

【原樹】房屋預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）
立契約書人
賣方：順天利實業股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為【原樹】社區(下稱本社區)建物預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期

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

買方：_____ (簽章)

代理人：_____ (簽章)

(或法定代理人)

賣方：順天利實業股份有限公司

負責人：郭春利

第二條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本契約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；若因法令變更、不可歸責於賣方之調整，則不在此限。
- 二、買賣雙方就本契約買賣之約定及條件，均已全部載明於本契約內；若買賣雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所口頭承諾事項，均應以書面文字列入本契約附加條款內，並經雙方用印完妥，否則不生效力。

三、賣方於銷售現場備有臺北市政府所核發之建造執照影本及其核准圖樣(圖說)、預售屋不動產說明書。

第 三 條 房地及停車空間標示

一、土地座落標示及權屬：

(一)臺北市中山區吉林段三小段258、259、260、261、262、263、264地號等 柒 筆土地(下稱本基地)，面積共計597平方公尺(180.59坪[四捨五入計算至小數點後第二位])，使用分區為都市計畫內住宅區。如有因土地合併、分割或地籍圖重測，則依地政機關登記之新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)本基地全部土地產權為土地所有權人 XXXXXXXXXX 單獨所有，與賣方合作興建本社區，買方明確知悉上情，並由買方與土地所有權人另訂定「土地預定買賣契約書」購買土地持份。

二、房屋座落標示及面積：

(一)依臺北市政府都市發展局110建字第0012號建造執照(附件一之建造執照影本)。賣方於本基地內興建地下三層及地上十二層之大樓共33戶。

(二)房屋坐落：同前述基地內「原樹」編號第_____棟第_____戶(共計_____戶)，為主管建築機關核准110年01月19日第0012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)。

(三)賣方所規劃之本房屋均按臺北市政府核准之圖說施作，買方並且完全明瞭且知悉，本房屋空間因建築法令規定須留設消防設備、汙排水系統管線等大樓必要相關設備。

三、汽車停車位性質、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，位於■地下 □地面第____層 □平面式 □坡道平面式 ■機械升降式，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位(編號第17至36號為法定停車位、第36號為行動不便者使用車位、第1至16號為自行增設停車位)，該停車位無獨立權狀(登記於本房屋共有部分內)，其車位規格(指設計及可停放車輛尺寸之長、寬、高、載重)編號第1至35號停車位為：機械升降倉儲台車式長 5.5公尺，寬 2.3公尺，高 2.1公尺。另含車道及其他必要空間面積共計參拾壹點肆伍平方公尺(玖點伍壹坪)，可容車尺寸長 5.3公尺，寬 2.15公尺，高 2公尺，可容車重量2500KG。

(二) 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、型式總類、車位大小、位置、使用性質或其他停車空間有關之因素，其計算方式為每車位公設持分除以全棟含車位之公設面積。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為____%。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設停車位者，買賣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之。

1. 停車空間(格)規格尺寸其誤差在百分之二以內，視為符合契約規格。
2. 賣方所規劃之汽車停車位均按臺北市政府核准之圖說施作，買方不得因停車位格之高低或大小、停車是否方便而提出任何異議或主張；買方並且完全明瞭且知悉，汽車停車空間因建築法令規定須留設消防設備、汙排水系統管線等大樓必要相關設備。
3. 汽車停車位產權登記及車位面積歸類悉依登記時地政機關法令規定為準，另汽車升降機及其他必要空間，

以地政機關登記為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部份持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

四、本社區各戶房屋及停車位之建物核准使用用途概述如下：

(一)地下一層至地下三層：機械升降式停車空間、防空避難室兼停車空間、台電配電室、電信機房及發電機室。

(二)地上一層：門廳、梯廳、管委會使用空間、機車停車空間。

(三)地上二至十二層：集合住宅。

五、樓層高度標示：

本社區地上一層之室內平均樓高為4.2公尺；地上二至十二層各戶之室內平均樓高約為3.6公尺；惟實際高度仍以主管建築機關核准建造執照之圖說為準(上述高度係依法規規定計算室內結構樓板至其直上層結構樓版面之平均高度)。

第 四 條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：(詳參附件三之分價明細及房屋、停車空間面積說明)

買方購買之房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，
包含：(坪數換算均四捨五入計算至小數點後第二位)

(一)專有部分面積總計_____平方公尺(_____坪)，

即：

1. 主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2. 附屬建物(即陽台)面積計_____平方公尺
(_____坪)。

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

(二)共有部分面積總計2211.97平方公尺(669.12坪)，即：

1. 房屋全部區分所有共有部分(不含停車位)

平方公尺(_____ 坪)，權利範圍
/100,000。

2. 汽車機械停車位共35位，車位面積每位31.45平方公尺
(9.51坪)/個，持分1422/100000。

二、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____
%。

三、本條第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買、賣
雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分係指如下項目：

(一)地上一層：門廳、管委會使用空間、梯廳兼排煙室、
陽台、無障礙梯、安全梯、行動不便電梯、汽車車
道、機車停車空間、管道間。

(二)地上二至十二層：梯廳、安全梯、無障礙樓梯、行動不
便電梯、管道間。

(三)屋突層(一至三層)：梯間、樓梯間、安全梯、行動不便
電梯、水箱、電梯機房、管道間、消防水池。

(四)地下一至三層：不具獨立權狀之停車空間、台電配電
室、受電箱、電表區、電信機房、消防泵浦室、緊急發
電機房、水箱、機房、停車空間兼防空避難室、行動不
便汽車位、無障礙梯、行動不便電梯、梯間、公共管道
間。

(五)除上述等設施供全體區分所有權人生活利用上不可或缺
之公共設施及其他依法應列入共有部分之項目。

二、不具獨立權狀之汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及
其它附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面
積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之

地政法令規定辦理登記。

- 三、法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者，為買方所明確知悉並同意。
- 四、買方購買之汽車停車空間如屬自行增設之汽車停車空間者，雙方如有另訂該種汽車停車空間買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- 五、本房屋共有部分總面積計_____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「原樹」附件四共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 六 條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之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、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三

者，買方得解除契約。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(內含汽車停車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整)。房屋及汽車停車位之價款，分列如下：

一、房屋價款(含營業稅)：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一)專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二)共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、汽車停車位部份(含營業稅)：新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本(附件五)予買方。

1. 本預售屋由永豐商業銀行股份有限公司負責承作不動產開發信託。

2. 買方應依付款明細表將各期應付之款項繳存至賣方在
永豐商業銀行股份有限公司營業部開立之信託專戶

戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶

帳號：121-018-0012741-8

解款行：永豐商業銀行·營業部

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，但賣方無法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

得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同

分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面

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

不
級
影

可
求

辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方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。

第九條 付款條件

- 一、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之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、各期期款買方應於接獲賣方繳款通知書指定之繳款日起五日內(日曆日)，以指名支付賣方且禁止背書轉讓之即期票據(票據未兌現前視為未支付)至賣方指定地點繳付或存(匯)款至賣方信託財產專戶帳戶內。
- 三、賣方應於收取前述價款後，開立收訖價款之證明，交付買方收執。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、依附件六付款明細表所列各期款繳款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方就任一期款或遲延利息如逾期二個月，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，雙方同意依第二十七條違約處罰之規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 貸款約定

本契約附件六付款明細表約定之銀行貸款金額合計為新台幣
_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(下稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款：

買方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第九、十條及附件六之付款明細表之約定付款，未付清價款(交屋款除外)，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記，並依本契約第二十七條違約之處罰約定辦理。

二、委辦貸款：

(一)由雙方洽定之金融機構貸款給付，雙方並應配合辦妥一切貸款手續。惟買方尋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，賣方應於買方通知辦理貸款日起20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。買方不得以未辦交屋或其他任何事由阻止或延遲金融機構撥款予賣方。

(二)買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同時簽立附件七之代辦貸款委託書、附件八之委託領取貸款授權書、附件十一之委託代刻印章同意書，且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款一切手續，未簽立附件七之代辦貸款委託書者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本契約買賣標的物設定抵押權予金融機構

作為擔保，有關費用均由買方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，均由金融機構審核，與賣方無涉。

(四)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1、2、3、4處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為

_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

3. 可歸責於買方時(包括但不限於買方個人信用條件不符銀行之規定等情事)，視為買方就差額部份不辦理貸款，買方應於接獲賣方通知之日起_____日內(不得少於三十天)一次給付或經賣方同意分期給付其差額。

4. 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，其減少款項應於使用執照核發之日起15日內一次以現金或即期支票付清，否則視為買方不辦貸款。

三、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立附件十一之委託代刻印章同意書、附件九之自洽貸款協議書予賣方，賣方始有配合辦理之義務。

四、買方若因辦理貸款之條件不合〔包括但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款〕；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，買方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第十條之約定處理；如嗣後買方再辦理貸款經賣方同意者，應即時預繳賣方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至買方備齊證件辦妥手續滿60日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

五、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。

六、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，除有違反第十二條第二款、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。

第十二條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件十之建材設備表施工，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、賣方建造本社區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、前款建材之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，如有造成買方生命、身體及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、本房屋依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、電、電訊、消防、瓦斯管、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等)，依實際需要，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置，不另行通知，且需修改、增設時，買方亦同意無條件配合。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應在民國 111年 5月 30日之前開工，民國 115年 5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。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

- (一)買方如要求變更本房屋之設計時，需於賣方通知變更設計期限內提出書面申請，逾期或未以書面方式提出申請均不受理，賣方得逕依原圖說施作。
- (二)辦理變更時，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)。工程變更或選認事項如買方無法簽認或逾賣方所定期限仍未決定時，則依原圖及賣方選定建材施工。
- (三)其變更範圍以室內隔間及裝修為限，其它有關本房屋之浴廁、廚房、玄關門位置、型式或開門方向、結構安全、主要管道、大樓立面外觀、消防設施及公共設施等不得要求變更，若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方亦得不受理變更，且不得有違反建管法令規定或影響鄰戶權益情形，否則賣方有權拒絕。
- (四)買方變更設計之申請以一次為限，追減部分僅退還材料費，不退還工資。
- (五)買方於進行自有室內裝修時，應辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。
- (六)如買方請求變更之項目，需拆除或改造部份已完成工程時，賣方有權拒絕，若賣方同意則其拆除改造費，由買方負擔。
- (七)工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認後，由賣方於簽認日起二十日內寄出追加款繳款通知書，通知買方應於繳款期限內簽署工程變更單、變更圖說並繳清工程追加款後，始確定變更有效；若買方逾期未於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表簽認或未如期繳清追加款，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。

- (八)若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，則賣方得退還買方該材料之價額，交屋後由買方自行施作，買方不得要求提供其他材料交由賣方代為施工。
- (九)因買方之變更而須申請建造執照變更設計手續時，買方應負擔並立即繳納所需費用，賣方可代為依規定協助申請之；但因買方之變更致有延誤本大樓完工期限之虞，賣方應對其他買方負賠償責任時，賣方得不接受買方之變更申請。

二、賣方變更設計：

- (一)為增進本社區之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計
- (二)本社區內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯(如有)之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依其變更，絕無異議。
- (三)室內建材設備，因廚房及衛浴係由賣方統一設計成套，廚房內部裝修辦理變更者，廚具設備及其內部防水工程應辦理全套減帳；浴廁內部裝修辦理變更者，除防水及粉刷打底不辦理減帳外，其餘衛浴設備應辦理減帳。由賣方將原設計之建材價款以減帳方式退予買方。賣方鋪設降噪地板之範圍係法規要求，買方不得辦理取消。
- (四)本社區內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意在不影響結構安全及法令之前提下，賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 發電機、消防幫浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、管理員室、電信機房、汙水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需要另行變更設計以適應本社區之需求時。
 2. 本社區之外觀建材色系及造型得依建築師外觀設計考量下，由賣方做局部之變更設計，其庭園景觀、公共門廳及梯廳及社區管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更調整。以上之變更以不影響本房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
 3. 不論賣方是否告知，買方不得因竣工後之結構體影響室內格局及淨高度、設備及管路之排設通過室內或其他位置是否有礙觀瞻、實用及占用空間而有任何異議，並不得向賣方提出任何改善、賠償之要求。
- 三、本契約如經買賣雙方合意解除契約，或因買方違約遭賣方解除契約，賣方除得依本契約第二十七條違約處罰約定沒收買方已繳價金外，買方亦應負擔所購房屋回復原狀之相關一切費用，並於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金(如有)逕予扣除；如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

第十五條 工程其他約定

- 一、本社區之建造執照，如嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計或調整，買方不得提出任何主張，並願無條件配合賣方辦理相關變更事宜。
- 二、本社區供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之數目與位置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置

目的善加管理及維護，不得要求變更或移除。

- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依臺北市政府核准之建造執照圖說內容施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- 四、浴室排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，買方充分了解並同意賣方得配合規劃設計調整管路位置。
- 五、本社區大樓完工後，買方或本社區之管理委員會均不得擅自拆除機電設備空間。
- 六、賣方應於本社區大樓屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 七、本社區大樓領得使用執照後，不得有二次施工行為。且買、賣方均不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用。
- 八、賣方保證本社區大樓應取得「綠建築分級評估『銀級』之綠建築標章」及取得「智慧建築分級評估『銀級』之智慧建築標章」。
- 九、買方、買方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十六條 驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現本房屋有瑕疵，

應一次載明於驗收單上，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、買方僅得以交屋保留款作同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款(含金融貸款)。另本契約及廣告圖說所示之公共設施及圍牆等工程，買方同意賣方自使用執照領取日起六個月內完成，並同意統一由本社區管理委員會辦理驗收。
- 四、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除本契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由賣方負擔之。

第十七條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、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。惟若買方未依賣方之通知配合提供所需文件或繳納相關費用時，不在此限。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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。

四、本條之辦理事項，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屋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。

五、買賣雙方同意辦理產權移轉登記時，本房屋以評定現值申報。

六、買方應於申請使用執照(通知銀行對保)後，依賣方通知將產權移轉登記及申辦銀行貸款所需交付之文件書類備齊，並委由賣方代刻印章(如附件十一委託代刻印章同意書)，交予賣方或賣方指定之地政士專責辦理。

七、買方於尚未付清各期價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事罪責外，賣方得依本契約第二十七條違約處罰之約定辦理。

第十八條 通知交屋期限

一、通知交付房屋及相關產權文件之條件及期限

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)買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應一次載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵。但因買方點交延遲或該瑕疵係屬不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含各期款項、工程追加款、代辦之各項費用、逾期付款之利息、交屋保留款等)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；惟若係因買方尚未完全履行本契約之義務者，不在此限。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、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，不論已否遷入或各單據之抬頭名義為孰，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、買方辦理房屋交屋手續時須攜帶身分證明文件及本契約，若未能親自辦理即出示委託書委託他人代為辦理。

六、其他相關事宜：

- (一)買賣雙方依本契約之約定辦妥交屋程序前，買方不得以任何理由要求先行進入本房屋進行裝修或搬運物品等。如買方違反前述約定，未經賣方同意逕行占有本房屋，視為買方交屋完成，買方應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方。否則賣方得逕行排除買方之佔用，並依本契約第二十七條違約處罰或相關法規處理。如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。如買方已依約繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項，而有上開情事發生時，賣方得視為買方無條件依現狀驗收合格完成，賣方不負保管及瑕疵擔保等一切責任。
- (二)為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- (三)賣方將本房屋移交買方同時，有關本社區相關使用規則，包括附件十二之【原樹】社區規約(草約)、附件十三之【原樹】社區裝修施工管理辦法(草約)等，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人等約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第十九條 共有部分之點交及管理

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、本社區區分所有權登記達二分之一以上時，賣方應於三個月

內或於使用執照核發後屆滿十二個月時，協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會(本建案如辦理信託，則第一次區分所有權人會議，得以受託銀行名義召集，由賣方執行相關作業程序，買方不得異議)，買方應按區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。

三、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。

四、如上開檢測無功能明顯缺陷之重大瑕疵，而管理委員會或選任管理負責人卻逾期不為檢測點收或檢測點收未完成，或非可歸責於賣方之事由致第一次區分所有權人會議未成立管理委員會或未選任管理負責人而不能點移交者，或因非可歸責於賣方之事由管理委員會或管理負責人未能點移交者，自召集第一次區分所有權人會議屆滿二個月時，視為已由全體區分所有權人點收接管移交完成，買方無條件同意免除賣方代管責任，並由管理委員會或賣方維護保養移交之公共設施及設備。

五、買方及管理委員會或選任管理負責人應遵守下列相關約定：

(一)買方同意本社區全部公共設施或設備待管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，買方不得以本社區公共設施、設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，

而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。

- (二)買方及管理委員會不得以管理委員會代表、管理負責人、第三公正檢驗單位之時間無法配合、需另備資料或其他理由遲延點收日期。
- (三)共有之水電、機械設施、消防設施及各類管線等設備，於賣方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點收檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即視為點收移交完成。
- (四)管理委員會(或該部分之移交代表)應於點收檢測時將移交清冊中之正常運作之設備項目簽名或用印確認，若有功能不能通過檢測或功能有明顯缺陷者，則賣方應盡速修繕完成。管理委員會(或該部分之移交代表)若拒絕就正常運作之項目為簽認，即視為全部公共設施均點收移交完成。如賣方與管理委員會就瑕疵、缺失項目有認定不同之情形時，如非影響其正常功能或有明顯缺陷之重大瑕疵者，則由賣方向社區管理委員會另行說明之，並以第一次檢測日視為移交完成。
- (五)賣方修繕完成後，應通知管理委員會複驗，管理委員會及管理負責人如無正當理由或另以其它非原檢測時所列修繕項目未修繕完成為由而拒絕或遲延複驗者，則以賣方通知複驗日視為移交完成。
- (六)若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面油漆裂紋等，均係為正常現象，買方或管理委員會均不得主張為瑕疵。
- (七)移交後(含視為移交完成)如管理委員會仍認有其它缺失時，如該缺失確為本契約範圍內且有修繕之必要，管理

委員會或管理負責人應依本契約保固約定程序辦理，不得以之主張尚未移交。

- 六、買方同意本社區未成立管理委員會時，委由賣方代為委託物業管理公司組織服務中心，直接管理及服務本社區。賣方並於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期間結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。
- 七、買方同意本社區於取得使用執照後，房屋按每坪每月新台幣180元整、機械升降式汽車位按每位每月新台幣1,000元整，使用機車車位者按每位每月新台幣300元整，並預繳六個月公共管理費，機車停車位由管理委員會統一管理。該預繳之管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，經賣方扣除代管時所發生之代管事務費用(含公共設備維護費用、管理費、清潔費、公共水、電、瓦斯費等) 依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，俟管理委員會成立後公設移交完成時無息移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。管理委員會或推選管理負責人成立後，得視收支狀況調整管理費。
- 八、本社區所有收支款項，由賣方指定專人代為收付，並專戶儲存。俟管理委員會或推選管理負責人成立及公共設施移交完成後列冊移交之。依公寓大廈管理條例施行細則第五條之規定於申請使用執照時所提列之公共基金及住戶所繳納之管理費、管理基金扣除賣方代管期間(自領得使用執照屆滿三個月之日起至實際移交予管理委員會之日止)執行支付之款項後，將餘額全額無息匯入社區管理委員會專戶內。(代支管理費款項包括：社區大樓管理維護服務費、公共區域公共設

備清潔費、消耗品、文具、電信、保險費…等。)

九、本契約有關本社區就共用部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。

第二十條 分管範圍約定

一、本社區共有部分之分管約定如下：

(一)本社區地下一層至地下三層**共三層**，總面積1100.90平方公尺(333.02坪)，扣除第五條所列地下一層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積_____平方公尺(_____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)本社區之外觀立面、樓頂平台、花台、法定空地、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

(三)本社區法定空地部份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。非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定專用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(四)共有部份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。法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約(附件十二)訂定之。

(五)買方同意本社區第A1棟2樓及A2棟2樓相鄰之露臺，約定由直接緊鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用權並負管理之責【詳如附件十四約定專用同意書】，其使用

方式需符合相關法令，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。分管範圍詳如【附件十五】所示；非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

二、本社區專有部分分管約定方式：

為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備之維護，買方應按賣方規劃之空調主機位置裝置位置詳如【附件十六】所示，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更各戶空調主機裝置，及不提出其他任何法律上及訴訟上之主張。

三、日後本社區因清洗外牆吊掛器具需經由區分所有權人之陽台或露台時，買方應無條件提供管理委員會清洗本社區外牆使用。

四、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車廠、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質(汽油、煤油等)、可燃性氣體等危險物品及有害物質。且交屋後買方之使用、租賃、買賣須切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

五、本社區之管理費用收取標準，買方同意依本契約所定房屋及汽車停車空間之管理費用收取，日後管委會如有增加或減少管理費用之收費標準，同意依本契約原定之管理費用收費標準比例增加或減少，並依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

六、本社區之機械升降式汽車停車空間區分為自設汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本社區地下一層至地下三層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房屋總價並未

包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。地下一層所屬之防空避難室兼停車空間為全體區分所有權人共有(用)部份，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

- 七、位於地上一層編號1號至24號機車停車位，及地下一層編號36號之行動不便者使用汽車停車位，為全體區分所有權人共有(用)部份，由管理委員會依法管理使用，維護及修繕並全數負擔其費用。
- 八、本大樓外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1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)，並通報臺北市政府都市發展局。
- 九、本章各條項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方同意簽章：_____

第二十一條 保固期限及範圍

- 一、本契約本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、管線路、瓷器衛浴、廚具等)負責保固一年，防水工程負責保固一年，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、如因天災、事變等不可抗力因素或因買方自行變更設計、個人使用不當、鄰戶改修、外力、自然耗損或不可歸責於賣方之事由所致者，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，賣方不負保固責任，且經常性之保養維護費用悉由買方、管理委員會或管理負責人各自全數負擔。(交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方屋內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條之規定，買方應無條件同意修繕者進入屋內進行修繕。)

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、共有部分及公共設施之保固：

(一)公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、淨水系統設備、裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，以及防水工程，均自買方第一戶交屋完成之日起，由賣方保固一年(保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責)；依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠進行保養，並由管委會自行支付保養費用。如未由原廠按保養週期確實保養者，賣方不負保固一年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，逕由管委會或住戶負擔替換費用。

(二)公設之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、植栽噴灌設備，自買方第一戶交屋完成之日起由賣方或供應商負責保固一年。

(三)全區植栽因環境條件因素不一，自買方第一戶交屋完成之日起，由賣方提供保活保固一年，但保固期間之日常維護(含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪)由管理委員會負責；如未盡上述日常維護事宜而造成植栽枯萎或蟲害，不在保固範圍。

(四)管理委員會及買方仍應支付例行性之保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等)及電梯保養、機器保養、植栽維護等費用。

(五)上項規定如因買方使用、使用人或管理委員會等使用、維護不當或裝潢破壞(包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)，或因不可抗力等非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。

五、本條之保固責任包含設備零件維修；但不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第二十二條 房屋轉讓條件及連帶責任

一、自簽訂本契約日起，買方即為本契約買賣標示產權登記名義人。

二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓第三人時，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。(依公寓大廈管理條例第四條規定本房屋及車位產權登記名義人應與基地上建物所有權人登記同為一人不得分離，故產權登記名義人須與本房屋座落基地之產權登記名義人同一人)。

三、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。

四、契約轉讓前，買方應將本契約影印一份予受讓人先行審閱，

經受讓人無條件同意本契約買賣雙方應盡之各項權利與義務後通知賣方，並於三方辦理相關契約轉讓手續完成後，始生轉讓效力。

- 五、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。如買方有違約之情形，買方之法定代理人即為買方之連帶債務人，均無異議。
- 六、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方全部違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

第二十三條 地價稅、房屋稅之分擔比例及相關稅費約定

- 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。
- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代書手續費、貸款保險費及申辦銀行貸款之房貸保險費(含火災險及地震險)、帳務管理費等各項規費、雜費及臨時或附加之稅捐由買方負擔。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。

四、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。

五、其他未約定之稅捐費用應依有關法令或慣例辦理之。

六、本條應由買方繳交之稅費及相關費用，買方於辦理所有權移轉時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時依項目結清多退少補。

第二十四條 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，除本契約另有約定外，依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條 不可抗力因素之處理

如因天災人禍、政令限制或其他不可抗力之原因，致使本契約工程不能繼續興建或點交時，雙方同意無條件解除本契約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方，雙方互不為任何求償。

第二十六條 代刻印章

一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管(附件十一)，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更等相關事宜。

(二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電之申請或變更等相關事宜。

(四)解約時撤回各項申請登記或回復原狀等一切事宜。

二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，

如有違反則依法負民、刑事責任。

- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買方簽章授權：_____

第二十七條 違約處罰

- 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。

第二十八條 基金運用

- 一、管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共有部分、約定共有部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付公共基金，

管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。

- 二、買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項。

第二十九條 特約條款

- 一、賣方應於領得使用執照前提出綠建築維護費用413,930元予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 二、賣方於本房屋產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付買方，並將共用部分及約定共有部分之綠建築管理計畫交付本社區管理委員會或管理負責人。
- 三、買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，買方亦無條件同意，不得異議。
- 四、本社區消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，買方應依圖說位置配合裝設不得異議，如有違反或拒絕設置，應自行負相關責任。
- 五、本社區外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令限制而須異動時，賣方得改設其他設施，買方不得異議。
- 六、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；除建築物立面不得任意掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 七、本大樓共同使用部分之公共水、電費，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，共同分擔之。
- 八、本基地地界線部分土地(詳附件四之1層平面圖標示，面積0.55平方公尺)係與鄰房共同壁保留(占用)部分。按現行法令，日後俟該鄰房拆除或改建應無條件一併拆除，由買方及全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。買方充分

知悉，並同意日後不對賣方或土地所有權人再為任何主張。

九、本契約與買方另與本基地所有權人 [REDACTED] 就本房屋坐落本基地持份所簽訂之「土地預定買賣契約書」，兩者間有關契約之簽訂及違約責任各自獨立；然效力則相互依存，即任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力及於另一契約，雙方絕無異議。

買方簽章：_____ 賣方簽章：順天利實業股份有限公司

負責人：郭 春 利

第三十條 通知暨送達

- 一、買賣雙方就本契約相關之一切徵詢、洽詢、通知辦理事項、催告或解約通知等，均應以本契約上記載指定送達處之地址以掛號郵寄為準，若有變更應以書面掛號通知他方。如有送達處所變更未經通知他方或拒收之情形致產生無法送達時，雙方同意均以郵局第一次郵遞時間，視為已依本契約合法送達並發生法律效力。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代收人。賣方依本契約所為之通知或意思表示若已送達至代收人即為合法送達，於全體買方均生送達效力。

買方指定送達代收人：

指定送達處所：

第三十一條 未盡事宜及合意管轄法院

- 一、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。
- 二、倘因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。本契約所有條款及有關附件之約定效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人等均具有相同之約束效力。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

(以下無本文)

附 件：

- 附件一 建造執照影本
- 附件二 房屋及停車空間平面圖
- 附件三 分價明細
- 附件四 共有部分範圍圖
- 附件五 信託證明文件
- 附件六 付款明細表
- 附件七 代辦貸款委託書
- 附件八 委託領取貸款授權書
- 附件九 自洽貸款協議書
- 附件十 建材設備表
- 附件十一 委託代刻印章同意書
- 附件十二 **【原樹】**社區規約(草約)
- 附件十三 **【原樹】**社區裝潢施工管理辦法(草約)
- 附件十四 約定專用同意書
- 附件十五 約定專用(分管)範圍示意圖
- 附件十六 戶外空調設備位置圖
- 附件十七 個人資料保護法告知暨同意書

立契約書人

買 方(姓名或公司名稱)： (簽章)

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：順天利實業股份有限公司

法定代理人：郭 春 利

公司統一編號：85067327

公司地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓之2

公司電話：(02)2959-9075

公司傳真：(02)2959-9067

不動產經紀業：璞石開發股份有限公司

法定代理人：許 芫 綺

公司統一編號：24320046

公司地址：台北市中山區長安東路二段230號8樓

公司電話：(02)2711-9118

不動產經紀人：

經紀人證號：

地 址：台北市中山區長安東路二段230號七樓

電 話：(02)2711-9118

中華民國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0012號			
起造人姓名	[REDACTED]			住址	22069新北市板橋區民生路一段33號8樓之2		
設計人姓名	許世偉等2名(詳見附表)			事務所名稱	許世偉建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層26戶		
建築地點	地址	中山區新生里中原街112號 共4筆 詳見附表					
	地號	中山區吉林段三小段0258-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	209.68m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2162.28m ²			面積	其他	396.0m ²
發照日期	110年01月19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35個月內竣工		
工程造價	\$ 26,715,486 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	160.89	3.2	防空避難室共14筆(詳見附表)				
				總計: 2162.28 m ²			
<p>注意：注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>准予給照</p> <p>局長黃景茂</p> <p>中華民國 110 年 1 月 19 日</p>							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第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

110建字第0012號

設計人：許世偉

王山頌

建築地點：中山區新生里中原街112號
中山區新生里新生北路二段137巷34號
中山區新生里新生北路二段137巷32號
中山區新生里新生北路二段137巷30號

地號：中山區吉林段三小段0258-0000號
中山區吉林段三小段0260-0000號
中山區吉林段三小段0262-0000號

中山區吉林段三小段0259-0000號
中山區吉林段三小段0261-0000號

建築物概要：地下001層、面積：160.89m²、高度：3.2M、用途：防空避難室
 地下002層、面積：309.09m²、高度：2.95M、用途：防空避難室、停車空間、機房
 地上001層、面積：199.67m²、高度：4.2M、用途：門廳、停車空間、(第十九組)一般零售業甲組G3(不含日用百貨)
 地上002層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上003層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上004層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上005層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上006層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上007層、面積：176.75m²、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上008層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 地上009層、面積：176.75m²、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
 突出物001層、面積：26.21m²、高度：3.0M、用途：樓梯間
 突出物002層、面積：26.21m²、高度：3.0M、用途：機房
 突出物003層、面積：26.21m²、高度：3.0M、用途：水箱

雜項工作物：圍牆：長度34.2m、高度2.0m
水溝：長度78.68m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08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：《109》年《6》月《29》日（法令適用日期：109年6月29日）。
2. 建築地點：中山區新生里。
3. 實設空地《186.32》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：《哥倫布工程顧問有限公司》，技師：《林秉勳》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《日太興工程有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬液化潛能區，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. 共同壁保留暫不拆除，面積2.06平方公尺，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
10. 已領得拆除執照：109拆字第0093號拆除執照。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。



注意事項：

19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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。
21. 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。
22. 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193.21平方公尺，屋頂平臺綠化面積為98.11平方公尺。
23. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應分期繳納綠建築保證金1,335,774元，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣667,887元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用225,366元予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 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」。
29. 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核查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查核查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
30. 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工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
31. 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。
32. 適用臺北市基地開發排水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。
33. 基地坐落臺北航空站傾斜面1:7限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度72.56公尺，本案申請建築物絕對高度45.19公尺，尚無影響飛航安全。
34. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交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. 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。
37. 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。
38. 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。
39. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
40. 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。
41. 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109年06月23日北市都建字第1093055704號函核准重建計畫其獎勵容積為356.4平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為356.4平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
42. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人郭春利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1,357,056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三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
43. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人郭春利應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣4,071,166元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
44. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人郭春利應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣4,071,166元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。

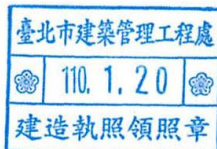


臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0012號

注意事項：

- 45.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。
- 46.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處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.(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。
- 50.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。
- 51.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)
- 52.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。
- 53.汽車出入口面臨道路開口設計審查經臺北市交通管制工程處109年11月13日北市交工設字第1093006730號函備查在案，後續倘有變更或非基地內新增禁止停車標線需求，建請先逕洽當地里辦公處彙整民意後，本處憑辦後續。
- 54.放樣勘驗前應向臺北市府公園路燈管理處完成遷移道路(人行道)路燈設計審查。





臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0012號

第1次變更



變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年03月11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。

變更理由：

一、依北市都建字第1106129815號建照(含變更設計)案件抽查未符事項辦理變更：

1. 補附無障礙升降機引導標示圖, 車位標示圖。已補檢討(詳圖A7-05)
2. 無障礙樓梯級高、級深檢討檢討式筆誤修正。已補檢討(詳圖A7-05)

二、自行變更內容如下：

1. 併案辦理變更起造人, 原起造人郭春利等1人變更起造人為順天利實業股份有限公司 負責人: 郭春利等1人。

2. 原基地面積為396平方公尺變更為597平方公尺。增加201平方公尺

3. 原基地為中山區吉林段三小段258-262等5筆地號變更為吉林段三小段258-264等7筆地號。增加263、264等2筆地號

4. 原核准總樓高為33.1M變更後總樓高為44M。增加10.9M

5. 原核准建築物為地下二層、地上九層, 總戶數26戶變更後為地下三層、地上十二層, 總戶數33戶。增加7戶

6. 原總樓地板面積為2162.28平方公尺變更為3945.15平方公尺。增加1782.87平方公尺

7. 各層樓地板面積變更：

(1) 地下一層面積變更前160.89m², 變更後462.35m²。(增加301.46m²) (詳圖A2-02)

(2) 地下二層面積變更前309.09m², 變更後462.35m²。(增加153.26m²) (詳圖A2-01)

(3) 地下三層面積變更前0m², 變更後462.35m²。(增加462.35m²) (詳圖A2-01)

(4) 一層面積變更前199.67m², 變更後260.75m²。(增加61.08m²) (詳圖A2-03)

(5) 二層至九層面積變更前176.75m², 變更後199.01m²。(增加22.26*8=178.08m²) (詳圖A2-04-A2-05)

(6) 十層至十二層面積變更前0m², 變更後199.01m²。(增加199.01*3=597.03m²) (詳圖A2-04-A2-05)

(7) 屋突一層至屋突三層面積變更前為26.21m², 變更後36.08m²(增加9.87*3=29.61m²)

8. 原建築面積為209.68平方公尺變更為288.62平方公尺。增加78.94平方公尺

9. 原設計建蔽率為53.23%變更為48.4%。減少4.83%

10. 原法定汽車14輛變更為20輛。增加6輛; 原自設汽車1輛變更為16輛。增加15輛; 原申請總車位數為15輛變更為36輛。增加21輛

11. 原法定機車16輛變更為24輛。增加8輛

12. 原核准實設空地面積為186.32平方公尺變更為308.38平方公尺。增加122.06平方公尺

13. 原核准防空避難室面積為244.55平方公尺變更為462.35平方公尺。增加217.8平方公尺

14. 原核准法定允建容積為891平方公尺變更為1343.25平方公尺。增加452.25平方公尺

15. 原核准危老獎勵容積為356.4平方公尺變更為537.3方公尺。增加180.9平方公尺

16. 原設計容積率為314.87%變更為315%。增加0.13%

第1次變更

變更概要

變更理由：

17. 總容積樓地板面積變更前1246.87m²，變更後1880.54m²。(增加633.67m²) (詳圖A1-01b_面積計算表)
18. 各層容積樓地板面積變更：
- (1) 基層面積變更前76.15m²，變更後46.95m²。(減少29.20m²)
- (2) 二層~九層面積變更前各146.34m²，變更後166.69m²。(增加20.35*8=162.80m²)
- (3) 十層~十二層面積變更前各0m²，變更後166.69m²。(增加166.69*3=500.07m²)
19. 總容積樓地板面積變更前1246.87m²，變更後1880.54m²。(增加633.67m²) (詳圖A1-01b_面積計算表)
20. 原核准總工程造價為26,715,486元變更後為51,857,398元。增加25,141,912元
21. 原圍牆長度34.2 M變更後為49.37 M。增加15.17 M
22. 綠化面積變更前98.11m²，變更後156.43m²。(增加58.32m²) (詳圖A1-03_綠化平面圖)
23. 原結構專業技師為哥倫布工程顧問有限公司林秉勳結構工程技師變更為凱巨工程顧問有限公司陳村林結構工程技師。
24. 立面、剖面、門窗、電梯、鑽探、結構圖配合變更。
25. 併案辦理拆除執照拆除面積598.12平方公尺。拆除門牌：新生北路二段137巷26號1至2樓、新生北路二段137巷28號共3戶。已加註於注意事項附表內。
26. 取消注意事項列管6100: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。取消注意事項列管9901:放樣勘驗前應向台北市政府公園管理處完成遷移道路(人行道)路燈設計審查。
27. 工程進度1%。
28. 建築期限：變更前35個月，變更後48個月。(詳圖A1-1b_面積計算表)變更前RC造9層，變更後RC造12層。
29. 併案辦理室內裝修。
30. 建築物用途不變。
31. 原法令適用日為109年6月29日，變更後法令適用日為110年5月11日。
32. 原核准水溝長度為78.68m，變更後水溝長度為83.26m。
33. 原核准挖方0立方公尺，變更後挖方9208.22立方公尺。
34. 其餘同原核准。

注意事項：

1. 第1次變更設計掛號日期：《110》年《05》月《11》日(法令適用日期：110年5月11日)。
2. 建築地點：中山區新生里。
3. 實設空地《308.38》平方公尺。
4. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構技師。
5. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地技師。
6. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機技師。
7. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物

第1次變更

變更概要

注意事項：

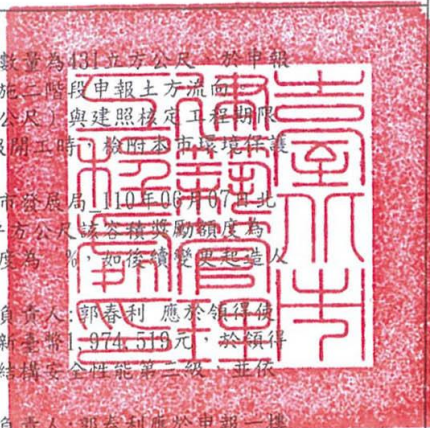
- 構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《598.12》平方公尺(含有產權312.40平方公尺，無產權部分285.72平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《新生北路二段137巷26號1至2樓、新生北路二段137巷28號》由張維哲建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
 9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
 10. 原有執照併案作廢：原建照執照：47營建字第0665號部分。
 11. 共同壁保留暫不拆除，面積0.55平方公尺待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
 12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 13. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 15. 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。
 16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 17. 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176.35平方公尺，屋頂平臺綠化面積為89.16平方公尺。
 18. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 19. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 47噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 89.16平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
 20. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣 2,961,779 元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
 21. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 22. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
 23. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
 24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
 25. 基地坐落臺北航空站(傾斜面1:1)(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度72.55公尺，本案申請建築物絕對高度55.0公尺，尚無影響飛航安全。
 26. 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。

第1次變更

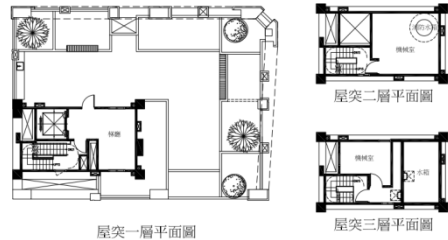
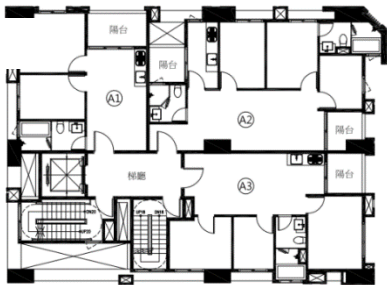
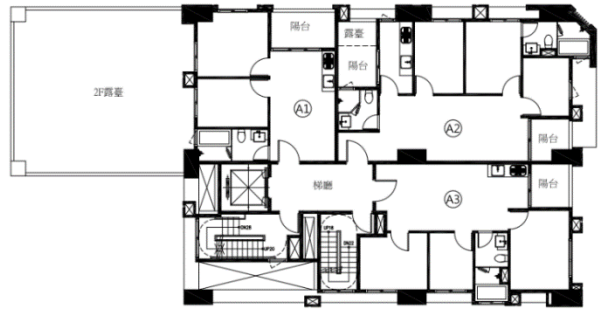
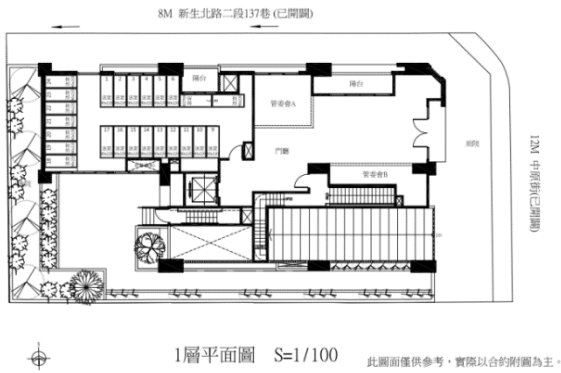
變更概要

注意事項：

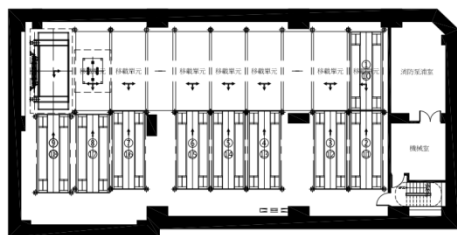
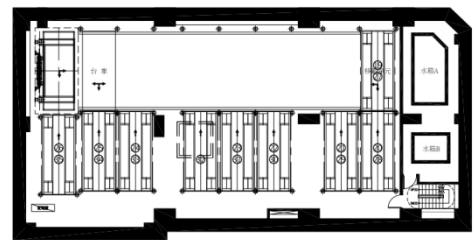
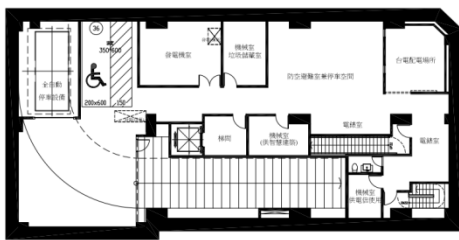
27. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為431立方公尺，於申報
開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施三階段申報土方流程。
28. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積288.62（平方公尺）與建照核定工程期限
48個（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護
局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
29. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年06月07日北
市都建字第1106037514號函核准重建計畫其獎勵容積為537.30平方公尺該容積獎勵額度為
40%在案；實際使用獎勵容積為537.30平方公尺該容積獎勵額度為%，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。
30. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人順天利實業股份有限公司負責人：郭春利應於領得使
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1,974,519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。
31. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人順天利實業股份有限公司負責人：郭春利應於申報一樓
樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為
新臺幣5,923,557元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息
退還保證金。
32. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人順天利實業股份有限公司負責人：郭春利應於申報一樓
樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金
額為新臺幣5,923,557元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申
請無息退還保證金。
33. 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。
34. 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，經台北市結構工程工業技師公會110年6月28日(110)北結師銘(十三)字第1100657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。
35. (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。



附件二 房屋及停車空間平面圖



屋突層平面圖 S=1/100 此圖面僅供參考，實際以合約的附圖為主。



附件三 分價明細

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

房屋及車位價款

1. 專有部分： 新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(1) 主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(2) 附屬建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(※除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。)

2. 共有部分： 新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

3. 車位價款： 新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

附件四 共有面積計算方式

一、主建物面積及附屬建物面積總計2010.91平方公尺(608.30坪)。

二、建物專有面積=主建物面積+附屬建物面積。

三、本戶建物專有面積除以全棟建物專有面積等於本戶共有面積持分比。

四、大公合計：1111.07平方公尺，由全部各戶共同分擔。

本戶共有面積持分比乘以大公總面積，等於本戶分擔之大公面積。

五、機械式汽車停車位總面積合計：1100.90平方公尺，由購買停車位之各戶共同分擔。

機械式汽車停車位合計：35位。每個停車位面積等於1100.90平方公尺除以35個車位，等於31.45平方公尺(9.51坪)。

附件五 信託證明文件

不動產開發信託證明書及信託條款

緣 [] 及順天利實業股份有限公司（以下合稱賣方）就座落於台北市中山區吉林段三小段 258、259、260、261、262、263、264 地號等 7 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國 110 年 08 月 04 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為僑馥建經。
- 二、賣方 [] 為台北市中山區吉林段三小段 258、259、260、261、262、263、264 地號等 7 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之原所有權人，依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託部經理 林麗真 通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336
--

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方順天利實業股份有限公司，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方順天利實業股份有限公司全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：僑馥建築經理股份有限公司 代表人：彭慶 通訊地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1 連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案永豐銀行無提供續建協助或未完工程續建承諾，惟永豐銀行為本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，應於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 五、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，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買



賣契約資料提供予永豐銀行及僑馥建經，並同意永豐銀行及僑馥建經於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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，永豐銀行及僑馥建經應負保密之責任。

七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://etrust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款查詢」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。

八、當賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。

九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0012741-8，解款行為永豐商業銀行·營業部。

十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。

十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。

十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。

十三、買方同意賣方因預售房地所取得之買方所繳價金得提供予賣方順天利實業股份有限公司作為本開發案之興建資金。

十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。

十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、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」業務應行注意事項等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託部經理 林麗真

登記地址：台北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓



買賣契約當事人

買方：_____ (親簽)

身分證統一編號：



附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 順天利實業股份有限公司 提供、其他_____。
二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

- (一)蒐集之目的：信託業務。
- (二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用期間：
 1. 信託業務存續期間。
 2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- (四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用對象：
 1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。
 3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
 4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
 5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。
- (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第三項之「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二十二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 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第三項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所



- 提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。
- 第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
- 第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。
- 第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或
其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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。

附件六 付款明細表

房屋編號： 樓 車位編號： 號

房屋 付款期別名稱		應 付 金 額	備 註
第一期	訂 金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第二期	簽 約 金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第三期	開 工	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第四期	屋突完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第五期	使照取得	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第六期	產權登記 (銀行貸款)	仟 佰 拾 萬 仟元整	
第七期	交 屋 款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
房屋總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

附件七 代辦貸款委託書

茲因買方即委託人向受託人順天利實業股份有限公司(下稱受託人)及土地所有權人[]買受【原樹】社區房地(如房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書所示)，特委託受託人將上項房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上開房、地買賣價款，委託人同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部分，並委託受託人全權代辦貸款等一切手續。委託人並授權受託人代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十一條及土地預定買賣契約書第六條貸款之約定，作為委託人繳付所購房、地之部分價款。

- 一、上開貸款委託人願以所簽訂房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託受託人(及受託人指定之代書)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，委託人願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。
- 二、委託人同意按照受託人指定之時間、地點備齊所需之證件，交予受託人或受託人指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合受託人通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書](由貸款之金融機構或受託人提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予受託人；委託人應同時簽發金額為尚未付清之房屋及土地價款金額(含金融貸款額)禁止背書轉讓之本票各乙紙予受託人及土地所有權人[]，並茲授權受託人及土地所有權人[]填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如委託人皆依約履行其付款義務時，受託人及土地所有權人[]不得提示該等本票，待受託人及土地所有權人[]取得全部房地價款後將該等本票交還委託人。領取貸款時，如須委託人提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)等文件及身分證正本交付受託人代領，或須委託人親自會同辦理時，應自受託人

之通知送達日起5日內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則受託人得逕行填寫該等本票到期日及應記載事項後並向委託人提示該本票請求房地價款，並得依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書之規定通知委託人於7日內補足應付受託人及土地所有權人 ████████ 之房地價款，委託人如有逾期不繳即依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書違約處罰之約定處理。

三、委託人同意負擔代辦貸款之各項費用：

(一)申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補)。

(二)房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書之房地價款如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

四、委託人未經受託人同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為，否則視為違約。惟委託人如經受託人同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項仍應按房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書相關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應由委託人照繳。

五、倘委託人需變更委託辦理抵押貸款金額時須經受託人書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。

六、委託人同意自金融機構核撥貸款之日起負擔貸款利息，有關金融機構核撥貸款後到交屋前之利息亦由委託人負擔。

七、本委託書繕立正本壹式貳份，由委託人、受託人各執乙份為憑。

立 書 人

委 託 人： (簽章)

法定代理人： (簽章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

受 託 人：順天利實業股份有限公司

法定代理人：郭 春 利

公司統一編號：85067327

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓之2

聯絡電話：(02)2959-9075

土地所有權人：



身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

附件八 領取貸款委託書

茲委託人即買方因訂購【原樹】社區房地(如房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書所示)，承認所辦理貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬受託人即賣方及土地所有權人[REDACTED]所有，特此委託並授權順天利實業股份有限公司全權代辦委託人所有【原樹】房地所有權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部之房地貸款及房地所有權狀，並依上開買賣契約分別給付房地價款。貸款手續辦理同時，委託人應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權受託人於貸款核准後，直接向金融機構領取或預立貸款撥款委託書於貸款核准時直接匯入受託人及土地所有權人[REDACTED]指定之帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此委託書為憑。

此致

順天利實業股份有限公司

立委託書人： (簽章)

法定代理人： (簽章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

受託人：順天利實業股份有限公司

法定代理人：郭春利

公司統一編號：85067327

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓之2

聯絡電話：(02)2959-9075

中華民國 年 月 日

附件九 自洽貸款協議書

茲因買方訂購【原樹】建案(如雙方簽訂之房屋預定買賣契約書所示)，預定自洽辦理房屋貸款，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十一條貸款約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助提供相關書面文件供買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房屋之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
 - (一)買方應於建物使用執照核發之日起15日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房屋價款之擔保，並預付自洽貸款金額之60日利息予賣方，利率按賣方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。
 - (二)買方應於建物第一次登記完成經賣方通知買方後30日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房屋所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。
 - (三)買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。

- (四)買方自洽貸款少於房屋付款明細表銀行貸款期款之總和者或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於接獲賣方通知之日起30日內將差額以現金一次給付賣方。
- (五)買方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款，並依本契約違約約定辦理，絕無異議。
- (六)除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房屋所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- (七)於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。
- (八)買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同[房屋預定買賣契約書]第二十三條之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至買方自洽之貸款實際給付賣方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算)。
- (九)買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[房屋預定買賣契約書]第十一條第四項之約定辦理，否則賣方除得依買賣契約第二十七條違約處罰之約定處理外，並得逕將本條第一項之票據填載日期予以提示兌領，買方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、自洽貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

五、因自洽貸款手續繁複，買方如委託賣方指定之地政士代為傳送相關書類文件，應另支付新台幣壹仟元整之車馬費。

六、本協議書未約定事項，適用[房屋預定買賣契約書]之約定。

立 書 人

買 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：順天利實業股份有限公司

法定代理人：郭 春 利

公司統一編號：85067327

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段33號8樓之2

聯絡電話：(02)2959-9075

中華民國 年 月 日

附件十 建材設備表

【建築外觀】

- 一、本社區大樓特別敦聘張維哲建築師事務所精心規劃設計，建築主體為地上十二層、地下三層，外觀採獨具創意的風格造型設計採用石材、高級面磚、塗料及其他飾材整體搭配，建築外觀雄偉氣派，選料用色獨具匠心，氣派高雅。
- 二、外觀照明作整體精心規劃設計，並經管理中心統一控制照明啟閉。

【建築結構】

- 一、本社區大樓結構由凱巨工程顧問股份有限公司經電腦程式精密計算，並經結構外審合格簽證，並由專業結構技師簽證確認結構設計抗震均符合相關法規。並經建管主管機關審查核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則之規範及 CNS 要求標準。
- 二、本社區大樓使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。混凝土材料符合設計強度及氯離子檢測標準，保證符合法令。

【門廳】

一樓社區大門大廳特聘張維哲建築師事務所精心規劃設計，一樓挑高四米二，選用高級建材施作，門廳入口大門採用金屬鑲嵌強化玻璃大門，並附門禁刷卡系統電鎖。牆面及地坪採用石材或磁磚或其他面材整體構築，並以造型天花板搭配高級燈具；並設置具設計感專屬信箱、安全警衛管理服務櫃檯。

【梯廳】

二樓以上電梯間之地坪鋪設高級地磚，牆面部份以磁磚搭配木作整體設計，平頂採防火建材及木作天花板並搭配高級照明設備。

【樓梯間】

地坪採用止滑地磚，搭配高級扶手，天花板及牆面刷水泥漆。

【室內門窗】

- 一、玄關大門：採用東修、金亞品牌或同級鑄鋁金屬防火門及 Yale、Dormakaba、Samsung 等品牌之電子鎖。
- 二、臥室門：採用 Panasonic 品牌之木門搭配門框，並附水平鎖。
- 三、浴室門：採用 Panasonic 品牌之木門搭配門框，並附水平鎖。
- 四、陽台：採用 YKK、三協、昭和等品牌之落地玻璃鋁門。
- 五、各戶窗戶採用 YKK、三協、昭和等品牌之隔音氣密鋁門窗，搭配紗窗，窗戶玻璃厚度 6+6mm 強化膠合玻璃，依專業廠商經風力計算檢討為準。

【地坪】

- 一、客餐廳、廚房、臥室依法規鋪設隔音材料降噪木質地板。
- 二、浴廁地坪防水處理並鋪設止滑地磚(30×30公分)或搭配其他地坪材料。
- 三、陽台、露臺採防水處理並鋪設防滑地磚。

【牆面】

- 一、客餐廳、全戶室內刷 ICI、青葉、虹牌等品牌之乳膠漆。
- 二、浴廁防水處理並鋪設高級磁磚(30×60公分)。
- 三、A2戶獨立式廚房防水處理並鋪設高級壁磚搭配烤漆玻璃；開放式廚房延伸客餐廳空間統一刷高級乳膠漆搭配烤漆玻璃。
- 四、室內全室及浴廁採用輕質隔間牆系統。

【平頂】

- 一、室內平頂刷 ICI、青葉或虹牌等品牌乳膠漆。
- 二、獨立式廚房浴廁設置矽酸鈣板並刷 ICI、青葉、虹牌等品牌乳膠漆。開放式廚房延伸客餐廳空間統一刷高級乳膠漆。
- 三、陽台設置防颱型企口天花板並裝置照明燈具及電動曬衣架(一組)。
- 四、除浴廁及 A2戶廚房之天花板以外，其餘天花板由客戶自行施作。

【電梯設備】

- 一、採用永大、三菱等品牌15人份微電腦自動控制電梯。電梯速度105m/min。
- 二、電梯於停電時自動切換緊急發電機供電，電梯車廂統一設計並裝設攝影監視系統，保全系統由大樓保全人員監視，電梯車廂內裝置讀卡感應設備，並加設指定樓層辨識設定，確保住戶乘坐時的安全。

【衛浴設備】

- 一、馬桶：採用 TOTO 品牌，各戶配置一座一體成型智慧型免治馬桶，另A2戶客浴配置 TOTO 馬桶搭配免治馬桶蓋。
- 二、面盆：採用人造石檯面浴櫃搭配TOTO品牌下崁式洗臉盆搭配單槍龍頭。
- 三、浴缸：壓克力浴缸搭配 TOTO 品牌浴缸龍頭。
- 四、淋浴間採用強化玻璃淋浴拉門搭配 TOTO 淋浴龍頭升降桿組。
- 五、浴室平頂附 Panasonic 等品牌之暖風機。
- 六、衛浴配備：附明鏡等衛浴配件。

【廚具設備】

- 一、廚具採用 Panasonic 整體廚具，檯面採用杜邦人造石，面板採高級結晶烤漆搭配木紋面板。並搭配林內品牌瓦斯爐、烘碗機、抽油煙機，及不鏽鋼洗滌槽、金屬龍頭、櫥下型濾水器等。
- 二、前列廚具檯面尺寸配備及插座位置，依各戶室內實際尺寸調配。

【屋頂】

- 一、屋頂平台防水處理，地坪依景觀設計鋪設高級室外磚及綠化植栽庭園景觀設施。
- 二、屋頂突出物裝設避雷裝置。
- 三、屋頂水箱層設置長庚生技活水系統。

【機電設備】

- 一、電器規格：依照電力公司標準設計，每戶採用單相三線式110V/220V供電，各戶獨立電錶集中設置以方便控制及管理，公共用電部份集中

另加設公用電錶。

- 二、電管電線規格：所有配管採用南亞、大洋、華夏等正字標記 PVC 管。
電線採用太平洋、華新麗華、大亞等電線電纜。
- 三、室內開關箱：裝置國產或同等級無熔絲開關及漏電斷路器。室內開關採用 Panasonic 等品牌大型面板並附夜間指示。
- 四、浴廁、工作陽台均設 110V 防漏電插座。
- 五、各層梯廳設自動感應照明設備，以利節能省電。
- 六、廚房冰箱及客廳牆面各設一處 110V 緊急插座，停電時由發電機提供電源予住戶使用，若發生火警時，將優先提供消防設備使用。

【健康防疫設備】

每戶設置台達全室淨化新風機。

【給水排水設備】

- 一、採間接供水，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經自動揚水幫浦送至屋頂蓄水池，經各戶獨立分錶，以重力方式給水。
- 二、冷、熱給水管均用不鏽鋼材質。室內熱水管加 PE 保護層被覆。
- 三、排水管採南亞、大洋等正字標記 PVC 管。
- 四、地下室水池及屋頂蓄水池經特殊防水處理，加裝不鏽鋼蓋板、爬梯，水箱內壁貼磁磚，以利清潔。

【消防設備】

- 一、所有消防設備均按照政府法規設置施工，經消防檢查合格。
- 二、消防栓系統：各層依法規標準設置消防栓箱。
- 三、滅火器：各樓層依法規規定於適當位置放置 ABC 乾粉滅火器。
- 四、自動灑水系統：大樓各區均依法規規定於設計規範之區域(11、12樓)設溫差感應自動灑水設備。
- 五、自動泡沫系統：於地下室停車場部份，依消防法規設置施工，均勻分佈自動泡沫滅火設備於各角落，安全可靠，保障車輛安全。
- 六、自動火警警報系統：各層各戶室內法規設有火警感知器，以利管理中

心透過授信總機作必要處理及廣播，隨時隨地掌握狀況，確保住戶安全。

七、安全標示系統：各樓層均依法規規定設置壁掛式安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈、於停電或火警時，用於逃生方向及疏散人群之作用。

八、依內政部消防法令避難器具檢討規定。消防設備依消防單位核准規定消防安全設備施工(買方及訂購戶不論有無裝設消防設備，均不得提出任何異議及主張)。

九、所有幹管、支管均符合消防法及國家安全標準。

【停車場設備】

一、停車場入口設電動捲門，搭配電動柵欄機管制車輛入口，使用 ETC 遠距感應式及遙控器開啟，並設紅綠燈，以提供住戶進出之便利安全。

二、停車場入口及車道鋪設防滑地磚，地下一層第二門廳候車區依規劃設計整體施作。

三、設置排風機，以維護停車場品質，並統一操作照明。

【天然氣/瓦斯】

客戶向天然氣公司申請裝設各戶獨立瓦斯錶；瓦基本費，瓦斯裝錶費用及保證金由買方自行負擔，瓦斯配管由天然氣公司統一規劃設計及安裝，買方並應配合簽認相關申請文件。

【電視電話網路系統】

一、屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留第四台管路至各戶，避免有線電視線路佈滿外觀造成雜亂無章現象；有線電視之收視節目費用及裝機費由客戶自行負擔。

二、客廳、各臥室預留電視天線出線口。

三、客廳、各臥室附設電話資訊出線口。

四、各戶設資訊箱。

五、寬頻網路設備：本大樓內部寬頻網路系統採用寬頻光纖網路 FTTH 配管

線施工、自機房到各戶資訊整合箱垂直幹線設有光纖網路，以提供社區住戶新世代光纖到府服務，達到更便捷之高寬頻需求。

【監控設備系統】

- 一、社區出入大門及四周圍牆設置監視系統。
- 二、地下一層停車場電梯廳出入口、屋頂層設置緊急對講機及壓扣。
- 三、智慧型自動化中央監控系統：整合保全監控設備，穩定社區安全。
- 四、影像對講機系統：管理員可直接對各住戶做室內呼叫。
- 五、彩色攝影機可監視電梯內、門廳、車道出入、停車場等錄影存證，安全無慮。

【居家保全系統】

- 一、各戶室內設置彩色影視對講機系統、結合影視、對講等功能，訊號直通管理中心連線，提供住戶最方便舒適之系統。
- 二、廚房內設有瓦斯警報器，24小時監控，並可將訊號送到管理中心做緊急處理，可達示緊防災及保障安全之功能。
- 三、各戶主臥均設置緊急壓扣求救系統連線管理中心。

【門禁管制系統】

- 一、壹樓大門入口、電梯車廂內設置感應裝置指定樓層管制門禁，保障住戶居家安全。
- 二、停車場出入管制，汽車採用 ETC 辨識系統，機車使用遙控器或感應刷卡管制門禁。

【電動車充電座相關設施】

- 一、地下一樓行動不便汽車停車位設置電動車充電樁一座供管委會管理使用。
- 二、每個機械式車位均預留電動車充電設備之裝設空間。方便客戶日後如有設置充電設備需求，得自行洽詢充電設備廠商設置。

【約定事項】

- 一、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依整體設指定之。
- 二、為維護整體建築外觀與精緻格調，賣方及建築師保有各項立面、公共空間配置、地下室配置、外觀顏色、開口尺寸、色系搭配、建築材料材質、規格、本社區大樓或建案之名稱、LOGO 等字體及懸掛處及公共設施、管道間、休憩設施等平面設計與配置之修改權利，但以不損及買方與訂購戶者之權益為原則，以求盡善盡美，買方及訂購戶同意毋庸另行通知。
- 三、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故未來銷售現場展示之樣品，僅供參考。地主與訂購戶同意上開石材花色應以施工當時所採購為準，賣方提供參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，亦不得有任何主張或請求。
- 四、銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現，實際以本約建材表為主。
- 五、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

買方同意簽章：_____

附件十一 委託代刻印章同意書

茲因買方訂購賣方所興建之【原樹】房屋編號_____戶第_____層、汽車停車位編號第_____號之停車空間計_____位等事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、印章同意書依據買賣雙方訂定之「房屋預定買賣契約書」之約定訂定之。
- 二、買方同意委由賣方指定之地政士代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)依本約所定本約買賣產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
 - (二)稅捐申報相關手續。
 - (三)申辦自來水、電、瓦斯等過戶變更使用。
 - (四)不動產買賣實價登錄申請書之用。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立委託書人係於簽訂「房屋預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立授權書人：

身分證字號：

中華民國 年 月 日

附件十二 【原樹】社區規約(草約)

【原樹】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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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)。

2. 如附件中所載之基地、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：(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。

2. 詳如附件標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 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(約定專用位置及範圍詳見【原樹】房屋預定買賣契約書》中附件十五 約定專用(分管)範圍示意圖所示)。

(1)位於 2F 之 A1戶相鄰露台，為 A1戶(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

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。

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：_____。

(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：_____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：_____。

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 一 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)管理委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。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. 應每三個月乙次。

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：_____。

委託書格式如附件。

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本社區門廳內。

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827,861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，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(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30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10%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每年1月1日起至當年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、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、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：_____。
- 十、本條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(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具結書，並恪守所載規定。

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。

第二十三條 投保火災保險之責任

一、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。

二、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。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承

租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件。
- 五、本規約未規定之事項，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。
- 六、本社區公告欄設置於本社區門廳內。
- 七、於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，嗣後交屋時依規定移交管理委員會，並於產權移轉時列入交代。
- 八、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，並請起造人簽署「禁止二次施工說明書」併入執照原件，並請施工科於核發使用執照時加註列入產權移轉交代事項，善盡告知之義務。
- 九、本案戶數超過20戶，起造人需於屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目：以上具結事項應於建造執照及使用執照加註予以列管。
- 十、本社區基地地界線部分土地(詳房屋預定買賣契約書附件四之1層平面圖標示，面積0.55平方公尺)係與鄰房共同壁保留(占用)部分。按現行法令，日後俟該鄰房拆除或改建應無條件一併拆除，由全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。各區分所有權人均充分知悉，並同意日後不對起造人或土地所有權人再為任何主張。

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臺灣臺北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：_____。

中華民國 年 月 日

附件十三 社區裝潢施工管理辦法(草約)

- 第一條：為本社區公共設備完整、環境清潔、與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 第二條：裝潢戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構、水電設施、消防、監控等系統配置之有關資料，(可向賣方查詢閱覽)。規劃完成後需以正式圖說向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 第三條：依第一條約定能有效約束裝潢承包商，避免在施工期間因施工不慎致毀損公共設備或鄰戶設備，及造成環境污染或噪音等，買方需於交屋同時預繳納裝潢保證金新台幣陸萬元整(完工經檢查無損害後無息退還)及環境維護管理費，每日新台幣壹佰伍拾元整，待完工申報後，依實際施工天數多退少補。
- 第四條：裝潢戶與裝潢承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大樓管理公司管理規章及住戶規約等規定。
- 第五條：裝潢施工承包商須遵守下列規定：
- 一、進場施工前需先至管理服務中心辦理裝潢施工申請及簽具切結書，申請完成後領取施工許可證一張，並將「施工許可證」張貼於該裝潢戶大門以備查核，始得進場施工。
 - 二、進場施工人員憑身分證明文件至警衛服務檯換領施工證並佩帶於胸前以資識別。
 - 三、進場施工前應先做好公共設施防護措施，維護出入層門廳地坪，使用電梯搬運材料及工具不得超重超長，大件物品須由安全梯運送。
 - 四、材料工具進出本大樓，須經警衛人員之查驗後才放行進出。
 - 五、每日工作時間，上午08：00~12：00，下午13：00~17：00，其每日敲牆打石時間為上午10：00~12：00及下午14：00~16：00，星期例假日不得施工，以維住戶之安寧。

- 六、施工廠商之垃圾不能放置於公共區域，必須每日自行清理運離，以免影響公共環境衛生。
- 七、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，需先暫停施工，並連絡管理單位做緊急處理，立即修復完成後方得繼續施工。
- 八、承包商於施工期間如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢戶需負帶賠償責任。
- 九、人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響或惡性破壞公共安寧。
- 十、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。
- 十一、施工人員不得在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- 十二、承包商不得隨意在社區內任何區域張貼廣告。
- 十三、承包商及其施工人員不得進入非其承包工作地區。

第 六 條：施工安全：

承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應自行負全責，發生任何危險事故，一概與本大樓管理委員會及受託之管理單位無涉。因施工影響第三者之安全或權益時，應由裝潢戶與承包商共同負擔連帶責任。

第 七 條：裝潢戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，垃圾雖經清運，但有部份殘留於本社區而不易分辨歸屬時，則由所有裝潢保證金分擔清運費。

第 八 條：施工期間因施工需要管理單位同意後方得付費使用公共水電。

第 九 條：罰則：

- 一、隨意將施工廢棄物推置或丟棄地下室經查證屬實者，罰款

新台幣六千元。

二、未依規定位置安裝冷氣查證屬實者，應先停工待改善後再予復工。

三、未申請裝潢施工查證屬實者，停工待申請核准後再予復工。

四、發現隨意吐檳榔汁或隨意大小便者，罰款新台幣六千元。

第十條：承包商或其所屬工作人員違反前述規定，經管理單位或管理委員會糾正仍未改善者，管理單位或管理委員會得要求其停工或拒絕其進入本大樓繼續施工。

第十一條：裝潢完成後合於下列條件，並經本大樓管理單位或管理委員會認可者，得領回保證金。

一、未損壞公共設施及其他系統有關設施等。

二、未損壞鄰戶之財物及建築設施等。

三、雖有損壞情事，但已修復並經驗收合格者。

四、無堆置廢棄物，剩餘建材及大型工具，且無積欠污染環境費等費用。

五、無違章或破壞外觀者。

六、以上勘查無損壞設施，經管理單位或管理委員會檢查無誤後，始得退回保證金。

第十二條：本施工管理辦法得因事實需要，由管理單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

立約人：

身分證字號：

中華民國 年 月 日

附件十四 約定專用同意書

立同意書人_____（以下簡稱買方），茲就購買順天利實業股份有限公司興建之【**原樹**】社區大樓（建造執照號碼：台北市110建字第0012號）之編號第_____棟第_____樓共壹戶，汽車停車位為地下第____層第_____號共____位事宜，買方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利，並遵守條款如后，絕無異議。

- 一、買方應遵守社區管理規約之相關規定，並清楚知悉且同意本房屋第 A1 戶2樓及第 A2號2樓住戶緊鄰之露臺，雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，交屋後由該約定專用住戶依建造執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用。
- 二、本社區地上一層規劃設置 24 位之機車停車位屬共有部分，使用規定依住戶規約約定使用。
- 三、本社區地下一層規劃設置1位行動不便汽車停車位（編號36號由管理委員會負責維護管理使用），其餘屬共有部分，使用規定依住戶規約約定使用。
- 四、本社區地下二層及地下三層，共規劃設置35位機械式汽車停車位，依住戶所購買編號之停車使用。
- 五、其餘未約定專用之法定空地由社區全體住戶之管理委員會維護管理使用。
- 六、買方及所有權登記名義人（區分所有權人），均知悉並同意遵守本書約定專用部分，日後倘將其房地移轉、讓與、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，本約定專用同意書對其繼承人、承租人、借用人、使用人及占有人等仍繼續存在，並應保證負責告知並要求前揭占有之人同意並履行本分管同意書，如有違反致生糾紛，買方應負責理清、解決，並對因此受損害之人負損害賠償責任；前揭占有之人如以善

意或不知情對抗本約定專用同意書，其主張無效。

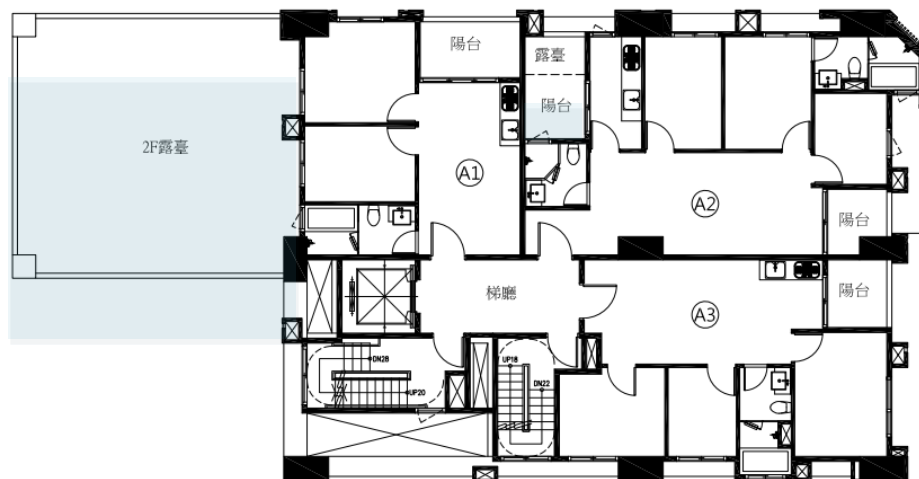
- 七、本社區各區分所有權人均同意非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台約定專用之決議。
- 八、區分所有權人對約定專用部分如有違規使用而致與主管機關或管理委員會或與第三人發生爭訟時，則由該違規使用約定專用之區分所有權人自理，概與賣方無涉。
- 九、違反本同意書之任何約定者，須賠償因其妨礙行為而致損害者。
- 十、本同意書所規定之約定專用權益隨同房屋所有權之移轉，由受讓人繼承之，受讓人並得依據本同意書主張各項權利。

立同意書人：

身分證字號：

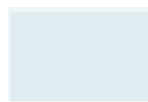
中華民國 年 月 日

附件十五 約定專用範圍示意圖



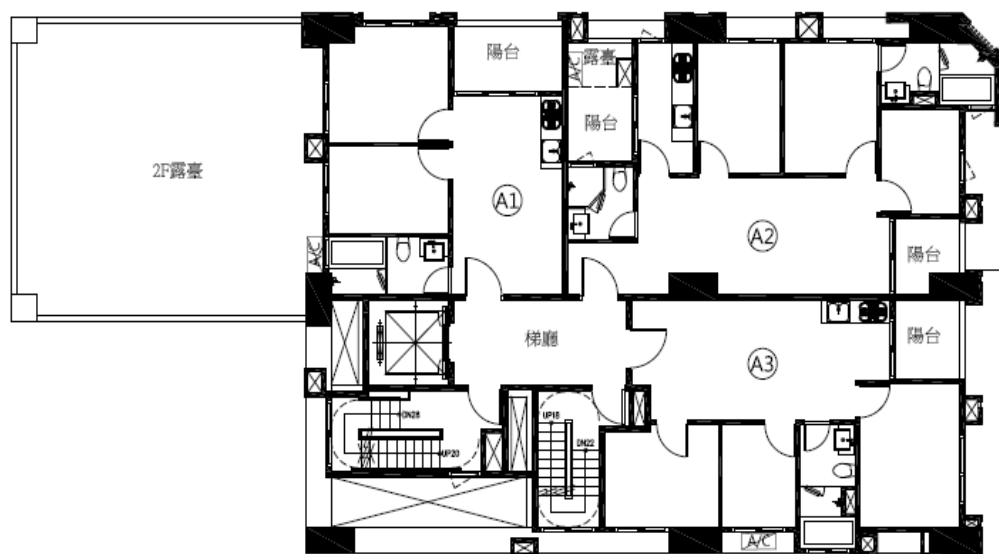
2層平面圖 S=1/80

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



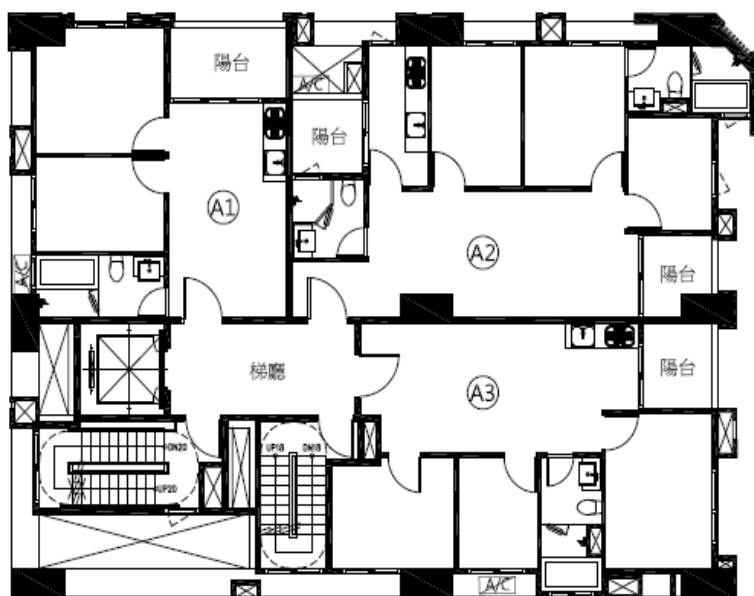
本房屋第 A1 戶 2 樓及第 A2 號 2 樓住戶緊鄰之露臺，約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，約定專用顏色標示。

附件十六 戶外空調設備位置



2層平面圖 S=1/80

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。



3-12層平面圖 S=1/80

此圖面僅供參考，實際以合約附圖為主。

附件十七 個人資料保護法告知書與同意書

順天利實業股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集之目的：

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

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

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

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

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

- (一)得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- (三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

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

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

立同意書人：

中華民國 年 月 日