

房屋土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人：

出賣人：常般建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「常般一域」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

本契約書於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日 (契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：常般建設股份有限公司

第二條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本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。
- 二、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部份，其記載雙方已確認無誤。

無其他說明或承諾事項。 其他說明或承諾事項如下：

買方簽章：_____

賣方簽章：常般建設股份有限公司

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區軟橋段 77 地號，面積共計 981.7 平方公尺(約 296.96 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區(特)。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。土地權利種類：所有權。

二、房屋坐落：

同前述基地內「常般一域」興建地下三層、地上九層之建築物，為主管建築機關核准 111 年 7 月 11 日 111 建字第 0220 號建造執照（建造執照詳附件一）。

買方承購編號_____戶_____樓房屋壹戶(建築執照暨核准之該戶房屋平面圖影本，詳附件二)及地下第_____層車位編號第_____號共計_____個汽車停車位(詳附件三)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位依建造執照圖說編號_____號屬：

法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車位

地下一層 地下二層 地下三層

有 無獨立權狀

平面小停車位：長 550cm 寬 230cm 高 210cm，共_____位。

平面大停車位：長 550cm 寬 250cm 高 210cm，共_____位。

平面無障礙停車位：長 600cm 寬 550cm 高 210cm，共_____位。

另含車道及其他必要空間，每個停車位持分面積為：

42.35 平方公尺(約 12.81 坪)。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第三目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。

(二)本社區自車道口至地下一樓之車道高度限高 2.1 公尺。

(三)本款第一目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積 45.50%，計 1,058.83 平方公尺(約 320.30 坪)。計算方式如下:停車空間面積占共有部分總面積之比例：1058.83 平方公尺/2327.09 平方公尺 = 45.50%。

(四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(五)地下層汽車停車位依法規設置電動車充電電源箱及配管線架，並依台灣電力公司規範設置專用公共電錶供電，並提供社區電動車電能管理 EMS 系統。個體線路佈設費用及充電樁設備，須由買方自行負擔裝置；充電樁選購需符合開放通訊充電協議(OCPP)規格之設備以方便管理。實際管理辦法與電費計價方式由管委會決議。

(六)本社區地下三層編號 08、09 號之無障礙車位，兩車位中間之網狀標示區域為依法設置之共用下車空間、不得佔用，並應留設淨空間供彼此通行使用。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「常般一域」_____棟_____樓房屋壹戶，其土地持分面積計平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為：_____/10000，土地持分計算方式係以專有部分總面積 2195.42 平方公尺(約 664.11 坪) 占區分所有權全部專有部分總面積_____平方公尺(約_____點_____坪) 比例持分計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋總面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一)專有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1、主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2、附屬建物面積，包含：

陽臺計_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道(即各樓層梯廳)、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、□電氣室、■機械室(即發電機房)、■電信室、□管理室、□受電室、■幫浦室(即消防機房)、□配電室、■水箱、□蓄水池、■垃圾儲藏室、■防空避難室兼作停車使用、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、本「常般一域」共有部分總面積計 2,327.09 平方公尺(約 703.94 坪); 專有部分總面積計 2,195.42 平方公尺(約 664.11 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註: 或以其他明確之計算方式列明), 其面積係以本「常般一域」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

一、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, 其不足部分賣方均應全部找補; 其超過部分、買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二), 且雙方同意面積誤差之找補, 分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款, 除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積), 無息於交屋時結算。

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

第七條 契約總價

本契約總價款新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元整。(含車位)

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

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

1. 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(2)附屬建物陽台部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

四、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。

七之一 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

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，由中國信託商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、付款方式：除銀行貸款（產權移轉）、交屋款外，每期應付款經賣方依「房地暨車位總價付款明細表」（詳附件五）之約定通知買方，由買方直接存入賣方指定之金融機構信託繳款專戶帳號，若買方以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。

繳款帳戶：中國信託商業銀行營業部

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

帳號：

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處

罰規定處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共3層，總面積1,472.37平方公尺（約445.39坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車位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1,058.83平方公尺（約320.30坪）（內含一樓車道分攤面積49.82平方公尺），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應於民國 111 年 09 月 26 日之前開工，民國 114 年 12 月 25 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使

用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條之一 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、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。工程變更截止日為當層該戶結構體完成前 180 天。

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，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，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；達成天然

瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 2、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 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起7日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方同意於簽約之同時，書立授權簽立附件七「代刻及使用印章授權書」，以作為履行本約買賣不動產房地產權登記等之申請、變更、設定抵押權辦

理銀行貸款、相關稅捐及實價登錄申報等相關手續，包括本契約解除時，由賣方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用，賣方不得將本印章使用上開附件七授權書所約定之授權範圍以外之用途。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起 30 日後，不論已否遷入，應即負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。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，房屋為每坪新台幣 180 元/月，停車位以每位 800 元/月，機車位以每位 200 元/月。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年、非涉及結構部分之防水保固二年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約辦妥一切貸款手續。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、買方至遲應於所有權移轉及抵押權設定登記完竣日起三個工作天內完成本約金融貸款之撥款予賣方。有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

- 四、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，不論買方貸款與否，均須簽立與預定貸款同額「禁止背書轉讓」之擔保本票予賣方收執，俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。
- 五、不貸款或減少貸款之價金期款，賣方於取得契稅單時通知買方，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。
- 六、買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購房屋及土地設定登記最高限額抵押權予金融機構。貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦理。
- 七、買方未依期限內至貸款銀行辦理貸款及撥款手續，交付證件或逕行通知貸款機構表示異議中止貸款而不能獲致貸款者，買方應在辦理產權登記前將積欠價款全額或其差額付清，否則賣方得拒絕辦理產權移轉，買方不委託辦理貸款者亦同。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 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，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日 __前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之 _____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 契約效力

一、雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項應明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。

二、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任（法定代理人簽章：_____）。

三、買方有數人者，除本契約買方之義務應負連帶責任外，買方須以一人（姓名：_____）為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。

第二十八條 通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

第二十九條 其他約定事項

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，買方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向社區管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守附件十「裝潢施工切結書」、附件十一「裝潢施工管理辦法」，共同維護社區品質。裝潢施工

第三十條 疑義之處理

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

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、附件十一公寓大廈住戶管理規約(草約)，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

第三十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十四條 附件明細

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、本戶房屋平面圖
- 附件三、停車位位置示意圖
- 附件四、共用部份與約定專用圖說
- 附件五、房地暨車位總價付款明細表
- 附件五之一、房地買賣面積明細及單價明細表
- 附件六、代辦抵押貸款委託書
- 附件六之一 自洽貸款協議書
- 附件六之二 不貸款或減少貸款協議書
- 附件七、代刻及使用印章授權書
- 附件八、建材設備表
- 附件九、分管協議書
- 附件十、裝潢施工切結書
- 附件十之一、裝潢施工管理辦法
- 附件十一、公寓大廈住戶管理規約(草約)
- 附件十二、不動產價金信託證明文件
- 附件十三、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-Mail：

賣 方：常殷建設股份有限公司

負 責 人：陳 暉 鵬

統一編號：84137775

地 址：台北市大同區延平北路一段 108 號 2 樓

電 話：02 2555-6945

不動產經紀業者：信義房屋股份有限公司

負 責 人：周 耕 宇

統一編號：22354940

地 址：台北市信義路五段 100 號 8 樓

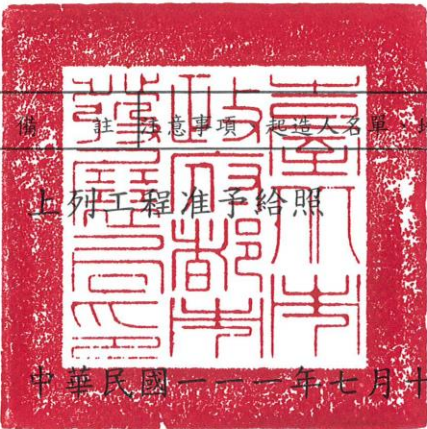
電 話：02-2755-7666

不動產經紀人（簽章）：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0220號			
起造人姓名	常般建設股份有限公司 負責人:詹英秀			住址	10341臺北市大同區延平北路1段108號2樓		
設計人姓名	楊弘志等2名(詳見附表)			事務所名稱	楊弘志建築師事務所		
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)			幢戶數	1幢1棟地上9層地下3層 共12層42戶		
建築地點	地址	北投區建民里文林北路					
	地號	北投區軟橋段0077-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	324.38m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	4271.31m ²				其他	981.7m ²
發照日期	111年07月11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39個月內竣工		
工程造价	\$ 54,729,547 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下層	490.79	3.6	防空避難室兼停車空間共15筆(詳見附表)				
總計:						4271.31	m ²
備註: 注意事項(起造人名單、地址、地號在背面)。							
				局長黃一平			
上列工程准予給照 中華民國一一一年七月十一日							

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



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0220號

設計人： 楊弘志 楊弘志建築師事務所

鄭凱文 鄭凱文建築師事務所

建築地點：

地號： 北投區軟橋段0077-0000號

A棟地下001層、面積:490.79m ² 、高度:3.6M、用途:防空避難室兼停車空間	A棟地下002層、面積:490.79m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間
A棟地下003層、面積:490.79m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間	A棟地上001層、面積:324.38m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨業)(G3),樓電梯間,梯廳,車道
A棟地上002層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上003層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上005層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上007層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積:294.45m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上009層、面積:294.43m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:39.66m ² 、高度:3.1M、用途:樓電梯間	A棟突出物002層、面積:39.66m ² 、高度:2.8M、用途:水錶機房,樓梯間
A棟突出物003層、面積:39.66m ² 、高度:3.1M、用途:樓梯間,水箱	

雜項工作物: 排水溝:長度125.44m

圍牆:長度80.12m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：109年12月24日（法令適用日期：109年12月24日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《657.32》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：陳菡閔結構技師事務所，技師：陳菡閔結構技師。
6. 地質調查專業技師：磐工工程顧問股份有限公司，技師：郭晉榮大地工程技師。
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，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
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，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
14. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖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次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
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111年3月7日府都設字第1113003456號函完成都市設計審議程序。





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0220號

注意事項：

20. 本案係容積移轉接受基地，經本府109年12月24日北市都新字第1097018261號函核備自本市大同區迪化段三小段318、318-1、319、392、393、394、395、396、397、398、398-1、399、399-1、400等14筆地號移入容積共275.28平方公尺，合計移入容積628.28平方公尺。容積移轉核准函：府授都新字第1116002968號。
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267.59平方公尺，屋頂平臺綠化面積為135.72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，應於一樓樓板勘驗時，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基地保水、雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量34.04噸或生活雜排水回收再利用系統、省水標章及節能標章之設施，其中省水標章及節能標章之設施、屋頂平台綠化面積135.72平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案起造人應繳納綠建築保證金，金額為新臺幣2,736,477元，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。
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」。
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性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛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，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
32. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前列管範圍打通15公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
33. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
34. 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土保持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。
35. 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。
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CNS3299-12(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。
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. 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。
43. 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。
44. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
45. (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。
46. 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

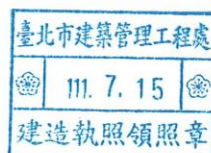


臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0220號

注意事項：

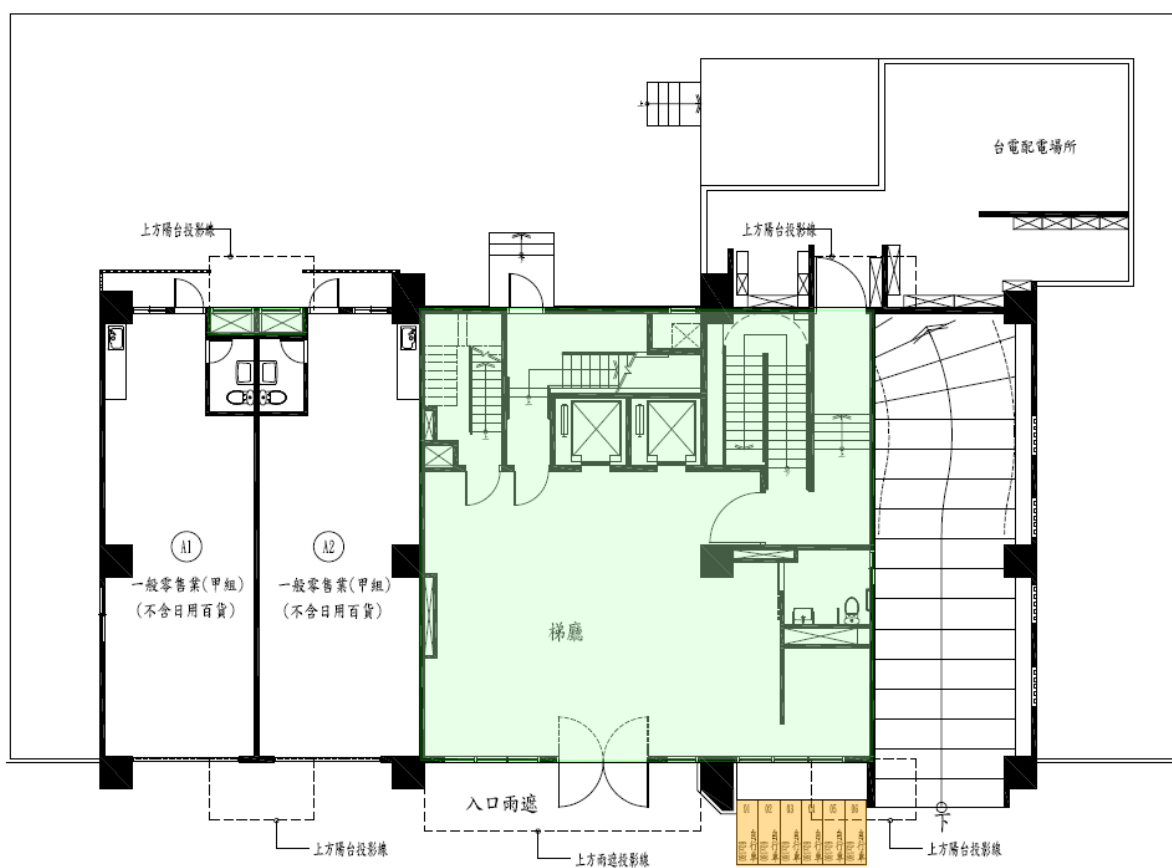
- 申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.依臺北市政府111年3月7日府都設字第1113003456號函說明二：
- (一)本案自建築線退縮之無遮簷人行道應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- (二)依「修訂『擬定台北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制要點案」規定：
1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下一層規劃6席機車停車位及5席汽車停車位，皆預留充電管線。
2、地面成留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地南側共計留設6席。
3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。
4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。
5、本案因取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電表及智慧化給排水管理系統。
- (三)專有陽台立體綠化部分除承諾於竣工後認養兩年及納入管理規約外，並額外提供24萬元（每月1萬元x12個月x2年）基金予管委會續管。
- (四)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。
- 50.本案基地面臨接十五公尺計畫道路，目前正由新建工程處施工中。若新建工程處於本案放樣勘驗前仍未完成相關出入通路之計畫道路開闢，起造人願依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」相關規定，自行開闢完成施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。



附件二、本戶房屋平面圖

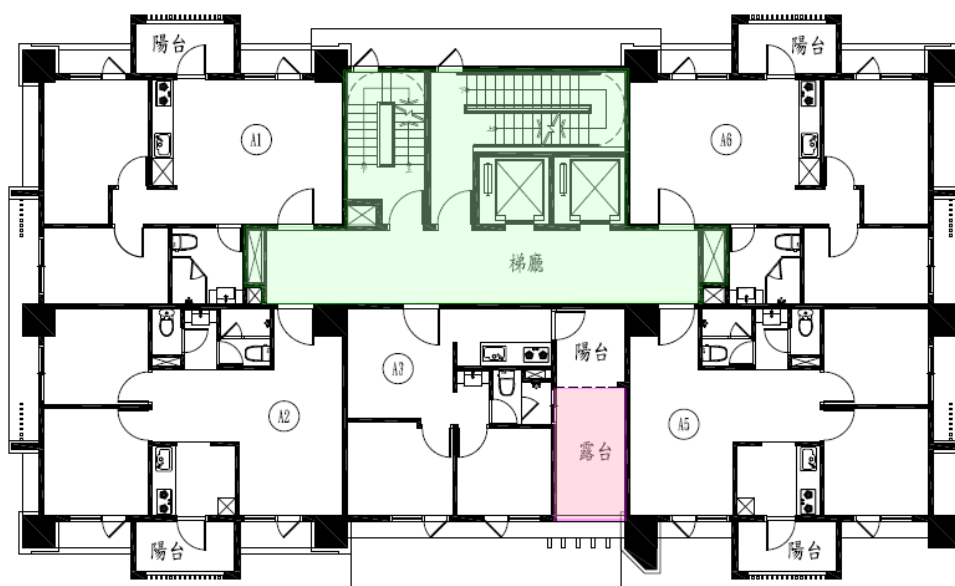
附件三、停車位位置示意圖

附件四、共用部份與約定專用圖說



一層平面圖

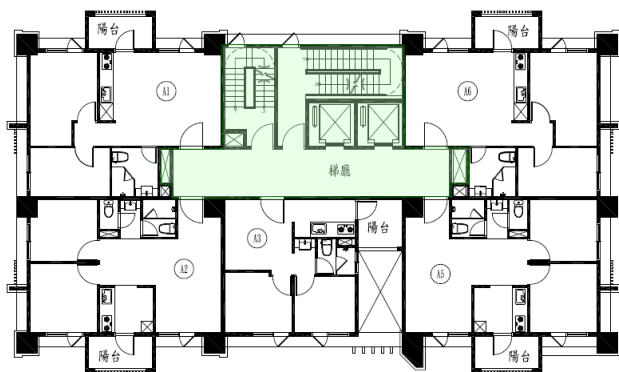
■ 共用部份
■ 分管使用



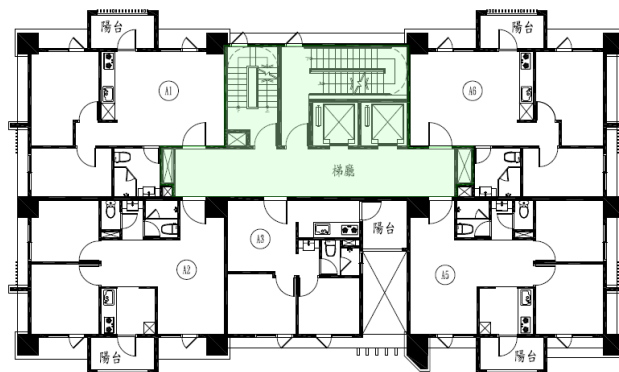
二層平面圖

■ 共用部份
■ 約定專用

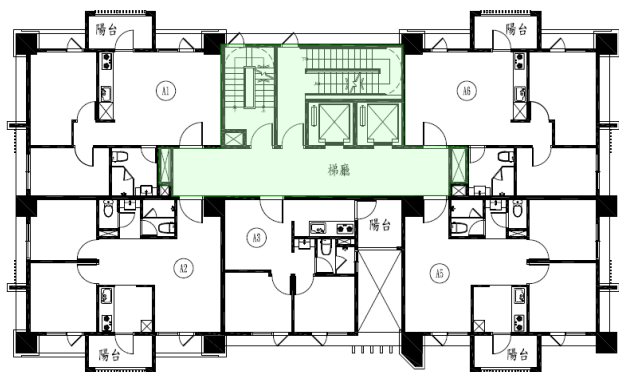
附件四、共用部份與約定專用圖說



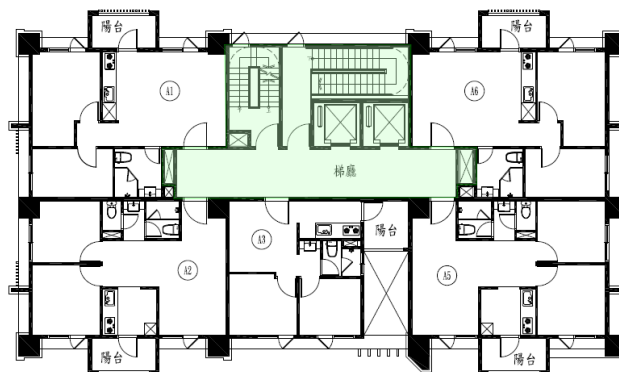
三、六層平面圖 ■ 共用部份



四、七層平面圖 ■ 共用部份

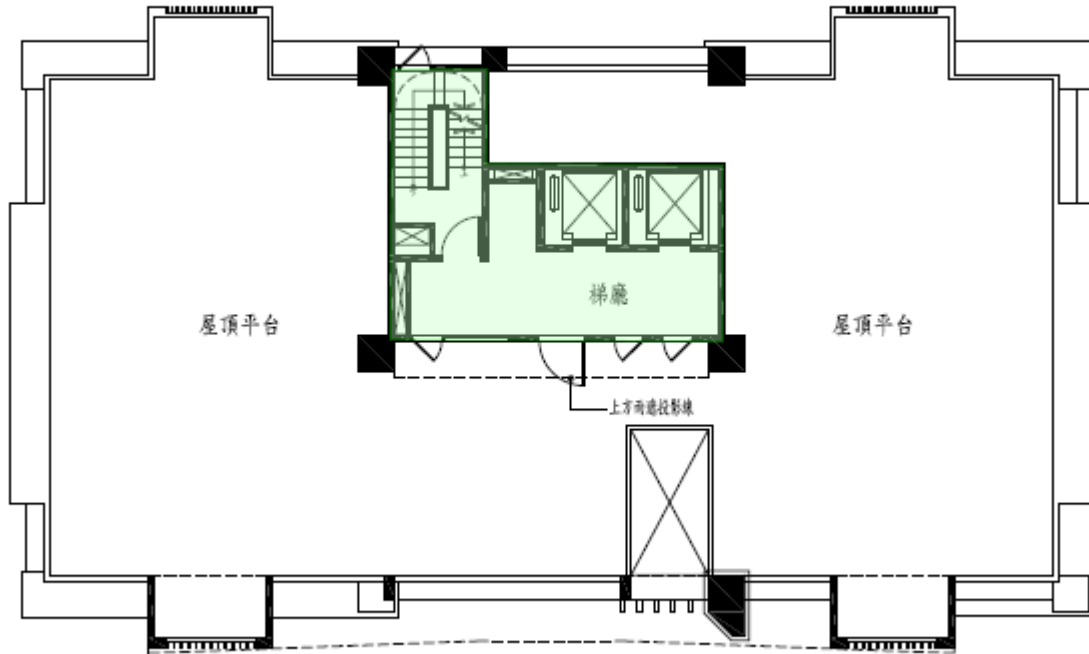


五、八層平面圖 ■ 共用部份

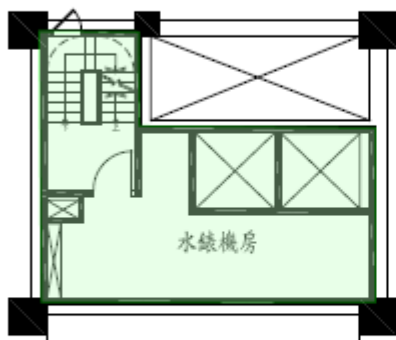


九層平面圖 ■ 共用部份

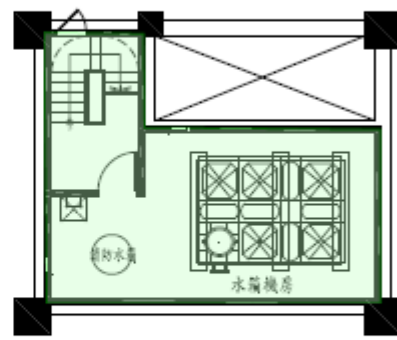
附件四、共用部份與約定專用圖說



屋頂一層平面圖



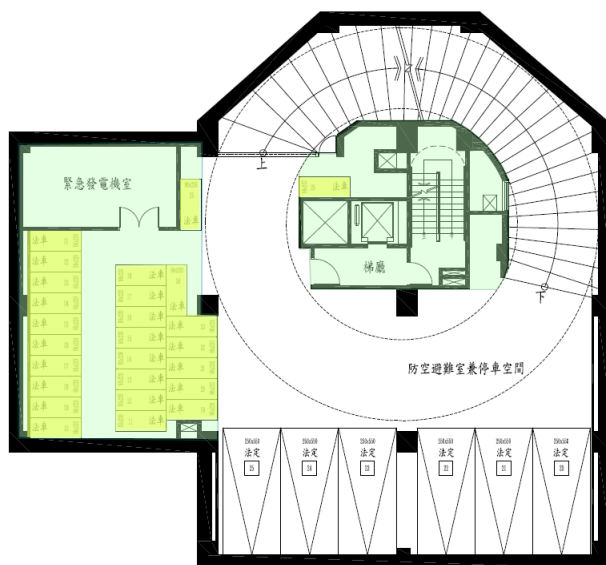
屋突二層平面圖



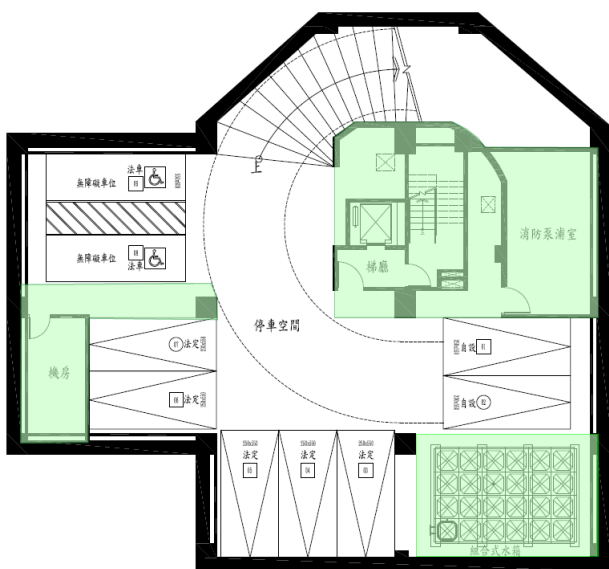
屋突三層平面圖

共用部份

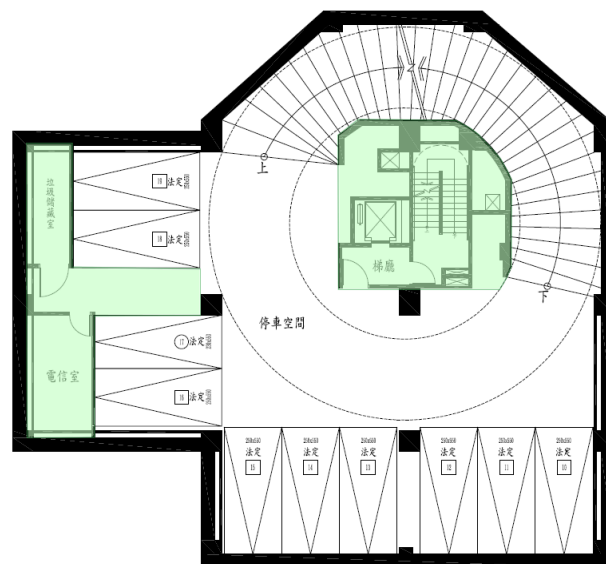
附件四、共用部份與約定專用圖說



地下一層平面圖



地下三層平面圖



地下二層平面圖

附件五、房地暨車位總價付款明細表

每期進度別	應繳房屋款	應繳土地款
訂 金	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
簽 約 金	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
使用執照申請	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
銀行貸款 (產權移轉)	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
交 屋 款	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
房地車位 合計總價款	仟 佰 拾 萬元整	

註：房屋價款內含營業稅 5%。

附件五之一、房地買賣面積明細及單價明細表

案名：	_____	房屋：	_____	汽車位：	_____	層	_____	號	_____
本契約買賣總價款、面積、單價明細及付款方式，如下：									
一、本契約總價款				萬元(含稅)，包含：					
(一)房屋價款				萬元(含土地款、房屋款)					
土地價款				萬元					
建物價款				萬元(含稅)，包含：					
專有部分				萬元					
1.主建物				萬元	(單價			萬元/坪)	
2.附屬建物-陽台				萬元	(單價			萬元/坪)	
共有部分				萬元	(單價			萬元/坪)	
(二)車位價款				萬元(含稅)					
車位建物價款				萬元(含稅)					
二、房屋登記面積(包含)				平方公尺	(約			坪)	
(一)專有部份				平方公尺	(約			坪)	
1.主建物				平方公尺	(約			坪)	
2.附屬建物(包含)				平方公尺	(約			坪)	
陽台				平方公尺	(約			坪)	
雨遮				平方公尺	(約			坪)	
(二)共有部份				平方公尺	(約			坪)	
主建物面積占本房屋得登記總面積比例				%					
三、房地買賣總價款付款方式								單位:萬元	
期別名稱	訂金	簽約金	使用執照申請	交屋款	房地總價款(含車位)				
合計									

附件六、代辦抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 因向常般建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買「常般一域」___戶___樓之房屋乙戶及地下___層第_____號停車位___個及連同該房屋之持分土地，雙方訂有「常般一域」房屋土地預定買賣契約書」(以下簡稱本約)。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額計新台幣___仟___佰___拾___萬元整，以資繳付本約付款期別明細表中金融貸款下之價款。
- 二、買方委託賣方及賣方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，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利率、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項取款單或撥款委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款委託書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指定貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑條文件交付賣方代領、或需買方親自會同辦理時，買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。
- 五、本委託書簽訂後，除有違反本案建物契約第十一條第二款、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之保證本票交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。

八、若因下列因素或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本約第十八條第五款不貸款或減少貸款之付款方式處理。

(一)買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。

(二)買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。

(三)買方自動放棄辦理貸款。

(四)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因。

九、依前條規定為不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。

十、若買方違反本協議任何約定，除按本約第九條規定計算遲延利息外，賣方得依法行使以上之權利，催繳後仍未繳納則依本約第九條第二項辦理。

十一、本協議書壹式二份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：常殷建設股份有限公司

負 責 人：陳 暉 鵬

統 一 編 號：84137775

地 址：台北市大同區延平北路一段 108 號 2 樓

電 話：02 2555-6945

中 華 民 國 年 月 日

附件六之一 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 因向常般建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買「常般一域」___戶___樓之房屋乙戶及地下___層第_____號停車位___個及連同該房屋之持分土地，雙方訂有「常般一域」房屋土地預定買賣契約書」(以下簡稱本約)。今買方欲自行以以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣___仟___佰___拾___萬元整，以資繳付本約付款期別明細表中金融貸款下之價款。
- 二、買方同意由賣方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，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日之保證本票，並於抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，除按本約第九條之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款金融機構時，應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、本委託書簽訂後，除有違反本案建物契約第十一條第二款、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。

七、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七
日以上時，按本約第九條之規定計算遲延利息。

八、若買方違反本協議任何約定，除按本約第九條之規定計算遲延利息外，賣方得依
法行使以上之權利，催繳後仍未繳納則依本約第九條第二項辦理。

九、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：常殷建設股份有限公司

負 責 人：陳 暉 鵬

統 一 編 號：84137775

地 址：台北市大同區延平北路一段 108 號 2 樓

電 話：02 2555-6945

中 華 民 國 年 月 日

附件六之二、不貸款或減少貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 因向常般建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買「常般一域」___戶___樓之房屋乙戶及地下___層第_____號停車位___個及連同該房屋之持分土地，雙方訂有「常般一域」房屋土地預定買賣契約書」(以下簡稱本約)。關於全部或部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部／部分所有權移轉款計為新台幣___仟___佰___拾___萬元整。
賣方應於以買方名義申報之稅單核發後，以書面通知買方繳款，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。賣方待前述款項繳清後始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立同前揭所有權移轉款之保證本票交付賣方收執，且同意授權賣方填寫到期日，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清上述款項後，賣方需無條件返還上保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第九條之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：
身分證字號：

賣 方：常般建設股份有限公司
負 責 人：陳 暉 鵬
統 一 編 號：84137775
地 址：台北市大同區延平北路一段 108 號 2 樓
電 話：02 2555-6945

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件七、代刻及使用印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)。

被 受 權 人：常般建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)。

雙方茲就代刻印章及授權使用印章等宜約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方應於交屋時交還買方。
- 二、本印章僅得使用於座落台北市北投區軟橋段 77 地號等 1 筆土地上興建之「常般一域」大樓編號_____戶_____樓房屋壹戶及地下第_____層車位編號第_____號共計_____個汽車停車位暨房屋應有之土地持分之所有權移轉登記及相關稅捐之申請、變更、領用、工程受益費負擔之承諾及辦理貸款(包括抵押權設定)、代辦貸款開戶並領取貸款及實價登錄申報及暨預售屋買賣契約解除時，賣方辦理撤銷增值稅及契稅申報之用。
- 三、賣方不得將前款授權印章使用於本書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託。
- 五、買賣雙方如有糾紛，買方並同意依民事訴訟程序解決糾紛，且保證不影響于授權書第二條各款使用印章之授權、及本社區其他買方產權登記及權狀之領取。
- 六、立授權書人即買方係本於自由意志及誠實信用之原則立本授權書，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人(買方)：

身分證字號：

被 授 權 人(賣方)：常般建設股份有限公司

負 責 人：陳 暉 鵬

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八、建材設備表

■ 建築結構

本工程樑、柱、樓版、外牆悉依主管機關核定圖樣與標準施工，並特聘國內知名專業結構技師所設計及電腦程式精確計算，採用鋼筋混凝土(RC)構造，結構依政府最新修訂之建築技術規則建築物耐震設計標準，保障建築物穩定與安全。

■ 外觀設計

特聘專業建築師精心設計規劃一棟地上九層、地下三層之現代精緻豪華住宅大樓；建物外牆採天然石材搭配高級外牆磚及金屬板、鋁格柵等整體規劃設計。

■ 壹樓門廳

壹樓門廳委由專業室內設計師整體設計，規劃物業管理櫃台、多功能複合式交誼廳活動空間；地坪鋪設天然石材，牆面採天然石材配木作飾板，平頂為整體設計之天花板，精緻典雅。

■ 各樓層梯廳

地坪及牆面鋪設天然石材，平頂為整體設計之天花板。

■ 電梯

- 一、採用日立·永大 12 人份、105m/min 微電腦變壓變頻載客電梯。
- 二、電梯內設置監視系統及緊急通話系統可與管理櫃台連線；另裝設智慧型感應讀卡系統可實施樓層管制，確保住家安全。

■ 公共樓梯間

- 一、地坪鋪設高級止滑石英磚。
- 二、牆面及平頂面漆水泥漆，附 LED 照明燈具。
- 三、安全門採金屬防火門，安全美觀。

■ 門 窗

一、一樓店面：

1. 大門：前門採用鐵捲門，後門採用金屬門。
2. 鋁窗：採用 YKK 鋁窗，搭配 6+6mm Low-E 膠合玻璃並附紗窗。
3. 衛浴門：採用木質門扇加通風百葉並附高級水平門鎖。

二、二樓以上住家：

1. 玄關門：採用單面鑄鋁防火門搭配 Dormakaba 電子門鎖。
2. 鋁窗：採用 YKK 鋁窗，搭配 6+6mm Low-E 膠合玻璃並附紗窗。

3. 室內門：採用木質門扇並附高級水平門鎖。
4. 衛浴門：採用木質門扇加通風百葉並附高級水平門鎖。
5. 工作陽台門：採用 YKK 三合一通風鋁門並附紗窗。

■ 室內地坪

一、一樓店面：

1. 地坪採用天然石材
2. 浴室地坪鋪設 30cm*30cm 止滑石英地磚。

二、二樓以上住家：

1. 客餐廳、臥室、廚房地坪鋪設冠軍 80cm*80cm 拋光石英磚並搭配隔音墊。
2. 浴室地坪鋪設 30cm*30cm 止滑石英地磚。
3. 陽台及露臺地坪鋪設 20cm*20cm 止滑石英磚。

■ 室內牆面

一、一樓店面：

1. 牆面面漆採環保乳膠漆。
2. 浴室牆面貼冠軍 30cm*60cm 石英磚。
3. 廚房牆面採用冠軍 30cm*60cm 壁磚或環保乳膠漆。

二、二樓以上住家：

1. 室內隔間採輕質隔間牆。
2. 牆面面漆採環保乳膠漆。
3. 浴室牆面貼冠軍 30cm*60cm 石英磚。
4. 廚房牆面採用烤漆玻璃搭配冠軍 30cm*60cm 壁磚或環保乳膠漆。

■ 室內平頂

一、一樓店面：

1. 明架輕鋼架附礦纖天花板。
2. 浴室採矽酸鈣板刷漆處理。

二、二樓以上住家：

1. 客餐廳及臥室平頂採水泥批土。
2. 浴室採矽酸鈣板刷漆處理。
3. 廚房為矽酸鈣板刷漆處理。

4. 陽台天花採企口鋁板或金屬格柵。

■ 廚具設備

一、一樓店面：

櫥櫃採用日本原裝進口 Clean up 低甲醛環保櫃體，搭配 LG 人造石檯面。設備採用林內 IH 爐及烘碗機，搭配愛惠普淨水器、廚下型加熱器、RECO 無鉛伸縮龍頭。

二、二樓以上住家 A1、A2、A5、A6 戶：

櫥櫃採用日本原裝進口 Clean up 低甲醛環保櫃體，搭配 LG 人造石檯面。設備採用林內瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機，附電器櫃及 Best 微波烤箱，搭配愛惠普淨水器、廚下型加熱器、RECO 無鉛伸縮龍頭。

三、二樓以上住家 A3 戶：

櫥櫃採用日本原裝進口 Clean up 低甲醛環保櫃體，搭配 LG 人造石檯面。設備採用林內瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機，搭配愛惠普淨水器、廚下型加熱器、RECO 無鉛伸縮龍頭。

■ 衛浴設備

一、一樓店面：

1. 面盆：採用 TOTO 面盆搭配 hansgrohe 龍頭。
2. 馬桶：採用 TOTO 馬桶搭配溫水 Washlet。
3. 通風設備：採用 Panasonic 抽風機。
4. 配件：明鏡、毛巾桿

二、二樓以上住家 A1、A3、A6 戶：

1. 面盆：採用 TOTO 面盆搭配 hansgrohe 龍頭，檯面採天然石材下方附設浴櫃。
2. 馬桶：採用 TOTO 全自動馬桶。
3. 通風設備：採用 Panasonic 四合一暖風機。
4. 淋浴設備：採用 hansgrohe 控溫淋浴花灑，搭配 ITAI 淋浴拉門。
5. 配件：明鏡、毛巾桿。

三、二樓以上住家 A2、A5 戶

1. 面盆：採用 TOTO 面盆搭配 hansgrohe 龍頭，檯面採天然石材下方附設浴

櫃。

2. 馬桶：採用 TOTO 全自動馬桶及 TOTO 馬桶搭配溫水 Washlet。
3. 通風設備：採用 Panasonic 四合一暖風機。
4. 淋浴設備：採用 hansgrohe 控溫淋浴花灑，搭配 ITAI 淋浴拉門。
5. 配件：明鏡、毛巾桿。

■ 空調設備

- 一、配置日立分離式變頻冷暖空調室外機及吊隱式室內機，並統一規劃安裝室內、外機位置，冷媒管及排水管皆配置完成，風管由買方自行施作。
- 二、各戶皆為當層排氣工法，採 PVC 明管施作。

■ 電器設備

- 一、依照台灣電力公司標準設計，各戶採用單相三線 110V/220V 供電，並設置獨立電錶乙只。
- 二、公共用電採三相三線 220V 供電，並設置共用電錶。
- 三、各戶採暗管配線，增加使用安全，電管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華等正字標記廠牌。
- 四、各戶室內開關箱採用士林、台芝等正字標記無熔絲開關，並於工作陽台及浴室迴路加設漏電斷路器。

■ 給排水設備

- 一、各戶設置獨立水錶，採用間接式供水，在地下室設置水箱，並以泵浦送至屋頂蓄水池，再由重力給水方式送至各戶；採用 FRP 組合式水箱，並加裝反入侵偵測系統連結至管理櫃台，以確保儲水品質及安全。
- 二、冷熱水管採不銹鋼被覆管。
- 三、本案於地下室水箱前安裝楔型過濾器，淨化水質。
- 四、室內污廢水經由管道匯入大樓污水設備後排入衛生下水道。
- 五、排水管採 CNS 正字標記 PVC 管。
- 六、本案設有 Durgo、Studor 等吸氣閥。

■ 電視電話網路設備

- 一、各戶依室內空間規劃預留電視、電話、網路插孔。
- 二、屋頂統一設置數位電視、共同天線，並預留有線電視垂直主幹管路，接收有線電視收視費用由買方自理。
- 三、設置光纖網路到府系統(FTTH)，寬頻網路由買方自行申請。

■ 瓦斯配管

統一由公司代為申請辦理，並委託瓦斯公司規劃設計施工，瓦斯錶由買方於交屋後自行申請掛表。

■ 消防安全設備

- 一、依據消防法規設置消防栓箱、火總綜合盤、出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明及緊急廣播喇叭等設備。
- 二、各層梯間及走道依消防核准圖說設置滅火器及火警感知器，由管理櫃台監控指揮。
- 三、依法規於各層各戶室內均設有火警感知器，可即時監測火災發生狀況。
- 四、依法規設置緊急廣播喇叭，連通於管理櫃台廣播主機，異常時可做火警廣播。
- 五、依法規於電梯間及樓梯設置緊急照明燈，地下層出口門廳設避難方向指示燈，各層設滅火器。

■ 緊急供電設備

- 一、地下室設置自動發電機組，以便停電時供應電梯、保全、消防、停車場及公共區域等必要設備使用。
- 二、一樓店面於牆面及弱電箱共兩處設置緊急插座。
- 三、二樓以上住家於客廳、弱電箱、冰箱、熱水器共四處設置緊急插座。

■ 停車場設備

- 一、本社區停車場採平面式車道及車位，地下室出入口採用 e-Tag 感應管制系統。
- 二、地下層停車場安裝行動電話強波設備。
- 三、地下層停車場設置進排風機及導流通風設備。
- 四、停車場入口坡道之地坪鋪設高級車道磚，室內地坪採用 EPOXY 環氧樹脂鋪設，牆面及平頂刷漆並搭配照明設計。
- 五、汽車場預留充電專用公錶及管路，充電設備及線路由買方自行安裝，收費方式由管委會訂定。

■ 家庭防盜及對講系統

- 一、各戶室內裝設視訊對講系統，包含防盜、監控、保全等功能，可與管理中心連線；並於室外大門旁設置獨立對講機。
- 二、各戶室內設一處緊急求救按鈕。

- 三、各戶廚房設置瓦斯測漏警報器。
- 四、住家大門、陽台門設置隱藏式磁簧感應器。

■ 大樓安全管理

- 一、社區設置公共機電管理監控系統，於管理櫃檯螢幕警示。
- 二、社區設置閉路監視系統 CCTV，於大樓入口、屋頂平台、一樓大廳、電梯車廂、地下室停車場、車道進出口均設有攝影機。
- 三、一樓大門入口處及電梯車廂內裝設感應讀卡系統，管制出入大樓人員。

■ 其他設備

- 一、屋頂採用 PU 防水搭配 PS 板隔熱處理。
- 二、屋頂平台規劃花園造景，由賣方統一設計。
- 三、垃圾集放區設置冷藏室、分類回收桶，以維護社區清潔衛生。
- 四、門廳設置電子佈告欄，提供社區住戶最新資訊。

■ 特殊約定事項

- 一、石材或木板等天然建材其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象。
- 二、為確保建物各向立面整體美觀，住戶不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似行為。
- 三、銷售現場樣品屋所展示之建材設備悉以本契約內建材表所載為準，未載明者則考量整體一致與施工規劃，由本公司統一選定，買方不得要求更換。

附件九、分管協議書

- 一、立書人承買座落台北市北投區軟橋段 77 地號土地上興建之「常殷一域」大樓編號____戶____樓房屋壹戶及地下____層車位編號____號共計____個汽車停車位，歸買方持分及擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分及編號位置擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利。
- 二、本社區一層戶外設置自行車停車位共 6 位及地下一層機車停車位共 26 位，皆屬本社區公共設施之一部份，地下一層之面積由全體區分所有權人共同分攤（一層戶外自行車停車位不計面積），其使用、管理權利歸屬本社區管理委員會，使用方式及管理辦法由管委會訂定之。
- 三、地下層防空避難室兼機車停車空間，遇空襲或緊急事件時，依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用。
- 四、二樓 A3 戶相連之露台，歸該露台相連接戶之區分所有權人管理使用並約定專用，依法不得違建，需遵守本約及社區管理規約之相關規定。
- 五、本分管協議書內容為社區住戶管理規約之一部份，經由立書人簽署後，不得以區分所有權人會議推翻或修改前協議條款；立書人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書之權利及義務。

立協議書人(買方)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、裝潢(修)施工切結書

裝潢(修)施工切結書

立切結書本人(區權人)_____或其委託廠商_____茲因向常殷建設股份有限公司購買座落在台北市北投區【常殷一域】社區之房屋____戶____樓，並購買地下_____層停車位，停車位編號第_____號車位_____個，除同意遵守本買賣契約及社區管理規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物業主/管委會之糾正或停工等處置，並願負損害賠償責任。

另同意依裝潢施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣 50,000 元及預繳環境維護管理費 60 日，計新台幣:6,000 元（若不足時，由裝潢保證金內扣除，於結算時一併找補），其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 60 天內每日 100 元；裝潢保證金於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管委會認可後，無息退回，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則，願負連帶責任。

此致

常殷建設股份有限公司

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十之一、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本社區建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本社區管理中心查詢閱覽），規劃完成後，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。
- 三、於室內裝修施工前，應將施工許可證文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 四、室內裝潢(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，裝潢(修)戶應於本社區室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及社區管理規約之規範。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於進場保護鋪設前 3~5 天，需繳納每戶裝潢保證金予管委會，若管委會尚未成立前，則委任常殷建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經常殷建設股份有限公司認可者，由常殷建設股份有限公司無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本社區管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)進場裝潢(修)施工 / 保護鋪設前 3~5 天需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金：每戶計新台幣伍萬元整 (50,000 元/戶)。
 - 環境維護管理費：每戶計新台幣陸仟元整 (6,000 元/60 天)。
 - 抬頭戶名：常殷建設股份有限公司
 - 銀行行庫：_____ 行庫代號：_____ 行庫帳號：_____
 2. 簽具裝潢(修)施工工程切結書。

憑上述收據，向社區管理中心辦理初次進場施工登記。

未申請施工許可完成者不得進入社區。

- (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三)搬運材料及工具應使用指定之路線、電梯(貨梯)，周圍牆壁、地板、電梯內進行保護木板/珍珠板雙層包覆，施作期間如保護板破損必需重新包覆，以免造成梯廳地板石材損傷，並於施工結束後拆除。不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。
- (四)材料工具之進出本社區建物，須經本社區管理中心之查驗後放行。
- (五)為維護本社區建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (六)施工時間：上午 08：00 至 11：40、下午 13：00 至 17：00 止(17:30 前廠商需離開社區)，星期六日及國定例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。星期六可申請靜音工程施工，但需 3~5 天前管理中心申請。
- (七)施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (八)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。
- (九)搬運建材及砂石應使用指定之電梯(貨梯/鋪設保護板)，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十)施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本社區，不得放置梯廳或樓梯間。
- (十一)施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時聯絡本社區管理中心作緊急處理，並自行負責立即修復。
- (十二)進行裝潢及搬家時，相關動線(含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十三)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。
- (十四)施工人員不得進入會館、其他公共區域或干擾非其承包工作之地區。
- (十五)裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。
- (十六)施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺，施工中請務必關閉大門(勿開啟)。
- (十七)承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。

(十八)進行油漆粉刷等有氣味、粉層之工程時，應注意通風，並自行準備吸塵等相關設備，避免味道及粉層飄到、傳到其它戶別及公共區域，造成汙染。

(十九)裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起每日壹佰元，並於進場裝潢(修)保護鋪設前預先一次繳納，計新台幣陸仟元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

(二十)承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理心得令其停工並不得進入本社區，亦可請住戶更換承包商。

八、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，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

九、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。

十、施工期間因施工需要，應向社區管理中心申請並同意後，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，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

十一、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。

(二)雖有前款之損壞情事，但確已修復，並驗收確認合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十二、本裝潢(修)施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

附件十一、公寓大廈住戶管理規約（草約）

本「常般一域」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

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。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。
- 四、停車空間應依下列規定：
 - （一）停車空間之權利：

為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
 - （二）停車空間之使用管理：

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

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

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

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、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支應。

四、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。

五、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，本社區應負責維護管理。

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。

七、本公寓大廈 A3 戶二樓露臺，約定由鄰接之當層住戶無償管理使用，但使用方式須符合法令規範。

八、本社區建築物陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

九、本社區建築物專有陽台立體綠化部分，起造人於使用執照取得竣工日後認養二年，並額外提供新台幣 24 萬元整（每月 1 萬元 x 12 個月 x 2 年）基金予管委會續管。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 2.經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

(二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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，如附件三。

(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其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (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 1/5 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 1/5 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：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人 2/3 以上及其區分所有權比例合計 2/3 以上出席，以出席人數 3/4 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。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人

之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及

代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

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

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

(一)主任委員一名。

(二)財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(三)監察委員（負責監察業務之委員）一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(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、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、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、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，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)監察委員及財務委員由管理委員互推之。

監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期：自選任日起為期一年。

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2/3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1/2以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前

- 一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
 - 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。
- 管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
 - 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後

十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責

人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(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，房屋為每坪新台幣 180 元/月，停車位以每位 800 元/月，機車位以每位 200 元/月。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，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，房屋為每坪新台幣 900 元，停車位以每位 4000 元，機車位以每位 1000 元/。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)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。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度，自管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底止。
- 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

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，

委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

- 五、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、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。

信託契約書



常殷建設股份有限公司

中國建築經理股份有限公司

約據對保人員：呂宗翰

信託契約書

常般建設股份有限公司 (以下稱「甲方」)
立契約書人： 中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「乙方」)
中國建築經理股份有限公司 (以下稱「丙方」)

緣甲方與本開發案之承購戶簽訂預售屋買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案承購戶所繳價金專款專用，甲方將價金信託予乙方，並由丙方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由乙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付，甲、乙、丙三方合意訂定信託條款如后，以資共同遵守。

第一條 定義

除本契約另有約定外，本契約使用之名詞定義如下：

- 一、 本開發案：指甲方擬於台北市北投區軟橋段 77 地號之土地上興建建築物之土地開發案。
- 二、 信託專戶：指乙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
- 三、 甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知乙方之自有帳戶。
- 四、 預售屋買賣契約：指甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂之房地買賣契約。
- 五、 專款專用：指承購戶所繳價金於甲方取得財產權交付信託後，除辦理本契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。
- 六、 查詢網頁：指乙方所架設之查詢網頁，用以供承購戶查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，並於該網頁明確提供承購戶通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於該網頁，使承購戶知悉：
 - (一) 本契約第六條第六項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二) 特定事由之發生，即甲方因解散、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；
 - (三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十條信託財產之分配結果及分配比例。

第二條 信託目的

為確保本開發案承購戶所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將資金信託交付予乙方，由乙方依本契約之約定撥付資金。

第三條 信託當事人

一、 甲方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，乙方為本契約之受託人，丙方為本契約之關係人。甲方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。

二、 甲方不可撤銷地聲明及保證：

(一) 其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於信託財產上。

(二) 非經乙方之事前書面同意，其不得變更受益人、亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。

(三) 其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。

(四) 信託存續期間內，甲方若發生繼受之情事，其繼受人必須無條件同意繼受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。

三、 甲方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致乙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

信託財產包括：

一、 承購戶依預售屋買賣契約於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。甲方應確保前述價金交付信託。

二、 其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由乙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

信託存續期間自本契約簽訂日起至本契約依第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理及運用方法

一、 甲方茲同意乙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱，開立銀行存款帳戶存放信託財產，除由乙方依本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。

二、 資金之流入：

甲方應自行責成承購戶將承購戶各期應繳付價金存入信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(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，乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年6月30日及12月31日逐筆結算造冊，並於次月同一期日前提供予乙方核對。除甲方已預先提存同等之金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，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，依資金流出之約定辦理相關價金返還。

三、 資金之流出：

(一) 信託專戶資金之運用：

(本開發案完成建物所有權第一次登記前)

1. 甲方擬自信託專戶請領款項時，應檢附請款費用單據(如屬甲存應另檢附兌現憑證)佐證，惟不得檢附甲方內部文件或網路銀行預約轉帳畫面。
2. 甲方同意並授權丙方於完成工程查核(及)或財務稽核後，由丙方指示乙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入甲方指定之自有帳戶或甲方交易相對人之帳戶。
3. 甲方不得請領信託專戶內承購戶之滯納金。

(本開發案完成建物所有權第一次登記後)

1. 於乙方確認本開發案已完成建物所有權第一次登記後，信託專戶內資金之撥付，由甲方指示乙方辦理。如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。

(二) 下列原因發生時，甲方同意並授權丙方於完成由甲方提供之相關證明文件查核後，指示乙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入指定之帳戶。

1. 甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記

錄)。

2.承購戶如有更換購買標的，導致甲方須退還價差之情形，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。

3.乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方如有將價金誤入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書，並由甲方提供價金誤入信託專戶聲明書及相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將甲方誤存入之價金撥付至甲方之自有帳戶。

4.乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，承購戶如有將價金誤入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書、承購戶提供價金誤入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將承購戶誤存入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶誤入價金之付款記錄)。

(三)如承購戶以書面通知乙方其與甲方就預售屋買賣契約發生買賣糾紛時，乙方應將該承購戶之書面通知轉知甲方，並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留等同所有該承購戶存入信託專戶之累計價金總金額(以下稱「保留爭議款項」，保留爭議款項之計算以乙方帳載額為準；如保留爭議款項數額超過乙方信託專戶帳上餘額，則僅先保留帳載餘額，後續如有款項存入，再陸續保留至保留爭議款項)，該保留爭議款項不得動用。乙方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲方，包括：

1.僅於信託存續期間保留於信託專戶。

2.於執行保留後承購戶仍繼續存入價金至信託專戶，則得依信託專戶帳務資訊，列入保留爭議款項。

3.承購戶就買賣糾紛之履約，回歸買賣契約處理，不因爭議款項保留而受影響。

4.如承購戶及甲方雙方合意買賣糾紛已解決，經以書面通知乙方，始解除不得動用限制。

5.如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決，將依信託契約結算信託專戶並返還餘額予甲方。

6.如甲方無法依約定完工或交屋時，將依第十四條約定辦理，即乙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用

後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，將通知承購戶；如尚有剩餘信託財產可供分配，將通知承購戶經確認身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

- 四、前項各款所定有關資金流出之情形，乙方係依本契約之約定及丙方之書面指示辦理，相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍，乙方就甲方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如甲方提供之相關證明文件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。
- 五、本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且乙方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用，甲方不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。
- 六、信託存續期間，甲方應就下列事項，每年提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經丙方查核之報告：
 - (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，是否有遲延未交付信託之情形。
- 七、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方自行查核之結果有異常、乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之書面限期要求提出說明、補足不足金額或改善之。倘甲方仍未於期限內提出說明、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。
- 八、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第六項之規定出具查核報告：
 - (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

第七條 受託人之責任

- 一、 乙方處理信託事務應依信託法、信託業法及有關法令規定，負善良管理人之責任及忠實義務。

二、 建立帳冊及財產目錄

(一) 乙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得流用。

(二) 乙方應製作下列信託財產報告提供予甲方：

1. 信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2. 信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。

3. 結算時之資產負債報告書及損益報告書。

三、 其他為信託目的之完成，乙方認為必要之管理事宜。

四、 乙方應取得甲方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

五、 信託存續期間，乙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且乙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。

六、 乙方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

七、 風險預告條款：甲方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非乙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失等，均由甲方自行負擔，乙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

一、 信託報酬由甲、乙方以他約另訂之。

二、 甲方終止本契約或因可歸責於甲方之事由致乙方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付乙方信託報酬之全部。

三、 本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，乙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以任何理由向乙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、 信託關係消滅時，除乙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，乙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，撥入

甲方自有帳戶辦理信託財產(如有)返還。如有不足,應由甲方負責償還,並視為乙方對信託財產有處分權,甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。

- 二、 結算書及報告書之承認,如甲方經乙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示,視為承認。
- 三、 若信託財產專戶之金錢不足以清償乙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務,甲方應於接獲乙方書面通知後三日內向乙方清償前述債務餘額,否則乙方得以部分或全部信託財產支應。
- 四、 信託關係消滅時,乙方辦理信託財產結算與返還前,信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅:

- 一、 信託目的已完成。
- 二、 信託目的不能完成(包括但不限於甲方因解散、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)。
- 三、 本契約當事人之共同書面同意,或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服而持續一個月以上。惟須滿足以下條件之一始生終止效力:
 - (一)甲方已向乙方提出其對承購戶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以書面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)甲方與乙方締約後,如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時,經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

前述所稱甲方已向乙方提出其對承購戶提供其他替代之履約擔保機制之證明,及所稱新受託人承諾接續履行本契約所定受託人義務之書面內容等,均應包含本契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分。後續為信託時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人,且甲、乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於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。

- 四、 乙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決,不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與求償權

- 一、 甲方充分了解並同意,乙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成,亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞

工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於乙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，乙方不負損害賠償或回復原狀之責。

- 二、非經甲方以書面通知且經乙方明示同意者外，乙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但乙方認為有必要時，得以乙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因乙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲方負完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、除有另行約定外(格式如附件一)，甲、丙方同意以其簽署本契約所用印之印章樣式（無須簽字）為本契約之印鑑式樣，做為本契約簽約後往來及執行本契約之依據（包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書）。印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知乙方，辦理變更事宜。
- 二、甲方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之控管與防制措施：
 - (一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管；甲方應提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方，乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二)甲方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、資料之提供
 - (一)甲方應提供相關資料俾利乙方辦理本契約相關事項，並應配合乙方需要隨時為資料補充或補正。
 - (二)乙方處理信託事務之相關資料，應於甲方請求時，提供相關資料予該方。
 - (三)甲方應依本契約之約定將有關係文經乙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案擬與各承購戶簽署之預售屋買賣契約書樣本予乙方留底備查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。
 - (四)甲方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約影本予乙方及丙方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約影本或其他轉讓文件之影本予乙方及丙方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理價金信託之目的同意乙方及丙方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。
- 四、甲方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事

(包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯漏)，致影響信託目的之達成或本契約相關事項之履行者，甲方應自負責任，如因此致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。

五、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依前項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

六、 契約之變更

(一) 本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有抵觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。本契約所載內容得經本契約當事人之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

(二) 如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，乙方應以書面通知甲方共同為之。如甲方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲方於上述期限內表示異議者，除本契約當事人另有協議外，乙方得以書面通知甲方後立即終止本契約。

七、 乙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲方有關本契約之相關資料。乙方對於甲方就本契約所涉及之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予乙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲方事前書面同意，乙方對本信託關係之資料應予保密，乙方對於本契約相關事項及內容不得揭露與本契約無關之第三人。但如乙方之員工係自與執行本契約無關之第三人處知悉本契約相關資訊，且其揭露非因乙方之故意或過失所致者，乙方無庸負擔任何責任。

八、 本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。

九、 發生甲方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如附件二，其效力及於承購戶。

十、 信託專戶服務申請約定

(一) 委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲此同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務(包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務)，並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行

股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他合乎法令規定之信託專戶名稱)之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。

- (二) 委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務。各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條 甲方無法依約完工或交屋之受益權歸屬於承購戶

信託契約因第十一條第二項事由而終止時，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即歸屬於承購戶。甲方同意並授權乙方依本條之約定方式辦理受益權分配：

- 一、 乙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，乙方應即就甲方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 二、 經依前款扣除必要相關費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應依甲方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於乙方所定期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由乙方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
- 三、 前款所稱應分配比例，係按各承購戶所支付並信託之價金占依前款規定提出文件之全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算；乙方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，乙方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條 預售屋買賣契約應特別約定事項

甲方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲方而非承購戶，甲方並不得使承購戶誤認乙方係為承購戶受託管理信託財產。甲方並應於預售屋買賣契約中明確約定或敘明下列條款或相關內容：

- 一、 本預售屋將價金交付信託，由中國信託商業銀行負責承作，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。
- 二、 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。
- 三、 買方確認，賣方已提供簽署之價金信託契約書影本予買方。
- 四、 買方瞭解本預售屋之開發、興建、銷售事宜均由賣方負責，價金信託之信

託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能，且價金信託內之金額會隨以信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用逐漸減少。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

- 五、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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受託機構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。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。
- 六、如賣方無法依約定完工或交屋（包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有之信託受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用後所餘款項。賣方已委託受託機構就已信託之價金，經結算後扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，視其剩餘之金額依本預售屋買賣案個別買方所支付信託之價金比例分配予買方，惟如已無剩餘或有不足，買方就其未獲分配部份，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 七、為辦理價金信託及配合受託機構（中國信託商業銀行）對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
 - （一）由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構（中國信託商業銀行）及中國建築經理股份有限公司蒐集、處理（含電腦處理）、利用及揭露。
 - （二）由賣方全權代理買方向受託機構（中國信託商業銀行）為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
 - （三）各該買方經完成開戶成為受託機構（中國信託商業銀行）「法人信託網-預售屋價金信託查詢專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構（中國信託商業銀行）保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

- 八、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且應約明其效力及於買方。
- 九、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 - (一) 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - (二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

第十六條 稅賦

- 一、本信託產生之所有稅賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦)，悉依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。
- 二、乙方可能會提供甲方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定(包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等)，可能與乙方之解釋或建議不同。因此，甲方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行斟酌本信託是否符合甲方之需求。乙方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

- 一、本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，甲方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。
- 三、就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約當事人均合意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊資恐

甲方同意乙方為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「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」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行以下措施，乙方依本條辦理若致甲方發生損害或承受不利益者，均由甲方自行承擔，乙方不負損害賠償責任。

- 一、乙方於發現甲方及/或其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、

法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易有關對象，以下稱關聯人) 為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲方及/或其關聯人；乙方並得終止本契約下之各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力 60 天（含）前以書面通知甲方。

二、乙方於定期或不定期審查甲方及其關聯人身份作業或認為必要時（包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求甲方於接獲乙方通知後 60 天（含）內提供審查所需之必要個人(含甲方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲方逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項服務約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約份數

本契約正本壹式參份，正本由甲、乙、丙方各自收執壹份。

附 件

附 件 一 印鑑約定書/授權書

附 件 二 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

個人資料保護說明

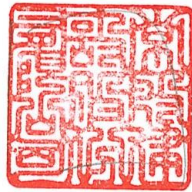
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸（包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人）。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明暨告知確認欄

委託人茲聲明及確認下列事項：

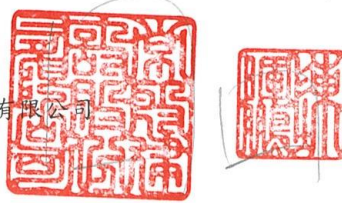
為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，其業經受託人職員之解說，瞭解本信託契約書粗體標示部分，係屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其業經七日合理審閱期間之詳閱、瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之拘束後，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽章)



立契約書人

甲 方：常殷建設股份有限公司
代 表 人：陳暉鵬
統 一 編 號：84137775
地 址：臺北市大同區延平北路1段108號2樓
電 話：02-2555-6945
傳 真：02-2555-6803



乙 方：中國信託商業銀行股份有限公司
代 表 人：楊銘祥
統 一 編 號：03077208
地 址：臺北市南港區經貿二路168號11樓
電 話：(02)3327-7777
傳 真：(02)2653-9250



丙 方：中國建築經理股份有限公司
代 表 人：鄭重
統 一 編 號：22001453
地 址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1
聯 絡 人：陳忠誠
電 話：02-2742-5777
傳 真：02-2767-5364




113. 4. 30

中 華 民 國 年 月 日

附件一 印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人，並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人)，並作為本契約相關資料往來之依據。

茲同意下列印鑑以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效
(一)簽章樣本	(二)簽章樣本	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，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。受託人依信託契約之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約約定，有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約之約定，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所定之受益人，即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 依信託契約之約定，建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。

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。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

(一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集

人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件十三、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書。

一、本案興建之常殷建設股份有限公司(以下合稱 貴公司)告知本標的買受人及相關個人資料提供者(以下簡稱 本人)蒐集、處理及利用個人資料之事項：

貴公司為辦理本標的銀行貸款、本標的所有權移轉登記及稅單申報、本標的水、電過戶申請、對保或產品行銷目的而蒐集、處理或利用本標的買受人之個人資料及相關個人資料提供者之個人資料時，皆以尊重本人的權益為基礎，並以誠實信用方式為之。

二、本人個人資料蒐集、處理及利用之同意事項：

(一)本人已收到並閱讀瞭解本同意書之內容。

(二)本人同意 貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得以紙本、電子、口頭或其他適當方式蒐集、處理及利用本人相關之等個人資料。

(三)本人同意貴公司將本標的契約書上所載本人資料或本人所提供之相關個人資料轉送貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員，以作為辦理所有權移轉登記及稅單申報、本標的水、電過戶申請及辦理貸款銀行受理本人貸款或契約服務申請時之審核參考，但貸款銀行或承辦機關仍應依其本身之審核標準決定是否貸款或同意辦理，不得僅以前開資料作為審核之依據。

(四)本人同意 貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得依「個人資料保護法」之相關規定，對本人之個人資料，有為蒐集、處理及利用之權利。

(五)本人同意本人不同意(如無勾選，則視定為不同意)提供本契約標的所需之各項資料貴公司於產品行銷目的範圍內，得以蒐集、電腦資訊處理及利用本人所提供之資料，以電話連絡、簡訊傳送、信件郵寄或電子信件郵寄等方式提供房地產相關資訊、最新推案及活動邀請資訊，以便讓貴公司提供更多元及熱忱的服務。

三、本人可向 貴公司之業務單位申請就本人提供的資料，依個人資料保護法之規定行使權利，如(1)查詢或請求閱覽、(2)請求製給複製本(前二項 貴公司得酌收必要成本費用)、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理、利用或(5)請求刪除。但 貴公司依個人資料保護法之規定，保有准駁該申請之權。

四、本人可自由選擇是否提供貴公司個人資料，惟若不提供、提供後請求刪除或停止處理利用而經 貴公司核准，可能影響貴公司協助辦理貸款及相關所有權移轉登記、提供行銷活動等相關資訊、無法及時通訊聯絡等。若本人所提供之個人資料，

貴公司難以確認本人的身分真實性，或查覺有資料不實之情形，將會影響本人的貸款資格、所有權移轉資格及收受行銷活動等相關權利。

五、本同意書如有未盡事宜，將依個人資料保護法或其他相關法規及其後修訂之規定辦理。

六、本人瞭解此一同意書符合個人資料保護法及相關法規之要求，且瞭解其內容，並同意本同意書所列載之事項。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日