

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號： 00201(流水號)

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址				E-Mail
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 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 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
	土地：	坪	面積：	
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價
	<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				
<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>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： _____</p>				
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

第一聯：業務部(白) 第二聯：財務部(藍) 第三聯：客戶(紅)

契約審閱權

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：裕英建設有限公司

房屋土地預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：裕英建設有限公司

茲為『青田玉』房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市大安區金華段二小段 387、387-1、391、390、392、393、394、396、396-1、396-2、397 地號等計十一筆土地，面積共計 357 平方公尺(107.99 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「青田玉」編號第 戶第 樓（共計 戶），為主管建築機關核准 110 年 11 月 23 日 110 建字第 0306 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 1、2）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間
為 地上 地面 地下層 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 5.5 長公尺，寬 2.5 公尺，高 1.85 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 13.97 平方公尺（4.23 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3)。

(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。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積 391.22 平方公尺 / 共有部分總面積
1746.54 平方公尺 × 100% = 22.4%

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

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「青田玉」第 戶第 樓，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 2577.97 平方公尺 (779.84 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)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 平方
公尺 (坪)及雨遮 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「青田玉」共有部分總面積計 1746.54 平方公尺 (528.33 坪)；專有部分總面積計 2577.97 平方公尺 (779.84 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「青田玉」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，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

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

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

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

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

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

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

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，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，由上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部（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(附件 4)。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 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。

買方應依工程完成之進度所訂定付款明細表(附件 5)之規定繳款，並於賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書送達七日內（以中華郵政郵戳為憑），以現金或即期支票如數壹次繳清，或直接匯款或無摺存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

繳款專戶：

解款銀行：上海商業儲蓄銀行股份有限公司松江分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：7191353□□□□□□□□

第八條 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

本契約地下層共三層，總面積 755.91 平方公尺(約 228.66 坪)，扣除本契約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 391.22 平方公尺(約 118.35 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(附件 6)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 05 月 23 日之前開工，民國 116 年 02 月 22 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以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、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (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。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬

分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （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 30 日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 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。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外。

保固範圍及期間：

- (1) 房屋主要結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．）負責保固十五年。
- (2) 機械設備（公設水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備、監控對講保全設備）、衛浴設備、防水之瑕疵、外部裝修飾材，保固一年。固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚及其它如瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機等電器設備之瑕疵，自賣方通知之交屋日起，保固一年。至於各種燈泡、安定器、各種電池、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環等屬消耗品材，賣方不負保固之責。
- (3) 外部裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，保固二年（保固期間石材之日常清潔維護由各所有權人或管理委員會負責）。公設植栽因環境條件因素不一，保固一年。
- (4) 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。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）負責保固一年，未涉及結構之防水工程保固一年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

保固期間之保養、維護費用等（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，非保固範圍內。

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____仟____佰____拾____萬____仟元整，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，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方委託賣方申請貸款

如買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂（如附件 7「代刻印章及用印委託書」）及（附件 8「代辦貸款委託書」），並依該委託書履行各項約定，買方應於房地產權登記前，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得貸款金額後，應即返還原買方簽發之本票。

五、買方不辦理貸款

買方不辦理貸款時，買方應將原貸款金額於賣方通知辦理房地產權移轉過戶用印同時，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。

六、有下列情事之一，為可歸責於買方：

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
2. 買方拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
3. 買方拒絕出具全部撥款委託書。
4. 買方主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款

七、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，倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或買方貸款條件不合時，致不能獲得貸款或申貸金額未達申請金額時，依第十八條規定辦理。若已辦理完成土地、房屋產權移轉予買方，買方應配合返還房地產權予賣方及塗銷買方申請貸款金融機構之抵押權等相關作業及文件。

第十九條 貸款撥付

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

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

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

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十七條 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，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十一條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，買方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、買方同意本建物 B1 戶一樓後方之法定空地，由緊鄰之住戶約定專用並善盡管理人之義務與使用，其他住戶不得主張因有所有權而要求一併使用權及處分權。(如：附件 10 約定專用同意書)
- 三、本建物其他共用部分，由管理委員會依權責運用及管理維護。
- 四、本建物約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合，均無異議。
- 五、買方充分認知上述條款已規劃為本建物住戶規約草約(附件 11)之內容，嗣後經區分所有權人會議決議追認。本契約房屋及其土地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典當人、借用人、受讓人或其他關係而占有人約定遵守本條款及本建物住戶規約草約之義務，且日後出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受約定。

第三十二條 通知及送達

雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址有變更應即時以書面掛號通知他方變更，未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，均以中華郵政郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十三條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人須留其基本資料

姓 名：

身分證字號：

連絡住址：

電 話：

為送達代收人，雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十四條 連帶責任約定

買方為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予賣方後始得簽約。

第三十五條 代刻印章

買方委託賣方代刻印章乙枚，並由賣方負責保管，專為辦理本案下列用途：

- 一、 建築物有關之產權登記、移轉申報、撤銷及領取、返還。
- 二、 水、電瓦斯之申請過戶等手續用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立本契約(附件 7)「代刻印章及用印委託書」。

本契約之附件如下

附件 1：建築執照影本

附件 2：房屋平面圖

附件 3：汽車停車空間平面圖

附件 4：價金信託條款資料

附件 5：付款明細表

附件 6：建材設備表

附件 7：代刻印章及用印委託書

附件 8：代辦貸款委託書

附件 9：撥款授權書

附件 10：約定專用同意書及範圍平面圖

附件 11：青田玉公寓大廈管理草約

附件 12：建照圖

立契約書人

買方：

身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：裕英建設有限公司

法定代理人：楊文堅

公司統一編號：53937203

公司地址：台北市大安區和平東路三段 117 號 4 樓

公司電話：0928270422

不動產經紀業：

名稱：菩真廣告行銷有限公司

公司統一編號：55646617

負責人：詹乙根

公司地址：台北市內湖區瑞光路 132 巷 81 號 3 樓

公司電話：(02)27926501

不動產經紀人：

身分證字號：

地址：

連絡電話：


中 華 民 國

年

月

日

【附件 1】 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照存根				110建字第0306號			
起造人姓名	裕英建設有限公司 楊文堅			住址			
設計人姓名	陳柏宏			事務所名稱	陳柏宏建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層50戶		
建築地點	地址	大安區龍安里和平東路一段193號2樓 共10筆 詳見附表					
	地號	大安區金華段二小段0387-0000號 共11筆					
各層面積總計	騎樓	36.84m ²	建築面積	200.18m ²	基地面積	騎樓	39.64m ²
	其他	3943.2m ²				其他	317.36m ²
發照日期	110年11月23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57個月內竣工		
工程造价	\$ 61,027,094 元			使用執照字號			
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	259.87	3.15	(防空避難室)(機房)共22筆 (詳見附表)				
總計:						3980.04	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
							

110建字第0306號



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存根附表

110建字第0306號



建築地點： 大安區龍安里和平東路一段193號2樓
大安區龍安里和平東路一段193號3樓
大安區龍安里和平東路一段193號4樓
大安區龍安里和平東路一段193號5樓
大安區龍安里和平東路一段195號
大安區龍安里和平東路一段195號2樓
大安區龍安里和平東路一段195號3樓
大安區龍安里和平東路一段195號4樓
大安區龍安里和平東路一段195號5樓
大安區龍安里和平東路一段193號

使用分區：

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)
第三種住宅區

地號： 大安區金華段二小段0387-0000號
大安區金華段二小段0390-0000號
大安區金華段二小段0392-0000號
大安區金華段二小段0394-0000號
大安區金華段二小段0396-0001號
大安區金華段二小段0397-0000號
大安區金華段二小段0387-0001號
大安區金華段二小段0391-0000號
大安區金華段二小段0393-0000號
大安區金華段二小段0396-0000號
大安區金華段二小段0396-0002號

建築物概要： A棟地下001層、面積:259.87m²、高度:3.15M、用途:(防空避難室)(機房)
A棟地下003層、面積:236.28m²、高度:8.2M、用途:(停車空間)
A棟地上001層、面積:196.12m²、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),(第十九組)一般零售業甲組
A棟地上003層、面積:206.72m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積:206.72m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積:207.47m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上009層、面積:207.47m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上011層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上013層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上015層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物002層、面積:29.62m²、高度:2.65M、用途:(機房)
A棟地下002層、面積:259.87m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)(水箱)
A棟騎樓、面積:36.84m²、高度:4.2M、用途:騎樓
A棟地上002層、面積:208.09m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積:206.72m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積:206.72m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積:207.47m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上010層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上012層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上014層、面積:207.47m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:29.62m²、高度:5.0M、用途:(梯廳)
A棟突出物003層、面積:29.62m²、高度:1.35M、用途:(水箱)

雜項工作物： 圍牆:長度43.05m、高度1.8m
水溝:長度107.74m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期:《109》年《6》月《30》日(法令適用日期:109年6月30日)。



注意事項：

2. 建築地點：大安區龍安里。
3. 實設空地《119.98》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：《杰林工程顧問有限公司》，結構工程技師：《林猷堯》技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，土木技師：《章致一》技師。
7. 電機專業技師：《松興機電顧問有限公司》，機電工程技師：《陳順添》技師。
8. 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。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1627.01》平方公尺(含有產程1322.95平方公尺，無產權部分304.06平方公尺)，共《10》戶。拆除門牌：《臺北市大安區和平東路一段193號、193號2樓、193號3樓、193號4樓、193號5樓、195號、195號2樓、195號3樓、195號4樓、195號5樓》由陳柏宏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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：65建(大安)(和東)字第023號，原使用執照：66使字第0668號。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於中報第一次樓板勘驗(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。
13. 未設置空氣調節設備。
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，於中領使照前，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. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
17. 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，其設計圖說於中報放樣勘驗前，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查。
18. 中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 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。
23. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度57.34公尺，尚無影響飛航安全。
24. 基地內退縮無遮層人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
25. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮層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。
26. 拆除執照(含合併建之拆除部份)，應於中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。
27. 建造執照(含雜項執照)應於中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。
28. 建造執照(含雜項執照)於中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。
29. 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1218.5立方公尺，於中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。
30. 停車空間繳納代金《32》部機車停車位，代金新台幣《7,104,369》元，應於中領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
31. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年7月6日北市都建字第1093058884號函核准重建計畫其獎勵容積為382.97平方公尺該容積獎勵額度為18%在案；實際使用獎勵容積為382.97平方公尺該容積獎勵額度為18%，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。
32. 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，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
33. 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，經台北市土木技師公會中華民國110年2月19日北土技字第1102000687號函認屬可行；詳細結構設計應於中報放樣勘驗前完成結構委託審查。
34. 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。



臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0306號

注意事項：

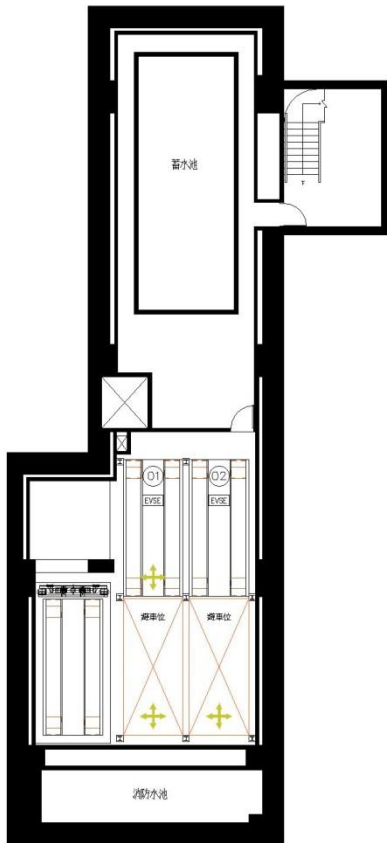
- 35.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 36.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 37.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予並報拆除。
- 38.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 39.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)



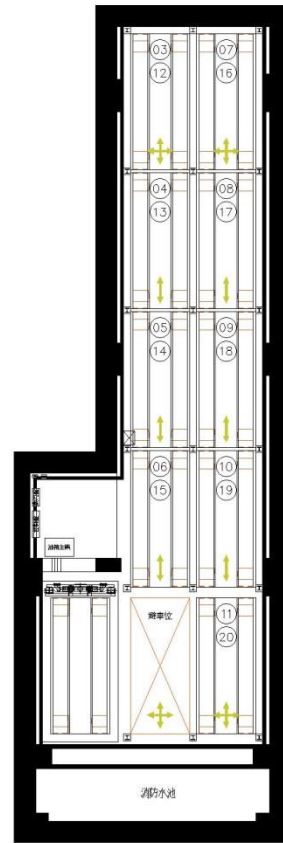
【附件 2】 房屋平面圖影本

本戶房屋平面圖

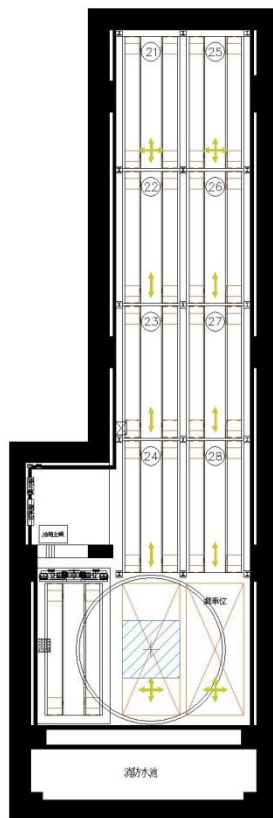
附件 3：汽車停車空間平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖 (一)



地下三層平面圖 (二)

附件 4：價金信託條款資料

緣裕英建設有限公司就位於臺北市大安區金華段二小段 387、387-1、391、390、392、393、394、396、396-1、396-2、397 地號等計十一筆土地上新建「青田玉」案（以下稱本開發案）已與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下簡稱上海銀行，即預售屋價金之受託機構）於中華民國 113 年 5 月 28 日簽訂價金信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、裕英建設有限公司（以下稱賣方）為符合民國 100 年 05 月 01 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制及『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』（以下簡稱信託履保機制應行注意事項）等規定為目的，同意將其預售房地所應收取之承購戶買賣價金信託予上海銀行。
- 二、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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上海銀行建置查詢網頁，買方同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予上海銀行，並同意上海銀行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、信託履保機制應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，上海銀行應負保密之責任。
- 四、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」-【青田玉】收款專戶，帳號為 7191353□□□□□□□□，解款行為上海商業儲蓄銀行松江分行。
- 五、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上海銀行與賣方，並非存在於上海銀行與買方，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方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於上海銀行之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。查詢網址為：【<http://www.scsb.com.tw>】，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。
- 六、上海銀行網頁上依個別買賣契約所收價金之信託金額等相關資訊，係由上海銀行依據賣方所提供之資料公告，買方倘對本網站之資訊內容有任何疑問，應逕洽賣方或上海銀行處理。
- 七、賣方與上海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。
- 八、價金信託之受益人為賣方而非買方，上海銀行非為買方受託管理信託財產，惟當發生賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，惟其請求將因稅費、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。
- 九、上海銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，上海銀行不負受託管理之責。
- 十、本開發案完成建物所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與上海銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十一、於賣方無法依買賣契約約定完工或交屋之情形，如上海銀行認為有召開受益權人會議之需要時，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詳如信託契約之附件二「受益權人會議準則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。

- 十二、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、信託履保機制應行注意事項之相關規定及本開發信託契約之約定辦理。
- 十三、本信託條款業經賣方向買方充分說明其內容，並提供買方於年月日攜回審閱（審閱期至少五日）。

買方簽認：

簽認日期：



上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

信託契約編號：P-7111305001A

委託人：楊 [REDACTED]、裕英建設有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

中華民國 113. 5. 29 年 月 日

上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

立契約書人：

委託人：楊 [REDACTED] (以下稱「地主」)
裕英建設有限公司 (以下稱「建方」，與「地主」合稱「甲方」)

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司 (以下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市大安區金華段二小段 387、387-1、390、391、392、393、394、396、396-1、396-2、397 等地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）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」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，依本契約之約定專款專用。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資金控管及專款專用；
- (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價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。甲方就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。
- 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五條、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「上海商業儲蓄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起至本契約依法或本契約第十六條消滅或終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；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(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。甲方(即受益人)瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位，屬信託業法第 27 條規定之利害關係交易。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約約定進行資金控管及專款專用，除本契約另有約定外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，由各該所屬之委託人對乙方為具體特定之運用指示(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。除該信託資金所屬之委託人另有書面同意者外，不得由其他第三人對乙方為運用指示。
- 四、甲方同意，得由乙方開立不計付利息之新台幣活期存款信託專戶乙戶，以供買方繳納預售屋價金；並由乙方依建方之書面指示，將買方所繳價金分別撥轉至各該委託人所屬之信託專戶。
- 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，或有不足之處時，甲方應於收到乙方書面通知後五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。
- 六、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處，或有不符信託目的之情形，乙方應書面告知甲方，並得不遵從該指示。
- 七、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。
- 八、若發生信託財產或信託受益權遭保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約約定事務。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

- 一、 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。
- 二、 信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，計算甲方之各類所得額並填發扣繳憑單，由甲方併入當年度所得額申報。

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、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「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、 乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方為依法成立之法人，其代表簽署人係經完全合法授權簽訂本信託契約（法人適用）。
- (二) 甲方因本信託契約及相關買賣契約讓與或受讓資產而有涉及公司法第185條或類此需經公司會議決議之規定者，均已符合相關程序並取得完全合法之授權（法人適用）。
- (三) 甲方為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及各方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (四) 甲方絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循各方之企業社會責任政策，如有違反且經受託人認定對環境與社會造成顯著影響，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (五) 甲方保證（包括應確保聲明人及其人員）絕無提供、承諾、要求或收受不法佣金、回扣或其他不正當利益，如發生有前揭提供、承諾等任一情事者，聲明人應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知受託人，同時提供相關證據且配合受託人調查。受託人如因此而受有損害時，得向聲明人請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除（法人適用）。
- (六) 甲方聲明應符合環境保護及相關法令之規範。聲明人同意應儘量使用在地原物料及對環境負荷衝擊低之再生物料，及儘最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治措施和控制技術，減少溫室氣體排放，使地球資源能永續利用（法人適用）。
- (七) 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（法人適用）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。
- (八) 本契約並非以損害本契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭甲方之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願賠償乙方一切損害。
- (九) 甲方依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由甲方負擔，乙方並得予以

信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由甲方負責補足之。

(十) 甲方交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，甲方應負責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，乙方有權自行訴訟或和解，其因此產生的一切費用，甲方願負全部賠償之責任。若因糾紛或訴訟致甲方交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

(十一) 如信託財產或乙方因前三項情形致自有財產遭聲請假扣押或假處分者，甲方應於假扣押、假處分程序所定期間內，提供資金予乙方以支付該項程序反擔保所需金額。

(十二) 甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂立契約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂立契約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與上述訂立契約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

(十三) 甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

(十四) 甲方間或甲方與他人間因本專案訂定之契約（包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約），其相關權利及義務，為依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之完整範本、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，至少每半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；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經會計師查核之報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。

(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 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。乙方得派員或委託其他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。

七、 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。查詢網址為：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約之受益權金額將隨信託財產繳納各項稅費等所需費用而逐漸減少。

(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，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二所載，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。

(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乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、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。

九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲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。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、發生「特定事由」時，甲方應立即通知乙方，且乙方得拒絕甲方申請提領信託財產。如甲方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方，本項同）發生損害時，甲方應負如下責任：

(一) 致他人受有損害時，甲方應自行對他人負損害賠償責任。

(二) 致乙方因不知甲方有發生「特定事由」所載情事，而將信託財產依本信託契約約定交付予甲方，致買方受有損害時，甲方應對買方負損害賠償責任，乙方無須負任何責任。

(三) 致乙方因而受有損害或須對買方負損害賠償責任時，甲方應對乙方負損害賠償責任。

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、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，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、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方

該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 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）於收受前開文書後十五日內，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，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供載有前揭資料之買賣契約擇要影本供乙方留底備查，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，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）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）本契約第十七條第一項第（二）款第4目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轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本信託契約信託事務之信託報酬由甲方負擔，其計算與支付方法由甲方與乙方另行約定之。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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 本契約之消滅及終止

- 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，即指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「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) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第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，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 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于買方：

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應將信託財產返還甲方；如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。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，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。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，其款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二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簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向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 風險承擔及預告

- 一、 乙方不承諾擔保本金或最低收益率。
- 二、 甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。
- 三、 因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方（即受益人）或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

第二十條 個人資料保護

- 一、 本契約之個人資料之當事人〔含自然人及法人之（法定）代理人、輔助人，本條約定均同〕同意受託人得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」（以下稱告知書）所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意告知書所載受託人以外之其他個人資料

利用對象(包括通匯行、財金資訊股份有限公司及財團法人金融聯合徵信中心等，以下合稱前揭機構)，得於履行本契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意受託人得於履行本契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

- 二、甲方(即受益人)同意乙方就處理信託事務相關事項(如資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等)，於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。
- 三、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。

第二十一條 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，如甲方發生更名或公司合併(法人適用)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，均按本契約所載之通訊地址以平信或掛號送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址或最後變更之通訊地址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 委託人/受益人（以下合稱受審視對象）同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。
- 二、 受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易（包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等）：
 - (一)疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。
 - (二)受審視對象、受審視對象之關聯方（包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人（指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供者、受審視對象為實質受益人或擔任負責人或其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人或其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。
 - (三)對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。
 - (四)持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。
 - (五)提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
 - (六)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。
 - (七)建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。
 - (八)建立業務關係對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，或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。
 - (九)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫（包括但

不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理(或交易)服務，一部或全部終止本(信託)契約：

(一)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、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。

(二)受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四)依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五)受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

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、 甲方同意如有會計師為依本信託契約約定辦理相關查核時，得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項（包括但不限於甲方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等）。
- 三、 甲方因本專案與他人訂定之契約（包括但不限於買賣契約）如有與本契約內容約定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本契約所約定者為準。
- 四、 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，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 五、 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。
- 六、 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。
- 七、 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；本契約共製作正本壹式參份，由甲、乙方各執壹份為憑。

附件一：上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

附件二：受益權人會議規則

立契約書人：

甲方即委託人：楊

身分證字號：

通訊地址：

電話：

楊

甲方即委託人：裕英建設有限公司

負責人：董事 楊文堅

統一編號：53937203

通訊地址：台北市大安區和平東路3段117號4樓

電話：(02) 2396-5502

乙方即受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

代表人：董事長 李慶吉

代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部

協理 謝淑惠

通訊地址：台北市中正區仁愛路二段16號2樓

電話：(02)2356-8111

中華民國 113 年 5 月 29 日

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務，茲聲明/同意下列事項：

- 一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)茲此確認業經 受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容，並同意 貴行蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。
- 二、立書人聲明於訂定本信託契約前，已逐條審閱，並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下：
 - (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
 - (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
 - (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
 - (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險)，其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔，受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
 - (五) 紛爭處理及申訴管道：
 1. 24小時客服專線：0800-003-111 或(02)2552-3111，受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
 2. 受託人網站之「意見信箱」：service@scsb.com.tw。
 3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人：楊 [REDACTED]、裕英建設有限公司

中華民國 113. 5. 29 年 月 日

附件 5：付款明細表

期款數	付款期別	應付金額	實付金額
1	訂金	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
2	簽約金	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
3	外飾完成	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
4	領取使用執照	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
5	水電接通	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
6	產權移轉完成 金融機構貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
7	交屋款	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
價款總計		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	

附註：

- 一、買方應按本付款明細中約定之付款金額，依工程進度繳付賣方。
- 二、付款，除簽約款外，應依已完成之工程進度所定附款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 三、如賣方未依工程進度所定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 四、賣方收款憑證概依賣方開立之發票為憑。

附件 6：建材設備表

壹、建築結構及外觀

※結構

- 一、本大樓經由專業合格結構技師經過電腦程式精算，全部基礎、樑、柱、樓板皆依建築主管機關核定圖樣施工，採用鋼筋混凝土(RC)結構，結構基礎採用筏式基礎，擋土措施為連續壁工法，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則規範，並為特別加強建築性能，特將各層住戶樓板結構厚度為 15 公分。
- 二、本大樓使用之鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，確無輻射汙染；使用之預拌混凝土，符合氣離子國家檢測標準，並由廠商出具合格證明。

※外觀設計

建築物造型沉穩雅緻，採用磁磚、金屬、石材及其他材料相互搭配處理；一樓景觀亦配合建築物外觀做整體規劃，融合細部設計塑造整體建築藝術之美，並依法設置無障礙物標誌。

貳、公共空間

※壹樓門廳

- 一、地坪及牆面採石材、耐麗石薄板，搭配木作、塗料等材料作整體精心規劃設計，平頂採耐燃立體造型天花板搭配典雅 led 燈照明設計。
- 二、設置管理員室、大樓中央監控系統、對講設備以及住戶專用信箱。
- 三、大門採金屬、原實木或複合材料藝術造型門，搭配高級中央監控門鎖及五金配件。

※壹樓梯廳

- 一、入口門廳整體設計，採石材或耐麗石薄板，搭配木作、塗料等裝飾。
- 二、採用矽酸鈣板造型暗架天花，搭配燈光設計。

※電梯廳

全棟各層電梯廳，地坪及牆面採用石材作整體設計處理，平頂及造型天花並搭配燈光。梯廳門扇採用烤漆鋼板防火門。公共樓梯間地坪、踏步鋪設專用止滑磚；牆面及天花採綠建材水泥漆，搭配木質扶手。

參、電梯設備

採用崇友或永大自動控制乘客電梯二部，規格如下。

- 一、設置可通往全棟各樓層(屋突一層至地下一樓)之客用電梯一部，規格九人份，速度每分鐘 105M 之自動控制電梯。
- 二、設置可通往全棟各樓層(十五層至一樓)之緊急、行動不便者用乘客電梯一部，規格十人份，速度每分鐘 105M 之自動控制電梯。

肆、二樓(含)以上室內建材隔間

- 一、隔戶牆採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆，牆厚十五公分。
- 二、室內隔間及部分管道主要採輕質灌漿隔間牆。

※門扇

- 一、玄關門：採用鑄鋁鋼木門，搭配 USA 百年品牌科技大門鎖：Yale 三合一電子鎖，具備密碼觸控、卡片感應以及機械鑰匙三種開門方式及不鏽鋼門檻，兼具美觀大方及居家安全。
- 二、室內門：臥室門採用實木門框及實心木門扇附水平門鎖及門止。
- 三、浴室門：採用塑鋼門。含通風百葉並附水平門鎖，搭配天然或人造石材門檻。
- 四、廚房門：實木門框及實心木門扇附水平門鎖。
- 五、後陽台門：採三合一通風鋁門，並附水平把手與紗窗。

※地坪

- 一、客廳、餐廳、臥室及走廊鋪設，採用白馬或三洋或皮爾卡登綠建材 60×60 公分拋光英磚。
- 二、廚房採用 30x30 公分地磚。
- 三、浴室採用 30x30 公分地磚。
- 四、陽台採用 20x20 公分地磚。

※牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室及走道，牆面採虹牌或得利綠建材乳膠漆。
- 二、廚房牆面採 30x60 公分白馬或三洋或皮爾卡登綠建材高級壁磚。
- 三、浴室牆面採 30x60 公分白馬或三洋或皮爾卡登綠建材高級壁磚。

※平頂

- 一、客廳、餐廳、走道、臥室平頂採虹牌或得利綠建材水泥漆。
- 二、廚房平頂採耐燃矽酸鈣板天花，採綠建材乳膠漆搭配照明。
- 三、浴室平頂採矽酸鈣板天花搭配照明。
- 四、工作陽台平頂採鋁企口天花板搭配照明。
- 五、綠建材乳膠漆採用虹牌或得利綠建材乳膠漆。

※窗戶

二樓以上住家內採用中華氣密窗，氣密性 2 m²/hr m³ 等級，並附紗窗(固定窗則無)，依整體建築規畫配置，面臨和平東路之玻璃欄杆採厚度 6+6mm 之膠合玻璃其它則採用 8mm 之清玻璃。

※廚房設備

- 一、依各戶合約圖面，配置不同尺寸之 goater 品牌系列造型設計廚具，檯面採用人造石、面板乙烯煙貼膜+UV 鏡面護膜、抽屜底板以塑合板裝置。
- 二、A1、D1、D2 戶採用 Rinnai 等級家電設備，配有高級雙口瓦斯爐，抽油煙機及落地式雙門抽屜臭氣型烘碗機等設備，另有不銹鋼水槽及伸縮水龍頭，A2、A3、A5 戶則配 IH 電晶爐。

※衛浴設備

- 一、主浴室面盆皆採用壁掛式臉盆、單槍冷熱水龍頭。配件另附明鏡與毛巾桿，浴室臉盆下裝高級浴櫃。
- 二、主、客浴室採用 PANASONIC 免治馬桶座。
- 三、主浴室淋浴間採高級花灑淋浴柱，依空間規劃淋浴拉門，並加贈高級多功能暖風機。
- 四、客浴室採長腳面盆、高級花灑淋浴柱，依空間規劃淋浴拉門與並加贈高級多功能暖風機。
- 五、馬桶、臉盆與龍頭、淋浴柱、暖風機、毛巾架，等設備採用 PANASONIC 或 TOTO 品牌配置。

※陽台

各戶工作陽台分別設置洗衣機專用冷水龍頭及插座與排水孔，並裝設升降曬衣架乙組。

伍、空調設備

- 一、各戶預留空調冷媒管所需穿樑套管及室內機排水口位置。
- 二、冷氣室外機放置位置由建方統一規劃(各戶一處)，配合外觀作整體美化，並預留主機所需專用電源出口及排水。

陸、電視、電話、網路設備

※電視、電話設備

各戶客廳、臥室預留電視及電話插座，方便住戶使用，有線電視線路由建方洽該區有線電視系統業者佈線，裝機及收視費用由住戶依有線電視系統業者計費標準繳費。屋頂統一設置社區共同數位天線。

※網路設備

大樓網路至各戶弱電箱，於客廳、主臥室皆預留網路插座，日後住戶可自行申請裝置相網路設備。

柒、電器設備

- 一、全棟住戶供電採用單相三線式 110V/220V(最高 75 安培)，並設置獨立電錶。
- 二、公共用電部分採用三相三線 220V 供電並設公共電錶。
- 三、各戶室內電燈開關、插座採用 PANASONIC 或 TOSHIBA 廠牌大型面板，開關面板附夜間指示燈。
- 四、各戶開關箱內設置東元、士林廠牌之無熔絲開關。
- 五、浴室、廚房、工作陽台之插座迴路附漏電斷路器。
- 六、各戶於客廳與廚房冰箱各設置乙組紅色自動切換插座出口，停電時自動改由大樓發電機供電使用。
- 七、廚房依空間配置設置電器專用插座。
- 八、本棟電管使用南亞、大洋廠牌之 PVC 管及專業 CD 管，電線、電纜採用太平洋、華新麗華、大亞、華榮等廠牌。

捌、給排水設備

- 一、自來水經總表至地下室儲水池，再送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水表分送各戶使用。
- 二、屋頂水箱內貼易潔面磚，保持用水品質。
- 三、冷熱給水管、自來水揚水幹管採用不鏽鋼管材質，熱水給水管並外加保溫被覆，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，使其震動減至最低。
- 四、污、排水管採用南亞、大洋 PVC 管材質，雨水、空調排水及透氣管採用南亞、大洋 PVC 管材質，如法規另有要求，將以法規為準。
- 五、各戶給水管之水平幹管部分採暗管配置。

玖、發電機系統

地下室設置全新自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電，可供應全棟必要之公共照明、緊急升降梯、給水泵浦、汙排水泵浦、消防設備、防盜及保全系統及各戶客廳與冰箱緊急插座用電。

壹拾、門禁安全系統與設備

- 一、設置多重管制感應門禁系統，於壹樓門廳入口、地下室梯廳入口、電梯車廂，均配有感應讀卡設備。
- 二、一樓門廳、地下室梯廳與停車空間、屋頂層、車道入口、電梯車廂與大樓四周均於適當位置設置攝影機，二十四小時錄影監控。
- 三、地下層停車空間、屋頂平台均設有與管理中心連線之緊急連絡對講機或緊急求救鈕。
- 四、各戶裝設智慧型彩色影像防盜對講保全主機，住戶可透過各戶玄關門外之影像門口機過濾訪客及通話，以及呼叫管理中心對講聯繫；玄關門安裝磁簧感應偵測器，於玄關大門外可感應啟動防盜系統，若遇有災害發生(如防盜、緊急求救、瓦斯漏氣)，會立即通知管理中心，便於管理中心人員作迅速及適當的處理。
- 五、各戶客廳主機及與各戶下載手機門禁 APP 即可與住戶對講機連線,查詢住戶保全狀態，如有災害發生,壹樓管理中心管理對講機也會連線住戶災害警報。
- 六、A1、D1、D2 戶廚房均設有瓦斯偵漏設備。
- 七、地下室蓄水池、汙、廢水設備、屋頂水塔、發電機油槽均設監控設備，保持與管理中心連線，如有異常立即發出訊號至管理中心。

壹拾壹、消防安全設備

- 一、所有消防設備均依照政府消防法規設置施工，經消防單位檢查合格。
- 二、消防栓火警系統：各層設有消防栓箱及火警綜合控制盤。
- 三、安全標示系統：出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。
- 四、滅火器：各層皆依消防法規規定，於適當位置設置 ABC 乾粉滅火器。
- 五、地下室：設置自動泡沫滅火設備及全新自動發電機組，符合消防法規規定。
- 六、自動火警警報系統：各層依消防法規規定設置火警感知器，管理中心設置火警授信總機，隨時監控各樓層之安全狀況，緊急疏散住戶人員。
- 七、緊急廣播系統：各樓層設置緊急廣播喇叭，連接至管理中心之廣播主機，火警或異常時，由管理中心作必要之廣播，緊急疏散住戶人員。
- 八、管理中心設置火警授信總機、緊急廣播主機、監控系統主機等設備。
- 九、各戶室內依消防法規規定，於 11 樓層以上之樓層須設置自動灑水設備與感知灑水頭。

壹拾貳、垃圾處理設備

於地下一層設置垃圾集中冷藏空間，由管理委員會委託廠商定期清理與消毒，維護社區衛生。

壹拾參、瓦斯申裝事項

各戶設獨立瓦斯表，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。其基地範圍外之外管線與安全設備費用按照瓦斯公司核算金額由全體安裝戶平均負擔。瓦斯錶由客戶依搬遷時間自行申請，申請費用由客戶自行負擔。

壹拾肆、停車設備

- 一、汽車採單車道規劃出入，進出管制方式採用遙控器，設有車行指示燈號。
- 二、一樓汽車道出入口，採用滑升門做車行管制，並設有 CCTV 攝影監視系統和防水閘門。
- 三、停車場採水平循環式（棋盤式）機械停車設備。

壹拾伍、屋頂

- 一、屋頂層配置景觀植栽與休憩區，地坪採用防水塗料、防水毯、PS 板隔熱材及地磚，更達防水、隔熱效果。
- 二、屋突層設置傳統或放電式避雷針設備。

壹拾陸、特別約定事項

- 一、本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：廚具、衛浴設備、磁磚、地坪石材等)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，甲方應同意由乙方統一選定。
- 二、石材、磁磚等建材其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異。

代刻印章及用印委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立委託書人

受託人：裕英建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購座落於臺北市大安區金華段二小段 387、387-1、391、390、392、393、394、396、396-1、396-2、397 地號等計十一筆土地上賣方所興建之「青田玉」編號 戶樓(含地下層編號第 號汽車停車位等，共計 位)之房屋土地產權持分登記，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「房屋土地預售屋買賣契約書」第十八條第四項之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本契約房屋土地產權持分移轉登記、撤銷及貸款抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用。
 - (二) 本契約房屋土地產權持分移轉登記前，賣方得使用本印章向財團法人金融聯合徵信中心辦理貸款資格查詢等相關手續之用。
 - (三) 稅捐申報。
 - (四) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 四、賣方不得將授權印章使用於本委託書以外之任何用途，否則賣方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 五、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制。
 - 一、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三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得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
 - 二、本委託書授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑特立此書存查。

立委託書人

買方：

姓名：

身分證號：

通訊地址：(同主約)

連絡電話：(同主約)

賣方：

公司名稱：裕英建設有限公司

代表人：楊文堅

公司統一編號：53937203

公司地址：台北市大安區和平東路3段117號4樓

公司電話：0928270422

中 華 民 國 年 月 日

代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人
受託人：裕英建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購座落於臺北市大安區金華段二小段 387、387-1、391、390、392、393、394、396、396-1、396-2、397 地號等計十一筆土地上賣方所興建之「青田玉」編號 戶 樓 (含地下層編號第 號汽車停車位等，共計 位)。特委託賣方全權辦理貸款事宜，此項貸款委託辦理，倘若有差額產生時，則依「房屋土地預售屋買賣契約書」第十八條辦理，雙方並同意議定下列有關委託及規定事項：

第一條 房屋土地及汽車停車空間總價內之部分價款計

新台幣新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整 (即本契約【附件 5】「付款明細表」約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 委辦貸款辦理方式如下：

- 一、買方同意委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。
- 二、買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、預立取款 (含取款條、存摺及取款密碼等)、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 三、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，買方應依付款明細表之約定給付各項期款，並依本約第八條之付款約定處理。

第三條 買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件 (如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等) 及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。

第四條 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

第五條 買方所開立予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金

額後，將擔保本票返還買方。

- 第六條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約第十八條第二款約定辦理。
- 第七條 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。
- 第八條 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款。委託辦理貸款應以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- 第九條 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，賣方悉願依照約定金融機構之規定履行義務。
- 第十條 產權登記名義人貸款條件額度依銀行規定審查為基準。
- 第十一條 本委託書非經立委託書人及受託人雙方同意不得終止或撤銷。

立委託書人

買方：

姓名：

身分證號：

通訊地址：(同主約)

連絡電話：(同主約)

賣方：

公司名稱：裕英建設有限公司

代表人：楊文堅

公司統一編號：53937203

公司地址：台北市大安區和平東路3段117號4樓

公司電話：0928270422

中 華 民 國 年 月 日

撥款授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

茲因立授權書人訂購「裕英建設有限公司」所興建之【青田玉】大廈編號 戶 樓及地下層編號第 號車位其所有之土地產權持分，係向本房屋基地台北市大安區金華段二小段 387、387-1、391、390、392、393、394、396、396-1、396-2、397 地號等計十一筆之土地所有權人即賣方購買，房屋土地總價為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，其金融機構貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，買方同意委託賣方代辦所購房地產權提供設定抵押權貸款等一切手續，並授權核准貸款之金融機構將本貸款金額直接匯入賣方指定帳戶。

立授權書人：

身份證統一編號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 10：約定專用同意書及停車位分管協議書同意書

約定專用同意書

立同意書人：購買【青田玉】大樓第 戶 樓房屋，左列共有物管理及使用事項已充分瞭解並同意遵守：

一、梯廳、屋頂平台、屋突：

(一)大樓之屋頂平台、屋突一、二、三全部，由全體區分所有權人共同管理使用。

(二)一樓門廳、公共設施由社區全體區分所有權人管理使用。

二、空地：本大樓之空地，由當戶區分所有權人 B1 戶一樓之法定空地，約定由當戶區分所有權人管理維護使用(如約定專用平面圖)，其他住戶不得主張使用權。但約定專用部份不得搭建任何違章設施及堆放垃圾、雜物。

三、地下層：

(一)地下二、三層除所載之公共設施部分外，規劃為機械式汽車停車空間，由購買汽車停車位使用者管理使用。

(二)購買汽車停車位者，充分認知應依所購買車位之編號分管使用，並同意不對其他車位主張任何權利，包括使用、收益、管理等權利。

四、本標的物所有權如移轉時，房屋及土地不得分開出售，本同意書效力及於日後之繼受人，立同意書人應將本「約定專用同意書及汽車停車位分管協議書」列為轉讓所訂立買賣契約書之附件。

五、倘立書人違背本同意書之條款，對其他住戶因此所受之損害應負賠償責任。

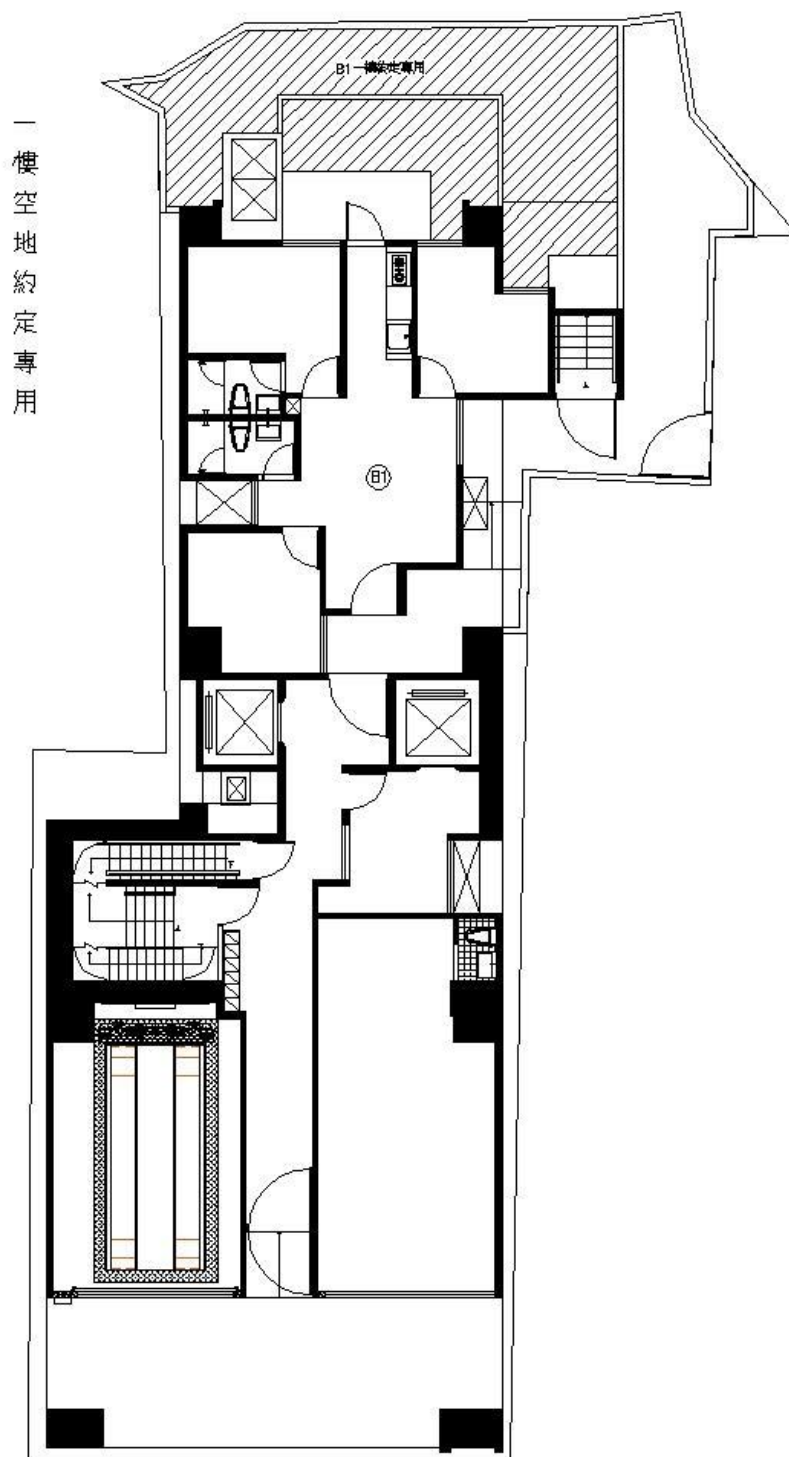
立同意書人：

身分證字號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

【約定專用平面圖】



青田玉公寓大廈管理草約

本【青田玉】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：本大樓之空地，由當戶區分所有權人B1戶一樓之法定空地，約定由當戶區分所有權人管理維護使用(如約定專用平面圖)，其他住戶不得主張使用權。但約定專用部份不得搭建任何違章設施及堆放垃圾、雜物。公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理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。

六、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。

七、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

八、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施

設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

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並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，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。
- 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、凡政府列管之八大行業、餐飲業(無油煙輕食業除外)、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。
- 七、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。
- 八、本建物之空地由 B1 戶一樓後方法法定空地由緊鄰之住戶約定專用並善盡管理人之義務與使用，其他住戶不得主張因有所有權而要求一併使用權及處分權。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

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

之。

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

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。

四、區分所有權人會議討論事項：

除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數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、屋頂平臺、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5名，並得置候補委員2名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條主任委員、副主任委員、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)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，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

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

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

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

三、管理委員之任期，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

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。

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。

- 五、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。
- 六、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。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數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梯廳牆面。
- 三、管理委員會之移交責任
公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章財務管理

第十七條公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣壹佰陸拾萬伍仟貳佰零參元整(依實際存入專戶之數額為準)外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣100元整，汽車機械停車位以每位每月新台幣1200元整。

- (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)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

第十八條管理費、公共基金之管理及運用

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

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。

四、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十九條重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第廿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。

第廿一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

第廿二條住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設

置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

第廿二條之一住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條投保火災保險之責任

公寓大廈內如經獲准經營餐飲、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，理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿四條其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，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。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 七、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

第六章爭議事件及違反義務之處理

第廿五條爭議事件之處理

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

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第廿六條違反義務之處理

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

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、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，經強制執行再度積金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章附則

第廿七條利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，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：。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿八條繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所

定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

三、其他送達方式：。

第卅條本規約訂立於民國年月日。

立同意書人

姓名：

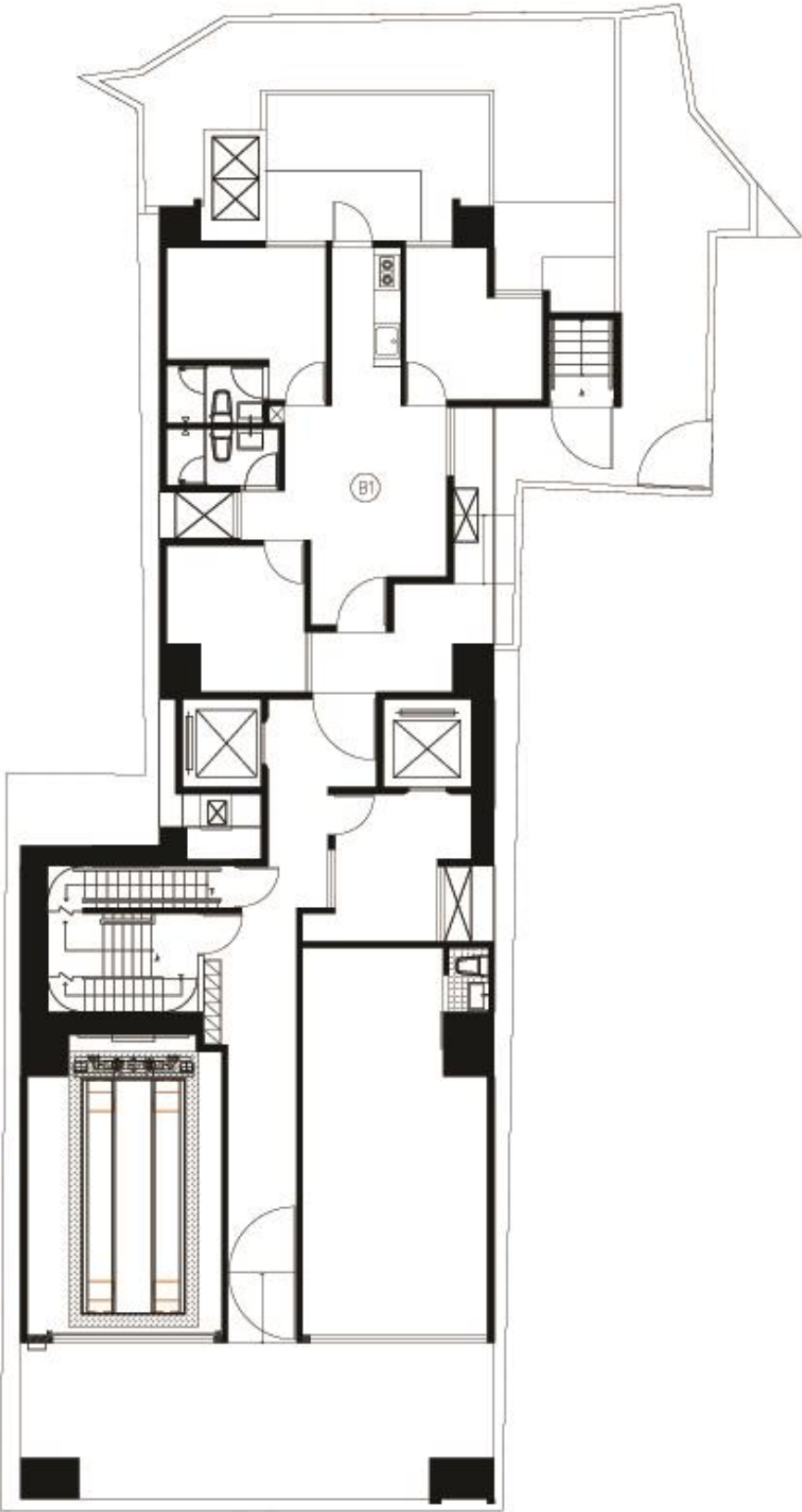
身分證統一編號：

通訊地址：

連絡電話：

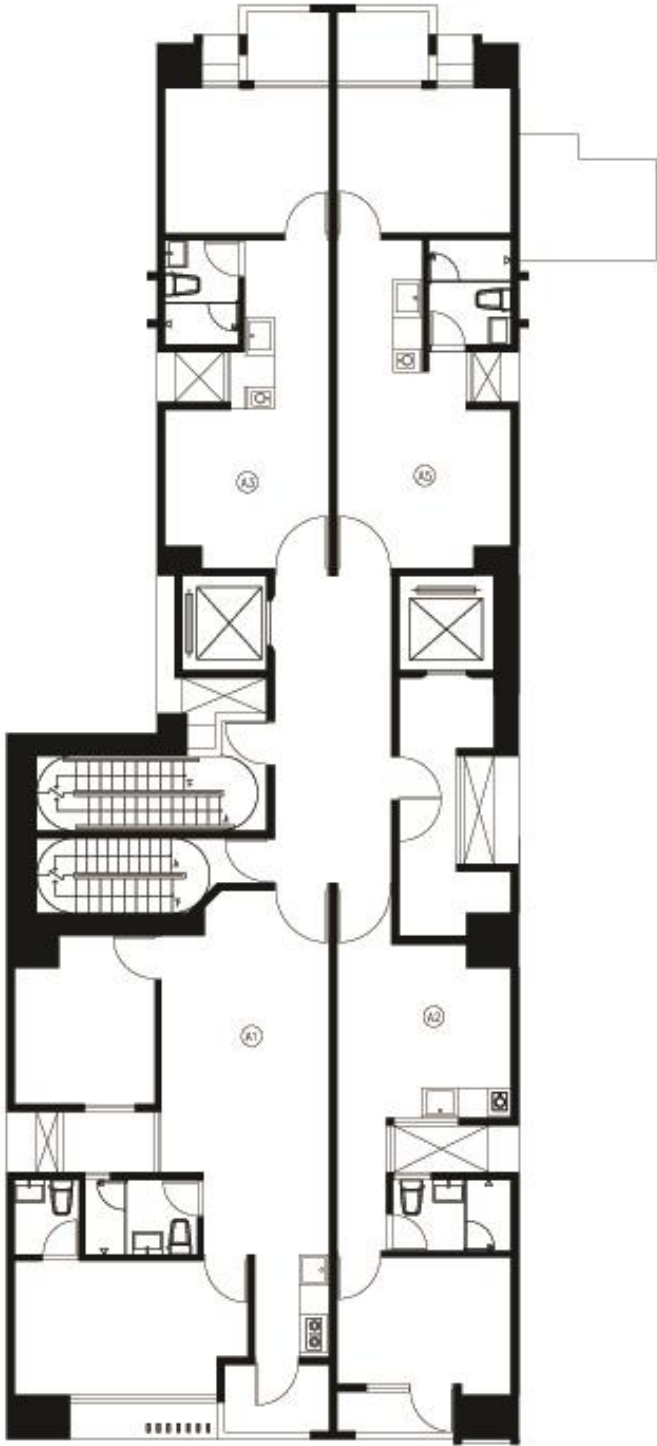
中 華 民 國 年 月 日

附件 12：【建照圖】



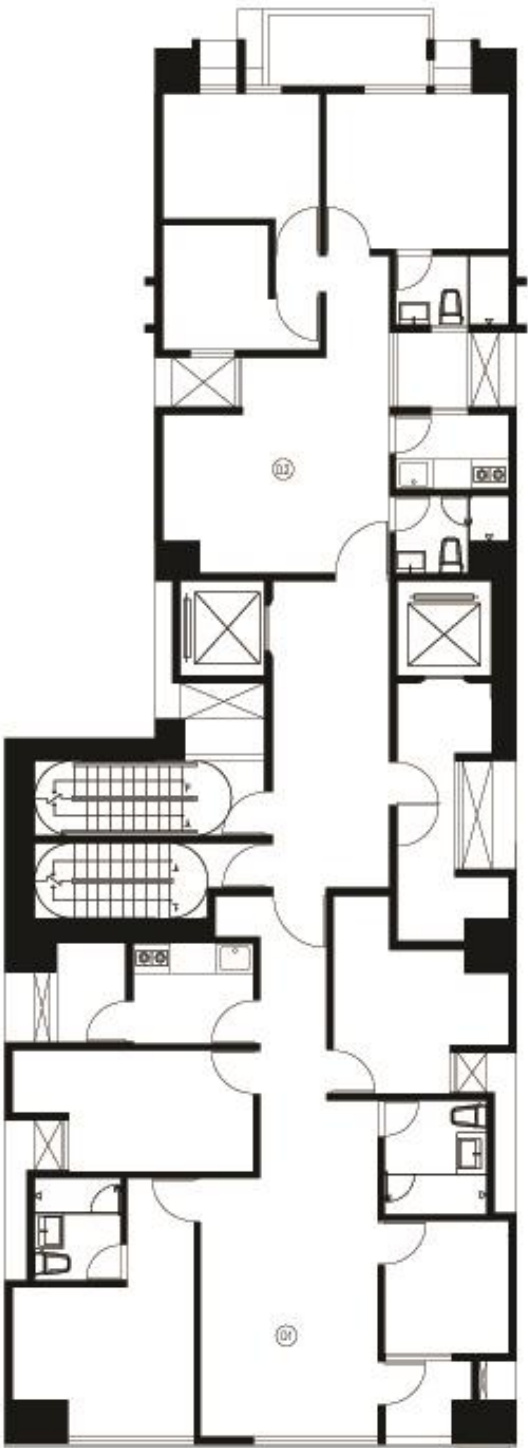
一層平面圖

附件 12：【建照圖】



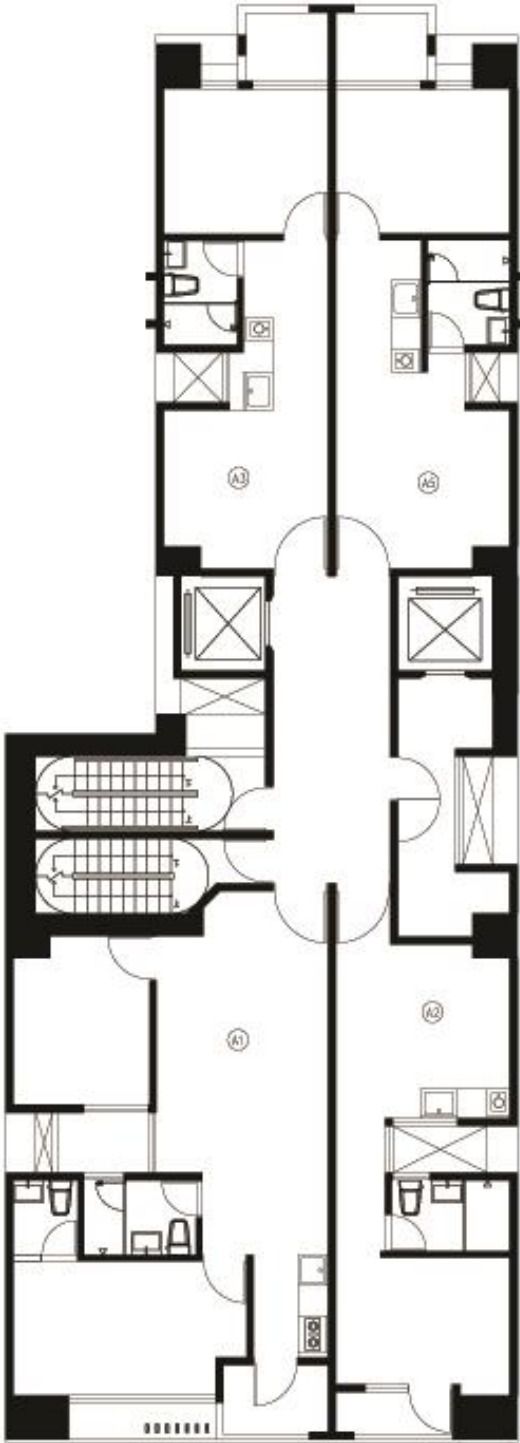
二層平面圖

附件 12：【建照圖】



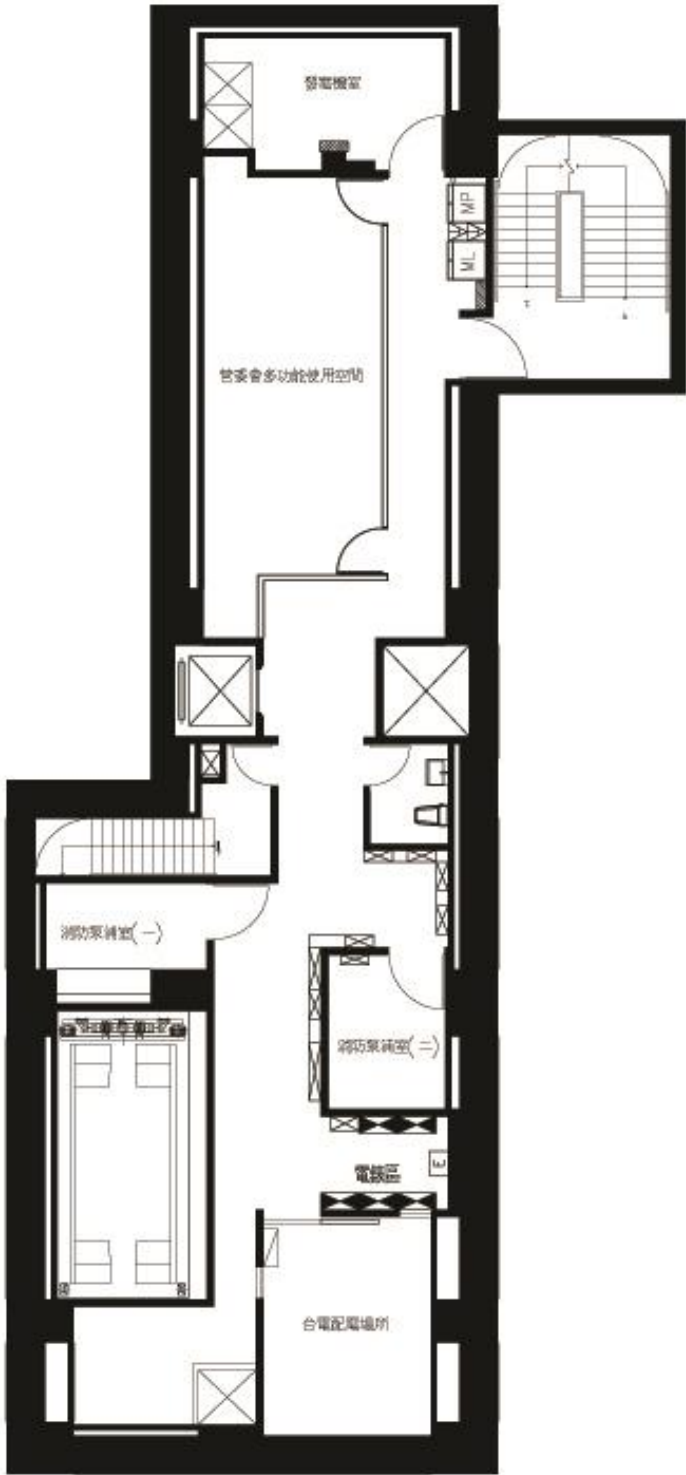
三~六層平面圖

附件 12：【建照圖】



七~十五層平面圖

附件 12：【建照圖】



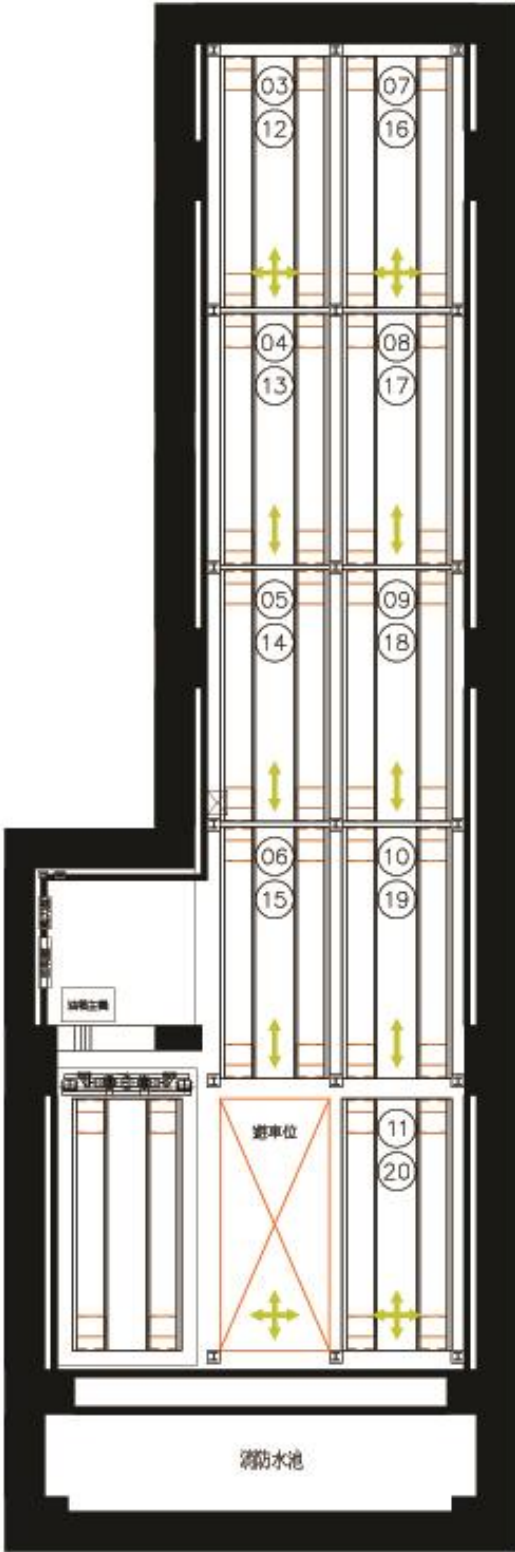
地下一層平面圖

附件 12：【建照圖】



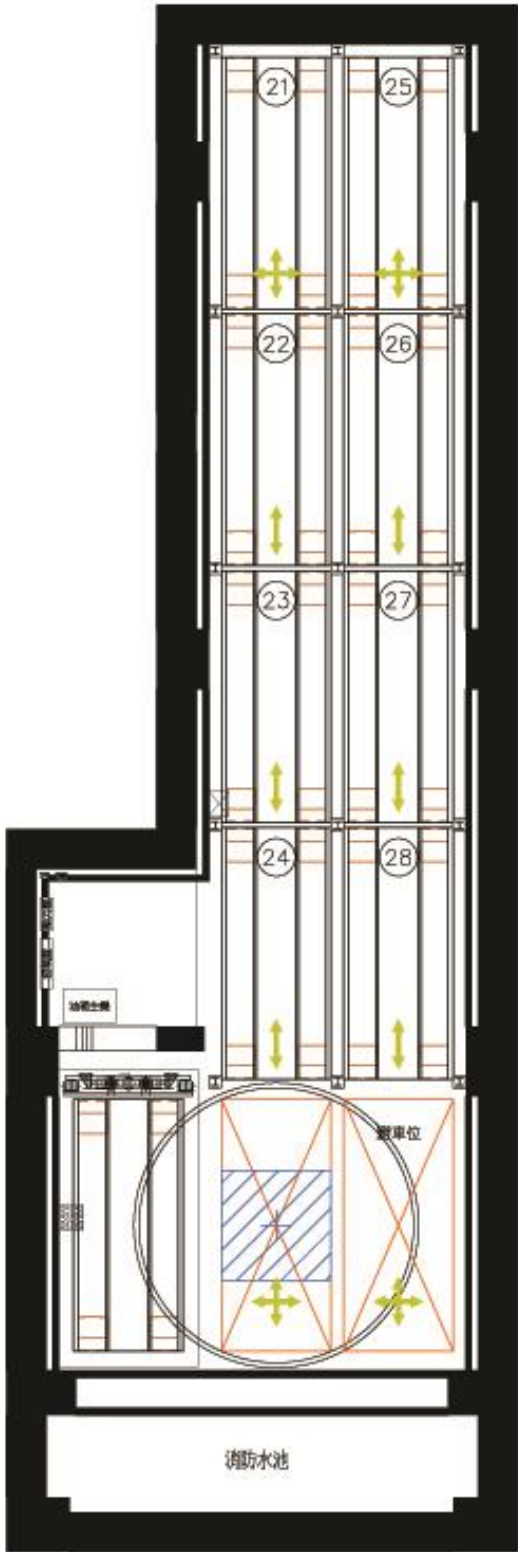
地下二層平面圖

附件 12：【建照圖】



地下三層平面圖 (一)

附件 12：【建照圖】



地下三層平面圖 (二)