

房地買賣預定單

日期：民國_____年____月____日 NO 20230491

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	E - Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	創意家行銷股份有限公司	建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡。收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	土 地	面積：	坪					
車 位	<input type="checkbox"/> 平面	樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整				
	<input type="checkbox"/> 機械	樓層第 層，編號第 號，共計 位						
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽 約 日 期	民國 年 月 日	應 繳 簽 約 金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		

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

備 註	附註說明：民法第249條：定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。						
買 受 人 章	銷 售 人 員 章		委 售： 不 動 產 經 紀 人 簽 章		委 售： 代 銷 公 司 專 章		

房屋土地預定買賣契約書

立房屋土地預定買賣契約書人

買方：

賣方：恆合建設股份有限公司

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：恆合建設股份有限公司

茲為【恆合中山】（以下簡稱本社區）之房屋土地及車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務：

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

第二條 房地標示及停車位規格：

一、 土地座落：

台北市中山區中山段四小段 0002-0000 號、0003-0000 號、0004-0000 號、0005-0000 號，共 4 筆地號，面積 520 平方公尺(約為 157.30 坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區。

二、 房屋標示：

同前述基地內，賣方預定興建之【恆合中山】買方購買同前述基地內編號第__棟第__樓（共計__戶），為台北市政府主管建

築機關核准 113 年 03 月 01 日核准之 113 建字第 0041 號建造執照【附件十三】；(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如本契約房屋平面圖【附件三】之標示) 。

三、 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械平面式機械機械式其他，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有獨立權狀無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為：

1. 長 500cm *寬 205cm*高 210cm 之機械平面停車位，承重 2.5 噸。
2. 長 500cm *寬 205cm*高 155cm，承重 2.5 噸。
3. 長 500cm *寬 205cm*高 180cm，承重 2.5 噸。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____ • _____平方公尺 (約_____ • _____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【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約 33.18%。(不具獨立權狀之停車空間面積 1063.18 平方公尺÷全部共有部分總面積 3203.86 平方公尺=33.18%) 。

(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 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方購買【恆合中山】編號第_____棟第_____樓房屋_____戶，

其土地持分面積____ • 平方公尺 (約____ • 坪) , 應有權利範圍為壹拾萬分之____ , 計算方式係以專有部分面積____ • 平方公尺 (約____ • 坪) 占區分所有專有部分面積 4471.89 平方公尺 (約 1352.75 坪) 之比例計算。(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, 以土地登記簿之記載為準。

二、買賣房屋總面積	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。 包括:
(一) 專有部分面積	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
1、主建物面積	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
2、附屬建物面積	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
□陽台面積	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 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	佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為 _____ %	

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、■無障礙停車位（編號49、50號）、■機械室、□管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、本【恆合中山】共有部分總面積計3203.86平方公尺（約969.17坪）；專有部分總面積計4471.89平方公尺（約1352.75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【恆合中山】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，計算方式詳【附件二】。

第五條 房地面積誤差及價款找補

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，除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。

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	(含營業稅)
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，由中國信託商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方【附件十四】。

□同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之恆合建設股份有限公司（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。

第七條 付款條件

- 一、 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。買方應依【附件一】房地車位付款專項之約定，按期如數給付賣方。買方應繳付之各期款項均應開立憑票支付「恆合建設有限公司」之票據，或逐期匯款繳入於中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶：

戶名「恆合建設有限公司」

帳號「901540819067」。

- 二、 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。

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

本契約地下層共四層，總面積 1819.81 平方公尺

(約 550.49 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 1063.18 平方公尺 (約 321.061 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、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。買方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位（不含機車位及編號 49、50 號無障礙停車位）無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、法定空地、露台、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。
- 六、買方已充分認知本預售屋所在社區(以下稱「本社區」)一樓庭院、二樓露台、十四樓露台、十五樓露台，買方同意由直接緊臨之 A1-1 樓、A7-2 樓、A3-14 樓、A7-14 樓、A3-15 樓、A5-15 樓、A7-15 樓住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰庭院、露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用。（各戶之住戶約定專用範圍詳【附件六】）。
- 七、公共設施及庭院、露台依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備。

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【附件十】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 113 年 8 月 31 日之前開工，民國 118 年 9 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）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、賣方如逾前項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。
- 四、賣方不接受任何違章、夾層工程或裝潢(修)之委託施作。
- 五、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，買方不得要求變更。
- 六、若買方需自行提供建材，賣方得退還材料之價格。於交屋後由買方自行購料施工，買方不得要求提供材料及交由賣方代為施工。

第十三條 驗收

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

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

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

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

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍（與貸款金額等額）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、第二款及銀行貸款之辦理事項，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延遲利息予賣方，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，買方應負擔損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完

成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，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。
- 三、賣方對公共設施之保固責任，自交屋日起算，並準用第十

七條之約定。保固期間平時之管理維護費用由區分所有權人負擔。

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）負責保固二年，非涉及結構部分之防水保固五年，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。

第十八條 貸款約定

- 一、房地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。並於簽立本約同時另書立（如【附件九】代刻印章委託書）及（【附件七】、【附件八】代辦貸款委託書）交付賣方，並同意按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續，於本約房屋及土地持分移轉登記為買方所有，並設定抵押權予承貸金融機構時，賣方即可領取核貸款項。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。
- 二、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。

三、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：

1、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 30%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 30%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 30%者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、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。

3、可歸責於買方時（若因買方個人信用問題或等其他因素條件不足導致延誤配合辦理貸款手續、以及金融機構核貸金額不足時），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。

四、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。

第二十四之一條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違

約，買方得依法解除契約。

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

第二十六條 連帶關係約定

買方為二人以上者，就本約應履行之義務負帶給付責任，買方為未成年人者，其法定代理人就買方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。

第二十七條 繼受效力約定

買方應遵守【附件十二】之住戶管理公約，該公約對買方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

第二十八條 個人資料

- 一、「個人資料」係指任何與本約相關而由買方所提供之下列資訊：
得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、賣方對於「個人資料」之蒐集、處理及利用，應依個人資

料保護法及其施行細則之相關規定，維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本約之內容。

- 三、賣方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本約約定之方式（包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形），以及本約售後提供服務或日後賣方有新案推出（或與第三人共同推出）而行銷（或共同行銷）等目的，予以利用。
- 四、買方得自由選擇提供個人資料，如不同意賣方為前項行銷之利用，對於買方在本約之權益不受影響。
- 五、買方就其個人資料，得向賣方請求（一）查詢或閱覽；（二）製給複製本；（三）補充或更正；（四）停止蒐集、處理或利用（五）刪除。
- 六、賣方應採取合理措施以保護買方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 七、買方同意賣方如因依本合約提供「直接寄送」服務或旅行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享買方所提供之「個人資料」。

第二十九條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵（如買方無特殊約定則以戶籍地址為準）為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十條 疑義之處理

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

第三十一條 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。

第三十二條 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。

第三十三條 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。

附件：

- 一、房地車位付款專項
- 二、面積計算持分表
- 三、本戶房屋及車位平面配置圖
- 四、壹樓全區示意圖
- 五、頂樓平台公共空間規劃示意圖
- 六、約定專用分管附圖(1F、2F、14F、15F)
- 七、委辦貸款委託書
- 八、自洽貸款協議書
- 九、代刻印章委託書
- 十、建材設備表
- 十一、裝潢施工管理辦法
- 十二、社區管理規約（草約）
- 十三、建造執照影本

十四、價金信託證明影本

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

信件郵寄至 戶籍地址通訊地址

電子郵件信箱：

乙 方：恆合建設股份有限公司

法定代理人：高 均

地 址：臺北市松山區南京東路 5 段 66 巷 22 弄 7 號

公司統一編號：27729361

公 司 電 話：(02)2910-8718

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王明正

公司統一編號：27749417

公 司 電 話：(02)2658-5588

地 址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

不動產經紀人：

身分證字號：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房地車位付款專項

期	別	成數	應付金額	備註
1	訂金	2%	佰拾萬元整	房屋款
2	簽約款	10%	佰拾萬元整	房屋款
3	土方開挖完成	1%	佰拾萬元整	房屋款
4	地下三層頂版	1%	佰拾萬元整	房屋款
5	地上一層頂版	1%	佰拾萬元整	房屋款
6	地上五層頂版	1%	佰拾萬元整	房屋款
7	地上九層頂版	1%	佰拾萬元整	房屋款
8	屋頂版完成	1%	佰拾萬元整	房屋款
9	鷹架拆除完成	1%	佰拾萬元整	房屋款
10	取得執照申請	1%	佰拾萬元整	房屋款
11	銀行貸款	75%	仟佰拾萬元整	房屋款： 萬
				土地款： 萬
12	交屋款	5%	佰拾萬元整	房屋款
總價款		仟佰拾萬元整		房屋款： 萬
				土地款： 萬

附件二 面積計算持分表

壹、土地持分計算方式：

係以本房屋專有面積與本案區分所有之專有總面積 4471.89 平方公尺 (約 1352.75 坪) 比例計算。

貳、建物共有部分持分計算方式：

共有部分項目：一樓之梯廳兼排煙室、門廳、管理委員會使用空間、騎樓、儲藏室、無障礙樓梯、戶外安全梯、行動不便昇降機、緊急昇降機、客貨梯昇降機坑、無障礙停車位(編號 50 號)。

二樓至頂樓之各層梯廳兼排煙室、無障礙樓梯、戶外安全梯、行動不便昇降機、緊急昇降機、各類管道間等。

地下一、二、三、四層各層之行動不便者昇降機、梯廳、台電配電場所、機車停車空間、機電設備空間、客貨梯昇降機坑、電信室、蓄水池、消防泵浦室、消防水池、各類管道間，無障礙停車位(編號 49 號) 防空避難空間及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

係以本房屋專有面積與本案區分所有之專有總面積 4471.89 平方公尺 (約 1352.75 坪) 比例計算。

參、汽車停車位持分面積計算式如下：

本社區一樓車道及地下一至四層汽車停車位另行出售其範圍係以車位承買人依車位數量、型式種類、依比例計算之。

停車規格及計算方式：

- 機械平面車位應持分面積計算方式：

$$\text{車位面積} \times \frac{2}{70}$$

(持分比例包含汽車車格、車道、及其他必要空間)

- 機械機械車位應持分面積計算方式：

$$\text{車位面積} \times \frac{1}{70}$$

(持分比例包含汽車車格、車道、及其他必要空間)

附件三 本戶房屋平面配置圖

附件三 車位平面配置圖（地下一層）

附件三 車位平面配置圖（地下二層）

附件三 車位平面配置圖（地下三層）

附件三 車位平面配置圖（地下四層）

附件四 壹樓全區示意圖

附件五 頂樓平台公共空間規劃示意圖

附件六 約定專用分管附圖(1F)

附件六 約定專用分管附圖(2F)

附件六 約定專用分管附圖(14F)

附件六 約定專用分管附圖(15F)

附件七 委辦貸款委託書

買方即委託人：

賣方即受託人：恆合建設股份有限公司

茲買方向賣方訂購【恆合中山】編號_____棟_____樓_____戶及、
地下_____層，機械平面/機械機械汽車停車位編號_____號_____位，並
訂有【房地車位預定買賣契約】（以下簡稱買賣契約），特委託賣方就上

項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款，其有關委託及約定事項如下，特立本委託書以資共同遵守：

- 一、買方委託賣方全權代辦貸款、抵押及擔保物保險等一切手續，並同意金融機構貸款房地總金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，買方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）暨存摺予賣方，於貸款核准後，賣方即可直接向承貸金融機構領取，或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買賣方房地應繳付之部分價款。
- 二、買方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方或其指定地政士之通知時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則依本契約第十八條之約定辦理。
- 四、買方關於貸款手續及所貸款之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉願依照約定金融機構之規定辦理。
- 五、房地之產權名義人如為未成年人、正服義務兵役者、無固定職業者或不符合金融機構貸款條件者，不能貸款；貸款金額達於新台幣壹仟萬元者，應檢附經稅捐機關蓋章之年度報繳綜合所得稅申報書及納稅證明及扣繳憑單。
- 六、本委託書未載事項仍應依本契約「第十八條」履行之。
- 七、本委託書簽訂後如未經賣方之同意，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，買方不得片面向貸款金融機構為任何停止或撤銷或延遲撥付之表示。

此致

恆合建設股份有限公司

立委託書人（買方）：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

受託人（賣方）：恆合建設股份有限公司
統 一 編 號：27729361
通 訊 地 址：臺北市松山區南京東路 5 段 66 巷 22 弄 7
號

中 華 民 國 年 月 日

附件八 自洽貸款協議書

買方：

賣方：恆合建設股份有限公司

茲買方向賣方訂購【恆合中山】編號_____棟_____樓_____戶及地下_____

層，機械平面/機械機械汽車停車位編號____號____位，並訂有【房地車位預定買賣契約】（以下簡稱買賣契約）。現買方擬自行向金融機構洽辦貸款以茲繳付房地價款，請求賣方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以茲共同遵守：

- 一、買方預定自洽房地貸款之總金額為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部分價款。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，為維護賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
 - (一) 買方應於賣方通知日起算七日內來文告知其自洽之承貸銀行，並配合賣方辦理債權確保手續。
 - (二) 買方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）暨存摺予賣方，於貸款核准後，賣方即可直接向承貸金融機構領取，或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買賣方房地應繳付之部分價款。
 - (三) 買方自洽貸款少於房地貸款之總金額或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，買方承貸銀行向賣方確認核貸金額後，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。
 - (四) 買方如有中途改變主意不貸、貸款之條件不合、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依本契約「第十八條」之約定辦理，以抵付購買上項不動產應繳之價款。
 - (五) 買方承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致

賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用。

(六)本協議書未載事項仍應依本契約「第十八條」履行之。

(七) 本協議書簽訂後如未經賣方之同意，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，買方不得片面向貸款金融機構為任何停止或撤銷或延遲撥付之表示，否則依本契約第十八條之約定辦理。

此致

恆合建設股份有限公司

立協議書人（買方）：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受託人（賣方）：恆合建設股份有限公司

統 一 編 號：27729361

通 訊 地 址：臺北市松山區南京東路 5 段 66 巷 22 弄 7 號

中 華 民 國 年 月 日

附件九 代刻印章同意書

立同意書人_____向【恆合建設股份有限公司】購買本契約之房地，特委託【恆合建設股份有限公司】或指定之地政士代刻本人印章乙枚，由受

託人保管負責專供辦理一切有關本戶房地權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之本契約書規定訂定之。
- 二、立同意書人同意受託人代刻印章乙枚保管使用，並應於交屋時交還委託人。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本契約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請、變更或撤銷；另本契約所提及應用印之事項亦屬之。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 水、電、電信之申請或變更。
 - (四) 實價登錄相關作業使用。
- 四、受託人不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則受託人應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用。
- 六、本項委託授權，委託人係於簽訂本契約之同時本於自由意志、誠實信用之原則製作及充分瞭解後立本同意書存查。

立委託書人（買方）：

受託人（賣方）：恆合建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件十 建材設備表

一、建築結構及外觀

外觀：本案外觀特聘由知名建築師事務所及其設計團隊精心規劃，以其卓越之設計概念及風格突顯本建築之氣派、典雅、美觀大方為主。建築立面以採天然石材乾式施工搭配高級山型磚、平磚搭配砥石子及金屬飾材等工法作整體設計施作，全案立面極具層次，水平、垂直分割縫設計，並搭配 LED 燈光計畫，不論在白天或夜晚，在光線之照射下讓建築表情更為立體。**並申請智慧建築標章。**

結構：安全、是邁向永恆的開始。本案敦請專業結構技師以地震力加速度 280gal 經三向度電腦精密計算分析，承重、抗壓、耐震、防火完全符合內政部頒布之耐震設計規範要求及 CNS 國家標準，全面捍衛閣下的城池。

1、結構系統：採用永久性鋼筋混凝土柱樑韌性結構，整體結構系統採 4000psi 高強度混凝土及 4200kg/cm² 高張力鋼筋設計、牆厚 15cm 及雙排雙向鋼筋設計、樓板厚度為 15cm，並於樓板上方鋪設隔音墊或消能複合隔音材，提昇抗震系數，承重、抗壓、防震、防颱、防火、隔音均符合國家標準及內政部頒佈之建築技術規則。

2、基礎構造：筏式水箱基礎，地下室四周採連續壁施作。

3、材料：

I、本大樓採用之鋼筋為商品檢驗局檢定之鋼筋，並依「鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點」之規定，絕無輻射汙染現象，鋼筋出廠皆附無輻射證明，於交屋後交由管委會供住戶備查。柱鋼筋續接採用 SA 級續接器且錯開 60CM 續接，以確保鋼筋韌性。

II、混凝土採用國產、力泰、台泥、幸孚，且不定期抽樣檢送政府核准具公信力之材料實驗室檢測強度，並於混凝土澆置前檢驗氯離子含量，並附氯離子含量報告，於交屋後交由管委會供住戶備查。嚴格控制品質。

4、施工：**申請取得耐震標章證書**

施工期間並委由結構技師公會指派人員現場全程監造，以確保品質。另於施工時鋼筋綁紮確實落實箍筋採 135 度彎鉤施工，並控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

二、公共空間

一樓迎賓門廳及公共空間：

一樓門廳大門採氟碳烤漆金屬或不銹鋼鏡面強化玻璃大門、室內地坪採用天然石材拼花處理、牆面以石材搭配木作造型及裝潢飾板，規劃迎賓櫃台及訪客接待區、信箱區，並搭配燈飾、家私擺設、景觀花園等整體設計，營造社區質感、提升居住品質，並依空間規劃設置健身房。

二樓以上各層梯廳：

設感應 LED 照明，地坪鋪設天然石材，牆面採天然石材及相關裝修材料，平頂整體設計藝術造型天花板搭配照明燈具。

樓梯：

- 1、樓梯間燈具選用緊急照明式兼樓層指示燈。
- 2、樓梯間踏步採用止滑樓梯專用石英磚，樓梯採用實木扶手。
- 3、樓梯間牆面、平頂、刷高級 ICI 漆。

電梯：

採用永大、台灣三菱、崇友等 5A 級國產頂級品牌 13 人份車箱電梯，速度為 105m/min，設樓層控制系統。電梯車廂內部配合門廳整體裝潢並裝設攝影監視系統、對講警鈴、讀卡機及緊急自動停車系統，一樓電梯採用鍍鈦門框及門板，以提升門廳質感。

三、室內建材

大門：

玄關門：採用高級防爆鑄鋁鋼木大門，附 PHILIPS 五合一感應電子鎖、具有防盜、防撞、防火之功能。

房間門：採實木門框（門框邊加設防撞隔音襯墊）搭配實心木門（機製木門），配置水平門鎖並附門止。

浴廁門：採實木門框（門框邊加設防撞隔音襯墊）搭配實心木門（機製木門）加裝通風百葉，配置水平門鎖級石材門檻。

廚房門：廚房後門採用三合一可調式通風鋁門附紗窗。地坪、牆

面、天花、陽台：(磁磚：馬可貝里、三洋、冠軍、白馬等)。

- 1、客廳、餐廳、臥室採鋪設超耐磨木地板含隔音墊。牆面均採ICI環保乳膠漆搭配木紋踢腳板。
- 2、浴室地坪採30*30高級止滑磚或版岩磚，牆面貼30*60高亮釉磁磚或版岩磚。
- 3、廚房地坪採超耐磨石塑木地板含隔音墊(規格同客廳)，牆面貼30*60高亮釉磁磚，廚俱上下櫃間貼烤漆玻璃或30*60高亮釉磁磚。
- 4、浴室、廚房天花採鋁板天花板或矽酸鈣板造型天花並裝置高級嵌入式燈具。
- 5、工作陽台裝設洗衣機及烘乾機專用電源插座、洗衣機專用水龍頭、排水管，並加裝防颱型金屬天花板及升降晒衣架，地坪鋪設高級止滑石英磚。
- 6、隔間：隔戶牆為15公分RC牆設計。

室內隔間牆為水泥纖維板，內灌輕質混凝土。

衛浴設備：

- 1、主浴室：

馬桶：TOTO一體成型全自動馬桶。

面盆及龍頭：GROHE半嵌式面盆、龍頭搭配高級浴櫃。

淋浴間：安裝無邊框淋浴門搭配GROHE花灑龍頭。

其他設備：PANASONIC四合一多功能換氣暖房涼風乾燥機，採用大片明鏡(含除霧線)、化妝架、毛巾架、衛生紙架等高級衛浴五金配件。

- 2、二樓以上其他浴室：

馬桶：TOTO並附免治馬桶座。

面盆及龍頭：GROHE半嵌式面盆、龍頭搭配高級浴櫃。

淋浴間：安裝無邊框淋浴門搭配GROHE花灑龍頭。

其他設備：PANASONIC四合一多功能換氣暖房涼風乾燥機，採用大片明鏡(含除霧線)、化妝架、毛巾架、衛生紙架等高級衛浴五金配件。

廚房設備：

- 1、廚櫃：採用德國 NOBLESSA 整體櫥櫃，搭配韓國 LG 人造石檯面、德國 PAIDOK 不鏽鋼水槽，並採用 BANCHOR 三合一冷熱混合水龍頭。
- 2、電器：附 BEST 雙口瓦斯爐附自動斷瓦斯裝置、排油煙機、BEST 嵌入式洗碗機、BOSCH 微波烤箱、3M 淨水器並於調理台壁櫃下方預留照明電源。

※各戶廚具設備以核准建築執照圖面各戶廚房空間配置為準。

四、鋁門窗、玻璃

採用日系（昭和、三協）等㊟字標記高級氣密隔音鋁門窗，臨錦西街二樓以上正面採用 6mm+6mm+6mm 複層玻璃；其餘採用 8mm 強化色板玻璃，附紗窗（推側窗採折疊式水紗簾），其特性具抗紫外線、延展性強、耐用、防水性佳、隔音效果好。

五、給水

- 1、採子母水箱設計，並安裝長庚活水設備，改善住戶用水品質。
- 2、各戶冷水給水管採不鏽鋼管（肯忠、美亞、奕華），熱水給水管採用不鏽鋼管披覆管（肯忠、美亞、奕華）。

六、污排水(污排水採用逆止自動吸氣閥)

- 1、污水採低噪音厚型 PVC 管（南亞、大洋、華夏）。
- 2、排水採低噪音厚型 PVC 管（南亞、大洋、華夏）。
- 3、各戶浴廁排氣直接排至室外。
- 4、各戶浴廁排污水管道，每層封板、透氣管各自獨立設置。
- 5、浴廁地板採用防臭型排水口，以避免存水乾燥期間產生汗臭味。

七、電話

於各戶客廳、各臥室及主衛浴均有出線口。

八、電視

共同天線採數位天線接收系統，並預留有線電視管路於客廳及各臥室均有出線口，並維持未使用有線電視戶仍可接收數位天線訊號。

九、網路

各戶設置光纖到府 FTTH，配合住戶向電信公司申請光纖至本社區機

房，本社區內網路鋪設光纖至各戶，並於各戶客廳預留資訊盒，客廳及各臥室均安裝網路出線口；地下各層及公共區域設置 WI-FI 無線網路。

十、電器設備

- 1、供電：戶戶獨立電錶，開關箱內裝置無熔絲開關（士林、東元），安全耐用。
- 2、電管採用南亞、大亞正字標誌之 PVC 管，電線採太平洋、華新、麗華、榮華等品牌配線。
- 3、各戶開關為夜光型大型面板（國際牌），插座採接地型雙插座型式（國際牌），客廳電視及冰箱插座連接緊急發電機供電系統。
- 4、各戶玄關設置紅外線感應自動照明開關（國際牌）。
- 5、為淨化室內空氣，過濾 PM2.5 抑菌空氣，每戶配置一台台達電新風機。

十一、保全設備：申請智慧住宅標章

大樓安全系統：

- 1、壹樓社區大門設置臉部辨識系統門口機、電梯梯廂設置感應式讀卡機與捷運城市悠遊卡結合之感應讀卡系統，住戶可以一卡通行於公車、捷運及其他悠遊卡通用之場所，回到社區亦可開啟社區大門，啟動電梯方便無比。
- 2、於壹樓設社區警衛管理中心，服務人員負責監控中央主機，及維護社區安全。
- 3、數位式 CCTV 彩色監視系統：監視車道出入口、電梯梯廂、屋頂平台、壹樓門廳及壹樓公共區域進出，除直接顯像於社區管理中心管理人員即時監看掌握出入狀況外，並作常態數位式錄影存證管理。
- 4、地下壹樓設置緊急求救按鈕設備與社區管理中心內建置的大樓數位式保全系統連線。
- 5、地下室設置先進科技語音火苗偵測器並與大樓保全系統結合，可預防大樓火災的發生。
- 6、屋頂裝設避雷設備，以確保本社區之安全。

- 7、本社區保全系統結合自動化機電設施管理系統，特將大樓電梯機房、緊急發電機房、消防泵浦室等之出入口及污廢水池、蓄水池之水箱蓋加裝偵測器連結至管理中心之數位式保全主機，充份確保公共設施的安全。
- 8、於本大樓頂樓避難平台、及地下各層梯廳入口特別設置對講機及緊急求救按鈕，以備突發狀況之連繫。

住戶安全系統

- 1、二樓以上每戶大門、工作陽台門裝置磁簧開關感知器、防盜設定鎖與保全系統連結，以防盜賊侵入。
- 2、二樓以上各戶客廳及主臥室設置緊急求救按鈕設備與社區管理中心內建置的大樓數位式保全系統連線。
- 3、各戶裝設多功能保全防盜、防災主機可與壹樓管理中心對講。二樓以上每戶採用彩色液晶影像對講機，住戶可清楚看到訪客影像以便過濾來訪者。
- 4、二樓以上每戶廚房並裝置火災定溫感知器並加裝瓦斯偵測器。

十二、空調設備

- 1、各戶預留分離式空調室外機專用電源及管路套管、室內機管路套管及排水口。
- 2、統一規劃各戶室外主機安裝位置及預留電源。

十三、地下室停車設備

- 1、地下室停車場採昇降式停車設備，地坪採金鋼砂樹脂耐磨地坪，車道出入口設紅綠警示燈，並設交通號誌、反光裝置、柱角防撞條，設置車輪檔，並設閉路監視系統由管理中心監視。
- 2、地下室停車場設排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢並節約能源。
- 3、車道出入口設置防洪閘門。
- 4、並於地下室設置行動電話強波器。
- 5、無障礙車位設電動車充電樁；平面停車位預留管線穿孔，以方便日後配置充電座，並於電錶後增設一座供汽車充電專用之無熔絲開關。

十四、垃圾儲存

設置垃圾冷藏櫃及資源回收物品暫存空間。

十五、天然瓦斯

公司統一代向瓦斯公司申請配管，配合瓦斯公司設計施工，掛錶費用由住戶自行負擔。

十六、消防安全設備

- 1、地上各層安全梯間設自然排煙，消防栓箱，連結送水管，手提式滅火器、逃生標示...等依消防法規規定設置。
- 2、地下層各層設自動灑水及泡沫滅火設備。
- 3、各樓層依消防相關規定設置自動火警警報系統並與管理中心連線。
- 4、地下室汽車停車場設置自動泡沫滅火設備，緊急照明燈。
- 5、設置緊急自動發電機組及不斷電系統，以備停電或緊急時供應公共用電設備、電梯及每戶二處緊急插座供客廳 TV、冰箱使用之電力。並裝設消音器及黑煙淨化器。

※上述設備須經相關消防法規審核通過為準。

十七、工程設備保固

- 1、結構保固十五年。
- 2、非涉及結構部分之防水保固五年。
- 3、電梯、發電機、水泵等保固三年。
- 4、其他保固三年。(含機械式停車系統及機、汽車升降梯設備)

附件十一 裝潢施工管理辦法

一、為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本社區管理單位辦理下列手續：

- 1.需繳交裝潢保證金新台幣 10 萬元整及施工期間繳交公設保養清潔水電費，每日新台幣 100 元整。
- 2.由住戶與包商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本。
- 3.施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配帶於胸前以茲識別。

二、工程期間，承攬商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承攬商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承攬商負責理賠。

三、承包商須遵守下列規定：

- 1.施工人員應配帶工作證。
- 2.不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
- 3.不得違反建築法規、住戶公約及本社區管理規章，擅自增建擴建，若經發現或有違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得其繼續裝潢施工。
- 4.大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
- 5.每日施工期間為上午 8：00 - 下午 5：00，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可，否則每日願罰新台幣 2000 元整。
- 6.每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 7.建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。
- 8.施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。

9.禁止接用公共電源。

10.包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及包商應連帶負責賠償。

11.包商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。

12.垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本社區管理單位得僱人將其清掃搬離，而逕行扣除住戶保證金以為支付。

13.不得不在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

四、住戶應嚴格交代包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本社區而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費用。

五、裝潢完成符合下列條件，始可領回保證金（需扣除公設保養清潔水電費）：

1.未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防設備等。

2.未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

3.雖有前開（一、二）款之損壞情事，但已修復完成者。

4.未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

5.經本社區管理單位及有限公司共同簽定認可。

六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公布更改或增加條款。

買方簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 社區管理規約（草約）

本【恆合中山】社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區之範圍：
如【附件十三】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、本社區專有部分、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：指社區之一部分，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：社區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：社區專有部分經約定供共同使用者。
 - (五) 本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如【附件六】標的物件之圖說。
- 二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分：
 - (一) 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 1. 位於 A1 戶 1 樓之庭院（如法定空地、樓頂平臺），為 _____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

2. 位於 A3 戶 14 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
3. 位於 A3 戶 15 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
4. 位於 A5 戶 15 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
5. 位於 A7 戶 2 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
6. 位於 A7 戶 14 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
7. 位於 A7 戶 15 樓之露臺 (如法定空地、樓頂平臺) , 為_____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
8. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、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. 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。

(二) 停車空間之使用管理：

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

四、本社區外牆 (包含外牆面及其構造) 之使用管理：

本社區外牆之修繕、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。

五、新建社區周圍上下、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。

六、社區有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

（一）除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本社區除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括：本社區一樓管委會使用空間，如【附件四】、頂樓平台，如【附件五】、無障礙停車位(編號49、50號)、地下一層機車位空間共50位等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。另本社區1F、2F、14F、15F庭院、露臺，如【附件六】，均約定由直接緊臨之住戶為

約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利。為約定專用使用權人之住戶應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，住戶同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對庭院、空地及露台僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為。

- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，由管理費或公共基金支應。）

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害

建築物環境品質。

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

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開壹次（至少一次）。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除社區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

(一) 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。

- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

(一) 會議主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。
2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 社區之重大修繕或改良。
- (三) 社區有社區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：除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、社區外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：

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

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

(二) 主任委員由管理委員互推之。

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

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員，由主任委員於管理委員中選任之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

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

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

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

2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行社區管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明

開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本社區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、管理負責人執行社區管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額 1,598,344 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳
 - (一) 管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
 - (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
 - (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三、公共基金之收繳
 - (一) 公共基金收繳基準：由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
 - (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四、公共基金或管理費積欠之處理
區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣__萬元以上(含)，經__天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息__%計算。
- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
 - (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：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第__年__月__日起至次年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：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（其格式如【附件三】），並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

社區內依法經營餐飲、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，其格式如【附件六】。
- 五、本規約中未規定之事項，應依社區管理條例、社區管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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）政府社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反社區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) 住戶違反社區管理條例第八條第一項之規定，有任意變更社區周圍上下、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，應報請主管機關依社區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) 住戶違反社區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) 住戶違反社區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) 住戶違反社區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) 積欠依社區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) 違反社區管理條例相關規定經依社區管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本社區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社區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社區之地址信箱或以公告為之。

第三十條 建照注意事項：

- 一、陽台禁止加窗或加設鐵窗
- 二、陽台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。

買方簽章：_____

本規約訂立於民國 年 月 日

附件十三 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照

113建字第0041號

起造人姓名	恆合建設股份有限公司 負責人:高均等6名(詳見附表)		住址	10597臺北市松山區南京東路5段66巷22弄7號		
設計人姓名	李岳軍		事務所名稱	李岳軍建築師事務所		
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區		幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層83戶		
建築地點	地址	中山區集英里錦西街4之1號 共4筆 詳見附表				
	地號	中山區中山段四小段0002-0000號 共4筆				
各層面積總計	騎樓	64.54m ²	建築面積	306.29m ²	基地	79.42m ²
	其他	7025.15m ²			其他	440.58m ²
發照日期	113年03月01日			領照日期		
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工	
工程造价	\$ 109,668,824 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
棟地下001層	451.94	3.6	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共23筆(詳見附表)				
總計:						7089.69	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

中華民國一一三年三月一日

局長 王玉芬

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0041號

起造人: 恆合建設股份有限公司 負責人:高均
林峻渝
永富達建設有限公司 負責人:林總仁
陳林月花
游馥安
新霖建設開發有限公司 負責人:林總仁

建築地點: 中山區集英里錦西街4之1號

中山區集英里錦西街4之4號

中山區集英里錦西街4之3號

中山區集英里錦西街4之2號

地號: 中山區中山段四小段0002-0000號

中山區中山段四小段0003-0000號

中山區中山段四小段0004-0000號

中山區中山段四小段0005-0000號

建築物概要: 1棟地下001層、面積:451.94m²、高度:3.6M、用途:防空避難室兼停車空間、機電設備空間

1棟地下002層、面積:451.94m²、高度:2.8M、用途:停車空間、機電設備空間

1棟地下003層、面積:451.94m²、高度:2.8M、用途:停車空間、機電設備空間

1棟地下004層、面積:464.01m²、高度:4.4M、用途:停車空間、機電設備空間

1棟騎樓、面積:64.54m²、高度:4.2M、用途:騎樓

1棟地上001層、面積:296.58m²、高度:4.2M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅(面積:54.01m²)、梯廳(面積:29.64m²)、管理委員會使用空間(面積:39.94m²)、安全梯間(面積:17.27m²)、昇降機坑(面積:12.49m²)、儲藏室(面積:5.51m²)、停車空間(面積:131.14m²)、機車昇降機坑(面積:6.58m²)

1棟地上002層、面積:345.64m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上003層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上004層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上005層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上006層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上007層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上008層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上009層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上010層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上011層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上012層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上013層、面積:342.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上014層、面積:333.35m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟地上015層、面積:320.74m²、高度:3.24M、用途:(第二組):多戶住宅,(H-2)集合住宅

1棟突出物001層、面積:46.29m²、高度:3.2M、用途:樓電梯間

1棟突出物002層、面積:46.29m²、高度:2.8M、用途:樓梯間

1棟突出物003層、面積:46.29m²、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱

雜項工作物: 圍牆:長度35.81m、高度2.0m

排水溝:長度67.94m

挖方7563.36立方公尺:

適用法令概要:

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14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:《112》年《06》月《30》日(法令適用日期:112年06月30日)。
2. 建築地點:中山區集英里。
3. 實設空地《165.79》平方公尺。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0041號

注意事項：

4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《品創工程顧問有限公司》，技師：《李坤昌》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《曾豐升》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
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. 已領得拆除執照：112拆字第0095號拆除執照。
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中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
16. 昇降機《2》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 274.45 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 142.85 平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量40.44噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積142.85平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
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，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
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臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
27. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審核可文件。
28. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
30. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
31. 適用臺北市基地開發排入兩水下道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
32. 基地坐落臺北航空站(傾斜面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度85.96公尺，本案申請建築物絕對高度60.76公尺，尚無影響飛航安全。
33. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
34. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
35. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0041號

注意事項：

- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 37.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 38.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 39.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報上方流向。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積306.29平方公尺)與建照核定工程期限(61月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 41.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 42.預約中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 43.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 44.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 45.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年08月05日北市都建字第1116037895號函核准重建計畫，其獎勵容積為1150.24平方公尺、容積獎勵額度為39.5%在案；實際使用獎勵容積為1150.24平方公尺，容積獎勵額度為39.5%。本案依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第6條」規定申請展延，經本局112年02月13日北市都建字第1116064283號函同意延長一次，延長期間以180日為限。本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請第一次變更重建計畫，經本局112年08月21日北市都建字第1126022591號函核准第一次變更重建計畫，其變更申請人：原申請人為恆合建設股份有限公司 負責人：高均，變更為恆合建設股份有限公司 負責人高均、游護安、永富達建設有限公司 負責人林總仁、新霖建設開發有限公司 負責人林總仁、陳林月花、林峻渝等6人。其獎勵項目變更：原獎勵項目為候選等級綠建築證書(銀級)(6%)取消，原獎勵項目為取得候選等級智慧建築證書(銀級)(6%)，變更獎勵項目為取得候選等級智慧建築證書(黃金級)(8%)，另新增住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者(第一級)(4%)；總獎勵值不變，其他同原核准。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣73,349,640元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣58,679,712元，並於領得使用執照2年內取得 級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣14,669,928元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 50.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 51.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 52.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會，中華民國112年12月22日(112)北結師徐(十四)字第1121304號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 53.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.(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。
- 55.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。

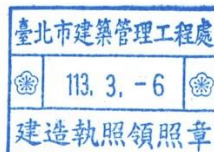


臺北市政府都市發展局建造執照附表

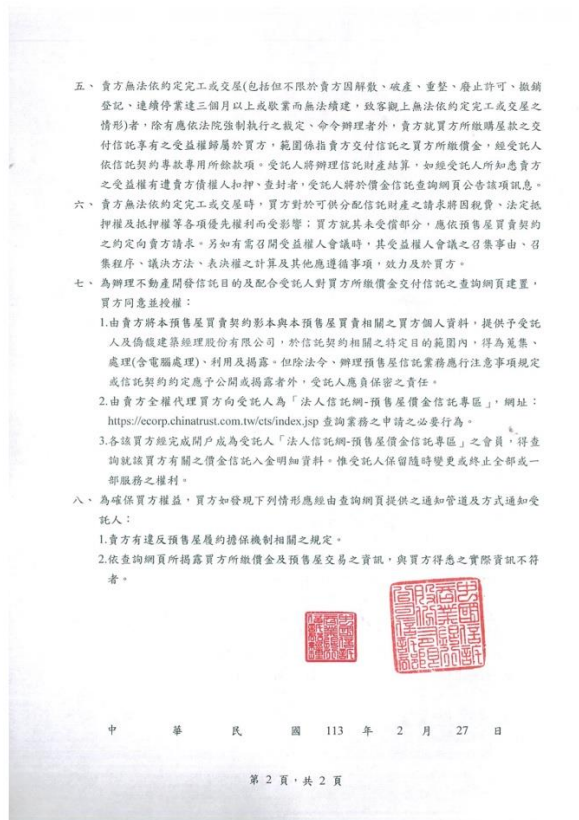
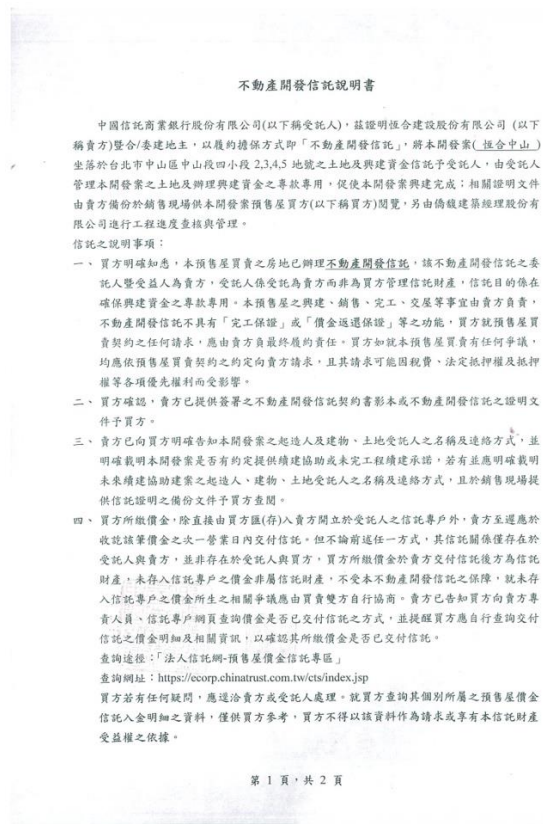
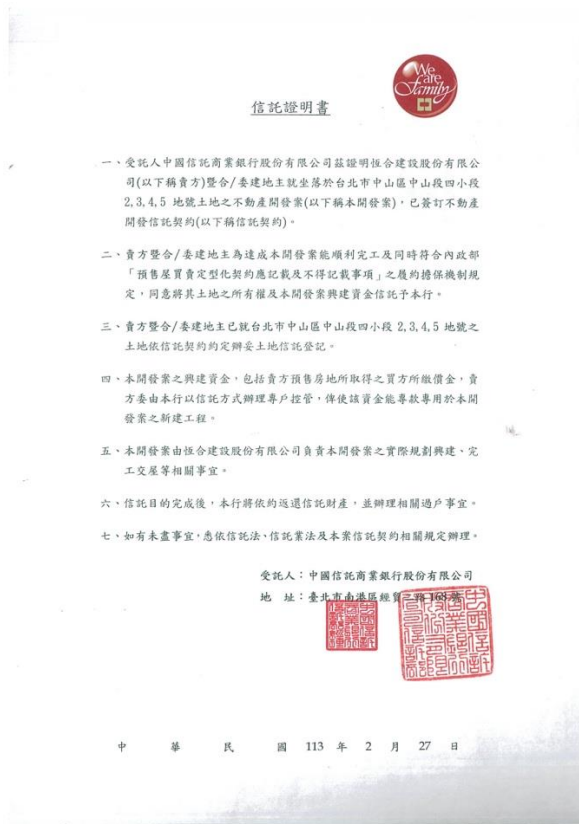
113建字第0041號

注意事項：

- 56.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 57.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。
- 58.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 59.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 60.已依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，並已取得臺北市政府消防局會辦協審書面意見表，發文文號：112A1-194，一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。二、建築物竣工後，救災活動空間範圍須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件十四 價金信託證明影本



價金信託契約書

恆合建設股份有限公司 (以下稱「甲方」)
立契約書人：中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「乙方」)
備載建築經理股份有限公司 (以下稱「丙方」)

緣甲方及合建地主為進行本開發案之不動產開發，前已與乙方簽署土地信託契約書將本開發案之土地信託予乙方(以下稱「土地信託」)。今茲因甲方向融資銀行申請融資，並與本開發案之承購戶簽訂預售買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案與建案專款專用，甲方將與建案專款予乙方，並由丙方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由乙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付，甲、乙、丙三方合意訂定信託條款如後，以資共同遵守。

第一條 定義

除本契約另有約定外，本契約使用之名詞定義如下：

- 一、本開發案：指甲方擬於台北市中山區中山段四小段2、3、4、5地號等四筆土地上興建建築物之土地開發案。
- 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙方簽署之土地信託契約書。
- 三、營業日：指中華民國之銀行依法令均對營業之日。
- 四、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
- 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公(經)理費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
- 六、信託專戶：指乙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
- 七、A 信託專戶：指乙方為管理承購戶預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之價金，所開立之信託專戶。
- 八、B 信託專戶：指乙方為管理甲方就本開發案興建目的所申貸之建築融資款項及自籌款，所開立之信託專戶。
- 九、甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知乙方之自有帳戶。
- 十、預售買賣契約：指甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂

第 3 頁

- (四) 信託存續期間內，甲方若發生繼承之情形，其繼承人必須無條件同意繼承本契約之權利義務並遵守本契約之約定。
- 三、 甲方同意其若有不符前項任一聲明及保證之事實者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致乙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 信託財產包括：
- 一、 甲方就本開發案所申請之銀行融資款項。
 - 二、 甲方之自籌款。
 - 三、 承購戶依預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之預售買賣價金，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。
 - 四、 其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由乙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間自本契約簽訂日起至本契約依第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理之運用方法

- 一、 甲方茲同意乙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱，開立一計息銀行存款帳戶存放信託財產，除由本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。
- 二、 資金之流入：
 - (一) 甲方應自行責成承購戶將承購戶各期應繳付價金存入 A 信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方遲遲於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負責任管理之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年 6 月 30 日及 12 月 31 日逐筆結算造冊，並於次月一前提供予乙方核對。除甲方已預先提存同等金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，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，依資金流出之約定辦理相關價金退還。
 - (二) 甲方應責成融資銀行按附件三工程款付款證明表(附表)將各期融資款項存入 B 信託專戶。

第 3 頁

之房地買賣契約。

- 十一、 融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
- 十二、 興建資金：指銀行融資款項、甲方自有資金及個別承購戶所繳價金(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)。
- 十三、 專款專用：
 - (一) 專款專用係指與建案交付信託後，除支付本信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。惟個別承購戶所繳價金僅限用於支付本開發案代辦之行銷費用。
 - (二) 專款專用之範圍，並包括購買本開發案土地款及支付本開發案之貸款本息，但不包括本開發案之合建保證金、工程預付款以及主管機關就本開發案違反行政法上之義務所處置之行政罰。惟就購買本開發案土地款及本開發案之貸款本息，應於本開發案建物主要構造完成，且依本契約第六條之約定，經丙方查核確認該項支款後，信託財產之剩餘款項而足以支付本開發案預估之興建費用者，始得以信託財產支付。

第二條 信託目的

為確保本開發案與建案專款於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將資金信託交付予乙方，由乙方依本契約之約定撥付資金。

第三條 信託當事人

- 一、 甲方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，乙方為本契約之受託人，丙方為本契約之關係人。甲方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。
- 二、 甲方不可撤銷地聲明及保證：
 - (一) 其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利負擔存在於信託財產上。
 - (二) 非經乙方之事前書面同意，其不得變更受益人，亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。
 - (三) 其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。

第 2 頁

- (三) 甲方應將自籌款項匯入 B 信託專戶。

三、 資金之流出：

(一) 信託專戶資金之運用：

1. 甲方同意並授權丙方於完成工程查核(及)或財務稽核，並經融資銀行書面同意後，由丙方指示乙方將 A、B 信託專戶內之資金，依指定金額撥入甲方指定之自有帳戶或甲方交易相對人之帳戶。
2. A 信託專戶資金僅限用於支付本開發案代辦之行銷費用。
3. 於乙方確認本開發案已完成建物所有權第一次登記後，如融資銀行餘額未清償，信託專戶內資金，係由甲方指示乙方，並經融資銀行同意後撥付。

(二) 下列原因發生時，甲方同意並授權丙方於完成由甲方提供之相關證明文件查核後，指示乙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入指定之帳戶。

1. 甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記錄)。
 2. 承購戶如有更換購買標的，導致甲方須退還價差之情形，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。
 3. 甲方如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書，並由甲方提供價金撥入信託專戶聲明書及相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將甲方撥入之價金撥付至甲方之自有帳戶。
 4. 承購戶如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書、承購戶提供價金撥入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丙方，經丙方查核無誤後，指示乙方將承購戶撥入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丙方指示乙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶撥入價金之付款記錄)。
- (三) 如承購戶以書面通知乙方其與甲方就預售買賣契約發生買賣糾紛時，乙方應將該承購戶之書面通知轉知甲方，並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留等所有該承購戶存入信託專戶之累計價金總金額

第 4 頁

(以下稱「保留爭議款項」，保留爭議款項之計算以乙方帳載額為準；如保留爭議款項超過乙方信託專戶帳上餘額，則僅先保留帳載餘額，後續如有款項存入，再陸續保留至保留爭議款項，該保留爭議款項不得動用。乙方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲方，包括：

1. 僅於信託存續期間保留於信託專戶。
2. 於執行保留後承購戶仍繼續存入資金至信託專戶，則得依信託專戶帳務資訊，列入保留爭議款項。
3. 承購戶就買賣糾紛之履約，因購買賣契的處理，不因爭議款項保留而受影響。
4. 如承購戶及甲方雙方合意買賣糾紛已解決，經以書面通知乙方，始解除不得動用限制。
5. 如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決，將依信託契約的結算信託專戶並返還餘額予甲方。
6. 如甲方無法依約定完工或交屋時，將依第十四條約定辦理，即乙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，將通知承購戶；如有剩餘信託財產可供分配，將通知承購戶經確認身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

四、前項各款所定有關資金流出之情形，乙方應依本契約之約定及丙方之書面指示辦理，相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍，乙方就甲方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實質認定之責任，如甲方提供之相關證明文件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。

五、本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且乙方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用，甲方不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。

六、信託存續期間，甲方應就下列事項，每年提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取承購戶所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

第七條 受託人之責任

第 5 頁

一、 乙方處理信託事務應依信託法、信託業法及有關法令規定，負善良管理人之責任及忠實義務。

二、 建立帳冊及財產目錄

(一) 乙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得混用。

(二) 乙方應製作下列信託財產報告提供予甲方：

1. 信託時之資產負債報告書及損益報告書。
2. 信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。
3. 結算時之資產負債報告書及損益報告書。

三、 其他為信託目的之完成，乙方認為必要之管理事宜。

四、 乙方應取得甲方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善惡依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

五、 信託存續期間，乙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得選委任第三人處理之，且乙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。

六、 乙方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限內負履行及清償責任。

七、 風險預告條款：甲方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非乙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失等，均由甲方自行負擔，乙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

一、 信託報酬由甲、乙方以他的另訂之。

二、 甲方終止本契約或因可歸責於甲方之事由致乙方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付乙方信託報酬之全部。

三、 本信託報酬無論係基於任何原因而終止或消滅時，乙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以何理由向乙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、 信託關係消滅時，除乙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處

第 6 頁

理外，乙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，撥入甲方自有帳戶辦理信託財產(如有)運送。

二、結算書及報告書之承認，如甲方經乙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。

三、若信託財產專戶之金錢不足以清償乙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲方應於接獲乙方書面通知後三日內向乙方清償前述債務金額，否則乙方得以部分或全部信託財產充應。

四、信託關係消滅時，乙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條

信託契約之終止或消滅事由
本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：
一、信託目的已完成。
二、信託目的不能完成(包括但不限於甲方因解散、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，故客觀上無法依約定完工或交屋之情形)。
三、本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服而持續一個月以上。惟須滿足以下條件之一始生終止效力：
(一)甲方已向乙方提出其對承購戶提供其他替代之擔保機制之證明。
(二)本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾繼續履行至本契約存續期間屆滿者。
前述所稱甲方已向乙方提出其對承購戶提供其他替代之擔保機制之證明，及所稱新受託人承諾繼續履行本契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分。
四、乙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條

受託人之免責與求償權
一、甲方充分了解並同意，乙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於乙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，乙方不負損害賠償或回復原狀之責。
二、非經甲方以書面通知且經乙方明示同意者外，乙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但乙方認為有必要時，得以乙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解(處)或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用及和解費用)及負擔之任何債務，除係因乙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲方負完全之清償責任。

第十三條

特約事項
一、除有另行的約定外(格式如附件一)，甲、丙方同意以其簽署本契約所用之印章樣式(無須蓋章)為本契約之印鑄式樣，做為本契約的簽後往來及執行本契約之依據(包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書)。印鑄式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知乙方，辦理變更事宜。
二、甲方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之監督與控制措施：
(一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管；甲方應提供契約的編號簿冊及載明買賣資料子乙，乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
(二)甲方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買賣之各項條件。
三、資料之提供
(一)甲方應提供相關資料俾利乙方辦理本契約相關事項，並應配合乙方需要隨時為資料補充修正。
(二)乙方處理信託事務之相關資料，應於甲方請求時，提供相關資料予該方。
(三)甲方應依本契約之約定將有關條文經乙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案與各承購戶簽署之預售屋買賣契約的書本予乙方留存備查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。
(四)甲方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約的影本予乙方及丙方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約的影本或其他轉讓文件之影本予乙方及丙方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理信託之目的同意書及丙方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。
四、甲方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯誤情事(包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯誤)，致影響信託目的之達成或本契約之相關事項之履行者，甲方應自負責任，如因此致乙方受有損害，甲方應負損害賠償責任。
五、契約之變更
(一)本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約之正文為準。本契約所載內容得經本契約的當事人之合意以

書面增修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約的相同。
(二)如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約的內容之變更者，乙方應以書面通知甲方共同同意。如甲方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約的內容之變更；惟如甲方於上述期限內表示異議者，除本契約的當事人另有協議外，乙方得以書面通知甲方後立即終止本契約。
六、乙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用與本契約之相關資料。乙方對於甲方就本契約所涉之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予乙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲方事前書面同意，乙方對本信託關係之資料應予保密；乙方對於本契約的相關事項及內容不得揭露與本契約的無關之第三人，但如乙方之員工係自與執行本契約的無關之第三人處知悉本契約的相關資訊，且其揭露非因乙方之故意或過失所致者，乙方無庸負擔任何責任。
七、本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。
八、發生甲方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受託人會議時，其受託人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項如附件二，其效力及於承購戶。
九、信託專戶服務中約定
(一)委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲此同意申請本開發案信託專戶所屬之各項服務(包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務)，並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權委託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他法令命令規定之信託專戶名稱)之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。
(二)委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意若信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務。各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條

甲方無法依約定完工或交屋之受託人應歸屬於承購戶
信託契約因第十一條第二項事由而終止時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳價金信託之受益權應即歸屬於承購戶。甲方同

意並授權乙方依本條之約定方式辦理受益權分配：

一、乙方應認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之必要費用後，如已剩餘款項可供承購戶分配，乙方應即通知承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
二、經依前款扣除必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應依甲方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於乙方所定期限內提出預售屋買賣契約之本及繳款憑證等證明文件，由乙方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
三、前項所稱應分配比例，係按各承購戶所支付信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付信託之價金總額比例計算；乙方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶。乙方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條

預售屋買賣契約的應特別約定事項
甲方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲方而非承購戶，甲方並不得使承購戶誤認乙方為承購戶受託管理信託財產。甲方並應於預售屋買賣契約的中明確約定或說明下列條款或相關內容：
一、本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責操作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託人為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金退還保證」等之功能，買方知悉本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終之責任。
二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約的書影本或證明文件予買方。
三、本預售屋建築之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建築案是否有約定提供建築協助或未完工程續建承諾，若有，並應明確載明未來續建協助建築之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶外，賣方並應匯於收收收單價金之統一發票日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與買方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關手續應由買賣

- 方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受讓之依據。
- 五、如賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託專有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用後所餘款項。受託人辦理信託財產結算，如經受託人知悉賣方之受益權有違賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、為辦理不動產開發信託及配合受託機構(中國信託商業銀行)對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- (一)由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構(中國信託商業銀行)及鴻觀建築經理股份有限公司蒐集、處理(含電腦處理)及利用。
- (二)由賣方全權代理買方向受託機構(中國信託商業銀行)為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/ta/index.jsp>查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
- (三)各該買方組成開戶或為受託機構(中國信託商業銀行)「法人信託網-預售屋價金信託查詢專區」之會員，得查詢該買方有關之價金信託入金明細資料，惟受託機構(中國信託商業銀行)保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受讓權人會議時，其受讓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事項，且應的明其效力及於買方。

第十六條 稅賦

- 一、本信託產生之所有稅賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦)，應依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲

方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。

- 二、乙方可會提供買方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定(包括但不限於自益/他益、移轉價值、稅率等)，可能與乙方之解釋或建議不同。因此，買方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行判斷本信託是否符合買方之需求，乙方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

- 一、本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，買方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經過常之郵遞期間即視為已送達。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法，對於本契約之履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。
- 三、就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約的當事人均同意誠實信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約的當事人均同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊犯罪

- 防制洗錢及打擊犯罪之目的，得依「洗錢防制法」、「防制洗錢法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行及其他金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊犯罪內部控制與稽核制度實施辦法」及「信託業防制洗錢及打擊犯罪注意事項範本」之規定，進行以下措施，乙方依本條辦理若致買方發生損害或承受不利影響者，均由買方自行承擔，乙方不負損害賠償責任。
- 一、乙方於發現買方或其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之個人、交易有關對象，以下稱關聯人)為受經濟制裁、防制洗錢法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體之時，得進行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知買方及/或其關聯人；乙方並得終止本契約下之各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知買方。
- 二、乙方於定期或不定期審查買方及其關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求買方於接獲乙方通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含買方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制

權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，買方逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係，或終止本契約下之各項服務約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約份數

本契約正本壹式多份，副本壹份，由甲、乙、丙方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

附件

- 附件一 印鑑約定書/授權書
附件二 受益權人會議規則
附件三 工程款付款階段說明表(總表)

-本頁以下空白-

個人資料保護說明

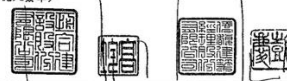
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸(包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人)。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製成複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明警告知確認

委託人茲聲明及確認下列事項：

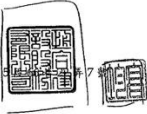
為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，其實業經受託人職員之瞭解，瞭解本信託契約書細體標示部分，係屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其實業經七日合理審閱期間之詳閱、瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之約束，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽署)



立契約書人

甲 方：恆合建設股份有限公司
 代表人：高均
 統一編號：27729361
 地址：臺北市松山區南京東路
 電話：02-2910-8718
 傳真：02-2910-8739



乙 方：中國信託
 代表人：楊銘祥
 統一編號：03077208
 地址：臺北市南
 電話：(02)3327-
 傳真：(02)2653-4

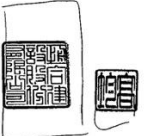
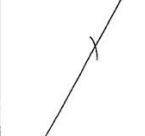


丙 方：僑發建築經理股份有限公司
 代表人：彭慶
 統一編號：22959201
 地址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之
 聯絡人：顏伯翰
 電話：02-2627-1926
 傳真：02-2659-5711



附件一 印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人，並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人)，並作為本契約相關資料往來之依據。

甲方茲同意下列印鑑以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效 更換註銷/ 日期
(-) 簽章樣本  可非經大小	(二) 簽章樣本 	經辦 主管

112.6.02

中華民國 年 月 日

於信託存續期間中，因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，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。如依信託契約約定，有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情形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形時，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所定之受益人，即信託財產受益權歸屬買方之情形發生時，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，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 依信託契約之約定，建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，受託人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（當面或親自出席方式）。
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。

已依規定出席受益權人會議：
(一) 受益權人未簽名或蓋章。
(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
(三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：
(一) 於同一議題所表決之事項欄均未打“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) 表決票塗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，供全部記錄完成後，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，受益權人會議若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，並由召集人於會後二十日內，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

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，於其上簽章或簽名，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簽章或簽名，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實方身分者，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信託契約之受益權比例定之。

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，以最先送達者為準。
三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為為

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。

附件三 工程款付款階段明細表 (總表)

工程款付款階段明細表 (總表)			
編號	工程項目	合約總額	小計
1	信託契約完成	394,176,790	4%
2	建築執照申請	394,176,790	4%
3	舊屋拆除完成	394,176,790	2%
4	申報開工	394,176,790	3%
5	連續壁施作完成	394,176,790	5%
6	土方開挖完成	394,176,790	5%
7	地下四層施作完成	394,176,790	4%
8	地下三層施作完成	394,176,790	4%
9	地下二層施作完成	394,176,790	4%
10	地下一層施作完成	394,176,790	4%
11	地上二層施作完成	394,176,790	3%
12	地上三層施作完成	394,176,790	3%
13	地上四層施作完成	394,176,790	3%
14	地上五層施作完成	394,176,790	3%
15	地上六層施作完成	394,176,790	3%
16	地上七層施作完成	394,176,790	3%
17	地上八層施作完成	394,176,790	3%
18	地上九層施作完成	394,176,790	3%
19	內部隔間完成	394,176,790	6%
20	內部磁磚完成	394,176,790	5%
21	魔術拆除完成	394,176,790	8%
22	申請使用執照	394,176,790	4%
23	使用執照取得	394,176,790	4%
24	房地權狀取得	394,176,790	5%
25	交屋	394,176,790	5%
	小計		100%

價金信託契約書

新霖建設開發有限公司 (以下稱「甲方」)
 恆合建設股份有限公司 (以下稱「乙方」)
 中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「丙方」)
 備載建築經理股份有限公司 (以下稱「丁方」)

緣甲、乙、丙、丁四方為進行本開發案之不動產開發，前已與丙方簽署土地信託契約書將本開發案之土地信託予丙方(以下稱「土地信託」)，且乙、丙方已與丙方簽署金錢信託契約書將興建資金信託予丙方。今茲因甲、丙方與本開發案之承購戶簽訂預售買賣契約並預先收受定金，為確保本開發案興建資金專款專用，甲、丙方將預售買賣資金信託予丙方，並由丁方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由丙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付價金，甲、乙、丙、丁四方合意訂定信託條款如後，以資共同遵守。

- 第一條 定義
- 除本契約另有約定外，本契約之使用之名詞定義如下：
- 一、本開發案：指甲、乙、丙、丁四方與合建地主擬於台北市中山區中山段四小段2、3、4、5地號等四筆土地上興建建築物之土地開發案。
 - 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙、丙、丁四方簽署之土地信託契約書。
 - 三、營業日：指中華民國之銀行依法令對於營業之日。
 - 四、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
 - 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
 - 六、信託專戶：指丙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
 - 七、A 信託專戶：指丙方為管理承購戶依預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之價金，所開立之信託專戶。
 - 八、甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知丙方之自有帳戶。
 - 九、預售買賣契約：指甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂之

房地買賣契約。

- 十、 融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
- 十一、 興建資金：指個別承購戶所繳價金(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)。
- 十二、 專款專用：興建資金交付信託後，除交付信託契約約定有關本開發案代辦之行銷費用，不得供作其他用途。

第二條 信託目的

為確保本開發案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將資金信託交付予丙方，由丙方依本契約之約定撥付價金。

第三條 信託當事人

- 一、 甲方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，丙方為本契約之受託人，乙、丁方為本契約之關係人。甲方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。
- 二、 甲方不可撤銷地聲明及保證：
 - (一) 其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於信託財產上。
 - (二) 非經丙方之事先書面同意，其不得變更受益人，亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。
 - (三) 其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴訟為目的。
 - (四) 信託存續期間內，甲方若發生繼承或繼承之情形，其繼承人或繼承人必須無條件同意繼承本契約之權利義務並遵守本契約之約定。
- 三、 甲方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情形者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明或保證而受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

信託財產包括：

- 一、 承購戶依預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之預售買賣資金，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、 其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由丙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約的存續期間自本契約的簽訂日起至本契約的第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理運用方法

- 一、 甲方茲同意丙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱，開立一計息銀行存款帳戶存放信託財產，除由丙方依本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。
- 二、 資金之流入：

甲方應自行責成承購戶將承購戶各期應繳價金存入信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(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，丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負責任管理及催討之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年6月30日及12月31日逐筆結算造冊，並於次月同日期前提供予丙方核對。除甲方已預先提存同等金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，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，依資金流出之約定辦理相關資金返還。
- 三、 資金之流出：
 - (一) 信託專戶資金之運用：
 1. 甲方同意並授權丁方於完成工程查核(及)或財務稽核後，由丁方指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額匯入甲方指定之自有帳戶或交易相對人之帳戶。
 2. 於丙方確認為本開發案已完成建物所有權第一次登記後，信託專戶內資金之撥付，由乙、丙方指示丙方辦理。惟如就本開發案乙、丙方於融資銀行尚有餘額未清償時，上述指示另應經融資銀行同意後始得撥付。
 3. 信託專戶資金僅限用於支付本開發案代辦之行銷費用。
 - (二) 下列原因發生時，甲方同意並授權丁方於完成由甲、乙、丙方提供之相關證明文件查核後，指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額匯入指定之帳戶。
 1. 甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記

錄)。

2. 承購戶如有更換購買標的，導致甲方面須退還價金之情形，應由甲方向出其中請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲、乙、丙方之自有帳戶，則甲、乙、丙方須出具已退還承購戶價金之付款記錄)。

3. 甲、乙、丙方如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲、乙、丙方出具申請書，並由甲、乙、丙方提供價金撥入信託專戶聲明書及相關證明文件予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將甲、乙、丙方之自有帳戶。

4. 承購戶如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲、乙、丙方出具申請書、承購戶提供價金撥入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將承購戶撥入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲、乙、丙方之自有帳戶，則甲、乙、丙方須出具已退還承購戶價金之付款記錄)。

(三) 如承購戶以書面通知丙方與甲、乙、丙方就預售買賣契約之發生買賣糾紛時，丙方應將該承購戶之書面通知轉知甲、乙、丙方，並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留所有該承購戶存入信託專戶之累計價金總金額(以下稱「保留爭議款項」)，保留爭議款項之計算以丙方帳載額為準；如保留爭議款項數額超過丙方信託專戶帳上餘額，則僅先保留帳載數額，後續如有款項存入，再陸續保留至保留爭議款項，該保留爭議款項不得動用。丙、丁方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲、乙、丙方，包括：

1. 僅於信託存續期間保留於信託專戶。
2. 於執行保留後承購戶仍繼續存入價金至信託專戶，則得依信託專戶帳務資訊，列入保留爭議款項。
3. 承購戶就買賣糾紛之處理，因爭議款項保留而受影響。
4. 如承購戶及甲、乙、丙方合意買賣糾紛已解決，經以書面通知丙方，始解除不得動用限制。
5. 如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決，將依信託契約約定將信託專戶並返還給承購戶甲、乙、丙方。
6. 如甲、乙、丙方無法依約定完成交易時，將依第十四條約定辦理，即丙方應將信託專戶內之信託財產金額，於依信託契約約定專款專用後之餘額信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，將通知承購戶；如有剩餘款項可供分配，將通知承購戶經確認身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並依信託之價金占全體承購戶所支付並依信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

第 4 頁

七、 風險預告條款：甲、乙、丙方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失等，均由甲、乙、丙方自行負擔，丙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

- 一、 信託報酬由乙、丙方以他的另訂之。
- 二、 甲、乙、丙方終止本契約或因可歸責於甲、乙、丙方不能為信託相關事務之處理者，甲、乙、丙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。
- 三、 本信託關係無論基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙、丙方不得以何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、 信託關係消滅時，除丙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，丙方應將信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲、乙、丙方承認後，撥入甲、乙、丙方自有帳戶辦理信託財產(如有)返還。
- 二、 結算書及報告書之承認，如甲、乙、丙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。
- 三、 若信託財產專戶之金錢不足以清償丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲、乙、丙方應於接獲丙方書面通知後三日內向丙方清償前述債務餘額，否則丙方得以部分或全部信託財產充實。
- 四、 信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- 一、 信託目的已完成。
- 二、 信託目的不能完成(包括但不限於乙、丙方解散、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成或交易之情形)。
- 三、 本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難

第 6 頁

輸信託財產可供分配，將通知承購戶經確認身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並依信託之價金占全體承購戶所支付並依信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

- 四、 前項各款所定有關資金流出之情形，丙方應依本契約之約定及丁方之書面指示辦理，相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍，丙方就甲、乙、丙方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實質認定之責任，如甲、乙、丙方提供之相關證明文件有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲、乙、丙方應負一切法律上責任。
- 五、 本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且丙方依本契約約定對信託財產所為之處分管理、運用，甲、乙、丙方不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。
- 六、 信託存續期間，甲、乙、丙方應就下列事項，每年提供總丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告：
 - (一) 甲、乙、丙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲、乙、丙方告知丙方已收取承購戶所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

第七條 受託人之責任

- 一、 丙方處理信託事務應依信託法、信託業法及有關法令規定，負善良管理人之責任及忠實義務。
- 二、 建立帳冊及財產目錄
 - (一) 丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得混用。
 - (二) 丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙、丙方：
 1. 信託時之資產負債報告書及損益報告書。
 2. 信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。
 3. 結算時之資產負債報告書及損益報告書。
- 三、 其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。
- 四、 丙方應取得甲、乙、丙方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意指導專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。
- 五、 信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。
- 六、 丙方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限內負履行及清償責任。

第 5 頁

無法克服而持續一個月以上，且符合以下條件之一時，始得提前終止：
(一) 甲、乙、丙方已向丙方提出其對承購戶提供其他替代之保證機制之證明。
(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接履行至本契約存續期間屆滿者。

前述所稱甲、乙、丙方已向丙方提出其對承購戶提供其他替代之保證機制之證明，及所稱新受託人承諾接履行本契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本契約與後續信託或履約之保證機制之調整與責任劃分。

- 四、 丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與未備權

- 一、 甲、乙、丙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負擔賠償或回復原狀之責。
- 二、 非經甲、乙、丙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務，但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、 本信託如因涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解(處)或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用(包括但不限於律師、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用及和解費用)及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙、丙方完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、 除有另行約定(格式如附件一)，甲、乙、丙、丁方同意以其簽署本契約之所用印之印章樣式(無須簽字)為本契約之印信樣式，做為本契約的簽後往來及執行本契約之依據(包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書)。印信樣式如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。
- 二、 甲、乙、丙方對於預售買賣契約及買賣交易，應有適當之監督與防範措施：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙、丙方自行登錄及控管；甲、乙、丙方應提供契約編號簿及載明買賣資料予丙方，丙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二) 甲、乙、丙方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買賣之各項條件。
- 三、 資料之提供

第 7 頁

- (一) 甲、乙應提供相關資料俾利兩方辦理本契約之相關事項，並應配合兩方需要時為資料補充或修正。
- (二) 兩方處理信託事務之相關資料，應於甲、乙請求時，提供相關資料予該方。
- (三) 甲、乙應依本契約之約定將有關條文經兩方審閱後載入預售買賣契約，並應提供就本開發案與各承購戶簽署之預售買賣契約之書本予兩方留存備查，該書本如有變更，並應再提供變更後之版本。
- (四) 甲、乙應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售買賣契約之影本予兩方及丁方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲、乙應提供受讓預售房地之新承購戶之預售買賣契約之影本或其他轉讓文件之影本予兩方及丁方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理信託之目的同意兩方及丁方蒐集、處理及利用之書面，信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。
- 四、 甲、乙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯誤情事（包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯誤），致影響信託目的達成或本契約之履行者，甲、乙方應自負責任，如因此致兩方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任，契約之變更
- (一) 本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約之正文為準。本契約所載內容得經本契約之當事人之合意以書面增補修訂，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。
- (二) 如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，兩方應以書面通知甲、乙方共同為之。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲、乙方於上述期限內表示異議者，除本契約之當事人另有協議外，兩方得以書面通知甲、乙方後立即終止本契約。
- 五、 兩方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲、乙方有關本契約之相關資料。兩方對於甲、乙方就本契約所涉之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或指示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予兩方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲、乙方事前書面同意，兩方對本信託關係之資料應予保密，兩方對於本契約之相關事項及內容不得揭露與本契約無關之第三人，但如兩方之員工依其執行本契約之職務而處知本契約之相關資料，且其揭露非因兩方之故意或過失所致者，兩方無須負擔任何責任。
- 六、 本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險係由主管機關之規

第 8 頁

務授權之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲、乙方而非承購戶，甲、乙方並不得使承購戶誤認兩方係為承購戶受託管理信託財產。甲、乙方並應於預售買賣契約中明確約定或敘明下列條款或相關內容：

- 一、 本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保預售資金之專款專用，本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金退還保證」等之功能，買方如就本預售買賣有任何爭議，均應依預售買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負責終極之責任。
- 二、 買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、 本預售屋建築之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建築是否有約定提供建築協助或未完工程建築承諾，若有，並應明確載明未來建築協助建築之起造人、建物、土地受託機構及承諾協助建築機構之名稱及連絡方式。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶外，賣方還應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，也未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受受益權之依據。
- 五、 如賣方無法依約定完工或交屋（包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法興建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託專戶之受受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約之專款專用後所剩餘項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第 10 頁

定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。

七、 發生甲、乙方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受受益人會議時，其受受益人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項如附件二，其效力及於承購戶。

八、 信託專戶服務之約定

- (一) 委託人為本開發案之信託業務及作業需要，並此同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務（包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知（MMAS）、網路銀行查詢等服務），並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」（或其他合法法令規定之信託專戶名稱）之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。
- (二) 委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務。各項相關服務內容，受託人係依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條 賣方無法依約定完工或交屋之受受益權歸屬於承購戶

信託契約因第十一條第二項事由而終止時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳價金信託之受受益權應即歸屬於承購戶。甲方同意並授權兩方依本條之約定方式辦理受受益分配：

- 一、 兩方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，兩方應即就甲、乙方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 二、 經依前款扣除必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，兩方應依甲、乙方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於兩方所定期限內提出預售買賣契約之正本及繳款憑證等證明文件，由兩方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
- 三、 前項所稱應分配比例，係按各承購戶所支付信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付信託之價金總額比例計算；兩方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，買方認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條 預售買賣契約之應特別約定事項

甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業

第 9 頁

七、 為辦理不動產開發信託及配合受託機構（中國信託商業銀行）對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：

- (一) 由賣方將本預售買賣契約與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構（中國信託商業銀行）及後續建築經理股份有限公司蒐集、處理（含電腦處理）及利用。
- (二) 由賣方全權代理買方向受託機構（中國信託商業銀行）為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/tw/index.jsp>查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
- (三) 各該買方經完成開戶或為受託機構（中國信託商業銀行）「法人信託網-預售屋價金信託查詢專區」之會員，得查詢該買方有關之價金信託入金明細資料，惟受託機構（中國信託商業銀行）保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受受益人會議時，其受受益人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項，且應向其效力及於買方。

第十六條 稅賦

- 一、 本信託產生之所有稅賦（包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦），應依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲、乙方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。
- 二、 兩方可能會提供甲、乙方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定（包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等），可能與兩方之解釋或建議不同。因此，甲、乙方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行斟酌本信託是否符合甲、乙方之需求。兩方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

- 一、 本契約之當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，甲、乙方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。
- 二、 本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約之履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。

第 11 頁

三、就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約當事人均同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊資恐

甲、乙方向意兩方為防制洗錢及打擊資恐之目的，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」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行以下措施，兩方依本條辦理若致甲、乙方向發生損害或承受不利影響，均由甲、乙方自行承擔，兩方不負擔客賠償責任。

一、兩方於發現甲、乙方及/或其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易有關對象，以下稱關聯人)為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得進行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲、乙方及/或其關聯人；兩方並得終止本契約下之各項約定條款，惟兩方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知甲、乙方。

二、兩方於定期或不定期審查甲、乙方及其關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求甲、乙方於接獲兩方通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含甲、乙方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲、乙方逾期仍不履行者，兩方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項服務約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約的份數

本契約正本壹式肆份，副本壹份，由甲、乙、丙、丁方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

附 件

- 附件一 印鑑約定書/授權書
- 附件二 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

個人資料保護說明

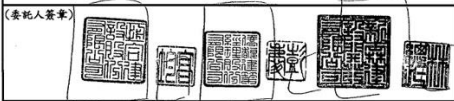
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸(包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人)。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料，但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明警告知確認欄

委託人茲聲明及確認下列事項：

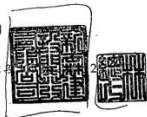
為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，共業經受託人職員之解說，瞭解本信託契約書整體標示部分，僅屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其業經七日合理審閱期間之詳閱，瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之拘束後，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽章)

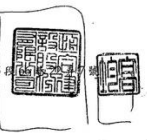


立契約書人

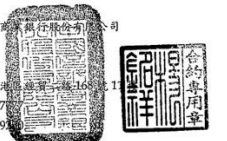
甲 方：新霖建設開發有限公司
統一編號：27770023
地 址：臺北市信義區基隆路2
聯絡人：林德仁
電 話：02-7718-2899



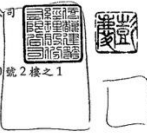
乙 方：恆合建設股份有限公司
代表人：高均
統一編號：27729361
地 址：臺北市松山區南京東路5
聯絡人：高均
電 話：02-2910-8718
傳 真：02-2910-8739



丙 方：中國信託商業銀行
代表人：楊銘祥
統一編號：03077208
地 址：臺北市南港區忠孝東路16
電 話：(02)3327-7
傳 真：(02)2653-9



丁 方：僑龍建築經理股份有限公司
代表人：彭慶
統一編號：22959201
地 址：臺北市內湖區港墘路200號2樓之1
聯絡人：顏伯翰
電 話：02-2627-1926
傳 真：02-2659-5711



112. 6. 08

中 華 民 國 年 月 日

附件一 印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人，並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人)，並作為本契約相關資料往來之依據。

乙方茲同意下列印鑑以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效
(一) 簽章樣本	(二) 簽章樣本	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，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。如依信託契約約定，有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中說「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

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

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約所定之受益人，即信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，繼承受益權歸屬轉之預售買方，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 依信託契約之約定，建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，受託人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，通知受託人、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。

第 16 頁

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。但聲明撤銷前委託書者，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、買賣契約之證明、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之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為有效：

第 17 頁

- 已依規定出席受益權人會議：
- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
 - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票法表示圖中，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“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) 表決票塗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。

價金信託契約書

永富遠建設有限公司 (以下合稱「甲方」)
恆合建設股份有限公司 (以下稱「乙方」)
中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「丙方」)
僑建建築經理股份有限公司 (以下稱「丁方」)

緣甲、乙雙方為進行本開發案之不動產開發，前已與丙方簽署土地信託契約書將本開發案之土地信託予丙方(以下稱「土地信託」)，且乙、丙方已另與丙方簽署金錢信託契約書將興建資金信託予丙方。今因甲、乙雙方與丙方簽署之承購戶簽訂預售買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案興建資金專款專用，甲、乙雙方將預售買賣價金信託予丙方，並由丁方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由丙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付價金，甲、乙、丙、丁四方合意訂定信託條款如後，以資共同遵守。

第一條 定義

除本契約另有約定外，本契約之使用之名稱定義如下：

- 一、本開發案：指甲、乙雙方合建地主擬於台北市中山區中山段四小段2、3、4、5地號等四筆土地上興建建築物之土地開發案。
- 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙、丙方簽署之土地信託契約書。
- 三、營業日：指中華民國之銀行依法令對於營業之日。
- 四、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約之信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
- 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約之信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公認經費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
- 六、信託專戶：指丙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
- 七、A 信託專戶：指丙方為管理承購戶預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之價金，所開立之信託專戶。
- 八、甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知丙方之自有帳戶。
- 九、預售買賣契約：指甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂之

第 1 頁

房地買賣契約。

- 十、融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
- 十一、興建資金：指個別承購戶所繳價金(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)。
- 十二、專款專用：指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關本開發案代辦之行銷費用，不得供作其他用途。

第二條 信託目的

為確保本開發案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將資金信託交付予丙方，由丙方依本契約之約定撥付資金。

第三條 信託當事人

- 一、甲方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，丙方為本契約之受託人，乙、丁方為本契約之關係人。甲方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。
- 二、甲方不可撤銷地聲明及保證：
 - (一)其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於信託財產上。
 - (二)非經丙方之事前書面同意，其不得變更受益人，亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。
 - (三)其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。
 - (四)信託存續期間內，甲方若發生繼承或繼承受之事務，其繼承人或繼承人必須無條件同意繼承受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。
- 三、甲方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

信託財產包括：

- 一、承購戶預售買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之預售買賣價金，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。

第 2 頁

- 二、其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由丙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽訂日起至本契約第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理及運用方法

- 一、甲、乙雙方同意將其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱，開立一針戶銀行存款帳戶存放信託財產，除由丙方依本契約之約定管理處分外，不得作為其他用途。
- 二、資金之流入：

甲方應自行買成承購戶將承購戶各期應繳價金存入信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(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，丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負責任管理及催討之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年6月30日及12月31日逐筆結算造冊，並於次月一前提供予丙方核對。除甲方已預先提存同等之金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，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，依資金流出之約定辦理相關價金返還。

三、資金之流出：

(一)信託專戶資金之運用：

1. 甲方同意並授權丁方於完成工程查核(及)或財務稽核後，由丁方指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入甲方指定之自有帳戶或交易相對人之帳戶。
2. 於丙方確證本開發案已完成建物所有權第一次登記後，信託專戶內資金之撥付，由乙、丙方指示丙方辦理。惟如就本開發案乙、丙方與融資銀行尚有餘額未清償時，上述指示另應經融資銀行同意後始得撥付。
3. 信託專戶資金僅限用於支付本開發案代辦之行銷費用。

(二)下列原因發生時，甲方同意並授權丁方於完成由甲、乙、丙方提供之相關證明文件查核後，指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入指定之帳戶。

1. 甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺對面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記

錄)。

2. 承購戶如有更換購買標的，導致甲方須退還價金之情形，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺對面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。
3. 甲方如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書，並由甲方提供價金撥入信託專戶聲明書及相關證明文件予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將價金撥入之價金撥付至甲方之自有帳戶。
4. 承購戶如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書、承購戶提供價金撥入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺對面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將承購戶撥入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶撥入價金之付款記錄)。
- (三)如承購戶以書面通知丙方其與甲、乙、丙方就預售買賣契約發生買賣糾紛時，丙方應將該承購戶之書面通知轉知甲、乙、丙方，並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留等所有該承購戶存入信託專戶之累計價金總金額(以下稱「保留爭議款項」)保留爭議款項之計算以丙方帳載額為準；如保留爭議款項超過丙方信託專戶帳上餘額，則僅先保留帳載餘額，後續如有款項存入，再陸續保留至保留爭議款項，該保留爭議款項不得動用，丙方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲、乙、丙方，包括：
 1. 僅於信託存續期間保留於信託專戶。
 2. 於執行保留後承購戶仍繼續存入價金至信託專戶，則得依信託專戶帳務資訊，列入保留爭議款項。
 3. 承購戶就買賣糾紛之處理，不因爭議款項保留而受影響。
 4. 如承購戶及甲、乙、丙方雙方合意買賣糾紛已解決，經以書面通知丙方，始解除不得動用限制。
 5. 如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決，將依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，將通知承購戶；如尚有剩

第 3 頁

第 4 頁

餘信託財產可供分配，將通知承購戶總額身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

- 四、前項各款所定有關資金流出之情形，兩方係依本契約之約定及丁方之書面指示辦理，相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍，兩方就甲方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實認定之責任，如甲方提供之相關證明文件有虛偽不實或隱匿之情事，致兩方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 五、本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且兩方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用，甲方不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。
- 六、信託存續期間，甲方應就下列事項，每年提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知兩方已收取承購戶所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

第七條 受託人之責任

- 一、兩方處理信託事務應依信託法、信託業法及有關法令規定，負善良管理人之責任及忠實義務。
- 二、建立帳冊及財產目錄
 - (一) 兩方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得混用。
 - (二) 兩方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：
 1. 信託時之資產負債報告書及損益報告書。
 2. 信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。
 3. 結算時之資產負債報告書及損益報告書。
- 三、其他為信託目的之完成，兩方認為必要之管理事宜。
- 四、兩方應取得甲、乙方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。
- 五、信託存續期間，兩方為處理信託事務，在法令容許範圍內得委任第三人處理之，且兩方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。
- 六、兩方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限內負責履行及清償責任。

第 5 頁

- 七、風險預告條款：甲方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非兩方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或減失等，均由甲方自行負擔，兩方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

- 一、信託報酬由乙、兩方以他的另訂之。
- 二、甲方終止本契約或因可歸責於甲方之事由致兩方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付兩方信託報酬之全部。
- 三、本信託關係無論基於任何原因而終止或消滅時，兩方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以何理由向兩方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係消滅時，除兩方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，兩方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，撥入甲方自有帳戶辦理信託財產(如有)返還。
- 二、結算書及報告書之承認，如甲方經兩方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。
- 三、若信託財產專戶之金額不足以清償兩方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲方應於接獲兩方書面通知後三日內向兩方清償前述債務餘額，否則兩方得以部分或全部信託財產支應。
- 四、信託關係消滅時，兩方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- 一、信託目的已完成。
- 二、信託目的不能完成(包括但不限於乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)。
- 三、本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難。

第 6 頁

無法克服而持續一個月以上，且符合以下條件之一時，始得提前終止：
(一)甲、乙方向丙方提出其對承購戶提供其他替代之保證機制之證明。
(二)本契約所定受託人義務已屆期而受託人以書面同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿者。

前述所稱甲、乙方向丙方提出其對承購戶提供其他替代之履約保證機制之證明，及所稱新受託人承諾接續履行本契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本契約與後信託契約之保證機制之銜接與責任劃分。

四、丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與求償權

- 一、甲、乙充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。
- 二、非經甲、乙方向丙方通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務，但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、本信託如因涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解(處)或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用及和解費用)及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、除有另行約定外(格式如附件一)，甲、乙、丁方同意以其簽署本契約所用印之印章樣式(無須簽字)為本契約之印鑑式樣，做為本契約的簽訂後往來及執行本契約之依據(包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書)。印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。
- 二、甲、乙方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之控管與防制措施：
(一)買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管；甲、乙方應提供契約編號簿冊及載明買賣資料予丙方，丙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
(二)甲、乙方應以影印、縮影顯像或以電子檔案方式留存買賣方之各項證件。
- 三、資料之提供

(一)甲、乙方應提供相關資料俾利丙方辦理本契約之相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或修正。

(二)丙方處理信託事務之相關資料，應於甲、乙方請求時，提供相關資料予該方。

(三)甲、乙方應依本契約之約定將有關條文經丙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案與各承購戶簽署之預售屋買賣契約之書樣本予丙方留存備查，該書樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。

(四)甲、乙方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約之影本予丙方及丁方，如有承購戶轉讓預售房地之情形，甲、乙方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約之影本或其他轉讓文件之影本予丙方及丁方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理信託之目的同意丙方及丁方蒐集、處理及利用之書面、信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。

四、甲、乙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯誤情事(包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯誤)，致影響信託目的之達成或本契約之履行者，甲、乙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。契約之變更

(一)本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約之正文為準，本契約所載內容得經本契約當事人之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

(二)如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，丙方應以書面通知甲、乙方共同為之。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲、乙方於上述期限內表示異議者，除本契約當事人另有協議外，丙方得以書面通知甲、乙方後立即終止本契約。

五、丙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲、乙方有關本契約之相關資料。丙方對於甲、乙方就本契約所涉之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或指示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露於丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，丙方對於本契約之相關事項及內容不得揭露與本契約之無關之第三人。但如丙方之員工係自與執行本契約之無關之第三人處知悉本契約之相關資訊，且其揭露係因丙方之故意或過失所致者，丙方無庸負擔任何責任。

六、本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規

定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。
七、發生甲、乙兩方法律之定完工或交屋之情形，如需召開受託人會議時，其受託人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項如附件二，其效力及於承購戶。

八、信託專戶服務申請約定
(一)委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲此同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務(包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務)，並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他合乎法令規定之信託專戶名稱)之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。
(二)委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務，各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條 賣方無法依約定完工或交屋之受託人會議於承購戶
信託契約第十條第二項事由而終止時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，買方就承購戶所繳價金信託之受託權應即歸屬於承購戶。買方同意並授權買方依本條之約定方式辦理受託權分配：
一、 兩方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，兩方應即就甲、乙兩方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
二、 經依前款扣除必要相關費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，兩方應依甲、乙兩方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於兩方所定期限內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由兩方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
三、 前項所應分配比例，係按各承購戶所支付信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付信託之價金總額比例計算；兩方應即對剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，兩方如認為適當，得通知全體承購戶對剩餘信託財產分配事宜。

第十五條 預售屋買賣契約應特別約定事項
甲、乙兩方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業

七、 為辦理不動產開發信託及配合受託機構(中國信託商業銀行)對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
(一)由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構(中國信託商業銀行)及德建建築經理股份有限公司蒐集、處理(含電腦處理)及利用。
(二)由賣方全權代理買方向受託機構(中國信託商業銀行)為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
(三)各該買方經完成開戶或為受託機構(中國信託商業銀行)「法人信託網-預售屋價金信託查詢專區」之會員，得查詢該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構(中國信託商業銀行)保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
八、 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受託人會議時，其受託人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項，且應的明其效力及於買方。

第十六條 親賦
一、 本信託產生之所有親賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關親賦)，應依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲、乙兩方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。
二、 兩方可能會提供甲、乙兩方關於信託親賦之可能解釋或建議，惟實際發生之親賦核課或認定(包括但不限於自他益、控稅價值、稅率等)，可能與兩方之解釋或建議不同。因此，甲、乙兩方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行判斷本信託是否符合甲、乙兩方之需求。兩方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院
一、 本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，甲、乙兩方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項有發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。
二、 本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約之履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。

務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲、乙兩方而非承購戶，甲、乙兩方不得使承購戶誤認兩方係為承購戶受託管理信託財產。甲、乙兩方並應於預售屋買賣契約中明確約定或載明下列條款或相關內容：

- 一、 本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承辦，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方知就本預售屋買賣有無任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終之責任。
- 二、 買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約之書影本或證明文件予買方。
- 三、 本預售屋建築之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建築是否有約定提供協助或未完工程繼續承諾，若有，並應明確載明未來繼續協助建築之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助繼續機構之名稱及連絡方式。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶外，賣方並應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與買方，並非存在於受託機構與買方。買方所繳價金於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理，就買方查詢該項明細之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受託權之依據。
- 五、 如賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金之交付信託專戶之受託權歸屬於買方，範圍指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約之專款專用後所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人知悉賣方之受託權有違買方債權人扣押、查封者，受託人將依信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

三、 就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約的當事人均同意誠實信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約的當事人均合意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊資恐
甲、乙兩方同意為防制洗錢及打擊資恐之目的，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核實實施辦法」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行下列措施，兩方依本條辦理若致甲、乙兩方發生損害或受不利影響者，均由甲、乙兩方自行承擔，兩方不負損害賠償責任。
一、 兩方於發現甲、乙兩方或其相關人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易有關對象，以下稱「相關人」)為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得進行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲、乙兩方或其相關人；兩方並得終止本契約下之各項約定條款，惟兩方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知甲、乙兩方。
二、 兩方於定期或不定期審查甲、乙兩方及其相關人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求甲、乙兩方於接獲通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含甲、乙兩方及相關人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊，或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲、乙兩方逾期不履行者，兩方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係，或終止本契約下之各項約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約的份數
本契約的正本壹式肆份，副本壹份，由甲、乙、丙、丁各方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

- 附 件
- 附 件 一 印鑄的定章/授權書
- 附 件 二 受益人會議規則

—本頁以下空白—

個人資料保護說明

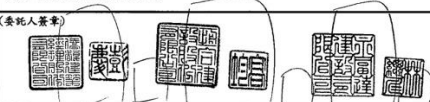
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸（包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人）。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。若您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明警告知確認欄

委託人茲聲明及確認下列事項：

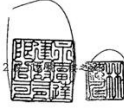
為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，其實經受託人職員之解說，瞭解本信託契約書整體標示部分，應屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其業經七日合理審閱期間之詳閱、瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之物象後，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽章)

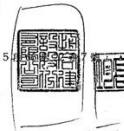


立契約書人

甲 方：永富達建設有限公司
 統一編號：53522387
 地 址：臺北市信義區基隆路2
 聯絡人：林德仁
 電 話：02-7718-2899



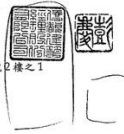
乙 方：恆合建設股份有限公司
 代表人：高均
 統一編號：27729361
 地 址：臺北市松山區南京東路5
 聯絡人：高均
 電 話：02-2910-8718
 傳 真：02-2910-8739



丙 方：中國信託商業銀行保險信託部
 代表人：楊錦祥
 統一編號：03077208
 地 址：臺北市南港
 電 話：(02)3327-77
 傳 真：(02)2653-92



丁 方：僑建建築經理股份有限公司
 代表人：彭慶
 統一編號：22959201
 地 址：臺北市內湖區港墘路200號2樓之1
 聯絡人：顏伯翰
 電 話：02-2627-1926
 傳 真：02-2659-5711

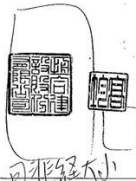
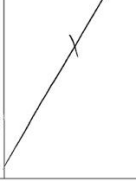


112.6.08

中 華 民 國 年 月 日

附件一 印鑑約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人,並承認該代表人留存之印鑑在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人),並作為本契約相關資料往來之依據。

乙方法同意下列印鑑以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效
(一) 簽章樣本	(二) 簽章樣本	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中,因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,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,如依信託契約約定,有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形,並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約之約定,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、會議規範及其他應進行之事項,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所定之受益人,即信託財產受益權歸屬買方之情事發生時,經受益權歸屬轉移之預售屋買方,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 依信託契約之約定,建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,受託人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,通知受託人、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期內或續行集會，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、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證明文件，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將受益權人會議書面文件(含表決票)之寄置、收受、買賣契約證明、身分證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、受益權人帶回之表決票，有下列情形之一者，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) 受益權人未簽章或蓋章。
- (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證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認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未打“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”，或以其他代號代替“V”。
 - (五) 表決票塗污或撕破致無法辨識其表示。
- 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。

價金信託契約書

陳林 (以下稱「甲方」)
恆合建設股份有限公司 (以下稱「乙方」)
中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「丙方」)
僑建建築經理股份有限公司 (以下稱「丁方」)

立契約的書人：

緣甲、乙為進行本開發案之不動產開發，前已與丙方簽署土地信託契約將本開發案之土地信託予丙方(以下稱「土地信託」)，且乙已另與丙方簽署金融信託契約將興建資金信託予丙方，今茲因甲與丙方簽署之承購戶預售屋買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案興建資金專款專用，甲方將預售屋買賣價金信託予丙方，並由丁方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由丙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付價金。甲、乙、丙、丁四方合意訂定信託條款如後，以資共同遵守。

第一條 定義

- 除本契約另有約定外，本契約使用之名詞定義如下：
- 一、本開發案：指甲、乙與合建地主觀於台北市中山區中山段四小段2、3、4、5地號等四筆土地上興建建築物之土地開發案。
 - 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙、丙方簽署之土地信託契約書。
 - 三、營業日：指中華民國之銀行依法令均對營業之日。
 - 四、處理信託事務所生之稅捐：指因本契約信託事務之處理所生之稅捐，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
 - 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於(公)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
 - 六、信託專戶：指丙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合法法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
 - 七、A 信託專戶：指丙方為管理承購戶預售屋買賣契約於取得所有權登記前所撥付甲、乙之價金，所開立之信託專戶。
 - 八、甲方自有帳戶：指甲方以書面通知丙方之自有帳戶。
 - 九、預售屋買賣契約：指甲、乙、丙、丁四方簽署與個別承購戶(即買方)訂之

七、 風險預告條款：甲方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等，非丙方可得控制之因素發生實價或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或減失等，均由甲方自行負擔，丙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

- 一、 信託報酬由乙、丙方以他的另訂之。
- 二、 甲方終止本契約或因可歸責於甲方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。
- 三、 本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、 信託關係消滅時，除丙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，丙方應將信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，撥入甲方自有帳戶辦理信託財產（如有）返還。
- 二、 結算書及報告書之承認，如甲方經丙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。
- 三、 若信託財產專戶之金錢不足以清償丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲方應於接獲丙方書面通知後三日內向丙方清償前述債務餘額，否則丙方得以前述全部信託財產支應。
- 四、 信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

- 本契約於符合下列任一事項時終止或消滅：
 - 一、 信託目的已完成。
 - 二、 信託目的不能完成（包括但不限於丙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形）。
 - 三、 本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難

無法克服而持續一個月以上，且符合以下條件之一時，始得提前終止：
(一) 甲、乙已向丙方提出其對承購戶提供其他替代履約保證機制之證明。
(二) 本契約所約定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾繼續履行至本契約存續期間屆滿者。

前述所稱甲、乙已向丙方提出其對承購戶提供其他替代履約保證機制之證明，及所稱新受託人承諾繼續履行本契約所約定受託人義務之書面內容等，均應包含本契約與後續信託或履約保證機制之銜接與責任劃分。

四、 丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與求償權

- 一、 甲、乙充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負擔賠償或回復原狀之責。
- 二、 非經甲、乙以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、 本信託如因涉及行政處分、訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於訴訟費、訴訟費、聲請費、執行費、費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、 除有另行約定外（格式如附件一），甲、乙、丁方同意以其簽署本契約所用之印章樣式（無須簽字）為本契約之印信樣式，做為本契約的簽約後往來及執行本契約之依據（包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書），印信樣式如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。
- 二、 甲、乙方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之控管與防範措施：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管；甲、乙方應提供契約編號簿及載明買賣資料予丙方，丙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二) 甲、乙方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買賣之各項證件。
- 三、 資料之提供

- (一) 甲、乙方應提供相關資料俾丙方辦理本契約相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或修正。
- (二) 丙方處理信託事務之相關資料，應於甲、乙方請求時，提供相關資料予該方。
- (三) 甲、乙方應依本契約之約定將有關文經丙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案與各承購戶簽署之預售屋買賣契約的書樣本予丙方備查，該樣本如有變更，並應再提供變更之版本。
- (四) 甲、乙方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約的影本予丙方及丁方，如有承購戶轉讓預售房地之情形，甲、乙方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約的影本或其他轉讓文件之影本予丙方及丁方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理信託之目的同意丙方及丁方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。

四、 甲、乙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯誤情事（包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯誤），致影響信託目的之達成或本契約相關事項之履行者，甲、乙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。契約之變更

- (一) 本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約之明文為準。本契約所載內容得經本契約當事人之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。
- (二) 如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，丙方應以書面通知甲、乙方共同為之。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲、乙方於上述期限內表示異議者，除本契約當事人另有協議外，丙方得以書面通知甲、乙方後立即終止本契約。

五、 丙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲、乙方有關本契約之相關資料。丙方對於甲、乙方就本契約所涉之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，丙方對於本契約相關事項及內容不得揭露與本契約之無關第三人。但如丙方之員工係自與執行本契約之無關第三人處知悉本契約相關資訊，且其揭露非因丙方之故意或過失所致者，丙方無庸負擔任何責任。

六、 本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規

定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。

七、 發生甲、乙方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益人會議時，其受選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附件二，其效力及於承購戶。

八、 信託專戶服務申請約定

- (一) 委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲以同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務（包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務），並於委託人另以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他合乎法令規定之信託專戶名稱)之義名申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。
- (二) 委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務，各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條

賣方無法依約定完工或交屋之受益權歸屬於承購戶
信託契約因第十一條第二項事由而終止時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳信託之受益權應即歸屬於承購戶。甲方同意並授權丙方依本條之約定方式辦理受益權分配：

- 一、 丙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，丙方應即就甲、乙方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 二、 經依前款扣除必要相關費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，丙方應依甲、乙方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於丙方所定期限內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由丙方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
- 三、 前項所稱應分配比例，係按各承購戶所支付信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付信託之價金總額比例計算；丙方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，丙方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條

預售屋買賣契約應特別約定事項
甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業

務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲、乙方而非承購戶，甲、乙方並不得使承購戶誤認丙方係為承購戶受託管理信託財產。甲、乙方並應於預售屋買賣契約中明確約定或說明下列條款或相關內容：

- 一、本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金退還保證」等之功能，買方知就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終履約之責任。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或證明文件予買方。
- 三、本預售屋建築之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建築是否有約定提供建築協助或未完工程續建承諾，若有，並應明確載明未來續建協助建築之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方並應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理，就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。
- 五、如賣方無法依約定完工或交屋（包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託專戶之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用後所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有違賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

七、為辦理不動產開發信託及配合受託機構（中國信託商業銀行）對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：

- (一)由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構（中國信託商業銀行）及備建建築經理股份有限公司蒐集、處理（含電腦處理）及利用。
 - (二)由賣方全權代理買方向受託機構（中國信託商業銀行）為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/sts/index.jsp>查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
 - (三)各該買方組成完竣戶成為受託機構（中國信託商業銀行）「法人信託網-預售屋價金信託查詢專區」之會員，得查詢該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構（中國信託商業銀行）保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且應的明其效力及於買方。

第十六條 稅賦

- 一、本信託產生之所有稅賦（包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦），應依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定，或主管機關另有要求，甲、乙方同意遵照辦理，並同意配合修改本契約。
- 二、丙方可能會提供甲、乙方關於信託稅賦之可能解釋或建議，惟實際發生之稅賦核課或認定（包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等），可能與丙方之解釋或建議不同。因此，甲、乙方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險，並自行判斷本信託是否符合甲、乙方之需求。丙方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

- 一、本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，甲、乙方之通訊地址如有變更，應即以書面通知他方，並同意依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經適當之郵遞期間即視為已送達。
- 二、本契約以中華民國法律為準據法，對於本契約之履行，如有未盡事宜，各方須依信託法及其他相關法令，並本誠信原則協商解決之。

三、就本契約所生之爭議，受託人接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約的當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之，如無法協商解決而須涉訟時，本契約的當事人均同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊資恐

甲、乙方同意兩方為防制洗錢及打擊資恐之目的，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」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行以下措施，兩方依本條辦理若致甲、乙方發生損害或承受不利者，均由甲、乙方自行承擔，丙方不負損害賠償責任。

一、丙方於發現甲、乙方及/或其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易者關對象，以下稱關聯人)為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得進行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲、乙方及/或其關聯人；丙方並得終止本契約下之各項約定條款，惟丙方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知甲、乙方。

二、丙方於定期或不定期審查甲、乙方及其關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求甲、乙方於接獲丙方通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含甲、乙方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲、乙方逾期仍不履行者，丙方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項服務約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約的份數

本契約正本壹式肆份，副本壹份，由甲、乙、丙、丁各方各自收執正本壹份，副本壹份交融資銀行留存。

附件

附件一 印鑑的定書/授權書

附件二 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

個人資料保護說明

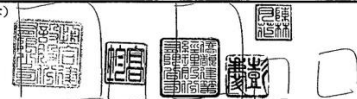
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的，在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內，就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料，將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸(包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人)。您有權向受託人查詢或請求閱覽、製給複本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時，您可能須自行承擔因此所生之影響，包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務，且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素，而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時，亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明警告知確認欄

委託人茲聲明及確認下列事項：

為符合金融消費者保護法暨相關授權辦法之規定，其業經受託人職員之解說，瞭解本信託契約書整體標示部分，係屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款，且其業經七日合理審閱期間之詳閱，瞭解本信託契約書之各項條款之約定，並同意受本信託契約之約束，始於下列欄位簽署以證之。

(委託人簽章)



立契約書人

甲 方：陳琳
身分證字號：
地 址：
電 話：

乙 方：恆合建設股份有限公司
代 表 人：高均
統一編號：27729361
地 址：臺北市松山區南京東路
聯 絡 人：高均
電 話：02-2910-8718
傳 真：02-2910-8739

丙 方：中國信託商
代 表 人：楊銘祥
統一編號：03077208
地 址：臺北市南港
電 話：(02)3327-77
傳 真：(02)2653-92

丁 方：僑建建築經理股份有限公司
代 表 人：彭慶
統一編號：22959201
地 址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
聯 絡 人：顏伯翰
電 話：02-2627-1926
傳 真：02-2659-5711

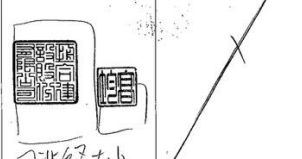
112.6.08

中 華 民 國 年 月 日

第 14 頁

附件一 印鑑的定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑑樣式為本公司(本人)/之代表人,並承認該代表人留存之印鑑
在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人),並作為本契約相關資料往來之依據。

乙方茲同意下列印鑑以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效
(一)簽章樣本	(二)簽章樣本	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

第 15 頁

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中,因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,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,受託人依信託契約之約定辦理信託關係清償時信託財產之歸屬時,如認為對預售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,如依信託契約之約定,有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形,並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

- 第一條 依信託契約之約定,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、會議規範及其他應進行事項,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所定之受益人,即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買方,其受益權比例之計算,悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

- 第三條 本規則所定受益權人會議(以下稱「受益權人會議」),除法令另有規定者外,應由受託人(以下稱「召集人」)或「受託人」召集之。
- 第四條 依信託契約之約定,建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,受託人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。

第 16 頁

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,受益權人得出其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其由受益權人會議召集人印發之委託書,經受託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。但聲明撤銷前委託書者,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,應加蓋戳日期之收件章。

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

第 17 頁

已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
 - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認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“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) 表決票塗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，供全部記錄完成後，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 其他應進行之事項

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。

價金信託契約書

游 [] (以下合稱「甲方」)
恒合建設股份有限公司 (以下稱「乙方」)
立契約書人：中國信託商業銀行股份有限公司 (以下稱「丙方」)
僑觀建築經理股份有限公司 (以下稱「丁方」)

緣甲、乙方為進行本開發案之不動產開發，前已與丙方簽署土地信託契約書將本開發案之土地信託予丙方(以下稱「土地信託」)，且乙方已另與丙方簽署金銀信託契約書將興建資金信託予丙方。今茲因甲方擬與本開發案之承購戶簽訂預售屋買賣契約並預先收受價金，為確保本開發案興建資金專款專用，甲方將預售屋買賣價金信託予丙方，並由丁方辦理本開發案之工程進度查核、財務稽核及預售查核事務，後再由丙方依本信託契約(以下稱「本契約」)之約定撥付價金，甲、乙、丙、丁四方合意訂定信託條款如後，以資共同遵守。

第一條 定義

- 除本契約另有約定外，本契約使用之名詞定義如下：
- 一、本開發案：指甲、乙方與合建地主設於台北市中山區中山段四小段2、3、4、5地號等四筆土地上興建建築物之土地開發案。
 - 二、土地信託：指本開發案基地之土地信託，詳如甲、乙、丙方簽署之土地信託契約書。
 - 三、營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。
 - 四、處理信託事務所生之稅項：指因本契約信託事務之處理所生之稅項，包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。
 - 五、處理信託事務所生之費用：指因本契約信託事務之處理所生之費用，包括但不限於公(司)證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。
 - 六、信託專戶：指丙方於中國信託商業銀行以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱開立之信託財產專戶。
 - 七、A 信託專戶：指丙方為管理承購戶預售屋買賣契約於取得所有權登記前所給付甲方之價金，所開立之信託專戶。
 - 八、甲方自有帳戶：指甲方另以書面通知丙方之自有帳戶。
 - 九、預售屋買賣契約：指甲方為賣方，就本開發案與個別承購戶(即買方)簽訂之

第 1 頁

房地買賣契約。

- 十、融資銀行：指中國信託商業銀行股份有限公司。
- 十一、興建資金：指個別承購戶所繳價金(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)。
- 十二、專款專用：與資金交付信託後，除支付信託契約約定有關本開發案代辦之行銷費用，不得供作其他用途。

第二條 信託目的

為確保本開發案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將資金信託交付予丙方，由丙方依本契約之約定撥付資金。

第三條 信託當事人

- 一、甲方為享有本契約所定信託利益之委託人及受益人，丙方為本契約之受託人，乙、丁方為本契約之關係人。甲方就信託專戶之信託財產應享有之信託利益，以實際交付信託之價金為限。
- 二、甲方不可撤銷地聲明及保證：
 - (一)其依本契約交付信託之財產，具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕疵，亦無其他權利或負擔存在於信託財產上。
 - (二)非經丙方之事前書面同意，其不得變更受益人，亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保、保證之標的，或以任何形式處分予第三人。
 - (三)其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行詐欺或詐騙為目的。
 - (四)信託存續期間內，甲方若發生繼承或繼承受之情形，其繼承人或繼承人必須無條件同意繼承本契約之權利義務並遵守本契約之約定。
- 三、甲方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應予以填補或賠償之。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 信託財產包括：
- 一、承購戶依預售屋買賣契約於取得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。

第 2 頁

二、其他因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由，由丙方取得之財產權或利益，仍屬於信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間自本契約簽訂日起至本契約依第十一條終止或消滅時止。

第六條 信託財產管理及運用方法

一、甲方茲同意丙方得於其銀行業務部門，以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他合乎法令規定之信託專戶名稱，開立一計息銀行存款帳戶存放信託財產，除由丙方依本契約約定管理處分外，不得作為其他用途。

二、資金之流入：

甲方應自行責成承購戶將承購戶各期應繳付價金存入信託專戶。承購戶所繳價金除直接匯(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，丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負責任管理及催討之義務與責任。甲方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，於每年6月30日及12月31日逐筆結算造冊，並於次月同一期日前提供予丙方核對。除甲方已預先提存同等之金額交付信託外，承購戶所交付之訂金亦需依交付信託，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，依資金流出之約定辦理相關價金返還。

三、資金之流出：

(一)信託專戶資金之運用：

1. 甲方同意並授權丁方於完成工程查核(及)財務稽核後，由丁方指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入甲方指定之自有帳戶或交易相對人之帳戶。
2. 於丙方確認本開發案已完成建物所有權第一次登記後，信託專戶內資金之撥付，由乙方向指示丙方辦理。惟如就本開發案乙方向融資銀行尚有餘額未清償時，上述指示另應經融資銀行同意後始得撥付。
3. 信託專戶資金僅限用於支付本開發案代辦之行銷費用。

(二)下列原因發生時，甲方同意並授權丁方於完成由甲、乙方提供之相關證明文件查核後，指示丙方將信託專戶內之資金，依指定金額撥入指定之帳戶。

1. 甲方與承購戶合意解除買賣契約者，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、解約證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶所繳價金之付款記錄)。

續)。

2. 承購戶如有更換購置標的，導致甲方須退還價差之情形，應由甲方出具申請書、原始買賣契約、新簽訂買賣契約、價差退還計算資料及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶價差之付款記錄)。

3. 甲方如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書，並由甲方提供價金撥入信託專戶聲明書及相關證明文件予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將甲方撥入之價金撥付至甲方之自有帳戶。

4. 承購戶如有將價金撥入預售款信託專戶之情形，應由甲方出具申請書、承購戶提供價金撥入信託專戶聲明書、相關證明文件及承購戶帳號存摺封面影本予丁方，經丁方查核無誤後，指示丙方將承購戶撥入之價金撥付至承購戶之帳戶(若丁方指示丙方撥付至甲方之自有帳戶，則甲方須出具已退還承購戶撥入價金之付款記錄)。

(三)如承購戶以書面通知丙方其與甲、乙方就預售買賣契約發生買賣糾紛時，丙方應將該承購戶之書面通知轉知甲、乙方，並就收受通知後至買賣糾紛解決前保留等所有該承購戶存入信託專戶之累計價金總額(以下稱「保留爭議款項」)保留爭議款項之計算以丙方核數為準；如保留爭議款項數額超過丙方信託專戶帳上餘額，則僅先保留帳數餘額，後續如有款項存入，再陸續保留至保留爭議款項，該保留爭議款項不得動用。丙方應就該保留爭議款項之處理方式以書面回覆承購戶及甲、乙方，包括：

1. 僅於信託存續期間保留於信託專戶。
2. 於執行保留後承購戶仍繼續存入價金至信託專戶，則得依信託專戶帳務資訊，列入保留爭議款項。
3. 承購戶就買賣糾紛之處理，回歸買賣契約處理，不因爭議款項保留而受影響。
4. 如承購戶及甲、乙方雙方合意買賣糾紛已解決，經以書面通知丙方，始解除不得動用限制。
5. 如信託目的完成時買賣糾紛仍未解決，將依信託契約之結算信託專戶並返還餘額予甲、乙方。
6. 如甲、乙方無法依約定完工或交屋時，將依第十四條約定辦理，即丙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，將通知承購戶；如有剩餘款項可供分配，將通知承購戶身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

餘信託財產可供分配，將通知承購戶身分及計算各承購戶之應分配比例(按各承購戶所支付並信託之價金占全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算)後辦理分配。

四、前項各款所定有關資金流出之情形，丙方係依本契約之約定及丁方之書面指示辦理，相關指示應符合本契約所定專款專用之範圍，丙方就甲方提供之相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實質認定之責任，如甲方提供之相關證明文件有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

五、本契約屬於受託人無運用決定權之特定單獨管理運用信託，且丙方依本契約約定對信託財產所為之處分或管理、運用，甲方不得異議或拒絕，本條款代替授權書之出具。

六、信託存續期間，甲方應就下列事項，每年提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告：

- (一) 甲方交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知丙方已收取承購戶所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

第七條 受託人之責任

一、丙方處理信託事務應依信託法、信託業法及有關法令規定，負善良管理人之責任及忠實義務。

二、建立帳冊及財產目錄

(一) 丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得混用。

(二) 丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1. 信託時之資產負債報告書及損益報告書。
2. 信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每月辦理一次。
3. 結算時之資產負債報告書及損益報告書。

三、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

四、丙方應取得甲、乙方之同意，始得徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

五、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。

六、丙方因本金錢信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限內負履行及清償責任。

七、風險預告條款：甲方知悉並瞭解，本契約因信託法第六條撤銷之風險、利率風險、存款銀行倒閉之風險、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失等，均由甲方自行負擔，丙方不負擔金錢信託財產之損失亦不保證最低收益。

第八條 受託人之報酬及其支付方式

一、信託報酬由乙、丙方以他約另訂之。

二、甲方終止本契約或因可歸責於甲方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，甲方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條約定已收取之信託報酬均不受影響，甲方不得以何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第九條 信託收益計算、分配之時期與方法

信託期間不做信託收益之分配。

第十條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係消滅時，除丙方依消滅之原因，分依本契約第六條或第十四條處理外，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及所受之損害後，作成結算書及報告書，經甲方承認後，撥入甲方自有帳戶辦理信託財產(如有)返還。

二、結算書及報告書之承認，如甲方經丙方通知後十個營業日內未以書面為反對表示，視為承認。

三、若信託財產專戶之金錢不足以清償丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，甲方應於接獲丙方書面通知後三日內向丙方清償前述債務餘額，否則丙方得以部分或全部信託財產支應。

四、信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十一條 信託契約之終止或消滅事由

本契約於符合下列任一事由時終止或消滅：

- 一、信託目的已完成。
- 二、信託目的不能完成(包括但不限於乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)。
- 三、本契約當事人之共同書面同意，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難

無法克服而持續一個月以上，且符合以下條件之一時，始得提前終止：

- (一) 甲、乙方向丙方提出其對承購戶提供其他替代履約之保證機制之證明。
- (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾繼續履行至本契約存續期間屆滿者。

前述所稱甲、乙方向丙方提出其對承購戶提供其他替代履約之保證機制之證明，及所稱新受託人承諾繼續履行本契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含本契約與後續信託或履約之保證機制之銜接與責任劃分。

- 四、 丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本信託或必須終止本契約時。

第十二條 受託人之免責與求償權

- 一、 甲、乙方向丙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約之信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。
- 二、 非經甲、乙方向丙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。
- 三、 本信託如因而涉及行政處分、訴訟、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方向丙方負完全之清償責任。

第十三條 特約事項

- 一、 除有另行約定外（格式如附件一），甲、乙、丁方向丙方同意以其簽署本契約所用印之印章樣式（無須簽字）為本契約之印鑑式樣，做為本契約的簽後往來及執行本契約之依據（包括但不限於簽發本契約所述之書面通知或指示書），印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。
- 二、 甲、乙方向丙方對於預售屋買賣契約及買賣交易，應有適當之控管與防制措施：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙方向丙方自行登錄及控管；甲、乙方向丙方提供契約編號簿冊及載明買賣資料予丙方，丙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二) 甲、乙方向丙方應以影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、 資料之提供

(一) 甲、乙方向丙方應提供相關資料俾利丙方辦理本契約之相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或修正。

(二) 丙方處理信託事務之相關資料，應於甲、乙方向丙方請求時，提供相關資料予該方。

(三) 甲、乙方向丙方應依本契約之約定將有關條文經丙方審閱後載入預售屋買賣契約，並應提供就本開發案擬與各承購戶簽署之預售屋買賣契約之書樣本予丙方留存備查，該樣本如有變更，並應再提供變更後之版本。

(四) 甲、乙方向丙方應提供與各承購戶所簽署之本開發案預售屋買賣契約之影本予丙方及丁方，如有承購戶轉讓預售房地之情事，甲、乙方向丙方應提供受讓預售房地之新承購戶之預售屋買賣契約之影本或其他轉讓文件之影本予丙方及丁方，並應取得新承購戶就其個人資料為辦理信託之目的同意丙方及丁方蒐集、處理及利用之書面。信託財產之計算係以實際自承購戶所收受之金額為準。

四、 甲、乙方向丙方保證其所提供資料確為正確、完整且真實，如有虛偽不實或錯漏情事（包括但不限於本契約之附件有任何記載不實或錯漏），致影響信託目的之達成或本契約之履行者，甲、乙方向丙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方向丙方應負損害賠償責任，契約之變更

(一) 本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約之正文為準。本契約所載內容得經本契約之當事人之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

(二) 如為因應法令規定、依法院裁判或主管機關之要求而有必要為本契約內容之變更者，丙方應以書面通知甲、乙方向丙方共同為之。如甲、乙方向丙方於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意無條件配合辦理本契約內容之變更；惟如甲、乙方向丙方於上述期限內表示異議者，除本契約之當事人另有協議外，丙方得以書面通知甲、乙方向丙方立即終止本契約。

五、 丙方得於符合法令及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理及利用甲、乙方向丙方有關本契約之相關資料。丙方對於甲、乙方向丙方所涉之各項往來、交易資料及個人身分資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或指示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，除經甲、乙方向丙方書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，丙方對於本契約之相關事項及內容不得揭露與本契約之無關之第三人。但如丙方之員工係自與執行本契約之無關之第三人處知悉本契約之相關資訊，且其揭露非因丙方之故意或過失所致者，丙方無庸負擔任何責任。

六、 本契約之信託財產存放於銀行存款帳戶者，相關存款保險依主管機關之規

定辦理；非存放於銀行存款帳戶者，不受存款保險之保障。

- 七、發生甲、乙方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項如附件二，其效力及於承購戶。

八、信託專戶服務申請約定

- (一)委託人為本開發案之信託業務及作業需要，茲此同意申請本開發案信託專戶所需之各項服務(包括但不限於企業易收款、自動化訊息通知(MMAS)、網路銀行查詢等服務)，並於委託人以書面通知受託人指定服務使用/交付人員資訊後，授權受託人以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(或其他合乎法令規定之信託專戶名稱)之名義申請前述服務，並辦理所需之一切表單及程序。
- (二)委託人瞭解因指定服務使用/交付人員之不當操作、使用、或因委託人未即通知受託人終止離職人員權限導致各項風險，委託人願自行承擔因此所生損害及一切損失，並同意於信託專戶關閉結清時，即視為一併終止所有相關服務，各項相關服務內容，受託人保留依相關法令及業務規範變更、暫停或終止之權利。

第十四條 賣方無法依約定完工或交屋之受益權歸屬於承購戶

信託契約因第十一條第二項事由而終止時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就承購戶所繳價金信託之受益權應即歸屬於承購戶。甲方同意並授權丙方依本條之約定方式辦理受益權分配：

- 一、丙方應確認信託專戶內之信託財產金額，於依本契約約定專款專用後之剩餘信託財產，扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘款項可供承購戶分配，丙方應即就甲、乙方提供之承購戶資訊通知承購戶，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 二、經依前款扣除必要相關費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，丙方應依甲、乙方提供之資訊通知承購戶，承購戶應於丙方所定期限內提出預售買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由丙方確認承購戶之身分及計算各承購戶之應分配比例後辦理分配。
- 三、前項所稱應分配比例，係按各承購戶所支付並信託之價金占依前項規定提出文件之全體承購戶所支付並信託之價金總額比例計算；丙方應將剩餘信託財產依前述分配比例分配予各承購戶，丙方如認為適當，得通知全體承購戶討論剩餘信託財產分配事宜。

第十五條 預售買賣契約應特別約定事項

甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與承購戶訂約時，應向其行銷、廣告或業

務招攬之對象或承購戶明確告知，本信託之受益人為甲、乙方而非承購戶，甲、乙方並不得使承購戶誤認丙方係為承購戶受託管理信託財產。甲、乙方並應於預售買賣契約中明確約定或說明下列條款或相關內容：

- 一、本預售屋已辦理不動產開發信託，由中國信託商業銀行負責承作，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產；信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方如就本預售買賣有任何爭議，均應依預售買賣契約之約定向賣方請求，應由賣方負最終履約責任。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或證明文件予買方。
- 三、本預售屋建築之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本預售屋建築是否有約定提供建築協助或未完工程續建承諾，若有，並應明確載明未完續建協助建築之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶外，賣方並應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與買方，並非存在於受託機構與賣方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商，買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。
- 五、如賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用後所剩餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有違買方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

七、 為辦理不動產開發信託及配合受託機構(中國信託商業銀行)對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置,買方同意並授權:

- (一)由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料提供予受託機構(中國信託商業銀行)及僑建建築經理股份有限公司蒐集、處理(含電腦處理)及利用。
(二)由賣方全權代理買方向受託機構(中國信託商業銀行)為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址: https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp 查詢業務相關之申請及其他有關之必要行為。
(三)各類買方經完成開戶成為受託機構(中國信託商業銀行)「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員,得查詢該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託機構(中國信託商業銀行)保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

八、 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形,如需召開受益權人會議時,其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項,且應的明其效力及於買方。

第十六條 稅賦

- 一、 本信託產生之所有稅賦(包括但不限於信託財產管理、運用所產生之相關稅賦),應依辦理當時之中華民國稅法及相關法令規定辦理。惟未來如因中華民國稅法及相關法令、司法見解另有規定,或主管機關另有要求,甲、乙雙方同意遵照辦理,並同意配合修改本契約。
二、 丙方可能會提供甲、乙雙方關於信託稅賦之可能解釋或建議,惟實際發生之稅賦核課或認定(包括但不限於自益/他益、核稅價值、稅率等),可能與丙方之解釋或建議不同。因此,甲、乙雙方應於信託前自行諮詢法律顧問及稅務顧問相關之法律規定及風險,並自行斟酌本信託是否符合甲、乙之需求。丙方就本信託之相關法律風險或稅務風險並無提供任何聲明或保證。

第十七條 通知事項、準據法及管轄法院

- 一、 本契約當事人同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所,甲、乙之通訊地址如有變更,應即以書面通知他方,並同意修改變更後之通訊地址為送達處所;如未以書面通知變更,他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所,於聯絡事項等發後,經適當之郵遞期間即視為已送達。
二、 本契約以中華民國法律為準據法。對於本契約之履行,如有未盡事宜,各方須依信託法及其他相關法令,並本誠信原則協商解決之。

三、 就本契約所生之爭議,受託人接受申訴之電話為 0800-017-888,本契約當事人均同意棄權誠實信用原則共同協商解決之,如無法協商解決而須涉訟時,本契約當事人均同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 防制洗錢及打擊弊惡

甲、乙雙方同意丙方為防制洗錢及打擊弊惡之目的,得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊弊惡內部控制與稽核制度實施辦法」及「信託業防制洗錢及打擊弊惡注意事項範本」之規定,進行以下措施,丙方依本條辦理若致甲、乙方發生損害或承受不利影響者,均由甲、乙方自行承擔,丙方不負損害賠償責任。

一、 丙方於發現甲、乙方及其關聯人(包括但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實質受益人、對法人行使控制權之人、交易有關對象,以下稱關聯人)為受經濟制裁、資恐防制法指定之個人、法人或團體,以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者時,得進行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲、乙方及/或其關聯人;丙方並得終止本契約下之各項約定條款,惟丙方須於發生終止效力 60 天(含)前以書面通知甲、乙方。

二、 丙方於定期或不定期審查甲、乙方及其關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於:懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等),得要求甲、乙方於接獲丙方通知後 60 天(含)內提供審查所需之必要個人(含甲、乙方及關聯人)或公司資料、法人戶之實質受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明,甲、乙方逾期仍不履行者,丙方得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係,或終止本契約下之各項服務約定條款,並於終止之書面通知到達時發生效力。

第十九條 信託契約份數

本契約正本壹式肆份,副本壹份,由甲、乙、丙、丁方各自收執正本壹份,副本壹份交融資銀行留存。

附 件

- 附件一 印鑑約定書/授權書
附件二 受益權人會議規則

-本頁以下空白-

個人資料保護說明
受託人中國信託商業銀行基於為您於臺灣地區境內外提供本信託商品/服務之目的,在法令規定或相關事實或法律關係存續期間內,就受託人所直接或間接蒐集您的個人資料,將以書面、音軌紀錄及/或電子等形式處理、利用及/或國際傳輸(包括但不限於將您的個人資料揭露予協助受託人提供前述商品/服務之必要第三人)。您有權向受託人查詢或請求未閱覽、製成護本、補充或更正、停止蒐集、處理、利用及/或國際傳輸或刪除您的個人資料。但您提出前述要求時,您可能須自行承擔因此所生之影響,包括受託人可能無法提供您或您服務的公司所需的金融商品或服務,且受託人亦可能依法或基於風險管理等因素,而得不依您的要求辦理。若您提供的資料包括第三人的個人資料(例如親屬或朋友/公司代表人、經理人等)時,亦請協助轉知前述事項。

契約重要內容及風險揭露說明告知確認欄
委託人茲聲明及確認下列事項:
為符合金融消費者保護法暨相關辦法之規定,其實經受託人職員之解說,瞭解本信託契約書報章樣式部分,係屬於本信託契約之重要內容或風險揭露條款,且其業經七日合理審閱期間之詳閱,瞭解本信託契約書之各項條款之約定,並同意受本信託契約之拘束後,始於下列欄位簽署以證之。
(委託人簽章)

立契約書人

甲 方: 謝...
身分證字號:
地 址:
電 話:

乙 方: 恆合建設股份有限公司
代表人: 高均
統一編號: 2729361
地 址: 臺北市松山區南京東路...
聯 絡 人: 高均
電 話: 02-2910-8718
傳 真: 02-2910-8739

丙 方: 中國信託商...
代表人: 楊銘祥
統一編號: 03077208
地 址: 臺北市南港...
電 話: (02)3327-77...
傳 真: (02)2653-92...

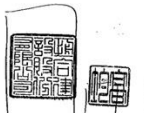
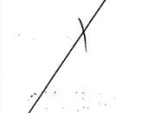
丁 方: 僑建建築經理股份有限公司
代表人: 彭慶
統一編號: 22959201
地 址: 臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
聯 絡 人: 顏伯翰
電 話: 02-2627-1926
傳 真: 02-2659-5711

112.6.08

中 華 民 國 年 月 日

附件一 印鑄約定書/授權書

本公司(本人)茲授權於下列印鑄樣式為本公司(本人)/之代表人,並承認該代表人留存之印鑄在未有不同之書面通知前有效代表(代理)本公司(本人),並作為本契約之相關資料往來之依據。

乙方茲同意下列印鑄以 <input checked="" type="checkbox"/> 壹式憑壹式 <input type="checkbox"/> 貳式憑壹式		為有效
(一) 印章樣本	(二) 簽章樣本	更換註銷/ 日期
		經辦
		主管

第 15 頁

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發送紀錄。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等回書面文件(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

第 17 頁

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中,因建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,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。如依信託契約之約定,有續建機制並由續建機構評估是否續建之情形,並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約之約定,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、會議規範及其他應進行事項,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所定之受益人,即信託財產受益權歸屬買方之情事發生時,經受益權歸屬轉移之預售屋買方,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 依信託契約之約定,建商發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,受託人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。

第 16 頁

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、買賣契約的編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中,有下列情形之一者,該表決票即為無效,但該受益權人仍認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“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) 表決票塗污或撕破致無法辨識其表示。

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 其他應進行事項

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,並由召集人於會議三十日內,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

第 18 頁

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。