

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：嘉興發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為買方購買賣方興建之「奇岩綠境」(以下稱本社區)建物，雙方同意訂定本買賣契約書(以下稱本契約)，約定條款如下，以資共同遵守。

第一條：契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱

日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____

第二條：廣告效力

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

第三條：房地標示及停車位規格

- 一、為主管建築機關核准 110 年 8 月 19 日第 0207 號建造執照。(建造執照影本如附件一)。
- 二、房屋標示座落於台北市北投區奇岩段三小段 1-1、85、86、88、89、94、95、96、97、101-1、111-9 等十一筆地號，總面積共計 1718.95 平方公尺(519.98 坪)，使用分區屬都市計畫內第三種住宅區。(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記)土

地內之建築基地興建之「奇岩綠境」，本社區為地上層十三層、地下層二層，共計六十一戶。

買方購買之房屋為本社區編號 _____ 戶 _____ 樓壹戶
(以下簡稱本戶房屋，本戶房屋平面圖如附件二)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

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

長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

長 6.00 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

長 6.00 公尺，寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺

(_____坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權

狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大

小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第

二目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面

圖影本如附件三)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停
車空間面積占共有部分總面積之比例為十萬分之_____。

(三)機車停車位地下壹層編號13、14、15號由管委會統一管理，
詳附件四。

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

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本戶房屋，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪），占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺（_____坪），比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

包括：陽臺_____平方公尺（_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（三）主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第五條：共有部分項目總面積及其面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含不具獨立權狀之停車空間、樓梯間、電梯間、電梯機房、屋頂突出物、走道、受電箱、台電配電場所、污水機房、消防機房、雨水機房、水箱、垃圾冷藏儲藏室、發電機房、排煙室、電信機房、風機、防空避難室（未兼作停車使用部分）、BF 進排風口、管委會使用空間門廳、交誼廳、信箱區及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本「奇岩綠境」共有部分總面積計 2374.97 平方公尺（718.43 坪）；專有部分總面積計 5380.10 平方公尺（1627.48 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「奇岩綠境」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

一、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其找補約定如下；

（一）其不足部分賣方應全部找補；其超過部分，買方只找補至百分之二為限（至多找補不超過百分之二）。

（二）雙方同意面積誤差之找補，應分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

（三）第一款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

（四）因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

二、土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

三、本戶房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依「公寓大廈管理條例」第五十六條第三項之規定計算。

第七條：本契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

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

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

(一)專有部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1、主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

七之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

本預售屋由金融機構負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由華泰商業銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未

依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方（如附件十七）。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條：付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共貳層，總面積 2833.06 平方公尺（857.00 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1372.26 平方公尺（415.11 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

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

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體

安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 2 月 28 日之前開工，民國 113 年 7 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)如因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

第十三條：變更設計及建材部分

為配合買方變更設計及建材選樣之需求，雙方應依下列規定辦理：

一、變更設計部分：

(一)變更設計之範圍：以室內隔間（不含浴廁、廚房及陽台等）及裝修為限，有關本案建築物之主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施及公共設施等不得要求變更，買方更不得要求賣方為未來加蓋之準備或違

建之施工。

(二)變更設計之期限：於賣方通知之期限至賣方指定處所辦理變更設計手續，逾期賣方得拒絕受理。

(三)變更設計之費用：

工程或材料單價以賣方統一訂定之單價為準。

買方同意賣方加計百分之十管理費。

管理費計算基準為變更加帳總價減去變更減帳總價之絕對值乘以百分之十。

(四)變更設計之注意事項：

買方應附詳細圖說於賣方通知之期限內完成變更設計，並以賣方提供之工程變更單上簽認為準，否則視同買方不辦理變更設計，賣方則按原設計施工。

如買方以口頭或電話提出申請辦理變更設計者，對賣方不生任何效力，且申請變更設計之次數以壹次為限。

變更設計結果若為加帳時，買方應於賣方指定之期限內繳清工程追加款，逾期視同買方無條件取消變更設計之申請，賣方得拒絕受理並按原設計施工。

變更設計結果若為減帳時，則於交屋時壹次結清。

二、建材部分：依建材設備表為準。

第十四條：驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方

複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本約土地持分所有權之移轉，除另有約定，依約定者外，應於房屋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

本約房屋持分所有權之移轉，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或

使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固兩年，防水部分保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作

為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條：貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額低於預定貸款金額者，其差額依下列規定方式處理：

(一)不可歸責於雙方時，其處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、買方自行指定其他金融機構辦理貸款者，依本條第一項規定配合辦理。買方應於賣方通知開始辦理金融機構貸款手

續後七日內，先自行洽妥金融機構承作本契約貸款業務，並於賣方通知開始辦理金融機構貸款手續後二十日內，與所洽妥承作貸款金融機構辦妥對保手續及交付有關之證件，並由所洽妥承作貸款金融機構同意將約定貸款金額（即「房土期款付款明細表」第十期期款之金額）撥付賣方。買方如未於上開期限前洽妥承作貸款金融機構或所洽妥之金融機構表示無意承作本契約貸款業務或辦妥對保手續時，即視為買方同意以現金或即期支票壹次繳清上開期款。

四、買方如不需辦理貸款者(含減少貸款)，買方應依本約第十九條第三項約定以現金繳清價款，賣方於買方繳清應付款項完成後，始進行所有權轉移登記事宜。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第二十條：貸款撥付

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

第二十一條：房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方

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

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

第二十三條：稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐及瓦斯裝表管費用由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(一)本項費用暫定為新臺幣貳拾萬元整，並預定於通知對保時一併繳付，將來按實際支付多退少補。

(二)暫收款以現金、匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

台北富邦銀行 北投分行

行庫：總分支機構代碼 012

戶名：嘉興發股份有限公司

帳號：00360102062490

五、以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約定負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔。

第二十四條：賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條：違約之處罰

- 一、若賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他

損害賠償。

第二十六條：分管、特約範圍

- 一、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。
- 二、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分者，買方不得以此藉為拒絕履行本契約應盡之義務，否則視為買方違約。
- 三、本社區地下室變電設施及電信箱係依台電公司及電信公司之相關規定設置，買方承諾日後並依台電公司及電信公司之相關要求管理使用之，買方不得異議或請求任何補償。
- 四、約定專用部分：本社區 B1 戶壹樓、A1 戶貳樓、A2 戶貳樓、A1 戶壹拾壹樓、A2 戶壹拾壹樓、A1 戶壹拾貳樓、A1 戶壹拾參樓、B1 戶壹拾參樓之露台(附件八、附件九、附件十、附件十一、附件十二)，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，約定由該戶永久專用，惟其使用應符合相關法令，不得增建或堆積物品。

買方就本條分管特約同意簽章：_____

第二十七條：疑義之處理

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

第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條：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。

第三十一條：本契約之附件如下

附件一：建造執照影本

附件二：本戶房屋平面圖

附件三：汽車停車位平面圖

附件四：垃圾儲藏室及機車停車位平面圖

附件五：一層平面圖

附件六：屋突一層平面圖

附件七：屋突二層、屋突三層平面圖

附件八：一層露台分管示意圖

附件九：二層露台分管示意圖

附件十：十一層露台分管示意圖

附件十一：十二層露台分管示意圖

附件十二：十三層露台分管示意圖

附件十三：房屋土地期款付款明細表

附件十四：建材與設備說明

附件十五：社區規約

附件十六：分管同意書

附件十七：銀行信託聲明書影本

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：嘉興發股份有限公司

法定代理人：吳 正 山

公司統一編號：16583868

通 訊 地 址：臺北市北投區大興街 20 號 2 樓

電 話：(02)2893-9161

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

法定代理人：王 明 正

公司統一編號：27749417

通 訊 地 址：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓



電 話：(02)2658-5588

不動產經紀人：

身分證字號：

證 照 號 碼：(109)南市字第 00687 號

附件一：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0207號			
起造人姓名	嘉興發股份有限公司 負責人:吳正山			住址	11229臺北市北投區大興街20號2樓		
設計人姓名	廖裕祺			事務所名稱	三大聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下2層 共15層61戶		
建築地點	地址	北投區奇岩里公館路255巷1弄11號1樓 共27筆 詳見附表					
	地號	北投區奇岩段三小段0001-0001號 共11筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	570.03m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	9214.92m ²			面積	其他	1718.95m ²
發照日期	110年08月19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47個月內竣工		
工程造价	\$ 135,517,798 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	1421.25	3.15	(防空避難室(570.03m ²)兼停車空間)共18筆(詳見附表)				
總計:						9214.92	m ²
備註: 注意事項 起造人姓名、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照  局長黃一平			
中華民國一一〇年八月十九日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0207號

建築地點： 北投區奇岩里公館路255巷1弄11號1樓
北投區奇岩里公館路249號
北投區奇岩里公館路255巷1弄11號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄13號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄13號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄13號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄15號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄15號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄15號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄17號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄17號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄17號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄19號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄19號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄19號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄21號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄21號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄21號3樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄21號4樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄21號5樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄9號1樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄9號2樓
北投區奇岩里公館路255巷1弄9號3樓
北投區奇岩里公館路243號
北投區奇岩里公館路245號
北投區奇岩里公館路247號
北投區奇岩里公館路255巷1弄11號2樓



地號： 北投區奇岩段三小段0001-0001號
北投區奇岩段三小段0086-0000號
北投區奇岩段三小段0089-0000號
北投區奇岩段三小段0095-0000號
北投區奇岩段三小段0097-0000號
北投區奇岩段三小段0111-0009號

北投區奇岩段三小段0085-0000號
北投區奇岩段三小段0088-0000號
北投區奇岩段三小段0094-0000號
北投區奇岩段三小段0096-0000號
北投區奇岩段三小段0101-0001號

原核發執照號碼： 058工使字第0210號
070使字第1836號

058工使字第0561號
069建(北投)字第0168號

建築物概要： 地下001層、面積:1421.25m²、高度:3.15M、用途:(防空避難室(570.03m²)兼停車空間)
地上001層、面積:511.49m²、高度:4.4M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(排除第(二)、(六)、(十八)目)(G3)135.53m²、(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅375.96m²
地上003層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上005層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上007層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地下002層、面積:1421.25m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)
地上002層、面積:491.92m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上004層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上006層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上008層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0207號

建築物概要: 地上009層、面積:493.08m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上010層、面積:475.43m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上011層、面積:475.43m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上012層、面積:443.54m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上013層、面積:318.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
突出物001層、面積:68.22m²、高度:3.4M、用途:(梯廳)(樓梯間)
突出物002層、面積:68.22m²、高度:2.8M、用途:(水箱)(機房)
突出物003層、面積:68.22m²、高度:2.8M、用途:(機房)(水箱)

雜項工作物: 水溝:長度64.91m

圍牆:長度172.88m、高度2.0m、面積345.76m²

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

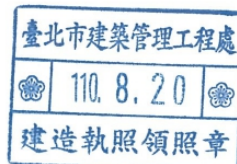
注意事項:

1. 首次掛號日期:110年2月23日(法令適用日期:105年3月18日)。
2. 建築地點:北投區奇岩里。
3. 實設空地《1148.92》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《宗誠結構土木工程事務所》,技師:《林文宗》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《中岩工程顧問股份有限公司》,技師:《高玉錠》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(連續壁)。
9. 已領得拆除執照:110拆字第0028號拆除執照。
10. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍),起造人應能與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
11. 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。
12. 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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者,於申領使照前,原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 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。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 本案係都市更新案件,經108年7月25日本府都新字第10830101453號函核備都市更新事業計畫,109年12月29日府都新字第10970230483號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21. 實施者申報一樓樓版勘驗前,應檢具取得之候選綠建築證書相關文件,並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致,實施者始得申報一樓樓版勘驗;倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
22. 實施者申請使用執照,其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致,始得核發使用執照,倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物,屋頂平臺面積為226.89平方公尺,屋頂平臺綠化面積為113.46平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量14.4噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施),其中(省水標章及節能標章之設施)應檢具相關資料併竣工查核。



注意事項：

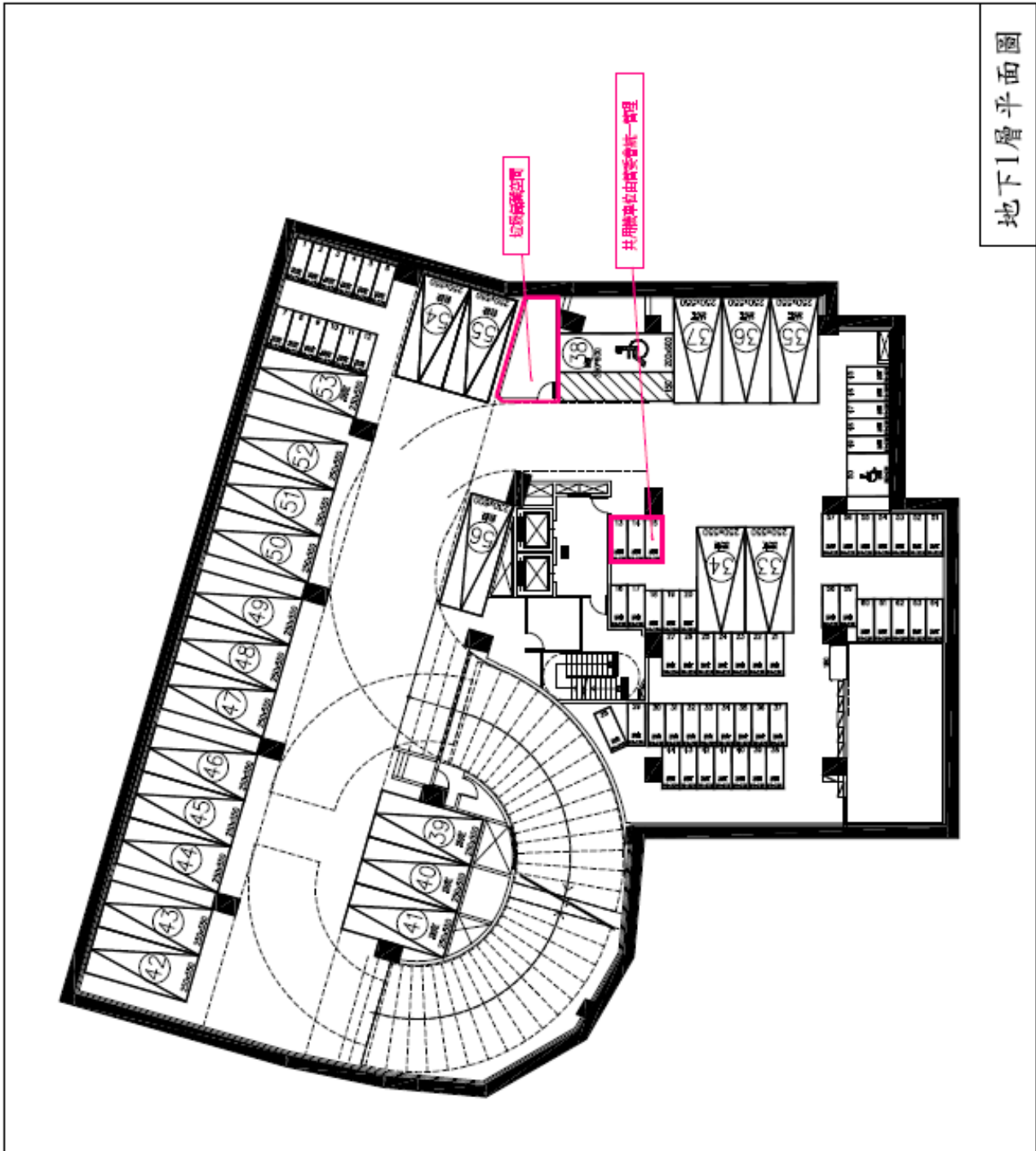
- 25.因本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，起造人應於申請使用執照時一次繳交全部綠建築保證金，合計新臺幣 24,422,459 元；於本案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」標章，保證金無息退還。
- 26.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 27.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 28.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 29.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 30.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 31.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。
- 32.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 33.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 34.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 35.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(110)北結師銘(十三)字第1100722號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 36.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。
- 37.(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。
- 38.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。
- 39.本案應依「臺北市北投區公館路沿線申請建築工程專案管制措施」於放樣勘驗前檢具施工計畫書，向臺北市府都市發展局委託審查之機關團體申請辦理召開施工計畫說明會。
- 40.本案有關財務計畫提列地質改良特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。



附件二：本戶房屋平面圖

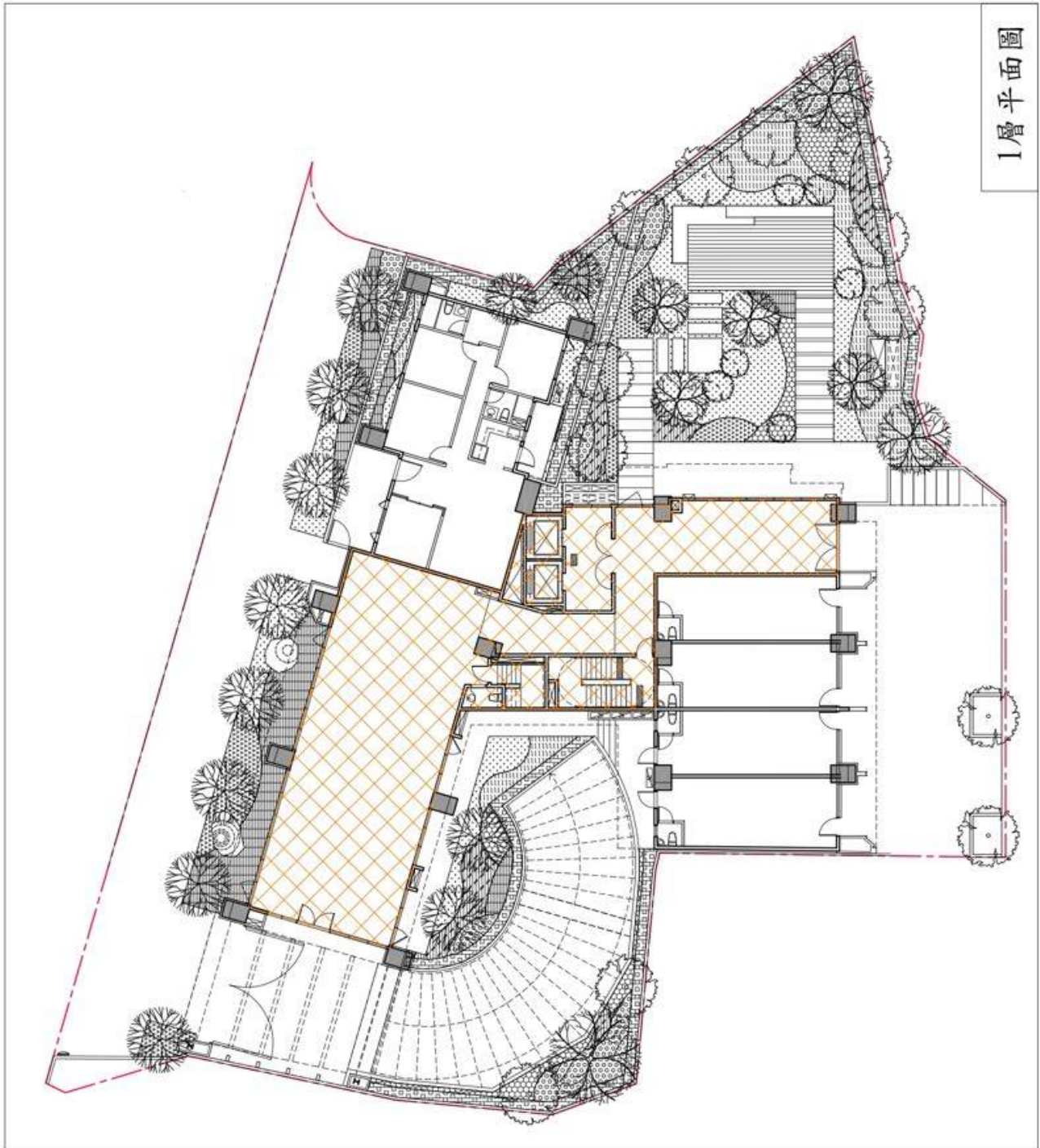
附件三：汽車停車位平面圖

附件四：垃圾儲藏室及機車停車位平面圖

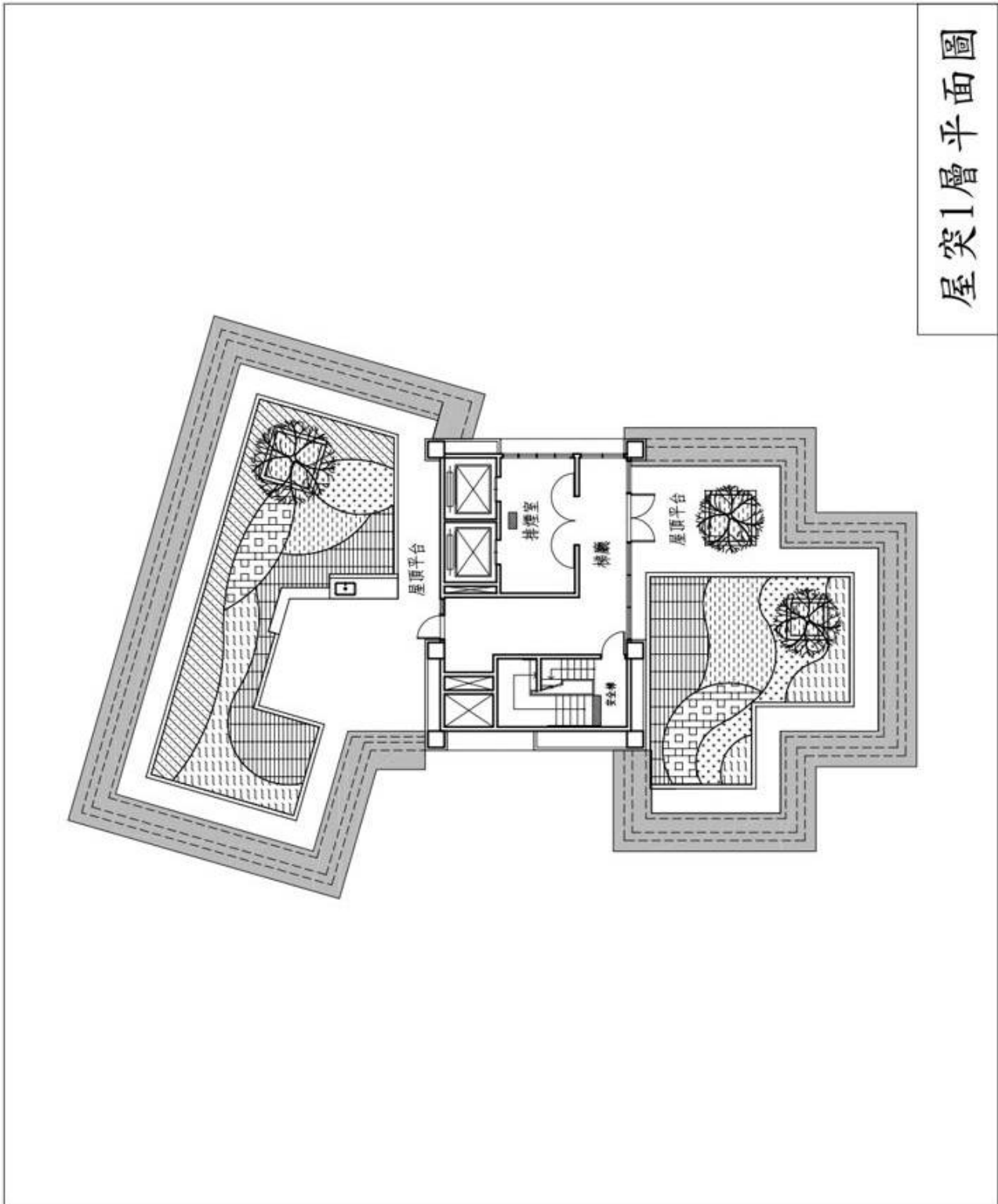


地下1層平面圖

附件五：一層平面圖

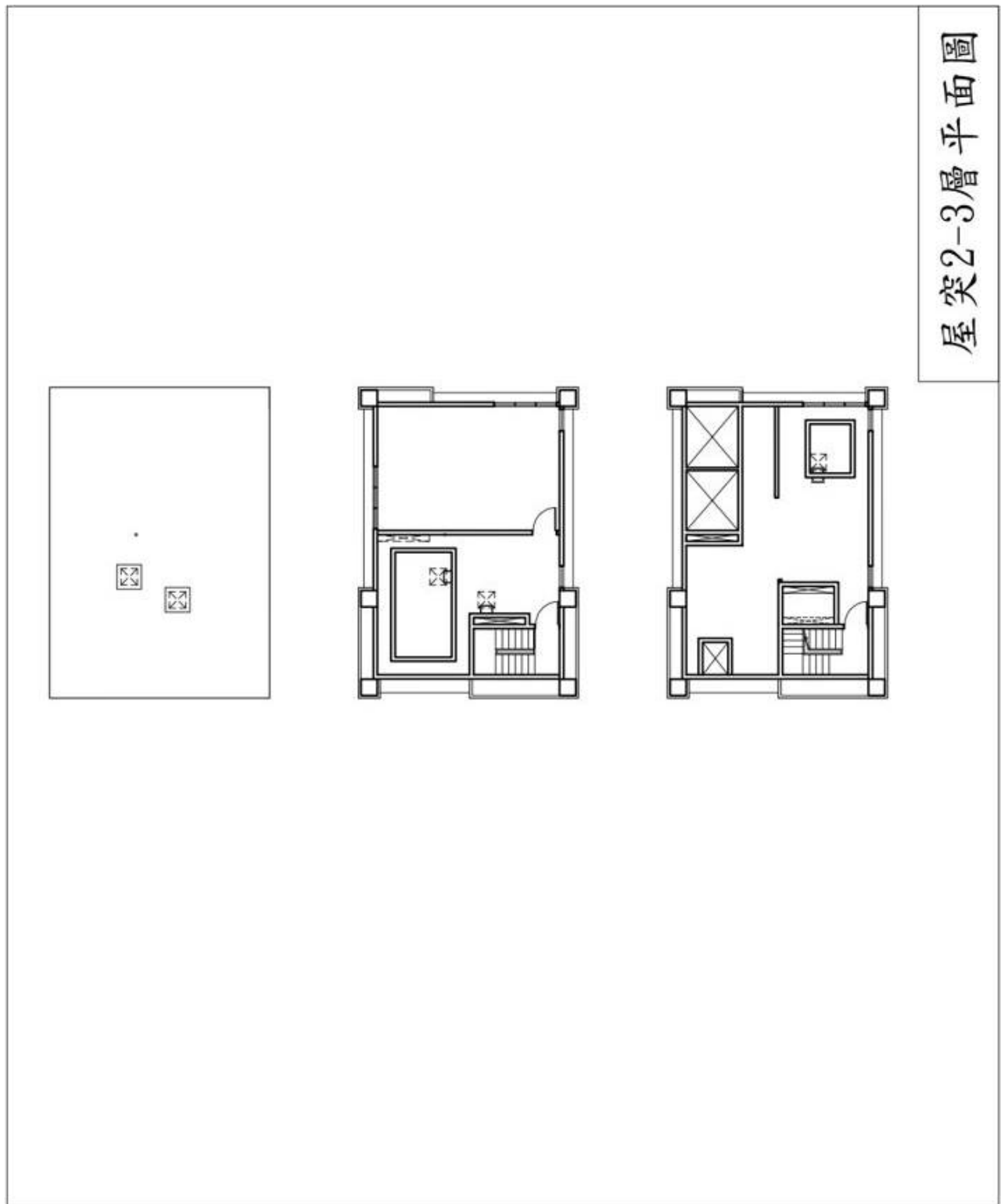


附件六：屋突一層平面圖

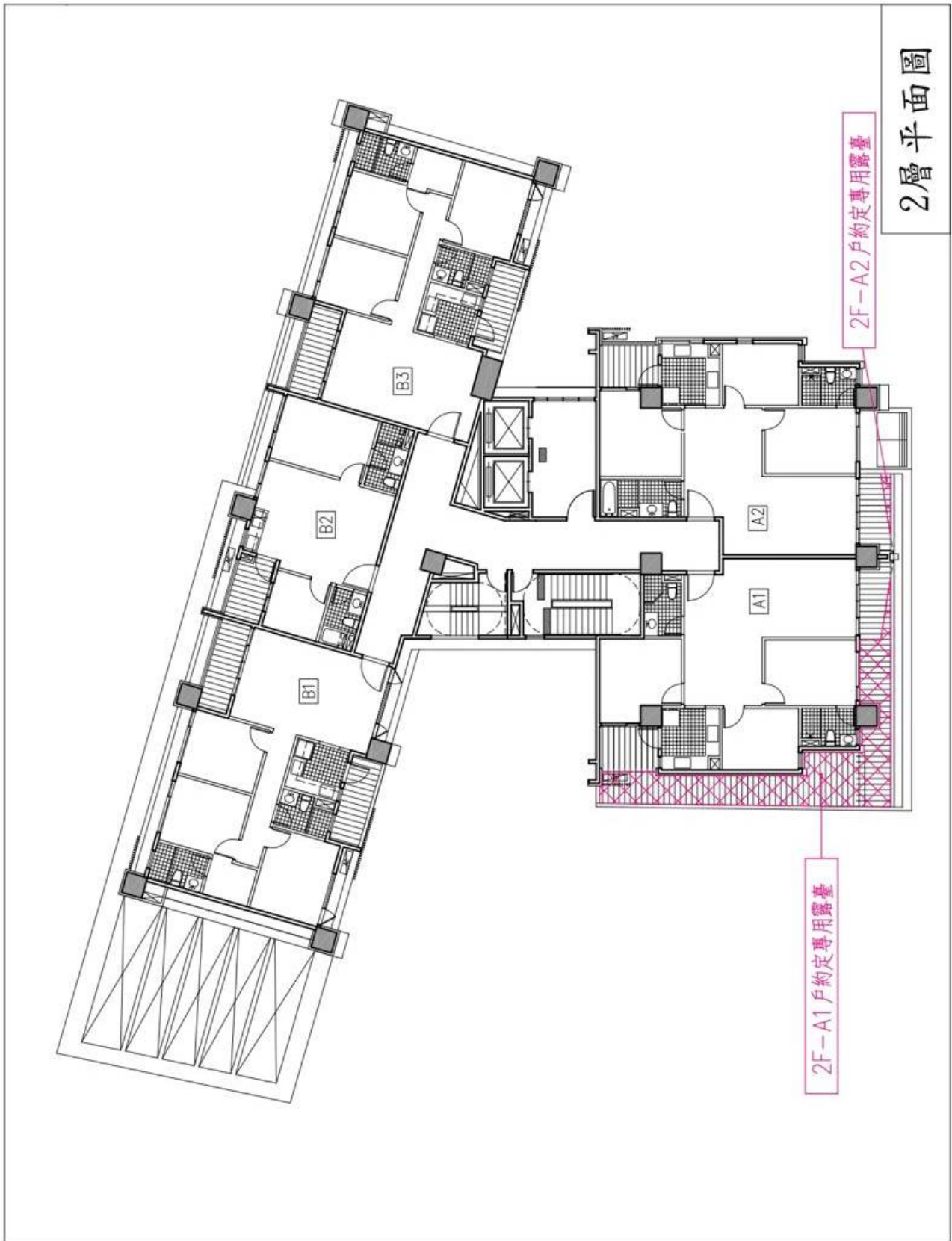


屋突1層平面圖

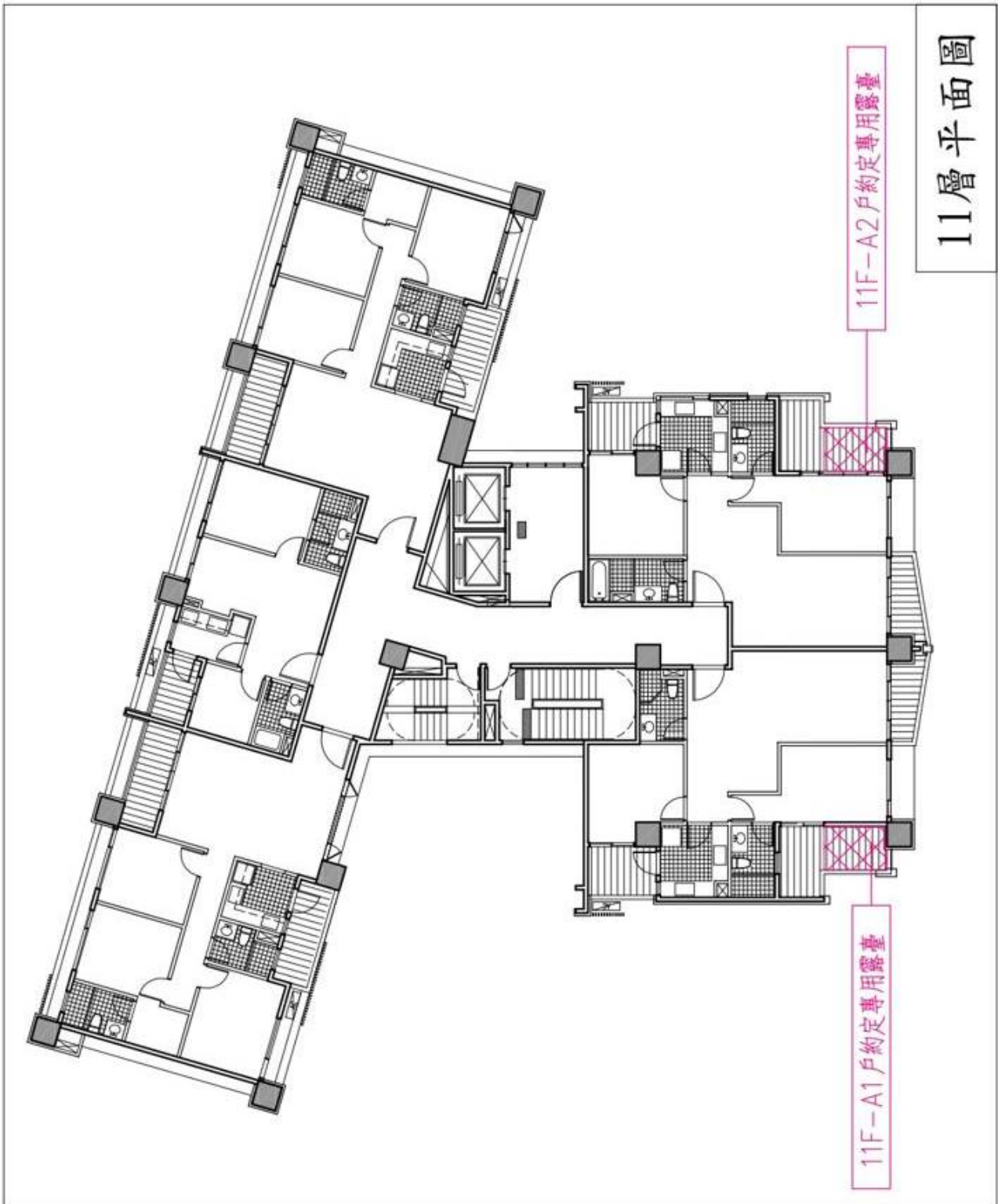
附件七：屋突二層、屋突三層平面圖



附件九：二層露台分管示意圖

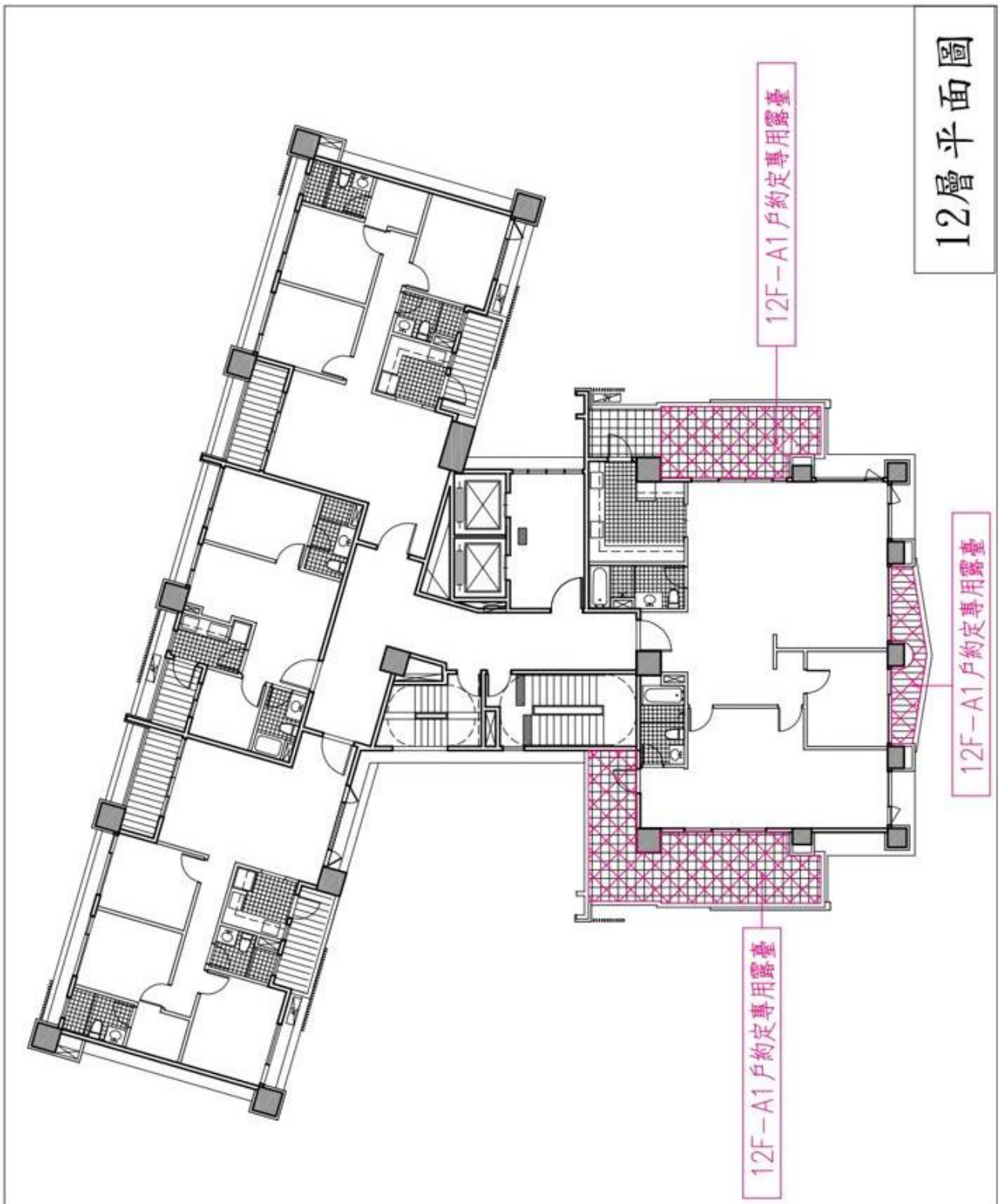


附件十：十一層露台分管示意圖

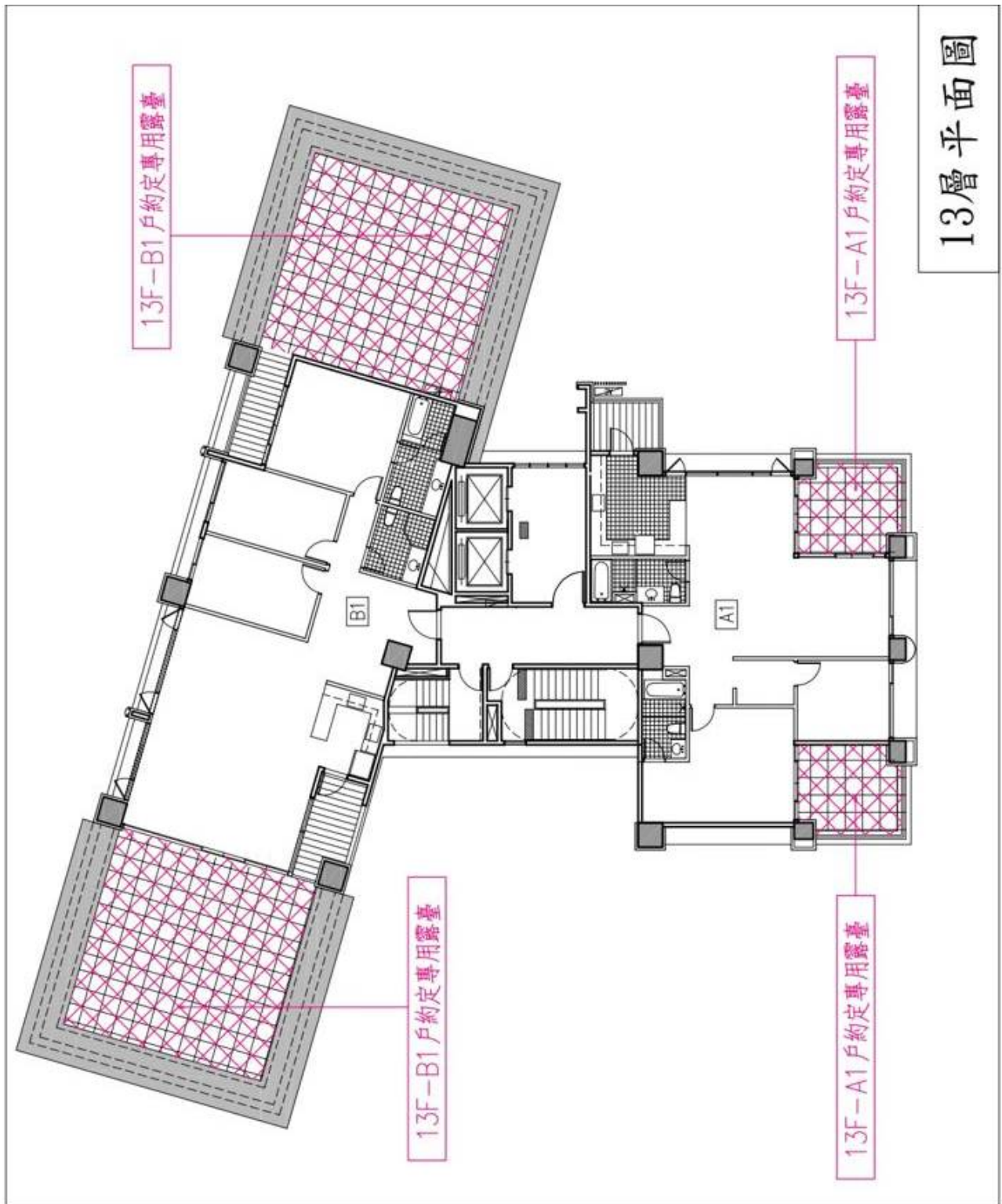


11層平面圖

附件十一：十二層露台分管示意圖



附件十二：十三層露台分管示意圖



附件十三：房屋土地期款付款明細表

附件十四：建材與設備說明

※建築結構與外觀

整體結構	採用鋼筋混凝土結構系統，符合國家標準安全及內政部頒佈之建築技術規則，室內隔間採輕質系統空心紅磚牆。
外觀	建築外觀採天然石材搭配高級磁磚與抵石子及金屬飾板。
燈光	全棟作整體規劃，於外牆、陽台、屋頂均有燈光設計。

※壹樓門廳

入口大門	<ul style="list-style-type: none"> • 不鏽鋼金屬或安全玻璃大門。 • 設置中央管理櫃台。
地坪	鋪設天然石材，搭配高級磁磚做整體設計。
牆面	以天然石材搭配高級磁磚及面材，以及木作裝潢做整體設計。
平頂	造型天花板搭配燈飾做整體設計。
門窗	強化玻璃。
信箱區	集中設置住戶專用信箱，並做整體規劃設計。

※壹樓電梯廳

地坪	天然石材搭配高級磁磚整體設計。
牆面	高級磁磚及面材搭配木作裝潢整體設計。
平頂	造型天花搭配燈飾整體設計。

※二樓以上電梯廳及廊道

空間 單元	電梯廳	廊道
地坪	天然石材或高級石英磚。	高級石英磚
牆面	高級石英磚，搭配其他高級磁磚及面材整體設計。	高級石英磚，搭配其他高級磁磚及面材整體設計。
平頂	造型天花板搭配感應照明燈飾。	平頂天花板搭配感應照明燈飾。

※樓梯設計

構造	全棟樓梯採 RC 構造，搭配木質欄杆及木質扶手。
地坪	鋪設止滑石英磚，樓梯踏步止滑處理。
坪頂	採 ICI 或虹牌水泥漆處理。
牆面	拋光石英磚搭配 ICI 或虹牌水泥漆處理。

※頂樓空中花園

整體規劃	頂樓規劃空中花園，整體規劃園藝植栽，並設置休憩區。 地坪一律施作防水隔熱處理，依區域設計鋪設止滑地坪面材。
------	--

※一樓戶外空間

戶外休憩區	地坪鋪設戶外塑木地板搭配止滑地坪，整體規劃園藝植栽，並設置休憩區。
-------	-----------------------------------

※各戶室內

空間單元	客、餐廳及臥室	浴室
地坪	客、餐廳及廚房鋪設 80×80 cm 拋光石英磚；臥室鋪設 80×80 cm 拋光石英磚。	鋪設 30×30 或 30×60cm 防滑磚。
牆面	採低逸散性水泥漆或乳膠漆	貼 30×60 或 30×30 高級磁磚。
平頂	整體採 ICI 或虹牌水泥漆或乳膠漆。	採用矽酸鈣板天花板。

※門窗

各戶玄關大門	碳纖防爆門或鑄鋁防爆門，搭配 CISA 鎖。
臥室門	高級實心木門搭配水平鎖。
浴廁門	高級實心木門搭配透氣百葉，並配置水平鎖。
鋁門窗	採用力霸氣密式鋁窗，另附紗窗、紗門，降低外界噪音。
門窗玻璃	採 5+5mm 膠合玻璃。

※各戶陽台

地坪	鋪設高級止滑磚。
平頂	平頂天花搭配崁燈。
陽台欄杆	採用 5+5mm 膠合玻璃及不銹鋼立柱欄杆。
給水	陽台設置給水龍頭及排水口。

※ 電梯設備

規格	採用三菱豪華電梯。
載客量	15 人份二部 (依實際設計電梯數量及容納人數為準)。
速度	105M/MIN
高度	240cm
其他	<ul style="list-style-type: none"> • 車廂設置樓層感應識別系統 • 監視系統 • 停電時自動到樓裝置 • 緊急求助對講系統

※ 室內設備

衛浴設備	<ul style="list-style-type: none"> • 面盆採用 TOTO 品牌瓷器，搭配浴櫃，及檯面式冷熱水龍頭。 • 馬桶採用 TOTO 品牌。 • 規劃三合一暖風乾燥機。 • 淋浴間採強化安全玻璃，搭配淋浴蓮蓬頭加滑桿。 • 其他配件：明鏡、毛巾架等衛浴配件。
廚房設備	<ul style="list-style-type: none"> • 歐式整體檯面廚具，內含吊櫃及人造石檯面、貼皮面板、不鏽鋼水槽及單槍檯面龍頭。 • 電器設備：配備排油煙機、三口瓦斯爐、烘碗機。 • 廚具設備尺寸依各戶實際施作組裝尺寸為準。

※ 綜合設備系統

電器設備	<ul style="list-style-type: none"> • 每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，每戶獨立電錶。 • 開關使用 PANASONIC 星光面板並附夜間指示燈。 • 浴室採接地型插座。 • 廚房設置家電專用插座。
緊急發電設備	<ul style="list-style-type: none"> • 各公共設備 (如電梯及消防保全等) 納入緊急發電系統，發電機採柴油引擎發電機組。 • 各戶室內提供緊急供電插座。

停車場設備	汽車停車區 <ul style="list-style-type: none"> • 停車出入口統一設置於一樓背面，採用坡道平面式。 • 各車位附贈遙控器乙只。 • 於壹樓入口處增設防水閘門。 機車停車區 <ul style="list-style-type: none"> • 停車出入口統一設置於一樓背面進出。 • 於壹樓入口處增設防水閘門。
供水排水設備	<ul style="list-style-type: none"> • 採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，經揚水泵浦送至屋頂蓄水池，經由各戶獨立分錶，以重力方式給水。 • 地下室設蓄水池，屋頂設置水箱經防水處理內貼磁磚加不銹鋼蓋。 • 冷熱水管均使用不銹鋼管，熱水管加披覆保溫。 • 排水管採南亞或華夏、大洋正字標記排水管。
電視線路系統	<ul style="list-style-type: none"> • 預留有線電視配管。 • 客廳、主臥室均設電視管線及出線口。
電話線路系統	<ul style="list-style-type: none"> • 客廳、主臥室均設電話管線及出線口。
網路設備系統	<ul style="list-style-type: none"> • 各戶留設網路出線口。
宅內配線箱	<ul style="list-style-type: none"> • 各戶裝設宅內配線箱，整合電視、電話、網路設備系統。

※大樓安全管理系統

安全管理系統	社區電腦感應式門禁管制： <ul style="list-style-type: none"> • 社區大門裝設電視對講機及感應式卡片門鎖。 • 電梯感應讀卡系統。 • 各戶門口裝設住戶玄關影像門口機。 公共區域防盜及安全系統： <ul style="list-style-type: none"> • 社區門口、一樓圍牆、停車入口、機房、屋頂花園、地下室、電梯車廂，均設置監視器。 各戶防盜及安全系統： <ul style="list-style-type: none"> • 各戶玄關大門及一、二樓加裝隱藏式磁簧感應裝置，裝置防盜主機，遇有警報(磁簧開關等裝置)啟動時，可自動連結至大樓管理中心。 • 各戶主臥裝設緊急按鈕。
消防安全系	<ul style="list-style-type: none"> • 各戶設火警感知器。

統	<ul style="list-style-type: none"> • 各層樓、電梯間皆設置緊急照明燈。 • 屋突裝置全新自動緊急發電機組。 • 十一樓以上樓層依消防法規設置自動灑水系統。
中央監控系統	<p>火警消防系統：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 火警受信總機、消防設備自動警示及記錄。 • 消防各類泵浦啟動顯示及記錄。 • 各類消防泵浦系統各設一處壓力檢知器，可檢測系統之正常運作。 <p>電力及緊急發電系統：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 緊急發電機。 <p>戶外照明及建築燈光設定統一開關。</p>

※特約事項：以上所列建材及設備，本公司在下列情形得更換同級品或更高級品：

- 一、廠商產品規格或品質與原設計不合，因而影響施工品質時。本公司為維護建築物外觀精緻之格調，保有各向立面、公共設施之修改權，並於必要時改用同等級建材，但以不損及購買者之權益為原則。

附件十五：社區規約

第 壹 章 總 則

第 一 條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約依「公寓大廈管理條例」（以下稱本條例）第二十三條訂定之。
- 二、本規約效力及於本社區全部區分所有權人及住戶。
- 三、本規約所規範之住戶，係指全部區分所有權人及實際享有本社區使用權益者，包括占有人、承租人、借用人及其他有正常全員使用本社區之人均屬之。

第 二 條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、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：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：係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：本社區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：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區之法定空地及屋頂平台為共用部分，應供本社區全體區分所有權人及住戶使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分；若因與嘉興發股份有限公司所簽訂之「奇岩綠境房屋土地預定買賣契約書」中已有約定，則依其約定。
- 三、本社區、建築周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀維護使用(含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等)，起造人於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀。
- 四、冷氣主機放置位置，應依照起造人或建築業者所規範的位置擺放，不得隨意架設，影響原建築外觀。

- 五、為維護社區整體觀瞻及安全，不得擅自將房屋增建、改建或搭建違章建築，陽台及窗戶不得加作鐵（鋁）窗等任何影響外觀之物件，違者服務中心得強制拆除，費用應由違規者支付。
- 六、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共有部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管同意書者，該分管同意書之全部(含約定專用)均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管同意書內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全部區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員擔任。
- 二、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議者，得於公佈欄公告之，公告期間不得少於二日。
- 三、區分所有權人會議討論事項，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。
- 四、下列各款事項，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合計四分之三以上之同意行之。
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)本社區之重大修繕或改良。
 - (四)本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。
 - (五)本社區住戶之強制遷離或區分所有權之強制出

讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

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

六、會議之目的如對某專有部分之承租或使用者有利害關係時，應等承租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。

七、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。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十五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。

十、前述區分所有權比例之計算，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，其超過部分不予計算。

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日送達各區分所有權人並公告之。

十二、會議記錄應包括下列內容：

(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比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：本社區有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第二章 管理組織

第五條：管理委員會委員人數

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶（承租戶除外）互選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）財務委員一名。
 - （四）監察委員一名。
 - （五）委員若干名，另得置候補委員若干名。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。
- 三、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。
- 四、得經區分所有權人五分之一以上及區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人大會，經區分所有權人二分之一以上及區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數以上通過罷免管理委員會。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，討論事項應經出席委員過半數以上之決議。
- 五、有關管理委員會之會議記錄應包括下列內容：
 - （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、委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託本社區其他住戶出席行使權利。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。
- 三、委員應以下列方式選任：
 - (一)委員名額未按分區名額時，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)委員名額按分區名額時，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。
- 四、委員之任期為一年，其中主任委員、副主任委員、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，無給職。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)管理委員喪失住戶資格者。
 - (三)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會會議決議解任。
- 六、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員出缺時，應由管理委員重新互選之。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。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察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、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判刑確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察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本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、監察委員應對公共事務之執行、預算、財務等事項善盡監察之責任。
- 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。

第十條：管理基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應依管理委員會之決議而繳交下列款項。
 - (一)管理基金。
 - (二)管理費。
- 二、管理費依區分所有權人會議之決議，授權管理委員訂定並收取之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代執行。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，管理基金依每月管理費百分之二十收繳（其標準由管理委員會訂定之），其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息（以未繳金額之年息10%計算）。

第十一條：管理基金、管理費之管理及運用

- 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。
- 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)其他基金及共用部分等之經常管理費用。
- 三、管理基金用途如下：
 - (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。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由管理基金支付，管理基金不足時，由區分所有權人按其所有建坪數及汽車停車位數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

區分所有權人及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。

第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、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築物環境品質。

- 三、管理委員會成立後應訂定「裝潢施工管理辦法」（管理委員會成立前由嘉興發建設股份有限公司訂定之），以供區分所有權人及住戶在本社區內裝潢施工時共同遵守之。

第十五條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日。
- 二、管理委員會應製作並保管管理費及管理基金之餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳管理費及管理基金與應分攤或其他應負擔情形、公共設施設備清冊、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名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱讀或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員簽認後，始可公佈，以昭公信。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十七條：公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，並遵守本社區管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、各住戶之私有物品(如鞋子、鞋櫃、雨傘架等)均不得放置於公共空間。
- 四、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 五、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 六、自家飼養貓狗之糞便應隨地立即清除。
- 七、住戶搭乘電梯如有攜帶寵物需抱起或使用寵物專用

籃。

- 八、垃圾應放入專用塑膠袋，以確保清潔與衛生。
- 九、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 十、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 十一、各公共區域之設備使用後，需自行回復使用前狀態，並維持原有清潔整齊之狀態。
- 十二、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料。或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十三、本社區所有住戶非經管理委員會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十四、非經管理委員會同意，禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售房屋海報時，由管理委員會統一規定張貼方式及地點。
- 十五、禁止私自變更外牆結構，破壞本社區整體外觀。
- 十六、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十八條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味、及其他任何危險物品，均不得攜入本社區，以維護公共安全。
- 二、不私自接用公共水電，並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養兇禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管理委員會有權制止。住戶及僱用之裝潢

工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。

- 九、不得招呼小販或推售員進入本社區販賣物品。
- 十、各住戶使用屋內洗衣機及烘衣機之時間於每日早上 8:00 至晚上 10:30 止，其餘時間停止使用。
- 十一、不作妨害本社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄電梯、「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護、修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第 參 章 附 則

第十九條：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訂使用規則。
- 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，並遵守本規約各項規定。
- 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、本社區公告欄設置於一樓梯廳。
- 六、本章程暨公約自簽約之日起生效。
- 七、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。

立同意書人 買 方：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件十六：分管同意書

立同意書人（以下簡稱立書人）向嘉興發股份有限公司購買「奇岩綠境」社區棟樓房屋暨座落基地，而就「奇岩綠境」社區大樓之屋頂平台、露台、法定空地、各樓層、樓電梯間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

一、屋頂使用權：

（一）屋頂突出物如樓電梯間、電梯機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

（二）屋頂平台使用方式由區分所有權人會議決定之。

二、露台使用權：

本社區 B1 戶壹樓、A1 戶貳樓、A2 戶貳樓、A1 戶壹拾壹樓、A2 戶壹拾壹樓、A1 戶壹拾貳樓、A1 戶壹拾參樓、B1 戶壹拾參樓標示為露台者約定由當層各該戶管理使用，詳如附件八、附件九、附件十、附件十一、附件十二，但其管理使用方式不得違反相關建築法令，立書人充分認知且同意該戶之所有權人單獨管理，並無異議。

三、本社區之屋頂平台、一樓門廳、騎樓、電梯間、樓梯間、社區公共服務空間、公共陽台、公共雨遮及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。

三、本社區二樓以上各梯廳由當層住戶管理使用，但其管理使用方式不得違反相關建築法令。

四、本社區平面式停車空間之購買者依其所購位置停放，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「平面式停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」。

五、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違

反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致嘉興發股份有限公司或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。

立同意書人 買 方：
身分證字號：同主約
地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

附件十七：華泰商業銀行信託聲明書影本

信 託 證 明 書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於嘉興發股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：3003000611005，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

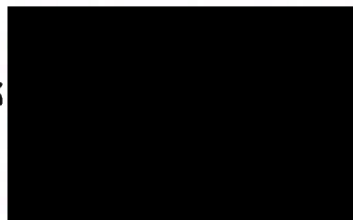
委託人：嘉興發股份有限公司

建案名稱：奇岩綠境

建案基地：台北市北投區奇岩段三小段 0001-0001 號地號共 11 筆

建照號碼：110 建字第 0207 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 0 年 8 月 2 4 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

履約擔保機制重要說明

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

- 2.1 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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用(價金信託)：指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，除辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。但建方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金及信託契約約定之其他一切支出等費用，因非買方所應負擔之費用，故不屬專款專用之範圍。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
 - (一)建案之起造人：原始起造人為嘉興發股份有限公司，因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
建物、土地受託機構：
華泰商業銀行，聯絡人 陳盈晴(電話：27525252分機 7776)。
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制
聯絡人陳佳豪(電話：(02)27425777分機 306)。
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
 - (二)價金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」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - (三)為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同

意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

- (四)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/>】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- (五)賣方與信託銀行所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 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、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行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，相關約定依「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，總部分行，帳號：309012 0000_____

(※請填寫虛擬帳號)

4.2 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

五、價金信託網頁查詢操作

5.1 在 Browser 之網址欄鍵入位址<https://www.hwataibank.com.tw/>，出現華泰銀行網站，選擇右列功能中『財富管理』→『信託』→『信託查詢/公告』進入後，選擇『預售屋款項查詢』即可連結登入頁面。

【操作畫面】

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

華泰銀行 HWATAI BANK

臺幣存匯 外幣存匯 匯率/利率查詢 存款試算 貸款 信用卡 保管箱

雙得利存款讓您存得靈活、存得多

只要活儲有貢獻，定儲就給您優惠

- 小資男女向錢衝**
 - 消費存款兩相宜~金融福利卡
 - 聚沙成塔，聚少成多
 - 小錢強迫儲蓄，累積第一桶金
 - 為未來的自己蓄積保障-購置型房貸
 - 累積信用，從卡開始
- 愛的責任家**
 - 隨機而變，資金靈活給利~雙得利
 - 深謀遠慮，持盈保泰
 - 累積自己的退休資金
 - 為求保留一個所在-購置型房貸
 - 聰明刷卡快速累積優惠紅利回饋
- 樂齡生活家**
 - 安心樂活，保本支息雙重保障~存本取息
 - 保全資產，創造退休穩定現金流
 - 安穩投資，樂齡生活
 - 享樂退休，輕輕輕鬆
 - 刷卡支付旅遊專費，即享高額保障
- 數位金融**
 - 個人網路銀行
 - 行動認證
 - e企通(企業網銀)
 - 金e利(代收網)
 - 網路ATM

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

特殊型不動產融資專業讓您靠

專業量身訂做，再特殊的不動產也難不倒

- 信託**
 - 認識信託
 - 信託業務介紹
 - 信託查詢/公告
 - 熱門服務
- 共同基金**
 - 基金查詢
 - 基金下單
 - 基金績效比較
 - 基金公告
 - 基金休市公告
 - 基金配息一覽表
 - 基金知識家
- ETF**
 - ETF查詢
 - ETF商品報價
 - ETF排行
 - ETF知識家
 - ETF公開說明書
 - ETF風險預告
- 海外債券與特別股**
 - 海外債報價
 - 海外債公開說明書
 - 海外債風險預告
 - 特別股報價
 - 特別股公開說明書
 - 特別股風險預告

5.2 【登入說明】

請選取查詢之『建商名稱』、『建案名稱』並輸入建商提供『契約編號』、『客戶編號』，點選 **查詢**，即可進入預售款項查詢結果頁面。

【操作畫面】

預售屋款項查詢 - 華泰銀行

https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

公告 預售屋款項查詢 禮券信託查詢

認識信託
信託業務介紹
信託查詢/公告
熱門服務

預售屋款項查詢

建商使用網銀: 企業網路銀行

建商名稱: 請選取項目

建築名稱: 請先選取前項

契約編號:

客戶編號:

查詢 清除

5.3 【查詢說明】

登入後即可進入預售款項查詢結果頁面得知目前專戶繳款情況。

【操作畫面】

預售屋款項查詢 - 華泰銀行

https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

契約編號:

建商名稱:

建築名稱:

客戶編號: C390X227

買方姓名: 許

身分證/統一編號: R1227

房屋座落:

買賣總價: 6,300,000

已繳款金額: 1,470,000

未繳款金額: 4,830,000

交易日期	存入	期別	合計
2017/11/10	190,000	1	190,000
2017/11/10	440,000	2	630,000
2017/11/10	160,000	3	790,000
2017/11/17	30,000	3	820,000
2017/12/20	120,000	4	940,000
2018/01/19	100,000	5	1,060,000

備註:

- 一、前開事項已由賣方於簽約時充分說明。
- 二、買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- 三、檢附「受益權人會議規則」。

買方確認並同意: _____ (簽名)

中 華 民 國 年 月 日

附件 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- （一）受益權人會議之日期、時間及地點。
- （二）受益權人會議之召集事由。
- （三）受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- （四）受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- （五）全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- （六）其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託

人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

者為準。

- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - (一) 受益權人未簽名或蓋章。
 - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

- 第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並

由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

信託契約書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託)

(信託契約書編號:A110030A2638)

立契約書人：
委託人：嘉興發股份有限公司(建商) (以下簡稱甲方)
受託人：華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方就座落於臺北市北投區奇岩段三小段1-1、85、86、88、89、94、95、96、97、101-1、111-9地號土地之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一履約擔保機制有關「價金信託」之相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另委託中國建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案銷售查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或累積停工達四個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立不計息價金信託專戶（下稱「信託專戶」），以便利乙方處理信託事務之現金收支及存放本條第二項第（一）款所定買方所繳價金及本條第二項第（二）款取得之款項：
設帳銀行：華泰商業銀行總部分行
戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶
帳號：3003-000611005
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
（一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
（二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢

附相關證明文件，向乙方請求返還。

- 八、 信託財產應以「華泰商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，先經丙方審核無誤後，再交由乙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細、無欠款證明、領款證明等相關憑證文件，先經丙方查核無誤後，出具查核報告書後，再交由乙方複核後動用，並指示乙方撥付甲方指定之帳戶(如甲方先行墊付)或承攬人帳戶。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。倘未依約存入款項，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務，且得暫停信託事務之執行。
- 四、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法

令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

- 五、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 因甲方之故意、過失或違反約定，或因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致使信託財產發生損害時，乙方不負損害賠償之責及信託財產回復原狀之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契

- 約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。
乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 受託人資訊：
(一)申訴及客服專線：
免付費專線：0800-07-5252，行動電話請撥：02-27775488
(二)網址：<http://www.hwataibank.com.tw>
(三)傳真電話：(02)2532-7959
(四)電子信箱：callcenter@hwataibank.com.tw
- 八、 立契約書人如對乙方所提供之信託契約內容或信託服務有任何疑義或紛爭事宜，可透過上開受託人資訊聯繫或提出申訴。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
(一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月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，其查核內容至少應包含下列事項：
(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件

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

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
〔<http://www.hwataibank.com.tw>〕，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 八、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
 - （一） 無故停工達三個月以上；
 - （二） 無法如期完工；
 - （三） 違反承攬合約約定。
- 十、 乙方如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，甲方應依乙方之通知，提出書面說明及改善方案。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類似之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年至少定期一次造具信託財產目錄，並編製收支計算表，並按甲方於本契約留存之地址送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一） 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
 - （二） 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三） 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四） 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得拋棄，且不得設定質權或設定負擔予第三人，且除繼承、法人合併等原因外，亦不得任意轉讓。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 本專案乙方處理信託事務之報酬由甲方負擔，報酬計算與支付方式，由甲方與乙方另行書面約訂之，變更時亦同，該約定並視為本契約之一部分。
- 二、 丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一） 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二） 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三） 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託

- 目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
- (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
- 四、 乙方為達防制洗錢及打擊資助恐怖主義之目的，立約人同意乙方得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」及相關法令規定，於有下列行為之一時，乙方毋須事先通知，得隨時縮短信託期間，或視為全部到期並提前終止本契約：
- (一) 乙方於定期或不定期辦理審查作業（包含對委託人、受益人、信託監察人、信託關係人等之審查），得於符合法規且基於風險控管之合理範圍內，要求甲方提供必要之個人或公司資料，或對交易性質與目的或資金來源進行說明；若不願配合審查、拒絕提供實質受益人或對甲方行使控制權之人等資訊、對交易性質與目的或資金來源不願配合說明，或有相當事證足認有從事詐欺、洗錢、資助恐怖主義等不法行為或疑似不法行為時。
 - (二) 乙方於發現甲方為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體時。
- 五、 本契約終止時，信託關係消滅。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向甲方建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址、E-MAIL、傳真電話，或其他經乙方同意之方式送達為之。

如一方變更前開送達資訊，應即以書面通知他方，否則他方按原地址、E-MAIL、傳真電話，或其他經乙方同意之方式送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守

秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件（含修訂、增補條款以及其他書面指示、協議、確認、同意、通知等文書），均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。惟如附件與本契約有抵觸時，以本契約或嗣後經本契約各方當事人共同簽署之附件優先適用。

第二十五條 信託契約作成與收執

- 一、 本契約書正本壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑。
- 二、 本契約以全體立契約書人簽署完成之日為契約生效日。



附件一：受益權人會議規則

〔以下空白〕

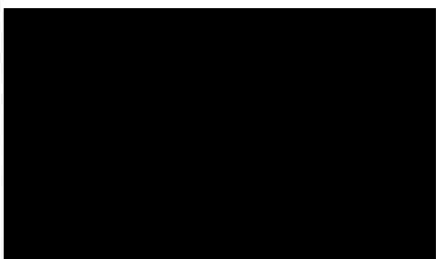
委託人確認於訂約前受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」等相關規定向委託人告知重要內容(信託業務風險及信託業資料之告知、揭露)、(有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制)(有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任)(有關委託人應負擔之信託報酬及費用,包括收取時點、計算及收取方式等)。委託人並已於合理審閱期間內詳細審閱(於民國 年 月 日攜回,審閱期間至少五日)本契約(含附件)條款,已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容,茲此聲明並簽章於後。

立契約書人






甲方(即委託人): 嘉興發股份有限公司
代 表 人 : 吳正山
統 一 編 號 : 16583868
電 話 / 傳 真 : 02-28939161
E - M A I L :
登 記 地 址 : 臺北市北投區大興街 20 號二樓
通 訊 地 址 : 同登記地址/其他:

印 鑑

簽約日期: 110.7.23
簽約地點: 臺北市北投區大興街20號二樓
核簽人員: 

乙方(即受託人): 華泰商業銀行股份有限公司
代 表 人 : 賴昭銑
代 理 人 : 信託部經理人 李瑞苑
統 一 編 號 : 16831570
電 話 : 02-2852-5252
通 訊 地 址 : 臺北市中山區敬業四路 33 號 11 樓

印 鑑


中 華 民 國


  月  日 

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

華泰商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，華泰商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項，請 臺端詳閱：

- 一、**非公務機關名稱**：華泰商業銀行。
- 二、**蒐集之目的**：有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、**個人資料類別**：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 四、**個人資料利用之期間、地區、對象及方式**：
 - (一)個人資料利用之期間(以期限最長者為準)：
 - 1、特定目的存續期間。
 - 2、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
 - (二)個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - (三)個人資料利用之對象：
 - 1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 - 2、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推業務之公司等)。
 - 3、依法有權機關或金融監理機關。
 - 4、臺端所同意之對象(例如與本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等)。
 - (四)個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 五、**依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利**：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 六、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服專線(0800-075252)詢問或於本行網站(網址：www.hwataibank.com.tw)查詢。
- 七、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附件

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
------	-----------	-----------

一、存匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務（含金融卡） 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 154 徵信（支票帳戶） 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、代理收付業務）	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務）	090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理 129 會計與相關服務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務
三、信用卡業務	022 外匯業務 036 存款與匯款 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 148 網路購物及其他電子商務服務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：收單業務、電子金融業務）	
四、外匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、代理收付業務、衍生性金融商品）	
五、有價證券業務	037 有價證券與有價證券持有人登記 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
六、財富管理及信託業務（含保管箱業務）	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、保管箱業務、合作推廣業務）	

華泰商業銀行股份有限公司遵循 FATCA 法案個人資料告知事項(自然人適用)

緣 華泰商業 銀行股份有限公司 (以下簡稱「本行」) 因與美國財政部國稅局 (以下稱「美國國稅局」) 簽訂外國金融機構協議 [FFI Agreement, 以下簡稱「協議」], 參與遵循美國海外帳戶稅收遵從法案 [Foreign Account Tax Compliance Act, 以下簡稱「FATCA 法案」], 並應依中華民國主管機關所簽署之相關協議 (包括但不限於跨政府協議 [Intergovernmental Agreement, 以下稱「IGA」]) 辦理, 而負有辨識美國帳戶、申報美國帳戶之相關義務。由於個人資料之蒐集, 涉及 臺端之隱私權益, 本行向 臺端蒐集個人資料時, 依據個人資料保護法 (以下簡稱「個資法」) 第八條規定, 應明確告知 臺端下列事項:

一、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容, 請 臺端詳閱如下:

特定目的說明	蒐集之個人資料類別	個人資料利用之期間	個人資料利用之地區	個人資料利用之對象	個人資料利用之方式
為辨識本行內所有帳戶持有者之 FATCA 身分, 並於必要時申報美國帳戶(註)持有者之資訊予美國國稅局。	包括但不限於姓名、出生地、國籍、戶籍地址、住址及工作地址、電話號碼、美國稅籍編號、帳戶號碼及帳戶餘額、帳戶總收益金額、交易明細等資料。	依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所需之保存期間或依個別契約就資料之保存所規定之保存年限(以期限最長者為準)。	依右邊欄位「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內或國外所在地。	1. 本行。 2. 本行業務委外機構。 3. 依法令規定利用之機構(例如本行所屬之金融控股公司或關係企業)。 4. 依法有權利用之機關或國內、國外金融監理機關。 5. 美國國稅局。	1. 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。 2. 國際傳輸。

註: 本告知事項所稱美國帳戶, 依 FATCA 法案規定係指由一個或多個特定美國人或美國人 持有之外國法人持有之任何金融帳戶。

二、依據個資法第三條規定, 臺端就本公司保有 臺端之個人資料得行使下列權利:

- (一) 除有個資法第十條所規定之例外情形外, 得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本, 而本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二) 得向本行請求補充或更正, 惟依個資法施行細則第十九條規定, 臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料, 依個資法第十一條第四項規定, 臺端得向本行請求停止蒐集。
- (四) 依個資法第十一條第二項規定, 個人資料正確性有爭議者, 得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定, 本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者, 不在此限。
- (五) 依個資法第十一條第三項規定, 個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時, 得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定, 本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者, 不在此限。

三、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利, 有關如何行使之方式, 請 向本行各營業單位或免費客服專線(免付費專線: 0800-07-5252, 行動電話請撥: 02-27775488) 詢問。

四、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別, 臺端若拒絕提供本行為遵循 FATCA 法案、協議或 IGA 所需之個人資料、或嗣後撤回、撤銷同意, 本行將無法繼續提供 臺端相關服務, 並採取以下措施, 敬請見諒: 本行將依據 FATCA 法案、協議相關規定或 IGA 規定採取必要之措施。

[以下空白]

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、 受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、 受益權人會議之召集事由。
- 三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、 其他依法令規定之事項。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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