

『興洋君冠』房地預定買賣契約書

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：興洋建設股份有限公司

立契約書人

買方：

賣方：興洋建設股份有限公司

茲為『興洋君冠』（以下簡稱本大樓）之房地預定買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

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 房地標示及規格

一、土地坐落：

台北市萬華區福星段二小段 576、577、578-1、579、580、581、582、583、583-1、584、585-2、585-3、585-4、585-6、586、587、588、589、

590、591、592、593、594、595、596、596-1、596-2、597、598、599、600、601 地號等 32 筆土地，基地總面積為 1403 平方公尺（424.4 坪）以地政機關登載為主。土地使用分區為都市計畫內第四種商業區用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內「興洋君冠」編號第_____戶第_____樓（共計_____戶），為主管建築機關核准 107 年 11 月 30 日建字第 0235 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

賣方為使本大樓建築規劃更臻完善，就不影響結構情形下運用工程技術縮小柱體面積，變更內容詳附件一之三，為此已於____年____月____日向政府主管機關申請建造執照變更〔詳附件一之二，變更設計申請書；附件一之三，建造執照變更申請平面圖〕，買賣雙方約定依下列方式之一處理：

1. 簽訂本約時，賣方申請建造執照變更尚未經主管機關審查核准確定，買賣雙方均共同認知本買賣契約之約定內容，係以上述經主管機關最終核定之建造執照變更設計內容為準，若直接影響樓層戶別專有面積，雙方同意影響面積增減超過百分之三者，買方得選擇無條件解約，已繳價款賣方無息退還買方，雙方各不負違約責任；或買方得選擇依主管機關核定之建造執照內容繼續履約，於交屋時按本約第五條第二項規定進行找補。

2. 簽訂本約時，賣方申請建造執照變更業經主管機關審查核准確定，買賣雙方同意依主管機關最終核定之建造執照內容為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位共 _____ 位。

停車位 1：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 地下第 _____ 層 平面式 機械式 其他，
依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個。

停車位 2：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 地下第 _____ 層 平面式 機械式 其他，
依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個。

車位規格：

平面式車位：3.5m(寬) x 6.0m(長) x 2.1m(高)。

平面式車位：2.5m(寬) x 6.0m(長) x 2.1m(高)。

平面式車位：2.25m(寬) x 5.75m(長) x 2.1m(高)。

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 點 _____ 平方公尺 (_____ 點 _____ 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本建案停車位空間面積佔共用比例為 39.01%。

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 4129.11 平方公尺／共有部分總面積
10584.49 平方公尺 $\times 100\% = 39.01\%$ 。

(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「興洋君冠」編號第_____戶_____樓，其土地持分面積點_____平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍為/100000，計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面積_____點_____平方公尺（_____點_____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_____點_____平方公尺（_____點_____坪），包含：

(一) 專有部分，面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

1、主建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

2、附屬建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

包括：

陽臺_____點_____平方公尺（_____點_____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_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____點_____％。

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(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「興洋君冠」共有部分總面積計 10584.49 平方公尺 (3201.8 坪)；專有部分總面積 13352.17 平方公尺 (4039.03 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「興洋君冠」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 _____ 萬元整。

一、土地價款：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一) 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（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____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

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。

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，由臺灣土地銀行股份有限公司(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。

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。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

銀行：土地銀行

分行：內湖分行

戶名：土銀受託興洋建設福星段二小段預售款專戶

帳號：064-001-05386-6

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

本契約地下層共伍層，總面積 6451.55 平方公尺 (1951.59 坪)。扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 4129.11 平方公尺 (1249.06 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。

五、第三層戶別 C1、C2，第四層戶別 B1、B2，第九層戶別 A1、A2、B1、B2，第十一層戶別 A1、A2，第十五層戶別 A1、A2、B1、B2，第十七層戶別 A1、A2，第十八層戶別 A1、A2，第二十一層戶別 A1、A2、B1、B2，等共計二十二戶所連接之露台依法不辦理所有權登記，約定由各該相鄰之區分所有權人使用及管理維護。約定管理使用人應依約定及法令規定管理使用，且不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於大樓住戶之行為。

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 114 年 9 月 3 日之前開工，民國 120 年 9 月 2 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，或經買賣雙方議定由____方負擔。

買方簽章：_____

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。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。如有損及買方權益時，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。

六、本案屬都市更新權利變換建案，依「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」規定，賣方應檢附相關文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理土地、房屋所有權登記，相關辦理時程概依主管機關核定為準。

本案為都市更新權利變換登記，故雙方約定房地產權登記之移轉，應於使用執照核發，由賣方(即本都市更新權利變換計畫之實施者)辦理都市更新權利變換登記完成後四個月內通知辦理房地產權移轉登記。

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。如買方已完成交屋時，則自交屋日起即應開始負擔條各項費用。

五、本案屬都市更新權利變換建案，依「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」規定，賣方應檢附相關文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理土地、房屋所有權登記，相關辦理時程概依主管機關核定為準。

賣方應於領得使用執照並完成都市更新核定之相關作業，於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知甲方進行交屋。賣方如未於權利變換結果登記完成後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。

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七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 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，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，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整元整，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。

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。

第二十五條之一 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。

第二十六條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

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 補充特約事項

一、有關房屋共有部分持分計算補充特約如下：本合約有關共有部分持分之計算分配，為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之

持分總表所列持分為準。

二、有關誤差找補補充特約如下：

(一) 有關房屋（主建物、附屬建物、共有部分）面積誤差之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。

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

三、有關契約價款補充特約如下：

(一) 本契約房屋、車位價款依法已內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。

(二) 本契約第六條之價款不包括暫收款之費用。

四、有關所有權移轉登記補充特約如下：

(一) 雙方同意依移轉當時政府主管機關核定之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

(二) 本契約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

(三) 買方同意賣方指定地政士辦妥之房屋所有權狀交付賣方保管，並於買方履行本契約之全部約定後，始得要求交付房地所有權狀及鑰匙，並完成交屋。倘買方未付清價款或各項稅費，賣方對建物所有權狀有留置之權。

(四) 買方為未成年者，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方負連帶履行之義務。買方之法定代理人應於產權移轉前配合辦理完成

稅捐主管機關規定之贈與稅申報、完稅程序，並將贈與稅繳清或免稅證明交付承辦地政士供續辦所有權移轉程序。

(五) 買方如未於賣方通知期限內履行配合所有權移轉約定，賣方得不辦理房屋所有權移轉登記。

五、有關交屋補充特約如下：

(一) 交屋時，買方同意本房屋之交屋以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍，另本契約及廣告圖說所示之其他共同使用部分與其附屬設施則依第十六條約定移交之。

(二) 外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。

(三) 本案不提供客變，依毛胚交屋，賣方於交屋時提供衛浴設備、廚具設備、冷氣室外機、熱交換系統、地壁磚等設備提貨券予買方自行裝潢，設備品牌及型號規格，依提貨券為主。

第三十二條 其他約定

一、為維護本大樓秩序及各住戶安全衛生，買方願簽具並遵守本大樓規約草約如〔附件六〕。

二、交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

三、本大樓之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方（含委託之業務銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於本大樓周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

四、為維護大樓整體居住優良環境，買方承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀……等），否則大樓管理委員會得向法院訴請強制處分，以維護全體區分所有權人應有權益。

五、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次發招領通知之日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次發招領通知之日視為送達日期。買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

六、契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務，除雙方另有書面約定外，均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。

立契約書人

買方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

連絡電話：

行動電話：

賣方：興洋建設股份有限公司

法定代理人：謝麗華

公司統一編號：84927644

公司地址：台北市內湖區民權東路六段 13 之 22 號 6 樓

公司電話：27919797

不動產經紀業：海悅開發股份有限公司

公司統一編號：27998528

負責人：黃希文

公司地址：台北市松山區敦化北路 260 號七樓

公司電話：02-8712-8888

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件：

- 一、建造執照影本。
- 一之一、原建照圖影本。
- 一之二、變更設計申請書、
- 一之三、建造執照變更申請平面圖。
- 二、房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、付款明細表。
- 五、建材設備表。
- 六、住戶管理規約(草約)。
- 七、代辦貸款委託書。
- 八、自洽貸款協議書。
- 九、代刻印章授權書。
- 十、信託契約書影本。

【附件一】 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				107建字第0235號			
起造人姓名	興洋建設股份有限公司 負責人：謝麗華			住 址	11494台北市內湖區民權東路6段13之22號6樓		
設計人姓名	吳成榮			事務所名稱	吳成榮建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區			幢戶數	1幢1棟地上22層地下5層 共27層 93戶		
建築地點	地 址	萬華區萬壽里漢口街二段64號					
	地 號	萬華區福星段二小段0576-0000號 共32筆					
各層面積總計	騎 樓	89.44m ²	建 築 面 積	998.44m ²	基 地 面 積	騎 樓	124.68m ²
	其 他	21729.93m ²				其 他	1278.32m ²
發 照 日 期	107年11月30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86個月內竣工		
工 程 價 值	\$365256253 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	1218.64	3.75	停車空間共31筆(詳見附表)				
總 計:						21819.37	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 楊洲民			
中華民國一〇七年十一月三十日							

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

107建字第0235號

地號：	萬華區福星段二小段0576-0000號	萬華區福星段二小段0577-0000號
	萬華區福星段二小段0578-0001號	萬華區福星段二小段0579-0000號
	萬華區福星段二小段0580-0000號	萬華區福星段二小段0581-0000號
	萬華區福星段二小段0582-0000號	萬華區福星段二小段0583-0000號
	萬華區福星段二小段0583-0001號	萬華區福星段二小段0584-0000號
	萬華區福星段二小段0585-0002號	萬華區福星段二小段0585-0003號
	萬華區福星段二小段0585-0004號	萬華區福星段二小段0585-0006號
	萬華區福星段二小段0586-0000號	萬華區福星段二小段0587-0000號
	萬華區福星段二小段0588-0000號	萬華區福星段二小段0589-0000號
	萬華區福星段二小段0590-0000號	萬華區福星段二小段0591-0000號
	萬華區福星段二小段0592-0000號	萬華區福星段二小段0593-0000號
	萬華區福星段二小段0594-0000號	萬華區福星段二小段0595-0000號
	萬華區福星段二小段0596-0000號	萬華區福星段二小段0596-0001號
	萬華區福星段二小段0596-0002號	萬華區福星段二小段0597-0000號
	萬華區福星段二小段0598-0000號	萬華區福星段二小段0599-0000號
	萬華區福星段二小段0600-0000號	萬華區福星段二小段0601-0000號
建築物概要：	地下001層、面積:1218.64m ² 、高度:3.75M、用途:停車空間	地下002層、面積:1218.64m ² 、高度:3.0M、用途:防空避難室兼停車空間
	地下003層、面積:1218.64m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間	地下004層、面積:1218.64m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間
	地下005層、面積:1218.64m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間	騎樓、面積:89.44m ² 、高度:4.2M、用途:騎樓
	地上001層、面積:882.9m ² 、高度:4.2M、用途:(G3)一般零售業甲組(不含日用百貨)	地上002層、面積:886.58m ² 、高度:3.5M、用途:(G3)一般零售業甲組(不含日用百貨)
	地上003層、面積:916.9m ² 、高度:3.5M、用途:(G2)一般事務所	地上004層、面積:883.0m ² 、高度:3.5M、用途:(G2)一般事務所
	地上005層、面積:867.75m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上006層、面積:867.75m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上007層、面積:867.75m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上008層、面積:867.75m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上009層、面積:733.37m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上010層、面積:731.86m ² 、高度:3.5M、用途:管委會使用空間,機房
	地上011層、面積:708.51m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上012層、面積:694.97m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上013層、面積:694.97m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上014層、面積:694.97m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上015層、面積:605.68m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上016層、面積:605.68m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上017層、面積:486.74m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上018層、面積:449.68m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上019層、面積:447.34m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上020層、面積:447.34m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	地上021層、面積:429.19m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅	地上022層、面積:416.95m ² 、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅
	突出物001層、面積:149.7m ² 、高度:3.7M、用途:梯間	突出物002層、面積:149.7m ² 、高度:2.65M、用途:梯間,機房
	突出物003層、面積:149.7m ² 、高度:2.65M、用途:機房,水箱	

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用101年05月11日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

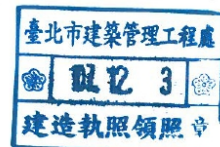
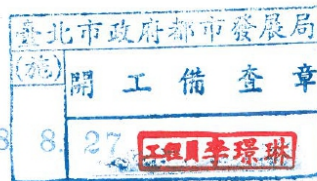
注意事項：

1. 首次掛號日期：《106》年《10》月《12》日（法令適用日期：101年10月29日）。
2. 建築地點：萬華區萬壽里。
3. 實設空地《404.56》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 依「臺北市高層建築物設置集中式共同電視天線設備暫行指導原則」規定辦理。
6. 結構專業技師：《陳啟川土木工程事務所》，技師：《陳啟川結構工程》技師。
7. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中大地工程》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. 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：（鋼骨鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
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. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，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《4》部。
16. 昇降設備應於申領執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。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓版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. 適用都市設計審議範圍，經本府《105年10月27日》《府都設字第10538835800》號函完成都市設計審議程序。
22. 本案係都市更新案件，經本府106年2月16日北市府都新字第10532362902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. 適用環境影響評估法，經本府環境保護局《106年1月4日》《北市環綜字第10538315802》號公告審查通過，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論切實執行。
24. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
25. 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，經委託台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」。
26. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「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」。
27. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
28. 如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
30. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審核核可。
31. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。

注意事項：

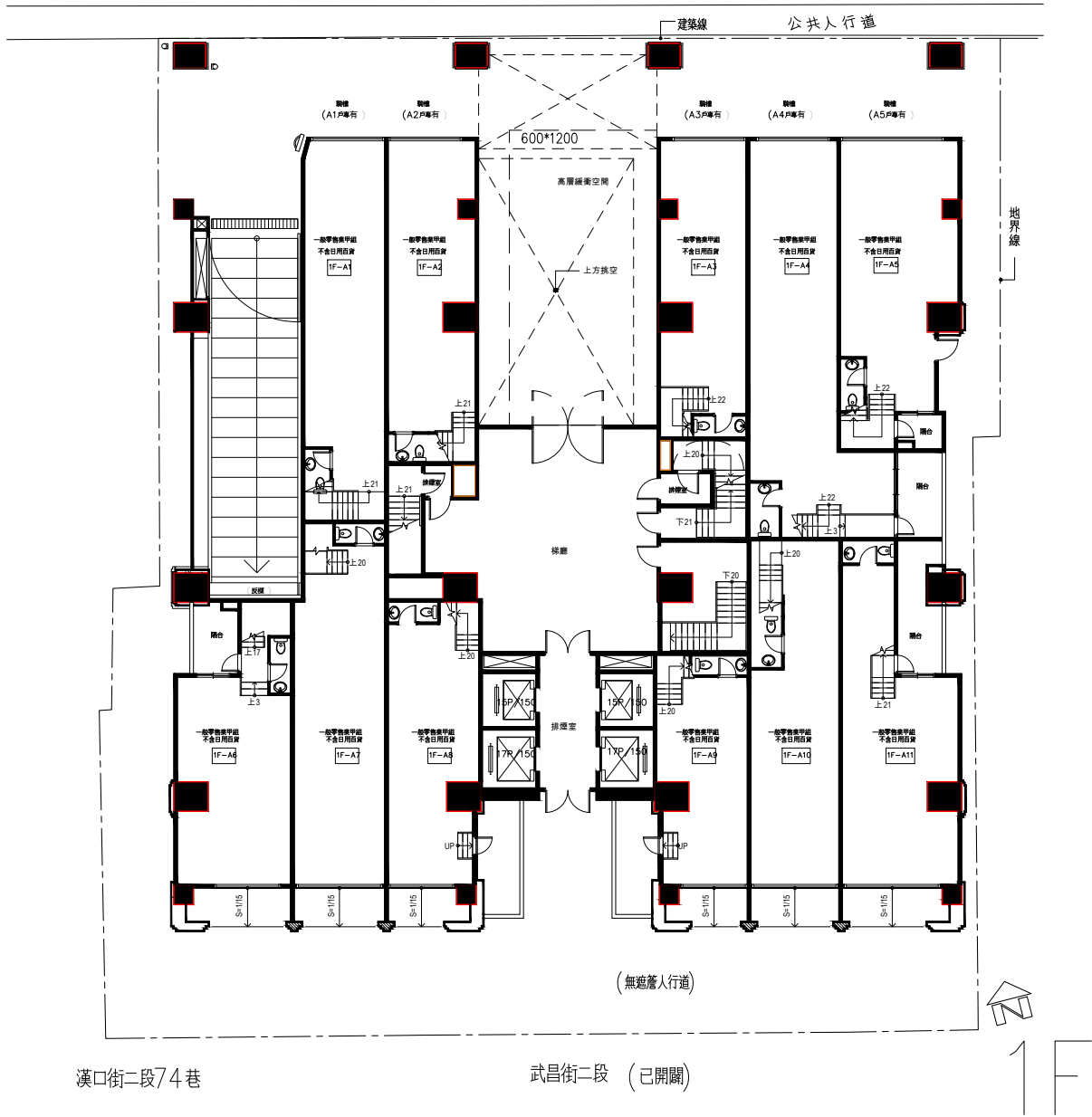
- 32.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度92.86公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 34.現有巷道廢止或改道之地點：漢口街二段66巷；廢巷面積：153.1m²（依台北市都市更新自治條例第10條辦理）。
- 35.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 37.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 38.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，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。
- 39.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.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106年11月8日北土技字第10600001703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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 44.（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。
- 45.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案。
- 46.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。
- 47.本案樓地板經建築物設計人簽證非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，應於申請使用執照時檢附內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可證明，及申請認可之試驗報告及性能規格評定書。
- 48.依105年10月27日府都設字第10538835800號函加註：（一）有關基地內現有巷道廢止及改道部分，請依都更審查程序辦理。（二）基地西側現有巷道通行淨寬度為2.5公尺，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。（三）屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 49.遷移道路路燈應於放樣勘驗前經公園處審查完成
- 50.都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。
- 51.依106年2月16日府都新字第10532362902號函說明四、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內漢口街二段66巷現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 52.台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第398次委員會議決議：「請自西側側面地界線退縮50公分以上（含50公分）（含完成面）建築（上方不得有陽台、雨遮、樓板投影），使西側現有巷道通行淨寬度達2.5公尺以上，以滿足西側漢口街二段74巷鄰地進出需求。」

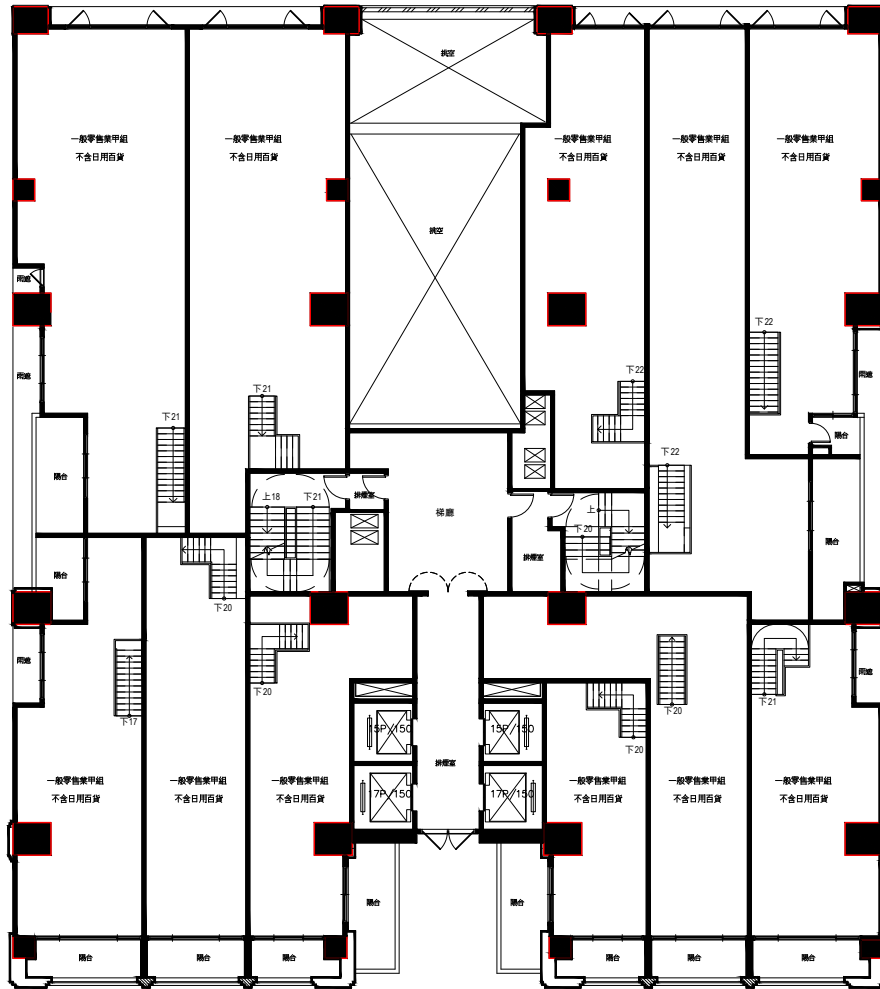
3/3



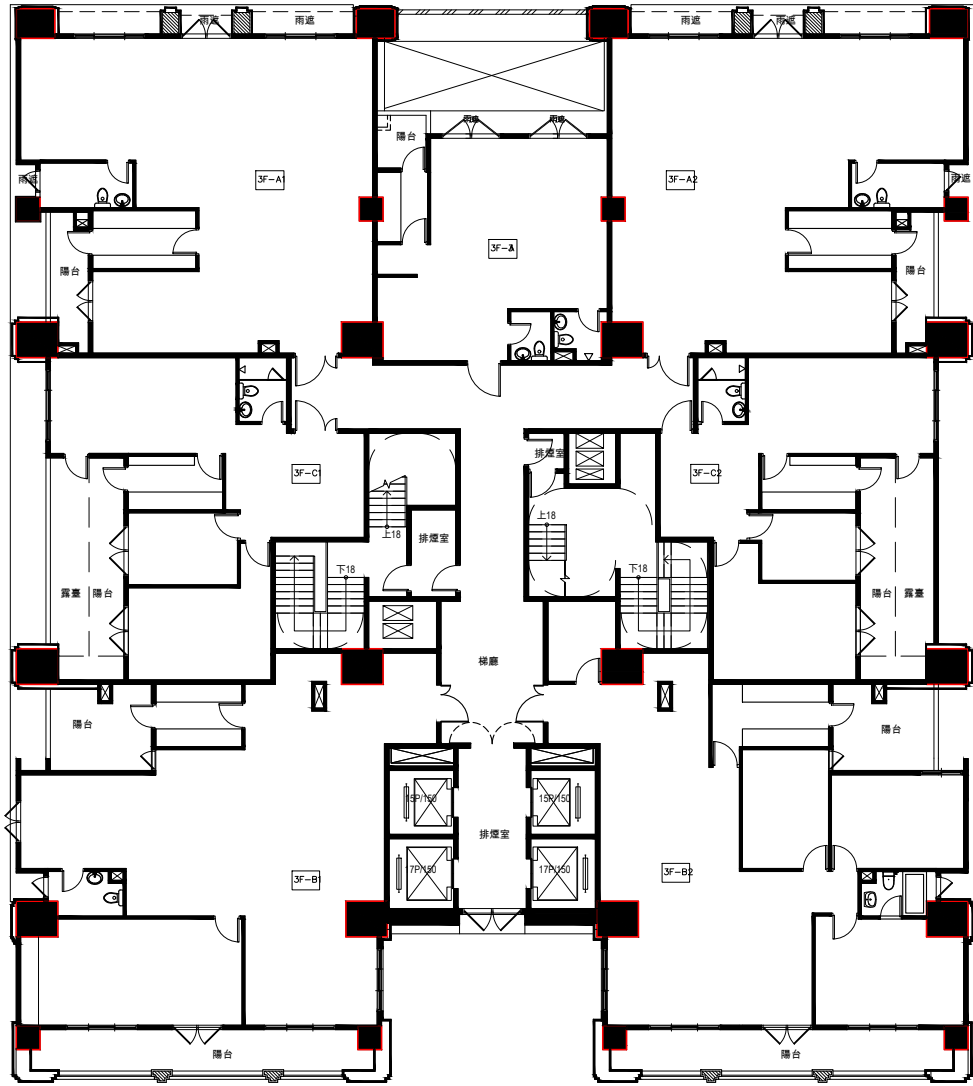
【附件一之一】 原建照圖影本

漢口街二段

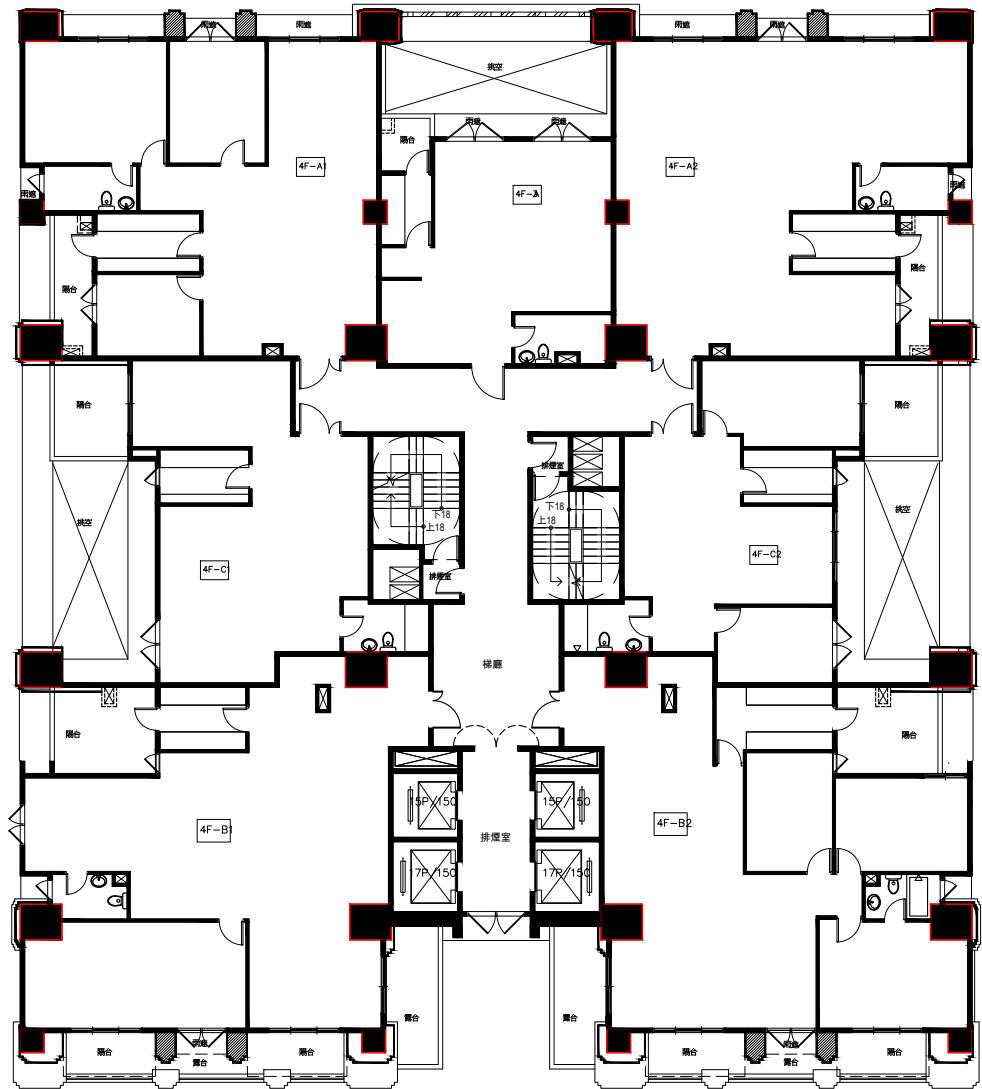




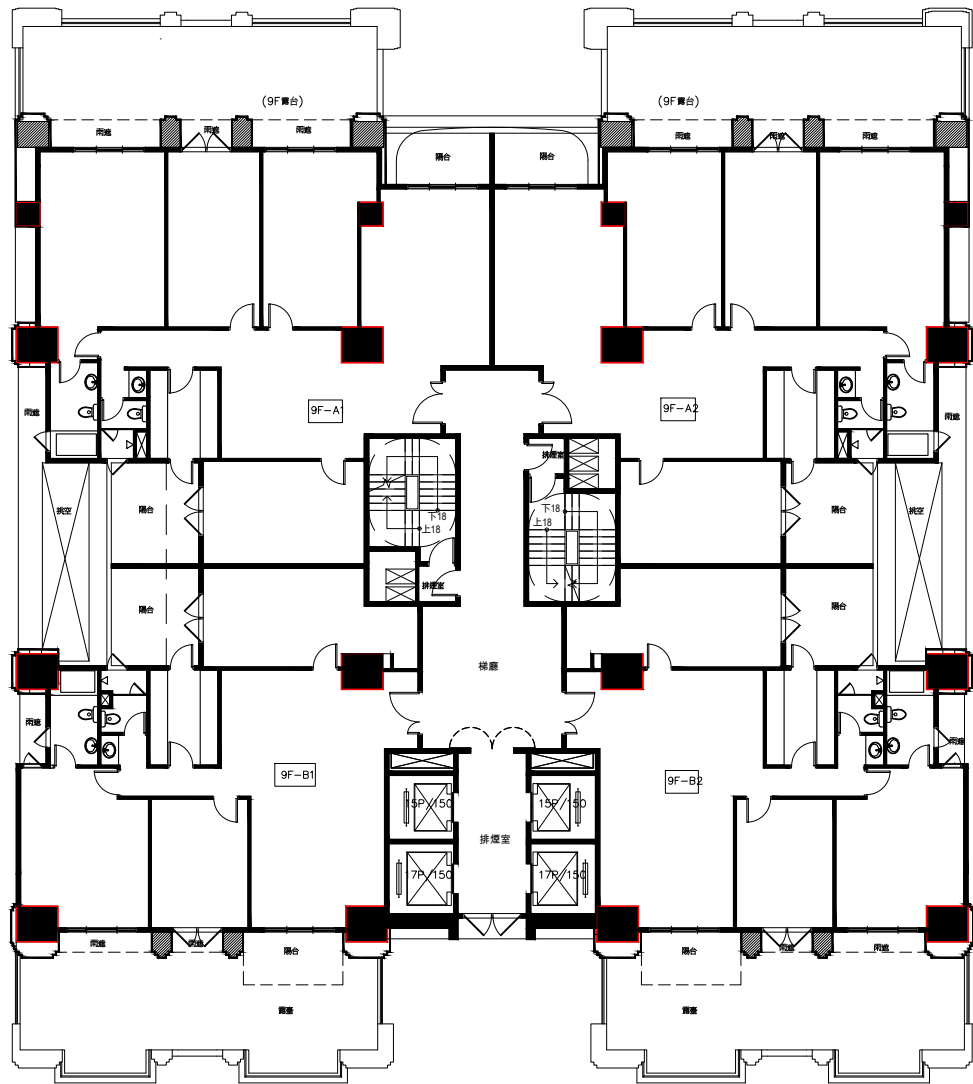
2F



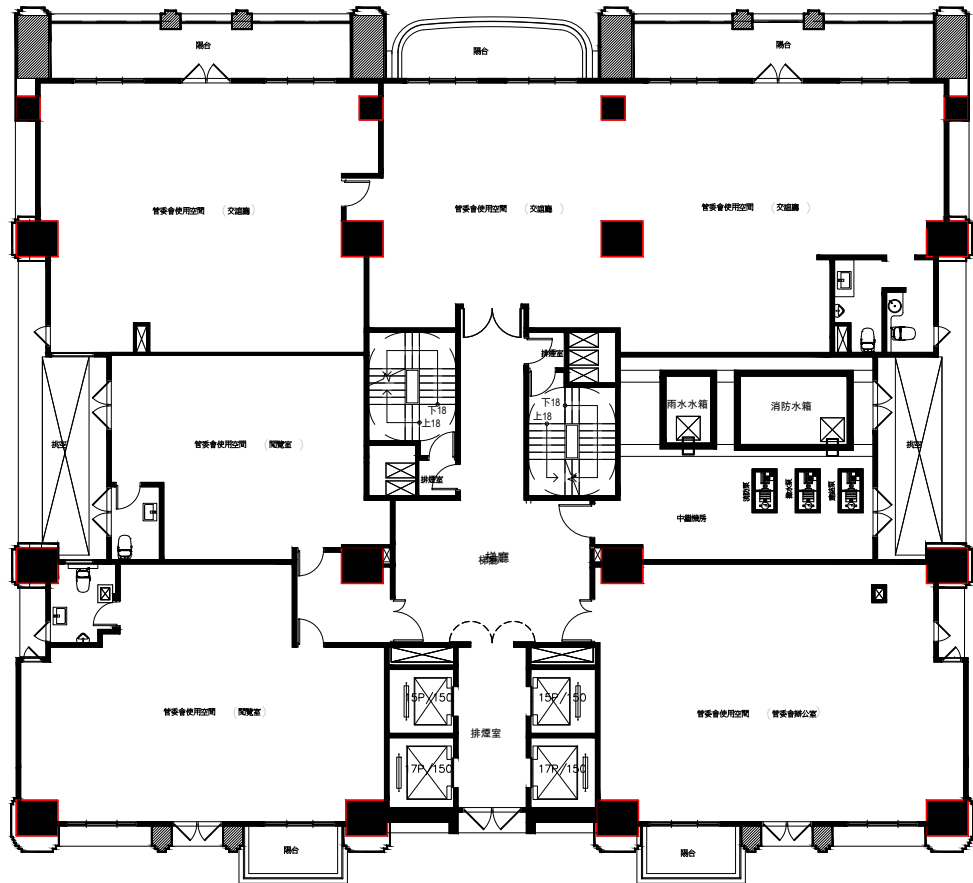
3F



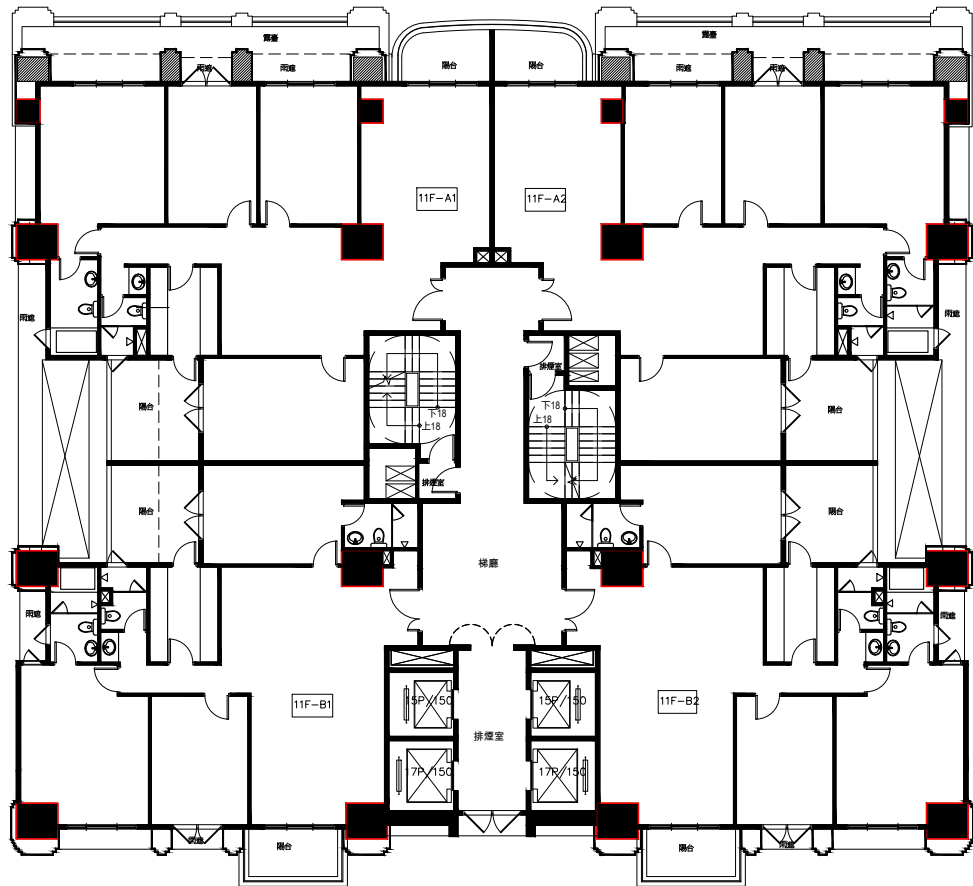
4F



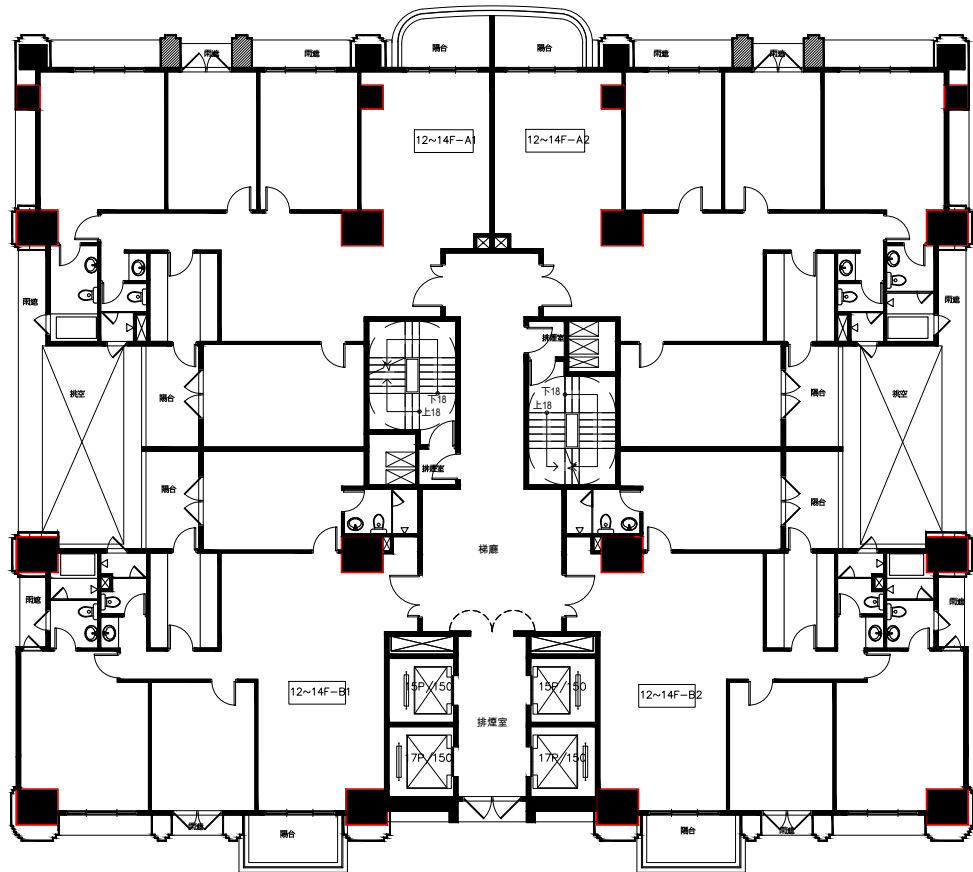
9F



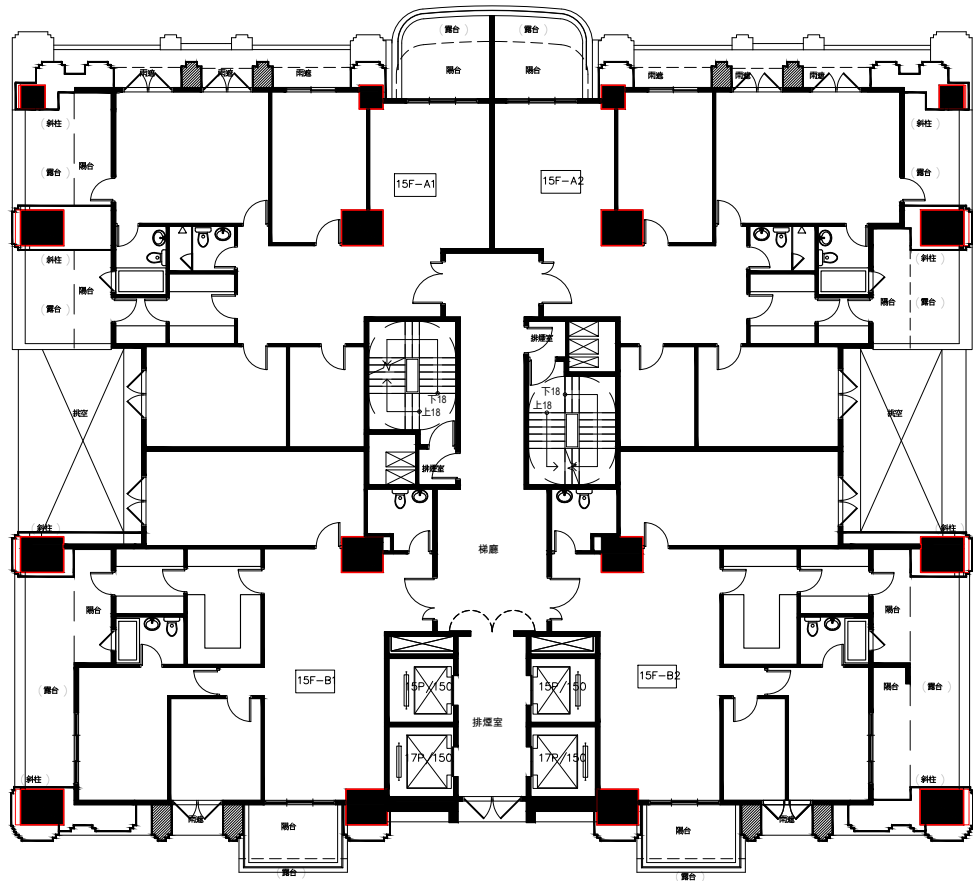
10F



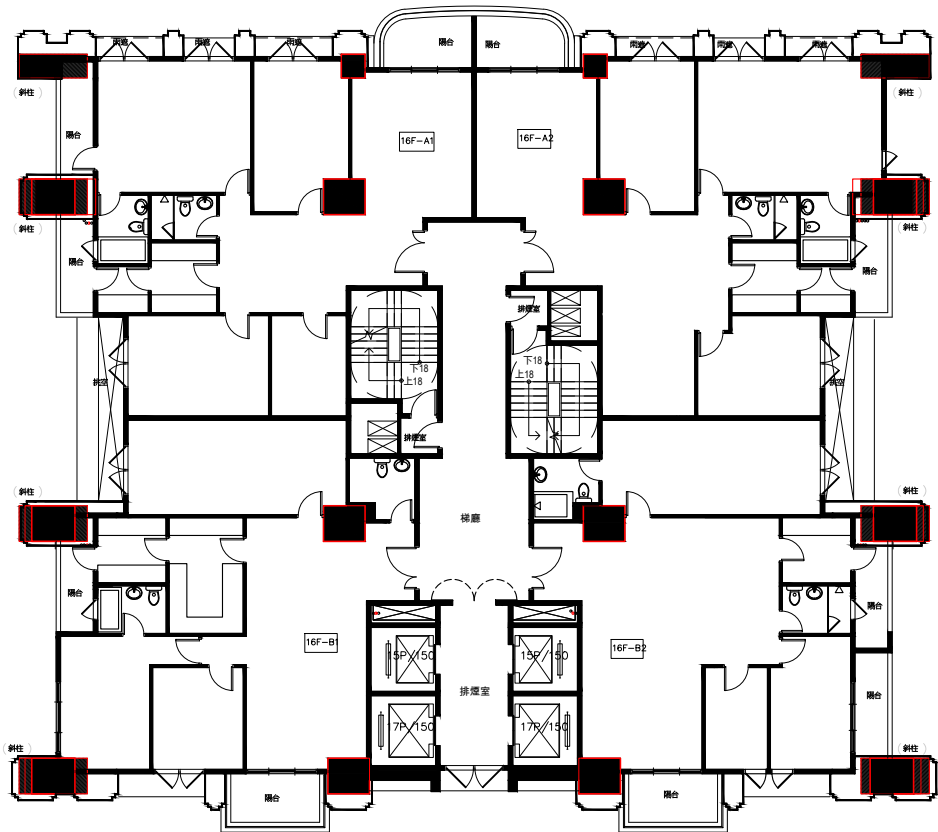
11F



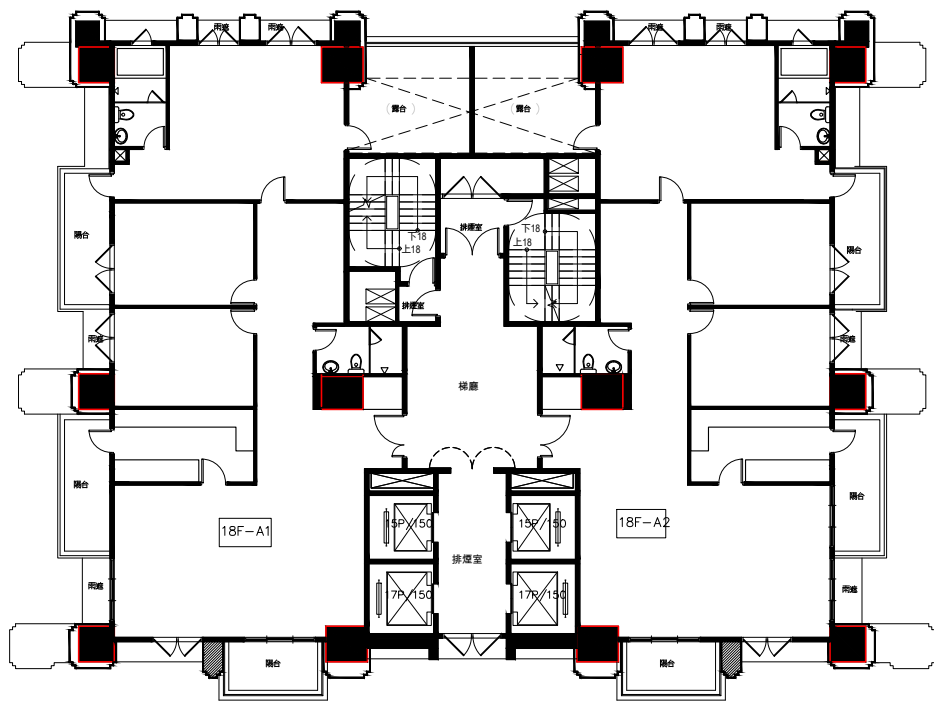
12-14F



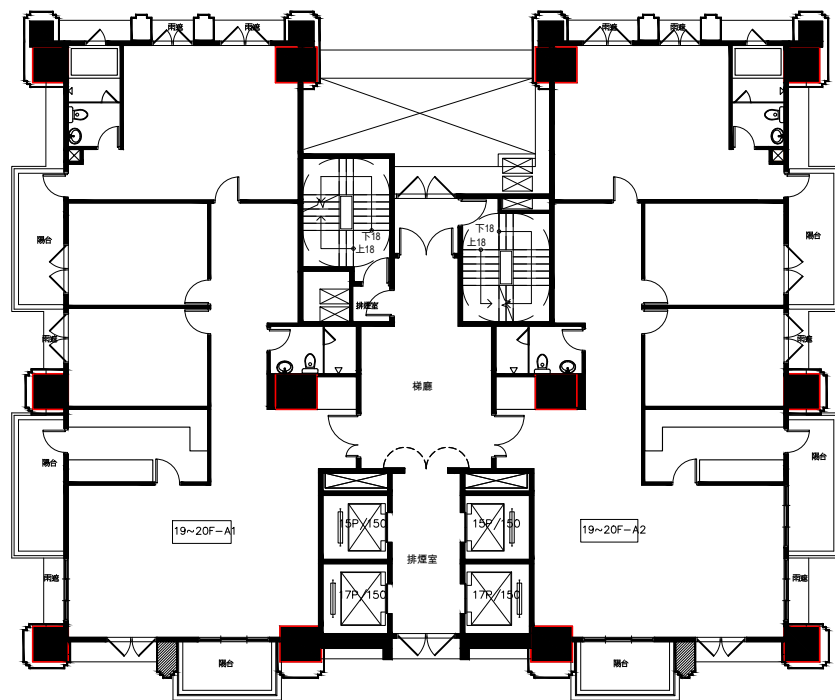
15F



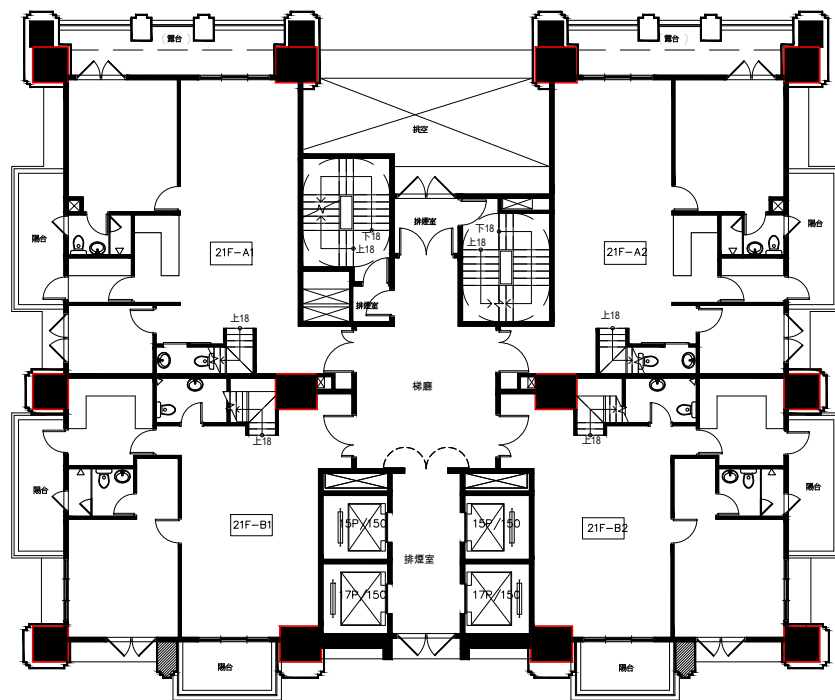
16F



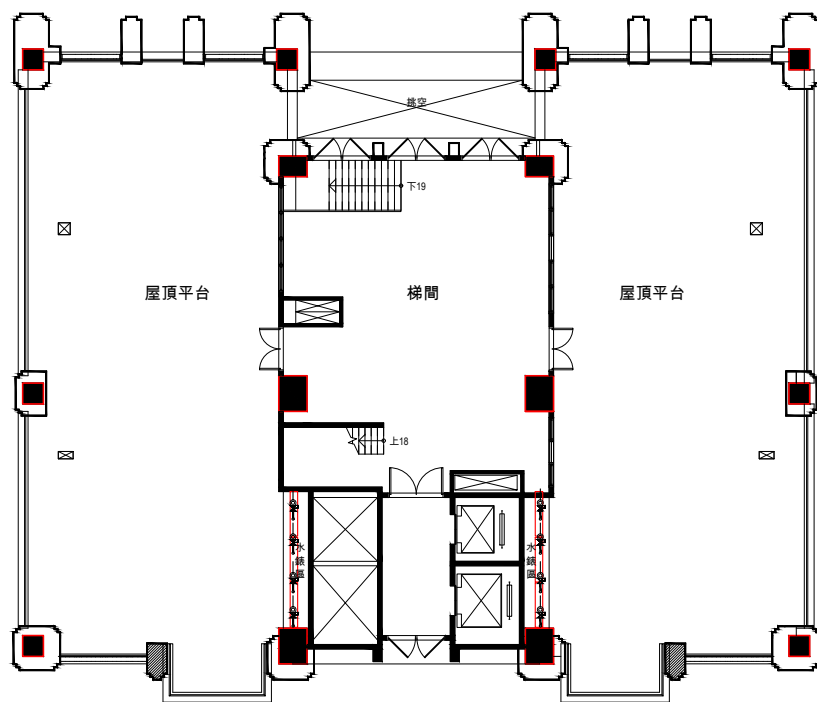
18F



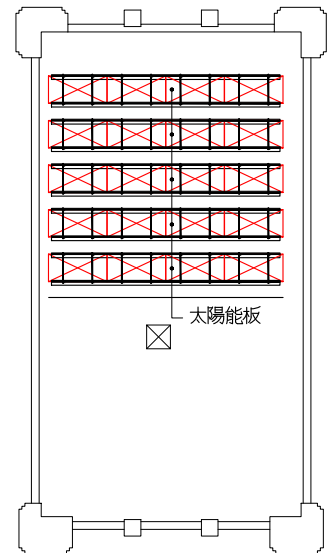
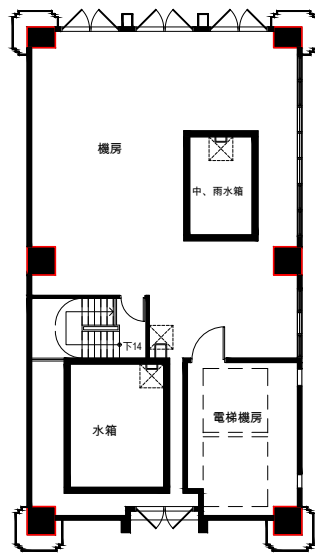
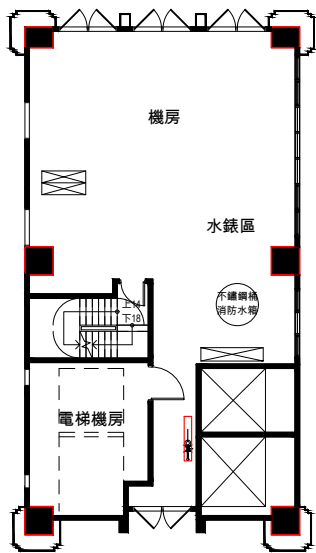
19F-20F



21F



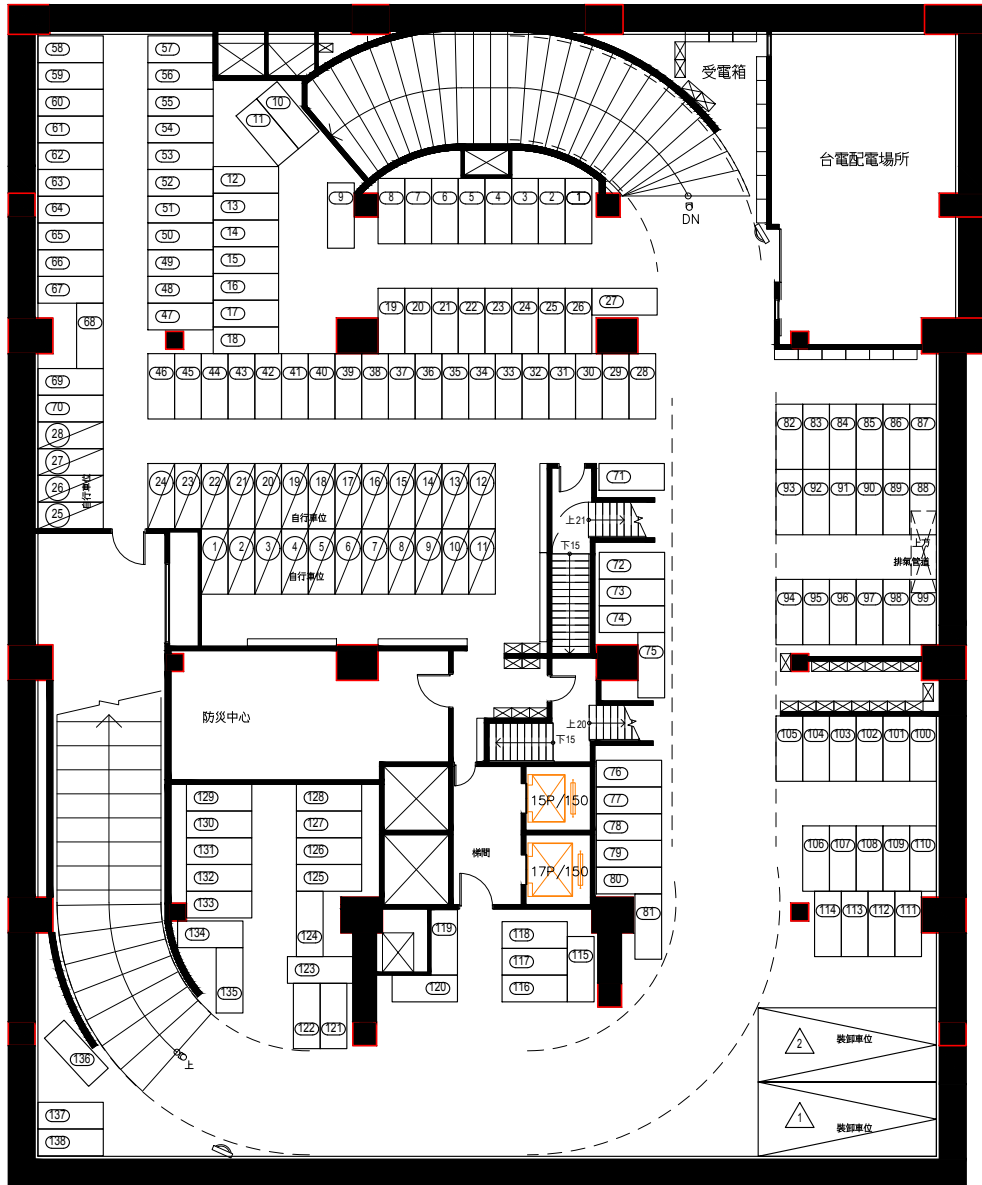
R1F



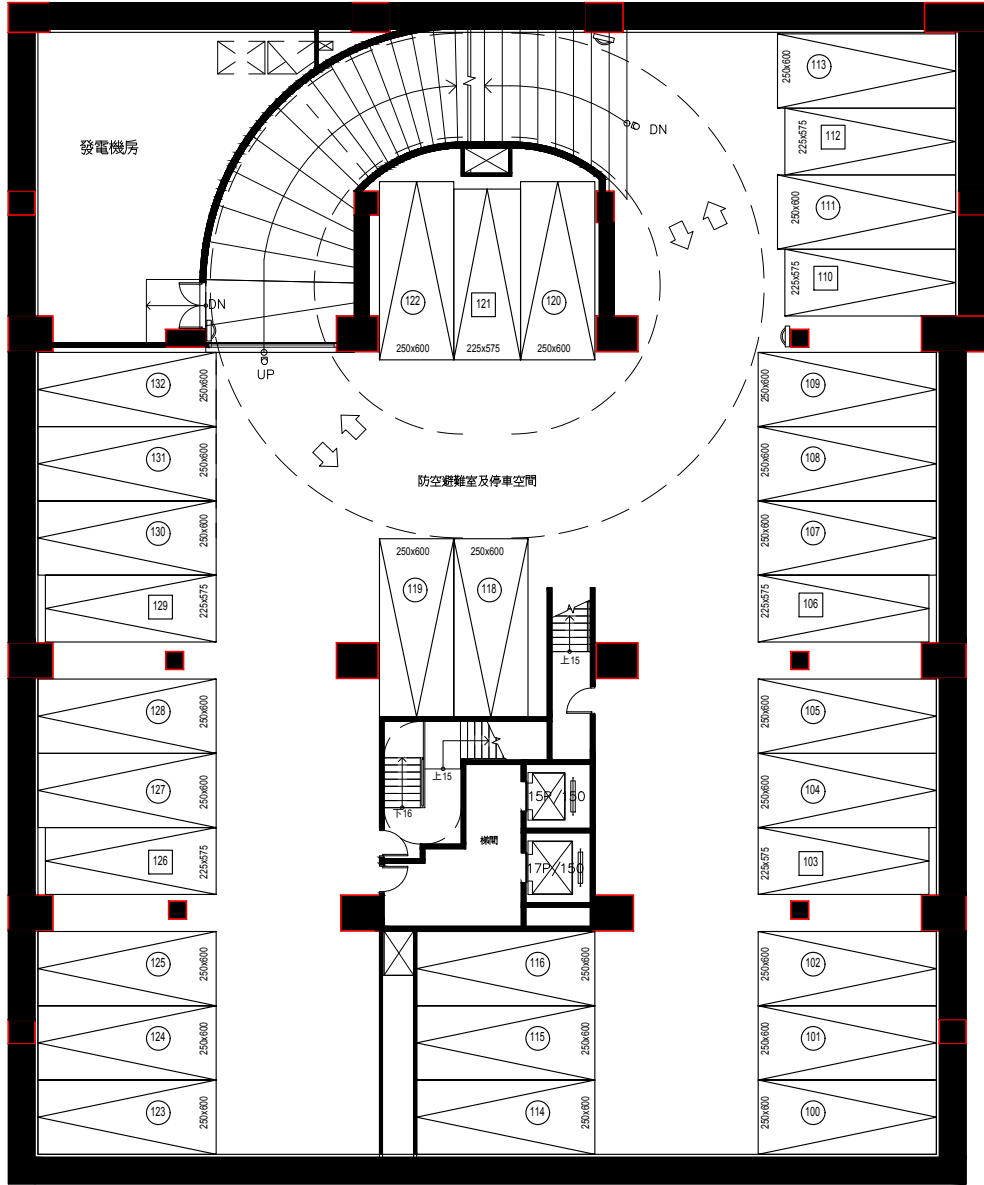
R2F

R3F

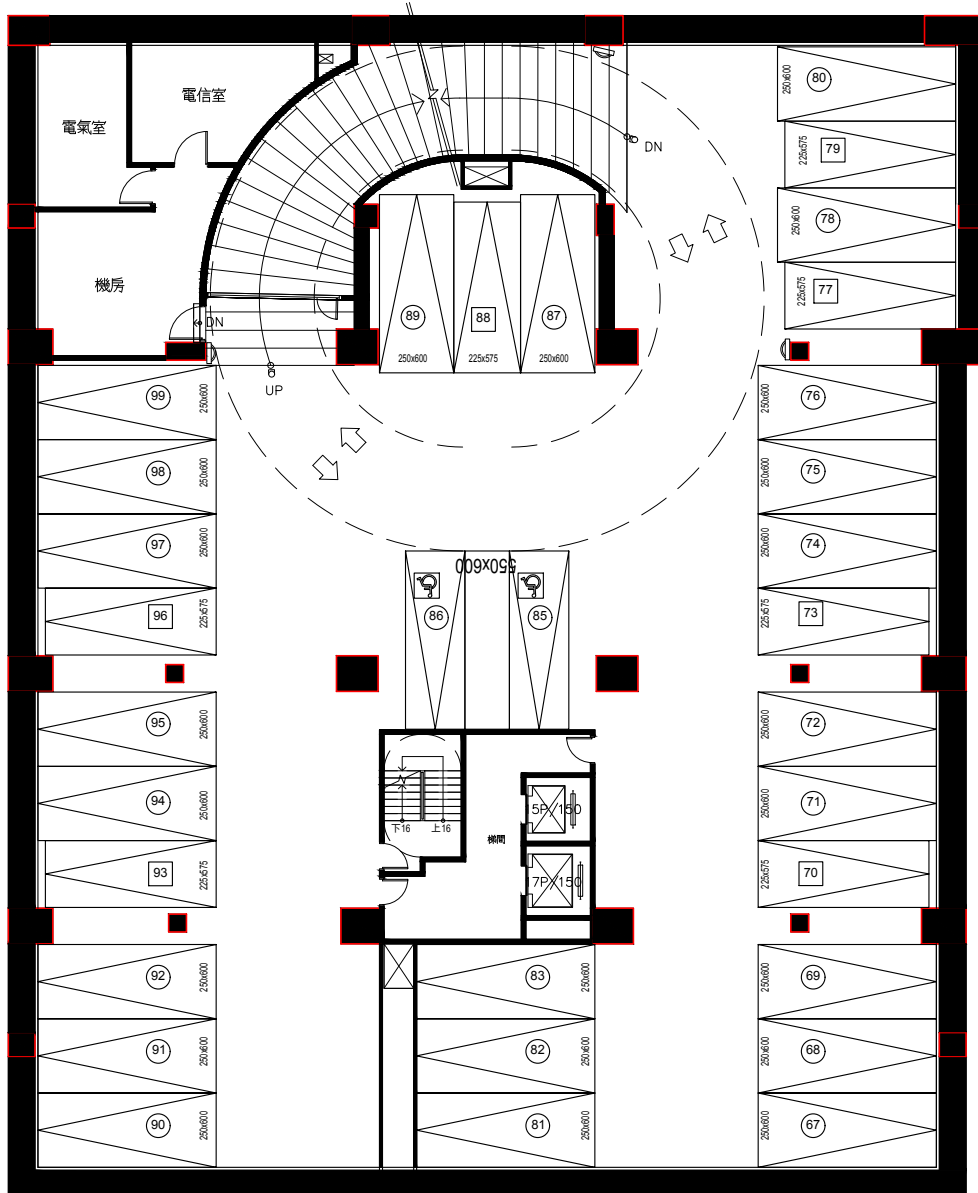
屋突頂蓋層



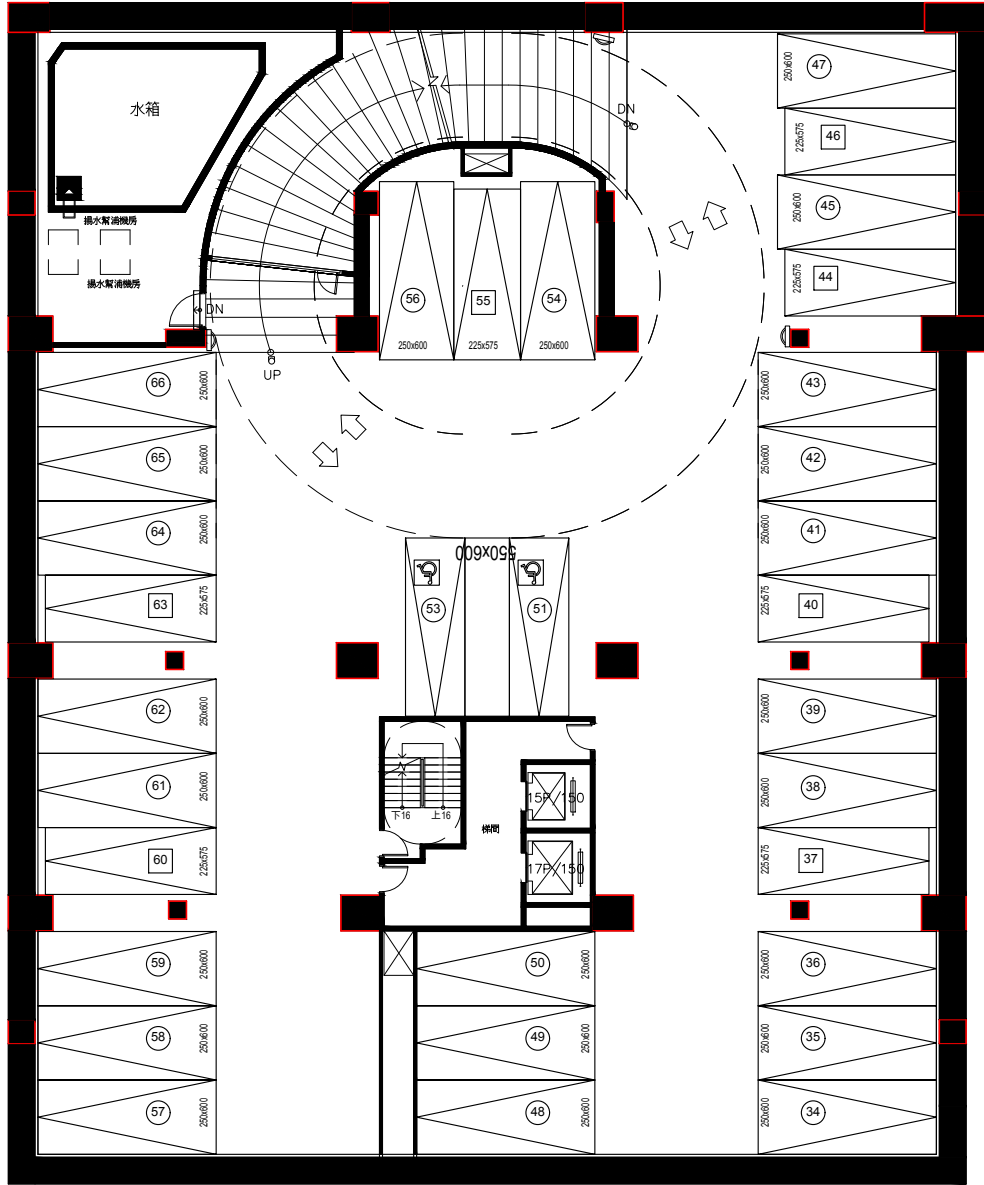
B1F



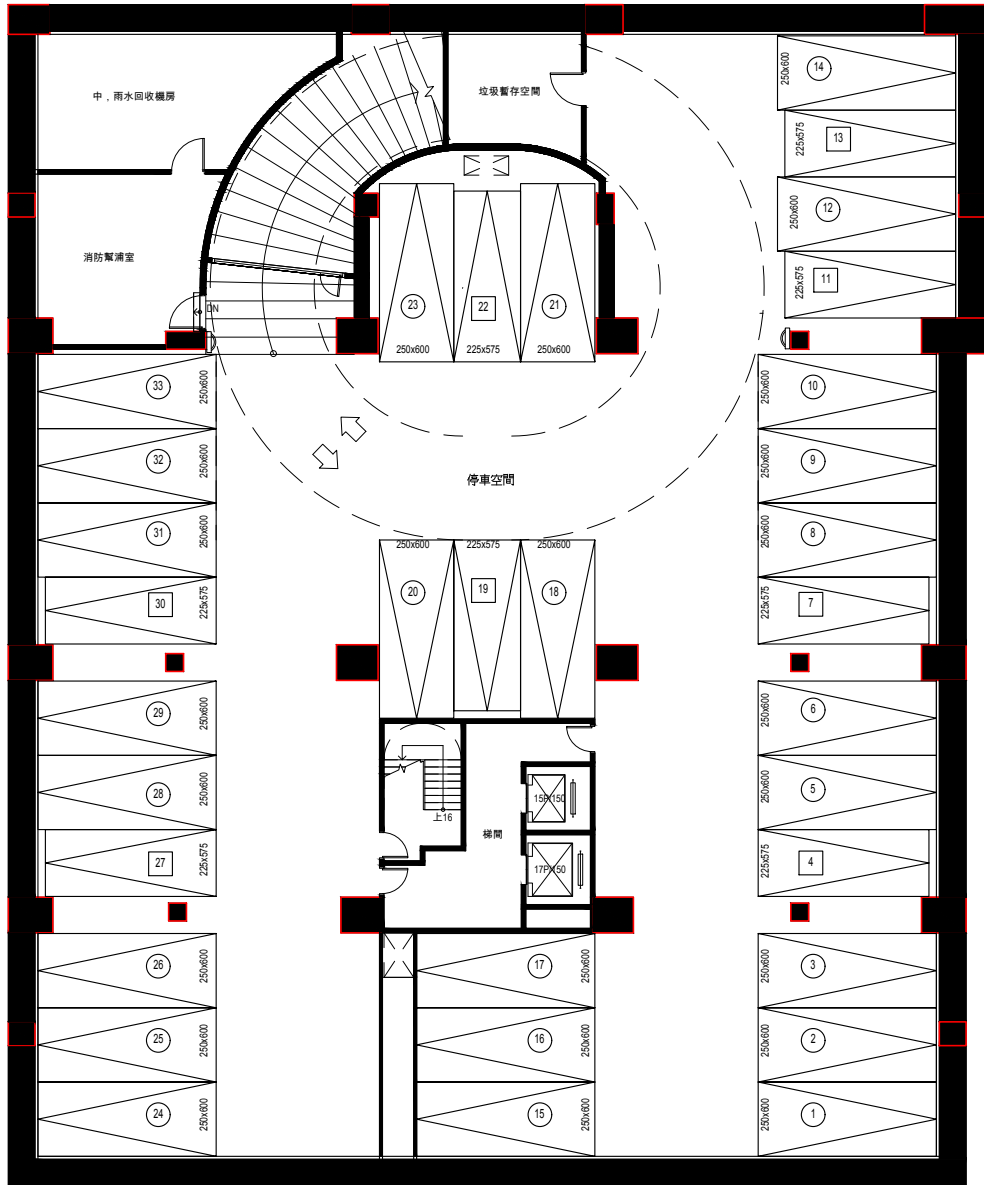
B2F



B3F



B4F



B5F

【附件一之二】 變更設計申請書

【附件一之三】 建造執照變更申請平面圖

【附件二】 房屋平面圖影本

【附件三】 停車空間平面圖影本

【附件四】 付款明細表

付款項目		應付金額（新台幣）	備註
訂金		仟 佰 拾 萬 元整	
簽約金		仟 佰 拾 萬 元整	
開工款		仟 佰 拾 萬 元整	
工程 期 款	1	連續壁完成	仟 佰 拾 萬 元整
	2	地下室開挖完成	仟 佰 拾 萬 元整
	3	1樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	4	4樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	5	7樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	6	10樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	7	13樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	8	16樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	9	19樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	10	22樓樓地板完成	仟 佰 拾 萬 元整
	11	上樑完成	仟 佰 拾 萬 元整
	12	鷹架下架完成	仟 佰 拾 萬 元整
	13	使照取得	仟 佰 拾 萬 元整
金融機構貸款		仟 佰 拾 萬 元整	
交屋款		仟 佰 拾 萬 元整	
總價		仟 佰 拾 萬 元整	

開戶銀行：土地銀行 內湖分行

戶名：土銀受託興洋建設福星段二小段預售款專戶

帳號：064-001-05386-6

【附件五】 建材設備表

一、結構

本大樓結構經由結構技師設計及電腦精算，主要構造為鋼筋混凝土構造系統，不含石棉、電弧爐煉鋼爐渣，鋼筋無輻射污染，混凝土氯離子具檢測合格證明，不論承重、耐震、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則標準，並按政府建築主管機關嚴格審查所核准之圖樣施工。

二、建築外觀

整棟建築聘請吳成榮建築師事務所規劃設計，依建築師提供之設計圖為準，採建築師提供之材料為準。

三、公共設施

為維護本大樓整體精緻格調，本大樓所有公共設施、設備之配置、園藝、景觀、照明等公共項目，全權委由設計師規劃設計。

四、一樓門廳及管委會空間

1. 平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆，或依設計師規劃設計裝潢材料。
2. 地坪：採用天然石材或磁磚，或依設計師規劃設計裝潢材料。
3. 牆面：採用天然石材或磁磚，或依設計師規劃設計裝潢材料。
4. 大門：依設計師規劃設計裝潢材料。

五、二樓（含）以上電梯廳

1. 平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆，或依設計師規劃設計裝潢材料。
2. 地坪：採用天然石材或磁磚，或依設計師規劃設計裝潢材料。
3. 牆面：採用天然石材或磁磚，或依設計師規劃設計裝潢材料。
4. 梯廳防火門：金屬防火門。

六、公共樓梯

1. 平頂：採用矽酸鈣板及乳膠漆，或依設計師規劃設計裝潢材料。
2. 地坪：採用天然石材或磁磚，或依設計師規劃設計裝潢材料。
3. 梯廳防火門：金屬防火門。
4. 扶手：採金屬欄杆搭配木質扶手。

七、屋頂平台

1. 防水：鋪設 PU 防水層加隔熱磚。
2. 地坪：依設計師規劃設計裝潢材料。

八、停車場、機房及污物處理室

1. 一樓車道搭配車道磚或依建築師設計施工。
2. 機房：牆面及平頂刷水泥漆、地坪水泥粉光或 EPOXY 環氧樹脂。

九、電梯設備

採用永大、三菱、崇友或富士達之無機房電梯，二部 15 人份，二部 17 人份，速度 150 m/min。

十、門窗

1. 地上一至二樓店鋪：
 - (1) 大門：金屬玻璃推開門。
 - (2) 鋁窗：採用 YKK、三協、錦鉉、力霸、今一鋁，搭配 5+5 Low-E 節能複層玻璃(公區除外)。
2. 地上三樓(含)以上一般事務所與住家(本案為毛胚屋交屋，故臥室與浴廁門無提供)：
 - (1) 玄關門：採鑄鋁鋼板防火門，並附電子鎖(採用 Philips、Yale、維夫拉克、Samsung、知敏、kaadas 等品牌)，搭配整體式門檻。
 - (2) 廚房(茶水間)門：採防火門。
 - (3) 外牆鋁窗：採用 YKK、三協、錦鉉、力霸、今一鋁，搭配 5+5 Low-E 節能複層玻璃(公區除外)。
 - (4) 陽台：採用 YKK、三協、錦鉉、力霸、今一鋁，搭配 5+5 Low-E 節能複層玻璃。

十一、地坪(本案為毛胚屋交屋，地磚採提貨券形式，由客戶自行施作)：

1. 地上一至二樓店鋪
室內地坪採用冠軍、RAK、白馬、三洋、三櫻之拋光石英磚。
2. 地上三樓(含)以上一般事務所與住家

各戶室內地坪採用拋光石英磚，冠軍、RAK、白馬、三洋、三櫻之磁磚。

十二、內牆（本案為毛胚屋交屋，室內壁磚採提貨券形式，由客戶自行施作）

隔戶牆採 RC 牆施作，隔間牆採輕質隔間。

1. 地上一至二樓店鋪

(1) 室內牆面：採水泥粉刷。

(2) 廁所牆面：採用冠軍、RAK、白馬、三洋、三櫻之壁磚。

(3) 陽臺：採用磁磚。

2. 地上三樓（含）以上一般事務所與住家

(1) 室內牆面：採水泥粉刷。

(2) 廁所牆面：採用冠軍、RAK、白馬、三洋、三櫻之壁磚。

(3) 陽臺：採用磁磚。

十三、衛浴設備（本案為毛胚屋交屋，衛浴設備採提貨券形式，由客戶自行施作）：

1. 地上一至二樓店鋪

(1) 馬桶：採用TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER之高級單體馬桶。

(2) 面盆：採用採用TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER面盆附單槍龍頭。

(3) 平頂：設置TOTO、Panasonic、阿拉斯加、台達電或三菱四合一暖風機。

2. 地上三樓（含）以上一般事務所與住家

(1) 主浴馬桶：採用 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER 全自動馬桶。

(2) 客浴馬桶：採用 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER 之高級單體馬桶。

(3) 面盆：採用採用 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER 面

盆附單槍龍頭。

(4) 浴缸：採用採用 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、KOHLER 壓克力或搪瓷浴缸。

(5) 淋浴間：

主浴：採用強化玻璃，搭配 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、HANSGROHE 淋浴間花灑淋浴恆溫龍頭+蓮蓬頭附滑桿。

客浴：採用強化玻璃，搭配 TOTO、BRAVAT、和成、凱薩、HANSGROHE 淋浴間花灑淋浴恆溫龍頭+蓮蓬頭附滑桿。

(6) 衛浴配件：

主浴：金屬五金配件，並設置 TOTO、Panasonic、阿拉斯加、台達電或三菱四合一多功能暖風機。

客浴：金屬五金配件，並設置 TOTO、Panasonic、阿拉斯加、台達電或三菱四合一多功能暖風機。

十四、廚具設備（本案為毛胚屋交屋，廚具設備採提貨券形式，由客戶自行施作）：

地上三樓（含）以上一般事務所與住家：

整體廚具規劃設計，檯面採用人造石，廚具品牌為 Clean Up、Panasonic、雅登、櫻花；不銹鋼水槽、單槍冷熱混合龍頭，雙口爐採用林內或櫻花、排油煙機採林內或櫻花，洗碗機採伊萊克斯、TEKA、BOSCH、BEST 或 SVAGO。

十五、電氣設備

1.總開關：各戶採單相三線式 110V, 220V 供電，電線採用太平洋、華新麗華電線電纜，配管採用大洋、南亞 PVC 管或 CD 管。各戶廚房、客廳各設置一處不斷電插座，採用士林電機、東元等品牌。

十六、通風工程及空調設備

1.各戶配備（本案為毛胚屋交屋，各戶冷氣室外機、熱交換系統採

提貨券形式，由客戶自行施作)：

- (1) 各戶分離式冷氣室外機，採用大金、日立、國際、三菱、東芝、聲寶等品牌。
- (2) 各戶熱交換系統，採用大金、日立、國際、三菱、東芝、聲寶等品牌。

2.地下室：各層進風管道，配備一氧化碳偵測系統，濃度過高時自動啟動進排風。

十七、門禁管理及保全監控系統

1. 庭園四周：圍牆與屋頂平台設置雙軌式紅外線偵測系統及監視彩色攝影機，屋頂平台設置數位免持緊急對講機具緊急求救按鈕。
- 2.入口門廳：電視對講機，人臉辨識系統高科技卡片感應辨識系統。
- 3.各戶大門：防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。
- 4.各戶門窗瓦斯：瓦斯偵測及大門磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。
- 5.門禁、監視與報警：整棟式24小時錄影系統，各戶數位免持防災彩色對講機，地下室及電梯監視系統連線至管理員室。

十八、消防設備

依法須設置之空間：依政府消防法規規定各樓梯間設自然排煙並設置緊急照明、緊急廣播設備、逃生標示(含緊急照明燈、出口指示燈)、感知器、火災受信總機(遇有火警或異常狀況時由管理員櫃台作必要處理)、室內設火警感應器、緩降機、消防灑水設備、緊急發電機及消防設備。

十九、視訊及網路設備

各戶配備：大樓屋頂設置社區共同數位天線系統，整合有線電視訊號，各戶客廳、主次臥室皆留電視、電話及網路出線口，另增設建構光纖到府(FTTH)之寬頻上網。

廿、天然瓦斯

瓦斯管由公司代理統一申請，基地範圍內之天然瓦斯配管由賣方負擔，基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，雙方議定由____方負擔，瓦斯錶於交屋後甲方自行申請掛錶。

廿一、消防安全設備

- 1.大樓均依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓設備」、「泡沫滅火系統」及「防火區劃」。
- 2.各層樓梯間依規定設 LED 緊急照明燈，可供停電照明逃生之用。

【附件六】 住戶管理規約(草約)

本興洋君冠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：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2.詳如附件一之三之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

1.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。

2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

本大樓三、四、九、十一、十五、十七、十八、二十一樓之露臺為顧及使用便性，

約定分別由 3F-C1、3F-C2、4F-B1、4F-B2、

9F-A1、9F-A2、9F-B1、9F-B2、11F-A1、

11F-A2、15F-A1、15F-A2、15F-B1、15F-

B2、17F-A1、17F-A2、18F-A1、18F-A2、

21F-A1、21F-A2、21F-B1、21F-B2 等 22 個

住宅單元管理使用，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

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

2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾

選者視為選擇1.之情形)

- 1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2.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。
- 3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理

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

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

- 2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

- 1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，
1.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。

2.其他負擔或分擔方式：_____。

(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，

1.由管理費或公共基金支應。

2.其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，

1.依建築法相關規定辦理。

2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開乙次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：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，以出席人數過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第十一條 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) 財務委員一名。
- (四) 監察委員一名。
- (五) 事務委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及事務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、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、監察委員、財務委員及事務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：採無記名複記法選舉，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。

(三) 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。

(四) 監察委員及財務委員：由主任委員於管理委員中選任之。

(五) 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。

(六) 事務委員出缺時，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。

(七) 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。

一、管理委員之任期，自當年當月當日起至當年當月當日止，為期一年。

二、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、財務委員及事務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、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 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、財務委員及事務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 一樓大廳 。

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新台幣 2,876,281 元外，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) 管理費住戶按月繳交，房屋每坪新台幣壹佰伍拾元、
汽車停車位每位新台幣壹仟元。

二、管理費之收繳

- (一) 管理費之分擔基準由各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一) 公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別），經 15 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。
- (八) 汽車昇降設備之電費。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年當月當日起至當年當月當日止。

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。

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空

間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或

存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 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。

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求

各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報
表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、
管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：規約、區分所有權人會議及管
理委員會之會議紀錄、簽名簿、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。

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。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：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或以公
告為之。

甲方簽章：_____

【附件七】 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

茲買方購買「興洋君冠」編號第_____戶_____樓，共計_____戶。

地下第_____層第_____號汽車停車位、

地下第_____層第_____號汽車停車位，

共計_____位，特委託賣方就上開房屋、土地及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開房屋、土地及汽車停車位之部份價款，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。
- 二、買方應以所訂購之房屋、土地及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。
- 三、買方應依賣方通知之時間辦妥金融機構貸款手續，並預立授權代償或委託撥付至賣方指定帳戶之文件。
- 四、買方同意以所購房屋、車位產權及其基地持分提供擔保，設定抵押權予承貸金融機構，並於抵押設定完成後，由承貸金融機構將買方貸款金額直接撥付至賣方指定代償帳戶，清償原設定抵押權所擔保之貸款，以資繳付本約部分買賣價款。
- 五、買方並應簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額），其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。
- 六、買方應依賣方之通知辦理貸款手續（包括撥款委託書等撥款手續文件）。若買方未能如期完成相關手續，則視同不辦理貸款，依本契約第十八條第二款約定辦理。
- 七、本協議書簽訂後，除有違反本契約第十條第二款、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第八條之規定辦理。

八、本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷。如有未盡事宜，悉依本契約條款辦理。

立同意書人：

身分證統一編號：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】 自洽貸款協議書

立協議書人： (以下簡稱買方)

茲買方購買「興洋君冠」編號第_____戶_____樓，共計_____戶。

地下第_____層第_____號汽車停車位、

地下第_____層第_____號汽車停車位，

共計_____位，因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，委請賣方配合辦理貸款手續，以資抵繳購買上開房屋、土地及汽車停車位之部份價款，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。
- 二、買方應以所訂購之房地及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 三、買方自洽辦理貸款以抵付部分房屋、土地款項時，買方應預立授權代償或委託撥付至賣方指定帳戶之文件，授權貸款銀行代為清償賣方之抵押款項，並由賣方負責辦理塗銷原抵押權。
- 四、買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由甲方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付代償賣方之原設定款項，
- 五、為保證貸款核撥，買方同意簽立『撥款同意(委託)書』使承貸金融機構得將貸款金額直接代償賣方之還款專戶。
- 六、為配合買方自洽貸款，除買方有未依約履行情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及確保代償賣方貸款手續後，將房屋、土地辦理產權移轉登記，買方則應同時協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 七、買方並應於給付備證款同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。

- 八、若買方未能如期完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依買賣契約第十八條第二款約定辦理。
- 九、本協議書簽訂後，除有違反本契約第十條第二款、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第八條之規定辦理。
- 十、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。若有未盡事宜，悉依買賣契約條款辦理。

立同意書人：

身分證統一編號：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】 代刻印章授權書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人：

受託人：興洋建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『興洋君冠』編號第_____戶第_____樓房屋(含地下_____層編號_____號汽車停車位)、(含地下_____層編號_____號汽車停車位)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權地政士代刻印章乙枚保管及使用，地政士並應於辦理下列手續完畢後交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於辦理有關本契約房地產權移轉登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續，代辦金融機構貸款開戶並領取貸款之用，代辦水、電、瓦斯申請更名及相關約定事項之用。
- 三、賣方或地政士不得將前項授權印章使用於本成屋買賣契約以外之任何用途，否則賣方或地政士應負損害賠償責任。
- 四、買方基於對本授權書各項授權用途之瞭解，承諾授權期間不得片面撤銷、終止委託、變更或對本項授權增加任何限制。
- 五、買賣雙方如有糾紛，買方同意不影響本授權書第二條各項用途之印章使用，買賣雙方依民事訴訟程序解決糾紛時，亦不影響本項授權之成立及本建築物所有各戶產權登記與領取。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則授權，恐口說無憑，特立此書為據。

此致

興洋建設股份有限公司

立授權書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日



臺灣土地銀行
LAND BANK OF TAIWAN

信託契約書

委 託 人：興洋建設股份有限公司

受 託 人：臺灣土地銀行股份有限公司

告知事項：受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

- 一、蒐集個人資料之目的：信託業務、消費者客戶管理與服務；金融服務業依法令規定及金融監理需要。
- 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、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以受託人與臺端往來之相關業務、帳戶或服務所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：(以期限最長者為準)
 - 1.特定目的存續期間。
 - 2.依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
 - (二)地區：第三款「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - (三)對象：
 - 1.本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 - 2.依法令規定利用之機構。
 - 3.其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、臺灣票據交換所、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)。
 - 4.依法有權機關或金融監理機關。
 - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行 客服(0800-231-590)洽詢。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

信託契約書

立約人 興洋建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方就座落於即「臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地」之都市更新案(以下簡稱「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(以下簡稱「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」壹、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，按工程進度專款專用。為此，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：名詞定義

- 一、 價金：係指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、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。
- 二、 專款專用：係指價金交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付本契約約定有關費用外，以銀行活期存款之運用為限，不得供其他用途。
- 三、 甲方就本專案已完工並達交屋狀態：係指建物完成所有權第一次登記。此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如承購戶發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由甲方處理。
- 四、 特定事由(即甲方無法依約定完工或交屋)：係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3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。
- 五、 查詢網頁：係指乙方依第十三條第二項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第二條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第五條第一項第一款所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第三條 信託當事人

- 一、「委託人」：興洋建設股份有限公司
- 二、「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司
- 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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第四條 價金信託專戶

- 一、為便利乙方處理信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意以乙方名義設立價金信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)於乙方所屬之內湖分行。信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。
- 二、前項信託專戶收入來源包括：
 - (一) 價金：本契約存續期間內，買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金。買方繳交之價金，應以信託專戶為繳存帳戶，甲方並應於與買方所簽訂買賣契約中約定由買方逕為存入信託專戶。如有交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日存入信託專戶。
 - (二) 存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第五條 信託財產

- 一、本契約之信託財產(以下簡稱「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甲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。
- 二、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 三、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。

- 四、除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、信託財產應以「臺灣土地銀行受託經管信託財產專戶」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。

第六條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十八條之約定，不得任意提前終止。

第七條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第五條第一項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等費用外，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、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資等比例按工程進度分批撥付，並由甲方檢附該等憑證影本送交寶國建築經理股份有限公司完成支出單據複核審查無誤，再洽乙方內湖分行報請信託部審核後自信託專戶撥付予甲方指定之帳戶。另信託專戶存款餘額至少須保留已累計所收預售屋價金 10%之金額。

- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應依乙方通知之期限及金額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。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於10日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第八條 信託收益及分配

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，不作信託收益之分配。

第九條 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『價金信託』與『不動產開發信託』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，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲方因預售屋買賣契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。
- 四、信託財產因管理運用之風險及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、本契約僅於發生第一條第四項「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、乙方應自己處理信託事務；惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十條 委託人之義務與責任

- 一、甲方聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每3個月定期提供經寶國建築經理股份有限公司查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽認之報告予乙方：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託寶國建築經理股份有限公司定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買

賣契約之受讓人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』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：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「預售屋查詢專區」。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) 信託契約第一條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 信託契約第一條第四項「特定事由」發生，如乙方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信託契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

- 六、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實或疏漏，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 八、甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方自行負擔。
- 九、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
 - (一) 無故停工達二個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定。

第十一條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，並經寶國建築經理股份有限公司確認無誤後，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或於甲方提供已返還買方之證明文件，依甲方指示撥付指定帳戶。
- 三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經寶國建築經理股份有限公司確認無誤後，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，並經寶國建築經理股份有限公司確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或

隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

- 六、前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。

第十二條 信託財產之結算表報

- 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日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十三條 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 15 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約如有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第十條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善。
 - (二) 本契約第一條第四項「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) 本契約第十九條第一項第二款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。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、信託報酬：乙方處理本專案信託事務之報酬為新臺幣 799,183 元整，由甲方於簽立本約時一次付訖。

二、本契約存續期間如超過民國 116 年 1 月 31 日時，甲方應另按月支付乙方新臺幣 11,000 元整至信託關係結束為止，不足一個月者按比例支付。

三、本契約因第十八條約定事由致終止契約時，乙方已收取之信託報酬不予退還。

四、本契約信託財產交付歸屬權利人前，信託關係視為存續，乙方仍得依本約定條款繼續收取信託報酬。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

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

(一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括工程款、各項稅費等工程所需費用、依本契約所為之公告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等)及稅捐。

(二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受之損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用)，縱以乙方名義為之，由甲方負擔。

(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十七條 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『價金信託』與『不動產開發信託』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。

第十八條 本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第一條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十九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契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履

約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

四、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

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

(二) 於發生本契約第一條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

5、買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向甲方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

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。

第二十條 違約及損害賠償

一、乙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向本專案所在地預售屋履約擔保機制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。

第二十一條 個人資料保護

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

二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用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。

第二十二條 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，如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，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司或甲方應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由受益人之繼承人、承受公司或甲方負責。
- 三、除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 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，甲方應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 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。

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』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，相關法令及本契約均未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或

主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一) 申訴服務專線：0800-231-590

(二) 申訴傳真專線：(02)2375-3716

(三) 線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>)

關於土銀/意見交流/顧客申訴

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，委託人不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十八條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，簽署本契約之委託人、受益人、信託監察人及其他信託關係人(以下簡稱委託關係人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等法令及各業務同業公會規範暨受託人有關規定執行以下措施：

(一)受託人為確認委託關係人及關聯人(包括但不限於委託關係人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「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(以下簡稱制裁名單)，委託關係人應即時

提供資料供受託人確認，委託關係人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。

(二)無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。

(三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

(四)委託關係人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託關係人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

(五)委託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向受託人請求賠償。

第二十九條 契約份數

本契約書正本3份，甲方執一份，乙方執二份。

委託人茲聲明已於簽約前經乙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條第一項所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

附件一：受益權人會議規則

立約人

甲 方：(即委託人)

興洋建設股份有限公司

代表人：董事長 謝麗華

營利事業統一編號：84927644

地 址：臺北市內湖區民權東路6段13之22號6樓

乙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地 址：臺北市中正區館前路 46 號

委託人信託留存印鑑樣式			
興洋建設股份有限公司			
 			
契約解說人員： <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號： 407005192200-0/		核對人： <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號： 407005192200-0/	
時間	111. 2. 17	時間	111. 2. 17
地點	臺北市內湖區民權東路 六段13之22號6市	地點	同左

中 華 民 國 年 111. 2. 17 月 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約(以下簡稱「信託契約」)第一條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則(以下簡稱「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三條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 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十九條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一)受益權人未簽名或蓋章。

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

(三)使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

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

(一)於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

(二)於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三)上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四)受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

(五)表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人

員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一)監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二)監督開票、驗票及統計結果。

(三)其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

檔 號：

保存年限：

臺灣土地銀行股份有限公司 書函

機關地址：臺北市中正區館前路46號

傳 真：02-2389-0211

承辦人員：李宜達

電 話：02-2348-3757

受文者：內湖分行

發文日期：中華民國111年4月8日

發文字號：總信產字第1112101664號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本行受託經營貴公司「臺北市萬華區福星段二小段」都市更新不動產信託案，本案信託專戶業已開立完竣，請貴公司依信託契約約定將相關款項存入本案信託專戶，並每月整理交付信託之價金明細等資料造冊送本行內湖分行，請查照。

說明：

- 一、依據本行內湖分行111年4月1日內湖字第1110000993號函及本行與貴公司111年2月17日簽妥之信託契約約定辦理。
- 二、為辦理旨揭信託案資金控管及預售屋價金信託需要分別開立信託專戶資料如下：
 - (一)戶名「土銀受託興洋建設福星段二小段信託專戶」，收款行「臺灣土地銀行內湖分行」，帳號「064-001-05393-9」。
 - ✓(二)戶名「土銀受託興洋建設福星段二小段預售款專戶」，收款行「臺灣土地銀行內湖分行」，帳號「064-001-05386-6」。
- 三、本案信託存續期間，請貴公司就下列事項，每三個月定期提供經建築經理股份有限公司查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽認之報告予本行：
 - (一)賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二)賣方告知本行已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、依據主管機關之作業規定，買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，貴公司至遲應於收訖該筆價金之次

內湖分行

第1頁 共2頁



1110001065

一營業日交付信託。為提升收款時效，建請貴公司提供信託專戶入帳資訊予買方，由買方將各期應付款項直接匯(存)至預售款信託專戶，以簡化收款流程並符相關作業規範。

五、副本抄送本行內湖分行(請配合辦理本信託案之各項資金控管，並應審核委託人每月提供承購戶所繳款項交付信託之明細金額總數與預售款信託專戶之總金額相符後，於企業內部網路執行上傳檔案覆核交易，以供承購戶查詢)。

正本：興洋建設股份有限公司

副本：臺灣土地銀行內湖分行 