

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	簽 章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司	專 章	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

嘉品 箴品序

CONTRACT

預售屋買賣契約書



立契約書人：甲方：_____ (以下簡稱甲方)
乙方：品嘉建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「品嘉-箴品序」(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約，契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，且已充分了解契約之內容，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

第一條 乙方對廣告之義務

乙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(附件一)、房屋(附件二之一、二、三)及停車位平面圖(附件三之一、二)與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區開明段二小段 245 地號等 5 筆土地，面積共計 1005 平方公尺(304.01 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「品嘉-箴品序」編號__樓第__戶(共計 125 戶)，為主管建築機關核准 112 年 12 月 1 日 112 建字第 0271 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二之二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 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__公尺，寬__公尺，高__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(計算方式如附表所示)。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 30.72%。(停車空間面積 1947.62 平方公尺/共有部分總面積 6340.69 平方公尺=30.72%)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三之一、二)。

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

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「品嘉-箴品序」 樓 戶，其土地持分面積 平方公尺(坪)，應有權利範圍為 ，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，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，陽臺 平方公尺(坪)。

(二) 共有部分，面積計 平方公尺(坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

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

二、本「品嘉-箴品序」共有部分總面積計 6340.69 平方公尺(1918.06 坪)；專有部分總面積計 8126.78 平方公尺(2458.35 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「品嘉-箴品序」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

- 本契約總價款合計新臺幣_____元整。
- 一、土地價款：新臺幣_____元整。
 - 二、房屋價款：新臺幣_____元整。
 - (一) 專有部分：新臺幣_____元整。
 - 1、主建物部分：新臺幣_____元整。
 - 2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____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_____元整。
 - 三、車位價款：新臺幣零元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予凱基商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。(詳附件四)

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業連帶保證協定之書面影本予甲方。乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款（總價之10%）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。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

甲方應將各期應繳款項匯入乙方於凱基商業銀行 城東分行 8090072 所開立之信託帳戶（戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶，帳號_____）。（付款明細表如附件五）。

第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期

款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

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，經乙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。

但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 3309.71 平方公尺（1001.187 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1947.62 方公尺（589.15 坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(附件一)

施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 6 月 1 日之前開工，民國 118 年 10 月 1

日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

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

二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(室內工程變更特約條款如附件六)，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之

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

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

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行

下列各目義務：

- (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙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。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、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）負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，屋頂、牆壁及未涉及結構防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由甲方與乙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。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，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。雙方並於簽訂『代刻印章授權書』（附件七）及『委辦貸款約定書』（附件八）。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。

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

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房地轉讓條件

一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之

情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

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

第二十二條 稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

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

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

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

第二十七條 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。

第二十八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 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。

第三十條 個人資料之蒐集、處理及利用。

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

附件：

一、建材設備說明書

- 二之一、建造執照
- 二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖
- 二之三、建造執照暨核准之房屋平面圖專用
- 三之一、停車空間平面圖(B1)
- 三之二、停車空間平面圖(購買之車位樓層)
- 四、履約擔保機制
- 五、付款明細表
- 六、室內工程變更特約條款
- 七、代刻印章及使用授權書
- 八、委辦代款約定書
- 九、自洽代款約定書
- 十、使用分管協議書
- 十一、汽車停車位使用分管約定書
- 十二、裝潢(修)工程切結書
- 十三、住戶管理規約

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：

乙方代表人：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐秀蘭

公司統一編號：27717891

聯絡地址：台北市中山區南京東路三段1號5樓

公司電話：02-77095588

中 華 民 國 年 月 日

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。

前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以不動產開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，有下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。

(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指乙方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

(一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(二)本契約範本有關停車位部分，適用於不具獨立權狀之停車位。

六、屋簷、雨遮測繪登記規定

一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。

七、第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。

(二)第二款本房屋共有部分面積之分配比例計算，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或以其他明確之計算方式列明。故本房屋共有部分面積計算，係以上述分配比例乘以本建築共有部分總面積。

(三)參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：1. 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。

2. 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。

(四)依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令意旨，區分所有建物共有部分之區分，應與依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附之專共用圖說及規約草約內容相符；如該圖說標示未區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，則該區分所有建物共有部分應編列為一個建號，由全部區分所有權人共有。

八、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，乙方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但乙方未依已完成之工程進度定付款明細者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

九、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢測

(一)第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋之檢測，請洽詢行政院原子能委員會。

(二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理海砂之檢測，消費者除可請乙方提供相關檢測報告外，亦可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣，逕向取得財團法人全國認證基金會（TAF）認證之測試實驗室委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔），並得向當地主管建築機關洽詢。

十、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經甲方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、甲方自行辦理貸款之規定

甲方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，乙方如因而增加之費用支出得向甲方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地讓與或轉售條件

關於第二十條房地讓與或轉售條件，按預售屋乙方會同甲方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高萬分之五，以供參考。

十五、違約金之約定

違約金數額多寡之約定，買賣雙方於簽約時，得視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況磋商協議，並不得較內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，更不利於消費者。

十六、消費爭議之申訴與調解

(一)因本契約發生之消費爭議，雙方得選擇利用訴訟外紛爭處理方式：

1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；消費者申訴未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。
2. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市、區調解委員會聲請調解。
3. 依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。

(二)消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市、區調解委員會調解成立之調解書經法院核定後

與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三)訴訟外紛爭處理方式相關網址：

1. 行政院消費者保護會申訴及調解系統：<https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/>

2. 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：<http://adrmap.judicial.gov.tw/>

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響甲方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）居間或代理者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

十九、個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。如為特定目的外之利用如行銷等，依法應經甲方同意者，乙方應明確告知特定目的外之其他利用目的、範圍及同意與否對其權益之影響後，由甲方單獨為意思表示。

二十、房地合一稅

消費者購買預售屋轉成屋後再出售，依所得稅法申報房地合一稅時，該成屋之持有期間不併計預售階段，消費者如有疑義，請洽詢戶籍地國稅局。

品嘉 箴品序 建材設備說明書

壹、建築結構及外觀

◆ 整體結構

- 1、大樓結構採用「韌性立體構架」耐震系統。並由知名結構技師精密計算，各項承重、抗壓、防震、防颱、防火均符合國家標準(內政部頒佈之建築技術規則)。
- 2、本戶樓板、RC 外牆及分戶牆均採 15 公分之鋼筋混凝土，並採雙層雙向配筋，以確保強度及防止龜裂。
- 3、本大樓採用之鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，絕無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具 TAF 認證之材料實驗室檢驗，以確保工程品質，絕對安全標準。
- 4、各樓層之樓板混凝土澆置後施作整體粉光。於「屋頂」、「浴室」、「工作陽台」，先行施作相關防水層，防水層施作後，再實施一次防水測試。

◆ 外觀

整棟建築由黃翔龍建築師事務所精心設計，造型獨特，四個立面盡可能力求搭配設計，其中正面並以石材及磁磚為裝飾貼面，並以金屬格柵為輔。

貳、公共空間

◆ 一樓門廳

- 1、門廳設計，以強化玻璃大門搭配時尚金屬門框，出入單純獨立管理，並搭配外觀做整體設計。
- 2、地坪、牆面以石材或拋光石英磚及其他裝修建材做整體搭配，並搭配外觀做整體設計。
- 3、平頂採鋁製天花板搭配燈飾。

◆ 公共梯廳

- 1、地下室電梯廳牆面貼拋光石英磚，二樓(含)以上電梯廳地坪及牆面貼石材或拋光石英磚做整體搭配裝飾，平頂設計造型天花板及感應式照明。

◆ 頂樓

- 1、頂樓樓板厚度為 20 公分厚鋼筋混凝土，另加防水層、隔熱層及面層(保護層)。防水層採用防水氈或高性能防水材料處理，面層(保護層)鋪貼點焊鋼絲網並澆置混凝土，避免產生裂縫亦具有防水、隔熱效果。

2、屋頂設避雷針、數位天線，另配置光纖到府。

◆ 地下室空間

- 1、設置感應式讀卡安全管制及對講機系統，並於重要入口設置攝影機。
- 2、平頂噴刷防霉漆或油性漆，停車場地坪鋪面採環氧樹脂(EPOXY)耐磨地坪。
- 3、平面車位預留電動車電源管線，以利日後安裝充電裝置。
- 4、車位尺寸(長*寬)；大車位 600CM*250CM & 550CM*250CM、小車位 550CM*230CM、行動不便車位 600CM*350CM。機械車位長 480、505、520CM 寬 190CM 高 150、160、165、180、185CM 重量 2000kg。
- 5、以上皆視建照圖面格局配備規劃。

參、住戶空間

◆ 各戶室內裝修

- 1、玄關、客餐廳、臥室地坪鋪設高級拋光石英磚(皮爾卡登、三洋、RAK、冠軍)，牆面刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆搭配塑合卡扣式踢腳板，平頂刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆。
- 2、開放式廚房地坪同客廳，另獨立式廚房牆面鋪貼 30x60cm 高級壁磚及 30x30cm 高級地磚。
- 3、浴室地坪貼 30CMx30CM 止滑板岩磚、牆面鋪貼 30CMx60CM 板岩磚或拋光石英磚，另搭配大理石或人造石門檻。
- 4、工作陽台地坪作防水處理並鋪設 20CMx20CM 或 30CMx30CM 止滑石英地磚，牆面為高級磁磚。平頂使用 ICI、NIPPON PAINT 晴雨漆或鋁企口天花板；附電動升降式曬衣架(桿)，並力求隱蔽以免影響外觀。
- 5、室內隔間牆採用高隔音性之防潮石膏磚。

◆ 門窗

- 1、玄關門：各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之現代造型玄關大門，附不鏽鋼門檻並搭配高雅門把，並搭配多功能電子鎖。
- 2、室內門：
 - (1) 臥室門：採塑鋼或實木門、框，附水平把手及高級門止。
 - (2) 浴室門：採塑鋼或實木門、框，附通風百葉及門檻並配水平把手。
 - (3) 工作陽台門：採可上下開啟之廚房通風三合一鋁門。
 - (4) 廚房門：依法規設置防火金屬門，圖上無則免設
- 3、鋁門窗：鋁門窗採用氣密鋁窗(YKK、三協、中華)。並搭配 5mm+5mm 膠合玻璃，具隔音、節能效果。

◆ 空調系統

- 1、各戶室內預留分離式空調管路之孔洞及排水口位置。
- 2、預留主機電源 220V，主機位置由公司統一設置，並作隱蔽設計以保持整體外觀之美觀。其室內子機及控制器、冷媒管控制線等安裝由客戶自行處理。

◆ 衛浴設備

- 1、主浴室馬桶採用全自動馬桶(INAX、TOTO 或和成)；次浴則設置同品牌之免治馬桶，面盆搭配高級龍頭，淋浴間採乾濕分離。
- 2、主、次浴(全套完整配備)配多功能浴室冷暖風機(半套<無淋浴空間>之衛浴不設)。
- 3、五金配件採不銹鋼材質，附高級除霧明鏡、毛巾架或雙層置物架、衛生紙架。
- 4、所有衛浴設備皆視建照圖面格局配備規劃。

◆ 廚具設備

- 1、依建築師圖面配置國產或進口品牌廚具，包含吊櫃搭配米蘭杜邦人造石流理檯面做整體造型設計。
- 2、主要設備配置林內或櫻花品牌之烘碗機、抽油煙機、瓦斯爐(或 IH 電磁爐)，另外搭配不鏽鋼洗滌槽附加多功能籃架、冷熱單槍龍頭、淨水器。基於消防安全考量，超過 16 樓以上建築物，無獨立廚房區隔或是瓦斯管線無法配置時採用 IH 電磁爐。
- 3、設置一組專用插座給予電冰箱，採不斷電系統。
- 4、預留 220V 專用插座。
- 5、廚具吊櫃至流理檯面間之牆面採用烤漆玻璃，抗汙易清潔。
- 6、所有廚具設備皆視建照圖面格局配備規劃。

◆ 瓦斯

基地範圍以外銜接公用事業管線之天然瓦斯配管由客戶負擔接管費用。

肆、綜合設備及管理系統

◆ 電梯設備

- 1、採用日立永大、三菱、崇友等電梯廠牌，考量基地規劃配置電梯乘載量，速度 120M/min 交流變頻，變壓控制電梯。
- 2、裝設電腦數位式錄影監控系統、緊急對講機、緊急自動停車系統，無人使用時自動熄燈功能，以節約能源。
- 3、緊急升降機停電時自動切換至緊急電源功能。
- 4、配置晶片讀卡機。
- 5、車廂地坪貼天然石材。

- 6、 車廂內裝設置空氣清淨機。
- 7、 以上電梯設備依主管機關核定為準。

◆ 電器設備

- 1、 各戶設獨立電表並集中設置以方便管理。
- 2、 室外照明採單相 220V 供電，室內照明及插座則以 110V 用電並附接地。
- 3、 開關箱內配置無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。
- 4、 工作陽台設洗衣機及熱水器等設置專用插座。
- 5、 浴廁預留免治馬桶座插座。
- 6、 廚房設置一組專用插座給予電冰箱，採不斷電系統。

◆ 大樓安全管理系統（社區自動化設備）

- 1、 一樓室外裝設攝影機，加強防止外人入侵。
- 2、 大門主要出入口裝設對講機具對講及影像功能，採用智慧人臉辨識系統，並搭配感應式讀卡安全管制系統。
- 3、 各戶室內設有彩色對講保全主機，具防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能。
- 4、 各戶玄關門及工作陽台門設置磁簧開關，廚房上方設置瓦斯偵測器，住戶室內發生警報時立即傳達管理服務中心。
- 5、 地下停車場設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平台加裝對講機，可與管理櫃台連線。
- 6、 機電設備如消防、揚水、污水、廢水、雨水等幫浦，設有異常警告系統，如有不正常運轉，均可立即發出警報，通知管理監控系統處理。
- 7、 公共水箱蓋設偵測設備，如被打開警示訊號立即傳達管理服務中心。
- 8、 車道出入口設置感應讀卡機，方便住戶進出；地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測，自動啟動排風設備，維護地下室空氣品質。
- 9、 主臥室設置緊急壓扣。
- 10、 公共區域採用之智慧型監視系統，電梯車廂內安裝彩色攝影機，並經由數位式影像處理與儲存，達到長效錄影及循環使用。

◆ 消防安全設備

- 1、 依據消防法令設置消防設備，各層梯間設置緊急照明燈、樓層指示燈及乾粉滅火器，可供停電照明及火警緊急使用。地下室停車場設避難方向指示燈，以供火警時逃生使用。
- 2、 各戶室內(廚房)設定溫或差動感知器。
- 3、 十一樓(含)以上依消防法規設置自動灑水系統。

4、以上消防設備依主管機關核定為準。

◆ 給排水設備

- 1、自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替揚水幫浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 2、冷熱水管採不鏽鋼管，接頭採壓接，熱水管加保溫處理，減少熱能損失。
- 3、排水管採加厚 PVC 管，並附存水彎頭。
- 4、工作陽台設置水龍頭、排水口。
- 5、前後陽台或露臺設置水龍頭、排水口一只，如無此空間免設置。
- 6、以上給排水系統依主管機關核定為準。

◆ 線路系統設備

- 1、預留有線電視及衛星電視共用之配管。
- 2、客廳及各臥室設置電視、電話出線口。
- 3、電梯車廂設置行動電話強波器。
- 4、社區配置寬頻網路，並於各戶客廳及臥室預留網路出口。

◆ 緊急發電機

- 1、將各公共設備，如揚水幫浦、公共照明及門禁保全系統等，納入緊急發電系統。
- 2、各戶設置緊急迴路電源，於停電時發電機啟動後，供冰箱用電及緊急照明之用。
- 3、將緊急電源連接電梯，避免人員受困。

伍、特別約定事項

- 1、石材、木板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，客戶同意上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。另其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象。
- 2、為維護本大樓之外觀一致，客戶不得自行加裝鐵窗、鐵門。
- 3、公司得於建物外牆適當位置，標示本案案名及公司名稱，費用由乙方負擔。
- 4、本建材設備除公司通知客戶得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如:衛浴、廚具、磁磚)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載之範圍，未載明者考慮整體一致與施工便利性，由公司統一選定。

附件二之一、建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0271號			
起造人姓名	品嘉建設股份有限公司 負責人：徐秀蘭			住 址	10487台北市中山區南京東路三段1號3樓		
設計人姓名	黃翔龍			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上18層地下4層 共22層125戶		
建築地點	地 址	北投區中庸里雙全街8號					
	地 號	北投區開明段二小段0245-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎 樓	62.95m ²	建 築 面 積	612.27m ²	基 地 面 積	騎 樓	74.32m ²
	其 他	13510.6m ²				其 他	930.68m ²
發 照 日 期	112年12月01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70個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 220,516,601 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
A棟地下001層	827.44	3.7	防空避難室、停車空間、機電設備空間共26筆(詳見附表)				
總 計:						13573.55	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年十二月一日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0271號

建築地點：

地號：北投區開明段二小段0245-0000號
 北投區開明段二小段0247-0000號
 北投區開明段二小段0249-0000號
 北投區開明段二小段0246-0000號
 北投區開明段二小段0248-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:827.44m ² 、高度:3.7M、用途:防空避難室兼停車空間、機電設備空間	A棟地下002層、面積:827.44m ² 、高度:3.05M、用途:停車空間、機電設備空間
A棟地下003層、面積:827.44m ² 、高度:4.15M、用途:停車空間、機電設備空間	A棟地下004層、面積:827.44m ² 、高度:4.35M、用途:停車空間、機電設備空間
A棟騎樓、面積:62.95m ² 、高度:4.2M、用途:騎樓	A棟地上001層、面積:579.6m ² 、高度:4.2M、用途:第十九組一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)、公共門廳、停車設備空間、停車空間
A棟地上002層、面積:595.1m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2),(第十四組)人民團體(A1),防災中心	A棟地上003層、面積:591.36m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2),(第二十八組)一般事務所(G2)
A棟地上004層、面積:594.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2),(第二十八組)一般事務所(G2)	A棟地上005層、面積:525.02m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2),(第二十八組)一般事務所(G2)
A棟地上006層、面積:611.41m ² 、高度:3.2M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)、機房	A棟地上007層、面積:607.83m ² 、高度:3.2M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上008層、面積:607.83m ² 、高度:3.2M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上009層、面積:607.83m ² 、高度:3.2M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上010層、面積:607.83m ² 、高度:3.2M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上011層、面積:584.71m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上012層、面積:584.71m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上013層、面積:584.71m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上014層、面積:560.89m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上015層、面積:560.89m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上016層、面積:374.08m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上017層、面積:374.08m ² 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上018層、面積:374.08m ² 、高度:3.35M、用途:第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟突出物001層、面積:95.27m ² 、高度:3.4M、用途:樓電梯間
A棟突出物002層、面積:95.27m ² 、高度:2.8M、用途:樓梯間、機房	A棟突出物003層、面積:83.92m ² 、高度:2.8M、用途:樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物：
 圍牆:長度66.7m、高度2.0m
 排水溝:長度80.7m、高度0.5m
 挖方16375.2m³:

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部110年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《9》月《20》日（法令適用日期：111年9月20日）。
2. 建築地點：北投區中庸里。
3. 實設空地《329.78》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《有愉工程顧問有限公司》，技師：《洪維良》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 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。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3185.43》平方公尺（含有產權 2295.40 平方公尺，無產權部分 890.03 平方公尺），共《13》戶。拆除門牌：《雙全街6巷5號(一樓)/5號(二樓)/5號(三樓)/5號(四樓)；雙全街6巷3號(一

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0271號

注意事項：

- 樓)/3號(二樓)/3號(三樓)/3號(四樓)；雙全街6巷1號(一樓)；雙全街8號(一樓)/8號(二樓)/8號(三樓)/8號(四樓)由黃翔龍建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
 10. 原有執照併案作廢：原建照執照：61工營字第0636號；61工營字第0082號；73建字第0278號，原使用執照：61工使字第0711號；62工使字第0183號；74工使字第0675號。
 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。
 14. 昇降機《3》部。
 15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審核。
 20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 21. 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核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 22. 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314.3平方公尺，屋頂平臺綠化面積為172.34平方公尺。
 23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量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）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 24. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 25. 起造人於產權移交時，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。
 26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
 27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
 28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審核，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 29. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 31. 適用臺北市基地開發排水兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 32. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
 33. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
 34. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 35. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
 36. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 37. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0271號

注意事項：

- 38.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
- 39.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 40.拆除執照(含合併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動工前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為 2516.51 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.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，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 46.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 47.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 48.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年8月10日北市都建字第1116032607號函核准重建計畫，其獎勵容積為 2251.20 平方公尺、容積獎勵額度為 40% 在案；實際使用獎勵容積為 2251.20 平方公尺，容積獎勵額度為 %。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣動工前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣50,300,970元整，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣16,290,291元整，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣16,290,291元整，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 53.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經社團法人新北市結構工程技師公會112年11月17日(112)新北市結技(六)昭字第4432號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動工前完成結構委託審查。
- 54.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 55.第《5》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《68.09》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 56.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 57.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.(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。
- 59.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 60.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 61.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 62.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0271號

注意事項：

- 全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 63.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 64.臺北市建築管理工程處發文號：111-6237-A159會辦消防局，災害搶救科意見：本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 65.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 66.本案汽機車出入口面臨道路開口審查項目，經臺北市交通管制工程處112年3月25日北市交工設字第1123001658號函修正及112年7月21日北市交工設字第1123004437號函，本處無意見。
- 67.本建築物設置機械停車設備；該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 68.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。

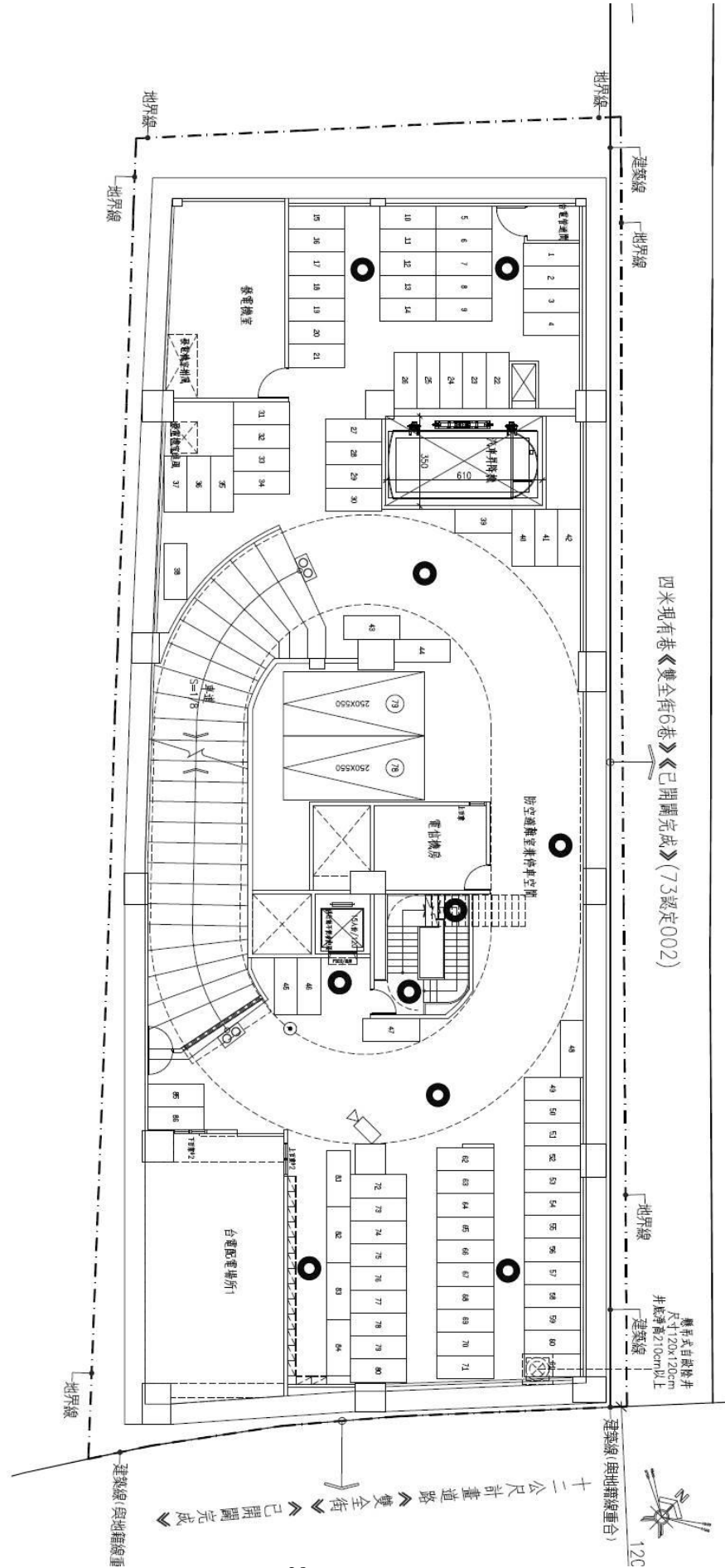


112.12.-1

附件二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖(F)

附件三之一、停車空間平面圖(B1)

地下一層平面圖 Scale 1/200



附件三之二、停車空間平面圖(____)

附件四、履約擔保機制-信託證明書



信託證明書

品嘉建設股份有限公司（下稱委託人）就座落臺北市北投區開明段二小段 245、246、247、248、249 地號計 5 筆土地開發興建住宅案（建案名稱：品嘉-箴品序，下稱本案）於建物興建完工前以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所訂履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，委託人爰於中華民國 112 年 05 月 16 日與凱基商業銀行股份有限公司（下稱受託人）簽訂信託契約書在案，由受託人於信託存續期間按信託契約書之約定管理本案土地及進行信託專戶興建資金控管。

受託人茲此聲明：

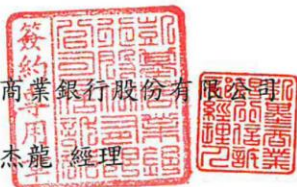
- 一、 本證明書僅供委託人依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」提供「不動產開發信託」之證明文件予買方使用。
- 二、 本證明書非完工承諾或任何履約保證。委託人不得使第三人誤認受託人有為任何承諾或保證，或誤認受託人係為買方管理信託財產之事。
- 三、 信託關係僅存在於委託人與受託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於委託人交付信託後方成為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬於信託財產，不受不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與委託人自行協商。受託人謹依法令及信託契約書之約定辦理信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 四、 因買賣契約所衍生之一切糾紛（包括但不限於買賣標的之廣告行銷、工程設計與施工、瑕疵擔保及債務履行等事項）均由委託人自行負責，與受託人無涉。委託人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委託人請求。

此致

品嘉建設股份有限公司

立證明書人：凱基商業銀行股份有限

信託部經理人：鍾杰龍 經理



中 華 民 國 1 1 2 年 1 2 月 0 5 日

預售屋不動產開發信託事項告知書

預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

茲為品嘉建設股份有限公司「品嘉-箴品序」預售屋預定買賣事宜，乙方委託凱基商業銀行股份有限公司為本建案興建資金、土地之受託人，負責於信託存續期間按乙方與凱基商業銀行股份有限公司簽署之信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用；並由安信建築經理股份有限公司擔任本建案工程及財務查核等事宜，以利本建案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。

本預售屋採不動產開發信託之履約擔保機制，茲依信託契約約定於買賣契約增訂以下事項：

第一條 本建案之預售屋不動產開發信託受託機構為【凱基商業銀行股份有限公司，連絡方式：(02)2751-6001】；本建案之起造人、建物受託機構為【安信建築經理股份有限公司，連絡方式：(02)2345-3377】；本案有提供續建協助，未來續建協助續建機構及起造人名稱及連絡方式同上列建經公司。

第二條 本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），甲方應依買賣契約『附件五-付款明細表』規定之期別及金額按時給付乙方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：凱基銀行 城東分行 8090072

戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶

帳號：（請填入虛擬帳號）

第三條 前揭信託專戶係乙方（即建方或合建雙方）將收取自甲方之買賣價金，交付信託予凱基商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，本不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。甲方就買賣契約之任何請求，應由乙方負最終履約責任。

第四條 為保障甲方權益及配合受託人建置查詢網頁，甲方知悉並同意乙方為辦理不動產開發信託之需，將買賣契約影本、甲方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，對甲方資料進行蒐集、處理及利用，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，受託人應負保密之責任。

第五條 甲方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與乙方，並非存在於受託人與甲方，甲方所繳價金於乙方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未

存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。甲方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址：[\[https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house\]](https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house)，查詢途徑為：[\[官網首頁→法人金融→法人信託→信託查詢專區→預售屋價金信託查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼\]](#)。甲方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽乙方或受託人處理。

第六條 為確保甲方權益，甲方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

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

第七條 乙方無法依約定完工或交屋時，甲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各項優先權利而受影響；甲方就其為受償部分，應依買賣契約之約定向乙方請求。

第八條 乙方無法依約定完工或交屋時，如受託人認為有需要通知甲方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本信託事項告知書之附件所載，為買賣契約之一部分，其效力及於甲方，甲方同意遵守受益權人會議之決議。

第九條 本信託事項告知書為買賣契約之一部分，且對於買賣契約之受讓人均繼續有效。本信託事項告知書之約定與買賣契約之約定如有不一致，本信託事項告知書之約定應優先適用。

第十條 甲方應繳買賣各期自備款價金(包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)，存入信託專戶。

甲方聲明：

- 一、 本信託事項告知書內容業經乙方充分說明，本人了解本信託事項告知書之內容構成買賣契約之一部分。
- 二、 本人已於合理期間內審閱本信託事項告知書內容之全部條款，對其內容充分瞭解。

甲方簽名：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件四、履約擔保機制-信託契約書

信託契約書

立契約書人：

委託人：財團法人真耶穌教會臺灣總會等 11 人

劉■■■、何■■■、何■■■

品嘉建設股份有限公司

受託人：凱基商業銀行股份有限公司



(地主，以下稱「甲一方」)

(地主，以下稱「甲二方」)

(甲一方及甲二方以下合稱「甲方」)

(建商，以下稱「乙方」)

(以下稱「丙方」)

與正本完全相符

緣甲、乙方就座落於臺北市北投區開明段二小段 245、246、247、248、249 地號等 5 筆土地及其地上建物依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建工程案（下稱「本專案」），暨甲、乙方（以實際賣方為準，以下皆同）擬將其於本專案項下可獲分配之房地以預售屋買賣定型化契約方式進行銷售，且與承購戶（以下稱「買方」）簽訂買賣契約（或其同義文件，以下皆同）。甲、乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理、運用，並進行信託專戶資金控管，按工程進度專款專用，同時由乙方另案委託安信建築經理股份有限公司（以下稱「建經公司」）擔任本專案建造執照起造人、建物（包含開發興建中之建物、興建完成建物及其附屬設備之所有權全部）之信託受託人及查核作業事宜，並簽訂「建築經理服務契約書」（副本乙份應提供予丙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所訂履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（以下稱「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

- 一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人，將本信託財產及本專案項下甲、乙方交付信託之信託財產共同管理、運用與執行信託事務以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第三條第二項所訂之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人，將本信託財產及本專案項下甲、乙方交付信託之信託財產共同管理、運用與執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專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。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案項下不動產信託財產之管理、處分；

(二) 信託存續期間對信託專戶興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；及/或

(四) 依本契約所載有關本專案項下不動產信託財產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷登記、抵押權內容變更、及其他與本專案相關之登記事宜。

三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲二方及乙方另與建經公司就本專案簽訂建築經理服務契約書（副本乙份應提供予丙方留存），由建經公司擔任建造執照起造人名義及建物（包含開發興建中、興建完成建物及其附屬設備之所有權全部）之信託受託人，以及辦理信託管理事務及查核作業（包含工程進度查核、財務稽核及第三人定期查核）等事宜。建築經理服務契約書之報酬或服務費用由乙方及建經公司自行議定，與乙方依本契約第十五條應支付之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

一、 委託人：甲、乙方。

二、 受託人：丙方（受託管理本專案興建資金及本專案土地）。

三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、乙方。惟於特定事由發生時，除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、 前項「特定事由」係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形（由丙方基於具體客觀事實合理判斷）。

五、 除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，本條所訂之受益人不得變更，甲、乙方無保留變更受益人、變更受益人之受益權或其他任何得支配或限制受益權之權利，亦不得將其受益權轉讓、設定質權或其他負擔或以任何方式處分予任何第三人。

六、 丙方因本信託對委託人及受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

七、 利害關係人：融資銀行，即提供本專案融資之凱基商業銀行股份有限公司授信部門。

八、 甲、乙方認知並同意倘丙方及融資銀行為同一主體時，不增減或影響丙方依約基於受託人之地位辦理信託財產之管理與處分之權利義務，亦不影響融資銀行基於對借款人之融資債權而享有之任何權利、請求或主張，不得因為其同時擔任本契

約之受託人而認其直接或間接享有本契約之任何信託利益。

第三條 信託財產

- 一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方以「凱基商業銀行受託信託財產專戶」名義於丙方城東分行開立下列信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款至第（四）款取得之款項。立契約書人皆同意並瞭解信託專戶內之資金如運用於新臺幣活期存款，該存款帳戶將開立於丙方銀行營業單位，由丙方以分別記帳方式處理，屬信託業法第 27 條規定之利害關係人交易：
 - （一）預售屋價金信託專戶：即「凱基商業銀行受託信託財產專戶（品嘉建設股份有限公司）收款專戶」、「凱基商業銀行受託信託財產專戶（劉[]）收款專戶」、「凱基商業銀行受託信託財產專戶（何[]）收款專戶」、「凱基商業銀行受託信託財產專戶（何[]）收款專戶」，資金來源為本條第二項第（二）款買方所繳預售屋價金及其他依約定存入或撥入之款項，上述信託專戶為計息帳戶。
 - （二）資金信託專戶：即「凱基商業銀行受託信託財產專戶（品嘉建設股份有限公司）資金專戶」，資金來源為本專案銀行融資款項、乙方自有資金、本條第二項第（四）款取得之款項及其他依約定存入或撥入信託專戶之款項，上述信託專戶為不計息帳戶。
 - （三）委建資金信託專戶：即「凱基商業銀行受託信託財產專戶（劉[]）資金專戶」、「凱基商業銀行受託信託財產專戶（何[]、何[]）資金專戶」，資金來源為本專案銀行融資款項、甲二方自有資金、本條第二項第（四）款取得之款項及其他依約定存入或撥入信託專戶之款項，上述信託專戶為不計息帳戶。
 - （四）除前三款約定之信託專戶外，甲、乙方同意經丙方評估認為有必要時，得另行開立信託專戶執行本契約信託事務。
- 二、本契約之信託財產（以下稱「信託財產」）係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - （一）本專案土地及地上舊有建物：甲方所提供之臺北市北投區開明段二小段 245、246、247、248、249 地號等 5 筆土地及其地上 20844、20824、20827、20089、20127、20808、20807、20915、21675、20801、22243、22244、22245 建號等 13 筆建物（明細詳附件二，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記並以實際辦妥信託登記予丙方者為準）。
 - （二）興建資金：係指買方所繳價金（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，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項、甲

二方及乙方自有資金（以下合稱「興建資金」）。

（三）其他依約定存入或撥入信託專戶之款項。

（四）丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

- 三、除法令另有規定或依本契約另有約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙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。
- 四、買方如係直接將買方所繳價金交付予甲、乙方者，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售屋價金信託專戶。甲、乙方未存入預售屋價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責，丙方不負受託管理及催討之責任。
- 五、除甲、乙方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，買方所交付之訂金亦須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、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 六、信託財產應以「凱基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，應由丙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

- 一、本契約之存續期間自簽約日起至本契約約定終止事由發生時止。信託存續期間經甲、乙、丙方共同書面同意得予延長；除本契約另有約定外，任何一方不得任意提前終止。
- 二、本契約終止或解除時，丙方仍依本契約處理信託或後續相關事務者，視為信託期間存續，乙方仍應依本契約第十五條約定給付信託報酬。

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，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙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、信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、依前項專款專用範圍申請動用信託專戶資金時，甲、乙方茲明示且不可撤銷（回）地同意與授權由乙方單獨出具書面指示及檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，

經丙方審核無誤後，始得動用；其中如屬營建工程費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用。乙方應提供經丙方認可之相關交易憑證、發票、甲二方或/及乙方所開立之付款支票影本（支票應載明收款人及劃有平行線，申請支付當期本案相關費用限為丙方銀行業務部門之支票存款戶始得適用，若自行代墊則不限定開票銀行，代墊款請領方式依本條第四項辦理）、工程請款文件、工程勘驗照片、工程勘驗紀錄表、承攬廠商出具之前期工程款收訖證明文件及（或）其他丙方要求之單據、文件及資料等及建經公司之工程進度查核報告書、專戶出款報告書及/或撥款報告書等（以下合稱「撥款文件」），做為信託專戶資金撥付本專案營建工程費用之依據。上開丙方要求之單據、文件及資料等如須由承攬廠商或其他第三人提供者，乙方應無條件負責於丙方通知日起五個營業日內取得並交付予丙方，不得以任何理由延遲或拒絕。

- 四、 除甲二方或/及乙方先行以自有資金支付本專案相關費用並經丙方查核確認承攬廠商已收訖款項或取得付款證明者，丙方得將款項依乙方出具之指示書內容撥付予甲二方或/及乙方外，丙方應直接撥付本專案相關費用予承攬廠商或（及）其他符合請款發票所載之收款人，不得經由甲二方或/及乙方或任何第三人轉付款，惟乙方應負責於丙方指定之期限內取得各該承攬廠商或（及）其他收款人出具之前期收訖款項證明文件並交付予丙方。甲二方或/及乙方認知並同意其並無請求丙方將款項撥付予甲二方或/及乙方之權利，且甲二方或/及乙方應使各該承攬廠商及其他收款人了解其均無直接向丙方請求付款之權利。
- 五、 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、乙方應於收到丙方通知後五個營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負責。
- 六、 甲、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。
- 七、 除法令及本契約另有約定外，丙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、乙方得要求丙方於十個營業日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 八、 本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，甲、乙方茲明示不可撤銷（回）地同意並授權由乙方單獨提出書面申請，即對全體甲、乙方發生效力與拘束力，相關法律責任皆應由甲、乙方自行負擔，如有違反本契約約定或相關法令規定者，丙方得拒絕之。甲、乙方應自行備妥相關文件交由丙方用印，相關登記規費及代書費用等由甲、乙方依合建契約書、委建契約書約定負擔。丙方因配合甲、乙方須對有關機關法人或人員出具切結書、

承諾書或約定責任者，概由甲、乙方負責履行，且於丙方出具前得要求甲、乙方出具其等共同具名相同內容之切結書、承諾書或約定，如因此對丙方造成損害與額外支出之費用，甲、乙方願負賠償責任，包括但不限於律師費、訴訟費以及第三人求償之損害賠償。如丙方請求，甲、乙方應提供必要之擔保。

九、 甲、乙方同意丙方應依乙方之指示（含相關之切結書、承諾書或約定）辦理土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、所有權移轉登記等不動產登記之一切手續及申辦建築執照、危老重建等相關程序，上開程序所需由丙方以土地所有權人名義出具同意書等相關文件，不須再另行取得委託人及受益人之同意，相關法律責任皆由甲、乙方自行負擔，且乙方應自行備妥相關文件交由丙方配合用印。相關登記規費及代書費用等由甲、乙方依合建契約書、委建契約書約定負擔。

十、 本專案信託不動產衍生之稅賦（包括但不限於地價稅及房屋稅），甲、乙方同意丙方於收到稅賦繳款通知書後，交付予甲方及/或乙方，由甲方及/或乙方自行依合建契約書、委建契約書約定負擔繳納，並於繳納後提供完稅證明予丙方留存。若甲方未於繳納期限前繳納，乙方應代為繳納，相關權利義務由甲、乙方自行釐清及找補金額，概與丙方無涉。

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限制者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

（一）丙方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。

（二）丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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）丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙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、 建經公司非本契約之受託人，丙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務契約書對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另與甲、乙方及丙方簽訂建築經理服務契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對建經公司不負監督或管理之責。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙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、 丙方就本專案所負之責任以本契約所約定者為限，並以本契約所實際收受之信託報酬總額為損害賠償上限。但法令另有規定者不在此限。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 如有以下之情事者，甲、乙方（包括其繼承人或繼承人）應即通知丙方，如因怠於通知致使丙方誤認而生損害者，由應通知之一方負責：
 - （一） 甲方之行為能力變更或死亡。
 - （二） 甲、乙方之姓名、名稱或住址、地址變更。
 - （三） 乙方公司法定代理人或章程變更；或有決議解散公司、申請或經他人申請重整、破產或撤銷公司登記之情事。
 - （四） 受益人或信託財產歸屬權利人有所得稅法第七條所規定之非中華民國境內居住之情形。
- 二、 甲、乙方（地主及建商）分別與共同聲明並擔保如下：
 - （一） 乙方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司；甲方為具有完全行為能力之自然人或依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之財團法人，且並未經法院為監護或輔助之宣告，如其簽署及履行本契約須取得任何第三人之同意或授權者，甲方已確實取得該等同意或授權。
 - （二） 甲、乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲、乙方及代表或代理甲、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） 甲、乙方已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容，甲、乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲、乙方之公司章程或甲、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。

- (四) 甲、乙方均非依法不得受讓本信託財產權之人。
 - (五) 本契約絕無以損害甲、乙方債權人之權利為目的。
 - (六) 因買賣契約個別糾紛(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、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。
 - (七) 甲、乙方聲明已依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規定建立內部控制制度。
- 三、甲、乙方應提供本契約之影本或證明文件予買方,並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。
- 四、於信託存續期間,甲、乙方應逐案就下列事項,每六個月提供經建經公司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;如甲、乙方有財務情況異常,或有甲、乙方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲、乙方未能妥善處理時,丙方亦得要求該甲、乙方於收到通知後之三十日內依前項規定提供經建經公司查核之報告。
- (一) 甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲、乙方告知丙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。
- 五、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或丙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲、乙方應按丙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 六、於信託存續期間,經丙方同意,甲、乙方就下列情形得免依第四項之規定出具查核報告:
- (一) 本專案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記之時點,距前次提出報告時僅餘畸零月數,則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後,信託目的已達成,甲、乙方仍繼續辦理銷售,尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時,並經甲、乙方出具聲明書;或丙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 七、甲、乙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、乙方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

八、甲、乙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) 建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本建案無提供續建協助或未完工程續建承諾。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資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、乙方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，甲、乙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丙方，並同意丙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，丙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙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丙方與甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於甲、乙方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於丙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：[\[https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house\]](https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house)，查詢途徑為：[官網首頁→法人金融→法人信託→信託查詢專區→預售屋價金信託查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲、乙方或受託機構處理。
- (五) 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、乙方請求。
- (六) 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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲、乙方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道

及方式通知丙方：

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

九、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

十、甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙方自行負擔。

十一、買賣契約或委任契約書如有變更、無效、解除或終止之情事者甲、乙方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

十二、甲、乙方基於預售屋買賣有關出賣人之責任（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、乙方自行負擔。另因甲、乙方依合建契約書/委建契約書進行房地交換所發生之稅捐、規費及代書費等，依合建契約書/委建契約書約定之支付及納稅義務人各自負擔。

十三、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方及融資銀行：

- （一）無故連續停工達三個月以上；
- （二）無法如期完工；或
- （三）違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲、乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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、乙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、乙方應出具申請書，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丙方，經丙方查核無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 三、丙方有權向甲、乙方查明存入信託專戶款項之性質，甲、乙方或買方如有將價金

誤入信託專戶之情形，應由甲、乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，由丙方將甲、乙方或買方誤存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。

- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲、乙方解除時，甲、乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。甲、乙方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 五、 丙方若接獲買方書面通知其與甲、乙方就買賣契約發生糾紛時，丙方應將買方之書面通知轉知甲、乙方，甲、乙方同意於該紛爭解決前，丙方得就該買方所繳價金之數額（以下稱「爭議款項」）保留於信託專戶，且甲、乙方同意不得申請動用爭議款項。若買方通知丙方時，信託專戶之餘額少於爭議款項時，則丙方得僅先行保留信託專戶現有餘額，後續如有款項存入信託專戶時，再陸續優先保留至爭議款項之總額。丙方應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依本契約第十九條第一項第一款之約定結算返還予甲、乙方，如甲、乙方無法依約定完工或交屋時，則將依本契約第十九條第一項第二款之約定，將該筆保留之爭議款項計入可供分配之信託財產，依受益權比例分配予所有買方。
- 六、 前述各項所訂或其他相類之情形，甲、乙方同意並授權由乙方單獨提出書面申請，即對全體甲、乙方發生效力與拘束力，相關法律責任皆應由甲、乙方自行負擔。丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，甲、乙方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應每季底決算日後十五個營業日內編製前一季信託財產目錄及收支計算表送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後七日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約書變更為建經公司。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方及融資銀行。

- 三、 本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，與丙方無涉。
- 四、 乙方應取得承攬廠商出具之「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」、「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承攬人切結書（原承攬人）」、「變更承攬人申請書」等書類文件，其中「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」由融資銀行保管，其餘書類由建經公司保管，且若承攬廠商無故停工達三十日以上，或完工進度落後達六十日以上，或發生工程承攬合約有關乙方（或建經公司）得解除或終止合約之條款約定時，乙方應即通知丙方及融資銀行。乙方因故變更承攬廠商時亦應即通知丙方及融資銀行。

第十二條 續建機制

- 一、 本專案有續建機制，續建機制啟動事由為：乙方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經丙方或/及建經公司以書面催告未獲改善等情事。
- 二、 於續建機制啟動事由發生時，丙方或/及建經公司得邀集本專案之關係人（包括但不限於甲方、乙方、營造廠商、融資銀行等）或/及專業人士進行研議評估是否續建。有關續建方案之成立，如乙方未能提出具體解決方案或甲方及其他地主未能提出經過半數之人同意之具體解決方案時不得表示反對意見，並應視為甲、乙方同意丙方、建經公司及本專案之關係人全體同意之續建方案。若決定進行續建者，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理（包括但不限於取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等），悉依續建執行計畫辦理。
- 三、 續建執行計畫包含但不限於：
 - (一) 續建資金：資金來源、金額及相關利息費用等。
 - (二) 債務順序：續建完成後結算信託財產時，應清償或負擔債務（含信託報酬）之順序。
 - (三) 續建完成後之處理：釐清信託管理事宜之一切債權債務後，將所餘信託財產結算返還甲、乙方。
 - (四) 續建資金之取得方式及運用順序。
 - (五) 續建機制進程序。
 - (六) 銷售紛爭處理原則。

- 四、 續建方案成立後，由建經公司或丙方、建經公司指定之專業第三人逕行接管，協助工程之興建，乙方不得異議，且應無條件配合工程之交接。甲、乙方同意並完全授權及委任丙方、建經公司或丙方、建經公司指定之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本契約作為前開全權授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任未經丙方、建經公司書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。本條文不得解釋丙方或/及建經公司有完工保證或續建承諾之義務，且乙方原應負擔之責任（包括但不限於瑕疵擔保責任）仍由乙方自行負責。有關丙、建經公司協助續建之報酬，依續建執行方案約定辦理，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，如有不足者，依本契約第十六條約定辦理。
- 五、 本專案完成續建後，除續建執行方案另有約定外，丙方應先辦理結算並依序清償規費、信託費用（含已代墊甲方或乙方應負擔費用）、信託報酬、本專案之融資本息、續建相關費用（續建期間未受償者）、工程費用及其他委託人應負擔之未付費用，如有剩餘房地及信託專戶款項則依本契約相關規定辦理。
- 六、 本契約之信託關係，在續建至信託財產結算與返還（如有信託財產）之期間，信託關係視為存續。
- 七、 如依前述各項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲、乙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，於次月十五日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 甲、乙方茲明示且不可撤銷（回）地同意與授權由乙方提供買賣契約之範本或影本及統一彙整前項買方所繳價金明細予丙方，乙方所提供之價金明細如有任何虛偽或錯誤之處，除應由甲、乙方自行對買方負責外，倘丙方因此受有任何損害時，甲、乙方應對丙方負擔賠償責任
- 三、 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲、乙方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知丙方之管道及方式。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第四項查核報告發現有不符或遲延或未依約提供之情事而甲、乙方未於期限內提出說明、補足或改善；

(二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

(三) 甲、乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

(四) 本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。

四、 甲、乙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。

五、 甲、乙方交付丙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲、乙方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲、乙方應負違約責任，丙方得停止甲、乙方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權非經丙方同意不得以任何形式轉讓、設質、設定負擔或處分予他人。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、 乙方應支付丙方辦理信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由乙方及丙方另以書面約定，該約定並視為本契約之一部分。

二、 建經公司之報酬或服務費用（如有）另依甲、乙方及乙方與建經公司所訂之建築經理服務契約書之約定辦理。

三、 本契約如經協議終止或因可歸責於甲、乙方之事由，致丙方不能為委任事務之處理者，乙方仍應按第一項約定，給付丙方全部之報酬。

四、 若乙方不為前各項報酬之支付時，丙方得逕自信託財產內取償或得逕行處分信託財產用以償付本契約之信託報酬及相關費用，包括但不限於各項稅款及相關處理費用等。

五、 乙方如未依約定支付丙方各項報酬或費用者，丙方得停止處理本信託事務，並得以不少於五個營業日之事先書面通知甲、乙方，終止本契約。

六、 本信託關係無論係基於任何原因而消滅時，丙方依本契約約定已收取之各項報酬及費用均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還任一筆報酬或費用。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

一、 除另有約定外，信託報酬及下列支出與費用由甲、乙方負擔，丙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、乙方補償、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) 丙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) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 前項之情形，縱各該稅捐、費用或債務之支付或請求時期係於本信託關係消滅後，甲、乙方仍應於丙方指定之期限內，對丙方負完全清償之責。
 - 三、 本條第一項所訂情形，如甲、乙方未於本契約所訂之期限或丙方指定之期限內全數給付予丙方，且未提供經丙方認可之足額擔保者，甲、乙方同意丙方得停止處理本信託事務，並得以不少於五個營業日之事前書面通知甲、乙方，終止本契約。
 - 四、 丙方管理、運用、處分及分配信託財產以及處理本信託事務相關之稅捐申報、繳納、扣繳及其他稅務處理事宜，應依照中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第十七條 本信託契約之變更

- 一、 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，得經甲、乙、丙方及受益人同意後，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。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲、乙方依據合建契約書/委建契約書約定負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（指本建築建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項及第十條第二項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一且經融資銀行同意時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲、乙方已向丙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、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

(三) 甲、乙方與丙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，並經丙方確認甲、乙方所稱之情形無誤者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲、乙方已向丙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十九條第一項第一款之約定辦理。

(二) 前項第二款所稱甲、乙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，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲、乙、丙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

(一) 信託關係因信託目的已完成或依本契約其他約定終止而消滅時，除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，丙方應依甲、乙方指示將信託財產返還甲、乙方後，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，丙方得要求甲、乙方提出澄清或說明，丙方亦得將信託財產返還甲、乙方，由甲、乙方自行釐清爭議。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，應返還予甲、乙方，如有不足，由應負擔之一方負責償還，並視為丙方對信託財產有處分權，應負擔之一方就丙方處分信託財產之結果不得異議。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、乙方自行處理。如尚存有甲、乙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所定「特定事由」時，除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲、乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各

買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲、乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 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，丙方應即依甲、乙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。
5. 丙方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、乙方未依本契約或合建契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還應負擔一方之信託財產，並得處分應負擔一方之信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

第二十條 違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第八條第四項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形或丙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲、乙方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲、乙方仍未於期限內提出說明、補足或改善，丙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 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、乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第二十一條 資料利用及個人資料保護

- 一、 甲、乙方瞭解並同意丙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、乙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲、乙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，提供予丙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、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方應將其基本資料及簽章樣式留存（附件三）於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲、乙方發生公司合併或更名等事實時，甲、乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲、乙方承受公司負責。
- 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以掛號郵寄或親自遞送之方式送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲、乙方於行銷、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、乙方而非其買方，甲、乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。甲、乙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、乙方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。

第二十四條 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保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 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、 甲方及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，他方應保守秘密。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 依本契約約定應由甲、乙方向丙方出具書面申請或同意與書面指示者，甲、乙方茲明示且不可撤銷（回）地同意與授權，除係屬甲方單獨之事由外，皆得由乙方單獨出具書面申請或書面指示予丙方，即對全體甲、乙方產生效力並成為合法有效之法律文件，對全體甲、乙方有絕對之拘束力及執行力，甲、乙方絕無異議。
- 四、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲、乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，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。
- 五、 甲、乙方間或甲、乙方與第三人間就本專案有關事務而有所爭議或發生訴訟時，應由其自行解決之，丙方縱為名義上之所有權人，但並無義務協助處理或配合辦理。甲、乙方同意丙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行與該相關爭議或訴訟相關之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本契約處理信託事務。
- 六、 因不可歸責於丙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，縱以丙方名義為之，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，應由甲、乙方負擔。
- 七、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 八、 合建契約書/委建契約書中約定有關之信託條款與本契約之約定若有不一致情形時，應依本契約約定辦理。
- 九、 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。
- 十、 甲、乙方如對本契約之內容有任何疑問，可洽詢丙方信託部人員，如有申訴事件須處理，可依下列方式與丙方聯絡：客戶服務專線(02)2232-1296，丙方受理申訴案件後，將依內部申訴處理程序給予適當回應及處理。甲、乙方如屬於金融消費者保護法第四條規定之金融消費者，且依前述約定向丙方申訴未獲回應或不服處理結果時，得向金融消費評議中心申請評議，金融消費評議中心專線：0800-789-885。
- 十一、 本契約所稱營業日，係指丙方對外營業之日。
- 十二、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。

十三、甲、乙方同意丙方及受丙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗委託人或任何利害關係人。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約製作正本壹式壹份，由丙方收執，另由丙方製作註明「與正本完全相符」之副本壹拾伍份，由甲、乙方各自收執乙份為憑，並提供影本乙份予建經公司留存。

第二十八條 防制洗錢及打擊資助恐怖主義

- 一、丙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資助活動之目的，對甲方、乙方、其實質受益人、高階管理人員（包括但不限於董事、監察人、總經理及財務主管等）、帳戶關係人（如代理人、代表人及被授權人）及交易對象（以下合稱「甲、乙方關聯人」）於法令許可之範圍內所執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二項至第五項所列情形，丙方均毋須對甲、乙方或其關聯人承擔任何損害賠償責任。
- 二、丙方於發現甲、乙方或其關聯人為受經濟或貿易制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體或為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之時，丙方得拒絕簽約、逕行暫時停止與甲、乙方各項交易與業務往來、逕行關戶或終止業務往來。
- 三、丙方於簽約過程或簽約後定期或不定期審查甲、乙方及/或其關聯人身分作業或與甲、乙方進行交易認為必要時（包括但不限於：懷疑甲、乙方及/或其關聯人涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求甲、乙方於丙方所定期間內提供必要個人或公司資料、或對交易性質與目的或資金來源進行說明；若甲、乙方拒絕或遲延提供前開之資料或相關資料及說明未妥適合理，丙方得拒絕簽約、逕行暫時停止與甲、乙方各項交易與業務往來、逕行關戶或終止業務往來。
- 四、倘甲、乙方之交易有違反丙方洗錢防制打擊資恐相關政策或有疑似不法或異常交易、洗錢交易或資恐活動之虞，丙方得拒絕簽約、逕行暫時停止與甲、乙方各項交易與業務往來、逕行關戶或終止業務往來。
- 五、倘甲、乙方或其關聯人未依丙方要求即時提供英文戶名以辦理洗錢防制打擊資恐審

查作業時，前述人員茲此授權丙方得自行代為翻譯並以之進行相關審查作業。

第二十九條 外國稅收遵從法(FATCA)遵循聲明

- 一、甲、乙方及其代表人了解對美國稅務身分之不實聲明將會違反美國法令而被科以罰則，並同意將據實申報其於美國稅法下之納稅身分。美國稅務身分之定義悉依美國相關稅法之規定為準（包括但不限於美國公司、法人、公民、居民、綠卡持有人及有實質居留之人等）。
- 二、除非契約上已註明甲、乙方具有美國稅務身分，茲聲明甲、乙方並非具有美國稅法規範適用之美國稅務身分。
- 三、將來倘若甲、乙方成為美國公司、法人、公民、或有美國永久居留權或具其他美國稅務身分時，甲、乙方及其代表人應主動於三十日內通知丙方。
- 四、甲、乙方或其代表人主動告知或經丙方合理懷疑甲、乙方具美國人或其他美國稅務身分而詢問時，甲、乙方及其代表人有據實告知之義務，並同意依實際狀況簽具美國 IRS 之「W-9」、「W-8BEN」或「W-8BEN-E」等相關表格，並應同時依美國相關稅法規定出具及提供所需文件予丙方。
- 五、若拒絕提供甲、乙方 FATCA 相關資料，丙方可終止信託契約，因終止契約所造成之費用損失，由甲、乙方負擔。
- 六、如甲、乙方及其代表人未履行上開義務者，同意賠償丙方因未遵守美國相關稅賦法令之規定而可能遭受/支付之任何支出、損失、罰款或其他類似款項。

第三十條 誠信經營條款

- 一、甲、乙方知悉丙方人員有要求或收受佣金、回扣或其他利益之行為時，應立即據實將此等人員之身分、要求或收受之方式、金額或其他利益告知丙方，並提供相關證據且配合丙方調查。甲、乙方如有提供或承諾佣金、回扣或其他利益予丙方人員之行為時，丙方得向甲、乙方請求信託報酬總金額百分之二十之懲罰性違約金及損害賠償，並得自返還之信託財產中如數扣除。
- 二、甲、乙方如涉有不誠信行為之情事（包括但不限於甲方或其負責人對他人行賄、收賄、提供非法政治獻金、或涉嫌內線交易、非常規交易等），丙方得隨時無條件終止或解除本契約。
- 三、甲、乙方如涉及違反企業社會責任（包括但不限於勞工權益保障、環境維護、消費者保護等），對環境與社會造成顯著影響時，丙方得隨時終止或解除本契約。

附件一：受益權人會議規則

附件二：本專案土地及地上舊有建物

附件三：簽章樣式留存（與本契約分別存放）

附件四：蒐集、處理及利用個人資料告知書

甲、乙方（含其代表人/負責人/代理人）確認已由丙方依甲、乙方能充分瞭解之方式說明本契約書重要內容及揭露相關風險，甲、乙方並經丙方依個人資料保護法履行告知義務（詳如附件四）。

立契約人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內取得並審閱前開全部條款內容，並且已充分瞭解與知悉各該條款內容與有關各項重要權益，始同意簽章於後。


立契約書人：

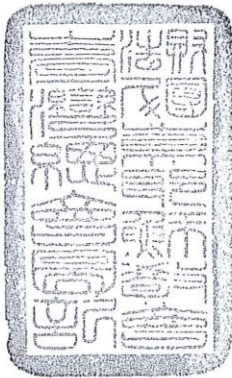
甲一方：財團法人真耶穌教會臺灣總會

法人代表：王明昌 

通訊地址：臺中市北屯區松竹路二段180號


電話：04-2243-6960


對保人	
對保日期 112. 4. -7	




甲一方：卓

身分證字號：E

通訊地址：

電話：



對保人	
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：楊
身分證字號：A1
通訊地址：Y
電話：C



5楊

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：楊
身分證字號：A
通訊地址：台
電話：C



楊

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：鄭
身分證字號：Y1ZU3
通訊地址：台北
電話：28



37

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：連
身分證字號：F1
通訊地址：台
電話：69



627

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：李
身分證字號：A2
通訊地址：台
電話：C



121

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：李
身分證字號：A12
通訊地址：47
電話：81

李

47

對保人	劉承慧
對保日期 12. 4. 13	

甲一方：賴
身分證字號：Y2
通訊地址：31
電話：0

賴

31

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：李
身分證字號：F2
通訊地址：20
電話：00

李

20

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲一方：楊
身分證字號：Y1
通訊地址：1
電話：00

楊

1

對保人	劉承慧
對保日期 112. 4. 13	

甲二方：劉
身分證字號：Q1
通訊地址：嘉
電話：(05)



對保人	
對保日期：112. 4. 22	

甲二方：何
身分證字號：Y1
通訊地址：/
電話：



08号

對保人	
對保日期：112. 4. 28	

甲二方：何
身分證字號：Y1
通訊地址：>
電話：09



28

對保人	
對保日期：112. 4. 28	

乙方：品嘉建設股份有限公司

負責人：徐秀蘭


徐秀蘭





統一編號：27717891

通訊地址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電話：02-7709-5588

對保人	
對保日期：112.5.11	

丙方：凱基商業銀行

代表人：董事長  no H  rtamini

代理人：信託  龍 經理

統一編號：86517321

通訊地址：10488 台北市中山區南京東路三段224號8樓

電話：02-2751-6001

中華民國 112. 5. 16 年 月 日

附件五、付款明細表

付款明細表												
期別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
繳款日期	113/07/05	113/08/05	113/09/05	113/10/05	113/11/05	113/12/05	114/01/05	114/02/05	114/03/05	114/04/05	114/05/05	
工程進度	土方開挖工程	土方開挖工程	地下室施工	地下室施工	地下室施工	地下室施工	地下室施工	地下室施工	地下室施工	地下室施工	基礎版完成	
比例	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	
房屋價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
土地價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
車位價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
期別	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
繳款日期	114/06/05	114/07/05	114/08/05	114/09/05	114/10/05	114/11/05	114/12/05	115/01/05	115/02/05	115/03/05	115/04/05	115/05/05
工程進度	1F底板完成	2F底板完成	3F底板完成	4F底板完成	5F底板完成	6F底板完成	7F底板完成	8F底板完成	9F底板完成	10F底板完成	11F底板完成	12F底板完成
比例	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%
房屋價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
車位價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
期別	24	25	26	27	28	29	30	銀行貸款		交屋款		合計
繳款日期	115/06/05	115/07/05	115/08/05	115/09/05	115/10/05	115/11/05						
工程進度	13F底板完成	14F底板完成	15F底板完成	16F底板完成	17F底板完成	18F底板完成	領取健照					
比例	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.33%	0.34%	75%	5%			100%
房屋價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
車位價款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※領取健照、銀行貸款及交屋款以實際公司正式通知為基準

附件六、室內工程變更特約條款

室內工程變更特約條款

- 一、 如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於乙方書面通知之指定期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認，如甲方僅以口頭或電話申請辦理將不生效力；此項變更申請以壹次為限。
- 二、 甲方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下個樓層為原則。其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等均不得要求變更，甲方不得要求乙方為將來加建準備或違建施工。
- 三、 申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說配合工程進度辦理，並需親自簽認之，且不得違反建管法令之規定。如申請變更項需拆除或改造部分為已完成工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。
- 四、 本工程可變更設計項目如左：
 1. 室內隔間與設備部分：
 - (1) 室內隔間變動（管道間除外）、門框門扇移位、地坪及牆面材料變更。
 - (2) 加減電器插座、開關或保全設備。
 - (3) 加減給水配置（如水龍頭）。
 - (4) 退還地坪及牆面材料。
 2. 乙方提供甲方選擇裝修材料色樣項目，僅限室內之地坪及牆面材料（以乙方提供之樣品為範圍）。
- 五、 甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則（詳如本約第七條）辦理變更項目計價，其計算結果應通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳追加款，視同無條件取消工程變更要求，乙方有權拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次扣抵結清。雙方無法簽認時，為免耽誤工期，乙方將依原設計施工。
- 六、 若乙方提供之室內設備、材料或色系不符甲方之要求，則得退還甲方該設備或材料之價款，由甲方交屋後自行施工。惟甲方不得要求自行提供材料，再交由乙方代為施工。
- 七、 追加減帳計算原則：
 1. 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及材料分析計算。

2. 單價計算：依乙方承包商所估算之價格為準。
3. 水電工程：以水電承包商所估算之價格為準。
4. 費用收取：依辦理變更後之加減帳金額加計百分之十工地管理費。

立合約書人：

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

代刻印章及使用授權書

授權人：_____（以下簡稱甲方）

立授權書人

被授權人：品嘉建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「品嘉一箴品序」_____樓第_____戶及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方就印章授權事項約定如下：

- 一、 本授權書依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條之規定訂定之，甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方應於交屋時交還甲方。
- 二、 本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 1. 本契約房地及車位產權移轉登記及抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、銀行貸款開戶並領取貸款之用。
 2. 稅捐申報。
 3. 水、電及電信之申請及變更。
- 三、 乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 四、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立。

立授權書人：

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(代表人)：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

委辦貸款約定書

委託人： _____（以下簡稱甲方）

立約定書人

受託人： 品嘉建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「品嘉一箴品序」_____樓第_____戶及（法定停車位、自設停車位）為（地下第一層之平面式停車位、地下第二層之_____式停車位、地下第三層之_____式停車位、地下第四層之_____式停車位、倉儲式停車位），停車位共計_____個，因現金不足以支付房屋總價款，特委託乙方代辦貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：本委辦貸款金額為新台幣_____元整，甲方同意由乙方代辦申請貸款（含選定貸款金融機構）之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部份價款。甲方並應於對保同時，開立與委辦貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票交付乙方，俟乙方領取金融機關貸款後無息退甲方，如甲方違反本約時，乙方得行本票債權。

第三條：獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，委託人悉願依照貸款機構之決定，依約履行義務。辦理期間，如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、備齊所需之證件會同辦理，甲方不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾乙方通知期限仍未履行時，依本約第五條處理。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補。

第五條：倘因政府法令或金融機構貸款政策改變或甲方貸款條件不合，不能核准或核貸金額少於預定貸款時，或甲方阻止銀行撥付貸款至乙方無法取得貸款時，甲方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額，否則乙方即得行使上開本票債權，乙方得解除契約

並訴請甲方退還建物及土地所有權。

第六條：甲方未履行本約各條之約定時，乙方得依買賣契約書第八條之約定處理。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時應即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證。

立約定書人：

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

自洽貸款約定書

立約定書人：_____（以下簡稱甲方）茲因甲方向品嘉建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買乙方興建之「品嘉一箴品序」_____樓第_____戶及（地下第一層之平面式停車位、地下第二層之_____式停車位、地下第三層之_____式停車位、地下第四層之_____式停車位、倉儲式停車位），停車位共計_____個，甲方欲自行向金融機關辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：

- 一、 本自洽貸款金額預定為新台幣_____元整，甲方自洽金融機關申辦貸款之一切手續，並於貸款核准後由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之房屋價款。甲方並應於對保同時，開立與自洽貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票或支票交付乙方，同時簽立撥款同意(授權)書於銀行及乙方，俟乙方領取金融機關貸款後，本票無息退還甲方，如甲方違反本約時，乙方得行使本票或支票債權。
- 二、 甲方申請銀行貸款核准辦理對保同時，應向該銀行書面切結同意其逕為撥款予乙方，甲方不得要求銀行撤回或終止乙方領款之權利。甲方應將銀行撥款帳戶之存摺與載明貸款金額並已蓋章之取款條交予乙方保管，乙方取得核撥之貸款同時將存摺返還甲方。

第三條：甲方應於接到乙方通知日起之二十日內，將第十八條所約定之所有手續證件交付乙方，俾向自洽之貸款金融機構辦妥貸款對保；倘因甲方貸款條件不合，致使貸款金額不足或無法貸款時，概由甲方自行負責。甲方應於接到乙方通知後七日內將不足金額以現金向乙方壹次全部繳清。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，甲方應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補，抵押設定之手續由乙方指定之地政士統籌辦理。

第五條：甲方自洽貸款除應辦妥貸款對保等一切手續，並應於本約第三條之約定期限內辦妥左列事項、證件交予乙方，否則甲方願依本約第六條處理。

- 一、 甲方及自洽貸款之金融機關應依第二條所有情況，預先蓋妥向地政機關辦理抵押權設定登記書表之用印，供乙方將產權移轉與抵押權設定

同時向地政機關辦理登記。

二、 甲方應簽立撥款委託書交付自行接洽貸款之金融機關辦理登記。

第六條：甲方未履行本約各項條款之約定時，乙方得依買賣契約第八條之約定處理。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證，有效期間自簽訂之日起至乙方領取貸款且甲方應履行之義務均已履行完畢之日為止，逾期本契約自動作廢。

立約定書人：

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

附件十、使用分管協議書

使用分管協議書

立協議書人：_____（以下簡稱甲方）茲因購買「品嘉一箴品序」座落於台北市北投區開明段二小段 245 地號等 5 筆土地基地上_____樓第_____戶，除同意遵守本樓住戶管理規約之相關規定外，對分管事項已充明瞭並同意遵守下列使用分管條款：

一、 共有共同使用部分：

1. 係指本大樓全體住戶共同分擔部分。共同使用部分除停車位及車道面積另計外，係指本大樓全體住戶共同分擔部分。包括一樓之門廳、一樓～二樓管委會空間、各樓層梯廳、各層樓電樓梯間、公共管道間、地下一～四層之機電設備、台電配電室及進風排風管道、防空避難室（扣除車位部分）、屋突層之消防水箱、水箱，屋突層之昇降機房及其依法令應列入共同部份之項目皆屬之，除共有約定專用部分外，上述項目不得約定由特定人使用。

二、 共有約定專用部分：

1. 本大樓地面層除特定之斜線部分，按房屋平面圖(附件二之三)所示，由一樓之住戶真耶穌教會專用，其約定專用之管理費依車位數計平面車位、機車位管理費，其餘未約定部分供全體住戶共同管理使用。
2. 本大樓十一樓 A1、A2、A3 及十四樓 A1、A2、A3 及十六樓 A1、A4、A5、A6、A8、A9 戶因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露台之住戶專有管理使用，與其他各戶無涉，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。

三、 外牆及結構使用限制：

1. 本大樓周圍上下及外牆面屬全體區分所有權人共有，任何人不得私自裝設違規招牌、鐵架、鐵窗、鐵門與其他搭建物，若有實際需要且為法規所許可時，應協調管委會召開會議討論，製定統一型式裝設之。

四、 甲方對本分管協議所列內容已完全明瞭同意，若有因約定專用而發生使用受益之費用者，甲方於簽訂本買賣契約時同意其受益之費用已分攤於各戶買賣總價內。

五、 本分管協議書內容經承購人及原始起造人簽署後，同意在區分所有權人大會決議列入住戶管理規約，不得修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼承人，以拘束各該繼承人受讓及承擔本協議書之權利及義務。

六、 本分管協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份，另一份影本轉交管委會留存。

立協議書人：

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

汽車停車位分管約定書

立約定書人：_____（以下簡稱甲方）茲因買受「品嘉一箴品序」汽車停車位，座落於台北市北開明大同段二小段 245 地號等 5 筆土地基地土地上，同意訂定分管約定如下：

甲方購買汽車停車位設置於本大樓（地下第一層之平面式停車位、地下第二層之_____式停車位、地下第三層之_____式停車位、地下第四層之_____式停車位、倉儲式停車位），停車位共計____個，為建照執造核准之停車空間如附件三之一、二（停車位空間平面圖）。停車位之產權登記屬共同使用部分，應隨同區分所有建物所有權共同移轉。為便於使用管理，甲方同意以分管方式行使其車位之權利，於預先分別劃定之範圍內為使用、收益、管理，並同意本分管約定之效力及於日後之繼受人，甲方有義務告知其繼受人，以資永續遵守，特此承諾。

立約定書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、裝潢(修)工程切結書

裝潢 (修)：工程切結書

立切結書人：_____購買「品嘉一箴品序」座落於台北市北投區開明段二小段 248 等 5 筆土地基地上第 _____ 樓 _____ 戶 房屋 1 戶，於交屋後如有裝潢(修)工程願無條件遵守本買賣契約書第十二條之施工標準、及住戶管理規約(附件十三)第十一條之規定辦理；若有違反各項規定之情事者，願接受管理委員會或代管之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整，於裝潢(修)工程完成無損公共設施，並將環境清理，經管委會、管理公司或品嘉建設股份有限公司書面認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

住戶管理規約

本品嘉一箴品序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：

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- (1) 本大樓地面層除特定之斜線部分，按房屋平面圖(附件二之三)所示，由一樓之住戶真耶穌教會專用，其約定專用

之管理費依車位數計平面車位、機車位管理費，其餘未約定部分供全體住戶共同管理使用。

(2) 本大樓十一樓 A1、A2、A3 及十四樓 A1、A2、A3 及十六樓 A1、A4、A5、A6、A8、A9 戶因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露台之住戶專有管理使用，與其他各戶無涉，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

1. 汽車停車位之產權登記屬共用使用部分，為建造執照核准之停車空間，依本預售屋買賣期約書附件十一汽車停車位分管約定書約定，為約定專用部分使用。
2. 共用使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)停車空間之使用管理：

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

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

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制：

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙

逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：

1. 無其他共用設施設置。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

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。

第五條 本大樓區分所有權人或住戶應分擔下列費用，真耶穌教會為獨立管理除外

一、經常管理費：費用項目如下，按月繳交。其收費標準按所持有之房屋坪數分擔費用，暫訂每坪每月壹佰元整，汽車停車位平面車位暫訂每位每月捌佰元、機械車位暫訂每位每月壹仟元，機車停車位暫訂每位每月貳佰元，約定專用部分按所持有之坪數分擔費用，暫訂每坪每月參拾元整(以管理費三分之一價計)。若須調整，需經區分所有權人會議決議。

1. 公共水電費及戶外庭園管理維護費用。
2. 清潔費用之分擔。
3. 公共設施之維護管理費及雜費。

二、各戶水電費由各戶自行負擔。

三、臨時負擔費用：本大樓公共設施之更新或增設所需費用，由全體區分所有權人或住戶共同平均分擔。

四、各項管理費用每月月底結算，翌月五日前公佈，由所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向管委會繳納，如有疑問得向管委會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開至少一次。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數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，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：

- 1.採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

- 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、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：

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

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

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分

之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準依各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (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_____萬元以上(含)，經____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____%計算。(留空待簽)

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指

其工程金額符合：

1. 新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會

議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為

之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

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

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承

租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

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

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專

有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件及保管及閱覽管理規定：詳如附件三。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

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

第三十條 本規約訂立於民國____年__月__日。

第三十一條 本住戶管理規約於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。嗣後如欲變更或廢止，應經本大樓全體區分所權人大會表決同意，否則甲方不得片面作無效之主張。

甲方簽認：_____ 身份證字號：_____

購買戶別：_____樓第_____戶

(112 建字第 0271 號建造執照)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日