

房地買賣預定單(A式)

日期：中華民國 年 月 日

編號：

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)	樂揚建設股份有限公司 保強建設開發股份有限公司	代銷公司	五率國際廣告股份有限公司
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 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					
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋土地預定買賣契約書

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：樂揚建設股份有限公司
保強建設開發股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：樂揚建設股份有限公司
保強建設開發股份有限公司

茲為『天光之埕』房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本「房屋土地預定買賣契約書」條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大同區迪化段三小段 343-8、353、354、355、356、358、366、367、368、369、370、371、372、372-1、372-2、373、373-2、427、427-2、551-4 等 20 筆地號，面積共計 1159.62 平方公尺（約 350.79 坪），使用分區為都市計畫內特定專用區（供特定商業使用）。

二、房屋坐落：

同前述基地內『天光之埕』大樓編號_____戶_____樓（共計_____戶），為主管建築機關核准 114 年 10 月 22 日之臺北市 114 建字第 0181 號建造執照，建造執照影本詳如附件（一），房屋平面圖影本詳如附件（二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間，為 地上 地面 地下 _____ 層 坡道平面式汽車停車位 坡道機械(自動棋盤機械式)汽車停車位 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀。編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為長 _____ 點 _____ 公尺，寬 _____ 點 _____ 公尺，高 _____ 點 _____ 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 點 _____ 平方公尺 (約 _____ 點 _____ 坪)，停車空間平面圖影本詳如附件(三)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量，型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第四目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)
- (二) 地下五層機械式車位容車尺寸為:長度 5.2 公尺，寬度 2.05 公尺(輪胎外寬 1.85 公尺)，高度 1.85 公尺，承載重量 2,500 公斤。
- (三) 買方於購買前已充份知悉地下室各層停車空間、停車位尺寸及停車動線、汽車停車位周遭設置之設備，日後如有檢修或維護設備之需求時，同意配合辦理檢修及維護事宜，絕不藉故刁難，另買方同意日後停車方式依停車位完工現況配合停放。
- (四) 買方購買之停車空間位於共有部分且無獨立產權，其面積 _____ 點 _____ 平方公尺，占本棟建物共有部分總面積 7841.59 平方公尺之比例 _____ %。(計算式： $\frac{\text{_____ m}^2}{7841.59 \text{ m}^2} = \text{_____ \%}$)。
- (五) 買方購買之停車位倘屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買『天光之埕』_____戶_____樓，其土地持分面積_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），應有權利範圍為百萬分之_____，計算方式係依專有部分面積_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），占區分所有全部專有部分總面積 9432.72 平方公尺（約 2853.40 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

房屋面積共計_____點_____平方公尺。（約_____點_____坪），包含：

1. 專有部分，面積計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）。

包含項目如下：

(1) 主建物：_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

(2) 附屬建物：_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）包含：

陽臺_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其屋簷零平方公尺（零坪）及雨遮零平方公尺（零坪）

2. 共有部分，面積計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車位空間、全部共有部分梯廳門廳行動不便升降機(電梯)特別安全梯(1)防災中心安全梯發電機排氣管道防災中心門廊騎樓機房發電機室垃圾集中室台電配電場所防空避難室機車停車空間車位編號 94 號水箱消防中繼機房汽車升降機消防機房法定機車位雨水回收機房自來水箱停車場進排氣管道陽台(第 22 層)廊道水表機房消防中繼機房電梯

機房、共有一、共有二及其他依法令應列入共有部分之項目等。
本棟建物共有部分總面積計 7841.59 平方公尺（約 2372.08 坪）包含全部共有部分面積計 3189.24 平方公尺（約 964.75 坪）、共有一面積計 1303.08 平方公尺（約 394.18 坪）、共有二面積計 246.24 平方公尺（約 74.49 坪）、共有三面積計 3103.03 平方公尺（約 938.67 坪）；專有部分總面積計 9432.72 平方公尺（約 2853.40 坪）。

二、前款全部共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分之總面積之比例而為計算。其面積計算方式：全部共有面積 3189.24m^2 \times （買受專有部分面積_____ $\text{m}^2 \div$ 專有部分總面積 9432.72m^2 ）

三、本房屋部分共有一項目包含■梯廳■排煙室■特別安全梯(2)及其他依法令應列入共有部分之項目等。

本棟建物部分共有一面積計 1303.08 平方公尺（約 394.18 坪）；

四、第一款部分共有一之權利範圍係依買受專有部分面積與部分共有一持分之專有部分總面積 8350.35m^2 之比例而為計算。其面積計算方式：部分共有一面積 $1303.08\text{m}^2 \times$ （買受專有部分面積_____ $\text{m}^2 \div$ 部分共有一持分之專有部分總面積 8350.35m^2 ）。

（持有共有一範圍之戶別：4 至 21 層住家）

五、本房屋部分共有二項目包含■行動不便升降機(電梯)■安全梯■洗手間■走道及其他依法令應列入共有部分之項目等。

本棟建物部分共有二面積計 246.24 平方公尺（約 74.49 坪）；

六、第一款部分共有二之權利範圍係依買受專有部分面積與部分共有二持分之專有部分總面積 802.53m^2 之比例而為計算。其面積計算方式：部分共有二面積 $246.24\text{m}^2 \times$ （買受專有部分面積_____ $\text{m}^2 \div$ 部分共有二持分之專有部分總面積 802.53m^2 ）。

（持有共有二範圍之戶別：2 樓及 3 樓一般事務所）

七、本房屋部分共有三項目包含■不具獨立權狀之停車位空間(含車道及其他必要空間)及其他依法令應列入共有部分之項目等。

本棟建物部分共有三面積計 3103.03 平方公尺（約 938.67 坪）；

八、第一款部分共有三之權利範圍係依買受車位面積與共有三車位總面積 886.08m^2 之比例而為計算。其面積計算方式：部分共有三面積 $3103.03\text{m}^2 \times$ （買受車位面積 \div 部分共有三車位總面積 886.08m^2 ）。

（持有共有三範圍之戶別：購買地下層停車位之戶別）

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、及建物（主建物、附屬建物、共有部分）價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 契 約 總 價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

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

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

1. 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

(1)主建物：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

(2)附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

（附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）

2. 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

三、車位價款：新臺幣_____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_____執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本預售屋買賣契約時，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 第一商業銀行股份有限公司 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方，詳如附件九。

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。

第七條 付款條件

本契約之付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「房地價款付款明細表」，詳如附件(四)，之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應達二十日以上。

買方接獲賣方通知各期工程完工後之通知，七日內自行將該期款以

現金或即期支票繳付。

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。

第八條 逾期付款之處理方式

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

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達買方後七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

1. 本契約地下層共五層，總面積 4523.63 平方公尺（約 1368.4 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 3103.03 平方公尺（約 938.67 坪），（該面積以地政機關登記完竣之面積為準），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停車位者。
2. 地下室汽車停車空間歸由購買汽車停車空間者使用，不得作其他用途。未購買汽車停車空間者，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購買房地面積其地下室持分面積亦未含汽車停車空間之持分面積，未購買汽車停車空間者確認並同意對本社區之汽車停車空間不得為使用收益或為任何處分，且若移轉房地於第三人時，並應使其瞭解本條款內容。
3. 本社區之法定機車位由社區全體住戶共同使用，並依社區規約約定停放。

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，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 主要建材及其廠牌、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（五）之「建材設備表」施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 115 年 08 月 18 日之前開工，民國 122 年 10 月 18 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：
 1. 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。
 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影

響期間。

- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、各戶玄關門、窗戶、工作陽台門等不得要求變更，且不得預為將來搭蓋違章建築之準備工作。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時應經賣方同意，於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築管理相關法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，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中予以扣除減帳之金額。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。
- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置(包含但不限於逃生方向指示燈)、瓦斯主幹管及立管，均依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位之標示位置裝設施作，買方同意購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方絕不以任何理由要求變更設備位置並同意依規劃位置交屋。
- 五、本大樓部分住宅單元外觀，有垂直飾版、格柵、磁磚設計，其位置及深度係依主管機關核准之建築圖說及整體外觀造型配置辦理，為買方簽約時所明確知悉，買方同意日後不得僅以該

造型為由向賣方提出要求減少買賣價金。

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分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件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：
 1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 2. 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。
 3. 本買賣標的預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經買賣雙方議定由 買方 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，亦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、買方為外國人者，應於結構體完成(屋突層完成)前，提供應備之身分證明文件，並配合地政士事務所，向主管機關完成法定報備程序。

- 四、買方為未成年者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 五、賣方違反本條第一、二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 六、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 本項第一、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 七、本條第一、二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供。如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

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款義務：
 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 2. 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。
 3. 買方繳清所有之應付未付款（含銀行貸款、不貸款金額及交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 4. 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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、有關區分所有權人會議、管理委員會、住戶管理規約，詳如附件(七)、公共基金等事項，買賣雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定辦理。

第十五條之一 提前交屋

產權移轉登記完竣後如尚未交屋，交屋時買方應得賣方同意，並履行下列義務後，始得提前於交屋前遷入或裝潢：

- 一、繳清本戶房地買賣之全部應繳款項。
- 二、辦妥房屋驗收、點交手續。
- 三、繳清買方應負擔之各項稅費，含本戶水電費、瓦斯之基本費、公共設施維護費。
- 四、如有變更設計、修繕工程，應將變更設計所應追加之款項付清。
- 五、買方若有貸款，應辦妥一切貸款手續並經銀行核撥貸款，並繳清各項稅費及交付各項領取貸款之文件，及開立與原預定貸款同額之本票予賣方。
- 六、如有延遲繳款者，繳清逾期付款滯納金及遲延利息。
- 七、如有已繳而未到期期票或已到期未兌現之票據，買方應以現金將該票據換回。
- 八、依本契約第十八條之規定繳清核准之貸款額少於擬貸款之差額。
- 九、完成履行其他應由買方履行之義務。
- 十、繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及切結書，該款於裝潢完畢後，賣方之工程人員或社區管理人員檢查，未對本大樓有任何破壞及堆放任何廢棄物後無息退還。相關裝潢規定依附件(六)

「裝潢施工管理辦法」辦理。

第十六條 共有部分之點交

- 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於現場針對水電、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、為確保本社區管理品質，買方同意自交屋日起三年內由賣方指定及管理本社區物業管理相關人員及景觀管理維護相關人員，惟相關管理維護費用由買方負擔。但社區管理委員會成立後，管委會有權決議是否續聘原賣方指定之物業管理相關人員及景觀管理維護相關人員。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固二年，非涉及結構之防水保固五年，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。但因天災地變不可抗力事故或賣方能證明可歸責於買方，致發生毀損時，賣方不負損害賠償責任。買方於前項保固期間內發現損壞時，應於保固期限內通知賣方檢修，否則賣方不負保固責任。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。但賣方能證明可歸責於因買方使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改

結構、自行增建、外牆及陽台樓版開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器等)等或其他賣方能證明可歸責於買方之事由而導致損壞或效能減損者，不適用之。

第十八條 貸款約定

- 一、第六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。買方同意按照賣方通知時間、地點，備齊所需之證件、財力證明、當年度綜合所得稅報稅資料及買方應負擔之稅規費、地政士代辦費及保險費等費用並依貸款機構之規定覓具保證人，完成貸款之一切相關手續。買方於對保同時應開立與銀行貸款同等金額之本票及委託撥付文件予賣方，賣方於取得貸款金額後，應即交還該本票予買方。買方若於辦理貸款中途撤回金融貸款者，應就已發生之手續費及相關稅費負清償責任，並依本條第三項之規定繳清銀行貸款金額。
- 二、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，對保同時開立與銀行貸款同等金額之本票及委託撥付文件、存摺、取款條予賣方，賣方於取得貸款金額後，應即交還該本票予買方。
- 三、本條第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 2. 可歸責於賣方時，差額部分賣方應依原承諾貸款相同年限及條件

由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3. 可歸責於買方時，買方應於接獲賣方通知之日起_____天(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，買方應於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，立即將本約第十八條之銀行貸款金額撥付予賣方。除有違反第十條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得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、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費用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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依本條第一、二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於15%）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，賣方得經限期催告後，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過於15%）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、依前項但書解除契約時，買方應將本契約標的物交由賣方收回處理。如產權已移轉登記予買方，買方應依賣方通知之期限，將產權移轉返還賣方或賣方指定之人。
- 六、買賣雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 其他約定

- 一、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如須補辦相關手續或補繳有關稅費等，買方應於受電話或書面通知之日起七日內，提供應提出之證件、文件、相關資料或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，如損及賣方權益因此所生之損失依本契約第十四條第七項之規定亦由買方負擔損害賠償之責。
- 二、買方依本約應負擔之各項規費，如遲延給付時，為維護全體住戶之權益，賣方有權先行墊付，該墊付款買方除應於交屋前壹次清償外，並應依本契約第十四條之規定辦理。但墊付與否，賣方有權選擇，不負代墊之義務。
- 三、本戶相鄰其他住戶因從事修繕、或賣方為實施其服務工作，倘須從買方屋內或利用買方專有專用或約定專用部分進行檢修之必要時，買方應無條件配合，惟若因檢修工作致買方受有損害或變更買方之室內擺設或裝潢時，檢修者應負回復原狀義務及賠償損害責任。

- 四、管理委員會如為服務社區之工作(包含但不限於清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等)，倘有利用買方專有專用或約定專用部分之必要時，買方應無條件配合，惟如因而致買方受有損害或變更買方之室內擺設或裝潢時，管理委員會應負回復原狀義務及賠償損害責任。
- 五、本約(含附件)所有約定事項，買方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 六、買方為二人以上，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(代表人姓名：)，並為買方之共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至買方代表人為合法送達，於買方全體均具送達效力，且代表人所為之行為效力及於買方其餘各人。
- 七、買方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽訂本約，該法定代理人須共同代為或帶受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。
- 八、買方於尚未付清價款、延遲利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，賣方或其指定地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。
- 九、本約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核、賣方聯繫買方處理房屋相關事宜之用，詳如附件(八)個人資料使用同意書，為保障買方個人資料，賣方除上述得揭露之事項外，不得將買方個人資料另作它途使用。

第二十八條 送達通知

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知事項，應按本契約所載地址以書面郵寄為之。地址如有變更，應於變更後即以書面通知對方，始生變更之效力。如有拒收或無法投遞以及招領逾期退回者，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

第二十九條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章乙枚，用以辦理下列事項：

- 一、辦理土地、房屋產權登記之申請、變更、撤銷、領用、代辦貸款、實價登錄、稅捐申報及水電、電信、瓦斯之申請或變更等所有相關事宜，即為完整履行本約之所有相關事項均屬買方授權範圍內。
- 二、賣方應於本契約全部履行後，將代刻印章交還買方。
- 三、買方瞭解本條約定各項授權之用途，並同意中途不得撤銷、終止、變更、限制或增加限制委託範圍、授權範圍。

(買方簽章：_____)

第三十條 代收付之款項

本契約各項由賣方代收、代付之款項，賣方不負開立統一發票之責。但於代收或交屋時，由賣方檢附相關收款單位、機關、廠商所開立之憑證影本交付買方。

第三十一條 質押禁止

除本約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並應負擔賣方所受之損害賠償責任。

第三十二條 建築物外觀維護

為維護本大樓外觀之一致性及社區整體價值，一樓店面招牌及各戶空調主機放置位置由賣方統一規劃設置，另除住戶規約另有約定外，買方不得於本大樓外牆、窗戶及社區周圍懸掛或設置任何廣告物、空調主機，或有任何加蓋及違建等事宜。另賣方有權於本大樓外觀設置賣方公司名稱、LOGO 並搭配『天光之埕』大樓名稱做整體規劃設計，買方及本大樓管理委員會同意日後不得以任何理由向賣方提出任何主張或要求任何補償。

第三十三條 約定專用及共有部分

- 一、地上二層、地上三層及地上四層之露臺，約定專用予各該露臺毗鄰戶(A戶二樓、B戶二樓、A戶三樓、A戶四樓、B戶四樓)無償使用，詳如附件(十)，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得

違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間，惟倘若遇有本大樓外觀清洗或維修時，各該露臺毗鄰戶同意無條件配合開放供使用。

- 二、本大樓全體區分所有權人、住戶及繼受者，均應確實遵守本約定專用範圍之各項規定。
- 三、本大樓地上一層挑空部分，各區分所有權人應依建照附表規定不得違建，挑空面積若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用。
- 四、本大樓依法於地上三層至地上十層設置消防逃生設備(緩降機及逃生指示燈牌)，為買方簽約時所明確知悉，使用規範依相關消防法規約定為準，買方同意日後不得僅以該設置為由向賣方提出異議或要求減少買賣價金。
- 五、買方同意本大樓各層公共區域、梯廳、廊道不得擺放任何私人物品。

第三十四條 疑義之處理

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

第三十五條 合意管轄法院

- 一、因本契約所生之爭議，買賣雙方同意應先善意協商或申請本契約標的物所在地調解委員會調解。
- 二、前項情形，如協商或調解不成時，買賣雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條 附件效力及契約分存

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

第三十七條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平處理之。

附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 購買當戶房屋平面圖
- 三、 購買當樓層停車空間平面圖
- 四、 房地價款付款明細表
- 五、 建材設備表
- 六、 裝潢施工管理辦法
- 七、 住戶管理規約
- 八、 個人資料使用同意書
- 九、 價金信託說明
- 十、 地上二層、地上三層及地上四層約定專用範圍平面圖

立契約書人

買方：姓名/公司名稱：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-MAIL：

賣方：公司名稱：樂揚建設股份有限公司

負責人：段幼龍

統一編號：84271110

公司地址：台北市中山區民權東路三段 37 號 13 樓

公司電話：(02) 2778-8255

公司名稱：保強建設開發股份有限公司

負責人：陳壬發

統一編號：97477873

公司地址：台北市大同區迪化街一段 63 號 6 樓

公司電話：(02) 2555-6866

不動產經紀業：

公司名稱：五率國際廣告股份有限公司

負責人：程紹鈞

統一編號：66818854

公司地址：台北市內湖區民權東路六段 160 號 12 樓之 2

公司電話：(02) 2255-9688

不動產經紀人：林■蘅

經紀人證號：(113)北市經證字第 02867 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0181號			
起造人姓名	樂揚建設股份有限公司 負責人:段幼龍			住址	10476台北市中山區民權東路三段37號13樓		
設計人姓名	練乃齊			事務所名稱	大碩建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區(供特定商業使用)			幢層數	1幢1棟地上22層地下5層 共27層111戶		
建築地點	地址	大同區永樂里西寧北路					
	地號	大同區迪化段三小段0343-0008號 共20筆					
各層面積總計	騎樓	204.14m ²	建築面積	657.42m ²	基地	騎樓	204.14m ²
	其他	15705.74m ²			面積	其他	955.48m ²
發照日期	114年10月22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86個月內竣工		
工程價	\$ 294,953,274 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	904.71	4.0	防空避難室兼停車空間共30筆(詳見附表)				
總計:						15909.88	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				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年十月二十二日							

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

建築地點：

地號：大同區迪化段三小段0343-0008號
 大同區迪化段三小段0354-0000號
 大同區迪化段三小段0356-0000號
 大同區迪化段三小段0366-0000號
 大同區迪化段三小段0368-0000號
 大同區迪化段三小段0370-0000號
 大同區迪化段三小段0372-0000號
 大同區迪化段三小段0372-0002號
 大同區迪化段三小段0373-0002號
 大同區迪化段三小段0427-0002號

大同區迪化段三小段0353-0000號
 大同區迪化段三小段0355-0000號
 大同區迪化段三小段0358-0000號
 大同區迪化段三小段0367-0000號
 大同區迪化段三小段0369-0000號
 大同區迪化段三小段0371-0000號
 大同區迪化段三小段0372-0001號
 大同區迪化段三小段0373-0000號
 大同區迪化段三小段0427-0000號
 大同區迪化段三小段0551-0004號

原核發執照號碼：059建(建成)(南西)字第0012號
 058使字第1709號
 061建(延平)(西)字第0011號
 064建(延平)(西)字第0008號
 061建(延平)(西)字第0007號

057建(延平)(西)字第0001號
 060使字第0639號
 063使字第1781號
 065使字第1535號
 062使字第0621號

建築物概要：地下001層、面積:904.71m²、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下003層、面積:904.71m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地下005層、面積:904.71m²、高度:5.45M、用途:停車空間
 地上002層、面積:470.05m²、高度:4.2M、用途:(G2)第二十八組 一般事務所
 地上004層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上006層、面積:522.94m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上008層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上010層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上012層、面積:521.77m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上014層、面積:511.92m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上016層、面積:511.92m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上018層、面積:511.92m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上020層、面積:488.75m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上022層、面積:259.1m²、高度:3.6M、用途:管委會空間
 突出物002層、面積:120.53m²、高度:2.8M、用途:機房
 地下002層、面積:904.71m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地下004層、面積:904.71m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地上001層、面積:629.51m²、高度:4.5M、用途:(G3)第十九組一般零售業甲組,門廳
 地上003層、面積:468.62m²、高度:4.5M、用途:(G2)第二十八組 一般事務所
 地上005層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上007層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上009層、面積:521.77m²、高度:3.5M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上011層、面積:521.77m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上013層、面積:521.77m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上015層、面積:511.92m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上017層、面積:511.92m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上019層、面積:488.75m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 地上021層、面積:486.22m²、高度:3.4M、用途:(H2)第二組 多戶住宅(集合住宅)
 突出物001層、面積:121.54m²、高度:3.5M、用途:樓電梯間,機房
 突出物003層、面積:74.79m²、高度:2.7M、用途:機房

雜項工作物：水溝:長度96.65m、高度0.5m
 土方20293.04 立方公尺:



適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03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：《114》年《7》月《1》日（法令適用日期：114年7月1日）。
2. 建築地點：大同區永樂里。
3. 實設空地《284.7》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：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《黃立宗》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《林德洪》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》電機專業技師。
8. 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。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，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、基樁，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《332.02》平方公尺（含有產權118.00平方公尺，無產權部分214.02平方公尺），共《0》戶。拆除門牌：《無》由大碩建築師事務所 建築師：練乃齊負責監拆，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。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建造執照：《057建(延平)(西)字第0001號》、《059建(建成)(南西)字第0012號》、《061建(延平)(西)字第0011號》、《064建(延平)(西)字第0008號》、《061建(延平)(西)字第0007號》，原使用執照：《058使字第1709號》、《060使字第0639號》、《063使字第1781號》、《065使字第1535號》、《062使字第0621號》。
13. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
14. 已領得拆除執照：114拆字第0073號拆除執照。
15. 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。
16. 未設置空氣調節設備。
17. 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，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
18. 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。
19. 昇降機《3》部。
20. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
21. 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。
22. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
23. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
24. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
25. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
26. 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。
27. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局114年6月4日府都設字第1143022721號函完成都市設計審議程序。
28. 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。
29. 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。
30. 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109.42平方公尺，屋頂平臺綠化面積為55.44平方公尺。
31. 本案為【113年2月1日前未取得建造執照之市有新建建築物／113年5月1日前未取得建造執照之本市轄內非本府所屬之公有新建建築物】（擇一列管），依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需

注意事項：

- 申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
- 32.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 - 33.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噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備0千瓦）、（屋頂平台綠化面積55.44平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 34.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。
 - 35.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。
 - 36.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。
 - 37.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」。
 - 38.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」。
 - 39.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。
 - 40.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 - 41.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。
 - 42.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。
 - 43.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土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 44.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。
 - 45.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 - 46.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。
 - 47.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。
 - 48.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，於建築規劃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。
 - 49.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 50.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。
 - 51.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 52.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。
 - 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183.61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.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積657.42平方公尺)與建照核定工程期限(86個月)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查核備文件。
 - 55.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 56.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113年7月19日北市都建字第1136018248號函核准重建計畫，其獎勵容積為2500.14平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實際使用獎勵容積為2500.14平方公尺，容積獎勵額度為38.5%。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。

注意事項：

- 57.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 92,525,607 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。
- 58.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 27,757,397 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。
- 59.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 27,757,397 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。
- 60.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。
- 61.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年3月26日，文號：府文化文資字第1143012609號函審查同意在案。
- 62.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心114年6月25日：114工震字第574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。
- 63.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 64.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 65.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。
- 66.（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。
- 67.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。
- 68.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）
- 69.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篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 70.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。
- 71.依臺北市府114年6月4日府都設字第1143022721號函，應納入建築執照列管：
（一）本案自建建築線及地界線留設之騎樓、以及基地南側東西向淨寬3公尺以上之通道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
（二）屋頂及露臺透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 73.依臺北市府都市發展局112年5月4日北市都築字第1123028390號函「臺北市現有巷道廢止或改造審議委員會」第56次委員會之會議紀錄原則同意廢止現有巷道，但須俟申請廢止現有巷道及其兩側土地，領得拆除執照（或建造執照併拆除執照）並加註列管「須於公告廢止現有巷後，方得施作施工前安全維護措施」。
- 74.依臺北市府消防局會辦協審書面建議：
「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。」
- 75.依臺北市府工務局新建工程處會辦協審意見：
「本案汽車出入口面臨開口設計審查（涉及人行道），因涉及計畫道路範圍內人行道，若需設置車行斜坡道，請依本府「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」向本處提出申請，並自費僱工施作及負責維護管理。」



附件二、購買當戶房屋平面圖

附件三、購買當樓層停車空間平面圖

附件四、房地價款付款明細表

【天光之埕】 戶 樓 房地及車位付款明細表

付款期別	約定付款金額				備註	
	房屋款	土地款	車位價款	應付金額 (新台幣)	價金信託帳戶 (樂揚建設)	價金信託帳戶 (保強建設)
訂金				元整		
簽約金				元整		
開工款				元整		
工程期款				元整		
使用執照 申請				元整		
使用執照 領取				元整		
銀行貸款				元整		
交屋款 (總價款之5%)				元整		
合計總價款				元整	-	-

備註：【銀行貸款】期款付款依本約第十八條約定辦理。

附件五、建材設備表

一、結構

- (一) 本大樓地工及結構經名資深結構技師群及名建築師設計及電腦精確計算，整體採用『鋼筋混凝土構造』，全部基礎樑柱、樓板之結構耐震設計均符合內政部頒布最新修正耐震設計標準之設計要求，並提高建築物的耐震能力，為法定抗震係數之108.3%(由0.24g提高至0.26g)，其中外牆及樓板採『雙層配筋』以增加結構強度，且厚度達十五公分，以加強隔音效果。
- (二) 主體結構之#6以上(含)鋼筋採『加鈰鋼筋』，強度達4200 kg/cm²以上(含)之高拉力鋼筋，並符合『鋼筋業偵檢輻射污染作業要點』之規定，保證無輻射污染鋼筋及水淬鋼筋；並採用一級鋼鐵廠(東和鋼鐵或豐興)。
- (三) 主體結構混凝土，地下一樓至九樓採用強度7000PSI之混凝土，十樓至十四樓採用強度6000PSI之混凝土，十五樓以上至屋頂一層採用強度5000PSI之混凝土，以增加抗壓強度；並採用一級混凝土廠(力泰或國產廠商)。
- (四) 本大樓經台北市政府核准，具載重、耐震、防火、抗壓、防颱等特性。

二、外觀

本大樓外觀由建築師精心規劃設計，外觀基座造型採面磚或金屬或玻璃或綠建材及其他建築師規劃之建材施作並搭配銷售個案大樓名稱、乙方公司名稱、LOGO及外觀設計所必要之元素做整體規劃設計，且大樓夜間照明亦配合外觀造型及基地環境整體搭配設計。

三、門廳設計

迎賓大廳敦聘名設計師整體規劃設計，大廳並以石材、木作及其它主題設計元素規劃。

四、電梯樓梯間

- (一) 電梯間，地坪、牆面依設計主題由設計師整體規劃設計，並配合其他裝修材設計。
- (二) 全棟公共樓梯間牆面及平頂漆採環保塗料，地坪採樓梯專用石英地磚，附木扶手。

五、室內建材設備

(一) 門窗

1. 住家採用金屬玄關門具防盜防火防暴功能並附門檻。

2. 二樓以上採氣密等級 30db 隔音窗，除廚房門外，室內配 6+6mm 膠合 LOW-E 玻璃，推射窗、橫拉窗及上拉窗採隱藏式紗窗。氣密鋁門窗採用三協或 YKK 信譽品牌廠商。
3. 各戶室內門，搭配門鎖。
4. 二樓以上工作陽台採用三合一通風鋁門，附紗網。
5. 一樓店舖採輕質快速電動捲門，附防壓安全裝置。

(二) 地坪

1. 住家客廳、臥室採 80*80 公分石英磚，浴廁採用止滑地磚。
2. 一樓店舖地坪採用石英磚，浴廁採用止滑地磚。
3. 陽台、露台採用止滑石英地磚。
4. 住宅單元室內除浴廁外，鋪設減音墊。

(三) 內牆

1. 室內隔間採輕質隔間牆，隔音效果良好，牆面刷兩底兩度環保乳膠漆。
2. 廚房及浴廁貼磁磚。

(四) 平頂

1. 各戶室內漆環保乳膠漆，本大樓依法設有消防灑水設備之樓層，不另釘天花板。
2. 浴室、廚房採矽酸鈣天花板，浴室附排風扇及檢修口
3. 後陽台採金屬鋁企口天花板附吸頂燈維修口，並附升降曬衣架。

(五) 廚房設備

1. 廚房櫃體採用名牌 Panasonic 或 KOHLER 廚具。
2. 檯面採用人造石，含抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐具(住宅單元 A、B、D、E 戶)、IH 爐(住宅單元 C、F 戶)、洗滌槽、吊櫃、單槍冷熱水龍頭、並預留電鍋、電冰箱、微波爐插座。
3. 一樓店面規劃簡易廚具，包括電陶爐、洗滌槽、簡易型檯面，無吊櫃。

(六) 衛浴設備

1. 衛浴採用 KOHLER 或 TOTO 或 INAX 名牌面盆、馬桶，搭配 HANSGROHE 冷熱水龍頭。
2. 各浴室附大型明鏡、毛巾架等浴室配件，並設置雙插座。

(七) 瓦斯:

1. 天然瓦斯(內管線費由賣方負擔，裝錶費用由買方負擔，外管裝設、施工工程費用由買方賣方負擔)。
2. 廚房設置瓦斯偵漏器。

(八)以上室內建材設備及等級，除另有約定外，均已涵蓋並反應於買賣價款中，並於交屋時驗收點交。

六、電梯

採用台灣菱電或 OTIS 或崇友之名牌，住宅單元為十七人份電梯，辦公室專用為九人份電梯，車廂、地坪由設計師整體規劃，電梯內採感應式讀卡啟動功能，並裝設 CCTV、緊急呼叫對講機、具防夾功能，含消防緊急自動救援裝置及地震人員安全管制遇地震時自動停止開門安全功能。

七、電氣設備

- (一) 依台電審核標準設置供電，各戶獨立電錶，暗管配線，採用東元或士林電機正字標記無熔絲開關，維修簡易，浴室、廚房、後陽台插座加設漏電斷路器，符合安全住宅標準。
- (二) 各戶室內開關均採大型面板並附夜間指示，住宅客廳及主臥室採用雙切開關。
- (三) 住宅客廳、餐廳、各臥室及店面預設分離式冷氣排水，統一規劃空調室外主機位置於建築師指定之位置，且預留專用電源與冷氣主機排水及室內穿樑套管。
- (四) 住宅客廳及廚房設一組插座納入緊急發電機供電範圍。

八、電視電話設備

- (一) 各戶設置電話系統線路，住宅客廳、主臥室均設置電視及電話出線口。
- (二) 屋頂統一設置共同天線，並預留有線電視管路。

九、給排水

- (一) 全部採用間接供水，每戶獨立分錶，供水至各戶。
- (二) 地下室及屋頂大型儲水池內牆面及底部全部貼磁磚，衛生易清洗，地下室水箱設兩台不鏽鋼沉水抽水馬達交替運作。
- (三) 全部冷熱給水管及揚水管均採用不鏽鋼管。
- (四) 污排水管採用Ⓢ字標記 PVC 管。

十、瓦斯

- (一) 由賣方統一代為向瓦斯公司申請裝設，各戶設立瓦斯安全裝置，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

(二) 外管裝設、施工工程費用由 買方 賣方負擔；瓦斯錶裝設費、押錶費及月租金等由買方自行負擔。

(本大樓考量整體設計及外觀維護，買方於簽約時應簽章同意整體裝設。

買方簽章：_____)

十一、屋頂及露台

屋頂採用彈性 PU 防水處理，屋頂及露台地坪鋪設地磚，達到防水隔熱之雙重效果。屋突出入口並裝設 CCTV、緊急求助鈕及對講機可與管理中心直接連線。

十二、社區安全自動化管理系統

(一) 大樓中央監控系統 (BA):

管理中心設置中央監控電腦以監控大樓內各動力、安全等系統之狀態監視、動力系統包括廢水泵、揚水泵、消防泵、排風機、發電機等設備運轉及警報監視及水箱入侵警報偵測等，安全系統包括各戶室內之防盜、求救、瓦斯偵測等警報監視及公共求救、地下室無線求救、地下室停車場一氧化碳偵測之警報監視。

(二) 保全自動化 (SA):

住宅各戶室內裝置薄型彩色影視保全對講主機、門口設置防盜設定鎖 (含門鈴按鈕) 並於室內大門、廚房後門、陽台之門窗設磁簧感應器等，廚房設置瓦斯偵漏警報器，各戶主臥室設置緊急押扣並與保全主機連線。

公共部份於屋頂平台及地下室停車場設置緊急求救押扣。

(三) 對講系統 (HA):

公共大門外設置彩色影視對講門口機，訪客可直接呼叫住戶或管理中心，住戶室內設彩色電視對講防盜主機。公共部分於地下室及屋頂平台設置緊急對講機與管理中心連線，如有緊急事件可使用對講機聯絡管理員。

(四) 社區監視系統 (CCTV):

管理中心設置數位壓縮錄放影系統主機，以達到 24 小時錄影監看功能，並於一樓門廳內外、後門、後院、電梯內、屋頂平台、車道出入口及地下室停車場等，設置彩色 CCD 攝影機，以掌握人車進出狀況。

(五) 感應門禁管理系統 (AA):

1. 一樓大門入口設置感應讀卡，地下室安全門設置感應讀卡，另於電梯車廂內設置樓層感應裝置。
2. 車梯捲門設置對照式紅外線感應，以管制車輛進出安全。

十三、消防系統

- (一) 電梯間均設消防栓箱，依政府核准圖樣施工。
- (二) 火警警報設備：全棟設廣播系統，管理中心設火警受信總機，遇有情況發生即發出警報至各樓層示警。
- (三) 標示系統：各樓層梯間依法均設有緊急照明燈，避難方向指示燈，緩降機指示牌等，各樓層梯間及地下停車場設有滅火器以供緊急使用。
- (四) 依消防法規設有消防灑水設備之樓層，由灑水頭自動啟動，各戶天花板裝修由各住戶自行施作。
- (五) 依消防法規設置消防緩降梯(位置以審查核准圖說為準，住戶應依法配合施作)。
- (六) 地下室停車場設置全自動泡沫滅火設備。
- (七) 地下室裝設全新緊急發電機組以備停電或緊急時供應電梯公共照明及消防系統用。

十四、停車設備

- (一) 機車停車場供本大樓住戶專用，由管理委員會統籌管理之。
- (二) 停車場車輛出入地下室採坡道式，車道出入口裝設遙控輕質快速車道專用電動捲門，進出按號誌管制燈遵行，每位汽、機車停車位附贈遙控器乙組。
- (三) 地下一層至地下五層停車場內設行車指示標誌，彎道設有廣角反射鏡，地坪鋪設 EPOXY 耐磨地坪，並裝設一氧化碳濃度自動檢知及定時排氣設備。
- (四) 車道出入口及各層停車場裝置監視系統及對講機，皆與管理中心連線，以控管人員進出及停車場安全。
- (五) 地下五層部分停車空間依建築師規畫配置全自動棋盤式機械停車設備系統。

十五、網際網路設備

本社區配置光纖網路(FTTH)，住宅客廳及臥室預留網路插座。日後由本社區管理委員會統一申請裝置相關設備。

附件六、裝潢施工管理辦法

第一條 宗旨、依據

為維護本大廈建築結構安全、設備功能完整、環境清潔與全體住戶權益，特制定本辦法。

第二條 管理機構

本辦法之管理機構為『天光之埕』管理委員會(以下簡稱管委會)。管委會得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務。

第三條 適用範圍

本大廈住戶之維護、修繕工程(以下簡稱裝修工程)，均應適用本辦法之規定。

第四條 申請規定

住戶擬進行裝修工程時，請住戶及承包商於施工日七日前至管理服務中心辦理下列手續。

- 一、填寫「裝修工程切結書」。
- 二、提報「施工設計圖說」、「室內裝修施工許可證」各乙份備查。
- 三、施工人員名冊存放大樓保全警衛台或工務所。
- 四、點交施工區之同層電梯間、樓梯間、停車位之所有設施。
- 五、交付「裝修保證金」新臺幣壹拾萬元整(即期支票)，待喬遷完成無損壞確認後，無息退還。
- 六、『裝潢清潔費』自進場日施工起算，視申請工期預收清潔費(每日新台幣壹佰元整，以現金支付)，待申請退裝潢保證金時結清，無息多退少補；所收之清潔費納入社區管理費，由管委會統籌運用之。
- 七、裝修戶如未檢附本條第二項資料者，工程內容如涉及政令規定，應自行承擔責任。

第五條 管制要點

住戶辦妥前條相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

- 一、人員管制：進場施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴於胸前以資識別。

(一)施工人員進場時需登記施工位置及施工項目。

- (二)施工人員請隨時配掛工作證，未配掛工作證或擅自進入與登記區不符，經管理人員(含保全員)查覺，該施工人員須立即離開本工地，承包商則以扣款新台幣參仟元整。
- (三)未登記於進場人員名冊內者(含材料運送者)臨時性須進入者，須由承包商管理人員伴隨及補登記後方可進入。
- (四)遺失或補發或損毀工作證，每張計次新台幣伍佰元整。
- (五)各施工樓層之樓梯間防火門請隨時保持關閉，以維護施工安全及住戶隱私權，施工人員不得進入其它住戶室內或樓層。
- (六)每日施工人員及施工材料進場請承包商於前二日向管理中心報備。
- (七)開始進場後，得依規定提出電梯使用申請，並取得管理中心許可，方得使用搬運材料。
- (八)自進場日施工起算，每日每戶負擔公共空間清潔維護費新台幣壹佰元整，需於完工撤場前結清。

二、材料機具：

- (一)進出大樓須經管理人員查驗後放行。
- (二)搬運材料及機具使用電梯時，不得超重、超長，大件物品應由安全梯承載。
- (三)施工之沙石、磚等應袋裝搬運，以免污損公共區域。
- (四)施工材料不得堆放於電梯間或樓梯間。
- (五)施工材料若須暫置，只能暫存於該戶，且須加蓋帆布以免污染周遭環境。
- (六)施工材料暫置未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。
- (七)施工材料嚴禁佔用一樓電梯廳或車道出入口。
- (八)有關施工材料之暫置，本大樓管理單位不負保管之責。

三、工作時間：

- (一) 每日工作時間為上午八時至十二時，下午一時至五時。打石及拆除項目工作時間為上午九時至十二時，下午二時至四時三十分。
- (二) 所有施工人員需準時於下午五時前離場。

(三)夜間及星期六、日與國定例假日不得施工，以維住戶安寧。

(四)違反本辦法於非許可之時間裝潢施工，經查證屬實每次罰款新台幣參仟元整。

四、廢棄物清運：

(一)廢棄物及垃圾應每日運離本大樓。

(二)廢棄物應袋裝搬運，以免污損公共區域。

(三)廢棄物不得堆放於電梯間或樓梯間。

(四)施工材料若須暫置，只能暫存於該戶，且須加蓋帆布以免污染周遭環境。

(五)清運未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。

(六)不得任意傾倒雜物、垃圾等於室內馬桶或其他水管，否則除應負責清除外，仍需賠償所有損失。

五、施工安全：

(一)裝修工程不得涉及公共景觀、房屋外牆、建築結構安全、水電設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出。如不慎損壞時，應立即修復並告知服務中心。

(二)裝修工程施工，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。

(三)裝修工程所屬工作人員之安全由住戶與承包商負責。

(四)承包商施工期間，本大樓管理中心將授權特定人員得以進入承包商施工區內查看，承包商不得拒絕。

(五)裝潢工程中地坪貼作前需先施作地坪防水，以免造成樓下住戶污損，承包商將防水工程完成後需報請管理中心人員查核，如有違反者則將該戶裝潢保證金扣押，直至樓下住戶確認其室內無損壞後始退回。

六、禁止事項：

(一)施工人員在現場不得大聲播放音樂、喧嘩、賭博、酗酒、毆鬥等破壞公共安寧之行為以及不得隨地吐檳榔汁、丟棄煙蒂等妨害衛生行為。

(二)施工人員不得進入非承包之工作區域。

- (三)施工人員不得使用本大樓工具、材料及公共水電。
- (四)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓留宿。
- (五)不得張貼廣告。
- (六)裝修之材料、機具不得堆置於公共區域。
- (七)禁止加裝鐵窗、花架。
- (八)禁止危及建築物結構安全。
- (九)禁止增建建築法令規定外之樓地板面積。
- (十)未經同意佔用住戶車位或於社區一樓人行步道及地下室公共區域任意停放汽車、機車；經查證屬實每次罰款新台幣參仟元整。如造成損失費用另計。

第 六 條 保證金扣抵：

裝修工程如有違反本辦法之規定，得動用保證金處理(包括罰鍰、代雇工、工料費用等)。保證金不足支付時，得按實追償。

第 七 條 完工處理：

裝修完成後，經以書面確認業已履行下列情形後，由原申請人攜申請書、印章至管理服務中心辦理退還保證金餘額手續。

- 一、未損壞公共設施、設備。
- 二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。
- 三、材料、機具、廢棄物經清運完竣。
- 四、雖有第一、二項之損壞情事，但已修復並經建設公司或社區管委會勘驗合格者。

第 八 條 停工之制止：

- 一、施工時如有違反本辦法第五條第五項之規定時，管理服務人得制止，住戶並應即刻停工並回復原狀，否則管理人員得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金，抵充修復費用，如有餘額時無需退還，不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，並保留法律追訴之權利。
- 二、施工期限屆滿前十日，應提出預定完工日期檢討，經大廈管理單位協商同意後，始得於施工期限後繼續施作。

三、承包商違反下列事項，承包商不得再進入施工區，已進場之材料或已完成之成品住戶負責自行處理。

(一)未經住戶同意，承包商帶住戶以外之第三者進入承包戶內參觀，經住戶書面反應者。

(二)承包商與施工人員或材料廠商倘發生財務糾紛，影響本大廈安寧或權益者。

(三)承包商及施工人員未遵守大廈管理其他規定或滋事。

(四)承包商施工方式違及本大廈其它住戶之權益。

(五)承包商違反規定遭扣款處理，扣款累計金額達新台幣壹萬伍仟元整未繳交者。

(六)逾施工期限未提出預定完工日期檢討者。

第九條 罰鍰：

施工人員如有違反下列情形之一者，由管理服務中心拍照存證並每次處新台幣參仟元整罰鍰：

一、違反本辦法第五條第二項。

二、違反本辦法第五條第三項，如達三次以上時得禁止其人員入內施工。

三、違反本辦法第五條第四項。

四、違反本辦法第五條第六項(其中第三項之材料費另計)。

第十條 罰鍰轉列管理費：

一、依本辦法所收取之罰鍰，扣除應支付之工料費後全額轉入管理費之收入。

二、承包商違反規定遭扣款處理時，承包商應於三日內繳交罰款未能即時繳交，本大樓管理中心將逕自裝修保證金內扣除。

三、罰鍰統一繳交管理中心。

第十一條 連帶責任：

施工時如有損及第三人及本大樓之安全、設施、設備時，裝修戶與承包商應負連帶賠償責任。

住戶裝潢施工時，請至工地所或管理中心辦理下列手續：

一、交屋時預繳公共設施維護費、電梯及清潔保證金新台幣壹拾萬元整。

二、提供施工負責人切結書一份，及施工工作人員身分證影本。

第十二條 工作結束注意事項：

- 一、每日工作結束前，需清掃電梯及經過之走道，並經過管理員或當時工地人員檢查認可。
- 二、裝潢建材及垃圾不得堆積公共設施上，並以袋裝方式運走水泥漿、油漆、石灰、污泥、雜物等，不得任意傾倒於室內馬桶或其它水管，否則除應負責清除外，仍需賠償所有損失。

第十三條 裝潢完成後符合下列事項，並會同工務人員驗收完畢後始可領回保證金。

- 一、無損大樓外觀公共設施、走道地磚、電梯、樓梯間牆面、地坪、安全結構、管道間、防火門、中庭花園等設施。
- 二、無損壞鄰居及樓上樓下之房屋建材或財物。
- 三、無堆積垃圾、廢建材等。
- 四、無加裝鐵窗、花架。

第十四條 本規定未盡事宜，隨時增修。

本裝潢施工管理辦法區分所有權人、裝潢戶、施工單位已充分知悉天光之埕社區裝潢施工管理辦法之規定，且同意共同遵守相關約定。

附件七、住戶管理規約

『天光之埕』大樓（以下簡稱本大樓）訂定規約條款如下，本大樓全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

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后：

(一)專有部分：係指編訂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：係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：

1. 地上二層、地上三層及地上四層之露臺約定專用于各該露臺毗鄰戶（A戶二樓、B戶二樓、A戶三樓、A戶四樓、B戶四樓）無償使用，詳如附件（十），約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間，惟倘若遇有本大樓外觀清洗或維修時，各該露臺毗鄰戶同意無條件配合開放供使用。

2. 本大樓全體區分所有權人、住戶及繼受者，均應確實遵守本約定專用範圍之各項規定。

社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，經本規約約定後將來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。

二、本大樓法定空地為共用部分，除『天光之埕』房屋土地預定買賣契約書特別約定專用部分外，其餘應供全體區分所有權人及住戶共同使用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、本大樓屋頂避難平臺為共有部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、有關全棟各戶空調主機放置位置應依起造人統一規劃指定位置放置，且

非經規約或區分所有權人會議之決議，任何區分所有權人不得於外牆、窗戶、陽台、露臺、雨遮及社區周圍懸掛、設置任何廣告物、空調主機、外掛式設備，或有任何加蓋及違建等事宜，否則經管委會函文通知該違規之區分所有權人或住戶拆除回復原狀時，該違規之區分所有權人或住戶未於期限內拆除回復原狀完成時，則管理負責人或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，並列入產權移轉交代。

五、本大樓地上一層公共區域及各層安全梯不得擺放任何私人物品，如有違反，區分所有權人會議授權本大樓物業管理人員直接移除該物品。

本公寓大樓梯廳為公用部分，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。

六、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

七、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工作者
- (二)台灣電力公司
- (三)天然瓦斯公司
- (四)電信機構
- (五)自來水機構

第 三 條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成。

二、區分所有權人會議每年至少應召開常會一次，有下列情形之一者，應召開臨時會議。

- (一)發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。
- (二)經五分之一以上之區分所有權人，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

三、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。

四、下列各項事項，應經區分所有權人會議決議，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例三分之二以上出席，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四分之三以上同意為之。

(一)規約之訂定或變更。

(二)社區之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈管理條例第十三條第二款及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。

五、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。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。

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

八、區分所有權人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。

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

十、區分所有權人會議討論事項，除本條第四、十四項外，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。但採無記名投票表決時，則以出席人數過半數之同意行之。

十一、前項區分所有權比例之計算，任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，其超過部分不予計算。

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

十三、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。

十四、區分所有權人會議依前條規定未獲致決議者，召集人得就同一議案重新召集會議；其重新召開之會議，應有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例四分之一以上出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數二分之一以上同意作成決議，並應於召集會議通知書上載明。

第 四 條 社區有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、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時，不得拒絕。

第 五 條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區於區分所有權人會議中以投票選舉方式選任區分所有權人或住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員組成如下：

- 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、設備委員一名
- 六、候補委員一名

委員產生採由全體區分所有權人投票選舉方式選出。

前述委員之選舉，每一區分所有單位以一人行使選舉及表決權為限，每張選票僅圈選一名候選人，超過者，以廢票計。

主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人及其配偶或直系血親任之。

主任委員、副主任委員及財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

第 六 條 管理委員會會議之召開

- 一、管委會成立七日內，須會同起造人進行檢測功能無誤後完成移交程序，若有缺失部分於一個月內會同起造人覆驗移交之，雙方不得藉故拖延。
- 二、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。

- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故不克與會時，得以委託書授權其他委員或住戶出席參加。
- 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。

第七條 管理委員之資格及選任

- 一、管理委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲得選票數高低，推選出管理委員五名、候補委員一名。委員職務為：主任委員一名、副主任委員一名、財務委員一名、監察委員一名、設備委員一名、候補委員一名；另召開管理委員會，相互推舉各委員職務。
- 二、各委員任期為一年，主任委員、監察委員及財務委員連選僅得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。
- 三、管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一)主任委員、財務委員及監察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。
- 四、主任委員出缺時，由副主任委員接替；主任委員與副主任委員同時出缺時，由各委員就在職委員中推舉一人代行主任委員職務；代理期限以三十日為限，代理人應於限期內召開委員會，推舉新主任委員。

遞補後仍有缺額過半數者，應召集區分所有權人召開臨時會議，補選缺額委員。補選委員之任期接續原出缺委員之任期。

第八條 管理委員之消極資格

- 有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。
- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾一年者。

- 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、無行為能力及限制行為能力者。

第九條 管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十四條之規定事項。
- 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、監察委員監督社區之財務收支及會議決議事項之執行。
- 七、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。
- 八、設備委員掌管社區公共設施之維護及修繕事務。
- 九、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。
- 十、管理委員為無薪給榮譽職。

第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。
 - (一)公共基金
 - (二)管理費
- 二、各項費用之收繳金額、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、區分所有權人或住戶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或達相當金額，經定相當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，並另收取以

未繳金額年息百分之十計算之遲延利息。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共有部分修繕費之負擔比例

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

第十三條 共有部分及約定共有部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 約定專用部分或約定共有部分使用償金繳交或給付

共有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有持分者，或訂有免費使用該共用部分或專有部分者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會訂定之。

第十五條 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。

第十六條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十七條 糾紛之協調程序

- 一、社區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，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第十八條 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；於其他住戶維護、修繕專有部分約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例之規定，有任意變更社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其他類似等行為時，應予制止，並報請主管機關依公寓大廈管理條例處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反本條例第十三條之規定，對共有部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反本條例第十五條之規定，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，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五)住戶違反公寓大廈管理條例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，必要時得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各項之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反本條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前項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。

第十九條 停車空間

未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求而不應要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨。

第二十條 其他事項

一、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管

理委員會另定使用規則。

- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（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。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第二十一條 綠建築標章及管理維護

- 一、本大樓全體區分所有權人及住戶對「綠建築標章」記載之各項指標項目，應善盡管理維護之責，以維本大樓建築物整體價值。另主管機關依法得不定期抽查及勘察「綠建築標章」所記載之各項指標項目，本大樓區分所有權人及管理委員會應配合辦理。
- 二、本大樓之「綠建築標章」有效期限為五年，期滿前一個月至三個月內，本大樓管理委員會應檢具申請書及申請日前六個月內依原標章適用之評估手冊核發之評定書申請延續認可。

第二十二條 特別約定

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶不得在本大樓開設或另行出租他人從事經營嫌惡行業（如設立通訊基地台、各種宗教活動、指壓護膚、直銷、旅館、賭博、色情、電玩、殯葬業、工廠、卡拉OK、機車行等及八大行業或其他高危險、高污染、高噪音之行為使用）或其他違反法令或影響住戶生活安寧與善良風俗之事業單位，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二、有關機房、騎樓、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建、加蓋或以任何設施阻隔開放空間，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，非經主管機關同意不得變更使用
- 三、本大樓退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，不得堆放任何物品或以任何方式阻斷公眾通行，應保持順平及暢通。
- 四、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示

牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

五、有關本大樓空調主機設置規劃為一對多(一台空調主機對應多台分離式子機)，且住戶同意依此規劃自行購置設備。

六、授權管理委員會簽訂社區之維護合約及制訂社區管理辦法。

附件八、個人資料使用同意書

立書人茲同意提供本「房屋土地預售買賣契約書」所示之個人資料予樂揚建設股份有限公司、保強建設開發股份有限公司(以下合稱貴公司)，並同意貴公司以及貴公司所委託從事建案推廣、銷售、寄送、售後服務、修繕服務、客戶服務、資料處理與整理、市場調查及估價、金融機構、建經公司、會計師、物業管理公司、實價登錄、公寓大廈管理委員會等人員、公司、機構或團體，得在建案推廣、銷售、估價、稅務、客戶服務與管理、售後服務與修繕、大樓管理等相關事務，及其他合於貴公司營業登記項目及業務活動範圍內，蒐集、處理及利用立同意書人之個人資料，並同意貴公司得將立同意書人之個人資料提供予貴公司之關係企業、政府機關及公寓大廈管理委員會，於與前述目的類似目的範圍內，蒐集、處理及利用。利用之期間、地區、對象及方式均不受任何限制。

立同意書人了解，立同意書人就所提供之個人資料依法得行使查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集或利用以及請求刪除等權利。

立同意書人了解，簽署本同意書與同意上述事項為立同意書人接受貴公司所提供或安排之各項服務之必要條件。立同意書人得自由選擇是否要接受貴公司所提供或安排之各項服務。

此致

樂揚建設股份有限公司

保強建設開發股份有限公司

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件九、價金信託說明

本案由第一商業銀行股份有限公司辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行股份有限公司 安和分行所開立之預售款信託專戶，帳戶如下：

樂揚建設價金信託帳戶：

銀行：第一商業銀行股份有限公司 安和分行

戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-樂揚建設

帳號：50819-21688- _____

保強建設價金信託帳戶：

銀行：第一商業銀行股份有限公司 安和分行

戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-保強建設

帳號：50820-21688- _____

第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：樂揚建設股份有限公司、保強建設開發股份有限公司(下合稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市大同區迪化段三小段 353 地號等 20 筆土地之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「應記載事項」)壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。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。本契約有關甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方事由，則以「個別甲方」稱之。
- 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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之規定歸屬於買方。
- 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、歇業或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致

客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方於乙方安和分行各自開立各類資金信託專戶控管如下：
 - (一) 甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-樂揚建設」(下稱樂揚預售專戶)、「第一商業銀行受託信託財產專戶-保強建設」(下稱保強預售專戶)為戶名於乙方安和分行分別開立價金信託專戶。
 - (二) 前開信託專戶(含樂揚預售專戶及保強預售專戶等二個信託專戶)合稱信託專戶，其設置皆係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。
- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 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及繳納各項稅費，視為甲方交付信託資金之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理

之。

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 個別甲方依本條第二項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，個別甲方應分別出具「信託專戶資金動用申請書」，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，個別甲方另應檢附相關憑證影本（包括但不限於 1. 工程相關契約、2. 支出憑證（包括但不限於請款發票、收據）、3. 前期款提領證明（首次動撥除外）、4. 工程進度執行明細（含工地進度現況照片）），並出具「信託專戶資金動用申請書」洽東亞建築經理股份有限公司辦理信託專戶動用之書面查核無誤後，再交由乙方安和分行複核後動用。前述付款流程並得依個別甲方之書面指示，經東亞建築經理股份有限公司查核無誤並經乙方安和分行複核後，由乙方直接撥付個別甲方指定之承攬人帳戶。
- 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、 甲方同意於下列情事發生時，乙方得以書面通知甲方後，暫停信託專戶款項之動支或不遵從甲方之動支指示，待情況改善後，始配合辦理，如因此造成甲方損失時，乙方不負賠償之責。
 - （一） 甲方如未能依本契約執行相關約定事項時（包括但不限於定期應委請第三人查核及年度應委請會計師查核簽認預售款存入信託專戶情形、按月提供預售價金對帳資料、依約定將買方所繳價金存入信託專戶等、買賣契約之擬定及修改應經乙方審閱及同意）。

(二) 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，或有不合信託目的之情形。

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，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

七、 甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成建物所有權第一次登記後，應以書面指示乙方(檢附建物謄本)，經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

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

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

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

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

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

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

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：

(一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

- 三、 甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方應對乙方負賠償責任。

- 四、 甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

- 五、 甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。

- 六、 甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。

- 七、 信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年(每年6月30日及12月31日)提供經東亞建經股份有限公司出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年2月15日前提出)及每年提供經會計師查核簽認之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出)，其查核內容至少應包含下列事項：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

八、 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。

九、 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七項之規定出具查核報告：

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

十、 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。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

十一、 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) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其安和分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-樂揚建設，帳號：50819□□□□□□□□；信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-保強建設，帳號：50820□□□□□□□□□□。前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

(二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買

賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣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第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行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。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (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支付工程款或稅費、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賣方請求。
- (六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣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

管道及方式通知第一商業銀行：

1. 賣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。

十二、 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。

十三、 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。

十四、 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。

十五、 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。

十六、 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，乙方始依甲方書面指示，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，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，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，不同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第十二條 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電子檔案供乙方留底備查，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）本契約第八條第七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了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出及費用由甲方負擔，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 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿,且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三) 甲方與乙方締約後,如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時,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。於甲方另與新受託人簽訂信託契約,並由乙方將信託財產結算移交新受託人前,甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時,乙方應依下列情形,分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方:

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時,乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方,如有第三人對信託財產之移轉有爭議時,乙方得要求甲方提出澄清或說明,乙方亦得將信託財產返還甲方,由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後,如有剩餘,返還甲方,如有不足,應由甲方負責償還,並視為乙方對信託財產有處分權,甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後,如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形,該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時,亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買

方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
5. 買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請求。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七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。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 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、 乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：
 - (一) 蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、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、104 帳務管理及債權交易業務。
 - (二) 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。
 - (三) 個人資料利用之期間、對象、地區及方式：
 1. 期間：特定目的存續期間/依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
 2. 對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。
 3. 地區：上述2.所列之利用對象其國內所在地。
 4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
 - (四) 依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：
 1. 查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
 2. 請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
 3. 請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。
 4. 乙方向甲方法定代理人為商業行銷時，甲方法定代理人得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方法定代理人再

為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方法定代理人得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五) 甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、 甲方(含其法定代理人)同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方(含其法定代理人)之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方(含其法定代理人)資料。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印鑑樣式。
- 二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、 除有特別約定外，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掛號郵寄送達為之。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或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未規定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人及前三者之關係人(例如：委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、 委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及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，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、 委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

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、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之

往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面、傳真之方式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。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為有必要時，甲方同意隨時提供。
- 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、 信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、 本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 八、 甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

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

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；本契約共製作正本壹式參份，由甲、乙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱前開全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十一、十五、十六、十七、十八、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。



 甲方樂揚建設股份有限公司 (簽名蓋章)


安和分行	
主管	核對親簽
	




 甲方保強建設開發股份有限公司 (簽名蓋章)

安和分行	
主管	核對親簽
	

【以下為簽署頁】

甲方：樂揚建設股份有限公司
 

 (簽名蓋章)


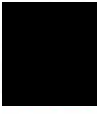
安和分行	
對保日：114.12.08	
主管	核對親簽
	

法定代理人：段幼龍

統一編號：84271110

通訊地址：臺北市中山區民權東路三段 37 號 13 樓

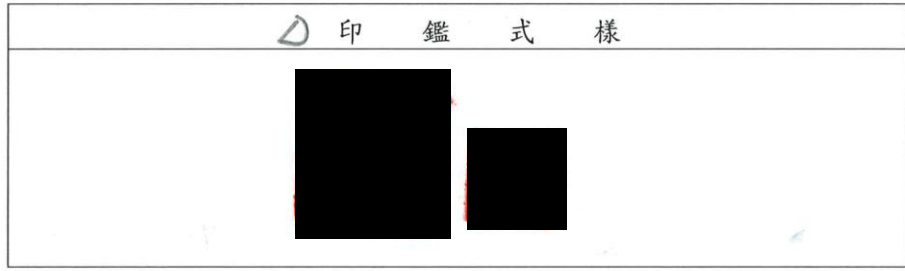
△ 印 鑑 式 樣

		
--	---	---

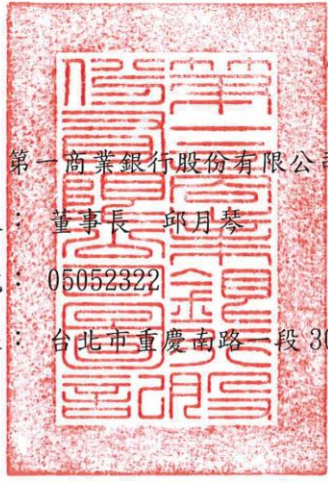
甲 [Redacted] 設開發股份有限公司
 [Redacted] (簽名蓋章)

安和分行	
對保日：	114.12.12
主管	核對親簽
[Redacted]	[Redacted]

法定代理人：陳壬發
 統一編號：97477873
 通訊地址：臺北市大同區迪化街1段63號6樓



乙方：
 受託人：第一商業銀行股份有限公司
 負責人：董事長 邱月琴
 統一編號：05052322
 通訊地址：台北市重慶南路一段30號
 電話：



中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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十二條所定之查詢網頁：

- 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内延期或續行集會，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。

- 一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其安和分行所開立之預售款信託專戶。

信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-樂揚建設，
帳號：50819-21688- _____

信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-保強建設，
帳號：50820-21688- _____

前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。

- 二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣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第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行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。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- 五、價金信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因支付工程款或稅費、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賣方請求。

- 六、價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如價金信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行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價金信託契約附件一所載，賣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第一商業銀行：
1. 賣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。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：_____

【預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明】

緣樂揚建設股份有限公司、保強建設開發股份有限公司(即開發商兼本案預售屋買賣「價金信託」契約書委託人)就座落於台北市大同區迪化段三小段 353 地號等 20 筆土地之興建案(下稱「本專案」)，為辦理房地預售且符合內政部函布之「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，就預售屋價金辦理專款專用於工程款及稅費之資金控管事宜，於中華民國 114 年 12 月 18 日與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂『預售屋買賣「價金信託」契約書』，由受託人依法令及信託契約之約定執行「價金信託」相關事務，特立此據證明無誤。

此 致

樂揚建設股份有限公司、保強建設開發股份有限公司

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

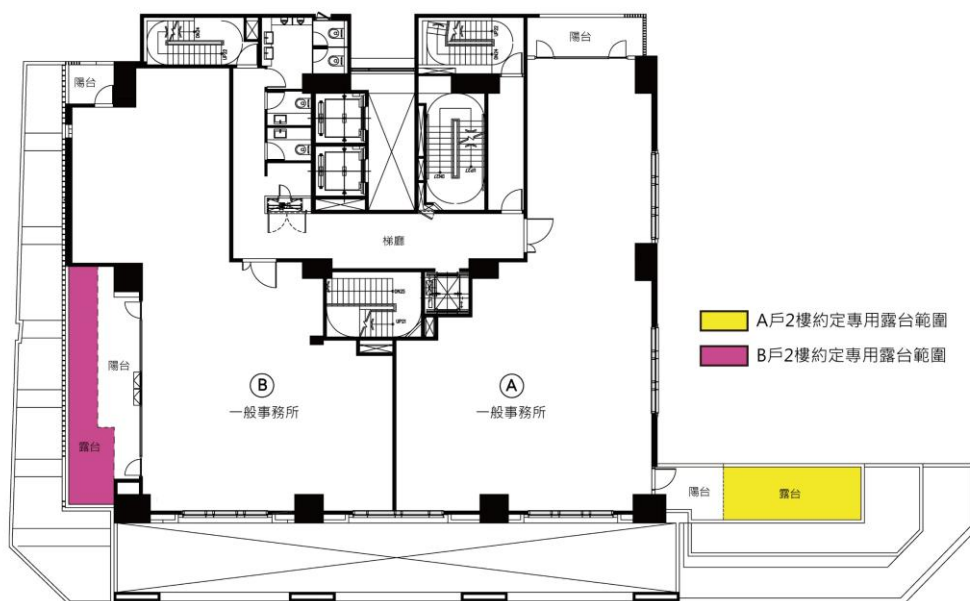


【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託之證明，信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明，信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款或稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

附件十、地上二層、地上三層及地上四層約定專用範圍平面圖



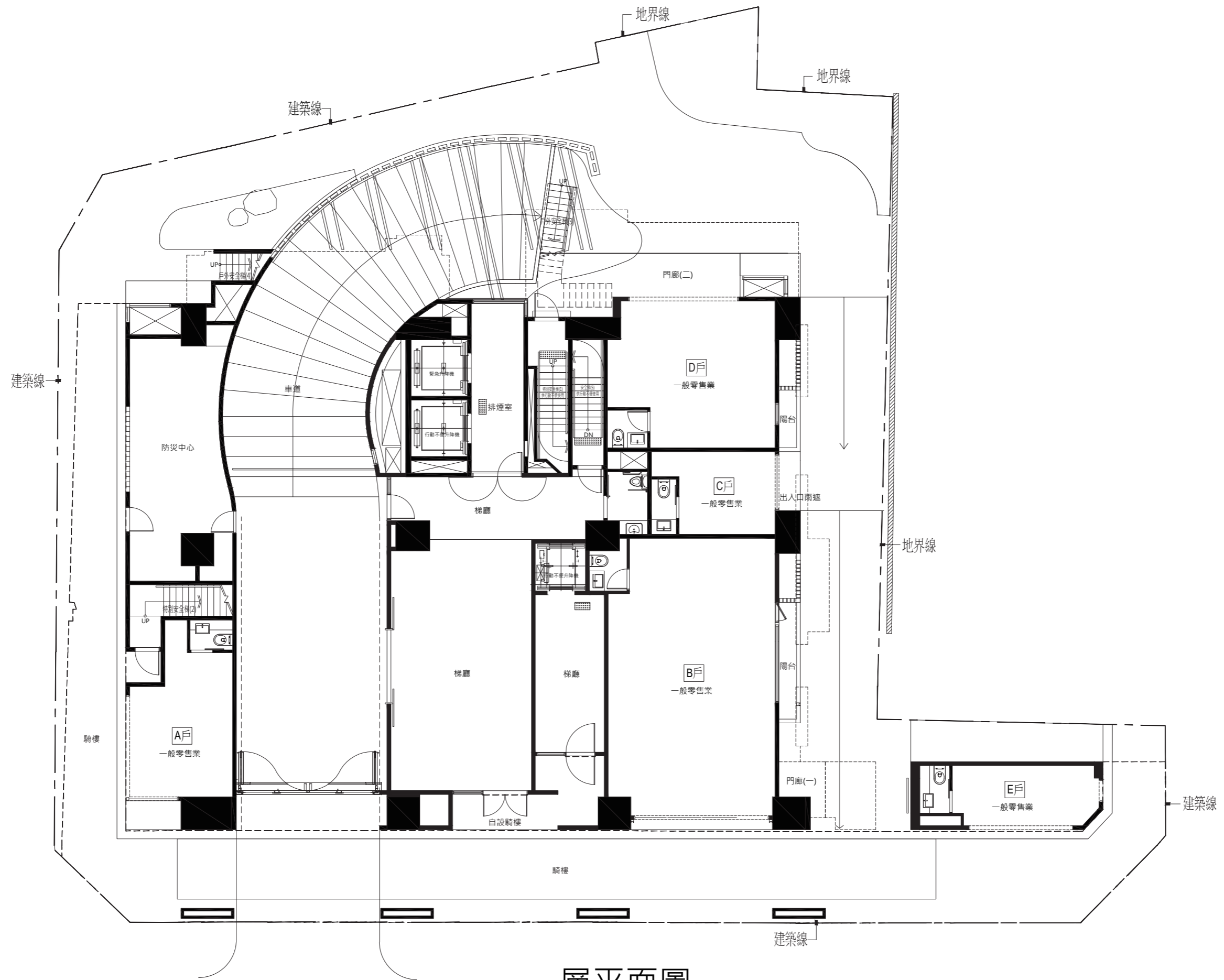
第二層 平面圖



第三層 平面圖

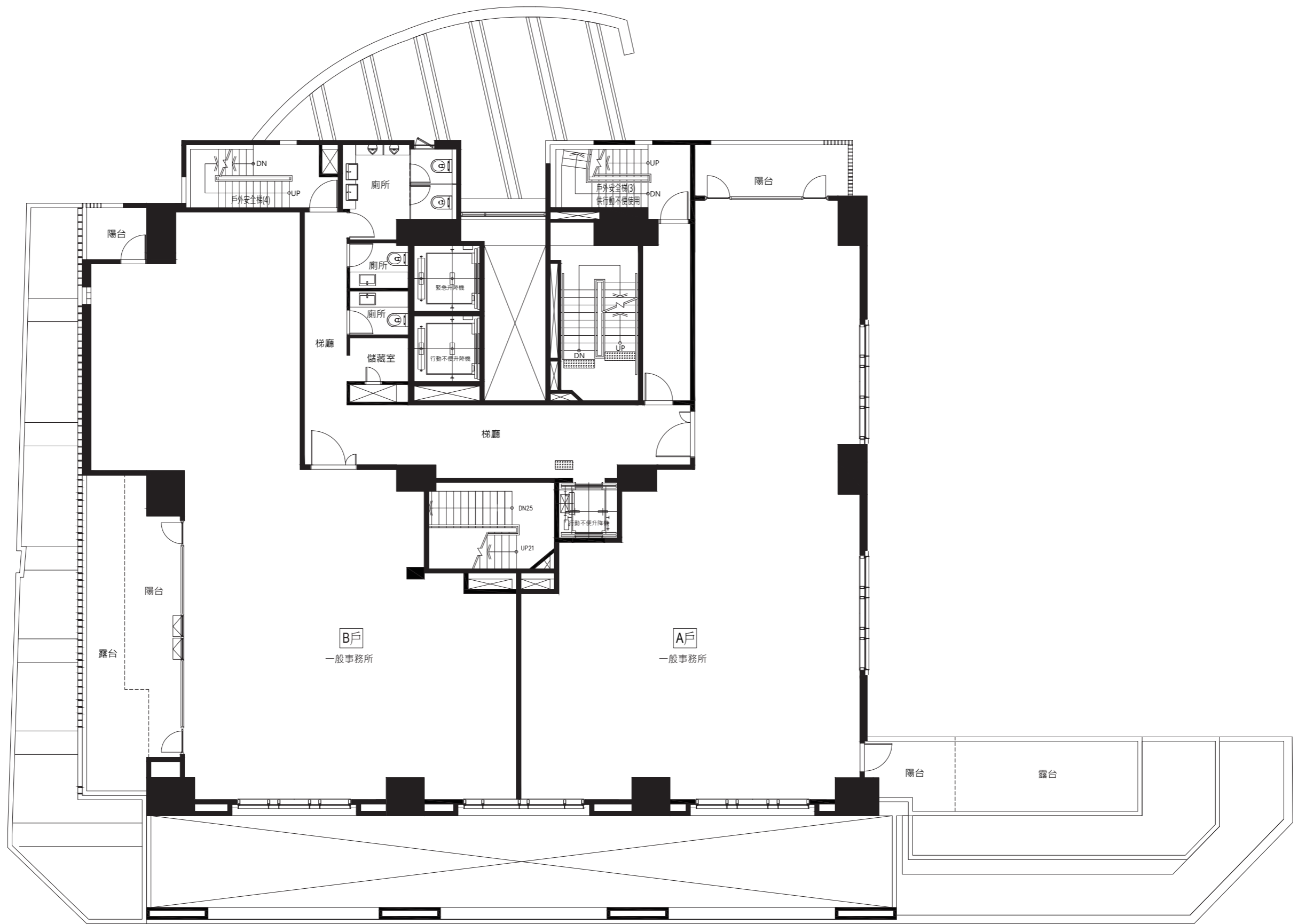


第四層 平面圖



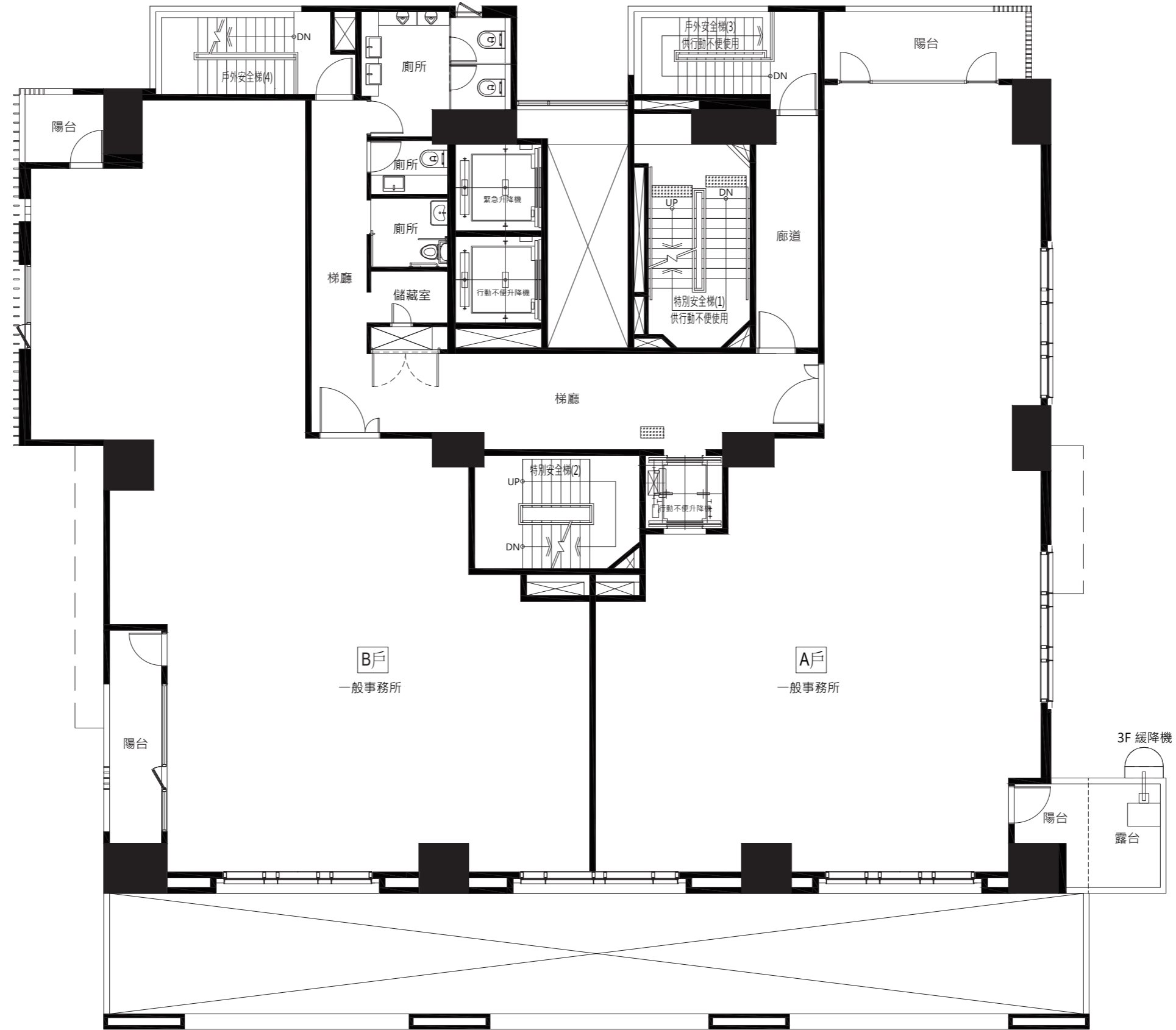
一層平面圖

註：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。



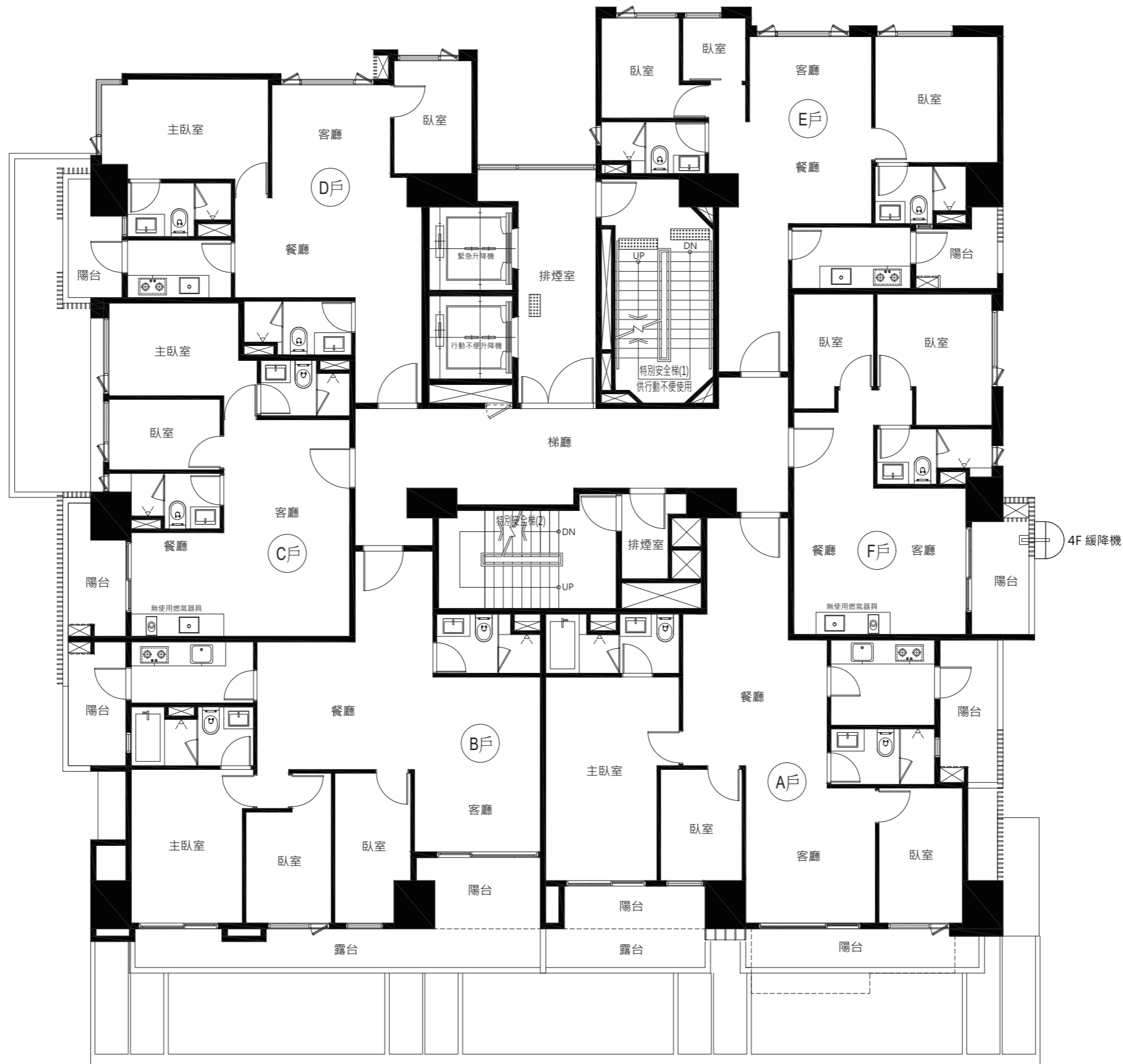
二層平面圖

註：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。



三層平面圖

註：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。



四層平面圖

註：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。



五層平面圖

註：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。



六層平面圖

註：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。



七層、九層、十一層、十三層平面圖

註：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。



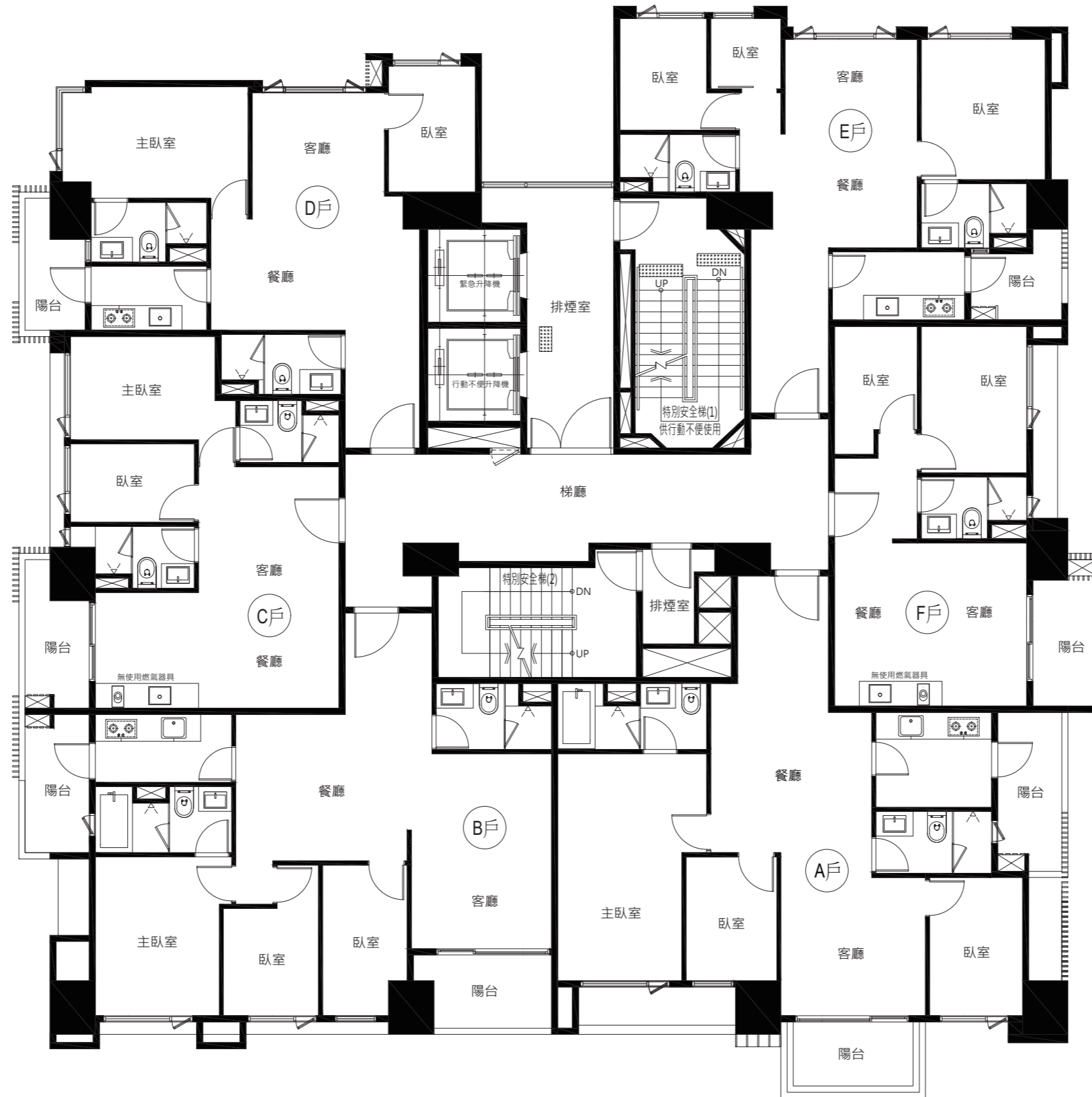
八層、十層平面圖

註：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。



十二層平面圖

註：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。



十四層至十八層平面圖

註：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。



十九層平面圖

註：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。



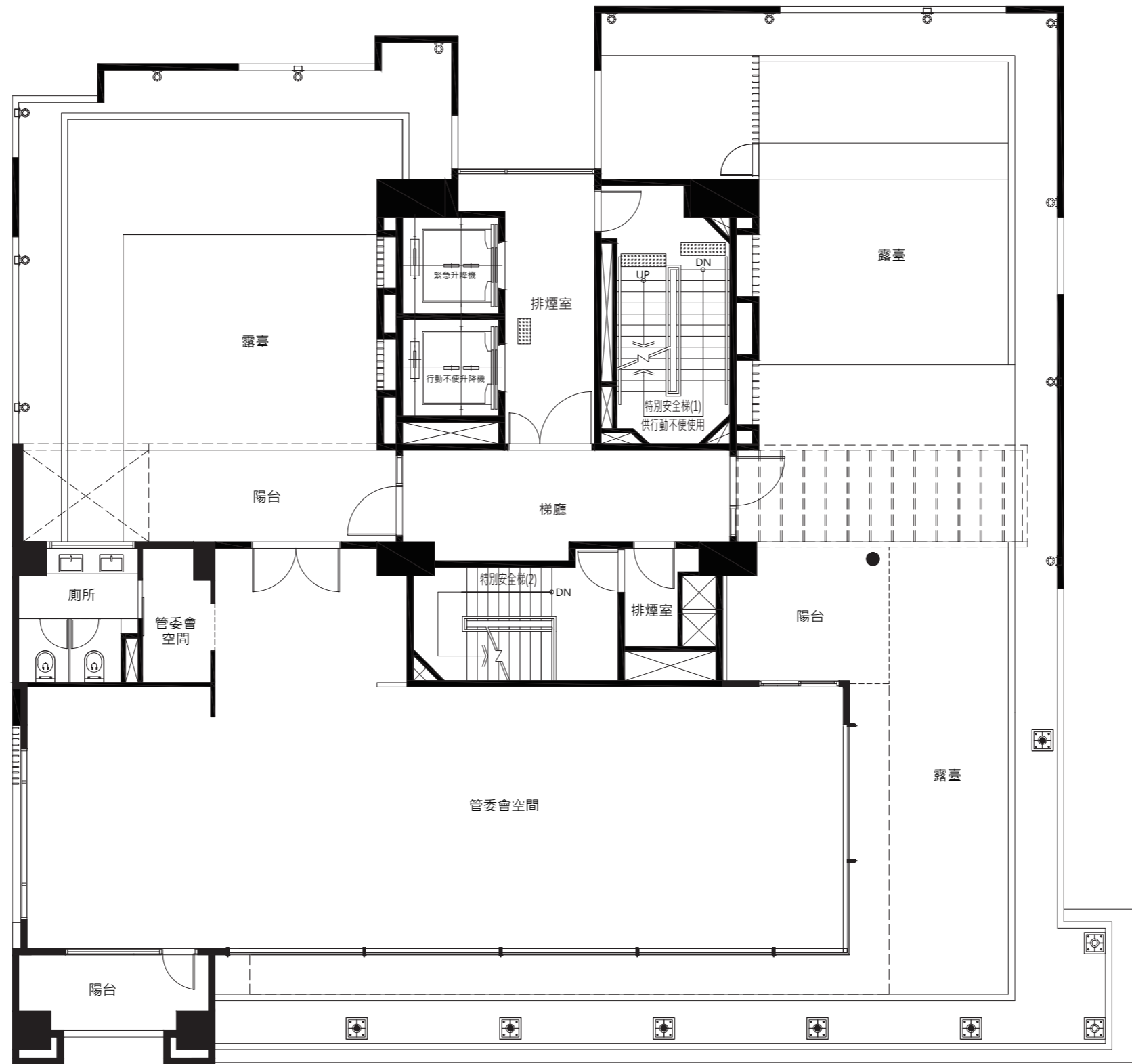
二十層平面圖

註：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。



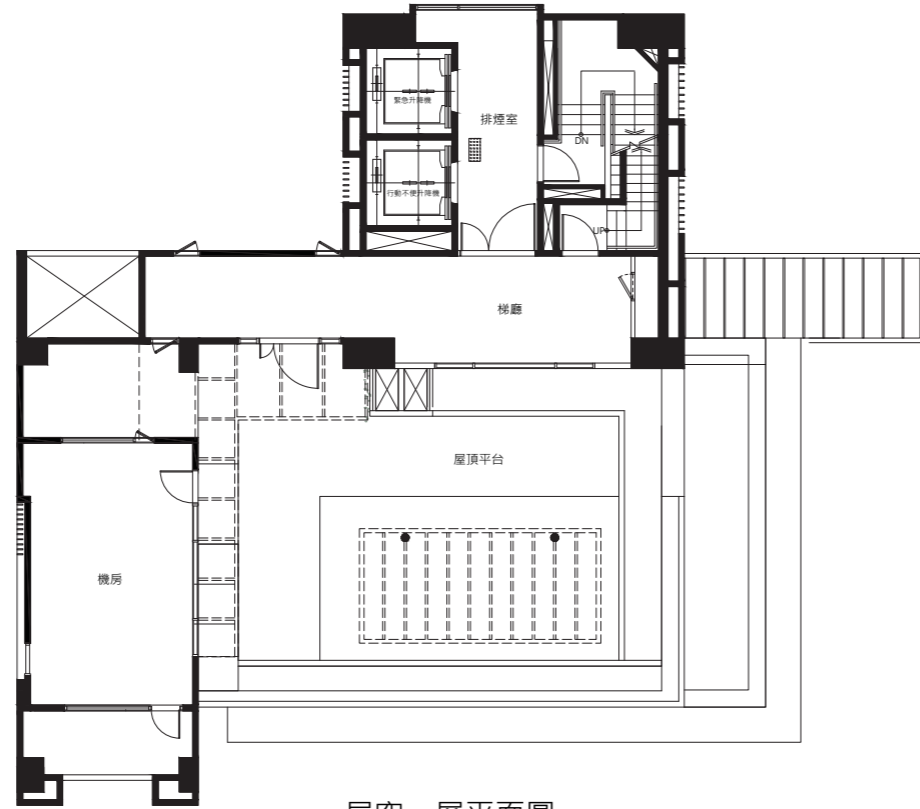
二十一層平面圖

註：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。

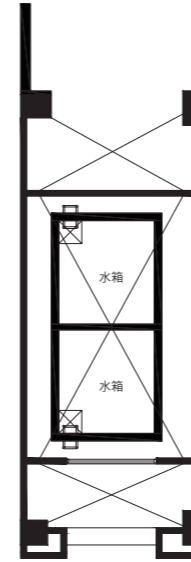


二十二層平面圖

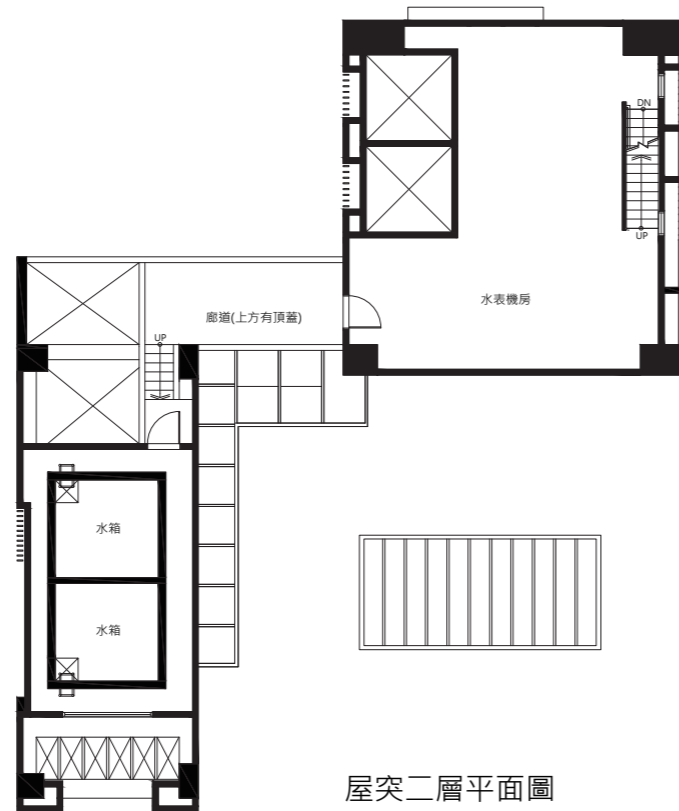
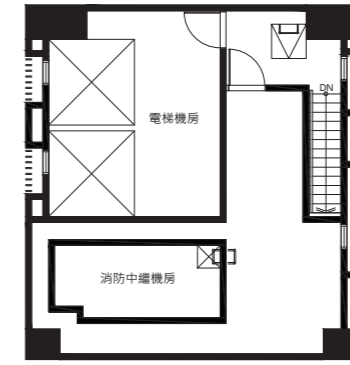
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



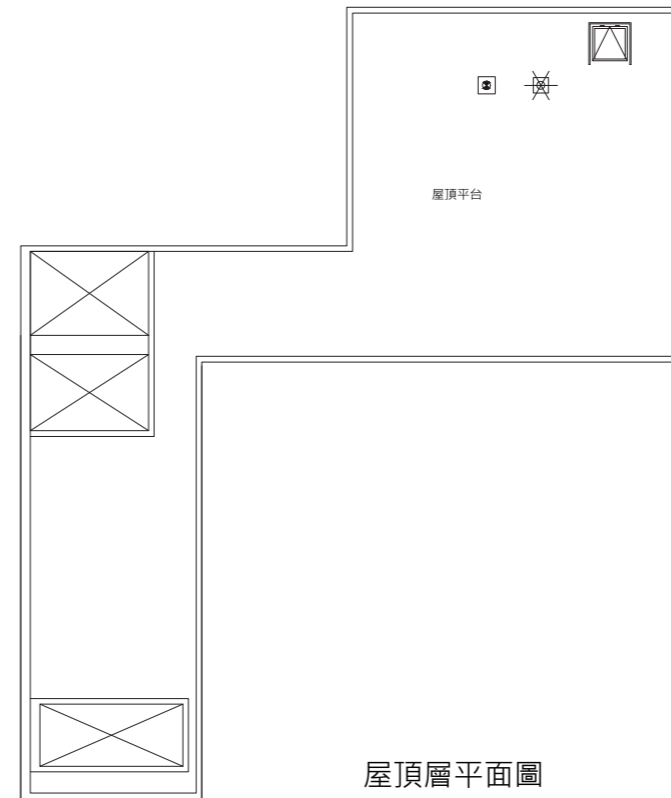
屋突一層平面圖



屋突三層平面圖



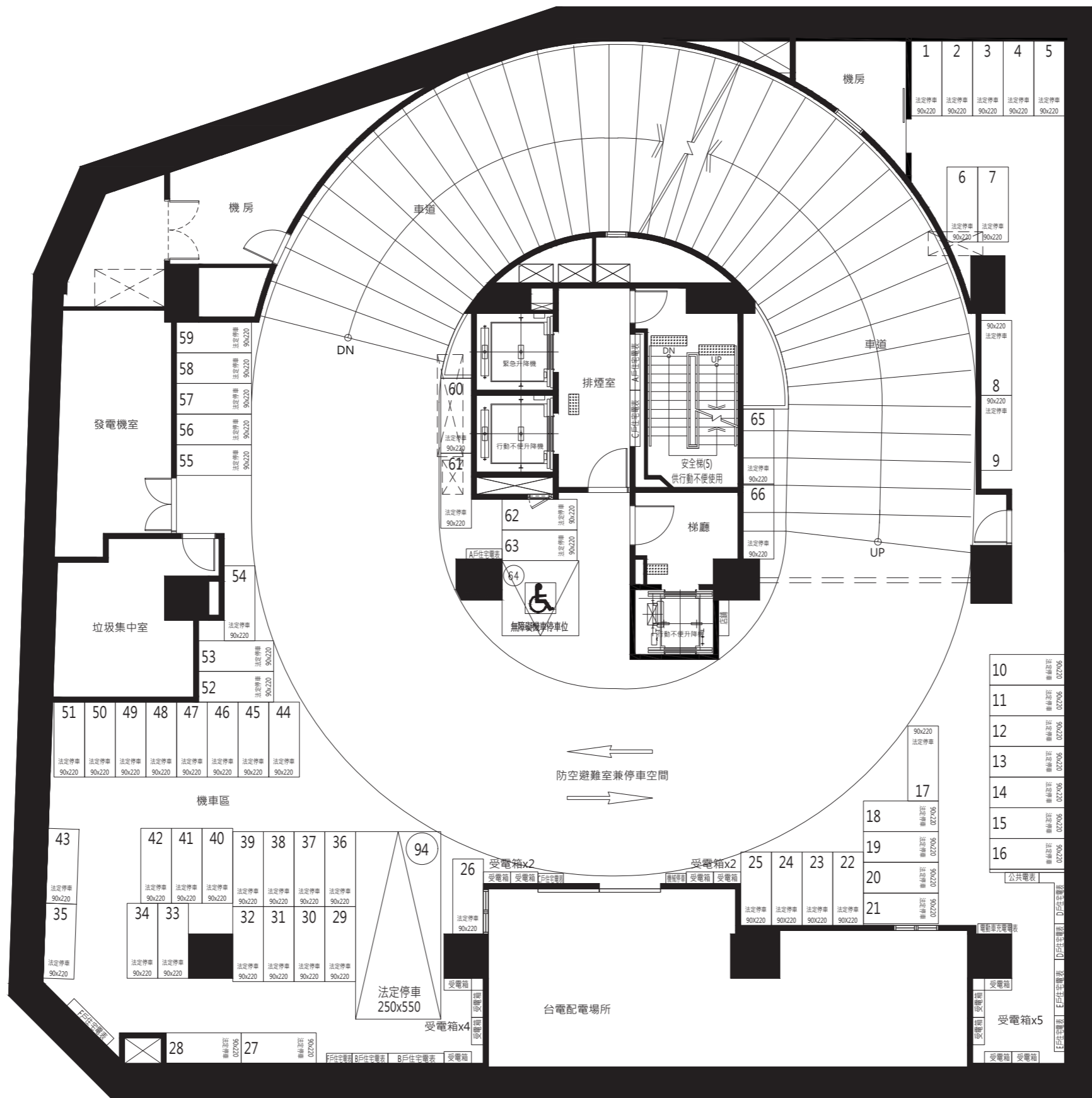
屋突二層平面圖



屋頂層平面圖

屋突層平面圖

註：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。



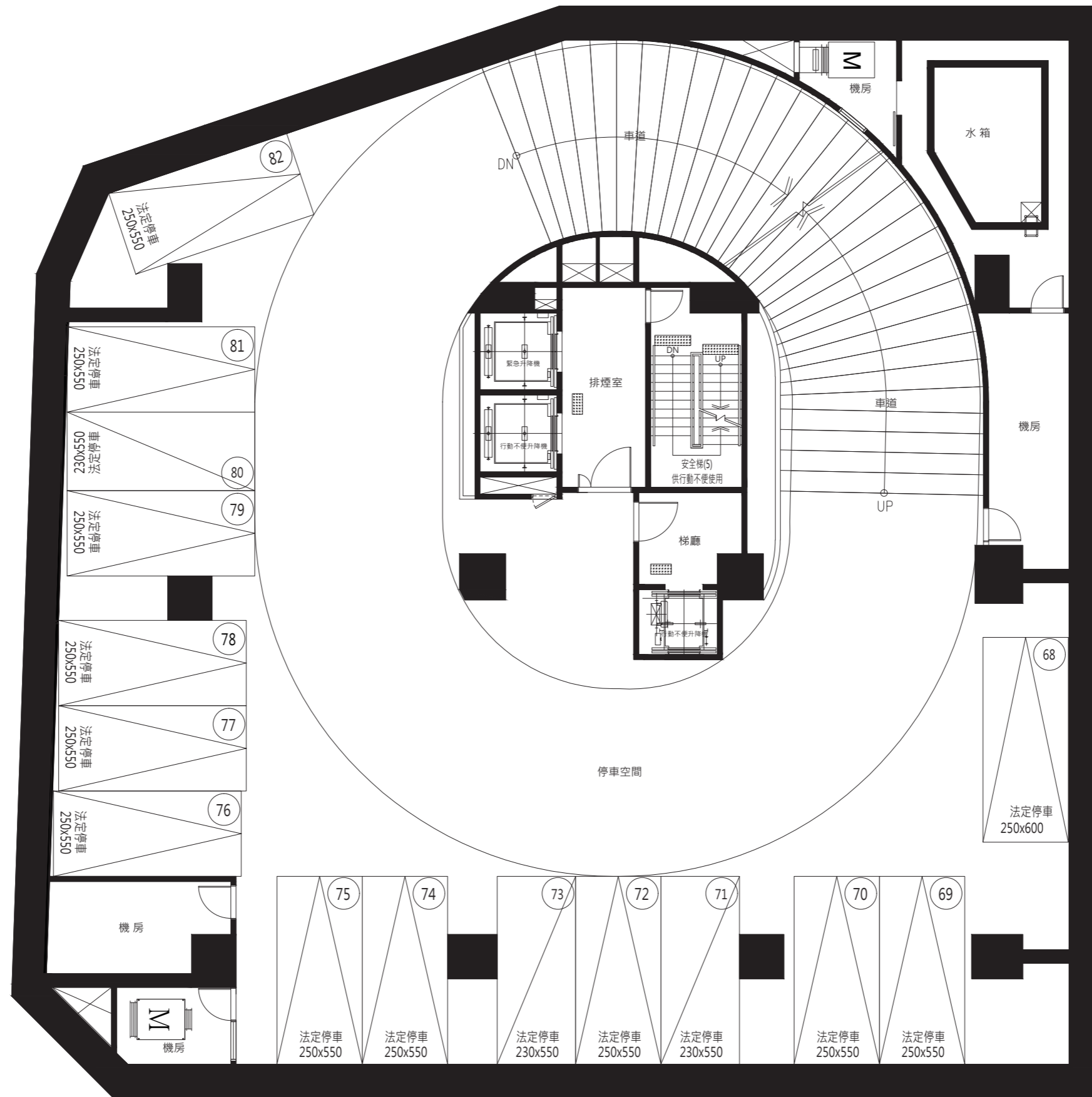
地下一層平面圖

註：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。



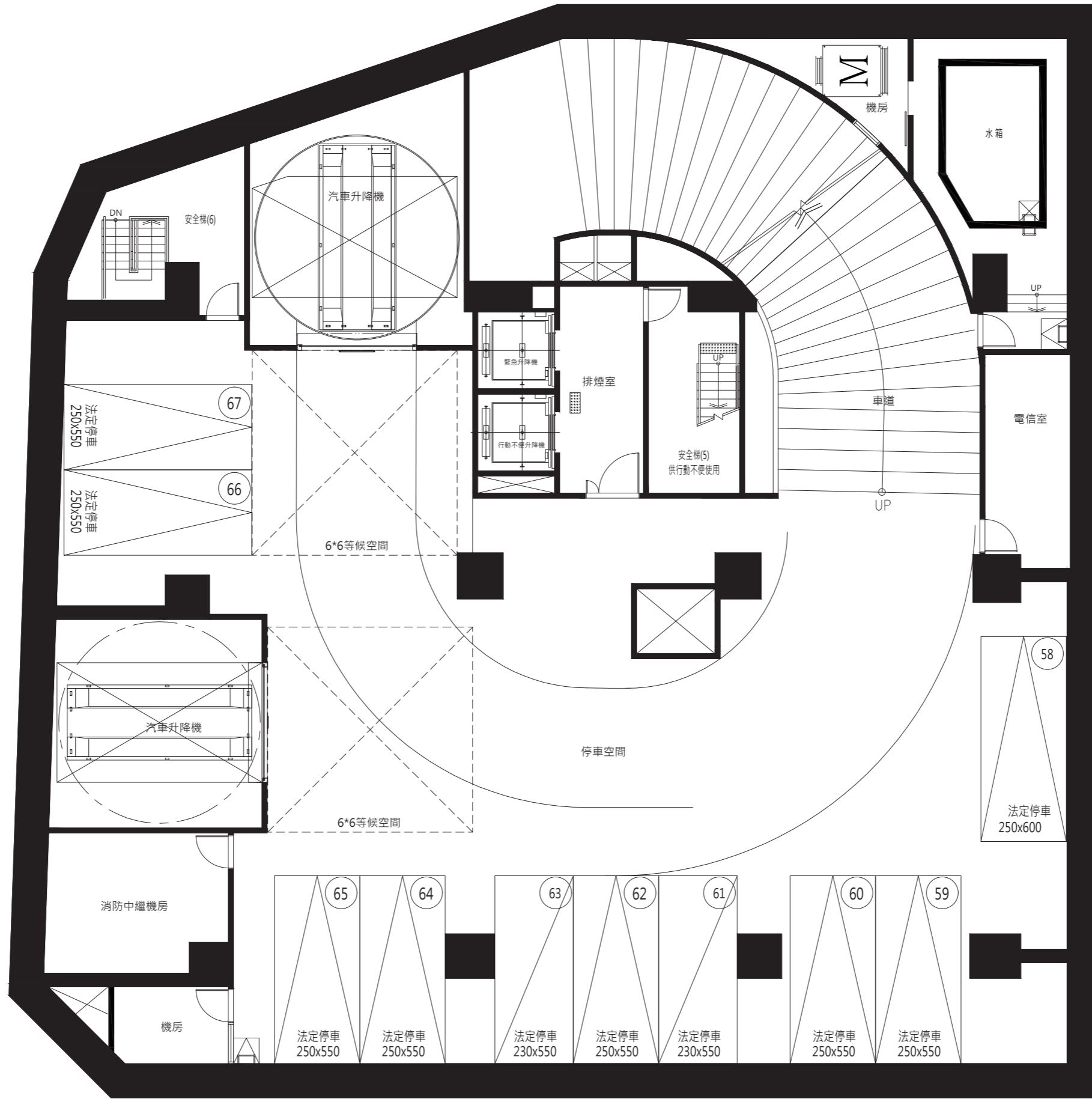
地下二層平面圖

註：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。



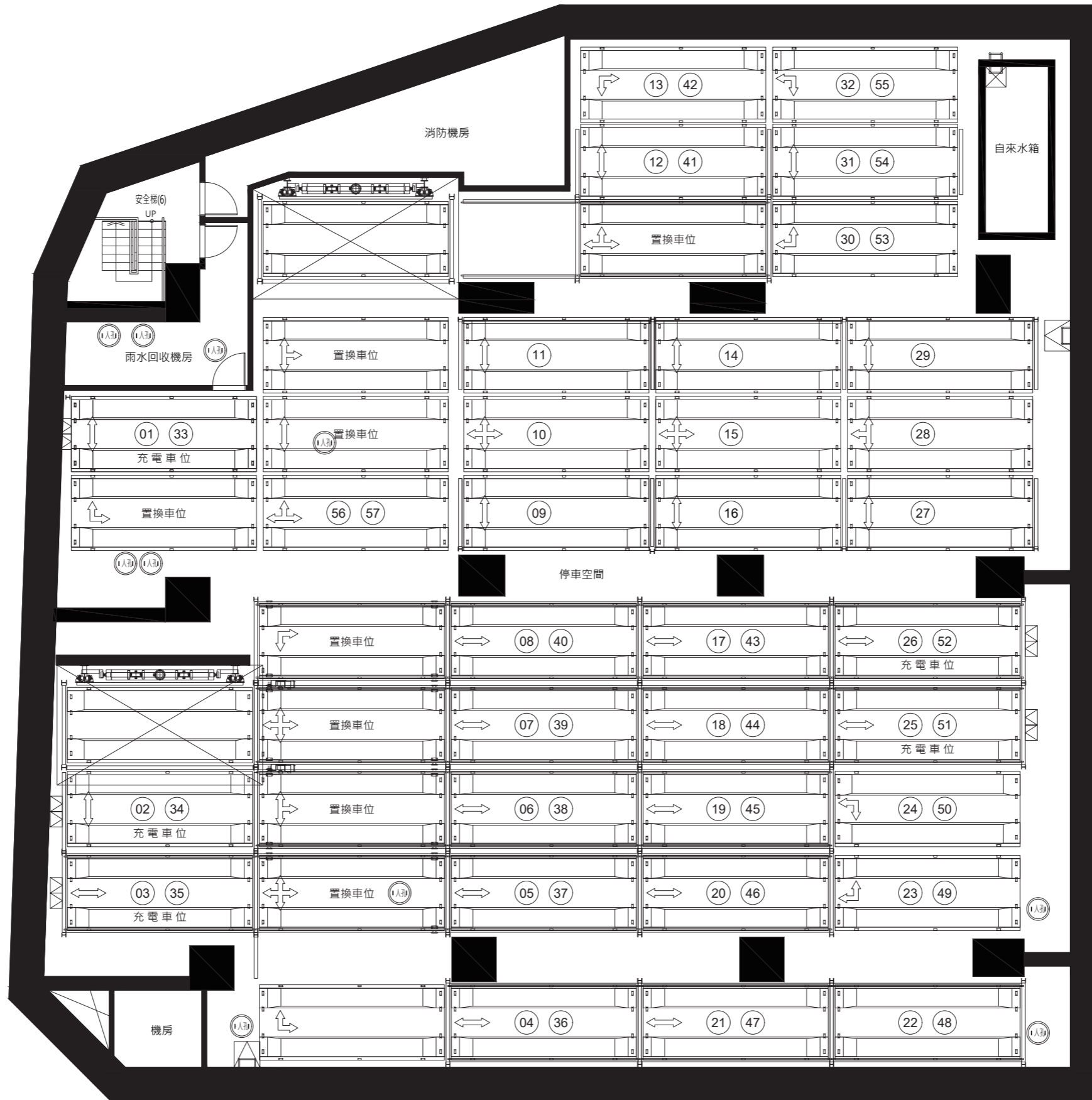
地下三層平面圖

註：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

註：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。



地下五層平面圖

註：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。