

房地買賣預定單

日期： 年 月 日

編號： 000001

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	市/縣 區 路/街 段 巷 弄 號 樓		E - Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	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： 點 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整		
	土 地	面積： 點 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面式，樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
	<input type="checkbox"/> 機械式，樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整

- 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，其原繳付定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(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： 1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)，個案實際情形填寫。 2. 民法第249條條文如下： 定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定： 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 簽章	銷售人員 簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀	簽	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司	專
		<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管	章	<input type="checkbox"/> 自售：建設公司	章

第一聯(紅)：客戶收執

第二聯(綠)：業務部

第三聯(黃)：公司留存

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日

經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：双正利建設股份有限公司

預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：双正利建設股份有限公司

茲為『博愛賦御』房地買賣事宜，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、土地坐落：

台北市中正區城中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號等 6 筆土地，面積共計 434 平方公尺（131 點 28 坪），使用分區為都市計畫內第四種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『博愛賦御』編號第_____樓第_____戶
（共計_____戶），為主管建築機關核准 112 年 6 月 13 日，
112 建字第 0140 號建造執照
（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一、二）。

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

燃油車：長5點00公尺，寬2點05公尺（車身），
高1點85公尺，載重2,500公斤。

電動車：長5點00公尺，寬1點95公尺（車身），
高1點85公尺，載重2,500公斤。

另含車道及其他必要空間，面積共438點10平方公尺
（132點52坪），如停車空間位於共有部分且無獨立
權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大
小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第
二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車
空間面積占共有部分總面積之比例。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積 438.10 平方公尺 / 共有部分總面積
2,253.09 平方公尺 × 100% = 19.44%

(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『博愛賦御』編號第_____樓第_____戶，其土地持分
面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍
為_____/100,000，計算方式係以專有部分面積_____點_____平
方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面
積 4,000點89平方公尺（1,210點27坪）比例計算（註：

或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____點____平方公尺（____點____坪），包含：

（一）專有部分，面積計____點____平方公尺（____點____坪）。

1、主建物面積計____點____平方公尺（____點____坪）。

2、附屬建物面積計____點____平方公尺（____點____坪）。

包括：

陽台____點____平方公尺（____點____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷____點____平方公尺（____點____坪），

及雨遮____點____平方公尺（____點____坪）。

（二）共有部分，面積計____點____平方公尺（____點____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____點____%。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、□管理室、■受電室、□幫浦室、□配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(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『博愛賦御』共有部分總面積計2,253點09平方公尺（681點56坪）；專有部分總面積計4,000點89平方公尺（1,210點27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『博愛賦御』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

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

第六條 本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，由凱基商業銀行股份有限公司擔任建案土地及興建資金之信託受託人執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件影本予買方。（信託契約書詳附件十三）

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定，於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

買方應依附件(四)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息（手機簡訊、電子郵件、通訊軟體 LINE…等）通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

銀行：凱基銀行 8090072

分行：城東分行

戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶
帳號：5393 8888 888 (承購戶代號)

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

本契約地下層共三層，總面積 1,122 點 06 平方公尺（339 點 42 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 438 點 10 平方公尺（132 點 53 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。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

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

- 、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 112 年 12 月 12 日之前開工，民國 117 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起

_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

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

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 30 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 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，未涉及結構之防水工程保固一年。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。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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

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

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

第十九條 貸款撥付

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

第二十條 房地轉讓與轉售條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

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

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

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

第二十六條 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：

- 一、建造執照影本。
- 二、房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、付款明細表。
- 五、建材設備表。
- 六、申請建造執照所附之規約草約。
- 七、代辦貸款委託書。
- 八、自洽貸款協議書。
- 九、代刻印章授權書。
- 十、經紀人證書影本。
- 十一、預售屋不動產開發信託事項告知書。
- 十二、信託證明書影本。
- 十三、信託契約書影本。

立契約書人

買 方：

身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：双正利建設股份有限公司

法定代理人：黃水信

公司統一編號：83482637

公司地址：新北市三重區重新路四段97號11樓-2

公司電話：(02) 2974-8228

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

身分證號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日

【附件一】 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0140號			
起造人姓名	双正利建設股份有限公司(負責人:黃水信)			住 址	24161新北市三重區重新路四段97號11樓之2		
設計人姓名	王			事務所名稱	大瀚建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區			幢層數	1樓1棟地上15層地下3層 共18層105戶		
建築地點	地 址	中正區光復里博愛路110號 共3筆 詳見附表					
	地 號	中正區城中段二小段0421-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	51.2m ²	建築面積	286.15m ²	基地面積	騎樓	57.55m ²
	其他	6199.84m ²			其他	376.45m ²	
發照日期	112年06月13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57個月內竣工		
工程造價	\$ 96,738,783 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	374.02	3.4	防空避難室兼停車場、社區公共空間(詳見附表)				
總 計:						6251.04	m ²
<p>注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">局長 王玉芬</p> <p style="text-align: center;">中華民國一一二年六月十三日</p>							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 應審公共安全依辦法第193條、建築法第58、83、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0140號



建築地點：中正區光復里博愛路110號

中正區光復里博愛路114號

中正區光復里博愛路112號

地號：中正區域中段二小段0421-0000號
中正區域中段二小段0423-0000號
中正區域中段二小段0425-0000號

中正區域中段二小段0422-0000號
中正區域中段二小段0424-0000號
中正區域中段二小段0426-0000號

建築物概要：地下001層、面積：374.02㎡、高度：3.4M、用途：防空避難室兼停車空間、機房
地下003層、面積：374.02㎡、高度：5.9M、用途：停車空間、機房
地上001層、面積：276.8㎡、高度：4.16M、用途：管委會使用空間、門廳、停車空間
地上003層、面積：333.58㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所、II2集合住宅
地上005層、面積：333.58㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上007層、面積：331.24㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所、II2集合住宅
地上009層、面積：337.28㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上011層、面積：337.28㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上013層、面積：337.28㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上015層、面積：323.0㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
突出物002層、面積：42.14㎡、高度：3.4M、用途：樓梯間、水箱

地下002層、面積：374.02㎡、高度：6.4M、用途：停車空間、水箱、機房
特樓、面積：51.2㎡、高度：4.16M、用途：騎樓
地上002層、面積：333.56㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上004層、面積：333.58㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上006層、面積：333.58㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上008層、面積：331.24㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所、II2集合住宅
地上010層、面積：337.28㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上012層、面積：337.28㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
地上014層、面積：334.96㎡、高度：3.05M、用途：G2一般事務所
突出物001層、面積：42.16㎡、高度：2.8M、用途：梯煙室
突出物003層、面積：42.16㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間、電梯機房

雜項工作物：挖方7387.42x150=1,108,113元；長度0.0m、高度18.15m、面積407.02㎡
排水溝69.69x750=52,268元；長度69.69m、高度0.0m、面積0.0㎡

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：《111》年《11》月《22》日（法令適用日期：111年11月22日）。
2. 建築地點：中正區光復里博愛路110、112、114號。
3. 實設空地《95.71》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：《永安結構技師事務所》，結構技師：《吳志強結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《開泰工程有限公司》，大地技師：《謝奇維大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《正源工程顧問有限公司》，技師：《施正雄電機工程》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並鈔協審單位（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），掘土形式：（連續壁）。
10. 拆除執照係案辦理，拆除面積《1838.11》平方公尺（含有產權1236.64平方公尺，無產權部分581.47平方公尺），共《3》戶，拆除門牌：《博愛路110、112、114號》由大瀚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。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 共同受保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。



注意事項：

- 13.六層以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於中報第一次樓板動驗（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，暨建築師或由專業技師之委託書。
- 14.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。
- 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，於中領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.升降機《2》部。
- 17.昇降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
- 18.本案依電信法88條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於中報放樣動驗前，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查驗。
- 19.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣動驗前應完成消防設備審核。
- 21.第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.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。
- 24.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 242.32 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 126.78 平方公尺。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量34.53噸或生活廢水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 十瓦）、（屋頂平台綠化面積 126.78平方公尺）應檢具相關資料併竣工查驗。
- 26.本案為88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，應於竣工動驗前，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」。
- 27.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」。
- 28.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，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，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 30.中報放樣動驗時，車道出入口磅磅斜坡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水雨水下水道迴流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「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土保持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.本案併案辦理室內裝修同建築物內部裝修，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.本基地特種係依110年6月22日臺北市政府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路兩側處留設騎樓或無遮蔭人行道要點留設。
- 34.基地內退縮在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。
- 35.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CNS3290-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.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、開啟空間等公共空間，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 (CNS3290-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，查中央尚未明訂相關法規或參考基準，前，應請參採上開規範辦理。
- 37.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，如未交代致發生糾紛，責方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 38.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，如未交代致發生糾紛，責方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
- 39.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於中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。
- 40.建造執照（含聯項執照），承造人應於中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。

注意事項：

41. 建造執照(含特種執照)於申報放樣驗前,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。
42. 本案拆除工程之拆除物(主質代碼:B5),經建築師簽證核算,數量為1452.11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。
43. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積286.15平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,500(平方公尺·月)以上者,承造人應於申報開工時,檢附環保局送流廢水污染削減計畫核備文件。
44. 若涉及公寓大廈公共基金,起造人應於該公寓大廈使用執照申請時,提出繳交公庫代收之證明。
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06月09日北市都建字第1116025110號函核准重建計畫,其獎勵容積為590.24平方公尺,容積獎勵額度為17%在案;實際使用獎勵容積為590.24平方公尺,容積獎勵額度為17%。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. 本案中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。
47. 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證之設備說明書,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。
48. 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。
49. 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(111)審字第871號函認屬可行;詳細結構設計應於申報放樣驗前完成結構委託審查。
50. 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。
51. 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。
52. 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,一律將陽臺禁止加蓋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。
53. (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。
54. 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)。
55. 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。
56. 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。
57. 建築物竣工後,救災活動空間範圍內保持淨空,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,不影響雲梯消防停放及操作。



第1次變更

變更概要

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。

變更理由：

一、依都市發展局112年7月14日北市都建字第1126142934號函建照抽查辦理報備，補正事項如下：

- (一)、騎樓：補標示淨寬度及洩水坡度。(3-7) (詳A2-2)
- (二)、行動不便：1. 補無障礙電梯詳圖。2. 補無障礙廁所詳圖。3. 補樓梯扶手高度。(3-16)。(詳A7-3, A7-4, A7-6)
- (三)、250專案：補綜理表檢討事項。(3-21) 已檢附。

二、自行變更項目：

- (一)、建築面積變更：原核准286.15平方公尺，變更為285.82平方公尺。(減額0.33平方公尺) (詳A1-1)
- (二)、總樓地板面積變更：原核准6251.04平方公尺，變更為6221.84平方公尺。(減額29.2平方公尺) (詳A1-1)
- 1、騎樓樓地板面積：原核准51.2平方公尺，變更為51.65平方公尺。(增額0.45平方公尺)
- 2、一層樓地板面積：原核准276.6平方公尺，變更為283.04平方公尺。(增額6.44平方公尺)
- 3、二層樓地板面積：原核准333.56平方公尺，變更為333.52平方公尺。(減額0.04平方公尺)
- 4、三層樓地板面積：原核准333.58平方公尺，變更為333.52平方公尺。(減額0.06平方公尺)
- 5、四層至六層樓地板面積：原核准333.58x3=1000.74平方公尺，變更為333.52x3=1000.56平方公尺。(減額0.18平方公尺)
- 6、七層至八層樓地板面積：原核准331.24x2=662.48平方公尺，變更為333.52x2=667.04平方公尺。(增額4.56平方公尺)
- 7、九層至十三層樓地板面積：原核准337.28x5=1686.4平方公尺，變更為331.61x5=1658.05平方公尺。(減額28.35平方公尺)
- 8、十四層樓地板面積：原核准334.96平方公尺，變更為329.14平方公尺。(減額5.82平方公尺)
- 9、十五層樓地板面積：原核准323平方公尺，變更為317.18平方公尺。(減額5.82平方公尺)
- 10、屋突一層地板面積：原核准42.16平方公尺，變更為41.95平方公尺。(減額0.21平方公尺)
- 11、屋突二層地板面積：原核准42.14平方公尺，變更為41.95平方公尺。(減額0.19平方公尺)
- 12、屋突三層地板面積：原核准42.16平方公尺，變更為42.18平方公尺。(增額0.02平方公尺)
- (四)、工程造價變更：原核准96,738,783元，變更為96,240,328元。(減額498,455元) (詳A1-1)
- (五)、各向立面變更 (詳A3-1~A3-2)
- (六)、結構變更 (詳結構平面圖)
- 1、開挖深度變更：原核准18.15公尺，變更為17.25公尺。(減額0.9公尺) (詳A4-1)
- 2、建築物樓層高度變更：屋突一層原核准2.8公尺，變更為3公尺(增額0.2公尺)、屋突二層

第1次變更

變更概要

變更理由：

原核准3.4公尺，變更為3公尺（減額0.4公尺）、屋突三層原核准2.8公尺，變更為3公尺（增額0.2公尺），屋突高度合計9公尺，同原核准。（詳A1-1）

3、地質調查(鑽探)報告書變更：內容之開挖深度原核准18.15公尺變更為17.25公尺。修改頁面：P1, P16-P18, P20, P28, P29, P35, P39

(七)、主要設備變更：

1、機械停車設備：升降道位置變更、機械停車型式變更。（原核准為自動倉儲式，變更為水平循環式）（詳A7-1）

(八)、總戶數變更：原核准105戶，變更為154戶。（增加49戶）（詳A1-1）

(九)、停車空間變更（詳A2-1-A2-2）

1、法定汽車位：原核准43輛，變更為41輛。（減少2輛）

2、法定機車位：原核准38輛，變更為48輛。（增加10輛）

3、汽機車出入口面臨道路開口變更(檢附綜理表)（詳A2-2）

(十)、雜項工作物變更：

1、挖方變更：原核准高度18.15公尺，變更為17.25公尺。（減額0.9公尺）

(十一)、綠化設施變更：原核准42.03平方公尺，變更為39.71平方公尺。（減額2.32平方公尺）

(十二)、綠建築檢討報告書變更

(十三)、分間(戶)牆變更（詳A2-1-A2-5）

(十四)、工程進度：於112年9月15日申報開工，工程進度 0 %。

三、特殊註記事項：

(一)、併案辦理變更起造人

四、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《8》月《9》日（法令適用日期：111年11月22日）。

2. 實設空地《95.59》平方公尺。

3. 結構專業技師：《永安結構技師事務所》，技師：《吳志強結構工程》技師。

4. 地質調查專業技師：《開泰工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維大地工程》技師。

5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

6. 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。

7. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。

8. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。

9. 申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。

10. 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266.13平方公尺，屋頂平臺綠化面積為133.34平方公尺。

第1次變更

變更概要

注意事項：

11. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：133.34 平方公尺。
12. 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43.94 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133.34平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
13. 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。
14. 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。
15. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
16. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積285.82平方公尺）與建照核定工程期限（57個月）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。
17. 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約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
18. 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6月9日北市都建字第1116025110號函核准重建計畫，其獎勵容積為590.24平方公尺、容積獎勵額度為17%在案；實際使用獎勵容積為590.24平方公尺，容積獎勵額度為17%。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。變更申請人於112年8月11日北市都建字第1123041245號函同意核備在案。
19. 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500、寬225、高185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。
20. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《112 審字第761》號函完成結構委託審查。
21. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內保持淨空，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，不影響雲梯消防停放及操作。



112. 11. 03

【附件二】 房屋平面圖影本

【附件三】 停車空間平面圖影本

【附件四】 付款明細表

付 款 項 目		應付金額(新台幣)	備註
訂 金		百 拾 萬 仟元整	
簽 約 金		百 拾 萬 仟元整	
開 工 款		百 拾 萬 仟元整	
工 程 款	1	連續壁完成	百 拾 萬 仟元整
	2	地下室開挖完成	百 拾 萬 仟元整
	3	1樓樓地板完成	百 拾 萬 仟元整
	4	4樓樓地板完成	百 拾 萬 仟元整
	5	7樓樓地板完成	百 拾 萬 仟元整
	6	10樓樓地板完成	百 拾 萬 仟元整
	7	13樓樓地板完成	百 拾 萬 仟元整
	8	上樑完成	百 拾 萬 仟元整
	9	鷹架下架	百 拾 萬 仟元整
	10	使照申請	百 拾 萬 仟元整
	11	使照取得	百 拾 萬 仟元整
金融機構貸款		仟 百 拾 萬 仟元整	
交 屋 款		百 拾 萬 仟元整	
總 價		仟 百 拾 萬 仟元整	

開戶銀行：凱基銀行 城東分行 8090072

戶 名：凱基商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：5393 8888 888 (樓-A 請填入虛擬帳號)

【附件五】 建材設備表

◎ 建築結構

- 本大樓經專業結構技師及電腦精確計算，並經專家審核整體結構採用韌性結構設計鋼筋混凝土（RC）構造。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火時效等特性，均符合內政部所頒發之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。
- 本大樓使用之鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染。
- Alfa Safe 柱中柱採用一根鋼筋連續不間斷彎紮一體成型柱箍及核心圓形箍筋，強化柱核心圍束，形成外柱內柱，柱中有柱，超越現有傳統工法，讓您住家安全品質有保障；且在工廠加工製作成配件化，故其結構耐震大幅提升，達到 6 級耐震標準。
- 隔戶牆採鋼筋混凝土牆；隔間牆採輕質灌漿牆。

◎ 建物外觀

- 全案設計委由專業建築師整體規劃計，外牆採石材設計，並搭配金屬、玻璃等高級外飾建材相互裝飾，配合夜間燈光計畫，融合細部設計，並由管理中心依時段統一控制，全棟外觀呈現現代建築之美。

◎ 迎賓門廳

- 地坪：採天然石材搭配滾邊處理，大方美觀。
- 平頂：採藝術造型天花板搭配間接照明及豪華燈飾整體設計。
- 牆面：採天然石材電梯門框搭配拋光石英磚或木作及其他建材作整體設計。
- 社區門廳大門採金屬門框鑲嵌安全玻璃，進出入管制採感應式讀卡。
- 住戶信箱取信管制採感應式讀卡管理系統（可結合悠遊卡）。

◎ 二樓以上梯廳

- 電梯間地坪：採天然石材或拋光石英磚，大方美觀。
- 走廊地坪：採天然石材與拋光石英磚，大方美觀。
- 牆面：採天然石材電梯門框搭配拋光石英磚或木作裝飾設計。
- 各樓層梯廳設置 LED 自動感應照明燈具，節約電源。
- 平頂：採藝術造型天花板搭配燈具整體設計。

◎ 公共樓梯間

- 地坪及扶手：鋪設高級石英磚，搭配硬木扶手。
- 平頂及牆面：採水泥漆粉刷處理並附吸頂燈具。

◎ 屋頂

- 屋頂樓板採用 5 層施工，搭配先進防水材料並施作隔熱處理。
- 屋突層設置避雷針系統，以保障大樓安全。
- 屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

◎ 停車場設備

- 地下室設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通管理櫃檯，燈光採用 LED 電子式高功率燈具。
- 地坪：地下室機車停車場車道地坪為 EPOXY 耐磨鋪面。
- 牆面：地下室停車場內牆刷水泥漆。
- 平頂：地下室停車場平頂噴水泥漆。

◎ 電梯

- 電梯採承載十一人份永大、崇友等豪華電梯二部（速度：105m/min）。
- 梯廂內裝置奈米光觸媒殺菌設備，提昇車廂內空氣品質。
- 梯廂裝置監視系統，並設緊急通話對講機。
- 設置地震感測器，偵測地震時自動於就近樓層停止開門。
- 設置感應樓層管制系統。

◎ 門窗

- 住戶大門：採高級鑄鋁防火門，搭配高級電子門鎖，四合一開門方式：具 A. 感應卡 B. 觸控密碼按鍵 C. 指紋 D. 機械鑰匙四重功能。
- 室內門：臥室採實木門框及木纖門扇，附高級門鎖。
- 鋁門窗：採 YKK、錦鋇、永欣正字標記氣密式鋁門窗附紗門窗，搭配 6mm+6mm 膠合玻璃（9~15 樓前棟搭配 8mm+8mm 膠合玻璃）。
- 後陽台門：採 YKK、錦鋇、永欣正字標記之三合一通風門，通風採光良好。

◎ 地坪

- 客餐廳：80cm × 80cm 高級拋光石英磚（白馬、冠軍、三洋等）。
- 臥室：80cm × 80cm 高級拋光石英磚（白馬、冠軍、三洋等）。
- 浴廁：鋪設 30cm × 30cm 高級止滑磚（冠軍、白馬、三洋等）及石材門檻。
- 室外：陽台、露台鋪設 30cm × 30cm 高級止滑磚（冠軍、白馬、三洋等）。
- 廚房：鋪設 80cm × 80cm 高級拋光石英磚（白馬、冠軍、三洋等）。

◎ 牆面

- 客餐廳、起居室、臥室：刷高級防霉、抗菌之 ICI 水泥漆搭配 PVC 踢腳板。
- 衛浴：30cm × 60cm 高級石英磚（冠軍、白馬、三洋等）。
- 廚房：廚具牆面以耐熱烤漆強化玻璃處理。

◎ 平頂天花

- 客餐廳、臥室刷防霉、抗菌之 ICI 水泥漆塗料。
- 浴室天花採暗架矽酸鈣板刷水泥漆搭配照明燈具並附檢修孔。
- 陽台平頂施作鋁企口天花板搭配照明燈具並附檢修孔及手動式升降曬衣架。

◎ 衛浴設備

- 馬 桶：採 INAX、國際牌、TOTO 免治馬桶。
- 面 盆：採 INAX、國際牌、TOTO 檯面式面盆搭配人造石檯面，附給水龍頭及防潮下櫃。
- 淋浴間：採 INAX、國際牌、TOTO 定溫龍頭搭配花灑，附淋浴拉門。
- 配 件：採高級精緻鍍鉻配件。
- 藝術造型大型明鏡加除霧設備。
- 衛浴裝設國際牌多功能暖風機。

◎ 廚房設備

- 採國際牌、INAX、TOTO 高級廚具，附洗脫烘洗衣機、雙口 IH 爐、排油煙機、烘碗機、不鏽鋼洗滌槽及高級冷熱水混合龍頭，搭配人造石整體枱面。
- 另設冰箱專用插座。
- 上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整之。

◎ 空調設備

- 各戶室內預留穿樑套管及排水位置，方便住戶自行採購安裝。
- 預留主機電源，主機位置由公司統一設置。
- 主機位置附設冷氣格柵。
- 9~15 樓前棟裝設國際牌全熱交換機。

◎ 電器設備

- 浴室、廚房、工作陽台設置插座經由漏電斷路器保護，預防觸電。
- 電梯廳間設自動感應照明。
- 電源箱設士林、大同或東元等無熔絲開關及漏電斷路器。
- 各戶用電採用單相 110/220V 供電，各戶設獨立電錶。

- 各戶室內照明採大型開關面板附夜間指示燈。
- 電氣管路均採用南亞、大洋或正字標記 PVC 管，電線均採用太平洋、華新麗華、或正字標記產品。

◎ 停電供電設備

- 地下室設置緊急自動發電機組，加裝隔音制震相關設備。
- 裝置 ATS 切換開關，停電時自動切換發電機電力。

◎ 電話、電視、網路設備

- 大樓屋頂統一建置 UHF/VHF 共同天線。
- 預留有線電視引進管路。
- 各戶設置弱電整合箱。
- 各戶於客廳及各臥室預留電視、電話、寬頻網路出口。
- 建置 FTTB 光纖網路管線至地下室弱電系統整合，日後由管理委員會統一申請裝置相關設備。

◎ 給排水設備

- 冷、熱水管採不銹鋼管，熱水管以保溫披覆處理，排水管及雨水管採南亞、大洋、正字標記廠牌 PVC 管。
- 採間接供水方式，自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱經每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 各戶設置自來水總止水閥開關、洗衣機烘乾機插座及洗衣機排水管。

◎ 水箱

- 社區自來水進水處裝設全自動反洗雜質過濾器。
- 社區屋頂水箱出水口加設水塔循環殺菌過濾系統。
- 屋頂及地下室水池採鋼筋混凝土施作防水處理後內面貼磁磚。

◎ 消防安全設備

- 全部依內政部消防法之各類場所消防安全設備設置標準施工，並經消防局檢查通過。
- 自動灑水滅火系統：依消防法規定於十一樓以上設置自動灑水頭。
- 泡沫滅火系統：地下室停車場依法規設置泡沫滅火系統。
- 避難逃生指示：採用 LED 背光照明，美觀且標示清楚。
- 避難逃生設備：採用 LED 背光照明，美觀且標示清楚。
- 緊急照明設備：全棟公共區域設置 LED 緊急照明燈。
- 依內政部消防法令避難器具檢討規定。緩降機設備依消防單位核准規定消防安全設備施工。

◎ 瓦斯設備

- 由本公司向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝。外水外電由公司統一代為申請裝設。

◎ 垃圾處理

- 於一樓設置冷藏設備及資源回收桶。

◎ 安全管理及中央監控系統

- 智慧型 24 小時各戶玄關門防盜、瓦斯警報、警急求救安全通報系統。
- 地下室進出口及地下一樓公共區域適當位置設 CCTV 監視設備，24 小時錄影監視。
- 電梯車廂內設感應式讀卡機管制人員進出，確保居家安全。

◎ 門禁管理系統

- 採一卡通設計，公共空間門禁控制器採連線型。
- 社區大門及地下室等相關位置設感應讀卡機管制門禁，可結合悠遊卡。
- 各戶採 LED 彩色電視保全對講機，具防盜功能、公共社區監看、訪客過濾、公共事務簡訊顯示等。

◎ 特約事項

- 一、各項建材設備之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由乙方統一選定。
- 二、大理石、花崗石等天然石材及牆面磁磚、地磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，上開石材應以施工當時所採為準。

【附件六】 申請建造執照所附之規約草約

本「博愛賦御」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 - (1) 位於_____之_____（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_____之_____（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_____之_____（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) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

（二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：

_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理

：_____。

七、公寓大廈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。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 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。

2. 應依下列規定辦理：_____。

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。

本公寓大廈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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____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。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於____月內予以改善或回復原狀。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常

使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於____月內予以改善或回復原狀。

第二章 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

1. 定期會議每年召開____次（至少一次）。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一

人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，

各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 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公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。

委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；
自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。
- 3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
- 4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：
_____。

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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.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之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2.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。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：
_____。

(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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. (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。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 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。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：

_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月
（至少一年，至多二年）。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1)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。

(2)管理委員之其他罷免方式：

_____。

- 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公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
 - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
 - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
 - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
 - 五、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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 為無給職。
- 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 應每二個月乙次。
- 2. 應每____個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

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

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 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。
- 2. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員_____以上之決議通過。
- 3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。
- 4. 管理委員會之其他開議決議額數：

_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. _____出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：

_____。

委託書格式如附件三之一。

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)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 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新臺幣壹佰肆拾肆萬參仟陸佰零伍元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 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。
4. 管理費之其他分擔方式：
_____。

(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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：

_____。

(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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：_____。

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__年__月__日起至__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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、___委員、___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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 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。
- 2. 住戶不得飼養動物。
- 3. 飼養動物之其他規定：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。
- 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 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，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 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、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之_____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、

修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 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：

_____。
本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如附件六。
 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

【附件七】 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)
立委託書人：
受託人：双正利建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

台北市中正區城中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號等 6 筆土地，『博愛賦御』社區房屋編號_____樓_____戶，及停車位地下二、三層編號第_____號（分管範圍），為支付契約【附件四】「付款明細表」銀行貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計

新台幣新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整（即本契約【附件四】「付款明細表」約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額），甲方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 委辦貸款辦理方式如下：

- 一、買方同意委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。
- 二、買方應於賣方通知期限內，提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、預立取款（含取款條、存摺及取款密碼等）、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 三、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，甲方應依付款明細表之約定給付各項期款，並依本約第八條之付款約定處理。

第三條 買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。

- 第四條 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- 第五條 買方所開立予賣方之擔保本票，買方保證該本票除執行賣方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。買方並應於賣方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方。
- 第六條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約第十八條第二款約定辦理。
- 第七條 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。
- 第八條 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款。委託辦理貸款應以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- 第九條 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，賣方悉願依照約定金融機構之規定履行義務。
- 第十條 產權登記名義人貸款條件額度依銀行規定審查為基準。
- 第十一條 本委託書非經立委託書人及受託人雙方同意不得終止或撤銷。

立書人

委託人：

身分證字號：同主約

(統一編號)

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

受託人：雙正利建設股份有限公司

法定代理人：黃水信

公司統一編號：83482637

公司地址：新北市三重區重新路四段97號11樓-2

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】 自洽貸款協議書

立書協議人_____（以下簡稱買方）茲因訂購双正利建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落台北市中正區城中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號等 6 筆土地，『博愛賦御』社區房屋編號____樓____戶，及停車位地下二、三層編號第____號汽車停車位____個，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（以抵繳本約房屋【附件四】「付款明細表」約定之銀行貸款金額）。
- 二、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約第十八條第二款約定辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並遵守下列約定：
 - （一）買方如需辦理特殊貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - （二）買方至遲應於房屋領取使用執照通知五日內告知乙方其指定洽辦貸款之金融機構。
 - （三）買方至遲應於使用執照領取後四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - （四）賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
 - （五）買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - （六）買方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - （七）買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事（股東）會會議記錄。
 - （八）買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明。
 - （九）其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

- (一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。
 - (二)買方為外國人者，買方應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
 - (三)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。
- 五、買方應於辦理對保同時簽發與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票交付賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領；賣方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還買方。
- 六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方（若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理）同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦妥申貸手續及乙方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 八、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

買方：

身分證字號：同主約
(統一編號)

買方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

賣方：双正利建設股份有限公司

法定代理人：黃水信

公司統一編號：83482637

公司地址：新北市三重區重新路四段 97 號 11 樓-2

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：双正利建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建坐落台北市中正區城中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號等 6 筆土地，『博愛賦御』社區房屋編號____樓____戶，及停車位地下二、三層編號第____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、本授權書依據買賣雙方訂定之『預售屋買賣契約書』第十八條及十九條之規定訂定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦（含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其他文件等）及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。

四、賣方除經買方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三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、立授權書人係於簽訂『預售屋買賣契約書』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

買方：

身分證字號：同主約


中 華 民 國 年 月 日



【附件十】 經紀人證書

臺北市府地政局不動產經紀人證書


(103)北市經證字第 [REDACTED] 號

姓名：羅 [REDACTED]
 性別：男
 出生日期：民國 [REDACTED]
 國民身分證統一編號：[REDACTED]
 頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項
 有效期限：至民國 107 年 05 月 06 日止
 延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核章	有效期限 核准日期及字號	核章
111年5月6日		111年5月6日	
107年5月6日 北市地經字第 1073207939000 號		111年5月6日 北市地經字第 1116012851 號	

局長 黃榮峰



中 華 民 國 103 年 05 月 06 日

Department of Land, Taipei City Government
Real Estate Broker Certificate

Name : LO [REDACTED]
 Sex : M
 Date Of Birth : [REDACTED]
 I.D.No. : [REDACTED]

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

Commissioner *Huang Jung Feng*

Date of Issuance : May 06, 2014

Printing Serial No.(印製編號) : 3246
000276

【附件十一】 預售屋不動產開發信託事項告知書

預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

茲為**双正利建設股份有限公司**「博愛賦御」預售屋預定買賣事宜，賣方委託**凱基商業銀行股份有限公司**為本建案興建資金、土地之受託人，負責於信託存續期間按賣方與**凱基商業銀行股份有限公司**簽署之信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用；並由**臺億建築經理股份有限公司**擔任本建案工程及財務查核等事宜，以利本建案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。

本預售屋採不動產開發信託之履約擔保機制，茲依信託契約約定於買賣契約增訂以下事項：

第一條 本建案之預售屋不動產開發信託受託機構為【**凱基商業銀行股份有限公司**，連絡方式：(02)2751-6001】；本建案之起造人、建物受託機構為【**臺億建築經理股份有限公司**，連絡方式：(02)8978-6262】；本案有提供續建協助，未來續建協助續建機構及起造人名稱及連絡方式同上列建經公司。

第二條 本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依買賣契約『付款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：凱基銀行 城東分行 8090072

戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶

帳號：5393 8888 888 （請填入虛擬帳號）

第三條 前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予**凱基商業銀行股份有限公司**（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，本不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「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，應由賣方負最終履約責任。

第四條 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方知悉並同意賣方為辦理不動產開發信託之需，將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，對買方資料進行蒐集、處理及利用，但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務

應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

第五條 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：[<https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house>]，查詢途徑為：[官網首頁→法人金融→法人信託→信託查詢專區→預售屋價金信託查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

第六條 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。

第七條 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各項優先權利而受影響；買方就其為受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第八條 賣方無法依約定完工或交屋時，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信託事項告知書之附件所載，為買賣契約之一部分，其效力及於買方，買方同意遵守受益權人會議之決議。

第九條 本信託事項告知書為買賣契約之一部分，且對於買賣契約之受讓人均繼續有效。本信託事項告知書之約定與買賣契約之約定如有不一致，本信託事項告知書之約定應優先適用。

第十條 買方應繳買賣各期自備款價金(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)，存入信託專戶。

買方聲明：

- 一、本信託事項告知書內容業經賣方充分說明，本人了解本信託事項告知書之內容構成買賣契約之一部分。
- 二、本人已於合理期間內審閱本信託事項告知書內容之全部條款，對其內容充分瞭解。

買方簽名：

中 華 民 國 年 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第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 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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。

【附件十二】 信託證明書影本

信 託 證 明 書

緣双正利建設股份有限公司、洪■■■(下稱委託人)就座落於台北市中正區域中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號計 6 筆土地開發興建住宅案(建築名稱:博愛賦御,下稱本案)於建物興建完工前以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,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」所訂履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定,委託人爰於中華民國 112 年 04 月 28 日與凱基商業銀行股份有限公司(下稱受託人)簽訂信託契約書在案,由受託人於信託存續期間按信託契約書之約定管理本案土地及進行信託專戶興建資金控管。

受託人茲此聲明:

- 一、本證明書僅供委託人依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」提供「不動產開發信託」之證明文件予買方使用。
- 二、本證明書非完工承諾或任何履約保證,委託人不得使第三人誤認受託人有為任何承諾或保證,或誤認受託人係為買方管理信託財產之事。
- 三、信託關係僅存在於委託人與受託人,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於委託人交付信託後方成為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬於信託財產,不受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方與委託人自行協商,受託人謹依法令及信託契約書之約定辦理信託事務,對委託人以外之人並無配合義務。
- 四、因買賣契約所衍生之一切糾紛(包括但不限於買賣標的之廣告行銷、工程設計與施工、瑕疵擔保及債務履行等事項)均由委託人自行負責,與受託人無涉,委託人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委託人請求。

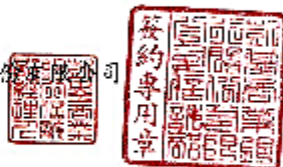
此致

洪■■■

双正利建設股份有限公司

立證明書人:凱基商業銀行股份有限公司

信託部經理人:鍾杰龍 經理



中 華 民 國 1 1 2 年 0 6 月 1 4 日

(二) 信託存續期間對信託專戶興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；及/或

(四) 依本契約所載有關本專案項下不動產信託財產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷登記、抵押權內容變更及與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與建經公司就本專案簽訂建築經理服務暨信託契約書（副本乙份應提供予乙方留存），由建經公司擔任建造執照起造人名義及建物（包含開發興建中、興建完成建物及其附屬設備之所有權全部）之信託受託人，以及辦理信託管理事務及查核作業（包含工程進度查核、財務稽核及第三人定期查核）等事宜。建築經理服務暨信託契約之報酬或服務費用由甲乙方及建經公司自行議定，與乙方依本契約第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方（受託管理本專案興建資金及本專案土地）。

三、受益人：本契約之自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲乙方因解散、破產、重疊、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（由乙方基於具體客觀事實合理判斷）。

五、除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，本條所訂之受益人不得變更，甲方無保留變更受益人、變更受益人之受益權或其他任何得支配或限制受益權之權利，亦不得將其受益權轉讓、設定質權或其他負擔或以任何方式處分予任何第三人。

六、乙方因本信託對委託人及受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

七、利害關係人：融資銀行，即為提供本專案融資，與甲乙方簽立授信相關合約文件之凱基商業銀行股份有限公司授信部門。

八、甲方認知並同意倘乙方及融資銀行為同一主體時，不增減或影響乙方依約基於受託人之地位辦理信託財產之管理與處分之權利義務，亦不影響融資銀行基於對借款人之融資債權而享有之任何權利、請求或主張，不得因為其同時擔任本契約之受託人而認其直接或間接享有本契約之任何信託利益。

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，甲方同意乙方以「凱基商業銀行受託信託財產專戶」名義於乙方誠東分行開立下列信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款至第（四）款取得之款項，立契約書人皆同意並瞭解信託專戶內之資金如運用於新臺幣活期存款，該存款帳戶將開立於乙方銀行營業單位，由乙方以分別記帳方式處理，屬信託業法第二十七條規定之與其本身或利害關係人交易：

（一）預售屋價金信託專戶：即「凱基商業銀行受託信託財產專戶（賣方：洪■■■收款專戶）」及「凱基商業銀行受託信託財產專戶（賣方：雙正利建設股份有限公司收款專戶）」，資金來源為本條第二項第（二）款買方所繳預售屋買賣價金及其他依約定存入或撥入之款項，上述信託專戶為計息帳戶，且帳戶餘額須至少維持累計所收預售屋買賣價金之 15% 金額。

（二）資金信託專戶：即「凱基商業銀行受託信託財產專戶（雙正利建設股份有限公司資金專戶）」，資金來源為本專案銀行融資款項、甲二方自有資金、本條第二項第（四）款取得之款項及其他依約定存入或撥入信託專戶之款項，上述信託專戶為不計息帳戶。

二、本契約之信託財產（以下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案土地及地上舊有建物：甲方所提供之台北市中正區城中段二小段 421、422、423、424、425、426 地號等 6 筆土地及其地上座落之 286、288 建號等 2 筆建物（明細詳附件二，實際面積及權利範圍以地政機關圖文登記並以實際辦妥信託登記予乙方者為準）。

（二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付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）、本專案銀行融資款項及甲二方之自有資金（以下合稱「興建資金」）。

（三）其他依約定存入或撥入信託專戶之款項。

（四）乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令或依本契約另有規定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將買方所繳價金交付予甲方者，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預售屋價金信託專戶。甲方未存入預售屋價金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，乙方不負受託管理及催討之責任。

五、除甲方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，買方所交付之訂金亦須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。

六、信託財產應以「凱基商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載，為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

一、本契約之存續期間自簽約日起至本契約約定終止事由發生時止。信託存續期間經甲、乙方共同書面同意得予延長；除本契約另有約定外，任一方不得任意提前終止或解除。

二、本契約終止或解除時，乙方仍依本契約處理信託或後續相關事務者，視為信託期間存續，甲方仍應依本契約第十五條約定給付信託報酬。

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，而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、信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。

三、依前項專款專用範圍申請動用信託專戶資金時，甲一方茲明示且不可撤銷（回）地同意與授權由甲二方單獨出具書面指示及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；其中如屬營建工程費用之動用，甲二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建經公司查核無誤後，再交由乙方覆核後動用。除甲二方及乙方另有約定外，甲二方應提供經乙方認可之相關交易憑證、發票、甲二方所開立之付款支票影本（支票應載明受款人及劃有平行線，申請支付當期工程款限為乙方銀行業務部門之支票存款戶始得適用，若自行代墊工程款則不限開票銀行，代墊款請領方式依本條第四項辦理）、工程請款文件、工程勘驗照片、工程勘驗紀錄表、承攬廠商出具之前期工程款收訖證明文件或/及其他乙方要求之單據、文件及資料及建經公司之工程進度查核報告書、財務稽核報告書及/或撥付建議書等（以下合稱「撥款文件」），作為信託專戶資金撥付本專案營建工程費用之依據。上開乙方要求之單據、文件及資料等如須由承攬廠商或其他第三人提供者，甲二方應無條件負責於乙方通知日起 5 個營業日內取得並交付予乙方，不得以任何理由延遲或拒絕。

- 四、除甲二方先行以自有資金支付管建工程費用並經乙方查核確認承攬廠商已收訖款項或取得付款證明者，乙方得將款項依甲二方出具之指示書內容撥付予甲二方外，乙方應直接撥付管建工程費用予承攬廠商或(及)其他符合請款發票所載之受款人，不得經由甲二方或任何第三人轉付款，惟甲二方應負責於乙方指定之期限內取得各該承攬廠商或(及)其他受款人出具之前期收訖款項證明文件並交付予乙方。甲二方認知並同意其並無請求乙方將款項撥付予甲二方之權利，且甲二方應使各該承攬廠商及其他受款人了解其均無直接向乙方請求付款之權利。
- 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，甲二方應於收到乙方通知後 5 個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，概由甲二方自行負責。
- 六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，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，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，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。
- 八、本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，甲方同意統一由甲二方提出書面申請，相關法律責任皆應由甲方自行負擔，如有違反本契約約定或相關法令規定者，乙方得拒絕之。甲方應自行備妥相關文件交由乙方用印，相關登記規費及代書費用等由甲方依合建契約約定負擔。乙方因配合甲方須對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任者，概由甲方負責履行，且於乙方出具前得要求甲方出具其等共同具名相同內容之切結書、承諾書或約定，如因此對乙方造成損害與額外支出之費用，甲方願負擔賠償責任，包括但不限於律師費、訴訟費以及第三人求償之損害賠償。如乙方請求，甲方應提供必要之擔保。
- 九、甲一方同意乙方應依甲二方之指示(含相關之切結書、承諾書或約定)辦理土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、建物第一次測量及所有權第一次登記、所有權移轉登記等不動產登記之一切手續及申辦建築執照、都市更新、危老重建等相關程序，上開程序所需由乙方以土地所有權人名義出具同意書等相關文件，不須再另行取得委託人及受益人之同意，相關法律責任皆由甲方自行負擔，且甲二方應自行備妥相關文件交由乙方配合用印。相關登記規費及代書費用等由甲方依合建契約約定負擔。
- 十、本專案信託不動產衍生之稅賦(包括但不限於地價稅及房屋稅)，甲方同意乙方於收到稅賦繳款通知書後，交付予甲一方及/或甲二方，由甲方自行依合建契約約定

負擔繳納，並於繳納後提供完稅證明予乙方留存。

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限制者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並謹供如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立登記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行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應由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內自履行責任。
- 五、 建經公司非本契約之受託人，乙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務暨信託契約書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；建經公司另受甲方之委託，與甲方簽訂建築經理服務暨信託契約書，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對建經公司不負監督或管理之責。
- 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、 乙方就本專案所負之責任以本契約所約定者為限，並以本契約所實際收受之信託報酬總額為損害賠償上限，但法令另有規定者不在此限。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 如有以下之情事者，甲方（包括其繼承人或繼承人）應即通知乙方，如因怠於通知致使乙方誤認而生損害者，由應通知之一方負責：

- (一) 甲一方之行為能力變更或死亡。
- (二) 甲方之姓名、名稱或住址、地址變更。
- (三) 甲二方法定代理人或章程變更；或有決議解散公司、申請或經他人申請重整、破產或撤銷公司登記之情事。
- (四) 受益人或信託財產歸屬權利人有所得稅法第七條所規定之非中華民國境內居住之情形。

二、 甲方（地主及建商）分別與共同聲明並擔保如下：

- (一) 甲二方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司；甲一方為具有完全行為能力之自然人，且並未經法院為監護或輔助之宣告，如其簽署及履行本契約須取得任何第三人之同意或授權者，甲方已確實取得該等同意或授權。
- (二) 甲二方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲二方及代表或代理甲二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) 甲方已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容，甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲二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。
- (四) 甲方均非依法不得受讓本信託財產權之人。
- (五) 本契約絕無以損害甲方債權人之權利為目的。
- (六) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），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。
- (七) 甲方聲明已依「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」之規定建立內部控制制度。

三、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本子乙方留底備查。

四、 於信託存續期間，甲方應逐案就下列事項，每六個月提供經建總公司查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，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，乙方亦得要求該甲方於收到通知後之 30 日內依前項規定提供經建總公司查核之報告。

- (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買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 五、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。
- 六、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第四項之規定出具查核報告：
- (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記之時點，距前次提出報告時僅餘時零月款，則就該時零月款部分不適用之。
 - (三) 本專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。
- 七、甲方對於本專案項下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。
- 八、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) 建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明本建案有提供續建協助機制，並明確載明未來協助續建之起造人、受託機構及協助續建機構之名稱及連絡方式。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依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。
 - (三) 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告屋『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。

- (四) 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乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house\]](https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house)，查詢途徑為：[官網首頁→法人金融→法人信託→信託查詢專區→預售屋價金信託查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。
- (五) 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賣方請求。
- (六) 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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約的附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 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。

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

十、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有的定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。

十一、買賣契約或委任契約書如有變更、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。

十二、甲方基於預售屋買賣有關出賣人之責任(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。另因甲

方依合建契約進行房地交換所發生之稅捐、規費及代書費等，依合建契約約定之支付及納稅義務人各自負擔。

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方及融資銀行：

(一) 無故連續停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；或

(三) 違反承攬合約約定。

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，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、 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，經乙方查核無誤後，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，經乙方查核無誤後，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、 乙方若接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，乙方應將買方之書面通知轉知甲方，甲方同意於該紛爭解決前，乙方得就該買方所繳價金之數額（以下稱「爭議款項」）保留於信託專戶，且甲方同意不得申請動用爭議款項。若買方通知乙方時，信託專戶之餘額少於爭議款項時，則乙方得僅先行保留信託專戶現有餘額，後續如有款項存入信託專戶時，再陸續優先保留至爭議款項之總額。乙方應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依本契約第十九條第一項第一款之約定結算退還予甲方，如甲方無法依約定完工或交屋時，則將依本契約第十九條第一項第二款之約定，將該筆保留之爭議款項計入可供分配之信託財產，依受益權比例分配予所有買方。

六、 前述各項所定或其他相類之情形，甲方同意統一由甲二方提出書面申請，相關法律責任皆應由甲方自行負擔。乙方應依本契約之約定及甲二方之書面指示辦理，乙方就甲二方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲二方

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。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季底決算日後十五個營業日內編製前一季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）於收受前開文書後七日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務暨信託契約書變更為建經公司。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲二方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲二方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲二方應通知乙方及融資銀行。
- 三、 本專案施工期間，甲二方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲二方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，與乙方無涉。
- 四、 甲二方應取得承攬廠商出具之「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」、「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印分別交付融資銀行及建經公司保管（「拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書」書類由融資銀行保管，其餘書類由建經公司保管），且若承攬廠商無故停工達 30 日以上，或完工進度落後達 60 日以上，或發生工程承攬合約有關甲二方（或建經公司）得解除或終止合約之條款約定時，甲二方應即通知乙方及融資銀行，甲二方因故變更承攬廠商時亦應即通知乙方及融資銀行。

第十二條 續建機制

- 一、 本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲二方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業，或財務危機（無力支應工程款達 1 個月）、工程進度嚴重落後（非因不可抗力原因連續停止興建達 2 個月或累積停工達 2 個月以上），經乙方書面催告甲二方未獲改善等顯有導致本專案工程有重大延宕或難以完工之虞之情事（以下稱「停工情事」）。
- 二、 本專案工程於施工期間，倘發生甲二方停工情事時，經乙方或建經公司書面催告

60日內復工興建，逾期甲二方仍未復工興建時，乙方應請建經公司評估是否續建，並邀集甲方、乙方、建經公司及本專案之關係人（包括但不限於融資銀行、建築師及營造廠商等相關單位）共同協商續建事宜，並由建經公司提出「續建評估報告書」。如甲二方未能提出具體解決方案（需經乙方、建經公司及融資銀行全體同意），應視為甲二方同意乙方、建經公司及融資銀行全體同意之續建方案，續建方案成立後由建經公司或乙方、建經公司指定之專業第三人運行接管，協助本專案工程之興建，甲二方不得異議，且應無條件配合本專案工程之交接。甲二方同意並完全授權乙方、建經公司或乙方、建經公司指定之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本契約作為前開全權授權及委任之證明，不另外開立其他憑據。前開授權及委任未經乙方、建經公司書面同意，甲二方不得任意撤銷、撤回或變更。惟本契約之續建機制亦不應被解釋為完工承諾之保證，且甲二方就本專案工程原應負擔之責任（包括但不限於瑕疵擔保責任）仍由甲二方自行負責。

- 三、 續建期間本專案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均由甲二方負擔，不足部分，甲二方同意乙方、建經公司或乙方、建經公司指定之專業第三人於取得融資銀行同意後，得以本專案已提供抵押設定之信託財產向本專案融資銀行或其他金融機構依合理市場報價行情或條件，引進資金辦理續建事宜並辦理相關抵押權登記，或繼續銷售甲二方得獲分配之本專案不動產，以取得續建所需資金。續建期間所產生之工程款、利息、各項稅捐及相關費用等，均由甲二方負擔，乙方、建經公司或乙方、建經公司指定之專業第三人得清理處分就續建工程取得之信託財產或以信託專戶之資金優先清償。
- 四、 本專案完竣續建後，乙方應先辦理結算並依序清償信託相關費用（含已代墊甲二方應負擔之續建費用）、稅捐、債務及報酬、本專案之融資本息及其他委託人應負擔之未付費用，如有剩餘房地及信託專戶款項則依本契約相關規定辦理。
- 五、 本契約之信託關係，在續建至信託財產結算與返還（如有信託財產）之期間，信託關係視為存續。
- 六、 本專案續建完工，並繼續銷售本專案不動產籌資或逕以處分信託財產抵充續建期間所產生之工程款及其相關費用時，甲二方同意以乙方指定之三家估價師事務所對本專案信託財產未售部分估價結果之平均值為底價，並經融資銀行同意後辦理銷售（估價費用仍由甲二方負擔），銷售款項並應於買賣契約中約定由買方逕為存入信託專戶，銷售3個月後如銷售收入（含原來已售部分）未能依本條第四項約定依序清償各項費用、稅捐、債務及報酬者，經徵得融資銀行同意後，得每3個月調降底價10%為原則，至銷售收入足以清償各項費用、稅捐、債務及報酬時止。
- 七、 如依前述各項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第

一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月 15 日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 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）本契約第八條第四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）本契約第十九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。
- 四、 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。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權非經乙方同意不得以任何形式轉讓、設質、設定負擔或處分予他人。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 甲乙方應支付乙方辦理信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲乙方及乙方另以書面約定，該約定並視為本契約之一部分。
- 二、 建經公司之報酬或服務費用（如有）另依甲方與建經公司所訂之建築經理服務暨信託契約書之約定辦理。
- 三、 本契約如經協議終止或因可歸責於甲方之事由，致乙方不能為委任事務之處理者，甲乙方仍應按第一項約定，給付乙方全部之報酬。

- 四、若甲乙方不為前各項報酬之支付時，乙方得逕自信託財產內取償或得逕行處分信託財產用以償付本契約之信託報酬及相關費用，包括但不限於各項稅款及相關處理費用等。
- 五、甲乙方如未依約定支付乙方各項報酬或費用者，乙方得停止處理本信託事務，並得以不少於五個營業日之事前書面通知甲方，終止本契約。
- 六、本信託關係無論係基於任何原因而消滅時，乙方依本契約約定已收取之各項報酬及費用均不受影響，甲方不得以任何理由向乙方請求或主張返還或退還任一筆報酬或費用。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方式

- 一、除另有約定外，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、前項之情形，縱各該稅捐、費用或債務之支付或請求時期係於本信託關係消滅後，甲方仍應於乙方指定之期限內，對乙方負完全清償之責。
- 三、本條第一項所訂情形，如甲方未於本契約所訂之期限或乙方指定之期限內全數給付予乙方，且未提供經乙方認可之足額擔保者，甲方同意乙方得停止處理本信託事務，並得以不少於5個營業日之事前書面通知甲方，終止本契約。
- 四、乙方案管理、運用、處分及分配信託財產以及處理本信託事務相關之稅捐申報、繳納、扣繳及其他稅務處理事宜，應依照中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第十七條 本信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預告屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅

捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方依據合建契約約定負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（指本建築建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項及第十條第二項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一且經融資銀行同意時，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，並經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
 - （四） 其他依本契約約定，乙方得提前終止之情事。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
 - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲、乙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出版之單據明細及最近一期第三人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。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬于買方：
 - （一） 信託關係因信託目的已完成或依本契約其他約定終止而消滅時，除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方後，由甲方依合建契約及分屋協議書之約定辦理本案房地分配，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，應返還予甲方，如有不足，由應負擔之一方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，應負擔之一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所定「特定事由」時，除法令另有規定或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歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以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。
3. 前項所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 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。
5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約或合建契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還應負擔一方之信託財產，並得處分應負擔一方之信託財產抵償之，甲方不得異議。

第二十條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第四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，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

- 二、 任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十一條 資料利用及個人資料保護

- 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、甲二方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及簽章樣式留存（附件三）於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及簽章樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲二方發生公司合併或更名等事實時，甲二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，應由甲二方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵寄或親自遞送之方式送達為之。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。

第二十三條 行銷、廣告之限制

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

第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議訴訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制」、「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲方及乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 依本契約約定應由甲方向乙方出具書面申請或同意與書面指示者，甲一方茲明示且不可撤銷（回）地同意與授權，除係屬甲一方單獨之事由外，皆得由甲一方單獨出具書面申請或書面指示予乙方，即對全體甲方產生效力並成為合法有效之法律文件，對全體甲方有絕對之拘束力及執行力，甲方絕無異議。
- 四、 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。
- 五、 甲方間或甲方與第三人間就本專案有關事務而有所爭議或發生訴訟時，應由其自行解決之，乙方縱為名義上之所有權人，但並無義務協助處理或配合辦理，且甲方同意乙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行與該相關爭議或訴訟相關之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本契約處理信託事務。
- 六、 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，應由甲方負擔。
- 七、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 八、 合建契約中約定有關之信託條款與本契約之約定若有不一致情形時，應依本契約約定辦理。

- 九、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。
- 十、甲方如對本契約之內容有任何疑問，可洽詢乙方信託部人員，如有申訴事件須處理，可依下列方式與乙方聯絡：客戶服務專線(02)2232-1296，乙方受理申訴案件後，將依內部申訴處理程序給予適當回應及處理。如甲方向乙方申訴未獲回應或不服處理結果時，得向金融消費評議中心申請評議，金融消費評議中心專線：0800-789-885。
- 十一、本契約所稱營業日，係指乙方對外營業之日。
- 十二、信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險之保障。
- 十三、甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間，在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗委託人或任何利害關係人。

第二十六條 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。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內閱覽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；本契約製作正本壹式叁份，由甲、乙方各收執乙份為憑，並由乙方提供影本乙份予建經公司留存。

第二十八條 防制洗錢及打擊資助恐怖主義

- 一、乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資助活動之目的，對甲方、其實質受益人、高階管理人員(包括但不限於董事、監察人、總經理及財務主管等)、帳戶關係人(如代理人、代表人及被授權人)及交易對象(以下合稱「甲方關聯人」)於法令許可之範圍內所執行相關之措施(包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等)，於本條第二項至第五項所列情形，乙方均毋須對甲方或其關聯人承擔任何損害賠償責任。
- 二、乙方於發現甲方或其關聯人為受經濟或貿易制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體或為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，乙方得拒絕簽約、進行暫時停止與甲方各項交易與業務往來、進行關戶或終止業務往來。
- 三、乙方於簽約過程或簽約後定期或不定期審查甲方及/或其關聯人身分作業或與甲方進行交易認為必要時(包括但不限於：懷疑甲方及/或其關聯人涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求甲方於乙方所定期間內提供必要個人或公司資料、或對交易性質與目的或資金來源進行說

明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料或相關資料及說明未妥適合理，乙方得拒絕簽約、進行暫時停止與甲方各項交易與業務往來、進行關戶或終止業務往來。

四、倘甲方之交易有違反乙方洗錢防制打擊資恐相關政策或有疑似不法或異常交易、洗錢交易或資恐活動之虞，乙方得拒絕簽約、進行暫時停止與甲方各項交易與業務往來、進行關戶或終止業務往來。

五、倘甲方或其關聯人未依乙方要求即時提供英文戶名以辦理洗錢防制打擊資恐審查作業時，前述人員茲此授權乙方得自行代為翻譯並以之進行相關審查作業。

第二十九條 外國稅收遵從法(FATCA)遵從聲明

一、甲方及其代表人了解對美國稅務身分之不實聲明將會違反美國法令而被科以罰則，並同意將據實申報其於美國稅法下之納稅身分。美國稅務身分之定義悉依美國相關稅法之規定為準（包括但不限於美國公司、法人、公民、居民、綠卡持有人及有實質居留之人等）。

二、除非契約上已註明甲方具有美國稅務身分，茲聲明甲方並非具有美國稅法規範適用之美國稅務身分。

三、將來倘若甲方成為美國公司、法人、公民、或有美國永久居留權或其他美國稅務身分時，甲方及其代表人應主動於 30 日內通知乙方。

四、甲方或其代表人主動告知或經乙方合理懷疑甲方其美國人或其他美國稅務身分而詢問時，甲方及其代表人有據實告知之義務，並同意依實際狀況簽具美國 IRS 之「W-9」、「W-8BEN」或「W-8BEN-E」等相關表格，並應同時依美國相關稅法規定出具及提供所需文件予乙方。

五、若拒絕提供甲方 FATCA 相關資料，乙方可終止信託契約，因終止契約所造成之費用損失，由甲方負擔。

六、如甲方及其代表人未履行上開義務者，同意賠償乙方因未遵守美國相關稅賦法令之規定而可能遭受/支付之任何支出、損失、罰款或其他類似款項。

第三十條 誠信經營條款

一、甲方知悉乙方人員有要求或收受佣金、回扣或其他利益之行為時，應立即據實將此等人員之身分、要求或收受之方式、金額或其他利益告知乙方，並提供相關證據且配合乙方調查。甲方如有提供或承諾佣金、回扣或其他利益予乙方人員之行為時，乙方得向甲方請求信託報酬總金額百分之二十之懲罰性違約金及損害賠償，並得自返還之信託財產中如數扣除。

二、甲方如涉有不誠信行為之情事（包括但不限於甲方或其負責人對他人行賄、收賄、提供非法政治獻金、或涉嫌內線交易、非常規交易等），乙方得隨時無條件終止或

解除本契約。

三、甲方如涉及違反企業社會責任（包括但不限於勞工權益保障、環境維護、消費者保護等），對環境與社會造成顯著影響時，乙方得隨時終止或解除本契約。

附件一：受益權人會議規則

附件二：本專案土地及地上舊有建物

附件三：簽章樣式留存


附件四：蒐集、處理及利用個人資料告知書


（本頁以下空白）

甲方（含其代表人/負責人/代理人）確認已由乙方依甲方能充分瞭解之方式說明本契約書重要內容及揭露相關風險，甲方並經乙方依個人資料保護法履行告知義務（詳如附件四）。立契約人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內取得並審閱前開全部條款內容，並且已充分瞭解與知悉各該條款內容與有關各項重要權益，始同意簽章於後。

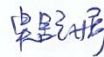
立契約書人：

甲一方：洪  

身分證字號：A1 

通訊地址：台北市中正區 

電話：09 

對保人	
對保日期 112. 4. 19	

甲二方：双正利建設股份有限公司

負責人：黃水信 

統一編號：83482637

通訊地址：新北市三重區重新路四段 97 號 11 樓之 2

電話：(02)2974-8228



對保人	
對保日期 112. 4. 28	

乙方：凱基商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 龐德明  Stefano Paolo Bertamini

代理人：信託部經理人 鍾杰龍  經理

統一編號：86517321

通訊地址：10488 台北市中山區南京東路三段 224 號 8 樓

電話：02-2751-6001

中 華 民 國 年 112. 4. 28 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除法令另有規定或有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第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，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，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 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或

寄送召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

附件二：本專案土地及地上舊有建物

(一)土地

序號	地段	地號	權利範圍	所有權人
1	台北市中正區城中段 二小段	421	1/1	双正利建設股份有限公司
2		422	1/1	双正利建設股份有限公司
3		423	1/1	双正利建設股份有限公司
4		424	1/1	双正利建設股份有限公司
5		425	1/1	洪■■■
6		426	1/1	洪■■■


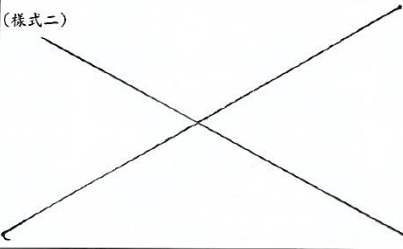
(二)舊有建物

序號	建號	權利範圍	所有權人
1	286	1/1	双正利建設股份有限公司
2	288	1/1	双正利建設股份有限公司

附件三之一 簽章樣式留存 (自然人用)

簽章樣式留存 (自然人用)

立授權書人 洪 茲因業務需要，謹此授權以下列印鑑及(或)簽名樣式及使用方式，與 貴行辦理各項信託業務往來。貴行所收受及持有之各項約據、票據、通知及其他文件，若已蓋(簽)妥本授權書所留存之印鑑及(或)簽名者，均視為係立授權書人親自為之，立授權書人願按其文義承擔法律責任，絕無異議。


留存印鑑或簽章樣式	
(樣式一) 	(樣式二) 
上列印鑑或簽名樣式共 <u>壹</u> 式，憑 <u>壹</u> 式有效。	
上列印鑑或簽名樣式 <input checked="" type="checkbox"/> 啟用 <input type="checkbox"/> 變更 生效日期：中華民國 <u>112</u> 年 <u>4</u> 月 <u>28</u> 日。	

注意事項：

- 一、立授權書人下達信託指示時，應使用上述約定之簽章樣式，經 貴行核對其簽章樣式與留存簽章樣式相符後，據以憑辦。
- 二、立授權書人留存之簽章樣式如須變更，應以書面檢附變更後之簽章樣式通知貴行，並親向 貴行辦理變更程序。但 貴行於收受變更簽章樣式之書面通知前，已依變更前之簽章樣式所為之一切行為，仍繼續有效。
- 三、立授權書人留存簽章樣式中之印鑑如有遺失或毀損等情事發生者，立授權書人應即向 貴行辦理掛失或變更印鑑手續。如因未辦理掛失或變更印鑑手續致發生損害者，貴行不負任何責任，且於完成掛失或變更印鑑手續前，貴行依原留存簽章樣式所為之一切行為，仍繼續有效。
- 四、其他未盡事項，悉依照信託契約約定辦理。

此 致

凱基商業銀行股份有限公司 台照

對保人	
對保日期： <u>112. 4. 19</u>	

立授權書人：洪
身分證字號：A1





中 華 民 國 年 112 月 4 日

附件三之二 簽章樣式留存 (法人用)

簽章樣式留存 (法人用)

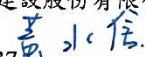
立授權書人 双正利建設股份有限公司 茲因業務需要，謹此授權以下列印鑑及(或)簽名樣式及使用方式，與 貴行辦理各項信託業務往來。貴行所收受及持有之各項約據、票據、通知及其他文件，若已蓋(簽)妥本授權書所留存之印鑑及(或)簽名者，均視為係立授權書人親自為之，立授權書人願按其文義承擔法律責任，絕無異議。

留存印鑑或簽章式樣	
(式樣一) 	(式樣二) 
上列印鑑或簽名式樣共 <u>壹</u> 式，憑 <u>壹</u> 式有效。 上列印鑑或簽名式樣 <input checked="" type="checkbox"/> 啟用 <input type="checkbox"/> 變更 生效日期：中華民國 <u>112</u> 年 <u>4</u> 月 <u>28</u> 日。	


注意事項：

- 一、立授權書人下達信託指示時，應使用上述約定之簽章樣式，經 貴行核對其簽章樣式與留存簽章樣式相符後，據以憑辦。
- 二、立授權書人留存之簽章樣式如須變更，應以書面檢附變更後之簽章樣式通知 貴行，並親向 貴行辦理變更程序。但 貴行於收受變更簽章樣式之書面通知前，已依變更前之簽章樣式所為之一切行為，仍繼續有效。
- 三、立授權書人留存簽章樣式中之印鑑如有遺失或毀損等情事發生者，立授權書人應即向貴行辦理掛失或變更印鑑手續。如因未辦理掛失或變更印鑑手續致發生損害者，貴行不負任何責任，且於完成掛失或變更印鑑手續前，貴行依原留存簽章樣式所為之一切行為，仍繼續有效。
- 四、其他未盡事項，悉依照信託契約約定辦理。

此 致
凱基商業銀行股份有限公司 台照

立 授 權 書 人：双正利建設股份有限公司
負 責 人：黃水信 
營利事業統一編號：83482637



對保人	
對保日期 <u>112. 4. 28</u>	

中 華 民 國 年 月 日 112 年 4 月 28 日

附件四 蒐集、處理及利用個人資料告知書

- 一、您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，凱基商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定、第九條第一項及(或)同法其他相關規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。若您不欲收到本行相關行銷活動訊息，請致電本行免付費專線 0800-255-777 由專人為您服務。
 - (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。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-255-777)詢問或於本行網站(網址：www.KGIBank.com)查詢。
- 五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
- 六、臺端同意本行有權修訂本告知義務書，並同意本行於修訂後，得以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使 臺端知悉或可得知悉之方式(包括但不限於以前述方式告知提供詳載本告知義務書內容之網站連結)，告知 臺端修訂要點及指定網頁。

