

# 預 約 單

年 月 日

NO.

訂戶姓名		住址		
建物名稱			電話	
訂購戶別	編號 號 樓 面積： 坪 (含主建物、附屬建物及共同使用部分)		新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
	土地 面積： 坪			
訂購車位	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式	地下 層 號 位	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
合 計			新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
訂金	現 金： 拾 萬 仟 佰元整		支票明細	銀行 分行，兌現日： / / 帳號： 票號：
	<input type="checkbox"/> 支票： 拾 萬 仟 佰元整 <input type="checkbox"/> 刷卡： 拾 萬 仟 佰元整		刷卡明細	卡號： 持卡人：
下次繳款日期	補足訂金日期： 年 月 日 補足金額： 萬元整		買賣契約簽約日期： 年 月 日 簽約金額： 萬元整	
附帶約定	1. 如訂購人逾期未履行補足訂金或簽約者，視為放棄本戶訂購權利，賣方得自由處分出售。 2. 訂購人同意逾期未補足訂金或簽約時，已繳訂金由賣方無息退還，訂購人不得再為其他主張或請求。 3. 其餘買賣條件均以雙方所訂買賣契約為準 (本預約單未蓋專用收款章者視為無效)。 4. 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。			
備註				

一式三聯... • 第一聯客戶收執(紅色)

第二聯銷售現場(黃色)

第三聯業務部(藍色)

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：廣宇建設實業股份有限公司

茲為【廣宇大涵】社區(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權：

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，買方對本契約條款業已充分瞭解，並經雙方磋商合意訂立之。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

賣方：廣宇建設實業股份有限公司

## 第一章 通則

### 第一條：廣告之效力

- 一、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。

二、本契約有關面積標示如以「坪」為單位，坪數除以 0.3025 即可換「平方公尺」為單位之面積(小數二位，四捨五入)。

## 第 二 條：土地、房屋及車位標示

### 一、土地坐落：

臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292、293、294 地號等 5 筆土地，面積為 1,005.0 平方公尺(約 304.01 坪，以下簡稱「本約土地」)，使用分區為都市計畫範圍內第一種商業區。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積標示為準。

### 二、房屋標示：

坐落本約土地內賣方所興建之「廣宇大涵」社區，編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶(以下簡稱「本約房屋」，本約房屋平面圖詳【附件十一】)，為主管建築機關於 113 年 10 月 25 日核准台北市 113 建字第 0218 號建造執照(詳【附件一】建造執照影本)。

### 三、停車空間：

(一) 本社區之汽車停車空間為  平面式  機械式，買方承購地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之停車空間共\_\_\_\_\_位，停車空間性質屬 法定停車位 自行增設停車位 獎勵增設停車空間，依建造執照圖說該停車位 有 無獨立權狀，汽車停車位空間平面圖詳【附件十二】「汽車停車位平面位置圖」，停車位規格為：

1. 平面停車位：

長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

2. 機械停車位：

長 5.40 公尺，寬 2.20 公尺，高 1.70 公尺。

容車尺寸：長：5.10 公尺，寬 1.85 公尺，高 1.65 公尺。

安全載重：2200 公斤。

本停車空間依相關法令管理使用，雙方如訂有停車位買賣契約，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(二) 上述汽車停車空間之面積包括汽車停車位置、部份車道及其他必要空間等，每平面式車位 35.80 平方公尺(約 10.83 坪)，每機械式車位 17.90 平方公尺(約 5.41 坪)，建物產權仍應依登記當時之地政法令規定辦理為準(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。)建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件。

(三) 汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例如下：

汽車停車空間總面積/共有部分總面積

=1843.78 平方公尺/4723.15 平方公尺

=39037/100000 。

(四) 買方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

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

### 第 三 條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地買賣權利範圍：

買方購買「廣宇大涵」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓應有之土地持分面積為\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_，計算方式以專有部分(不含騎樓)面積\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分(不含騎樓)總面積 5715.88 平方公尺(約 1729.01 坪)之比例持分本約土地總面積。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：

本約房屋面積合計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。其產權登記及建物面積類依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。包括：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1. 主建物，面積計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物(即陽台)，面積計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目如【附件十一】「本約房屋平面圖」標示。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三) 主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_ %。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第 四 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分項目包含如下：

- (一) 地下四層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、消防機房、水箱、進排風機房、停車設備空間等。
- (二) 地下三層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、水箱、緊急發電機房、進排風機房等。
- (三) 地下二層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、不具獨立權狀之停車設備空間、進排風機房、機電設備空間等。
- (四) 地下一層：防空避難室、無障礙停車位、梯廳、無障礙升降機、安全梯、機車停車空間、台電配電場所、電錶區、受電箱、進排風機房、垃圾暫存區等。
- (五) 地上一層：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、管委會使用空間、車道等。
- (六) 地上二層：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、防災中心等。
- (七) 地上三至十五層：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、走道等。
- (八) 地上十六層：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、走道、屋頂平台等。
- (九) 地上十七層：梯廳、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、走道等。
- (十) 屋頂突出物：梯廳兼排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、安全梯、梯間、電梯機房、消防水箱、屋頂平台、公設空間、機電空間等。

二、本社區共有部分總面積 2878.19 平方公尺（870.65 坪）；專有部分總面積(不含騎樓)5715.88 平方公尺(約 1729.01 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積(不含騎樓)與專有部分總面積(不含騎樓)之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第 五 條：房地面積誤差及價款找補

- 一、本約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 56 條第 3 項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本約房屋之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(即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(應扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時壹次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本約房屋之登記總面積如有誤差，其超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第 二 章 買 賣 價 款 及 其 交 付

### 第 六 條：買賣價款

本約房屋、汽車停車空間暨其應持分本約土地(以下簡稱本買賣標的)總價款為新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

一、本約房屋部分：

(一) 土地價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(二) 房屋價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(含 5%營業稅)。

1. 專有部份：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(1) 主建物：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2. 共有部分：新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、本約汽車停車空間部分：

(一) 車位價款：新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

上開價款包括建物結構及裝修工程(以【附件二】「建材設備說明為準」)，不受物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而有所要求增減。

## 第七條：履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一(即標示■者)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臺灣銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。如【附件十三】「不動產開發信託契約書影本」。

本案之信託銀行為：臺灣銀行股份有限公司

買方繳納之價款應存入信託專戶，帳戶資料如下：

入帳解款銀行：臺灣銀行 民權分行 (004)

戶 名：台灣銀行受託信託財產專戶-廣宇建設陽明段都更案-預售款

帳 號：046-00100882-6

備 註：承購戶姓名及購買戶別(供對帳使用)

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○○(金融機構)負責承作，設專款專用帳戶，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。

同業連帶擔保：

賣方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築案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

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

## 第 八 條：付款約定

- 一、買方付款，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。
- 二、買方應依【附件四】「付款明細表」之規定，於接獲賣方繳款通知七日內，逕向賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 三、【附件四】「付款明細表」中銀行貸款部分，約定以金融機構之貸款支付，依本約第十條之約定辦理。
- 四、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壹次支付之。

## 第 九 條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負給付延遲責任，自該期繳款截止日起每日按逾期期款萬分之二單利計算延遲利息，並於補繳期款時一併繳付給賣方。
- 二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條：貸款約定

### 一、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應於使用執照核發日起四十五日內壹次繳納，並應注意下列事項：

- (一) 為確保雙方權益，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始辦理買賣標的產權移轉。
- (二) 買方如有遲延繳款情事，按本約第九條規定辦理。

### 二、辦理貸款：

- (一) 本買賣總價內之金融貸款金額計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構辦理貸款給付，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) 本約【附件四】「付款明細表」中之銀行貸款期款由買方委託賣方指定的金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本約同時另立【附件六】「代辦貸款委託書」交付賣方，惟買方如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，買方同意另立【附件七】「自洽貸款協議書」，於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。

- (三) 倘買方於簽訂本約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立【附件六】「代辦貸款委託書」及【附件七】「自洽貸款協議書」，買方並應於賣方通知辦理銀行貸款手續之期限內向賣方確定貸款方式，逾期則買方委託賣方向金融機構辦理貸款，並比照【附件六】「代辦貸款委託書」約定辦理，原簽立之【附件七】「自洽貸款協議書」自始無效。
- (四) 買方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押權予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押權設定登記完成後，即時將貸款金額撥付賣方或由賣方逕行領取，其相關費用均由買方負擔。

三、前項委託賣方向金融機構辦理貸款者，倘賣方洽定之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

- (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者，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
  2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
  3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件(即賣方通知買方申辦貸款時之銀行利率及條件)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，並由賣方無息返還買方已付價金。

- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內壹次給付其差額，或經賣方同意分期給付其差額。
- (四) 本項第(一)、(二)款分期攤還之總金額，買方同意提供證件及相關所需書類資料以本買賣標的辦理順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。

四、如因下列情事之一者，買方同意按照本條第一項約定辦理：

- (一) 買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
- (二) 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。
- (三) 買方自動放棄辦理貸款、提出非屬本條第六項之理由阻止金融機構撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款予賣方。
- (四) 買方未依賣方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。
- (五) 買方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不能接受貸款申請。

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

六、本約如依本條第二項辦理貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知承貸金融機構終止撥付貸款予賣方。

## 第 三 章 工 程 規 範

### 第 十 一 條：建 材 設 備 及 其 廠 牌、規 格

- 一、本社區主要建築構造種類係為鋼骨混凝土結構，有關建材、設備及其廠牌、規格及施工標準依主管建築機關核定之工程圖樣與說明書及本契約【附件二】之建材設備說明施工辦理。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以【附件二】所列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、賣方建造本社區建築物之材料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、前項材料之檢測，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，但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第 十 二 條：開 工 及 取 得 使 用 執 照 期 限

- 一、賣方應於民國 114 年 4 月 25 日前開工，民國 119 年 11 月 25 日前完成主建物、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賣方之事由發生時，其影響期間。

- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方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，雙方同意依本約第二十八條第一項之違約罰則規定處理。
- 三、買方同意台電配電場所、電表區、發電機室、電信室、消防機房、水箱等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 四、部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。

### 第十三條：房屋室內局部變更之處理

- 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、買方如辦理房屋室內局部變更或增減設備裝修工程等，應依本約【附件三】「房屋室內局部變更處理辦法」之規定辦理。
- 三、供水、供電、受訊系統、通風排氣管道、消防系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，並願按其設置目的善加管理及維修。

四、賣方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期悉依各該主管機關作業程序為準。

#### 第十四條：修改權之保留

- 一、為維護整體建築物精緻格調及設計質感，各園藝、景觀、照明，賣方保有類似形式之修改權。有關設計內容、變更設計、顏色及品質等，以本社區規劃建築師之解釋為準。
- 二、在不影響本約房屋專有部分權益之前提下，賣方保留變更戶數之權利，但增加之戶數超過本社區原有戶數四分之一以上時，買方得要求解除本約，請求無息返還已付價金。
- 三、本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，賣方可逕行變更設計。如變更設計有影響特定房屋專有部分，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本約，請求無息返還已付價金；如影響特定停車空間之停車功能，僅特定停車空間之購買者得主張解除停車空間之買賣關係，請求無息返還已付停車空間價款。

## 第 四 章 產 權 登 記

### 第 十 五 條：房 地 產 權 登 記 及 期 限

- 一、本案為都市更新權利變換登記，土地所有權之移轉應於使用執照核發，由賣方(即本都市更新權利變換計畫案之實施者)辦理都市更新權利變換登記完成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。申報土地移轉現值依申報當年度公告現值為準，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值為準。
- 二、本案為都市更新權利變換登記，房屋所有權之移轉應於使用執照核發，由賣方(即本都市更新權利變換計畫案之實施者)辦理都市更新權利變換登記完成後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，其契稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。申報房屋移轉現值依產權移轉當時主管機關評定之房屋現值申報移轉。
- 三、賣方違反前二款之規定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由賣方全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。但買方於賣方申辦本買賣標的產權移轉手續前應履行下列義務：
  - (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因逾期付款加計之遲延利息。
  - (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) 以上前兩款之費用如以票據支付，應在產權移轉前全部兌現。

- 四、本條第一項、第二項之辦理事項，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。
- 五、買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法訂報備程序。
- 六、買方為未成年人者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 七、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，買方全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 八、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。
- 九、本買賣標的不動產實價資訊登錄由賣方指定之地政士辦理，買方需配合於對保時完成相關用印作業，若買方為不辦理貸款者，則應於賣方通知後七天內配合完成。

## 第十六條：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之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。

## 第十七條：質押禁止

除本約另有約定外，買方同意不以基於本約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押。

## 第五章 稅規費暨相關費用

### 第十八條：稅規費暨相關費用負擔約定

#### 一、買方應負擔項目：

- (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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- (六) 自通知之交屋日起三十日後不論是否遷入，均需負擔本約房屋所發生之水電費(含公共水電費分攤)及管理維護清潔費用。
- (七) 買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- (八) 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。
- (九) 買方同意上述各款應由買方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔。

## 二、賣方應負擔項目：

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告

現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二) 本約房屋稅依本條第一項第(二)款約定計算賣方應負擔之金額。

(三) 本社區建物所有權第一次登記相關費用。

(四) 本約房屋之水、電裝接工程費用。

(五) 交屋日前所發生之水、電費及管理維護費及賣方通知之交屋日前之貸款利息(參照本契約第十條第五項)。

(六) 依法應提列專戶儲存之公共基金。

(七) 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。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

## 第 六 章 交 付 及 保 固

### 第十九條：驗屋手續

- 一、賣方於領取本社區使用執照、依約完成本約房屋主建物及附屬建物之設備、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本約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方辦理驗收手續。
- 二、雙方驗收時，由賣方提供驗收單，買方應就本約房屋專有部分之瑕疵或未盡事宜，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。

三、前項驗收單所載事項經賣方修繕完成後，賣方需書面通知買方複驗，買方應配合複驗或辦理交屋。

四、本條第一項接通自來水、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，除本約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外。

五、天然瓦斯管線費及其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；經由買賣雙方議定後由\_\_\_\_方依戶數平均分擔，未議定者，由賣方負擔。

買方：\_\_\_\_\_簽章

## 第二十條：交屋期限及條件

一、賣方應於本社區使用執照核發，由賣方(即本都市更新權利變換計畫案之實施者)辦理都市更新權利變換登記完成日起六個月內通知買方交屋。於交屋時雙方應履行如下義務：

(一) 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

(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(包含但不限於交屋保留款、遲延利息、滯納金、變更工程所增加之費用)及完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於都市更新權利變換登記完成日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、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔，如經賣方催告仍未交屋者，溯自賣方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，買方均應負擔本戶房屋水電費及瓦斯基本費。

三、買方同意於本約房屋進場裝潢前，應依【附件八】「裝潢施工管理辦法」預付裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，並簽立【附件九】「裝潢施工責任承諾書」，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。

四、買方非辦妥交屋手續取得賣方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為，如有違反，賣方得逕行排除買方占用，如因買方之使用行為造成損害，概由買方負損害賠償及全部法律責任。

五、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，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

六、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦妥交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

## 第二十一條：專有部分之交付

- 一、交屋時，買方同意本約房屋之驗收及點交範圍限於買方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍，買方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。
- 二、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。

## 第二十二條：共有部分之交付

- 一、不列入第二十一條交屋範圍內之共有部分，賣方得俟管理委員會成立或管理負責人推選後點交之。
- 二、前述共有部分，買方願全權授權賣方在移交管理委員會或管理負責人前就該部分代管，並盡善良管理人之注意義務。
- 三、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 四、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第二十三條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，非涉及結構之防水工程保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第 七 章 管 理 約 定

### 第二十四條：管理組織

- 一、本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。
- 二、第一屆管理委員會由委員共 5 人組成(採單記法)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。前項選舉辦法第一屆由起造人決定，第二屆起由區分所有權人會議授權管理委員會辦理，並得以通訊投票或於區分所有權人會議決定之。其餘事項參照【附件十】社區規約之約定。
- 三、第一屆管理委員會之職權，除依社區規約之約定外，並應執行下列事項：
  - (一) 賣方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有

權人予以繼受。

- (二) 管理委員會成立三十日內完成接收公共設施。
- (三) 本社區之起造人應按「公寓大廈管理條例」第十八條第一項第一款規定提列公共基金新台幣貳佰壹拾捌萬零參佰零柒元整(\$2,180,307元)及維護費用管理辦法提列綠建築維護費用新台幣壹佰零玖萬零壹佰伍拾肆元整(\$1,090,154元)(金額若有變動，概依使用執照核定內容為準)，上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

## 第二十五條：分管約定

- 一、本社區地下層共四層，總面積約 2828.12 平方公尺（約 855.51 坪），扣除本約第四條所列地下層之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約 984.42 平方公尺（約 297.79 坪），由賣方依法令按汽車停車空間應有持分約定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、買方同意由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益、或處分，但遇緊急避難時地下一層應開放供全體住戶避難使用。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。
- 三、汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。
- 四、本社區地下一層編號 48、49 號無障礙停車位，產權面積係由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會維護管理。

- 五、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。
- 六、以上各項約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。但本約已有約定者，從其約定。日後買方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因由他人管領時，應確保將分管內容列入交代，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清。若買方未善盡告知義務致第三人受有損害，買方願負完全賠償責任。
- 七、本社區地上一、九、十、十五層露台及約定專用法定空地，由該層毗鄰戶永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附圖(一)圖例所示。

買方知悉並同意以上本條所列各項約定

買方: \_\_\_\_\_ 簽章

## 第二十六條：其他管理約定

- 一、本社區之外觀立面、法定空地、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久無償管理及維護使用，不得讓售予特定人或約定為專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。

- 二、為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守【附件十】社區規約之規定，買方並同意本約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，買方及其繼承人或承租人等均應受其約束，買方應明確告知。
- 三、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方同意本社區之維護管理工作，依本約第十八條第一項第(六)款之約定，自使用執照取得日起委由賣方聘任管理公司直接維護管理。
- 四、本社區法定空地(除約定專用法定空地部份)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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、為維護本社區外觀，地上一層店鋪之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置及尺寸大小統一設置納入管委員管理，並由地上一層各戶分別永久無償使用，但廣告招牌設置費用及修繕費用，應由各戶自行負擔。

## 第 八 章 契 約 解 除 及 違 約 罰 則

### 第二十七條：賣方之瑕疵擔保責任及契約解除

- 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。
- 三、解除本約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，買方應於解約同時配合賣方作業，將本買賣標的產權於解約七日內登記予賣方或其指定第三人。
- 四、如因天災、地變等不可抗力事由、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意無條件解除本約，賣方應將買方所繳之房地價款按法定利息退還予買方。

### 第二十八條：違約罰則

- 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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還，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、買賣雙方當事人依前二項事由而解除契約時，除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第九章 附則

### 第二十九條：代刻印章

一、買方同意授權賣方代刻印章壹枚，並於簽訂本約同時簽立【附件五】「代刻印章委託書」，賣方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取、授權不動產成交資訊辦理實價登錄；(二)水、電申請過戶；(三)申請貸款資格查詢等相關手續之用。賣方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

買方為未成年者，買方之法定代理人亦同意授權賣方代刻印章，並依前項約定辦理。

### 第三十條：連帶責任約定

一、買方為數人者，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(姓名：\_\_\_\_\_ )，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。

二、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽訂本約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。

三、買方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本約，買方並應與其就本約之履行負連帶責任。

### 第三十一條：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蒐集、處理或利用買方個人資料。

### 第三十二條：留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

### 第三十三條：通知及送達

一、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

二、買方若為數人者，應依第三十條第一項約定代表人為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。

### 第三十四條：契約效力

- 一、雙方同意本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本約自簽訂日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，本約之附件為本約之一部分，與本約具有同等效力，買賣雙方同意本約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 三、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，為本契約之一部分。
- 四、本約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

### 第三十五條：合意管轄

本約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，買方不得以賣方未告知或未納入本約內容為理由，向賣方為任何權利主張。如因本約所生爭議而涉訟時，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十六條：契約分存

本約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### 第三十七條：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。

### 第三十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- (一) 建造執照影本
- (二) 建材設備說明
- (三) 房屋室內局部變更處理辦法
- (四) 付款明細表
- (五) 代刻印章委託書
- (六) 代辦貸款委託書
- (七) 自洽貸款協議書
- (八) 裝潢施工管理辦法
- (九) 裝潢施工責任承諾書
- (十) 社區規約
- (十一) 本約房屋平面圖
- (十二) 汽車停車位平面位置圖
- (十三) 不動產開發信託契約書影本
- (十四) 個人資料保護法告知同意書

附圖：

- (一) 露台及約定專用法定空地分管示意圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

(統一編號)

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

賣 方：廣宇建設實業股份有限公司

代 表 人：李毓超

統一編號：27755212


通訊地址：台北市中正區銅山街6號B1樓

電 話：(02)3343-3535

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺  
北  
市  
政  
府  
都  
市  
發  
展  
局  
建  
造  
執  
照  
影  
本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0218號			
起造人姓名	廣宇建設實業股份有限公司 負責人:李毓超			住址	100022台北市中正區銅山街6號地下1樓		
設計人姓名	洪明坤			事務所名稱	洪明坤建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種商業區			幢層數	1幢1棟地上17層地下4層 共21層65戶		
建築地點	地址	士林區舊佳里中正路212巷3弄2號1樓 共24筆 詳見附表					
	地號	士林區陽明段二小段0291-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	450.6m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	9739.83m <sup>2</sup>			其他	1005.0m <sup>2</sup>	
發照日期	113年10月25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67個月內竣工		
工程價	\$ 226,124,679 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	707.03	3.4	防空避難室兼停車空間共24筆(詳見附表)				
總計:						9739.83	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照 				<h1 style="color: blue;">局長簡瑟芳</h1>			
中華民國一十二年十月二十五日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0218號



建築地點：士林區舊佳里中正路212巷3弄2號1樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄2號3樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄2號5樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄4號2樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄4號4樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄1號1樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄1號3樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄3號1樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄3號3樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄5號1樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄5號3樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄7號2樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄7號3樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄2號4樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄4號1樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄4號3樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄4號5樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄1號2樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄1號4樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄3號2樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄3號4樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄5號2樓

士林區舊佳里中正路212巷5弄7號1樓

士林區舊佳里中正路212巷3弄2號2樓

地號：士林區陽明段二小段0291-0000號  
士林區陽明段二小段0292-0000號  
士林區陽明段二小段0294-0000號

士林區陽明段二小段0291-1000號  
士林區陽明段二小段0293-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：707.03m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：防空避難室兼停車空間  
A棟地下003層、面積：707.03m<sup>2</sup>、高度：2.9M、用途：(停車空間)  
A棟地上001層、面積：373.77m<sup>2</sup>、高度：5.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組148.64m<sup>2</sup>(G3),(門廳)133.77m<sup>2</sup>,(車道)91.36m<sup>2</sup>  
A棟地上003層、面積：442.79m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上005層、面積：442.79m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上007層、面積：437.97m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上009層、面積：429.66m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上011層、面積：378.9m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上013層、面積：378.9m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上015層、面積：369.73m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上017層、面積：274.92m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟突出物002層、面積：67.03m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：(樓梯間)(水錶間)  
A棟地下002層、面積：707.03m<sup>2</sup>、高度：2.9M、用途：(停車空間)  
A棟地下004層、面積：707.03m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(停車空間)  
A棟地上002層、面積：442.79m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上004層、面積：442.79m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上006層、面積：442.79m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上008層、面積：437.97m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上010層、面積：378.9m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上012層、面積：378.9m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上014層、面積：378.9m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟地上016層、面積：278.15m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)  
A棟突出物001層、面積：67.03m<sup>2</sup>、高度：3.05M、用途：(梯廳)(樓梯間)  
A棟突出物003層、面積：67.03m<sup>2</sup>、高度：3.15M、用途：(機房)(水箱)

雜項工作物：排水溝：長度84.3m



## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用109年10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：《113》年《6》月《17》日（法令適用日期：110年8月23日都市更新事業計畫及權利變換計畫報核日）。
2. 建築地點：士林區舊佳里。
3. 實設空地《554.4》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：《品昇結構工程顧問有限公司》，技師：《林恭弘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《塹固工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《展延電機空調冷凍計師事務所》，技師：《吳清章》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經委審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，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：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 已領得拆除執照：拆除執照113拆字第0050號。
11. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
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. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》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查。
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查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 本案係都市更新案件，經本府113年5月2日府都新字第11350010013號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為315.56平方公尺，屋頂平臺綠化面積為170.97平方公尺。
24. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
25. 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24.11噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積170.97平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 本案為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」。
29. 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」。

## 注意事項：

- 30.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查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 31.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。
- 32.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。
- 33.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通6公尺計畫道路臨基地側2.5公尺及截角部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。(詳都市更新事業計畫6-1, 6-2)
- 34.適用臺北市基地開發排入雨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。
- 35.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。(臺北市府捷運工程局113年6月24日北市捷土字1133011657號函會審回覆後無意見。)
- 36.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。
- 37.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。
- 38.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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。
- 45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積450.6平方公尺)與建照核定工程期限(67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。
- 46.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 47.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。
- 48.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 49.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。
- 50.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。
- 51.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局109年5月18日，文號：北市文化資源字第1093006201號函審查同意在案。
- 52.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，經台北市結構工程工業技師公會(113)北結師徐(十四)字第1130900號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 53.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。
- 54.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。
- 55.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。
- 56.(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。
- 57.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)

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0218號

## 注意事項：

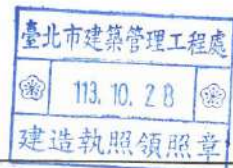
- 58.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 59.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 60.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 61.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項1：  
申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定，協助取得及開闢毗鄰公共設施用地之獎勵容積；本案給予100.8平方公尺獎勵額度（法定容積2.79%）。  
施工管理：有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局中辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
- 62.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項2：  
申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書；本案給予217.08平方公尺獎勵額度（法定容積6%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於中報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 63.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項3：  
申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書；本案給予217.08平方公尺獎勵額度（法定容積6%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 64.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項5：  
申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，申請辦理新建住宅性能評估之結構安全性能；本案給予144.72平方公尺獎勵額度（法定容積4%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之結構安全性能初步評估及通過分級評估「第二級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 65.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項4：  
申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境；本案給予108.54平方公尺獎勵額度（法定容積3%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第二級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 66.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項6：  
申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計（三）」（留設供人行走之地面道路或騎樓）之獎勵容積；本案給予296.38平方公尺獎勵額度（法定容積8.19%）。  
使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順乎處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 67.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項施工管理：  
1. 本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。  
2. 有關財務計畫提列地質改良工程特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。  
3. 本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，應向交通主管機關申請於中正路212巷3弄劃設紅線，以保持救災活動空間淨空，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 68.都市更新及權利變換計畫案核定列管事項使用管理：  
1. 地下一層設有無障礙汽車位3席（編號：47、48、49）係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，另無障礙汽車位（編號：48、49）係供公共使用，不得約定專用。  
2. 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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0218號

注意事項：

停放及操作。



## 【附件二】建材設備說明

### 一、結構系統

1. 本大樓敦聘專業結構技師電腦程式精密計算、並經技師簽證確認，依台北市結構技師公會及建築主管機關審查核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則之標準規範。
2. 結構根基穩固，主體結構為鋼骨混凝土耐震設計，以提高住戶使用之舒適度及安全性；本案地下室為增加樓板結構強度、提高通風採光效能及空間使用率，B2F-B4F 採無樑版設計(車道、梯廳部分除外)。
3. 鋼筋材料採用耐震之熱軋鋼筋並符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之標準，無輻射污染現象，混凝土建材符合氯離子檢測標準，除依規定分批送驗外，並不定期抽樣檢核，確保工程品質。

### 二、建築外觀

1. 建物外牆採四面正立面設計；採用部份石材、外牆磚、金屬隔柵搭配整體設計；頂樓景觀部分配合空中花園搭配造型燈光處理，融合現代感之典雅風範。
2. 燈光計畫依夜間燈光效果於適當位置設置優美燈具。

### 三、公共空間

#### 1. 門廳裝修：

- (1) 一樓大門廳採用豪華造型大門，牆面搭配整體風格設計，平頂採造型天花板並搭配高級照明設備。
- (2) 門廳內設管理員服務台、社區安全監控中心及訪客接待區，並設置專用信箱區。

2. 電梯廳裝修：二樓以上電梯間之地坪以石英磚或仿石材地磚整體設計，平頂採藝術天花板並搭配高級照明設備。

3. 樓梯間裝修：公共樓梯間地坪與梯面鋪設高級樓梯專用止滑石英磚，並選用精緻扶手欄杆，牆面及平頂塗刷環保綠建材水泥漆。
4. 屋頂裝修：
  - (1) 於結構體屋頂版層施作整體粉光，再行鋪設複合式防水材料，達到防水、隔熱效果。並於屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷裝置。
  - (2) 屋頂設置空中花園。

#### 四、電梯設備

1. 採用台灣三菱、日立永大、崇友實業等 15、17 人份(速度 105m/min)微電腦豪華自動控制變壓變頻電梯。
2. 電梯具備先進防夾功能、錯誤呼叫取消及停電時停靠最近樓層，梯廂內設緊急求助鈴、對講機，與遠端管理中心連線確保乘客安全。
3. 梯廂內配備超載警示功能、自動控制箱門開關時間、自動開關照明燈及通風扇。
4. 梯廂採整體規劃設計，地坪鋪設天然石材，牆面搭配明鏡扶手等整體設計。

#### 五、門窗設備

1. 外部門窗：高級隔音氣密等級鋁門窗，搭配強化或安全膠合處理之節能玻璃，採正字標記隔音氣密等級。
2. 玄關門：防暴鋼板門搭配鑄鋁板及電子鎖，符合 1 小時以上防火時效。
3. 廚房工作陽台門：採用通風、採光、紗門一體設計之三合一專用通風鋁門。
4. 室內門：實心木門或蜂巢板門搭配水平把手。
5. 浴室門：採用塑鋼門或木門，並附高級門鎖。

#### 六、地坪裝修

1. 客、餐廳：鋪設 80\*80cm 高級拋光石英磚或耐磨型木地板。
2. 臥室：鋪設 80\*80cm 高級拋光石英磚或耐磨型木地板。
3. 浴室、廚房、陽台、露台：鋪設高級止滑磚。

## 七、內牆裝修

1. 隔戶牆體採 RC 牆，室內隔間採輕質隔間牆，搭配面漆。
2. 面漆：客、餐廳、臥室採用符合綠建材乳膠漆塗料。
3. 浴室、廚房：鋪設 30\*60cm 高級壁磚。

## 八、平頂裝修

1. 客、餐廳、臥室：塗刷符合綠建材乳膠漆。
2. 浴室、廚房空間：採用防潮企口 PVC 天花板或矽酸鈣板。
3. 地下室空間：採用綠建材水泥漆。

## 九、陽台裝修

陽台壁磚配合外牆整體造型，地磚採用高級止滑磚，天花採防颱型鋁企口板施作，工作陽台另裝設洗衣機、熱水器專用插座，以及曬衣架設計。

## 十、衛浴設備

1. 依房型配置檯面式面盆或浴櫃，並搭配造型龍頭。
2. 淋浴間採整組鋁合金及強化玻璃設計、淋浴蓮蓬頭，附化妝明鏡、置物架等浴室配件。
3. 主臥浴室採用免治馬桶便座、滑桿龍頭及五合一冷暖風機。
4. 面盆及馬桶：KOHLER、TOTO、KARAT。
5. 浴缸及淋浴間依房型配置。

## 十一、廚房設備

1. 整體歐式廚具設計：含吊櫃、單槍式龍頭、石英石檯面、一體成型不銹鋼洗滌槽、瓦斯爐、排油煙機、殺菌烘碗機、廚下型淨水器。
2. 設置冰箱專用插座。
3. 瓦斯爐、排油煙機、殺菌烘碗機：Rinnai、HOSUN、SAKURA。

## 十二、機電系統設備

### 1. 總開關：

- (1) 採用單相三線 110/220V 供電，各戶設獨立電錶並設多重迴路。
- (2) 提供各戶主臥室、廚房、電梯、消防、緊急逃生之不斷電維生系統，另設公共電錶及 ATS。
- (3) 各戶開關箱內設置無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座加裝漏電斷路器。
- (4) 各層梯廳玄關及樓梯間配合整體設計採 LED 燈具，建物外牆搭配燈光設計，逃生指引搭配 LED 光板式照明，開關插座採用松下電工星光系列。

### 2. 各戶配備：

- (1) 各戶採用暗管配線，各戶開關採用大型面板開關並附夜間指示燈。
- (2) 冷熱水管均採明管配置，不銹鋼壓接包覆設計，確保年久維護之獨立性。不鏽鋼壓接管以及披覆材料依 CNS 規範。
- (3) 電管採用南亞、大洋 PVC 管；電線採用太平洋、華新麗華。
- (4) 各戶開關採用松下電工星光系列。

3. 緊急供電維生設備：地下室設置緊急發電機組並以加量設計，俾利停電時供應大樓維生系統；包括每戶主臥室、廚房各一處，以及公共之地下室照明供電、電梯、給水泵浦、污排水泵浦、進排風泵浦、消防設備、梯間照明，一樓大門廳與各層梯廳照明。

## 十三、給水、排水設備

1. 各戶給水採用間接供水方式，自來水經總錶輸入地下室蓄水池，以自動交替揚水泵浦送自屋頂水塔，經由各戶獨立水錶後供給至各戶。
2. 本社區於地下室蓄水池進水前端設置過濾及軟水設備，以提高住戶用水品質。
3. 屋頂水塔採雙槽式水箱並施作防水處理，避免清洗水塔時斷水困擾，確保蓄水衛生。

4. 給水管採不鏽鋼管，熱水管加以保溫被覆，排水管採用南亞、大洋等正字標記PVC管，污水管採用污水專用管。

#### 十四、消防安全設備

1. 消防設備：依據消防法令設置消防栓箱，並於地下層設置自動消防泵浦。並於各層梯間以及公共區域，提供滅火器設置。
2. 火警警報設備：各戶設置定溫或差動感知器，各層電梯間均設偵煙感知器以及火警綜合盤，管理中心設火警受信總機，隨時監視各樓層有否火警狀況，遇有情況可發出警報至各樓層。
3. 廣播及逃生標示系統：設置廣播主機及喇叭，以供緊急廣播使用；各層梯間及公共區域設有安全門燈及緊急照明燈，可提供停電時必要之照明。
4. 自動灑水設備：依消防法規於地下室以及十一樓（含）以上設置灑水設備，配管採明管設計，室內設溫度感應灑水頭。
5. 自動泡沫滅火設備：於地下停車場設自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等滅火設備。

#### 十五、停車設備

1. 地下室停車場設備：  
地下室停車空間，車道出入口設置柵欄機及交通號誌燈，室內設廣角反射鏡等設施，各層裝設彩色閉路監視系統。
2. 地下室設置固定式緊急求救按鈕，與管理中心連線，以維護安全。
3. 地下室無樑板設計管線排列整齊、誘導風機確認通風順暢、一氧化碳偵測確保安全。
4. 停車格內設輪止器、外部柱角加設防撞護角條。

#### 十六、門禁保全監控系統

1. 庭園四周：人行步道與庭園四周設自動監視系統。
2. 入口門廳：設置感應式自動門機結合影像對講機。

3. 各戶門禁：設置影像對講機將各戶之防盜、瓦斯警報、緊急求救，連線至管理中心以作警報集中監視管理。
4. 各戶廚房：各戶廚房裝設火警感知器與瓦斯偵漏警報器。
5. 各戶室內：  
各戶玄關門設置磁簧感應開關。  
各戶主臥室及浴室設置緊急壓扣求救按鈕。
6. 門禁、監視與報警系統：
  - (1) 社區入口、地下室各梯廳入口、電梯樓層設定、屋頂層梯廳入口均設置感應讀卡設備。
  - (2) 社區四周定點、社區入口、地下室各層梯廳入口、屋頂層梯廳入口、地下室停車場、電梯車廂內於適當位置設置攝影機，確保預警功能及大樓安全。
  - (3) 地下室梯廳入口、屋頂平臺適當位置設置緊急聯絡對講機及緊急求救壓扣，於緊急情況時通知管理中心人員處理。
  - (4) 機電設備如消防給水泵浦、水箱、進排風設備、電梯等，納入電腦監控，如有不正常運轉時，可立即發出警報通知管理中心人員處理。
  - (5) 公共水箱蓋設置開關感應器，如被開啟警示訊號將傳達管理中心。

#### 十七、通風工程空調設備

1. 各戶配備：各戶統一規劃空調室外主機位置及預留主機所需電源，預留分離式空調施作冷煤管路之穿樑套管及室內機排水口位置。
2. 地下室停車場：停車空間設誘導式排風設備，由手動啟動或定時自動運轉。

#### 十八、視訊及網路設備

1. 大樓屋頂設置數位天線之社區共同天線系統整合有線電視訊號。
2. 各戶客廳及各臥室設置網路出口及電視、電話出線口。
3. 弱電管道間預留光纖網路系統(FTTH)，各戶居室均預留出線口設計。

十九、特約事項：

1. 本表所列各項如列有二種以上之品牌，買方同意概由賣方統一指定採購或施工，法令禁止使用或停止進口、生產時，買方同意賣方整體規劃選定建材設備施工完成。
2. 公共空間休閒等設施，特聘請知名設計師規劃，其材料及施工方式由賣方訂定，倘因政府法令之限制致無法施作時，賣方得按建造執照之設計施工。
3. 本公司為維護建築物整體精緻格調，經建築師核准保有景觀庭園及地下室車位規劃等平面配置及設計之修正權利，但以不損及購屋者之權益為原則。

### 【附件三】房屋室內局部變更處理辦法

第一條：如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於賣方通知之期限內提出申請，逾期提出賣方不予受理，並需於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更申請以壹次為限。如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，賣方得按本戶平面圖(詳附件十一圖示)配置施工。

第二條：買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，以不影響下層樓為原則，其他有關建築物主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、承重牆、樓電梯間、浴室、樑柱位置及公共設施等不得要求變更，且買方同意有關前述施作，應配合賣方施作標準辦理。

第三條：申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並需親自簽認，且不得有違反建管法令之規定，買方依規定提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算原則辦理變更項目計價，其計算結果應以書面通知買方，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起七日內繳清工程追加款，若買方未如期繳款者，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，買方不得以此為拒絕交屋之理由；工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清退款。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第四條：若賣方提供之室內材料或色系不符買方之要求時，則賣方應按該材料之成本價額退還買方，由買方於交屋後自行購料施工，且買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

第五條：追加減帳計算原則：

一、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。

二、單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。

三、買方不施作之工程項目退料不退工。

四、費用收取：

(一)於賣方通知期限內辦理者，依辦理變更後之加減帳金額各加收百分之十管理費。

(二)未於賣方通知期限內辦理或壹次以上變更者，需經賣方同意始受理，且依加帳與減帳金額各加收百分之十管理費，其餘概不受理。

【附件四】付款明細表

購買戶別：\_\_\_\_\_戶 \_\_\_\_\_樓 購買車位：地下 \_\_\_\_\_層 \_\_\_\_\_號 平面 機械 車位

房地總價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(含稅)

付款內容		收款金額				收款日期	備註
訂約金		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
簽約金		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
開工款		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 1 期	連續壁施工完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 2 期	地下四樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 3 期	地下二樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 4 期	一樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 5 期	三樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 6 期	五樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 7 期	七樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 8 期	九樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 9 期	十一樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 10 期	十三樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 11 期	十五樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 12 期	十七樓底板結構完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 13 期	外部門窗框安裝完成	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 14 期	二樓以上鷹架拆除	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
第 15 期	使照取得	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
銀行貸款		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
產權交屋款		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日
總價款		新台幣	仟	佰	拾	萬元整	

## 【附件五】代刻印章委託書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：廣宇建設實業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管並使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於坐落臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292、293、294 地號等 5 筆土地內之「廣宇大涵」社區，編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地(一)辦理產權移轉申報、稅捐申報、撤銷申報及產權登記、領取、授權不動產成交資訊辦理實價登錄；(二)水、電之申請過戶；(三)申請貸款資格查詢；(四)第一次區分所有權人會議出席委託暨其他經買賣雙方同意使用事宜。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項授權予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託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。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法 534 條及民事訴訟法第 70 條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本項委託授權，立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。

立契約書人

買 方：  
身分證字號：同主約  
(統一編號)

賣 方：廣宇建設實業股份有限公司  
代 表 人：李毓超  
統 一 編 號：27755212  
通 訊 地 址：台北市中正區銅山街6號B1樓  
電 話：(02)3343-3535

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)茲因訂購廣宇建設實業股份有限公司(以下簡稱賣方)所投資興建坐落臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292、293、294 地號等 5 筆土地內之「廣宇大涵」社區，編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地，特委託賣方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以抵繳本約付款明細表之「銀行貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額與本約付款明細表「銀行貸款」期款有差額時，差額部份買方應於使用執照核發日起三十日內繳清。實際獲貸金額與本約付款明細表「銀行貸款」期款有差額時，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（即賣方通知買方申辦貸款時之銀行利率及條件）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，並由賣方無息返還買方已付價金；不可歸責於雙方時，差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇依第十條第三項第一款辦理或解除契約。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，買方並應遵守下列約定，依房地預定買賣契約第十條第一項規定辦理：
  - (一)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。

(三)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。

(四)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。

(五)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事(股東)會會議紀錄。

(六)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明文件。

(七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(二)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載

到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

- 六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件：(一)應在賣方指定承貸金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，依房地預定買賣契約第十條第一項規定辦理。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 七、本委託書非經買賣雙方同意，買方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，買方應依房地預定買賣契約書第十條第一項辦理，且不得要求賣方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立契約書人

買 方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

賣 方：廣宇建設實業股份有限公司

代 表 人：李毓超

統一編號：27755212

通訊地址：台北市中正區銅山街6號B1樓

電 話：(02)3343-3535

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件七】自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)茲因訂購廣宇建設實業股份有限公司(以下簡稱賣方)所投資興建坐落臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292、293、294 地號等 5 筆土地內之「廣宇大涵」社區，編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以抵繳本約付款明細表之「銀行貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款明細表「銀行貸款」期款有差額時，差額部份買方應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定，依房地預定買賣契約第十條第一項規定辦理：
  - (一)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內與自洽金融機構完成對保手續。
  - (三)買方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知賣方其指定洽辦承貸金融機構。
  - (四)買方至遲應於使用執照核發日起四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。

- (五)賣方得逕與買方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合對保及撥款。
- (六)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
- (七)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
- (八)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事(股東)會會議紀錄。
- (九)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明。
- (十)買方自洽貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。
- (十一)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

- (一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。
- (二)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- (三)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

- 五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。
- 六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，依房地預定買賣契約第十條第一項規定辦理。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 八、本協議書非經買賣雙方同意，買方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，買方應依房地預定買賣契約書第十條第一項辦理，且不得要求賣方退還已繳之手續費及其規費等。本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立契約書人

買 方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

賣 方：廣宇建設實業股份有限公司

代 表 人：李毓超

統一編號：27755212

通訊地址：台北市中正區銅山街6號B1樓

電 話：(02)3343-3535

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件八】裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
  - (一)不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
  - (二)不得懸掛或張貼廣告物品。
  - (三)空調室外機應依賣方規劃位置裝置。
  - (四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- 三、保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，買方應向管理委員會(管理委員會成立前應向賣方或賣方指定之單位)押繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還予買方。
- 四、買方應於進場施作前一週簽具附件(九)「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間遵守本辦法、賣方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
  - (一)開始施工一週前需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
  - (三)材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之進料，管理人員得禁止進場。
  - (四)建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。

(五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。

(六)包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，買方需負連帶賠償責任。

(七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。

(八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。

(九)施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。

(十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。

(十一)施工人員不得進入非其承包工作地區。

(十二)週六、日等例假日及晚間六時以後一律不得進場施作。

六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。

七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會(管理委員會成立前應依賣方)得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之保證金平均扣抵清運費。

八、裝潢完成後，經管理委員會會同賣方工程人員查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：

(一)損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。

(二)污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。

(三)違反本辦法第二條之規定者，管理委員會得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四)違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

## 【附件九】裝潢施工責任承諾書

茲因立書人所購買「廣宇大涵」社區編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋擬進場施作裝潢工程，應由立書人預繳保證金新台幣壹拾萬元整予賣方。立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以匯款壹次繳清。

此 致

廣宇建設實業股份有限公司 / 社區管理委員會

立 書 人：

身分證字號：同主約

通訊地址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

## 【附件十】社區規約

本社區訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人、住戶，及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區汽車停車空間，由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分。
- 二、本社區地上一層管委會使用空間、地上二層防災中心、屋頂平台及屋突空間及地下室機車停車空間，由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。
- 三、本社區地上一、九、十、十五層露台及約定專用法定空地，由該層毗鄰戶永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附圖(一)圖例所示。
- 四、為維護本社區外觀，地上一層店鋪之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置及尺寸大小統一設置納入管委會管理，並由地上一層各戶分別永久無償使用，但廣告招牌設置費用及修繕費用，應由各戶自行負擔。
- 五、本社區地下一層編號 48、49 號無障礙停車位等車位，產權面積係由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會統籌管理。

六、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。

七、本約基地內之開放空間，由管理委員會負責維護管理，依法供公眾使用。

八、本社區之外觀立面、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共用部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。

九、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)台灣電力公司。

(三)天然氣公司。

(四)電信機構。

(五)自來水機構。

(六)有線電視公司。

(七)寬頻網路系統。

(八)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

### 第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。

- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。
- 三、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。
- 四、下列各目事項，應經區分所有權人會議之決議：
- (一)規約之訂定及變更。
  - (二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (三)社區之重大修繕或改良。
  - (四)本社區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予重建者。
  - (五)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
  - (六)第二條以外之約定專用或約定共用事項。
  - (七)其他依法令規定需由區分所有權人會議決議之事項。
- 五、於區分所有權人會議辦理管理委員會之委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 六、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應事先以書面於十日前通知該專有部分之區分所有權人始得成為議案。如有違反前述但書規定，則就前該部分所為之區分所有權人會議之決議，不生效力。
- 七、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。

- 八、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。一人有數個專有部分者，其表決權數依其專有部分個數計算。上述專有部分個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。
- 九、區分所有權人得以書面委託配偶、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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。
- 十、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。
- 十一、區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十二、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十三、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。
- 十四、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。

#### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### 第五條：管理委員會之組成

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。
- 二、管理委員會由五人組成(採無記名單記法選舉)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。
- 三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。
- 四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員等。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任副主任委員，依此類推。

#### 第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每兩個月召開管理委員會會議一次。
- 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、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。
- 五、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。
- 六、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。

#### 第七條：委員之任期

- 一、委員之任期為一年，連選得連任一次。
- 二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、管理委員會之委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

#### 第八條：管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條：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或住戶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、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、財務委員掌管公共基金，管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 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、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

十、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

#### 第十條：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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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房屋權狀登記總坪數(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 150 元整，平面式汽車停車位以每位每月新台幣 1,000 元整，機械式汽車停車位以每位每月新台幣 1,500 元整，機車停車位以每月新台幣 150 元整。

(二)各項費用之收繳、支付方法，區分所有權人同意授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十一條第二項開支為原則。但本規約另有約定者，從其約定。

#### 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、區分所有權人如未如期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

## 第十一條：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。
- 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)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劃性修繕者。
  - (二)因意外事故或其他臨時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)供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

## 第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔之。

### 第十三條：使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對於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，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。
- 二、區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

### 第十四條：約定專用部分或約定共用部分使用償金之約定

- 一、共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，除依本規約第二條及區分所有權人與賣方簽訂之房地預定買賣契約書所載得永久無償分管使用者外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。
- 二、前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

### 第十五條：財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

### 第十六條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、住戶、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第十七條：違反義務之處置規定

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其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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)住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

(三)住戶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)住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，

應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人

協調處理，必要時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本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、前項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。

#### 第十八條：其他約定事項

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

二、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承  
租或使用者亦應遵守本規約各項規定。

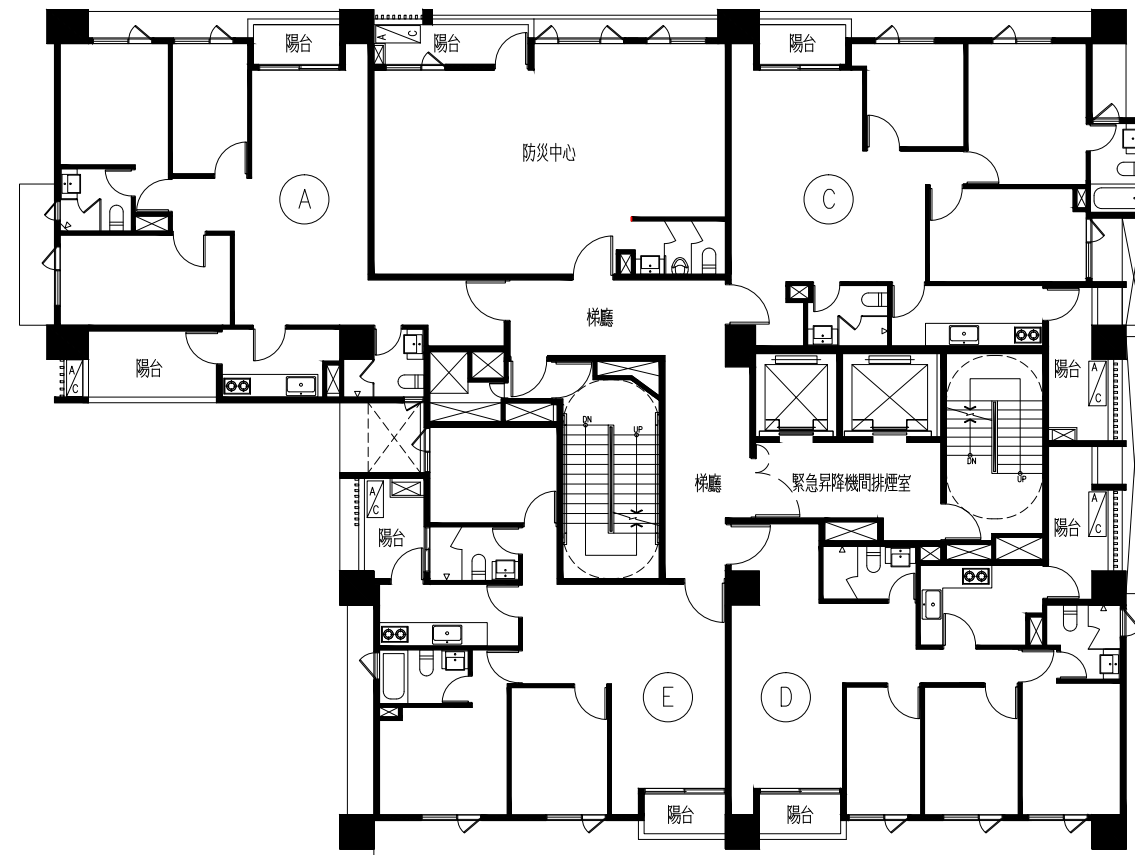
三、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

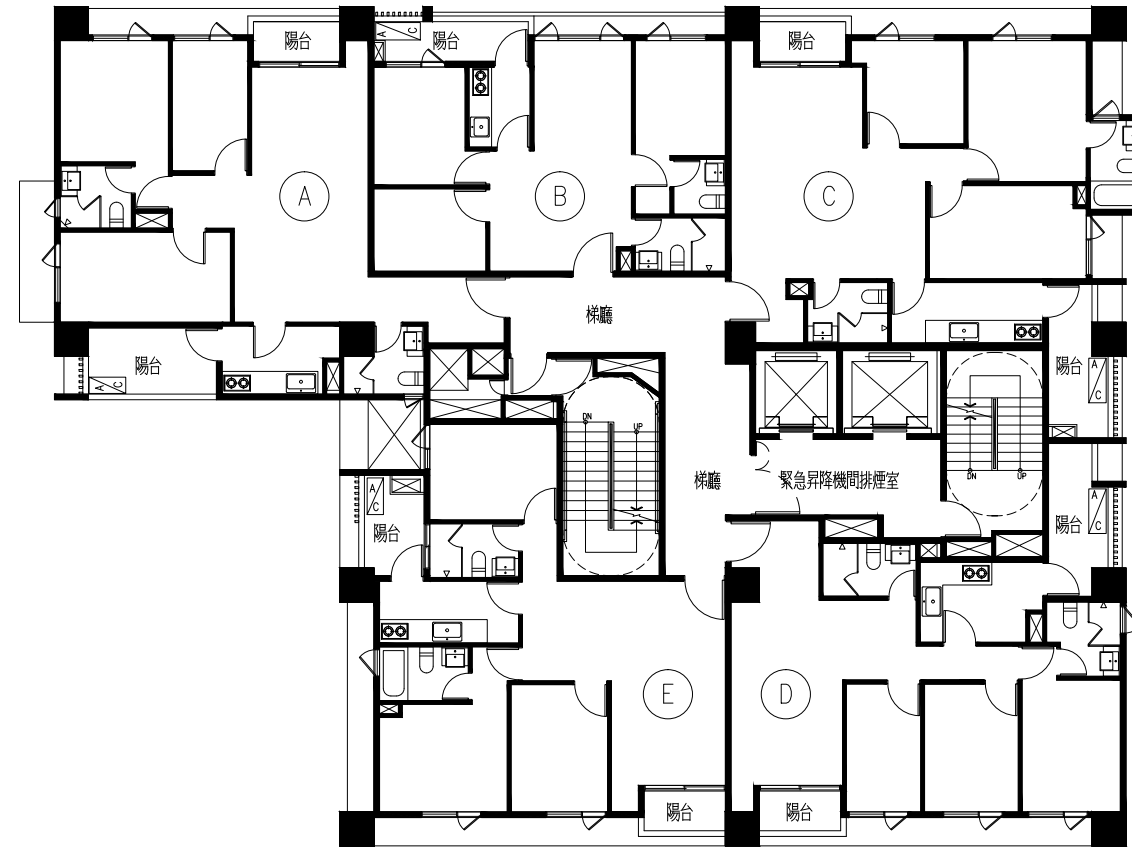
本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

買方： \_\_\_\_\_ 簽章

【附件十一】本約房屋平面圖



二層平面圖



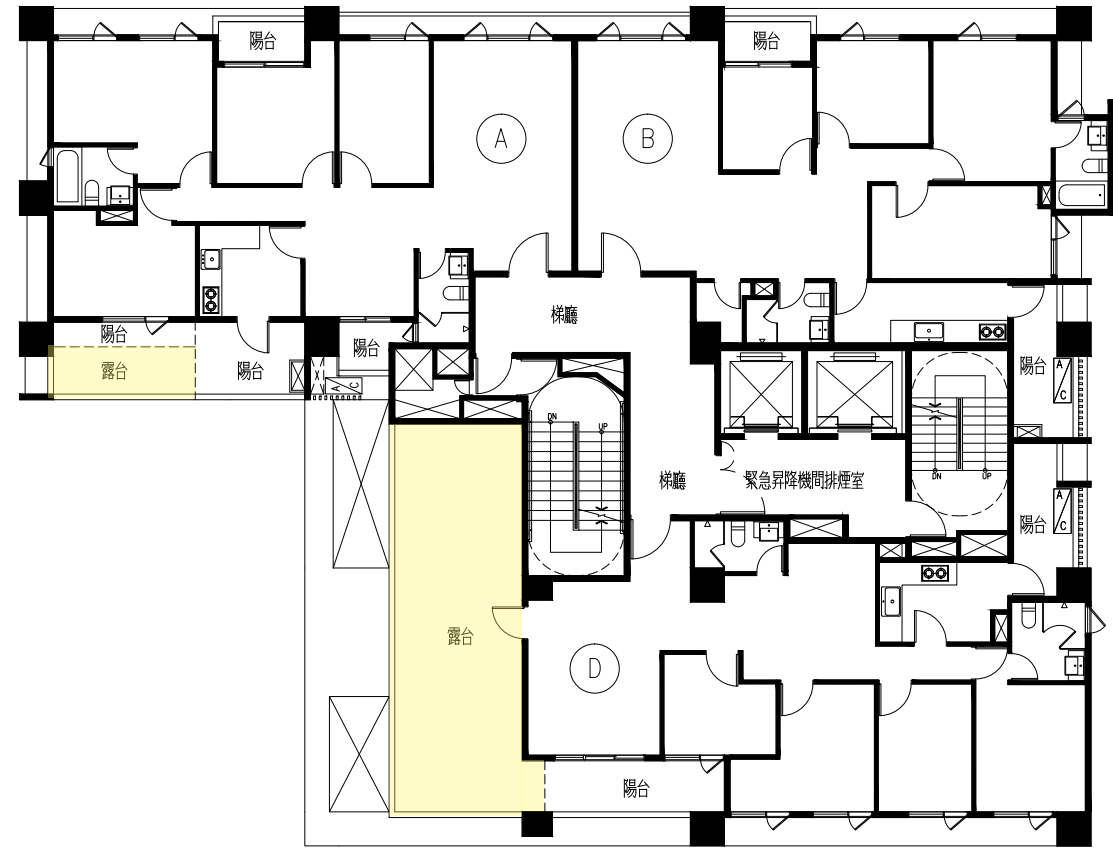
三~六層平面圖



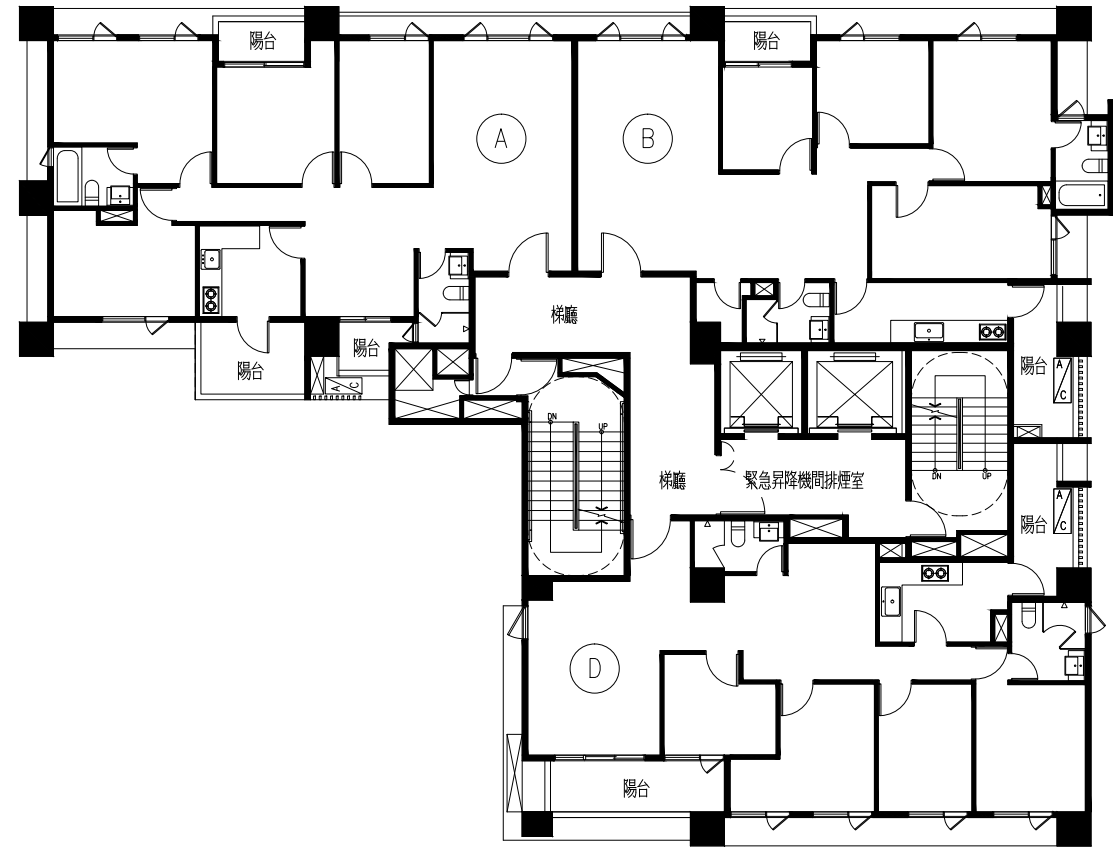
七 ~ 八層平面圖



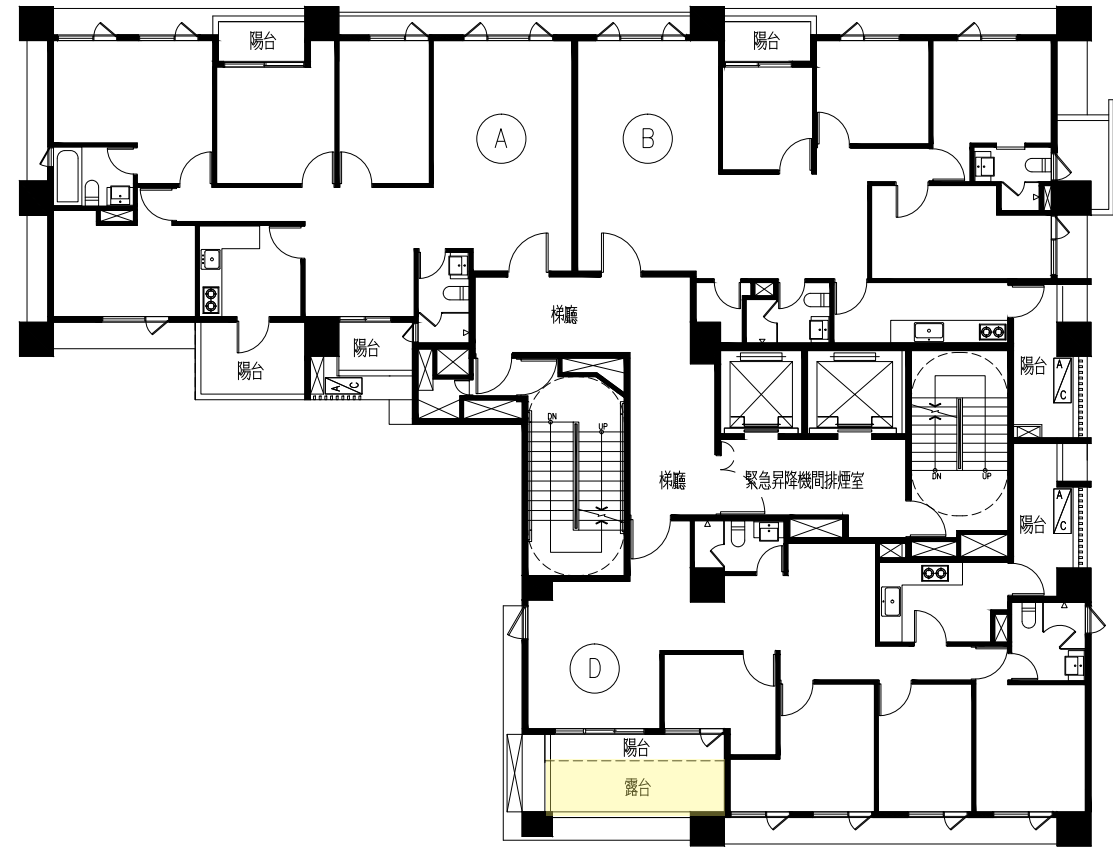
九層平面圖



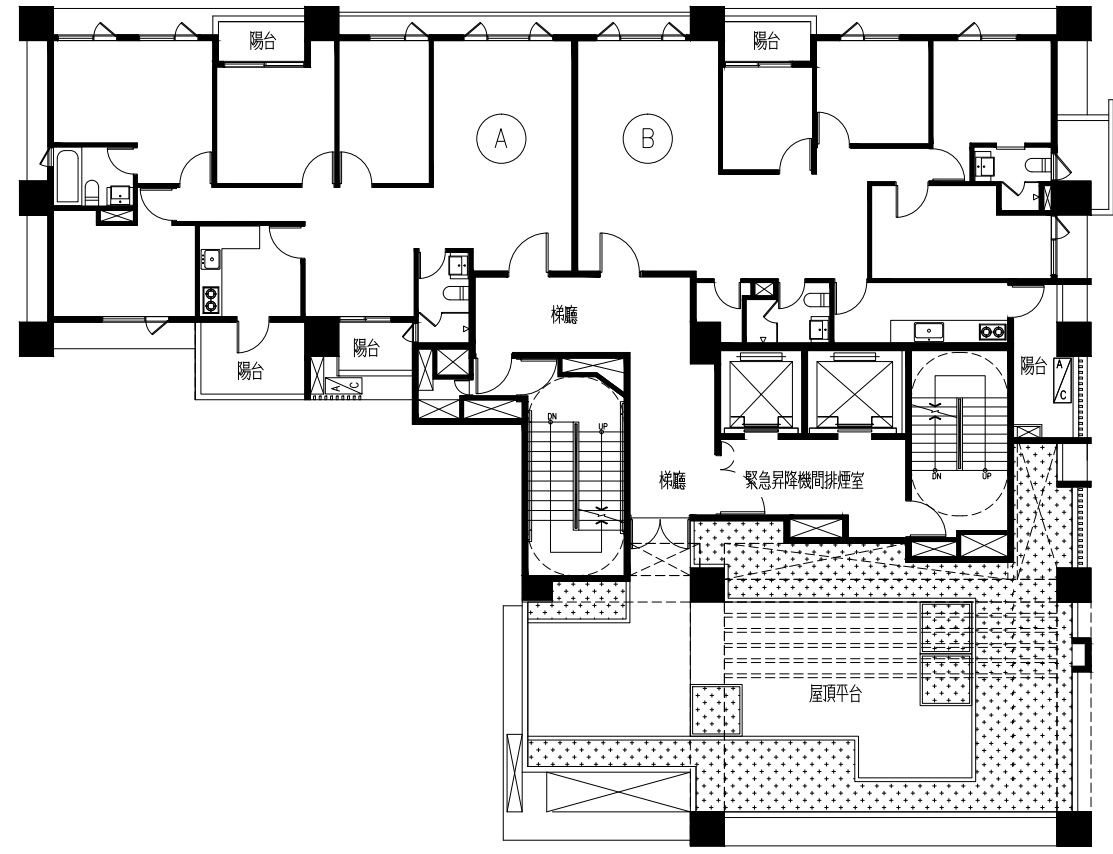
十層平面圖



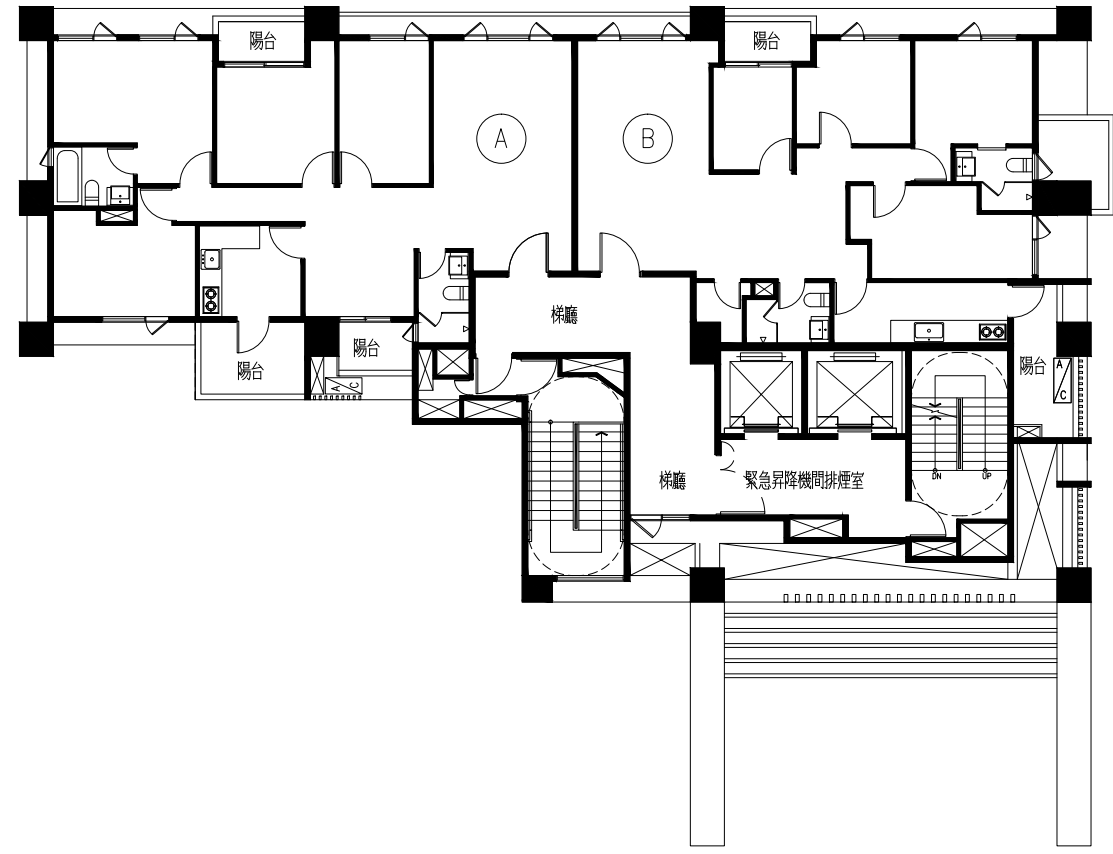
十一~十四層平面圖



十五層平面圖

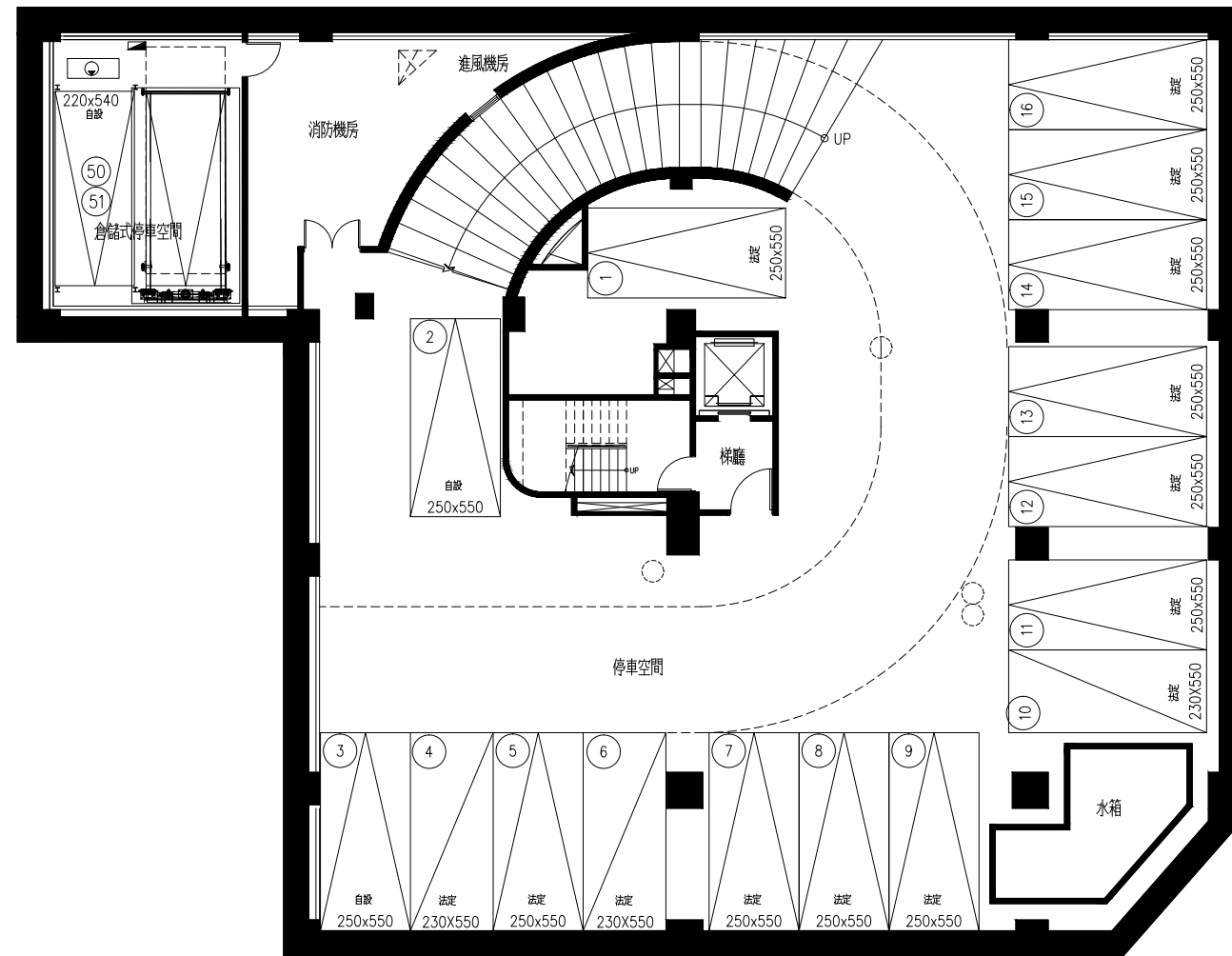


十六層平面圖

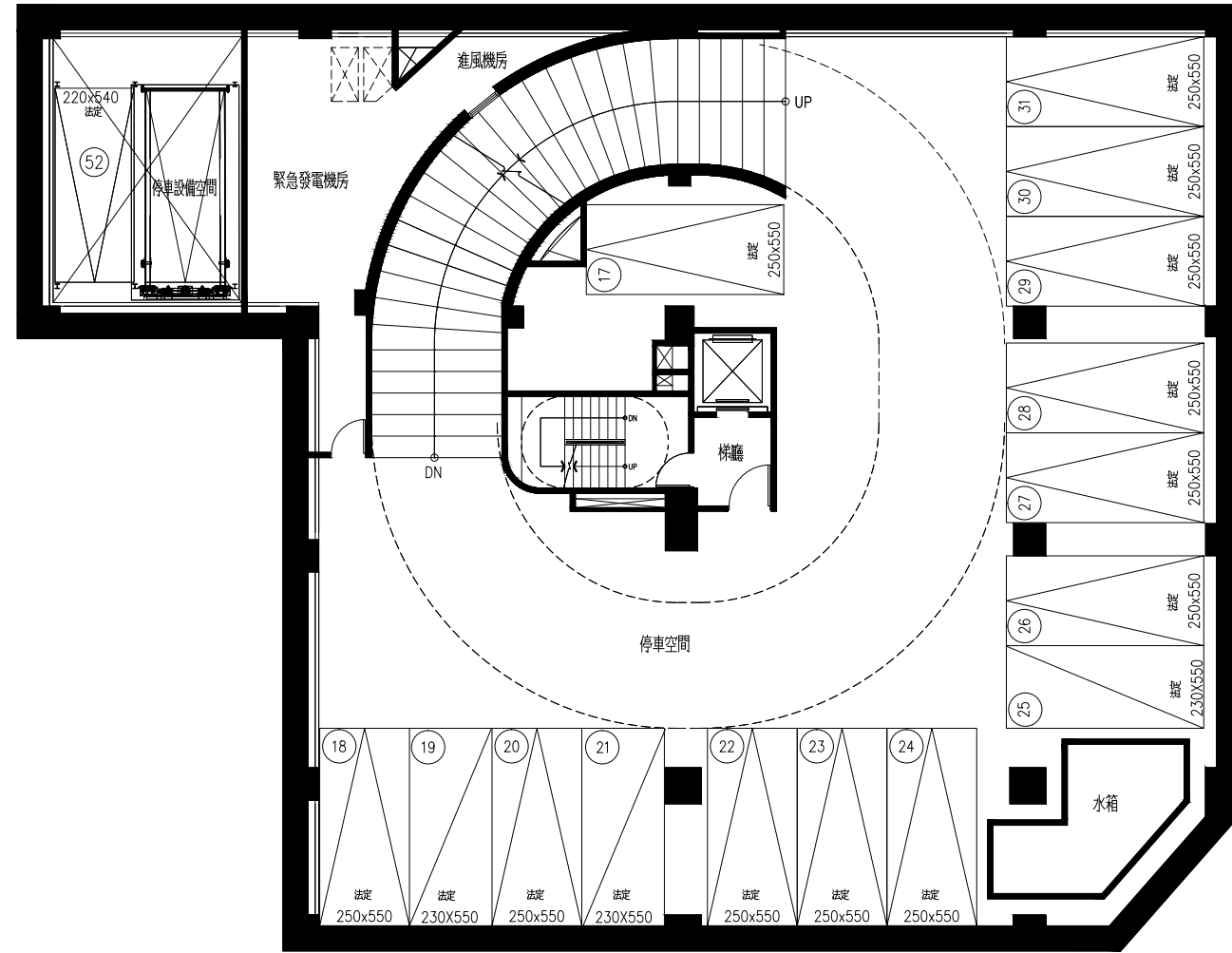


十七層平面圖

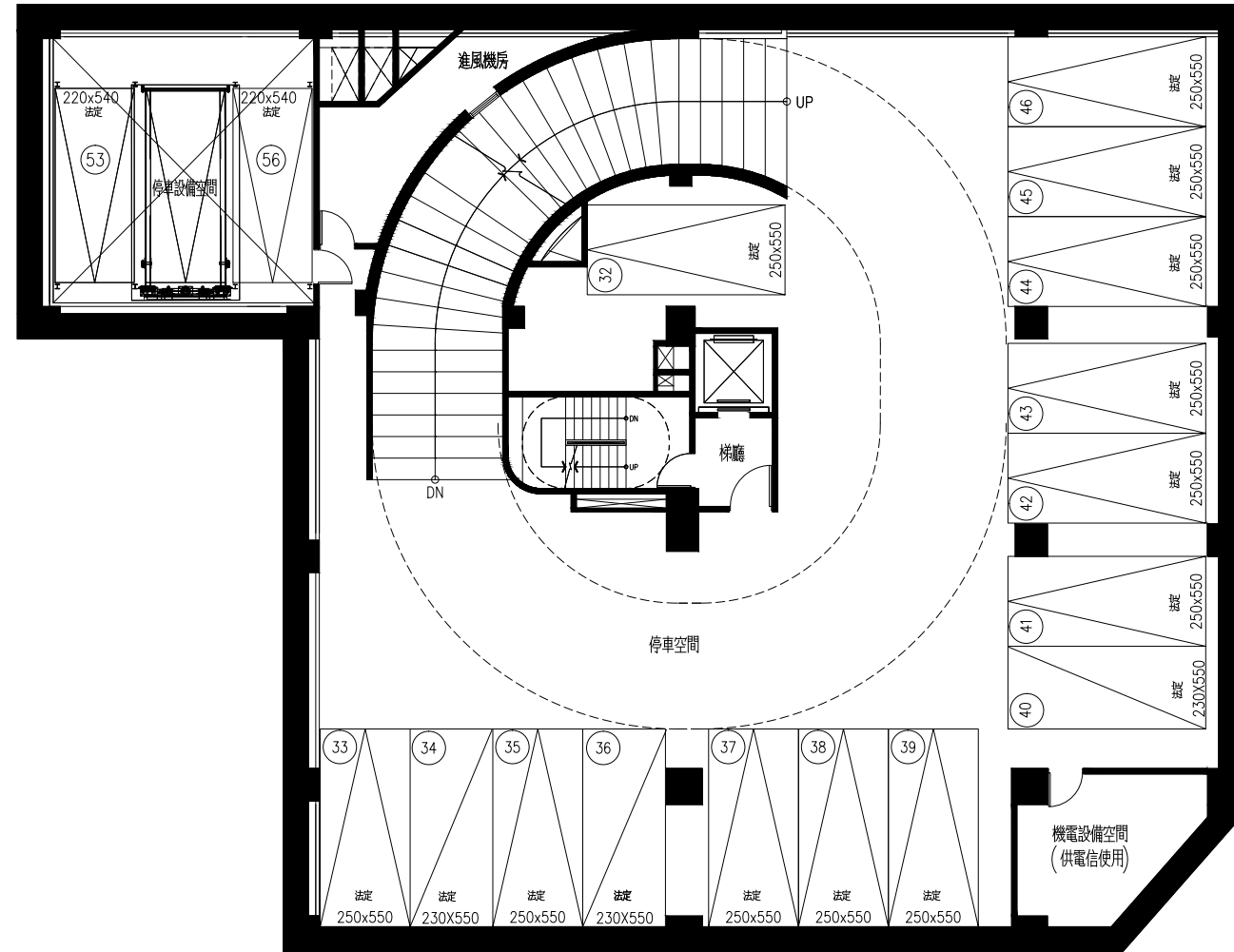
**【附件十二】汽車停車位平面位置圖**



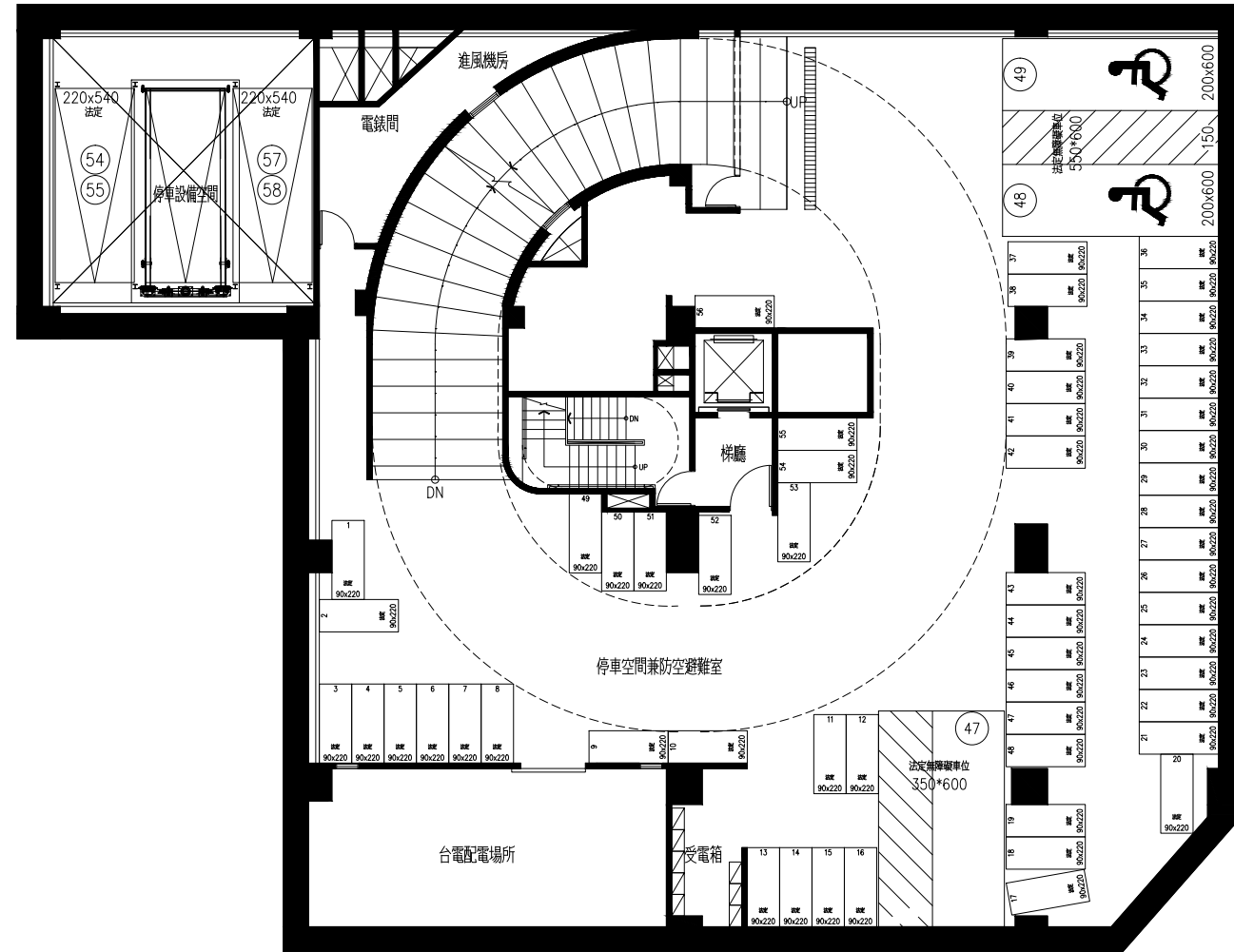
地下四層平面圖



地下三層平面圖

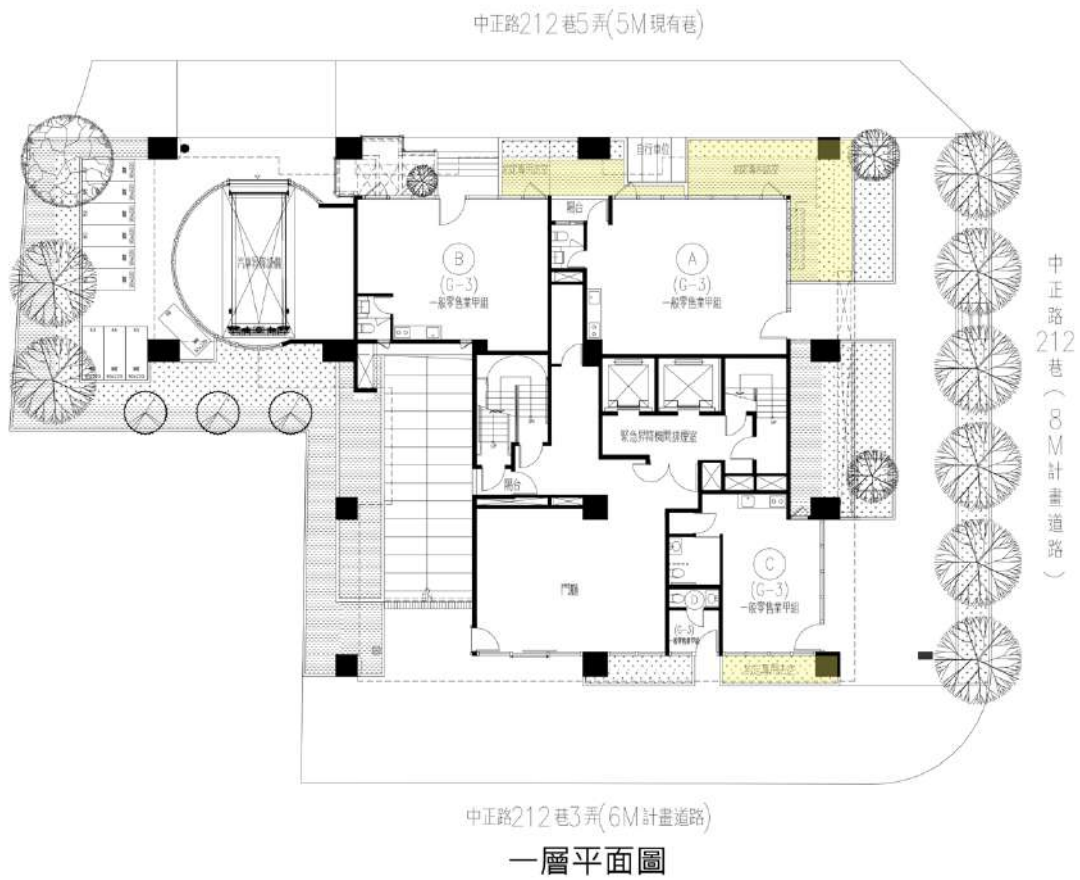


地下二層平面圖



地下一層平面圖

【附圖一】露台及約定專用法定空地分管示意圖



九層平面圖

【附圖一】露台及約定專用法定空地分管示意圖



十層平面圖



十五層平面圖

## 【附件十三】不動產開發信託契約書影本

### 不動產開發信託契約書 (都更權變類型)

廣宇建設實業股份有限公司 (以下合稱「甲方」)  
立約人 廣宇建設實業股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)  
臺灣銀行股份有限公司(信託部) (以下簡稱「丙方」)  
臺灣銀行股份有限公司(民權分行) (以下簡稱「丁方」)  
臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱「臺億建經」)

甲、乙方提供建築用地，乙方提供興建資金並擔任實施者，雙方依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法、臺北市都市更新自治條例等及其相關施行細則，採行「權利變換方式」實施都市更新事業。

緣甲、乙雙方為「臺北市士林區陽明段二小段 291 地號等 5 筆土地」都市更新案(以下簡稱本更新案)能順利興建完工交屋，亦確保乙方與丁方之融資約定履行，並以預售屋買賣定型化契約方式，與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約，進行預售屋銷售。今乙方與甲方分別委託丙方為本更新案土地及都市更新興建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新興建資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託臺億建經(即協助本更新案信託契約進行之關係人)擔任工程進度、買賣契約查核等事宜，另簽訂建築經理業務委任契約書，以利本更新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」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)，約定條款如下：

#### 第一條：信託當事人及關係人

##### 一、信託當事人：

「委託人」：甲方、乙方

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人(其受益權比例及分配方式悉依本更新案合作開發契約書或權利變換計畫之土地及建築物分配清冊分配之)，另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十一條第一項第二款之約定歸屬於買方。

前述「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。

「受託人」：丙方

##### 二、信託關係人：

「融資銀行」：丁方

「建經公司」：臺億建經，係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由乙方與其簽訂「建築經理業務委任契約書」。

## 第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記及土地、建物相互移轉登記完成，委託丙方辦理下列事項：

- 一、信託存續期間對第四條信託財產專戶之資金控管。
- 二、本更新案更新前地上現有建物(下稱「更新前建物」)信託管理及滅失登記等相關事宜。
- 三、不動產產權(含興建中建物)管理、處分。
- 四、信託存續期間對興建資金進行專款專用及信託財產專戶收支之帳務管理。
- 五、依本契約所載有關本更新案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及塗銷等與本更新案相關之其他登記事宜。
- 六、與本更新案有關之各項稅費繳納。

## 第三條：契約之生效及信託存續期間

- 一、本契約於本更新案任一信託財產所有權移轉予丙方之日起，即生效力。
- 二、本契約之存續期間自本契約生效日起，至本更新案建物完工、辦妥建物所有權第一次登記並依本契約第二十一條第一項第一款之約定辦理信託財產之分配及交付時止。
- 三、如有本契約第二十條約定信託契約終止之情事時，本信託存續期間於依本契約第二十一條第一項之約定辦理時止。

## 第四條：信託財產

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及興建資金專款專用控管，甲、乙方同意丙方於丁方營業處所開立下列活期存款(下稱「信託財產專戶」)。該下列信託財產專戶係屬丁方所投保之中央存款保險公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定)：

(一)「台灣銀行受託信託財產專戶-廣宇建設陽明段都更案-融資款」(下稱「融資款信託財產專戶」)，融資款信託財產專戶資金來源包括：

1. 銀行融資款：乙方原向丁方申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知丁方依融資契約，逕將融資款存入融資款信託財產專戶。
2. 存款利息所得：融資款信託財產專戶存款利息所得。

(二)「台灣銀行受託信託財產專戶-廣宇建設陽明段都更案-預售款」(下稱「預售款價金信託專戶」)，以存放預售屋買方所繳價金、預售款價金信託專戶存款利息所得。預售款價金信託專戶之餘額應至少維持買方所繳價金之百分之十。

(三)「台灣銀行受託信託財產專戶-廣宇建設陽明段都更案-自籌款」(下稱「自籌款信託財產專戶」)，自籌款信託財產專戶資金來源包括：

1. 乙方自備款：本更新案乙方自籌之興建資金，應存入自籌款信託財產帳戶，融資款信託財產專戶及自籌款信託財產帳戶餘額有不足支應第十八條各項應負擔之費用，或經丙方估算將不足支應時，乙方應依資金需求期限、金額，將款項存入自籌款信託財產專戶。
2. 存款利息所得：自籌款信託財產專戶存款利息所得。

二、本契約之信託財產（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) 本更新案坐落之土地，即臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292~294 地號等 5 筆土地，面積共 304.01 坪，及更新前建物之面積範圍，詳附件一。  
（地政機關登記為準）
- (二) 本更新案興建中之建物。
- (三) 本更新案工程完工及辦妥建物所有權第一次登記後，甲、乙方得分配之土地及建物。
- (四) 信託財產專戶，其中「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乙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）、本更新案銀行融資款項及乙方自有資金。
- (五) 丙方因前四款信託財產之管理、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第十二條之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還一部或全部信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予乙方者，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入預售款價金信託專戶。乙方未存入預售款價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。

五、除乙方已預先提存同等之金額存入信託財產專戶外，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，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「台灣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契約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

#### 第五條：資料提供及信託登記

- 一、甲、乙方應於本契約簽訂同時備妥土地及建物所有權狀正本、印鑑證明及地價稅單等相關文件交付予丙方，並由丙方轉交予經乙方指定之地政士，以辦理本更新案之土地及更新前建物信託移轉登記予丙方。

- 二、本契約生效後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，甲、乙方應隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如相關資料、證件有錯誤或虛偽致丙方受有損害，甲、乙方願自負一切法律及損害賠償責任。
- 三、乙方為處理本更新案更新前建物拆除、工程興建、土地合併、土地分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，除因不可歸責於丙方事由外，丙方應於收到申請之日起五個銀行營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方檢視後認其申請不當時，得請乙方提出說明或(及)更正之，丙方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個銀行營業日之限制。

#### 第六條：建築工程之監造及驗收

- 一、本更新案工程之設計、監造及施作，由乙方委託之建築師及承攬廠商辦理。本更新案由乙方負責辦理工程招標事宜，並與得標廠商簽訂工程承攬契約。乙方應先取得承攬廠商出具之「民法第 513 條所定權利拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」、「變更承造人委託書」等確保丙、丁方執行本信託業務之相關書類，用印完妥，除將「民法第 513 條所定權利拋棄聲明書」交付丁方外，其餘上述之四書表交付臺億建經保管，且若承攬廠商無故連續停工 2 個月或無法如期完工或發生工程承攬契約中有關乙方得解除或終止契約之條款約定時，乙方應即時通知丙、丁方及臺億建經，臺億建經應於乙方與原承攬廠商之承攬契約解除或協議完成或達終止要件時辦理變更承造人事宜。乙方應將上述辦理信託及要求事項告知變更後之承攬廠商，並達成書面協議。
- 二、本更新案施工期間，乙方應督促承攬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契約負責處理。
- 三、本都更案之土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、建物滅失、地目變更、建物總登記、所有權移轉之不動產登記和委託建築師、技師及消防設備師擔任工程設計、監造及申辦建築（建造、使用、雜項、拆除）執照、申報開工、變更設計、建築工程勘驗、申請水電瓦斯及建物第一次所有權登記和其他相關事宜等建築興建中所辦理之一切手續為乙方之義務，由丙方依信託本旨配合辦理。

#### 第七條：資金之籌措

本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託財產專戶內支應控管。

#### 第八條 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，而應依乙方合於法令規定及信託目的範圍內書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方並同意授權乙方依前述

約定出具書面指示，委由丙方辦理。

- 二、預售款價金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，以及本更新案貸款本息（於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用始得支付）等費用外，於信託存續期間不得用以支付購買本更新案之土地款、合建保證金、工程預付款、違反行政法上義務而受罰之款項或供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用預售款價金信託專戶資金時，乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，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臺億建經查核無誤後，再交由丙方複核後動用。前述付款流程並得依乙方之書面指示，經丙方審核後，由丙方直接撥付乙方指定之承攬廠商帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託財產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，乙方應於收到丙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託財產專戶。逾期未存入信託財產專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負責。
- 五、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，或有不合信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。
- 六、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、乙方得要求丙方於七個銀行營業日內改正，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。
- 七、本更新案之建築經理業務委任契約書由甲、乙方與臺億建經簽訂，委任臺億建經於本更新案興建期間提供買賣契約查核，並協助丙方對本更新案資金控管及房地買賣之價金存(匯)入本更新案信託財產專戶查核等服務。
- 八、甲、乙方另委任臺億建經於本更新案興建期間進行本更新案在建工程進度之查核，並提供丙、丁方工程進度查核、工程估驗等查核報告、協助本更新案產權管理及協助本更新案融資款信託財產專戶及預售款價金信託專戶資金控管等服務。
- 九、丁方根據臺億建經出具之工程進度查核、估驗報告書，依乙、丁雙方之融資約定辦理工程請款審核，經丁方確認後，由丁方依融資約定將請款當期之融資貸款撥入融資款信託財產專戶，由丙方辦理撥款事宜。
- 十、除信託前，甲、乙方已依融資約定設定抵押權予丁方者外，本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後，甲、乙方應配合丁方，按其與丁方之融資約定，

就甲、乙方分得本更新案之土地及建物辦理抵押權設定登記予丁方。就本更新案依法令有賦課徵及申報義務時，甲、乙方應配合先行繳納相關稅賦及自行辦理申報後，丙方始得經丁方同意，依權利變換計畫之土地及建築物分配清冊將土地及建物塗銷信託登記返還予甲、乙方。

- 十一、因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用及由丙方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，經丙方通知乙方後，由乙方自行繳納後將付款收據影本交付丙方備查，惟丙方亦可逕自信託財產專戶支付本更新案所應繳納之一切稅捐款項（包含但不限於地價稅）並通知甲、乙方及臺億建經已代繳稅捐款項乙事。
- 十二、本更新案甲方於交付信託後，若有與丁方因簽訂融資契約需要，信託財產需辦理抵押權設定予丁方，丙方得配合個別甲方及乙方之指示及申請並經丁方同意後，就該應設定抵押權之信託財產解除信託，及辦理抵押權設定後再交付信託予丙方，惟前述解除信託、設定抵押權及再交付信託登記須以連件或併案方式辦理。
- 十三、丙方於接獲買方書面通知其與乙方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知乙方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶（如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有款項存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額），不予同意乙方申請動用該爭議款項。
- 十四、丙方如依前項保留爭議款項，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，將依本契約第二十一條第一項第一款約定辦理結算返還予乙方；如乙方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第二十一條第一項第二款之約定辦理，該筆爭議款項將計入可供分配之信託財產，依受益權比例分配予所有買方。

#### 第九條 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。

#### 第十條 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、臺億建經非本契約之受託人，丙方及臺億建經各自依本契約、建築經理業務委任契約書對甲、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；臺億建經另受甲、乙方之委託，為協助本更新案順利興建完成，與甲、乙方簽訂建築經理業務委任契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對臺億建經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、丙方就乙方是否如實將買方所繳價金全數撥入本更新案預售款價金信託專戶之事，不負副署義務及認定之責。

#### 第十一條 委託人之義務與責任

一、甲、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方(如為公司)、乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方(如為公司)、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、乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方(如為公司)、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) 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)，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。

二、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。

三、於信託存續期間，乙方應就下列事項，每 2 個月提供經臺億建經查核及每年 6 月底

前提提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 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。

四、乙方對於本更新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。丙方得派員或委託臺億建經定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、乙方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明，並明確告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)(如附件二)：

- (一) 建案之起造人及丙方之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依本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，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，並同意丙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。乙方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件三)交付買方。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本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)入信託財產專戶者外，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於丙方與乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於乙方交付信託後方為信託財產，未存入信託財產專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託財產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://trust.bot.com.tw/>，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽乙方或丙方處理。

(五) 本契約第一條第一項「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) 本契約第一條第一項「特定事由」發生，如丙方認為有需要通知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四所載，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。

六、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、乙方應負一切法律上責任。

七、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。

八、買賣契約如有變更、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、乙方應負一切法律上責任。

九、乙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，概由乙方自行負擔。

十、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契約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁方及臺億建經，或由臺億建經辦理變更承造人事宜：

(一) 無故連續停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬契約約定。

十一、乙方應於本更新案權利變換計畫之土地及建築物分配清冊，將甲、乙方受分配之土地及建築物註明為丙方之信託財產，或甲、乙方應於本更新案取得權利變換計畫核定後六個月期限內，辦妥其受分配之土地及建物，註明為丙方之信託財產等權利變換計畫變更程序，並檢附核准文件予丙、丁方備查。

## 第十二條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，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、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，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臺億建經，經臺億建經確認無誤後，由丙方複核後將乙方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 三、乙方或買方如有將價金誤入信託財產專戶之情形，應由乙方提供相關證明文件予臺億建經，經臺億建經查核無誤後將查核報告及乙方交付之文件交付丙方複核後，由丙方依據該查核報告將乙方或買方誤存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 四、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭乙方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。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臺億建經，經臺億建經確認無誤後，由丙方將乙方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，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，乙方應負一切法律上責任。

### 第十三條 信託財產之結算報表

- 一、丙方應於每年一月及七月定期一次編製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）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

### 第十四條 續建機制之協助

- 一、本更新案工程於施工期間，因可歸責乙方之事由致興建資金或其應負擔之貸款利息無法給付、或致工程進度嚴重落後、或致連續停止興建達三個月以上，經丁方催告乙方於十個日曆天內復工興建，而乙方逾期仍未復工興建時，由丁方邀集甲、乙、丙方及臺億建經共同協商續建方案，或乙方未出面時，由丁方邀集甲、丙方及臺億建經共同協商續建方案，甲、乙方同意並完全授權丙、丁方及臺億建經就前開決議事項為續建，並辦理後續續建事宜，協助繼續完成工程之興建，乙方就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。前開授權未經丙、丁方書面同意，乙方不得任意撤銷、撤回或變更。
- 二、協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。

- 三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方及臺億建經得協助甲、乙方另覓其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、融資本息及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 四、本條未完工程之協助處理方式非為丙方及臺億建經之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第二十條終止本契約。

#### 第十五條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、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，於次月底前提供予丙方核對，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、丙方應架設本更新案信託財產專戶之查詢網頁，並將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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第十一條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而乙方未補足或改善；
  - （二）本契約第一條第一項「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）本契約第二十一條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、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。

#### 第十六條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權除依本契約第二十一條第一項第二款之約定歸屬於買方外，不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十七條 受託人之報酬計算標準及支付時期

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法等，由乙、丙方另行議定之。

#### 第十八條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由乙方負擔，丙方並得自信託財產專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求乙方補償、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。

#### 第十九條 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、丁方及受益人同意後，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、乙方負擔。

#### 第二十條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（乙方就本更新案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第一條第一項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十一條第一項之約定辦理，惟信託財產未全數返還前，仍視為信託關係存續。
- 二、本契約於符合下列條件之一且經丁方出具書面同意時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 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契約存續期間屆滿，且經乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - (一) 前項第一款所稱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二十一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。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。

#### 第二十一條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，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而消滅時，乙方應檢附地政機關依權利變換計畫之土地及建築物分配清冊囑託登記完竣之謄本，以書面通知丙方依權利變換計畫更新後之土地及建築物分配清冊記載，以信託關係取得之土地及建物產權，辦理塗銷信託登記返還予甲、乙方，倘甲、乙方就本更新案與丁方之融資仍有未清償餘額時，經丁方同意後應同時辦理抵押權設定登記予丁方及甲、乙方分得之土地及建物之塗銷信託。信託財產專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還乙方，如有不足，應由乙方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由乙方自行處理。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，亦應由乙方自行處理。

(二) 於發生本契約第一條第一項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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. 倘信託財產專戶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」，係指乙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. 信託財產專戶之財產經結算，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四所載受益權人會議規則通知買方召開「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、乙方未依本契約約定繳清丙方就處理信託事務支出之相關費用或負擔之債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，乙方不得異議。

#### 第二十二條 違約及損害賠償

- 一、丙方依本契約第十一條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告乙方將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向本更新案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，乙方應賠償丙方之一切損害。

#### 第二十三條 個人資料保護

- 一、甲、乙方及其代表人(如有)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、乙方及其代表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、乙方及其代表人(如有)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。甲、乙方及其代表人(如有)應詳閱個人資料保護法告知義務書如附件五。甲、乙方並應負責取得其代表人(如有)之承諾。
- 三、甲、乙方/法定代理人/監護人/輔助人業經丙方告知「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書」所列事項，並瞭解及同意丙方蒐集、處理及利用個人資料之目的及用途。
- 四、甲、乙方同意丙方於執行本信託業務範圍內，得將因本契約衍生之問題委請律師代為處理，丙方並得將甲、乙方之相關資料交付律師，但丙方應責由律師負保密之義務。

#### 第二十四條 簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料與往來印鑑樣式留存於丙方處，如基本資料與往來印鑑樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致丙方受損害時，概

由甲、乙方自負其責。甲、乙方依本契約對丙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於丙方之印鑑為之。甲、乙方留存印鑑有遺失或變更者，應即向丙方辦理變更。該等書面指示經丙方為形式上之審核無誤時，即視為甲、乙方之指示。

- 二、本契約存續期間，如受益人死亡、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、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，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，各方就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之，經通常之郵遞期間即視為到達。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。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

#### 第二十五條 行銷、廣告之限制

- 一、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本更新案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為乙方而非其買方，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。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，乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、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，乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，乙方並應賠償之。

#### 第二十六條 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，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律定有專屬管轄者，從其規定。
- 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，立約人同意適用新規定；上開法令規章未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

#### 第二十七條 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、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙、丁方、臺億建經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、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。
- 四、因不可歸責於丙方之事由就本更新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，全部由甲、乙方負擔。
- 五、信託存續期間甲方若發生任何繼承事宜，甲方聲明其繼承人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定。若甲方繼承人未能於信託目的完成或依本契約第二十條終止契約起三個月內配合辦理第二十一條第一項相關事宜，導致丙方無法辦理信託財產返還時，丙方自信託目的完成或依本契約第二十條終止契約後三個月起向繼承人每月收取新臺幣 10 萬元之信託管理費。
- 六、甲、乙方或其繼承人不得隨時終止本契約，且未經丙方同意，甲、乙方或其繼承人不得單方申請塗銷信託登記。
- 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。
- 八、紛爭之處理及申訴之管道：  
甲、乙方就丙方受託辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依丙方公告於營業場所及網站之信託業務紛爭處理須知及申訴管道，向丙方提出申訴。
- 九、為防制洗錢及打擊資恐之目的，甲、乙方/法定代理人/監護人/輔助人被認為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(下稱制裁及恐怖分子名單)，丙方得拒絕業務往來或逕行終止業務關係；甲、乙方/法定代理人/監護人/輔助人不配合丙方定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，丙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- 十、丙方因確認客戶、交易有關對象是否為制裁及恐怖分子名單時，甲、乙方/法定代理人/監護人/輔助人應即時提供相關資料予丙方確認，如不配合致丙方未能即時比對，造成交易之失敗或延遲，丙方不負損害賠償責任。

#### 第二十八條 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。

#### 第二十九條 信託契約作成與收執

立約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；本契約共製作正本壹式伍份，由甲、乙、丙及丁方各執乙份為憑，壹份由臺億建

經留存。本契約因不動產所有權人人數眾多，不克簽章於同一份契約，特約定本契約之簽訂方式，由本案各不動產所有權人個別以甲方立約人身分與乙、丙、丁方簽約，且各不動產所有權人簽訂之契約內容均完全相同，其效力與本案全體不動產所有權人以甲方立約人身分共同與乙、丙、丁方簽訂於同一契約同。

聲明事項：

經受託人依金融消費者保護法及其子法相關規定於本契約中予以充分說明其重要內容及揭露可能涉及之風險資訊，委託人（法定代理人、輔助人及意定代理人）已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之投資風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。（請務必擇一勾選）

已於簽訂本契約前審閱。

已於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日事先攜回本契約審閱（審閱期間至少五日）。

附件一：交付信託之不動產明細

附件二：不動產開發信託告知書

附件三：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】

附件四：受益權人會議規則

附件五：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書

以下空白

立 約 人

甲 方：(即委託人)

廣宇建設實業股份有限公司

代表人：董事長 李毓超

營利事業統一編號：27755212

地 址：臺北市中正區銅山街6號地下

乙 方：(即委託人)

廣宇建設實業股份有限公司

代表人：董事長 李毓超

業統一編號：27755212

：臺北市中正區銅山街6號地下

託人)

行股份有限公司 信託部

：董事長 呂桔誠

理人：信託部經理 張梅君

業統一編號：03557311

：台北市中正區武昌街49號6樓

丁 方：(即信託關係人)

臺灣銀行股份有限公司分行

代 表 人：董事長 呂桔誠

業務代理人：民權分行經理 蘇淑琳

營利事業統一編號：03751172

地 址：臺北市大同區承德路2段239號

臺億建經：(即信託關係人)

臺億建築經理股份有限公司

代 表 人：董事長 紀玉林

統一編號：23221933

地 址：臺北市中山區 樓之3

中 華 民 國 年 112. 3. 22 月 日

附件一

交付信託之不動產明細

一、土地

土地區段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
台北市士林區陽明段二小段	293	326	1/800
以下空白			

二、更新前建物

上開土地地上物建號	門牌	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
20731	台北市士林區中正路 212 巷 5 弄 3 號	130.66	1/1
以下空白			

註：惟以實際交付信託時地政機關登記為準

附件二

不動產開發信託告知書 (動用型)

緣廣宇建設實業股份有限公司(即委託人兼受益人)與[REDACTED]等 24 位地主所有坐落於臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292~294 地號等 5 筆土地開發興建之都市更新案「以下簡稱本更新案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理不動產開發信託,項目包括(一)興建資金之專戶控管(二)不動產之信託移轉、登記與管理(三)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部發布之預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」規定之信託管理,遂於中華民國 112 年 3 月 22 日簽訂不動產開發信託契約書(下稱信託契約)在案,另與臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經)簽訂建築經理業務委任契約書,與預售屋履約擔保相關之信託事項摘錄如下:

- 一、本案受託人為臺灣銀行股份有限公司(連絡方式:臺北市中正區武昌街一段 49 號 6 樓;電話:(02)2349-3456);起造人為廣宇建設實業股份有限公司(連絡方式:臺北市中正區銅山街 6 號 B1;電話:(02)3343-3535)。
- 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。不動產開發信託之受益人為賣方,受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣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受託人,並同意受託人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。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件三)交付買方。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。
- 四、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」;其中,「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本更新案預售款價金信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本更新案預售款價金信託專戶。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入預售款價金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,就未存入預售款價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。且本更新案之興建、完工與交屋,應由賣方單獨負完全之履約責任。請買方應於每次繳款後自行於受託人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://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。
- 五、信託契約所稱「特定事由」係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,前述情形發生時,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,應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。

六、若發生「特定事由」之情形，由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算：

- (一) 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於預售款價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
- (二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與受託人記載不符，仍以受託人帳載為準。
- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，其受益權人會議規則（詳如附件四）為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (四) 本條第（二）款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約

七、本符合預售屋買賣  
價金」信託相關約  
方充分知悉本告知

不動產開發信託，其中有關「買方所繳  
買賣契約時，明確告知買方，並確認買

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司  
代表人：董事長 呂柏  
業務代理人：信託部經理  
營利事業統一編號：035

起造人：

廣宇建設實業股份有限公司  
代表人：董事長 李毓超  
營業事業統一編號：27755212

中 華 民 國 年 112. 3. 22 月 日

**附件三 臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】**

臺灣銀行股份有限公司（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向 臺端告知下列事項，並請 臺端詳閱：

一、蒐集之目的：本行為廣宇建設實業股份有限公司與 [REDACTED] 等 24 位地主所有坐落於臺北市士林區陽明段二小段 291、291-1、292~294 地號等 5 筆地號土地都市更新案不動產開發信託之受託銀行，今於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要而蒐集臺端之個人資料。

二、個人資料來源：廣宇建設實業股份有限公司所提供。

三、蒐集之個人資料類別：包括姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、交易及帳務資料，詳如申請書、契約書或其他約據內容。

四、個人資料處理及利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本行因執行業務所必須之保存期間。（以最長者為準）

（二）地區：本國。

（三）對象：本行、地政機關、依法有調查權機關或金融監理機關。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

五、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：

（一）除有個資法第十條但書規定之情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二）得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三）本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

（四）依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

（五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。

六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟臺端若拒絕提供相關個人資料，本行將無法執行必要之業務審核或處理作業，致無法提供臺端相關服務。

七、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式及本案如有查詢，請洽下列承辦人員：

（一）王淑玲：(02)2349-4448

（二）許政棠：(02)2349-4490

臺灣銀行股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四

## 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第一條第一項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十一條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

### 第一章 總則

第一條 依信託契約第二十一條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第一條第一項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十一條第一項第二款之約定，如發生信託契約第一條第一項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十一條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

臺灣銀行股份有限公司(以下稱本行)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項、第九條第一項(如適用)規定應明確告知臺端下列事項：

- 一、有關本行蒐集臺端個人資料之目的請臺端詳閱下列附表。
- 二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、交易、帳務、教育及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間：
  - (一)特定目的存續期間。
  - (二)依相關法令所定(如：商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- 四、個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
- 五、個人資料利用之對象：
  - (一)本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
  - (二)依法令規定利用之機構(如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。
  - (三)其他業務相關之機構(如：通匯行(含原始匯款行、解款行、中間銀行等)、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、財團法人台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
  - (四)國內外依法有權機關、金融監理機關、美國政府機關。
  - (五)臺端所同意之對象(如：本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- 六、個人資料利用之方式：
  - (一)符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
  - (二)國際傳輸。
- 七、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：
  - (一)除有個資法第十條但書規定之情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求刪除、停止蒐集、處理、利用。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，應主動或依臺端之請求停止處理或利用。但因執行業務所必須，或經臺端書面同意，並註明其爭議者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 八、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供相關之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 九、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，請向本行各營業單位、免費客服專線(0800-025-168)洽詢。
- 十、個人資料之來源(如適用個資法第九條第一項者)：如當事人之法定代理人、輔助人或經由與本行進行合作推廣或共同行銷、交互運用客戶資料之單位、或其他與本行有業務往來之機構提供。

\*附表：

業務類別	特定目的說明	
	業務特定目的暨代號	共通特定目的暨代號
存匯業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112票據交換業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保管箱業務、黃金存摺業務、信託業務、數位金融業務、代理收付業務、代銷或承銷有價證券、共同行銷或合作推廣業務)	040行銷 059金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060金融爭議處理 061金融監督、管理與檢查 063非公務機關依法定義務所進行個人資料之
外匯業務	022外匯業務	

	036存款與匯款 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 154微信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：數位金融業務、代理收付業務、合作推廣業務…等）	蒐集處理及利用 069契約、類似契約或其他法律關係管理之業務 090消費者、客戶管理與服務 091消費者保護 098商業與技術資訊 104帳務管理及債權交易業務 113陳情、請願、檢舉案件處理 126債權整貼現及收買業務 136資(通)訊與資料庫管理 137資通安全與管理 157調查、統計與研究分析 177其他金融管理業務 182其他諮詢與顧問服務 其他：犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)、刑事偵查、美國 AMLA 第 6308條之相關事務。
信用卡業務	022外匯業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 154微信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：信用卡發卡與收單業務）	
授信業務	022外匯業務 067信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088核貸與授信業務 106授信業務 111票券業務 154微信 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保證發行公司債、辦理國內保證業務)	
財富管理業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 044投資管理 068信託業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094財產管理 166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（如：黃金存摺業務、數位金融業務、共同行銷或合作推廣業務）	
信託業務	022外匯業務 036存款與匯款業務 044投資管理 068信託業務 082借款戶與存款戶存借作業綜合管理 094財產管理 112票據交換業務 166證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：保管業務、簽證業務及公司債受託人業務)	
其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務	181其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(如：數位金融業務、代理收付業務、經主管機關核准辦理之衍生性金融商品業務、投資有價證券、承銷有價證券、自營有價證券、短期票券經紀及自營業務、提供有價證券發行/募集顧問服務、辦理有價證券簽證、辦理債券自行買賣業務、共同行銷、合作推廣(含財產保險))	

]

|

]



## 【附件十四】個人資料保護法告知同意書

賣方依據個人資料保護法第八條規定，向買方告知下列事項，請買方詳閱：

### 一、蒐集之目的：

(一)辦理房地買賣相關之業務。

(二)行使房地買賣契約有關權利事項及履行相關義務。

(三)買方管理與服務；賣方執行房地買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

### 二、蒐集之個人資料類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地買賣契約書及相關書面內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行賣方業務所必須之保存期間。

(二)地區：履行房地買賣契約有關權利之相關地區。

(三)對象：賣方及賣方之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、依據個人資料保護法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

(一)得向賣方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

(二)得向賣方請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

(三)得向賣方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法賣方因執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方得自由選擇是否提供相關個人資料：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

買方已清楚瞭解前揭所述蒐集、處理及利用買方個人資料之目的，並同意在上述蒐集目的範圍內處理及利用買方之個人資料。

買方：

(簽名或蓋章)

中 華 民 國 年 月 日