

# 房屋暨土地預定買賣契約書

買受人： (以下稱買方)

立契約書人

出賣人：達欣工程股份有限公司 (以下稱賣方)

代表人：王人正

茲為【達欣文萃】建案(以下簡稱本社區)房屋暨土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守：

## 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少五日)；本契約所有條款及權利義務之內容與範圍，經賣方溝通解釋說明後，買方已了解並同意依約履行。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

賣方： 達欣工程股份有限公司 (簽章)

## 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 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市北投區軟橋段 75、76 地號等 2 筆土地，面積共計 2053.92 平方公尺(約 621.31 坪)，使用分區為都市計劃內第三種住宅(特)。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內興建地下四層、地上十一層共計 78 戶之大樓

【達欣文萃】買方承購本社區房屋編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，為主管建築機關核准 114 年 03 月 14 日 114 建字第 0168 號建造執照，詳如【附件一】(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如《附圖一》)。

## 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格：

大車位長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.1 公尺

小車位長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.1 公尺

(車位大小勾選)。

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如【附件四】所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如《附圖二》)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間占共有部分總面積之比例。

(本預售停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺÷本預售屋共有部分總面積 5,963.35 平方公尺)×100%=\_\_\_\_\_%

(三)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。

## 第三條 房地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

買方購買【達欣文萃】房屋壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100 萬，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部

專有部分總面積 5,253.46 平方公尺 (約 1,589.17 坪) 比例計算，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：

本房屋面積共計：                    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、附屬建物面積計：                    平方公尺 (約                     坪)。

包括：

■陽台：                    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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

## 第四條 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■梯廳、■梯廳兼排煙室、■走廊、■機房、■住宅大廳、■陽台、■排煙室、■社區遊憩設施、■電梯間、■電梯機房、□電氣室、□機械室、■管委會使用空間、■水表機房、□配電室、■儲物間、■管道間■無障礙廁所■不具獨立權狀之停車空間■機車停車空間(含機車停車位及其車道)■汽機車車道、■防空避難室兼停車空間、□防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□管理維護使用空間、■垃圾暫存空間、■電信機房、□發電機、■緊急發電機房、■無障礙安全梯、■無障礙特別安全梯、■一般戶外安全梯、■台電配電場所、■水箱、■受電箱■緊急升降機、■無障礙兼一般升降機、□一般升降機、■機電設備空間、■生活水箱、■集水池、■消防水池、■消防及雨水過濾機房、■雨水回收池、■雨水滯留設施■泵浦坑■排風管道■進風管道，及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積計 5,963.35 平方公尺 (約 1,803.91 坪)；

專有部分總面積計 5,253.46 平方公尺 (約 1,589.17 坪)。

三、前款共有部分之權利範圍計算方式詳如【附件四】房屋、停車空間面

積說明所載，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，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第五條 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、依第三條計算之土地面積、主建物或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。

#### 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元整。

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

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

(一) 專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

1、主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

#### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

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

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（如附件十一：價金信託契約書），由兆豐國際商業銀行負責承作，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。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之價金信託證明文件影本予買方。

□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。

## 第七條 付款條件

一、買方應依付款明細表（如附件三）約定按期給付款項，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，將應繳之期款以現金或即期支票逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。

1. 銀行：兆豐國際商業銀行國外部

2. 戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-達欣軟橋段收款專戶

3. 帳號：88300200000

- 二、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。
- 三、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。

#### **第八條 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。

#### **第九條 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

本契約地下層共四層，總面積4,107.84平方公尺（約1,242.62坪），扣除第四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3,008.44平方公尺（約910.05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，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，應於規約草約訂定之。

#### **第十條 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（附件五）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。

#### **第十一條 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115年02月28日之前開工，民國120年01月28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 建築設計變更之處理**

- 一、買方申請變更設計之範圍以房屋室內隔間及裝修為限，且不得違反建管法令之規定。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。本案樓版制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外，不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)，工程圖面確認特約條款詳如【附件九】。
- 二、買方若要求房屋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。

### 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：
1. 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。
  2. 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。
  3. 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七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，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。

#### **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：
  1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  2. 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。
  3. 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。
  4. 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三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### **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。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金，存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付予管理委員會或管理負責人專款專用。
- 四、為確保全體用戶之共同權益，買方及其繼受人應遵守本社區住戶公寓大廈管理規約草約（附件十二）。

#### **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，固定建材部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，設備部分(如抽油煙機、烘碗機、檯面式瓦斯爐、IH爐)，由賣方或供應廠商負責保固一年。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。除外條款：若其損壞係可歸責於買方之正常耗損，或為設備所需之耗材，例如：水電開關、燈具之損耗、壁面之汙損或伸縮細紋等，及保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。
- 二、交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方室內進行修繕時，買方應同意修繕者進入室內依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，進行修繕，惟該修繕者應負責修復因此所破壞之部分，並清理現場回復

原狀。但該戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線孔、維修口等，買方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因須修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。

三、本契約房屋未涉及結構之防水部分，賣方負責保固 10 年。

四、若買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍；前述各款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十八條 貸款約定(按內政部版本載明)

一、本契約(附件三)付款明細表約定銀行貸款金額為新台幣：  
\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方應簽立(附件六)

「委託代辦金融機構貸款契約書」。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，買方應簽立(附件七)「自洽金融機構貸款承諾書」予賣方。

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者，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者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

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

(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、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、賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理抵押貸對保手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。

五、買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，未完成交屋手續前，房屋、土地所有權狀買方不得要求取回。

### **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。

## 第二十二條之一 各項費用

- 一、稅規費及代辦費  
產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等之相關費用、保險費及各項政府或公營事業等所開具稅規費等應由買方繳交之費用，應於買方辦理所有權移轉登記時將此等費用全額繳納，並於交屋時結清，多退少補。
- 二、代管期間管理費用：
  - （一）為使管理執行單位能充分發揮管理績效，雙方同意自交屋日起由買方按月繳付社區管理費，本項管理費由賣方代收代管支付相關費用後，將結餘及帳目與本社區所有公共設施及設備，一併辦理點交與本社區管理委員會管理運作。
  - （二）維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應辦理交屋完成後，依下列各項管理維護費用按時繳納予賣方：
    1. 依房屋面積計算：每月每坪新台幣 180 元整。
    2. 汽車停車位：每月每位新台幣 1000 元整。
    3. 機車停車位：每月每位新台幣 100 元整。
  - （三）前目管理維護費用乃用以支付管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等）；該管理維護費於賣方擔任本社區之管理負責人期間，由賣方保管並支付相關管理維護費用，賣方並應

於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時結算該管理維護費，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。

(四) 依本契約或法令買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方付擔。

(五) 自交屋日起不論是否遷入，本房地所發生之一切管理維護費應由買方負擔。

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

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 分管範圍約定暨公共設施之管理使用

- 一、本社區地上一樓開放空間，於本案建築線內之範圍日後由本社區區分所有權人會議成立之管理委員會負責管理維護，並依現行法令無條件開放予全體區分所有權人及第三人作為通道使用，不得加以阻隔、私自占用、堆置垃圾雜物或阻礙通行。
- 二、本社區地上一層管理委員會使用空間、住宅大廳、開放空間、梯廳、排煙室及走廊等空間（詳附圖三：地上壹層建造執照核准圖）買方同意由全體區分所有權人依雙方合意之使用方式共同管理使用。
- 三、庭院、露台約定專用及其他管理維護約定：
  1. 買方同意本社區一樓住家 A1 毗鄰之庭院；A2 毗鄰之庭院及戲水池，約定由直接相鄰之區分所有權人專用及依法維護管理使用（詳附圖四：約定專用範圍示）。
  2. 本社區二樓（A6、A7、A8、A9）及十樓（A6、A7）毗鄰之露台戶，約定由直接相鄰之區分所有權人專用及依法維護管理使用（詳附圖四：露台約定專用範圍）。
  3. 露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用及合於法規之使用，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用，各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
- 四、本契約地下一層至地下四層停車空間扣除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及公共使用車位外，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之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，買方同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。唯遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 五、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下層約定專用之汽車停車位無任何權利，

包括管理使用權。

- 六、本社區地下一層至地下四層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁(待確認配置)。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，如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)，須由區分所有權人會議決議授權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。
- 七、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(排除約定專用部分)，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由本社區區分所有權人、管理負責人及本社區管理委員會負責管理維護及修繕事宜。
- 八、法定空地、露臺及屋頂平臺等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本社區公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、瓦斯管路、外牆清潔(如洗窗機)及其它設備等用途，買方及本社區區分所有權人均據此了解。
- 九、本社區屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。
- 十、為提昇本社區使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 十一、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。
- 十二、日後本社區因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本社區部分區分所有權人之陽臺、露臺或專有部分裝設相關必要設備，買方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本社區外牆、公共空間或逃生時使用相關設備(如洗窗機…等)。

- 十三、本社區如有裝設天然瓦斯時，天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經消防主管機關通過消防圖說審查，買方不得要求拆除或變更。
- 十四、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。
- 十五、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(含)以上老人之住戶，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，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 十六、買方已充分瞭解本條「分管約定」，係業由賣方於出售本社區各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，買方同意本條分管約定非經該權利人或受益人之同意，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。
- 十七、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一層至地下四層，平面車位由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分；本社區地下一層垃圾停車位 1 位及地下二層部分建造執照核准之用途為無障礙停車位 2 位(編號 53、54)為區分所有權人共有，不得約定專用；且前開無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。皆為社區共用車位，由本社區全體區分所有權人共同持分及收益未經許可不得占用，其管理及收益方式，買方同意授權由區分所有權人會議決議及管理委員會辦理，管理委員會成立前由管理負責人辦理之。並依約定共同管理使用，詳如《附圖四》。
- 十八、本社區地下一層部分建造執照核准之用途為機車停車位 78 輛(法定 64 輛)實設 78 輛，由本社區全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。
- 十九、使用管理應注意事項：
  - 一、買方知悉本社區依臺北市政府 114 年 1 月 3 日府授都設字第 1133071411 號核定函有關下列事項，應納入建築執照列管，甲方

同意遵並納入本社區公寓大廈管理規約及產權移轉列入交代：

- (一) 本案自建築線退縮無遮簷人行道，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) 本案依「修訂『擬定臺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。
  - (三) 露臺及天井立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養 2 年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣 28.8 萬元(每月 12,000 元×12 個月×2 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。
- 二、本社區地上一層 2 戶住宅樓高 4.2 公尺，不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，如有違反，該承購戶應無條件拆除。

二十、本條第一款至第二十款約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房屋轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，否則應與受任人負連帶損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二十一、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十七條 特約事項

- 一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 二、買、賣雙方合意於（附件三）『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於辦理銀行貸款對保同時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」、免除作成拒絕證書之擔保本票壹紙（票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額），授權賣方以本契約房地產權登記日填載到期日。買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方貸款金額之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清應付予賣方貸款金額之款項後，將擔保本票返還買方，逾期時依本約第八條逾期付款之處理方式，違約時除按本約第二十五條得處懲罰性違約金外，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。
- 三、買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額且禁止背書轉讓及免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。如買方逾期繳納上開款項，應依本契約第八條之約定辦理。
- 四、買方自洽貸款：
  - （一）買方若欲自洽金融機構辦理貸款者（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），除須另立協議，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請，買方對此充分瞭解並表示同意。
  - （二）買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於

上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第二十七條第三款之約定辦理。

(三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

五、買方如欲辦理銀行貸款應自行確認、瞭解金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定：

(一)中央銀行民國 113 年 9 月 20 日修正生效「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之部分內容參考如下，但相關規定仍須視買方辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

1. 公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。
2. 自然人無房貸但已有房屋者，其第一戶住宅購屋貸款，不得有寬限期。
3. 自然人已有一戶房貸者，其第二戶住宅購屋貸款，不得有寬限期且貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。
4. 自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。
5. 自然人購置高價住宅貸款(指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：
  1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
  2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
  3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。不得有寬限期，貸款額度最高不

得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。

(二)買方已詳閱前款規定，並同意如因個人條件不符合辦理銀行貸款當時政府及金融機構政策、或買方以本人或配偶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、年收入不足等不符金融機構貸款資格之情形，致貸款金額少於預定貸款金額，依本契約第十八條第二款之規定辦理。

六、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。

七、買方應於賣方通知驗收日起\_\_\_\_\_日內，配合辦理驗收手續，不得藉故拒絕或延遲辦理驗收。但可歸責於賣方時，不在此限。

八、共有部分設施於依本約第十六條點交時，若有經檢測後有瑕疵之情形，賣方應依約進行修繕，如上開檢測功能正常無誤後，而管理委員會或選任管理負責人卻藉故以未修繕完成拒絕點收，或逾期不為檢測點收或檢測點收未完成，且區分所有權人就共有部分皆已實際使用或管理委員會、選任管理負責人已實際管理維護共有部分時，管理委員會或管理負責人應於七日內補行點收接管移交程序，並已確實知悉公庫代收之公共基金於點收接管移交程序後始能撥付。

九、賣方於完成本社區之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定，提列專戶儲存之起造人依法提撥公共基金新臺幣約 1,793,507 元整，綠建築維護費用新臺幣約 896,754 元整（按：實際金額依建造執照核准內容為準）予主管機關。俟本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交公共設施設備完畢。本公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應區分所有權人會議之決議為之。

十、本建築為取得綠建築銀級標章，買方同意應依臺北市綠建築自治條例第六條規定由所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可。

十一、買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶

大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。

十二、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。

十三、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：

- (一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。
- (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。
- (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
- (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- (五)買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- (六)代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買方授權：\_\_\_\_\_ 簽章

十四、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賣方後始得簽約，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。
- (二)買方應擔保本契約標之物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- (三)若有前二目情形者，買方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為買方之連帶債務人。
- (四)買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定(姓名：\_\_\_\_\_ )為代理人暨送達代收人，買、賣

雙方依本契約所為之通知，以到達於該代理人暨送達代收人時發生效力。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生送達之效力)。

- 十五、公共空間規劃之美化工程，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本大樓管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。本款之美化工程或相關設備純屬賣方好意施惠予全體區分所有權人所共有，故不計入買賣價金內，交付後概由本社區管理委員會或管理負責人自行處理。本社區之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工。
- 十六、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 十七、本契約之一切規定，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 十八、買、賣雙方瞭解並同意本房屋土地、汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

#### **第二十八條 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。

#### **第二十九條 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。

#### **第三十一條 通知及送達**

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

**第三十二條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，本契約正本一式貳份，由雙方各執乙份。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

**第三十三條 未盡事宜之處置**

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

**附 件：**

- 一、建造執照影本
- 二、房屋面積、停車空間標示及買賣總價款說明
- 三、付款明細表
- 四、房地及停車空間面積說明
- 五、建材設備說明表
- 六、委託代辦金融機構貸款契約書
- 七、自洽金融機構貸款承諾書
- 八、個人資料保護之告知暨同意書
- 九、工程圖面確認特約條款
- 十、裝潢施工管理辦法
- 十一、價金信託契約書
- 十二、社區管理規約（草約）

**附 圖：**

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、地上一層建造執照平面圖
- 四、社區共用、專有、約定專用範圍標示

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件：

賣 方：達欣工程股份有限公司

代 表 人：王人正

統 一 編 號：18997007

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路 2 段 92 號 9 樓

公 司 電 話：(02) 2706-2929

不動產經紀業：聯碩地產股份有限公司

統 一 編 號：54367692

代 表 人：史碩綱

公司地址：台北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5

公司電話：(02)2727-8228

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0168號			
起造人名	達欣工程股份有限公司 負責人：王人正			住 址	10668台北市大安區敦化南路二段九十二號九樓		
設計人名	黃文旭			事務所名稱	李祖原聯合建築師事務所		
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11層地下4層 共15層78戶		
建築地點	地 址	北投區建民里軟橋段					
	地 號	北投區軟橋段0075-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	816.77m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	10736.57m <sup>2</sup>				其 他	2053.92m <sup>2</sup>
發 照 日 期	114年03月14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49個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 148,701,495 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	1026.96	4.3	停車空間、台電配電室、緊急發電機房 共18筆(詳見附表)				
總 計:						10736.57	m <sup>2</sup>
備 註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年三月十四日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 應遵守公共安全管理法第141條、建築法第88、89、89條處罰。

# 附件一 建造執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0168號

### 建築地點：

地號：北投區軟橋段0075-0000號

北投區軟橋段0076-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1026.96m <sup>2</sup> 、高度：4.3M、用途：停車空間、台電配電室、緊急發電機房	地下002層、面積：1026.96m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：停車空間兼防空避難室
地下003層、面積：1026.96m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：停車空間、水箱	地下004層、面積：1026.96m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：停車空間、消防機房、水箱
地上001層、面積：643.64m <sup>2</sup> 、高度：4.2M、用途：集合住宅(H2)、第六組：社區遊憩設施、管委會使用空間、梯廳、走廊、排煙室、車道	地上002層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室
地上003層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室	地上004層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室
地上005層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室	地上006層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室
地上007層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室	地上008層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室
地上009層、面積：588.21m <sup>2</sup> 、高度：3.6M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室	地上010層、面積：500.41m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室
地上011層、面積：500.41m <sup>2</sup> 、高度：3.4M、用途：集合住宅(H2)、梯廳、排煙室	突出物001層、面積：101.95m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：梯廳、機電設備空間
突出物002層、面積：88.32m <sup>2</sup> 、高度：2.9M、用途：機電設備空間、樓梯間、電梯機房、水表機房	突出物003層、面積：88.32m <sup>2</sup> 、高度：2.9M、用途：機電設備空間、樓梯間、電梯機房、水箱機房、消防機房

雜項工作物：圍牆：長度130.54m、高度2.0m、面積261.08m<sup>2</sup>

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月06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10月01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：《113》年《10》月《1》日（法令適用日期：113年10月1日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《1237.15》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：《永興結構土木聯合技師事務所》，結構技師：《蕭興臺結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，大地技師：《徐明志大地工程》技師。
7. 冷凍空調專業技師：《傑昇冷凍空調技師事務所》，空調技師：《張蔭淞冷凍空調》技師。
8. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，電機技師：《蔡坤河電機工程》技師。
9. 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)。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 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。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 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

# 附件一 建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0168號

### 注意事項：

- 經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
  19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
  21. 適用都市設計審議範圍，經本府114年01月13日 府授都設字第1133071411號函完都市設計審議程序。
  22. 本案係容積移轉接受基地，經本府 113年12月20日 府都綜字第1133032045號函及 114年1月10日 府都綜字第1133080043號核備，自本市內湖區文德段一小段142地號及本市中正區城中段一小段361地號等兩筆土地，以古蹟土地容積移轉辦法分別移入容積 1053.04 平方公尺及 590.09 平方公尺，合計共 1643.13 平方公尺。
  23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 414 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 214.9 平方公尺。
  24. 本案為依臺北市綠建築自治條例第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。
  25. 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。
  26. 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 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）、（屋頂平臺綠化面積 214.9 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
  27. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。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。
  28. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用於公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
  29. 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。
  30. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
  31. 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」。
  32. 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。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
  33. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
  34. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
  35. 申報放樣勘驗時，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。
  36. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
  37. 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規約。
  38. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
  39. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準 前，建請參採上開規範辦理。
  40. 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、工程中樑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。
  41. 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。
  42. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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土方流向。
  43. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 816.77 平方公尺)與建照核定工程期限(49 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，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  44. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查

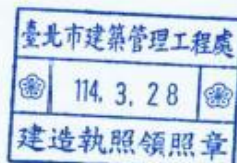
# 附件一 建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0168號

### 注意事項：

- 45.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經社團法人新北市土木技師公會113年11月26日新北土技字第1130005361號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 46.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。
- 47.（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。
- 48.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。
- 49.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）
- 50.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 51.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。
- 52.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土邊樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 53.臺北市政府文化局113年4月18日北市文化資源字第113301358號函說明：經查旨案基地緊鄰基地外「軟橋段34地號」土地之受保護大王椰子(編號1544)，爰請貴事務所確認本案規畫設計圖說，測量基地施工範圍是否涉及受保護樹木保護範圍(樹冠水平投影面積外圍3公尺至樹幹間)，如施工全區樹保範圍，仍應依本市樹木保護自治條例相關規定辦理。另於臺北市政府文化局114年2月6日北市文化資源字第1143008169號函說明：經查本次提送現況照片，並查基地內無任何喬木，又經補充說明本案施工地區周邊雖有受保護大王椰子(編號1544)，惟受保護樹木保護範圍(樹冠水平投影面積外圍3公尺至樹幹間)與工程範圍並無重疊，爰此，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；另全案施工期間交通運送動線仍請小心留意。
- 54.臺北市政府消防局113年12月26日北市都建字第1136204192號函說明：「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」
- 55.依臺北市政府113年01月13日字府投都設字第1133071411號函說明：(一)本案自建業線退縮之無遮蔭人行道，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)本案依「修訂『擬定臺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。(三)露臺及天井立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣28.8萬元(每月12,000元x12個月x2年)基金予管委會續管。(四)屋頂及露台透空遮蔭部分，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。
- 56.依臺北市政府114年01月16日北市文化文資字第1143006462號函說明：經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。



## 附件二 房屋面積、停車空間標示及買賣總價款說明

房屋戶別：

車位編號：

壹、 房屋面積合計約

平方公尺

坪

主建物面積	平方公尺	坪
附屬建物面積	平方公尺	坪
陽台	平方公尺	坪
共有部分面積	平方公尺	坪
主建物面積占本房屋總面積之比例		%

貳、 土地面積合計約

平方公尺

坪

土地持分	/ 1,000,000
------	-------------

參、 停車空間標示 平面車位 地下

層，編號

(無獨立產權)

長 X 寬 X 高	公尺 X 公尺 X 公尺
-----------	--------------

肆、 房屋買賣總價款計新台幣(以下同)

元整

(一)房屋款-房屋

元整

一、 專 有 部分	元整
主 建 物 部分	元整
附 屬 建 物 部分	元整
陽 台 部分	元整
二、 共 有 部分	元整

(二)房屋款-車位

元整

伍、 土地買賣總價款計新台幣

元整

### 附件三 付款明細表

房屋戶別：

車位編號：

付款期別名稱		應繳金額			合計
		土地價款	房屋價款	車位價款	
訂 金					
簽 約 金					
開 工 款					
工 程 期 款	地下室開挖完成				
	結構一樓樓底板完成				
	結構屋頂板完成				
	地上二樓以上外牆 鷹架拆除完成				
	申請使用執照				
銀 行 貸 款					
交屋保留款					
總 價 款					

## 附件四 房地及停車空間面積說明

### 壹、土地持分面積說明如下：

#### 一、房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積=當戶專有建物面積與區分所有全部專有建物總面積比例持分。

\*當戶建物面積=主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積

二、汽車停車位不持分基地土地面積：本大樓地下各層之汽車停車位均登記於共有部分，依台北市政府函示，不分配基地土地持分。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

### 貳、房屋面積說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物面積：指陽台。

三、共有部分詳如下列：

1. 地下一層：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙特別安全梯、台電配電室、受電室、緊急發電機房、電錶室、電信機房、垃圾暫存空間、機車停車空間、垃圾車位、停車空間、防空避難室兼停車空間、公共管道間及部分車道。
2. 地下二層：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙特別安全梯、進風機房、排氣機房、停車空間、法定殘障車位2位、防空避難室兼停車空間、公共管道間及部分車道。
3. 地下三層：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙特別安全梯、進風機房、排氣機房、停車空間、生活水箱、公共管道間及部分車道。
4. 地下四層：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙特別安全梯、停車空間、生活水箱、公共管道間及部分車道等。
5. 地上一層：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、管委會使用空間、住宅大廳、走廊、無障礙特別安全梯、陽台、汽機車車道、公共管道間。
6. 地上二至十一層：包括梯廳、梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、一般戶外安全梯、公共管道間。

7. 屋突一～三層：梯廳、樓梯間、無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、樓梯、機電設備空間、電梯機房、水表機房、生活水箱、消防水箱、公共管道間等。

**參、房屋及停車空間共有面積計算方式說明如下：**

一、專有部分面積=主建物面積+附屬建物面積總合。

主建物面積及附屬建屬建物面積總計 5,253.46 平方公尺（約 1,589.17 坪）。

二、共有部分總面積計 5,963.35 平方公尺（約 1,803.91 坪），停車空間總面積計 3,008.44 平方公尺（約 910.05 坪）。

各戶共有部分面積=共有部分總面積 ×（各戶房屋專有部分面積／全區房屋專有部分總面積）。

三、停車空間面積：

停車空間面積占共有部分總面積之比例計算方式如下：

買方購買之停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺／共有部分總面積  
5,963.35 平方公尺×100%= \_\_\_\_\_%

**肆、專有，共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。**

## 附件五 建材設備說明表

### 一、 建築外觀

項 目	內 容
結 構	本社區採 RC，承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。鋼骨、鋼筋符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象。混凝土氯離子含量符合國家 CNS 標準。
外 觀	敦聘李祖原建築師事務所精心規劃設計，結合時尚、自然、人文設計質感住宅。外觀採用石材、磁磚、金屬格柵、金屬包板及其他建材，搭配專業燈光設計。

### 二、 公共空間

項 目	內 容
公 設 計	公共設施禮聘專業設計團隊規劃本社區梯廳及管委會空間。
景 觀 設 計	景觀設計禮聘專業顧問公司規劃地上一層及屋頂景觀。

#### (一)一樓門廳、梯廳

項 目	內 容
門 禁	設置人臉辨識系統及感應讀卡機及門禁管制對講機。
大 門	採用造型設計金屬門搭配 Low-E 膠合玻璃。
地 坪	採用木地板、石材、磁磚。
牆 面	採用以石材或磁磚及其他裝修材料。
平 頂	採整體造型天花板。
冷 氣 調	設置三菱、日立或大金冷氣空調。
社 區 櫃 台	一樓設置管理監控服務櫃檯，提供社區服務、監控及管理功能。

#### (二)各層門廳

項 目	內 容
地 坪	採用磁磚搭配其他裝修材料做整體設計規劃。
牆 面	採用磁磚搭配其他裝修材料。
平 頂	採整體造型天花板。

### (三)公共樓梯間

項 目	內 容
地 坪	各層公共樓梯階梯採用止滑地磚。
扶 手	採用金屬欄杆設計。
牆 面	採用水泥漆，並設置樓層逃生指示標誌。
平 頂	採用水泥漆。

### (四)停車場空間

項 目	內 容
地 坪	採用 Epoxy。
牆 面	採用水泥漆。
平 頂	採用水泥漆及燈光照明。

## 三、 各戶建材設備

### (一)門窗

項 目	內 容
玄關大門	採用鑄鋁玄關大門，經國家標準檢驗通過具有防火功能，搭配 Philips、Samsung 或 Yale 智慧門鎖。
臥室門	採用木門框及門扇搭配水平鎖。
浴室門	採用木門框及門扇附百葉搭配水平鎖。
外牆門窗	住宅戶採 YKK、中華或不二品牌鋁窗搭配複層 Low-E 玻璃及防霾紗窗，皆符合綠建築規範。
工作陽台門	採用 YKK、中華或不二之三合一採光通風門。

### (二)室內裝修

項 目	內 容	
客餐廳走道	地坪	超耐磨木地板
	牆面	乳膠漆
	平頂	乳膠漆
臥 房	地坪	超耐磨木地板
	牆面	乳膠漆
	平頂	乳膠漆
廚 房	地坪	超耐磨木地板
	牆面	廚具上下櫃間鋪貼烤漆玻璃，其他區域為乳膠漆
	平頂	乳膠漆
浴 室	地坪	30cm*30cm 防滑地磚
	牆面	30cm*60cm 壁磚
	平頂	暗架矽酸鈣板天花搭配防霉漆
工作陽台	地坪	20cm*20cm 防滑地磚

	牆面	依外牆整體設計
	平頂	暗架金屬天花
<b>室內隔間牆</b>	牆面	隔戶牆採鋼筋混凝土(RC)，室內隔間牆採輕質灌漿牆。

(三)衛浴設備

項 目	內 容
<b>衛浴設備</b>	面盆：Grohe、V&B、TOTO 或 Duravit 廠牌搭配人造石檯面。
	面盆龍頭：Grohe、V&B、TOTO 或 Duravit 廠牌。
	馬桶：TOTO、INAX 或 AXENT 廠牌智慧馬桶。
	主臥淋浴間：Grohe、V&B 或 TOTO 廠牌定溫淋浴龍頭及蓮蓬頭附升降滑桿，搭配國產淋浴門。
	客臥淋浴間：Grohe、V&B 或 TOTO 廠牌定溫淋浴龍頭及蓮蓬頭附升降滑桿，搭配國產淋浴門。
	浴缸：國產壓克力浴缸。
	浴缸龍頭：Grohe、V&B、TOTO 或 Duravit 廠牌。
	國產毛巾架、明鏡。
<b>其他設備</b>	住戶衛浴：採用台達電、國際牌或三菱廠牌多功能暖風機。
*上述尺寸、設計及位置依照空間規劃調整(實際配置依合約附圖為準)。	

(四)廚房設備

項 目	內 容
<b>廚具</b>	採 Sachsen、LEICHT 或 Noblessa 進口品牌廚具。
	檯面採賽麗石搭配不銹鋼洗滌槽及單槍冷熱混合伸縮龍頭。
<b>電器設備</b>	Rinnai 或 Sakura 雙口瓦斯爐或 IH 爐(A2 及 A3 採用 IH 爐)。
	Rinnai 或 Sakura 倒 T 型排油煙機。
	Electrolux、Bosch 或 Best 洗碗機。
	Yaffle、3M、GE 奇異或 Brita 瞬熱水器及廚下型淨水器。
	Electrolux、Bosch 或 Rinnai 微波烤箱
	Rinnai、Best 或 Sakura 炊飯器收納櫃
	設置電冰箱專用插座。
*上述廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

#### (五)空調設備

項 目	內 容
空調設備	提供三菱、日立或大金冷暖空調室外主機，預留電源、穿樑套管及排水孔，不含室內管線配置及安裝，由賣方統一規劃室外機安裝位置。
	提供空調室內機提貨卷於交屋時點交，由客戶自行配置管線及安裝，空調室內機數量由賣方依坪數統一規劃。
其他設備	提供三菱、日立或大金全熱交換機並預留穿樑套管空間。
*以上設備係為賣方增設予買方之設備，買方同意不以工程追加減帳方式要求賣方辦理退款及提貨。 交屋日起半年內提貨。	

#### 四、 綜合設備及安全管理系統

##### (一)停車場設備

項 目	內 容
停車場	停車場出入管制採用 E-tag 感應設備或車牌辨識系統管制車輛出入及設置 LED 號誌燈。
	一樓車道出入口設有防洪閘門及地下一層設快速捲門。
	停車場各層設對講機及自動監視(CCTV)裝置，與管理中心連線。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動監視裝置與通風系統聯動。
	地下室柱適當位置設防撞條、車道轉彎處設反射鏡及汽車車位均設防撞輪檔。
	汽車充電採專表供電，除方便整體管理外，並設置專用配電開關及電纜線架，未來用戶可直接引接電源管線至充電樁，達到增設彈性及維持環境美觀之功效，並採電能管理系統(EMS)進行充電管控，以排程方式分散充電時間及管控離峰充電。充電樁由買方自行安裝及配置管線(所使用之方式及費用由管委會制定相關管理方式)。

##### (二)電梯設備

項 目	內 容
廠牌	採三菱、崇友或日立
載客量/速度	採 15 人、17 人份各一部，速度 105M/MIN，電腦控制式電梯。
梯廂內裝	備緊急情況自動停車功能，各部電梯皆設有空氣清淨機、地震及火災回歸等管制運輸裝置。

### (三) 自動化設備

項 目	內 容
室內自動系統	每戶室內裝設對講機，內建緊急求救、對講及監控等功能。
電力及緊急發電系統	本大樓備有發電機設備，停電時法令規定必要公共用電(如主要公設空間照明、消防設備、電梯等)。
	專有各戶客廳照明及電視、廚房冰箱、瓦斯偵漏器、宅內箱，設一迴路接至緊急不斷電系統。
公共區域監視系統	廚房上方設瓦斯偵漏器，主臥室設緊急壓扣，連接保全主機。
	污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控且設置入侵警報裝置。
	發電機油槽設油量不足警示及低電位警示。
	將泵浦、發電機及主要動力設備納入中央監控系統中。
	頂樓安全門加裝對講機及攝影機。

### (四) 綜合設備

項 目	內 容
電話、電視設備	本大樓統一設置數位共同天線，惟客戶需自備數位接收設備。預留有線電視管路，裝機及收視費用由買方依有線電視公司計費標準繳費。
	住宅各房間、客廳預留電視出線口及插座。
資訊網路系統	設有 FTTH 光纖配線至各戶宅內箱內，寬頻網路外線由住戶向電信公司申請，使用者需自行負擔網路費用。
	每戶客廳、房間預留網路出線口及網路插座。
	地下室及電梯車廂設置無線網路設備，社區需自行負擔網路費用。
電器設備	公共空間照明之光源，需使用高效率 LED 燈。於機電設備空間、管理委員會使用空間、停車空間應全面採用具節能標章之燈具。
	公共採三相四線式 220V/380V 供電。
	每戶獨立電錶並採單相三線式 110V/220V 供電。
	配線選用太平洋、華新麗華、宏泰及大亞品牌電線電纜。
	所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈裝置。
	各戶室內各空間設置燈具；客廳及主臥照明採雙切開關控制，其餘皆採單切開關控制。
	各戶廚具插座，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面設置雙聯接地型插座一只，迴路皆附漏電斷路器。
各戶浴室檯面設雙聯接地型插座一只，另於馬桶旁增設智慧馬桶插座一只，迴路皆附漏電斷路器。	

	各戶工作陽台均裝設有陽台燈，並設洗衣機專用防雨插座一只、設備電源一只，迴路皆附漏電斷路器。
	屋頂突出物裝設涵蓋全區建築物之放電式避雷針。
給排水設備	全部採用間接供水，每戶獨立分錶，供水至各戶，並加裝閘體。
	全部冷熱水管均採用不鏽鋼管披覆保溫。
	污排水管採用南亞、華夏、大洋廠牌低噪音發泡管。
	污廢水處理系統均環保規定排入公共衛生下水道或地下室設置污水處理設備。
	地下層設蓄水池，設全棟淨水系統，經泵浦送至屋頂水箱。
	屋頂或露台雨水先排入筏基雨水回收池，經過濾處理後，可供室外噴灌用水。
垃圾儲藏設備	地下一層垃圾儲藏室內設置廚餘冷藏設備及資源回收桶。

(五)消防設備

項 目	內 容
消防安全設備	本大樓依建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備。
	服務中心設自動火警受信總機，監視各樓層之狀況，並及時發出警報至上下樓層。
	依消防法規規定十一樓以上各戶室內需設置自動灑水系統，採明管設計，遇火警時可自動啟動灑水系統滅火(天花板由客戶自理)。
	各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下停車場設避難方向指示燈，以供逃生使用。

(六)瓦斯設備

項 目	內 容
瓦 斯	由賣方統一代住戶申請裝設瓦斯內外管線工程，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，配合瓦斯施工準則及相關法令，各戶設獨立瓦斯錶於住戶交屋後自行申請付費掛錶。

(七)交誼設備

本案一層之管理委員會使用空間，於交屋時由賣方購買活動傢俱或可移動之設備設施，置於管理委員會使用空間內，於本管理委員會成立，且將本建物公共設施移交管理委員會後，供大樓住戶使用。

## 五、 特別說明事項

- (一) 建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、應按本建材設備表所載範圍，未註明者得由賣方指定之。
- (二) 建材、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。
- (三) 本案因應「永續環境」的發展特取得「中華民國內政部-銀級綠建築標章」、符合「一級能效證明」。
- (四) 本社區所採用建材設備公共設施之色系、規格、品牌形式應按本建材設備表所載範圍，未註明者得統一由賣方全權處理。

## 附件六 委託代辦金融機構貸款契約書

立契約書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因購買座落於台北市北投區軟橋段 75、76 等 2 筆地號之土地上之大樓「達欣文萃」房屋編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓及地下室\_\_\_\_\_層汽車停車位編號\_\_\_\_\_之車位\_\_\_\_\_位，特以上開不動產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本房屋、土地預定買賣契約之部份價款，其有關委託及約定事項如次：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）辦理房地貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲存款帳戶，以貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂之房屋及應有土地持分（有購買汽車停車位者，一併提供擔保設定）全部產權作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予金融機構。關於辦理貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款金融機構之規定辦理。
- 第四條 買方並應簽發本票乙紙（票面金額同買賣契約第十八條第一項，且其上應有禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書之記載）。
- 第五條 本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方對保通知之期限內，應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方再次通知仍未辦妥相關貸款手續者視同不辦理貸款，應依雙方買賣契約書相關約定以現金或即期支票繳足。
- 第六條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之金融機構開辦手續、規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。
- 第七條 買方保證確實符合貸款之條件，如因個人貸款之條件不符，致貸款之金融機構所核貸之金額少於預定貸款金額時，或買方自行或減少貸款金額時，買方應依本房屋、土地預定買賣契約第十八條第二款

約定給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第八條 房地之產權登記名義人，如為未成年或正在服兵役，或不符合辦理金融機構貸款要件而無法核貸者，依本房屋、土地預定買賣契約第二十七條第三款不貸款之規定辦理。

第九條 本契約非經買賣雙方同意，不得單方終止或撤銷，如有未盡事宜，悉依雙方所定之買賣約辦理。

第十條 本契約附件，與本房屋、土地預定買賣契約同日生效。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

聯 絡 電 話：

賣 方：達欣工程股份有限公司

代 表 人：王人正

統 一 編 號：18997007

聯 絡 地 址：台北市大安區敦化南路二段 92 號 9 樓

聯 絡 電 話：(02) 2706-2929

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 自洽金融機構貸款承諾書

立承諾書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因購買座落於台北市北投區軟橋段 75、76 等 2 筆地號之土地上之大樓「達欣文萃」房屋編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓及地下室\_\_\_\_\_層汽車停車位編號\_\_\_\_\_之車位\_\_\_\_\_位，特以上開不動產權委託賣方達欣工程股份有限公司向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本房屋、土地預定買賣契約之部份價款，其有關委託及約定事項如次：

第一條 買方預定自行辦理房地貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

第二條 買方認並同意賣方係基於服務之立場，協助買方辦理自行選定之金融機構貸款，故不論買方因任何理由無法獲貸（政策性的全面停止金融機構承作房貸除外），均非賣方之責任，買方仍應依約繳付價款。

第三條 買方以本房屋及其之產權作為抵押物，辦理設定登記予金融機構，其設定費用及相關費用由買方負擔。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。

第四條 為順利取得貸款與本案其他承購戶同步交屋，買方自行選定之金融機構辦理貸款時，同意履行下列事項：

一、買方應依賣方通知之時間提供自行選定之金融機構有關本戶貸款之書面資料（金融機構名稱、申貸額度、辦理進度、承辦人等）並簽發本票乙紙（票面金額同買賣契約第十八條第一款，且其上應有禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書之記載）交付賣方，如賣方未如期收到貸款時，賣方得將上開本票予提示兌領，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

二、買方同意於辦理對保手續時簽立「委託撥款同意書」，使承貸之金融機構得將貸款金額撥入賣方指定之帳戶。

三、若買方未能依約定完成相關貸款手續，或自行辦理之金融機構所貸之金額，低於本契約書第十八條第一款金額時，應依雙方所簽立之本房屋、土地預定買契約書第十八條第二款第三目規定辦理。

第五條 買方因自行辦理貸款而增加之代書費用及謄本費，由買方自行負擔。

此 致

達欣工程股份有限公司

立 承 諾 書 人：

身 份 證 統 一 編 號：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人（下稱買方）向達欣工程建設股份有限公司

（下稱賣方）購買【達欣文萃】棟樓之房屋，為提供更完善服務品質，賣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，作為買方資產配置時之參考。賣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買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣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、利用買方資料，並依該個人資料與買方聯絡，有關賣方使用買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。對於買方所登錄或留存之個人資料，均經買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，或因賣方執行業務所必須之保存期間。
  - （二）區域：賣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：賣方、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）賣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、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

(一)買方得向賣方以書面請求補充或更正，買方應向賣方以書面為適當之釋明。

(二)買方得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因賣方執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：買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。惟買方若拒絕提供相關個人資料，除無法進行買賣交易外，賣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，買方同意就所生損害負全部法律責任。

六、如買方日後欲變更資料或取消提供個人資料予賣方與相關合作對象，買方應以書面通知賣方辦理。

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

此致

達欣工程股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 工程圖面確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物範圍內變更圖面設計，買方並應依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客變圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：
  - (一) 室內隔間與設備：
    1. 室內隔間變動（管道間除外）。
    2. 增減開關、插座數量及確認。
  - (二) 室內建材選定項目：
    1. 廚具面板之顏色。

以上建材設備由賣方提供之樣品為範圍。
- 五、買方變更限制條件：
  - (一) 管道間因功能性需求，不可移動或縮小。
  - (二) 浴室、廚房不可變更。
  - (三) 外牆開口、開窗及陽、露台範圍因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。
  - (四) 若買方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。
  - (五) 11 樓之消防灑水管路位置，為消防法規規定不可移動。
  - (六) 空調主機位置，屬外觀整體設計，不可移動。
- 六、本案樓版制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材及打底材不得直接接觸 RC 牆、柱，至少需預留 3mm 縫隙方能達到阻隔噪音之成效。
- 七、若賣方提供之建材不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，買方應於交屋點交建材設備後自行施工，買方不得要求提供材料，交由賣方代為施工。

八、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日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。

## 附件十 裝潢施工管理辦法

為維護本公寓大廈之整潔與安寧，社區所有住戶進行裝修時，均應遵守本辦法之規定

### 一、目的：

確保社區裝潢施工期間，各項公共設備之完整及全體住戶之權益，並約束各承包人，確實遵守各項施工安全管理規定，以維護社區居住環境品質。

### 二、適用範圍：

社區內、外圍各施工區域。

### 三、適用期間：

依執行計劃所定服務時間及現場實際需求辦理，必要時得視情況適時配合展延，以利裝修作業順利推展。

### 四、適用對象：

裝修裝潢各承包及所屬人員。

### 五、一般規定事項

1. 施工承包人進入社區施工前，應依規定至管理中心完成裝潢施工中申請程序，並經核淮後，始可辦理人員/車輛換證事宜進入社區施工。
2. 施工承包人應遵守頒佈之建築法第 77-2 條及建築物室內建築物室內整修管理辦法規定，並填具室內裝修說明簽認書，如有違規情事發生，所有責任皆須自行負責及處理。
3. 施工承包人應遵守內政部「勞工安全衛生守則」之規定，以維護工地安全、衛生，如有危害情事發生，管理心得依本辦法相關罰則處理。
4. 裝潢施工承包人向管理中心提出施工申請時，應附圖面說明，並應確實瞭解建築結構、水電、消防、監控等系統設備配置情形，以為配合管理遵循之依據。
5. 承包人裝潢施工之申請，經管理中心審核確認無違反社區整體景觀及公共安全且填妥保證書後始施工。
6. 裝潢施工承包人於進場前三日，應向管理中心辦妥押繳保證金每戶新台幣壹拾萬元整、環境維護管理費每日新台幣貳佰元，預收 60 天，合計新台幣壹萬貳仟元

(依實際施工日計算多退少補)及施工識別證保證金每張**新台幣貳佰元整**。

7. 裝潢施工承攬人於裝修期間不得損壞供水管路、電源設備或其他公共設施及設備與環境污染等情事，若發生上述損壞情形承攬人應無條件負全額賠償之責任。
8. 承攬人於裝潢施工期間，如損壞公共設施或鄰戶設備經通知未依期限修復者，督導及執行單位得逕由其保證金內扣除維修費，如保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承攬人應負連帶賠償責任。
9. 承攬人應依施工申請單所列之人員名冊於作業時間內統一帶隊進場。每日施工時間為08：00至17：00，管理中心並於17：30施行清場作業，以維社區夜間整體安全。
10. 進出場人員憑申請之施工證及臨時停車證出入，施工證並應隨身佩帶、臨時停車證放置於汽車擋風玻璃前以茲識別。
11. 社區如有住戶遷入，例假日及假日期間，各施作承攬人一律不得施工，以維護遷入住戶對安寧，為不耽誤裝潢進度，靜音工程可申請施作。
12. 承攬人不得於社區內張貼廣告及進入非其承包工作區域，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿，並應於其承包工作區域配置適量之滅火器。
13. 施工材料「廢棄物及垃圾」不得堆積於公共區域，應依規定放置於工戶之室內。施工廢棄物並應於每日17：00離場前自行清運完畢，違規罰款**新台幣參仟元整**。
14. 裝潢施工前，地面以木質板、塑料瓦楞板做二層保護板，牆面需以木質板、塑料瓦楞板，並以木角材料架高運料過道牆面，包覆高度從地板至天花板做二層保護板，完工後並應拆除復原，大件物品須由安全梯上下，損壞電梯應負賠償責任。
15. 承攬人申辦領回裝潢施工保證金必備之要件如下：
  - (1) 經查驗確認未損壞公共設施、走道、地磚、水電、管線、消防、監控系統等設備〈施〉及鄰戶建築設施者。
  - (2) 發生損壞情事，已依限修復並經驗收確認合格者。
  - (3) 經查驗確認無堆積廢棄物/剩餘建材及大型工具者。
  - (4) 經管理中心查驗簽定認可者。
16. 進場施工或卸貨車輛，應遵守管理中心所律定之停車區域停放，並應熄火以確保停車場空氣品質。

17. 社區停車場入口限高為 2.1 公尺，超高車輛嚴禁進入，各車輛之廢棄物，亦嚴禁拋棄於停車場內。
18. 載貨車輛於停車場內行駛應遵守各項管制規定，若違反規定造成設施設備受損應付全額賠償責任。
19. 施工承包人應嚴格要求所屬人員於工地內，不得賭博、大聲喧嘩、打架或飲用含有酒精、麻醉性成份之飲料，並不得嚼食檳榔。
20. 施工現場除吸煙區外、其他區域全面禁煙，以確保消防安全。
21. 施工承包人應確實要求所屬人員遵守施工紀律並依需求施行各項防護措施，以防止工安意外事件發生。
22. 社區 08：00～17：00 施工貨物保持正常進出，惟攜出之物品須由管理中心開具放行單，並由安管員核對後始可放行 17：00 以後一律禁止出貨。
23. 社區進卸材料時間 09：00～11：30、14：00～16：30，並由安管員核對登記後始可放行。進卸料需提前一天向管理中心申請，當日提申請一律禁止進卸料。
24. 各施工承包人所屬之物品/工具，自行妥減保管，督導及執行單位不負保管責任。
25. 上述各項管制規定各承包人應要求所屬人員配合遵守，如有違反情事經查獲，得視情節罰、扣款。

#### 六、特別注意事項：

1. 各裝修施工廢水排放需倒入沉沙桶，若未依規定排放廢水者經查獲罰款**新台幣壹萬元整**，並另行支付因管路造成阻塞、破壞等衍生之工費用。
2. 施工車輛及人員依人員依施工動線由車道進入，並請搭乘貨梯或安全樓梯至其指定之工作處所，嚴禁搭乘客梯或行走於一樓公共休閒空間，違者罰款**新台幣參仟元整**。
3. 裝修戶之施工人員用餐休息地點規劃於各裝修戶施工範圍內。
4. 各施工承包人於其施工區域內應自備 ABC 乾粉滅火器以因應不時之需。
5. 請準備鐵製消防水桶二具，置於工作區域裝水備用，菸蒂皆請丟入消防水桶。



附件十一 價金信託契約書

達欣工程北投區軟橋段預售屋價金信託案  
信託契約書

【契約編號：H14003】

## 信託契約書

### 立契約書人

委託人：達欣工程股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區軟橋段 75、76 地號等 2 筆土地上之興建集合住宅大樓案 (以下簡稱「本專案」)，將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 (以下簡稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「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「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本專案買方所繳價金之受託人，由乙方進行資金控管，以保障受益人權益。為此，立契約書人特訂立本信託契約書 (以下簡稱「本契約」) 條款如下，以資共同遵守。

### 第一條 信託目的及信託事務內容

一、為使本專案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

二、本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約擔保之目的即已完成，買方不得異議或對乙方為任何之主張。

### 第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。但於特定事由發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項及本契約以下所稱「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託關係人

一、本契約所稱「融資銀行」係指甲方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之

金融機構，即兆豐國際商業銀行忠孝分行。

- 二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲方與其簽訂建築經理服務契約(副本 1 份應提供予乙方留存)，並委由其辦理工程進度查核、財務稽核及銷售查核之專業機構，即臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司。

#### 第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之興建資金，其資金來源包含：
- (一)買方所繳價金：係指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二)其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 二、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 三、除法令另有規定或依本契約第十四條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

#### 第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十九條終止時止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十九條之約定，不得任意提前終止。

#### 第六條 信託財產之交付

- 一、為利乙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所(即兆豐國際商業銀行國外部)開立銀行活期存款帳戶(下稱「信託專戶」，戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶—達欣軟橋段收款專戶，帳號：007-09-17852-4)。信託專戶之戶名得依本專案實際預售專案名稱，由甲方書面指示乙方辦理變更。
- 二、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，買方如係將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 三、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 四、信託財產應以「兆豐國際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，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第七條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，應以書面方式為之；乙方如認甲方之指示有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 三、甲方依前項約定為書面指示時，應依下列約定辦理：
  - (一)指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於3個營業日前送交乙方，以供乙方憑辦。
  - (二)指示內容不得違反授信合約之約定，乙方如認為指示內容有明顯違反授信合約之虞者，乙方得暫緩執行，並依情形立即分別通知甲方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。
- 四、信託專戶之款項應依本契約之約定專款專用，除支付本契約約定之工程營建費用外，於信託存續期間委託人不得申請動用其他費用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 五、乙方依前項約定所支付工程營建費用，視為委託人交付信託資本之返還。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於1個月內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

#### 第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由甲方負擔。
- 二、乙方除得逕自信託專戶扣取支付下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
  - (一)乙方之信託報酬。
  - (二)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。

- (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (四) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

三、甲方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：

- (一) 甲方應以書面方式提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。
- (二) 甲方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件及本專案建造執照工程勘驗記錄文件，經建經公司審核無誤後，始得由乙方複核後動用。
- (三) 前述付款流程乙方並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人僅限於為請款之承攬人，甲方為書面指示付款時，應另檢附甲方已支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日(或提前一個營業日)撥款至甲方之支票存款帳戶。如該費用已由甲方先行支付，甲方欲指示乙方撥回甲方帳戶時，甲方應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- (四) 信託專戶至少應保留既已收受買方所繳價金總額之 20%，除本契約另有約定乙方得逕自扣取之支出與費用者外，該保留款項不得動用。
- (五) 累計自信託專戶請領撥付工程營建費用之總金額，加計累計已動用建築融資款項總金額，合計不得超逾本案工程撥款進度表對應實際工程進度所載之營造成本。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後 5 個營業日內，將不足款項存入信託專戶中，乙方並無代墊之責。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

#### 第九條 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。

#### 第十條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 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。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與

第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙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方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本契約僅於「特定事由」發生時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，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或非訟程序等爭議時，應由甲方自行負責處理。除經甲方以書面指示且經乙方明示同意者外，乙方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之責。

#### 第十一條 委託人聲明保證及同意事項

- 一、甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲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) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
  - (四) 本契約並非以損害甲方之債權人權利或進行詐願或訴訟為目的，亦無有害於甲方之債權人之情形。
- 二、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 三、甲方同意，乙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；甲方充分認知信託財產存放於乙方銀行業務部門之存款，屬乙方銀行業務部門所投保之中央存款保險

股份有限公司理賠之項目，理賠之對象範圍及其上限，悉依該公司之規定辦理。

四、為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲方確認並同意於有下列情形之一時，乙方得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係：

- (一) 乙方發現甲方為受經濟制裁、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；
- (二) 甲方不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對甲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者；
- (三) 其他有不正常之交易行為。

除前開約定外，甲方、受益人、信託監察人或其他可有效控制信託專戶或財產之人經查如為法務部調查局網站公告之指定制裁對象時，乙方除得拒絕業務往來、暫時停止交易或終止業務關係外，並應即凍結其信託專戶或財產。

甲方同意乙方為遵循國內外法令規定(包括但不限於我國與外國政府簽訂之條約、協定或協議等)之目的，得依國內外法令、機關之裁判(定)、命令或要求，將與本信託相關交易紀錄、簿冊或其他資料，提供(包含國際傳輸)予我國或外國政府機關(包括但不限於司法、行政、稅務或其他主管機關等)；甲方並擔保已取得其關係人(包括但不限於甲方之實質受益人、高階管理人、代理人、代表人及被授權人等)之同意，使乙方得於上述目的範圍內將前開人員之個人資料提供予前述之機關。

## 第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任

- 一、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 二、於信託存續期間，甲方應分別就下列事項，至少每3個月提供經建經公司查核及每會計年度終了後5個月內提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；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日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
  - (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。
- 三、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，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 四、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第二項之規定出具查核報告：
  - (一) 本專案尚未取得建造執照，或未有買方價金匯入信託專戶。

- (二) 本專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) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已完成，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。

五、甲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，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

六、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，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，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「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，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方，並非存在於買方與乙方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- (四) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[www.megabank.com.tw](http://www.megabank.com.tw)，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (五) 買方所繳價金會隨信託財產支付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (六) 「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(七)「特定事由」發生時，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如附件一及乙方之查詢網頁公告事項)。

(八)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：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

七、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，乙方並得依本契約第二十二條第二項及第三項之約定辦理。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。

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

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

十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一)無故停工達3個月以上；
- (二)無法如期完工；
- (三)違反承攬合約約定；或
- (四)其他依法令或承攬合約約定之事由。

### 第十三條 行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，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方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

#### 第十四條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，同時以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第二十條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第二十條第一項第二款之約定處理。

#### 第十五條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月 10 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本及已簽約影本（得為節本）供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- (一) 本契約第十二條第二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；
  - (三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - (四) 本契約第二十條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解買賣價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十六條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十七條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方信託報酬之計算支付方式，由甲、乙雙方另行書面協議之。
- 二、建經公司之報酬或服務費用另依甲方與建經公司所簽訂建築經理服務契約之約定辦理。

#### 第十八條 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### 第十九條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(即甲方依法取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時)或信託目的無法完成(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依本契約第二十條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (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信託契約存續期間屆滿，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。
- 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) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，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。

## 第二十條 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，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依下列約定辦理：

1. 乙方應將信託財產依甲方之書面指示方式返還予甲方，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。
2. 信託專戶款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，應依甲方之書面指示返還予甲方，如有不足，則由甲方負責償還，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。
3. 買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二) 於「特定事由」發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，甲方對買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

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

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

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切應負擔之債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得以信託財產充之，甲方不得異議。

### 第二十一條 信託報表之提供

- 一、乙方應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後15個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

### 第二十二條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第十二條第二項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

### 第二十三條 個人資料保護及使用規範

- 一、委託人茲聲明並同意受託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸委託人依本契約所提供之公司及個人資料。受託人並已依個人資料保護法第八條及第九條之規定辦理告知義務（告知義務內容詳附件二及附件三）。
- 二、委託人為法人時，委託人瞭解並同意受託人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信託目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供委託人之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，提供予受託人依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

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

四、依「金融控股公司法」及「金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法」與「銀行經營信託業務風險管理規範」等相關規定，受託人與所屬之金融控股公司及其所轄子公司間、或與銀行其他業務間交互運用委託人資料，基於行銷目的蒐集個人資料時，不得為行銷目的外之利用；於揭露、轉介或交互運用委託人資料時，除法令另有規定、經委託人簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用之資料不得含有委託人之姓名或地址以外之其他資料。

#### 第二十四條 簽樣留存及通知

- 一、甲方基於本契約對乙方所作之各項指示，得於蓋用留存印鑑後以傳真或電子郵件檢附掃描檔案方式辦理，惟應於5個營業日內將指示書件正本送交乙方留存備查。
- 二、甲方除另行留存印鑑式樣予乙方，以作為往來書面指示之依據外，應以本契約簽署頁蓋用之印鑑式樣為指示印鑑；前開指示印鑑如有變更、遺失或毀損等情事，甲方應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、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郵遞或專人送達為之。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。

#### 第二十五條 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；倘因本契約涉訟，除法律規定具管轄權之法院外，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「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。

#### 第二十六條 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、立契約書人、建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、乙方因擔任受託人或處理信託事務，致有涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全程序、仲裁、調解（處）、訴訟上或訴訟外和解等情形時，縱以乙方名義為之，其所生之一切費用及負擔之債務，除可歸責於乙方外，悉由甲方負擔；乙方應於前開費用發生後通知甲方，甲方應於收受通知後 5 個營業日內支付，屆期如未支付，甲方同意，乙方得逕行自信託專戶中扣取。
- 四、乙方因前項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（下同）5 仟元整計收，其他縣市則以 5 仟元整或實際開支金額（以孰高者為準）計算收取。
- 五、本契約約款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為解釋之唯一依據。
- 六、乙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由甲方自行負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任；如乙方評估後提出書面意見及請求時，甲方應提供必要擔保。
- 七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 八、甲方就乙方辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依下列管道向乙方提出申訴：
  - （一）有關紛爭之處理：依乙方於其營業場所及網站所公告之「信託業務紛爭處理須知及申訴管道」辦理。
  - （二）有關申訴管道：免付費客戶申訴專線：0800-016-168。

## 第二十七條 契約之效力與收執

- 一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。
- 二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。
- 三、本契約之附件及甲方之書面指示函均為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有抵觸時，以本契約為主。
- 四、本契約共正本 2 份、副本 1 份，由立契約書人各執正本 2 份、建經公司執副本 1 份為憑。

本契約之附件如下：

附件一：受益權人會議規則。

附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務。

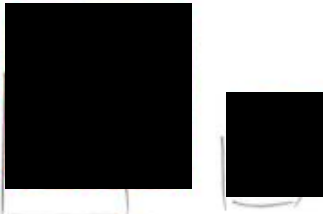
附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務。

(本頁以下空白)

【簽署頁】

立契約書人：

甲方：達欣工程股份有限公司  
代表人：董事長 王人正  
統一編號：18997007  
地址：臺北市大安區敦化南路2段92號9樓

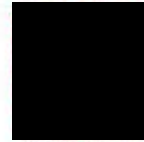
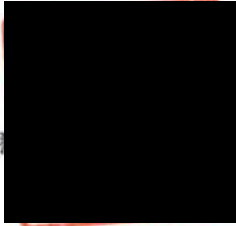


乙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司  
代表人：董事長 董瑞斌  
代理人：信託處處長 侯君儀  
統一編號：03705903  
地址：臺北市中山區吉林路100號11樓



契約關係人

建經公司：臺灣金融聯合都市更新服務所  
代表人：董事長 林旺根  
統一編號：51703284  
地址：臺北市大安區和平東路三段1巷1號2樓



中 華 民 國 1 1 4 年

月 11.3.10

日

## 附件一：受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約(以下稱「信託契約」)約定之「特定事由」，此時除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，委託人(即預售屋賣方)就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

### 第一章 總則

第一條 依信託契約之約定，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，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 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約定之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一)受益權人未簽名或蓋章。

- (二)受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
- (三)使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一)於同一議題所表決之事項欄均打“√”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。

(本頁以下空白)

## 附件二：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：（一）蒐集者名稱（即兆豐國際商業銀行）（二）蒐集之目的（三）個人資料之類別（四）個人資料利用之期間、地區、對象及方式（五）當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式（六）當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。

一、蒐集之目的：請 臺端詳閱如後附表。

二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：以下列期限較長者為準：（1）特定目的存續期間；（2）依相關法令規定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二）地區：依「個人資料利用之對象」之所在地（國內及國外）。

（三）對象：（1）本行及本行海外分支機構（含受本行委託處理事務之委外機構）；（2）依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司等）；（3）其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）；（4）依法有權機關或金融監督管理機關；（5）客戶所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等）。

（四）方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

（一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。

六、 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 金融服務業依法令規定及金融監督管理需要，所為之蒐集處理及利用
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

### 附件三：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：（一）蒐集者名稱（即兆豐國際商業銀行）（二）蒐集之目的（三）個人資料之類別（四）個人資料利用之期間、地區、對象及方式（五）當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

一、蒐集之目的：由 達欣工程股份有限公司（為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制）所提供，其他特定目的說明請 臺端詳閱如後附表。

二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：以下列期限較長者為準：（1）特定目的存續期間；（2）依相關法令規定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二）地區：依「個人資料利用之對象」之所在地（國內及國外）。

（三）對象：（1）本行及本行海外分支機構（含受本行委託處理事務之委外機構）；（2）依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司等）；（3）其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等）；（4）依法有權機關或金融監理機關；（5）客戶所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等）。

（四）方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

（一）除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服（0800-016168）詢問或於本行網站（網址：<https://www.megabank.com.tw/>）查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

## 附件十二 社區管理規約（草約）

【達欣文萃】（以下簡稱本大廈）公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地【如附件○】、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- 1. 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。
- 2. 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。
- 3. 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。
- 4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

- 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

#### (1) 庭院、露台

本社區一樓住家 A1 毗鄰之庭院；A2 毗鄰之庭院、戲水池，約定由直接相鄰之區分所有權人專用及依法維護管理使用（詳附圖四：庭院約定專用範圍）。本社區二樓(A6、A7、A8、A9)，十樓（A6、A7）毗鄰之露台戶，約定由直接相鄰之區分所有權人專用及依法維護管理使用，詳如【附圖四：露台約定專用平面圖】。住戶應依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約，不得擅自加頂蓋或作為他用，不得增建任何違章建築。庭院、露台之分管約定使用內容及應負擔之清潔費、維修、管理等，由各該約定專用部分之專用權人為之，並應負擔因此所衍生之費用，且於專用權人將房屋及土地移轉所有權、出租或出借他人或因其他原因使他人佔有時，專用權人應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受專用權人依本契約約定所附之義務，如因之發生糾紛，專用權人應予以處理並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

(2.) 外牆由本公寓大廈管理委員會統籌使用管理並依《公寓大廈管理條例》及其他相關法規辦理。

#### 四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利(請就下列三者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用；汽車停車位之產權及使用權均屬購買汽車停車位者所有，其他住戶無任何權利。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 無登記汽車停車位編號為共同持分之停車空間：地下一層垃圾車停車位一位及地下二層編號 53、54 號二位無障礙停車位，其餘汽車停車位由各車位承購人自行安裝充電設備並負擔費用。
- 4. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放且統一由管理委員會規劃分配。

(二)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方

式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定，惟在第一次區分所有權人會議召開前，由起造人訂定停車位管理費收取標準，收費金額依「以每位停車汽車位每月新臺幣 1,000 元」之標準計收。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定，惟在第一次區分所有權人會議召開前，由起造人訂定停車位管理費收取標準，收費金額依「以每位停車汽車位每月新臺幣 1,000 元」之標準計收。

3. 充電設備(安裝)及計價原則：汽車停車位所裝之充電設備，皆須採用社區專設專屬獨立電表供電使用，並由使用人使用，自行負擔電費及安裝費用。全體區分所有權人同意日後如無正當理由，不得透過區分所有權人會議之決議或本規約之增修，變更或否決本款約定。充電設備如有其他規範管理，統一由管理委員會或管理負責人規劃。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或是面材料之劣化情況，並作成紀錄。外牆磁磚或是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及人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，陽台亦不得加窗或加設鐵窗。違反者，管理負責人或管理委員會應於制止，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，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童或年長者由外牆開口部或陽臺

墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，由管理委員會統一型式，住戶應依該統一型式施工防墜設施，以維持本公寓大廈之美觀，其施工費用由各住戶按廠商實際施工尺寸計算負擔；違者依本規約第二十六條第一款第二目之規定辦理。
- 2. 應依下列規定辦理：。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列五者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 無其他共用設施設置。
- 2. 包括：一層管委會使用空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 3. 【附圖三】著黃色部分為本基地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，不得設置任何型式障礙物影響通行，並同意由本公寓大廈管理委員會負維護管理之責。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。電動車充電設備設置得使用本規約規定之共用部分，全體區分所有權人並同意日後無正當理由，不得透過區分所有權人會議之決議或本規約之增修，變更或否決。除本規約令有約定外，電動車充電設備設置應由設置人負擔，並設置獨立電表由使用者付費。
- 4. 承上，【附圖三】著綠色部分為本案公益開放空間範圍，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，並由本公寓大廈管理委員會負維護管理之責。
- 5. 本大樓第一層挑高部分不得違法增建，如買方或本公寓大樓管理委員會有違法增建情事，應無條件拆除並負擔拆除費用，且不得透過區分所有權人會議決議取消本項限制。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

七、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用。

八、本公寓大廈一律禁止於陽台加窗或加設鐵窗，上若陽台需加設窗戶應申

請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

九、為求本案建築立面之整體美觀，區分所有權人同意各戶空調設備統一設置於賣方或管理委員會或管理負責人於各戶指定之位置，不得擅自超出指定位置範圍影響建築風貌。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

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

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

#### 三、開會通知

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

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

#### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院

判決確定者，不在此限。

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

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第層至第層名；自第層至第層名；自第層至第層名。
- 3. 採分棟劃分：棟名；棟名；棟名。
- 4. 採分區劃分：區名；區名；區名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：。

委員選任時予公告，解任時，亦同。

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

### 一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身份之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由該屆區分所有權人會議選任一日起，為期一年。

2. 由該屆區分所有權人會議選任一日起，為期二年。

3. 由該屆區分所有權人會議選任一日起，為期年月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一

會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 為無給職。
  - 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
  - 3. 管理委員其他報酬給付方式：。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 應每二個月乙次。
  - 2. 應每個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通

過。

- 2. 應有三分之二以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員二分之一以上之決議通過。
- 3. 討論事項應經全體管理委員四分之三以上之決議通過。
- 4. 管理委員會之其他開議決議額數：。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. 管理委員出席會議之其他代理方式：。

委託書格式如附件三之一。

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門廳設置公告欄。

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額約新台幣 1,793,507 元整(實際金額以起造人繳交予主管關公庫之金額為準)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)管理費之分擔依準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議分擔

之。予區分所有權人會議做出決議前，本公寓大廈管理費用之收取標準，房屋依「每坪每月新臺幣 180 元」、汽車停車位依「每月每位新臺幣 1,000 元」、機車停車位每月每位新台幣 100 元之標準計收。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經七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 5% 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，且任一管理委員不得同時保管二顆印鑑章。

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(包含但不限於公共機械設備的操作、維護費用;環境清潔維護管理費;水電費等)。

(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(包括但不限於開放空間及無

遮簷人行道之管理維護費用，含水電、植栽更換費用、植栽定期維護費用、消耗性材料、設施設備維修準備金提列等)。

### 三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度，同管理委員會之任期。
- 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。

#### 十、綠建築標章項目

綠建築標章對本公寓大廈未來維護公用部分及約定公用部分影響項目如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均需依照本案取得綠建築指標銀級標章規範內容辦理；管理負責人握管理委員會於維護、修繕共用部分、約定共用部分或設置管線，亦須遵守下列各項事項：

- (一) 綠化量指標
- (二) 基地保水指標
- (三) 日常節能指標之外殼節能
- (四) 日常節能指標之空調節能
- (五) 日常節能指標之照明節能
- (六) 日常節能指標之固定耗能設備
- (七) CO<sub>2</sub>減量指標
- (八) 水資源指標
- (九) 污水垃圾改善指標

十一、管理中心代收服務：住戶郵件、包裹由管理中心代收者，為避免住戶郵件、包裹長時間佔用於公共區域，管理中心代收保管以收件日當天起算 30 日為限，管理中心酌收延遲保管費用每延遲一天收新台幣 100 元整，且不負責郵件、包裹有效期限及保存方式等。住戶並應按管理中心、管理委員會或管理負責人通知期限內將包裹領回，並授權管理委員會或管理負責人訂定代收包裹(寄物)管理辦法。

十二、住戶不得違反相關法令規定，亦不得有違背公共秩序、善良風俗之行為。

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(含增、修、改建)，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；經向管理委員會申請，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二)內部牆面裝修。
  - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七，並恪守所載規定。
  2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

## 第二十三條 投保火災保險之責任

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，該承租者或使用人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、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、本社區主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知：

(一) 本社區依臺北市政府 114 年 1 月 3 日府授都設字第 1133071411 號核定函有關下列事項，應納入建築執照列管，甲方同意遵並納入本社區公寓大廈管理規約及產權移轉列入交代：

1. 本案自建築線退縮無遮簷人行道，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. 本案依「修訂『擬定臺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。

3. 露臺及天井立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養 2 年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣 28.8 萬元(每月 12,000 元×12 個月×2 年)基金予管委會續管。

4. 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。

本社區地上一層 2 戶住宅樓高 4.2 公尺，不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，如有違反，該承購戶應無條件拆除。

(二) 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。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公

寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

## 第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積

欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：規約、會議紀錄、使用執照謄本、公共設施設備點交清冊並包含建築竣工圖、電氣、弱電、監控竣工圖、消防、給排水竣工圖、機電設備出廠證明、中央監控操作說明書、無輻射污染證明書、預拌混凝土品質保證書及混凝土、綠離子含量檢測報告、混凝土抗壓強度測試報告、公共設施鑰匙清單、建材餘料點交表、會計憑證(原始收支憑證存檔保管，至少保存五年)、會計帳簿(至少須保存十年)、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

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 未盡事宜之處理

本規約如有未盡事宜，依有關法令、本建物使用執照附錄及都市設計審議報告書之規定，並授權管理委員會頒訂；惟經區分所有權人會議或管理委員會決議之共同遵守事項，其內容不得抵觸上開法令規定，抵觸者無效。

### 第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 本規約訂立於民國 年 月 日。

本住戶規約草約及其附件、附圖經買方審閱無誤並簽署同意，且買方日後如出售或讓與其專有部分、汽車停車位於第三人等情事，應該本規約內容告知繼受人並郵寄受人併同繼受本規約規定。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)



# 附圖一 房屋平面圖(二層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



# 附圖一 房屋平面圖(三~八層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



# 附圖一 房屋平面圖(九層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



# 附圖一 房屋平面圖(十層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



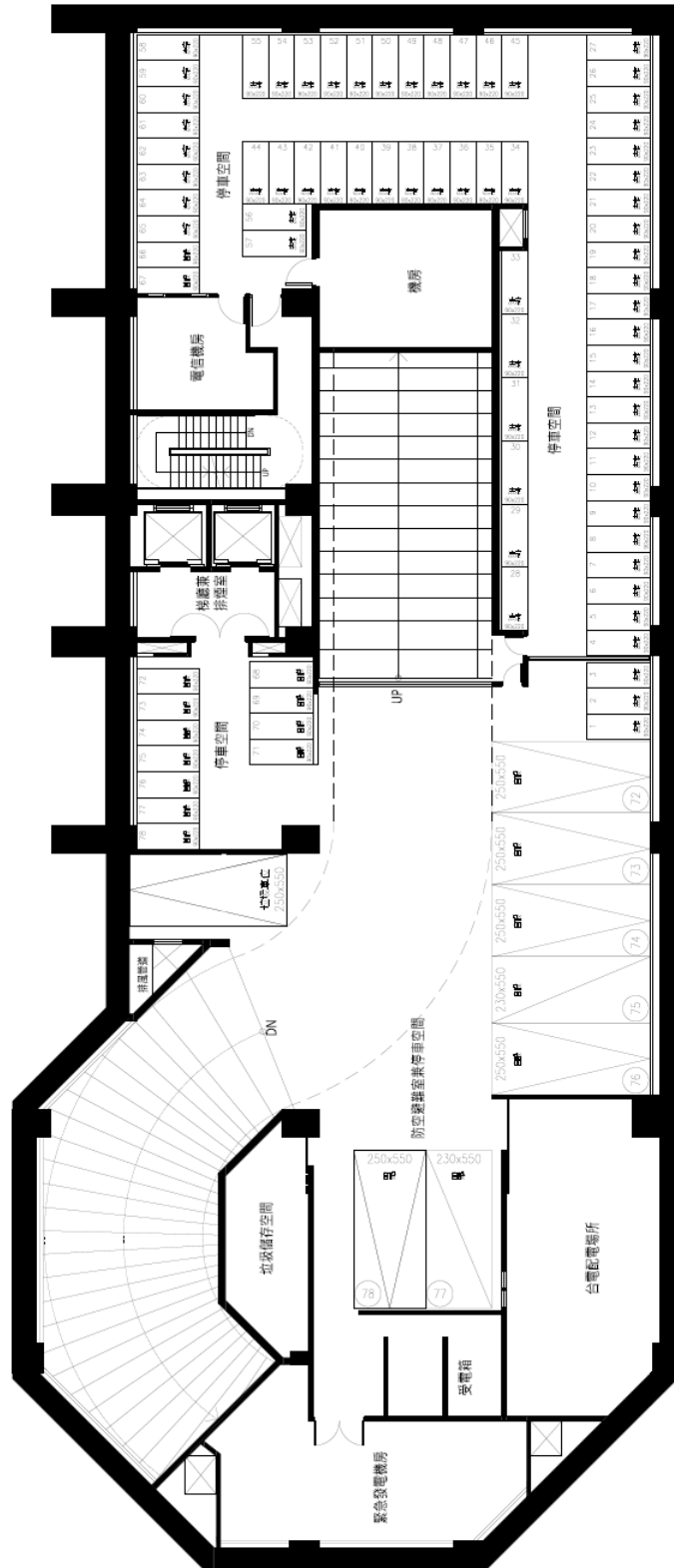
# 附圖一 房屋平面圖(十一層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



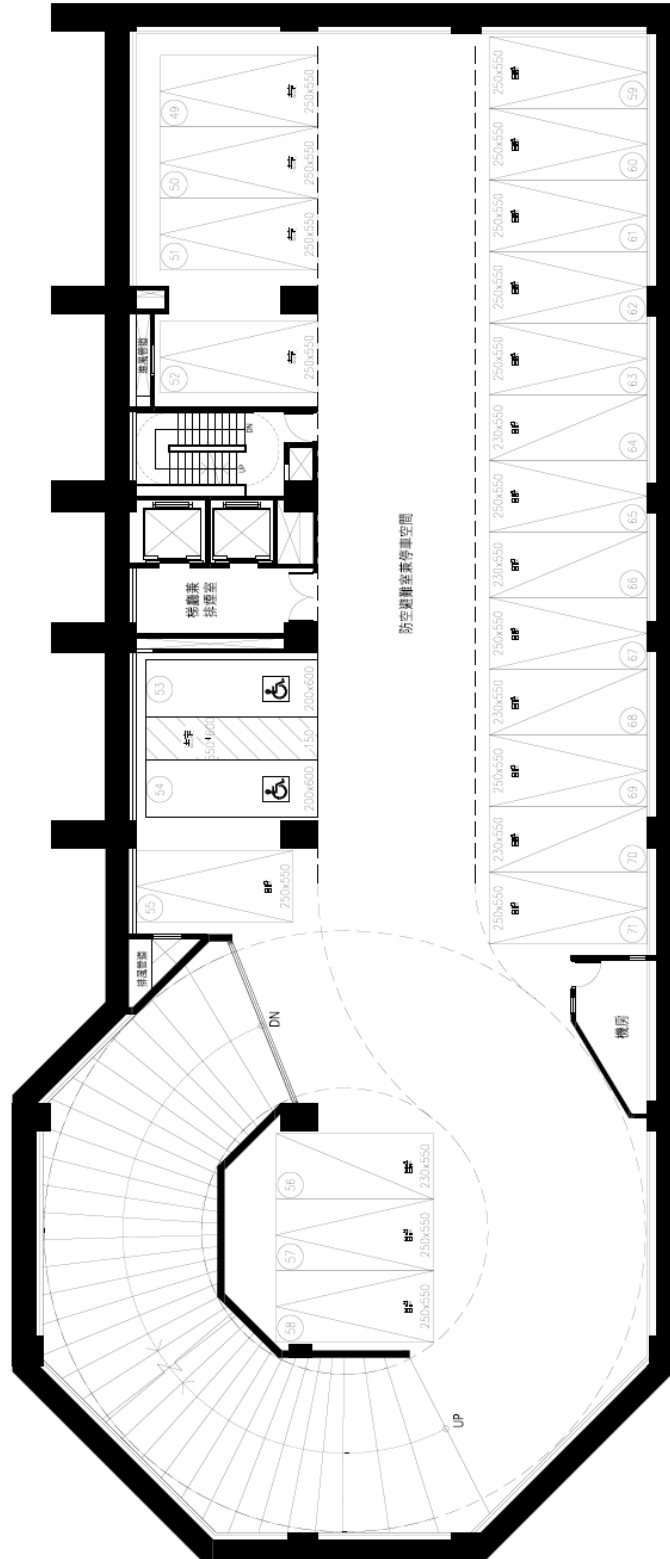
## 附圖二 停車空間平面圖(地下一層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



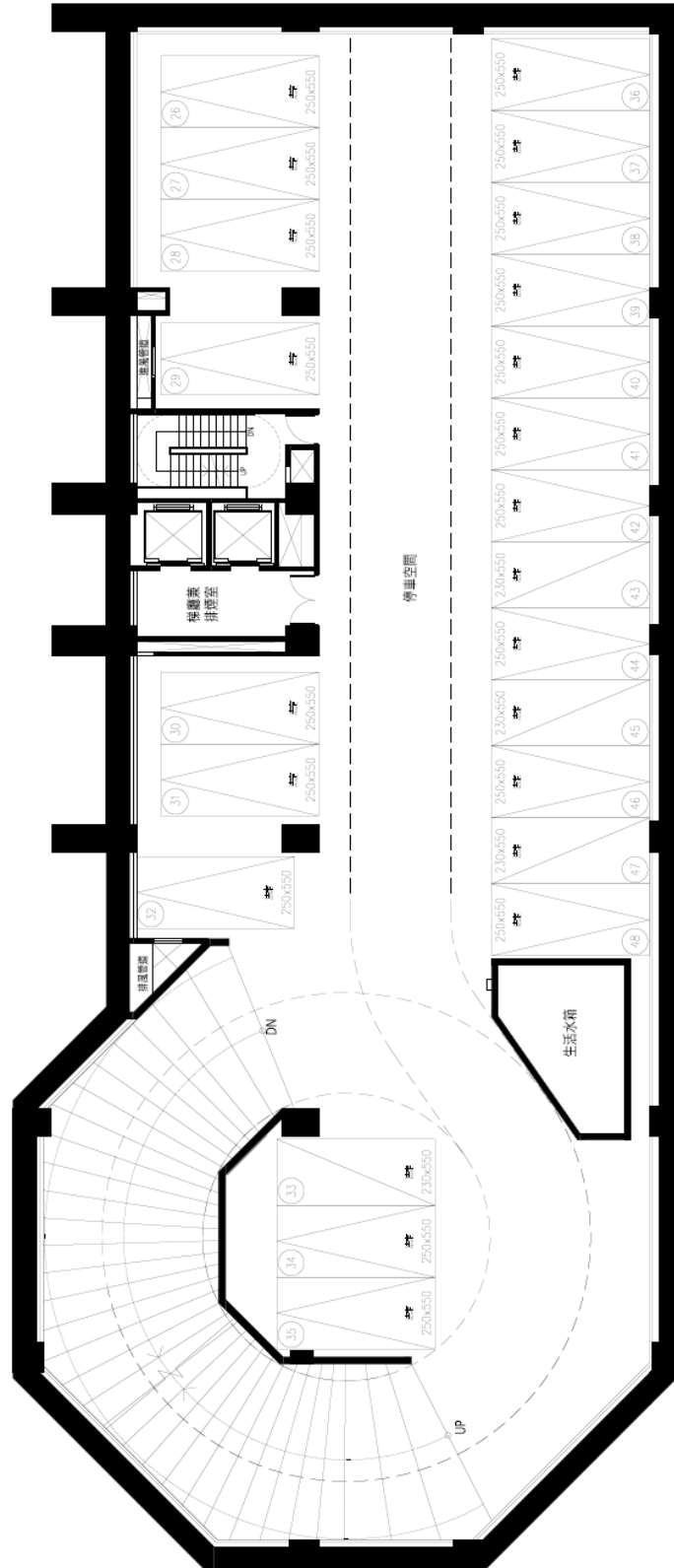
## 附圖二 停車空間平面圖(地下二層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



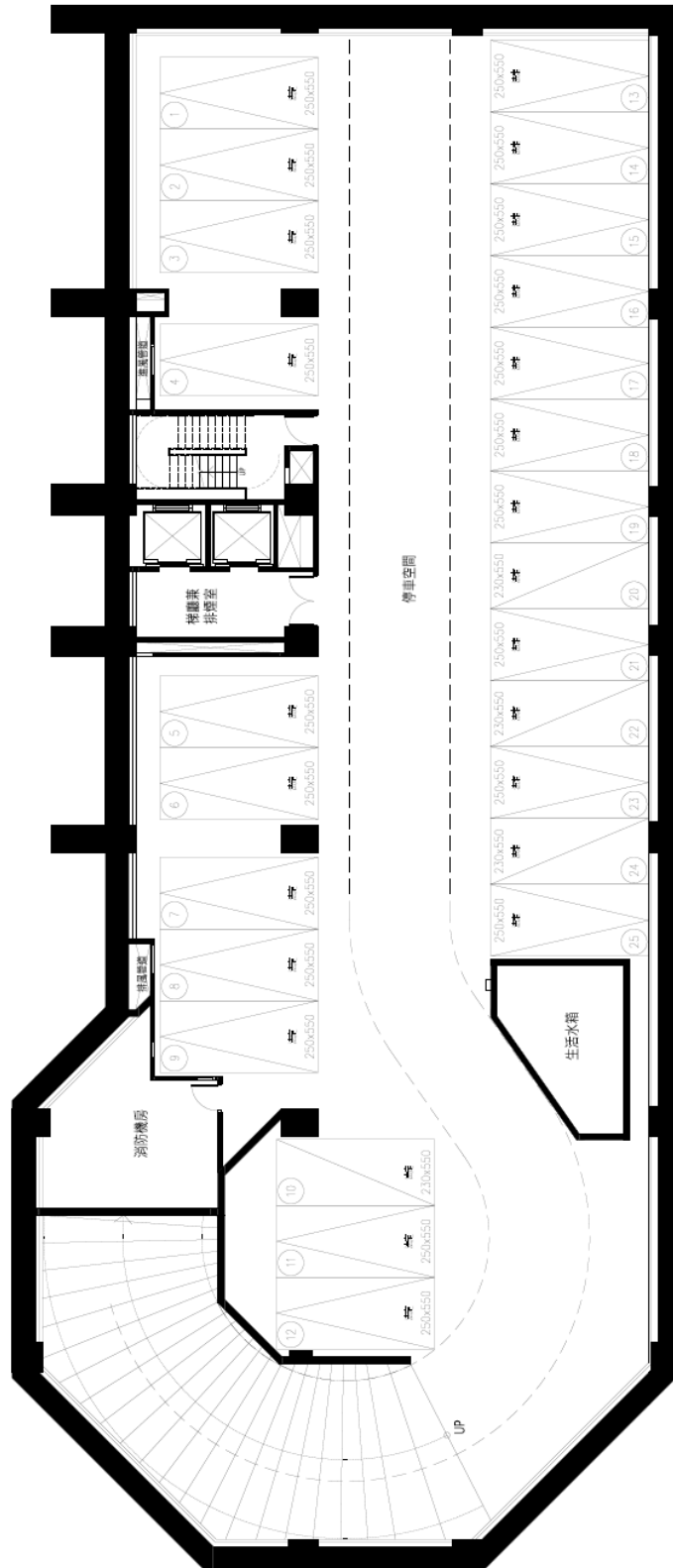
## 附圖二 停車空間平面圖(地下三層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



## 附圖二 停車空間平面圖(地下四層平面圖)

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



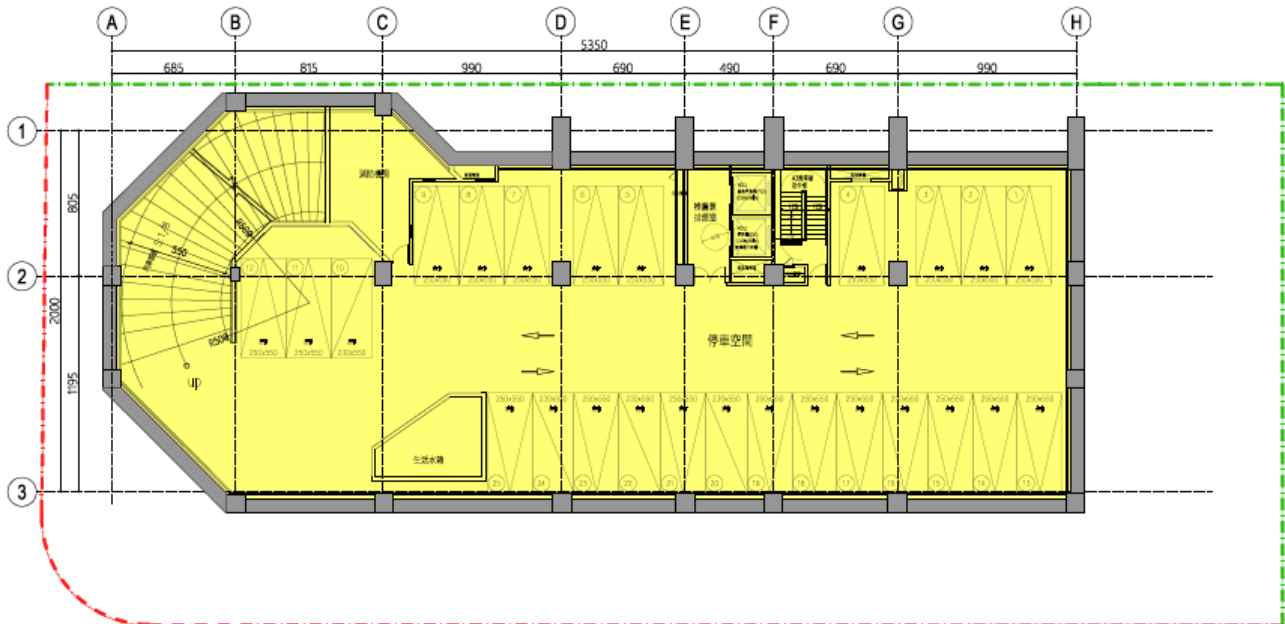
# 附圖三 地上一層建造執照平面圖

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

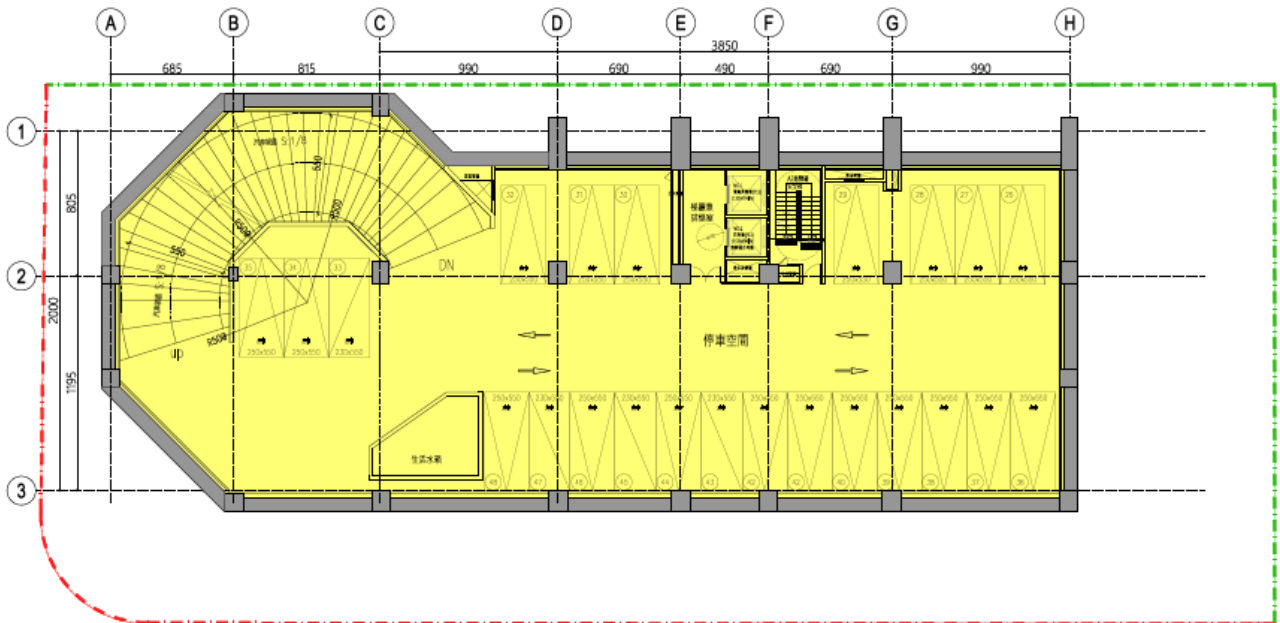


## 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 地下四層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
Scale: A1=1/150 A3=1/300

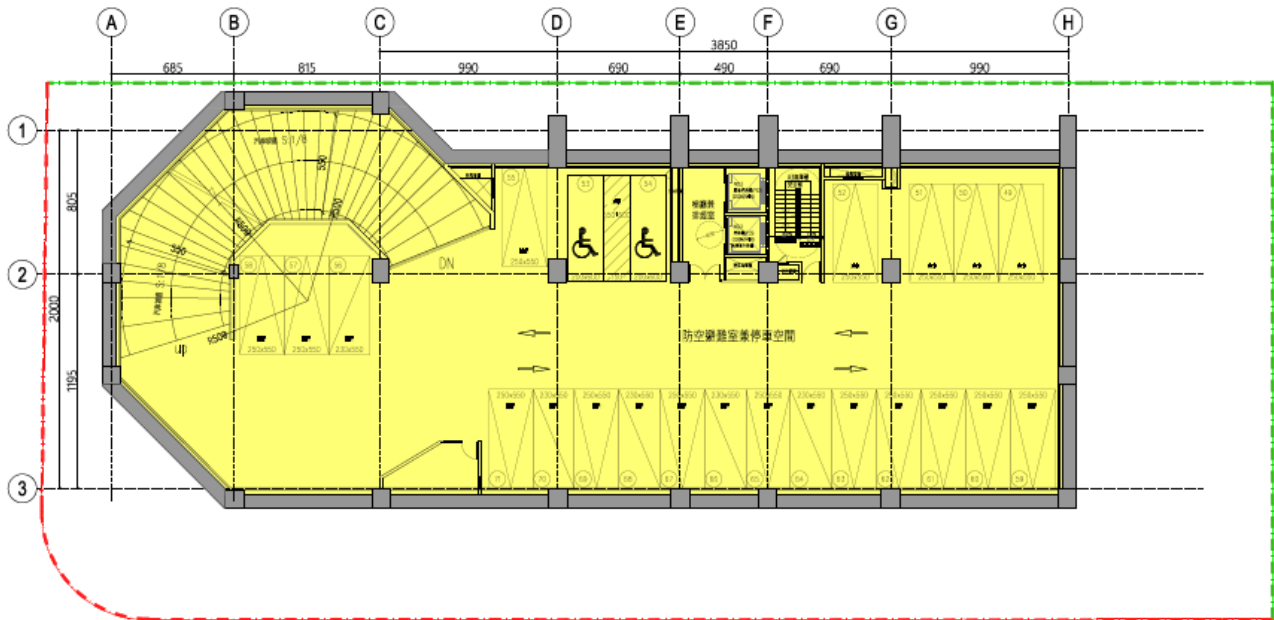


2 地下三層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
Scale: A1=1/150 A3=1/300

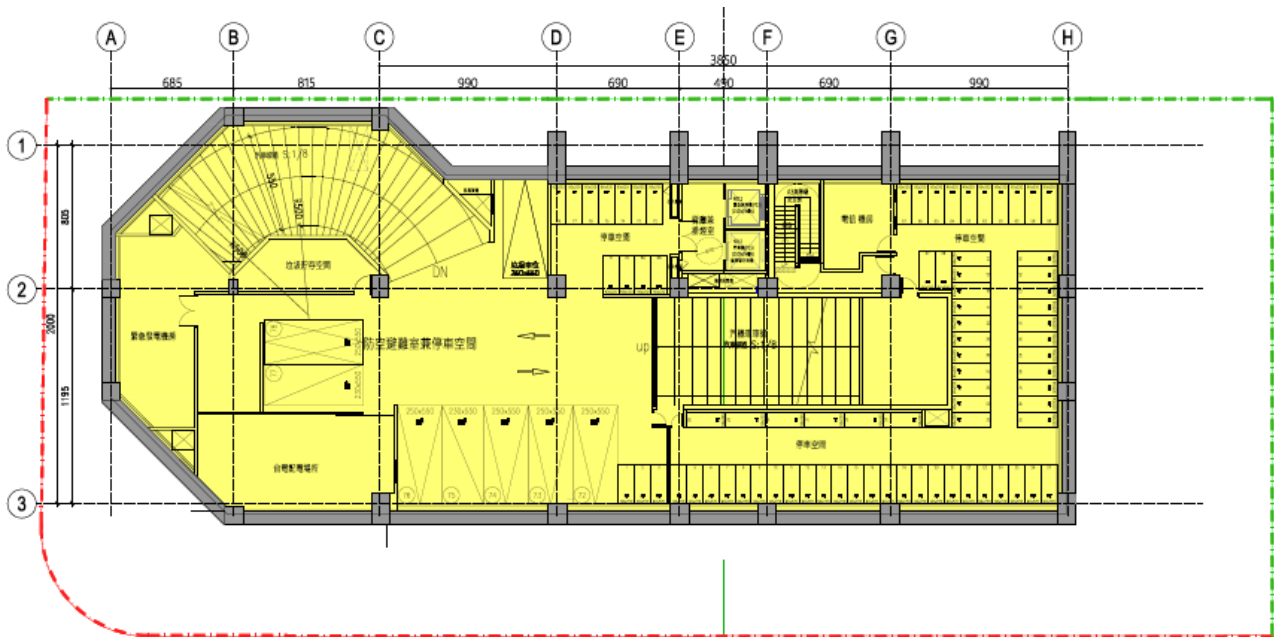
- 共用
- 專有
- 約定專用

## 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

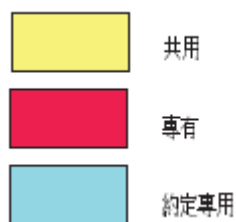
\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 地下二層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
A9-2 Scale: A1=1/150 A3=1/300

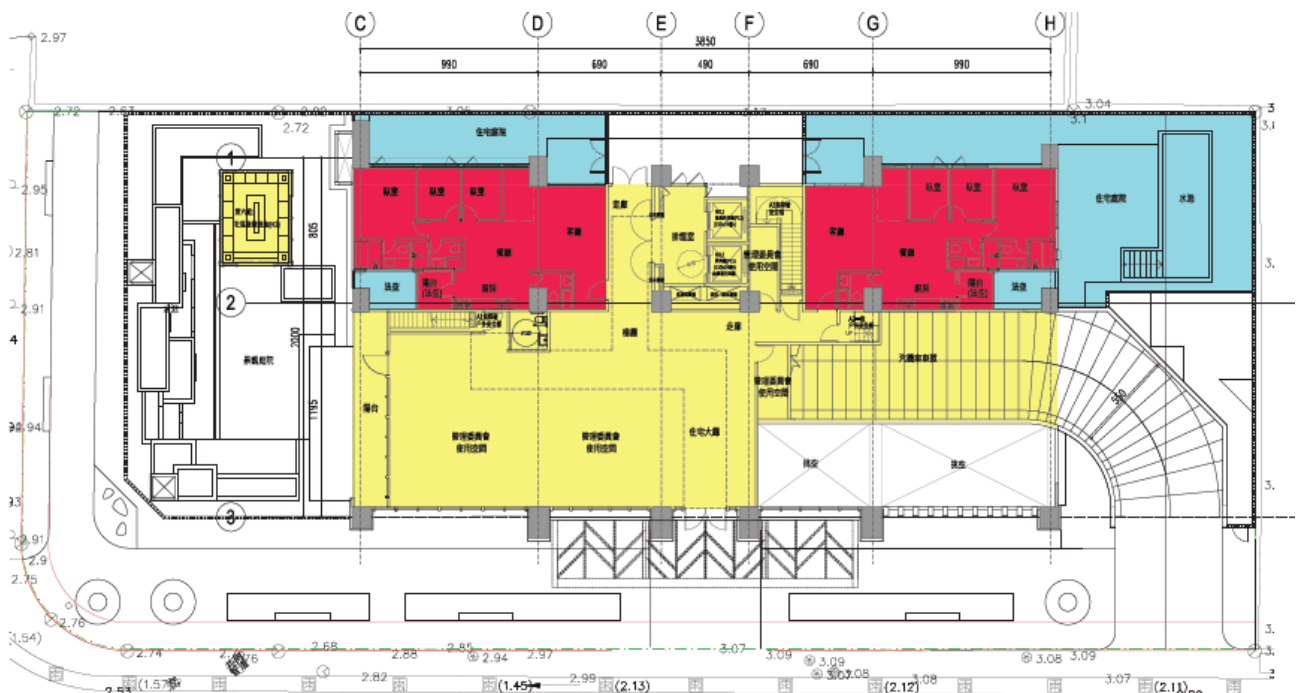


2 地下一層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
A9-2 Scale: A1=1/150 A3=1/300

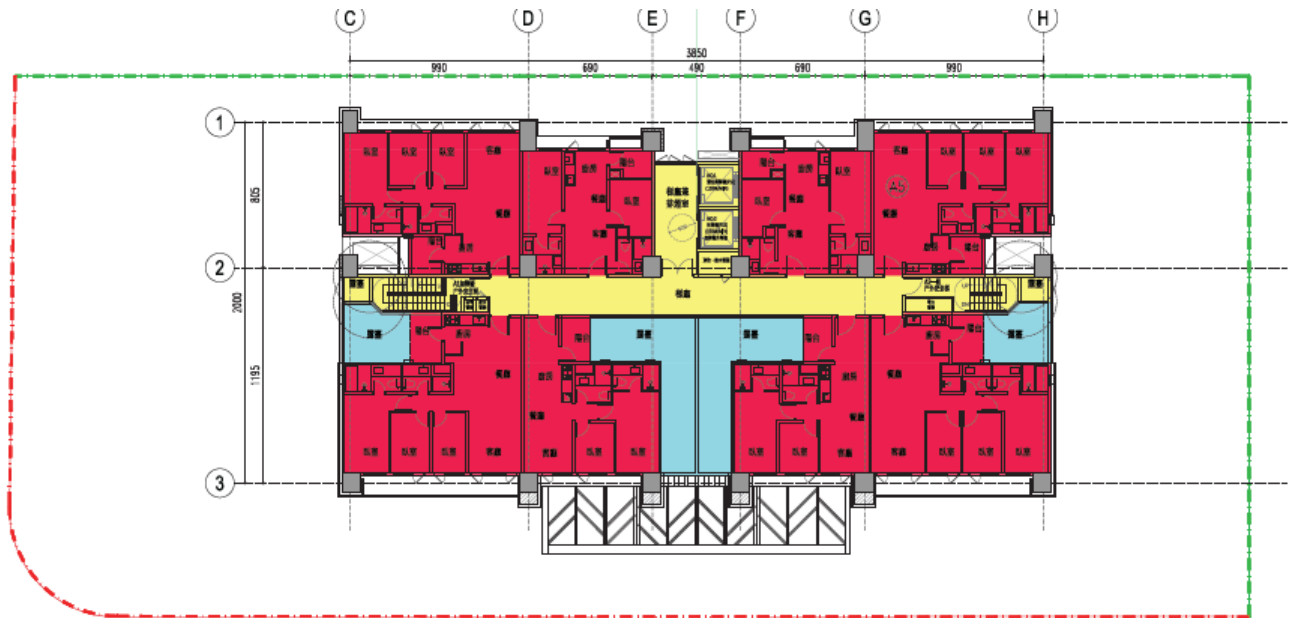


# 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 一層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
Scale: A1=1/150 A3=1/300

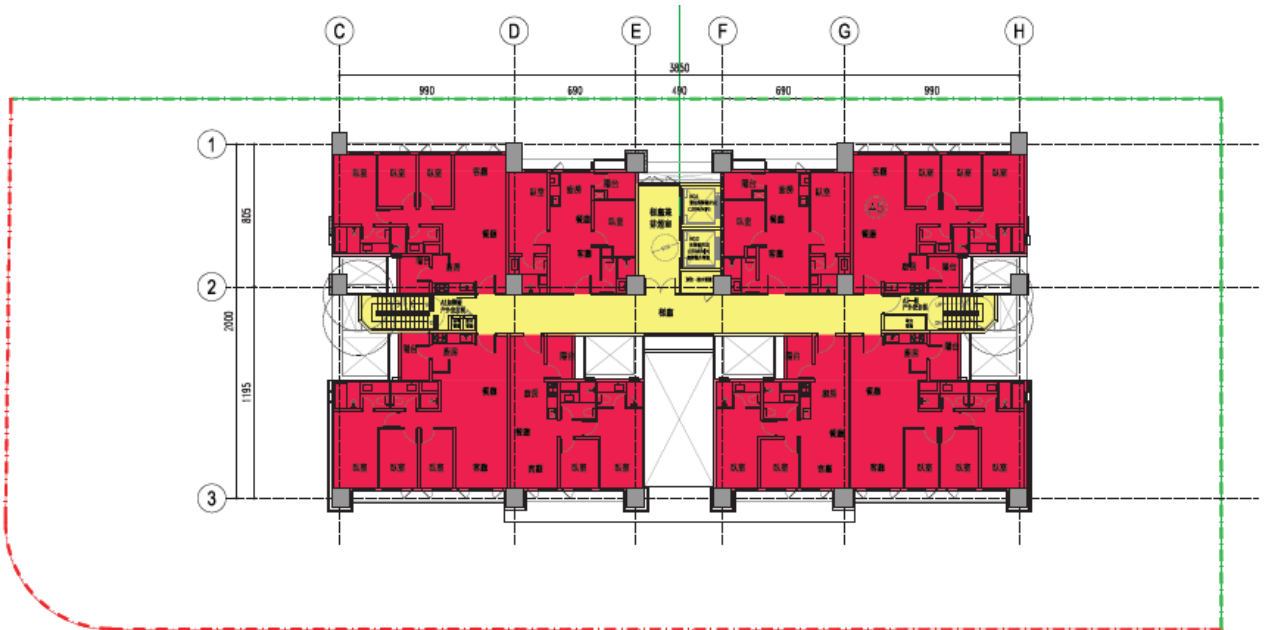


2 二層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
Scale: A1=1/150 A3=1/300

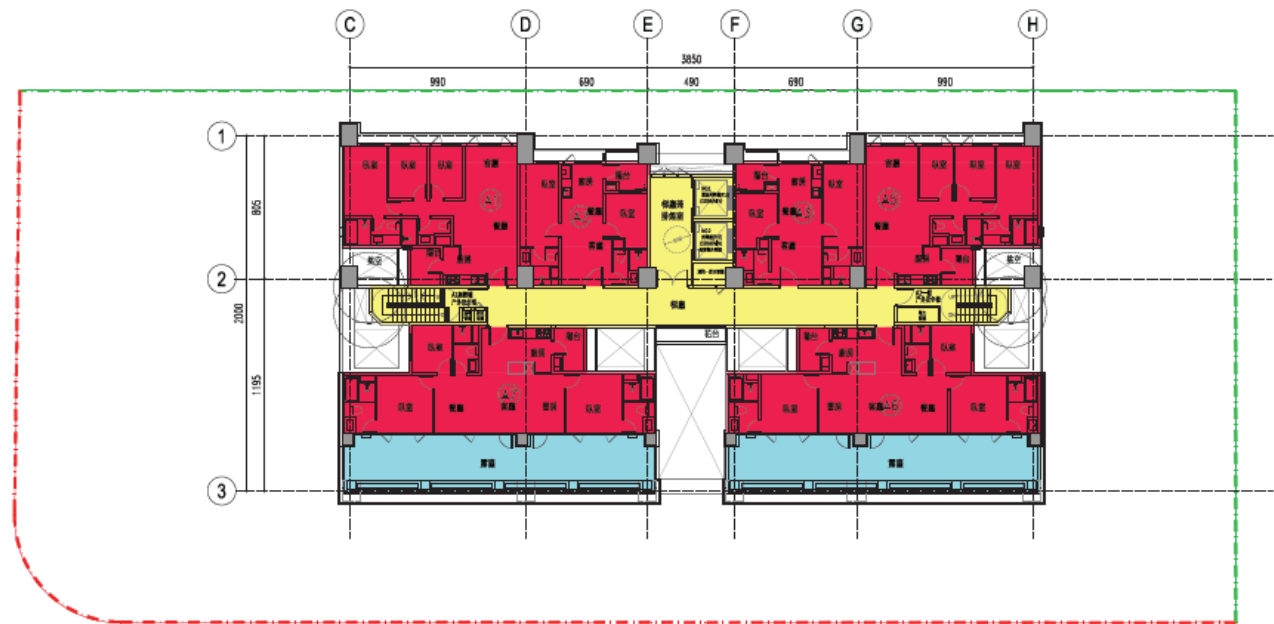
- 共用
- 專有
- 約定專用

## 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 三至九層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
A9-4 Scale: A1=1/150 A3=1/300



2 十層公寓大廈管理條例公用、專有部分平面圖  
A9-4 Scale: A1=1/150 A3=1/300

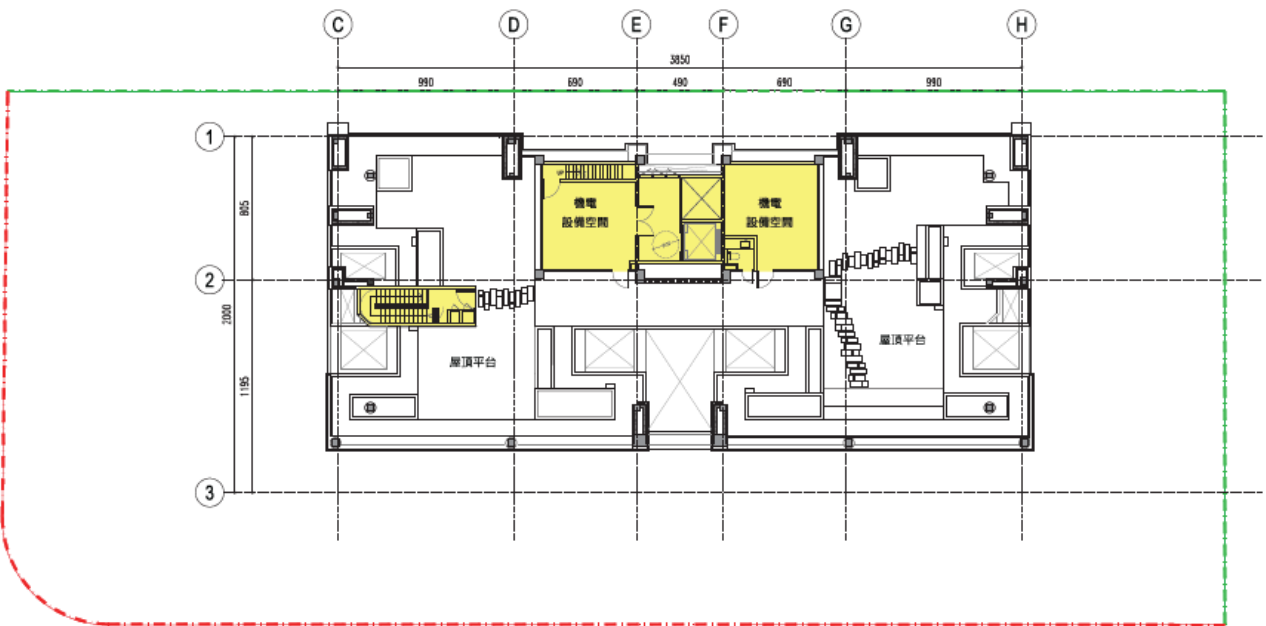
- 公用
- 專有
- 約定專用

## 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 十一層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
A9-5 Scale: A1=1/150 A3=1/300

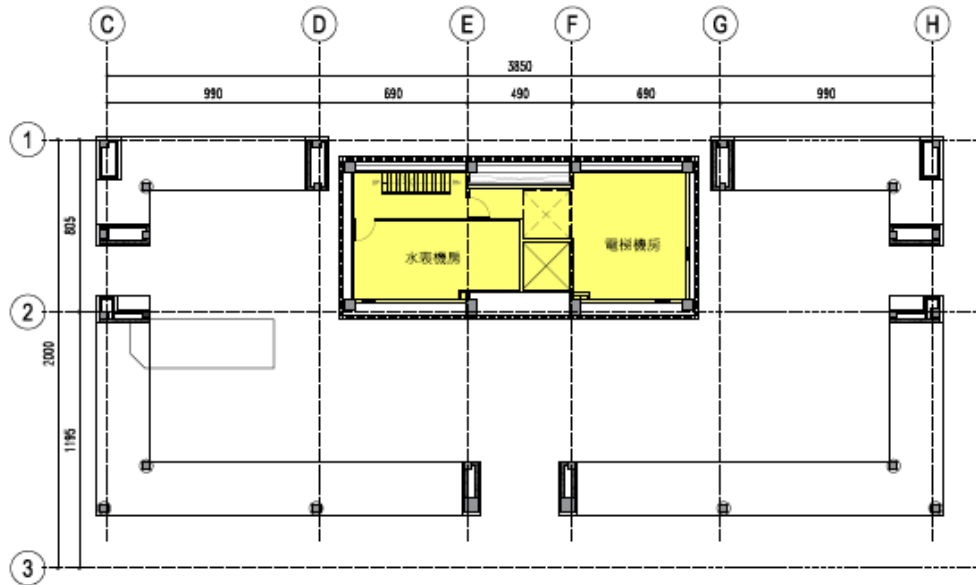


2 屋突一層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
A8-5 Scale: A1=1/150 A3=1/300

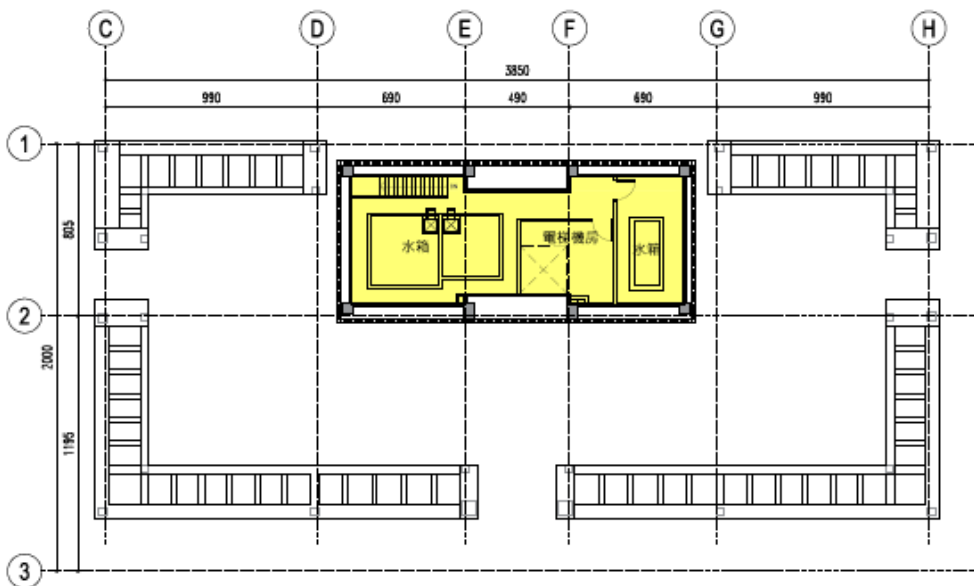
- 共用
- 專有
- 約定專用

## 附圖四 社區共用、專有、約定專用範圍標示

\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



1 屋突二層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
A9-6 Scale: A1=1/150 A3=1/300



2 屋突三層公寓大廈管理條例公用·專有部分平面圖  
A9-6 Scale: A1=1/150 A3=1/300

