

## 「伊寧橋寓」房地買賣預定單

日期：民國    年    月    日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址				E - M a i l
賣方 (建設公司)	廣瑩智慧不動產股份有限公司	代銷公司	宇心建築股份有限公司	建案名稱 伊寧橋寓
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	樓 戶	面積：	坪	房地售價	新台幣    億    仟    佰    拾    萬    仟    元整		
	土地持分	面積：	坪				
車位	機械車位，樓層第    層，編號第    號，共計    位			車位售價	新台幣    仟    佰    拾    萬    仟    元整		
總價	新台幣    億    仟    佰    拾    萬    仟    元整		簽約日期	民國    年    月    日	應繳簽約金	新台幣    仟    佰    拾    萬    仟元整	
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金匯款證明(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部份。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p>							
備註							
買受人簽章		銷售人員簽章		不動產經紀人專章		代銷公司專章	

# 【伊寧橋寓】房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：廣瑩智慧不動產股份有限公司

茲為「伊寧橋寓」(以下簡稱本案)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書(以下簡稱本契約)條款如下，以資共同遵守：

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

買方簽章：

賣方簽章：

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大同區橋北段三小段 684、685、702、703 地號等 4 筆土地，面積共計 397 平方公尺 ( 120.09 坪 )，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內本案編號第\_\_戶第\_\_樓 (共計\_\_戶)，為主管建築機關核准中華民國 114 年 2 月 4 日 114 建字第 0029 號建造執照( 本案建造執照影本如附件一 ) ( 本戶房屋平面圖影本如附圖一 )。

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\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_號之停車空間計\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_號車位\_\_\_個，其車位規格為長\_\_\_公尺，寬\_\_\_公尺，高\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)，停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

(二)前目停車空間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(如附件二)。

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

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買本案\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)。

2.附屬建物面積計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計\_\_\_平方公尺( \_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_%。

- 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### **第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算**

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■梯廳、■車道、■走廊、■樓梯間、■上爬梯、■下爬梯、■供行動不便升降機、■倉儲式停車升降道、■法定無障礙機車位、■法定機車位■電梯間、■發電機房、■消防機房□垃圾儲藏室、■電信室、■電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、■台電配電場所、■民生水箱、■消防水箱、□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■管委會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_)。
- 二、本案全區共有部分總面積 969.94 平方公尺 ( 293.40 坪 ) 專有部分總面積計 1186.40 平方公尺 ( 358.98 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，其面積係以本案全區共有部分總面積扣除汽車停車空間面積 177.37 平方公尺 ( 53.65 坪 ) 後，為 792.57 平方公尺 ( 239.75 坪 ) 乘以該權利範圍而計算。

#### **第五條 房地面積誤差及其價款找補**

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價 ( 應扣除車位價款及面積 )，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### **第六條 契約總價**

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

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

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

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

1.主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

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

### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予\_\_\_\_\_銀行股份有限公司信託部執行履約管理。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，由台中商業銀行股份有限公司(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相

互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業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。
- 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之。
- 三、買方應依『付款明細表』(如附件三)中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知書送達五日內，按賣方指定之金融機構專戶繳納或地點辦理，以現金、匯款或即期支票如數壹次繳納。
- 四、本約價金信託專戶之帳戶：  
銀行：台中商業銀行，復興分行。  
戶名：台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶。  
帳號：147220006311。
- 五、支票抬頭請開立『台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶』，加註『禁止背書轉讓』。

## 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**

本契約地下層共二層及 1 F 倉儲式汽車升降機，總面積 438.31 平方公尺 ( 132.59 坪 )，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 177.37 平方公尺 ( 53.65 坪 )，由賣方依法令以停車位應有部分 ( 持分 ) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### **二、法定空地**

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

### **三、屋頂平臺及突出物**

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

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

### **五、本案建物之非屬避難之露臺之管理使用，買賣雙方同意悉依本契約社區分管同意書(如附件四)及社區管理草約 (如附件五)方式使用。**

## **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之建材設備表(如附件六)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 11 月 4 日之前開工，民國 118 年 4 月 4 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

#### **第十二條 建築設計變更之處理**

因本案之建築規劃，考量建築結構完整，所以不提供建築設計變更。

#### **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。

本預售屋不予配設天然瓦斯管線約定條款：本社區規劃設計不予配置瓦斯管線，賣方無天然瓦斯配管線費用負擔事宜。

#### **第十四條 房地所有權移轉登記期限**

##### 一、土地所有權移轉登記

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

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費

時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### **第十五條 通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。

### **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、檢視共同使用部分及設備項目進行檢測，確認其功能正常尚無誤後，管理委員會或管理負責人須於管理委員會成立三個月內完成移交。自移交完成日起，由管理委員會或管理負責人自行負責公共設施之管理與維護，賣方並自該日起負責公共設施保固一年。
- 四、賣方管理期自通知第壹戶交屋日起算，賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社區管理基金支付管理期間相關費用，剩餘管理費，應於管理委員會成立，公設移交完成後，扣除賣方管理期間支出費用後，餘額無息移交之。
- 五、管理委員會成立後，依照社區管理草約 (如附件五)規定，向社區各住戶統一收取管理費。

#### **第十七條 保固期限及範圍**

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

#### **第十八條 貸款約定**

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內

辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，相關規定如附件七及附件八。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方如不貸款或買方欲減少貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。其差額部分依本條第二款規定辦理。逾期未給付或票據未兌現時依本契約第八條約定辦理。

### **第十九條 貸款撥付**

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

### **第二十條 房地讓與或轉售條件**

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

## **第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例**

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

## **第二十二條 稅費負擔之約定**

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

## **第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任**

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

## **第二十四條 不可抗力因素之處理**

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

## **第二十五條 違約之處罰**

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

## **第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

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

## **第二十七條 疑義之處理**

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

## **第二十八條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第二十九條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

## **第三十條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

- 【附件一】建造執照影本
- 【附件二】共有部分暨汽車停車空間面積說明
- 【附件三】付款明細表
- 【附件四】社區分管同意書
- 【附件五】社區管理草約
- 【附件六】建材設備表
- 【附件七】代辦貸款契約書
- 【附件八】自洽貸款契約書
- 【附件九】代刻印章授權書
- 【附件十】價金信託證明書影本
- 【附件十一】不動產價金信託契約書

附圖：

- 【附圖一】本戶房屋平面圖
- 【附圖二】汽車停車空間平面圖。
- 【附圖三】露台分管範圍示意圖

立契約書人

**買方 ( 姓名或公司名稱 ):**

國民身分證統一編號 :

戶籍地址 :

通訊地址 :

連絡電話 :

**賣方 ( 公司名稱 ):** 廣瑩智慧不動產股份有限公司

法定代理人 : 廖德信

公司統一編號 : 91006974

公司地址 : 新北市新莊區中央路 198 號 17 樓

公司電話 : (02)8521-3007

**不動產經紀業 :**

名稱 : 宇心建築股份有限公司

公司統一編號 : 90118780

公司地址 : 台北市大安區信義路 4 段 170 號 3 樓

公司電話 : (02)2834-8733

**不動產經紀人 :** 林峰正 ( 簽章 )

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0029號			
起造人姓名	廣登智慧不動產股份有限公司 代表人：廖德信			住址	242045新北市新莊區中央路198號17樓		
設計人姓名	張世穎			事務所名稱	肆一建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層62戶		
建築地點	地址	大同區景星里伊寧街62號 共4筆 詳見附表					
	地號	大同區橋北段三小段0684-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	165.56m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1973.33m <sup>2</sup>			其他	397.0m <sup>2</sup>	
發照日期	114年02月04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38個月內竣工		
工程價	\$ 25,663,889 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	204.33	3.5	防空避難室、機房、水箱共15筆(詳見附表)				
總計:						1973.33	m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年二月四日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0029號

建築地點：大同區景星里伊寧街62號

大同區景星里民權西路245巷36號

大同區景星里民權西路245巷32號

大同區景星里民權西路245巷30號

地號：大同區橋北段三小段0684-0000號

大同區橋北段三小段0685-0000號

大同區橋北段三小段0702-0000號

大同區橋北段三小段0703-0000號

建築物概要：地下001層、面積：204.33㎡、高度：3.5M、用途：防空避難室、機房、水箱

地下002層、面積：204.33㎡、高度：3.5M、用途：防空避難室、機房、倉儲式停車空間

地上001層、面積：139.55㎡、高度：3.15M、用途：(第十七組)日常用品零售業(G-3店舖)

地上002層、面積：152.23㎡、高度：3.15M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上003層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上004層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上005層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上006層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上007層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上008層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上009層、面積：152.23㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

地上010層、面積：132.4㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

突出物001層、面積：24.96㎡、高度：3.2M、用途：樓電梯間

突出物002層、面積：24.96㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、機房

突出物003層、面積：24.96㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度26.05m、高度2.0m

排水溝：長度104.02m

挖方(2441.75m<sup>3</sup>)204.33x11.95=2441.75立方公尺；長度11.95m、面積204.33㎡

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《11》月《03》日（法令適用日期：112年11月03日）。
2. 建築地點：大同區景星里。
3. 實設空地《231.44》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《庭佑工程顧問有限公司》，技師：《赫偉業》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《詹士勝大地工程技師事務所》，技師：《詹士勝》大地工程技師。
7. 本案基地屬(高度)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)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《763.84》平方公尺(含有產權396.19平方公尺，無產權部分367.15平方公尺)，共《4》戶。拆除門牌：《臺北市大同區民權西路245巷30號、32號、36號，伊寧街62號》由肆一建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《1》部。
15. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0029號

### 注意事項：

- 經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
  18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
  20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
  22. 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128.8平方公尺，屋頂平臺綠化面積為65.05平方公尺。
  23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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）應檢具相關資料併竣工查核。
  24. 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」。
  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，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核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
  26. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
  27. 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生處申請辦理變更設計。
  28. 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。
  29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
  30. 適用臺北市基地開發排入兩下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
  31. 基地坐落臺北航空站（水平銜接面1：24）限建範圍內，總設計建築師檢討限建絕對高度103.94公尺，本案申請建築物絕對高度47.2公尺，尚無影響飛航安全。
  32. 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。
  33. 現有巷道廢止或改道之地點：臺北市大同區民權西路245巷；改道面積：41.39平方公尺，廢巷面積：0.0平方公尺。
  34. 基地內現有巷道應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
  35. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
  36. 本案屬現有巷道或私設道路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設道路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
  37. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
  38. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
  39. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
  40. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蔭人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑區域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
  41. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
  42. 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。
  43. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  44. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為581.06立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  45. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0029號

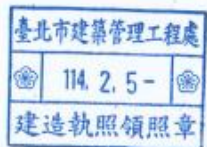
## 注意事項：

- 46.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。
- 47.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112年10月06日北市都建字第1126031349號函核准重建計畫，其獎勵容積為297.29平方公尺、容積獎勵額度為36.5%在案，後經本局112年02月01日北市都建字第1126047468號函核准第一次變更重建計畫，其獎勵容積為326.04平方公尺、容積獎勵額度為36.5%在案；實際使用獎勵容積為326.04平方公尺，容積獎勵額度為36.5%，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。
- 48.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動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7,074,144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。
- 49.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動驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣2,122,560元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.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動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣2,122,560元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.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。
- 52.本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定，本案業經文化局113年1月8日，文號：北市文化資源字第1123037777號函審查同意在案。
- 53.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 57.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。
- 58.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)
- 59.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 60.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。
- 61.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承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。
- 62.依臺北市消防局會辦協審書面建議表註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、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。
- 63.依本市文化局113年5月31日北市文化資源字第1133004879號函有關「本市大同區橋北段三小段684地號等4筆土地建造執照申請案」鄰歷史建築「原枋陳教會」涉及文化資產保存法第34條暨歷史建築監測保護計畫一案，經檢視業依委員意見修正，本局原則同意，請依該計畫書確實執行。
- 64.依本市都市發展局113年5月20日北市都建字第1136125325號函檢送「本市大同區橋北段三小段684地號等4筆土地建造執照，因申請涉及現有巷道(廢巷/改道)」會勘紀錄，涉及加註事項如下：  
臺北自來水事業處：  
一、提供本案範圍自來水管線圖1份供參。  
二、自來水管線詳細位置因地形地貌改變，深度及位置已不盡相同，故乃請於施工前試挖確認，如不慎挖損請電洽本處24小時客服專線02-87335678，並賠償管線修復費用。  
三、請貴單位管線施工時，避免損壞本處管線，如有妨礙請貴單位辦理會勘並確認遷移方式後，再由本處配合辦理管線遷移，如未經會勘私自破壞本處管線，則以管線挖損處理並賠償相關費用。若需道路銹鋪時，請勿將消防栓埋沒，以免違反消防法規涉及刑責。  
四、本處管線位置上方，不得再有其他管線覆壓以利日後維修，另同一地點自來水管，請避免於短距離內連續管遷。  
五、如遇自來水配水管線須配合局部拆遷，請提供適當空間以利拆遷，且需辦理永遠復舊為原則，否則將暫不



**注意事項：**

- 配合管遷，遷移所需全部費用由貴單位負擔。
- 六、若須配合管線遷改，請貴單位儘早通知以預留本處管線遷移時間，另該案路段若屬貴單位工程，請提供相關路證以利工進，相關費用本處將分別函請撥付。
- 七、自來水管線配合遷移請於施工前通知，其施作天數如下：1、口徑50mm以下給水管，施作天數約3天。2、75mm以上配水管，因涉及區域性停水及備料，施作天數約10天。
- 65.臺北自來水事業處：(補充意見)  
因盲巷巷道下方埋有公共給水管線，未考量基地周遭住戶用水權益，請臺北市建築工程管理處於自來水會勘意見加註：「請申請人於基地周邊預留自來水管線改管空間(詳附件)，且改管費用由申請人負擔」。  
台灣電力股份有限公司：(補充意見)  
依現場勘查結果與本處管線圖資比對，旨揭地址施工範圍過本處低壓管線穿越及旨述建築之未來新聞道路可能涉及本處配電設備妨礙通行情形，待旨揭建造執照核准後，如確實造成前述妨礙情形，請廣登智慧不動產股份有限公司攜帶該建造執照及相關圖面資料至本處辦理線路遷移申請。  
臺北市府都市發展局建築管理科：  
三、現有巷道廢止或改道，其有關地上物設施與地下管線之拆遷補償及工程費用等，概由申請人負擔。  
臺北市大同區景星里辦公處：現有巷改道後，基地外出入口處之變電箱是否移設，請建築師納入設計考量。
- 66.臺北市府工務局水利工程處：  
一、有關大同區橋北段3小段684地號等4筆土地，申請建造執照新建工程，本案申請廢巷，請保持基地內之公共排水溝之功能，並請依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占用人或使用者不得變更。」及臺北市下水道管理規則第16條：「在公私有土地既有之下水道設施，土地所有人、占有人、使用者應維持既有功能，不得任意占用、毀損、改道、阻塞或廢除。」規定辦理。  
二、未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。  
臺北市府新建工程處：  
二、本案現有巷道廢止、改道相關之地上物設施及地下管線拆遷補償及工程費用，應由申請人負擔。  
三、本案現有巷道廢止、改道施工前，須向本府工務局道路管線暨資訊中心申報整合管線遷移。  
四、現有巷道未依規定改道前，不得封閉原來巷道，改道後之現有巷道，由申請人負責後續管理維護之責。  
五、非屬封閉巷範圍之現有巷道宜保持原狀不變，與封閉側銜接處如有高低差情形，以順平衡接為原則。  
六、新開巷道及道路銜接處，應依內政部國土管理署「市區道路及附屬工程設計規範」辦理。



## 【附件二】共有部分暨汽車停車空間面積說明

### 一、共有部分面積說明:

(一)本案全區共有部分總面積計 969.94 平方公尺(293.40 坪);專有部分總面積計 1186.40 平方公尺(358.89 坪)。前開共有部分面積於扣除汽車停車空間面積 177.37 平方公尺(53.65 坪)後，剩餘之共有部分面積為 792.57 平方公尺(239.75 坪)。

(二)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，其面積係以本案全區共有部分總面積扣除汽車停車空間面積後計 792.57 平方公尺(239.75 坪)乘以該權利範圍而計算。

### 二、汽車停車空間面積說明:

本案停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算。(計算式為買方購買之停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺占共有部分總面積 969.94 平方公尺之持分比例為萬分之\_\_\_\_\_。

### 【附件三】付款明細表

單位：新臺幣

繳款期別		房屋應繳金額
第一期	訂金+簽約金(5%)	元整
第二期	一樓樓地板完成(5%)	元整
第三期	屋頂板結構體完成(5%)	元整
第四期	銀行貸款(80%)	元整
第五期	交屋款(5%)	元整
房屋款 + 土地款合計總價		元整

#### 【附件四】社區分管同意書

立分管同意書人\_\_\_\_\_茲購買坐落於台北市大同區橋北段三小段 684、685、702、703 地號等 4 筆土地，基地內興建之本案房屋編號第 戶第\_\_樓計\_\_戶房屋及其基地持分及地下第\_\_層/機械式停車位，編號第\_\_號汽車停車位\_\_位，立同意書人充分瞭解並同意本社區下列共有部分依下列方式分管使用：

- 一、 本社區地下一層至二層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的外，本人暨本社區全體區分所有權人約定，汽車停車位約定專用使用權予汽車停車位之所有者，其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、 緊鄰之露臺(如附圖三)，本人暨本大樓全體區分所有權人同意該部分與其緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，與其他各戶無涉，約定專用部分之修繕、管理維護費用由約定專用使用人負擔。但其管理方式不得違反相關建築法令規定。如因本社區公共用途(如維修或清洗外觀等)需使用約定專用區域，約定專用區分所有權人應無償提供使用。
- 三、 本約買賣建物如有出租、出借、處分或轉讓時，其承租人、借用人、繼受人、使用人等應遵守本同意書之相關條款，並於產權移轉或房屋銷售時列入交待，如有違反致他人受損害者，立約書人應予釐清並與違規人負一切損害及連帶賠償責任。
- 四、 本分管同意書之內容，立書人同意將之納入社區草約，絕無異議。

本同意書經立書人詳閱同意後，特簽章立書為憑。

立書人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件五】社區管理草約

本案社區(以下簡稱本社區)之住戶管理規約明訂以下管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆負遵守義務。茲分載如下：

第一條 本規約依公寓大廈管理條例規定，於區分所有權人會議(以下簡稱本會)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

第二條 區分所有權人會議

- 一、 本會由本大樓全體區分所有權人組成，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、 本會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。
- 三、 下列各目事項，應經大會決議始生效力：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (三)本大樓之重大修繕或改良。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (五)其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、 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。
- 五、 大會討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 六、 前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。
- 七、 大會之決議事項，應做成會議記錄，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。

第三條 本會為本大樓之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員為之。凡成為本大樓之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條 本會為處理區分所有關係所生事務，推舉出主任委員、財務委員、監察委員共三名，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定之。

第五條 區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存，其有轉讓或繼承者亦同。承租人如代理出席區分所有權人會議，應請該承租人持有區分所有權人之委託書行使權利，且不得於事後補正。

第六條 區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數及車位數分擔費用，如下：

- 一、 房屋坪數分擔費用，暫定每坪每月壹佰元整。
- 二、 汽車停車位每位每月壹仟元整。
- 三、 機車停車位每位每月壹佰伍拾元整。
- 四、 上述各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第七條 本大樓區分所有權人或住戶應共同分擔下列費用：

- 一、 維護管理費：
  - (一) 電梯、機電設備保養維護等費用。
  - (二) 本會管理服務人員報酬及服務管理費用。
  - (三) 清潔費用。
  - (四) 水電費及雜項費用。
- 二、 修繕費及更新、增設費用：

本大樓共有部分之所需費用，由區分所有權人或住戶按其共有之應有部分比例分擔。

第八條 本會對外代表本大樓處理一切有關本大樓整體事件。

第九條 本會之服務範圍如下：

- 一、 共有部分(包括屋頂突出物、公共空間...等)之管理維護事項。
- 二、 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線...等設備)之管理維護事項。
- 三、 公共環境衛生(包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場等)之清潔事項。
- 四、 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備、消防相關設備)及本大樓之聯絡事項。
- 五、 公共服務事項(包括停水、停電之預告、繳費及傳達等)。
- 六、 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、 其他有關本大樓住戶遵守事項之管理及服務事項。

第十條 裝修施工管理：

為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、 本大樓於未來增、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，並轉載於本大樓之住戶管理規約。
- 二、 本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會查詢閱覽)後始准施工。
- 三、 本社區採用分離式冷氣設計，各戶室外機位置皆已規劃固定位置，本社區住戶均不得異議，倘若違反規定將強制拆除，其拆除復原產生費用由違約戶負擔。
- 四、 裝修戶與承包商進入社區施工，需依規定至管理中心辦理施工申請，並承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本社區裝修施工管理辦法約定。
- 五、 為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修前向管委會繳交施工保證金每戶新台幣壹拾

萬元整及預繳 30 日清潔費(每日壹佰伍拾元整)。

六、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- (一)裝修前需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會辦理進場施工登記。
- (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三)搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入樓層之門廳地坪。
- (四)材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- (五)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
- (六)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣參仟元正，從保證金扣除。
- (七)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (八)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則逕由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (九)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
- (十一) 每日施工時間自上午八時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

七、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

八、裝修戶施工期間如有毀壞或污損共有部分，以及造成環境污染或噪音等損害，由裝修戶及施工承包商共同負擔修復費用及相關罰款，並得逕由保證金中扣除。

九、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並

負損害賠償責任。

十、裝修完成後且合於下列條件，並經社區管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)雖有前一項目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

十一、本大樓於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由廣瑩智慧不動產股份有限公司或其指定之管理人代為執行。

第十一條 為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項，各住戶應共同遵守之：

一、本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，禁止陽台加窗或加裝鐵窗。其他住戶非經區分所有權人會議之決議不得安裝、懸掛或設置廣告物。

二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。

三、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

四、禁止於室外堆積易燃易爆物或其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。

五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。

六、禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。

七、禁止於樓梯、電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍占用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

第十二條 分管約定如下：

一、E戶-10F、F戶-10F緊鄰之露臺，本大樓全體區分所有權人同意該部分與其緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，與其他各戶無涉，約定專用部分之修繕、管理維護費用由約定專用使用人負擔。但其管理方式不得違反相關建築法令規定。如因本社區公共用途

(如維修或清洗外觀等)需使用約定專用區域，約定專用區分所有權人應無償提供使用。

二、 汽車、機車停車空間：

(一)本大樓之汽車停車空間，依相關法令劃定設於地下室，由各該汽車停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為汽車停車空間管理使用、收益或處分，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地面積與總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除因緊急或防空避難需要無條件開放供公眾之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。其效力並及於各共有持分之一般繼受人及特定繼受人。

(二)本大樓機車停車空間由全體區分所有權人共有持分，依社區管理規定使用，惟不得任意變更無障礙汽、機車停車位使用用途及加裝其它設備，依據身心障礙者專用停車位設置管理辦法及建築技術規則建築設計施工編等規定，如有身心障礙者或承載身心障礙者本人欲使用時，應得使用該停車位，該車位之區分所有權人不得拒絕。甲方知悉非屬公共使用，不應隨意私自占用或臨時停用。

三、 屋頂部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

四、 本社區詳如基地內供公眾通行之現有巷道屬公共空間，應供公眾通行使用，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。

五、 本分管約定亦為「社區管理規約」之部份內容，甲方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣標的如有出租、出借、處分或移轉時，甲方並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約定應遵守本契約之「住戶管理規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第十三條 本規約對立約人之受讓人、繼承人、管理人、承租人等具同等效力，承租人或使用人不遵守本規約所造成的損害，應由區分所有權人(即出租人)負連帶賠償責任。

第十四條 區分所有權人或住戶如有違反法令或本規約，或是在本規約之標的物件內有擾亂共同生活秩序的行為時，得經本會之決議，由主任委員或委員向該等區分所有權人或住戶提出必要之勸告，指示或規勸該等區分所有權人或住戶應儘速採取改正措施。如有區分所有權人或住戶違反本規約；或有住戶或住戶以外之第三者對本社區之共用部分有不法之行為時，為了阻止或排除其不當行為，主任委員並得經本會之決議，訴請主管機關或法院採取必要的措施。

第十五條 如本會未能成立時，其權利義務由區分所有權人互推產生之管理負責人準用之。

第十六條 本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

立草約人：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】建材設備表

### 一、 建築結構

- (一)本案聘請結構專家設計，上部結構體兩向皆採用 RC 韌性抗彎矩構架系統，基礎型式採筏式基礎。本建築物無論承重、耐震、防颱、防火等特性，完全符合現行內政部頒布建築技術規則，耐震設計依規範及混凝土結構設計規範要求標準。
- (二)大樓採用之鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- (三)為提昇建築物耐震品質，外牆、隔戶牆採雙層配筋設計，全棟結構體混凝土採用 4000PSI 以上高強度混凝土，混凝土氯離子含量均符合國家標準規定。
- (四)本社區為地下二層、地上十層之電梯大樓。

### 二、 建築外觀

外觀由肆一建築師事務所設計並精心選材，全棟外牆以高質感外牆塗料為基調，搭配金屬擴張網，組合成現代化之日式精緻立面。

### 三、 公共設施

#### (一)社區休閒設施

一樓戶外空間：規劃植栽園藝、造景花園等，並配合自動澆灌系統，以及仿清水塗料面圍牆、格柵等造型，塑造極簡俐落風格。

#### (二)梯廳

梯廳採矽酸鈣天花，地坪鋪設高質感地磚，牆面施以木作或漆作，加上燈光投射營造氣氛。

#### (三)電梯

1. 電梯採三菱、崇友、永大、日立、歐賓電梯，上下舒適快捷，乘用安全便利，亦具備紅外線防夾、防止超載、通風扇、緊急照明燈、乘場按鈕具錯按取消功能等功能。
2. 車廂內裝設感應讀卡管制系統，提昇住戶安全及使用品質。

#### (四)公共樓梯間

樓梯階梯鋪設止滑地坪並搭配扶手，牆面及平頂刷油漆，並設置節能照明燈具。

#### (五)屋頂

依臺北市政府規定於適當位置設置綠化設施，採防水及隔熱處理並鋪貼飾材或高架地坪，防水效果佳。

#### (六)停車設備

採廂型循環式停車設備附轉盤，同時設置緊急停止保護按鈕、橫移極限防止裝置、上下極限防止裝置、車輛定位裝置、車輛長寬高限定保護等安全裝置。

(一) 地坪、牆面、平頂：局部 RC 素面或環保綠建材水泥漆。

(二) 停車場出入口設置車輛感應器，配合電捲門，兼顧便利與車輛保全機制。

(三) 停車場入口設交通號誌。

(四) 出入口設置 ETC 感應或電腦磁卡感應或遙控與電腦連線以管制倉儲式車輛進出，停車場設有對講機及無線遙控緊急求救系統和定點押扣。

### 四、各戶室內設施

#### (一)外部窗戶

採用力霸、中華、大同、國田、DK、鵝牌氣密式鋁窗，具良好隔音效果，保持室內舒適。

#### (二)玄關大門

各戶玄關門採用具防火性能之金屬藝術門，搭配智慧電子鎖。

#### (三)室內門

衛浴門為整體式衛浴設備配附門扇。

#### (四)各戶室內隔牆

1. 隔戶牆採RC牆設計。
2. 室內隔間牆採用輕隔間牆面。

#### (五)客餐廳及臥室

1. 地坪：採水泥粉光面。
2. 牆面：採環保綠建材油漆。
3. 平頂：採環保綠建材油漆。
4. 預留室內機之排水口位置及專用插座。

#### (六)浴廁設備及五金

1. 採用日本原裝進口驪住LIXIL品牌之整體式衛浴設備。
2. 內部設置：採止滑地坪、光面壁體及天花，並搭配下述設備。
3. 浴廁內插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。
4. 配日本進口INAX面盆、水龍頭、蓮蓬頭。
5. 馬桶採日本原裝進口INAX名牌電腦馬桶。
6. 附明鏡、磁吸式毛巾架或衛生紙架、肥皂架等衛浴配件。
7. 浴室皆配備浴缸具有泡澡及淋浴功能。
8. 台達電冷暖風機。
9. 浴室天花板上方空間為預設儲熱式或瞬熱型電熱水器位置。

#### (七)陽台

1. 地坪：鋪貼止滑地坪。
2. 牆面：塗佈外牆質感及防水塗料。
3. 天花：採防颱型鋁企口天花板或外牆塗料。
4. 陽台裝設各一處給水、排水口位置及專用插座，並附手動或電動曬衣架，預留冷氣室外機電源位置。

### 五、社區自動化設備

- (一)地下蓄水池水位高/低限預警監視。
- (二)屋頂水箱水位高/低限預警監視。
- (三)污廢水位過高預警監視。
- (四)各幫浦運轉自動監視系統。

(五) 電梯運轉狀態監視系統。

## 六、 公共安全管理系統

(一) 門禁管制系統：

1. 一樓梯廳設置感應式讀卡系統，以管制人員的進出。
2. 設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

(二) CCTV 監視系統：

社區一樓梯廳、機車停車區、停車場入口及屋頂平台，設置彩色 CCTV 監視系統，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

(三) 緊急對講系統：

停車場內、頂樓平台設置緊急對講系統，如遇緊急狀況時，可利用對講機求援。

## 七、 各戶安全管理系統

(一) 電視對講系統：各戶室內裝設維夫拉克、Panasonic、Hometek、KCA、悅明達之 7 吋以上彩色影像對講保全主機，搭配住戶玄關門口機，即可與來賓訪客對講。

(二) 防盜感知系統：各戶玄關門均設維夫拉克、Panasonic、Yale、VOC、AiLock，設具有反脅迫功能之數位式密碼防盜鎖。

(三) 緊急通報系統：各戶若啟動異常警報，可立即發出簡訊至住戶指定手機。

## 八、 弱電設備

(一) 每戶均預留電話及電視出線口。

(二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。

(三) 預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。

(四) 各戶裝設電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。

(五) 一樓門廳、屋頂樓電梯間設置公用無線網路。

## 九、 電氣設備

(一) 供電方式：採單相 3 線 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共

電錶，方便社區管理。

- (二)管線材質：所有配管採南亞、大洋廠牌正字標記，電線採華新麗華、太平洋、伸泰電纜線，採用㊟字標記產品，安全可靠。
- (三)開關插座：均為壁內式裝置，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四)廚房預留冰箱、排油煙機、烘碗機、蒸烤爐、濾水器等專屬插座。
- (五)陽台加設室外型洗衣機專用插座。
- (六)每戶於外牆側由建設公司統一預留空調室外主機電源插座。

## 十、 緊急發電設備

- (一)各戶均設二只緊急專用插座(冰箱及弱電箱)及電路保護裝置，連接緊急發電機電源，平時不供電，於緊急情況時維持一段時間基本電器之操作，與外界保持聯繫。
- (二)地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機設置排煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、安全系統、緊急專用插座等正常使用一段時間。

## 十一、 給排水設備

- (一)供水方式：採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶，並依衛浴設備需求之水壓，依需求規劃設置恆壓式幫浦設備，確保設備出水壓力。
- (二)蓄水設備：屋頂水箱採子母水箱設計，清洗水箱時不需停水；水箱及蓄水池以防水處理，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。
- (三)管線材質：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，污水幹管採用桔紅色 PVC 管配管具靜音效果，雨水及其他排水管採用南亞、大洋廠牌正字標記排水專用 PVC 管。
- (四)各戶衛浴間採降版式同層排水搭配日本原裝整體衛浴，地板與屋內齊高。

## 十二、 避雷設備

本大樓採用精密放電式避雷針系統，可充份確保社區建物之安全。

### **十三、 網路設備**

本社區銜接中華電信股份有限公司光纖網路幹線至各戶資訊接線箱(即FTTH)，方便各戶銜接更方便快捷之高頻寬需求。

### **十四、 消防安全設備**

- (一)消防栓系統：各層梯廳依法設置消防栓箱。
- (二)自動火警警報系統：各層梯廳及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- (三)安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- (四)緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- (五)前列設備係申請建築執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

### **十五、 特約事項**

- (一)為確保建築物各向立面之整體美觀及公共設備機能，住戶不得任意變更建築立面外觀、陽台隔牆、主要公共管道間、公共梯廳裝修及玄關門之位置或自行裝設鐵窗其他類似之行為。
- (二)各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，得由賣方統一選定。
- (三)整體衛浴為從國外進口規格品，無法單一變更尺寸及客變內容，設置考量上下管線順暢無法變更位置，其皆依圖面標示施作。

## 【附件七】代辦貸款契約書

立委託書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方) 茲因訂購本案(買賣標的詳如本約第二條所載): 今委託廣瑩智慧不動產股份有限公司(以下簡稱賣方) 就上項房地產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款, 以繳付上項訂購房地之部分價款(即銀行貸款), 其有關委託及約定事項如下:

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部份, 並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整作為繳付所購房地之部分價款。如經核貸額度有所變動時, 則仍不影響賣方代領實際核貸之金額, 其差額部分依本約第十八條第二款規定辦理, 違約應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權, 辦理抵押權設定登記予貸款金融機構, 並委託賣方(及賣方指定之地政士) 全權辦理相關之抵押權設定登記手續, 並依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式, 買方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。
- 三、房屋於申請建物使用執照時, 買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件, 交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續, 並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所需各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額(含金融貸款額)之本票予賣方, 領取貸款時, 如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領, 或需買方親自會同辦理時, 應自賣方通知日起七日內辦妥, 不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫該本票到期日後並向買方提示該本票請求房屋價款, 並得依本約之規定通知買方於七日內補足應付賣方之房屋價款, 買方如有逾期依本約第八條逾期付款之處理方式, 違約按本約第二十五條規定辦理。
- 四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用:  
申請代辦貸款時應先預付代辦費用(此項代辦費用另由代書通知核算後, 於辦理交屋手續同時多退少補) 包含登記費、印花稅、地政士代辦費及所有相關費用。

- 五、除因賣方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、違約外，買方不得向有關金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款。惟買方如經賣方同意撤銷委託辦貸款，其應付款項應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款，一切代辦費用仍應繳付。
- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。
- 七、買方同意自房地產權移轉登記完成後賣方取得買方之抵押貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 八、買方如不貸款或買方欲減少貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。其差額部分依本契約第十八條第二款規定辦理。逾期未給付或票據未兌現時依本契約第八條約定辦理。

1.

九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委託人：

買 方：  
身分證統一編號：同 主 約  
戶 籍 地 址：同 主 約

受託人：

賣 方：廣瑩智慧不動產股份有限公司  
法定代理人：廖德信  
公司統一編號：91006974  
公司地址：新北市新莊區中央路 198 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件八】自洽貸款契約書

立協議書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方) 茲因訂購本案(買賣標的詳如本約第二條所載) 今買方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之部分價款(即銀行貸款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以作為房地車位預訂買賣契約書中之部分價款。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。
- 四、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時依本約第八條逾期付款之處理方式，違約時除按本約第二十五條得處懲罰性違約金外，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。
- 五、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，加計遲延利息如有逾期依本契約第八條逾期付款之處理方式，違約按本契約第二十五條規定辦理。

立協議書人

買 方：

身分證統一編號：同 主 約

戶 籍 地 址：同 主 約

賣 方：廣瑩智慧不動產股份有限公司

法定代理人：廖德信

公司統一編號：91006974

公司地址：新北市新莊區中央路 198 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件九】代刻印章授權書

茲因買方訂購賣方所興建之本案第\_\_樓第\_\_棟房屋\_\_戶及第\_\_號汽車停車位\_\_個及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

- （一）依本契約所定買賣產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
- （二）稅捐申報相關手續。
- （三）申辦自來水、電過戶變更使用。

三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

六、立同意書人係於簽訂『房地買賣契約書』之同時，本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

授 權 人：

身份證字號：

被 授 權 人：廣瑩智慧不動產股份有限公司

法定代理人：廖德信

公司統一編號：91006974

公司地址：新北市新莊區中央路 198 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十】價金信託證明書影本

### 預售屋價金信託證明書

緣廣瑩智慧不動產股份有限公司（即預售屋及其坐落基地之賣方，下稱賣方）座落於台北市大同區橋北段三小段 684、685、702、703 地號等 4 筆土地開發興建之「大同區橋北段」開發案（以下簡稱本專案），依合建契約選屋各自所分得之土地及房屋，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）辦理預售屋價金信託；委任中國建築經理股份有限公司辦理工程進度、財務及銷售查核等相關事務，並於中華民國 114 年 1 月 22 日訂有相關契約書在案，信託及相關建築經理業務事項，摘要如下：

- 一、凡本案之房地銷售收入(含：訂金、簽約金、開工及各期工程期款)均應存入 台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準。
- 二、由中國建築經理股份有限公司辦理本專案之工程進度、財務及銷售查核。
- 三、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任且賣方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。
- 五、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 六、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：  
[[www.tcbbank.com.tw/](http://www.tcbbank.com.tw/)]，查詢途徑為：[台中銀行首頁／信託服務查詢／預售屋收款信託專戶查詢(承購戶專區\_以建案查詢)]；買方如發現下列情形得透過查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

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

七、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。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

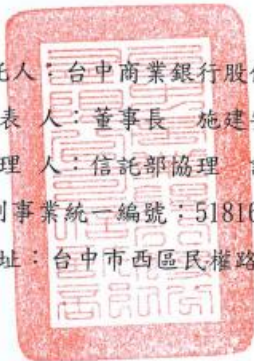
八、本專案其他信託及委任業務事項，悉依相關契約書所載為準。

特此證明

此致

預售屋及其坐落基地之賣方：廣瑩智慧不動產股份有限公司

受託人：台中商業銀行股份有限公司  
代表人：董事長 施建安  
代理人：信託部協理 許銘仁  
營利事業統一編號：51816908  
地址：台中市西區民權路 87 號



受委任人：中國建築經理股份有限公司

代表人：鄭重

營利事業統一編號：22001453

地址：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1

中華民國 114 年 1 月 22 日

預售屋價金  
信託契約書

契約書編號：114060093

委 託 人：廣瑩智慧不動產股份有限公司

受 託 人：台中商業銀行股份有限公司

中華民國 114 年 02 月 19 日

# 台中商業銀行

## 預售屋買賣價金（動用型）信託契約書

立契約書人 委託人 廣瑩智慧不動產股份有限公司（以下稱甲方）  
受託人 台中商業銀行股份有限公司（以下稱乙方）  
關係人 中國建築經理股份有限公司（以下稱丙方）

緣甲方就座落於台北市大同區橋北段三小段 684、685、702、703 地號等 4 筆土地之開發案所為之「大同區橋北段」專案（下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託中國建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）專案工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
  - （一）信託存續期間對信託財產進行專款專用；
  - （二）信託專戶收支之帳務管理；
  - （三）受理買方價金交付信託事宜。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，甲方應另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予甲、乙方留存）。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十三條所收取之信託報酬無涉。

### 第二條 信託當事人

- 一、委託人：廣瑩智慧不動產股份有限公司。
- 二、受託人：台中商業銀行股份有限公司。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，

除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - （二）其他依約定存入或撥入之款項。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。
- 九、甲方同意乙方於處理信託財產之事務時，以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款，且無須給付利息，不受信託業法第二十

七條之限制。

**第四條 信託存續期間**

本契約之存續期間自本契約簽約日（或民國111年12月31日）起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

**第五條 信託財產之管理及運用**

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。另信託專戶存款餘額，應至少保留已累積所收價金百分之金額。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出信託指示通知書（如附件一）申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方同意並承諾前述工程營建費用之請領，不得與甲方因本專案向融資機構所申請之融資款項有重複請款之情事，並受丙方查核。甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、丙方應於本專案興建期間，提供甲、乙方工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等服務。有關前項工程進度，甲乙雙方同意依丙方所出具之查核估驗報告為準，並由丙方對所出具之工程進度及契約查核等報告內容負責，就查核估驗報告之真實性及正確性，乙方不負認定之義務。
- 五、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 七、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五

日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，  
乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或  
代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約  
所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司  
章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定  
或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公  
會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、  
其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理  
人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之  
事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託  
財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內  
負履行責任。

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權  
歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當  
事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙  
方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人  
代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲  
方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受  
託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築  
經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或  
管理之責。

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每半年提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

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

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

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查

核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.tcbbank.com.tw/\]](https://www.tcbbank.com.tw/)，查詢途徑為：[\[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢\(承購戶專區\)\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約受益權人會議規則(附件三)所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

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

八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應自負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、甲方應按照信託契約確實履行義務，如有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，應於 30 天內以書面向乙方提出說明及改善方案。

十三、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定；或
- (四) \_\_\_\_\_

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具信託指示通知書(如附件一)，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，明確指示乙方支付之金額、帳號及戶名等，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶，惟乙方對相關內容之真實性及正確性不負查證之義務。

- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

**第十條 信託財產之結算報表**

- 一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，

使買方知悉：

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、或遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

**第十二條 受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

**第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期**

就乙方處理本契約信託事務之信託報酬計算及支付方法，詳如本契約附件五「受託人之報酬計算標準及支付時期」。

**第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

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

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

二、前述各項費用乙方並無代墊之義務，甲方應於乙方通知期限內交付，逾期未給付而由乙方代墊者，除應償還前述代墊款項外，甲方應另外加計自己方支付時起至清償日止，以乙方基本放款利率計付之遲延利息予乙方。

**第十五條 本契約之變更**

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

**第十六條 本契約之解除及終止**

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即建物取得使用執照及建物所有權第一次登記完成止）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之

約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

- (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
- (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期丙方預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

四、甲方同意乙方為防制洗錢及打擊資恐之目的，依據「洗錢防制法」、「資恐防制法」等相關規定，進行以下管理措施：

- (一) 乙方如發現甲方或相關聯人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體，乙方得拒絕業務往來或逕行關戶。
- (二) 甲方不配合定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明，乙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- (三) 乙方如發現甲方、享有信託利益或可有效控制該信託帳戶(包含對信託財產主張管理、處分、受益、控制等權利及利益)或財產之人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，乙方將禁止甲方對其金融帳戶、通貨或其他支付工具，為提款、匯款、轉帳、付款、交付或轉讓之行為；或對其所有財物或財產上利益，為移轉、變更、處分、利用或其他足以變動其數量、品質、價值及所在地，乙方亦將停止為甲方收集或提供財物或財產上利益。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益

權歸屬予買方：

- (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
  - (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
    1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
    2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
    3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
    4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約「受益權人會議規則」（附件三），所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

**第十八條 違約及損害賠償**

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向甲方建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

**第十九條 個人資料保護**

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關；並經乙方告知已了解蒐集個人資料應告知事項之內容（詳如附件四台中商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務）。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

**第二十條 簽樣留存及通知**

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣（「信託印鑑卡」，附件二）留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、甲方對乙方之指示或通知，應簽蓋「信託印鑑卡」所示之印鑑式樣以信託指示通知書為之。
- 三、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知及各項意思表示，均按本契約立契約書人處所留存之地址以郵寄掛號送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

#### 第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院，惟不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

#### 第二十三條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、

律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 信託契約作成與收執

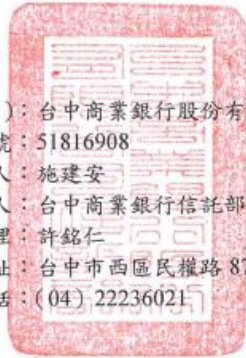
立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式叁份，由甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

委託人已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且委託人已充分瞭解，並承諾簽立本契約，簽章於后。

立契約書人(甲方): 廣登智慧不動產股份有限公司  
營利事業統一編號: 91006974  
代表人: 廖德信  
地址: 新北市新莊區  
電話:

見簽人


立契約書人(乙方): 台中商業銀行股份有限公司  
營利事業統一編號: 51816908  
代表人: 施建安  
代理人: 台中商業銀行信託部  
協理: 許銘仁  
地址: 台中市西區民權路 87 號  
電話: (04) 22236021



立契約書人(丙方): 中國建築經理股份有限公司  
營利事業統一編號: 22001453  
代表人: 鄭重  
地址: 台北市松山區光復南路 35 號  
電話: (02) 27602202

中華民國 114 年 1 月 22 日

## 信託指示通知書

附件一

中華民國      年      月      日

本指示通知書係依\_\_\_\_\_案【預售屋買賣價金（動用型）信託契約書】約定。

一、請受託人依下列指示方式運用委託人交付之信託財產：

1. 受託人依下列指示之期間、帳戶及金額匯款。

指定匯款期間		解款人	銀行名	分行或支庫
戶名		收款人帳號		
金額（大寫）				

2. 其他運用指示：

- 二、本指示通知書為信託契約書之一部份，並作為受託人管理運用信託資金之依循，若因而發生信託財產損失，概由委託人自行負擔。
- 三、委託人最遲應於指示通知書中所指定匯款期間或運用日前七個營業日將指示通知書送至受託人承辦之營業單位以利作業之進行，若因委託人延遲交付指示通知書而影響信託財產之管理運用，發生之糾紛應由委託人自行處理。

此致                      台中商業銀行

委託人：

（原留信託印鑑）

統一編號：

委託人：

（原留信託印鑑）

統一編號：

【承辦單位】

經辦：              主管：              單位主管：

見簽人/核章

日期

單位腰形章

（信託部應於匯款後將匯款收據黏貼於此處作為撥款完成之憑據）

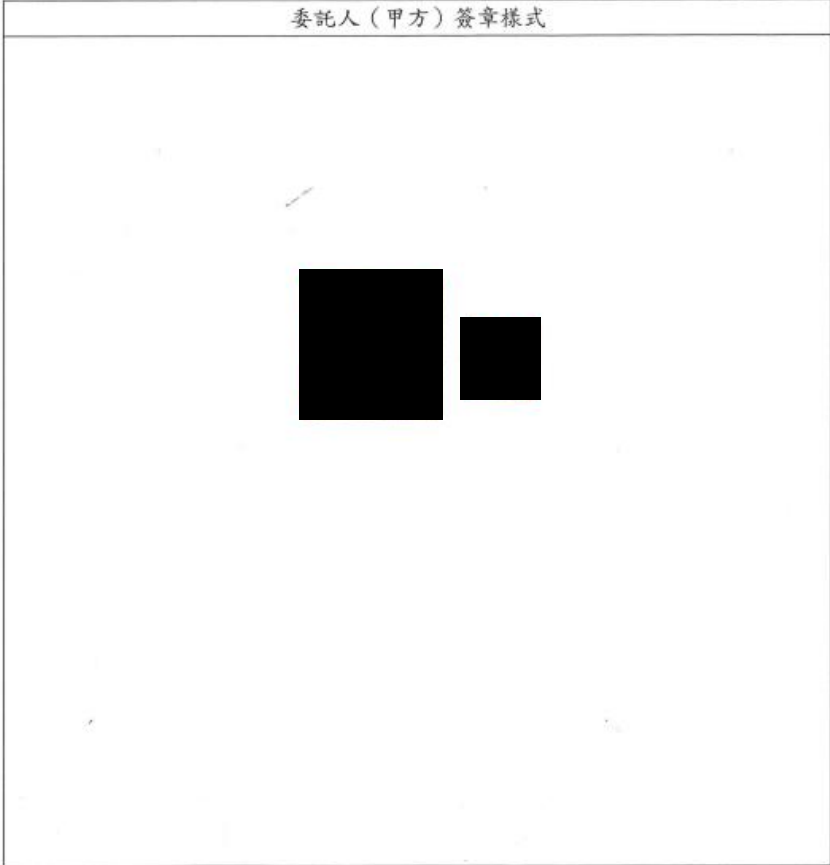
### 【信託部作業區】

審核作業		撥款作業	
經辦	主管	經辦	主管

台中商業銀行  
信託印鑑卡

附件二

委託人(甲方)簽章樣式



印鑑使用約定事項：

甲方對乙方之指示或通知，應簽蓋本「信託印鑑卡」所示之印鑑式樣以書面為之。若留存之印鑑或資料有變更、毀損、遺失等其他異動事項時，應即向乙方辦理掛失或變更手續，在辦妥掛失或變更手續前，乙方依變更前舊印鑑指示所辦理之一切行為仍屬有效。

見簽人

## 受益權人會議規則

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

## 第一章 總則

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

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

## 第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

定為已依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
  - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

**台中商業銀行 履行個人資料保護法第八條第一項告知義務**

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，台中商業銀行(以下簡稱本行)依據個人資料保護法(以下稱：個資法)第八條第一項規定，向 臺端(即客戶，即受告知人)告知下列事項，請 臺端詳閱：

- 一、**蒐集之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，詳如附表或本行網站。**
- 二、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
  - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當說明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 三、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，詳載於本行網站(網址：<https://www.tcbbank.com.tw>)，或向本行客服中心(電話 4499888，行動電話及離島地區請加 04)詢問。臺端如欲向本行表示拒絕接受行銷時，可依個資法第二十條第二項規定向本行客服中心表示，本行於合理處理期間後，即不再以行銷之名義利用 臺端個人資料。
- 四、臺端之個人資料由本行直接蒐集時，臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端拒絕提供個人資料、未提供正確之個人資料或提供後向本行請求刪除部分或全部個人資料時，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 五、有關個資法告知義務內容，如因法令更新異動或情事變更而有修訂必要時，本行有權隨時修改內容，並將其更新後之內容公告於本行網站。

附表：

特定目的說明		
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
信託業務	068 信託業務 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資 信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記 項目或組織章程所定 之業務	014 公職人員財產申報、利益衝突迴避及政治獻金業務 030 仲裁 040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 061 金融監督管理與檢查 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理與債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理事務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務 遵循國外法令規定所為之蒐集、處理及利用
蒐集個人資料類別	自臺端處蒐集臺端姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、國籍、美國稅籍編號、護照號碼、特徵、婚姻、家庭、教育、職業、健康紀錄、聲音、聯絡方式、財務情況、移民情形、旅行及其他遷徙細節及其他得以直接或間接方式辨別之個人資料(詳各業務申請書或契約書所定資料)。	
蒐集個人資料期間	下列期間最長者為準： 1. 個人資料蒐集之特定目的存續期間。 2. 依相關法令所定(如：商業會計法等)保存期間。 3. 因執行業務所必須之保存期間。 4. 個別契約所定之保存期間。	
個人資料利用地區	下述「個人資料利用對象」欄位所列利用對象之國內及國外所在地。	
個人資料利用對象	1. 本行國內總分支機構、本行國外分支機構、本行子公司或關係企業(如：台中銀保險經紀人股份有限公司、台中銀租賃事業股份有限公司、台中銀證券股份有限公司及台中銀證券投資信託股份有限公司等)。 2. 本行委託處理事務之委外機構(如：中華郵政股份有限公司、永豐紙業股份有限公司)。 3. 依國內法令規定利用之機構、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、金融消費爭議處理機構、環球財務電信協會、收單機構暨特約商店等)。 4. 本行共同行銷或合作推廣之保險及其他機構(如：安達國際人壽保險股份有限公司，其餘合作對象詳如本行網站)。 5. 依國內外法令規定有調查權機關或金融監理機關(如：金融監督管理委員會、美國有權調查機關)。	
個人資料利用方式	符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式(包含自動化剖析)。	

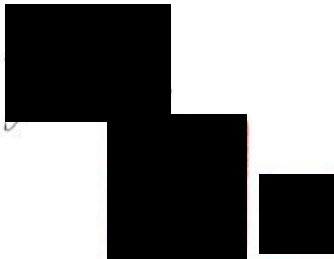


### 受託人之報酬計算標準及支付時期

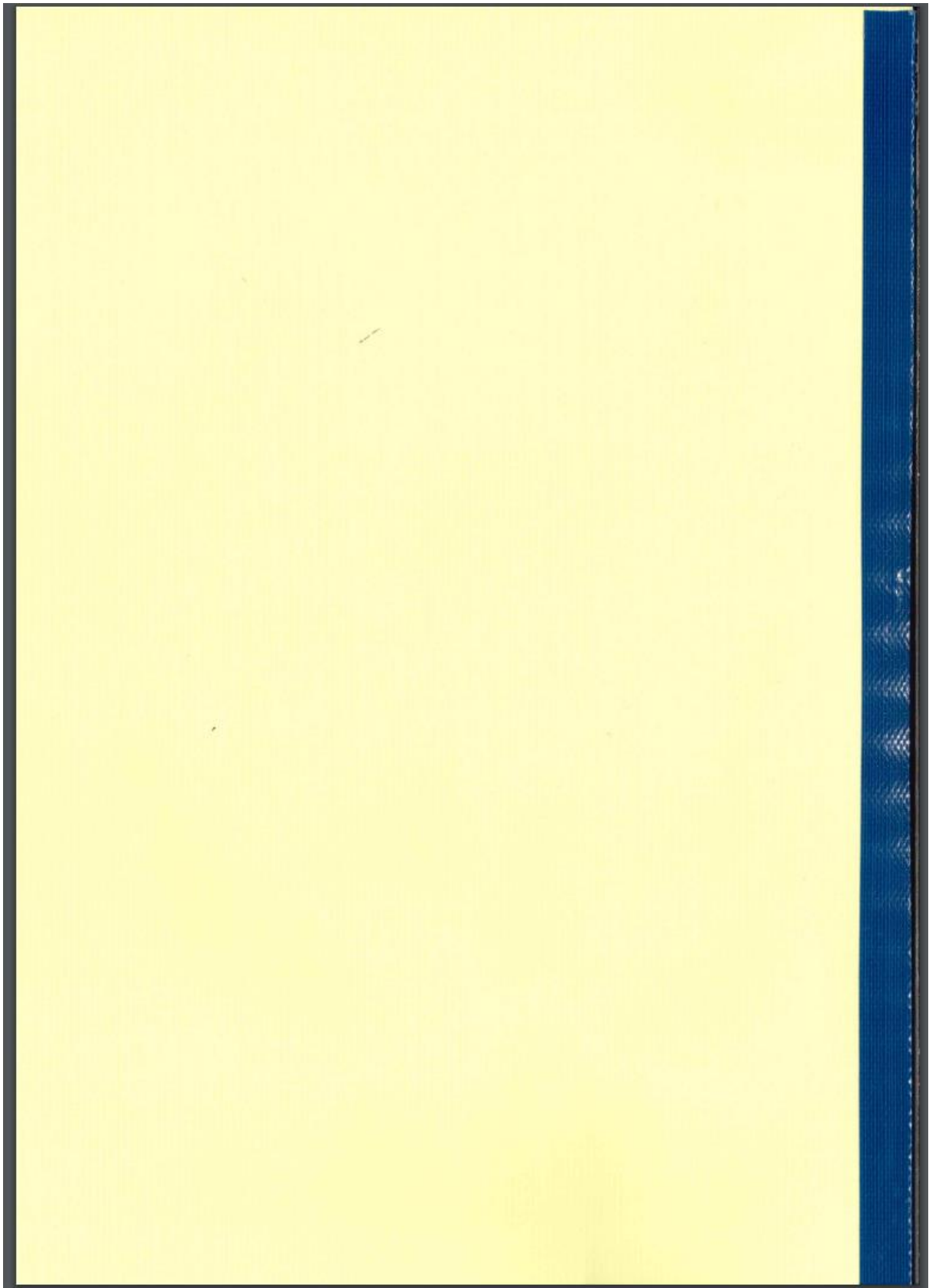
附件五

- 一、甲方應支付乙方處理信託事務之報酬合計為新臺幣 600,000 元整 (含稅)。
- 二、約定支付方式：一次支付，應於雙方完成信託契約簽訂後五日內，以轉帳、匯款或其他雙方議定之方式，一次給付乙方。
- 三、契約修改費：每次修改收取新臺幣      元整，於甲方提出申請並經乙方同意後五日內，以轉帳、匯款或其他雙方議定之方法，一次給付乙方。
- 四、本契約因信託存續期間屆滿或本契約約定事由條件成就致終止契約時，乙方已收取之信託報酬，不予退還。
- 五、如契約存續期間超逾民國 117 年 12 月 31 日，甲方應按月支付新臺幣 17,000 元整至信託關係消滅為止，不足一個月者以一個月計算，經立契約書人共同同意或依本契約約定展延本契約期限者亦同。信託期間屆滿，於乙方交付信託財產予受益人前，信託關係視為存續，信託報酬比照展延本契約期限之約定辦理。
- 六、乙方為維護信託財產及其受益人權益，因而與第三人涉訟、提付仲裁或其他交涉所產生之費用(包括但不限於依判決或仲裁結果應為之給付、訴訟或仲裁費用及律師費用)，甲方同意悉由信託財產中支付或由甲方或受益人負擔。
- 七、於信託存續期間，甲方指示乙方辦理預售屋換(退)戶事宜，乙方得另每戶酌收手續費新臺幣      仟元。
- 八、丙方之報酬或服務費用另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。
- 九、本契約第十三條信託事務之報酬及本契約衍生各項費用之給付，茲委託 貴行就委託人(甲方)於 貴行 分行開立之      存款第      號帳戶存款轉帳代繳，貴行得免憑存摺及取款條逕予代扣，並以本約定為授權之證明。

授權帳戶存款人簽章：  
(以委託人為限)



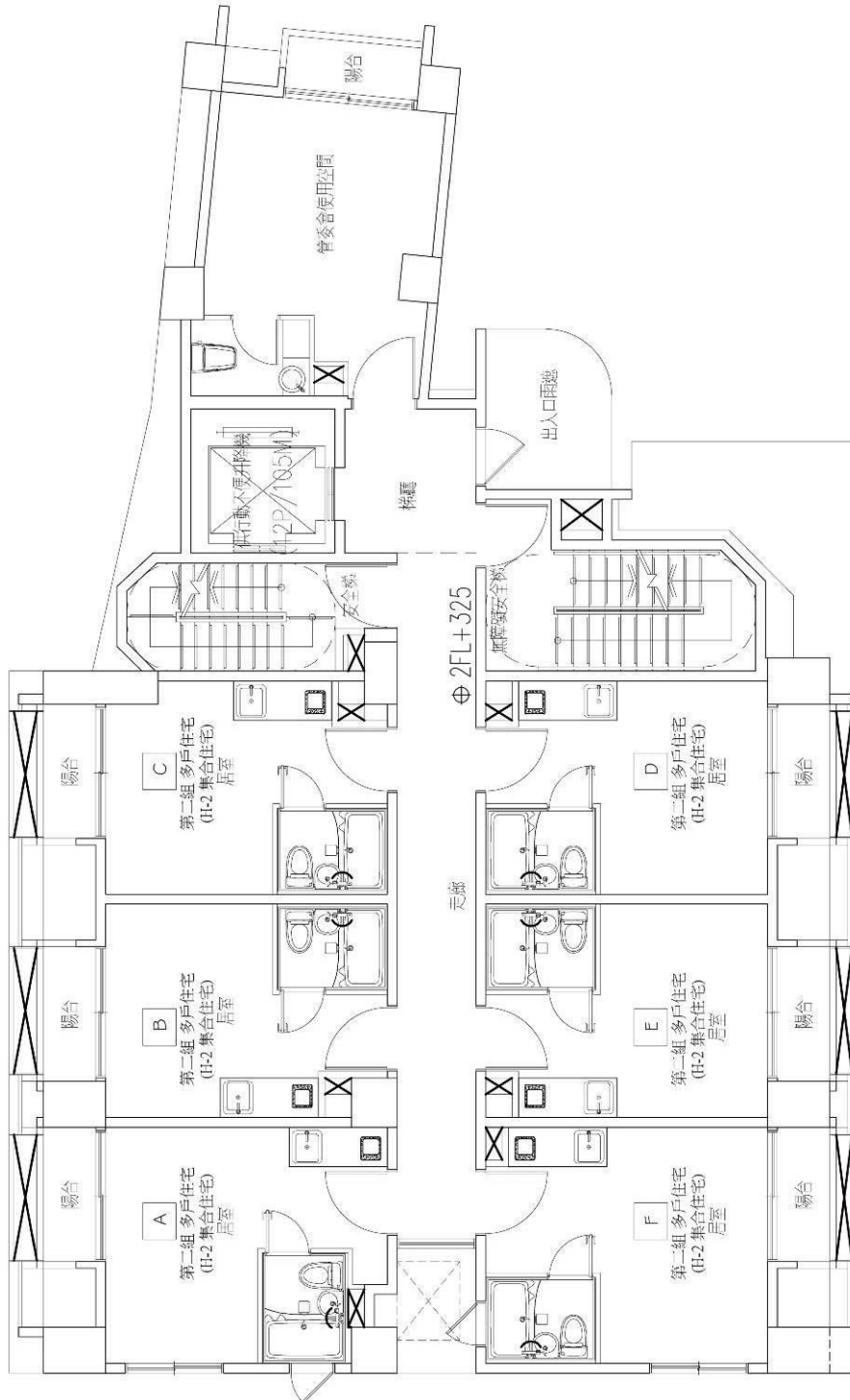
核章：



# 【附圖一】本戶房屋平面圖

## 二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

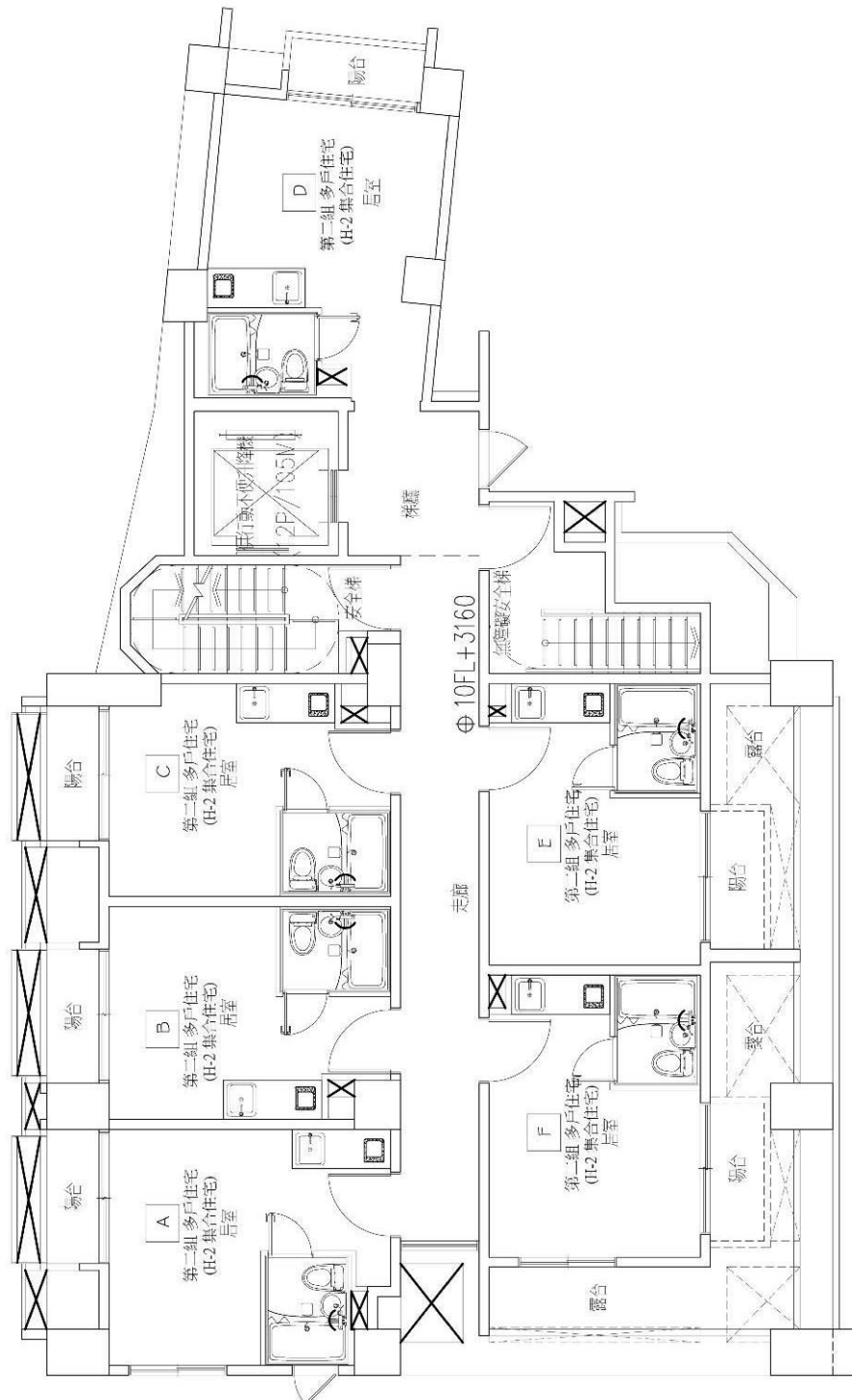






## 十層平面圖

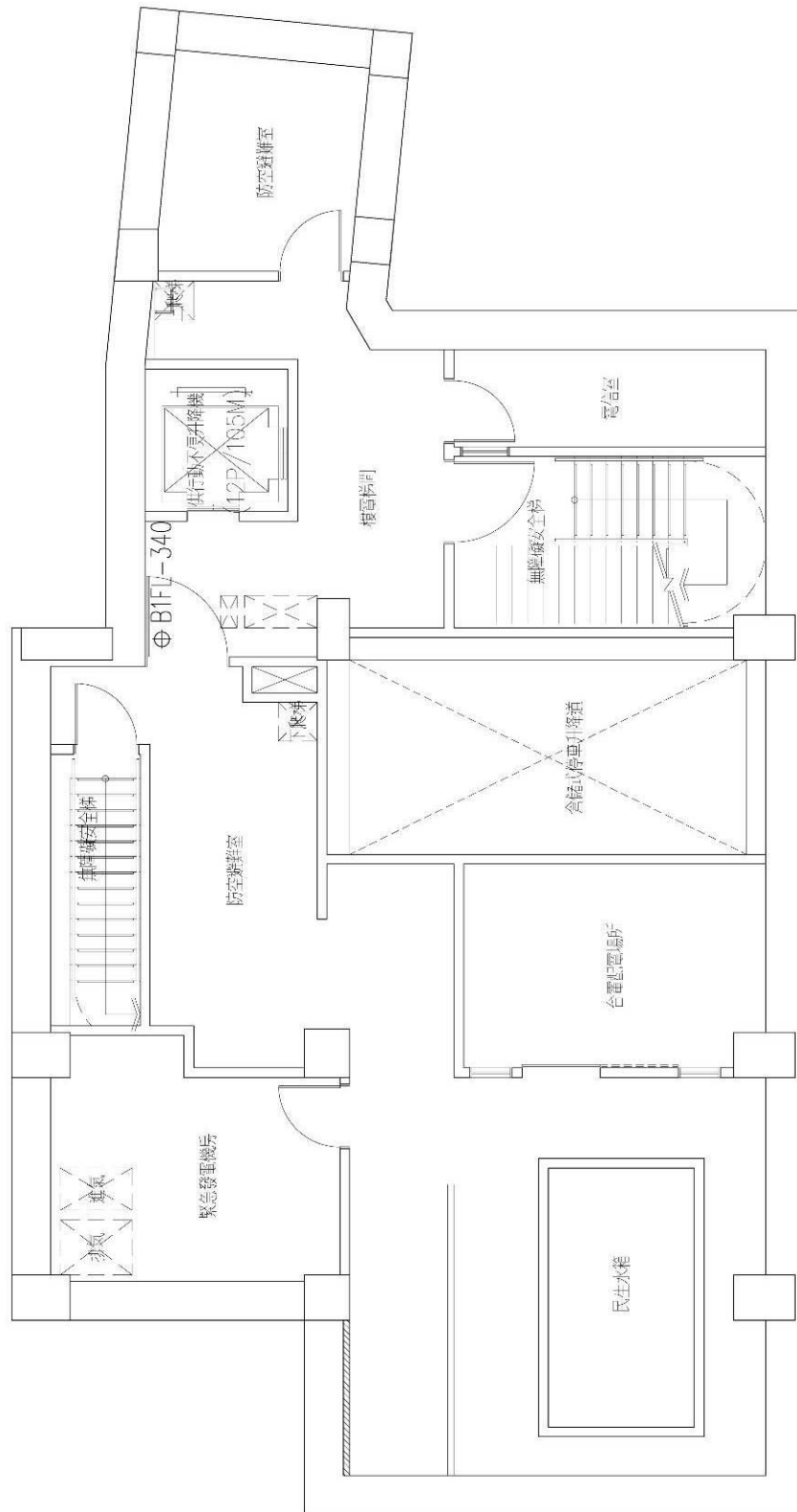
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





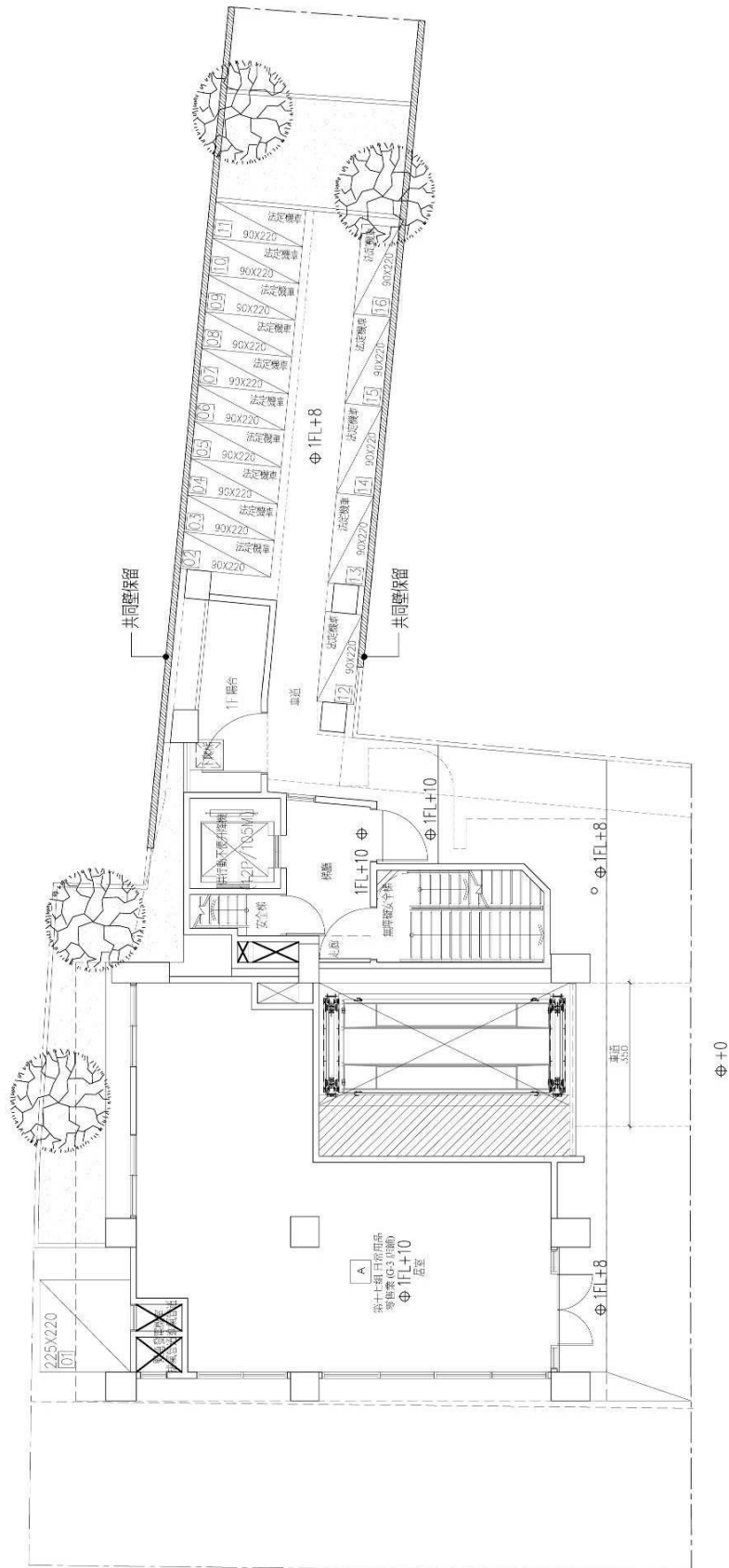
## 地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



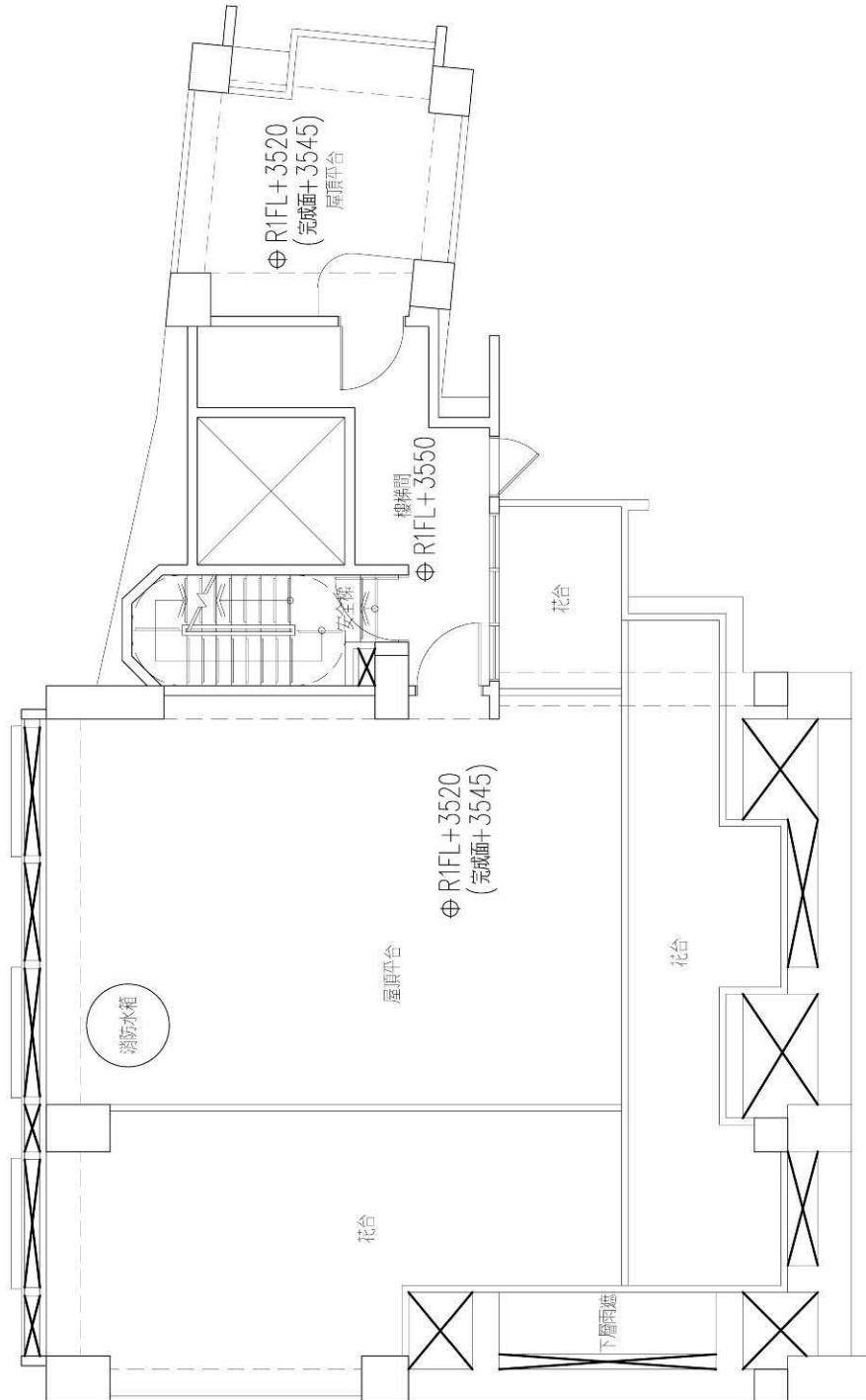
# 一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



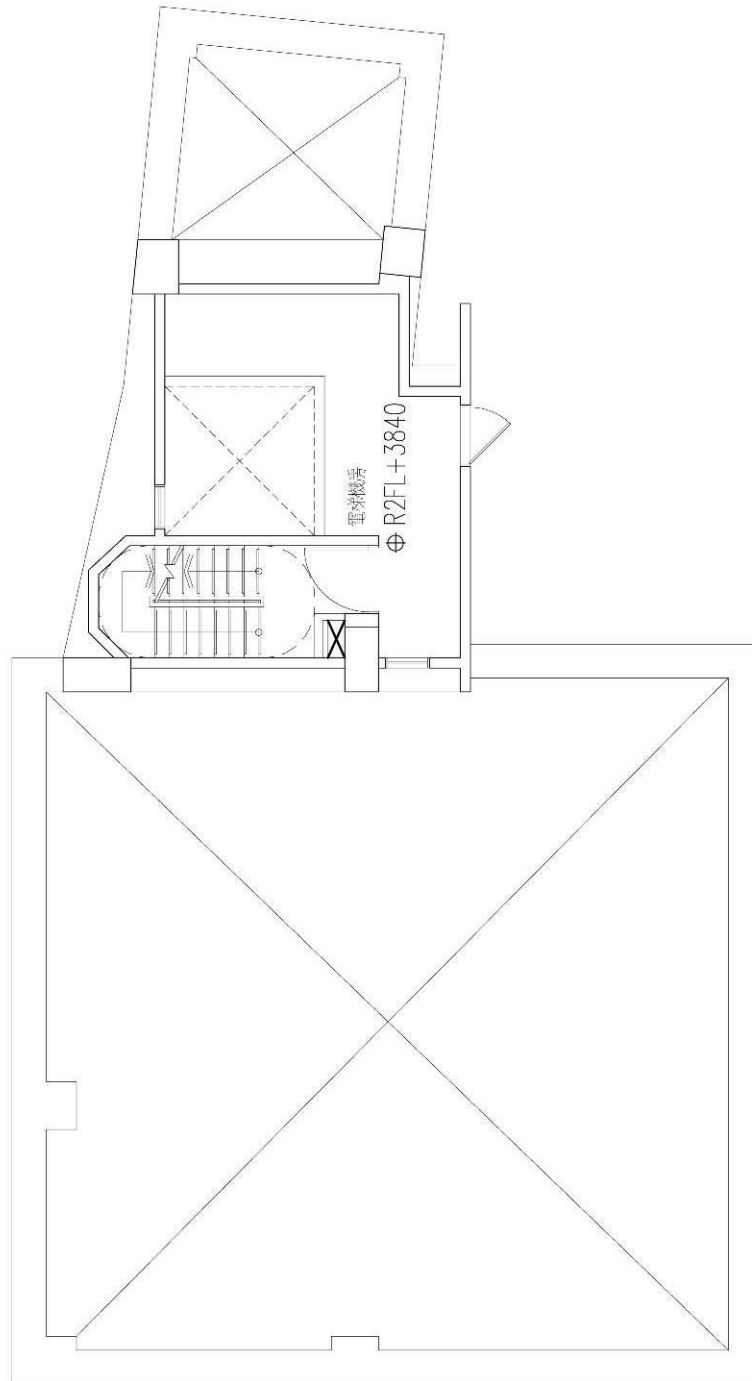
## 屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



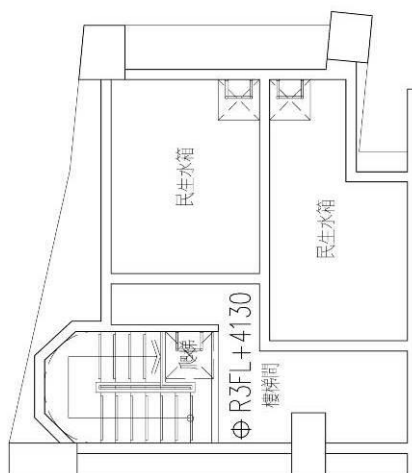
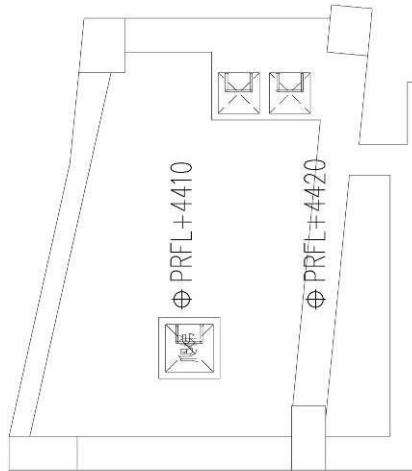
## 屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



## 屋突三層及頂層平面圖

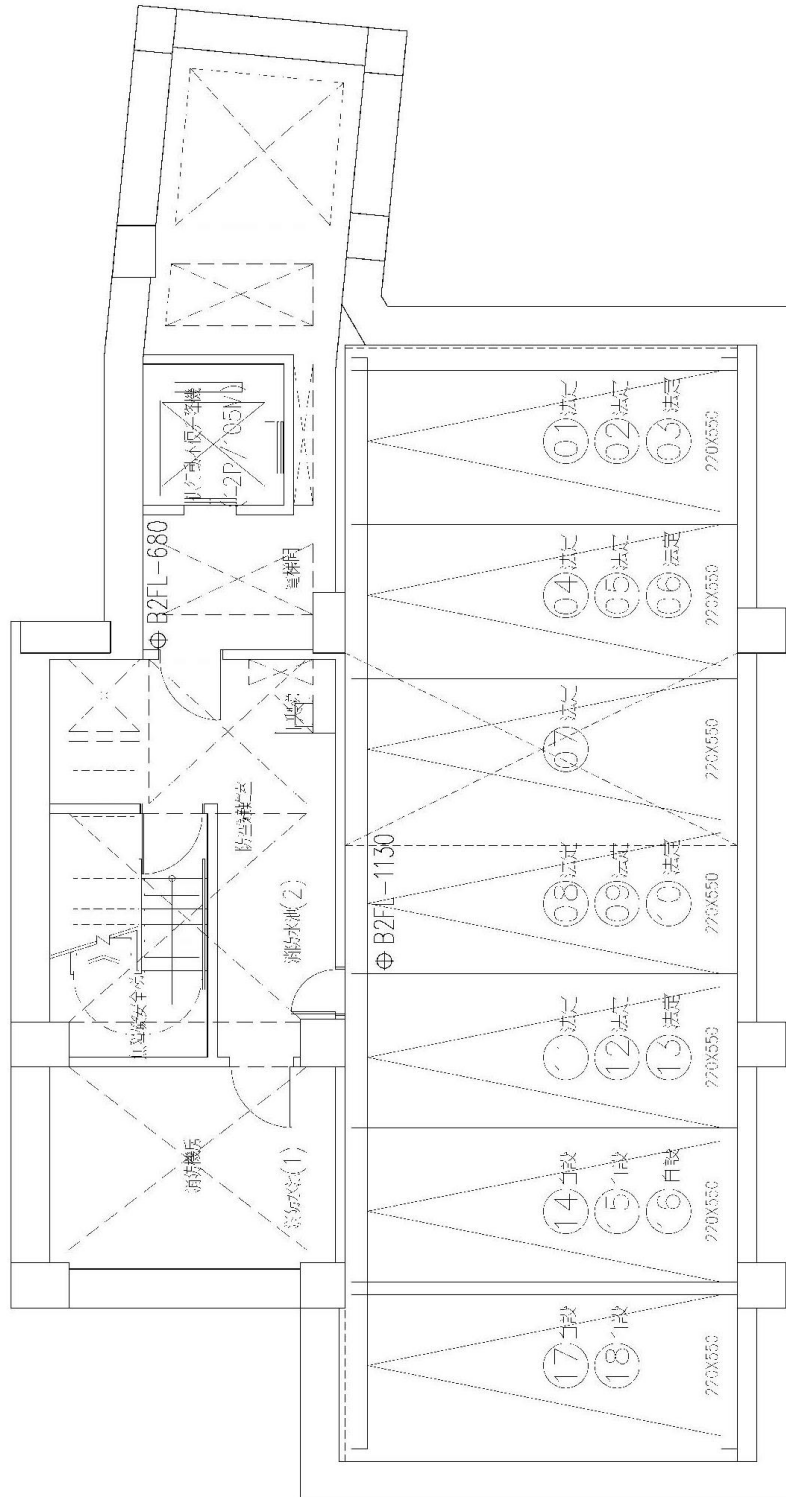
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



## 【附圖二】汽車停車空間平面圖

### 地下二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



### 【附圖三】露台分管範圍示意圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

