

新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案

日勝幸福站

A○區房屋土地買賣契約書

契約審閱權

本契約（含附件）於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日
（契約審閱期間至少五日）。

甲方簽章：_____

乙方簽章：日勝生活科技股份有限公司

新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案 房屋土地買賣契約書

目錄

主文

附件一 「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第○區土地標售案」 契約書第 11-1.2 條第 2 項及第 4 項規定.....	附 1-1
附件二 土地登記謄本標示部及建物登記謄本影本.....	附 2-1
附件三 停車空間平面圖影本.....	附 3-1
附件四 建物現況確認書.....	附 4-1
附件五 繳款期別明細表.....	附 5-1
附件六之 1 不貸款同意書.....	附 6-1
附件六之 2 代辦貸款委託書.....	附 6-2
附件六之 3 自洽貸款銀行同意書.....	附 6-4
附件七 不動產開發信託契約書節錄本.....	附 7-1
附件八 不動產開發信託確認書.....	附 8-1
附件九 裝潢（修）工程切結書(範本).....	附 9-1
附件十 裝潢（修）施工管理辦法.....	附 10-1
附件十一 [日勝幸福站 A○區]社區住戶規約草約.....	附 11-1
附件十一之一 規約標的物件登錄表、圖說.....	附 11-27
附件十一之一 附圖一 露台.....	附 11-28
附件十一之一 附圖二 外牆廣告招牌.....	附 11-29
附件十一之一 附圖三 一樓庭院.....	附 11-30
附件十一之一 附圖四 開放空間.....	附 11-31
附件十一之二 停車空間使用契約書.....	附 11-32
附件十一之三 區分所有權人會議出席委託書.....	附 11-33
附件十一之四 管理委員會會議出席委託書.....	附 11-34
附件十一之五 區分所有權人資格申報書.....	附 11-35
附件十一之六 租賃（或使用）契約書及切結書.....	附 11-36
附件十二 個資蒐集、利用、處理同意書暨權利告知.....	附 12-1

新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案
A○區房屋土地買賣契約書

甲方：（以下簡稱甲方）
立買賣契約書人

乙方：日勝生活科技股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案」A○區（以下簡稱本案）房屋及土地買賣事宜，經雙方一致同意訂立房屋土地買賣契約書（以下簡稱本契約），並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第 1 條：契約效力

- 1.1 甲方於購買本案 2 樓以上合宜住宅時，已知悉其承購條件須符合「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第○區土地標售案」契約書第 11-1.2 條第 2 項及第 4 項規定（詳附件一），並於簽約時提供並繳交承購資格證明正本、蓋有甲方印鑑章之預告登記同意書正本及有效期間內印鑑證明正本予乙方，始得承購；簽約後經內政部營建署或其指定機關發現不符資格者，本契約不生效力。
- 1.2 甲方知悉同一家庭僅能承購一戶合宜住宅（包括非本案之合宜住宅），並以一人提出申請為限。同一家庭成員（以家庭組成條件為依據，包括申請合宜住宅承購資格證明之申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶；惟申請人與配偶分戶時，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶亦屬家庭成員）如購買合宜住宅超過一戶並已簽訂本契約者，簽約後經內政部營建署或其指定機關發現不符資格者，本契約不生效力。
- 1.3 甲方購買之房地屬本案使用執照所載用途為非屬住宅（即店舖或辦公室）者，不受前二項之限制。

第 2 條：買賣標的

2.1 成屋標示及權利範圍：以土地及建物登記簿登載之面積為準，詳附件二【土地登記謄本標示部及建物登記謄本影本】。若尚未完成土地及建物登記者，因本契約第 2.4 條房屋面積與地政機關登記完竣之面積有誤差時，依第 3 條約定辦理。

2.2 土地標示：新北市板橋區力行段○地號，土地面積共計○平方公尺（○坪），權利範圍 ○ /100,000(含停車位 ○ /100,000)，使用分區為都市計畫內之第一種住宅區。

2.3 建物標示：

(1) 建號：新北市板橋區力行段 ○ -000 建號。

(2) 門牌：新北市板橋區合安一路 ○ 號 ○ 樓之 ○ 。

(3) 建物坐落：第 2.2 條所示基地內之【日勝幸福站】社區 A○區編號第 ○ 棟 ○ 樓房屋共一戶，房屋面積共計 ○ 平方公尺(○ 坪)，權利範圍全部。

(4) 使用用途：住宅店舖辦公室。

2.4 房屋面積：○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺，包含：

(1) 主建物面積：○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺。

(2) 附屬建物面積：○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺，包含陽台 ○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺、雨遮○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺(雨遮不計入買賣價金)。

(3) 共有部分建號：新北市板橋區力行段 ○ -000 建號，共有部分總面積○平方公尺。權利範圍 100000 之 ○。持分面積 ○ 佰 ○ 拾 ○ 點 ○ 平方公尺。

2.5 汽車停車位標示：

(1) 停車位性質：本案汽車停車位屬法定停車位，無獨立權狀。

(2) 停車位編號及面積（含車道及其他必要空間）：

停車位共有部分建號：板橋區力行段○建號，總面積○平方公尺，權利範圍○分之_____。

樓層	編號	形式
地下第層		平面 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 小車位
地下第層		平面 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 小車位
地下第層		平面 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 小車位
地下第層		平面 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 小車位
地下第層		平面 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 小車位

汽車停車位位置及編號，詳如附件三【停車空間平面圖影本】所示或登記簿記載。

(3) 停車位尺寸規格：

大車位之規格為長 6 公尺、寬 2.5 公尺，淨高高於 2.1 公尺(含)；小車位之規格長 5.75 公尺、寬 2.25 公尺，淨高高於 2.1 公尺(含)。

2.6 本契約範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水電、門窗等固定設備外，甲乙雙方應於附件四【建物現況確認書】互為確認。乙方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議，從其協議。

第 3 條：房地面積誤差及其價款找補

3.1 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，若尚未完成建物登記者，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(該計算所得之無法登記面積除雨遮外仍應計價)。

3.2 依第 2.4 條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差時，其不足部分乙方應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之

找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

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

3.4 停車位面積誤差之找補，準用前三項約定辦理，惟甲方行使解除權時僅得解除停車位部分之買賣契約。

第 4 條：買賣價款

本契約買賣總價款(含汽車停車位價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整)為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，其價款分別為：

4.1 房地價款：

總價：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

(1) 土地款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

(2) 房屋款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。(本價款含加值型營業稅)，包含：

a、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

b、附屬建物陽臺部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

c、共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

4.2 車位價款：

總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1) 土地款：新台幣 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 佰元整。

(2) 房屋款：新台幣 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 佰元整。(本價款含加值型營業稅)。

第 5 條：付款約定

5.1 甲方應依附件五【繳款期別明細表】所列之應繳金額，交付下列款項：

(1) 第一期：「簽約款」新台幣 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 元整，於簽訂本契約同時支付。

(2) 第二期：「備證款」新台幣 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 元整，於簽訂本契約三十日內支付。

(3) 第三期：「完稅款」新台幣 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 元整。於土地增值稅、契稅稅單核定後，經乙方通知日起十日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。

(4) 第四期：「金融機構貸款」新台幣 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟元整。

無貸款者，應於乙方通知之期限內一次以現金繳清（詳附件六之 1【不貸款同意書】）且須於簽訂本契約附件六之 1【不貸款同意書】時，同時簽立與前揭不貸款同額之本票乙紙，交付乙方作為應繳交「金融機構貸款」款項之保證。甲方同意待甲方付清該期款後，始由乙方辦理所有權移轉登記予甲方並將該本票返還甲方，倘甲方未依約履行義務時，經催告仍拒絕履行者，乙方得以書面方式行使本票或擔保權利。

有貸款者，依本契約第 8 條約定辦理。

(5) 第五期：「交屋款」新台幣 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 元整，甲方應依第 12.1 條交屋通知所載交屋日支付之。

5.2 甲方應於接獲乙方書面繳款通知單之通知期限或本契約約定期限，按期如數繳納各期價款，將款項逕匯入乙方指定專戶，乙方確認無誤後，開立發票為憑。

(1) 甲方應依附件五【繳款期別明細表】所列應繳之「簽約款」、「備證款」及「完稅款」，匯入臺灣銀行武昌分行活期帳戶，帳號：_____，戶名：「臺灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-預售款」，或開具指名抬頭「臺灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-預售款」之劃線及禁止背書轉讓支票。

(2) 甲方應依附件五【繳款期別明細表】所列應繳之「金融機構貸款」款項及「交屋款」款項，匯入臺灣銀行武昌分行活期帳戶，帳號：_____，戶名：「臺灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-銷售款」，或開具指名抬頭「臺灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-銷售款」之劃線及禁止背書轉讓支票。

第 6 條：履約保證機制

6.1 本案履約保證採不動產開發信託方式辦理。由乙方將本案土地及興建資金信託予臺灣銀行股份有限公司（信託部）及將本案建造中及興建完工之建物信託予合眾建築經理股份有限公司執行履約管理並委任合眾建築經理股份有限公司擔任本案申請核准之建造執照起造人，興建資金應依工程進度專款專用。簽訂本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件節錄影本予甲方，如【附件七 不動產開發信託契約書節錄本】。

6.2 甲方確認並知悉應於簽訂本契約之同時簽訂【附件八 不動產開發信託確認書】。

6.3 如本契約簽訂時，「不動產開發信託契約書」之信託關係已因信

託目的完成等因素而消滅者，甲方應依附件五【繳款期別明細表】所列應繳之_____，應匯入_____銀行分行活期帳戶，帳號：_____，戶名：_____（本案成屋買賣價金信託專戶）或開具指名抬頭_____之劃線及禁止背書轉讓支票。

第 7 條：原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：

甲方貸款時：

甲方依第 8 條約定授權貸款銀行代為清償並塗銷本買賣標的物之抵押權登記。

甲方不貸款時：

乙方應於申請所有權移轉登記前清償並塗銷本買賣標的物之抵押權登記。

第 8 條：貸款約定

甲方應於交付完稅款前，依乙方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式處理：

8.1 【附件五 繳款期別明細表】中「金融機構貸款」款項部份，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，並由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構或自行辦理貸款。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。

8.2 前項由乙方洽定辦理及甲方自辦銀行貸款之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

甲方應於貸款核撥同時以現金一次補足。如甲方未依約一次補足全額者，甲乙雙方得解除契約。

(2) 可歸責於乙方時，甲方有權解除契約，其已付價款於解除契約三十日內，乙方應連同遲延利息一併返還甲方。

(3) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起三十日內一次給付其差額，逾期未給付者，乙方得解除契約。甲方有下列事項之一者，視為可歸責於甲方：

- a、經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。
- b、有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
- c、拒辦或未能依照乙方通知期限辦理貸款手續或出具撥款同意書。
- d、主動向金融機構表示拒絕貸款。
- e、未履行代辦貸款委託書事項，經乙方終止委託者。

8.3 甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款給付者，應於乙方通知甲方備齊用印證件時簽署附件六之2【代辦貸款委託書】，且同意該貸款金額為應繳土地、房屋及車位總價款之一部分，屬乙方應收款。

8.4 甲方委託乙方洽定之金融機構辦理貸款時，應依下列方式擇一處理：

- 甲方應於交付備證款同時開立與金融機構貸款同額且註明以乙方為受款人及票面上註明「禁止背書轉讓」之本票予乙方，待乙方悉數收受該價款後，由乙方於交屋時將本票返還甲方。倘甲方未依約交付未付價款，經乙方催告後仍拒絕履行給付者，乙方得以書面方式行使本票或擔保權利。
- 簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式辦理撥付。將實際核貸之貸款金額悉數撥(匯)入臺灣銀行武昌分行活期帳戶，帳號：_____，戶名：「臺灣銀行受託信託財產專戶-

日勝生活科技股份有限公司-銷售款」。或撥(匯)入第 6.3 條約定之成屋買賣價金信託專戶。

- 8.5 甲方如需自辦銀行貸款時，應於乙方通知甲方備齊用印證件時簽署附件六之 3【自洽貸款同意書】，同時簽立與前揭貸款同額之本票乙紙，交付乙方作為應繳交「金融機構貸款」款項之保證，待乙方取得同額貸款後再將該本票返還甲方，倘甲方未依約履行義務時，經催告仍拒絕履行者，乙方得以書面方式行使本票或擔保權利。甲方應於收到乙方通知後於指定期限內，一次以現金繳清該期款（或少貸金額），且甲方同意於繳清該價款後，乙方始辦理所有權移轉登記予甲方。
- 8.6 本買賣標的物所有權移轉登記予甲方並由金融機構設定抵押權後，除房屋有附件四第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

第 9 條：稅費、管理費及其他費用負擔

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

- 9.1 地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在通知土地、建物交屋日(含)前由乙方負責繳納，該日期後由甲方繳納；地價稅之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雙方應負擔之稅額，房屋稅依法定稅率及年度日數比例分算稅額，於交屋時一次結算。
- 9.2 辦理所有權移轉、抵押權設定時應繳納之稅費負擔：
- (1) 甲方負擔：印花稅、契稅、登記規費、書狀費、謄本規費、地政士代辦手續費及火災或其他保險費等。
 - (2) 乙方負擔：土地增值稅由乙方負擔。但因甲方未依本契約第 8

條約定備妥申辦文件或可歸責於甲方之事由致延遲申報，其因而增加之土地增值稅部分由甲方負擔。

9.3 辦理本契約房地所有權移轉之手續費用負擔：

(1) 登記規費(包含土地登記規費、建物登記規費、謄本規費及抵押權設定規費)由甲方負擔。

(2) 因本買賣標的物須於辦理所有權移轉登記時同時連件辦理預告登記作業，故由乙方或乙方指定之地政士統一辦理相關移轉登記等作業。

9.4 雙方同意本社區未成立管理委員會前，甲方應於乙方通知辦理銀行對保手續時或乙方指定之日期，同時預繳 6 個月之管理費(預估每月每坪新台幣 60 元整)；購買停車位者，應預繳 6 個月之停車位管理費(預估平面汽車停車位每月每位新台幣 500 元整)。

9.5 甲方於乙方通知辦理銀行對保手續時或乙方指定之日期，應將其應繳納之稅費及相關費用依乙方通知金額全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。

9.6 如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但實際交屋日逾第 12.1 條交屋通知所載之交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

第 10 條：所有權移轉

10.1 甲方應於乙方通知期限內將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋甲方專用印章交予乙方或乙方指定之地政士辦理。

10.2 本件所有權移轉登記及辦理貸款手續、預告登記由乙方指定地政士辦理之，為配合手續需要，倘須由甲方補繳證件、用印、繳納各項稅費或為其他必要之行為時，甲方應無條件於乙方通知日起七日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

10.3 辦理所有權移轉登記時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

以本契約第三條之土地及建物價款申報。

以_____年度公告土地現值及建物評定現值申報。

第 11 條：驗屋

11.1 乙方應於取得(變更)使用執照起十五日內通知甲方進行驗屋，甲方應依驗屋通知單所載日期配合辦理驗屋手續。

11.2 雙方驗屋時，乙方應提供驗屋單，甲方如發現房屋有瑕疵，應壹次詳細載明於驗屋單上並經雙方簽名確認後，由乙方於交屋前完成修繕。甲方並有權保留房地總價百分之五作為交屋款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第 12 條：交屋

12.1 甲方完成驗屋後，並繳清應繳款項及結算代辦之各項費用（含結清退補款等費用）及逾期付款之滯納金、違約金、利息與完成金融機構貸款手續，且將金融機構貸款金額撥交乙方後七日內，乙方應訂交屋日通知甲方辦理交屋（下稱「交屋日」）。如甲方逾期未辦理完成者，甲方應自交屋通知所載之交屋日起，開始負擔第 9.1 條各項費用。

12.2 乙方應於甲方辦妥交屋手續及繳清一切款項後，將下列物件交付甲方：

- (1)土地及建物所有權狀。
- (2)房屋保固書。
- (3)使用維護手冊。
- (4)規約草約或規約。
- (5)使用執照影本。
- (6)乙方代繳稅費之收據憑證。
- (7)建物鎖匙。

上述第(3)項至第(5)項文件，乙方得以郵寄電子檔方式替代實體交付。

- 12.3 甲方應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日完成交屋，無正當理由而逾期者，不論甲方已否遷入，乙方不負保管買賣標的及繳納水、電費、瓦基本費（包括瓦斯裝錶費用及保證金）及管理費等之責任。但可歸責於乙方者，不在此限。
- 12.4 乙方未依第 12.1 條所定日期辦理通知交屋者，甲方得請求乙方自第 12.1 條所定期限之翌日起至依約辦理通知交屋之日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償甲方因此所受之損害。
- 12.5 甲方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守附件九【裝潢（修）工程切結書】及附件十【裝潢（修）施工管理辦法】等相關約定。

第 13 條：預告登記及轉讓限制

- 13.1 本案依「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案」契約書第 11-2.2 條規定，甲方知悉並同意承購本案房屋及其基地之權利不得轉讓。
- 13.2 本案依「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案」契約書第 11-1.2 條第 3 項暨內政部 101 年 2 月 4 日台內營字第 1010800548 號函規定，甲方知悉並同意購買本案房屋及其基地於辦妥所有權移轉登記日起 10 年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。
- 13.3 本案依「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案」契約書第 11-1.2 條第 4 項規定，甲方應於簽約時，檢具本契約第 13.2 條內容之蓋有甲方印鑑章之預告登記同意書正本、有效期間內印鑑證明正本等相關文件，供乙方或信託受託人於所有權移轉登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為內政部營建署或其指定機關。若甲方於簽約時不配合提供預告登記同意書等相關文件，本契約失其效力。

13.4 本條規定，於甲方購買之房地係依本案使用執照所載為非屬住宅（即店舖或辦公室）者，不適用之。

第 14 條：公共事務之管理

14.1 雙方同意本社區未成立管理委員會時，乙方應擔任本案共有部分管理人，由乙方或乙方委託之物業管理公司管理本社區至本社區成立管理委員會止。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。乙方應依公寓大廈管理條例第二十八條規定召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會。自乙方擔任本案之管理負責人時起，至召集區分所有權人會議另行通過正式規約時止，甲方同意本案之所有公共事務均依附件十一【[日勝幸福站 A○區]社區住戶規約草約】辦理。

14.2 由乙方擔任本案共有部分管理人期間，其管理服務所需費用自甲方繳交之管理費中扣抵，並於成立管理委員會或推選管理負責人後，將共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交予管理委員會或管理負責人。雙方同意自交屋日(含)起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

14.3 依照公寓大廈管理條例第五十七條規定，乙方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選之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負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

14.4 管理費用（含管理人事費用、公共清潔費、公共設備（設施）操作、維護保養費、公共安全管理費、環境管理費、公共水電費、公共行政事務相關費用等）之負擔：

(1)自乙方取得使用執照之日起至交屋日前一日止：

本期間之管理費用由乙方負擔。

(2)自交屋日起：

自交屋日起之管理費用由甲方負擔，並先由甲方預繳之管理費中扣抵。

第 15 條：乙方之瑕疵擔保責任

15.1 乙方保證本買賣標的物所有權清楚，並無一物數賣、被他人占用或無權占有他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，乙方應予告知，並於甲方支付完稅款前負責理清。有關本買賣標的物於危險負擔移轉時，仍存在有物之瑕疵者，甲方仍得依民法及其他有關「物之瑕疵擔保責任」之法令規定行使權利。

15.2 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有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因天然災害等不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等結構物）負責保固三十年；固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、防水…等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。

第 16 條：違約之處罰

16.1 乙方無正當理由違反第 10 條辦理所有權移轉登記及第 12.1 條之約定時，甲方得定相當期限催告乙方解決，逾期仍未解決者，甲方得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還甲方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限，甲方不得另行請求損害賠償。

16.2 甲方依前項約定解除契約者，除得依前項約定行使權利外，不得另依第 12.4 條約定請求損害賠償。

16.3 甲方違反本契約第 5 條、第 8 條或甲方逾期達五日(含)仍未付清

期款或已付之票據無法兌現時，甲方應附加自應給付日起（或未到期之票據期間）每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付乙方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，乙方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，乙方不得另行請求損害賠償。契約解除時，所有權如已移轉登記為甲方或其指定之登記名義人者，甲方應無條件將房地所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於解約之日起七日內，備齊移轉登記所需之文件並用印完成。

16.4 其因返還登記而生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致契約解除者，由雙方平均負擔；如因可歸責於一方之事由致契約解除者，由該方負擔。

16.5 除第 16.1 條及第 16.3 條之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第 17 條：其他約定

17.1 本案一樓店舖及辦公室，乙方得依法規劃設計夾層面積。甲方於訂購上述戶別時，乙方即已告知應依相關建築法規合法使用；甲方於交屋後不得於非夾層面積另行施作夾層或違法使用。

17.2 甲方知悉乙方係依內政部營建署主辦之「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第○區土地標售案」辦理本契約房地出售事宜，並依此基礎同意下列事項：

- (1) 如本房地於尚未辦理所有權移轉登記予甲方前，乙方與內政部營建署間之契約書因故終止、解除或由信託受託人啟動續建機制時，甲方同意乙方得依內政部營建署之指示，將本契約乙方之一切權利義務移轉予任何第三人。
- (2) 甲方於簽署本契約時應符合內政部營建署或各地直轄市、縣（市）政府公告之合宜住宅承購資格，並應依本契約第 13 條

規定提出蓋有甲方印鑑章之預告登記同意書正本、有效期間內印鑑證明正本等相關文件，如有不符合之情事或拒不提出相關文件者，本契約不生效力，甲方應於接獲乙方通知之日起7日內，無息領回已繳交之價款。

17.3 甲方知悉並同意乙方蒐集甲方個人資料之目的為「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜，並可能因應本買賣標的融資銀行查核及內政部營建署等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正。於本契約履行完畢後甲方得請求停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除其個人資料，但因乙方業務上所需或法令另有規範者，不在此限。甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，但若拒絕提供者，乙方可能無法進行必要作業或提供必要之處理，致無法履行本契約，不構成乙方違約之責任。

甲方簽章：_____

第 18 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，為有利於甲方之解釋。

第 19 條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審專屬管轄法院。

第 20 條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，甲乙雙方各執一份契約正本。本契約標的銷售時之廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第 21 條：相互通信方式

甲乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變

更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第 22 條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

【附件】

附件一：「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第○區土地標售案」契約書第 11-1.2 條第 2 項及第 4 項規定

附件二：土地登記謄本標示部及建物登記謄本影本

附件三：停車空間平面圖影本

附件四：建物現況確認書

附件五：繳款期別明細表

附件六之 1：不貸款同意書

附件六之 2：代辦貸款委託書

附件六之 3：自洽貸款銀行同意書

附件七：不動產開發信託契約書節錄本

附件八：不動產開發信託確認書

附件九：裝潢（修）工程切結書

附件十：裝潢（修）施工管理辦法

附件十一：[日勝幸福站 A○區]社區住戶規約草約

附件十一之一~六：[日勝幸福站 A○區]社區住戶規約草約之附件

附件十二：個資蒐集、利用、處理同意書暨權利告知

德興縣志

立契約書人

甲 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子郵件信箱：

甲方代理人：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：日勝生活科技股份有限公司

法定代理人：林 榮 顯

統一編號：12373243

公司地址：103 台北市大同區市民大道一段 209 號 14 樓

公司電話：02-7733-8888

公司網站：www.radium.com.tw

不動產經紀人：經紀業(簽章)

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第○區土地標售案」契約書第 11-1.2 條第 2 項及第 4 項規定

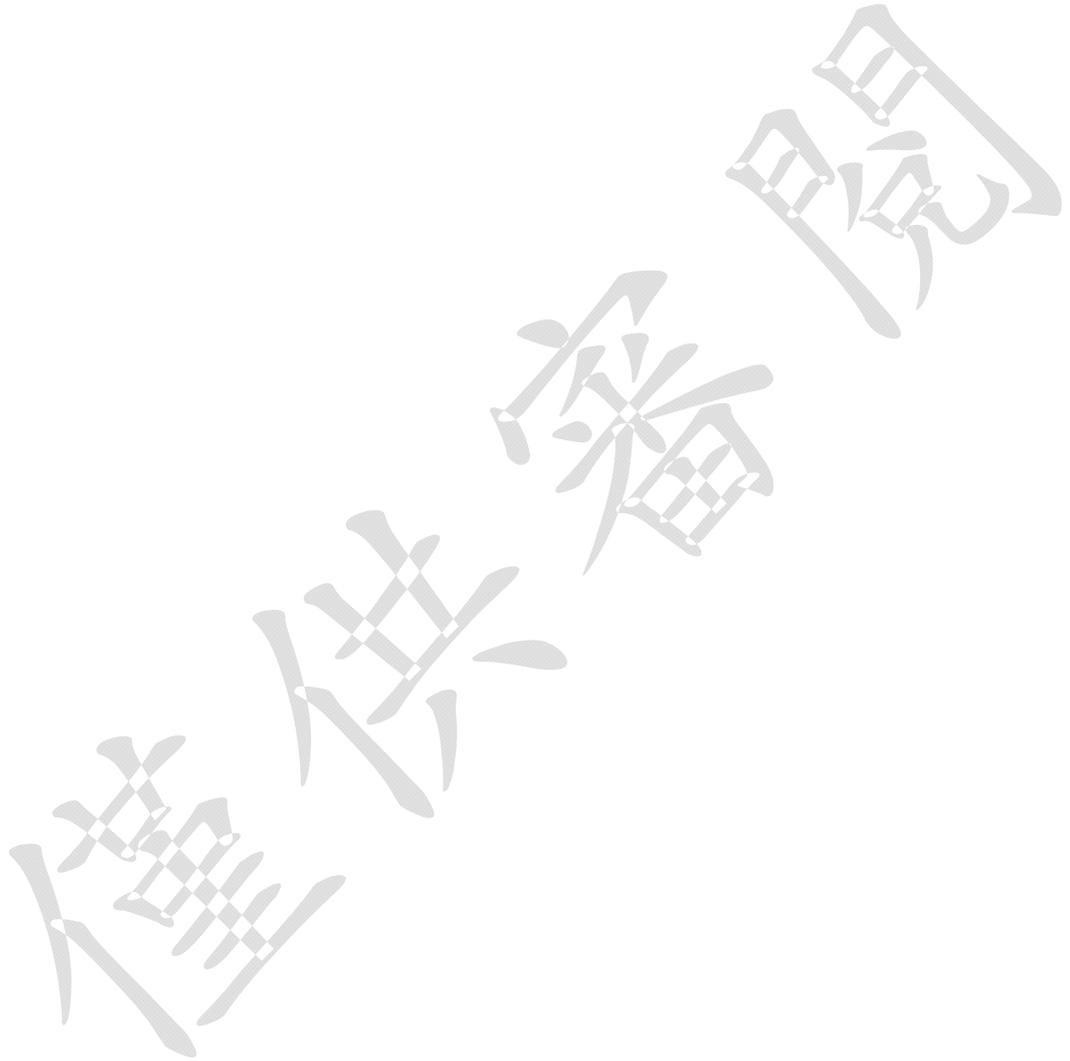
第 11-1.2 條 乙方於取得建造執照後，得公開銷售所興建之合宜住宅。乙方得採預售或成屋出售，並分別參照內政部「預售屋買賣契約書範本」或「成屋買賣契約書範本」，擬定買賣契約書，經甲方核定後，始得作為與承購人簽訂之買賣契約書。買賣契約書中應記載以下事項：

1. 本合宜住宅之每戶坪數及售價應依本契約及相關作業規範第一章「設計規範」及第四章「銷售及交屋規範」等規定辦理，但該戶之使用執照所載用途非屬住宅者，不在此限。
2. 承購人須符合「銷售及交屋規範」並應提出證明文件，始得承購合宜住宅；符合資格者，其買賣契約始生效力。
3. 乙方與承購人簽訂買賣契約時，應充分告知承購人，其於辦妥所有權移轉登記日起 10 年內，除繼承、強制執行等不可抗力因素外，不得將該合宜住宅及其基地出售、出典、贈與或交換。
4. 承購人應於簽約時，檢具以上述內容之預告登記同意書及印鑑證明書等相關文件，供乙方或信託受託人於所有權移轉登記同時連件辦理預告登記，預告登記請求權人為甲方或其指定之機關。若承購人不配合提供預告登記同意書，其買賣契約失其效力。

附件二 土地登記謄本標示部及建物登記謄本影本

國立中央圖書館

附件三 停車空間平面圖影本



附件四 建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），乙方應確實加以說明使甲方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物現況格局：__房__廳__衛 <input type="checkbox"/> 無隔間 建物型態： <u>住宅大樓</u> 。	1、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。 2、建物型態為住宅大樓(十一層含以上有電梯)。
3	<input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 平面式 車位情況為 <input type="checkbox"/> 地面第__層 <input type="checkbox"/> 機械式車位 <input type="checkbox"/> 地下 <input type="checkbox"/> 其他（__） <input type="checkbox"/> 有 編號：__號 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否檢附分管協議及圖說。	1、有關車位之使用方式，依附件十一日勝幸福站社區住戶規約草約第一章第二條第五項規定辦理。 2、汽車停車位於辦妥所有權移轉登記日起 10 年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予第三人。
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有滲漏水之情形，滲漏水處：____。 若有滲漏水處，甲乙雙方同意： <input type="checkbox"/> 乙方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 甲方自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他____。	
5	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 乙方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 甲方自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他____。	本建物採用之鋼筋皆符合「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。原子能委員會合格證明文號：鋼輻偵字第 070 號。
6	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項) 檢測結果： <u>合格</u> 。	1、八十四年七月一日（含）以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m ³ ，檢測資料可向建築主管機關申請。 2、本建物混凝土中最大水溶性氯離子含量檢測均符合法規標準。

7	<p>本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>是<input checked="" type="checkbox"/>否曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，乙方</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	
8	<p><input checked="" type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有消防設施</p> <p>若有，項目：(1)消防灑水頭(2)偵煙(定溫)探測器(3)瓦斯偵測器。</p>	
9	<p>自來水及排水系統經雙方當場檢驗<input checked="" type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>，若不正常，由<input type="checkbox"/>甲方<input checked="" type="checkbox"/>乙方負責維修。</p>	
10	<p>現況<input type="checkbox"/>是<input checked="" type="checkbox"/>否有出租或被他人占用之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/>終止租約</p> <p><input type="checkbox"/>乙方應於交屋前<input type="checkbox"/>拆除<input type="checkbox"/>排除</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋</p> <p><input type="checkbox"/>甲乙雙方另有協議_____。</p>	
11	<p>現況<input type="checkbox"/>是<input checked="" type="checkbox"/>否有承租或占用他人土地之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/>終止租約</p> <p><input type="checkbox"/>乙方應於交屋前<input type="checkbox"/>拆除<input type="checkbox"/>排除</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋</p> <p><input type="checkbox"/>甲乙雙方另有協議_____。</p>	
12	<p><input type="checkbox"/>是<input checked="" type="checkbox"/>否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。</p> <p>建築主管機關<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無提供評估建議資料。</p>	<p>所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。</p>
13	<p><input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否約定專用部分<input checked="" type="checkbox"/>有(詳見規約)<input type="checkbox"/>無</p>	<p>附件十一</p>
14	<p><input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有規約；<input checked="" type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無檢附規約或草約。</p>	<p>附件十一</p>
15	<p><input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有管理委員會統一管理</p> <p>若有，管理費為<input type="checkbox"/>月繳__元<input type="checkbox"/>季繳__元<input type="checkbox"/>年繳__元<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無積欠管理費；若有，新臺幣__元。</p>	<p>1、管理委員會未成立前，由管理負責人統一管理。</p> <p>2、管理費金額依附件十一規定。</p>
16	<p>下列附屬設備</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>計入建物價款中，隨同建物移轉</p> <p><input type="checkbox"/>不計入建物價款中，由乙方無償贈與甲方</p> <p><input type="checkbox"/>不計入建物價款中，由乙方搬離</p> <p><input type="checkbox"/>烘碗機<input type="checkbox"/>排油煙機<input type="checkbox"/>流理台<input type="checkbox"/>瓦斯爐<input type="checkbox"/>天然瓦斯(甲方負擔錶租保證金費用)<input type="checkbox"/>電</p>	

	話：__具(甲方負擔過戶費及保證金) <input type="checkbox"/> 其他__。	
17.	本建物曾進行混凝土鑽心取樣試驗。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾進行屋內混凝土鑽心取樣試驗。	鑽心取樣試驗後，均已完成修復。
18.	本建物曾進行結構補強。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾進行屋內結構補強工作。 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾進行共有部分(公設)結構補強工作。	結構補強設計依建築相關法規經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心審查通過，乙方將據以施工補強後，申請(變更)使用執照。
約定事項	本建物現況確認書第4、8、9、16、17、18項，於本房屋土地買賣契約書簽訂時，尚無法至現場確認完成，雙方同意於依本房屋土地買賣契約書第11條約定進行「驗屋」時，併同本建物現況確認書前揭項次完成確認。	
<p>甲方：_____ (簽章)</p> <p>乙方：日勝生活科技股份有限公司 (簽章)</p> <p>簽章日期：_____年____月____日</p>		

附件五 繳款期別明細表

(一) 房地繳款期別明細表

期別		參考比例	應付金額
一	簽約款	24%	肆拾萬元整
二	備證款		仟佰拾萬仟元整
三	完稅款	1%	仟佰拾萬仟元整
四	金融機構貸款	70%	仟佰拾萬仟元整
五	交屋款	5%	仟佰拾萬仟佰拾元整
總價款		100%	仟佰拾萬仟佰拾元整

(二) 車位繳款期別明細表

期別		參考比例	應付金額
一	簽約款	24%	仟佰拾萬仟元整
二	備證款		仟佰拾萬仟元整
三	完稅款	1%	仟佰拾萬仟元整
四	金融機構貸款	70%	仟佰拾萬仟元整
五	交屋款	5%	仟佰拾萬仟佰拾元整
總價款		100%	仟佰拾萬仟元整

備註：

1. 簽約款、備證款、完稅款、金融機構貸款金額，以上四期金額取至仟元，仟元以下金額與交屋款金額合併計算。
2. 甲方就房地及汽車停車位各期期款應於乙方通知之繳款期限前一次以匯款或即期支票繳予乙方。
3. 本契約稅費、管理費及其他費用負擔依本契約第9條辦理。

附件六之1 不貸款同意書

立書人_____ (下稱本人)與日勝生活科技股份有限公司(下稱日勝生公司)簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案 A○區房屋土地買賣契約書」(下稱買賣契約),以取得「日勝幸福站」社區 A○區房屋編號_____ 棟_____ 樓共計_____ 戶、地上(下)_____ 層編號_____ 號停車位_____ 個之所有權。

本人因資金考量,擬不辦理銀行貸款,而同意依買賣契約第 5.1(4)條約定繳清「金融機構貸款」期款;且本人同意於簽訂本同意書時,同時開立票面金額與「金融機構貸款」期款同額(即新台幣_____ 仟_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整)之本票(到期日應空白)乙紙及檢具票據補充授權書予日勝生公司,以作為擔保「金融機構貸款」期款金額之清償。倘本人未按期或未依日勝生公司通知之繳款期限付款時,同意日勝生公司得不另經通知逕依法聲請本票裁定或以其他法定方式行使權利,絕無異議。

此 致

日勝生活科技股份有限公司

立 書 人 :

身分證字號 :

戶籍地址 :

通訊地址 :

連絡電話 :

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六之 2 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方) 茲因訂購日勝生活科技股份有限公司 (以下簡稱乙方) 坐落於新北市板橋區力行段○等 1 筆地號基地上之【日勝幸福站】社區 A○區，房屋編號第 ○ 棟 ○ 樓房屋共一戶，及地下室第 ○ 層編號第 ○ 號、地下室第 ○ 層編號第 ○ 號之汽車停車位共 ○ 位，委託並授權乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立此委託書以資遵守：

第 1 條：甲方委託辦理貸款之金額共計新台幣 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 佰 ○ 拾 ○ 元整，貸款核撥後作為給付本契約房地總價款之一部。

第 2 條：甲方同意將前開房屋、車位及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。

第 3 條：甲方同意依乙方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供 (如印鑑證明、戶籍謄本、戶口名簿影本、身份證影本等)、書類文件之用印 (如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等) 及覓妥保證人並完成對保作業。如須甲方親自會同辦理或開戶時，甲方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件提供不全或不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款或為任何異議或阻止貸款核撥之行為。

第 4 條：甲方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾乙方將甲方買受之房地 (或車位) 產權移轉登記於甲方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交乙方或乙方指定之銀行帳戶。

第 5 條：甲方同意自放款日起不論交屋與否均應負擔該貸款本息，且不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議或拒付本息，亦不得以未交屋、房屋有瑕疵或公設未點交為由，向乙方要求利息補貼。

第 6 條：甲方委託乙方代辦本件貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、書狀費、各項附加稅捐、抵押權設定登記規費以及保險費（含信用貸款保險費或開辦費、火災保險費等）等費用，應於乙方通知辦理對保手續時，應將其應繳納之稅費及相關費用依乙方通知之預繳金額全額預繳，並於交屋時按實際費用結清，多退少補。

第 7 條：甲方怠於履行本委託事項時，乙方得終止委託關係。

立委託書人：

甲 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

乙 方：日勝生活科技股份有限公司

法定代理人：林 榮 顯

統一編號：12373243

公司地址：103 台北市大同區市民大道一段 209 號 14 樓

公司電話：02-7733-8888

公司網站：www.radium.com.tw

中 華 民 國 年 月 日

附件六之3 自洽貸款銀行同意書

立書人_____ (下稱本人) 與日勝生活科技股份有限公司 (下稱日勝生公司) 簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第○區土地標售案 A○區房屋土地買賣契約書」(下稱買賣契約), 以取得「日勝幸福站」社區 A○區房屋編號____ ○ 棟____ ○ 樓共計____ ○ 戶、地上(下)____ ○ 層編號____ ○ 號停車位____ ○ 個之所有權。

本人因資金考量, 擬自洽貸款銀行, 而同意依買賣契約第 5.1(4) 或第 8.5 條約定繳清「金融機構貸款」期款; 且本人同意於簽訂本同意書時, 同時開立票面金額與「金融機構貸款」期款同額(即新台幣____ ○ 仟____ ○ 佰____ ○ 拾____ ○ 萬____ ○ 仟元整)之本票(到期日應空白)乙紙及檢具票據補充授權書予日勝生公司, 以作為擔保「金融機構貸款」期款金額之清償。倘本人未按期或未依日勝生公司通知之繳款期限付款或未獲本人自洽貸款銀行撥款時, 同意日勝生公司得不另經通知逕依法聲請本票裁定或以其他法定方式行使權利, 絕無異議。

此 致

日勝生活科技股份有限公司

立 書 人 :

身分證字號 :

戶籍地址 :

通訊地址 :

連絡電話 :

中 華 民 國 年 月 日

附件七 不動產開發信託契約書節錄本

「**新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫
第一區及第二區土地標售案**」
不動產開發信託契約書(節錄)

日勝生活科技股份有限公司 (下稱「**甲方**即委託人兼土地、建物受益人)

臺灣銀行股份有限公司 (信託部) (下稱**乙方**即受託人)

立約人：**融資管理銀行：臺灣銀行股份有限公司** (武昌分行) (下稱**丙方**)

合眾建築經理股份有限公司 (下稱**合眾建經**即本案關係人)

為使**甲方**與內政部營建署共同簽訂「**新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫-第一區及第二區土地標售案契約書**」(下稱「**標售案契約**」)之規劃、開發、興建、銷售及出租等計畫(下稱「**本專案**」)能順利完成，特訂定信託契約約定如下：

第一條 信託當事人、信託關係人

信託當事人：

委託人：**日勝生活科技股份有限公司** (甲方)

受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人**甲方**。惟如發生「**甲方**無法依約定完工或交屋」(係指**甲方**因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建且本專案亦未由**乙方**啟動續建機制或未能執行續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，下同)，或有第十七條第三項第三款但書之情事者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，**甲方**就預售屋承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權，應依第十七條第二項第二款、第三項第三款但書歸屬於預售屋承購戶。

受託人：**臺灣銀行股份有限公司** (信託部) (乙方)

信託關係人

融資管理銀行：**臺灣銀行股份有限公司** (武昌分行) (以管理銀行

之身分代表與甲方就本專案於 101 年 4 月 23 日簽署授信總額度新臺幣貳佰伍拾億元聯合授信合約(下稱「聯合授信合約」)之聯合授信銀行團)(丙方)

關係人：合眾建築經理股份有限公司，係本專案建築經理業務委任暨信託契約之受託人。

第二條 信託目的

為使本專案工程能順利完工（取得建物使用執照、辦妥建物所有權第一次登記）並使本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權順利移轉予承購戶，甲方委任乙方辦理（一）興建資金之專戶控管（二）不動產信託之移轉、登記與管理（三）符合「預售屋履約保證方式－不動產開發信託」規定之信託管理。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、甲方提供興建本專案之土地（土地地段地號：坐落新北市板橋區力行段 408-4、408-6、408-7、408-8、408-13、408-14、408-40、408-41、408-43、1197-5、1197-6、1197-7、1197-11、1198-1 等地號計 14 筆土地(分割前地號為新北市板橋區力行段 408、408-4、408-6、408-7、408-8、408-13、408-14、408-18、1197、1198-1 等地號計 10 筆土地，分割前後之地號對照表如附件一所示，地籍圖如附件二)，如地號合併、分割則以合併、分割後之地號為準，面積約 110,309.5 平方公尺(實際面積依地政機關登載為準)，下稱「本專案土地」) 所有權全部（土地價額以「土地建築改良物信託契約書」登記之信託權利價值總金額核計）。

二、本契約第六條第一項信託專戶資金。

三、乙方因前二項信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

第四條 信託存續期間

- 一、本契約之存續期間自生效日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對甲方所有之債權(下稱「本案融資債權」)全數受償之日止。
- 二、前項「完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶」之認定，應排除未於買賣契約所定繳款期限繳納所有應繳款項(交屋款除外)之承購戶。
- 三、信託存續期間得經立約人全體之共同書面同意而延長，但本契約另有約定者不在此限。
- 四、非依本契約第十六條之約定，當事人不得提前終止本契約。

第五條 契約之生效

本契約於本專案土地信託登記完成或於任何信託財產完成信託時，始生效力。

第六條 信託財產管理及運用方法

一、為利乙方控管本專案資金之需求，甲方同意乙方於丙方處開立下列活期存款帳戶做為信託專戶，且該等專戶係屬乙方所投保之中央存款保險公司理賠之項目（理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定）：

- (一)「台灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-融資款」(下稱「本專案融資款信託財產專戶」)，以存放信託財產項下之聯合授信銀行團依聯合授信合約撥貸之融資款項、本信託專戶存款利息所得及其他依約定存入或撥入之款項。
- (二)「台灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-預售款」(下稱「本專案預售款價金信託財產專戶」)，以存放預售屋承購戶繳交之價金款項、本信託專戶存款利息所

得及其他依約定存入或撥入之款項；本專戶之餘額應至少維持承購戶已繳價金之百分之十五，但於本專案建物取得使用執照及完成所有權第一次登記後，前述百分之十五餘額，得由甲方於其已清償之本案融資債權金額占本案融資債權總金額比例之範圍內於本案專款專用。前所稱「價金」係指承購戶依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括定金、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。

(三)「台灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-自籌款」(下稱「本專案自籌款信託財產專戶」)，以存放甲方應存入之自有資金及本信託專戶存款利息所得。

(四)「台灣銀行受託信託財產專戶-日勝生活科技股份有限公司-銷售款」(下稱「本專案銷售款信託財產專戶」)，以存放承購戶扣除本項第(二)款所定之價金後，應向甲方繳納之購屋價金(包含所有權登記款、交屋款及/或交屋保留款)。

二、本契約信託財產之管理運用方法係單獨管理運用，乙方對信託財產無運用決定權且乙方應依甲方之書面指示，為甲方之利益，妥善管理信託財產。

三、除本契約另有約定外，第一項第(一)款至第(三)款各信託專戶「專款專用」係指興建資金(融資款、預售款價金、自籌款)經交付信託後，除辦理信託契約約定之有關完成本專案興建開發(包括清償本案融資債權)、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；第一項第(四)款專戶之資金應用於清償本案融資債權，乙方應依甲方之指示將該專戶之資金撥入丙方指定之銀行帳戶以清償本案融資債權。於本專案建物取得使用執照及完成所有權第一次登記且本案融資債權全數獲得清償後，乙方應依甲方之指示，扣除二年信託報酬及預期之稅費支出後，將信託專戶之剩餘資金

撥入甲方指定之銀行帳戶。

四、甲方應依聯合授信合約約定將本專案土地設定第一順位最高限額抵押權登記予丙方後，將本專案之土地信託登記在乙方名下，土地權狀正本由乙方保管，若甲方在信託前已在其他金融機構貸款設定抵押權者，仍應個別向丙方辦理轉貸，並塗銷前順位抵押權。

五、甲方應委任合眾建經於本專案興建期間擔任本專案建造執照起造人、本專案在建工程進度之查核，並提供丙方工程進度查核、工程估驗等查核報告、協助本專案產權管理及協助本專案融資款、預售款價金及本專案自籌款信託財產專戶資金控管等服務。甲方應另行與合眾建經簽訂本專案之建築經理業務委任暨信託契約書。

丙方根據合眾建經出具之工程進度查核、估驗報告書，並依甲、丙雙方之聯合授信合約約定辦理工程請款審核確認後，將請款當期之融資款撥入本專案融資款信託財產專戶；乙方依甲方與合眾建經簽訂之建築經理業務委任暨信託契約辦理撥款事宜。

六、甲方得委託經乙方同意之地政士辦理本信託關係之土地相關移轉、登記事宜。但乙方無正當理由時，不得拒絕同意。

七、因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用及由乙方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，由本專案預售款價金信託財產專戶支付。

八、略。

九、略。

十、於本專案建物取得使用執照及完成所有權第一次登記後，合眾建經及乙方應依甲方之書面指示（甲方應副知丙方），並經丙方同意後，由合眾建經將已銷售建物及乙方將該等已銷售建物之土地持分直接辦理產權移轉予預售屋承購戶，其餘

未出售或已出售而尚未辦理交屋還款之建物（不包括 10%出租住宅部分）及該等建物之專有部分暨附屬之公共設施及享有專用權之約定專用部分及附屬之公共設施，應於 6 個月內或屆時經丙方同意之較長期間，按當時聯合授信合約項下之未清償本金餘額之 1.2 倍計算之金額辦理第一順位最高限額抵押權設定登記予丙方，俟本案融資債權全數清償後，合眾建經及乙方應依甲、丙方之書面指示辦理產權移轉予甲方。但前揭建物暨其附屬設施於辦理第一順位最高限額抵押權設定登記予丙方後經銷售或辦理交屋還款者，合眾建經及乙方應依甲方之書面指示（甲方應副知丙方）並經丙方同意後，分別由合眾建經將該已銷售或已辦理交屋還款之建物及乙方將該已銷售或已辦理還款建物之土地持分直接辦理產權移轉予預售屋承購戶。

十一、略。

十二、略。

十三、略。

第七條 承購戶價金之交付

一、價金應由承購戶直接匯入本專案預售款價金及銷售款信託財產專戶，若承購戶將定金、簽約款以信用卡支付或支票繳納予甲方，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金繳交本專案預售款價金信託財產專戶。

二、乙方憑甲方填具之「臺灣銀行帳單代收服務網申請書」，由乙方以信託財產專戶名義向開立本專案預售款價金及銷售款信託財產專戶之分行申請代收服務，並授權甲方於該服務網建立繳款期別及承購戶資料後，列印繳款單交予承購戶按期繳交價金款項，承購戶並可按繳款單所列「繳款人代號」及「繳款人驗證碼」於該服務網查詢其每期繳交款項明細。

三、甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按

月逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙方核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本供乙方留底備查。

第八條 房地買賣契約轉讓、解除及誤入

- 一、預售屋買賣契約如因繼承、強制執行等因素或相關法令、契約所允許之其他正當情形而承購戶需辦理轉讓時，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方及合眾建經。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名、身分證字號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與承購戶雙方合意解除預售屋買賣契約者，甲方應出具申請書，提供承購戶解約之相關證明文件予乙方及合眾建經。乙方應由本專案預售款價金信託財產專戶及本專案銷售款信託財產專戶將應返還之價金逕行撥付承購戶，或於甲方提供已返還承購戶所繳價金之證明文件後，依甲方指示撥付至其指定帳戶。
- 三、甲方或承購戶如有將價金誤入本專案預售款價金信託財產專戶或本專案銷售款信託財產專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方及合眾建經，經乙方及合眾建經查核無誤後，由乙方將甲方或承購戶誤存入之價金撥付至其指定帳戶。
- 四、甲方同意預售屋買賣契約如因承購戶違約而遭甲方解除或因其他任何情事而失其效力時，甲方應以郵局存證信函方式將該等情事通知承購戶，並以副本知會乙方及合眾建經，且準用本條第二項後段之約定辦理。
- 五、於發生前述本條第一項至第四項所定之任一情事或其他類似之情事時，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，不負實質認定之責任，如因甲方未及通知或提供之書面及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、本條約定於甲方與承購戶簽訂成屋買賣契約之情況，亦準用之。

第九條 略。

第十條 略。

第十一條 瑕疵擔保責任

不論於信託存續期間內或信託終止後，乙方就信託財產均不負瑕疵擔保責任。

第十二條 略。

第十三條 略。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

一、本專案有關之支出項目除聯合授信合約第 10 條第 1 項第(14)款所約定外，尚包括變更起造人費用（變更承造人費用）、建設公司管理費、廣告銷售費用、規費及建築規劃、設計、拆遷、測量等相關費用及其他因信託關係所衍生之必要費用，均由甲方負擔之。於甲方提出申請，並經合眾建經審查核准後送請乙方同意，由乙方自本專案信託財產專戶(但本專案銷售款信託財產專戶款項僅能用以償還本專案融資債權)支付。

二、前項興建工程營造費用之支付，應由乙方依據聯合授信合約第 3 條第 2 項第(2)款所約定及合眾建經出具之工程進度查核、估驗報告審核無誤後自本專案信託財產專戶(不包括本專案銷售款信託財產專戶)支付之。

三、除有可歸責於乙方之事由者外，乙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，若甲方未於乙方通知後 10 個營業日內償付乙方者，乙方得逕以甲方交付之信託財產抵充之。

四、除本契約另有約定外，就續建之相關費用，包括但不限於乙

方及合眾建經得收取之額外信託報酬等事宜，於啟動續建時由相關權利人另行議定之。

第十五條 續建機制

興建期間，因可歸責於甲方之事由，作輟無常達進度落後百分之二十以上或連續停工達 60 日以上，於內政部營建署依標售案契約 7-5.7.3(2)以書面催告後無法在 30 日內復工，乙方、合眾建經得召集甲、丙方等相關權利人協商並通知內政部營建署列席，甲方無故不出席或甲方未能提出合理可行之解決方案時，甲方同意本專案土地及未完工程得由乙方啟動續建機制。前述由乙方啟動續建機制情事發生時，由合眾建經另覓廠商擬訂續建計畫及相關預算與時程後，並經乙、丙方同意及副知內政部營建署後續建。於開始續建後，乙方應以信託專戶內資金依序支應(1)乙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用及所受之損害（依本契約應由甲方賠償者）、(2)第十三條所定之信託報酬、(3)工程費用及續建相關費用、(4)第十四條第四項所定之因乙方辦理續建之額外信託報酬、(5)本案融資債權及(6)其他所有甲方應負擔之費用。如續建計畫內容影響甲方在本契約下所享有之權利者，應先經甲方同意，甲方無正當理由不得拒絕同意。

第十六條 信託契約之變更、解除及終止事由

- 一、於取得內政部營建署之事前同意後，立約人全體得共同協議終止或解除本契約；任一立約人均不得單方終止或解除本契約。
- 二、立約人全體得共同協議修改本契約，如修改將影響甲方履行標售案契約或影響本專案承購戶之權益者，須取得內政部營建署之事前同意；就不影響甲方履行標售案契約或不影響本專案承購戶之權益之修改，甲方應於修改後將修改之本契約送交內政部營建署存查。
- 三、本契約下之信託關係因信託目的已完成或信託目的無法完成

而消滅。

四、內政部營建署依標售案契約第 18 條約定終止或解除標售案契約或依標售案契約 17-4.4 依都市計畫法第 70 條原價買回時，除甲、乙方及內政部營建署另有合意外，本契約即為終止。

第十七條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，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、所受之損害及信託報酬（以下稱相關必要費用）後，依下列情形返還甲方或分配予受益權人：

一、信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方及合眾建經應依甲方指示將本專案土地及本專案建物返還甲方或甲方指定之人。本專案信託財產專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用及乙方之報酬後，如有剩餘，應返還甲方或甲方指定之人，如有不足，則由甲方補足。承購戶於已完工並達交屋狀態後，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。

二、信託關係因信託目的無法完成而消滅時：

（一）乙方應即辦理信託財產之清理與結算，本專案融資款信託財產專戶、本專案自籌款信託財產專戶及本專案銷售款信託財產專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用、乙方之報酬及清償本專案融資債權後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，則由甲方補足，且乙方並應依甲方指示將本專案土地返還甲方。

（二）本專案預售款價金信託財產專戶內之款項處理：

（1）除發生甲方之受益權已遭其債權人扣押、查封致無法辦理移轉外，甲方就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於承購戶。

（2）本專案乙方未擔任起造人，前目受益權歸屬承購戶之範圍

以承購戶可供分配之信託財產為限，即本專案預售款價金信託財產專戶專款專用之剩餘款項。

(3) 倘經乙方結算後，本專案預售款價金信託財產專戶已無剩餘款項可供承購戶分配，乙方應依甲方已提供之承購戶資訊辦理通知，並於乙方網頁公告結算資訊。倘結算後，本專案預售款價金信託財產專戶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承購戶，承購戶主張受益權利時，應出具買賣契約正本、身分證明文件及價金繳納撥入本專案預售款價金信託財產專戶之證明文件，以供乙方確認承購戶身分及計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。

(4) 前目所稱之受益權比例，係按個別承購戶所繳價金占乙方依前目已確認權利之全部承購戶所繳價金總額之比例計算。

(5) 乙方應依前目受益權比例將預售款價金信託財產專戶之剩餘款項分配予承購戶，並得視需要召開承購戶之受益權人會議，討論有關承購戶受益權之分配事宜。

(三) 甲方就其交付信託之承購戶所繳價金因乙方依本契約及合眾建經依建經暨信託契約管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權(包括興建中工程)可主張獲分配之權利應歸屬於承購戶，但承購戶所享有之權利可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

三、信託關係因第十六條第四項之事由發生而消滅時：

(一) 乙方應經丙方同意後，依甲方指示將本專案土地返還(移轉登記)予內政部營建署或其指定之人。

(二) 內政部營建署依標售案契約就本專案興建中或已興建完成之建物辦理有償移轉時，合眾建經應經丙方同意後，依甲方指示將本專案起造人名義及建物移轉與內政部營建署或

其指定之人。

(三)本專案融資款信託財產專戶、本專案自籌款信託財產專戶、本專案預售款價金信託財產專戶及本專案銷售款信託財產專戶內之款項於完納稅捐、扣除本契約所應支付之各項費用、支付乙方之報酬及清償本專案融資債權後，如有剩餘，應返還甲方或甲方指定之人，如有不足，則由甲方補足。但甲方已發生無法依約定完工或交屋情事時，本專案預售款價金信託財產專戶內之款項應準用本條第二項第(二)款規定辦理。

四、信託關係消滅時，乙方應作成信託財產結算書及報告書，依本契約約定交付甲方承認，甲方無具體正當理由不得拒絕承認，如甲方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

五、若可歸責於甲方之事由，而導致本契約終止，甲方仍須支付全部信託報酬。

第十八條 略。

第十九條 略。

第二十條 略。

第二十一條 略。

第二十二條 略。

第二十三條 略。

第二十四條 略。

第二十五條 略。

本信託契約全部附件略

附件八 不動產開發信託確認書

緣日勝生活科技股份有限公司（即委託人兼受益人）所有坐落於新北市板橋區力行段 408-4、408-6、408-7、408-8、408-13、408-14、408-40、408-41、408-43、1197-5、1197-6、1197-7、1197-11、1198-1 等地號計 14 筆土地開發興建之工案「以下簡稱本專案」，委託臺灣銀行股份有限公司信託部（即受託人）辦理不動產開發信託，項目包括（一）興建資金之專戶控管（二）不動產信託之移轉、登記與管理（三）符合「預售屋履約保證方式—不動產開發信託」規定之信託管理，並於中華民國 101 年 4 月 23 日訂有不動產開發信託契約書在案，與預售屋履約保證相關之信託事項摘錄如下：

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中，「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案預售款價金信託財產專戶，或繳納予賣方。對於未存入預售款價金信託財產專戶之價金，因非屬信託財產，受託人不負受託管理之責任。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及依據賣方指示辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」係指興建資金經交付信託後，除辦理信託契約約定之有關完成本專案興建開發（包括清償本案融資債權）、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。
- 四、不動產開發信託契約之信託存續期間，指自信託契約生效日起至聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對賣方所有之債權（下稱「本案融資債權」）全數受償暨完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格買方之合宜住宅產權移轉登記予買方（但買方未於買賣契約所定繳款期限繳納所有除交屋款以外之應繳款項者應排除之）之日止。
- 五、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登

記，本專案完工後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理；所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、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且本專案亦未由受託人啟動續建機制或未能執行續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

六、賣方已告知買方向受託人專責人員或專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並自行了解交付信託之價金明細及相關資訊。買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。為保障買方權益及配合受託人之查詢網頁建置，買方同意賣方得將其個人資料、繳款明細等提供予受託人為履行其依信託契約所負之義務為蒐集、處理或利用。

七、若發生「賣方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，賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算：

(一) 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於預售款價金信託財產專戶網頁公告信託財產之結算資訊。

(二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(四) 本點第(二)款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付

信託之買方所繳價金，經受託人依不動產開發信託契約專款專用所餘款項及合眾建經（係本專案建築經理業務委任暨信託契約之受託人，受託擔任起造人）依建經暨信託契約管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權(包括興建中工程)可主張獲分配之權利，但買方所享有之權利可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

- 八、買方已明確知悉，預售屋買方所繳預售款價金交付信託後，會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。
- 九、本專案之興建、完工與交屋，應由賣方單獨負完全之履約責任。買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 十、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。不動產開發信託之受益人為賣方，受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 十一、本符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之不動產開發信託，其中有關「買方所繳價金」信託相關約定事項，業經立確認書人確實了解並同意簽立本確認書。

立確認書人

買 方：

身分證編號：

電話 (O)：

(H)：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 裝潢（修）工程切結書(範本)

茲承諾於裝潢施作期間，將遵守 貴社區管理委員會（管理委員會未成立前，為管理負責人—日勝生活科技股份有限公司）所規定「裝潢（修）管理辦法」與住戶規約及其他一切社區規範之規定，如有違反者將依規定接受處理，絕無異議。

此致

[日勝幸福站 A○區]管理委員會

（管理委員會未成立前，為管理負責人—日勝生活科技股份有限公司）

所有權人：

地址：

電話：

施作廠商：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢(修)施工管理辦法

第一章 總 則

- 第 1 條：依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約，為維護本社區建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔及安寧等權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第 2 條：本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置位置(相關資料可向管理中心查詢閱覽)及本辦法規定事項，規劃完成後需以正式圖說向管理委員會提出申請(管理委員會未成立前，為管理負責人-日勝生活科技股份有限公司。以下簡稱管理負責人)經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。惟管理委員會或管理負責人之審核，不免除裝潢(修)戶及承包商依據相關法令及本社區相關規範應盡之責任。
- 第 3 條：裝潢(修)戶與承包商需共同簽具「裝潢(修)工程切結書」，承諾在施工期間確實遵守本社區所有管理規章及社區住戶規約等規定。

第二章 申請程序

- 第 4 條：為防止因施工不當毀壞、污損公共設施(備)、以及造成環境污染之損害，凡進入本社區裝潢(修)者，裝潢(修)戶或承包商應依規定於施工前向管理委員會或管理負責人繳交裝潢保證金(每戶)新台幣參萬元整，以現金或即期支票支付開立[日勝幸福站A2區]社區管理委員會或管理負責人抬頭或管理委員會或管理負責人另行指定之抬頭，及加註禁止背書轉讓後由管理委員會或管理負責人開立收據為憑存入帳戶保管。本辦法所規定之所有罰款、承包商及裝潢(修)戶應負擔之費用及損害賠償，管理委員會或管理負責人皆有權逕自裝潢保證金中扣抵，如有裝潢保證金經依本辦法規定扣抵而不足之情事者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期

內補足，如有違反，管理委員會或管理負責人得沒收剩餘保證金，並得命承包商及裝潢(修)戶立即停止施工行為(如有違反者，應就未補足之金額按日加計1%違約金至繳清之日止)。

第 5 條：本社區裝潢(修)戶或裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時以現金預繳45天裝潢環境維護費(以每戶每日新台幣壹佰元為基準計算)，總計新台幣肆仟伍佰元整，水電費由各戶自行負擔；若施工期超過45天，不足部分將直接由保證金中扣抵之，如有違反，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。工期計算以申請之開工日起算至實際申請完工勘驗日並經管理委員會或管理負責人簽認無待解決事項止，自前揭完工勘驗簽認日起一個月內，承包商或裝潢(修)戶須主動至管理中心辦理退場手續，申請領回裝潢保證金及結清裝潢環境維護費。

第三章 施工規範

第 6 條：裝潢(修)戶及其承包商須遵守下列規定：

- 一、施工前須辦妥並繳交：1.裝潢保證金。2.裝潢環境維護費。3. 簽具「裝潢(修)工程切結書」。4.施工圖(含隔間平面圖及水電配置)。5.詳閱本辦法及簽署施工完整手續。憑上述資料向本社區管理中心辦理初次進場施工登記，並領取「施工許可證」，貼於玄關門外。未取得施工許可證而擅自施工者，管理委員會或管理負責人得命立即停止施工行為。
- 二、所有進場施工人員皆需配掛本社區專屬識別證(請於每日施工前至管理中心換證，離場前繳回識別證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，識別證應妥善保管，遺失或當天未歸還者，或是未配掛識別證者，每次罰款新台幣參佰元整)。
- 三、施工人員進出或搬運材料、工具或施工物品，應統一由地下

一層進出，並須遵守下列事項：

- 1、建材或廢棄物因施工必要需臨時放置時，應於三日前由承包商或裝潢(修)戶填具「裝潢暫存區/電梯使用申請單」，並向管理中心提出預約申請，經核准後始可堆放，但堆放當天下午六點鐘前需清運完畢。如有違反，管理委員會或管理負責人有權將未依規定申請放置之材料、工具或其他物品視為廢棄物處理，相關處理費用由裝潢保證金中扣抵，如有不足，裝潢(修)戶及承包商應連帶賠償。
 - 2、凡已進入本社區之施工材料因實際必要而需運離本社區時，應於一日前由裝潢(修)戶或承包商填具「裝潢施工材料放行條」，並向管理中心提出申請放行。未經申請放行者，管理委員會或管理負責人或社區管理員有權禁止施工材料運離本社區。
 - 3、砂石、廢料運出(入)社區應一律裝袋，不得有散落或造成污染等行為。
 - 4、建材及砂石運入本社區後，應立即搬運至裝潢(修)戶內，裝潢施工廢棄物及垃圾，承包商必須按日清運，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款新台幣伍仟元整，並由管理中心雇請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從裝潢保證金中扣除，或應另行以現金支付。
 - 5、本社區任何區域未經管理中心同意，禁止書寫、塗鴉或張貼廣告，違者依環境保護相關法規報請相關單位處理。
 - 6、所有裝潢施工人員之車輛，未經警衛人員同意或未登記換證而逕至地下室停車者，需立即駛離，違者每小時罰款新台幣貳仟元整至駛離止。
- 四、承包商於裝潢前應完成電梯內及該樓層與施作動線之防護措

施，並經管理委員會或管理負責人或總幹事驗收後，始得施工。

五、如有工程之必要須進入或穿越一樓門廳與中庭，需先向管理中心申請，經許可後始可進入，如未申請而進入者，違者每次罰款新台幣貳仟元整。

六、搬運材料及工具如使用電梯時，應遵守下列事項：

- 1、電梯車廂於搬運前應先做好防護措施，並由管理委員會或管理負責人或總幹事驗收後，始得搬運材料及工具。
- 2、使用電梯不得超載，大型或超高、超長、超重之貨品運送，應由安全梯往返，以免電梯超載發生故障。
- 3、凡裝載貨物或任何施工物品導致電梯損壞者，應負賠償責任。
- 4、進入電梯應保持車廂內之整潔並禁止吸菸，違者按次罰款新台幣壹仟貳佰元整。
- 5、選擇樓層應輕按樓層顯示板，不得用力敲打按鈕。
- 6、電梯行駛中不得強行開門或將身體靠在門上，以策安全。
- 7、停電或發生火警時，請由安全梯進出，禁止使用電梯。
- 8、搬運貨物使用貨梯時間，每次以5分鐘為限，不得有占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯之情事，如違反上述規定，按次罰款新台幣伍佰元整。
- 9、如有違反上述規定者，社區管理中心服務人員均有權立即勸止，若不聽從勸告，除依上述規定罰款外，並立即強制驅離之。

七、每日工作時間為上午8時至下午6時止，但會產生噪音之動態施工時間為上午9~12時及下午2~5時，而所有施工人員於下午6時前必須離開本社區，未經申請逾時離場按時罰款新台幣貳

仟元整，並由服務人員勒令施工人員立即離開社區。

- 八、夜間及國定例假日不得施工，但週六、日允許不發出聲響靜態施工，惟須向管理中心事前提出申請，核准後始可施工。
- 九、為保障本建物主要結構安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、銑孔、埋設管線等破壞行為，尤其樑、柱、剪力牆...等主結構，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料，其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍須遵照相關法令及建築專業人員之建議，並應遵守本社區相關規定。
- 十一、為維護本社區高格調之外觀與建築物價值，住戶裝潢(修)時陽台不得外推、管道間不得變更、亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色、不得於建築物外牆與供公眾使用區域任意油漆、張貼招牌廣告、鑽孔等有礙本社區整體外觀之變更與增設；另有住戶安裝冷氣空調主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置以確保全體住戶居住、使用之品質。
- 十二、為維護本社區全體住戶之權益，住戶裝潢(修)時，不得修改原建材之型式，或損及其他住戶之權益。
- 十三、為維護本社區之安全，住戶裝潢(修)時，火警感知器線路不得錯接或廢除而影響火警偵測，消防管路與灑水頭均不得隨意移位、廢除或隱藏，防盜保全系統或對講機，因施工而需要改變原設計位置時，應先取得管理委員會或管理負責人同意，並應連絡管理中心或通知原施工廠商配合處理，所發生之費用由裝潢(修)戶自理。在施作修改時，不

得影響其他住戶系統之使用，如有違反者，應由裝潢(修)戶自行負擔一切賠償責任。

十四、為維護本社區住戶之居住品質，住戶在裝潢(修)時，汗水或水泥漿或砂質等不得倒入馬桶與地面排水落水頭，以免造成排水系統阻塞；若因施工不慎損及排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設備，應即時聯絡管理中心緊急處理，並負責維修之費用負擔及一切損害賠償責任。

十五、於施工期間如有損壞公共設備時，經管理中心通知而未能即時前來處理或維修者，緊急維修時，管理中心有權代為委外修理，其費用由裝潢保證金中扣除，當裝潢保證金費用不敷抵扣時，裝潢(修)戶及承包商應立即連帶於限期內補足。

十六、施工人員在現場作業不可大聲喧嘩、播放音樂或惡意破壞公共安寧之行為，在施工時應關閉住戶家中大門，不得有妨礙其他住戶之情形。

十七、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在社區內留宿，亦不得於施工期間內在社區賭博、偷竊、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本社區。

十八、施工人員不得有隨地丟擲菸蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者按次罰款新台幣貳仟元整，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

十九、承包商及其施工人員不得擅接他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

第 7 條：裝潢(修)戶、承包商及其所屬施工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)戶與其承

包商共同負連帶責任。

- 第 8 條：裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨何者時，則由相關裝潢(修)戶共同分擔清潔費用。
- 第 9 條：裝潢(修)戶、承包商及其施工人員若有違反本辦法規定，經管理中心規勸亦不改正時，得報請管理委員會或管理負責人令其停工。
- 第 10 條：裝潢(修)戶完成裝潢(修)後且經管理中心及管理委員會或管理負責人檢查無任何違規事項或待解決事項，得於提出申請後無息退回該結餘之裝潢保證金及裝潢環境維護費。
- 第 11 條：有關裝潢(修)施工違規事項與罰責，請參閱「裝潢施工違規罰款一覽表」。
- 第 12 條：本辦法若有未盡事宜，得經本社區管理委員會或管理負責人隨時檢討修訂並公告之。

[日勝幸福站 A○區]社區「裝潢施工違規罰款一覽表」

施工戶：

施工廠商：

施工日期：

項次	違規事項	違規地點	附照	計算方式	扣款金額 (新台幣)	備註
01	因違規事項經管理人員規勸時而口出穢言態度惡劣			每次	2000 元	停止施工
02	施工廠商未完成施工動線與設備防護即入內施作			每次	停止施工	停止施工
03	擅私自接公設用電			每次	5000 元	
04	未依規定時間施工經勸導無效者			每小時	2000 元	
05	工程廢棄物任意堆置梯間、門廳、公用區域時			每次	5000 元	除罰款外 服務中心 僱工清理 費用由保 證金扣除
06	施工時未關門而影響公共區域清潔與住戶安寧			每次	1200 元	
07	隨地丟棄垃圾、菸蒂、吐檳榔汁			每次	2000 元	
08	電梯內與各樓層梯間抽菸者			每次	1200 元	
09	未經換證或未經同意進入地下室停車或未依安排停車位停放而隨意停車者			每小時	2000 元	含貨車在 B2,B3卸貨 者
10	工程材料任意堆置於公共區域			每次	5000 元	
11	識別證遺失者			每次	300 元	
12	工程垃圾未使用袋裝清運時			每次	1200 元	
13	打赤膊於室外活動者			每次	300 元	
14	清運垃圾後未清理及由中庭搬運進出者			每次	2000 元	
15	未依規定時間施工經勸導無效者			每次	2000 元	

本裝潢(修)施工管理辦法經甲方審閱無誤並簽署同意。

甲方簽認: _____

附件十一 [日勝幸福站 A○區]社區住戶規約草約

本[日勝幸福站 A○區]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：如【附件十一之一】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：

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如【附件十一之一】之附圖標的物件圖說。

三、本公寓大廈共用部分，除下列約定專用外(詳如【附件十

一之一】標的物件之圖說)，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(一)露台

無獨立出入口露台之使用由緊鄰露台之住戶永久無償管理使用，詳【附件十一之一附圖一】著水藍色範圍部分，住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並遵守本公寓大廈規約，不得增建任何違章建築。

(二)外牆廣告招牌

1. 一樓店舖廣告招牌

○棟、○棟、○棟、○棟地上一樓外牆約定供○棟、○棟、○棟、○棟店舖之住戶專用，並由其等依《公寓大廈管理條例》及其他相關法規共同管理使用，詳【附件十一之一附圖二】標黃線部分。

2. 企業與社區標誌

○棟、○棟屋頂裝飾物外牆設置企業與社區標誌，並同意由本公寓大廈管理委員會統籌管理。

3. 二樓以上住宅外牆皆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。

(三)屋頂平臺

各棟建築物住戶對屋頂平臺之使用，不得妨礙消防逃生及救災機能，且於空襲或其他緊急情況時，應依有關法令之規定開放供公眾避難逃生使用。

(四)一樓庭院

一樓庭院之使用由緊鄰庭院之住戶永久無償管理使用，詳如【附件十一之一附圖三】標藍線著綠色部分，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於

建物而單獨轉讓予他人，並遵守本公寓大廈規約，不得增建任何違章建築。

四、建築基地範圍內除「專有部分」、「約定專用部分」外之共用部分(含開放空間)之範圍，皆為本公寓大廈管理委員會維護管理。其管理維護範圍，應包括但不限於下列管理維護事項：建築基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道、開放空間(包含管理維護/夜間照明)、建物夜間照明、圍籬/綠籬、景觀植栽及垃圾車暫停車位。

五、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，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；停車位之產權及使用權均屬購買停車位者所有，其他住戶無任何權利。
2. 無登記車位編號為共同持分之停車空間，除垃圾停車位外，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或第三人使用，其契約格式如【附件十一之二】。
3. 本公寓大廈之地下一樓至地下三樓停車空間屬日勝生活科技股份有限公司專用者，得自由處分及使用收益(含一樓店舖及辦公室因營運需求須提供予外部人士使用)，住戶不得干涉。
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。

(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，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「以每汽車停車位每月新台幣伍佰元」之標準計收。在第一次區分所有權人會議召開後，由區分所有權人會議決議訂定。

- 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、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 八、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 九、本公寓大廈依前款規定設置防墜設施之材質、顏色、形式，除須符合前款規定之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之；違者依本規約第二十六條第一款第二目之規定辦理。
- 十、建築執照、都市設計審議、交通影響評估及土地使用分區管制特別規定事項：

下列各目事項，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議或本規約之增修，變更或否決下列規定：

(一)消防車道與救災空間淨空

建築基地內外之消防車道與救災空間須依據「新北市都市設計審議報告書」及「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定留設，並保持淨空。

(二)公眾開放空間需開放公眾使用

依據「變更板橋（浮洲地區）（配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）細部計畫書-土地使用分區管制」規定留設之開放空間，如跳島、生態池、綠廊、沿街開放空間等，須開放供公眾使用。

(三)節能減廢

1. 日勝生活科技股份有限公司應提供自行車○輛予管理委員會接收，由管理委員會管理維護。
2. 日勝生活科技股份有限公司應提供中型社區節能巴士一輛予管理委員會接收管理，並應由公寓大廈公共基金中，提撥營運專款專用之基金，供營運兩年。

(四)自行車道基於公共通行部分，管理委員會應無條件提供公部門予以維護管理。

(五)本公寓大廈建築物外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋違建者，由本公寓大廈管理委員會報請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理並負擔拆除費用。

(六)本公寓大廈挑空戶不得於上下樓板加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或由本公寓大廈管理委員會報請拆除大隊列為政策立即拆除類別違建辦理並負擔拆除費用，若產權移轉時應明確告知繼受人。

(七)空調室外機等設備有影響立面者，其設置位置須依據「新北市都市設計審議報告書」規定，統一設置於家

事陽台。

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。開放空間之臨街退縮法定空地，詳如【附件十一之一附圖四】著綠色部分，應開放供公眾使用，並同意由本公寓大廈管理委員會統籌管理。
- 二、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：包括：於管委會使用空間內設置之健身房、會議室、桌撞球室、閱覽室及交誼廳等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 三、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。
- 四、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，其衍生費用之分擔或負擔方式，應依區分所有權人會議之決議執行之。

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(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

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，得以書面載明授權範圍，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【附件十一之三】。

五、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

(一)第一次區分所有權人會議主席由召集人擔任。

(二)定期區分所有權人會議及臨時會議，由管理委員會主

任委員擔任會議主席。

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、更新(係指其工程金額新台幣 30 萬元(含)以上者)；未達該金額之修繕或改良行為，逕由管理委員會決議行之。
- (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。

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，經管理負責人或管理委員會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)管理委員三名。

三、前項委員名額，合計七名，並得置候補委員七名。委員名額之分配方式，採分棟劃分：

(一)○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。

(二)○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。

- (三) ○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。
- (四) ○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。
- (五) ○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。
- (六) ○棟置委員名額一名，並得置候補委員一名。
- (七) ○一樓店舖及辦公室，置委員名額一名，並得置候補委員一名。

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：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。

(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：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。

(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，並由該分棟候補委員遞補管理委員名額；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

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，並由該分棟候補委員遞補管理委員名額。

(四)管理委員出缺時，由該分棟候補委員遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。

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

三、管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年。

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. 管理委員之罷免應二分之一以上之管理委員書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行《公寓大廈管理條例》第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬，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。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
委託書格式如【附件十一之四】。
- 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)本公寓大廈各棟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新臺幣〇元整外，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、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。於區分所有權人會議作出決議前，本公寓大廈管理費用之收取標準，依「每坪每月新台幣六十元」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，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含),經五天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

五、共用部分及其基地使用收益,除區分所有權人會議另有決議外,撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉;不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務,應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶,公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用,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)本公寓大廈人事費用(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(包括但不限於共用機械設備的操作、維護費用;環境清潔美護管理費;水電費等)。

(三)公共安全管理費(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)管理事務費(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)因管理事務洽詢或委任律師、建築師、會計師等專業顧問之諮詢費用或委任酬金。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用(包括但不限

於開放空間之管理維護費用，含水電費、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、更新。
- (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、更新指其工程金額符合新臺幣〇萬元(含)以上者。

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、監察委員、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、綠建築標章項目

綠建築標章對本公寓大廈未來維護共用部分及約定共用部分影響項目如次，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務；管理負責人或管理委員於維護、修繕共用部分、約定共用部分或設置管線，亦須遵守下列各目事項：

- (一)生物多樣性：不變更植栽、生態小島、生態池形式、景觀照明燈具，建築物外觀不加設投射燈、屋突廣告

燈等。

(二)綠化量：不變更植栽種類與面積範圍。

(三)基地保水：不變更基地內之綠地、透水鋪面範圍及面積。

(四)日常節能：不更動公共設施之燈具。

(五)室內環境：不更動外牆玻璃、不變動公共空間之裝修。

(六)水資源：不更換公共空間之衛生設備，不可變更損害雨水回收設備運轉。

(七)污水垃圾改善：不更動廚餘冷藏設備。

十、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。

十一、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。

第二十三條 投保公共意外責任保險之責任

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【附件十一之五】。

- 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【附件十一之六】。
- 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灣板橋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，未經管理負責人或管理委員會之同意即為之；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、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證(原始收支憑證存檔保管，至少須保存五年)、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，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、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第二十七條所定文件，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、附圖經甲方審閱無誤並簽署同意(甲方簽認:)

附件十一之一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		[日勝幸福站 A○區]公寓大廈
建物	構造等	鋼筋混凝土構造、地上○層、地下○層、屋頂突出物○層。 ○幢○棟。 總樓地板面積○平方公尺。 建號：
	專有部分	專有部分共計 _____ 個獨立使用單元。 總樓地板面積 _____ 平方公尺。
附屬設施		
基地	土地座落	地段地號：新北市板橋區力行段○地號等○筆。 門牌地址：○ _____ 等○棟。
	面積	基地面積：○ _____ 平方公尺。 建築面積：○ _____ 平方公尺。
	權利關係	標記區 _____ 部分為共用部分。 標記區 _____ 部分為約定專用部分。 標記區 _____ 部分為約定共用部分。
使用執照或建造執照文號		

附件十一之一 附圖一 露台

 露台 (A〇區)

實際施作成果，以變更使用執照竣工圖為準。

附件十一之一 附圖二 外牆廣告招牌

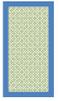


外牆廣告招牌 (A○區)



實際施作成果，以變更使用執照竣工圖為準。

附件十一之一 附圖三 一樓庭院



一樓庭院 (A○區)

實際施作成果，以變更使用執照竣工圖為準。

附件十一之一 附圖四 開放空間

開放空間 (A○區)

實際施作成果，以變更使用執照竣工圖為準。

附件十一之二 停車空間使用契約書

公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之 部分。

使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金 元繳交甲方。遵守甲方另定之停車空間使用規則。事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為 年 月，自簽約之日起生效至 年 月 日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 公寓大廈管理委員會
代表人 主任委員 (簽章)
住址
乙方
國民身分證統一編號 (簽章)
住址

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之三 區分所有權人會議出席委託書

會議出席委託書

致 [日勝幸福站 A○區]公寓大廈區分所有權人會議
有關本公寓大廈預定於 年 月 日 時舉行
之區分所有權人會議，本人謹委託 先生（女士）出
席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應
有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 (簽章)

代理人 姓名 (簽章)

代理人住址

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之四 管理委員會會議出席委託書

會議出席委託書

致 [日勝幸福站 A○區]公寓大廈管理委員會會議
有關本公寓大廈預定於 年 月 日 時舉行
之管理委員會會議，本人謹委託 先生（女士）出席管理委
員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 （簽章）

代理人（管理委員） 姓名 （簽章）

代理人住址

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之五 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致 公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失 公寓區分所有權，資料如下：
區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：

喪失區分所有權者 姓名：

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國 年 月 日

取得人： （簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之六 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃(或使用)契約書

第○條 承租人（或使用人）○○○使用標的物件時，應確實遵守公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終
止本契約。

切結書

本人向 (出租人或貸與人) 承租 (或借用)
公寓大廈 路 巷 號 樓，承諾同意將確實遵守本公
寓大廈規約之規定事項。

此 致
公寓大廈管理委員會

立切結書人 (簽章)
國民身分證統一編號
住 址

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 個資蒐集、利用、處理同意書暨權利告知

甲方知悉並同意乙方即日勝生活科技股份有限公司及其集團子公司(包含集順生活科技股份有限公司、泰誠發展營造股份有限公司、日勝遠東股份有限公司、萬達通實業股份有限公司、日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司、京站實業股份有限公司、立疆開發股份有限公司、集盛資產開發股份有限公司、日耀開發股份有限公司、兆曜實業股份有限公司、新秀閣大飯店股份有限公司、日鼎水務企業股份有限公司、京站投資控股企業股份有限公司、日翔租賃興業股份有限公司、普力德生物科技股份有限公司)蒐集甲方個人資料之目的為「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於乙方企業集團相關訊息之告知及廣告。甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正，亦得請求停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除其個人資料，但因乙方業務上所需或法令另有規範者，不在此限。

甲方簽章：_____