、環境整潔與格調雅美，本住戶願遵守下列約定：

- 一、不做危害本大樓安全之舉動，凡易燃、劇毒及具有爆炸性品，絕不攜入本大樓並不做可能產生危險之實驗。
- 二、不超量用電、不燃燒有煙有臭味之物品。
- 三、本大樓區分所有權人同意，陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。(依建築法規規定，95年1月1日以後領得建築執照之建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除)
- 四、正面側面不得安裝鐵花台等有妨觀瞻之裝設，後面如須安裝鋁門窗(屬違建應自行負責)，應協調管理委員會製定統一型式，以確保本大樓之格調。
- 五、不占用內外公共地方，不污損公共設施。
- 六、地下室水箱及變電室，在必須維修及保養時，需提供出通道便利維護。
- 七、不隨地拋棄廢物，不可以私利妨礙公益。
- 八、若有公司行號之招牌應按管理委員會之規定辦理，以求整齊，大樓不得任意懸掛招牌，以保持美觀。
- 九、同意管理委員會依組織章程設立，並願遵守其所定之管理規則，及按規定繳交管理費，戶長願負眷屬或職員違反公約行為之責任，本約由本大樓全體區分所有權人與住戶共守之。
- 十、本大樓區分所有權人同意：屋頂避難平台及屋頂突出物(如電梯間、機房樓梯間、水箱…等)共同使用部分不得獨立使用或約定為專用，但部分區分所有權人不需使用該共有部分者得予除外；二樓A戶及E戶臨接露台部分則歸臨接各戶依法專用，並應負維護責任。
- 十一、立約人之承購人、繼承人或租約人應由立約人負責列入交待。

立約人：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 建造執照影本乙份

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0218號			
起造人名	三豐建設股份有限公司 負責人：洪敏夫			住址	10490臺北市中山區長安東路二段173號7樓		
設計人名	黃秀莊			事務所名稱	黃秀莊建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆之壹種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上11層地下4層 共15層53戶		
建築地點	地址	大同區斯文里承德路三段					
	地號	大同區大同段一小段0248-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	95.87m ²	建築面積	405.81m ²	基地面積	騎樓	187.1m ²
	其他	6202.01m ²			其他	435.9m ²	
發照日期	112年09月15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49個月內竣工		
工程價	\$ 80,357,465 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
地下001層	519.75	3.5	防空避難室兼停車空間共17筆(詳見附表)				
總計:						6297.88	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  中華民國一十二年九月十五日				局長 王玉芬			

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0218號

建築地點：

地號：大同區大同段一小段0248-0000號
大同區大同段一小段0250-0000號
大同區大同段一小段0252-0000號

大同區大同段一小段0249-0000號
大同區大同段一小段0251-0000號

建築物概要：地下001層、面積：519.75m²、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間
 地下003層、面積：519.75m²、高度：3.0M、用途：停車空間
 騎樓、面積：95.87m²、高度：3.4M、用途：騎樓
 地上002層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上004層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上006層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上008層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上010層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 突出物001層、面積：48.18m²、高度：3.1M、用途：樓梯間、發電機房、水箱

地下002層、面積：519.75m²、高度：3.0M、用途：停車空間
 地下004層、面積：519.75m²、高度：3.0M、用途：停車空間
 地上001層、面積：305.53m²、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組(G3)(日用百貨、便利商店除外)
 地上003層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上005層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上007層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上009層、面積：376.93m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)
 地上011層、面積：376.93m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

雜項工作物：圍牆：長度25.98m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年10月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

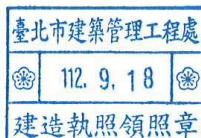
1. 首次掛號日期：《112》年《4》月《24》日（法令適用日期：112年4月24日）。
2. 建築地點：大同區斯文里。
3. 實設空地《212.11》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《黃耀文土木結構工程技師事務所》，技師：《黃耀文結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《廖建華大地技師事務所》，技師：《廖建華大地工程》技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬中、高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0047號拆除執照、112拆字第0021號拆除執照。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖圖審查。

注意事項：

18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 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_333.86 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_168.45 平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量23.35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），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積168.45平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 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。
23. 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」。
24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
25. 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審查核可文件。
26. 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。
27. 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。
28. 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。
29. 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。
30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
31. 基地坐落臺北航空站（進場面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度43.22公尺，本案申請建築物絕對高度41.7公尺，尚無影響飛航安全。
32. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
33. 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，應採用防音建材，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。
34. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
35. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
36. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
37. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
38. 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。
39. 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。
40. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
41. 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。
42. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積405.81平方公尺)與建照核定工程期限(56月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
43. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
44. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
45. 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。
46. 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_112_年_2_月_7_日北市都建字第

注意事項：

- _1116061822_號函核准重建計畫，其獎勵容積為_946.96_平方公尺、容積獎勵額度為_38_%在案；實際使用獎勵容積為 946.96 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。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 44,821,685 元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 48.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 13,446,506 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。
- 49.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 13,446,506 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.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。
- 51.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，經臺北市建築師公會中華民國112年6月5日112(十七)會字第1319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。
- 52.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。
- 53.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。
- 54.(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。
- 55.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。
- 56.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）
- 57.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 58.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。
- 59.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。
- 60.本案經中華民國112年2月7日北市都建字第1116061822號函「擬定台北市大同區大同段一小段248、249、250、251、252地號等5筆土地重建計畫案」核准。
有關下列事項，應納入建築執照列管：
(一)本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用為新台幣44,821,685元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得耐震設計標章。
(二)本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣13,446,506元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
(三)本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣13,446,506元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
(四)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。
(五)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。
- 61.本案依臺北市府消防局會辦協審書面建議表註記如下：
建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件十 預售屋買賣價金信託說明書及信託 契約書影本乙份

「價金信託」說明

一、本契約所稱「預售屋價金」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款，買方應依房屋預定買賣契約書附件(三)『房屋價款付款明細表』及土地預定買賣合約書附件(三)『土地價款付款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：國泰世華商業銀行營業部

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

帳號：8034-□□□□□□□□□□

- 二、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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，由賣方負最終履約責任。
- 三、賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方所繳價金於賣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，不受價金信託之保障。
- 五、為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。

- 六、為確保買方權益，如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關規定或買方自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細與實際資訊不符時，請逕洽賣方或受託機構。查詢網址 <https://www.cathaybk.com.tw> 查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。
- 七、以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、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。
- 八、於發生「賣方無法依約定完工或交屋」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，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 九、於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關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之約定，其效力及於買方。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：_____（簽名）

國泰世華商業銀行
信託契約書



客戶須知

親愛的客戶您好，為了維護您的權益，請您詳細閱讀以下的應注意事項：

- 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，請您一定要再仔細審閱信託契約內容是否符合您的需求。
- 二、信託存續期間是從契約生效日起至信託目的完成之日、或信託契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止。本行身為受託人所要負擔之責任，當然會以善良管理人之注意依據信託契約的約定處理信託事務，且除依法令或信託契約另有約定外，本行對於本件信託、交易資料及因本契約所知悉有關您的資料等，必需負保密責任。
- 三、您交付信託的財產，本行將依信託契約約定方式管理，但是，本行不保證信託本金無損，亦不保證最低收益率，若您約定或指示的運用標的具有投資風險，仍可能使本金虧損而必須自負盈虧。
- 四、信託的目的在於使信託行為的效果能夠歸屬於受益人，並由受益人對信託財產享有本信託利益，所以當您安排他益信託時，除可證明為買賣交易外，可能會涉及贈與行為，請您依贈與課稅規定向國稅局申報贈與或向稅務機關查詢，本行不提供任何稅負保證。
- 五、本行每年會向國稅局辦理信託財產及所得申報，並轉開扣繳憑單給受益人，請依規定申報所得稅。
- 六、申辦本信託的手續費用，均已載明於信託契約，您可詳細閱讀以了解。各項費用收取標準、方式及時間點等相關約定。
- 七、依外國稅收遵從法(FATCA)規定，您必須於簽訂信託契約時聲明是否為美國稅務居民，並於未來身分變更(由非美國稅務居民變更為美國稅務居民，或美國稅務居民變更為非美國稅務居民)後三十日內通知，本行若因您聲明不實而致本行需支付罰款，您須賠償本行所遭受之損失。
- 八、假如信託財產是運用在存款以外的商品或其他標的時候，該存款以外的商品或其他標的將不受中央存保保險機制的保障。
- 九、若有任何問題，請洽本行信託部或致電0800-818-001 客服中心。

感謝您的愛護，也謝謝您的審閱，國泰世華銀行關心您。

信託契約書

立契約書人：

委託人：三豐建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市大同區大同段一小段 248、249、250、251、252 地號等五筆土地之開發案【預售案名「雲承」，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，甲方茲委託乙方為信託契約「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。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，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控管並按工程進度專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，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等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 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(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方(即甲方，以下同)之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款(包括但不限於金融機構貸款)。
 - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
 - 四、 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。
 - 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，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、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，買方如係直接將價金交付予甲方者，該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(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。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、 除甲方已預先將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，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
 - 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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及文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲乙雙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以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。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。
- 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，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得供

作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將前述信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，帳戶戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 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，由乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民事及刑事賠償責任，由甲方負責。
- 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。
- 五、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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、 信託財產因不可抗力、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。

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，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十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本條第三項之規定出具查核報告：

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

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。乙方得派員或委託他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本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，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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」或本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。買方應於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。買方對該

網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，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。
- (七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

- 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、 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、 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、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
- 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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 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存入信託專戶之情形，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共同指定之帳戶。
- 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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 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，不負實質認定之責任，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。乙方得於前述紛爭解決前，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。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，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本專案共同信託專戶之信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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本專案共同信託專戶之信託財產結算報告書，郵寄予甲方，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）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，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或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，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。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

除本契約另有約定外，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。

第十五條 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲乙雙方同意後，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 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）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，並應依本條第三項之約定辦理：
 - （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） 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - （三） 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。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。
 - （三） 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方書面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，應返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件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款、費用及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

- 三、 如因甲方之行為致乙方受有損害，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。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時（如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關

任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，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、 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書面郵寄送達為之。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。

第二十二條 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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 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『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或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不

得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

- 二、 甲乙雙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，他方應保守祕密。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，應保守祕密；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。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙 方 騎 縫 章 樣 式	
---------------------	--

- 八、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
- 九、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第二十五條 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。

第二十六條 信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之約定。

■選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他
_____之方式再為解說。

立契約書人：

甲 方：三豐建設股份有限公司
代表人 洪炳耀
統 一 編 號：22817225
地 址：臺北市中山區長安東路2段173號7樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司
代表人 郭明鑑



中 華 民 國 年 113. 5. 24 月 日

第 14 頁，共 18 頁

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，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約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。

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。

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。

附件十一

蒐集、處理及使用個人資料同意書暨告知聲明書

三豐建設股份有限公司(以下簡稱本公司)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第8條第1項規定向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集目的及方法

本公司之蒐集目的在於進行客戶管理、及行銷與內部的統計調查與分析。蒐集方式將透過市場調查、媒體銷售、產品預約、簽約....等方式，依行銷方式流程填寫資料進行個人資料之蒐集。

二、蒐集之個人資料類別：

姓名、身份證統一編號或護照號碼(外國人)、國籍、出生年月日、地址、電話、電子郵件、信用卡、銀行帳號等資訊，詳如相關業務預約單或契約書內容。

三、利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：本公司營運期間

(二)地區：包括但不限於台灣地區。

(三)利用對象及方式：申請人之個人(包含聯絡人)資料蒐集除用於本公司之客戶管理之檢索查詢等功能外，將有以下利用：

甲、中央事業主管機關或其他與本公司有業務往來之機構：於申請人申購、產權移轉、讓渡時，將申請人所提供之個人(包含聯絡人)資料以各形式傳送予中央事業主管機關申請人之個人資料。

乙、物品寄送：於交寄相關商品及發票時，將申請人之個人(包含聯絡人)資料於交付給相關物流、郵寄廠商於物品及發票寄送之目的。

丙、金融交易及授權：申請人所提供之財務相關資訊，將於金融交易過程(如信用卡授權、轉帳)時，提交給金融機構以完全金融授信及交易。

丁、重要訊息通知及行銷業務委外機構：本公司將利用申請人所提供之地址及郵件、電話號碼進行本公司重要訊息發佈及宣傳行銷上使用。

戊、因公司合併、分割或有經營讓渡時及客戶權利買賣轉讓時，本公司基於新的組織需將客戶個人資料業務交與新公司繼承時。

附件十二 代刻及使用印章授權書

茲因買方訂購賣方(三豐建設股份有限公司)所興建之「三豐雲承」戶別編號：_____棟_____樓及地下室停車位編號第_____號及建築基地應有部分(持分)權利，並簽訂「三豐雲承」預售屋買賣契約書(以下簡稱本契約)，雙方就本契約代刻印章授權、使用事宜切結約定如下：

- 一、買方同意並授權賣方代刻印章壹枚(以下簡稱授權印章)保管及使用，賣方並應於辦理交屋完成時交還予買方。
- 二、授權印章賣方得使用於本契約下列相關用途：
 - (一) 房地產權移轉登記及抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
 - (二) 代辦金融機構貸款手續。
 - (三) 稅捐、實價登錄申報。
 - (四) 水、電、電信、瓦斯之申請或變更。
 - (五) 賣方向主管機關申請、變更或撤銷之文書。
 - (六) 賣方委任代辦相關之文書。
- 三、除經買方同意外，賣方不得將授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方承諾不得藉詞撤換、更換印章，買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本項授權之成立。
- 五、立同意書人係於簽訂本契約同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

買 方：

身份證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日