

# 【新潤潤心】房屋預定買賣契約書

契約審閱期：

本約於中華民國      年      月      日經買方攜回審閱      日（契約審閱期間至少五日），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充  
分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：新潤建設股份有限公司

買方：

立房屋預定買賣契約書人

賣方：新潤建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【新潤潤心】建案（以下簡稱本建案、本社區）之房屋買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房屋標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：

台北市北投區軟橋段66、67、68地號等三筆土地，面積共計1,330.74平方公尺（計402.55坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區

(特)。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內【**新潤潤心**】依主管建築機關核准112年10月24日112建字第243號之建造執照，新建一幢一棟地上十二層，屋頂突出物三層，共46戶；地下三層，共計46位汽車位、39位機車位。（建造執照如附件十，本戶房屋平面圖如附件八）

三、房屋標示、面積與售價及停車位規格：（以下價款均以新台幣計算）

買方購買戶別：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶、停車位：\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_位

房屋買賣契約總價款：新台幣\_\_\_\_\_萬元（內含車位價款：新台幣\_\_\_\_\_萬元）

（一）房屋面積與售價：

建物面積 (A)		平方公尺	坪數	價款 (萬元)
專有部分 (a+b)				
a	主建物			
b	附屬建物-陽臺			
共有部分 (c)				
建物合計 (a+b+c)				
停車位 (B)				
房屋總價款 (A+B)				

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為\_\_\_\_\_％。

※地政機關登記權狀面積單位為「平方公尺」，若有誤差找補亦以「平方公尺」為單位基準。

※上表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。

※附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

（二）停車位性質、位置、型式、編號、規格：

<input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面 <input checked="" type="checkbox"/> 地下	建照圖說 編號	型式	性質	規格 (長×寬×高) (cm)
第 _____ 層		<input checked="" type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input type="checkbox"/> 加大車位(600×350×210) <input type="checkbox"/> 大車位(550×250×210) <input type="checkbox"/> 標準車位(550×230×210)

※本停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依本條第五款之比例計算之，建物持分面積（含車道及其他必要空間）共計\_\_\_\_\_平方公尺（計\_\_\_\_\_坪）。停車位計算方式如上述及本條第五款所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_。

※建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件六。買方購買之停車位如屬自行增設者（本建築案無獎勵增設停車位），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為之。

買方簽章：

四、本約總價款不包括本約第十五條、第十六條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本建案停車位應登記面積之計算方式：

本建案共有部分總面積3,010.65平方公尺，約定專用停車位(停車空間)共計46位總面積1,154.64平方公尺，佔共有部分總面積之比例為38.35% (1,154.64/3,010.65\*100%=38.35%)。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一) 加大型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之12745。

(一) 大型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之8343。

(二) 標準平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之7677。

六、本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素（如：法令變更、主管機關要求）或賣方依本約變更設計而需調整，買方同意以使用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之樓層規格尺寸權益下，賣方得調整汽車停車位編號。

### 第三條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：■不具獨立權狀之停車空間、■門廳(即管委會空間)、■走道(即各樓層梯廳)、■樓梯間、■電梯間(即各樓層排煙室)、■電梯機房、■電氣室、■機械室(即發電機室、電信機房)、□管理室、■受電室(即受電箱場所)、■幫浦室(即消防機房)、■配電室(即台電配電場所)、■水箱、■蓄水池(即自來水水箱)、■儲藏室(即垃圾儲藏室)、■防空避難室、■屋頂突出物、□健身房、■交誼室(即管委會空間)、■管理維護使用空間(即管委會空間)及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_)皆屬之。

- 二、本【新潤潤心】共有部分總面積計3,010.65平方公尺（910.72坪）；本【新潤潤心】全部專有部分總面積計3,558.11平方公尺（1,076.33坪）。
- 三、第一款本房屋共有部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積與本建案全部專有部分總面積之比例而為計算，本戶房屋共有部分面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。（前述持分登記方式以地政機關最後登記為準）
- 四、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。面積若有誤差依本約第四條面積誤差找補約定處理。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列为準。

#### 第 四 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、依第二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），且買賣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計算之（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 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。
- 四、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。

#### 第 五 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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予合作金庫商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件十一）。

價金返還之保證：

本預售屋由\_\_\_\_x\_\_\_\_（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\_\_\_\_x\_\_\_\_（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。本項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_\_x\_\_\_\_公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。本項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之\_\_\_\_x\_\_\_\_公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公

司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第 六 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期未繳清簽約金時，則依本條第四款辦理。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約金之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、依前三款約定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付者，買賣雙方同意依違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「**新潤建設股份有限公司**」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金

融貸款後，賣方始於交屋結清時一次退還之。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。

六、依本約及附件等相關約定由買方簽立交付賣方之本票，應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載受款人為「新潤建設股份有限公司」，如買方違約時，則由新潤建設股份有限公司共同為本建築案房地賣方行使本票權利。

七、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

八、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。

九、除定金、金融機構貸款期款、交屋保留款另行存入或交付予賣方或賣方指定之其他金融機構帳戶外，其餘期款，買方應匯入：

合作金庫商業銀行股份有限公司信維分行(銀行代碼：006)

帳戶名稱：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新潤軟橋段收款專戶

帳號：509110-000-

## 第七條 貸款約定

一、第二條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

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

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

（三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、如因下列情事或因其他可歸責於買方之事由未能獲准核撥貸款，或買方未能於第一款約定期限內辦妥對保手續者，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額：

（一）買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

（二）因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

（三）買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

（四）買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

（五）買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

五、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同

額之保證本票(依本約第六條第六款約定辦理)壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應於交屋結清返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第六條第四款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

- 六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」(如附件二)交付賣方收執。
- 七、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第九條第二款、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本條貸款或拒絕給付予賣方。
- 八、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。
- 九、買方於簽署本契約前對於中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定及金融機構政策均有所了解，且亦知悉辦理金融貸款時需視辦理當時政府及金融機構之規定而定。買方以本人名義購買本建案數戶，或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足或其他等類此影響金融授信條件之情形，皆為可歸責買方之原因所致金融貸款金額少於本約預定貸款金額。

## 第 八 條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本約地下層共三層，總面積2,075.52平方公尺（627.84坪），扣除第三條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積1,154.64平方公尺（349.28坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用（於分管約定及住戶規約(草約)有約定專用部分除外）。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於本約分管約定及住戶規約(草約)訂定之。

## 第九條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工。有關建材設備說明及設施及施工標準依核准之工程圖樣與說明書及本約「建材設備說明」（如附件四）施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之約定處理。
- 五、賣方因法令變更或主管機關要求、或工程界面整合之必要，得依實際情形變更設計或報備，但應依規定申請及施工；變更設計或報備之費用，由賣方負擔。
- 六、本大樓所需之水、電、電信、消防、逃生（如緩降機、逃生指示牌…等）等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或基於工程界面整合必要，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。

## 第十條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國113年4月23日之前開工，民國117年4月23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。

## 第十一條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計（即客變之工程變更）之範圍以合法之室內隔間及裝修為限，如需變更汗水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及電量配置等不得要求變更。
- 二、買方如欲辦理室內隔間或裝修變更時，應於賣方指定之相當期限內辦理，並於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，且此項變更申請以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於\_\_\_\_日內完成圖面及追加減帳簽認，上述作業需在本戶樓板完成前九十日完成申請及變更手續，若買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程進度辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 三、工程變更若為追加帳，買方應於追加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，即屬買方無條件取消工程變更申請，賣方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方無配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如買方簽約時已逾賣方可辦理工程變更之期限，賣方有權不辦理工程變更，且買方同意接受依賣方原規劃圖面施工結果。

## 第十二條 水、電、天然瓦斯裝設

有關接通水、電、天然瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，除本約約定不裝設天然瓦斯者外，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供

應之時限依台灣自來水公司、台灣電力公司、天然瓦斯公司或其他管轄此項事業機構之程序為準。

### 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，除另有約定外，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、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，買方如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、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；本建案各戶均應達成天然瓦斯配管之可接通狀態，瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔，除另有約定，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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

### 第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

有關本約房屋之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，並約定如下：

- 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。

- 二、賣方違反前款之約定，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，賣方應負損害賠償責任。
- 三、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 四、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理房屋所有權移轉登記：
- （一）買方應依本約約定之付款辦法，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（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。
  - （二）買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，並應開立記載擔保之債權金額及範圍（即與房地金融貸款期款同額）之受款人為「**新潤建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。
  - （三）買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「**新潤建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。
  - （四）本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。
- 五、本約房屋應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後倘為配合各項手續需要，如需由買方出面補蓋印章、補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之日起七日內提供，買方須配合前來辦理或補正，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。
- 六、如因買方延誤或不協辦，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 七、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有應行辦理事項未能配合，賣方並得依相關法律規

定處理。

八、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

#### 第十五條 房屋稅之分擔比例

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計算稅額。

#### 第十六條 稅費及相關費用之負擔約定

一、買方應負擔所有權移轉登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士代辦手續費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐、瓦斯裝錶費及其保證金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。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。

二、本約應由買方繳交之稅費暫定為新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為賣方之暫收款；若前述暫收款之金額有溢繳或不足之情況，則於交屋時結清，多退少補。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。本約辦理不辦理公證。

#### 第十七條 通知交屋期限及交屋事宜

一、於賣方完成房屋所有權移轉登記並領得金融貸款期款後，賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。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予買方。
- (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、前款交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施及設備之清冊、圖說於管理委員會成立後由賣方移交予管理委員會。

三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權權狀、房屋保固服務紀錄卡（即房屋保固書）、使用維護手冊、規約草約（即附件九，不另交付）、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、賣方代繳稅費之收據、保證本票等交付買方，並發給遷入證明書（即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單），俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。

四、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。

五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

- (一) 本戶水、電費用。
- (二) 瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。
- (三) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用。
- (四) 社區公共管理費、清潔費等管理上之必要相關費用。

## 第十八條 共有部分之點交

一、賣方應自使用執照取得之日起至第一次管理委員會選任之日止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於成立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、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。

## 第十九條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約(草約)」(如附件九)之約定。
- 二、裝修施工規範：買方應遵守「裝修施工管理辦法」(如附件五)及「住戶規約(草約)」(如附件九)之各項約定。
- 三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交予管理委員會依住戶規約(含草約)管理使用。
- 四、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，均屬區分所有權人相互間對管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。
- 五、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。
- 六、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會直接向主管機關申領。

## 第二十條 保固期限及範圍

- 一、本約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方

通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方、不可抗力等因素外，賣方針對以下項目保固如後：

(一) 結構部分：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，自交屋日起負責保固十五年。

(二) 固定建材及設備部分：門窗、粉刷、地磚…等，自交屋日起負責保固一年。

二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（即房屋保固書）予買方作為憑證。

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。

#### 第廿一條 房屋契約讓與或轉售條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費，其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

#### 第廿二條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排

除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

### 第 廿三 條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，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。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第 廿四 條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

### 第 廿五 條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之約定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本建案房地預定買賣契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於本約總價款百分之十五）之違約金。但該賠償金額超過已繳房屋價款者，則以已繳房屋價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」者，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過本約總價款百分之十五）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建案房地預定買賣契約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理

各項事宜：

- (一) 本約房屋所有相關權利回復由賣方自行處分。
- (二) 倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報。
- (三) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方者，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。

五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第廿六條 特約條款

- 一、買方充分了解本約與同時簽訂聯立之【新潤潤心】土地預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，一方對任一契約違約時，即屬兩契約全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建築房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本約賣方（即新潤建設股份有限公司）統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。
- 二、如買方為辦理房地產權登記及有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續（如附件三）。
- 三、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 四、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 五、倘依法令規定有買賣雙方應配合辦理事項而未載於本約內，買方仍應

依賣方通知期限內配合辦理，如買方有應行辦理事項未能如期配合，賣方並得依相關法律規定處理。

六、買方明確知悉本建案係本於基地所有權人與本約賣方間之合建案，合建關係人亦為此辦理相關產權信託予受託人合作金庫商業銀行股份有限公司，且本建案亦基於履約擔保機制(不動產開發信託)，如為履約管理而委託由建築經理公司執行，得變更起造人名義，但不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

七、依本建案建造執照附表內容有產權移轉前賣方應交代事項，詳如建造執照(附表十)附表內容所載。

買方簽章：

#### 第 廿七 條 相互通信方式及送達代收人

一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

#### 第 廿七 條之一 疑義之處理

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

#### 第 廿八 條 未盡事宜

本約如有未盡事宜，依民法等相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則

公平解決之。

### 第 廿九 條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### 第 卅 條 連帶責任約定

- 一、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買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人亦為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約即屬買方全體違約。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歸屬。

※如有本款共有情形時，買方聲明各共有人權利範圍如後：

買方：	(登記權利範圍：	分之	)
買方：	(登記權利範圍：	分之	)
買方：	(登記權利範圍：	分之	)
買方：	(登記權利範圍：	分之	)

買方簽章：

### 第 卅一 條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## 第卅二條 契約及其相關附件效力

- 一、本約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本約一切權利義務均以本約之書面約定為準。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本約自簽約日起生效，本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，買賣雙方應共同遵守履行。

**本約之附件，詳如下列：**

附件一：付款期別明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書

附件三：代刻及使用印章授權書

附件四：建材設備說明

附件五：裝修施工管理辦法

附件六：地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

附件六之一：一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

附件六之二：屋突層平面圖（建造執照圖）

附件七：一樓規劃示意圖

附件七之一：屋突層規劃示意圖

附件八：本戶房屋平面配置圖

附件九：住戶規約(草約)

附件十：建造執照影本

附件十一：不動產開發信託契約影本

附件十二：個人資料保護之告知暨同意書

附件十三：大陸人士在臺購屋切結書

附件十四：分管約定書

附件十五：綠建築同意書

## 立房屋預定買賣契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

另列如後：

聯絡電話：

賣 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

統 一 編 號：28490128

聯 絡 電 話：(02)2521-1822

通 訊 地 址：台北市中山區松江路66號11樓

不動產經紀業

名 稱：大中廣告有限公司

統 一 編 號：24347713

負 責 人：曾文中

聯 絡 電 話：02-2509-0177

通 訊 地 址：台北市中山區建國北路二段99號4樓

不動產經紀人：曾

經紀人證號：(100)北市經證字第 號

※買方為未成年者，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：

E - M A I L：

國籍/護照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

付款期別明細表

建案名稱：【新潤潤心】

房屋戶別：       棟       樓       車位編號：

單位：新台幣/元

期別	每期進度別	房屋款	土地款	合計
1	訂金			
2	簽約金			
3	開工款			
4	工 程 期 款			
5				
6				
7				
8				
金融貸款				
交屋(保留)款(5%)				
買賣契約總價款				

買方簽章：

## 附件二

## 代辦抵押貸款委託書

委託人 (以下簡稱甲方) 茲因向新潤建設股份有限公司 (即受託人, 以下簡稱乙方) 購買【新潤潤心】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位及同時向基地所有權人承購其坐落土地持分, 特以上開房地產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款, 以資繳付本建案房地買賣之部分房地價款, 其有關委託及約定事項如下:

- 第一條 甲方委託乙方向金融機構 (含選定貸款金融機構) 申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整 (此為合併房屋及土地等貸款總金額), 以資繳付本建案房地預定買賣契約之付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。
- 第二條 甲方應向乙方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶, 以利貸款申請作業。
- 第三條 甲方應以所承買之房地作為抵押物, 並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予承貸之金融機構。關於申請貸款之手續、實際核貸金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等, 甲方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本件買賣價款, 甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付乙方, 或簽立撥款委託同意書或類此之文件, 使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶。
- 第五條 甲方並應依房地金融貸款期款總額簽發本票壹紙, 其到期日授權乙方填載, 以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收訖貸款金額時, 得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行, 甲方不得以任何事由終止或撤銷本條之授權或否認授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部份, 甲方於接獲乙方通知之期限內應依

金融機構之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後即屬甲方未能辦理貸款，應依房地預定買賣契約相關約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並應於乙方通知時如期繳交，以憑辦理。

第八條 本委託書非經甲乙雙方合意，不得單方面終止、撤銷、解除等類此之主張，本委託書約定若有未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

第九條 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

### 立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件三

## 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方) 及被授權人新潤建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行【新潤潤心】房地預定買賣契約書，有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據本建案房地預定買賣契約書相關約定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
  - (一) 本建案房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
  - (二) 稅捐申報。
  - (三) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更，公共水電之分攤申請。
  - (四) 實價登錄申報。
- 四、未經徵得甲方同意，乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權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、甲乙雙方係於簽訂本建案房地預定買賣契約之同時，本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

### 立授權書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件四

## 建材設備說明

### ■ 結構

本建築案建築物結構採用鋼筋混凝土構造，並經由結構技師計算及設計，基礎、樑柱、樓板皆依主管機關核定圖樣施工，符合內政部所頒布建築技術規則及921後結構規範之CNS要求標準。

敦聘築遠工程顧問有限公司 針對本大樓承重、耐震、施工過程把關。

### ■ 建築設計

- 一、本建築案敦聘邱垂睿建築師規劃建築設計；並敦聘平原英樹建築師打造日式外觀。
- 二、結構設計敦聘築遠工程張盈智技師設計
- 三、建築基座以部分石材、金屬板(特殊金屬材質易生氧化鏽蝕，此屬正常現象而非屬瑕疵)搭配磁磚；建築立面外觀主要採部分石材及磁磚搭配特殊塗料。
- 四、本建築案建築物依賣方規劃及設置建築名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。

### ■ 公共設施、庭園景觀、外觀燈光

- 一、公共設施禮聘米索設計長友大輔設計師帶領團隊規劃本建築案梯廳及管委會空間。
- 二、景觀設計則禮聘頤和設計賴佩仔總監規劃一樓及屋頂層庭院景觀。
- 三、外觀燈光敦聘十聿照明設計規劃本建築案立面外觀燈光。

### ■ 門廳、梯廳

- 一、一樓門廳：
  - (一)地坪：採用磁磚做整體設計規劃。
  - (二)牆面：採用石材搭配磁磚、金屬收邊飾條及木作等裝飾建材。
  - (三)平頂：採用整體設計造型天花板，搭配照明燈飾。
  - (四)門窗：一樓大廳入口門窗採金屬門搭配6mm+6mm膠合玻璃。
- 二、社區櫃檯：設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服務、監控及管理

功能。

### 三、二樓以上梯廳：

(一)地坪：採用磁磚為主規劃設計。

(二)牆面：採用石材或磁磚及金屬收邊飾條及木作為主規劃設計。

(三)平頂：以天花板搭配燈具照明設計。

(四)照明：部分燈具採用感應式燈光。

### 四、公共樓梯間：

(一)地坪：各層公共樓梯踏步採用止滑石英磚，並搭配扶手。

(二)牆面：採用水泥漆，並依法規設置樓層逃生指引標誌。

(三)平頂：採用水泥漆，並設置照明燈具。

## ■ 電梯

一、採三菱、永大、崇友之十一人份，105公尺/分鐘電腦控制式電梯，並裝設防夾感應裝置、自動歸位功能，並架設CCTV監視系統及感應式讀卡機。

二、電梯車廂內加裝SHARP、日立、樂奇或HONEYWELL之空氣淨化設備。

## ■ 各戶室內標準建材

一、玄關門：各戶玄關大門採用鋼板防火門搭配電子防盜門鎖。

二、二樓以上住家窗戶：採用YKK (AP)、中華、錦鋇、或永欣等氣密式鋁門窗，搭配6mm+6mm Low-e膠合玻璃，並附防霾紗窗。

### 三、陽臺：

#### 1. 前陽台：

(1)地坪：鋪設30×30cm止滑磚。

(2)牆面：搭配外觀設計，鋪貼外牆磁磚。

(3)平頂：採用系統天花板並裝置LED照明燈具。

(4)採用YKK(AP)、中華、錦鋇、或永欣等落地橫拉門，搭配6+6mm Low-e膜玻璃，並附防霾紗窗。

#### 2. 工作陽台：

- (1)地坪：鋪設30×30cm止滑磚。
- (2)牆面：搭配外觀設計，鋪貼外牆磁磚。
- (3)平頂：採用系統天花板並裝置LED照明燈具及電動曬衣架。
- (4)工作陽台門：採用YKK(AP)、中華、錦鉸、或永欣等落地鋁門窗，設置三合一通風門，搭配玻6mm強化璃。
- (5)電源及給排水：設置洗衣機及熱水器電源插座各一組、洗衣機及洗槽水龍頭及預留排水孔、地坪排水孔。

### 3、各戶設有全戶型自來水除氯設備壹台。

#### 四、室內：

1. 地坪：住家居室空間採用超耐磨木地板搭配隔音墊或施作樓板隔音層  
搭配80cm×80cm拋光石英磚。
2. 隔間：採用濕式輕質灌漿隔間牆，牆面刷ICI水泥漆。
3. 平頂：抹平批土刷ICI水泥漆，浴室與獨立廚房空間包覆天花板  
(矽酸鈣板)，開放式廚房其餘空間不另施作天花板(部分空間有明管外露)。
4. 牆面：全室刷ICI水泥漆。

#### 五、衛浴：

1. 牆面(含淋浴間)：採用30cm×60cm石英磚。
2. 地坪(含淋浴間)：採用30cm×30cm石英磚。
3. 主浴：
  - (1)馬桶：採日本品牌INAX馬桶全自動智慧型馬桶。
  - (2)面盆：採日本品牌INAX面盆，搭配龍頭及人造石材檯面。
  - (3)淋浴設備：採日本品牌INAX淋浴蓮蓬頭附滑桿組。
  - (4)抽風設備：衛浴空間當層排氣採PVC明管施作，並設置Panasonic多功能暖風乾燥機。
4. 客浴：
  - (1)馬桶：採日本品牌INAX馬桶，附緩降馬桶蓋。

(2)面盆：採日本品牌INAX面盆，搭配龍頭及人造石材檯面。

(3)淋浴設備：採日本品牌INAX淋浴蓮蓬頭附滑桿組。

(4)抽風設備：衛浴空間當層排氣採PVC明管施作，並設置Panasonic排風機。

#### 六、廚房：

1. 牆面：採用30×60cm石英磚。

2. 地坪：採用超耐磨木地板或80×80cm石英磚；採無排水孔設計。

3. 設備：

(1)德國品牌Noblessa廚櫃，搭配人造石檯面

(2)採用林內倒T型排油煙機、林內雙口爐、林內炊飯器收納櫃、Bosch全嵌式洗碗機、Bosch微波烤爐，搭配單槍廚房伸縮龍頭，並依圖面配置電器櫃。

#### ■ 屋頂

採聚脲樹脂或焦油PU防水材，並施作PS隔熱材料。

#### ■ 停車場設備

一、車道入口（一樓至地下一層）斜坡採用車道磚或搭配洗、抵石子，地下一層以下停車空間地坪採用Epoxy或金剛砂。

二、車道轉角處設反光防撞條。

三、停車場內設自動泡沫滅火設備。

四、地下停車場採用LED燈光照明。

五、停車場內汽車車位均預留汽車充電電源線路，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁，充電樁裝設位置須由管理委員會統一規範，停車位專用使用權人需申請通過後始得安裝。

#### ■ 停車自動化（PA）

一、地下停車場出入口設置電子標籤識別系統或車牌辨識系統，並配合柵欄機。

二、停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。

#### ■ 各戶安全管理系統家庭自動化 (HA)

一、對講系統：各戶室內裝設視訊對講系統，結合緊急求救按鈕、影像對講及保全等功能。

二、緊急求救系統：室內設一處緊急求救按鈕。

三、廚房設置瓦斯偵漏警報器，並連線至管理中心。

#### ■ 大樓設備自動化系統 (BA)

一、動力監視：將泵浦、發電機及主要動力設備納入監控系統。

二、門禁監視：大樓主要出入口納入監視系統。

三、燈光監控：將大樓外牆照明、景觀照明，設置自動控制設備。

四、水位監視：將污廢水池及蓄水池水位高低納入中央監控系統。

#### ■ 公共安全管理系統

一、門禁管制系統：

(一)大廳入口設置人臉辨識系統、感應讀卡機(可結合捷運悠遊卡)及門禁管制對講機。

(二)地下停車場樓梯間入口處設置感應式讀卡系統。

(三)管理櫃檯設置對講機。

二、CCTV監視系統：社區一樓門廳出入口、主要設施、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點及屋頂平臺，設置彩色CCTV監視系統，與管理櫃檯連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面。

三、緊急對講系統：地下室停車場樓梯間入口處及屋頂平臺與管理櫃檯連線。

四、紅外線偵測：基地部分區域設置紅外線夜視攝影機。

五、管理櫃檯設有電腦監控主機。

#### ■ 弱電設備

- 一、每戶均預留電話、電視及網路出線口。
- 二、屋頂統一裝設數位天線。
- 三、預留有線電視（第四台）管路，有線電視外線費由賣方統一代理申請，月租費用由各戶負擔。
- 四、配置FTTH光纖到府。
- 五、各戶裝設資訊整合箱。
- 六、屋頂設置避雷針。

#### ■ 電氣設備

- 一、供電方式：採用單相三線式110V/220V供電，每戶設獨立電表，另設公共電表。
- 二、管線材質：配管採用CNS㊟字標記之PVC管、可繞式軟管(即CD管)，電線採用CNS㊟字標記之電纜線。
- 三、開關插座：採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座。
- 四、開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用CNS㊟字標記之品牌。

#### ■ 緊急發電設備

- 一、各戶均設兩個緊急插座(冰箱、資訊箱)。
- 二、地下室設置緊急發電機設備。

#### ■ 給排水設備及當層排氣

- 一、供水方式：採間接供水方式，除總表外，各戶均有獨立水表並有室內專用之止水閥。
- 二、蓄水設備：地下室及屋頂設水箱並設不鏽鋼爬梯及蓋板。
- 三、管線：冷熱水管以暗管施作，熱水管以不鏽鋼保溫被覆，冷排水管採㊟字標記之PVC管。
- 四、濾水設備：於地下室水箱進水前端加裝德國品牌格溫拜克全自動反沖洗雜質過濾器。

五、當層排氣：採用PVC明管施作。

#### ■ 天然瓦斯設備

天然瓦斯管線由賣方統一代理申請裝設，其瓦斯管線配設費用依約定由賣方負擔。（詳如本約第十二、十三條相關約定）

#### ■ 消防安全設備

一、本大樓依消防審核圖面設置消防安全設備。

二、消防警報系統：各層梯間均設置消防栓箱及滅火器，依消防法規規定，10樓以下（含）設火警感知器，地下室設置自動泡沫滅火設備、避難方向指示燈。

三、安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，地下室出口設避難方向指示燈。

四、緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭。

五、依消防法規規定，11樓以上(含)設置明管自動灑水系統(各戶室內不施作天花板)。

■ 地下一層垃圾回收室內設置垃圾冷藏設備及廚餘機，並配置臭氧殺菌機。

■ 各戶冷氣室外主機位置依賣方規劃位置統一設置，單戶至多以兩台主機為限。

#### ■ 特約事項

一、以上建材設備由賣方就上述品牌擇定後統一採購，其廠牌型號、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材設備，均由賣方指定之。

二、本建案室內隔間採濕式輕質灌漿隔間牆，買方認知其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與RC牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，屬正常現象而非屬瑕疵，不影響建築結構安全性。

三、石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象而非屬瑕疵。

買方簽章：

## 附件五

## 裝修施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區住戶之權益，特訂定本規章。
- 第二條 裝修戶(即買方，以下均同)與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約(含草約)等規定，且裝修戶應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶責任。
- 第三條 為防止因毀壞或污損公共設施，及造成環境污染或噪音等之損害，為擔保裝修戶所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守相關約定，裝修戶於提出裝修施工申請時向管理委員會押繳施工保證金新台幣壹拾萬元(現金或支票)及裝修清潔費新台幣叁仟元(現金)，裝修期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費予賣方或其指定之管理負責人。
- 第四條 裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：
- (一) 交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費，2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記；未完成則不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。
  - (二) 裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司(賣方)不負維修責任。
  - (三) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
  - (四) 搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
  - (五) 進出本社區之材料、工具，需經社區管理中心之查驗後放行。

- (六) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日只可進行靜音工程，其餘不得施作有影響社區用戶安寧之工程。
- (七) 建材、砂石、工程器具及物品僅可放置於住戶專有區域，不得放置於供公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (八) 施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得放置於公共空間。
- (九) 為維護本社區之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (十) 施工時如損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶與其所選任之承包商及有關施工人員應連帶負責修復及賠償責任。
- (十二) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。
- (十五) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十六) 裝潢戶於裝潢期間須自備沉沙池(桶)。
- (十七) 為維護社區統一之外觀，裝修戶裝潢(修)時，陽台不得外推亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。

(十八) 本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量（附件六之一）為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。

第五條 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

第六條 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

第七條 施工期間因施工需要，應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。

第八條 裝修完成後且合於下列條件，並經管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回施工保證金：

(一) 未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 雖有前目之損壞情事，但確已自行修復並經驗收合格者。

(三) 無放置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之賠償。

(四) 冷氣(包含室外機)安裝位置與數量皆符合規範並經驗收合格者。

(五) 無破壞社區外觀、陽台無外推或無加裝鐵鋁窗者。

(六) 裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，本項費用不退還。

第九條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公布權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條 管理委員會成立前，有關本裝修施工管理辦法之規定皆由賣方代為執行；賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。於賣方社區輔導期內裝修戶繳交之裝修清潔費，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶亦不移交予管理委員會。

**買方簽章：**

## 附件六 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援OCPP。

※購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號，在相關法規規定範圍內，有專用使用權且停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。

※平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，買賣雙方約定：停車位以位數計算數量。

地下一層

## 附件六 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援OCPP。

※購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號，在相關法規規定範圍內，有專用使用權且停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。

※平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，買賣雙方約定：停車位以位數計算數量。

地下二層

## 附件六

## 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援OCPP。

※購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號，在相關法規規定範圍內，有專用使用權且停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。

※平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，買賣雙方約定：停車位以位數計算數量。

地下三層

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

一層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

二層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

三層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

四層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

五層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

六層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

七層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

八層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

九層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

十層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

十一層平面圖

附件六之一 一樓至十二樓平面圖（建造執照圖）

十二層平面圖

附件六之二 屋突層平面圖（建造執照圖）

附件七

一樓規劃示意圖

買方簽章：

附件七之一

屋突一層規劃示意圖

買方簽章：

附件八

本戶房屋平面配置圖

買方簽章：

## 附件九

## 住戶規約(草約)

本公寓大廈（即本社區）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，及規劃示意圖所載之基地、建築物及附屬設施（備）。

#### 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、約定共用部分之項目如下：

（一）為維護全體住戶權益，除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，住戶事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除：

- 1、本社區法定空地、梯廳、機車停車空間、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同管理使用。
- 2、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，應由本建案各區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。
- 3、基地內無遮簷人行道及開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物應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。
- 4、B棟2樓及C棟2樓相連之露臺空間約定由該連接戶專屬管理使用，上列區域不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。（詳如附件六之一）
- 5、管委會空間應提供住戶使用，並由本建案各區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。
- 6、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 7、建築物陽臺加設窗戶或鐵窗均應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 8、本社區冷氣室外主機應依建方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量以兩台為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。
- 9、本社區地下一至三層，建方預於停車位預留電動車位充電電源線路(詳附件六)並設置一套充電停車位管理系統，供管委會車輛付費使用。購買預留充電電源停車位之區分所有權人，爾後自行加裝之充電樁設備必須支援OCPP，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維

護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置），須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝，相關設備皆須符合本款規定。

- 10、本社區地下一至三層除梯廳、特別安全梯、無障礙特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間、進排風管道、機車位、車道、垃圾儲藏室、台電配電場所、受電箱、發電機室、電信機房、消防機房、水箱外，統一規劃為汽車停車空間，由建方以停車位應有部分(持分)產權另行出售予承購戶，未購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及建方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。
- 11、建方(即賣方)為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 12、本社區周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。
- 13、下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用共用部分或約定共用部分：
  - a. 受託社區公共管理業務或承包社區公共工作者。
  - b. 電力公司。
  - c. 瓦斯公司。
  - d. 電信機構。

e. 自來水公司。

14、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而為專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

(二) 停車空間之使用管理：除停車位管理費收取標準應由區分所有權人會議決議訂定外，其他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。

三、各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符第二條第二款第一目第12點規定者，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、形式統一授權由管理委員會訂定。

### **第三條 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。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第四條 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。

### 第五條 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，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式：

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

(二) 但於前(一)情形，無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知：

(一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

#### 四、出席資格：

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

### 第六條 區分所有權人會議之開議

#### 一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

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

#### 二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項：除本條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。

### 第七條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第八條 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。

### **第九條 會議紀錄**

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、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。
- 三、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：

(一) 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：

- 1、主任委員一名。
- 2、副主任委員一名。
- 3、財務委員一名。
- 4、監察委員一名。
- 5、其他委員一名。

(二) 前目委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式採不分區方式為之。

#### **第十一條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任**

##### **一、管理委員選任之資格及其限制：**

(一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由有實際居住事實且具區分所有權人身份或其配偶或其直系血親之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

- 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3、受破產之宣告，尚未復權者。
- 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5、無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任：

(一) 管理委員之選任方式，採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數較多者（如有分區、分棟劃分時，則以獲該分區、分棟區分所有權人票數較多者）為當選。

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

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。但副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員為無給職，任期自當選之日起，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：

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

## **第十二條 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、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

## **第十三條 管理委員會會議之召開**

- 一、主任委員召開管理委員會會議，至少應每一個月乙次。
- 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，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。

五、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。

六、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。

七、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。

#### **第十四條 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。

### 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。

## 第十五條 管理負責人準用規定之事項

一、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。

二、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

### 第十六條 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。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳：

(一) 管理費之分擔基準，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。

**【建議收費標準：建物管理費以每坪新台幣240元/月計、汽車停車位管理費以每位新台幣1000元/月計。】**

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳：

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）以上（含），經10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。

## 第十七條 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。

### 第十八條 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，未勾選者視為選擇一、之情形）

一、新台幣十萬元以上。

二、逾公共基金之百分之五。

三、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

四、新台幣\_\_\_\_\_萬元以上。

### 第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

一、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。

二、前款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。

三、區分所有權人會議討論本條第一款使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

### 第廿條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年\_\_\_月\_\_\_日起至翌年\_\_\_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、財務委員、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**

### **第廿一條 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，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。
- 十一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬（本款所稱其他足以影響身心健康、大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。）
- 十二、公寓大廈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一次，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）。

## 第廿二條 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，住戶應依照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。

## 第廿三條 投保火災保險之責任

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲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、符合前款之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。

## 第廿四條 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、住戶不得有未經核准之新建、增建、改建、修建等違章建築行為，如有前述違建情事經發現屬實者，住戶願無條件自行或接受拆除並負擔費用。
- 七、本大廈於未來增、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。

## **第六章 爭議事件及違反義務之處理**

### **第廿五條 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、或由當事人向本公寓所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或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。

### **第廿六條 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或依另行約定之使用方法為之者，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

### 第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、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：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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

### 第廿八條 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，不得以不知悉或未被告知為由拒為遵守。

### 第廿九條 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。

第卅條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

◎以上住戶規約內容均經立約人詳細閱覽並同意遵守。

立約人：

<b>臺北市政府都市發展局建造執照</b>				112建字第0243號			
起造人姓名	新潤建設股份有限公司 代表人：劉毅剛			住址	10456台北市中山區松江路66號11樓		
設計人姓名	邱垂睿			事務所名稱	邱垂睿建築師事務所		
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(特)			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層46戶		
建築地點	地址	北投區建民里文承路					
	地號	北投區軟橋段0066-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	405.53m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	6117.14m <sup>2</sup>				其他	1330.74m <sup>2</sup>
發照日期	112年10月24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48個月內竣工		
程價	\$ 78,174,435 元						



建築物概要

建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	691.84	4.3	(加空壓機室兼停車場空間)共18筆(詳見附表)				
總計:							6117.14 m <sup>2</sup>

備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

中華民國一十二年十月二十四日

局長 王玉芬

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56、83、89條處罰。

建築地點：

地號：北投區軟橋段0066-0000號

北投區軟橋段0067-0000號

北投區軟橋段0068-0000號

<p><b>建築物概要：</b>地下001層、面積:691.84㎡、高度:4.3M、用途:(防空避難室兼停車空間)</p> <p>地下003層、面積:691.84㎡、高度:2.9M、用途:(停車空間)</p> <p>地上002層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上004層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上006層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上008層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上010層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上012層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>突出物002層、面積:49.68㎡、高度:2.9M、用途:(機房)(樓梯間)</p>	<p>地下002層、面積:691.84㎡、高度:2.9M、用途:(停車空間)</p> <p>地上001層、面積:359.71㎡、高度:6.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3),179.63㎡(梯廳)(管委會使用空間)</p> <p>地上003層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上005層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上007層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上009層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上011層、面積:321.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>突出物001層、面積:49.68㎡、高度:3.2M、用途:(排煙室)(樓梯間)</p> <p>突出物003層、面積:49.68㎡、高度:2.9M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)</p>
--	--

雜項工作物：圍牆：長度60.0m、高度1.2m

排水溝：長度58.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

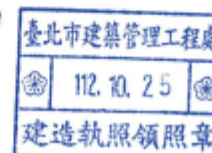
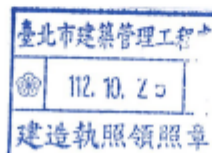
1. 首次掛號日期：《112》年《03》月《25》日（法令適用日期：112年03月25日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《925.21》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《黃千庭》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 六層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。
10. 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。
11. 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，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
14. 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。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。

## 注意事項：

17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 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。
19. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局112年5月10日府都設字第1123021939號函完成都市設計審議程序。
20. 本案係容積轉移接受基地，經本府112年1月19日府都綜字第1113083912號函及112年2月17日府都綜字第1123004307號函核備自本市萬華區福星段二小段759等1筆地號移入容積共212.91平方公尺。
21. 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306.77平方公尺，屋頂平臺綠化面積為143.1平方公尺。
22. 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，應於一樓樓板動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量125.8噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積143.1平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金為新台幣3,908,722元。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。
25. 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。
26. 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。
27. 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，應於竣工動驗前，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」。
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，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」。
29. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說該處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置，應於申請領得使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申請領得使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
32. 申報放樣動驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
33. 適用臺北市基地開發併入雨水下水道道流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「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地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
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，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
35. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
36. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交及列入公寓大廈規約。
37. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
38. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程，工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
39. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
40. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報上方流向。
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，承造人應於申報開工時，檢附環保局回流廢水污染削減計畫核備文件。
42. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
43. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
44. 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。
45. 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

**注意事項：**

- 公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
46. (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。
  47. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
  48. 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)
  49. 本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
  50. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
  51. 依本府112年5月10日府都設字第1123021939號都審核定函，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
    1. 本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，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。
    2. 容積移轉環境補償措施如下：基地西北側及西南側多退縮319.95平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
    3. 本案依「修訂『擬定臺北市北投科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
    4. 配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築效能等級」達1級能效標準。
    5. 立體綠化綠管部分除承諾於竣工後認養2年及納管規約外，並額外提供新臺幣29萬304元(每年145,152元x2年)基金予管委會續管。
    6. 屋頂及露台透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
  52. 依本府112年2月16日府都綜字第1113083916號函北投區軟橋段66、67及68地號等3筆土地符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第6條及第7條規定得作為接受基地，本次申請移入容積量如下：
    - (一) 以繳納容積代金方式擬移入容積量為425.84平方公尺(50.0012%)。
    - (二) 以送出基地方式擬移入容積量為425.82平方公尺(48.9988%)，送出基地為大安區仁愛段二小段253地號(全部)及北投區開明段二小段482地號等2筆土地(部分)等兩筆土地。(列管一樓版勘驗前取得容積移轉證明，合計851.66㎡。)
  53. 本案係容積移轉接受基地，經本府112年8月22日北市都綜字第1123057572號函核備自預繳容積代金，俟容積代金報核核定金額後，應完竣容積代金找補作業，取得市府核發之容積移轉許證明，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓板勘驗事宜。



(信託編號：5090A1276)

## 不動產開發信託契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：[REDACTED] 詳人 (詳如後附甲方簽約名冊) (下稱「甲方」)

新潤建設股份有限公司 (下稱「乙方」)

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司(信託部) (下稱「丙方」)

關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」)

關係人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司信維分行 (下稱「戊方」)

緣甲、乙方就坐落於台北市北投區軟橋段 66、67、68 地號等 3 筆土地(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)之間發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲、乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另委託合眾建築經理股份有限公司(下稱「丁方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人及建築經理等事宜，並簽訂建築經理業務委任暨信託契約(副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
  - (一)本專案興建基地產權之管理、處分；
  - (二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；
  - (三)信託專戶收支之帳務管理；

( 信託編號：5C90A1276)

(四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後建物所有權第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲、乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理業務委任暨信託契約(副本乙份應提供予丙方留存)，由丁方擔任建造執照起造人名義。建築經理業務委任暨信託契約之報酬或服務費用由甲、乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

## 第二條 信託當事人

一、 委託人：甲、乙方。

二、 受託人：丙方。

三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、乙方。另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、 前項「特定事由」係指乙方因解散、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、 為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業處所開立供乙方融資使用之「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新潤建設公司信託專戶」及供預售繳款使用「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新潤軟橋段收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新潤建設公司收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新苑興業公司收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-隆雲公司收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-隆蔚公司收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-莊子華收款專戶」、「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-陳曉昱收款專戶」(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(二)款所定興建資金及本條第二項第(四)款取得之款項。

二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

( 信託編號：5090A1276)

- (一) 本專案土地：台北市北投區軟橋段 66、67、68 地號等 3 筆土地（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）（面積總計 1,330.74 平方公尺），實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。丙方於本專案土地所有權人全部簽約完妥後，始辦理本專案土地之信託登記。
- (二) 興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲、乙方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及乙方自有資金（下合稱「興建資金」）。
- (三) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內投中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。
- (四) 丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

- 三、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。惟經丙、丁及戊方三方同意且無涉前項信託財產變更、增減時，甲、乙方間就其名下之信託財產持分互為移轉、讓與，不在此限。
- 四、 買方如係直接將價金交付予甲、乙方者，甲、乙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、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責。
- 五、 除甲、乙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、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 六、 信託財產應以「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

#### 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十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙、丙方之共同書面同意得予延長。

### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙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、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及貸款本息等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。惟前述專款專用範圍及動用方式仍應符合主管機關規定。
- 三、 (一) 甲、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲、乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方覆核後始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細，先經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方覆核後動用。前述付款流程並得依乙方之書面指示，先經丁方查核無誤後，再交由丙、戊方覆核後，由丙方直接撥付乙方指定之承攬人帳戶。  
(二) 甲、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等服務。戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依乙、戊方之融資約定將請款當期之融資貸款撥入本專案信託專戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲、乙方應於收到丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負責。甲、乙方倘未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予丙方，惟丙方並無代墊之義務。
- 五、 甲、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 甲、乙方應將本專案之土地信託登記在丙方名下，土地權狀正本由丙方保管，

( 信託編號：5090A1276)

若甲、乙方在信託前已在其他金融機構貸款設定抵押權者，仍應向戊方辦理轉貸，並塗銷前順位抵押權。

- 八、 甲、乙方應將起造人名義變更為丁方並由其協助管理本專案之建築執照、建造中之建物、興建完工之建物。丁方非經丙、戊方同意不得將起造人名義變更為第三人。本專案起造人名義變更後，起造人變更前與變更後有關起造人依法或約定應負之義務、法律責任及衍生之一切損害賠償責任，仍由甲、乙方全部負擔。
- 九、 本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程招標等相關事宜，並與承攬廠商簽訂工程承攬等相關契約。
- 十、 本專案由乙方委託地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜，惟應經丙方依約監督及查驗作業。若乙方怠於指定地政士時，丙方得指定地政士辦理本信託關係之土地、建物等相關登記事宜。
- 十一、 甲、乙方將本專案信託財產信託予丙方後，甲、乙方仍有銷售本專案房地未出售部分之權利，惟應於銷售契約中訂明銷售標的屬信託財產及信託專戶帳號，且銷售契約中明訂起造人義務、責任及衍生損失賠償責任仍由甲、乙方自行負擔。
- 十二、 於本專案工程興建完工時應辦理建物所有權第一次登記及信託登記，嗣後信託目的已完成時，丙方或丁方（即經丙方同意時，得以丁方名義辦理建物所有權第一次登記及信託登記時）應將房屋與土地塗銷信託登記返還予甲、乙方或依甲、乙方之分配協議移轉予甲、乙方，並由甲、乙方負責自行辦理包括但不限於房地合一稅賦申報及繳納事宜。本專案倘甲、乙方指示將房屋與土地移轉予指定第三人，若甲、乙方依法令有包括但不限於房地合一稅賦課徵及申報義務時，甲、乙方應配合先行繳納相關稅賦後，並由甲、乙方負責自行辦理申報，丙方或丁方始得依甲、乙方指示將房屋與土地移轉予指定第三人。甲、乙方並應配合戊方按甲、乙與戊方之貸款約定就甲、乙方本專案之房地辦理抵押權設定登記予戊方。
- 十三、 有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲、乙方自行處理解決。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

## 第七條 受託人之義務與責任

### 一、 丙方聲明並擔保如下：

- (一) 丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

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

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

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

### 五、 丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理業務委任暨信託契約對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受甲、乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲、乙方簽訂建築經理業務委任暨信託契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

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

### 七、 本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟、非訟程序及其他爭議或糾紛時，丙方應即以書面通知各該應負責之甲、乙方，並由該甲、乙方自行負責處理並進行相關程序。除經丙方同意者外，丙方不負積極進行任何有關本契約信託財產或信託事務相關訴訟、非訟程序及其他爭議或紛爭之義務。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲、乙方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律具有完全行為能力之人。
  - (二) 甲方簽訂及履行本契約並未違反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) 乙方係依中華民國法律（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (四) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (五) 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。
  - (六) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲、乙方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。
- 三、 於信託存續期間，本專案倘有預售情形時，甲、乙方應就下列事項，每二個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告予丙、戊方，其查核內容至少應包含下列事項：
  - (一) 甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲、乙方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲、乙方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
  - (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託丁方定期或不定期查核。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲、乙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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案有無提供續建協助或未完工程續建承諾，若有則應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依本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，應由甲、乙方自行負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，甲、乙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丙方，並同意丙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或本契約約定應予公開或揭露者外，丙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙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丙方與甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於甲、乙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。買方應於每次繳款後自行於丙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。查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw>→個人金融→保險/信託→信託服務→信託專戶查詢]。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲、乙方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如丙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載，甲、乙方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 七、 甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築

( 信託編號：5090A1276)

之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。

- 八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲、乙方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲、乙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、乙方自行負擔。
- 十、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁、戊方：
  - （一）無故停工達二個月以上；
  - （二）無法如期完工；
  - （三）違反承攬合約約定；或
  - （四）其他顯有無法完成承攬合約之情事。

#### 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、乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲、乙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、乙方應出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 三、 甲、乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲、乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方誤存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲、乙方解除時，甲、乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。甲、乙方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方應依本契約之約定及甲、乙方之書面指示辦理，丙方就甲、乙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、乙方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或

(信託編號：5090A1276)

隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲、乙方應負一切法律上責任。

- 六、因本專案甲、乙方另有委託丁方協助丙方辦理工程查核、產權、資金及銷售管理，故前述各項所定之情形，甲、乙方應備齊相關資料先經丁方查核無誤後，丙方始得辦理後續作業。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲、乙方。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之全部起造人應依建築經理業務委任暨信託契約變更為丁方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 三、本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方同意時，得以丁方名義辦理建物所有權第一次登記及信託登記。
- 五、乙方動工前應先取得承攬廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書(原承造人)」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等確保丙、丁方執行本信託業務之相關書類，用印完妥並交付丙、丁方保管(「變更承造人切結書(原承造人)」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等三種書類由丁方保管，其餘書類由丙方保管)，於符合本契約第八條第十項情形時，乙方委任新承攬廠商後，丁方得變更承造人。乙方應將上述要求事項告知變更後之承攬廠商，並達成書面協議。

## 第十二條 協助續建機制

### ■ 本契約協助續建機制如下：

- 一、本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達3個月、無正當理由停工達3個月致工程進度嚴重落後，經丙方或書面催告未獲改善等情事。
- 二、本專案由甲、乙方委託丁方（下稱「續建機構」），就本專案工程協助續建，有關協助續建之約定事項如附件二所載。於發生續建機制啟動事由時，丙方應通知續建機構由續建機構依附件二之協助續建聲明書辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定辦理。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，本建築係由丁方提供協助續建服務，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。丙方依信託業法第三十一條規定不得承諾擔保，前項提供協助續建服務係丁方單獨行為，丙方不負信託法第二十九條之連帶清償責任。

## 第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲、乙方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予丁方核對無誤後，再交由丙方複核，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙、丁方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲、乙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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲、乙方未補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲、乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。

(信託編號：5090A1276)

- 三、 甲、乙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。
- 四、 全體立契約書人同意乙方為本專案工程興建、建築變更設計、土地分割合併、中領使用執照、工程勘驗、建築物公共設施查驗、公寓大廈基金提列、門牌編訂、建物保存登記暨信託登記、房屋稅籍申請及申請裝設電力、電信、自來水、天然瓦斯及容積移轉申請等相關事宜，如須變更後起造人（丁方）或受託人（丙方）用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面向丙、丁方先提出申請，丙、丁方應於收到申請之日起五個營業日內完成。

#### 第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

#### 第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 丙方之信託報酬由乙方支付予丙方，有關報酬種類、報酬標準、計算方法、支付時期、支付方法等約定另於乙方與丙方簽訂之契約辦理。
- 二、 丁方之報酬或服務費用（如有）另依甲、乙方與丁方所訂之建築經理業務委任暨信託契約之約定辦理。

#### 第十六條 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、乙方負擔，丙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、乙方補償、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）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
  - （三）丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 甲、乙方個別向戊方申請辦理之貸款，其應負擔之利息及清償責任，應由甲、乙方按其與戊方之約定償還
- 三、 （一）本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築融資利息繳付與還款、變更起造人費用（變更承造人費用）、信託登記費用、大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用及其他因信託關係所衍生之費用，均由乙方負擔之。

( 信託編號：5090A1276)

- (二) 建物第一次登記所需費用(規費與代書費)、土地、建物所有權移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅等必要費用，均按甲乙雙方之約定由甲、乙方各自負擔之，並經丙方審查核准後，由丙方自本專案信託財產專戶墊付。惟乙方得代甲方先行自本專案信託財產專戶墊付後自行向甲方請求應負擔之部分，並將墊付款項歸還信託專戶。信託財產專戶餘額若有不足，則由乙方先行墊付後，自行向甲方請求應負擔之部分。
- (三) 丙方如因本契約所生事項而成為訴訟當事人，則甲、乙方應於訴訟程序中先行墊支委託律師之費用。丙方僅就其在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲、乙方自行負擔之。
- 四、 (一) 丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由乙方負擔之部分，於雙方結算時，若乙方未償付丙方者，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。
- (二) 丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由甲方負擔之部分，於雙方結算時，若甲方未償付丙方者，丙方得逕以甲方之信託財產抵充之。
- 五、 丙方處理信託事務，如因不可歸責於丙方之事由，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，丙方除應立即通知乙方處理外，其所生之一切費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由應負責之甲、乙方自行負擔。丙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新臺幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支實付方式計算收取。
- 六、 信託存續期間，如因不可歸責於丙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因甲、乙方之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由該甲、乙方自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；丙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由應負責之甲、乙方負擔。

#### 第十七條 本信託契約之變更

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，

( 信託編號：5090A1276)

得經全體立契約書人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲、乙方各自負擔之。

#### 第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（就建築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，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時並經全體立契約書人同意，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一）前項第一款所稱甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
  - （二）前項第二款所稱甲、乙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，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。
- 四、 全體立約人同意於本專案不動產信託登記完成日起算起逾二年，本專案尚未動工興建時，丙方得終止本契約。甲、乙方應於丙方書面通知三個月內各別向丙方申請塗銷信託登記，如未配合於期限內辦理塗銷信託登記，則甲、乙方無條件同意授權丙方逕予單獨辦理信託財產返還事宜。

#### 第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，除應依相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬于買方：
  - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依乙方指示將信託財產返還甲、乙方或甲、乙方指定之買方。信託專戶內之款項於完納稅

( 信託編號：5090A1276)

捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方自行負責償還。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、乙方自行處理。如尚存有甲、乙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所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲、乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲、乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指甲、乙方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依甲、乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 丙方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、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

(信託編號：5090A1276)

#### 第二十條 違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲、乙方將不足金額補足或要求改善；倘甲、乙方仍未於期限內補足或改善，丙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、 如因甲或乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，甲或乙方可歸責之一方應賠償丙方之一切損害。

#### 第二十一條 個人資料保護

- 一、 甲、乙方瞭解並同意丙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、乙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲、乙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，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### 第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲、乙方發生公司合併或更名等事實時，甲、乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

(信託編號：5090A1276)

### 第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲、乙方而非其買方，甲、乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。甲、乙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、乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲、乙方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。

### 第二十四條 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保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### 第二十五條 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、 全體立契約書人之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲、乙方以書面或其他經雙

( 信託編號：5090A1276)

方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

- 四、 因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲、乙方自行負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲、乙方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本契約外之契約（包含但不限於合建契約、工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任暨信託契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務仍由甲、乙方負擔履行。
- 七、 信託期間甲方若發生任何買賣、繼承或贈與轉讓情事，甲方承諾將於相關契約中約定其買受人、繼承人或受贈人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定，並無條件放棄任何抗辯權，若買受人、繼承人及受贈人欲取代原出賣人成為新委託人時需與乙、丙、丁、戊方簽訂增補契約。另甲方需辦理買賣及贈與事宜時，應以書面方式併同相關申請文件經乙、丙、丁、戊方同意後，交由乙方指定之地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託登記予丙方之事宜，相關稅費由甲方自行負擔。
- 八、 實價登錄填（申）報協助義務：
  - （一）信託存續期間，倘甲、乙方指示丙方將房屋及土地移轉予指定第三人時，甲、乙方應依「平均地權條例」及「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」等相關規定如實填報實價登錄申報資料供丙方用印，並有義務協助完成向主管機關辦理預售屋買賣案件之實價登錄申報，如有逾期未申報或申報登錄不實，由甲、乙方自負相關責任，如致丙方遭主管機關裁罰或因而受有損害，由甲、乙方負賠償責任。
  - （二）倘主管機關向丙方查核申報登錄之資訊，甲、乙方應協助提供相關文件或提出說明，如因甲、乙方規避或拒絕配合，致丙方遭主管機關裁罰或因而受有損害，則由甲、乙方負賠償責任。
- 九、 預售屋買賣契約爭議款項之保留：
  - （一）丙方於接獲買方書面通知其與甲、乙方就買賣契約發生紛爭時，應將買方之書面轉知甲、乙方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲、乙方申請動用該爭議款項。
  - （二）丙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依本契約結算返還予甲、乙方；如

(信託編號：5090A1276)

甲、乙方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十九條辦理。

(三)倘紛爭無法解決者，丙方則依該發生紛爭之買賣契約雙方之訴訟上和解、調解、確定終局判決或與確定終局判決同一效力之文書等相關解決該紛爭之書面確定該爭議款項之歸屬。

十、倘甲方任一人或乙方就本專案所分得之房地不辦理預售屋買賣，則本契約預售屋買賣之相關條款、稅捐及費用對其不生效力。

十一、甲、乙雙方同意為利本專案順利開發興建，依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「台北市容積移轉審查許可自治條例」相關規定，由乙方辦理容積移轉至本專案基地，移入容積後之本專案基地，仍由丙方依本契約進行管理及處分。

#### 第二十六條 附件之效力

本契約之附件、修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### 第二十七條 特別商議條款

- 一、甲、乙方或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，丙方應拒絕簽立本契約或終止本契約，並採行其他必要之措施。
- 二、甲、乙方不配合丙方審視、拒絕提供實質受益人或對甲、乙方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，丙方應拒絕簽立本契約或終止本契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。
- 三、任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。
- 四、任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。
- 五、甲、乙方瞭解丙方因業務需要於美國開立通匯往來帳戶，爰同意丙方為配合美國 Anti-Money Laundry Act of 2020 第 6308 條(Section 6308)之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供甲、乙方資料(包括但不限於與丙方往來所有業務帳戶紀錄)，丙方得配合辦理。

( 信託編號：5090A1276)

## 第二十八條 信託契約作成與收執

本契約由甲方及乙、丙、丁、戊方各執正本一份。其中乙、丙、丁、戊方收執之契約就甲方部份係由全體甲方分別表列簽署成冊，甲方各委託人並同意以任一甲方委託人之本契約用印章代表甲方全體蓋立契約書騎縫章；甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙、丁、戊方共同簽署，契約條文內容均完全相同。

附件一：受益權人會議規則

附件二：協助續建機構之續建約定事項

附件三：個人資料保護法第八條告知義務內容

- 【1. 立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並用印本契約書。
2. 丙方依個人資料保護法第八條規定，在蒐集、處理、利用臺端個人資料時，應告知義務如后（附件四），請臺端詳閱。倘臺端依法應設置法定代理人或輔助人或其他具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后(附件四)之應告知義務。】

### 申訴管道

本行申訴專線：

電話：(02)2173-8888、0800-033-175

電子信箱(E-MAIL)：[e\\_bank@tcb-bank.com.tw](mailto:e_bank@tcb-bank.com.tw)

( 信託編號：5090A1276)

立契約書人：

委託人兼受益人：

甲 方：[REDACTED] 等人 (詳如後附甲方簽約名冊)

身分證號：

地 址：

乙 方：新潤建設股份有限公司

代表人：劉毅剛

統一編號：28490128

地 址：台北市中山區松江路 66 號 11 樓



劉毅剛

受託人：

丙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託部協理 張政蓉

統一編號：70799128

地 址：台北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

電 話：(02)21738888



關係人 ( 建經公司 )：

丁 方：合眾建築經理股份有限公司

代表人：顏文澤

統一編號：23362193

地 址：台北市松山區光復南路 65 號 11 樓

電 話：(02) 27475620



關係人 ( 融資銀行 )：

戊 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信維分行經理 蕭麗珍

統一編號：86927845

地 址：台北市復興南路一段 303 號

電 話：(02)27053828



112.5.18

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二

## 個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（下稱甲方）向新潤建設股份有限公司（下稱乙方）購買【新潤潤心】\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓之房屋，為提供更完善服務品質，乙方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等有關訊息，作為甲方資產配置時之參考。乙方茲依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條第一項即特定目的個人資料之規定向甲方告知下列事項，甲方詳閱並同意乙方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用甲方資料，並依該個人資料與甲方聯絡，有關乙方使用甲方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

- 一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。
- 二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於甲方所登錄或留存之個人資料，均經甲方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。
- 三、個人資料利用期間、地區：
  - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因乙方執行業務所必須之保存期間。
  - （二）區域：乙方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。
  - （三）對象：乙方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。
  - （四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
  - （五）乙方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電

郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供（包括電話、簡訊、電子郵件信箱、廣告、信函發送…等）、統計調查與分析等。

四、甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

（一）甲方得向乙方以書面請求補充或更正，甲方應向乙方以書面為適當之釋明。

（二）甲方得向乙方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因乙方執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：甲方得依個人資料保護法第三條行使權利，並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，除無法進行買賣交易外，乙方或其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成任何損害，甲方同意就所生損害負全部法律責任。

六、如甲方日後欲變更資料或取消提供個人資料予乙方與相關合作對象，甲方應以書面通知乙方辦理。

七、甲方已明確知悉乙方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意乙方於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理及利用甲方資料。

八、為保障甲方權益及配合不動產開發信託之受託人（含該銀行及建經公司，以下簡稱受託人）建置查詢網頁，甲方同意將個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託商業同業公會會員辦理預售屋不動產開發信託與價金信託業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

此致

新潤建設股份有限公司

立同意書人：\_\_\_\_\_

身分證字號：\_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

### 附件十三

### 大陸人士在臺購屋切結書

本人 \_\_\_\_\_ 訂購【新潤潤心】 \_\_\_\_\_ 棟 \_\_\_\_\_ 樓之房地，  
並完成房地預定買賣契約簽約手續。本人明確知悉在臺購屋相關法令限制，並  
確認符合相關房地所有權登記條件，同意完全配合中華民國政府法令政策辦理  
相關審查手續，保證無黨政軍身分。若可歸責於本人因素，造成房地所有權移  
轉無法通過審核，本人願依房地預定買賣契約規定處理。惟恐口說無憑，特立  
此書證明。

此致

新潤建設股份有限公司

立切結書人：\_\_\_\_\_

護照號碼：\_\_\_\_\_

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

## 附件十四

## 分管約定書

為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶規約」（含草約），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及「住戶規約」（含草約）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：

- 1、本社區法定空地、梯廳、機車停車空間、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同管理使用。
- 2、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，應由本建案各區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。
- 3、基地內無遮簷人行道及開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物應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。
- 4、B棟2樓及C棟2樓相連之露臺空間約定由該連接戶專屬管理使用，上列區域不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 5、管委會空間應提供住戶使用，並由本建案各區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。
- 6、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 7、建築物陽臺加設窗戶或鐵窗均應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 8、本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量以兩台為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。



## 附件十五

## 綠建築同意書

立同意書人 (即買方) 向新潤建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)，購買【新潤潤心】棟樓之房屋，為就綠建築，同意配合及遵守相關事宜如下：

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築事項，並預計於本建案使用執照核准起二年內，取得「銀級」之綠建築標章，自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、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、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，確實進行維護管理事宜。日後買方將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。
- 二、為維護買賣雙方之權益，買賣雙方應共同全力配合完成預定之標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書維護相關設備設施符合標準…等)，且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。倘因最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，若屬可歸責於賣方，則賣方應自負由臺北市政府沒入保證金之責；若屬可歸責於買方，則買方應向賣方及全體區分所有權人負相關損害賠償責任。除前揭約定外，買方同意不再就綠建築事宜為其他主張請求。
- 三、取得綠建築標章非屬本約權利範圍，買方不得以此為由向賣方為任何主張或請求。

買方簽章：

中 華 民 國 年 月 日