

房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

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：寶鴻開發股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：寶鴻開發股份有限公司

茲為「琢格 77」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，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：

台北市信義區雅祥段三小段 60、61、62、63、64 地號等五筆土地，面積共計 347 平方公尺（104.97 坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第叁種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「琢格 77」編號第_____樓第____戶(共計 57 戶)，為主管建築機關核准 111 年 4 月 25 日 111 建字第 0142 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）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第三層平面式機械式其他___，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為容車尺寸長 520 公分，寬 200 公分，高 185 公分，載重 2.5 公噸。另含車道及其他必要空間，面積共計 9.82 平方公尺 (2.97 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。(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之比例 15.61 %。
計算方式如下：
1.本大樓共有部分(停車位另計)總面積為 1485.98 平方公尺
2.停車位空間總面積為 274.85 平方公尺
3.占有比例為 $274.85 / (1485.98 + 274.85) = 15.61\%$
- (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) 機械式汽車停車設備編號 1~3 號為固定式車位，編號 4~28 號汽車車位為縮短停車時間，採用自動隨機方式放置車輛，故未能依所購買車位編號約定專用。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「琢格 77」編號第_____樓_____戶，其土地持分面積_____平方公尺 (_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之_____，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 2829.39 平方公尺 (855.89 坪) 比例計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、

新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____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(陽台)計_____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得登記總面積之比例_____%。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本大樓共有部分；分設共有部分(一) 共有部分(二)項目包含如下：

一、共有部分(一)為區分建物全體依專有部分占區分所有全部專有部分之比例計算。

一樓：

騎樓(連接店鋪部分除外)、機車車道、客貨兩用升降機、安全梯、門廊、梯廳、15 人份升降機、甲梯無障礙戶外安全梯、乙梯戶外安全梯、丙梯無障礙安全梯、管道間及其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

二樓至十五樓：

甲梯無障礙戶外安全梯、乙梯戶外安全梯、走廊、梯廳兼排煙室、管道間、15 人份升降機及其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

屋突一至三層：

甲梯無障礙戶外安全梯、戊梯服務專用、梯廳兼排煙室、15 人份升降機、升降機機械道、消防水箱、升降機機械室及其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

地下一層：

丙梯無障礙安全梯、丁梯、台電配電場所、防空避難室兼機車停車空間、垃圾儲藏室、梯廳兼排煙室、廁所、進氣排氣管道間、15 人份升降機、排煙室管道間、電表箱及其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

地下二層:

丁梯、緊急發電機室、升降機坑、電信室、管道間、機車升降機機房、機車升降機坑、電氣室、水箱、消防機房、機房及其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

地下三層:

消防泵浦室、消防水池、雨水滯洪池泵浦室及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分(二)為汽車位共有不具獨立權狀之停車空間項目包含如下:

一樓:

汽車車道、汽車升降機道。

地下一至二層:

汽車升降機道。(此空間為汽車升降中間層，面積暫未列入計算，完工登記時則依屆時登記規定辦理之。)

地下三層:

倉儲式停車(棋盤式)、固定式充電停車位、汽車升降機、車台轉盤(底層)。

三、本大樓共有部分(一)總面積計 1485.98 平方公尺 (449.50 坪); 專有部分總面積計 2829.39 平方公尺 (855.89 坪)。共有部分(二)總面積計 274.85 平方公尺 (83.14 坪)

四、前款共有部分(一)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)，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

五、共有部分(二)之權利範圍係由二十八席汽車位之買受車位者按車位比例而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，

分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

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

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

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

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

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

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

第六條之一 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台北富邦商業銀行股份有限公司(金融機構)或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳如附件八、信託契約書影本)。

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__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，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

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳如附件三)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。

二、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。

三、買方接獲繳款通知書七日內，以即期支票或匯款至不動產開發信託專戶帳號如下：

銀行: 台北富邦商業銀行 敦北分行

戶名: 台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳號: 82110 XXXXXXXXXX

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，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依

違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 826.96 平方公尺（250.15 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 234.65 平方公尺（70.98 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。

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台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

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

五、約定專用部分

(一)為維護各戶私密性、安全性本大樓一樓後方部分法定空地約定由緊鄰之一樓店面管理使用、二樓 C 戶及 D 戶所連接之露臺約定由緊鄰之二樓 C 戶及 D 戶管理使用，在不違反有關之建築法令下無償管理使用；其分管約定及位置範圍(詳如附件七)。

(二)各樓層 B 戶冷氣主機位置統一規畫放置於公共區域安全梯(乙梯)後方固定位置；買方依原設計放置冷氣主機不得影響建築外觀設計。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

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

- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、因設計規劃及建材設備無需使用天然瓦斯，故約定本大樓全棟建築物不予配設天然瓦斯管線及相關設備。買方確認:_____

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 112 年 6 月 1 日之前開工，民國 116 年 12 月 30 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 室內設計變更之處理

- 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。
- 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 30 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、任何口頭承諾或其他約定未經雙方簽認之設計變更圖說，均視為無效。

五、賣方所提供之室內建材或色系，如不符合買方需求時，雙方同意減帳方式處理，買方不得要求另提供材料交予賣方代為施工。

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、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。

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。

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，其管理方式依本住戶管理規約草約辦理(詳如附件五)，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、共有部分移交時，倘若有瑕疵或其他未盡事宜，管理委員會(或買方)應載明於移交驗收單上，要求賣方限期負責修繕完成，不得藉故拒絕或延遲辦理移交手續，經賣方催告仍逾期不辦理，賣方不負保管維護責任。
- 四、賣方依「公寓大廈管理條例暨實行細則」之規定，依法提撥法定公共管理基金金額新台幣壹佰壹拾捌萬陸仟壹佰柒拾叁元整於使用執照時，匯款入建管單位指定之公庫專戶，管理委員會依法成立，並開設金融機關帳戶及完成公共設備點交後，由公庫依法規定撥付於管理委員會帳戶。

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)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固二年，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。

- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、各戶之衛浴設備、廚具設備(含電器設備)自交屋日起，由賣方保固二年。
- 四、公共機電設備(公設水電設備、發電機設備、機械停車設備、電梯設備、給排水馬達、監控對講保全)提供二年保固，屬於日常消耗品材或油料者，不在保固範圍內。
- 五、防水保固，屋頂防水、外牆防水、廁所防水、給排水管漏水等及裝修面飾材或固定門窗部分，自交屋日起由賣方提供三年保固(不涉及結構部分)。
- 六、保固除外範圍:賣方能證明可歸責於買方(例如使用不當、自行變更修改)或不可抗力因素產生之瑕疵或損壞，不屬於前款保固範圍，賣方不負保固責任。
- 七、公設綠化植栽因環境因素條件不一，使用執照取得日起算提供一年保固保養。

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 仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續並簽立代辦貸款委託書(詳如附件六)。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部分，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部分，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) 如因下列情事可歸責於買方時，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。

1、經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

2、買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未簽署辦理貸款所需文件致不能獲得貸款。

3、買方未依賣方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

4、買方有其他原因(如未成年或無固定職業等)致金融機構不能接受貸款或減少貸款。

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、買方不辦貸款或減少貸款金額者，應於使用執照取得繳付貸款期款 50%金額，開立 50%未繳款保證本票，於稅單核發繳付剩餘 50%金額；買方應於接獲賣方通知之日起七日內繳付，買方收到款項後歸還保證本票，如買方逾期達七日仍未繳或已繳票據無法兌現時，經賣方催告而於催告期限內仍未給付者，雙方同意依本契約書第八條規定處理。買方確認:_____

五、買方購屋時已知悉央行政策之銀行貸款管制條件，申辦時依央行規定辦理，買方如為法人或持有戶數達兩戶以上，銀行貸款核貸差額，視為歸責於買方，買方同意貸款差額於賣方通知日起 ____天(三十日內)，以現金或即期支票一次給付賣方。

買方確認:_____

六、本貸款應於賣方產權移轉登記於買方後五日內撥付賣方，逾期買方應加付按逾期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，經賣方催告逾期三十日仍未給付，視為違約，依本契約書第八條規定處理。

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 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，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。

第二十六條 裝潢施工

- 一、買方完成交屋，向管理單位填寫裝潢申請書並簽立裝潢切結書繳付裝潢保證金新台幣壹拾萬元、環境維護費預繳新台幣壹萬元(每日 200 元依實際施工天數多退少補)辦理申請並程序後承包商方可進入施工。
- 二、買方裝潢施工需遵守住戶管理規約及裝潢管理辦法之規定，如未遵守規定、破壞公共區域部分予以改善並回復原狀，否則同意賣

方由保證金扣抵處理。

- 三、買方自行委託第三方裝潢之施工工程，由其施工承包商負責，概與賣方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

第二十七條 社區管理

- 一、雙方同意自使用執照取得日起，買方全權委託賣方或賣方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務壹年，代管期間之人事費用(12小時保全人員)、設備維護費、公共設施之水電費、清潔費及其他費用（如清潔用品、文具用品…等）由賣方負擔。
- 二、地下一層機車停車位使用方式，待管理委員會成立後由管理委員會會議決議管理方式及收費標準。
- 三、買方同意自交屋日起，無論入住與否，應繳付管理費(暫定房屋以每月每坪新台幣 120 元，機械車位每月每個 1200 元計算)。

第二十八條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章乙枚，負責保管以做本約房地之有關水電申請及辦理產權過戶用，賣方不得將印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。買方簽名:_____

第二十九條 其他約定

- 一、本建物之工地於施工期間，未經賣方同意不得擅自進入本工地，否則買方應自付一切安全及法律責任。
- 二、有關本大樓整體外觀及公共空間之配置、色澤、園藝、景觀、照明設備及設備建材、不損及買方權益下以求至善至美。法定空地及屋頂平台等共用部份規劃，賣方保有變更之權利。

第三十條 契約當事人之效力

- 一、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，並由法定代理人負連帶責任。
- 二、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗該第三人。
- 三、本契約所有約定買賣雙方之法定受讓人或繼承人均具約束力。

第三十一條 送達處所

買賣雙方所為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約書所載地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以至退回

無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，否則一切責任由違反之一方自行負責。

第三十二條 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。

第三十三條 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。

第三十四條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，本契約一式二份買賣雙方各執一份。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十六條 附則

- 一、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。
- 二、本大樓露臺、陽台禁止加窗或加設鐵窗等，如有上述違反規定經發現屬實者，願無條件自行拆除或接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 三、起造人或所有權人於申辦建物所有權第一次登記、或買賣、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。

附 件：

- 一、建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本。
- 二、機械汽車位平面圖。
- 三、土地、房屋暨車位總價付款期別明細表。
- 四、建材設備表。
- 五、住戶管理規約(草約)。
- 六、代辦貸款委託書。
- 七、分管約定同意書及圖說。
- 八、不動產開發信託合約書影本。

立契約書人

買方姓名：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：

賣方姓名：寶鴻開發股份有限公司
負責人：曹雅芳
統一編號：54639792
通訊地址：台北市中山區民生東路三段71號2樓
連絡電話：(02) 2504-7890

不動產經紀業
名稱：家河廣告有限公司
負責人：簡大惟
統一編號：83433952
公司地址：新北市五股區芳洲八路88號1樓

不動產經紀人：應尹甄
經紀人字號：(109)北市經證字第02614號
連絡地址：新北市五股區芳洲八路88號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本

111建字第0142號

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0142號			
起造人姓名	寶鴻開發股份有限公司 (負責人: 曹雅芳)			住址	10478 台北市中山區民生東路三段71號2樓		
設計人姓名	李伯軒			事務所名稱	李伯軒建築師事務所		
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)(原屬第貳種商業區)			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層57戶		
建築地點	地址	信義區敦厚里松隆路77號2樓 共11筆 詳見附表					
	地號	信義區雅祥段三小段0060-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	34.85m ²	建築面積	237.63m ²	基地面積	騎樓	63.53m ²
	其他	4207.99m ²			其他	283.47m ²	
發照日期	111年04月25日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起57個月內竣工		
工程造价	\$ 65,744,864 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1層	289.9	3.25	防空避難室兼停車空間共21筆 (詳見附表)				
					總計:	4242.84	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				局長黃一平			
中華民國 111 年 4 月 25 日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0142號



建築地點： 信義區敦厚里松隆路77號2樓
信義區敦厚里松隆路77號3樓
信義區敦厚里松隆路77號4樓
信義區敦厚里松隆路77號
信義區敦厚里松隆路79號2樓之1
信義區敦厚里松隆路79號
信義區敦厚里松隆路79號3樓之1
信義區敦厚里松隆路79號3樓
信義區敦厚里松隆路79號4樓之1
信義區敦厚里松隆路79號4樓
信義區敦厚里松隆路79號2樓

地號： 信義區雅祥段三小段0060-0000號
信義區雅祥段三小段0062-0000號
信義區雅祥段三小段0064-0000號

信義區雅祥段三小段0061-0000號
信義區雅祥段三小段0063-0000號

原核發執照號碼： 060使字第0831號

建築物概要： A棟地下001層、面積:289.9m²、高度:3.25M、用途:防空避難室兼停車空間
A棟地下003層、面積:289.9m²、高度:8.65M、用途:停車空間、機房
A棟地上002層、面積:218.71m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上010層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上012層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上014層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:29.69m²、高度:3.95M、用途:樓梯間
A棟突出物003層、面積:29.69m²、高度:2.55M、用途:機房
A棟地下002層、面積:289.9m²、高度:2.85M、用途:機房
A棟地上001層、面積:231.36m²、高度:4.29M、用途:梯廳、(第二十一組)飲食業(G3, 83.82m²)
A棟地上003層、面積:219.32m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上009層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上011層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上013層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上015層、面積:217.89m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物002層、面積:29.69m²、高度:2.4M、用途:水箱

雜項工作物： 圍牆：18.07M:長度18.07m、高度2.0m
挖方：5422.16m³:長度40.66m、高度16.85m、面積321.79m²
滲透排水管：19.04M:長度19.04m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《10》月《22》日（法令適用日期：110年10月22日）。
2. 建築地點：信義區敦厚里松隆路77號、79號。
3. 實設空地《109.37》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：《陳荻閣結構技師事務所》，技師：《陳荻閣》技師。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0142號

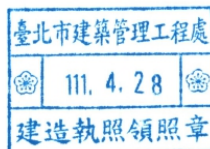
注意事項：

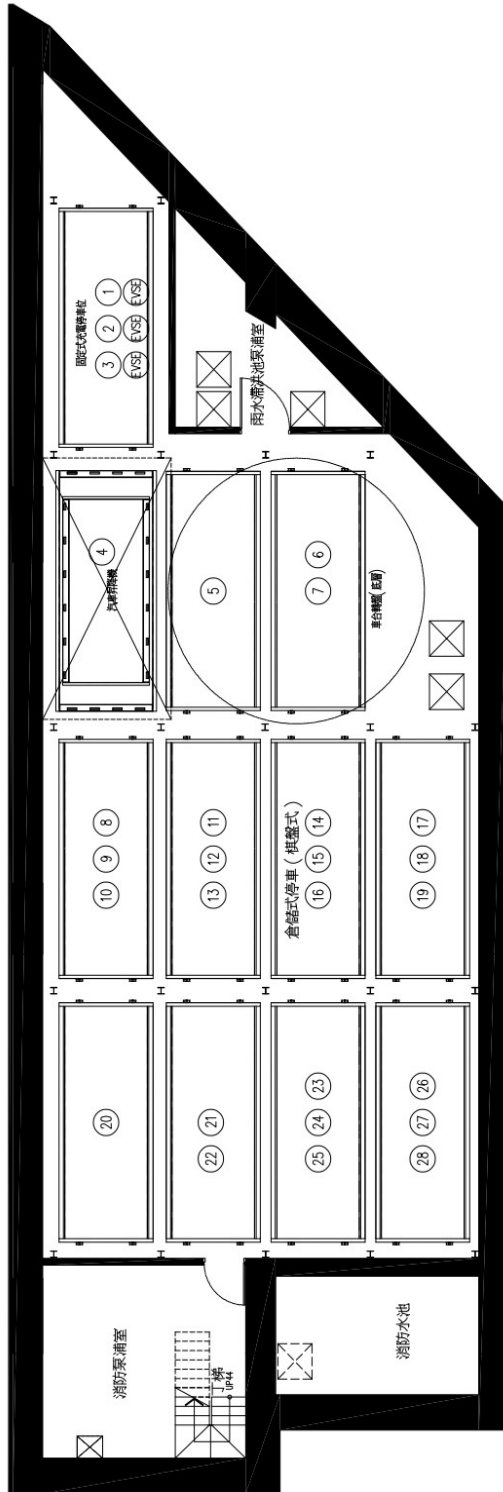
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》技師。
7. 電機專業技師：《高森工程顧問股份有限公司》，技師：《方嘉和》技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1012.24》平方公尺，共《11》戶。拆除門牌：《臺北市信義區松隆路77號、77號2-4樓、79號、79號2-4樓、79號2樓之1、79號3樓之1、79號4樓之1》由李伯軒建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原使用執照：060使字第0831號。
12. 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。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 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。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 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。
18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
23. 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。
24. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為206.49平方公尺，屋頂平臺綠化面積為103.55平方公尺。
25. 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」。
26. 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」。
27. 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衛生處審核備，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衛生處審核可文件。
28. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
30. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
31. 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。
32. 本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之建築物給水排水設備設計技術規範裝設油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料向本府工務局衛生下水道工程處備查。
33. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
34. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
35. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
36. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪裝，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。



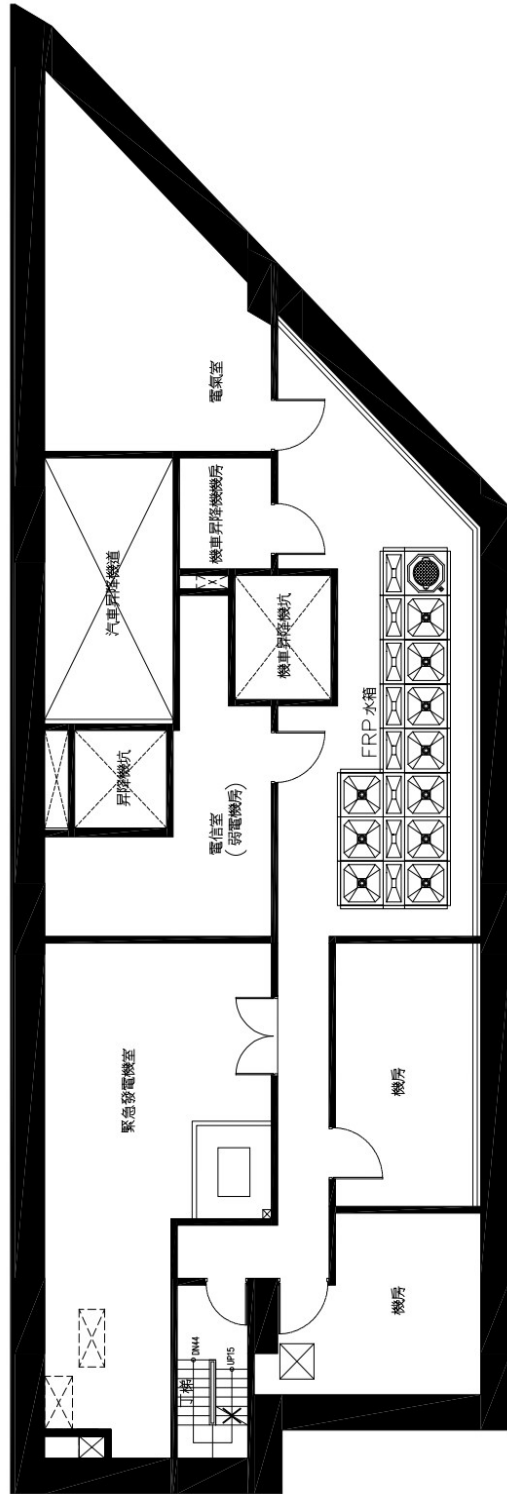
注意事項：

- 37.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，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本府環保局審查，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。
- 38.建造執照(含雜項執照)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本府環保局審查，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。
- 39.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前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。
- 40.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602.28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。
- 41.核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 42.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
- 43.本案依據84年9月27日府都二字第84064377號公告商業區調整案說明書辦理，調整商業區細分為高二使用及指定商業區為高三特使用，惟本案依原使用分區使用，不涉及回饋。
- 44.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 45.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 46.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年8月10日北市都建字第1106045838號函核准重建計畫其獎勵容積為524.66平方公尺該容積獎勵額度為24%在案；實際使用獎勵容積為520.4平方公尺該容積獎勵額度為23.81%，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.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人寶鴻開發股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣4,994,501元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人寶鴻開發股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣9,989,001元，於領得使用執照二年內取得鋼級智慧建築標準章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.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。
- 50.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110年12月22日北土技字第1102005657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。
- 51.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。
- 52.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。
- 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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 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篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

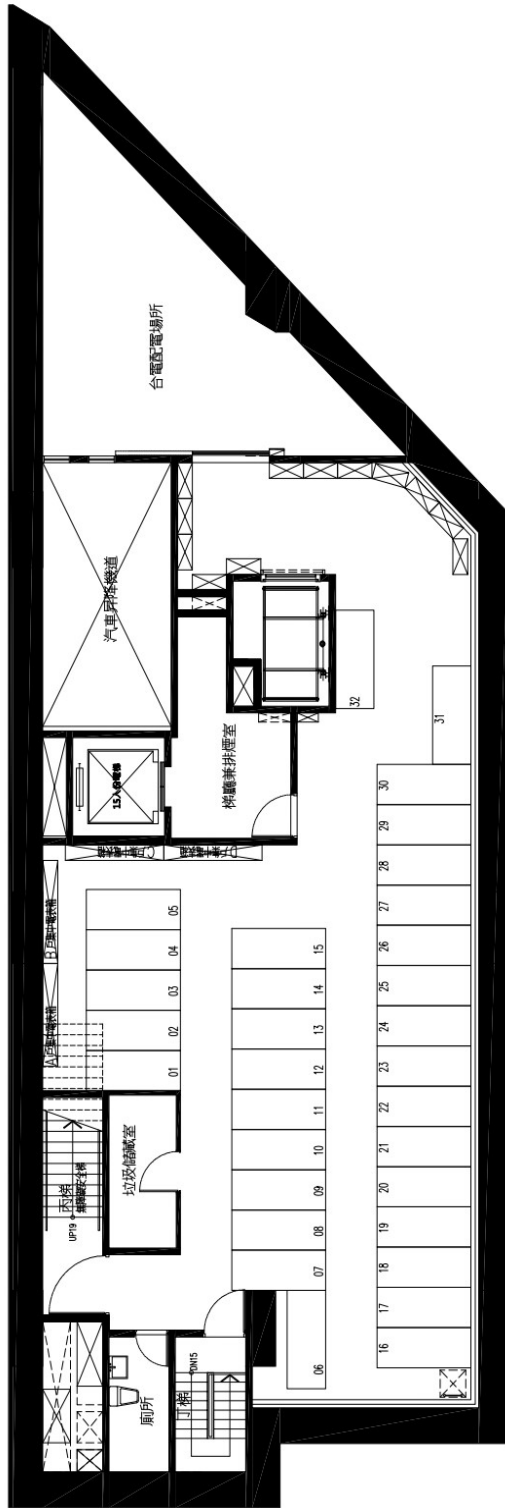




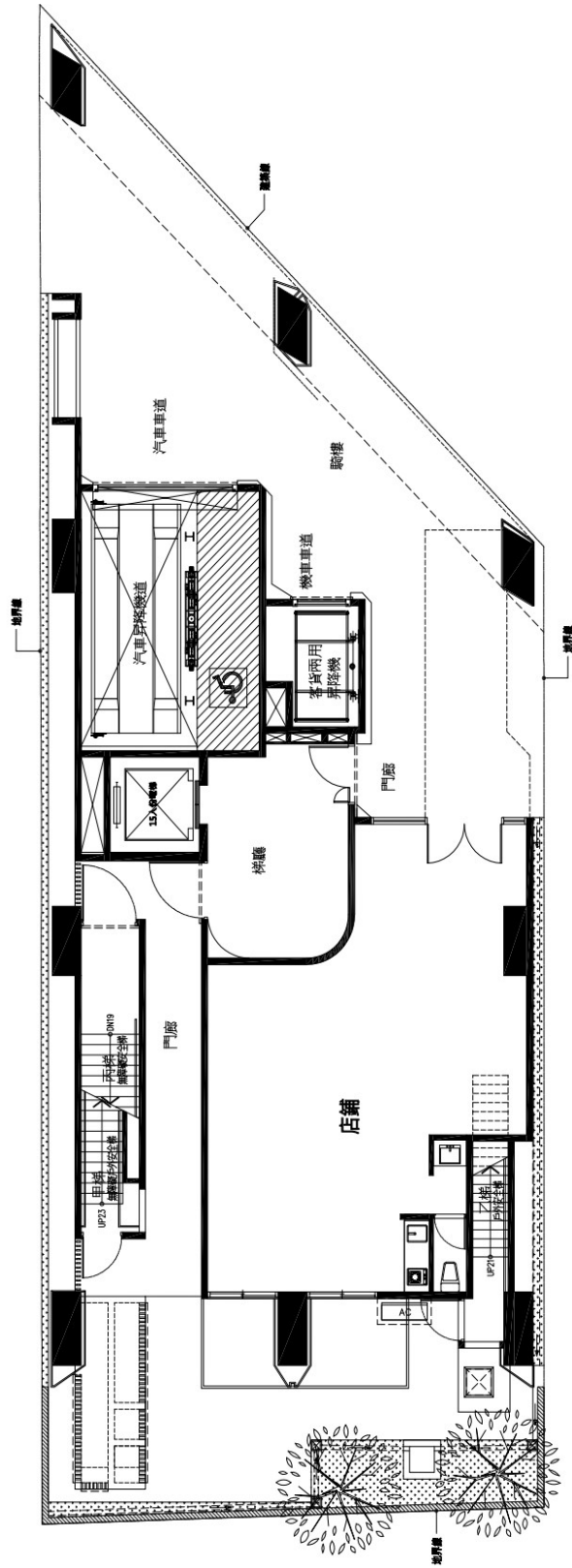
地下三層平面圖



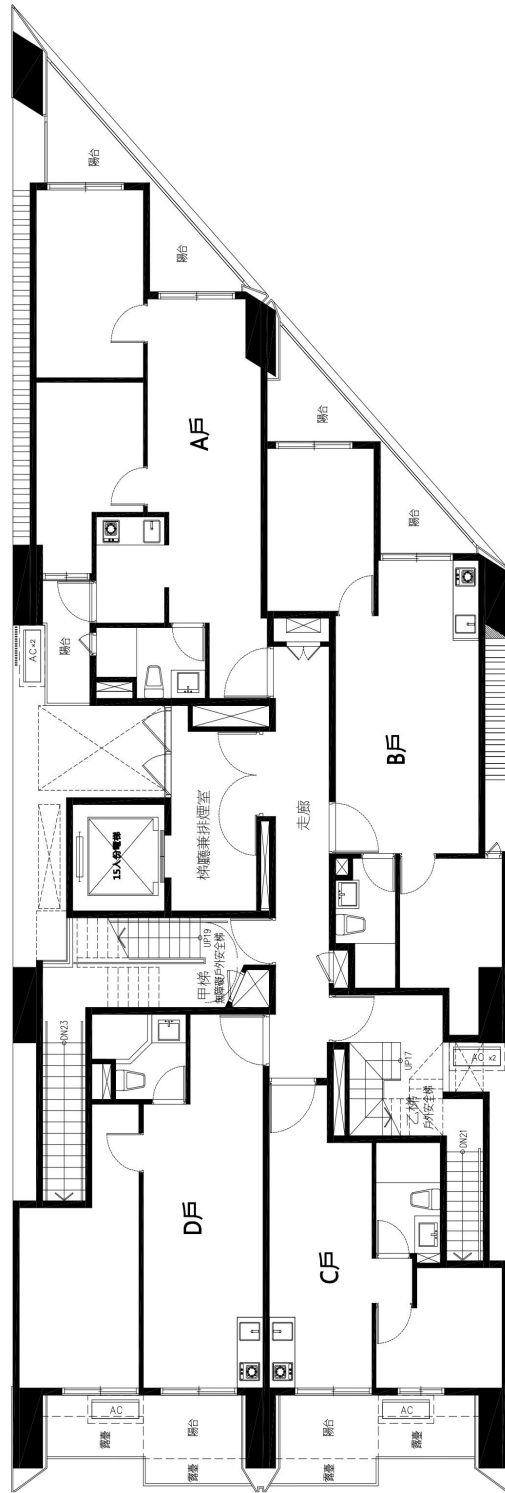
地下二層平面圖



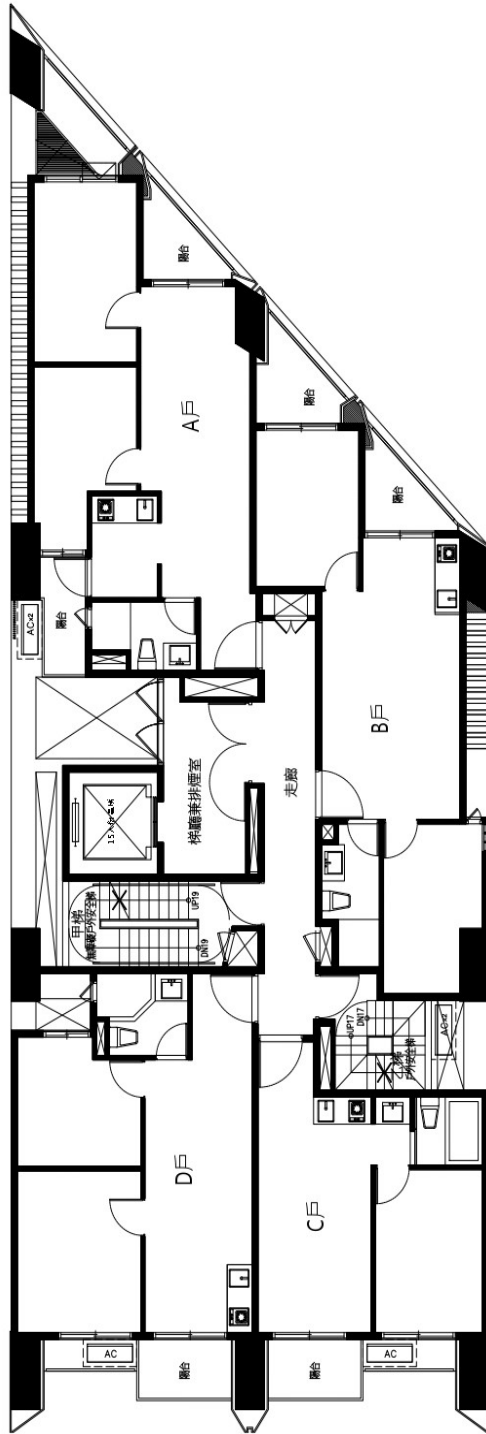
地下一層平面圖



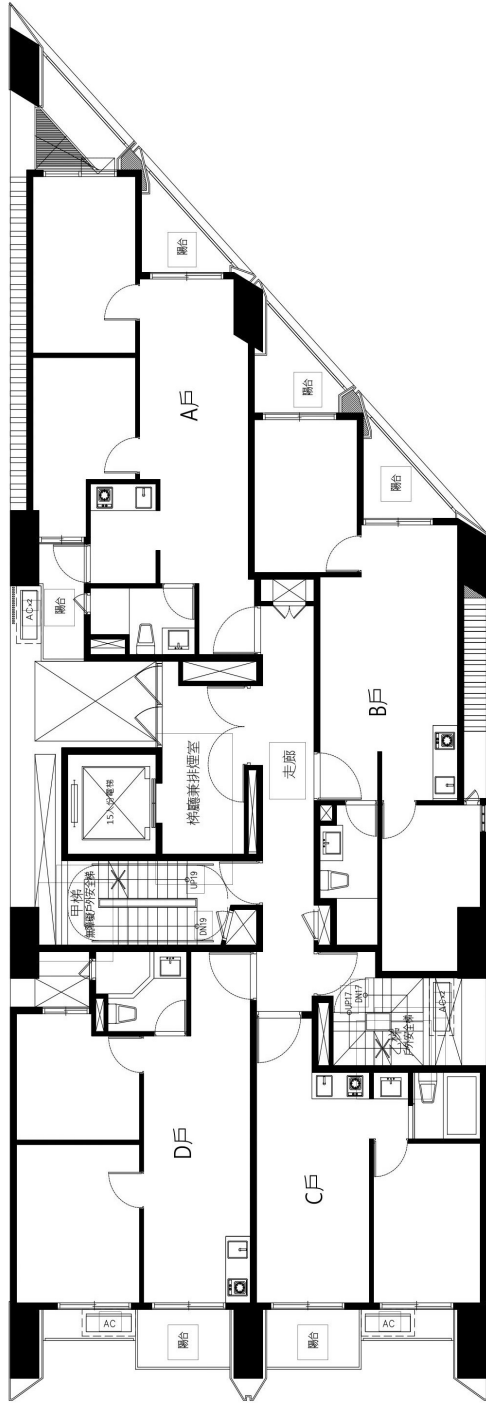
一層平面圖



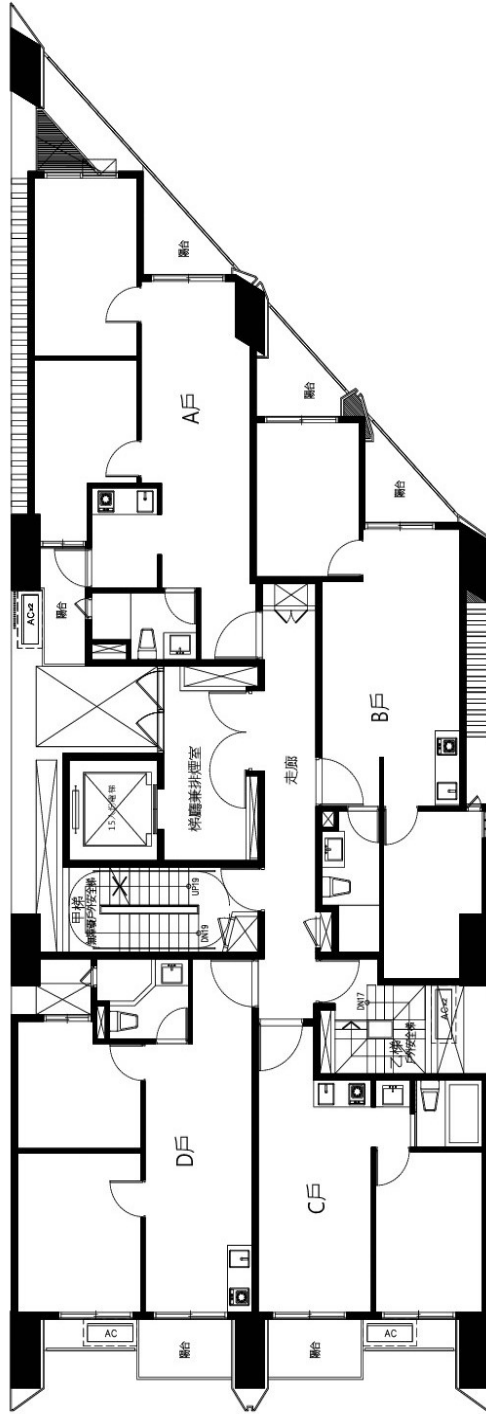
二層平面圖



四層平面圖



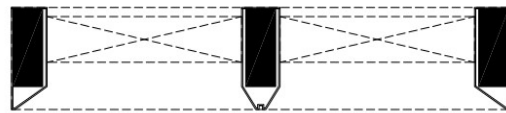
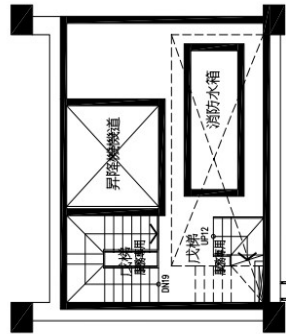
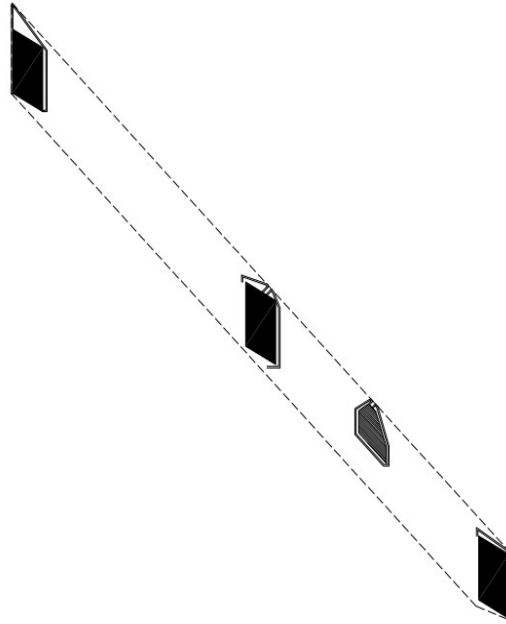
五層至十四層平面圖



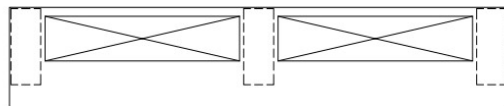
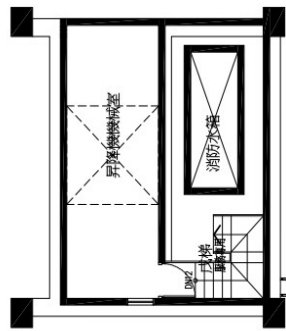
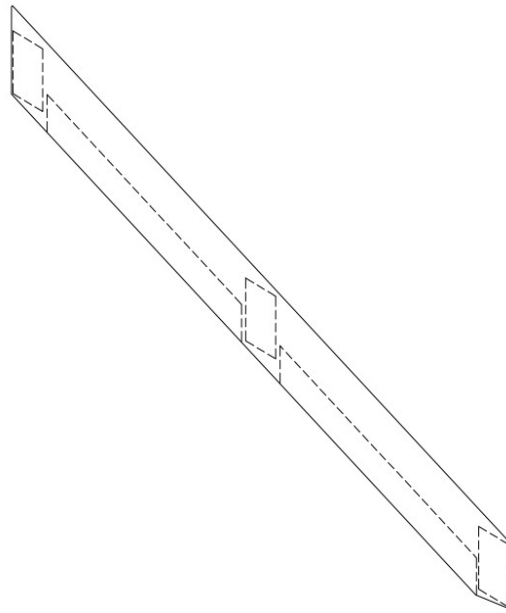
十五層平面圖



屋突一層平面圖

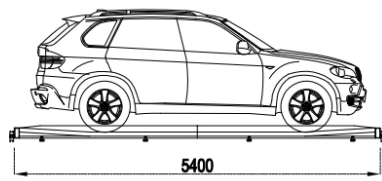


屋突二層平面圖

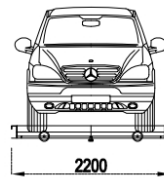


屋突三層平面圖

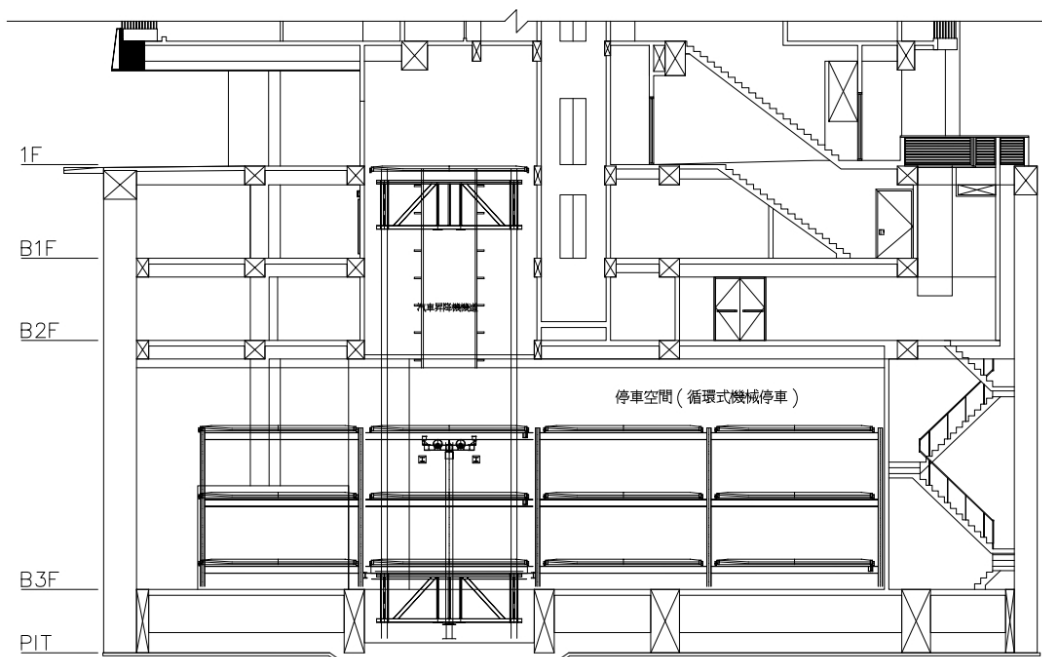
附件二、機械汽車位平面圖



車台板側視圖



車台板正視圖



停車空間剖面圖

附件三、 土地、房屋暨車位總價付款期別明細表

期款別/每期進度別	買方應繳之房地款金額 (新台幣)	備 註
訂 金	佰 拾 萬 仟元整	
簽約金	佰 拾 萬 仟元整	
開工款	佰 拾 萬 仟元整	
地下 3 樓底板完成	佰 拾 萬 仟元整	
1 樓底板完成	佰 拾 萬 仟元整	
8 樓底板完成	佰 拾 萬 仟元整	
15 樓頂板完成	佰 拾 萬 仟元整	
申請使用執照	佰 拾 萬 仟元整	
取得使用執照	佰 拾 萬 仟元整	
所有權移轉 (金融貸款)	仟 佰 拾 萬 仟元整	
交屋款	佰 拾 萬 仟元整	
買賣契約總價款	仟 佰 拾 萬 仟元整	

附件四、 建材與設備說明

建築外觀：

本建築外觀採天然石材搭配金屬鋁板、高級外牆磚、格柵裝飾等建材，表現精緻質感，塑造國際現代極簡之風格建築。

結構系統：

- 一、本大樓為獨棟地上層十五層/地下室三層，鋼筋混凝土結構，本大樓結構經專業技師及電腦系統精確計算，並經主管機關及結構技師審核，大樓震區設計水平加速度為 0.24g，抗震係數符合法規規定，結構安全穩固，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火時效等特性，均符合內政部所頒發之建築技術規則及建築安全標準設計。
- 二、結構體混凝土採用符合 CNS 國家標準之預拌混凝土廠商。
- 三、採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染。

壹樓大廳：

- 一、一樓大廳及入口大門採金屬造型門扇或金屬門框搭配強化玻璃門，出入大門採用電子式門禁管理系統。
- 二、牆面貼天然石材或石英磚，地坪均鋪設石材或石英磚，造型天花板配合整體照明。
- 三、詳細材料以專業設計師規劃整體門廳設計為主。

各層電梯廳：

- 一、一層電梯廳牆面貼天然石材或高級石英磚，地坪均鋪設石材或高級石英磚，造型天花板配合照明。
- 二、2~15 樓電梯間牆面貼石英磚或其他裝飾壁材，地坪均鋪設高級石英磚，天花板配合照明。
- 三、地下一層及屋頂層電梯間牆面貼石英磚或其他裝飾壁材，地坪均鋪設高級石英磚，天花板配合照明。
- 四、詳細材料以專業設計師就整體梯廳規劃為主。

樓梯間：

公共樓梯間牆面及平頂刷水泥漆，地坪鋪設石英止滑地磚或抵石子，並設置金屬或實木扶手。

鋁門窗：

一、二樓以上外部鋁門窗採用日系品牌 YKK、三協、昭和 SHOWA 等氣密隔音窗。

二、氣密級為 $2\text{m}^3/\text{hr.m}^2$ (百葉窗除外)，搭配 6mm 或 8mm 強化玻璃。

三、建築物東面西面鋁窗玻璃採用單層 5+5 mm LOW-E 玻璃。

玄關門及室內門：

一、各戶玄關門採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之鑄鋁門並搭配知名品牌德國 dormakaba、美國 Yale、waferlock 等四合一電子門鎖。

二、室內門採用實心木門，附水平門鎖及門止。

各戶室內裝修：

一、牆面：

(1) 室內隔間採用輕隔間灌漿牆；客餐廳、臥室刷乳膠漆。

(2) 浴室貼三洋、冠軍、馬可貝里 30cm×60cm 石英磚，廚房之廚俱上、下櫃之間牆面貼烤漆玻璃。

二、地坪：

(1) 客餐廳、臥室、廚房鋪貼三洋、冠軍、馬可貝里高級石英磚 80cm×80cm。

(2) 浴廁鋪貼三洋、冠軍、馬可貝里 30cm×30cm 防滑磁磚。

三、平頂：

(1) 客餐廳、臥室平頂刷乳膠漆。

(2) 廚房採矽酸鈣板天花刷乳膠漆。

(3) 浴室採矽酸鈣板天花刷防霉漆或防潮天花板。

廚房設備：

一、廚櫃採用德國 IMPULS、日系品牌 Panasonic、RAIXIN 等名牌廚具，搭配進口人造石檯面，進口不銹鋼水槽及造型龍頭。

二、各戶廚房電器烘碗機、油煙機，則採用林內、櫻花牌等品牌，進口 IH 感應爐德國 TEKA、義大利 best。

衛浴設備：

一、衛浴設備採用 KOHLER、TOTO 等進口全自動馬桶及 KOHLER、TOTO、等進口面盆(附 KOHLER、HANSGRÖHE、TOTO 等進口龍頭) 並加裝浴櫃人造石檯面；搭配 KOHLER、HANSGRÖHE、TOTO 等淋浴花灑組。

二、浴室採乾濕分離設計搭配玻璃淋浴拉門；浴室設置 Panasonic、KOHLER

等換氣暖風乾燥機。

三、電能熱水器怡心、櫻花等廠牌。

電氣設備：

一、供電：每戶採用單相三線式 110V / 220V 供電，每戶設獨立電錶，公用電則另設公共電錶。

二、管線：所有電氣管均採用南亞、大洋等廠牌Ⓢ字標記 P V C 管，電氣用導線均採太平洋、華榮或華新麗華等Ⓢ字標記電纜線。

三、開關、插座：

(1)照明開關均採 Panasonic、T-Touching 大型面板之開關。

(2)每戶主要起居空間裝設一組雙切開關控制，房間或浴室、開放式廚房設置單切開關控制。

(3)每戶均裝設洗衣機專用防水插座乙組。

(4)各層梯廳電梯出口照明採用感應開關，人員進出即能自動控制電燈之開關，以節省電力及使用便利性。

(5)各戶廚具，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面設置雙聯接地型插座一只（專用插座）。

(6)浴室檯面設雙聯接地插座一只，另於馬桶旁增設馬桶插座。

(7)網路與電話線插孔採用 RJ-45。

四、開關箱：採用 2.0mm 厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內 NFB（無熔絲開關）採士林、東元台芝產品。

五、緊急發電機組：本大樓備有緊急發電機組，以備停電時供應電梯、揚水幫浦、污廢水泵浦、各戶二個緊急插座（客廳、廚房）及住戶對講保全系統之電源。發電機組採全新進口環保引擎。

避雷設備：本大樓設避雷系統，確保大樓之安全。

電視及電話設備：

一、社區統一建置 DVB-T 之數位天線，並預留外頻道引進管道，供將來電視訊號佈線，確保大樓外觀。各戶於客廳、各臥室均設置電視天線出線插座。

二、各戶於客廳、各臥室均設置電話插座，客戶僅需申請電話線路，即可享有最方便之通訊。

三、預留網路幹管，並於各戶客廳及各臥室設置出線口，住戶只要自行申裝線路及裝置相關設備，即可連接全球網際網路(INTERNET)。

四、建構電信 FTTH 光纖網路及宅內整合箱整合電信、電話及網路等設備。

大樓智慧安全管理：

一、雲對講:大樓門廳出入人臉辨識系統、手機 APP 及感應卡進入社區，訪客可透過大門對講機與住戶室內平板對講機或使用手機 APP 視訊通話，住戶則透過室內平板或手機 APP 遠端遙控大門開關。

二、雲保全:住戶玄關門配置磁簧感應器、求救鈕、住戶可透過手機 APP 啟用防盜，若有警報會以手機 APP 即時推播通知警衛，確保住戶居家安全。

三、雲門禁:大門及地下室等公共門可以手機 APP 遠端開啟，且可相容一卡通系統，大門及電梯並增設 QR code 門禁機。

四、雲監控:公共區蓄水池及汙廢水池水位納入中央監控系統，水位超過警戒線發生異常時將即時推播置管理員及相關人員手機 APP，由管理人員作適當處理，確保社區衛生排水系統正常。地下蓄水池及屋頂水塔設感應器及鎖扣，若有人開起將推播置管理員及相關人員手機 APP，確保住戶用水安全。

五、網路雲監視 CCTV 大樓重要空間均設門禁管制設備系統，地下室、一樓門廳、騎樓、停車入口、屋頂層等公共空間及電梯車廂內，均設彩色攝影機，24 小時可觀察公共空間住戶使用狀況或監視錄影。

六、大樓電梯內均設分層管制讀卡機，有效管制非住戶人員進入大樓各樓層，保障住戶安全，電梯車廂內設緊急對講機，可與管理櫃台連線(住戶於車廂有異常狀況時可與管理員櫃台對講)。

七、本大樓光纖到府網路及 WiFi 宅，每戶內部都設置 WiFi 路由器，方便上網。

濾水活水系統：

一、大樓濾水器採用美國 Erie 伊瑞爾壓差式反洗過濾器。

二、大樓活水器採用日本 ACBIS 活水器。

供水排水系統：

一、各戶供水系統：

(1)自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經由加壓馬達運送至頂層水

箱，經由獨立分錶，14、15 樓各戶裝置加壓馬達 13 樓以下各戶以重力給水方式至各用戶。

(2)冷熱水管均採不銹鋼管，均以保溫被覆處理，及自來水揚水幹管採不銹鋼材質。

二、室內污排水系統：

(1)室內污水（廚具洗槽、衛浴）經由管道配合衛生下水道管路直接排至室外衛生下水道。

(2)廚具、衛浴污排水管使用南亞 P V C 「O」級厚管。

(3)各戶浴廁排水管加設吸氣閥。

空調系統：

一、預留分離式空調系統之冷煤管路所需穿樑套管，避免日後破壞結構。

二、室外主機位置由本公司統一規劃(不含空調主機)。

三、室內機排水口位置可依照客戶需求設置（客戶工程變更時確認）。

四、地下二層機械室(會議室)裝設冷氣空調。

消防安全設備：

一、各層梯間及機房、地下室防空避難室，均設置乾粉滅火器，以供火警緊急使用。

二、各層梯廳依法規設置消防栓箱。

三、各層梯間設置安全門標示燈、緊急照明燈，可供停電照明，地下室防空避難室裝設避難方向指示燈，以供火警逃生使用。

四、各戶室內依法規規定設置火警感知器，確保居家安全。

五、地上十一層至十五層公共空間與住戶室內均裝設自動灑水系統，遇火警時自動啟動灑水救災。

電梯設備：

一、採用三菱、崇友、永大等知名廠牌電梯，採承載十五人份，速度 105 m/min (地下一層至屋頂一層)。

二、電梯內 CCTV、緊急求救鈴及對講機、自動開關照明、防夾裝置、憑卡辨別啟動電梯樓層管制。

三、車廂內淨高提高至 240 公分，門框高度 230 公分；車廂壁面採用彩粧或仿

木紋烤漆鋼板搭配鏡子，地坪則採用石材。

四、電梯內裝空氣濾淨機。

停車場及設備:

- 一、地下室停車空間為自動化倉儲式設備，依操作手冊規定使用機械車位，車輛出入汽車升降機時需配合警示號誌及監視設備，有效管制車輛進出。
- 二、車道入口處裝設防水閘門。

特約事項：

- 一、賣方為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有各向立面、公共設施及屋突層戶外庭園之修改權，不損及購買者之權益為原則下，以求至善至美。
- 二、本表所列建材如有停產，致無法配合施工時，賣方可斟酌改用與約定建材品質相當或更優之其他廠牌。
- 三、建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，均由賣方指定之。

附件五、「琢格 77」住戶管理規約(草約)

本琢格 77公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章、使用區分及管理

第一條:本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：台北市信義區雅祥段三小段60、61、62、63、64等五筆地號、建築物及附屬設施(詳如附件一)。

第二條:專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

(1) 位於1樓後方之法定空地為1樓店面之區分所有權人約定專用。

(2) 位於2樓C戶之露臺，為2樓C戶之區分所有權人約定專用。

(3) 位於2樓D戶之露臺，為2樓D戶之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔，合於法令無償管理使用。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決

議或授權管理委員會，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，其契約格式如附件二。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：本機械式停車位 1~3 號為固定式停車位；編號 4~28 號停車位為縮短停車時間，採取自動隨機方式置放車輛，故未能依所購買車位編號約定專用。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙

逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2.應依下列規定辦理：_____。

第三條: 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.無其他共用設施設置。
- 2.包括：B1 機車停車位、B2 會議室、R1 曬被區、空中花園等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.依建築法相關規定辦理。
- 2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
- 2.其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.由管理費或公共基金支應。
- 2.其他負擔或分擔方式：_____。

四、各樓層 B 戶冷氣主機位置統一規畫放置於公共區域安全梯後方固定為置；各戶依原設計放置冷氣主機不得影響建築外觀設計。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)
 - 1.依建築法相關規定辦理。
 - 2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開__次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，

得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2.會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，

或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

- 1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。
- 3. 採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。
- 4. 採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名。

5.管理委員名額之其他分配方式：_____

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4.管理委員由住戶任之。

5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，

並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2.由副主任委員遞補。

3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由主任委員於管理委員中選任之。

2.由管理委員互推之。

3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

3.自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少

一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限:

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1.為無給職。

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

3.管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.應每二個月乙次。

2.應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2.應有___以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3.討論事項應經全體管理委員___以上之決議通過。

4.管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3.其配偶或直系親屬出席。

4._____出席，但以代理一名委員為限。

5.管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 1,186,173 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，住宅每月應負擔 120 元/坪、汽車車位 1200 元/位、機車位 300 元/位(管理委員會成立後得依實際支出狀況召開區分所有權人會議決議調整管理費)。

4.管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳暫定半年(6 個月)繳付一次，管理委員會成立後授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣 壹 萬元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5 %計

算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.新臺幣十萬元以上。

2.逾公共基金之百分之五。

3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4.其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）
 - 1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2.應經經辦人、 委員、 委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共

用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
- 1.住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2.住戶不得飼養動物。
 - 3.飼養動物之其他規定：_____。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十、本大樓露臺、陽台禁止加窗或加設鐵窗等，如有上述違反規定經發現屬實者，願無條件自行拆除或接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 十一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由區分所有權人共同負責維護管理。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
- (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使

用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

- 二、本大樓未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- 三、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 四、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）
 - 1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程切結書，並恪守所載規定，並繳付裝潢保證金新台幣**壹拾萬元**及環境維護費用預繳**壹萬元**(每日200元多退少補)。
 - 2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 五、室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。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之

規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.詳如附件六。

2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2.其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附件六、代辦貸款委託書

茲因本人 _____ 訂購 寶鴻開發股份有限公司(以下簡稱寶鴻公司)所興建之「琢格 77」第 _____ 樓 _____ 戶房屋土地及機械汽車停車位編號第 _____ 號車位，今委託寶鴻公司將上項房屋土地、停車位之產權為擔保物代向金融機構辦理抵押權，經雙方同意議定有關約定事項如下：

第一條:本項貸款為本人應繳納各期房屋土地及停車位價款之一部分，茲委託寶鴻公司代為向金融機構辦理貸款新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元。

第二條:本人授權寶鴻公司代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。

第三條:辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書…等)暨簽名蓋章等收續，本人悉依寶鴻公司通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。

第四條:本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將繳款期別明細表(附件三)金融機構貸款應繳付之金額，開立同等金額本票交付寶鴻公司供作本人給付該期款之擔保。

第五條:貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權寶鴻公司於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入寶鴻公司指定之帳戶。

第六條:獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人須依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保寶鴻公司取得貸款金額，於寶鴻公司辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款，如有上述情事則視為本人放棄貸款，同意依房屋預定買賣契約書第八條款約定處理。

第七條:若因(一)本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；(二)其

附件七、 分管約定同意書及圖說

立同意書人 (以下簡稱買方)購買 寶鴻開發股份有限公司所興建坐落於台北市信義區雅祥段三小段 60、61、62、63、64 地號等五筆土地內，案名為「琢格 77」房屋第_____ 樓_____戶及機械式停車位編號第 _____號車位，買方同意遵守下列事項:

- 一、買方同意購買車位之所有權人按其所購買車位之持分擁有使用、收益、處分之權利，購買車位之所有權人依住戶管理規約共同管理。
- 二、地下二層機械室，規劃為本大樓會議室，由全體住戶共同管理使用。
- 三、屋突 R1 層，原綠化草皮空間規劃為本大樓戶外區空中花園、曬被區，由全體住戶共同管理使用。
- 四、地下一層機車位由全體住戶共同管理使用，管理方式由管理委員會決議。
- 五、買方同意屋突平台、突出物、樓電梯間、機房、消防水箱、公共水箱等為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決議之。
- 六、本大樓一樓後方部分法定空地約定專用由緊鄰之一樓店面及露臺約定專用二樓 D 戶、二樓 C 戶所連接之露臺約定由緊鄰之二樓 C 戶、D 戶，在不違反有關之建築法令下無償管理使用。買方同意倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗外牆、維修等)應配合開啟門戶。買方絕不提出任何異議或主張，若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之情事，則由買方及管理委員會負責處理，概與賣方無涉。買方同意上述之約定專用區域不另再收取該約定專用區域使用範圍之管理費、清潔費及其他相關費用，所有住戶區分所有權人絕不提出任何異議或主張。
- 六、買方如將其房地、車位所有權移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，除應將共有約定專用部分併同移交外，並應告知本分管同意書之約定，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均明瞭並遵守本同意書所應負之義務。如因之發生糾紛，買方應負責處理並對因此受損害之人負損害賠償責任，且無條件放棄法律上之一切先訴訟抗辯權。

此 致

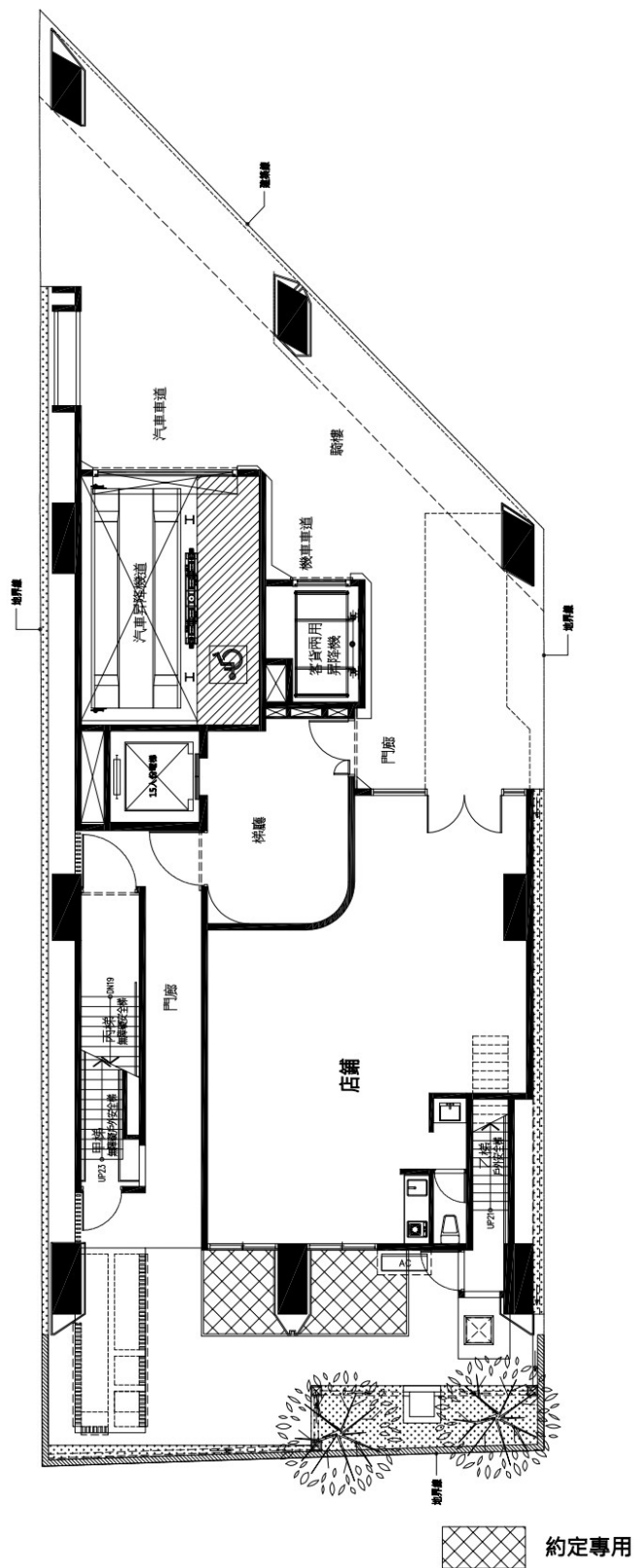
寶鴻開發股份有限公司

立同意書人:

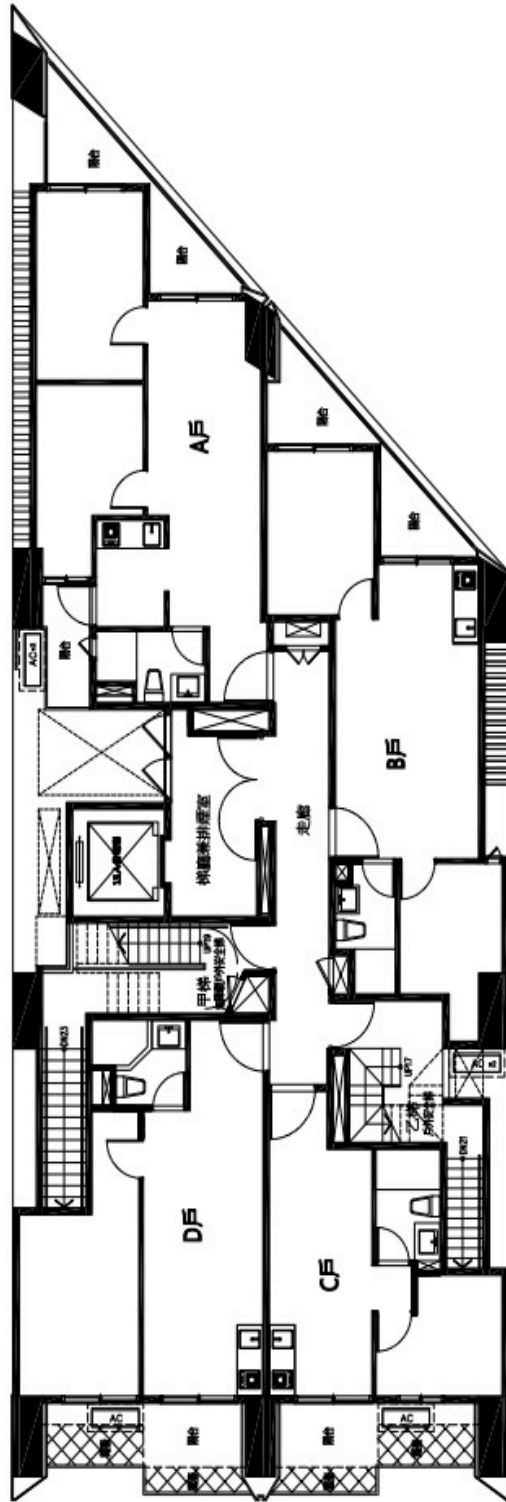
身分證字號:

中 華 民 國 年 月 日

約定專用範圍圖說



一層平面圖



約定專用

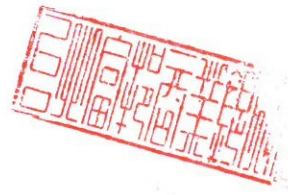
二層平面圖

250888302478

 Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行



信託契約書



Fubon
Financial

信託契約書

所有權人，詳本信託契約書簽約欄位

立契約書人

寶鴻開發股份有限公司

台北富邦商業銀行股份有限公司

(以下簡/合稱甲方，以下所提及之
 甲方，除特別敘明為全體甲方
 外，均指甲方中任一人)

(以下簡/合稱乙方，以下所提及之
 乙方，除特別敘明為全體乙方
 外，均指乙方中任一人)

(以下簡稱丙方)

緣甲方及乙方就如附表一所示之標的訂有合作興建開發案(下稱『本專案』)，甲方及乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及(或)建物並進行資金控管，按工程進度專款專用。乙方並依與融資銀行(即台北富邦商業銀行股份有限公司，以下同)之融資契約等授信文件(下稱『授信文件』)之約定內容，另案委託僑馥建築經理股份有限公司(下稱『丁方』，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案起造人、工程進度查核及銷售查核或依地政登記實務作業總登記為建物之信託所有權人等事宜，並簽訂建築經理契約書(副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並協助甲乙雙方或乙方依與融資銀行約定之授信文件之內容履行。甲方及乙方如以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售(預售方以下合稱賣方)，並與預售屋承購戶(下稱『買方』)簽訂買賣契約預售本專案時，應符合內政部發布之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之『不動產開發信託』相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱『本契約』)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方及乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。甲、乙方同意，本專案建造執照之土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理；否則乙方應另行依內政部發布之『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規定，另選擇並遵循其他履約擔保機制(包括但不限於由賣方與丙方另外簽署價金信託契約書，或賣方與金融機構簽署價金返還保證契約)。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方及乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地及建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方及乙方同意委託丙方辦理下列事項：



- (一)本專案興建基地及建物產權之管理、處分；
 - (二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三)信託專戶收支之帳務管理；
 - (四)依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五)依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於建物拆除、土地合併、分割及鑑界）、信託登記、塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理契約書（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任本專案工程進度查核及銷售查核等事宜。建築經理契約書之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。

第二條：信託當事人

- 一、委託人：甲方及乙方。
- 二、受託人：丙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方及乙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，由續建之出資人於法規許可及其出資範圍內取得乙方全部或部分受益權，茲併授權丙方全權代為處理受益權轉讓之相關事宜；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方已交付信託之價金所享有之受益權，應依本契約第十八條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項『**特定事由**』係指賣方任一方發生解散、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任一情事而無法續建，致客觀上無法依約定完工之情形。

第三條：信託財產

- 一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方及乙方同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶（包括乙方工程款信託專戶、甲方預售款信託專戶（如有）及乙方預售款信託專戶，以下合稱『**信託專戶**』），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金、本條第二項第（四）款取得之款項，並以存放新臺幣存款為限。存款之利率則以丙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。各信託專戶交付信託及銷售、撥款指示相關之金額計算，概由乙方負責，丙方就乙方計算所得內容不負審查之責。各信託專戶之詳細帳戶資訊及銷售、撥款指示內容如附表二。
 - (一)『**工程款信託專戶**』：用以收受本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項、乙方自有資金及丙方通知乙方應交付款項之銀行活期存款信託戶。
 - (二)『**預售款信託專戶**』：用以分別收受買方交付予賣方之預售款價金之銀行活期存款信託戶。
- 二、本契約之信託財產（下稱『**信託財產**』）係指甲方及乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - (一)附表一之標的（實際開發範圍依乙方整體規劃暨主管機關核定之內容為準，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準）。甲方及乙方同意由乙方指定之地政士辦理本專案不動產相關登記事宜，該地政士將本專案不動產信託登記於

丙方名下後，應將權狀正本交由丙方保管。

(二)興建資金：係指買方繳予賣方交付信託之價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項及乙方自有資金（以下合稱『興建資金』）。

(三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方如以受託人身分得依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記予丙方時之建物；如依地政登記實務作業需總登記予丙方指定之人（包括本專案起造人），則前開建物為該登記名義人（包括本專案起造人）之信託財產。

(四)丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲方及乙方追加交付予丙方而取得之財產權（包括但不限於本專案容積移轉土地暨權利）。

- 三、除法令另有規定或依本契約第九條及附件三之約定外，於信託存續期間，甲方及乙方均不得要求丙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。
- 四、買方如係直接將價金交付予賣方者，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入預售款信託專戶。賣方未存入預售款信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由賣方自負其責。
- 五、除賣方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，賣方得檢附相關證明文件，依第九條約定向丙方請求返還。
- 六、信託專戶應以『台北富邦商業銀行受託信託財產專戶』或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。
- 七、信託財產之權益悉依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十七條終止時止。

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，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。除本條第二項約定外，有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使（包括但不限於乙方於信託登記完成後，指示丙方辦理土地合併、鑑界、複丈、分割、權利內容變更等登記事項，及申請使用執照後，指示丙方辦理土地交換等移轉登記或所有權第一次登記完成後之信託塗銷），甲方同意於信託存續期間全權授權由乙方以書面指示丙方辦理，且甲方不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任何足以影響前述授權效力之意思表示，但乙方之書面指示不得違反與甲方間之合作/合建契約書（含嗣後歷次增補契約書，下統稱『合作契約書』）或與甲乙雙方或乙方與融資銀行之授信文件，如有違反，乙方應自行對受損害之一方負損害賠償責任。甲方及乙方並同意丙方就乙方書面指示是否違反合作契約書或與融資銀行之授信文件等約定，毋庸為實質上之審核。

- 二、甲、乙雙方同意，於有下列任一情形時，丙方得拒絕執行乙方之書面指示，並通知甲乙雙方：
- (一)甲方或乙方中之任一人向丙方提出已解除或終止與附表一所示不動產相關之合作契約書之文件。
 - (二)甲方或乙方中之任一人對他方或丙方，或第三人對甲乙任一方或丙方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
 - (三)甲方或乙方中之任一人或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
 - (四)乙方之指示有違反法令之虞，或有不合本契約之約定或信託目的之虞。
 - (五)乙方違反本契約第八條第三項查核之約定(包括查核內容未包含應列之事項)。
- 三、甲方之預售款(如有)存入信託專戶，則該專戶應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付管理銷售費用(本專案代銷契約之銷售費用)、稅費外，於信託存續期間不得供作其他用途；乙方之工程款信託專戶及乙方之預售款信託專戶，應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發之直接費用(本專案工程營建及興建開發費用，及興建開發有關之建築師、技師、規劃、估價師、律師、會計師、地政士等之專業服務費用、都更或危老作業費)、管理銷售費用(本專案代銷契約之銷售費用)、處理信託事務所所需之支出(本專案丙方與丁方之服務費用)及償還甲乙雙方或乙方對融資銀行於本專案所負之融資債務外，於信託存續期間不得供作其他用途使用。
- 四、工程款信託專戶所生之孳息應歸屬於乙方；甲方預售款信託專戶及乙方預售款信託專戶所生之孳息分別歸屬於甲方及乙方。
- 五、乙方依本條第三項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單)，經丁方查核及出具查核報告書後，始得動用；其中如屬工程營建及興建開發費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丁方查核及出具查核報告書後，指示丙方自信託專戶撥付。
- 六、除法令及本契約另有約定外，丙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，甲方及乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲方及乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條：受託人之義務與責任

- 一、丙方聲明並擔保如下：
- (一)丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二)丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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)丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、『中華民國信託業商業同業公會會

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

- 三、因甲方或乙方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙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及乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙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、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理契約書對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建及依地政登記實務作業總登記完成，與乙方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。
- 六、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

- 一、甲方及乙方均應分別聲明並擔保如下：
 - (一)如為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二)如為法人，已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且代表或代理甲方或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)簽訂及履行本契約，並未違反任何法令、政府命令、其公司章程、或其與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (四)因買賣契約所生之糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方或乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
 - (五)保證就信託財產享有合法之權源，有權進行本專案之開發、信託及買賣，且就移轉之信託財產，保證無任何權利瑕疵，無任何第三人得對信託財產主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵（包括物之瑕疵及權利瑕疵）所造成之損害，由甲方或乙方自行負擔。
- 二、賣方應遵守附件三「賣方對於預售屋約定及應遵行之事項」。
- 三、於信託存續期間，乙方應就下列事項，依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項規定，每六個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一)賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二)賣方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方或乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲方或乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲方或乙方應自負一切法律上責任。
- 五、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另

行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁方：

- (一)無故停工達六個月以上；
- (二)無法如期完工；
- (三)違反承攬合約約定。

六、丙方如發現乙方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，乙方應依丙方之通知提出說明及改善方案。

第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理方式

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，賣方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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、賣方與買方之買賣契約有不成立或合意解除買賣契約者，乙方應出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。
- 三、賣方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由甲或乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方依乙方之指示將甲或乙方或買方誤存入之款項撥付至賣方指定帳戶。
- 四、賣方同意買賣契約如因買方違約而遭賣方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會賣方及丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及賣方向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知/指示及相關證明文件，僅就其形式為審查於核對留存簽章後辦理，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。
- 六、甲方若擔任賣方，同意授權乙方向丙方為前五款之指示，且同意不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任一影響授權內容或其效力之意思表示。另倘甲方對乙方之指示或提供之文件有爭議，應由甲乙雙方自行協商解決。

第十條：信託財產之結算報表

- 一、丙方應每年定期一次依信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按甲方或乙方於本契約留存之地址，分別送交個別之信託相關報表予甲方或乙方。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方或乙方之承認，惟倘此時賣方之受益權歸屬已移轉予甲或乙方之買方，則應取得甲或乙方之買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條：建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建

築師時，乙方應通知丙方。

- 二、本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。丙方因乙方之書面指示配合本專案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結及承諾事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方應負賠償責任。
- 三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟如有第三條第二項第三款依地政登記實務須登記予本專案起造人之情形，為順利辦理本專案建物所有權第一次登記，丙方同意由本專案起造人接續為完工建物受託人，甲方於茲授權（不另出具授權書）：由乙方代為簽署與本專案起造人間之信託契約及依選配等協議內容共列甲、乙方為完工建物之委託人。

第十二條：續建機制

- 一、本契約有續建機制，下列任一事由為續建機制啟動事由：
 - (一)乙方有支付不能、解散、破產、重整之情事。
 - (二)乙方有被廢止許可、撤銷登記之情事。
 - (三)乙方有連續停業達三個月以上或歇業之情事。
 - (四)乙方有財務困難無力支應工程款達六個月之情事。
 - (五)乙方無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告仍未獲改善之情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：

於續建機制啟動事由發生時，丙方應請丁方評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於丁方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件二約定辦理。
- 三、啟動本專案續建執行後，如發生續建資金無法到位或其他事由，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工時，即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，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，丙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算分配事宜（包括受益權歸屬於買方）。

第十三條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十四條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由乙方全額負擔（或甲方及乙方各自負擔），並由乙方（或甲方及乙方）及丙方另簽訂信託報酬約定書約定之。
- 二、信託報酬得逕自乙方之預售款信託專戶抵扣，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務。乙方之預售款信託專戶餘額不足支付信託報酬時，丙方可依第十五條第

二項約定辦理。

三、丁方之報酬或服務費用（如有）另依乙方與丁方所訂之建築經理契約書之約定辦理。

第十五條：費用、稅捐及債務之負擔及其支付方法

- 一、甲、乙雙方應依本契約或合作契約書之約定各自負擔下列費用、稅捐及債務（合作契約書未約定者，由乙方先行負擔，再由甲、乙方自行協商辦理），且無論丙方是否為信託財產名義上之納稅義務人，丙方均無代墊之義務：
 - （一）就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產之瑕疵所致，以下同）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）、稅捐及甲乙雙方或乙方因本專案對融資銀行之融資債務。
 - （二）丙方因信託財產或處理信託事務所生之訴訟、仲裁、調解、其他爭議程序及相關交涉發生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他相關費用、交通費用）。
 - （三）丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、前開費用、稅捐及債務之支付，如應負擔方有遲延給付之情事，應由乙方先行墊付，並自行向應負擔方請求返還；但前開費用、稅捐支付及債務清償之延宕，將損及受益人或丙方權益時，甲乙雙方同意，丙方得逕由工程款信託專戶或賣方之預售款信託專戶支付、繳納或抵充，且各項應負稅賦於丙方收到繳稅通知時，即得就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘應負擔方未於繳納期限內繳納，或信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。乙方倘逾期未依丙方通知存入款項，甲乙雙方同意，丙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由丙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲乙雙方自行協調分擔。丙方並得依信託法第四十條規定向受益人或其他歸屬權利人請求補償、清償債務或提供相當之擔保。
- 三、倘有多筆費用、稅捐及債務而致信託專戶餘額不足支付時，丙方有權決定其支付之順序。

第十六條：本契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項』之情形下，得經甲、乙、丙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因而必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之該方負擔。

第十七條：信託關係之消滅

- 一、本契約因信託目的已完成（賣方就本專案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時）、信託目的無法完成（如本契約第二條第四項所定『特定事由』

- 發生) 經終止或本契約經法院撤銷或認定無效而消滅。
- 二、依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項規定，本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
- (一)賣方已向丙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，且經賣方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
- (一)前項第一款所稱賣方已向丙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。
 - (二)前項第二款所稱賣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。
- 四、除本專案有進行預售屋銷售而應適用本條第二項約定提前終止外(不含已預售後皆退訂之情形)，如甲方或乙方中之任一人或第三人有下列情形之一者，丙方得終止本契約之全部或一部：
- (一)本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。
 - (二)甲乙任一方違反本契約之約定(包含違反聲明或擔保)，且未於丙方以書面通知期限內補正者。
- 五、本契約經甲方或乙方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由，且丙方收到撤銷或無效判決確定之相關證明文件時，本契約之信託關係立即消滅。
- 六、除本契約另有約定外，甲、乙方或承受其權利義務者無信託法第六十三條第一項之權利，即不得隨時終止本契約。

第十八條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付受益人或新受託人，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，丙方應依下列方式辦理：
 - 1. 丙方應依乙方書面指示將信託之不動產返還予甲、乙方，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」應由賣方自行處理。如尚存有賣方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
 - 2. 預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。
 - (二)於發生本契約第二條第四項所定『特定事由』時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：
 - 1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 - 2. 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，丙方應即依甲或乙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處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，丙方應即依甲或乙方提供之資訊通知買方於20個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向賣方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知賣方，致無從通知時，丙方得以公告代替通知，且：

- (1) 買方依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供丙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 - (2) 買方未依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，丙方得逕依甲或乙方所提供之資料，並依丙方自行判斷，製作分配表，及採取丙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。丙方依前述約定辦理，應視為丙方已履行其義務與職責，賣方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。
4. 前目所稱『受益權比例』，係按甲方或乙方之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丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲或乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；丙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. 前目所稱『可供分配之信託財產』，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
- (三)信託關係依本契約第十七條第二項第一款提前終止時，丙方應依本條第一項第一款之約定辦理；信託關係依本契約第十七條第二項第二款提前終止時，丙方應依乙方書面指示將信託財產移轉予甲、乙方或新受託人，且於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方均不得指示動用信託財產。
- (四)信託關係依本契約第十七條第四項約定提前終止時，甲方及乙方應配合辦理塗銷信託登記；丙方並將預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。
- 二、 甲方及乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地、建物所有權移轉登記所依據之文件，甲方及乙方應自行審核確保該等文件符合當事人之真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。
 - 三、 甲方及乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並依第十五條第二項之規定辦理。

第十九條：違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告乙方將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向乙方建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲、乙、丙任一方之行為致生他方受損害或第三人向甲、乙、丙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方之一切損害。

第二十條：簽樣留存及通知

- 一、 甲方及乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變

更手續致受損害時，概由甲方及乙方自負其責。

- 二、 甲方及乙方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，丙方即得依本契約之約定及該書面指示辦理信託事務(包括但不限於信託財產之交付、結算確認等)，倘信託財產因而受有損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方或乙方發生公司合併、繼承(受)或更名等事實時，甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人負責。
- 四、 除有特別約定外，丙方依本契約向甲方或乙方所為之任何意思表示、通知、文件之送達，均應向乙方為之及送達之，丙方向乙方所為之送達，分別對各甲方發生效力；立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵件送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地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。

第二十一條：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，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十二條：其他約定事項

- 一、 本契約因信託法第六條撤銷之風險、乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲方及乙方各自或共同承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、 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。
- 三、 甲、乙、丙、丁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。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 四、 甲、乙方或甲、乙方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁、調解或其他爭議程序及有交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他相關費用)，全部由甲、乙雙方依本契約之約定負擔。
- 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、 本契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
- 七、 委託人及受益人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來或逕行解除契約；委託人及受益人不配合

受託人審視、拒絕提供實際受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，受託人得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。

第二十三條：附件之效力

本契約之附表、附件及本契約第十四條第一項信託報酬約定書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件及信託報酬約定書與本契約之約定有抵觸時，優先適用本契約附件及信託報酬約定書。

第二十四條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式參份，分別由甲、乙、丙方各自收執乙份為憑，並由丙方代表用印騎縫章（甲、乙方均不得以欠缺甲、乙方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約丙方之簽署，立契約書人同意由丙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由丙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附表一

附表二

附件一：受益權人會議規則

附件二：續建約定事項

附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

[以下空白]

甲、乙方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 **109.12.22** 日攜回審閱(審閱期至少 5 日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由丙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受委託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

立契約書人

甲方：

姓名/簽名或大小章	留存印鑑式樣	身份證字號/ 統一編號/職業	聯絡電話	連絡住址
  	 	80523310	02- 25047890	台北市中山區民生東路三段71號2樓

乙方(委託人)

寶鴻開發股份有限公司：

(變更事項登記表印鑑章)

統一編號：54639792



負責人：曹雅芳

通訊地址：臺北市中山區民生東路3段71號2樓

聯絡電話：(02)2504-7890

信託資料通知

e-mail：

留存印鑑樣式
 

丙方（受託人）：

台北富邦商業銀行股份有限公司

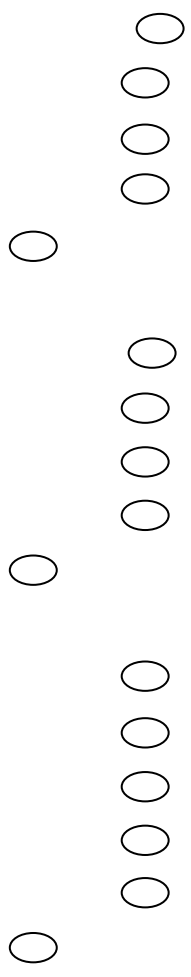
營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人：蔡玉惠

通訊地址：台北市民生東路三段138號4樓



中 華 民 國 110. 1. 12 年 月 日



附表一(實際所有權人、土地或建築改良物之面積、持份及權利範圍以甲、乙方信託送件及地政機關複丈/登記為準，本專案建造執照之土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規()辦理)

台北市信義區雅祥段三小段 ()

地號	所有()人	持分	面積(平方公尺)
60	吳()	1/4	103
	林()	1/4	
	陳()	1/4	
	詹()	1/4	
61	盈宗商事股份有限公司	1/12	108
	寶茂建設股份有限公司	2/12	
	蔣()	1/4	
	陳()	1/8	
	賴()	1/8	
62	盈宗商事股份有限公司	1/12	73
	寶茂建設股份有限公司	2/12	
	張()	1/8	
	張()	1/8	
	許()	1/8	
	許()	1/8	
	顏()	1/4	
63	盈宗商事股份有限公司	1/12	40
	寶茂建設股份有限公司	2/12	
	張()	1/8	
	張()	1/8	
	許()	1/8	
	許()	1/8	
	顏()	1/4	
64	吳()	1/4	23
	林()	1/4	
	陳()	1/4	

建號	所有權人	持分	面積(平方公尺)
	詹 [REDACTED]	1/4	
243	吳 [REDACTED]	1/1	101.44
240	林 [REDACTED]	1/1	101.44
253	盈宗商事股份有限公司	1/3	151.62
	寶茂建設股份有限公司	2/3	
255	張 [REDACTED]	1/2	83.20
	張 [REDACTED]	1/2	
257	莊 [REDACTED]	1/1	68.42
254	許 [REDACTED]	1/2	83.20
	許 [REDACTED]	1/2	
241	陳 [REDACTED]	1/1	101.44
258	陳 [REDACTED]	1/2	68.42
	賴 [REDACTED]	1/2	
242	詹 [REDACTED]	1/1	101.44
256	賴 [REDACTED]	1/1	68.42
285	顏 [REDACTED]	1/1	83.20

附表二

信託專戶	解款行	戶名	戶號
工程款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶	[REDACTED]
乙方之預售款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶	[REDACTED]
甲方之預售款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶	[REDACTED]
乙方須提供之銷售、撥款指示內容文件			
已銷售之明細表 (格式應以丙方另外寄送/提供予乙方之電子郵件為準)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已銷售待交屋明細表 2. 銷售款匯入信託專戶彙總表 3. 承購戶繳交銷售款網站公告表 4. 信託專戶銷售款實際收款狀況明細表 		
申請撥款之明細表 (格式應以丙方另外寄送/提供予乙方之電子郵件為準)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託財產運用指示書 2. 相關合約書影本 3. 請款費用單據及明細表 (包括但不限於工程/費用項目、承包/提供商品之廠商、匯付或領取款項完成之發票或憑證、支付金額等相關文件) 		

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約書（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十八條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由丁方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就『**續建評估報告書**』及後續續建事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十八條第一項第二款第 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 依信託契約第十八條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定『**特定事由**』時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約附件三第四條所定之相關查詢網頁：

- 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十八條第一項第二款第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。

附件二：續建約定事項

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，約定以下事項（下稱『本約定事項』）：

一、續建機制進程序：

- （一）於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，丙方應請丁方評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於丁方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由丁方提出『續建評估報告書』。
- （二）若丁方評估結果決定由其協助進行續建，且經丙方同意後，甲、乙方同意並完全授權丙方及丁方依本約定事項第五條第（二）項委任專業第三人辦理後續續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙、丁方及該第三人書面同意，甲、乙方均不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙、丁方及該第三人並無續建之義務。
- （三）若丁方評估結果決定不續建者，即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，丙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算與分配事宜。
- （四）本條第一項經丙方邀集相關人士進行研議後六個月內，如仍無法達成共識時，丙方及丁方得自行決定是否續建，並依前二項約定辦理。

二、續建資金之取得方式：

- （一）以乙方之信託受益權讓與取得續建資金。
- （二）引進其他續建資金（包括但不限於地主投入資金、其他融資銀行等）。

三、續建資金之運用順序：

- （一）營建工程費用。
- （二）其他處理信託事務所需之一切支出。

四、丙、丁方執行續建管理報酬：續建工程費用的 5%。

五、續建管理：

- （一）丙、丁方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙、丁方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲、乙方原應負擔之責任仍由甲、乙方各自負責，與丙、丁方無涉。
- （二）丙、丁方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），因執行續建所生相關費用、稅捐、債務及利息等均應由乙方負擔，並得由丙方以一般認為適當之方法及價格將其應分得之信託財產予以處分後，以處分所得價款抵充之。

附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

- 一、賣方應提供本信託契約書（下稱本契約）之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。
- 二、賣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，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或乙方可得派員或委託定期或不定期查核。
 - (二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、資料之提供與信託專戶查詢網頁
 - (一)甲或乙方可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丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
 - (二)丙方可應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲或乙方可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。丙方可應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 1. 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲或乙方可未補足或改善；
 2. 本契約第二條第四項『特定事由』之發生；
 3. 賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 4. 本契約第十八條信託財產之分配結果及分配比例。
 - (三)賣方可於簽訂買賣契約時，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。
- 四、賣方可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)本建案由台北富邦商業銀行（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『不動產開發信託』，由僑馥建經（連絡電話：02-26271926）提供本建案續建協助，惟其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。
 - (二)不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有『完工保證』或『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方可負最終履約責任。
 - (三)為保障買方可權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方可應告知且徵取買方可書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - (四)買方可所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方可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受託人與賣方可，並非存在於受託人與買方可，買方可所繳價金於賣方可交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信

七、賣方有關出賣人之責任（包含但不限於營業稅之報繳、開立統一發票或收據交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由賣方自行處理。