

# 房屋土地預定買賣契約書

買方： \_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：聖得福建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

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

## 第一條：契約審閱權

本契約於中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日經買方攜回  
審閱 \_\_\_\_\_ 日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章： \_\_\_\_\_

賣方簽章： \_\_\_\_\_

第二條：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第三條：房地標示及停車位規格

- 一、為主管建築機關核准 110 年 1 月 21 日第 0016 號建造執照。(建造執照影本如附件一)。
- 二、房屋標示座落於台北市中山區北安段一小段 0165-0000、0165-0002、0165-0004 地號等共三筆土地，總面積共計 2,523 平方公尺(約 763.2 坪)，使用分區屬都市計畫內第三種住宅區。(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記)土地內之建築基地興建之「躍大直」，本社區為地上層二十二層、地下層四層，共計一百二十七戶。

### 三、房屋坐落：

同前述基地內【躍大直】（以下簡稱本案）甲方同意購買編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，為建築主管機關 110 年 01 月 21 日核發台北市 110 建字第 0016 號建造執照；本案為台北市政府 109 年 4 月 30 日府都新字第 10830269603 號函核定實施之都市更新計畫案及權利變換計畫案；法令適用日期為 105 年 7 月 21 日。【建造執照如附件(一)暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(三)】。

本大樓規劃 127 戶；依臺北市相關法令興建之地上二十二層、地下四層之建築物，本大樓一層之樓層高度為 4.2 公尺，二層至二十二層之樓層高度為 3.3 公尺(即依法令規定，自本層結構體樓版面至上層結構體樓版面之高度)。

### 四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

#### (一)甲方購買之汽車停車位屬

自行增設停車空間，依建造執照圖說位於本建物地下第四層平面式編號\_\_\_\_\_號停車位，共\_\_\_\_\_位；

法定停車位，依建造執照圖說於本建物地下第\_\_\_\_\_層平面式編號\_\_\_\_\_號停車位，共\_\_\_\_\_位。

(自設或法定停車位之規定詳附件二所載)，其使用面積為地下一～四層停車場總面積扣除地下室各層公共設施面積(如本約第四條所載)後按車位數個別持分。

該停車位有獨立權狀

無獨立權狀(停車空間面積占共有部分總面積之比例說明如下)。

甲方所購買停車位之面積(含車道及其他必要空間)

共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

該車位面積占車位共有部分總面積之比為\_\_\_\_\_/10,000

。無獨立權狀車位其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。

(二)本約所購買之平面汽車位尺寸約：

長約 600CM、寬約 250CM(大車位)；

長約 550CM、寬約 250CM(標準車位)；

長約 550CM、寬約 230CM(小車位)；

停車空間高度約：

380CM(地下一層)、320CM(地下二~三層)、

340CM(地下四層)。

(停車空間高度含停車標示、結構體粉刷厚度、天花板垂吊管路、停車場必要之防災設備及地坪鋪面施作之高度非淨尺寸)。

(三)平面式停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分者，視為符合規格。

(四)所有機車停車位不另計價，全數交社區管理委員分配使用，為淨空日後社區資源回收出入動線，編號 131~139 號機車位不提供作臨時停放亦不提供予特定使用者停放；為增進機車出入動線順暢編號 7 號機車位不提供作臨時停放亦不提供予特定使用者停放。

(五)乙方所規劃之大、小汽車位或標準車位均按臺北市政府都市發展局核發之圖說設置，其車格位置詳(附件四)。

(六)甲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、發電機及污排水系統等相關設備。

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

#### 第 四 條：房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買本戶房屋，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10,000，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 12342 點 56 平方公尺（3733 點 62 坪），比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）；買方購買之汽車停車位應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10,000，合計土地持分應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10,000。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：

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.附屬建物面積即

陽臺\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）、

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其屋簷零

點 零零 平方公尺（零 點 零零 坪）及雨遮\_\_\_\_\_

點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）

附屬建物合計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

(三)主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

四、本約買賣建物銷售面積係根據臺北市政府都市發展局核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。惟本案為都市更新案，相關法令依據適用日依 105 年

07 月 21 日為準；依地籍測量實施規則第 273 條規定，本約所載之雨遮依前述日期之法規為應登記。

本合約雨遮面積不予計算買賣價金，倘簽約後法令變更或主管機關法令因素，致辦理建物第一次總登記時，部分雨遮或全部雨遮面積無法辦理所有權登記或雨遮實際面積短少時，甲方不得以雨遮面積因故未予登記或雨遮面積短少而請求找補或減少買賣價金，即雨遮面積不論日後實際面積或地政主管機關登記面積多寡皆互不找補。

（註：中華民國 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記。本案為 107 年 1 月 1 日以前之都市更新事業計劃案故不予適用。）

#### 第 五 條：共有部分項目總面積及其面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含大廳、管委會空間、防災中心、無障礙廁所、公共廁所、樓梯間、電梯間、電梯機房、屋頂突出物、走道、汽車車道、機車車道、受電箱、台電配電所、污水機房、消防機房、雨水機房、自來水水箱、消防水塔、自來水水塔、垃圾回收場、緊急發電機室、排煙室、電信機房、消防汞浦機房、風機、防空避難室(未兼作停車使用部分)、地下室進排氣管道間、不具獨立權狀之停車空間、機車停車位及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本【躍大直】共有部分總面積計 11,575.28 平方公尺（約 3,501.52 坪）；專有部分總面積計 12,342.56 平方公尺（約 3,733.62 坪）。前款共有部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列明:其面積係以本【躍大直】共有部分總面積扣除地下室汽車停車位空間共有部分總面積 6,585.53 平方公尺（約 1,992.12 坪）後乘以該權利範圍而為計算)。

第 六 條：房地面積誤差及其價款找補

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

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

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

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

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

二、土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

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

第 七 條：本契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整；

(房屋價款內含百分之五營業稅)。

(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\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整；

(房屋價款內含百分之五營業稅)。

四、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

本預售屋由金融機構負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由合作金庫商業銀行股份有限公司負責承作負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託

人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方（如附件十七）。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 八 條：付款條件

付款除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件七）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第 九 條：逾期付款之處理方式

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

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙

方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 7,515.84 平方公尺（2,273.54 坪）扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 4,989.75 平方公尺（1,509.40 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及地主戶。

### 二、法定空地

本建物法定空地應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詳附件二。

## 第十一條：建材設備及其廠牌、規格

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

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

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

，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、本建物依台北市綠建築自治條例第三條第四款規定於屋頂設置太陽光電發電設供本建物部份公共設施照明使用。

#### 第十二條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 3 月 01 日之前開工，民國 115 年 8 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)如因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

#### 第十三條：變更設計及建材部分

為配合買方變更設計及建材選樣之需求，雙方應依下列規定辦理：

一、變更設計部分：

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

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

(三)變更設計之費用：

工程或材料單價以賣方統一訂定之單價為準。

買方同意賣方加計百分之十管理費。

管理費計算基準為變更加帳總價減去變更減帳總價之絕對值乘以百分之十。

(四)變更設計之注意事項：

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

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

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

變更設計結果若為減帳時，則於交屋時壹次結清。

二、建材部分：依建材設備表為準(詳附件九)。設備如採提貨券方式交貨，其有效期為【自交屋完成日起算十八個月內交貨完成，否則等同逾期】本提貨券逾期視同失效且取消，並無涉及追加減。

第十四條：驗收

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

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

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

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，未議定者由賣方負擔；本案買賣雙方議定由\_\_\_\_\_負擔。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本約土地持分所有權之移轉，除另有約定，依約定者外(詳本條第七項)，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

本約房屋持分所有權之移轉，除另有約定依其約定(詳本條第七項)外，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利

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

七、土地及建物所有權之移轉期限：因本案為都市更新案，故乙方應於使用執照核發後辦理面積釐正及權利交換，於成果圖冊報告書核定完成六個月內，通知甲方備妥移轉過戶相關文件申辦稅費及辦理土地建物所有權移轉登記。

【買方確認簽章\_\_\_\_\_】

第十六條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。惟本案為都市更新案，乙方於取得使用執照後，需向主管機關申請面積釐正及權利變換結果圖冊，始得辦理本合約房屋土地及停車位之產權登記，甲乙雙方同意，除雙方另有約定外，乙方應於向主管機關申請釐正權利變換結果圖冊及釐正權利變換結果圖冊報告書核定完成後六個月內，通知甲方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)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)賣方應於向主管機關申請釐正權利變換結果圖冊及釐正權利變換結果圖冊報告書核定完成後六個月內，通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

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

代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

#### 第十七條：共有部分之點交

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

#### 第十八條：保固期限及範圍

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

三、以下事項不列入保固範圍內：

- (一) 甲方自行變更加建，更改水區、給排水管之部份。
- (二) 甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
- (三) 甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四) 甲方不當使用或遭不明及故意破壞者。
- (五) 甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
- (六) 植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

四、乙方對於公共設施(備)之保固責任自首戶通知交屋日起算並按本條第一款之約定辦理。保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

#### 第十九條：貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款

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

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

(一) 不可歸責於雙方時，其處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不

得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

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

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

三、買方自行指定其他金融機構辦理貸款者，依本條第一項規定配合辦理。買方應於賣方通知開始辦理金融機構貸款手續後七日內，先自行洽妥金融機構承作本契約貸款業務，並於賣方通知開始辦理金融機構貸款手續後二十日內，與所洽妥承作貸款金融機構辦妥對保手續及交付有關之證件，並由所洽妥承作貸款金融機構同意將約定貸款金額(即「房土期款付款明細表」第十期期款之金額)撥付賣方。買方如未於上開期限前洽妥承作貸款金融機構或所洽妥之金融機構表示無意承作本契約貸款業務或辦妥對保手續時，即視為買方同意以現金或即期支票壹次繳清上開期款。

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

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

## 第二十條：貸款撥付

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

## 第二十一條：房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，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。

## 第二十二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

## 第二十三條：各項費用負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、規費、謄本費、印章刻製費、實價登錄費等由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等

費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(一)本項費用暫定為新臺幣伍拾萬( A3 戶參拾萬)元整，賣方應提列預收明細於預定於通知對保時予買方一併繳付，於交屋時按實際代支憑證多退少補。

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

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

#### 第二十四條：賣方之瑕疵擔保責任

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

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第二十五條：違約之處罰

一、若賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠

償。

#### 第二十六條：分管、特約範圍

- 一、共有部分、分管、特約範圍詳附表一。
- 二、買方如與第三人發生糾紛，致其基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分者，買方不得以此藉為拒絕履行本契約應盡之義務，否則視為買方違約。
- 三、本社區地下室變電設施及電信箱係依台電公司及電信公司之相關規定設置，買方承諾日後並依台電公司及電信公司之相關要求管理使用之，買方不得異議或請求任何補償。
- 四、約定專用部分：本社區部份一樓法定空地及露台，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，約定由該戶永久專用，惟其使用應符合相關法令，不得增建或堆積物品。

【買方就本條分管特約同意簽章：\_\_\_\_\_】

#### 第二十七條：疑義之處理

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

#### 第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第二十九條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

#### 第三十條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

#### 第三十一條：個人資料提供及代刻印章授權事項：

- 一、乙方依據個人資料保護法第八條規定，與甲方簽立個人資料

保護法告知書與同意書事項，詳附件六。

二、甲方同意由乙方代刻甲方之印章一枚保管及使用，乙方應於交屋時返還；甲方同意以本契約(條項)為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章乙方僅得使用於下列相關用途，否則乙方應自負法律責任：

1. 本約房地產權產權移轉申報書類及貸款、抵押權設定登記之申請或變更、相關稅捐申報、地政士辦理實價登錄之申報等。
2. 辦理自來水、電力、瓦斯之申請或變更。
3. 甲方違約時乙方得逕行於契稅申報及產權移轉登記撤銷書類用印，並辦理產權撤銷相關手續。

三、甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、終止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

【甲方確認簽章：\_\_\_\_\_】

第三十二條：本契約之附件如下

附件一、建造執照影本

附件二、分管約定同意書

附件三、房屋平面圖

附件四、停車位空間配置圖

附件五、一層、二十二層、屋突一層空間平面圖

附件六、個人資料保護法告知書與同意書

附件七、繳款期別明細表

附件八、住戶管理規約

附件九、施工建材與設備說明書

附件十、社區休憩設施規劃施工委託同意書

附件十一、代辦貸款委託書

附表一：分管約定平面圖

附表二：不動產價金信託說明書影本

附表三、不動產經紀人影本

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

賣 方：聖得福建設開發股份有限公司

法定代理人：吳明珠

公司統一編號：89455382

通訊地址：台北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

電話：(02)2627-2100

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

法定代理人：王明正

公司統一編號：27749417

通訊地址：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

電話：(02)2658-5588

不動產經紀人：劉

證照號碼：(98)北市經證字第 號

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				110建字第0016號			
起造人姓名	聖得福建設開發股份有限公司負責人 吳明珠			住址	11493台北市內湖區堤頂大道二段285號12樓		
設計人姓名	徐			事務所名稱	徐國書建築師事務所		
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	第三種住宅區			幢層戶數	1幢1棟地上22層地下4層 共26層127戶		
建築地點	地址	中山區大直里大直街84巷1號2樓 共80筆 詳見附表					
	地號	中山區北安段一小段0165-0000號 共3筆					
各層面積總計	特樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1086.96m <sup>2</sup>	基地面積	特樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	22087.54m <sup>2</sup>				其他	2523.0m <sup>2</sup>
發照日期	110年01月21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82個月內竣工		
工程造價	\$ 387,952,100 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
地下001層	1786.75	3.8	停車空間、防空避難室、消防機房、電信機房、台電配電場所、緊急發電室、垃圾回收場、樓梯間、梯廳、綠屋室共20筆(詳見附表)				
						總計:	22087.54 m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名稱、地址、地號在背面。							
				准予發照 <b>局長黃景茂</b>			
中華民國一百零九年一月二十一日							

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

## 附件二、分管約定同意書

地下室、管委會空間、屋頂平台、法定空地、露台等空間使用、分管約定如下：

- 一、立同意書人（以下簡稱甲方）茲因購買【躍大直】案如房地預定買賣契約書所示房屋、土地及車位，除同意遵守本契約及住戶管理規約之約定外，並同意依本附件所載之分管約定內容。
- 二、本大樓地下一至四層，除屬公共設施為全體所有權人共有外，地下一層規劃之機車停車位，亦屬全體所有權人共有。其餘全部汽車車位屬私有停車位，所有權持分及使用權歸購買人所有。承購者就所購買之汽車停車位，除遵守本大樓管理委員會之相關約定外，亦應依照規定繳納維修、管理及清潔等相關費用。
- 三、甲方同意地下一至四層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件四所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下一層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。甲方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束。
- 四、本大樓之自設停車位編號為：地下四層編號 1~22 號等車位；其餘汽車停車位皆為法定停車位。
- 五、甲方同意地下一層機車停車位屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，並統一由管理委員會管理使用；每戶每年得以抽籤方式分配一個固定機車位，甲方如需停放機車應遵守本大樓地下一層機車停車場管理規定並繳交清潔、管理等相關費用。管理委員會得以區分所有權會議決議改變機車停車位之管理、分配與使用方式。
- 六、為淨空日後社區資源回收出入動線，編號 131~139 號機車位不提供作臨時停放亦不提供予特定使用者停放；為增進機車出入動線順暢編號 7 號機車位不提供作臨時停放亦不提供予特定使用者停放。
- 七、地下一層 140~145 號機車停車位供電動機車充電臨時停放（或由管理委員會管理使用）；如做供電機車位使用其衍生之流動電費由使用者付費，充

電完畢需移動至月租之機車位。

八、地上一層管委會空間、防災中心、屋突一層機房空間等由乙方統籌規劃公共設施（含消防受信及社區監控設備）後，供全體區分所有權人共有共用。地上一層沿街廓人行步道及基地北側造景區為開放供公眾使用空間。

九、法定空地：本建物地上一層法定空地應為全體區分所有權人共有，並為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者（如作為其出入門戶、毗鄰之一樓法定空地由 A1-1F、A2-1F、A3-1F、A5-1F、A6-1F 等戶約定使用），得予除外。

十、露台：本建物地上二層經由專有空間出入之露台由毗鄰之 A1-2F、A2-2F、A3-2F、A4-2F、A5-2F、A6-2F 等戶約定專用；本建物地上二十二層經由專有空間出入之露台由毗鄰之 A1-22F、A2-22F 等戶約定專用。本條露台綠化、花台由各專用戶負養護、管理責任。

十一、露台：本建物地上二十二層、屋突一層公共露台由乙方統籌規劃、綠美化後，供全體區分所有權人共有共用。

十二、露樑：本建物地上二層～二十二層，依建照核准圖示部份雨遮及露樑區（該區域由各毗鄰之戶別約定專用）依乙方統一規劃放置空調室外主機；未依規定放置者，管委會得要求修正至改善為止。

十三、本建物住戶約定專用區域，不得違反建築相關法令使用。倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之情事，則由該住戶及管委會負責處理，概與乙方無涉。

十四、甲方同意住戶管理規約中有關於使用分管專用區域之約定，絕無異議或作其他任何要求（上述專用區域除該管理使用人外，其他任何人不得私自進入及使用）。且於甲方所購房地、車位所有權移轉或出租、出借、出典他人或因其他原因供他人使用占有時，甲方均應保證負責將本約定移交使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受甲方依本同意書所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清並對因此受損害之人負損害賠償責任。

十五、甲方同意屋頂平台、一層出入口雨遮等，為全體區分所有權人共有，其

管理使用則由區分所有權人會議決定之。

立書人

甲方： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

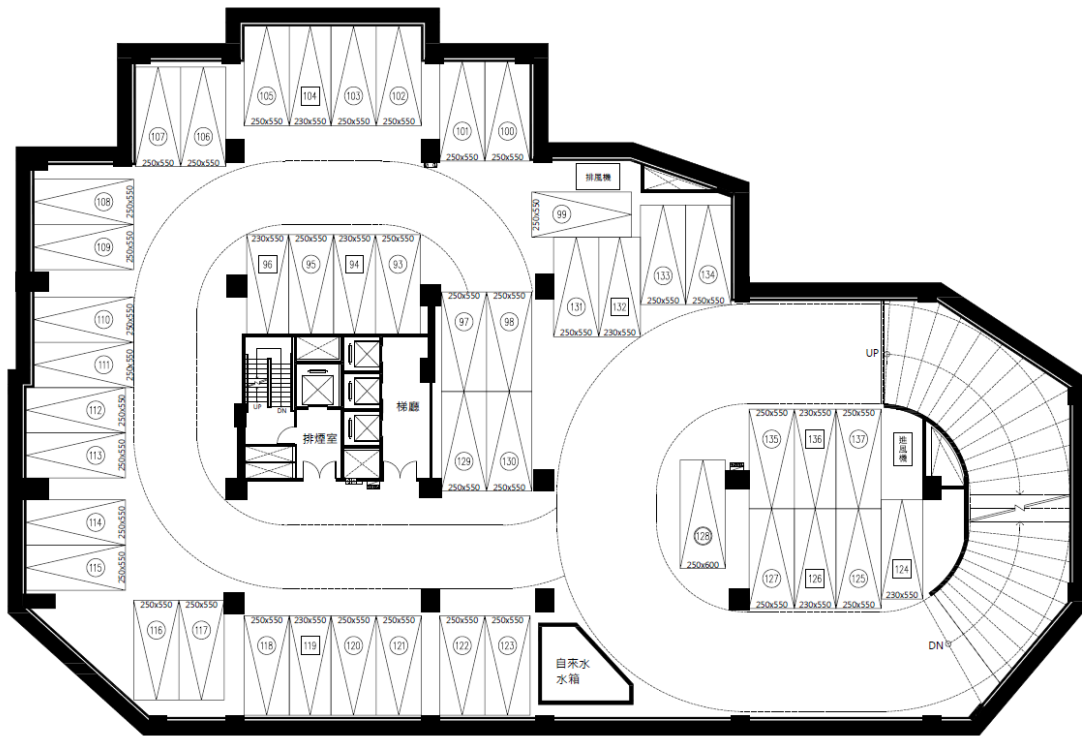
### 附件三、房屋平面圖

# 附件四、停車位空間配置圖

## 地下一層平面圖

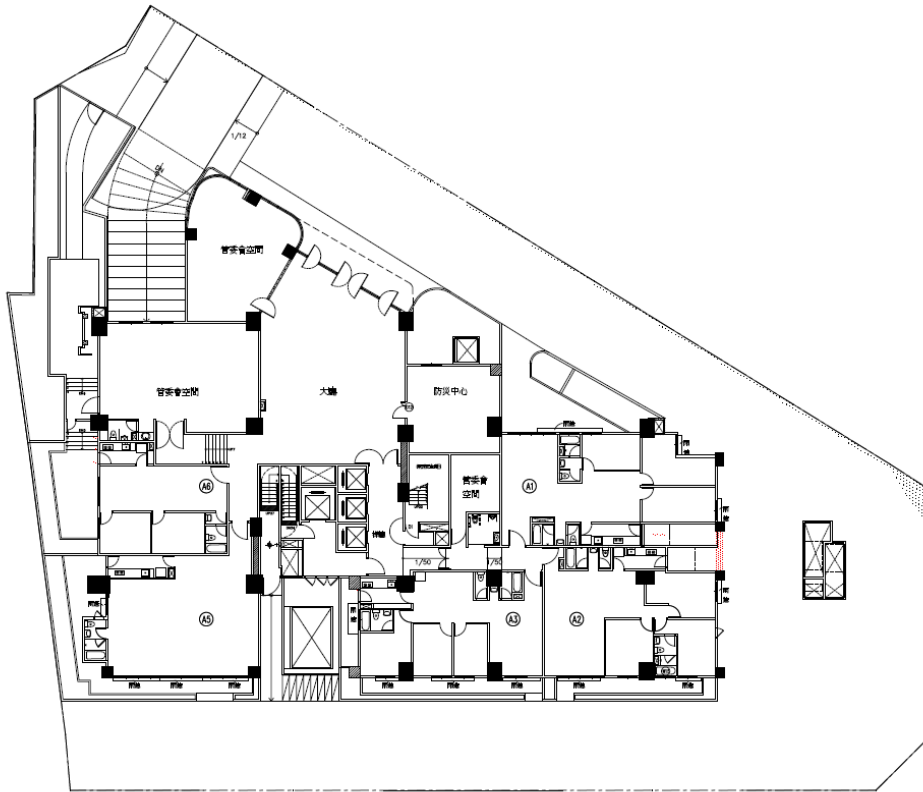


## 地下二層平面圖

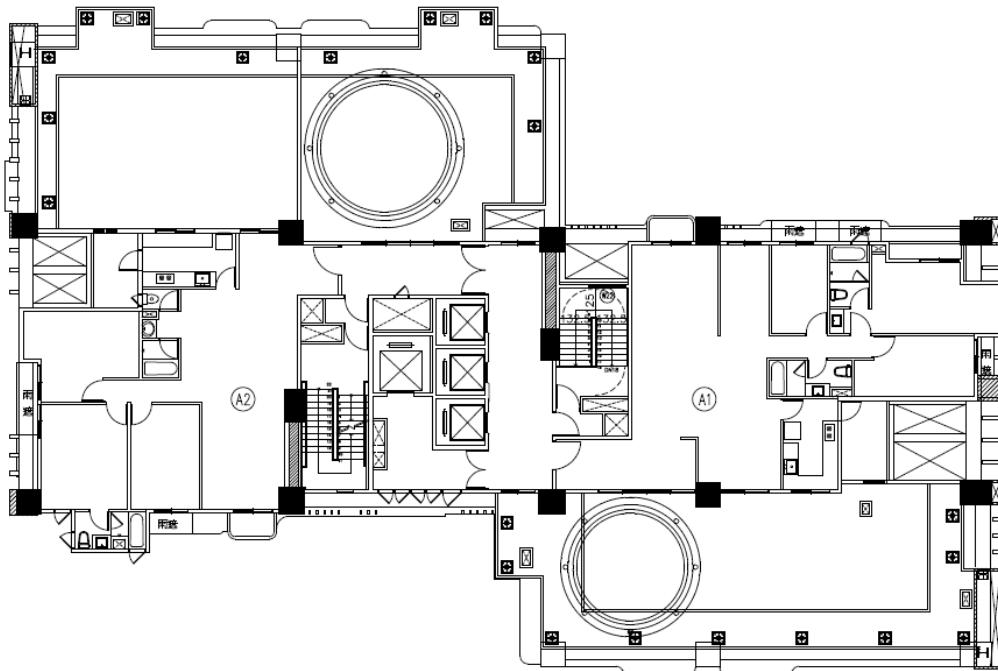




附件五、一層、二十二層、屋突一層空間平面圖  
一層平面圖

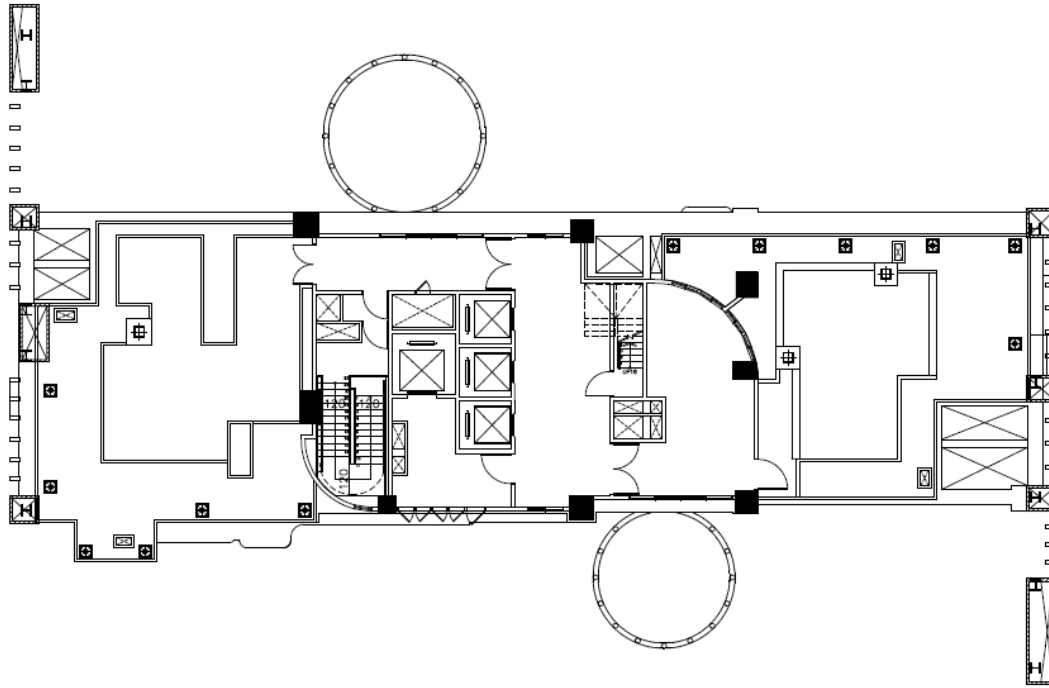


二十二層平面圖



# 附件五、一層、二十二層、屋突一層空間平面圖

## 屋突一層平面圖



## 附件六、個人資料保護法告知書與同意書

聖得福建設開發股份有限公司（下稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集之目的：

- （一）辦理房地買賣相關之業務。
- （二）行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- （三）住戶管理與服務；本公司執行房地預定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，其餘詳如房地預定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）或因執行本公司業務所必須之保存期間。
- （二）地區：履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。
- （三）對象：本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權之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、依據個資法第三條規定，台端就本公司保有台端之個人資料，得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- （一）得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- （二）得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- （三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

六、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。

#### 【同意書】

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

【立書人簽章：\_\_\_\_\_】

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七、繳款期別明細表

戶別	0	房屋 0	車位 0	合計 0
	期別	土地款	房屋款	合計
1	訂金			
	3%			
2	簽約金			
	7%			
3	開工款			
	5%			
4	導溝鋪面完成			
	2%			
5	連續壁完成1/2			
	2%			
6	連續壁完成			
	2%			
7	土質改良完成			
	2%			
8	一樓版完成			
	2%			
9	鋼構完成1/3			
	2%			
10	鋼構完成2/3			
	2%			
11	鋼構完成			
	2%			
12	十樓版完成			
	1%			
13	結構完成			
	1%			
14	外飾完成			
	1%			
15	申請使用執照			
	1%			
16	銀行貸款			
	60%			
17	交屋款			
	5%			
總價款 100%				

## 附件八、住戶管理規約

### 第一章 總則

- 第一條：為管理【躍大直】（以下簡稱本大樓）公共管理事務，擴大本大樓服務功能，保持本大樓良好之秩序、安全與整潔，提昇本大樓品質，聯絡各用戶交流情誼，發揮本大樓最大管理功能，特訂定本管理規約（以下簡稱本規約）俾使各用戶共同遵守之。
- 第二條：本大樓公共管理事務由【躍大直】管理委員會（以下簡稱管委會），負責執行決策，但最高決策機構為全體區分所有權人代表大會。
- 第三條：本大樓經全體用戶同意永久保存任何有關本大樓建造之營造、監造或投資人之各種標記、名稱。
- 第四條：本大樓全體用戶同意本大樓完工初期委由建方代管本大樓公共事務，並代聘管理公司管理本大樓，俟正式管理委員會成立後再由管理委員會續聘或另擇管理公司繼續管理。
- 第五條：本大樓全體用戶同意乙方於代管期間之人事管理費、公共水電費、及其他必要之費用（如本附件第十九條），由申請使用執照所提撥之公共基金中支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不得異議。
- 第六條：本規約依據政府公佈『公寓大廈管理條例』及本棟大樓實際需求擬訂。爾後成立管理委員會需依法向政府機關報備之『管理規約』條文則須按屆時政府所頒布『公寓大廈管理條例』所規定之方式辦理，本大樓全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約規定依法應負其責任。如違約人為未成年人者，應由其法定代理人連帶負責，如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人（以下簡稱業主）連帶負責，如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。
- 第七條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之分管內容依起造人於「房屋土地車位預定買賣合約書」第九條及附件二【分管約定同意書】之約定辦理。非經該區分所有權人或受益人之同意，不

得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。說明如下：

- 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。
- 二、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，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。
- 四、約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 五、本建物約定專用部分如下：
  1. 法定空地：本建物地上一層法定空地應為全體區分所有權人共有，並為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者（如作為其出入門戶、毗鄰之一樓法定空地由 A1-1F、A2-1F、A3-1F、A5-1F、A6-1F 等戶約定使用），得予除外。
  2. 露台：本建物地上二層露台由毗鄰之 A1、A2、A3、A4、A5、A6 戶約定專用；地上二十二層露台由毗鄰之 A1、A2 戶約定專用。本條露台綠化、花台由各專用戶負養護、管理責任。
  3. 露樑：本建物地上二層～二十二層，依建照核准圖示部份露樑區得放置空調室外主機，該區域由各毗鄰之戶別約定專用。

## 第二章 管理組織

第八條：本大樓公共管理事務最高決策機構為全體區分所有權人代表大會，大會每年召開一次。本大樓共計 127 戶，每戶代表一單位行使區分所有權人大會權利及義務。

第九條：本大樓管理委員會設委員七人，每屆全體區分所有權人代表大會選出委員後，隨即由委員中推選主任委員一人，副主任委員一人，及因應管理需要設置財務、監察、設備、一般委員等執行委員，各委員任期均為一年，連選得連任。主任委員因故無法執行職務時，由副主任委員代理之。

第十條：管理委員會之職權如下：

- 一、研究制訂或修正各種管理規章、預算、決算，並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部份委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核，對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。
- 四、委員會每月定期召開一次。
- 五、委員會之臨時召開，依『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第十一條：主任委員之職權如下：

- 一、對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- 二、秉承管委會決議遴聘合格管理公司管理本大樓公共事務。
- 三、督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- 四、負責定期召開管理委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成記錄，經委員簽字後分發各用戶，確實執行。
- 五、主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務（含財務）負責移交下屆主任委員。

第十二條：專業管理公司之職務如下：

- 一、就公共設施部份，秉承主任委員之指示，善良管理維護之。
- 二、在主任委員督導下執行本規約並綜理一切公共行政管理事務。
- 三、負責本大樓門禁安全及公共設施管理維護。
- 四、每月將各項開支列表向主任委員申請支付。
- 五、負責管理費之收支列表，提交主任委員核可後按本約管理費分攤辦法計算明細，並向各用戶收取之。所收款項均應會財務委員並存入管理專戶內。
- 六、每日工作範圍及處理事項，應於每週書面彙報主任委員。

第十三條：管理委員會之決議事項對本大樓全體用戶具有絕對效力。各用戶應予遵守。

### 第 三 章 美觀、安全及環境衛生之維護

第十四條：為維護本大樓之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

- 一、不得有危害本大樓安全、美觀、環境之行為。
- 二、公共設施場所不得占用或在其間堆置物品而妨礙公共使用及通行。
- 三、各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為（如違建、鐵門窗、花架等），以免破壞本大樓之價值，減低各用戶原有之水準。
- 四、公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。
- 五、地下室私有停車場應按各購買人之位置停放車輛，不得任意占用他人車位或停放於車道內，且應遵守管委會所訂停車場管理辦法。
- 六、使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損壞應照章賠償。
- 七、各用戶對於本身裝修或製造之廢棄物、殘屑等不得混雜在大樓垃圾內，必須事先做好廢棄物處理並自行運棄，如用戶任意混雜於垃圾內，經規勸不改善者，管理公司認有必要時，可採專案僱工強制運離，其所需之費用由該用戶全權負責。情節嚴重者，可依『公寓大廈管理條例』有關規定，報請政府有關機關依法執行取締。
- 八、大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，按分類規定置於大樓指定之地點容器內，並依清潔單位指定時間、地點分類放置，以備清潔單位處理。
- 九、本大樓地上二層～二十二層，依建照核准圖示部份雨遮及露樑區（該區域由各毗鄰之戶別約定專用）得依乙方指定方式放置空調室外主機；其他未開放掛置之位置不得掛置空調室外機。空調室外機之冷媒管需加設飾板，不得任意攀爬外牆。
- 十、為維護大樓外觀、營造社區質感以鞏固本大樓價值，管理委員會應每年至少清洗大樓外牆一次。

第十五條：本大樓外牆之修繕、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。

#### 第 四 章 公共秩序與安全之維護

第十六條：為維護本大樓之公共秩序與安全，應遵守下列各款事項：

- 一、各用戶使用電梯時，須維持良好之使用秩序，並遵守載重量不得超過限制之規定。
- 二、屋頂突出物之電梯機房嚴禁住戶私自進入，避免妨礙運轉，以策安全。
- 三、大樓內存放易燃、易爆性之危險物品，應由專人妥善保管，以策安全。
- 四、住戶應嚴格約束，不得將煙蒂及其他廢棄物拋棄於房屋外空地及道路上，以維護整潔。
- 五、嚴禁招引小販或推銷員入本大樓內販賣物品。

第十七條：關於防盜應注意事項：

- 一、用戶出入應隨手關門並注意是否有閒雜人員出現，檢點過濾，預防盜竊。
- 二、用戶之門窗應各自檢點關鎖。
- 三、萬一發現盜賊侵入，應立即通知管理人員並向警察機關通報採取緊急措施。
- 四、用戶應接受管理委員或警衛人員對公共安全之維護勸告。
- 五、來訪客人應遵守適當之門禁管理。

## 第 五 章 公 共 設 備 之 維 護

第十八條：為維護本大樓之公共設備，遵守下列電力使用注意事項：

- 一、各戶用電不得隨意超載負荷，以免發生危險。
- 二、電燈用電不得變更為其他用途，避免超出電線負荷量，以策安全。
- 三、為維護用電安全，非經管理委員會許可並經電力公司安全檢查合格，不得任意加裝電線電管。用戶如有修改室內配線，亦應聘請合格電氣承裝商設計施工。
- 四、用戶如需變更改用電容量，應循正常手續，向電力公司正式申請，並經檢查合格後方得使用。

第十九條：電梯使用應注意事項：

- 一、本大樓電梯均採用自動控制操作，使用者應共同協力愛護。
- 二、勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗鴉或其他不當之行為。
- 三、電梯內不得張貼、裝掛未經管理委員會核准之廣告。
- 四、為防止超載，超出負荷重量之笨重物件不得使用電梯運送，以免發生故障或受損。
- 五、非緊急升降(17人座)電梯嚴禁載運貨物。

## 第 六 章 管 理 基 金 及 管 理 費 用 之 分 攤

第 廿 條：本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提昇本大樓之管理水準，各用戶於交屋時應另行按各戶坪數預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪按新臺幣 150 元、汽車停車位管理費每位新臺幣 800 元計算)，以備本大樓管理之用，甲方不得因大樓管委員會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委員會正式成立後移交接管。

第 廿 一 條：本大樓之管理費用：係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：

- 一、專業管理公司全部人員之人事及行政薪資費用。
- 二、本大樓公共場所之服務、維護及清潔費用。

三、公共設施之維護、檢修或更新費用（電梯及發電機於建商與承商驗收通過後起算一年內免費保養）。

四、本大樓公共設施使用之公共水電費。

五、園藝、社區範圍內行人道維護費用。

六、因管理本大樓而發生之其他費用。

第廿二條：本大樓管理費用之分攤辦法：本大樓管理費之支出以本約第十九條全部所支出之金額為全部之管理費。

管理費之分攤原則：

一、公共電費：電梯、樓梯間、給水、各樓層之公共照明、一層、二十二層及屋頂一、二、三層之公共設施、公共清潔費、一層（含）以上之公共設施維修費等，由大樓全體住戶按地政事務所核定之面積分攤；一層住宅及二層（含）以上之集合住宅應繳交之管理費用，均按地政事務所核定之面積計算、分攤。

二、管理公司費用、全部地下室之公共電費及公共設施維修費等費用，扣除停車位所收管理費用後之支出，由所有住戶按地政事務所核定登記之面積分攤。

三、地下一～四層平面停車位之管理費暫定各分攤新臺幣 800 元整，機車位由使用者按月付費，每位每月新臺幣 200 元整清潔管理，未付月租費者不得停放。

四、地下一層 140~145 號機車停車位供電動機車充電臨時停放（或由管理委員會管理使用）；如做供電機車位使用其衍生之流動電費由使用者付費，充電產生之流動電費由使用者支付，充電完成即應移開以利他人使用。

五、用戶地下室汽車停車位加設充電設備者，除流動電費由該車位用戶支付，管委會得另加收充電設備火險費用。

六、251CC 以上稱之大型重型機車不得停放一般機車停車位，以免影響其他機車停放。

七、詳細分攤辦法俟管理委員會開會決議合理訂定、增修之。

## 第七章 強制

第廿三條：管理委員會對違反本規約規定之用戶及因其行為發生之結果，得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生當時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 四、如用戶拒不繳納管理費或公共水電費時，管理委員會得依法追討。
- 五、如違規人違反本規約各條規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰性違約金，違約金之計算給付辦法另訂之。

## 第八章 特約

第廿四條：本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備(但約定管理專用之部分除外)權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之有侵害、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第廿五條：本約所稱公共場所，係指各用戶私有房屋及契約有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡人行道、車道或通路、排水溝、門廳、電梯間、安置公共設備場所等均屬之。

第廿六條：本公約所謂公共設備，係指各用戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。

第廿七條：地下室停車位由購買停車位者管理使用，除遇防空避難應開放供公眾使用外，未購買停車位者不得主張任何管理使用權利。

第廿八條：非經管理委員會同意，在本大樓內外走廊、內外牆面(含門窗玻璃)、及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告等之行為，本大樓內外除起造公司及社區名稱均不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境，致使本大樓價值跌落，損及其他用戶之權益。起造公司及社區名稱得永久無償懸掛於本大樓明顯位置。

第廿九條：一、本大樓各側立面，不得裝設鐵窗、花架、遮雨篷、招牌等妨害觀瞻的添加物。

二、在管理委員會成立前，住戶須配合建方維護本大樓各棟外觀之一致性，倘住戶執意施作妨害觀瞻增加物、破壞本大樓外觀之一致性，經建方勸阻無效，則俟管理委員會成立後由建方統一交由管理委員會處理，與建方無涉。

三、本社區外牆開口或陽台得設置不妨逃生且不突出外牆面之防墜設施；惟裝設前應先向社區管理委員會報備。

第三十條：本大樓留設供人行走之地面道路應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，非經主管機關核准不得變更。

第三十一條：本大樓平台位於屋突一層，為顧及使用便利性，共用部分及約定專用部分，並另訂定分管契約管理之。

第三十二條：本大樓臨大直街 94 巷之自行車格開放供本社區、不特定住戶無償使用，不得長期佔用或設置任何型式障礙物影響通行。

第三十三條：露台及陽臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得於非乙方統一規劃空間以外區域掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

第三十四條：本約未規定事項，悉依內政部公布『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第三十五條：以上各項規約視同本銷售契約之一部份，本用戶保證永久確實遵守，如有違反，願按本約章程規定辦理，絕無異議。本用戶及本用戶繼受人並願於讓售本房屋所有權與第三人時，負責以本規約作為讓與契約之一部份，俾使第三人亦完全知悉並遵守本規約之約定。如違反前項約定，本用戶願負損害賠償之責任。

#### 同意規約遵守人

戶 別： 棟 樓

姓 名：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九、建材與設備說明書

### 結構

- 一、本大樓結構敦請陳村林結構技師設計、簽證，並經電腦精確計算，採用鋼骨鋼筋混凝土結構設計。所有基礎、柱、樑、樓板、牆均依政府核准圖說施工，並搭配斜撐及制震壁系統，具防颱、防火、抗壓、耐震、隔熱等功能，安全堅固均符合國家標準。
- 二、本大樓結構外牆、隔戶牆均採用雙層雙向鋼筋設計。內部樓板結構採用雙向配筋樓板，設計厚度 18 公分。結構使用之鋼筋及混凝土材料均符合國家耐震標準規定。
- 三、採用崗石、金屬飾板及丁掛磚等建材，整體搭配，經專業外觀設計師精心設計，表現出嶄新現代建築外觀。
- 四、聘請袁宗南老師針對外觀照明及公共空間照明作整體精心規劃設計，並由大樓管理中心統一控制照明之開啟關閉。

### 門廳

- 一、特聘專業室裝設計公司十苑設計團隊精心規劃，依建築師所規劃之空間，再度延伸發想以創造空間使用之效能與美學，並以多樣性建材創造空間感觀之豐富性。
- 二、社區入口大門及側門搭配外觀整體風格進行規劃設計，門廳大門採金屬門+強化玻璃，配合門廳整體空間設計，營造高雅氣派的社區映象。
- 三、一樓及屋頂花園搭配整體空間設計，營造綠化景觀空間，並裝設庭園藝術燈飾，園藝區配有花草養護專用噴灌系統或滴灌系統。
- 四、社區入口門禁管制採用感應式讀卡安全管制及 CCTV 監視系統。
- 五、一樓、屋突一層之公共門廳空間均設置空調搭配空氣清淨設備，增進空氣品質。
- 六、內牆
  1. 室內隔間採 10.4cm 厚(不含打底、粉刷厚度)輕質灌漿牆隔間。各使用空間，牆面刷 ICI 健康塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳浴室、廚房說明)。
  2. 浴室牆面依專業設計師整體設計搭配，鋪設 30x60cm 或 30x30cm 高級磁磚或板岩磚(實際依設計調整)。

3. 非開放式廚房無廚櫃貼 60×60cm 或 80×80cm 高級磁磚(實際依設計調整)，廚具背面粉光，廚具上下櫃中間採用烤漆玻璃。
4. 地下室牆面刷水泥漆並搭配警示標記油漆、部份空間設置防撞條等。

#### 地坪

- 一、客、餐廳、走道、臥室地坪，各使用空間依專業設計師整體設計 搭配建議，地坪鋪設高級磁磚或超耐磨複合式地板。
- 二、浴廁地坪鋪設 30×30cm 或 30×60cm 高級止滑地磚。
- 三、前後陽台鋪設 15×75cm 或 15×30cm 高級止滑磁磚，搭配牆面整體配色施作(實際依設計調整)。
- 四、一樓車道入口處平台採用車道磚，地下室停車空間地坪採 Epoxy，車道採用 Epoxy+金鋼砂或石英砂處理，由設計師配合整體設計使用。
- 五、屋頂地坪採用複合式防水層依綠化設計整體配置搭配地磚或其它建材。

#### 平頂

- 一、各使用空間平頂刷 ICI 健康塗料(浴室及非開放式廚房除外，詳 浴室、廚房說明)。
- 二、浴廁採用矽酸鈣天花板刷防霉塗料。
- 三、非開放式廚房採矽酸鈣天花板刷 ICI 健康塗料。
- 四、前、後陽台採用防颱型鋁板天花或刷晴雨漆(依建築整體設計及功能需求考量)，並裝置照明。

#### 公共樓梯

梯面鋪止滑磚，並配高級硬木扶手，美觀大方。牆面粉光，刷水泥漆。

#### 電梯梯廳

各層電梯梯廳，依室裝設計牆面貼拋光石英磚搭配木作及油漆處理，地坪鋪拋光石英磚並搭配色彩變化處理，平頂為藝術天花板、LED 筒燈。

#### 門窗

- 一、每戶玄關大門高級鑄鋁鋼木門搭配豪華電子鎖，並通過國家 60A 防火認證玄關大門。
- 二、房間門採用高級木質門扇，搭配高級門框，並附水平門鎖及門止。
- 三、浴室門採用高級木質門扇，搭配高級門框。
- 四、後陽台門採用正字標記高級三合一通風(鋁)門。

五、配合外觀整體造型，鋁門窗採用 YKK、TOSTEM、三協、Showa 等廠牌之氣密鋁門窗，提高使用品質。

六、玻璃採用台玻 LOW-E 中空玻璃，搭配建築檢討，符合具耐風壓、隔熱及隔音效果。

#### 衛浴設備

一、衛浴設備(配置依圖面設計為準)。

(一) 馬桶：採用 TOTO、V&B、KOHLER 等系列名品設備(主臥浴室附全自動馬桶蓋,次浴室單體馬桶附免治馬桶蓋)，並具省水標章

(二) 臉盆：採用 V&B、Duravit、KOHLER、TOTO 等系列名品面盆，並做防污處理及加裝人造石檯面，搭配豪華浴缸（依空間設計為準）。

(三) 採用 V&B、KOHLER、HANSGROHE、GROHE、TOTO 等系列之名品浴室五金，浴室單槍水龍頭。

(四) 淋浴拉門：淋浴間採用乾濕分離設計，並搭配透明強化玻璃及沐浴用單槍龍頭(依空間設計為準)。

二、配置高級化妝明鏡、毛巾架等浴室配件精緻美觀並預留插座等。

三、浴室採用 KOHLER、Panasonic、三菱、台達電、阿拉斯加等之多功能四合一暖風乾燥機，確保浴室通風良好。

#### 陽台

一、前陽台附設水龍頭、排水口、插座、陽台燈。

二、後陽台附設洗衣雙水龍頭、雙排水口、插座及陽台燈。

三、後陽台預留熱水器接頭，由瓦斯公司裝設瓦斯管路；計量錶費用由住戶申請付費安裝。

#### 廚房設備

一、採用 NOBLESSA、LEICHT、Cesar、allmilmo、clean up、ARMONY、進口高級整體套裝廚具，包括洗滌台、調理台、吊櫃、下櫃搭配抽屜等。

二、電器設備：BOSCH 壁掛式排油煙機、BOSCH 嵌入式雙口瓦斯爐或 BOSCH 感應爐、BOSCH 全嵌式洗碗機、BOSCH 微波烤箱、3M 雙管濾水器等。

三、採用下嵌式德國 Hansgrohe 不鏽鋼水槽，配 Hansgrohe 單槍冷熱混合水龍頭。

四、預留冰箱、電鍋等專用插座。

## 電氣設備

- 一、供電：每戶均採單相三線式 110V/220V 供電，全戶預留分離式冷氣機之套管、排水管。
- 二、電錶：每戶設有獨立電錶，另設公用電錶。
- 三、管線：採南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管配管，電線電纜採太平洋、華新麗華等㊟字標記，可靠、安全無虞。
- 四、開關：採用 Panasonic 夜間大型指示面板開關，客廳附雙切開關。開關箱內之總開關及分路開關，均採用士林牌等㊟字標記無熔絲開關，安全耐用。
- 五、地下室設有台電配電室穩定供電需求。地下室機房設柴油緊急發電機，供停電時必要公共設施、電梯、消防設備、停車設備緊急用電使用。

## 給、排水設備

- 一、採用間接供水，並於地下室及屋頂設置蓄水池。
- 二、水錶：每戶裝設獨立分水錶，另設共同總錶。
- 三、水管：冷熱給水管均採用不銹鋼管，熱水管並加裝保溫披覆，排水管採用南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管。
- 四、水箱：地下室蓄水池及屋頂水箱，內部作防水處理並貼磁磚，維修口使用不銹鋼蓋以維衛生、安全。
- 五、飲用水箱與消防用水箱採分別設置，避免造成飲用水污染。

## 消防安全自動化系統

悉依現行消防法規設計，並經主管機關核準，設消防自動警報系統、緊急廣播及火警受信總機連線。

- 一、社區管理中心設有複合式受信總機、緊急自動廣播主機等防災救難系統。
- 二、各層電梯間設有消防栓箱、消防感知器、緊急照明燈、避難方向指示燈、廣播喇叭、滅火器等消防設備。
- 三、地下室停車場設自動泡沫滅火系統、滅火器。地下室及屋突層設有消防機房(有消防、泡沫、灑水幫浦等消防設備)。
- 四、全棟各戶設有自動灑水設備、配管及灑水頭設施(天花板由住戶自行依相關法令裝潢，但不得損壞現有之消防設備)。

## 對講、保全、攝影設備

- 一、社區大廳管理中心設有監視螢幕、長時間錄影設備。
- 二、一樓門廳大門裝設感應式讀卡安全管制管制人員進出。
- 三、各戶玄關入口旁另設二合一門口機(門鈴+對講)。
- 四、各戶玄關內設免持聽筒液晶螢幕對講機、與管理中心之監控系連線，並過濾訪客確保居家安全。
- 五、對講主機設有與管理中心連線之緊急求救按鈕、各戶大門及後陽台鋁門裝設磁簧感知器。
- 六、廚房設有瓦斯偵漏器。
- 七、地下室、車道入口、一樓門廳、屋頂平台及電梯內部設有彩色攝影機記錄來往訪客並嚇阻宵小行為。屋頂平台設有緊急對講機。
- 八、全區採用感應卡。另住戶之捷運悠遊卡亦可經管委會開放授權後可設定使用。

## 電信、網路、電視設備

- 一、採用中華電信 FTTH 光纖到府網路系統。
- 二、每戶設有資訊整合箱供住戶整合電話、網路資訊、電視等系統。
- 三、客廳及各臥室均設電話、網路、電視出線口，方便住戶使用。
- 四、天線：大樓統一裝置共同天線並預留第四台管線

## 停車設備

- 一、車道進出採用車牌辨識系統管制(考慮設計規劃檢討，其設備及系統依調整後為準)。
- 二、地下室各層停車場採坡道式出入口，車道設有紅綠燈管制系統。停車位均為平面式。
- 三、地下室設有專用機車停車場。
- 四、停車場設有緊急對講機附緊急求救按鈕、地下室通風換氣設備、彩色紅外線攝影機等。
- 五、地下室預留電動汽車充電管路，供電動汽車廠商向管理委員會申請電動汽車充電配線(充電設備及流動電費由申請戶負擔)。

## 電梯

- 一、採用 12 人座、17 人座永大、台灣三菱、崇友等自動電腦管理豪華電梯。車廂整體設計豪華氣派，地坪搭配整體造型設計，電梯梯箱內加設 CCTV 監視系統，與警衛室連線保障人員安全，並加裝地震感知器、LED 顯示器及空氣清淨機。
- 二、電梯內設有感應式讀卡機控管人員搭乘。
- 三、電梯內設有彩色攝影機及緊急求救對講系統連絡管理員。

## 附件十、社區休憩設施規劃施工委託同意書

甲方為提高本訂購房屋使用品質，茲委託乙方之下游承包商，就建物非建築執照核准可利用之空間，規劃為社區管理休憩設施，其有關委託事項如後：

一、社區休憩設施及各戶規劃內容：

(一)甲方同意為增加一層管委會使用空間、屋突一層機房空間作多元應用，規劃相關設施(備)並於適當位置設空調系統設備。

(二)甲方同意規劃屋頂平台規劃為空中花園、綠美化及相關設施(備)。

二、設計規劃修改權：乙方得再委託相關專業公司(人員)執行，對上述本休閒設施之項目內容、整體平面配置、設備、景觀、色彩、材料等，保有變更設計規劃之權利，甲方或管理委員會不得因任何意見而拖延或拒絕點交。

三、上揭空間使用若與建築相關法令不符，甲方同意不以任何理由要求乙方辦理上述及其他各項工程之建築執照及使用執照增設、變更。另本項工程施工前如因法令限制、列管或其他事實困難致無法施作時，甲方同意無條件配合乙方先行交屋(甲方不得拒絕或保留給乙方之任何款項)。俟成立管理委員會後，由管理委員會決議是否施作，且乙方施作內容應以使用執照圖為準，並得將該設施(備)點交予甲方或本建物管理委員會簽收後，提撥未施作部分之成本予甲方代表或本建物管理委員會保存運用〔上開設施(備)順利施作並於乙方及受託方指定之時間內完成點交予甲方代表或管理委員會後，與乙方及受託方無涉，倘若爾後經違章查報或其他原因須拆除或復原時，概由甲方及管理委員會自行恢復原使用執照用途，甲方及管理委員會不得藉此提出任何異議或主張〕。甲方於簽訂本契約之同時已充分明瞭上述之權利及義務。

四、為順利規劃施作上項設施(備)，以提高居住品質，並維護本建物全體住戶之權益，甲方不得片面終止、撤銷或解除本授權委託，亦不得以其他方式變更或影響本授權委託或受託方之規劃、施工，如有違反者，應負損害賠償責任。

此致

聖得福建設開發股份有限公司

立 書 人

甲 方：

( 簽 章 )

身份證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件十一、代辦貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

聖得福建設開發股份有限公司

(以下簡稱乙方)

法定代理人：吳 明 珠

茲甲方向乙方訂購座落於台北市中山區北安段一小段 0165、165-2、165-4 地號等三筆土地上所興建之「躍大直」大樓編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及編號第\_\_\_\_\_號之平面式汽車停車位\_\_\_\_\_位，雙方並訂定「房屋土地車位預定買賣合約書」在案，今委託乙方將上項房屋車位及持分土地之產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，甲方同意上開貸款為其按期應繳房地及車位價款之一部分，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，作為繳付所購房地及車位之部分價款。雙方應基於債權確保原則及配合乙方產權移轉作業進度，由乙方指定之地政士代為辦理相關手續，特立此協議書以資共同遵守：

第一條 上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。

第二條 甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方或乙方指定之地政士代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合乙方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥「撥款委託書」(由貸款之金融機構或乙方提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙方；甲方應同時簽發金額為尚未付清價款金額(含金融貸款金額)禁止背書轉讓之本票予乙方，並授權乙方填寫該本票到期日，如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該本票，待乙方取得全部價款後將該本票交還甲方。領取貸款時，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)等文件及身分證正本交付乙方代

領，或須甲方親自會同辦理時，應自乙方之通知送達日起五日內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則乙方得逕行填寫該本票到期日後並向甲方提示該本票請求支付房地價款(含車位價款)，並得依本約之規定通知甲方於七日內補足應付乙方之房地價款(含車位價款)，甲方如有逾期不繳即依本約違約之罰則處理。

第三條 甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：

- 一、申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、地政士代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由地政士結算後，通知多退少補)。
- 二、本約房地價款(含車位價款)如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

第四條 甲方未經乙方同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為，否則視為違約。惟甲方如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳。

第五條 倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經乙方書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。

第六條 甲方同意自金融機構核撥貸款之日起負擔貸款利息，有關金融機構核撥貸款後到交屋前之利息亦由甲方負擔。

第七條 委託領取貸款授權

本人(甲方)承認本項貸款為購買本約房屋土地及車位應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬乙方應收款，特此委託並授權乙方全權代辦本人所有【躍大直】房地所有權抵押設定貸款等一切手續，並代領合約所載之全部貸款金額(如本契約書第十九條約定)。貸款手續辦理同時，委託人(甲方)應預立此項貸款之指定撥款委託書，授權受託人(乙方)於貸款核准、所有權移轉及銀行貸款設定完

成後，直接向金融機構領取或撥款匯入乙方指定之帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此授權存照。

【甲方(委託人)簽章：\_\_\_\_\_】

第八條 本委託書繕立正本壹式貳份附訂於「房屋土地車位預定買賣合約書」，由雙方各執乙份為憑。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

指定送達處：

電 話：

賣 方：聖得福建設開發股份有限公司

法定代理人：吳 明 珠

統一編號：89455382

地 址：臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

電 話：(02)2627-2100

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附表一：分管約定平面圖

一層分管平面圖

二層分管平面圖

.

## 附表一：分管約定平面圖

單數標準層分管平面圖

雙數標準層分管平面圖

# 附表一：分管約定平面圖

## 二十二層分管平面圖

# 附表一：分管約定平面圖

地下一層分管平面圖

地下二層分管平面圖

I

# 附表一：分管約定平面圖

地下三層分管平面圖

地下四層分管平面圖

# 附表一：分管約定平面圖

屋頂突出物一層分管平面圖

屋突二層分管平面圖

屋突三層分管平面圖

# 附表二：不動產價金信託說明書影本

(信託編號：0796A1049)

## 價金信託契約書

立契約書人：  
委託人：聖得福建設開發股份有限公司 (下稱「甲方」)  
受托人：合作金庫商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)  
關係人：中國建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)  
融資銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司東台北分行 (下稱「丁方」)

緣甲方與汪志雲等人(即本專案土地所有權人)參與都市更新之座落臺北市中山區北安段一小段165、165-2及165-4地號等3筆土地【以下簡稱「本專案土地」】(如地號合併、分割後之地號為準)面積2,523平方公尺(約763.20坪)之開發案(下稱「本專案」)以預售屋買賣定額化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定額化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一提之擔保機制之「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，由乙方向進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之

第 1 頁，共 19 頁

(信託編號：0796A1049)

情形。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於丁方所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。
- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產轉移予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自行負責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載，為管理運用信託財產所開立之各項帳目或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽訂之日起至本契約第十六條終止時止。信託存續期間經全體訂約人之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約之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

第 2 頁，共 19 頁

(信託編號：0796A1049)

信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲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，先經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，先經丙方查核無誤後，再交由乙、丁方複核後，由乙直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 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，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滞纳金、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，乙方如認為違反法令之虞，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，甲方得要求乙方於十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
  - (一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人

(信託編號：0796A1049)

- 之注意義務及自忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰爭、市場因素、法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，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，僅於信託財產限內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買方標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責責任。

### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留存備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經丙方查核及至少每年提供經會計師審核簽證之報告予乙、丁方，其查核內容至少應包含下列事項：
  - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
  - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項條件。
- 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入)：

第 4 頁，共 19 頁

- (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)入信託專戶外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<http://www.tcb-bank.com.tw>，查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> → 產品總覽 → 信託 → 信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
  - (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
  - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵辦事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因是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、 甲方有關於賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙、丁方：
- (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；
  - (四) 其他顯有無法完成承攬合約之情事。
- 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理
- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
  - 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
  - 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方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。甲方應出申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
  - 五、 前述各項所定或其他相關之情形，乙方應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、 因本專案甲方另有委託丙方協助乙、丁方辦理資金及銷售管理，故前述各項所定或其他相關之情形，甲方仍應備齊相關資料先經丙方審核無誤後，乙方始得辦理後續作業。
- 第十條 信託財產之結算報表
- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
  - 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得買方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
- 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁
- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算送交，於次月 10 日前先提供予丙方核對再交由乙方覆核，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙、丙方

- 留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
  - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

因甲、乙就本專案另於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日訂有不動產信託契約書在案，有關本契約之信託報酬已併入前述不動產信託契約書收取，不另行約定。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築案已完工並達交屋狀態時）或信託目的

- 無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時並經全體立契約書人同意，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
- (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
- 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬
- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬於買方：
    - (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，應由甲方自負償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
    - (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法強制執行之裁定、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. 經扣除前項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轉移之受益權比例。

4. 前項所稱受益權比例，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之附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

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

二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 樣本留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如甲方發生合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受

公司負責。

三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。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遲延或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 其他約定事項

一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、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。

六、 甲方與本專案當事人或第三人間所簽訂除本信託契約外之契約(包含但不限於工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約、預定房屋土地承買買賣契約等)，其權利義務仍由甲方負擔履行。

第二十四條 附件之效力

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

第二十五條 特別商議條款

一、 委託人、信託監察人及受益人或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。

二、 委託人不配合受託人審視、拒絕提供實質受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，受託人應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。

三、 任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。

四、 任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實報此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此面受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製正本一式四份，由各立契約書人各執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：個人資料保護法第八條告知義務內容

- 【1. 立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並簽立本契約書。
2. 受託人依個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集、處理、利用查閱個人資料時，應告知義務如后(附件二)，請查閱詳閱。倘臺灣端依法設置法定代理人或輔助人或其具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后(附件二)之應告知義務。】

申訴管道

本行申訴專線：
電話：(02)2173-8888、0800-033-175
電子信箱(E-MAIL)：e\_bank@tcb-bank.com.tw
立契約書人

委託人兼受益人：

甲 方：臺得福建設開發股份有限公司
代表人：吳明珠
統一編號：89455382
地 址：臺北市內湖區堤頂大道 2 段 285 號 12 樓



受 託 人：

乙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 雷仲達
代理人：信託部協理 張聰益
統一編號：70799128
地 址：台北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓
電 話：2173-8888



關係人(建經公司)：

丙 方：中國建築經理股份有限公司
代表人：董事長 鄭重
統一編號：22001453
地 址：臺北市松山區光復南路 35 號
電 話：02-27602202



關係人(融資銀行)：

丁 方：合作金庫商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 雷仲達
代理人：東台北分行經理 陳秀霖
統一編號：70797135
地 址：台北市忠孝東路四段 325 號
電 話：(02)2772-1234



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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
  - 二、受益權人會議之召集事由。
  - 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）；
  - 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
  - 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
  - 六、其他依法令規定之事項。
- 前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得行表決者，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之受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

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

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

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

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“V”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“V”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“V”，或以其他記號代替“V”。
  - (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明正本，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之受益權人之出席者，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。

合作金庫商業銀行履行個人資料保護法第八條告知義務內容

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

- 一、蒐集之目的：有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表或本行網站。
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，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
(一) 個人資料利用之期間(以期限最長者為準)：
1、依個人資料蒐集之特定目的存續期間為資料使用期間。
2、依相關國內法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
(二) 個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
(三) 個人資料利用之對象：
1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構、本行海外分支機構)。
2、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司之子公司等)。
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、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推廣業務之公司等)。
4、依法有權機關或金融監理機關。
5、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等)。
(四) 個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
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，臺端應適當說明其原因及事實。
(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。

- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本行提供之服務管道(如：電話、客服專線 0800-033175、04-22273131、書面或親洽往來營業據點等)均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本行提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本行於接獲 臺端通知並確認 臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。
六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：
臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附件一 附件二 附件三 附件四 附件五 附件六 附件七 附件八 附件九 附件十 附件十一 附件十二 附件十三 附件十四 附件十五 附件十六 附件十七 附件十八 附件十九 附件二十 附件二十一 附件二十二 附件二十三 附件二十四 附件二十五 附件二十六 附件二十七 附件二十八 附件二十九 附件三十 附件三十一 附件三十二 附件三十三 附件三十四 附件三十五 附件三十六 附件三十七 附件三十八 附件三十九 附件四十 附件四十一 附件四十二 附件四十三 附件四十四 附件四十五 附件四十六 附件四十七 附件四十八 附件四十九 附件五十 附件五十一 附件五十二 附件五十三 附件五十四 附件五十五 附件五十六 附件五十七 附件五十八 附件五十九 附件六十 附件六十一 附件六十二 附件六十三 附件六十四 附件六十五 附件六十六 附件六十七 附件六十八 附件六十九 附件七十 附件七十一 附件七十二 附件七十三 附件七十四 附件七十五 附件七十六 附件七十七 附件七十八 附件七十九 附件八十 附件八十一 附件八十二 附件八十三 附件八十四 附件八十五 附件八十六 附件八十七 附件八十八 附件八十九 附件九十 附件九十一 附件九十二 附件九十三 附件九十四 附件九十五 附件九十六 附件九十七 附件九十八 附件九十九 附件一百

(信託編號：0796A1049)

附表：

Table with 3 columns: 業務類別, 業務特定目的及代號, 共通特定目的及代號. Rows include 匯業務, 信業務, 信用卡業務, 債業務, 債證券業務, 債管理及其他業務, 債管理及其他業務 (含保管箱業務).

# 附表三、不動產經紀人影本

## 臺北市地政局不動產經紀人證書

(98)北市經證字第 [REDACTED] 號(換發)

姓名：劉 [REDACTED]

性別：女

出生日期：民國 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日

國民身分證統一編號：F22 [REDACTED]

頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項

有效期限：至民國 114 年 04 月 27 日止

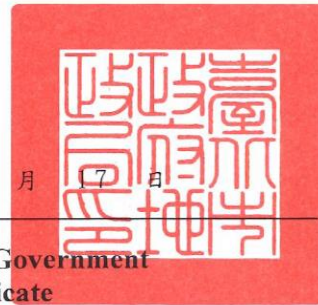
延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核章	有效期限 核准日期及字號	核章
年 月 日		年 月 日	

局長張治祥

中華民國 110 年 03 月 17 日



Department of Land, Taipei City Government  
Real Estate Broker Certificate

Name : LIU [REDACTED]

Sex : F

Date Of Birth : [REDACTED]

I.D.No : F22 [REDACTED]

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Commissioner *Chih-Hsiang, Chang*

Date of Issuance : March 17, 2021



Printing Serial No.(印製編號):4684

000780