

# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立房地契約書人

賣方：金騰開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「永保安康」(建案名稱以下簡稱本社區)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

本契約書及各項附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)。

金騰開發建設(股)公司  
乙方簽章： 代表人：徐 金 銓 甲方簽章： \_\_\_\_\_

## 第二條 乙方對廣告之義務

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

## 第三條 房地標示及停車位規格

### 一、土地座落

台北市大同區延平段一小段 502、503、504、505、505-1、506、506-1 地號等共七筆土地，面積共計 390 平方公尺(117.98 坪)，使用分區為第三種商業區及特定專用區(供一般商業使用)。

### 二、房屋座落

同前述基地內「永保安康」甲方所購房屋編號 戶 樓 共計 戶(以下簡稱本戶房屋)，為主管建築機關核准 109 年 07 月 24 日第 0159 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二所示)。

### 三、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空間為地下二層機械循環式停車空間，依台北市政府核發建築執照圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位「如附件三」，其車位規格為【長 550 公分×寬 220 公分×高 190 公分】。容車尺寸為【長 500 公分×寬 205 公分×高 180 公分】。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，停車空間位於共有部分，其產權持分登記為主建物之共有部分，不具獨立權狀，不分攤其基地持分。

(二)上列停車空間位於共有部分，其產權持分登記為主建物之共有部分，不具獨立權狀，不分攤其基地持分，其停車空間面積占共有部分總面積比例為 \_\_\_\_\_ %。

佔有比例計算方式如下：

停車空間面積 / (共有部分總面積 + 停車空間總面積)

#### 第 四 條 房地銷售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

甲方購買「永保安康」編號 \_\_\_\_\_ 戶 \_\_\_\_\_ 樓房屋，其土地持分應有權利範圍為壹拾萬分之 \_\_\_\_\_，土地面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)，計算方式係以主、附屬建物面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)占區分所有全部主、附屬建物總面積 2,719.76 平方公尺(822.73 坪)比例計算，若有土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

##### 二、房屋面積：

本戶房屋總面積共計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)，包含：

(一)專有部分，面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)。

1. 主建物面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)。

2. 附屬建物面積，即陽台 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)。

(二)共有部分，面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)。

(三)主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_ %。

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

#### 第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分除停車位依第三條第三項之約定另計外，包含門廳、無障礙通路、管委會使用空間、梯廳、排煙室、電梯間、樓梯間、管道間、騎樓、陽台、客貨(機車)升降機、汽車升降機、台電配電場所、受電箱、電信機房、發電機房、垃圾儲藏空間、防空避難室兼停車空間、機車停車位、給水蓄水池、消防機房、雨水回收箱、消防水箱、電梯機房及其他依實際使用方式應列入共有部分之空間。

二、本「永保安康」共有部分總面積計 1,266.75 平方公尺(383.19 坪)；主、附屬建物總面積計 2,719.76 平方公尺(822.73 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主、附屬建物面積與全區主、附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本「永保安康」共

有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。為滿足共同使用部分持分之總合為一，倘有進位取捨時，皆以乙方計算之持分為準。

#### 第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本戶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 契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(免稅)

二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(含稅)

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(除陽臺外其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分(不含車位)：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

#### 第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

##### 不動產開發信託

本預售屋由乙方將建案土地及興建資金信託予陽信商業銀行執行履約管理，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。

乙方應提供本保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將甲方已付之價金交付信託，由金融機構或信託業者負責承作，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而非甲方，受託人係受託為乙方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供價金信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司已與依公司章程規定得對外保證之同業同級公司等相互連帶擔保，若乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本預售買賣契約向連帶擔保之公司請求完成本建案後交屋。該連帶擔保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同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本預售買賣契約向加入本協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之保證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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、房地付款辦法甲方應依【附件五】付款明細表之規定繳款，乙方應依付款明細表之進度(除簽約款及開工款外)寄發繳款通知書予甲方，其每次通知付款間隔日數應在二十個日曆天以上(除簽約款或經乙方同意者外)，甲方應於收到繳款通知書七日內(通知日以郵戳為憑)，以現金或即期支票(票期七日內)存入本建案預售款信託專戶。
- 二、本預售案由陽信商業銀行辦理「不動產開發信託」，甲方各期應繳價款(惟不包含所有權登記款及交屋款)應按時存入下列陽信商業銀行為本預售案開立之預售款信託專戶：

開戶銀行：陽信商業銀行 內湖分行

戶 名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：07842-000936-1

三、甲方如逾通知書所定之繳款期限達五日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，應加付按逾期期款部分（自逾期日起至繳清日止）依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。

四、甲方應繳之期款或遲延利息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月，經乙方以存證信函或其他書面催繳，送達七日內仍未繳款者，雙方同意依本約第二十二條違約罰則辦理。但若經乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約辦妥一切貸款手續。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、上述由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目辦理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，乙方同意以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，甲乙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部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於收到繳款通知書起\_\_\_\_日(不得少於30日)內，以匯款或即期支票(票期七日內)一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(四)本項一、二款分期攤還之總金額，甲方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予乙方，相關費用概由甲方負擔。

- 三、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前之利息應由乙方返還甲方。
- 四、甲方如需申辦貸款充為買賣價金之一部分時，應於乙方簽立「委託貸款委託書」予乙方(如附件六)，並依該約履行各項約定。
- 五、甲方如無需辦理，其應付給乙方貸款金額部分，應於使用執照核發後，經乙方通知七日內一次以現金繳清，乙方始辦理產權移轉登記予甲方。

#### 第九條之一 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登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。

#### 第十條 一樓、地下層、屋頂、騎樓及露台之使用方式及權屬

##### 一、汽車停車位

本契約一樓及地下層共三層，總面積790.47方公尺(239.11坪)，扣除第五條所列一樓及地下層共有部分及法令得為區分所有之標的者外，其餘面積314.56平方公尺(95.15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、騎樓

(一)本社區退縮之騎樓所有權登記方式：一樓門廳入口前之騎樓所有權登記為全體區分所有權人共有，一樓店舖A前之騎樓登記為一樓店舖A區分所有權人所有。

(二)本社區退縮之騎樓，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。

##### 三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂平臺，不得由個人獨立使用或約定專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、本社區使用執照竣工圖上若有標示為露台、花台或雨遮而非共同部分者，由與其相連通之區分所有住戶專用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。約定專用權人就露台部分不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台及其他違章或為其他有損害於社區住戶利益之行為，若違反規定，逕由社區管理委員會或社區之管理負責人依法處理，另本社區無法定空地。

- 五、露台平時由該連接戶區分所有權人無償專用，於緊急時應供逃難之使用，但乙方或大樓管理委員會對本社區工程或設備倘需從本露台進入檢修時，該區分所有權人需無條件同意乙方或管理委員會人員進入工作。
- 六、共有部分及專有約定共用部分由共用人依設備物之性質為共用，任一住戶皆不得私自占用或設置箱櫃雜物、圍欄、廣告物或變更使用目的或為其他影響社區住戶權益之行為。

#### 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依台北市政府核定建築執照圖說及【附件九】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金者，不在此限。
- 二、乙方為維護建築外觀及規劃的整體性，有關本社區公共設施（如社區大廳及車道出入口等），建築外觀及各向立面，乙方保有修改權進行整體設計及配材、配色，但以不損害甲方之權益為限。
- 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)及未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、有關本基地內天然瓦斯管線工程，由乙方統一申請安裝。
- 六、如乙方有違反上述之情形，雙方同意依本約第二十三條違約罰則辦理。

#### 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋建築工程應在民國 110 年 04 月 26 日起開工，民國 114 年 5 月 25 日之前完成主建物、附屬建物及其他依建築執照所定之必要設施，並取得建築主管機關核發使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)如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，每逾一日應按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，雙方同意依本約第二十二條違約罰則辦理。

三、如因天災地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款無息退還予甲方。

### 第十三條 建築工程變更設計處理辦法

一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀(含每戶玄關門、窗、陽台及露台等)、消防設施、水電管道間、瓦斯管線、公共設施等不得要求變更。且不得有違建管法令及本戶房屋結構之規定，甲方如要求乙方作外部變更、違章施工、公共或集體設施等，乙方得拒絕受理。

二、甲方變更設計：

(一)甲方若有要求室內隔間或裝修變更時，所購本戶房屋之前三層樓底版結構未完成前，向乙方提出申請；若屬結構體施工中購買之住戶，應於簽約完成後七日內向乙方提出申請，如甲方僅以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，乙方仍依原圖施作。

(二)工程變更須經甲乙雙方親自簽認該工程變更單，簽認完成後始為成立。工程變更申請以一次為限，逾期概不受理。

(三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。

(四)變更事項說明：

1. 變更費用、工程或材料之單價由乙方訂定統一單價，作為房屋款加減帳之依據。
2. 變更污排水管線(廚房、浴廁)部分以不影響下一樓層為限。
3. 工程變更取消之設備或材料，於變更時辦理工料退費。
4. 如要求第二次變更，將收取管理費 20%，管理費依追加或追減工程費分別計算，概不受理第三次變更。
5. 為維護工地現場公共安全及確保甲方相關人員安全，未經乙方同意，禁止隨意進出施工現場。

### 三、乙方變更設計：

配置於本社區內外之建築建材設備及其所需空間，如有下列情況之一者，甲方同意乙方逕行指示相關工程或設計單位辦理變更設計：

- (一)本社區如有發電機、消防幫浦、電錶箱、電梯機房、消防、進排風設備、配電室、電信機房、污水處理設備、瓦斯管線、給排水管線、電管線或其他建築物主要設備等，經廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本社區之需求時，由乙方統籌辦理。
- (二)本社區大樓之外觀建材色系及造型、景觀、大樓管理系統，在不影響甲方之居住使用情況下，得由乙方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物為原則。
- (三)本社區公共設施之位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由乙方統籌辦理，甲方絕無異議，另甲方並不得私自佔用或變更其原有用途。

四、本社區內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視及網路電信之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之建築執照或設計圖施工，若各事業主管機關於正式設計安裝或現場配置需另行變更設計時，甲方同意依其設計變更管線，絕無異議。

### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、房地產權之移轉，除另有約定，依其約定者外，乙方應於使用執照核發後四個月內備妥文件辦理有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費之約定辦理。
- 二、若乙方違反前項之規定，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。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務完成時，辦理所有權移轉登記：
  - (一)依本契約第八條付款辦法，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)於指定期間內提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，並辦妥各項貸款手續，繳清各項稅捐及代辦費用，預立各項取款單、撥款同意書、代辦貸款委託書或委託撥付文件，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商業本票予乙方。
  - (三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在移轉登記前全部兌現。

四、第一款、第二款之辦理事項，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。

#### 第十五條 房地轉讓之限制

- 一、甲方不得以本契約房地提供予第三人作為擔保或質押，否則其擔保或質押對乙方不生效力，倘因而造成乙方損失，甲方應負損害賠償之責。如因甲方與第三人發生糾紛致甲方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，甲方不得以此藉為拒絕履行本契約應為之義務，否則視同甲方違約，雙方同意依第二十二條之違約規定辦理。
- 二、甲方如欲將本契約權利轉予第三人時，應於本契約房地所有權移轉登記完成前並依期限繳清各項應繳期款後，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。若未經乙方同意而擅自轉讓予第三人者，其轉讓對乙方不生效力。
- 三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_(最高以千分之一為限)手續費用。其餘倘有所增加之稅費均由甲方負擔，並於轉讓或更換時，甲方及其受讓者皆需親洽簽立權利轉讓協議書予乙方執存。

#### 第十六條 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，並達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約之廣告圖說所示設施(不含共用部分)後，以書面通知甲方進行驗收手續。
- 二、甲方應於收到乙方驗收通知單後辦理驗收。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；另本約【附件五】付款明細表上載明之交屋款(為房地總價款 5%)，甲方有權保留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，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費用，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費用，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

前述條文甲乙雙方議定後，由\_\_方負擔之。

#### 第十七條 通知交屋期限及責任

一、乙方應於領得使用執照六個月內，書面通知甲方進行交屋。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)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方應繳清本契約所定之應付未付款(含交屋款)並因期款逾期所加計之利息、滯納金、其他各項費用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以書面通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、甲方應於收到乙方寄發交屋通知書\_\_日內配合辦理交屋手續，除可歸責乙方之事由外，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，若逾期超過十五日，視同甲方點收完成及乙方已完成交屋義務，乙方不負保管責任。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀及貸款期款等額之商業本票歸還，另將房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及乙方代繳稅規費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

四、甲方同意自通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

五、關於地面景觀工程及公共設施部分移交予管理委員會接管，不屬點交予甲方個人之範圍內，甲方絕無異議。

六、甲方如因個人因素欲辦理提前交屋進行裝潢，應於領得使用執照之日起，以書面通知徵求乙方同意，乙方有權依法令相關規定及工程安全評估是否同意，並雙方同意依現狀點交本戶房屋。同時甲方應將本契約房地總價款(除本戶房地金融機構貸款金額外，

其應繳款項含工程期款、應繳代辦費用及工程客變追加款)，須全數繳清，並簽立「提前交屋協議書」，自簽立日起，其相關已接通自來水、電力、瓦斯等費用應由甲方負擔。

#### 第十八條 共有部分之點交

- 一、甲方同意授權乙方於召開本社區第一次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人，得委託管理公司負責本社區共同使用分部分之使用、管理及清潔維護等事宜，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、乙方於本社區成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，會同管理委員會或推選管理負責人現場針對共用(有)部分、約定共用部分、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(有)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，雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。
- 三、前開檢測點交項目資料應由乙方準備，經雙方會勘合意一次載明於驗收單之修繕項目，由乙方限期完成修繕。如管理委員會逾期或拒絕會同點交(檢測完成後拒絕於點交清冊上用印)則視為檢測點交完成。並由管理委員會接管及負責上述檢測點交部分之管理、維護、保養之責。

#### 第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如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，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、地壁磚等)負責保固一年，防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利，但因下列情事所致之損害，不在保固責任範圍內：
  - (一)天災、地變等人力不可抗拒之因素。
  - (二)不可歸責於乙方之事由或正常消耗品。
  - (三)甲方使用不當或遭故意破壞者或未善盡各項設備定期維護保養之責。
  - (四)甲方擅自變更、拆除或加建之部分。

- (五) 甲方增修室內原設計配置管道間、水電管線、建材或違建。
- (六) 甲方擅自於樑柱、外牆、樓板等處拆除或開孔導致結構或裝修龜裂、破壞或漏水者。

- 三、社區共同使用部分之保固責任，自檢測點交完成之日起(如可歸責於管理委員會原因致遲延辦理點交手續時，自乙方通知之點交日起)，保固責任範圍及除外條款如前項。
- 四、逾保固期限及非保固責任範圍之修繕項目費用，由甲方自行支付。另保固期間應負擔之保養、維護費用、自然損耗等應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。
- 五、保固期限內如甲方非經乙方同意，另雇他人保固服務修繕時，不得向乙方請求任何費用補償。

## 第二十條 稅賦規費暨其他費用負擔約定

- 甲乙雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並同意依下列約定辦理：
- 一、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、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日數比例分算稅額。
  - 三、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，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
  - 四、本戶房屋產權移轉契稅、登記規費、印花稅、代辦手續費(含代書費)、貸款保險費及各項附加之稅捐等由甲方負擔。(建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。)
  - 五、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
  - 六、產權移轉稅費、各項代辦費用由乙方預估，於辦理產權移轉用印時通知甲方預繳，甲方應於乙方通知期限內繳付，並於交屋時按實際發生金額結算，以正式收據結清，多退少補。
  - 七、甲方同意自交屋日起，不論已否遷入或不不論本戶單據名稱為甲乙其一方，即應負責繳付本戶自來水費、電費、瓦斯實際使用費用及負擔本社區管理費用及公共設施管理維護費用(包含管理公司

人事管理費、清潔維護費、設備維護保養費、公共水電瓦斯費…等)。另裝潢保證金、裝潢清潔費亦由甲方負擔。

八、甲方同意於領取使用執照後繳付本社區公共管理基金及預繳六個月社區管理費其費用明細如下：

(一)公共基金暨管理基金

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，甲方以本戶房屋權狀登記面積每坪新台幣五百元整，車位每位新台幣五千元整，為計算基準。

(二)社區管理費

預繳六個月社區管理費，依本戶房屋權狀登記面積每戶每坪新台幣一百元整。每位汽車停車位新台幣一千元整。

前述乙方代收之公共基金及社區管理費用，其收費標準由乙方暫依【附件十】「社區管理規約草約」之約定金額收取，(日後由本社區第一次區分所有權人會議另行決議之)，本預收款項於管理委員會成立並點交完成公共設施且設立金融機構帳戶後，將社區理費扣除實際管理支出後結算餘額無息移交之。

第二十一條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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，乙方應於本戶房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、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十二條 違約罰則

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」及「開工及取得使用執照期限」之規定者，於甲方通知乙方後，乙方不能修繕或補正者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，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 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、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15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 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。

### 第二十三條 其他約定

- 一、甲方未繳清全部款項及未辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前如需參觀工地應獲取乙方同意，並辦理登記後，方可進入，以免發生危險，未經同意擅自闖入者乙方得拒絕並排除其參觀。
- 二、甲方於管理委員會未成立前，如欲裝潢本房屋時，應遵守乙方施工管理之規定，繳納保證金並切結保證裝潢不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全情事，並負責清理廢料及垃圾。
- 三、乙方或管理委員會為實施其服務工作，對本社區工程及設備倘需從本戶房屋內或停車位內檢修時，甲方須無條件同意乙方或管理委員會人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害甲方時，乙方或管理委員會或其僱用人員應負賠償之責。
- 四、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，甲方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致損毀，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，甲方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕部分毀損，由甲方自行負責修復。
- 五、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，甲方願確實遵守乙方所設計之空調主機位置。另甲方除依公寓大廈管理第八條外，外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨遮、鐵窗等破壞外觀之設施。若有違反規定，甲方同意乙方代聘之管理公司制止或依法申報拆除，不作抗議之行為。

### 第二十四條 疑義處理及未盡事宜約定

本契約如有疑義或未盡事宜，悉遵照政府相關法令規定補充或解釋之；雙方同意若因本契約有任何爭議事項，均應依我國善良風俗、習慣、平等互惠及誠實信用原則協調處理。

### 第二十五條 契約當事人效力

- 一、本契約約定事項之效力及於甲乙雙方權利、義務之受讓人、使用人、繼承人、管理人或承租人具同等約束力，甲乙雙方並負有轉告之義務。

- 二、本契約之甲方如為未成年人，應由其法定代理人共同簽名負責，並就本契約所生義務連帶保證責任。
- 三、本契約房屋所有權移轉登記，雙方同意以甲方為登記名義人，甲方如有數人者，甲方對乙方應負本約之義務並負連帶責任，其共有人之持分分配比例及指定登記名義人，甲方應於取得使用執照後且產權移轉登記前，以書面提供予乙方，若甲方未提出書面聲明時，則同意乙方以平均權利範圍登記其產權。  
甲方需指定\_\_\_\_\_為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思傳達以送達代收人為甲方合法送達之效力。

#### 第二十六條 管轄法院及送達約定

##### 一、管轄法院：

凡因本契約之約定而涉訟者，雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

##### 二、送達約定：

雙方相互間所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊地址掛號郵寄為主，如有變更，應即時以書面通知他方更正。如因拒收或無法送達遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

#### 第二十七條 契約及相關附件效力

- 一、本契約書自簽約日起生效，正本一式兩份，由甲乙雙方各執乙份為憑。本買賣契約經甲乙雙方確認訂立無訛，其內容及各條款雙方均同意遵守，本買賣契約書未經雙方加蓋騎縫章則不生效力。
- 二、本契約相關附件視為本契約之一部分，其附件目錄如下：

【附件一】建造執照影本

【附件二】房屋平面圖

【附件三】停車位空間平面圖

【附件四】不動產開發信託告知說明書及信託契約影本

【附件五】付款明細表

【附件六】委辦貸款委託書

【附件七】約定專用部分標示圖

【附件八】代刻印章授權書

【附件九】建材設備表

【附件十】社區管理規約草約

立契約書人—

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
連絡電話：

乙 方：金騰開發建設股份有限公司  
法定代理人：徐金銓  
統一編號：28009397  
公司地址：台北市中山區長春路328號3樓之3  
公司電話：(02)2717-5118  
公司傳真：(02)2717-5117

不動產經紀業：金鼎揚廣告有限公司  
法定代理人：左紀民  
統一編號：80261569  
公司地址：台北市大安區安和路二段161號3樓  
連絡電話：(02)2737-5756

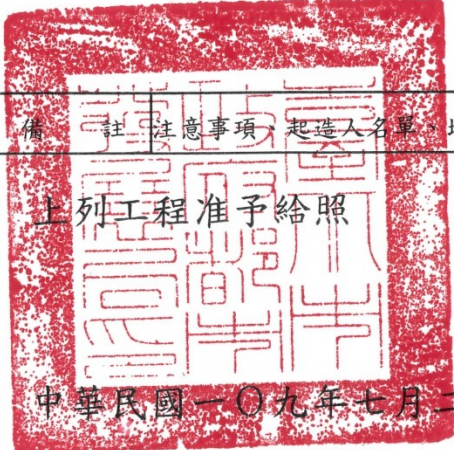
不動產經紀人：趙俐雯  
身分證字號：  
證照號碼：(101)新北經字第002522號

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】

建照執照影本

109建字第0159號

臺北市府都市發展局建造執照				109建字第0159號			
起造人姓名	金騰開發建設股份有限公司-代表人:徐金銓			住址	10487臺北市中山區長春路328號3樓之3		
設計人姓名	黃明智			事務所名稱	黃明智建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上14層地下2層 共16層47戶		
建築地點	地址	大同區延平里保安街					
	地號	大同區延平段一小段0502-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	42.3m <sup>2</sup>	建築面積	265.83m <sup>2</sup>	基地	騎樓	42.3m <sup>2</sup>
	其他	3924.25m <sup>2</sup>			面積	其他	347.7m <sup>2</sup>
發照日期	109年07月24日			領照日期			
規定開工期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起50個月內竣工		
工程價	\$ 59,103,891 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
A棟地下001層	311.98	3.3	(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間), 311.98m <sup>2</sup> 共19筆(詳見附表)				
					總計:	3966.55	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項, 起造人名單, 地址、地號在背面。							
 <p>上列工程准予給照</p>				<p>局長黃景茂</p>			
中華民國一〇九年七月二十四日							

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

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0159號

## 使用分區：

第三種商業區

特定專用區(供一般商業使用)

地號：大同區延平段一小段0502-0000號  
大同區延平段一小段0504-0000號  
大同區延平段一小段0505-0001號  
大同區延平段一小段0506-0001號

大同區延平段一小段0503-0000號  
大同區延平段一小段0505-0000號  
大同區延平段一小段0506-0000號

**建築物概要：**A棟地下001層、面積:311.98m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間), 311.98m<sup>2</sup>  
A棟地上001層、面積:260.9m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組, 74.06m<sup>2</sup>, (第二組)多戶住宅(門廳)(梯廳), 186.84m<sup>2</sup>  
A棟地上003層、面積:238.86m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 238.86m<sup>2</sup>  
A棟地上005層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上007層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上009層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上011層、面積:213.91m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 213.91m<sup>2</sup>  
A棟地上013層、面積:190.51m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 190.51m<sup>2</sup>  
A棟突出物001層、面積:33.22m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(水箱), 33.22m<sup>2</sup>  
A棟突出物003層、面積:33.22m<sup>2</sup>、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(水箱)(機房), 33.22m<sup>2</sup>  
A棟地下002層、面積:311.98m<sup>2</sup>、高度:10.05M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)(水箱), 311.98m<sup>2</sup>  
A棟地上002層、面積:238.86m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 238.86m<sup>2</sup>  
A棟地上004層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上006層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上008層、面積:242.82m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 242.82m<sup>2</sup>  
A棟地上010層、面積:238.55m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 238.55m<sup>2</sup>  
A棟地上012層、面積:213.91m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 213.91m<sup>2</sup>  
A棟地上014層、面積:190.51m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 190.51m<sup>2</sup>  
A棟突出物002層、面積:33.22m<sup>2</sup>、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(水箱), 33.22m<sup>2</sup>

**雜項工作物：**挖方:、高度15.85m、面積311.98m<sup>2</sup>  
排水溝:長度64.21m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用106年12月21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：《108》年《12》月《23》日（法令適用日期：108年12月23日）。
2. 建築地點：大同區延平里。
3. 實設空地《124.17》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：《竺樺結構技師事務所》，技師：《李建德》技師。
6. 地質調查專業技師：《魏智明大地技師事務所》，技師：《魏智明》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. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0159號

## 注意事項：

- 12.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 13.昇降機《2》部。
- 14.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 15.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會驗收。
- 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。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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。
- 21.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局109年04月20日府都設字第1093027350號函完成都市設計審議程序。
- 22.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 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153.81平方公尺，屋頂平臺綠化面積為76.3平方公尺。
- 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估合格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。
- 25.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2噸）、（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76.3平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.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1477598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。
- 27.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。
- 28.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。
- 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，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」。
- 30.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」。
- 31.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。
- 32.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 33.基地坐落臺北航空站（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103.11公尺，本案申請建築物絕對高度61.3公尺，尚無影響飛航安全。
- 34.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。
- 35.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 36.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 37.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 39.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。

**注意事項：**

- 40.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。
- 41.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。
- 42.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草約中明確記載外,產權移轉應列入交代,且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 43.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。
- 44.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定,請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 45.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108年08月07日北市都建字第1083032278號函核准重建計畫其獎勵容積為393.12平方公尺該容積獎勵額度18%在案;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。
- 46.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。
- 47.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,經社團法人中華民國建築技術學會109年4月23日(109)審字第618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。
- 48.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。
- 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.自建建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道,應24小時開放供不特定公眾無償使用,不得設置任何形式障礙物影響通行,並負維護管理之責。
- 53.屋頂及露台透空遮牆部分,不得擅自加項蓋或作為他用;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。
- 54.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。

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: 11040003	
設計備查	竣工備查
管	管
NO. 1. 13	
用戶接審申請	
工程司 黃志誠	

110004

臺北市建築管理工程處	
109. 7. 27	
建造執照領照章	

【附件二】

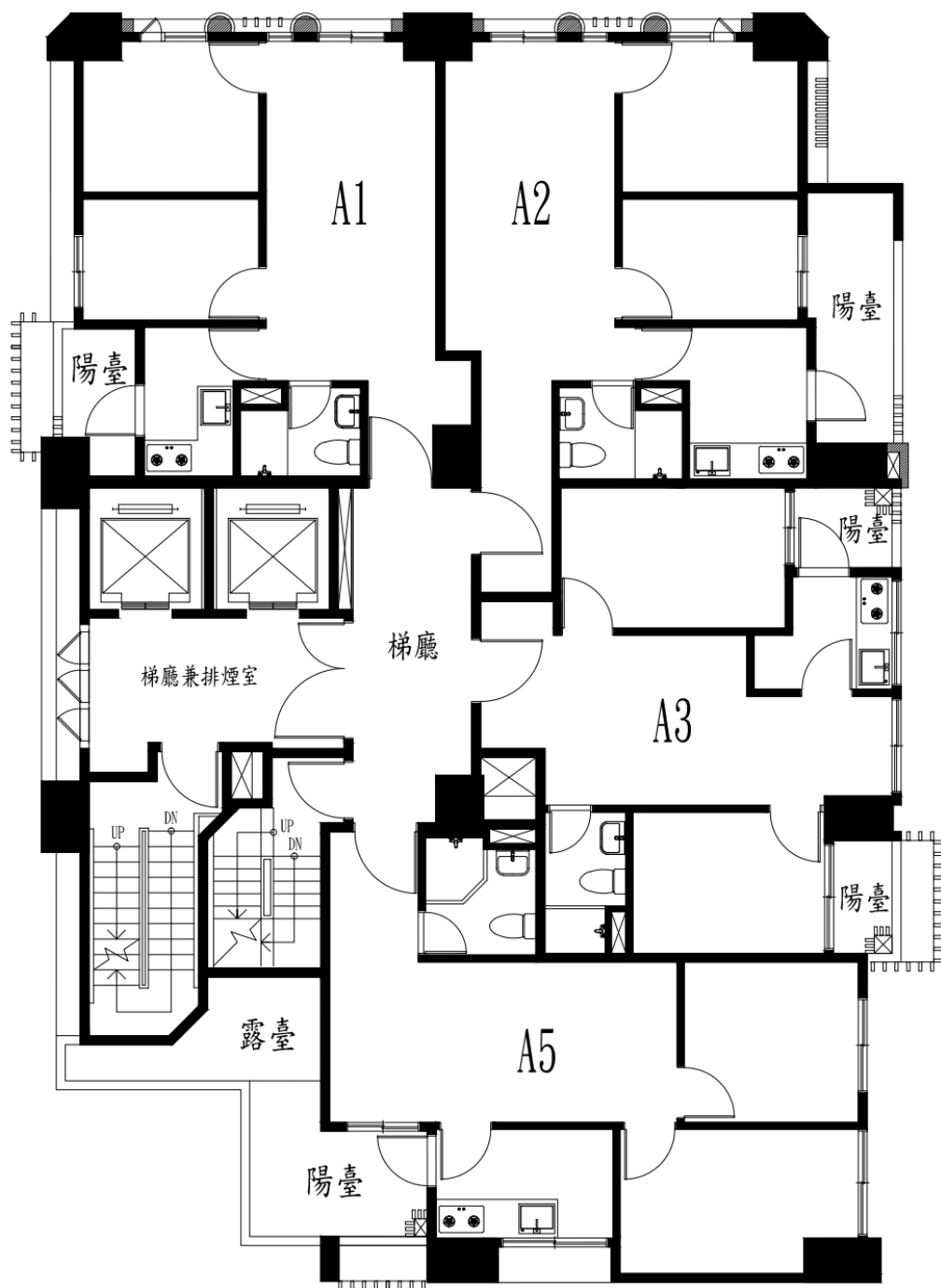
房屋平面圖



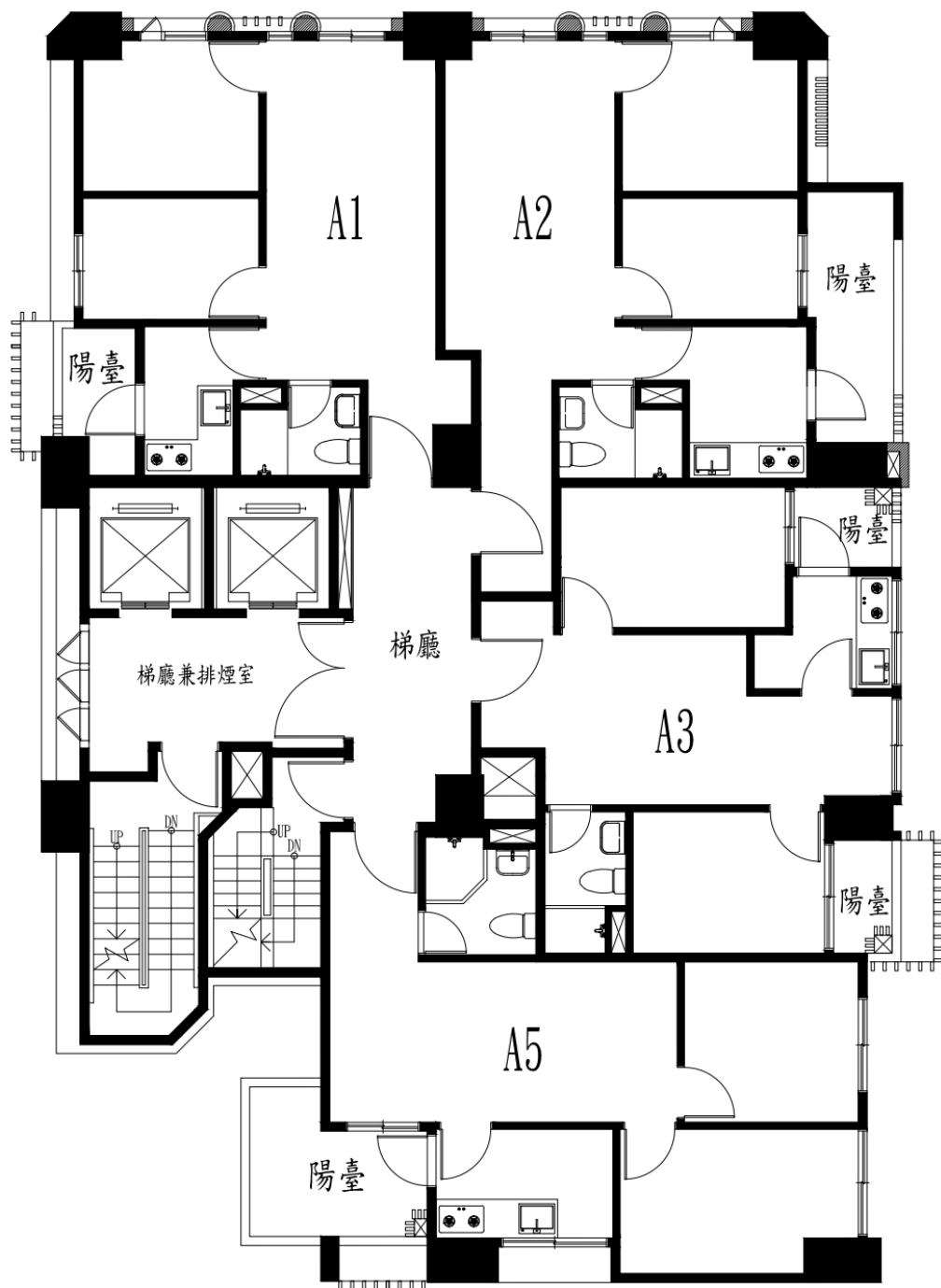
4.54M  
保安街78巷

已開闢計畫道路

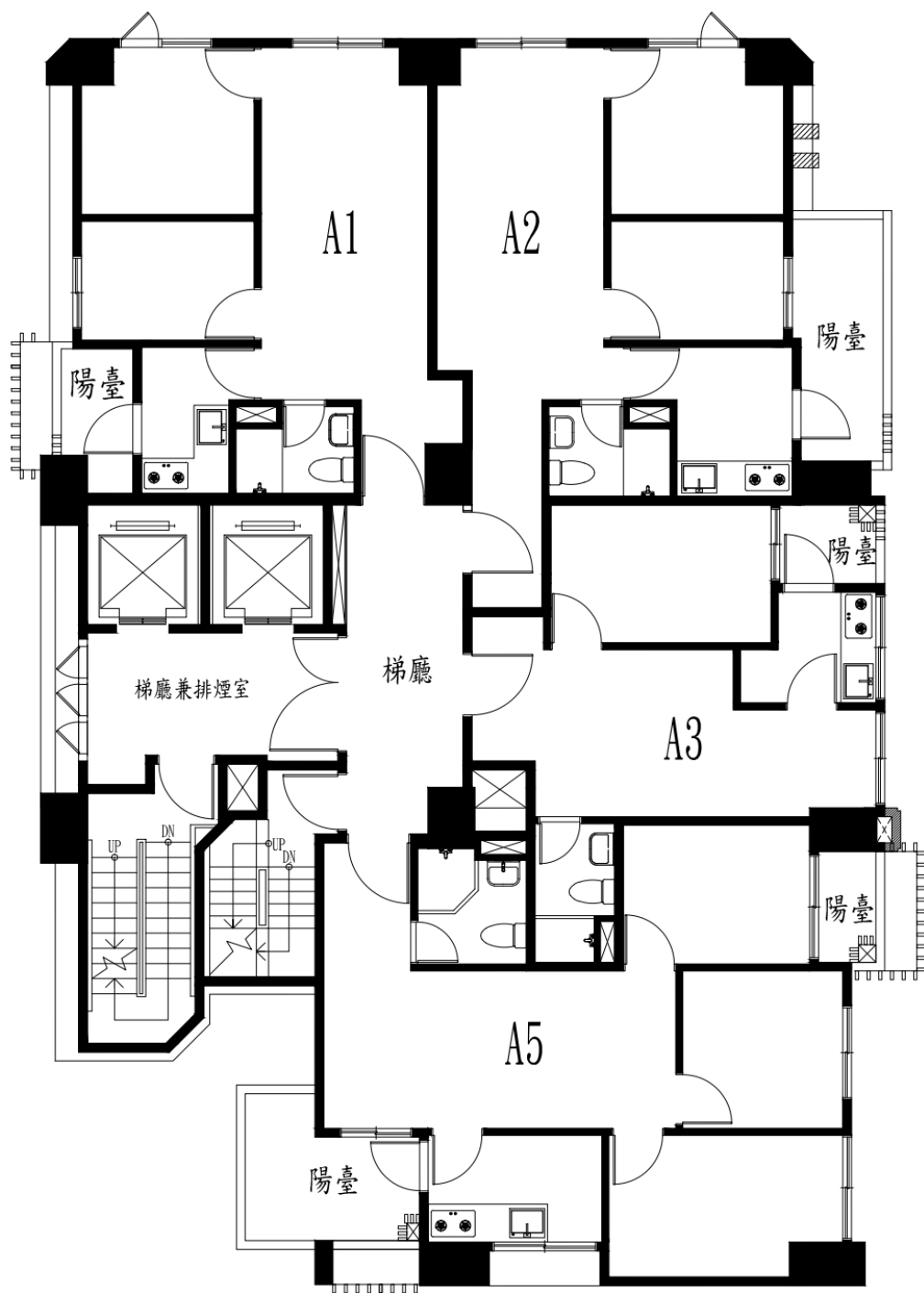
一層平面圖



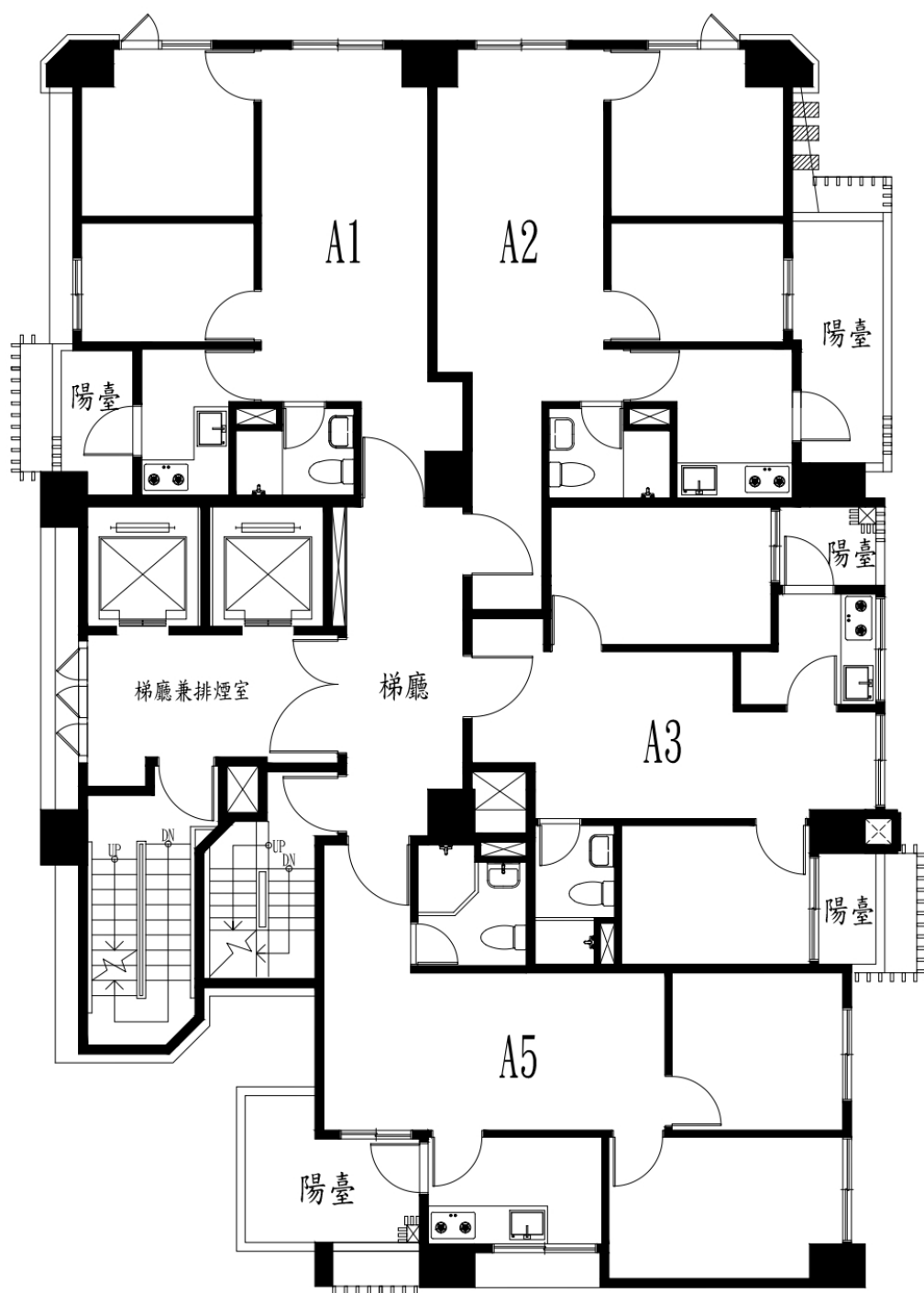
二層平面圖



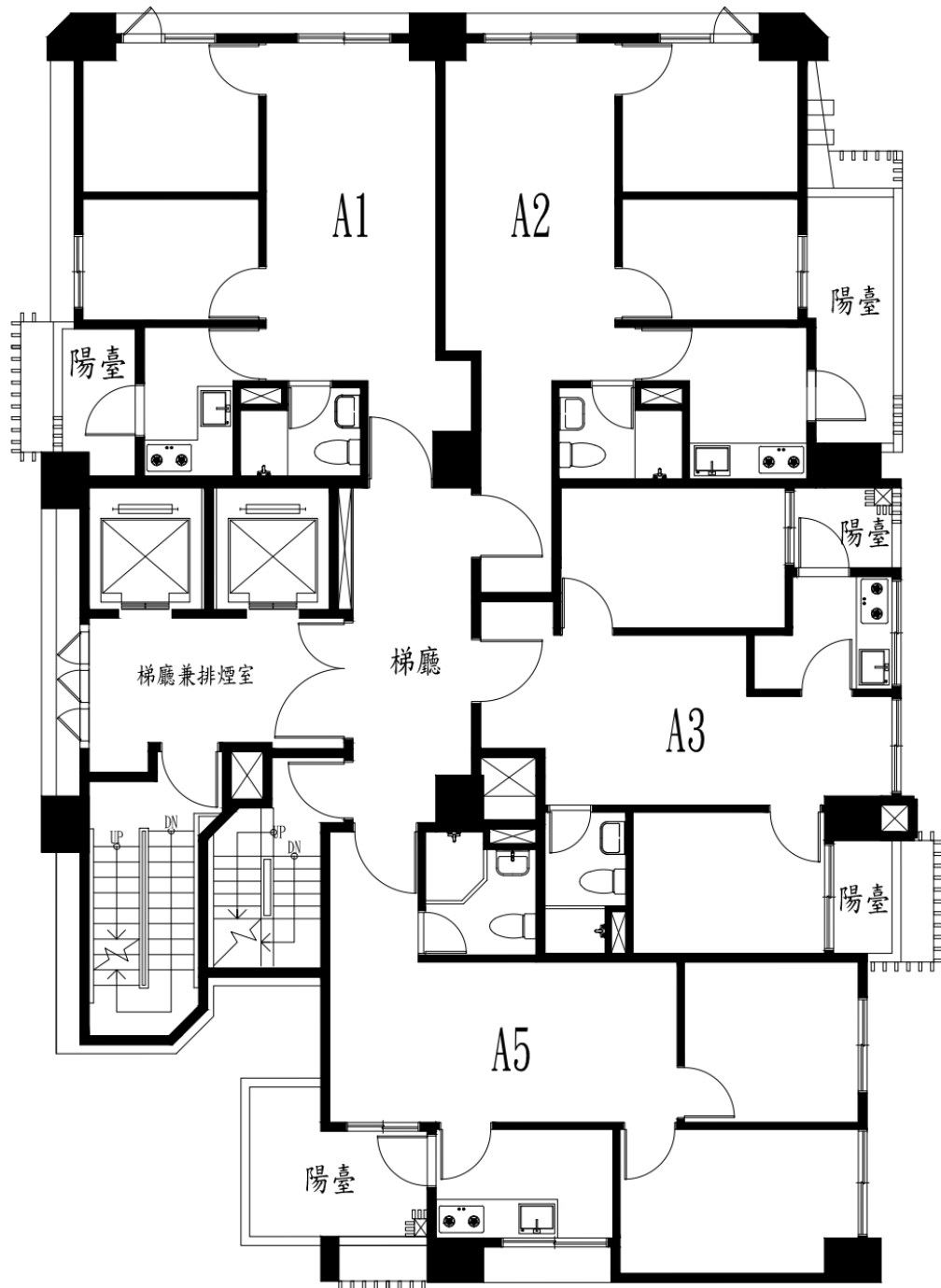
三層平面圖



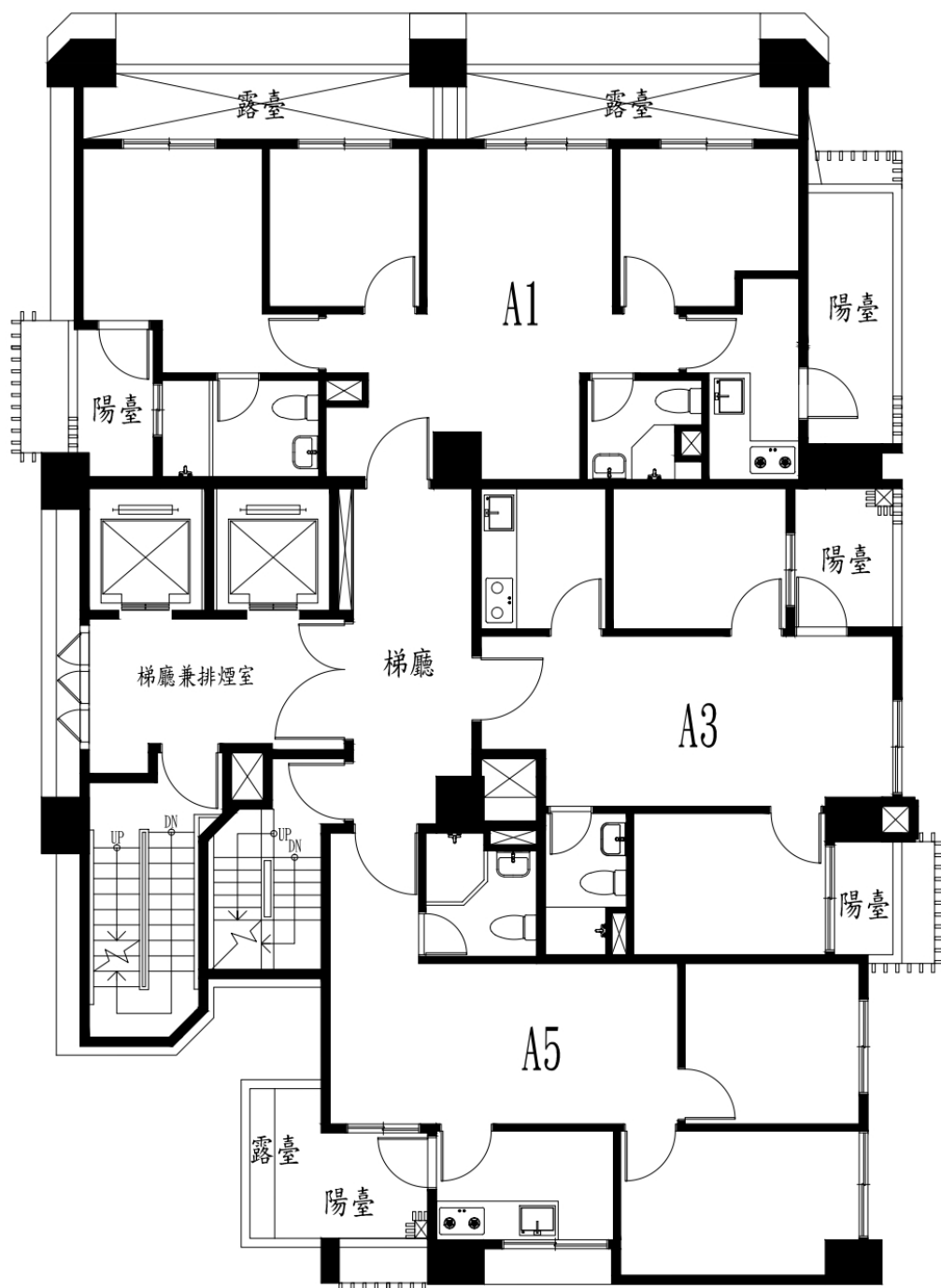
四層平面圖



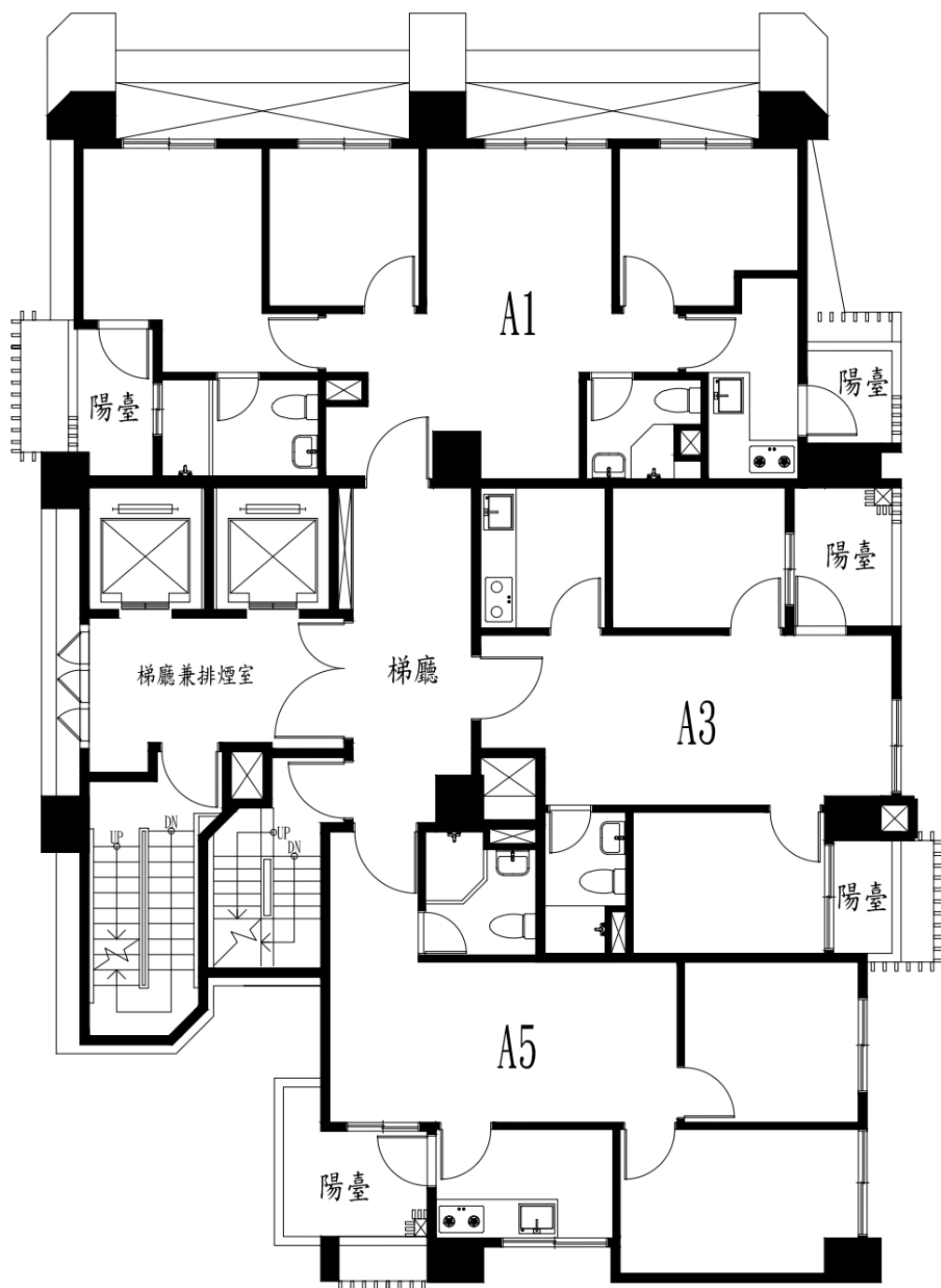
五至九層平面圖



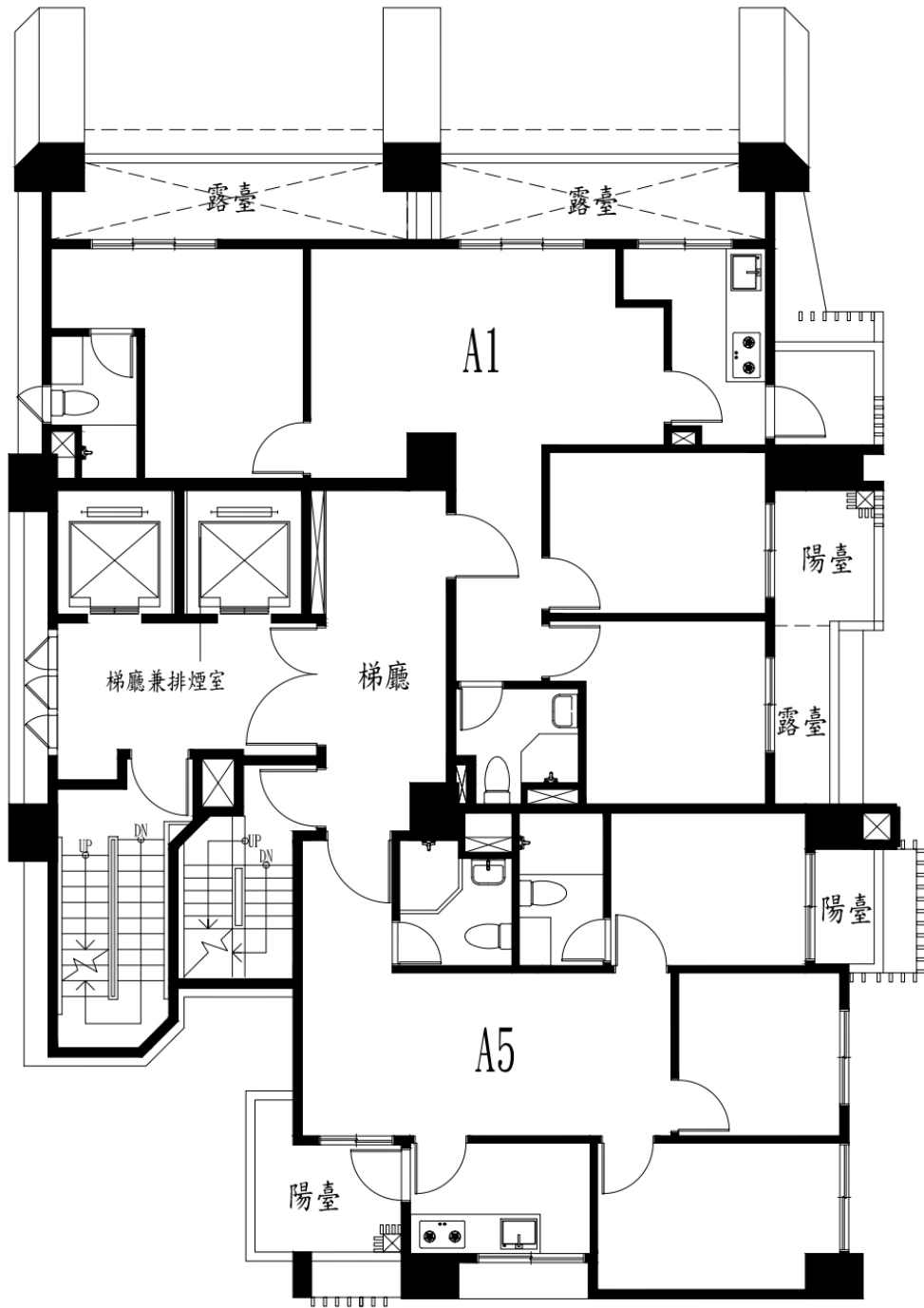
十層平面圖



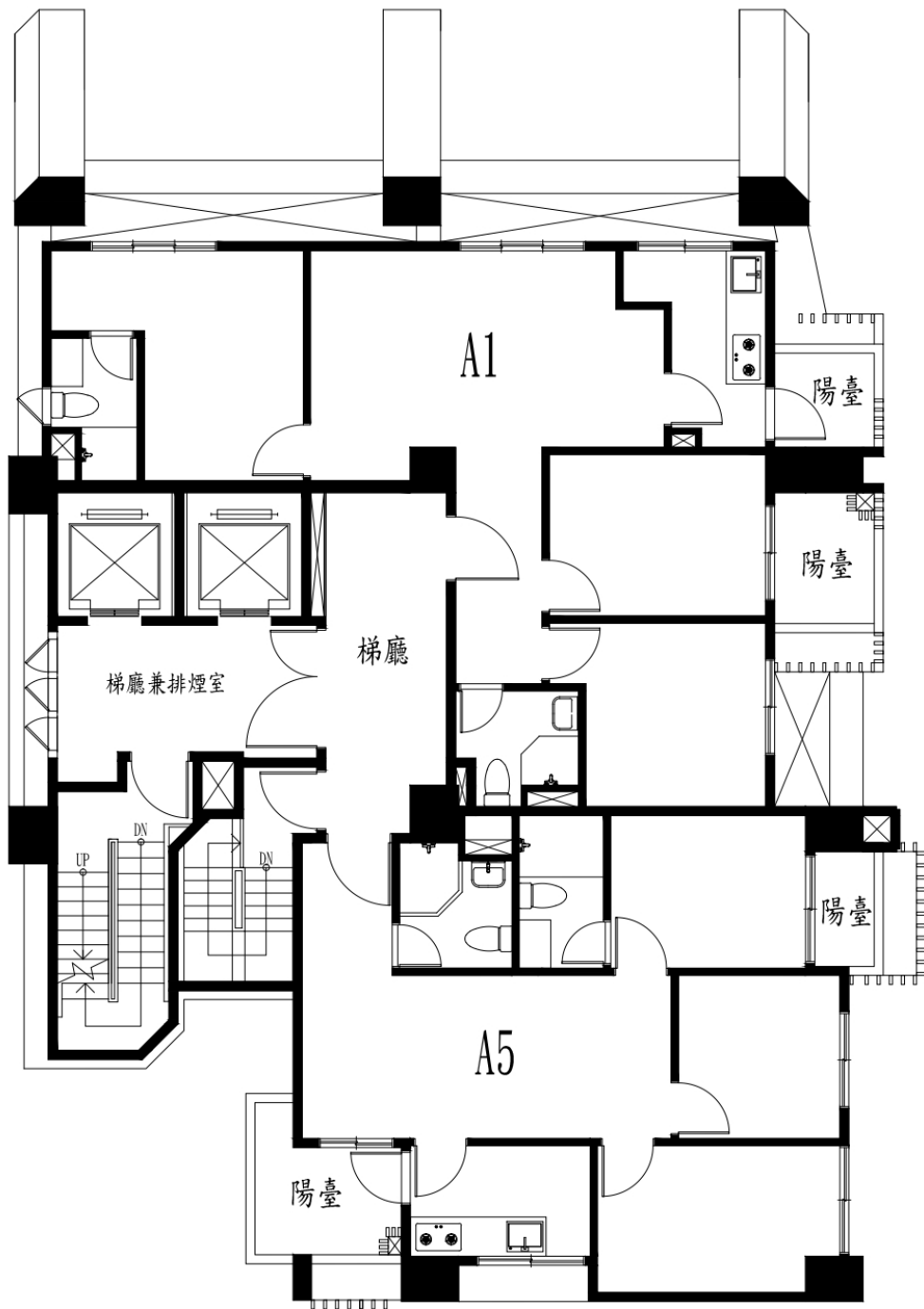
十一層平面圖



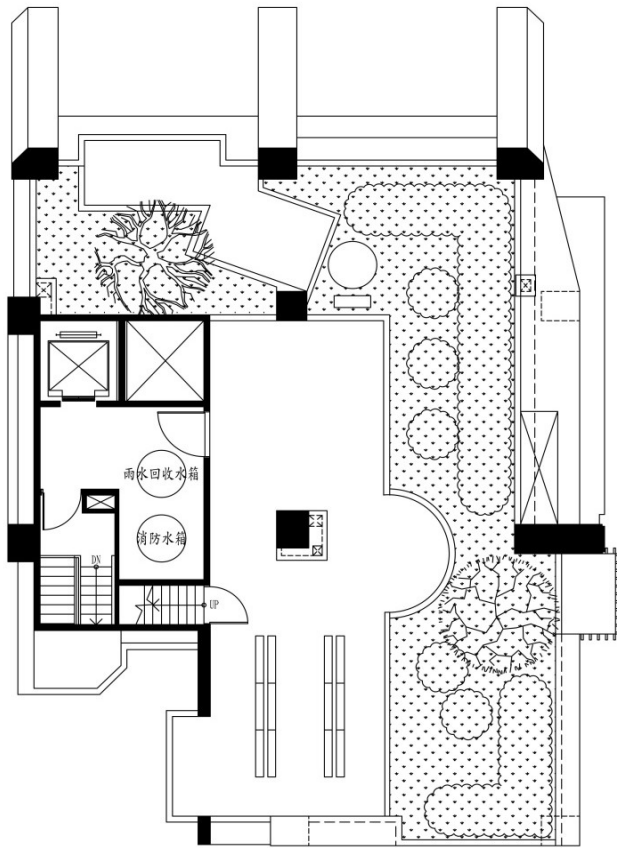
十二層平面圖



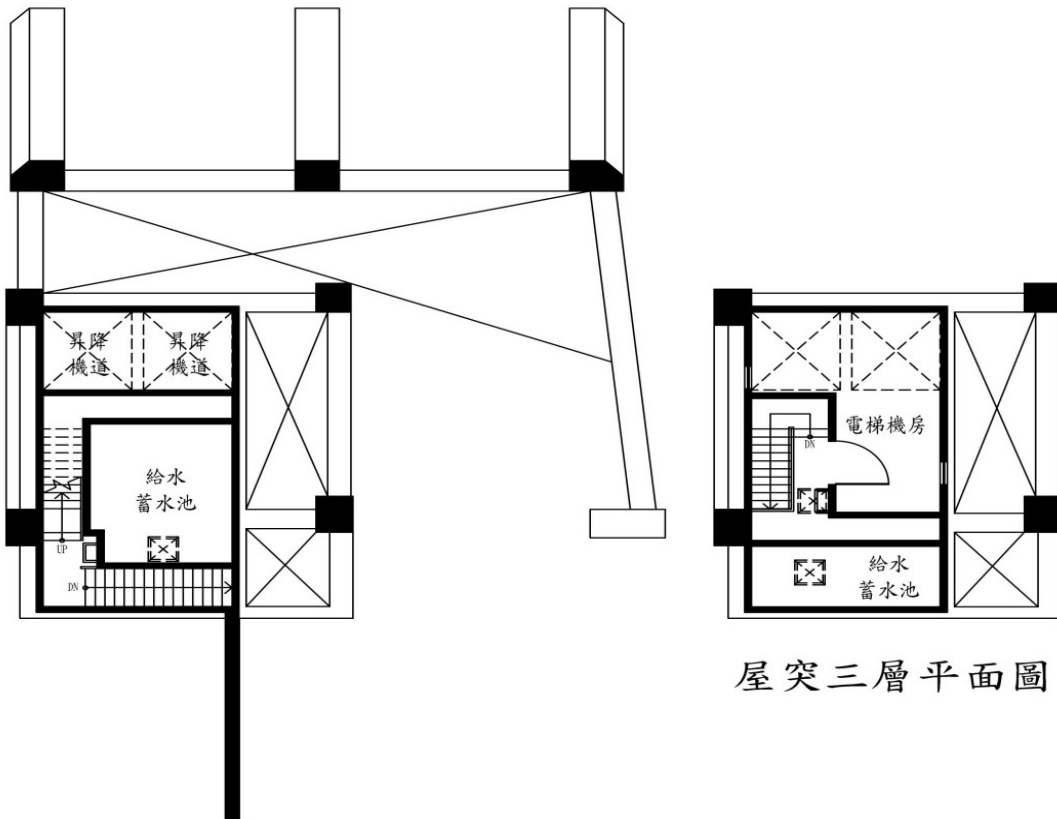
十三層平面圖



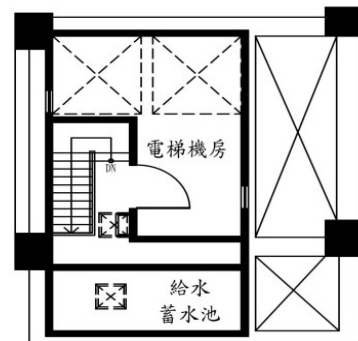
十四層平面圖



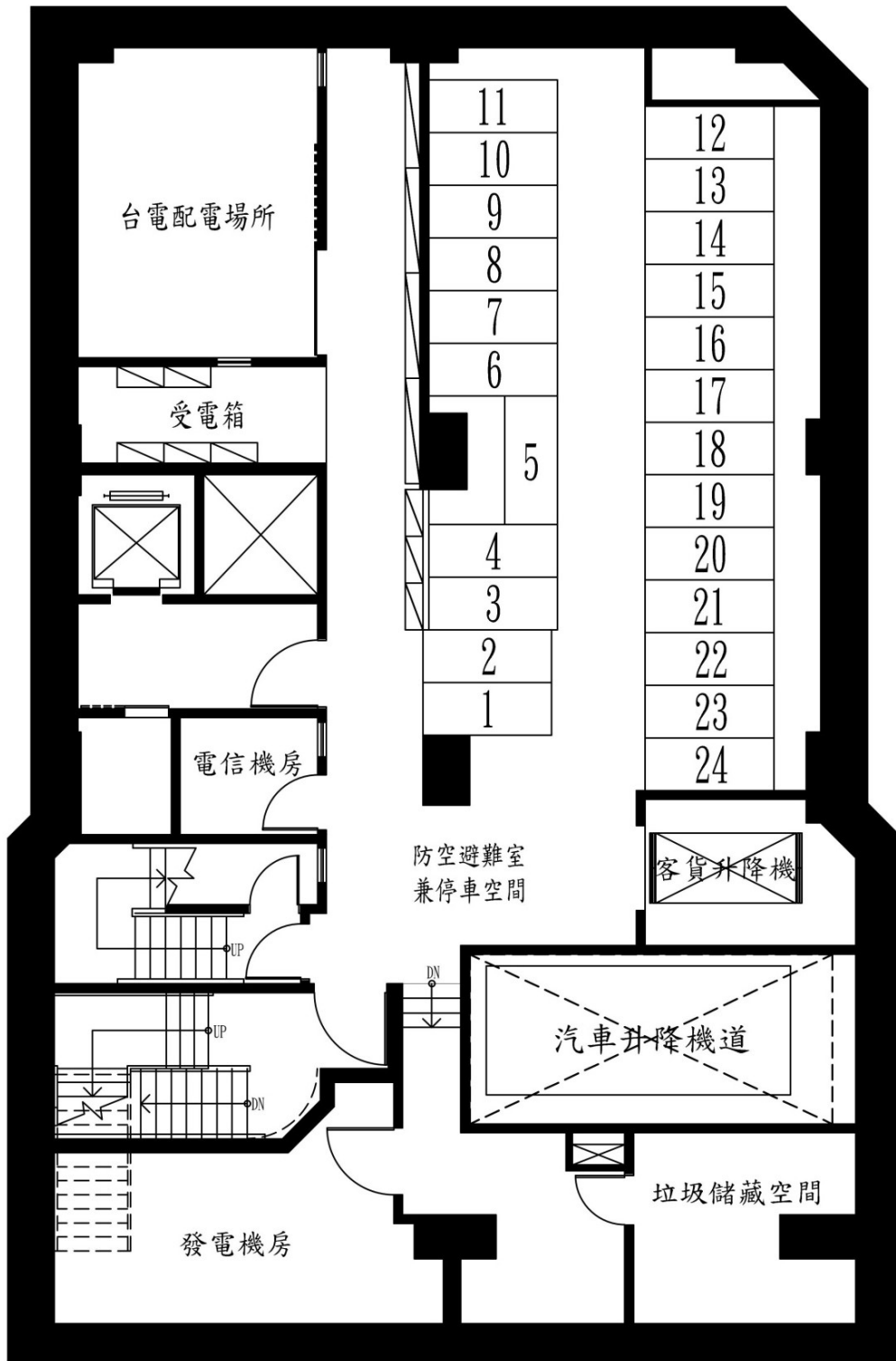
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



地下一層平面圖

【附件三】

停車位空間規格及平面圖

種類：倉儲機械式停車位

規格：長 550cm 寬 220cm 高 190cm

容車尺寸：長 500cm 寬 205cm 高 180cm



地下二層平面圖

## 不動產開發信託告知說明書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

- 一、 本預售屋於建物所有權登記前應繳之預售屋買賣價金(包括但不限於訂金、簽約款、開工款及各期工程款等;惟不包含所有權登記款及交屋款),買方應依規定之期別及金額按時給付賣方,並存入下列信託專戶:  
開戶銀行:陽信銀行內湖分行  
戶名:陽信商業銀行受託信託財產專戶  
帳號: 07842-000936-1
- 二、 前揭信託專戶係賣方(即建方或合建雙方)將收取自買方之買賣價金交付信託予陽信商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託人),而設立之專款專用帳戶,並由受託人在信託存續期間,依照信託契約辦理資金控管事宜,並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。
- 三、 信託存續期間:自信託契約簽訂之日起至信託目的完成(即完成建物所有權第一次登記)或信託目的無法完成(即賣方無法依約定完工或交屋時止)。
- 四、 本建案賣方分別與「陽信商業銀行股份有限公司」及「僑馥建築經理股份有限公司」簽訂不動產開發信託相關契約書,有關本建案續建機制定約如下;  
無續建機制。  
有續建協助機制。  
本不動產開發信託提供「續建協助機制」,相關續建協助內容悉依本建案不動產開發信託相關契約之約定辦理。本建案起造人及建物、土地、營建資金受託機構之名稱及聯絡方式如下:  
土地、營建資金受託機構:陽信商業銀行股份有限公司  
地址:台北市北投區石牌路一段 88 號 3 樓  
起造人(建物)受託機構:僑馥建築經理股份有限公司  
地址:台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
- 五、 「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」之委託人及受益人為賣方而非買方,受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。惟於賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或歇業等事由時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方享有之信託受益權始歸屬於買方。非屬前開情事之買賣契約個別糾紛(包括並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

(續背面)

等)，應由買、賣雙方自行處理，概與受託人無涉。

- 六、 賣方無法依約完工或交屋時，如需召開受益權人會議時，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等相關約定，效力及於買方。
- 七、 賣方無法依約完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產將因稅費、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。
- 八、 「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」發生受益權歸屬買方之情形時，受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款且有交付信託之金額比例分配予買方，買方得對賣方主張之債權未能全部受償時，該未受償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 九、 買方應繳款項如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、信用卡付款、開立受款人為賣方之支票等），賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受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賣雙方自行協商，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。
- 十、 買方可利用受託人網頁【查詢網址為：<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：網頁首頁=>信託業務=>信託公告/查詢=>預售屋價金信託查詢=>身分證字號(統一編號)及買賣契約編號】查詢繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕向賣方或受託人洽詢。
- 十一、 買方知悉並同意賣方為辦理「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託」之需將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。
- 十二、 有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提出之信託契約為準，買方簽約前已於合理期間審閱信託契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，以保障權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認：\_\_\_\_\_（簽名或蓋章）



# 陽信商業銀行

Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

## 信託契約書

■ 開發信託-不可動用

■ 財務查核-偽複建經每年兩次

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

信託契約編號：107920780002-1

金騰開發建設股份有限公司

(以下簡稱甲方)

立契約書人：

陽信商業銀行股份有限公司

(以下簡稱乙方)

緣甲方於「臺北市大同區延平段一小段」土地上開發興建集合住宅(建造執照：臺北市109建字第0159號;以下簡稱本案)。為工程順利甲方、乙方簽訂產權及資金之不動產開發信託契約(信託契約編號：107920780002)。今甲方於建物尚未完工並達交屋狀態之前辦理預售，並與預售屋之承購戶(以下簡稱買方)簽訂「預售屋買賣契約書」(下簡稱「買賣契約」)。甲方依「買賣契約」之約定，將買方所繳納之預售屋價款交付乙方信託管理，並為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的

為使本案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定管理、運用及處分信託財產。

### 第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十六條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。甲方並同意依本條所存入或撥入之信託款項存放乙方存款立帳分行處作為存款，本契約信託專戶基本資料如下：

戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳號：07842-000936-1

存款立帳分行：陽信商業銀行內湖分行

- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

（一）、買方所繳價金，即買方依買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。

（二）、其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

（三）、信託財產所產生之孳息。

- 三、信託財產以信託專戶實際入帳金額為準。

- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

- 八、信託財產應以「陽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。



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK

為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十五條第二項終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。非依本契約第十五條第二項之約定，不得任意終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
二、信託專戶之款項甲、乙方雙方約定於信託存續期間不可動用，並以存放於銀行新臺幣活期存款外，不得供作其他用途。
三、受益人依信託業法第二十七條之規定同意乙方以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款。
四、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一)、 乙方為依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。
(二)、 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或

乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 乙方對於甲方之公司及信託財產之相關資料，除甲方於立約時已公開、同意公開、依法須公開或法院命令應公開者外，乙方應保守秘密，不得以任何形式洩露或交付予任何第三人。
- 三、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 四、 乙方因甲方或其指定之有權人員簽署文件所蓋用之印鑑，與留存印鑑核對無誤而交付信託財產或為其他處理時，視為已盡善良管理人注意義務，乙方就此所生之損害概不負責。
- 五、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 六、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任，倘因買賣契約所生之爭議或訴訟，概由甲方與買方自行解決，乙方不負代為訴訟、仲裁、調解、調處或其他解決爭議責任。
- 七、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 八、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，乙方使第三人代為處理部分信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 有以下之情形者，甲方應即以書面通知乙方，如因怠於通知致甲方或信託財產發生損害者，乙方不負任何責任：



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

- (一)、 甲方之法定代理人變更時。
- (二)、 甲方之名稱或地址變更時。
- (三)、 甲方或其指定之有權人員留存印鑑掛失時。
- (四)、 甲方指定之代理人暨送達代收人之姓名或地址變更時。
- (五)、 甲方有合併、停業、歇業、重整、宣告破產、解散、撤銷設立登記等情事時。
- (六)、 甲方之承攬商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬商並立即通知乙方：
  1. 無故停工三個月以上。
  2. 無法如期完工。
  3. 違反承攬合約約定。

二、 甲方聲明並擔保下列各款事項：

- (一)、 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續成立之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。
- (二)、 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

三、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

四、 甲方於信託存續期間內定期分別提供公正第三人(即僑馥建築經理股份有限公司)，及經會計師簽證之查核報告予乙方。前開查核報告內容至少應包含下列事項：

- (一)、 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二)、 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲未交付信託之情形。

五、 甲方委託公正第三人及會計師出具查核報告之相關費用概由甲方自行負擔；倘甲方未定期提供相關查核報告予乙方，乙方應即以書面方式通知甲方限期補正或改善，逾期仍未補正或改善時，乙方應陳報建案所在地之目的事業主管機關並公告於查詢網頁。有關甲方定期提供查核報告予乙方之期程如下：

- (一)、 每年應委託經乙方認可之公正第三人至少辦理二次查核，查核基準日分別為

每年 3 月 31 日及 9 月 30 日，且應於查核基準日後之三個月內（即 6 月 30 日及 12 月 31 日前）提供。

(二)、每年應委託會計師至少辦理一次查核，查核基準日為 12 月 31 日，並於次年 5 月 31 日前提供。

六、 甲方對於本案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)、 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託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、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一)、 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定管理及運用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二)、 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三)、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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：<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：信託業務=>信託公告/查詢



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

=>預售屋價金信託查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四)、本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五)、本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件一所示，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

八、本契約無害於甲方債權人權利，且非以損害甲方之債權人權利為目的而存在，乙方如於本契約簽署後，遭甲方之債權人聲請撤銷成立，甲方願對乙方負擔一切損害賠償責任。

九、甲方聲明依本契約提供予乙方之資料均屬實在，且正確無誤。乙方對甲方依本信託契約提供之相關資料不負檢核之責，於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之相關資料有不真實或錯誤等情形致乙方或第三人受有損害，甲方應自負一切法律上責任。

十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確

認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

- 三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每季編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認。甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

- (一)、 本契約第八條第四項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善。
- (二)、 本契約第二條第四項「特定事由」之發生。
- (三)、 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四)、 本契約第十六條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，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

乙方之信託報酬(含信託設立費及管理費)合計收取新臺幣參拾萬元整，於簽訂契約時由甲方一次交付予乙方，前述信託報酬一經乙方收受後，甲方不得以任

何方式或理由要求退還。

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甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一)、 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用)及稅捐。
- (二)、 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁、調解、調處或其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用等)，全部由甲方負擔之，乙方如有損害，甲方應負損害賠償責任。
- (三)、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

二、 前項約定甲方應負擔之各項支出與費用，甲方應於所訂繳納期限繳納或依乙方通知之期限內補足信託專戶不足支付之金額；倘甲方未依期限繳納或補足款項

而由乙方先予墊支(包含相關賦稅之滯納金(息)、罰鍰、違約金…)時，甲方除應償還乙方所墊支款項外，並應支付乙方自墊支之日起至清償日止，按年息5%之遲延利息。

第十五條 本契約之變更及本契約之解除及終止

一、本契約之變更：

- (一)、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- (二)、因有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符法令者，甲、乙雙方應依法令規範即予以配合修訂，不及修訂時，應自法令制(修)訂生效之日起，依法令之規定辦理。

二、本契約之解除及終止：

- (一)、本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十六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，並應依第三款之約定辦理：
  1. 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者。
  2. 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存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三)、本契約有前款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  1. 前款第1目所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十六條第一項第一款之約定辦理。
  2. 前款第2目所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契

約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第十六條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

(一)、信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後於五個營業日內對信託財產進行結算，編製信託財產結算書及報告書，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於結算後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應定三十日之公告期間並應即依甲方已提供之資訊通知買方於公告期間內申報權利，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別

買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

#### 第十七條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第四項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十八條 委託人經營權移轉之處理

一、 本契約之信託關係不因甲方經營權移轉而消滅。但經營權受讓人另指定受託人者，不在此限。

二、 甲方發生經營權移轉情事時，乙方仍應依信託目的管理、處分信託財產，並以其業務受讓人承受本契約甲方之地位，繼續本信託契約之履行。

#### 第十九條 個人資料保護

一、 為履行個人資料保護法第八條第一項規定之義務，特告知下列事項：



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

- (一)、 蒐集之目的：信託業務、行銷業務、金融服務業依法令規定及金融監  
理需要，所為之蒐集處理及利用、金融爭議處理業務、非公務機關依  
法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、消費者、客戶管理與服  
務、消費者保護事務、帳務管理及債權交易業務、會計與相關服務、  
調查、統計與研究分析、資（通）訊業務與資料庫管理、其他金融管  
理業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、其他契  
約、類似契約或法律關係管理之事務或業務、其他諮詢與顧問服務等。
- (二)、 蒐集之個人資料類別：包括甲方所提供之下列資料：  
姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相  
關業務申請書或契約書之內容，並以乙方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)、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  1. 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約  
定之保存年限（如：商業會計法等）或乙方因執行業務所必須之保存  
期間。
  2. 地區：本國、乙方各分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的  
事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、乙方業務委  
外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所在地。
  3. 對象：乙方、乙方各分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信  
用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單  
機構、信用保證機構、業務委外機構、乙方之共同行銷或交互運用客  
戶資料之公司、乙方合作推廣之單位、依法有調查權機關或金融監理  
機關、其他與乙方有合作、委任等關係之人。
  4. 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，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列

權利：

1. 得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
2. 得向乙方請求補充或更正，惟依法甲方應為適當之釋明。
3. 得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

(五)、 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審核及處理作業，致無法提供甲方相關服務。

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

三、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### 第二十條 簽樣之留存、變更及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

三、 甲方或其指定之有權人員以本契約所留存印鑑或簽章樣式，為乙方辦理信託事項之核驗印鑑，並遵守下列約定，俾利乙方憑之辦理本信託之相關事宜：



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

- (一)、 留存印鑑、簽章樣式之變更及印鑑掛失，應依乙方之規定辦理，並經  
乙方變更完成後始生效力。
- (二)、 留存印鑑或簽章樣式變更時，以變更完成後之印鑑或簽章樣式為辦理  
信託事項之核驗印鑑。
- (三)、 留存印鑑如有遺失，應即向乙方辦理掛失手續，倘因怠於通知而造成  
延誤或發生損失者，應自行負責，概與乙方無涉。

- 四、 甲方提供之資料變更時，應由本人或授權代理人檢具相關文件，以書面通知乙  
方辦理變更。
- 五、 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，應以書面方式  
為之，並以送達於本契約簽署頁所載地址時即生送達之效力，送達地址變更時  
亦同。
- 六、 信託存續期間，甲、乙雙方之文件送達處所如有變更，應即以書面通知另一方，  
他方於收到書面通知後，應以變更後處所為送達處所。如任一方怠於通知、無  
法送達或因故拒收而遭到退回者，自另一方將有關文書向本契約所載之送達處  
所寄發時起算，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本案買賣契約時，應向其行銷、廣  
告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，  
甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述  
事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何  
書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方  
同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償  
之。
- 四、 甲方如須運用信託作為業務行銷廣告、公開說明會或其他營業促銷活動時，不

得有虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信契約內容之行為。

- 五、 甲方因前項行銷涉及使用乙方之公司名稱、公司企業標幟圖樣或其他表彰公司之文義時，相關資料應先送經乙方審閱並取得書面同意後，始得為之。
- 六、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知下列事項：
- (一)、 預售屋買賣價金已存入甲方於乙方開立之信託專戶，係自益信託，受益人為甲方，除依本契約約定管理及運用外，不得供作其他用途。
  - (二)、 甲方向乙方辦理預售屋價金信託之目的係在確保買方所繳價金依本契約辦理信託財產之管理、運用及處分。依本契約約定，乙方並無任何「完工保證」或「價金返還保證」之承諾或保證存在。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任，且買方之請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。乙方除有違反本契約之義務外，不負損害賠償責任。

#### 第二十二條 適用法令及管轄法院

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

#### 第二十三條 婉拒開戶、暫停或停止業務關係及關戶與帳務調整

受託人得要求委託人（包括委託人之法定代理人、監護人、輔助人、被授權人、代表人等）提供開戶程序及後續審查程序所需相關資料及必要之說明，如受託人合理認定委託人有下列情況之一，委託人同意受託人得隨時婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或委託人之各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結之狀態），並調



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

整帳務或逕行關戶：

- 一、委託人經法院、檢察署、司法警察機關或其他有權機關通報為警示帳戶；或其  
他經主管機關或受託人認定為疑似不法或異常交易者。
- 二、委託人及負責人、代表人、有權簽章人、董事或相當於前述高階管理人員之人  
及其主要股東與實質受益人，涉及我國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認  
定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體或受託人認定之高風險對象者（包括但  
不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動或重大案件涉案人、  
媒體報導涉及違法案件等）。
- 三、委託人不配合受託人之認識客戶與定期/不定期審查程序，或拒絕說明、提供必  
要之資料與說明（包括但不限於代表人、代理人與實質受益人等資訊），或受託  
人依前述審查程序，認委託人提供之文件或審查之結果有疑義者（包括但不限於  
懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人或媒體報導  
涉及違法案件等）。
- 四、委託人不願配合說明或無法充分說明各項業務關係與交易之性質、目的或資金來  
源等，或受託人經委託人說明後遭受託人認定有異常或洗錢疑慮者（包括但不限  
於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體  
報導涉及違法案件等）。
- 五、於受託人依委託人立約時或更新時所提供之聯絡資訊（包括但不限於電話、電子  
郵件或地址等），通知委託人辦理或配合審查程序時，無法與委託人取得聯繫，  
致受託人無法完成定期或不定期審查程序者。
- 六、委託人辦理各項交易之相關對象、代理人、匯款或受款帳戶持有人、銀行及其所  
在地，涉及我國政府、外國政府、國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐  
怖分子或團體，或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動  
、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉重大案件涉案  
人、及違法案件等）。
- 七、委託人辦理各項交易，經受託人認定有違反我國、國際洗錢防制組織或外國政府  
之防制洗錢或打擊資恐相關規範或受託人洗錢防制或打擊資恐政策等相關規定

之情事，或有違反上開任一規範之虞者。

#### 第二十三條之一 免責約定

如有前條情事發生時，委託人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「中華民國信託業商業同業公會信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」等相關規定）、本契約條款或受託人規範婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結），並調整帳務或逕行關戶。若委託人因此發生任何損失、損害或其他不利益，均應由委託人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責。

若委託人未完全履行本條約定、未即時說明或提供相關資料，或未取得第三人同意無法提供相關資料，而造成交易延遲、失敗、終止、取消、款項或資產遭凍結、止付時，委託人應自行負責。若因此發生額外費用時，委託人同意受託人得自委託人設立於受託人之任一存款帳戶中逕行扣取；如致受託人因此受有損害者，委託人應負責補償或賠償責任。

#### 第二十三條之二 個資同意

委託人同意受託人於履行防制洗錢或打擊資恐相關法令義務之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸委託人之個人資料及各項業務交易相關資料。如委託人提供第三人之個人資料（包括但不限於負責人、代表人、實質受益人或受款人）時，委託人應自行使該第三人知悉並同意前述事項。

#### 第二十四條 其他約定事項

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



立契約書人

委託人

甲 方：金騰開發建設股份有限公司

代 表 人：徐金銓 



營利事業統一編號：28009397


地 址：臺北市中山區長春路 328 號 3 樓之 3

電 話：



(公司大小章用印處)

甲方留存印鑑樣式
金騰開發建設股份有限公司
 

日期：110. 9. 10
分行核章人員 (蓋章)


受託人

乙 方：陽信商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：16091049

信託部經理：李慶成

地 址：臺北市北投區石牌路一段 88 號三樓

電 話：(02) 2820-8166



中 華 民 國 年 110. 9. 10 月 日



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK

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十六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 依信託契約第十六條第一項第二款第 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 依信託契約第十六條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會

通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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



Y BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BAN

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十六條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“V”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。



【附件五】

付款明細表

期數	期 別	應 付 金 額	備 註
01	訂 金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
02	簽 約 金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
03	開 工 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
04	連 續 壁 完 成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
05	一 樓 底 版 完 成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
06	七 樓 底 版 完 成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
07	十 四 樓 底 版 完 成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
08	使 照 取 得	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
09	銀 行 貸 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
10	交 屋 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
	房 地 總 價 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	

## 【附件六】

### 委辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方)因向金騰開發建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買坐落於台北市大同區延平段一小段 502、503、504、505、505-1、506、506-1 等 7 筆地號土地上與建之建案名稱為「永保安康」大樓，編號 戶 樓(共計 戶)及地下 層編號 號之汽車停車位

(共計 位)，今甲方委託乙方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機辦理貸款，相關委託及約定事項如下遵守：

- 一、本項貸款金額係為房地總價款之一部分，甲方同意委託辦理之貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為支付乙方本約【附件五】付款明細表上之銀行貸款款項，前項貸款於完成甲方房地所有權移轉及貸款抵押權設定等一切手續，並依貸款金融機構規定出具撥款委託書、存摺、取款憑條及其他必要文件，授權乙方於貸款核撥後逕向金融機構代領撥入本預售案之信託專戶。
- 二、甲方委託乙方及乙方所指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續並負擔相關費用。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙方。
- 四、甲方應依貸款金融機構規定簽定撥款委託書，並出具存摺、蓋妥提款印鑑之取款憑條及其他必要文件，於本約房地產權移轉登記予甲方並設定抵押權給貸款之金融機構時，甲方應要求該金融機構必項至遲於日一營業日直接撥款予乙方，或授權乙方逕行代領金融機構撥入本預售案之信託專戶，非經乙方書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款予乙方以外之人。甲方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦，否則視同甲方違約。
- 五、除本買賣房地使用輻射鋼筋、未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止，減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方同意於辦理產權移轉用印時，開立授權乙方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票一張，交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。

- 七、上開保證本票，乙方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟甲方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，乙方始退還上開保證本票，若甲方違約不付款，賣方得依法行使票據之之權利。
- 八、若因下列因素：(1)政府變更貸款政策；(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業；(6)甲方如為法人或持有戶數達三戶以上(含本戶)或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本約第九條不辦或減少貸款之付款約定處理。
- 九、依前條規定視為不辦貸款者，如乙方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由甲方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、若甲方違反本委託書任何約定，除按本約第二十二條計算遲延利息外，乙方並得逕依同條之規定行使解除契約等相關權利。
- 十一、本委託書自簽約日起生效。

立委託書人—

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
連絡電話：

乙 方：金騰開發建設股份有限公司  
法定代理人：徐金銓  
統一編號：28009397  
公司地址：台北市中山區長春路328號3樓之3  
公司電話：(02)2717-5118  
公司傳真：(02)2717-5117

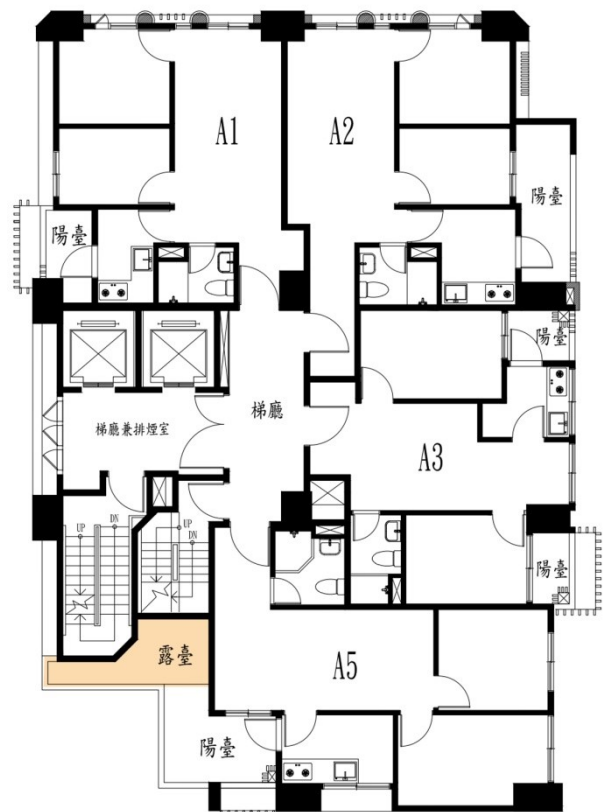
中 華 民 國 年 月 日

【附件七】

共有、專有及約定專用部分標示圖



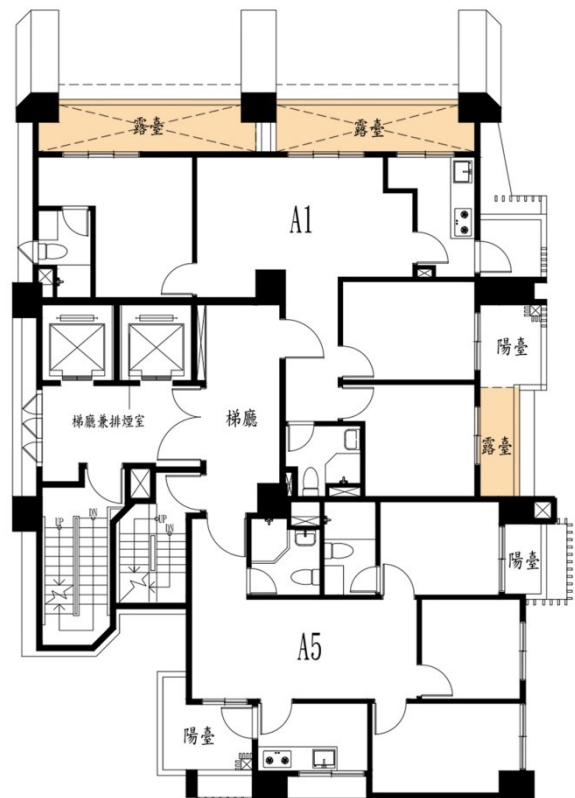
一層平面圖



二層平面圖



十一層平面圖



十三層平面圖

共有  
 專有  
 約定專用

## 【附件八】

### 代刻及使用印章授權書

- 授權人 (以下簡稱甲方) 及被授權人金騰開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行「永保安康房地預定買賣契約書」(以下簡稱本約) 有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：
- 一、甲方授權乙方代刻印章一枚，並保管使用，於交屋時交還甲方。
  - 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
  - 三、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若甲方因此所遭受無辜之損失時，乙方應負法律上之損害賠償責任。
  - 四、甲方基於對本授權書各項授權事項之瞭解，並切結同意不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權，甲方並不得藉任何理由對本授權提出異議或聲明作廢，如其異議致乙方或本建物其他買受人受有損害，甲方並應負違約及損害賠償責任。
  - 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決所生糾紛，但不得影響本項授權之成立。

立委託書人—

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：

乙 方：金騰開發建設股份有限公司  
法定代理人：徐金銓  
統一編號：28009397

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件九】

### 建材設備表

#### ■ 建築結構及外觀

##### 一、結構

本大樓結構系統經結構技師設計簽證及電腦精算，以鋼筋混凝土(RC)構造，耐震達六級(0.260G)，確保大樓結構穩固，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等均符合內政部頒佈之建築技術規則及國家標準 CNS，長保大樓結構穩固。

##### 二、外觀

整棟建築以天然石材搭配磁磚為外觀立面主要材料。大樓基座依設計以石材搭配，著重建築物整體設計感，並於大樓立面設有投資興建公司名稱。

三、本案為綠建築合格級之綠建築標章候選。

#### ■ 公共空間

##### 一、一樓門廳

(一)出入口大門採不鏽鋼造型金屬門搭配強化清玻璃並設感應讀卡設備管控門禁，搭配專業燈光設計作整體照明規劃，配合建築外觀，氣派典雅。

(二)地坪採石材或拋光石英磚搭配使用。

(三)牆面採石材搭配木作裝修或其他建材整體裝修設計。

(四)平頂採整體設計藝術天花板及專業燈光設計作整體照明考量。

##### 二、二樓以上電梯間

(一)地坪採拋光石英磚。

(二)牆面以拋光石英磚、磁磚、木作或其他建材施作。

(三)平頂採藝術造型天花板搭配照明燈具。

##### 三、樓梯間

(一)地坪及踏步鋪設止滑地磚，並裝設實木扶手欄杆。

(二)牆面及平頂採用水泥漆並加漆油性踢腳易於清理。

##### 四、門窗

外部門窗採中華、正新、錦鉉等正字標誌氣密式隔音鋁門窗。

#### ■ 室內建材設備

##### 一、室內門扇

(一)各戶玄關大門採造型金屬鑄鋁鋼木門，係經國家標準檢驗通之甲種防火門，搭配電子鎖、不鏽鋼門檻。

(二)室內採實木門扇搭配同材質門框，附水平門鎖及門止。

(三)浴室採實木門並附通風百葉。

## 二、地坪

(一)客餐廳、臥室鋪設 60cm×60cm 拋光石英磚。

(二)浴室、廚房鋪設 30cm×30cm 防滑地磚。

## 三、牆面

(一)客餐廳及臥室刷綠建材—健康漆搭配 PVC 踢腳板。

(二)浴室及廚房鋪貼 30cm×60cm 高亮釉面磚。

## 四、平頂

(一)玄關入口處平頂搭配 Panasonic 日本專利技術 Nanoe 奈米水離子發生器(採點交方式，交屋後自行安裝)。

(二)客餐廳及臥室刷綠建材—健康漆。

(三)浴室採用防水矽酸鈣板塗刷防霉漆，搭配照明及多功能暖風機。

(四)廚房採用平面暗架矽酸鈣板天花。

## 五、工作陽台

(一)地坪及牆面採用 20cm×20cm 石英磚鋪貼。

(二)平頂採防颱型鋁企口天花並開設檢修口，並加裝吸頂式燈具。

(三)陽台門採中華、正新、錦鋅三合一通風門。

## 六、衛浴設備

(一)主浴馬桶採 TOTO 品牌省水環保免治馬桶，次浴室採 TOTO 品牌省水環保單體馬桶搭配免治馬桶座。

(二)主次浴面盆採 TOTO 品牌。

(三)浴室採乾濕分離並配置淋浴蓮蓬頭、升降滑桿及強化玻璃淋浴拉門，另裝設明鏡、毛巾架、置物架、浴巾掛環等全套式配件。

(四)浴室電源插座均搭配漏電自動斷路器開關，以確保用電安全。

## 七、廚房設備

(一)各戶依圖面整體設計，廚具採 Panasonic 整體吊櫥自動歸位抽屜附隱藏式把手，工作檯面搭配人造石檯面、下嵌式不鏽鋼洗滌槽附單槍混合水龍頭、林內檯面式雙口爐、隱藏式抽油煙機及烘碗機，並設有電鍋專用插座。

(二)廚房設備之工作檯面由本公司依現場尺寸調配。

## 八、空調設備

- (一)各戶預留分離式空調主機之電源插座兩處、冷氣管之預留孔及室內機排水管(不另設窗型冷氣孔)，主機裝設位置由公司統一指定，以維護社區整體立面之美觀。
- (二)各戶冷氣主機、室內分機及管路由客戶自行自費安裝。

## ■ 電梯

- 一、電梯採用永大、崇友或同等級品牌微電腦控制客用電梯(105M/min)10 人份，車廂內並設置感應卡安全管制及緊急呼叫功能按鈕。
- 二、電梯廂內整體設計裝潢，地坪鋪設天然石材。

## ■ 機電設備

### 一、電器設備

- (一)每戶設獨立電錶，各戶採單相三線式 110V、220V 供電。公共部分採三相 220V 供電。
- (二)採用暗管配線所有配管採用南亞、大洋正字標記之 PVC 管。電線採太平洋、華新麗華等電線、電纜。
- (三)各戶客廳及臥室內照明燈具，採大型面板開關並附夜間指示燈。各層電梯廳及各戶入口玄關處加設自動感應開關，出入門即亮。
- (四)電開關箱內安置士林、台安、台芝等品牌無熔絲開關。
- (五)各戶客廳及臥室各設雙連式插座。
- (六)每戶客廳電視櫃處及廚房冰箱處設置專用緊急插座各一處(每戶容量 20A)，停電時專用緊急插座可供緊急發電機電源使用。
- (七)地下室設置緊急發電機，於停車時可供應污揚水泵浦、電梯、公共梯廳照明、停車設備及消防設備、客廳電視及廚房冰箱等必須之緊急電源。

### 二、電視、電話及網路設備

- (一)社區統一裝設 UHF 及 FM 天線架等完整系統，各戶客廳及臥室皆設收視線插座。
- (二)各戶客廳及臥室均設電話出線口。
- (三)預留第四台有線電視配管，便於住戶安裝。
- (四)各戶客廳及臥室皆預置網路配線及出口，未來可統一申請社區網路。

## ■ 給排水設備

- 一、採間接供水方式，自來水經總錶流入地下蓄水池，由兩台自動交替使用之泵浦送至屋頂蓄水池，流經各戶獨立分離之水錶，以重力方式給水。
- 二、全棟於屋頂水箱入水口前端安裝長庚生技諧振活化水處理器。

- 三、所有冷熱給水管均採用不鏽鋼管，耐久衛生安全，熱水管加被覆保溫。
- 四、室內污水經由管道直接排至污水處理設施或室外衛生下水道、污排水管採用市政府衛工處所指定規格之PVC管。
- 五、蓄水池內部經防水處理後加貼磁磚，人孔以不鏽鋼蓋封閉加鎖，確保用水安全潔淨。
- 六、陽台排水與屋頂排水分開，使用正字標誌PVC管由一樓排入公共溝渠內。

## ■天然瓦斯設備

每戶天然瓦斯管線由公司統一代為申請及安裝，住戶自行申請掛錶及繳納保證金。

## ■安全監控系統

### 一、公共安全管理系統

- (一)一樓大廳門外、電梯車廂設感應讀卡設備、管制人員出入。
- (二)電梯車廂內設置感應卡功能管制住戶及訪客上下，以確保住戶安全。
- (三)本社區於外圍四周、各樓梯廳及停車場、一樓大廳、電梯車廂及屋頂平台處均設置監視攝影機，監控本社區之安全狀態，並採數位錄影機(DVR)系統自動周期錄影存證，以供調閱。

### 二、客戶安全管理系統

- (一)各戶大門裝設彩色影像對講機及門口子機，方便訪客來訪。
- (二)各戶大門及陽台門加設磁簧開關，確保居家安全。
- (三)客戶廚房裝設瓦斯偵測器及定溫感知器，有效防止火災及瓦斯外洩，避免意外發生。

## ■消防安全設備

### 一、消防警報系統

各梯間設置消防栓箱及火災感應器，各層樓梯間並設滅火器，如有狀況可立即迅速處理。

### 二、泡沫灑水設備

地下停車場設有泡沫灑水設備，遇火警時自動滅火，安全可靠。

### 三、瓦斯偵漏系統

各戶廚房瓦斯偵漏器，如有情況發生，可發出警報，以策安全。

### 四、緊急發電機

於地下室設置緊急柴油自動發電機，於台電停電時，供應污水、給水幫浦、電梯、公共梯廳、車道照明及消防設備。

五、前列設備全依消防法令之規定標準設計施工，並經消防單位審核之圖為準及消防局檢查合格。

## ■停車場設備

- 一、停車場採倉儲循環式機械車位。
- 二、停車場汽車出入口並設交通號誌燈。

## ■屋頂

採熱防水毯或RB5防水層；地坪鋪設磚質建材。

## ■特約事項

- 一、乙方為維護整棟建物整體美觀及品質，保有建築外觀立面案名、各向立面各向開窗尺寸及型式、公共設施之修改權，並於必要時改用同等級建材，但以不損及甲方權益為原則。
- 二、有關設計內容（或變更設計）與材料規格及品質，以本案建築師解釋之為準。
- 三、銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現，作為裝潢之參考；模型為量體設計型式之參考，實際以本約建材表及使照核准內容為基準。
- 四、建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材，均由賣方指定之。

## 【附件十】

### 社區管理規約草約

本「永保安康」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，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、本公寓大廈之法定空地、屋頂平台為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

本社區使用執照竣工圖上有標示為法定空地、露台部分者，所屬範圍由各該樓層連通法定空地、露台之各住戶約定專用，並永久無償管理使用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。其分別如下：

(一)位於二樓 A5 戶之露台，為二樓 A5 戶之區分所有權人約定專用。

(二)位於十一樓 A1 戶之露台，為十一樓 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(三)位於十一樓 A5 戶之露台，為十一樓 A5 戶之區分所有權人約定專用。

(四)位於十三樓 A1 戶之露台，為十三樓 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(五)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：

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. 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。
3. 停車空間之權利登記為建物之共有部分，除共有部分外，其餘由起造人依法令申請為停車位部分皆為約定專用部分，由購買者為使用、收益之處分。

##### (二)停車空間之使用管理：

1. 約定專用之停車空間，於有緊急避難需要時，應全部開放供全體住戶作緊急避難之用。一樓及地下停車空間，由社區之管理負責人或管理委員會就管理一樓及地下室停車位依約定或職權進行清潔、修繕及管理。
2. 本社區地上一層及地下二層所規劃之汽車停車位共有 30 位，及機車停車位共有 24 位，其中機車停車位約定由全體住戶共同持有，並由大樓管理委員會統籌管理，作為公共使用。
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，使用規範除各區區分所有人會議另有決議外，其相關管理規範依授權管領該區之社區管理委員會訂定之。
4. 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本戶房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位，並確認地下室之汽車停車位無任何權利，包含持分所有權及使用管理權等。本社區全體區分所有權人均了解並同意前述車位之規劃及使

用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對買賣雙方均負擔損害賠償責任。

- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理及維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平台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、鐵鋁窗或其他類似之行為。

### 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份設施，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，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應。

### 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，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，經管理委員會或管理負責人請求者。
- 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，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人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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述意見。

## 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，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。

## 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人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人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議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、無線電視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 管理委員會之目的及人數

##### 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\_\_名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)\_\_名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)\_\_名。

(五)委員\_\_名。

前項委員名額，合計\_\_名，並得置候補委員\_\_名。委員名額採不分配方式為之。

#### 第十二條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察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)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，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)每一區分所有權人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。

(二)主任委員由管理委員互推之。解職出缺時，由副主任委員遞補。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

(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，並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年度○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止，為期一年。

## 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

主任委員及其他管理委員職務之罷免，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、主任委員對外代表該區之管理委員會，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、主任委員應每二個月乙次，召開管理委員會會議。
- 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，應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故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，應作為會議紀錄，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、管理員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員之移交責任

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下列款項。

(一)公共基金以房屋權狀登記總面積(不含停車位)以每坪新台幣五百元整，車位每位新台幣五千元整，為計算基準。

(二)管理費以房屋權狀登記總面積(不含停車位)以每坪新台幣一百元整，車位每位新台幣一千元整，為計算基準。

二、管理費之收繳

(一)管理費分擔基準，由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。

(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

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

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)或積欠達新台幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_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\_\_\_\_%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台幣十萬元以上。

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自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○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，應經經辦人、委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目如下：

- (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。

十、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。

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。

四、建築物於未來增、修、改建或室內裝修施工前，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。

#### 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業者，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。
- 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。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、

## 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、管理委員會保管之社區管理規約、組織章程、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由各管理負責人或管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，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 本規約訂立於民國○○○年○○月○○日起生效。