

## 房地買賣預定單(B式)

日期：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 - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

### 訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車 位 售 價	新台幣 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，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，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(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：\_\_\_\_\_

備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售: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		

# 房屋土地預定買賣契約書

立契約書人：

買方：\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

賣方：銓冠建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「南風裡」(以下簡稱本社區)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約書(以下簡稱本約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如後，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱

本約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：銓冠建設股份有限公司

## 第二條：廣告義務

乙方應確保廣告內容真實，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。

## 第三條：房屋土地標示、規劃及停車位規格

### 一、土地座落：

台北市中正區城中段三小段 0118-0000 地號等 1 筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，基地面積共計 342 平方公尺(約 103.46 坪)。使用分區為第四種商業區。

### 二、房屋座落：

同前述基地內乙方所興建之「南風裡」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓共計壹戶(建造執照暨核准之全區圖詳如附件一、建造執照暨核准之本戶房屋平面圖詳如附件二)。建築執照為臺北市政府都市發展局核准 108 建字第 0192 號(建造執照如附件十四)。使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

### 三、建築規劃設計：

- (一) 規劃興建地下三層、地上十四層一幢之 RC 構造大樓。
- (二) 除地上一層 A 戶(第二十一組飲食業)規劃為店鋪，地上二層、三層(第二十八組一般事務所)外，其餘地上層各戶均為集合住宅。
- (三) 地下一到三層為汽機車停車空間及全體住戶分擔之公共設施。
  - 1、地下一層機車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護。
  - 2、地下二層、地下三層機械停車位由機械停車位承購戶管理維護使用。

### 四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自設停車空間  獎勵增設停車空間，為地下第\_\_\_\_層機械式倉儲停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_平方公尺約\_\_\_\_坪，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例：約\_\_\_\_%，其計算方式如下：  
停車位及必要空間面積：\_\_\_\_平方公尺；社區共有部分總面積：\_\_\_\_平方公尺，故比例為： $\frac{\quad}{\quad} =$  約\_\_\_\_%。
- (三) 以上停車位以建照執照暨核准之停車空間平面圖，請參閱附件三。
- (四) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 第四條：房地買賣面積及認定標準

##### 一、土地買賣面積：

(一) 本戶房屋其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為 1000000 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\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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、房屋買賣面積：

本約房屋買賣面積表：

棟樓房屋面積明細		單位：平方公尺	單位：坪
1. 本戶房屋買賣面積合計			
2. 前款房屋買賣面積包括：		單位：平方公尺	單位：坪
專有部份面積	主建物面積		
	附屬建物面積(陽台)		
專有部份面積合計			
共有部份面積			
3.主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約			%。

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

#### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分係指：無具獨立權狀之停車空間、各層梯廳、各層樓電梯間、客貨梯、室內停車空間(行動不便車位)、防空避難室兼停車空間(機車停車空間、樓電梯間、梯廳、客貨梯)、台電配電場所、受電箱空間、電表箱空間、機電設備空間(電信機房)、廁所、機房、水箱、消防泵浦機房、管委會空間、屋突一層(樓電梯間、消防水塔)、屋突二層(樓梯間、水箱、緊急發電機房)，其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「南風裡」共有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪); 專有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「南風裡」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且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，甲方得解除契約。

## 第七條：房屋土地買賣總價款

- 一、房屋土地買賣總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：
  - (一) 土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
  - (二) 房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。  
(含5%營業稅)
    - 1、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，其餘項目如雨遮不得計入買賣價格)。
    - 2、共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
  - (三) 車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。  
(含5%營業稅)
- 二、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。
- 三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

## 第七條之一：履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由板信商業銀行股份有限公司(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第八條：付款條件

### 一、依付款辦法及約定

- (一) 甲方應依本約附件五「南風裡」房屋土地暨停車位付款表之約定繳付乙方買賣價金；除訂金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在三十日。
- (二) 如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次給付。
- (三) 辦理產權移轉時應付之期款金額(即銀行貸款)，甲方如不須辦理貸款應於契稅單核發後五日內產權移轉送件前支付乙方，自願減少貸款者應於契稅單核發後五日內產權移轉前支付乙方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約第二十條貸款約定內容支付乙方。

二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶(票據以得於「臺灣票據交換所」交換者為限)。

三、本條所述之期款，甲方除直接匯(存)入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次月底將該筆價金匯(存)入金融機構之信託專戶。

## 第九條：逾期付款之處理方式

- 一、依前條付款規定，甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀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，其餘面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_坪)，

由乙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、地下室機車停車區(位)維護管理約權屬

(一) 地下室全部機車停車區(位)屬全體區分所有權人之共有部分管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

(二) 甲方同意於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

## 三、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。

## 四、屋頂平台及突出物

本建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。

五、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。

## 第十一條：建築主要結構、建材設備及其廠牌規格

一、本建物主要結構係為鋼筋混凝土構造(RC)，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。

二、甲方瞭解並同意有關室內傢俱配置參考圖僅供未來裝修之參考，非屬本契約應給付範圍，有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約附件六「建材設備表」之約定，由乙方全權負責建造施工。施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之「建材設備表」施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。

三、乙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。

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

五、乙方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條：施工標準

- 一、除另有約定外，本建物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。甲方不得對本建物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方為其將來加蓋之準備或違建之施工。甲方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與乙方無涉。
- 二、本建物之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、汙水管、電信弱電管、消防管及消防設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因主管機關於正式設計另指定位置及增設時，甲方應配合設置。

## 第十三條：開工及取得使用執照期限

- 一、本建物之建築工程，乙方應於民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十四條：建築設計變更之處理

- 一、乙方得依建築技術規則及相關法規規定辦理本社區工程變更設計。
- 二、甲方不得對本房屋結構外觀(包含門窗)及公共設施等要求變更，甲方如對本戶內部裝修要求變更或增減工程時，應依本約附件七「工程變更設計處理辦法」處理，且不得影響防火區劃空間及上下樓層管線規劃。甲方辦理變更工程若影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
- 三、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約附件八「裝潢施工管理辦法」規定。

## 第十五條：驗收

- 一、 乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、 雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為「交屋保留款」，於完成修繕並經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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

## 第十六條：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、 乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、 乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
  - (一) 依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
  - (三) 前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、 本條第一項、第二項之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，

需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負擔損害賠償之責。

- 六、甲方即為本約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本約房屋土地產權之有關事項，甲方同意簽立附件九「代刻印章授權書」乙份交付乙方，同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。
- 七、乙方依本條第一項約定，辦理土地現值申報予甲方後，如雙方同意提前移轉登記予甲方時，甲方保證仍依本約履行各項義務，如違反本約規定或故意造成乙方權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償全部因此所受之損失。
- 八、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五項約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

#### **第十七條：通知交屋期限**

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
  - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二) 乙方就本約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約、草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給房屋遷入證明書，俾憑換取鎖匙（設定磁卡等），本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日內，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修。

## 第十八條：共有部分之點交

- 一、 乙方應擔任本建物共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、 乙方於管理委員會成立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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、 甲方同意自完工之日起由乙方或乙方委託之物業管理公司暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止，本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會。
- 四、 乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續。
- 五、 乙方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋後繳交管理費之餘額移交管理委員會。

## 第十九條：房屋保固期限及範圍

- 一、 本戶房屋部分：
  - (一) 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
  - (二) 保固年限：
    1. 乙方針對結構部分（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。
    2. 固定建材及設備部分：（如門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線……等）負責保固一年。

3. 未涉及結構之防水部份負責保固五年。
  4. 電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、淨水器、全自動電腦馬桶、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固一年。
- (三) 除外條款：若乙方能證明可歸責於甲方因使用、維護不當或裝修破壞(如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力(如：戰爭、天災地變等)等而損毀者，乙方不負保固及任何法律責任。
- 二、公共設施部分：比照前款約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料、燈管、更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
- 三、甲方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後，如需乙方提供維修服務時，應依乙方或乙方協力廠商之報價支付維修費用。
- 四、第一、二款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十條：貸款約定

- 一、第七點契約總價內之部分價款新臺幣\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
    3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

- (二) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
- (三) 可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

- 三、本項貸款為甲方應繳房屋土地買賣價款之一部分，屬乙方應收款。甲方同意全權委託乙方代辦以前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另願出具因本項貸款辦理所需之各項證件、印鑑證明、戶口名簿影本或戶籍謄本、授權書、撥款委託書、附件九「代刻印章授權書」及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方(其到期日授權乙方填載)。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。如甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 四、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印鑑章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以未點交房屋或其他任何理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息，於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當。如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 五、甲方委託乙方代辦本項銀行貸款手續所發生之各項規費、印花稅、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費與其他稅費等，應依乙方所有權移轉登記時之繳款時間內一次交付予乙方或乙

方指定代辦人。

- 六、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約附件十「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 七、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約附件十一「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 八、甲方在未付清除「交屋保留款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 九、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。
- 十、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日(以乙方寄發交屋通知函之郵局郵戳為憑)前之利息應由乙方返還甲方。

## 第二十一條：貸款撥付

依本約附件五「南風裡」房屋土地暨停車位付款表之約定甲方尚有「交屋保留款」，故雙方同意驗收完成後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

## 第二十二條：契約轉讓、共同承買

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任，甲方有指定送達代收人者(姓名： )，乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代理人者，於乙方通知送達甲方任一人

時，對於甲方全體均生送達效力。

### 第二十三條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

### 第二十四條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、甲方應負擔之稅費及費用除依有關法律規定外，應依下列規定辦理：
  - (一) 辦理產權移轉者需負擔登記規費、印花稅、契稅、地政士服務費等；辦理貸款者另負擔抵押權設定之規費、書狀費、保險費、地政士服務費及各項附加稅捐等。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。以上費用甲方應依乙方辦理移轉所有權登記時預繳予乙方，於交屋時依實際費用結算，雙方同意多退少補。
  - (二) 本約相關所定各類產權登記手續依第十六條之規定，甲方應於接獲乙方或乙方指定地政士通知之日起七日內提出各項必備證件至指定地點簽名蓋章，並於乙方通知之繳款期限內應繳納之各項預估稅費存入乙方指定之銀行帳戶或繳付乙方，俾便辦理所有產權登記作業。若甲方逾期達五日，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 三、如依法需辦理公證時，公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，另有約定者從其約定。

## 第二十五條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本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。

## 第二十六條：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，致本約標的物不能興建時或無法支付時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## 第二十七條：違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方能完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按附件九「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。

## 第二十八條：交屋事宜

- 一、甲方應繳清本約所定全部價款(含交屋保留款)及應負擔之各項稅捐費用，以及因逾期付款加計之滯納金，費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，並取得乙方開具之「房屋遷入證明書」後，始得遷入。
- 二、於辦理交屋手續時，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及

繳納交屋保留款。

- 三、乙方於甲方辦妥交屋手續後，給予「房屋遷入證明書」，並憑以換取鎖鑰。
- 四、甲方應憑乙方所簽發之「房屋遷入證明書」向管理中心登記後始得遷入使用。
- 五、甲方同意本社區之所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統由社區管理委員會接管維護，甲方不得以社區公共設施設備未交付管理委員會為由而遲延本房屋之交屋手續及支付交屋款項。

### **第二十九條：社區管理約定**

為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方自乙方通知本社區第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司(以下簡稱物管公司)代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用由甲方與其他住戶共同分攤。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，甲方同意於乙方通知繳交本約第二十四條第二項並於交屋日起按月繳交管理費(房屋預估新台幣150元/坪；購買地下室機械停車位每月每位以新台幣1,500元計算)，據以支付乙方於代管期間所發生之管理維護費用，代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算。

### **第三十條：**

本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守本約附件十二「住戶管理規約暨同意書」之約束。

### **第三十一條：特約條款及建造執照特別註記事項摘要**

甲方已充分知悉並同意於使用執照核發後，一樓梯廳、各樓層梯廳、管委會空間、屋突等設施之建材。

### **第三十二條：**

甲方同意按本約所載之地址或依所載之電子信箱 E-mail，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處所或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或舊電子信箱通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次

通知日期視為送達日期。

※甲方同意採用：

掛號信函之方式郵寄。

依所載之電子信箱 E-mail 傳送不再寄送實體紙本文件。

### 第三十三條：

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

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。關於本建物個資相關約定詳附件十三「南風裡」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。

### 第三十四條：

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法貸款經乙方催告後，逾期仍無法配合，依照第九條辦理。另無法辦理產權登記經乙方催告後，甲方同意乙方得解約，並將已繳交房地價款，無息返還甲方。

### 第三十五條：疑義之處理

本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，為有利於甲方之解釋。

### 第三十六條：合意管轄法院

因本約發生之消費訴訟，甲乙雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十七條：未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十八條：附件效力及契約分存

本約壹式貳份，自簽約日起生效，乙方應將契約正本壹份交付予甲方收執。本約之附件、附圖視為本約之一部分，與本約具等同效力。

**附件：**

- (附件一)建造執照暨核准之一樓全區平面圖。
- (附件二)建造執照暨核准之房屋平面圖。
- (附件三)建造執照暨核准之停車空間平面圖。
- (附件四)「價金信託說明書」。
- (附件五)「南風裡」房屋土地暨停車位付款表。
- (附件六)「建材設備表」。
- (附件七)「工程變更設計處理辦法」。
- (附件八)「裝潢施工管理辦法」。
- (附件九)「代刻印章授權書」。
- (附件十)「代辦貸款委託書」。
- (附件十一)「自行指定銀行貸款協議書」。
- (附件十二)「住戶管理規約暨同意書」。
- (附件十三)「南風裡」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。
- (附件十四)建造執照影本。

**立 契 約 書 人：**

**甲方：**

姓名：

法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-mail 信箱：

**乙方：**

名稱：銓冠建設股份有限公司

法定代理人：侯景升

統一編號：53115945

公司地址：台北市中正區重慶南路三段 38 號

公司電話：(02)2778-0798

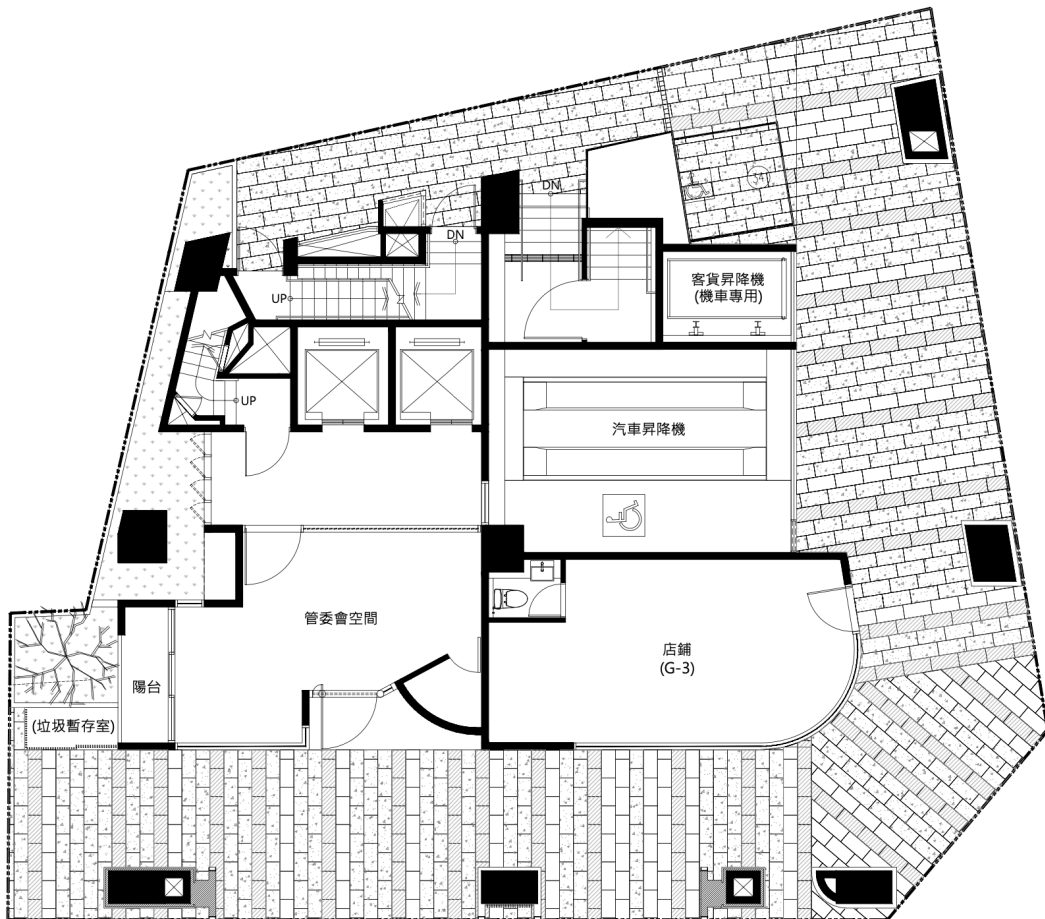
**不動產經紀人：**

姓名：

( 簽 章 )

中 華 民 國                      年                      月                      日

(附件一) 建造執照暨核准之一樓全區平面圖



(附件二) 建造執照暨核准之房屋平面圖

(附件三)建造執照暨核准之停車空間平面圖

預售屋履約擔保機制  
-價金信託契約書

【台北市中正區城中段三小段「南風裡」案】

契約編號： C113 0020 0035

委託人： 銓冠建設股份有限公司



預售屋履約擔保機制-價金信託契約書包含下列各項約定：

壹、預售屋履約擔保機制-價金信託契約基本條款

貳、預售屋履約擔保機制-價金信託契約特約條款

## 壹、預售屋履約擔保機制-價金信託契約

### 基本條款

板信商業銀行股份有限公司（以下稱受託人），於預售屋履約擔保機制-價金信託契約書之壹、「預售屋履約擔保機制-價金信託契約基本條款」及貳、「預售屋履約擔保機制-價金信託契約基本條款」（以下合稱本契約）簽訂前，已向委託人說明本契約之基本條款及特約條款。

為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「履約擔保機制-價金信託」之相關規定，委託人茲委託板信商業銀行股份有限公司（下稱受託人）為「買方所繳價金」之受託人，由受託人進行資金控管，按工程進度專款專用，簽訂本契約之「基本條款」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（依第三條第一項第（一）款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，委託人將第三條第一項所定信託財產信託予受託人，由受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，委託人同意委託受託人辦理下列事項：

- （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：賣方（除本契約另有規定僅指建方外，所稱委託人指簽訂買賣契約之全體賣方）。
- 二、受託人：板信商業銀行股份有限公司。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。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，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

#### 第三條 信託財產

- 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指委託人於本契約簽訂後，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、銀行貸款及交屋款。
  - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 二、受託人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（若有），視為委託人交付信託資本之返還。
  - 三、除本契約另有約定外，受託人因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
  - 四、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，委託人不得要求受託人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。
  - 五、買方如係直接將價金交付予委託人者，委託人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。委託人未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由委託人自負其責。
  - 六、除委託人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，委託人得檢附相關證明文件，向受託人請求返還。
  - 七、信託財產應以「板信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，應由受託人以該等名義辦理之。

#### 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。信託存續期間經委託人、受託人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，受託人對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依委託人合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本專案之買賣契約版本業經受託人審視核備及預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關申報，委託人始得動用信託專戶款項。

- 三、本契約第三條第一項第(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以約定使用項目以外之範圍指示動用，並以存放新臺幣存款為限。且受託人得以買賣契約資料提供不完整、買賣期款存入高於本專案一般成數或總買賣價金或單價低於一般市場行情等情況（包括但不限於每坪銷售價格低於承作時評估單價之1.5成、1人多戶等情況），委託人應向受託人提出說明，如委託人提供資料不完整或無法說明，將限制信託專戶動支條件。
- 四、委託人(建方)依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託人審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，委託人(建方)另應檢附與各工程承造廠簽訂之承攬契約及請款資料，並由委託人(建方)委任之建築經理公司出具「工程進度查核報告」（內容應包含付款憑證、請款發票或收據、前期工程款收訖證明、營造廠前期無欠款證明(撥付營造款時適用)、政府工務機關勘驗記錄或建築師勘驗報告正本及現勘照片等相關文件)，經受託人書面查核無誤後始得動用，且無論委託人(建方)是否動撥建築融資，信託專戶每次可動金額由委託人及受託人另行約定。委託人同意前述付款流程得由受託人依委託人(建方)之指示書，經受託人審核後，由受託人直接將款項撥付委託人(建方)指定之承攬人帳戶。惟本專案工程營建費用及相關費用如係以票據支付或已完成支付者，於委託人(建方)提出票據備付或支付完成憑證經審核後，款項得撥入委託人(建方)指定之帳戶。
- 五、受託人就前項信託專戶資金動用之審核，僅就委託人(建方)檢具之相關文件為書面形式審核，委託人(建方)應確保提出款項用途與對價之真實性並自負其責，受託人不負責實確認之責。
- 六、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，委託人(建方)應於收到受託人通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託人指示存入信託專戶。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，概由委託人(建方)自行負責。委託人(建方)倘未依約存入款項，而由受託人就信託專戶餘額不足部分墊付者，委託人(建方)應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予受託人，惟受託人並無代墊一切費用、稅賦或債務之義務。
- 七、委託人對受託人運用、處分信託財產或權利行使之指示，受託人如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的、專戶餘額不足支付費用之情形，受託人應告知委託人，並得不遵從該指示。
- 八、除法令及本契約另有約定外，受託人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，委託人得要求受託人於十日內改正，如受託人未改正者，委託人得請求將受託人所獲利益歸於信託財產，受託人並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條 受託人之義務與責任

一、受託人聲明並擔保如下：

(一) 受託人係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

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

(三) 受託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、受託人之公司章程或受託人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、受託人應依信託法、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受託人之事由，致發生損害時，受託人不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由委託人自行承擔，受託人不保證信託財產之盈虧及最低收益，受託人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），應由委託人自行負責。受託人不因委託人與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、受託人於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；受託人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、除法令另有規定外，受託人不得以信託財產辦理放款，亦不得以信託財產借入款項。

#### 第八條 委託人之義務與責任

一、委託人聲明並擔保如下：

(一) 委託人（法人適用）係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 委託人（法人適用）已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且委託人及代表或代理委託人簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約

所需之一切授權、許可與核准。

(三) 委託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、所屬公司章程或委託人與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

(四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等),應由委託人自行負責。受託人不因委託人與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。

(五) 倘因買賣契約不成立或解除時,委託人應確實將買賣價款退還予買方,若因委託人未退還予買方而發生買賣糾紛,應由委託人自行負責,概與受託人無涉。

二、委託人應提供本契約之影本予買方,並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予受託人留底備查。

三、信託存續期間,委託人應就下列事項,每年提供經受託人認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告,其查核內容至少應包含下列事項;如委託人有財務情況異常,或有委託人債權人向法院聲請對委託人就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而委託人未能妥善處理時,受託人亦得要求委託人於收到通知後之30日內提供經受託人認可之第三人查核報告:

(一) 委託人應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 委託人告知受託人已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。

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

五、於信託存續期間,經受託人同意,委託人就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告:

(一) 預售屋建案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘時零月數,則就該時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,委託人仍繼續辦理銷售,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,並經委託人出具聲明書;或委託人已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、委託人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，由委託人自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託人。受託人得派員或委託第三人定期或不定期查核。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、委託人應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：
- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
  - (二) 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，委託人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「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，受託人應負保密之責任。
  - (三) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人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委託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於委託人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：[\[http://www.bop.com.tw\]](http://www.bop.com.tw)，查詢途徑為：[\[信託/信託專戶查詢/預售屋價金信託價金交付信託查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽委託人或受託人處理。
  - (四) 受託人與委託人所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
  - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向委託人請求。
  - (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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，委託人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

式通知受託人：

1. 委託人有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料或證明文件予受託人；如因委託人提供之資料不實，致受託人或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。
- 九、委託人交付受託人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，委託人並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，委託人應負違約責任，受託人得停止委託人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。如因委託人提供之資料不實，致受託人或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。
- 十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，委託人應即通知受託人，如因怠為通知致生損害於受託人或第三人，或發生爭議者，委託人應自負一切法律上責任。
- 十一、委託人有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅賦、規費及地政士代辦費等，概由委託人自行負擔。
- 十二、委託人（建方）之承攬廠商如發生下列事由之一，經委託人（建方）解除或終止承攬合約時，委託人（建方）應另行委任新承攬廠商並立即通知受託人：
- （一）無故停工達3個月以上；
  - （二）無法如期完工；
  - （三）違反承攬合約約定；或
  - （四）委託人（建方）認定承攬廠商有無法繼續施工之事實。

#### 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，委託人應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知受託人。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、委託人與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，委託人同意由委託人（建方）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受託人，經受託人確認無誤後，由受託人將委託人或買方原先存入之價金撥付至委託人（建方）指定帳戶。
- 三、受託人有權向委託人查明存入信託專戶款項之性質，委託人或買方如有將價金誤入

信託專戶之情形，委託人同意應由委託人（建方）提供相關證明文件予受託人，經受託人確認無誤後，由受託人將委託人或買方誤存入之價金撥付至委託人（建方）指定帳戶。

- 四、委託人同意買賣契約如因買方違約而遭委託人解除時，委託人同意由委託人（建方）以書面向買方為解約之通知，並以副本知會受託人，並由委託人（建方）出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予受託人，經受託人確認無誤後，由受託人將委託人或買方原先存入之價金撥付至委託人（建方）指定帳戶。
- 五、倘信託專戶不足以支付時，應由委託人自行將款項退還予買方，待該專戶餘額足以支付時，委託人同意得由委託人（建方）以書面指示受託人，要求返還該筆款項並將款項撥付至委託人（建方）指定帳戶。
- 六、前述各項所定或其他相類之情形，受託人悉依本契約之約定及委託人（建方）之書面指示辦理，受託人就委託人（建方）提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因委託人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，致受託人或第三人受有損害者，委託人應負一切法律上責任。
- 七、受託人於接獲買方書面通知其與委託人就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知委託人。
- 八、受託人得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意委託人申請動用該爭議款項。如受託人保留爭議款項，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；如委託人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、受託人應提供委託人（建方）於受託人之企業網站（網址：[www.bop.com.tw](http://www.bop.com.tw)）查詢信託專戶收支情形（受託人不再提供寄送對帳單服務），委託人並得以書面請求受託人製作及交付信託財產運用狀況報告書；且受託人應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交委託人。
- 二、信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；惟倘此時委託人之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；委託人或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、委託人（建方）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 10 日前提供予受託

人核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供受託人留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、受託人應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將委託人（建方）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受託人之管道及方式。受託人應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而委託人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）委託人（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、委託人於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、信託簽約費及信託管理費：另行議定。

二、契約修改費：依提出需求之一方提出申請並經受託人同意後，由提出需求之一方與受託人另行協議訂定，惟每次不得低於新臺幣貳萬元整。信託契約之修改如係因法令規定、主管機關規定或中華民國信託業商業同業公會規定而修改者，則不收取本項信託修改費。

三、信託目的達成或不能完成，委託人經受託人通知後未辦理信託財產返還，仍由受託人繼續管理信託財產，委託人自受通知時起之次月每月 10 日前支付受託人信託管理費。

四、受託人就本專案信託相關事宜與第三人發生民刑事訴訟、行政訴訟、提付仲裁、申請評議、申復、訴願、調解、和解或其他交涉之事件時，於每一審級或每一機關以受託人名義配合辦理前開事件者，由可歸責之一方每次支付信託作業費新臺幣壹拾萬元整（NT\$100,000）予受託人。受託人如因處理本條事務而有各審級律師費、訴訟費、聲請費、執行費等一切相關之費用支出，受託人亦得向可歸責之一方請求。上述作業費及相關費用，自受託人通知委託人應繳費之日起，仍逾期未給付者，則以該次信託作業費加計自委託人逾期之日或受託人墊付之日起至清償日止，依年利率 10% 計算之利息支付予受託人，受託人並得逕自信託專戶扣取或以信託財產抵充

之。

五、若委託人不為本契約各項報酬之支付時，受託人得逕自至其信託財產內取償。

六、本信託關係無論係基於任何原因而消滅時，受託人依本條約定已收取之各項費用及報酬等均不受影響，委託人不得以任何理由，向受託人請求或主張返還或退還上述費用或報酬。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

一、信託報酬及下列支出與費用由委託人負擔，受託人並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求委託人補償、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）及稅賦。

(二) 受託人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) 受託人就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、前項若因而發生任何糾紛時，概由委託人自行理清，與受託人無涉。

#### 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（委託人就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

(一) 委託人已向受託人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契約信託存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者；

(三) 委託人與受託人締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經受託人確認委託人所稱之情形無誤者。

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) 前項第一款所稱委託人已向受託人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) 前項第二款所稱委託人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，此時並應由受託人依約將信託財產交付予新受託人，且委託人、受託人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。於委託人另與新受託人簽訂信託契約，並由受託人將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提領或動用信託財產。
- (三) 前項第三款應依本契約第十七條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

#### 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，受託人應依下列情形，分別將信託財產交付委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，依特約條款約定方式辦理。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」應由委託人自行處理。如尚存有委託人應負擔之相關費用（包括但不限於稅賦、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，委託人所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，受託人應依下列方式辦理：
  1. 委託人所享有價金信託之受益權，係指委託人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，受託人應即依委託人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，受託人應即依委託人已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人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受託人於查詢網頁所公告內容（即自委託人（建方）所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；受託人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。

- 二、委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，受託人得拒絕返還信託財產，委託人不得異議。

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、受託人依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或受託人自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告委託人提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘委託人仍未於期限內提出說明、補足或改善，受託人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、任何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、如因委託人之行為致生受託人受損害，或第三人向受託人請求損害賠償時，委託人應賠償受託人之一切損害。

#### 第十九條 個人資料保護

- 一、個人資料保護法應告知事項：

(一) 蒐集目的：信託業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(二) 資料類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等。

(三) 利用及保存之期間：使用期間：依蒐集之特定目的存續期間。

保存期間：受託人存續期間（含併購後存續者）。

(四) 利用地區：本國。

(五) 利用對象：受託人、受託人子公司及受託人業務委外機構。

(六) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(七) 依據個人資料保護法第三條規定，委託人、受益人就受託人保有委託人、受益人之個人資料得行使下列權利：

1. 得向受託人查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而受託人依法得酌收必要成本費用。
2. 得向受託人請求補充或更正，惟依法委託人、受益人應為適當之釋明。

3. 得向受託人請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法受託人因執行業務所必須者，得不依委託人、受益人請求為之。
  - (八) 委託人或受益人如欲行使上述個人資料保護法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，請向各營業單位或免費客服專線（0800-024-580）詢問。
  - (九) 委託人或受益人不提供個人資料所致權益之影響：委託人、受益人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟委託人、受益人若拒絕提供相關個人資料，受託人將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供委託人、受益人相關服務。
- 二、委託人同意本行於符合本契約業務之特定目的範圍內，依「個人資料保護法」或其他相關法令之規定，得蒐集、利用、傳遞及處理其本人有關本業務之相關資料（包括過去已蒐集、利用、傳遞及處理者）。但除法令或本契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。
  - 三、委託人已瞭解並同意本條第一項事項，本行得將其往來之資料提供予本行因處理本信託事務所生一切法律關係之相對人，或受本行委任代為處理事務之人。
  - 四、為使本專案順利推展並使融資機構之融資款項順利按期核撥（若有），委託人同意本行得應融資機構之要求，逕行提供本契約信託事務之相關資料予融資機構。
  - 五、委託人瞭解並同意本行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，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供委託人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，提供予本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。
  - 六、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向本行提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### 第二十條 簽樣留存及通知

- 一、委託人應將其基本資料及印鑑式樣留存於受託人處，以作為往來書面指示之依據，委託人對受託人之指示或通知，應簽蓋本契約之「留存印鑑樣式」並以書面為之。如第三人持有存留印鑑或持蓋有存留印鑑之文件者，均視為委託人授權該第三人代表委託人辦理本契約相關事宜。若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知受託人辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由委託人自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如委託人發生公司合併或更名等事實時，委託人或承受公司應儘速以書面通知受託人，如因通知遲延所發生之各項損失，應由委託人與承受公司

負責。

- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。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、委託人於行銷、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，本契約之受益人為委託人而非其買方，委託人並不得使其買方誤認受託人係為該買方受託管理信託財產。委託人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，委託人或受託人應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、委託人如欲將受託人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，應事先徵得受託人之書面同意，對未取得受託人同意刊載之文義，委託人應負一切法律責任，如造成受託人之損害，委託人並應賠償之。

#### 第二十二條 風險揭露資訊

- 一、本契約信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
- 二、受託人已揭露本契約信託可能涉及之各項風險（包括投資風險），其中最大可能損失為喪失全部本金與利息。相關風險悉由委託人負擔，受託人依法不得承諾擔保本金或最低收益率。

#### 第二十三條 適用法令及管轄法院

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

#### 第二十四條 其他約定事項

- 一、委託人與受託人簽訂本契約時，未有將本專案基地開發案之信託受益權轉讓或設質，且於本契約終止前，委託人承諾亦不得將本專案基地開發案之信託受益權轉讓

- 或設質，倘發生前揭情事，而衍生任何糾紛、訴訟或應負之法律責任、損害賠償責任等，全部由委託人負責，與受託人無涉。
- 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、委託人、受託人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。受託人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；對受託人其他部門之人員，亦同。
- 四、除本契約另有約定外，受託人處理信託事務，應由委託人以書面或其他經雙方事先約定之方式指示受託人為之，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。
- 五、因不可歸責於受託人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，縱以受託人名義為之，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，全部由委託人負擔。
- 六、委託人同意將其買方繳交之不動產預售屋款項轉入信託專戶，並授權由委託人（建方）指示受託人運用及分配其款項，若因而涉及營業稅、贈與稅法或其他法令規定之稅賦者，委託人應自行負責申報及繳納，倘若因本契約產生任何爭議或訴訟，概與受託人無涉。
- 七、防制洗錢及打擊資恐約定
- (一) 委託人/受益人為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組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕信託業務往來或逕行終止信託關係。
- (二) 委託人/受益人不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對客戶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，受託人得暫時停止或終止信託業務關係。
- (三) 在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或必須假定委託人/受益人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，應不予接受或斷絕信託業務往來關係。
- 八、委託人、受託人同意本契約之騎縫章僅留存受託人之騎縫章樣式。
- 九、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

## 第二十五條 紛爭處理及申訴管道

- 一、24小時客服專線：(02) 2272-6866 / 0800-024-580

二、受託人網站之「意見信箱」：<http://www.bop.com.tw/客戶服務/聯絡我們>

三、營業時間內得逕洽營業單位或信託部。

#### 第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### 第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約正本委託人、受託人每人各執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

[以下空白]

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約所定之查詢網址[<http://www.bop.com.tw>]：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，

召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為

- 已依規定出席受益權人會議：
- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
  - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證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、表決票表決表示欄中，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。

## 貳、預售屋履約擔保機制-價金信託契約

### 特約條款

立契約書人：

委託人：銓冠建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：板信商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市中正區城中段三小段118地號等一筆土地之開發案(建造執照：108建字第0192號；下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約(案名：南風裡)方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約，甲方同意共同遵循本契約有關委託人之約定。為此，立契約書特訂立本契約之特約條款，以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)之新臺幣約定計付利息之活期存款帳戶。

(一)解款行：板信商業銀行後埔分行

(二)帳號：00205000585128

(三)戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

#### 第二條 信託財產之管理及運用

買方存入信託專戶之價金，除依本契約之基本條款第九條之支付外，於信託目的完成前不得動支。

#### 第三條 受託人之報酬

- 一、信託簽約費：新臺幣伍拾萬元整，於簽訂信託契約時，由甲方或甲方指定第三人以現金、轉帳或其他與乙方約定之方式，一次給付予乙方。
- 二、信託管理費：自116年4月起以一個月為一期(未滿一個月以一個月計算)，甲方或甲方指定第三人應於每月十日前支付乙方新臺幣貳萬元整之信託管理費。
- 三、基本條款第十三條第三項甲方應支付乙方之費用為新臺幣貳萬元整。

#### 第四條 信託關係目的完成，信託財產之歸屬

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或其指定之人。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原信託契約及本契約所應支付之信託報酬及各項費用及融資機構之融資後，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。

第五條 特約適用

本契約之特約條款如與基本條款有矛盾或抵觸者，特約條款優先適用，其餘未盡事宜，悉依基本條款為之。

【接簽署頁】

茲聲明：

- 1.本人已於合理期間詳細審閱並瞭解本契約(含基本條款、特約條款及附件)條款，並確認已由受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定向本人充分說明本信託契約(含基本條款、特約條款及附件)之重要內容、權利義務及相關風險。
- 2.本人同意遵守本契約相關條款之約定，並簽章於後。

立契約書人：

甲 方：銓冠建設股份有限公司

負責人：侯 [redacted]

統一編號：53115945

聯絡地址：台北市中正區重慶南路三段38號5樓

聯絡電話：(02)8751-9319

甲方留存印鑑樣式

[redacted]	
上開印鑑 壹 式憑 壹 式有效	
對保日期：113 年 3 月 13 日	
對保地點：台北市中正區重慶南路三段38號5樓	
簽章核對人：[redacted]	

乙方：板信商業銀行股份有限公司

代表人：張明道

統一編號：16093877

代理人：信託部經理 吳淑鈺

公司地址：新北市板橋區縣民大 [redacted] 24

聯絡電話：(02)2962-9170

信託部經辦



中 華 民 國 年 113. 3. 19 月 日

(附件五)「南風裡」房屋土地暨停車位付款表

期別	項目	應付金額	簽收	備註
訂金		佰 拾 萬 仟元整		
簽約金		佰 拾 萬 仟元整		
開工典禮		佰 拾 萬 仟元整		
1	連續壁工程完成	佰 拾 萬 仟元整		
2	地下三層土方開挖完成	佰 拾 萬 仟元整		
3	基礎版完成	佰 拾 萬 仟元整		
4	地下三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
5	地下二樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
6	地下一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
7	地上一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
8	地上三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
9	地上五樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
10	地上七樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
11	地上九樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
12	地上十一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		

單位：新台幣

期別	項目	應付金額	簽收	備註
13	地上十三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
14	屋凸頂板完成	佰 拾 萬 仟元整		
15	鋁門框安裝完成	佰 拾 萬 仟元整		
16	三樓以上外牆裝修 50%完成	佰 拾 萬 仟元整		
17	三樓以上外牆裝修完成	佰 拾 萬 仟元整		
18	鷹架拆除完成	佰 拾 萬 仟元整		
19	申請使用執照	佰 拾 萬 仟元整		
20	取得使用執照	佰 拾 萬 仟元整		
21	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
22	交屋款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
房地款合計總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		

## (附件六)建材設備表

### 壹、大樓結構

- 整體結構採高強度鋼筋混凝土構造，無論承重、抗壓、防火、耐震、防颱等特性，均符合內政部頒佈之「建築技術規則」規定；本案三至十樓搭配美國 EPS 制震系統，增加整體建築物之抗震能力，確保住家之抗震能力及安全性。
- 本大樓所使用之高張力鋼筋符合「鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點」之規定，無輻射污染，並採用 SA 鋼筋續接器。
- 連續壁採用 4000psi 高強度抗滲混凝土，可有效減少連續壁滲水現象。
- 樓板採 15cm 厚雙層雙向鋼筋 4000~6000psi 混凝土樓板。
- 外牆及隔戶牆採 15cm 厚雙層雙向鋼筋混凝土牆面。

### 貳、建築外觀

- 外飾以天然石材、強化玻璃、金屬飾材、高級外牆磚及其他面材精心施作。
- 建築臨愛國南路左面立面及頂蓋為木紋飾材，花台植栽帶來一抹綠意，與玻璃及金屬飾條創造出通透的美感構成和諧平衡的觀感。
- 本案建築配置規劃都是以符合居住者所需為出發點。

### 參、公共空間

- 一樓門廳及電梯廳：室內地坪採天然石材或高級磁磚，平頂採造型天花搭配照明設計做整體規劃，一樓設置管理服務台、管理中心通話系統、交誼廳、專用電子信箱。
- 標準層電梯廳：電梯廳地坪及牆面使用高級磁磚鋪設，平頂採矽酸鈣板(耐燃一級)整體藝術造型天花板，搭配柔美燈光。
- 樓梯間：地坪鋪設高級止滑磚，牆面及平頂油漆採環保綠建材水泥漆粉刷，設櫟木扶手欄杆高雅大方明亮整潔。
- 屋頂平台：建築物屋頂採整體粉光，並以防水建材施作，經嚴格防滲水測試後再做鋪面整合及整體綠化，另設 CCTV 監視系統、緊急求救鈕及緊急對講機可與管理中心直接連接，維護住戶之安全。
- 機械停車場：停車場一樓出入口之坡道鋪設灰色系花崗石，車輛進出設置 LED 燈號管制，以確保安全進出並維護行車安全。
- 地下室機車停車場：地坪為整體粉光並噴漆劃車道及車格。
- 垃圾處理：社區一樓戶外規劃設置頂蓋開放式垃圾集中區含資源回收

區。

#### 肆、室內建材：

■分戶牆、浴廁及廚房隔間採鋼筋混凝土牆面，室內隔間採輕質灌漿牆，具隔音性、隔熱性及防火效能。

#### ■門：

1. 住戶玄關門採高級防火鑄鋁鋼木門，並搭配四合一電子密碼指紋防盜鎖，確保住戶安全。
2. 室內門採用木門框搭配木門扇，附高級水平門鎖及門止，浴室門採木門或拉門。

#### ■窗：

1. 所有窗戶配合整體造型採用不二鋁窗或 YKK AP、大同、力霸、正新等品牌，窗戶玻璃厚度為 6+6mm 膠合氣密隔音窗，十三及十四樓(東側及北側)部份窗戶為 8+8mm 膠合氣密隔音窗，並附紗窗及防墜措施。

#### ■地坪：

1. 客廳、餐廳、臥室、廚房、走道鋪設超耐磨地板或高級拋光磚搭配靜音墊隔音系統。
2. 浴廁鋪設 30×30cm 高級止滑地磚。
3. 後陽台地坪鋪設高級防滑地磚。
4. 前陽台地坪配合外牆設計整體規劃。

#### ■牆面：

1. 客廳、餐廳、臥室、走道等牆面刷 ICI 或虹牌、得利、青葉等品牌乳膠漆(綠建材標章)。
2. 廚房鋪貼 30×60cm 高亮釉磁磚。
3. 浴室鋪貼 30×60cm 高亮釉磁磚或板岩磚。

#### ■平頂：

1. 客廳、餐廳、臥室、走道等平頂刷 ICI 或虹牌、得利、青葉等品牌乳膠漆(綠建材標章)，平頂燈具及天花板由客戶自行裝潢安裝。
2. 廚房及浴室施作防火矽酸鈣板天花刷防霉漆搭配照明燈具，附檢修孔。
3. 工作陽台施作防颱型鋁企口天花板搭配照明燈具並設置自動昇降曬衣桿，附檢修孔。

## 伍、衛浴設備：

### ■ 辦公區衛浴設備

1. 馬桶：採用 TOTO 或 HCG 品牌之單體馬桶搭配緩降式馬桶蓋
2. 面盆及龍頭：採用 TOTO 或 HCG 品牌，搭配天然石材檯面。
3. 衛浴配件：豪華明鏡。

### ■ 四樓以上浴室

1. 馬桶：(符合經濟部水利署二段式環保省水標章)
  - ◆ 主浴採用 TOTO 品牌之全自動電腦馬桶。
  - ◆ 客浴採用 TOTO 品牌之單體馬桶搭配免治馬桶蓋。
2. 面盆: TOTO 或 AXENT 品牌，搭配天然石材檯面及木作浴櫃。
3. 龍頭：採用 GROHE 或 TOTO 品牌之龍頭。
4. 浴缸：A、C 戶搭配壓克力或玻璃纖維材質浴缸，B 戶採預鑄浴缸。
5. 淋浴間：採用 GROHE 或 TOTO 品牌之恆溫龍頭搭配淋浴蓮蓬頭(各戶)及花灑(A、B 戶主臥)，規劃強化玻璃淋浴門。
6. 抽風設備：配置 Panasonic 或阿拉斯加、台達電子、康乃馨等品牌多功能暖風乾燥機。
7. 衛浴配件：豪華明鏡。

### ■ 浴廁空間全樓層高度施做防水塗層。

## 陸、廚房設備

### ■ 採用進口面版櫃體廚具整體設計，並含以下功能設備：

1. 檯面：採用進口杜邦或三星人造石。
2. 門板：結晶鋼烤面板搭配隱藏式 F 型把手。
3. 櫃體：選用原裝進口板材 E1 級(不含甲醛致癌物)、V313(高抗水性)高壓成型塑合板櫃體。
4. 五金：整套廚具搭配 RICH GERMANY 全系列五金(包含鉸鍊、鋁抽…等)。
5. 牆面背板：採用強化烤漆玻璃。
6. 設備：
  - ◆ 配置林內、櫻花或喜特麗品牌之雙口瓦斯爐及超薄隱藏式排油煙機。
  - ◆ BOSCH、Panasonic 或 RICH 品牌之全嵌型洗碗機。
  - ◆ BWT 或 3M 品牌之淨水設備。

◆ 不鏽鋼水槽及冷熱淨水三用龍頭。

- 上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。

柒、電梯設備

- 採用永大、三菱、崇友等廠牌之十二人份電梯，速度 105M/MIN 以上。
- 車廂採飯店式裝修，地坪鋪設石材，豪華氣派並裝設電腦數位式錄影監視系統。
- 加設『停電時自動到樓安全裝置』，當停電時電梯會低速運行向最近樓層停車，並開啟電梯門，讓乘客離開車廂。

捌、電氣設備

- 各戶獨立電錶：戶內用電總開關箱為整合型，220V/110V 供電。
- 照明開關、插座：開關插座採 Panasonic、中一電工或士林電機等品牌，並附夜間指示燈。
- 電氣材料設備：所有電線電纜均採用太平洋或華新、麗華等正字標記高級品，符合台電施工規則，安全可靠；PVC 管採用南亞、大洋等正字標記高級品；金屬管採用美亞、高興昌等品牌。
- 室內開關箱裝置無熔絲開關，浴室、廚房等插座迴路設漏電斷路器。
- 戶外庭園設防水插座。
- 電梯廳燈具選用節能 LED 崁燈，節省電力損耗。
- 公共設施燈光採管理中心統一控制。
- 屋頂設避雷系統，保護建築物不受雷擊之傷害。

玖、緊急發電機設備

- 地下室備有自動發電機設備，停電時將各公共設備(如電梯、泵浦、公共照明、消防設備、保全防盜系統、機械停車設備等)納入緊急發電系統。發電機採柴油引擎發電機組（配備消音器及避震墊，並加裝黑煙淨化器），並設不鏽鋼柴油儲存槽。
- 每戶廚房冰箱加裝設置專用不斷電之緊急插座(紅色)一處，停電時此插座可連結至緊急發電電源。

拾、給排水設備

- 供水系統：
  1. 大樓採用間接供水，地下室設置蓄水池，經由兩組揚水馬達自動交替運轉，供至屋頂水箱。
  2. 另設置「長庚生物科技諧振活化水處理器」，可有效過濾水中雜質，

提供健康的供水品質。

3. 全棟大樓給水管均使用不鏽鋼管，熱水管採 PE 發泡保溫被覆，減少熱能損失。

■ 蓄水系統：

1. 消防水池與民生用水分別設置，確保用水潔淨。
2. 地下蓄水池及水箱均經防水處理後內壁貼磁磚，保養清洗容易。

■ 污排水系統：

1. 大樓污廢水系統採「氣壓平衡吸氣閥」有效保護存水彎水封遏止蚊蟲蟑螂及有害氣體入侵屋內，阻絕細菌穢氣蔓延。
2. 陽台洗衣、空調、雨水等水管(橫排)各自獨立，避免地板排水口溢水和冒泡。
3. 雨水、汙水主幹管(立管)單獨排放。

#### 拾壹、消防安全設備

- 各層均設置火警自動警報系統、消防栓箱、滅火器、緊急照明設備、緊急廣播系統，並於各戶設置火災探測器。
- 一樓大廳設置智慧型火災受信總機及緊急廣播主機。
- 地下室停車場設自動泡沫滅火設備。
- 各戶裝設火災探測器，可達示警防災，保障安全之功能。
- 所有消防設備均依政府法規設置施工，並經台北市消防局檢查合格。

#### 拾貳、空調設備

- 一樓管理中心等公共區域，設置東元、日立或三菱等廠牌空調設備。
- 客、餐廳及臥室預留分離式冷氣機安裝用之穿樑套管及冷氣排水管。

#### 拾參、電話/電視/網路設備及家庭自動化系統

- 本大樓採用 UHF/VHF 及數位共同天線系統並預留有線電視配管。
- 本大樓架設數位光纖網路到府(FTTH)，並設置資訊箱及網路集線器，日後上網連線費用及設備由甲方自行負擔。
- 各戶設置弱電資訊整合箱一只，方便住戶弱電設備擴充。
- 客廳、各臥室均預留電視、電話、網路等插座。

#### 拾肆、公共服務及安全管理系統

■ 門禁安全管制：

1. 所有門禁採用悠遊卡感應刷卡管理，並設置社區彩色影像門口機，可掌控人員進出，以確保整體安全。

2. 入口門廳規劃警衛資訊管理中心，並設置警衛室保全警報管理主機，可直接連結住戶，防盜、防災安全。
3. 裝置數位監視中央監控設備 24 小時數位錄影彩色影像，大樓內各項安全監測系統及人車出入均納入監控系統，即時顯示各種狀況之時區、影像記錄，以達嚴密防護住戶安全。
4. 車輛進出採用遙控器自動開啟車場電動捲門。
5. 電梯可設定以電腦感應讀卡系統啟動，分層管制，嚴密過濾人員出入，確保隱私及安全。
6. 每戶配置彩色影像對講保全主機，兼顧保全設定、緊急壓扣與防盜異常、火災等緊急狀況之語音通報功能(自動撥號至指定電話)，並與管理中心管理主機及社區彩色影像門口機連線運作，確保住戶安全。

#### ■ 大樓安全管制：

1. 管理中心結合門禁與車輛管制、監控畫面、緊急求救、火災偵測、設備偵測、水位偵測等安全系統，全方位確保安全。
2. 地下室停車場、公共設施樓層及屋頂層適當地點分區設置高解析彩色 CCTV 監視系統，並設緊急對講機及緊急按鈕直接與管理中心連線，遇緊急狀況可立即處理，確保居家安全。
3. 本大樓揚水、發電機、消防泵運轉狀態顯示及警報，均由管理中心監管；另設水位高低偵測、水箱蓋防破壞偵測，以維護社區用水功能正常及居家用水安全。

#### ■ 停車場：

1. 用全自動箱型循環式機械停車設備，車道設置 LED 燈號管制燈、反射鏡，確保人車進出安全；並提供出車自動轉向、電動車充電設備之便利功能。
2. 停車場壹樓出入口處設置防水閘門，確保地下室設備及住戶停車安全。

#### ■ 雨水管理系統：

1. 基地設置雨水回收專用系統，收集雨水至筏基雨水池，可提供暴雨蓄水滯留及雨水回收之雙重效益。

#### 拾伍、特約事項

- 本預售屋之銷售工具-3D 透視圖為空間設備所為之規劃，係設計之創意表現僅供甲方參考，實際交付以上述建材表清單內容為主。

- 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因製造商停止生產或禁止進口等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用同級品或較高級之產品替換。
- 一樓門廳、車道、庭院景觀、管委會用空間、各層梯廳、戶外公共空間等，建材及裝修型式由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計，倘若因政府法令限制導致無法施作時，乙方得按建造執照圖說標示內容施工。
- 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材除外，其餘各項建材設備（如廚具、衛浴、磁磚、鋁門窗…等）之品牌、式樣、尺寸、顏色、應按本說明書所載範圍，未載明者則考慮整體一致性與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- 大理石、花崗石等天然石材或磁磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或部分差異。甲方同意上開石材或磁磚色澤應以施工當時所採購為準。

甲方：\_\_\_\_\_ 簽章

## (附件七)工程變更設計處理辦法

- 一、 乙方應於開工後主動寄發室內隔間配置圖予甲方確認，甲方得要求主建物及附屬建物範圍內於不抵觸建築相關法規下變更圖面設計，僅以壹次為限，並應依照乙方通知變更設計期限內辦理，逾期恕不受理；以確保工程進度與施工品質。
- 二、 不得變更工程項目如下：
  - (一) 甲方要求變更設計內容，不得影響本建物之結構（含樑、柱、結構牆）、主要管道、外觀設計（含陽台）、公共空間規劃（含各戶玄關門外側），並不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等變更設計之項目；另因事實或法令上之困難不能或不易變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原設計施工。
  - (二) 各戶浴廁、廚房之污排水管位置不得變更，以免影響下層住戶之權益。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。
  - (三) 本社區之逃生設備、消防設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或乙方規劃之位置裝設，甲方不得要求變更。
  - (四) 陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依乙方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。
- 三、 工程變更以甲方簽認圖（單）為依據，其工程追加減帳計算原則：
  - (一) 數量計算：依本工程施工圖尺寸及工料分析計算。
  - (二) 單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價計算。
  - (三) 管理費及營業稅：依追加減帳金額分別計算 5% 之管理費，以上追加減帳金額營業稅 5% 外加。第二次（含）以上申請變更者其管理費以 20% 計算。
- 四、 若乙方提供之室內材料或色系不符甲方之要求，甲方得選擇退料，乙方應計算退還甲方該材料之退貨價額，且於交屋時無息退款；甲方自行選用之建材，應於交屋後自行施工，並不得要求交由乙方代為施工。
- 五、 甲方要求更改之項目，經乙方承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知之期限內完成確認手續，並將應繳付之增加款項於乙方送達繳款通知日起七日內，以現金或即期票據繳付，如逾期未確認或未繳款，視同甲方放棄其權利，並由乙方按原設計施工。
- 六、 如為法令限制、廠商停產等因素造成無法供料，乙方得以不低於原約定建材設備之價值、效用及品質之建材設備更換或補償價金。

## (附件八)裝潢施工管理辦法

- 一、 為維護本社區建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境整潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、 本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料。
- 三、 裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定，並不得違反建築法規、消防法規。
- 四、 裝潢(修)戶與承包商進場施工前，應依建築法及建物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法後始得營業。
- 五、 為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會押繳施工保證金新台幣壹拾萬元整、清潔費新台幣參仟元整。
- 六、 裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一) 交屋時需辦妥押繳：1.施工保證金新台幣壹拾萬元整(現金)或存入管理委員會指定帳戶及清潔費 2.簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理進場施工登記。
  - (二) 進場施工人員憑「施工出入證」進出，並佩帶識別證。
  - (三) 每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至五時。
  - (四) 進場施工前，裝潢(修)戶及施工承包商需先做好相關安全衛生防護措施，包含車輛停等區域、材料搬運動線、電梯門廳梯廳等之安全警示及防護設施，避免因施工搬運造成公共設施損壞或人員傷害。
  - (五) 為保障本建物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
  - (六) 為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用鋼筋混凝土材料或任意變更建物結構等任何施工，同時為保證消費防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本約及各附件之相關規定。
  - (七) 建材及砂石不得堆積於供公共使用之區域；砂石材料應裝袋捆紮，不可散裝進料堆置。

- (八) 施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日清運，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
  - (九) 為維護本建物之安寧，敲除輕隔間牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設防護措施以防止重物撞擊地面產生振動聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
  - (十) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
  - (十一) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
  - (十二) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或破壞公共安寧。
  - (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理。
  - (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、隨意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新台幣貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
  - (十五) 禁止施工承包商將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由裝潢(修)戶及施工承包商負責清理賠償費用。
  - (十六) 施工期間管理委員會或社區物業管理者得進入施工地點巡視檢查拍照。
- 七、 施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商負連帶責任。
- 八、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易辦所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 九、 裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金。
- (一) 未有損壞任何公共空間之設施、裝潢、水電管線、消防系統等情事。
  - (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及施工設備於公共區域，且皆已清潔並運除完成。

(四) 無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

十、裝潢(修)戶如有違反前款第(一)、(二)、(三)項規定，經管理委員會通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會通知限期復原而拒不配合者，管理委員會除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。

十一、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會修訂增刪。

## (附件九)代刻印章授權書

立授權書人：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

受託人：銓冠建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落座落台北市中正區城中段三小段 0118-0000 地號等 1 筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)上有關本約房屋土地之（1）辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；（2）水、電之申請過戶；（3）申請貸款、資格查詢；（4）實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、 乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、 甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、 授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、 甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、 上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印，恐口說無憑，特立此書存查。

授權人 甲 方：\_\_\_\_\_

身分證字號及地址：同主約



受託人 乙 方：銓冠建設股份有限公司

負責人：侯景升

地 址：台北市中正區重慶南路三段 38 號

中 華 民 國 年 月 日

## (附件十)代辦貸款委託書

立委託書人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)茲因訂購受託人：銓冠建設股份有限公司(以下簡稱乙方)所興建之「南風裡」第\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓及地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位\_\_\_\_\_個房屋及土地(座落台北市中正區城中段三小段 0118-0000 地號等 1 筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，為甲方需要特委託乙方以上開土地上甲方所購得房屋及土地持分為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購房屋土地之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方承認本項貸款為應繳房屋土地總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務，通知交屋前利息返還甲方。
- 二、甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」(如附件十一)，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構，逾期視為甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。
- 三、本項貸款甲方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人，保證甲方將確實履行償還借款本息義務。獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定，並如約履行其義務。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名 蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定 登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生費用，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。
- 五、辦理貸款手續之同時，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開

立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。

六、倘因可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_ (不得少於至少 30 日) 內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清。

七、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。

八、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

委 託 人：\_\_\_\_\_

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：銓冠建設股份有限公司

負 責 人：侯景升

地 址：台北市中正區重慶南路三段 38 號

中 華 民 國 年 月 日

## (附件十一)自行指定銀行貸款協議書

\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

立協議書人：

銓冠建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲方向乙方訂購「南風裡」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋及土地(座落座落台北市中正區城中段三小段 0118-0000 地號等 1 筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有房屋土地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

第一條：甲方預定自行指定銀行貸款之金額計新台幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元整。

第二條：甲方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本約房屋土地價款內指定銀行貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方，到期日授權乙方填載，作為給付房屋價金之擔保。
- 二、甲方應於本約建物第一次總登記完成後三十日內，辦理完成申貸手續並核撥貸款(其應辦理手續由甲方自行向承貸銀行詢問，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，逾期以第九條辦理。
- 三、為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意將其在承貸銀行之帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內，本項之辦理時限亦應於建物第一次總登記完成後三十日內完成。
- 四、為配合甲方自行指定銀行貸款，乙方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三項約定辦妥申貸手續及乙方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，甲方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、甲方未依前開第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，為甲方放棄自行指定銀行貸款，絕無異議。
- 六、甲方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀

行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。甲方違反本項約定時，為放棄貸款。

七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後（須於建物第一次總登記完成後三十日內），乙方交屋時將第一項之本票返還甲方。

八、除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六項約定為放棄貸款之情事，應依房屋土地預定買賣契約書之約定，將契稅單下達款繳清，並授權乙方得將第一項之票據逕自填載發票日或到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條：自行指定銀行貸款之金融機構限台北市、新北市區域內。

第四條：甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第五條：本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第六條：本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立 書 人：

甲 方：\_\_\_\_\_

身分證字號：同主約

地址：同主約

電話：同主約

乙 方：銓冠建設股份有限公司

負 責 人：侯景升

統一編號：53115945

營業地址：台北市中正區重慶南路三段 38 號

連絡電話：(02)2778-0798

中 華 民 國 年 月 日

## (附件十二)住戶管理規約暨同意書

本「南風裡」公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施 (以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、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：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

- 四、本公寓大廈陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

- 五、本公寓大廈停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利：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。

(二) 停車空間之使用管理：停車空間使用管理辦法，包括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。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：  
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。

七、本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，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物（依管理委員會另行規範）、鐵鋁窗或其他類似之行為。如有懸掛或設置廣告物之情事，除原起造人（即銓冠建設股份有限公司）已預先規劃留設得直接由歸屬戶別使用外，其他應依公寓大廈管理條例第8條規定辦理。

八、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、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

### 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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、區分所有權人就共有部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 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，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓梯廳、各樓層梯廳、管委會空間、屋突另委託專業設計人員作整體規劃設計，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 五、地下室全部機車停車區(位)屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

### 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、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

(一)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。

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

#### 三、開會通知

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

開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

#### 四、出席資格

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

(二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。

(三)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

會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

#### 二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

四、區分所有權人會議討論事項：除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

## 第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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

- 一、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。
- 二、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數名組成管理委員會。管理委員會組成如下：
  - (一) 主任委員。
  - (二) 副主任委員。

- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）。
- (五) 一般委員一名。

前項委員名額，合計共五名，並得置候補委員壹名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：

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

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：

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

2. 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

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

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

四、管理委員之解任、罷免：

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免：應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2. 管理委員之罷免：應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權

限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行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：為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每一個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數：應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席人員及列席人員名單。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

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

(二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈應設置公告欄。

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管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，於買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳由各區分所有權人依照區分所有權人

會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

五、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)，經催告仍不給付者，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10%計算。

六、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。

七、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新臺幣十萬元以上。

#### 第二十條

##### 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條

##### 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度期間，以管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底為本社區之會計年度期間。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

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予管理委員會。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之結書。
- 五、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定。
- 六、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。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分

所有權人依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、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。

第三十條

立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規定時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立約人：\_\_\_\_\_

身份證字號：同主約

住 址：同主約

房屋編號：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓

車位編號：地下\_\_\_\_\_層停車位編號\_\_\_\_\_號

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### (附件十三)「南風裡」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

銓冠建設股份有限公司（以下稱乙方）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向承購（參觀）客戶（以下稱甲方）告知下列事項，請詳閱：

- 一、蒐集之目的：依乙方（含合併後新設、存續之公司）營業項目或章程所訂業務需要等特定目的（包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查）以及提供乙方關係企業各項業務行銷等特定目的。
- 二、蒐集之個人資料類別：凡甲方提供之資料，包含姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等其他得識別個人之資料。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - （一）期間：乙方（含合併後新設、存續之公司）之存續期間、或依法令、或乙方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。
  - （二）地區：中華民國領域、與乙方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。
  - （三）對象：乙方、本建物產權過戶貸款辦理機構（地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所），辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構（物業管理公司、區公所）、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、律師事務所或其他與乙方有業務往來或合作之機構（包括預售屋價金信託銀行）、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
  - （四）方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

(一) 向乙方查詢、閱覽或複製本，惟乙方得依法酌收必要成本費用。

(二) 向乙方請求補充或更正之，惟甲方應為適當之釋明。

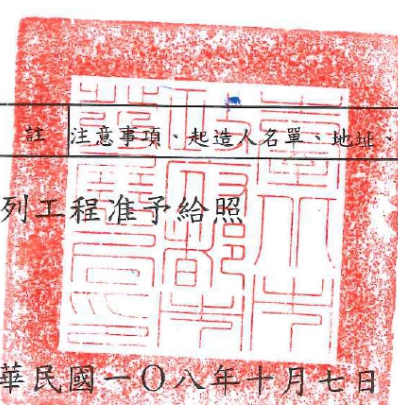
(三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向乙方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因乙方執行職務或業務所必須者，乙方得拒絕之。

(四) 得通知乙方拒絕接受行銷，乙方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將甲方之個人資料提供予第三人。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

(附件十四)建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				108建字第0192號			
起造人姓名	胡白玫			住址	10551臺北市松山區敦化北路88號12樓		
設計人姓名	蕭力仁			事務所名稱	蕭力仁建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層 35戶		
建築地點	地址	中正區建國里愛國西路					
	地號	中正區城中段三小段0118-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	112.23m <sup>2</sup>	建築面積	161.09m <sup>2</sup>	基地	騎樓	112.23m <sup>2</sup>
	其他	4356.97m <sup>2</sup>			其他	229.77m <sup>2</sup>	
發照日期	108年10月07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54個月內竣工		
工程價	\$65533218 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	273.47	3.5	防空避難室兼停車空間、機房共21筆(詳見附表)				
總計:						4469.2	m <sup>2</sup>
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  局長黃景茂 中華民國一〇八年十月七日							
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。 2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。							

臺北市府都市發展局建造執照附表

108建字第0192號

地號：中正區城中段三小段0118-0000號	中正區城中段三小段0119-0001號
建築物概要：地下001層、面積：273.47㎡、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間、機房	地下002層、面積：273.47㎡、高度：7.15M、用途：停車空間、機房
地下003層、面積：273.47㎡、高度：5.55M、用途：停車空間、機房	騎樓、面積：112.23㎡、高度：4.96M、用途：騎樓
地上001層、面積：157.7㎡、高度：4.96M、用途：(G3)(第二十一組：飲食業)、管委會空間	地上002層、面積：253.69㎡、高度：3.52M、用途：(G2)(第二十八組：一般事務所)
地上003層、面積：254.5㎡、高度：3.52M、用途：(G2)(第二十八組：一般事務所)	地上004層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
地上005層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)	地上006層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
地上007層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)	地上008層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
地上009層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)	地上010層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
地上011層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)	地上012層、面積：251.61㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
地上013層、面積：251.91㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)	地上014層、面積：251.91㎡、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組：多戶住宅)
突出物001層、面積：34.12㎡、高度：3.2M、用途：梯間	突出物002層、面積：34.12㎡、高度：2.8M、用途：機房
突出物003層、面積：34.12㎡、高度：3.0M、用途：機械室、機房	

雜項工作物：排水溝：長度20.48m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用106年10月18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：

- 首次掛號日期：《108》年《5》月《28》日（法令適用日期：108年5月28日）。
- 建築地點：中正區建國里。
- 實設空地《68.68》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《陳彥廷》結構工程技師。
- 地質調查專業技師：《開泰工程有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
- 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。
- 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，擋土形式：連續壁。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《18.2》平方公尺（含有產權 0 平方公尺，無產權部分18.2平方公尺），共《1》戶。無門牌，由蕭力仁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。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版動驗（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。
- 未設置空氣調節設備。
- 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。
- 昇降機《3》部。
- 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

108建字第0192號

## 注意事項：

16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信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。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《108年8月26日》府都設字第《1083076019》號函完成都市設計審議程序。
22. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
23. 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219.8平方公尺，屋頂平臺綠化面積為110.02平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積110.02平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
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，經委託台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台北市建築師公會「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. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管遷計畫事宜。
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. 適用臺北市基地開發排入兩水下水道流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利局工程處審查核可，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留洪沉砂池案件，為免適用範圍。
31. 捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
32. 基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度66.68公尺，尚無影響飛航安全。
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。
35. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
36. 拆除執照（含合併建之拆除部份），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。
37. 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。
38. 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。
39. 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14.38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。
40. 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108年7月29日108工震字第373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。
41. 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。
42. 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。
43. 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。
44. (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。

臺北市建築管理工程處

108.10-8  
建造執照領照章

注意事項：

- 45.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。
- 46.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)
- 47.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。
- 48.依臺北市府捷運工程局108年7月10日北市捷土字第1083014056號函加註以下事項:1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。2.基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。4.基地開挖期間之監測作業(含監測儀器初始值)，隨時提供與本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司與本局土木建築設計處。5.本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 49.依「臺北市高層建築物設置集中式共同電視天線設備暫行指導原則」規定辦理。
- 50.屬空氣汙染防治法第1級營建工程，應於開工前檢附逕流廢水汙染削減計畫。
- 51.依臺北市府108年8月26日府都設字第1083076019號函加註以下事項:(一)本案自建建築線留設之騎樓，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)國安部分:1.考量國安因素，旨揭案施工至安全高度(42.20公尺及53.83公尺)時，施工勘驗程序應邀集國家安全局特種勤務指揮中心及相關單位辦理現場勘驗，申請人配合實地放樣檢視相關施工尺寸之正確性。2.建築物外觀配合國安需求而採封閉式設計及安全規範一節，非經國安單位同意，不得擅自拆除及變更。且應於銷售契約及產權移轉時列入交代。(三)屋頂及露台透空遮牆部分，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。
- 52.依國家安全局特種勤務指揮中心108年7月7日平順(發)字第1080001024號書函加註以下事項:一、建築物東北側13、14層陽臺格柵需採無法直視總統府之設計；臥室限制性開窗需符人員無法靠近、攀爬進而到達雨遮平臺之設計，以符合遮蔽效果(P96頁)。二、屋突1層立面造型需採人員無法靠近、攀爬之設計；花園平臺採人員無法直視總統府之設計(P97、98頁)。三、屋突3層維修孔請以人員無法攀爬之設計，不得常設爬梯，相關通道需上鎖並設監視及告警系統全時管制(P97頁)。四、餘請參照本中心歷次提供意見辦理；另請主管機關依權責及相關法規協助審查。
- 53.本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
- 54.依文化部108年1月10日文投資局蹟字第1083000461號函加註以下事項:依據「文化資產保存法」第34條規定，旨案業經107年12月21日本部第七屆古蹟歷史建築紀念建築審議會第7次會議審議通過，本案基地鄰近國定古蹟「臺北府城-小南門」，本開發案進行開挖等工程行為時，應特別注意避免造成古蹟之損壞，建議應於工程進行時建立相應之監測機制，並於古蹟側設置相關監測儀器。另建築物形貌、線條、色彩宜簡潔、低調為宜，未來的立面以單純、單色為宜，以減低國定古蹟「臺北府城-小南門」背景元素、色彩之複雜性，請貴局納入都市設計審議參考。

3/3

臺北市府工務局		
衛生下水道工程處		
用戶排水設備設置案件		
編號: 1094313		
設計備查		竣工備查
衛工	圖料	
09.7.14		
用戶接管申請		
設計備查章		

工程師兼 黃志誠

NO109181



臺北市政府都市發展局建造執照附表

108 建字第 0192 號

第一次變更起造人

變更說明：一、申請辦理變更起造人，原起造人為 胡白玖，變更為 時詣建設股份有限公司 負責人：陳君毅。二、  
工程進度：0%。三、其餘同原核准。(以下空白)



中華民國壹零玖年貳月廿日  
發文

## 臺北市政府都市發展局 函

100056

臺北市中正區重慶南路三段38號

受文者：時詣建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月25日

發文字號：北市都建字第1126018266號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110051臺北市信義區市府路  
1號南區二樓

承辦人：吳勇福

電話：02-27208889/1999轉2735

電子信箱：bm1794@mail.taipei.  
gov.tw



主旨：有關報備變更108建字第0192號建照工程起造人名義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年4月18日申請書。
- 二、有關貴公司報備變更108建字第0192號建照工程起造人名義由「時詣建設股份有限公司負責人：陳君毅」變更為時詣建設股份有限公司負責人：胡淳義」一節，既經本府110年1月19日府產業商字第11045220100號函准予變更登記在案，本局同意備查。

正本：時詣建設股份有限公司

副本：

# 局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

報備項目列表

項目	報備或修正內容及理由說明(說明舉例)	備註/ 檢附書圖文件
一、 自行報備	(一)、圖說內容  AI-01、AI-02、AI-13 原核准地號城中段三小段 118、119-1 地號等兩筆土地合併為城中段三小段 118 地號等一筆土地，未涉及基地面積調整。	AI-01 索引表、圖例、位置圖、地籍套繪圖、面積計算表  AI-02 現況測量圖、 AI-13 拆除圖
	(二)、申請書表、報告書、核備文(結構外審、都審、都更、水保計畫)等申請書件	變更起造人申請書  1. 城中段三小段 118、119-1 地號等兩筆土地，110 年 6 月 29 日合併為城中段三小段 118 地號等一筆土地。 2. 原起造人為時詣建設股份有限公司 負責人:胡淳義,變更為銓冠建設股份有限公司 負責人:侯景升。



2

臺北市府都市發展局 函



100056

臺北市中正區重慶南路三段38號3樓

受文者：昇邦營造股份有限公司

發文日期：中華民國112年6月7日

發文字號：北市都建字第1126018940號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(起造人附件已領回)

地址：110051臺北市信義區市府路  
1號南區二樓

承辦人：王書揚

電話：1999#2734

電子信箱：dj5016@gov.taipei

主旨：有關申請108建字第0192號建造執照報備變更一案，既經本案設計建築師簽證負責，本局同意備查，如涉及消防設備變更，應另依規定送本府消防局審查，請查照。

說明：

- 一、依貴公司起造人、設計人、承造人、監造人設會同設計人（收文日：112年4月24日）申請書及112年度臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業辦理。
- 二、本次自行報備修正項目如附件審查表。
- 三、檢還備查圖一份。

正本：銓冠建設股份有限公司、蕭立仁建築師事務所、昇邦營造股份有限公司

副本：臺北市建築師公會(協審室)、秘書室(含附件請併108建0192號建造執照歸檔)

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

第三次變更起造人

變更後說明：申請辦理變更起造人，原起造人為銓冠建設股份有限公司 負責人：侯景升，變更為京城國際建築經理股份有限公司 負責人：陳明輝。(以下空白)



中華民國壹壹年肆月拾貳日發文