



# 【璞真文學】房地預定買賣契約書

立房地預定買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳 (以下簡稱乙方)

本契約書於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日  
(契約審閱期間至少五日)，甲方逐條審閱已充分明白本【璞真文學】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，雙方特於後列簽名表示確認：

甲方簽章：

乙方簽章：璞真建設股份有限公司 法定代理人 林廷芳

## 第一條 廣告效力

乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋廣告宣傳品內容中所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部份。

## 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71地號等一筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計約為975.88平方公尺(約295.20坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為第三種住宅區(特)。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內【璞真文學】，甲方購買編號第\_\_\_\_\_戶  
第\_\_\_\_\_樓房屋（共計\_\_\_\_\_戶），為主管建築機關核准  
111年1月12日111建字第0015號建造執照（詳如附件（一）  
「建造執照影本」及附件（一之一）「建造執照附表影  
本」，暨核准之該戶「房屋平面圖」詳如附件（二）），依  
台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建地上  
十一層、地下三層之建築物。

## 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空  
間為地下第\_\_\_\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_  
號之平面式大停車位計\_\_\_\_\_位，該停車位有無  
獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整  
時，買賣標的以平面圖位置為準。

（二）甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空  
間為地下第\_\_\_\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_  
號之平面式小停車位計\_\_\_\_\_位，該停車位有無  
獨立權狀，車位種類及編號如因主管機關要求調整  
時，買賣標的以平面圖位置為準。

### （三）車位規格：

平面式大車位：長 550cm，寬 250 cm，高210cm

平面式大車位：長 600cm，寬 350 cm，高210cm

平面式小車位：長 550cm，寬 230 cm，高210cm

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點  
平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_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，依第三款之比  
例計算之（計算方式詳如附件（五）所示）。（建照

執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件（三之一）至（三之三）。

（四）前目停車空間面積占共有部分總面積46.4%，計1055平方公尺（約319.14坪）。

（五）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。

（六）甲方購買之停車位屬法定停車位者，其有關事宜悉依「車位分管約定書」，詳如附件（四）之約定處理。

（七）依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

本約買賣土地應有土地持分面積                      點                      平方公尺  
（約                      點                      坪）應有權利範圍為                      /  
10000，計算方式係以主附屬建物面積                      點                      平方公尺  
（約                      點                      坪）佔區分所有全部主附屬建物總面積                      平方公尺（約                      坪）比例計算，詳如附件（五）第一項土地面積說明。土地面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理所有權移轉登記。

#### 二、房屋面積：

本約買賣建物面積共計                      點                      平方公尺  
（約                      點                      坪），包含：  
（一）專有部分面積：                      點                      平方公尺  
（約                      點                      坪）。  
1、主建物面積：                      點                      平方公尺  
（約                      點                      坪）。  
2、附屬建物面積：                      點                      平方公尺

(約 點 坪)。

內含：(1) 陽台面積： 點 平方

公尺 (約 點 坪)。

(二) 共有部份面積： 點 平方公尺

(約 點 坪)。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例： . %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目 (共有部分一、二)，專有部分總面積計 2494.69 平方公尺 (約 754.64 坪)。其面積係以本 (共有部分一、二) 總面積乘以該權利範圍而為計算。

一、共有部分一包含以下：

第二至十一層	梯廳、一般升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、公共管道
第一層	管理員室、梯廳、管委會空間、儲藏室、廁所、地下室進排風管道、台電配電場所、地下室進排風管道、無障礙戶外安全梯、集中電表室、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、地下室排風管道、公共管道
地下第一層	梯廳、機房、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、進風管道、排風管道、垃圾車位、法定機車位、污物處理室、發電機房、公共管道

地下第二層	梯廳、機房、進風管道、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、排風管道、公共管道
地下第三層	梯廳、雨水回收機房、進風管道、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、排風管道、消防機房、蓄水池、公共管道
屋突第一層	梯廳、機房、無障礙升降機、戶外安全梯、廁所
屋突第二層	安全梯、電梯機坑、機房（消防水箱及水錶）
屋突第三層	安全梯、電梯機房、水箱

以上依法應列入全體區分所有權人共同使用部分均屬之。

本項面積共計：1217.91平方公尺（約368.42坪）。其權利範圍依買受主建物加附屬建物面積佔全體區分所有主建物加附屬建物面積比例計算。

## 二、共有部分二包含以下：

地下第一至三層	汽車坡道、停車空間
地下第一層	汽車坡道、汽機車坡道、防空避難室兼停車空間

以上依法應列入由購買停車位之區分所有權人共同使用部分均屬之。

大樓汽車停車位為25輛，詳如附件（三之一）至（三之三），區分所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為29輛，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

本項面積共計：1055平方公尺（約319.14坪）。其權利範圍依買受停車位種類定之。

## 三、以上共有部分之權利範圍、總面積及面積分配說明，詳如附

件(五)。

#### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約第三條之房地面積，依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，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本約第三條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，乙方則一次無息退還已收價款。
- 四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。

#### 第六條 契約總價

本約房屋土地買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元  
整（購買汽車停車位者含車位價款計新台幣 佰 拾 萬元  
元整）。

雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

- 一、土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。內含汽  
車停車位價款計新台幣 佰 拾 萬元整。
- 二、房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。（含稅）
  - (一) 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
    - 1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬

元整。

2、附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾  
萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二) 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位部份房屋價款計新台幣 佰 拾 萬元整。(含稅)  
上開價款不受物價波動之影響，而有所增減，如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。

## 第七條 履約保證機制

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中國信託商業銀行股份有限公司（受託機構）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。簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方，詳如附件（六）。



票據無法兌現時，甲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，並於補繳期款時一併繳付乙方，任一期款如未為完全給付，而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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，則雙方同意依第二十七條違約處罰之約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時，如因甲方造成遲延產生，應由甲方負擔）

三、甲方應付給乙方期款中之房屋所有權移轉款（銀行貸款）部分，如甲方係不辦貸款或減少貸款，應於辦理所有權移轉用印時，簽立同額之商業本票予乙方，並授權乙方填寫該商業本票之到期日；另甲方應於乙方送達繳納所有權移轉款通知之日起七日內，一次以現金或即期支票至乙方指定處繳款。乙方於收到甲方應繳價款及取得甲方名義之稅款繳款書後，辦理所有權移轉手續。如甲方未依約支付價款者，就甲方全部未付款項及遲延利息等，乙方即得提示該商業本票以為求償；如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該商業本票，待乙方取得全部價款後，將該商業本票交還甲方。

甲方簽章：

四、甲方依本約所應給付之價款，概由乙方寄發繳款通知，除產權移轉後之款項，其餘款項依本約第八條第一項指定銀行收受款項。

## 第九條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款洽定之金融機構之貸款給付並立「代辦金融機構抵押貸款委託書」詳如附件（八）及「代刻及使用印章授權書」詳如附件

(九)，房屋於申請建物使用執照時，甲方應依乙方送達通知期限內，備齊所需資料，配合辦妥一切貸款及設定抵押之相關手續，並開立與本契約銀行貸款等額之禁止背書轉讓本票予乙方及完成各項貸款手續，同時甲方應依金融機構之規定配合辦理，如需提供本契約不動產擔保或符合條件之保證人等，甲方均應無條件配合。乙方取得甲方貸款金額後於交屋同時，將甲方所開立之本票退還甲方。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方同意簽立「自洽貸款協議書」詳如附件(十)予乙方，以憑辦理，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意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）由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三) 可歸責於甲方時，甲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乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

#### 第十條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第四款、第五款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

#### 第十一條 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

(一) 本契約住宅地下共三層，總面積共3712.60平方公尺(1123.06 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外，其餘面積 1055平方公尺(約 319.14 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

(三) 本大樓汽車停車位為25輛，詳如附件(三之一)至附件(三之三)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

##### 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、屋頂平台及突出物

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十二條 公共設施之設置及管理約定

一、本建物之共有設定專用權，詳如附件（十一）「區分所有權人共有設定專用權同意書」、附件（三）一樓全區平面圖及其他依法令應列入共有部分之項目等。

二、本基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，為維護本建物居住之品質、美觀，本建物全體區分所有權人同意共同維護管理，如附件（三）「一樓全區平面圖」。

三、甲方已充分明瞭本建物第一層管理員室、梯廳、管委會空間、儲藏室、廁所、台電配電場所、地下室進排風管道、無障礙戶外安全梯、集中電表室、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、地下室排風管道、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之；屋突一~三層等依法應列入共同使用部分均屬之；地下一層梯廳、機房、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、進風管道、排風管道、發電機房、污物處理室、法定機車位、垃圾車位等；地下二層梯廳、機房、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、進風管道、排風管道；地下三層梯廳、雨水回收機房、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、進風管道、排風管道、消防機房、蓄水池等之法定用途，其面積由本建物之房屋區分所有權人共同持分登記；本建物之房屋區分所有權人基於居住品質及社區管理安全，同意於使用執照後，交由乙方規劃設置，並全權委託管理委員會（以下簡稱管委會）管理、

使用及排除他人干涉之權，且甲方無單獨使用、收益、處分之權，決無異議。甲方及管委會不得以使用執照上用途之記載拒絕移交上開設施。

- 四、為維護本建物居住之品質、美觀並依台北市政府都市發展局核發建造執照111建字第0015號所載，本建物之陽台一律禁止加設窗戶或加設鐵窗、排水系統並供公眾使用需配合公共建設興建施工、本基地內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。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。非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。
- 五、甲方對上述分管方式充分了解，本特約條款已納入本買賣建物之【璞真文學】住戶規約詳如附件（十二）之部分內容，甲方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會或區分所有權人會議決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本特約條款及【璞真文學】住戶規約之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

### 第十三條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件（十三）「建材設備說明」所載。
- 二、本約買賣建物之公共設施部份，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，乙方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓管理員室、梯廳、管委會空

間、儲藏室、廁所、各樓層電樓梯廳、屋突一層、屋頂平台、機車停車空間、車道、地下室停車空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。

- 三、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用、及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 四、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物，並由施工單位提供完整之相關檢測報告及證明文件，並將上述相關文件移交管委會保存。
- 五、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 六、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十四條 開工及取得使用執照：

一、本預售屋之建築工程應於民國111年8月15日前開工，並於民國115年5月15日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照。但若有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如果提前完工時應依本約第十七條之約定辦理。

三、乙方如逾前述期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款萬分之五單利計算遲延利息付予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。

#### 第十五條 建築設計變更及圖面確認

- 一、甲方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污排水管線，限詳如附件（二）「房屋平面圖」之水區範圍，依此區為變更之範圍，須不影響下層樓室內高度。其他有關建築主要結構（樑、柱等）、大樓立面外觀（含門、窗、陽台、露台等）、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限；辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定。詳如附件（十四）「工程變更確認特約條款」。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳（均各收取百分之五營業稅），以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日後起七天內，繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋結帳時一次結清。雙方無法完成簽認時，則依原圖施工。

#### 第十六條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦

斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價款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、有關接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，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：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

四、甲方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，乙方應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。上開檢測責任由乙方，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第十七條 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、乙方違反前兩項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、依本契約書甲方即為所有權登記名義人，為保障雙方權益，乙方應於甲方履行下列義務時，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抵押權設定有關文件，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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

## 第十八條 通知交屋期限

一、乙方應於使用執照核發後六個月，通知甲方進行交屋（依約完成本戶之主建物、附屬建物並接通水、電後）。

- 二、甲方應配合乙方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物及停車空間。甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，否則，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- (一) 乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。
  - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 甲方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、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用。
- 五、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。本買賣契約則無需返還。
- 六、本建物乙方依約完成所有公設，乙方得俟本大樓管委會成立後，另行交付及點收。
- 七、如未於使用執照核發後六個月內，通知甲方進行交屋，每逾期一日，乙方應支付甲方已繳價金萬分之五單利計算遲延利息。
- 八、甲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甲方負擔。

#### 第十九條 公共基金、管理基金

- 一、乙方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金計新台幣玖拾萬陸仟陸佰柒拾元整，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，

開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。

二、為使社區永續完善管理，每戶應於交屋時繳付管理基金，依權狀登記總面積房屋每坪新台幣壹仟元整，汽車停車位每位新台幣伍仟元整，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

## 第二十條 保固

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之因素外，房屋之結構安全（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），由乙方保固十五年，屋頂、建築物外部防水及建築物外部裝飾材自乙方通知交屋日起保固五年。一樓門廳及各樓層梯廳裝修面飾材（油漆工程除外），自乙方通知交屋日起保固二年（以上項目惟保固期間之日常清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責）。
- 二、除上述第一項外之相關公設及其他固定設備（如門窗、粉刷、地磚等）由乙方負責保固壹年，乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方作為憑證。但如燈泡等耗材，則視各用戶使用時間長短，其壽命不一，乙方不負保固之責。由甲方自行裝修部分，乙方亦不承擔保固之責。
- 三、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、其它因天災、事變等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。

## 第二十一條 稅費負擔與相關費用

- 一、本約買賣房地之地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、雙方同意本約之買賣土地，於使用執照核發後四個月，併同建物辦理所有權移轉手續，並以使用執照核發日之當年度公告現值申報當期之土地公告現值，申報土地增值稅其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方繳納之；若所有權移轉時公告現值，低於乙方前次移轉現值時，乙方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。若因甲方未依第十七條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、本約買賣之房屋、土地，辦理所有權移轉登記時，土地之地價，按前款之約定辦理，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 四、本約買賣建物之保存登記、複丈規費，由乙方負擔。
- 五、本約所有權移轉登記應繳之印花稅、契稅、影印費、實價登錄、房屋火災保險費、房屋地震保險費、設定費、規費、地政士代辦費及其它相關稅費，由甲方負擔。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乙方負擔。
- 六、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 七、甲方所應負擔之各項稅捐及相關費用，甲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。繳交前應由乙方指定之地政士預估，自乙方寄發繳款通知七日

內，交由乙方或其指定地政士統一代繳，多退少補。

八、本約因故不能履行，而解除契約時，上開房屋若已申報予甲方時，乙方或乙方指定之地政士，得逕行使用甲方之印章及有關證件，逕行以甲方名義撤銷申報，若已過戶予甲方時，甲方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予乙方或乙方指定之第三人名下，其所發生之稅捐及費用，應由違約方負擔。



## 第二十二條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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；或其它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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為甲方配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同甲方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 五、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

## 第二十三條 裝潢施工約定

為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，甲方同意於乙方辦理交屋後，進場裝潢前，向乙方指定之管理單位，辦理裝潢施工申請且簽訂「裝潢工程切結書」詳附件(十五)，同時需遵照

「裝潢施工管理辦法」詳附件（十六）。並預繳以下款項：

- 一、每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，俟裝潢完畢後，經乙方或乙方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收。
- 二、裝潢（修）戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳120日環境維護管理費，計新台幣貳萬肆仟元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起120天內每日貳佰元，120天以上至完工日止每日伍佰元，甲方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。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找補。

#### 第二十四條 社區管理

- 一、乙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，自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費，雙方同意自使用執照核發之日起算，甲方全權委託乙方（或乙方指定之管理公司）代管本建物之公共設施與設備至管委會成立，代管起始日至管委會成立前，所支出之管理服務人事費、公共水電費、設備維護費等，均由乙方負擔。各該戶之水電費、清潔費及其他費用，交屋後由甲方負擔。
- 二、甲方同意於交屋時，依權狀登記面積繳納管理基金；房屋之管理基金每坪新台幣壹仟元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣伍仟元整；房屋之管理費每坪新台幣貳佰元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣壹仟元/月。公共管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。管理基金俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並

接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

三、於本建物管委會尚未接管公共設施設備前，由璞真建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法，代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由乙方收取，不列入財務移交範圍內。並於本建物管委會接管公共設施設備後，由璞真建設股份有限公司移交本建物管委會，依本施工管理辦法自行制定及管理。

#### 第二十五條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第二十六條 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，至本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### 第二十七條 違約處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償

房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）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、甲方違反有關「付款約定」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理，甲方不得異議。且甲方無條件同意授權乙方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於甲方名義時，乙方得使用甲方之印章及其資料證件，逕行以甲方名義撤銷申報，或需甲方無條件提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予乙方或乙方指定之第三人，其費用全部由甲方負擔。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十八條 住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【璞真文學】住戶規約之約定，詳如附件（十二）。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【璞真文學】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【璞真文學】住戶規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。



：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由甲方所提供之下列資訊：（一）得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或（二）得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法



令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。

- 三、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。
- 四、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之甲方充分理解及同意乙方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後乙方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對甲方在本契約下之權益不受影響。
- 六、甲方就其個人資料，得向乙方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。
- 七、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 八、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享甲方所提供之「個人資料」。



### 第三十條 質押禁止

除本約另有約定外，甲方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

### 第三十一條 契約之完整性

- 一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。惟本案之透視圖、模型，係以寫意手法表現，乙方保有美化修改權，概依主管機關核准之執照及圖說，並經建築師確認之圖面為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供甲方參考，甲方已充分認知、瞭解。
- 二、本約之規定，對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。
- 三、本約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

### 第三十二條 管轄法院：

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十三條 送達處所

本約甲乙雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方特別協議，均以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第三十四條 本契約書壹式貳份，甲乙雙方各持壹份為憑，並自簽訂日生效。

第三十五條 本契約書附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經甲方詳加

審閱瞭解。

- 附件（一） 建造執照影本
- 附件（一之一） 建造執照附表影本
- 附件（二） 房屋平面圖
- 附件（三） 一樓全區平面圖
- 附件（三之一） 地下一層平面圖
- 附件（三之二） 地下二層平面圖
- 附件（三之三） 地下三層平面圖
- 附件（四） 車位分管約定書
- 附件（五） 本約登記面積之計算及公共設施之分攤
- 附件（六） 不動產開發信託文件影本
- 附件（七） 房地車位付款明細表
- 附件（八） 代辦金融機押貸款委託書
- 附件（九） 代刻及使用印章授權書
- 附件（十） 自洽貸款協議書
- 附件（十一） 區分所有權人共有設定專用權同意書
- 附件（十二） 【璞真文學】住戶規約
- 附件（十三） 建材設備說明
- 附件（十四） 工程變更確認特約條款
- 附件（十五） 裝潢工程切結書
- 附件（十六） 裝潢施工管理辦法

立契約書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：(H)

(O)

(M)

乙 方：璞真建設股份有限公司

負責人：林廷芳

統一編號：80293577

地址：台北市大安區仁愛路四段85號11樓

電話：(02) 2741-7335

不動產經紀業：璞吉廣告股份有限公司

法定代理人：李忠恕

統一編號：52365254

通訊地址：台北市內湖區新湖一路218號3樓

電話：(02) 7735-0888

不動產經紀人：

經紀人證號：

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				111建字第0015號			
起造人姓名	璞真建設股份有限公司負責人 ：林廷芳			住址	106074臺北市大安區仁愛路四段 85號11樓		
設計人姓名	林			事務所名稱	林秀芬建築師事務所		
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3層 共14層31戶		
建築地點	地址	北投區建民里里文林北路75巷(中正高中對面)					
	地號	北投區軟橋段0071-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	349.01m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	4450.05m <sup>2</sup>			其他	975.88m <sup>2</sup>	
發照日期	111年01月12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45個月內竣工		
工程造价	\$ 57,111,307 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	487.78	3.8	防空避難室兼停車空間 328.65m <sup>2</sup> 、停車空間、機房共 17筆(詳見附表)				
總計：						4450.05	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				局長黃一平			
中華民國 年 月 十二日							

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。

# 附件 (一之一) 建造執照附表影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0015號

### 建築地點：

地號：北投區軟橋段0071-0000號

**建築物概要：**

地下001層、面積:487.78m <sup>2</sup> 、高度:3.8M、用途:防空避難室兼停車空間328.65m <sup>2</sup> 、停車空間、機房	地下002層、面積:487.78m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間156.46m <sup>2</sup> 、停車空間、機房
地下003層、面積:487.78m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車空間、機房、水箱	地上001層、面積:259.01m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3),107.36m <sup>2</sup> ; 梯廳; 管委會空間
地上002層、面積:266.6m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上003層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上004層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上005層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上007層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上009層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積:263.53m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上011層、面積:222.45m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積:43.47m <sup>2</sup> 、高度:3.25M、用途:樓電梯間、機房	突出物002層、面積:43.47m <sup>2</sup> 、高度:2.85M、用途:樓梯間、機房
突出物003層、面積:43.47m <sup>2</sup> 、高度:2.9M、用途:樓梯間、機房、水箱	

**雜項工作物：**圍牆:長度66.68m、高度2.0m  
排水溝:長度116.14m、高度0.6m

### 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：《110》年《10》月《01》日（法令適用日期：110 年10 月01 日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《626.87》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 六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. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 第1次樓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。

# 附件（一之一） 建造執照附表影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0015號

### 注意事項：

18. 適用都市設計審議範圍，經本府110年1月21日府都設字第1093122218號函完成都市設計審議程序。
19. 本案係容積移轉接受基地，經本府106年6月30日府都綜字第10633252400號函核備自本市大同區延平段三小段309、309-5地號等2筆（古蹟）移入容積488.70平方公尺；經本府110年9月29日府都新字第1106009913號函核備自本市大同區迪化段三小段89、90及90-1地號等3筆（大稻埕）移入容積292平方公尺；移入容積合計共780.7平方公尺。
20. 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210.45平方公尺，屋頂平臺綠化面積為106.13平方公尺。
21. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積106.13平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
23. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納，金額為新臺幣2,855,565元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
24. 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。
25. 起造人之產權移交時，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。
26. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工動驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
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，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」。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
29. 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。
30. 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。
31. 放樣動驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
32. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
33. 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。
34. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
35. 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。
36. 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。
37. 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。
38. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣動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。
39. 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，經臺北市結構工程工業技師公會110年9月28日（110）北結師銘（十三）字第1101048號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
40. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
41. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
42. 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。
43. (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。
44. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。

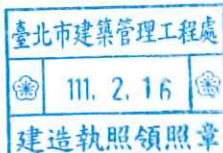
# 附件 (一之一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0015號

### 注意事項：

- 45.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)
- 46.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。
- 47.依臺北市府110年1月21日府都設字第1093122218號函加註以下事項，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：(一)本案自建業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)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。
- 48.依臺北市府110年1月21日府都設字第1093122218號函加註，有關本案涉及公有人行道認養事宜，考量本案為首次申請認養，請依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年。
- 49.依臺北市府106年6月30日府都綜字第10633252400號函注意事項：本案應遵照附表附記事項辦理。附表附記事項如下：一、本案申請送出基地「臺北市市定古蹟大稻埕辜宅管理維護計畫」經本府文化局104年10月7日北市文化文資字第10430448200號函同意備查。二、大稻埕辜宅毗鄰可建築土地為本市大同區延平段三小段302-6、302-11、308、308-1、309-1、309-10、309-11、345、349等9筆地號土地。三、接受基地於移入容積後，不得因基地條件因素按法令規定興建者而要求放寬限制。本次核可移入容積係符合「古蹟土地容積移轉辦法」規定得移入之容積數量，不代表本府應核給接受基地開發建築之容積量，不得因基地條件因素要求放寬都市計畫及都市設計等相關限制，其實際允許開發使用容積數量仍應依都市設計審議決議為準。俟審議完竣後，如有未能完全使用獲准移入容積之情形，應依「古蹟土地容積移轉辦法」第6條規定辦理。四、本案市定古蹟大稻埕辜宅座落之大同區延平段三小段309、309-5地號等兩筆土地，前附民國90年5月22日府都四字第9004113500號函容積移轉許可，准予移出容積2479.77平方公尺，剩餘可移出基準容積為1,313.23平方公尺。本案送出基地其他申請中之擬移出容積為449.24平方公尺(申請第3次容積移轉)，後續應依容積移轉申請核准駁為準。五、案內送出基地、接受基地申請開發建築涉及建管法令或都市設計審議事項部份，仍請依法辦理。(以下空白)
- 50.依臺北市府110年9月29日府都新字第1106009913號函注意事項：一、本案核定之申請內容，後續若有異動，應循程序辦理異動變更。二、本案送出基地為107年12月18日府都規字第10760567391號公告「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」附件二認定之歷史性建築物，允建容積696.24平方公尺(含建築容積評定基準獎勵 $\Delta V1$ ，95.74平方公尺)及 $\Delta V1$ 建築物維護成本新臺幣29,799,138元，其中基準容積為600.50平方公尺(19\*390%+94\*560%)， $\Delta V1$ 歷史性建築物保存部分之建築面積獎勵容積95.74平方公尺，扣除建築設計容積360.06平方公尺，核計可移出總容積為336.18平方公尺+ $\Delta V1$ 建築物維護成本新臺幣29,799,138元整。三、本次(第4次)核准移出容積量為111.49平方公尺。四、本案接受基地位於「擬訂臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案」範圍內，位於非指定接受區，依規定每一基地可接受容積量不得超過該基地原基準容積量之40%。接受基地基準容積為1,561.41平方公尺(975.88\*160%)，核算可移入容積上限為624.56平方公尺，本次(第1次)申請移入容積292平方公尺，尚可移入容積332.56平方公尺。五、案內送出基地、接受基地涉及建管等法令、都市設計審議，請依法辦理及修正。六、本案接受基地於移入容積後，均須符合建管及土地使用管制等法令，不得因基地條件因素按法令規定興建者而要求放寬限制。(以下空



附件（二） 房屋平面圖





# 附件 (三之一) 地下一層平面圖

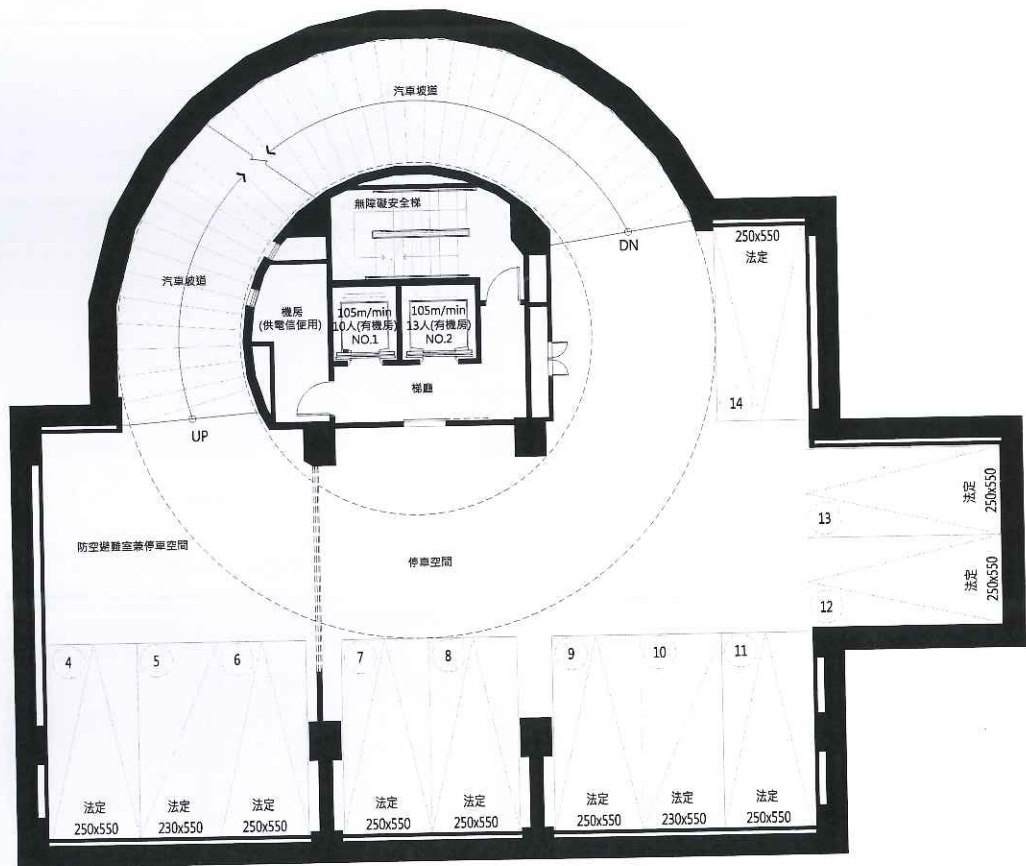
圖示說明

 垃圾車位



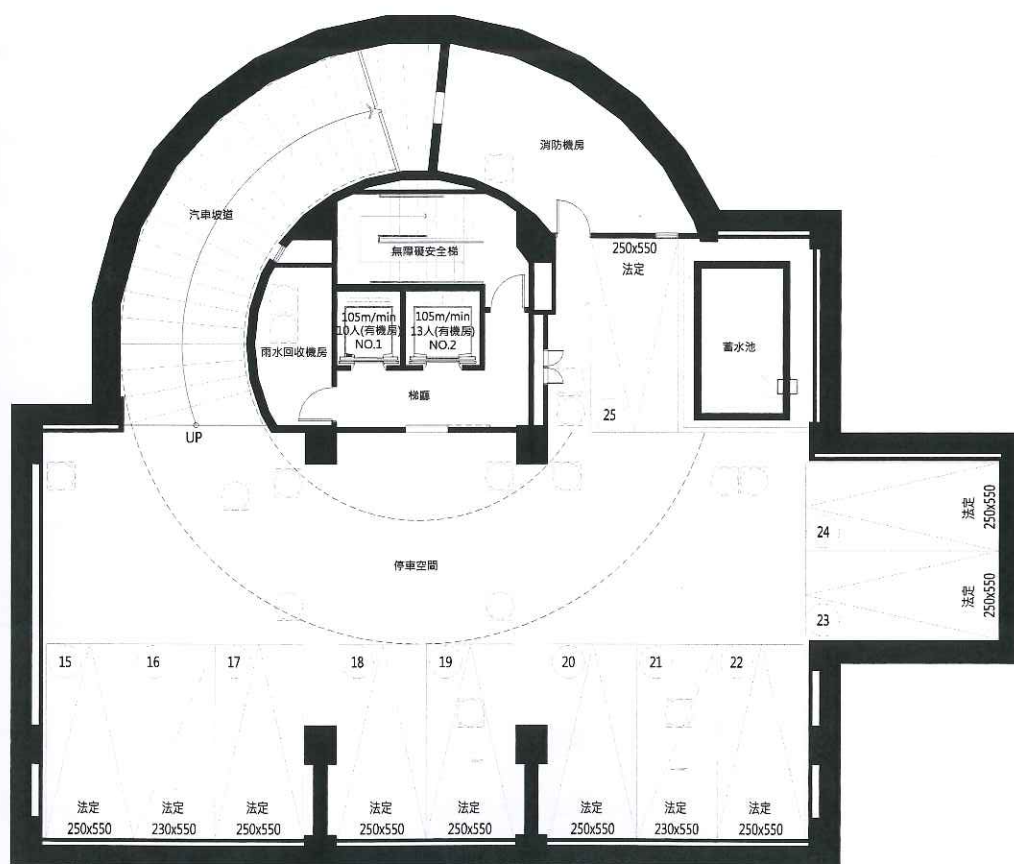
地下一層平面圖

# 附件 (三之二) 地下二層平面圖



地下二層平面圖

# 附件 (三之三) 地下三層平面圖



地下三層平面圖

## 附件（四） 車位分管約定書

立同意書人茲購買【璞真文學】戶樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：

- 一、本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、本社區地下室法定停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 三、所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
- 四、本人同意所有車位均遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納。
- 五、本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之義務，並保證確實告知，如因之發生糾紛，本人願負擔損害賠償責任。

立同意書人

姓 名：

身份證字號：

中 華 民 國

年

月

日

## 附件（五） 本約登記面積之計算及公共設施之分攤

壹、土地面積說明如下：

一、停車位土地持分：依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

二、房屋土地持分：

按當戶房屋主建物加附屬建物面積佔全部房屋主建物加附屬建物面積總和之比例持分。

貳、本約建物登記面積係區分為：

一、各區分所有建物之主建物及附屬建物（陽台）面積。

二、共有部分面積。

參、本約建物登記面積，依下列方式計算：

一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆柱之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

肆、本約條款第四條第一款之共有部分說明如下：

一、共有部分一包含以下：

第二至十一層	梯廳、一般升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、公共管道
第一層	管理員室、梯廳、管委會空間、儲藏室、廁所、地下室進排風管道、台電配電場所、地下室進排風管道、無障礙戶外安全梯、集中電表室、一般升降機、無障礙升降機、無障礙安全梯、地下室排風管道、公共管道

## 附件（六） 不動產開發信託文件影本

### 信託契約書

璞真建設股份有限公司 (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」)  
僑馥建築經理股份有限公司 (以下稱「丙方」)

緣甲方為確保不動產開發案順利興建完工與興建資金專款專用，由甲方將本開發案之土地信託予乙方（以下稱「土地信託」），並由甲方將本開發案之興建資金信託予乙方（以下稱「金錢信託」），成立二獨立之信託，分別進行管理。經甲、乙、丙三方合意簽訂本土地暨金錢信託契約書（以下稱「本契約」）條款如下，以資共同遵循：

#### 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：指甲方於台北市北投區軟橋段 71 地號之土地上興建建築物之土地開發案。
- 二、土地：指甲方所有如附件一之土地。
- 三、建物：指於本開發案土地興建之建築物。
- 四、營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。
- 五、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
- 六、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公(認)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
- 七、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。
- 八、A 信託專戶：指乙方為管理承購戶依預售屋買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之價金，所開立之信託專戶。
- 九、B 信託專戶：指乙方為管理甲方就本開發案興建目的所申貸之建築融資款項及自籌款，所開立之信託專戶。
- 十、甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知乙方之自有帳戶。
- 十一、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。
- 十二、融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。

十三、興建資金：指銀行融資款項、甲方自有資金及個別承購戶所繳價金(包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)。

十四、專款專用：

- (一) 專款專用係指興建資金交付信託後，除支付本契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- (二) 專款專用之範圍，並包括購買本開發案土地款及支付本開發案之貸款本息，但不包括本開發案之合建保證金、工程預付款以及主管機關就本開發案違反行政法上之義務所裁處之行政罰。惟就購買本開發案土地款及本開發案之貸款本息，應於本開發案建物主要構造完成，且依本契約第三條第六項之約定，經丙方查核確認如支付該等款項後，信託財產之剩餘款項尚足以支付本開發案預估之興建費用者，始得以信託財產支付。

## 第二條 土地信託

### 一、信託目的

甲方為確保本開發案順利開發完成(指本開發案之建物完成第一次所有權登記)，委託乙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

### 二、信託當事人

甲方為本契約土地信託之委託人及受益人，乙方為本契約土地信託之受託人。

### 三、委託人之聲明保證

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，除為本開發案融資需要設定最高限額抵押權予融資銀行(如有)外，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。
- (五) 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。

### 四、信託財產之種類、名稱、數量及價額

- (一) 信託財產為甲方所有並交付信託予乙方之土地(如附件一)。

(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。

#### 五、信託存續期間

本土地信託之存續期間自本契約簽訂日起至本契約依本條第十一項終止或消滅時止。

#### 六、信託財產管理及運用方法

(一) 乙方受託管理運用甲方交付之信託財產，應以乙方名義為之。

(二) 土地於本契約簽約及完成信託移轉登記後交由甲方自行管理使用，甲方得於本開發案開工前，依現狀繼續使用。惟配合本開發案之工程開工需要，甲方應於指定日無條件將土地為本開發案之目的使用。

(三) 乙方有權為本開發案辦理土地鑑界、土地複丈、土地合併、土地分割、提供土地使用權同意書、配合本開發案出具舊建物拆除同意書、用印容積移轉文件等相關手續；其他未約定事項由甲方書面指示乙方辦理與本開發案相關手續。

(四) 本契約所定之所有權移轉登記、信託登記及塗銷信託登記等作業，由甲方指定之地政士辦理，如需甲方及（或）第三人提供相關文件及辦理簽名蓋章手續時，甲方應於接獲通知日起五個營業日內，配合乙方及（或）促成該第三人配合辦理，甲方並應將上開登記相關證明文件交付乙方。

(五) 信託存續期間不作信託收益分配。

(六) 於本開發案之建物完成第一次所有權登記後，甲方以書面指示乙方將甲方應分配之土地，移轉予甲方或甲方指定之買方（惟土地持分取得人須與該土地持分所對應建物之取得人相同）。如甲方未能完全清償對融資銀行之融資本息，經融資銀行書面通知後，則乙方應就甲方應受分配之未售土地配合辦理設定未清償餘額之第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資銀行之債權。

(七) 乙方就信託財產以受託人名義代甲方與其他第三人（包括但不限於本開發案之主管機關）進行本開發案之申請變更登記或執照等必要行為，係因本信託屬乙方依甲方指定營運、管理之範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理信託。

#### 七、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：

1. 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。
2. 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，每年辦理一次。
  - (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) 除本契約約定為乙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲方自理，而與乙方無涉。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 乙方係基於本契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲方自行負責，與乙方無涉。
- (八) 乙方因本土地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。

#### 八、受託人之報酬及其支付方式

- (一) 信託報酬由甲、乙方由他約另訂之。
- (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，甲方仍應按本項約定，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，乙方依本項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。

#### 九、稅捐、費用及支付方式

- (一) 信託期間乙方因本土地信託以乙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲方同意負擔之，乙方應將繳款單據交付甲方繳納。
- (二) 乙方並無代墊、代付或代扣任何其因處理信託事務所生之稅捐、費用或債務之義務。乙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於乙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，乙方得向甲方請求付款，甲方應於乙方請求所定之期限前將款項交予乙方（如乙方個別通知未定期限，則期限為於乙方通知日起十個營業日內；若有任何乙方代墊款項，甲方應於返還該代墊款項於乙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還乙方）。
- (三) 前項情形，縱各該稅捐、費用及債務之支付或請求時期係於本土地信託關係終止或消滅後，甲方仍應於乙方通知日起五個營業日內，對乙方負完全清償之責。
- (四) 乙方處理信託事務相關之稅捐申報、繳納、扣繳及其他稅務事宜，應依照

中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

十、信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- (一) 土地信託關係除有提前終止事由外，於土地信託存續期間屆期時消滅。
- (二) 土地信託關係消滅時，除本契約另有約定者外，乙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之稅捐、費用、負擔之債務、乙方所受之損害及應得之信託報酬後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，辦理土地及其他信託財產（如有，均以現狀返還，乙方不負瑕疵擔保責任）返還予甲方。
- (三) 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。乙方因處理信託事務所生之稅捐、費用、負擔之債務，乙方所受之損害及應得之信託報酬，如未獲甲方返還或清償或自信託財產受償者，乙方得依信託法等相關規定請求。
- (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。

十一、土地信託關係之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- (一) 土地信託目的已完成。
- (二) 土地信託目的不能完成(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並經融資銀行同意，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：
  1. 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。
  2. 本土地信託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土地信託契約存續期間屆滿者。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土地信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本土地信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分。
- (四) 乙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本土地信託或必須終止本土地信託時。

十二、土地信託關係之解除事由

甲方未能完成信託財產之土地移轉及信託登記，乙方得解除本契約，除以書面通知甲方及融資銀行外，乙方應將信託財產返還甲方。

十三、本開發案如另有辦理起造人信託，且於該起造人信託中有關於續建之約定者，於發生續建事由時，甲方同意並授權乙方配合辦理續建事項。如有處分信託財產所得，乙方應扣除因處理土地信託事務所支付相關費用及稅捐、所受之損害、

負擔之債務及應付予乙方之報酬後，再清償信託財產之抵押權人之相關債權金額後，如仍有剩餘，於作成結算書及報告書，經甲方承認後，並即辦理信託財產（如有）之返還（均以現狀返還，乙方不負瑕疵擔保責任），其處分後剩餘之價金應返還予甲方。

十四、風險預告條款：甲方知悉並瞭解，其信託交付予受託人之信託財產，可能因水災、風災、土石流、火災、地震、戰爭、恐怖活動等天災事變、存款機構倒閉、政府行為（包括但不限於土地徵收）、法令規範及其解釋適用之變更等非受託人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。

### 第三條 金錢信託

#### 一、信託目的

為確保本開發案興建資金於金錢信託存續期間內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。

#### 二、信託當事人

甲方為本契約金錢信託之委託人及受益人，乙方為本契約金錢信託之受託人，丙方為本契約金錢信託之關係人。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。

#### 三、委託人之聲明保證

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。
- (五) 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。

#### 四、信託財產之種類、名稱、數量及價額

信託財產包括：

- (一) 甲方就本開發案所申請之銀行融資款項。

(二) 甲方之自籌款。

(三) 承購戶依預售屋買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。

(四) 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。

#### 五、信託存續期間

本金錢信託之存續期間自本契約簽訂日起至本契約依本條第十項終止或消滅時止。

#### 六、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(A 信託專戶為無息)，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：

1. 甲方應自行責成承購戶將各期應繳付價金存入 A 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。

2. 甲方應責成融資銀行將融資款項存入 B 信託專戶。

3. 甲方應將自籌款款項存匯入 B 信託專戶。

#### (三) 資金之流出：

##### 1. 信託專戶資金之運用：

(1) 甲方同意並授權丙方於完成工程查核(及)或財務稽核，並經融資銀行書面同意後，由丙方指示乙方將 A、B 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。

(2) 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。

2. 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)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)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)。
3. 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，將依本條第十三項約定辦理，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) 本信託屬乙方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：
1. 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  2. 甲方告知乙方已收取承購戶所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

#### 七、受託人責任

(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：

1. 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。
2. 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。

#### 八、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，甲方仍應按本項約定，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，乙方依本項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。

#### 九、金錢信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- (一) 金錢信託關係消滅時，除乙方依消滅之原因，分依本條第六項或第十三項處理外，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。
- (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。乙方因處理信託事務所生之稅捐、費用、負擔之債務、乙方所受之損害及應得之信託報酬，如未獲甲方返還或清償或自信託財產受償者，乙方得依信託法等相關規定請求。
- (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。

#### 十、金錢信託關係之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- (一) 金錢信託目的已完成。
- (二) 金錢信託目的不能完成(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並經融資銀行同意，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：
  1. 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。
  2. 本金錢信託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金錢信託契約存續期間屆滿者。

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金錢信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本金錢信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分。

(四) 乙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本金錢信託或必須終止本金錢信託時。

十一、本開發案如另有辦理起造人信託，且於該起造人信託中有關於續建之約定者，於發生續建事由時，甲方同意並授權乙方配合辦理續建事項。

十二、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。

十三、甲方無法依約完工或交屋之受益權歸屬於承購戶：

本金錢信託因本條第十項第(二)款事由而終止時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳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以下約定方式辦理受益權分配：

(一) 乙方應與本土地暨金錢信託之關係人（包括但不限於地主、建方、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。

(二) 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。

(三) 倘經結算後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。

(四) 前款所稱之應分配比例，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。

#### 第四條 獨立信託

本契約土地信託與金錢信託為二獨立之信託，並無信託法第二十八條及第二十九條之適用。

#### 第五條 特約事項

一、除有另行約定外(格式如附件二)，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、土地信託甲方所出具之運用指示書得以傳真方式先行指示，惟正本須於指示日後五個銀行營業日內掛號送達受託人。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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，並以本條款視為授權書之出具。
- 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、信託關係消滅，其後如承購戶（即買方）發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。

十、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三，其效力及於承購戶。

十一、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。

第六條 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，甲方並不得使買承購戶誤認乙方係為承購戶受託管理信託財產。甲方同意並授權乙方依本條之約定方式處理信託財產，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、本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終履約責任。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或證明文件予買方。
- 三、本預售屋建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有，並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- 四、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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於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。

- 五、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，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，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。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、為辦理不動產開發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○○建築經理股份有限公司蒐集、處理(含電腦處理)及利用。
  - (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。

#### 第七條 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。且因政治、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，或其他不可歸責於受託人之事由，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、再訴願、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，如乙方受有損害時甲方並應負賠償責任。

四、前項情形，乙方得向甲方請求清償。

#### 第八條 信託契約之變更及終止

一、本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。本契約所載內容，除涉及本契約第三條金錢信託之內容須經甲、乙、丙參方之合意及融資銀行同意以書面增補修訂外，本契約所載內容得經甲、乙雙方之合意及融資銀行同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、丙方及融資銀行共同為之。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，除本契約當事人及融資銀行另有協議外，乙方得以書面通知甲方、丙方及融資銀行後立即終止本契約。

#### 第九條 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。

#### 第十一條 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。

#### 第十二條 信託契約份數

本契約正本壹式參份，副本壹份，由甲、乙、丙方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

附 件

附 件 一 土地明細

附 件 二 印鑑約定書/授權書

附 件 三 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

## 個人資料保護說明

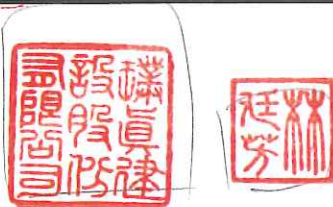
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸（包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人）。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人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

代 表 人：林廷芳

統一編號：80293577

地 址：臺北市大安區仁愛路4段85號11樓

聯 絡 人：

電 話：(02)2741-7335

傳 真：(02)8771-3753



乙 方：中國信託商業銀行股份有限公司

代 表 人：陳佳文

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：僑馥建築經理股份有限公司

代 表 人：彭慶

統一編號：22959201

地 址：臺北市內湖區港墘路200號2樓之1

聯 絡 人：鍾

電 話：(02)2627-1926

傳 真：(02)2659-5711



III. 5. 17

中 華 民 國 年 月 日

附件（七） 房地車位付款明細表

## 附件（八） 代辦金融機構抵押貸款委託書

- 立委託書人 \_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方) 茲因向璞真建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 購買座落在台北市北投區軟橋段71地號等一筆土地，基地面積 (依執照圖為準) 合計約為975.88平方公尺之基地上案名為【璞真文學】 \_\_\_\_\_ 戶 \_\_\_\_\_ 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 \_\_\_\_\_ 層停車位，停車位編號第 \_\_\_\_\_ 號車位 \_\_\_\_\_ 位，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款 (所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：
- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方，否則，應依本約有關規定辦理。
  - 二、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方 (及乙方指定之地政士) 全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
  - 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
  - 四、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1) 申請代辦貸款時，應先預付代辦費用 (此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補) 包含登記費、

印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2) 本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，甲方絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正，否則，甲方之任何阻止或不協同配合補正之行為。
- 六、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之70%。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 七、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。
- 八、若因（1）政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，（2）甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；（3）甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；（4）甲方自動放棄辦理貸款；（5）甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第九條第二項規定處理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲方：

受託人 乙方：璞真建設股份有限公司

身分證字號：

統一編號：80293577

中華民國

年

月

日

## 附件（九） 代刻及使用印章授權書

授權人 \_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）及被授權人璞真建設股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方因履行【璞真文學】房地預定買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定下列條款：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如甲方所遭任何無辜之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、甲方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。甲方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議。

授 權 人  
甲 方：  
身分證字號：

被 授 權 人  
乙 方：璞真建設股份有限公司  
統一編號：80293577

## 附件（十） 自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱甲方）茲因向璞真建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買座落在台北市北投區軟橋段71地號等一筆土地，基地面積（依執照圖為準）合計約為975.88平方公尺之基地上案名為【璞真文學】戶樓之房屋壹戶，甲方並購買地下層停車位，停車位編號第號車位位，今甲方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款（所有權移轉款），經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣仟佰拾萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款（所有權移轉款）。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。甲方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予乙方，於乙方領取貸款後，將商業本票返還甲方。
- 三、甲方應於建物測量成果圖核發，經乙方通知甲方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付乙方。
- 四、甲方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第八條第二項得以逾期付款方式處理外，乙方得逕依法行使上述商業本票之權利，且甲方應將房地所有權移轉返還乙方。
- 五、甲方自洽貸款，實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，另自第七日起，每逾一日時，應另行按年息百分之五，加計遲延利息。

立協議書人：

甲方：

乙方：璞真建設股份有限公司

身分證字號：

統一編號：80293577

中華民國 年 月 日

## 附件（十一） 區分所有權人共有設定專用權同意書

立同意書人

（以下簡稱甲方）茲購買【璞真文學】

戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人（以下簡稱區分所有權人）充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物區分所有權人，為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人（以下簡稱房屋區分所有權人）。地面層空地，依建築執照圖上區隔之範圍及本建物之屋頂平台等，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用。
- 二、本建物十一樓A戶、十一樓B戶各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物十一樓A戶、十一樓B戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，甲方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議，惟該區分所有權人保有主張不得自該專有部分出入之權利。
- 三、本建物規劃二樓至十一樓為住家。依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，惟為維護各戶之安全性、私密性，二樓至十一樓之當層梯廳，約定為當層住戶管理使用，惟不得擅自變更裝修設計（若因緊急或維修需要，則應無條件開放，供公眾通行使用）。
- 四、依規約或約定由某戶房屋區分所有權人分管使用，或屬共有部分，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、頂樓及露台之固定式插桿基座--清洗外牆等）依實際需要須維護、清潔、維修時，甲方同意無條件配合，均無異議。
- 五、甲方同意就所購買之停車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔維護、水電、管理、清潔等相關費用。
- 六、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本合約書第十二條視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守，不得變更或修改。

- 七、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本合約書第十二條所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。
- 八、本特約條款如有未盡事項，悉遵其他法令適用。

立同意書人

甲 方：

身份證字號：

中 華 民 國

年

月

日

## 附件（十二） 【璞真文學】住戶規約

本【璞真文學】住戶規約依據85.5.27台（85）內營字第八五七二七〇〇號函訂定本公寓大廈訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

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

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，如下所示：

- 1、本建物十一樓A戶、十一樓B戶各戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物十一樓A戶、十一樓B戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。  
（如下圖）

圖示說明



2、本建物規劃二至十一樓為住宅，為維護各戶之安全性、私密性，當層梯廳約定為當層住戶合於法令管理使用維護。

3、以上若因緊急狀況（應無條件開放供公眾通行使用）或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議。

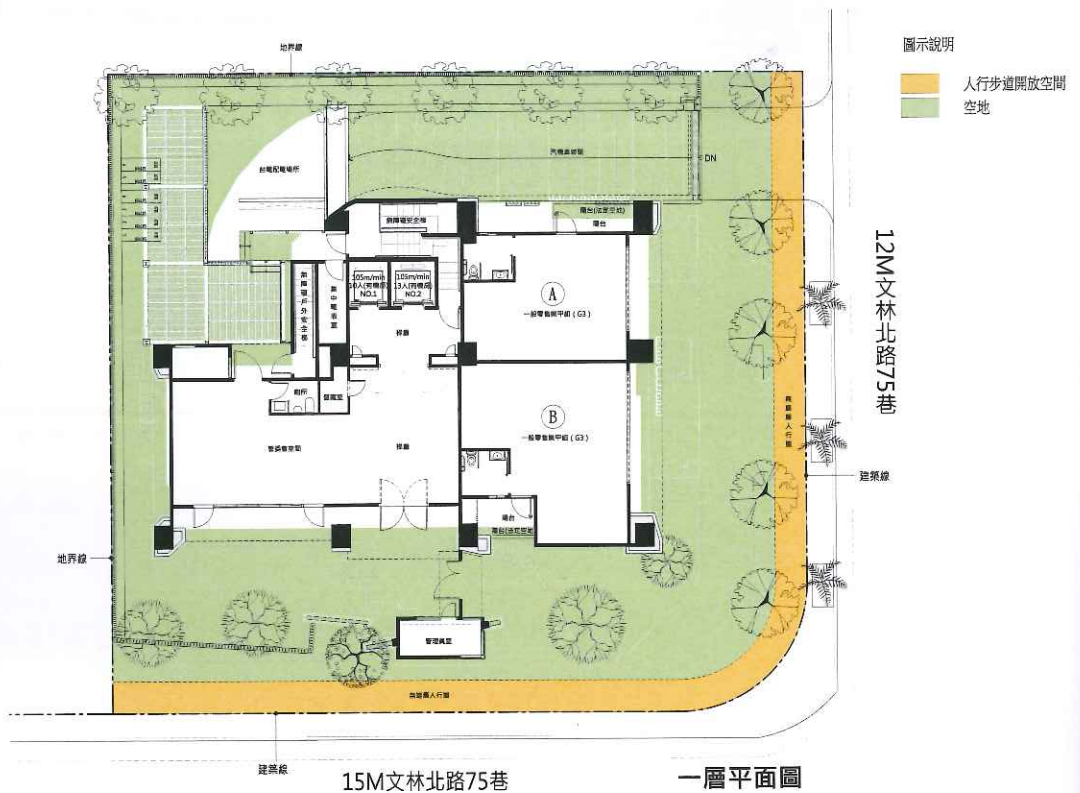
（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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、屋頂平臺為共用部分，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。

四、本基地內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（如下圖）。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。非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。



#### 五、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。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

七、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁

窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。

八、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，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（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。

九、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗，（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。

十、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- （一）受託管理業務或承包工作者
- （二）電力公司
- （三）瓦斯公司
- （四）電信機構
- （五）自來水機構

十一、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，二樓以上建物僅為住家之用（含自住、出租、出借），不得為對外洽辦商務之辦公室用。

### 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、停車位之管理使用如下：

本公寓大廈汽車停車位為25輛，詳附件（三之一）至附件（三之三），所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。停車場主要為本公寓大廈之住戶等不特定持有人使用。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第

二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人  
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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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

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

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

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

## 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五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

## 第九條 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具區分所有權人身份或其配偶之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。

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、財務委員之資格、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份或其配偶、直系親屬之住戶任之。
- (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，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) 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，並以獲出席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，由副主任委員行使主任委員職務。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期，自當年○月○日起至當年○月○日止，為期一年。

## 四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人

二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員之權限

- 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、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。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 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，討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委

員會會議得以書面委託其配偶或直系親屬出席，如法人當選委員，其法定代理人僅限一人，其代理資格比照上列條件，但每位受託人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、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總金額新台幣玖拾萬陸仟陸佰柒拾元整外，區分所

有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

## 二、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計算繳納管理基金，房屋每坪新台幣壹仟元整，汽車停車位每位新台幣伍仟元整。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。

## 三、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計算，房屋為每坪新台幣貳佰元/月，平面汽車停車位每位新台幣壹仟元/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。

## 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管理費或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣伍萬元以上（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、區分所有權人對於管理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壹拾萬元以上。

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。

四、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。

#### 第廿一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年○月○日起至當年○月○日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

### 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第廿二條 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。

#### 第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法

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

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於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。

#### 四、裝潢保證金及清潔費

- (一) 住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣壹拾萬元整，另裝修期間住宅每戶應預繳120日之裝潢環境維護管理費，計新台幣貳萬肆仟元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時，多退少補。其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起120天內每日貳佰元，120天以上至完工日止每日伍佰元。
- (二) 嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該項通管費用。
- (三) 各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動線（包含車位、電梯及梯廳等）皆需按管委會要

求施作保護措施，若造成任何公設損傷，應於期限內復原，或由管委會扣除裝潢搬遷保證金以修復。

### 第廿三條 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。

### 第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物約定專用權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件

時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、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台灣台北地方法院為第一審法院。

## 第廿六條 違反義務之處理

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

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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時，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

### 第廿八條 繼受人之責任

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

### 第廿九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

### 第三十條 特別約定

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則本大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 二、有關機房、陽台、露台、公共空間部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移

交說明相關事項。

三、地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其停車位產權持分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。

立 約 人

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

## 附件（十三） 建材設備說明

### 壹、建築結構與外觀主要建材

項 目	內 容
結 構	本大廈結構經專業技師及電腦精確計算，並經主管機關及專家審核，整體結構採用RC鋼筋混凝土系統設計。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部頒佈之建築技術規則規定。
外 觀	建築外牆採貼面磚搭配天然石材、金屬鋁格柵及其他建材整體設計。

### 貳、公共空間

#### 一、一樓門廳：

項 目	內 容
門 禁	設置感應式讀卡管制系統。
地 坪	採用地磚搭配其他飾材整體設計。
牆 面	採用壁磚搭配其他飾材整體設計。
平 頂	採整體設計之造型天花板。
冷氣空調	設置冷氣空調系統。(大金、三菱、日立及panasonic)

#### 二、各樓層梯廳

項 目	內 容
地 坪	採用地磚搭配其他飾材整體設計。
牆 面	採用壁磚搭配其他飾材整體設計。
平 頂	整體設計之天花板。

#### 三、地下室梯廳

項 目	內 容
地 坪	採用地磚搭配其他飾材整體設計。
牆 面	採用壁磚搭配其他飾材整體設計。
平 頂	整體設計之天花板。

#### 四、公共空間

空間位置	地 坪	牆 面	平頂	其他
公共樓梯間	樓梯地磚	水泥漆 (得利、虹牌)	水泥漆 (得利、虹牌)	扶手
停車場空間	epoxy地坪	水泥漆 (得利、虹牌)	水泥漆 (得利、虹牌)	

#### 參、各戶建材設備

##### 一般零售業

##### 一、門 窗

空間位置	內 容
金屬捲門	鋁合金快速捲門。
廁 所 門	採用實心木門附透氣孔或百葉並附水平鎖。
外牆門窗	外牆門窗採用YKK、不二太天、三協、正新、中華等氣密式隔音窗及紗窗。 立面採用Low-e 複層玻璃符合綠建築規範。
工作陽台門	採用YKK、不二太天、三協、正新、中華三合一通風門。

##### 二、室內裝修

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂
地 坪	石材地坪	乳膠漆 (得利、虹牌、立邦) 搭配木質踢腳板	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、立邦)
廁 所	30×60cm地磚	30×60cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、立邦)
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	採鋁企口金屬天花板
室內隔間牆	輕質隔間牆		

### 三、衛浴設備

空間名稱	面盆+龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	配件	其他
地 坪	整體設計搭配進口面盆及搭配V&B、KOHLEER銅器	V&B、KOHLEER馬桶	—	—	廁所配件	通風扇

### 2F以上專有戶

#### 一、門 窗

空間位置	內 容
玄關大門	各戶玄關門採用符合建築技術規定之防火要求，並搭配電子鎖(維夫拉克)。
臥室門	採用實心木門並附水平鎖及門止。
浴室門	採用實心木門附透氣孔或百葉並附水平鎖。
外牆門窗	外牆門窗採用YKK、不二太天、三協、正新、中華等氣密式隔音窗及紗窗。 立面採用Low-e複層玻璃符合綠建築規範。
工作陽台門	採用YKK、不二太天、三協、正新、中華三合一通風門。

#### 二、室內裝修

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂
客餐廳走道	隔音墊+80x80cm地磚	乳膠漆(得利、虹牌、立邦) 搭配木質踢腳板	採批土噴漆處理(得利、虹牌、立邦)
臥 室	隔音墊+複合式木地板	乳膠漆(得利、虹牌、立邦) 搭配木質踢腳板	採批土噴漆處理(得利、虹牌、立邦)
廚 房	隔音墊+30x60cm地磚	30x60cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆(得利、虹牌、立邦)
浴 室	30x60cm地磚	30x60cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆(得利、虹牌、立邦)
淋 浴 間	仿石紋地磚	30x60cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆(得利、虹牌、立邦)
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	採鋁企口金屬天花板
室內隔間牆	輕質隔間牆		

### 三、衛浴設備

空間名稱	面盆+龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	配件	其他
主浴 (A戶)	整體設計搭配進口面盆及搭配V&B、KOHLER銅器	TOTO、KOHLER、LAUFEN一體成型免治馬桶	—	毅太有框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	衛浴配件	台達電、阿拉斯加三合一暖風乾燥機
主浴 (B戶)	整體設計搭配進口面盆及搭配V&B、KOHLER銅器	TOTO、KOHLER、LAUFEN一體成型免治馬桶	壓克力浴缸	毅太玻璃固定片(浴缸上)，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	衛浴配件	台達電、阿拉斯加三合一暖風乾燥機
主浴 (C戶)	整體設計搭配進口面盆及搭配V&B、KOHLER銅器	TOTO、KOHLER、LAUFEN一體成型免治馬桶	壓克力浴缸	毅太有框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	衛浴配件	台達電、阿拉斯加三合一暖風乾燥機
公浴	整體設計搭配進口面盆及搭配V&B、KOHLER銅器	V&B、KOHLER馬桶	—	毅太有框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	衛浴配件	通風扇

### 四、廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用德國原裝進口廚具Bauformat、Sachsen廚具。
	人造石檯面搭不銹鋼大單槽及伸縮單槍龍頭。
家電	採用林內Rinnai雙口瓦斯爐、林內Rinnai倒T型排油煙機、藍天全嵌式烘碗機。
	設置電冰箱專用插座。
上列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

設備名稱	內容
空調設備	各空調主機預留專用電源及排水管(室內、外機及配管由客戶自費選配)。

## 肆、綜合設備及安全管理系統

### 一、停車場設備：

項 目	內 容
停 車 場	車道淨高2.1M。
	汽車道配合採用全自動e-tag管制，進出設置LED燈號管制、反射鏡及標示指示。
	地下室安裝行動電話強波設備。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動監視裝置。
	停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，與管理中心連線。
	汽車車道出入口設置紅綠燈管制。
	汽車車位預留充電專用公錶及幹管線，車位分路管線及充電設備由甲方自行安裝。

### 二、電梯設備

項 目	內 容
廠 牌 規 格	永大。
載 客 量 / 速 度	一般升降梯：採10人份速度105M/MIN。 行動不便升降梯：採13人份速度105M/MIN。
梯 廂 內 裝	整體設計。

### 三、自動化系統

項 目	內 容
室 內 自 動 系 統	每戶室內裝設彩色螢幕對講機，內建緊急求救及對講、防盜保全等功能。(虹盛,通航,威盛)
	主浴室設緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下緊急壓扣開關求救。
	各住戶大門加裝磁簧感應器。
電 力 及 緊 急 發 電 系 統	自備緊急發電機停電時可自動發電，提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
	各戶專有客廳、主臥及廚房冰箱各一處設置緊急電源插座。
公 共 區 域 之 給 排 水 監 視 系 統	地下室蓄水池、屋頂水箱水位高低限預警監視。
	蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

#### 四·綜合設備

項 目	內 容
電話、電視設備	屋頂統一裝置DTV共同天線系統。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	各房間、客廳預留電話、電視出線口。
資訊網路系統	統一裝置FTTH光纖網路（寬頻網路外線由住戶自行申請）。
	每戶客廳、房間預留寬頻網路出線口。
	地下室、各層梯廳、電梯車廂設置行動電話強波設備。
電器設備	公共開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關。
	各戶採單相三線式110V/220V供電，獨立電錶集中設置。
	各戶配線選用太平洋、華新麗華、宏泰及大亞等品牌電線電纜。
	各戶室內照明：採用panasonic夜間螢光燈顯示開關。
	各戶裝置士林、東元、台芝無熔絲開關及漏電斷路器。
	各戶插座一律使用接地插座。
	各戶主浴、公浴預留電器插座、採漏電斷路開關。
各戶工作陽台規劃有洗衣機專用插座。	
給排水設備	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶給水管平行部分採用明管配置。冷熱水管使用不鏽鋼披覆管。
	各戶均於當樓層設止水開關。
	地下層設蓄水池，前端設雜質過濾系統，經泵浦送至屋頂水箱，並設淨水設備
	污廢水處理系統均依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。

#### 五·消防設備

項 目	內 容
消防安全設備	依消防法規設置「自動撒水頭」、「自動泡沫」、「室內消防栓箱」、「火警自動警報」、「緊急廣播」、「安全標示」等系統設施。

## 六·瓦斯設備

項 目	內 容
瓦 斯	由公司統一代為申請，並委託瓦斯公司規劃設計施工。

### 特別說明事項：

- 一、為維護建築物整體設計格調，本公司對於社區公共設施、屋頂、一樓庭園與各向立面材質顏色與型式保有修改之自主權利。
- 二、本公司為維護建築物整體設計格調，本公司對於社區公共設施、屋頂、一樓門廳、機車停車空間、庭園及各層電樓梯間與各向立面材質與顏色型式保有修改之自主權利。
- 三、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示及客變時提供之樣品僅供甲方參考。甲方同意上開石材、木質地板及磁磚（採國產或同等級）花色應以施工當時所採購為準，乙方於客變時提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方不得有任何主張或請求。
- 四、外牆門窗玻璃採符合CNS規範建築用玻璃。

## 附件（十四） 工程變更確認特約條款

- 一、甲方辦理本工程變更確認，僅以一次為限，並應依乙方通知變更設計期限內辦理。
- 二、甲方辦理本工程變更圖說、建材選色選料表資料簽認完成後，本次客變變更作業即完成。
- 三、客變變更作業完成後，乙方核算客變後追加減帳，供甲方確認及支付款項。
- 四、甲方若在變更設計期限截止後，或甲方已簽認圖說、建材選色選料表資料後再提出變更工程項目，須先徵得乙方同意且不影響本工地採購作業及工程施工進度，其辦理方式如下：
  - （一）若於圖說、建材選色選料表資料簽認完成後辦理者，甲方應支付相關資料製作費用3萬元（含稅）。
  - （二）未達甲方所購之樓層（RC）結構體完成時提出變更者（不得涉及穿樑開口變更），酌收3萬元及變更追加帳金額之10%+變更追減帳金額之10%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。
  - （三）已達甲方所購之樓層（RC）結構體完成時提出變更者（不得涉及穿樑開口變更），酌收3萬元及變更追加帳金額之20%+變更追減帳金額之20%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。若修改隔間涉及管線移位時，一律以明管施作，並不得影響結構外牆及樓地板。
  - （四）前述2、3項說明有關追加帳及追減帳之圖說製作及管理費係採分開計算收取。
- 五、可變更工程項目如下：
  - （一）室內隔間與設備部分：（1）室內隔間變動、門框、門扇移位（水區、管道間、機電設備空間除外）。（2）插座、開關增減。（3）給排水配管增減（限水區範圍，如水龍頭）。
  - （二）甲方可選項目限（1）室內地坪。（2）室內牆面及平頂之油漆顏色。（3）浴室及廚房磁磚之顏色。以上皆以乙方提供之樣品為範圍。
- 六、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方需求，甲方最遲應於辦理選建材時，向乙方確認，乙方應計算退還甲方該材料之成本價額，於交屋時無息

退款，甲方應於交屋後自行施工，甲方不得要求提供材料，交由乙方代為施工。

七、甲方請求更改之項目，經乙方承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知之期限內，完成確認手續，並將應繳付之增加款項，依乙方通知送達日起七日內，存入乙方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，視同甲方放棄其權利，由乙方按原設計施工，顏色由乙方指定。

立特約人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國

年

月

日

## 附件（十五） 裝潢工程切結書

立切結書人 \_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因向璞真建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買座落在台北市北投區軟橋段71地號等一筆土地，基地面積（依執照圖為準）合計約為975.88平方公尺之基地上案名為【璞真文學】 \_\_\_\_\_ 戶 \_\_\_\_\_ 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 \_\_\_\_\_ 層停車位，編號第 \_\_\_\_\_ 號車位 \_\_\_\_\_ 個，除同意遵守本契約及住戶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，願無條件遵守附件（十六）「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管委會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依附件（十六）裝潢施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整及預繳環境維護管理費120日，計新台幣貳萬肆仟元整（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120天內每日貳佰元，120天以上至完工日止每日伍佰元；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。

立切結書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

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

## 附件（十六） 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、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、本買賣建物裝潢（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（向本建物管委會查詢閱覽），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。為符合原建材及結構安全規劃，建議以輕隔間牆隔間。
- 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住戶規約等規定。
- 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）戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任璞真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，並經璞真建設股份有限公司認可者，由璞真建設無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物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) 交屋時需辦妥押繳：

- 1、裝潢保證金每戶計新台幣壹拾萬元整。
- 2、環境維護管理費每戶計新台幣貳萬肆仟元整。
- 3、簽具切結書。

憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

(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電梯，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) 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。

(五) 為維護本買賣建物之寧靜，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) 每日施工時間限於上午08：00至12：00，下午13：30至17：00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。

(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，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建物。

(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），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。

(十二) 進行裝潢及搬家時，相關動線（包含車位、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) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、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。
- (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之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。
- (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120天內每日貳佰元，120天以上至完工日止每日伍佰元，並於交屋時預先一次繳納120日，計新台幣參萬陸仟元整。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，管理中心得令其停工，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，應經大樓管理員同意後，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，並經驗收合格者。

(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。

導

工  
帶

演  
而  
不

並  
應  
害  
賠

金。  
等。