

日期：民國 年 月 日

## 房地買賣預定單

編號：123001

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)	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：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整
	土 地	面積：	坪		
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：

(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。

(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，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(二)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					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章	<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章	<input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章

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。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

# 房屋及土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：世達建設股份有限公司

茲為「世達懿居」（以下簡稱本建案）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（以下簡稱本契約）條款如下，以資共同遵守：

## 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：世達建設股份有限公司

## 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：

台北市中正區河堤段二小段143. 143-1. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 156. 169-2地號等15筆土地，面積共計 918 平方公尺（277.7坪），並於民國112年3月15日合併成143地號1筆。第三種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，

始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內新建「世達懿居」案編號第 樓 戶房屋壹戶（本建案共計 169 戶），為主管建築機關核准109年8月7日第0173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地下一至三層倉儲式機械隨機無固定汽車停車位。

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  
倉儲式機械其他，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：12.09平方公尺  
( 3 . 66 坪)。

停車空間以共有部分登記於3樓A戶。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，依比例計算之，建造執照核准之停車空間平面圖影本（詳如附件二）。

(二) 停車位應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。  
本建案停車空間總面積約 870.61 平方公尺/共有部分  
總面積約3347.24平方公尺=比例為約26%。

(三) 買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除暫時作防空避難使用外，無權對停車位為使用、收益、處分。

- (四) 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：

- (一)、一樓A、B、C、D、E、F、G戶7戶及3樓A戶分攤本基地總面積10萬分之10000;3樓A戶分攤10萬分之710，其餘部分由一樓A、B、C、D、E、F、G共7戶以各戶專有面積按比例分配之。扣除前述分配土地面積，剩餘面積10萬之90000由二樓以上依各戶專有面積按比例分配之。
- (二) 買方購買世達懿居第 樓 戶房屋(以下簡稱本房屋)，其土地持分面積 點 平方公尺( 點 坪)，應有權利範圍為  $\frac{\quad}{100000}$ ，計算方式係以專有部分面積 點 平方公尺( 點 坪)占區分所有全部專有部分(扣除一樓及3樓A戶)總面積7238.02平方公尺(2189.50坪)比例計算。3樓A戶土地應有權利範圍為  $\frac{710}{100000}$ 。不具獨立權狀之車位則無土地應有權利範圍。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(不含汽車停車位面積)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(陽臺)： 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 %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙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、本建案世達懿居共有部分總面積計 3347.24 平方公尺

( 1012.54 坪)；專有部分總面積計 7787.55 平方公尺

( 2355.73 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)，其面積係以本建案世達懿居共

有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

### 三、停車位空間

- (一) 本大樓停車位面積合計 870.61 平方公尺( 263.35 坪)。
- (二) 前款停車位空間之權利範圍係依汽車位數量平均比例持分計算。

## 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、土地總價:新臺幣      仟      佰      拾      萬      仟元  
整。

二、房屋總價: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。(除陽台外，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、車位總價:新臺幣 佰 拾 萬元整。

上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

### 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臺灣土地銀行執行履約管理。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。(詳如附件五)

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，由某金融機構或經政府許可之信託業者負責承作，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(詳如附件五)。

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(詳如附件三)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(詳如附件三)於接獲賣方工程期繳款通知單後，由買方直接存入賣方指定之金融機構信託繳款專戶帳號，如數壹次繳清。

繳款戶名：土銀受託世達建設世達懿居預售款信託專戶

收款行：臺灣土地銀行忠孝分行

繳款帳號：058-001-07220-8

## **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 1661.73 平方公尺（502.67 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，其餘面積含一樓汽車出入口及車道面積共計 870.61 平方公尺（263.36 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予預售屋之承購戶。

### **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、後院、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之建材設備表（詳如附件四）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 109 年 12 月 10 日之前開工，民國 115 年 12 月 10 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。（依使用執照核准日期為完工日期）。賣方如提前完工並依本契約第十八條之約定辦理相關作業。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，並不得影響公共安全與他戶權益。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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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）本建案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。本建案雙方議定由買方賣方負擔。

(買方簽章: )

四、各項建材(如門窗框扇、地坪及裝飾材…等)之表面瑕疵、刮損，在不影響日常生活使用及原功能，賣方將以專業美容方式處理。

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登土地所有權之移轉，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。

六、買方應於簽訂本契約時繳付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳如附件七）。

### **第十五條 通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。交屋之範圍為主、附屬建物、公共設施(備)及停車空間。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給

遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起                日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方尚未付清價款(含交屋保留款)及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權。
- 六、本契約之土地持分移轉係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。
- 七、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。
- 八、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以免干擾或混雜工程進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢(修)施工申請及管理辦法」進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本建案共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤

後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，未涉及結構（如：外牆、地坪、浴廁、露台、陽台）之防水工程，自交屋日起負責保固兩年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整（詳如附件三付款明細表），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。

四、買方若不需辦理貸款或欲減少貸款金額，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。

## 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、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐等由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。本建案公證費用由買方賣方負擔。

(買方簽章: \_\_\_\_\_)

- 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 社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共管理基金(實際金額依使用執照核准之法定工程造價合計)，待管理委員會依法報備核准，開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。(管委會成立及法定公共基金申請等事宜可請物業管理公司協助處理)
- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公

共設施管理自地政機關核發賣方權狀六個月內由賣方代管，代管費用由賣方負擔，並由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物。公共設施清冊、水電配置圖等一併移交賣方代理買方選任之大廈管理公司，以便本大廈順利管理、運作。賣方代管期滿後之管理公司延任與否，由大廈管理委員會決定，且逕由其委任之大廈管理單位接管並點收上述公共設施清冊、水電配置圖等...文件及接續負責收取、支付各項管理維護費用。

三、本建築物完成所有權登記之區分所有權半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員會，則依公寓大廈管理條例第二十八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理(詳如附件八)。

### **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**

- 一、本契約及附件均應雙方同意，唯恐空口無憑，特立本契約一式份，由買賣方各執壹份。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方
- 三、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解決處理之。

**第三十一條 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。

(買方簽章: )

**第三十二條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

一、甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

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

附件：

- 〔一〕 建造執照影本
- 〔二〕 房屋當層平面圖及汽車停車空間平面圖
- 〔三〕 付款明細表
- 〔四〕 建材設備表
- 〔五〕 不動產開發信託說明、信託契約書影本。
- 〔六〕 代辦貸款委託書
- 〔七〕 代刻印章授權書
- 〔八〕 住戶管理規約草約
- 〔九〕 約定分管範圍圖

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

住家電話：

電子信箱：

賣 方：世達建設股份有限公司

法定代理人：林錦雲

統一編號：86692707

地 址：臺北市大安區敦化南路1段200號7樓之5

電 話：02-27511452

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司

法定代理人：張裕能

統一編號：09401499

地 址：台北市中山區民權東路三段4號4樓

電 話：02-25175757

不動產經紀人：張

不動產經紀人證號：(111)新北經字第 號

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存根				109建字第0173號			
起造人名	世達建設股份有限公司 負責人:林錦雲			住址			
設計人名	魏廷恭			事務所名稱	魏廷恭建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,特許作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層182戶		
建築地點	地址	中正區板溪里南昌路二段153號					
	地號	中正區河堤段二小段0143-0000號 共15筆					
各層面積總計	騎樓	149.75m <sup>2</sup>	建築面積	649.11m <sup>2</sup>	基地	騎樓	149.75m <sup>2</sup>
	其他	10831.57m <sup>2</sup>			面積	其他	768.25m <sup>2</sup>
發照日期	109年08月07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	自中報開工日起57個月內竣工		
工程造价	\$ 153,708,155 元			使用執照字號			
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
1棟地下001層	769.09	3.5	(防空避難室兼停車空間), 769.09m <sup>2</sup> 共22筆(詳見附表)				
總計:						10981.32	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						

字  
 號  
 五  
 三  
 多  
 字  
 號  
 三  
 號



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

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表		109建字第0173號
地號：	中正區河堤段二小段0143-0000號	中正區河堤段二小段0143-0001號
	中正區河堤段二小段0144-0000號	中正區河堤段二小段0145-0000號
	中正區河堤段二小段0146-0000號	中正區河堤段二小段0147-0000號
	中正區河堤段二小段0148-0000號	中正區河堤段二小段0149-0000號
	中正區河堤段二小段0150-0000號	中正區河堤段二小段0151-0000號
	中正區河堤段二小段0152-0000號	中正區河堤段二小段0153-0000號
	中正區河堤段二小段0154-0000號	中正區河堤段二小段0156-0000號
	中正區河堤段二小段0169-0002號	
原核發執照號碼：	109拆字第0017號	
建築物概要：	1棟地下001層、面積:769.09㎡、高度:3.5M、用途:(防空避難室兼停車空間),769.09㎡	1棟地下002層、面積:125.27㎡、高度:4.1M、用途:(防空避難室),125.27㎡
	1棟地下003層、面積:769.09㎡、高度:4.2M、用途:(停車空間),769.09㎡	1棟騎樓、面積:149.75㎡、高度:4.2M、用途:轉機,149.75㎡
	1棟地上001層、面積:481.49㎡、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3),481.49㎡(不含日用百貨)	1棟地上002層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡
	1棟地上003層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡	1棟地上004層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡
	1棟地上005層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡	1棟地上006層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡
	1棟地上007層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡	1棟地上008層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡
	1棟地上009層、面積:647.66㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),647.66㎡	1棟地上010層、面積:618.15㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),618.15㎡
	1棟地上011層、面積:593.54㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),593.54㎡	1棟地上012層、面積:561.76㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),561.76㎡
	1棟地上013層、面積:529.37㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),529.37㎡	1棟地上014層、面積:496.01㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),496.01㎡
	1棟地上015層、面積:463.13㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),463.13㎡	1棟突出物001層、面積:81.13㎡、高度:3.4M、用途:(樓梯間),81.13㎡
	1棟突出物002層、面積:81.13㎡、高度:2.8M、用途:(樓梯間),81.13㎡	1棟突出物003層、面積:81.13㎡、高度:2.8M、用途:(樓梯間),25.11㎡(機房),34.85㎡(水箱),21.17㎡
雜項工作物：	圍牆:長度49.31m、高度2.1m、面積103.55㎡	
適用法令概要：	■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本 ■建築物耐震設計適用內政部100年01月19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：《109》年《03》月《16》日(法令適用日期：109年03月16日)。 2. 建築地點：中正區板溪里。 3. 實設空地《268.97》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：周康盛結構技師事務所，技師：周康盛結構技師。 6. 地質調查專業技師：吉林大地土木結構技師事務所，技師：賴尚賢土木技師。 7. 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。 8. 拆除執照另案辦理，並應於中報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。 9. 已領得拆除執照：109拆字第0017號，拆除執照。 10. 未設置空氣調節設備。	

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

109建字第0173號

注意事項：

- 11.昇降機(3)部。
- 12.昇降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
- 13.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 14.放樣動驗前應完成消防設備審核。
- 15.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。
- 16.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440.22平方公尺，屋頂平臺綠化面積為238.68平方公尺。
- 17.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，並於一樓樓板動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 18.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)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)、(太陽能發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽能發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積238.68平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 19.本案起造人應分期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣3842704元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 20.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 21.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 22.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」。
- 23.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」。
- 24.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣動驗前經水利處審查核可。
- 25.放樣動驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 26.適用臺北市基地開發排水雨水下水道流量標準案件，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平方公尺以下或總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。
- 27.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 28.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 29.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 30.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 31.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，除於公寓大廈管理規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 32.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 33.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局108年12月3日北市都建字第1083044301號函核准重建計畫其獎勵容積為1503.68平方公尺該容積獎勵\_\_\_\_\_動額度26%在案；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。
- 34.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人世達建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣14,105,928元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 35.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人世達建設股份有限公司應於申報一樓樓版動驗前取得保證銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣84,633,131元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 36.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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

109建字第0173號

注意事項：

- 37.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，經桃土技字第1090000548號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 38.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。
- 39.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 40.（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。
- 41.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 42.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）
- 43.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列举之項目。
- 44.無障礙車位由車台版出入，於一層汽車升降機設置紅外線光電感應器，並設有緊急通訊設備及監視設備等安全裝置，以確保停電時人車使用安全。



## 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108年11月04日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

一、技術抽查函：109年9月9日，北市都建字第1093207889號，修正抽查缺失項目。

1. 已修正。申請書筆誤修正：原申請書建築面積為646.11m<sup>2</sup>，筆誤修正為649.03m<sup>2</sup>。(詳：變更申請書)
2. 已補繪。行動不便、室外通路、避難層坡道及扶手。(詳：A2-4一層平面圖)
3. 已修正。避難層出入口圖面繪製及「簽證資料檢附表」簽證補壓騎縫。(詳：A2-4一層平面圖及簽證資料檢附表)
4. 已標示。行動不便樓梯補標示上下階梯數及警示帶。(詳：A2-4一層平面圖)
5. 已補正。土同設定地上權人同意書(河堤段二小段0145地號)。(詳：土地使用權同意書)

## 二、筆誤更正：

1. 法定容積筆誤更正：原630%，筆誤更正為：793.8%。(詳：變更申請書)
2. 地下一層面積筆誤更正：原769.09m<sup>2</sup>，筆誤更正為：768.23m<sup>2</sup>，高度筆誤更正：原3.5m，筆誤更正為：3.6m。(詳：建築物變更設計概要表)
3. 地下二層高度筆誤更正：原4.1m，筆誤更正為：4.0m。(詳：建築物變更設計概要表)
4. 地下三層面積筆誤更正：原769.09m<sup>2</sup>，筆誤更正為：768.23m<sup>2</sup>，高度筆誤更正：原4.2m，筆誤更正為：3.95。(詳：建築物變更設計概要表)
5. 室內停車位筆誤更正：法定原71輛，筆誤更正為：法定73輛，自設1輛。(詳：變更申請書)

## 三、變更理由：

1. 允建建築面積由649.11平方公尺，變更為646.95平方公尺(減少2.16平方公尺)。(詳：A1-1各層面積計算表)
2. 設計建築面積由649.03平方公尺，變更為646.91平方公尺(減少2.12平方公尺)。(詳：A1-1各層面積計算表)
3. 法定空地面積由268.89平方公尺，變更為271.05平方公尺(增加2.16平方公尺)。(詳：A1-1各層面積計算表)
4. 總樓地板面積由10979.6平方公尺，變更為11234.34平方公尺(增加254.74平方公尺)。(詳：A1-1各層面積計算表)
5. 使用基地面積變更：騎樓地面積由149.75平方公尺，變更為195.85平方公尺(增加46.1平方公尺)，其他面積由768.25平方公尺，變更為722.15平方公尺(減少46.1平方公尺)，總基地面積同原核准不變。(詳：A1-1各層面積計算表)
6. 騎樓面積由149.75平方公尺，變更為143.56平方公尺(減少6.19平方公尺)。(詳：A1-1各層面積計算表)
7. 建蔽率及容積率，同原核准不變。(詳：A1-1各層面積計算表)
8. 建築物隔間變更：地下一至三層，地上一層至十五層，突出物一至三層平面圖隔間變更。(詳：A2-4至A2-15各層平面圖)
9. 戶數變更：一層原7戶，變更為8戶、二層原7戶，變更為4戶、三層原8戶，變更為12戶、四至六層原各13戶，變更為各14戶、七至九層原各12戶，變更為各14戶、十層原12戶，變更為14戶、十一層原12戶，變更為14戶、十二層原11戶，變更為12戶、十三層原12戶，變更為12戶、

## 第1次變更

## 變更概要

## 變更理由：

- 十四層原12戶，變更為11戶、十五層原12戶，變更為11戶，合計原182戶，變更為168戶(減少14戶)。(詳:A1-1)
10. 立面圖、剖面圖變更：地上一層至十五層，突出物一至三層配合隔間變更。(詳:A3-1至A3-4立面圖、A4-1至A4-2剖面圖)
11. 門窗圖變更：地上一層至十五層，突出物一至三層配合隔間變更。(詳:A7-1至A7-2門窗圖)
12. 結構變更：結構外審核准函。(詳：桃土技字第1100000963、1100001218號)。依臺北市建築管理自治條例第14條檢討，原設計活載重LL:200 kgf/平方公尺，變更為活載重LL:300 kgf/平方公尺，地上二層至十五層變更。(詳:S1-05至S1-16，結構平面圖)
13. 綠化面積由197.46平方公尺，變更為120.91平方公尺(減少76.55平方公尺)。原屋頂層綠化面積由238.68平方公尺，變更為281.95平方公尺(增加43.27平方公尺)。詳:A6-1，基地綠化設施配置圖及A6-2至A6-3，屋頂層景觀平面圖
14. 建築物高度比斜線變更由3.6比1之斜率，變更為5比1之斜率。(詳:A4-2縱向剖面圖)。依臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3檢討高度比變更。(詳：110年10月26日，北市都建字第1106056555號)。
15. 注意事項附表變更：取消24項；基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。(詳：依110年6月21日北市供水字第1106004196號函)
16. 現況圖變更：補繪製排水溝。(詳:A1-4現況實測圖)
17. 各層面積變更：二層面積由647.66平方公尺，變更為614.78平方公尺(減少32.88平方公尺)。(詳:A2-5二層平面圖)
18. 三層面積由647.66平方公尺，變更為612.8平方公尺(減少34.86平方公尺)。(詳:A2-6三層平面圖)
19. 四層面積由647.66平方公尺，變更為629.13平方公尺(減少18.53平方公尺)。(詳:A2-7四至六層平面圖)
20. 五層面積由647.66平方公尺，變更為629.13平方公尺(減少18.53平方公尺)。(詳:A2-7四至六層平面圖)
21. 六層面積由647.66平方公尺，變更為629.13平方公尺(減少18.53平方公尺)。(詳:A2-7四至六層平面圖)
22. 七層面積由各647.66平方公尺，變更為629.13平方公尺(減少18.53平方公尺)。(詳:A2-8七至八層平面圖、A2-9九至十一層平面圖)
23. 八層面積由647.66平方公尺，變更為629.13平方公尺(減少18.53平方公尺)。(詳:A2-8七至八層平面圖、A2-9九至十一層平面圖)
24. 九層面積由各647.66平方公尺，變更為各629.13平方公尺(各減少18.53平方公尺)。(詳:A2-8七至八層平面圖、A2-9九至十一層平面圖)
25. 十層面積由618.15平方公尺，變更為629.13平方公尺(增加10.98平方公尺)。(詳:A2-9九至十一層平面圖)
26. 十一層面積由593.54平方公尺，變更為629.13平方公尺(增加35.59平方公尺)。(詳:A2-9九至十一層平面圖)
27. 十二層面積由為561.76平方公尺，變更為629.13平方公尺(增加67.37平方公尺)。(詳:A2-10十二層平面圖)
28. 十三層面積由529.37平方公尺，變更為624.09平方公尺(增加94.72平方公尺)。(詳:A2-11十三層平面圖)

## 第1次變更

## 變更概要

## 變更理由：

29. 十四層面積由496.01平方公尺，變更為666.8平方公尺(增加170.97平方公尺)。(詳:A2-12十四層平面圖)
30. 十五層面積由463.13平方公尺，變更為584.37平方公尺(增加121.24平方公尺)。(詳:A2-13十五層平面圖)
31. 屋頂層面積由81.13平方公尺，變更為80.85平方公尺(減少0.28平方公尺)。(詳:A2-14屋頂層平面圖)
32. 突二層面積由81.13平方公尺，變更為80.85平方公尺(減少0.28平方公尺)。(詳:A2-15突二層, 突三層平面圖)
33. 突三層面積由81.13平方公尺，變更為80.85平方公尺(減少0.28平方公尺)。(詳:A2-16突二層, 突三層平面圖)
34. 工程造價由153,708,155元，變更為157,271,968元(增加3,563,813元)。(詳:A1-1各層面積計算表)
35. 室內停車位變更：法定原73輛，自設1輛，變更為法定74輛，自設0輛。
36. 其餘同原核准。

## 注意事項：

1. 變更設計第一次掛號日期：《110》年《4》月《20》日(法令適用日期：110年4月20日)。
2. 建築地點：中正區板溪里。
3. 實設空地《271.05》平方公尺。
4. 結構專業技師：《周泉盛結構技師事務所》，技師：《周泉盛》技師。
5. 地質調查專業技師：《吉林大地土木結構技師事務所》，技師：《賴尚賢》技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 未設置空氣調節設備。
8. 升降機《3》部。
9. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《桃土技字第1100000963號、桃土技字第1100001218號》號函完成結構委託審查。
10. 建築物高度比斜線變更由3.6比1之斜率，變更為5比1之斜率。依臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3檢討高度比變更。(詳：110年10月26日，北市都建字第1106056555號)。

## 第2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108年11月04日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

- 一、依111年1月13日，北市都建字第1116102725號函，修正抽查缺失項目。1.依技術96條第1款15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯，本次變更設計為特別安全梯。(詳：平面圖)
- 二、建蔽率、容積率、總樓地板面積、樓層、外牆不變同原核准。(詳：A1-1面積計算表)
- 三、建築物隔間變更：地下一、三層，地上一層至十五層，突出物一層平面圖隔間變更。(詳：A2-1至A2-14平面圖)
- 四、戶數變更：地上二層原7戶，變更為8戶，總戶數原168戶，變更為169戶，增加1戶。(詳：A1-1面積計算表)
- 五、結構無涉及結構變更同原核准。
- 六、地下一層機車位調整，原機車位85輛，變更後85輛，數量不變同原核准。
- 七、其餘同原核准。

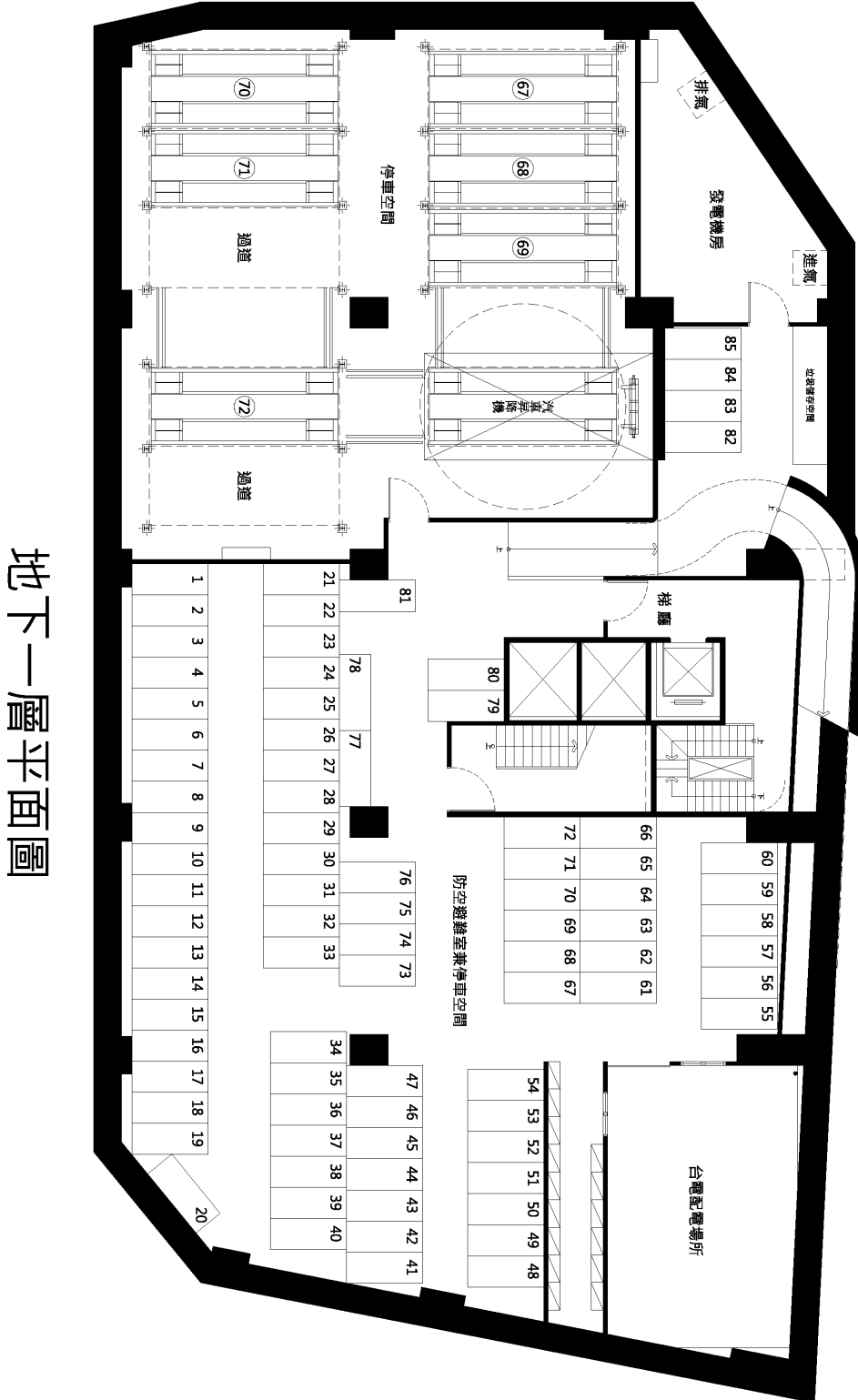
## 注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《111》年《4》月《21》日(法令適用日期：110年4月20日)。
2. 建築地點：中正區板溪里。
3. 實設空地《271.09》平方公尺。
4. 結構專業技師：《周泉盛結構技師事務所》，技師：《周泉盛》技師。
5. 地質調查專業技師：《吉林大地土木結構技師事務所》，技師：《賴尚賢》技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 未設置空氣調節設備。

III. 6. 02

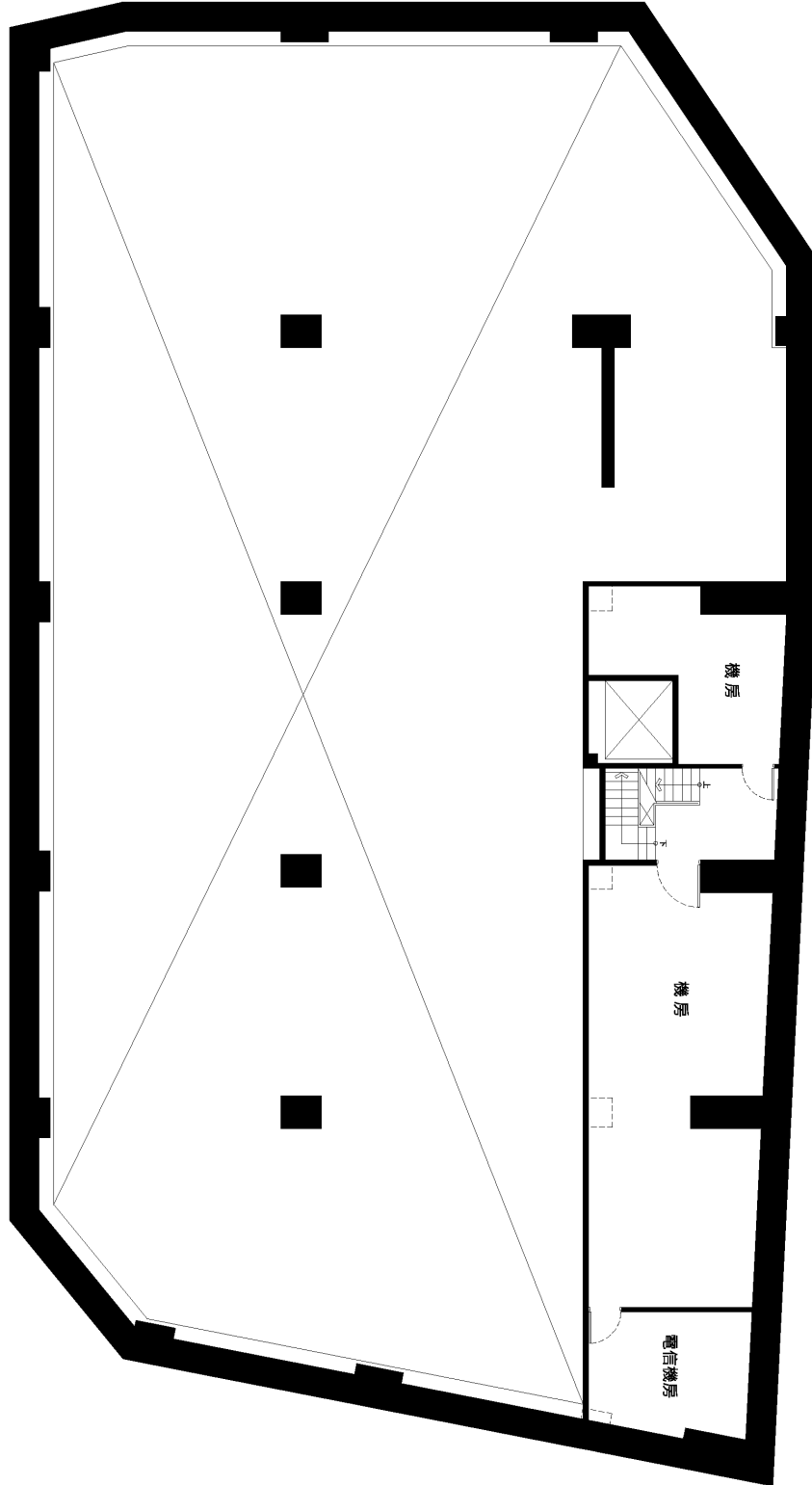
〔附件二〕房屋當層平面圖

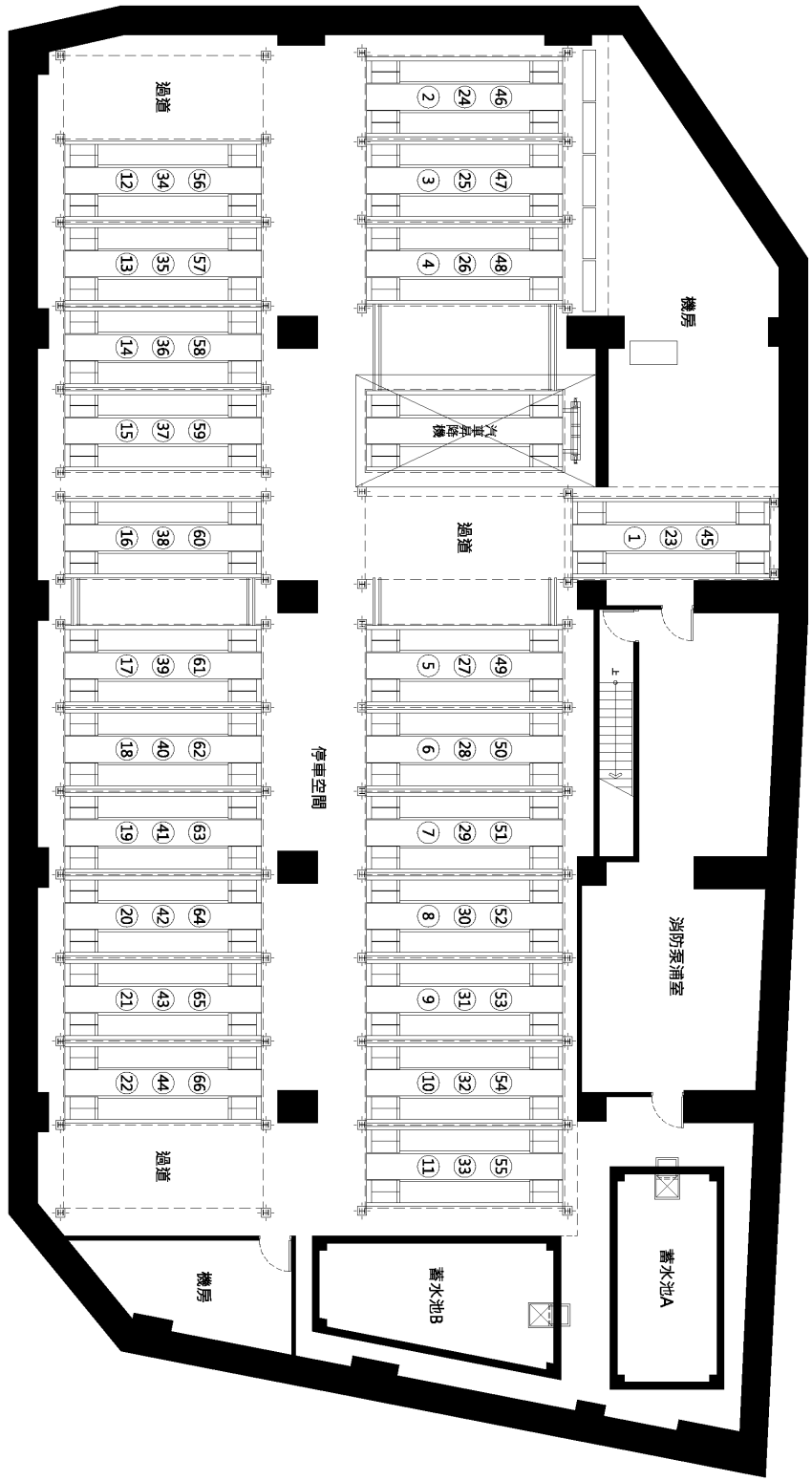
〔附件二〕汽車停車空間平面圖



地下一層平面圖

地下二層平面圖





地下三層平面圖

〔附件三〕：付款明細表

	1	2	3	4	5	6
付款分期	訂金	簽約	結構體完成	產權移轉登記完成 銀行貸款 (金融機構貸款撥付)	交屋款	房屋總價款
應付期款	新台幣 佰 拾 萬 元 整	新台幣 佰 拾 萬 元 整	新台幣 佰 拾 萬 元 整	新台幣 仟 佰 拾 萬 元 整	新台幣 佰 拾 萬 元 整	新台幣 仟 佰 拾 萬 元 整
備註						

## 〔附件四〕：建材設備表

### 一、結構

本大樓整體結構為高強度鋼筋混凝土（RC）構造，屋頂突出物結構採用4000 PSI之混凝土，地面十五層到七層結構採用5000 PSI之混凝土，地面六層到三層結構採用6000 PSI之混凝土，地面二層以下結構採用7000 PSI之混凝土，經國內知名專業結構技師設計及電腦程式精密計算，樑柱結構採CNS 560耐震設計，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性均符合內政部頒訂之建築技術規則及CNS 最新規範要求標準。

本工程梁柱、樓板、外牆悉依主管機關核准之圖樣與標準施工；外牆及樓板均採雙層配筋設計，厚度為15cm。除強化結構外，更具耐震、隔熱、隔音效果等特性。

本大樓使用之建材，保證合於法令之無輻射污染鋼筋及不含海砂、電弧爐煉鋼爐渣（石）之混凝土，並經專業國際知名SGS檢驗公司驗證合格，出具「無輻射污染證明」及「氯離子檢測證明」。

### 二、建築設計

敦聘國內知名建築師精心設計，四向立面皆為正面處理，設計風格採現代造型設計，整體規劃氣派大方，西南向及東南向外露梁柱採用灰褐色天然花崗石搭配漸層變化淺灰色天然花崗石樑帶，西北向及東北向外露牆面及梯間樑柱採用灰褐色筋面丁掛磚搭配淺灰色石英磚樑帶及挑出陽台，其於退縮牆面外飾建材採用深灰色平面丁掛磚，彰顯現代風格之造型語彙。

### 三、門廳、梯廳、走道

1. 壹樓入口大門設門禁管制系統，大廳及梯廳地坪鋪設天然石材；牆面貼飾拋光石英磚搭配其他裝飾面材；平頂採造型天花板搭配高級燈飾設計。

2. 二樓以上及地下各層地坪及牆面採高級拋光石英磚搭配其他飾材處理；平頂採整體設計天花板及搭配燈光。

#### 四、各戶室內建材

##### (一)、門扇：

1. 各戶入口玄關門採現代造型防火門，並搭配Dormakaba、Yale、Philips等智慧型電子鎖（以上門扇及鎖皆經內政部檢測標準合格）。
2. 各戶室內門扇採實木門搭配水平鎖，浴廁採實木門或實心門附水平鎖。

##### (二) 地坪：

客、餐廳：採具降噪效果木紋石晶地板或 80×80 cm高級拋光石英地磚。

臥室：採具降噪效果石晶地板或 80×80 cm高級拋光石英地磚。

廚房(封閉式設計)：鋪設 30×30 cm高級拋光石英地磚。

廚房(開放式設計)：採具降噪效果石晶地板或 80×80cm 高級拋光石英地磚。

浴廁：鋪設30×30cm止滑高級地磚。

陽台、露台：鋪設30×30cm 止滑高級地磚。

##### (三) 牆面：

各戶室內隔間牆採輕鋼架灌漿牆，牆面刷乳膠漆。浴廁貼 60×30 cm高級板岩壁磚。廚房牆面貼30×60cm高級壁磚搭配乳膠漆，上下廚櫃中間貼烤漆玻璃，各戶前陽露台設現代造型玻璃欄杆。

##### (四) 平頂：

各戶室內平頂採批土刷乳膠漆，工作陽台採鋁企口天花板並附贈電動曬衣架。浴廁、廚房採輕鋼架矽酸鈣板天花刷乳膠漆。

##### (五) 衛生設備：

各戶別衛浴馬桶:採用TOTO、Kohler或Bolgarli等廠牌馬桶並附電腦馬桶座，搭配大理石檯面及TOTO、Kohler或hansgrohe高級單槍冷熱混合水龍頭，並設Panasonic四合一(暖房.乾燥.涼風.換氣)四大功能抽風機設備。另贈豪華明鏡、毛巾桿、肥皂架。淋浴間TOTO、Kohler、hansgrohe高級溫控蓮蓬頭。

#### (五) 廚房設備：

依圖面配置整體Panasonic松下環境方案等知名廚具含以下全套設備：

1. 賽麗石檯面。
2. 不鏽鋼水槽配日本進口20公分高立式伸縮龍頭。
3. 調理台及吊櫃。
4. 林內Rinnai廚房配件包括檯面瓦斯爐、落地型隱藏式烘碗機、隱藏式抽油煙機，無瓦斯套房戶改配IH感應爐、懸吊式隱藏式烘碗機，無工作陽檯戶配廚下型洗脫烘衣機。
5. 非套房戶吊櫃內附手動升降拉籃等高級五金配件。

#### (六) 居家保全系統：

各戶採用Panasonic電視對講防盜系統與管理中心相互聯絡重要事項，住戶外出設定後，若警報發生時即可同時連線管理中心，達到社區安全功能。

#### 五、外部門窗

門窗採用日本YKK陽極處理之氣密鋁窗搭配6+6 mm強化膠合灰色系隔熱玻璃，並附紗窗、紗門，廚房廁所搭配6 mm灰色系隔熱玻璃。

#### 六、屋頂

採用高級彈性防水材料做防水處理後，面鋪PS發泡隔熱板及止滑地磚，防水、隔熱效果佳。

#### 七、樓梯間

地坪鋪設高級止滑地磚搭配抵石子，配櫟木扶手欄杆，樓梯寬敞梯度適宜，牆面與平頂牆面刷水泥漆。

#### 八、 電梯

電梯車廂精心設計，讓進出電梯感受擁有飯店的氣派與尊貴。電梯採用崇友、永大或中國菱電名牌電梯；電梯採12人份速度105m/min 名牌微電腦，自動控制門開關時間及照明通風系統，車廂內設大型明鏡、緊急求救鈴，乘場門及操作盤均採鍍鈦亂紋不鏽鋼板，地板鋪設拼花石英磚，車廂側板採鍍鈦亂紋不銹鋼搭配石紋薄板及玻璃灰鏡，美觀大方，設有 CCTV監視系統並與社區管理中心連線。

#### 九、 電器設備

每戶採單相三線式110/220V供電，各戶設獨立電錶。公共設備另設電錶。所有電管材料均具備商檢局或台電等國家及電力試驗中心檢驗合格，並符合CNS標準。電氣管路採南亞、大洋等正字標記PVC管或CD管，所有電氣用導線均採用太平洋或華新麗華電線電纜。

#### 十、 空調設備管線

迎賓大廳、健身房及多功能交誼廳設置分離式冷氣，統一規劃各戶留設分離式空調主機放設位置及排水管路，並預留冷氣機用冷媒管穿牆套管、排水管及專用電源出線盒，交屋後由住戶自行安裝空調設備。

#### 十一、 給排水設備

1. 所有排水管皆採用南亞、大洋等正字標記PVC管。
2. 各戶冷水管採PE被覆不鏽鋼管，熱水管採PE發泡被覆不鏽鋼管，配管另件採不鏽鋼材質。
3. 地板排水採用不鏽鋼落水罩，蓄水池與屋頂水廂內貼磁磚，並裝設不鏽鋼爬梯。
4. 採吸氣閥設計，防止臭氣溢出，並可有效抑制病毒與細菌流入大樓或生活區域內。

## 十二、弱電設備：

1. 統一裝置數位電視專用共同天線，於各戶設數位電視天線插座，並預留有線電視管路至各戶室內（有線電視接線費及收視費由住戶負擔）。
2. 各戶各室預留電話線及網路線出口盒。車道出入口、機車停車區、社區入口門廳及社區周邊等公共區域，均設置CCTV監視系統與管理中心連接。
3. 各戶配置防盜警報裝置，包括影像對講主機及門口子機，大門磁簧開關及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設緊急對講機，以維突發狀況之連繫。
4. 大樓入口門廳設共同玄關影視對講主機及感應讀卡機等管制裝置，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
5. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

## 十三、有線電視系統與天然瓦斯管線

賣方統一代辦各戶申請天然氣（瓦斯）及有線電視裝置，費用由各戶買方負擔並統一由賣方代收代支。

## 十四、消防安全設備

1. 所有消防設備均按政府法規設置、施工並消防檢查合格，設備材料採符合消防署認可之品牌。
2. 各樓層設置消防栓箱；各戶室內設火警感知器並連接至中控室之自動火警警報系統；各樓層裝設緊急廣播喇叭於緊急或異常時由中控室之廣播主機做全區廣播。
3. 地下室停車區設置火災自動噴灑泡沫系統及誘導式換氣系統。
4. 各層樓梯間公共走道設置緊急照明設備、乾粉滅火器與避難方向指

示燈。

#### 十五、中央保全及監視系統：

1. 車道出入口、社區入口門廳，地下一樓機車停車場及社區周邊等公共區域，均設置CCTV監視系統與管理中心連接，保障住戶安全。
2. 各戶配置螢幕對講機附防盜警報裝置及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設置緊急對講機，以維突發狀況之連繫。
3. 入口門廳設影像對講機及感應卡管制系統，管制進出，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
4. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

#### 十六、避雷設備

本工程於屋頂適當處設置避雷設備。

#### 十七、特約事項

1. 本大樓所採用建材設備公共設施之色系，規格、品牌、型式統一由賣方全權處理。

〔附件五〕：不動產信託說明、信託契約書影本

履約擔保機制-「不動產開發信託之保證」重要說明

### 預售屋買賣契約有關不動產開發信託應增列內容

- 一、 本建案之受託機構為：臺灣土地銀行股份有限公司；連絡方式為-電話：02-23483456。原始起造人為：世達建設股份有限公司，其連絡方式為-電話：(02)2751-1452；本建案無續建機制。
- 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(即承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(即建方)負最終履約責任。
- 三、 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣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受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。該查詢頁之網址為：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「預售屋查詢專區」，相關價金信託查詢內容詳上開網頁內容。但如買方對該網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構處理。
- 五、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生時(即委託人無法依約定完工或交屋)，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、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生(即委託人無法依約定完工或交屋)，如受託機構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信託契約的附件一所載，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。
- 七、 預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，受託機構將俟買方與賣方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，買方及賣方不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

## 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（以下簡稱「信託契約」）第一條第八項之「特定事由」即委託人無法依約定完工或交屋，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二十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 依信託契約第二十條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下簡稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第三條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十條第一項第二款之約定，如發生信託契約第一條第八項所定「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十四條所定之查詢網頁：

- 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二十條第一項第二款第1目計算之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為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文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“”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。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）



臺灣土地銀行  
LAND BANK OF TAIWAN

# 信 託 契 約 書

委託人：世達建設股份有限公司

受託人：臺灣土地銀行股份有限公司

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

- 一、蒐集個人資料之目的：信託業務、消費者客戶管理與服務；金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用；犯罪預防(包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施)、刑事調查、美國洗錢防制法(AMLA)第6308條之相關事務。
- 二、蒐集之個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、性別、出生地、出生年月日、戶籍資料、住居所、通訊方式、職業及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - (一)期間：(以期限最長者為準)
    1. 特定目的存續期間。
    2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
  - (二)地區：第三款「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (三)對象：
    1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
    2. 依國內外法令規定利用之機構。
    3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣景禧交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。
    4. 依國內外法令有權機關、金融監理機關、美國政府機關。
    5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
  - (四)方式：
    1. 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。
    2. 國際傳輸。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有臺端之個人資料得行使下列權利：
  - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-231-590)洽詢。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

## 信 託 契 約 書

立約人 世達建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣乙方與林[ ]等人(以下簡稱甲方)為合作興建「臺北市河堤段二小段143地號等15筆土地住宅大樓案」(以下簡稱本專案)能順利完工交屋，共同委託丙方為本專案土地及興建資金之受託人，辦理相關信託事務，並於109年8月11日簽訂信託契約(以下簡稱原契約)在案，茲因乙方擬就合建契約約定可分得之房地，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(以下簡稱買方)簽訂買賣契約。乙方依原契約約定另委託丙方辦理本專案預售屋價金及建物(包含在建工程)之管理且進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，爰乙、丙特訂立本增補約定(以下簡稱本契約)，約定條款如下：

### 第一條：名詞定義

- 一、買賣契約：係指乙方就本專案以定型化契約方式進行預售屋銷售，而與買方所簽訂之契約。
- 二、賣方：係指本契約之乙方。
- 三、買方：係指就本專案與乙方簽訂買賣契約購買預售屋之承購戶，且「買方所繳價金」已由乙方信託予丙方者。
- 四、興建資金：係指「銀行融資款項」、「委託人自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」：係指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前給付乙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項，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 五、執行履約管理：係指丙方於信託存續期間，按本契約之約定管理土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 六、專款專用：係指興建資金交付信託後存放於銀行活期存款，除支付本契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出(不含合建保證金)外，不得供作其他用途。
- 七、委託人已完工並達交屋狀態：係指本專案建物完成所有權第一次登記。此時「買方所繳價金」即「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」之信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由委託人自行處理。

八、特定事由(即委託人無法依約定完工或交屋)：係指委託人因解散、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。

九、查詢網頁：係指丙方依第十四條第五項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第二條：信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。

二、為使本專案興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第四條第一項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。乙方同意委託丙方辦理下列事項：

(一)本專案興建基地產權之管理、處分。

(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用。

(三)信託專戶收支之帳務管理。

(四)受理買方價金交付信託事宜。

(五)依本契約第十三條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有人。

(六)依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

#### 第三條：信託當事人

一、「委託人」：世達建設股份有限公司

二、「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司。

三、「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。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，乙方就買方所繳價金交付信託(即「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」之款項)所享有之受益權，應依本契約第二十条第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、「信託關係人」：中國建築經理股份有限公司(以下簡稱丁方)。乙方應委託丁方辦理工程進度查核、財務稽核(包括融資撥款簽證)及預售屋銷售查核等事宜，乙方與丁方就前開委任事項，應另行簽訂委任契約書並將簽約完成之契約書乙份交付丙方收執。

#### 第四條：信託財產

一、本契約之信託財產(以下簡稱信託財產)包含以下項目：

(一)本專案坐落之土地即臺北市河堤段二小段143、143-1、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、156、169-2地號等15筆土地，面積共918平方公尺所有權全部。(實際以交付兩方及地政機關登記為準)

(二)興建資金。

(三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十三條第三項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。

(四)丙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。

二、除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙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。

三、買方如係直接將價金交付予乙方者，乙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。乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。

四、除乙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，乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

五、信託財產應以「臺灣土地銀行受託經營信託財產專戶」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，應由丙方以該等名義辦理之。

#### 第五條：信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支及資金控管，乙方同意以丙方名義設立信託專戶於丙方所屬之忠孝分行。信託專戶係屬丙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶包含下列種類：

(一)「預售屋不動產開發信託專戶」，其資金來源包括：

- 1.銀行融資款項：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入「預售屋不動產開發信託專戶」。
- 2.委託人自有資金：信託存續期間，乙方為支應第十七條各項應負擔費用存入信託專戶之款項。
- 3.本專案已完工並達交屋狀態時，自「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」撥入之款項。
- 4.存款利息所得：「預售屋不動產開發信託專戶」存款利息所得。

(二)「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」，其資金來源包括：

- 1.本專案買方所繳價金：本專案買方所繳價金應以本「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」為繳存帳戶，乙方並應於與買方所簽訂買賣契約中約定由買方逕為存入，並依第十條第七項所載方式辦理。如有交付予乙方者，乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日存入「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」。
- 2.存款利息所得：「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」存款利息所得。

#### 第六條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成，將產權塗銷信託或歸屬登記完成時止。惟其中第五條第二項第二款之「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」之信託存續期間為自本契約簽約日起至本契約依第十九條終止時止。信託存續期間經乙、丙方之共同書面同意得予延長。

#### 第七條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙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、乙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、本專案信託財產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲、乙方自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲、乙方自行處理解決。
- 三、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，以及購買本專案之土地款、貸款本息等費用外(支付土地款及建案貸款本息時點，仍應於完成建物主要結構，且其支付後之款項餘額仍足以支付預估之興建費用始得由信託專戶「專款專用」支付)，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 四、本專案相關廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本送交丁方完成支出單據複核審查無誤，再洽丙方忠孝分行報請信託部審核後自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。
- 五、於信託存續期間，為達「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」專款專用目的，其動支限撥付「預售屋不動產開發信託專戶」，委託人申請動支興建工程款時應配合建築融資等比例按工程進度分批撥付；委託人申請動支管銷費用時，應依個案實際需要並配合丁方查核報告分批撥付，並以不超過個案預估總銷售金額10%為原則。另「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」存款餘額至少須保留已累計所收預售屋價金10%之金額。
- 六、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時，乙方應依丙方通知之期限及金額存入「預售屋不動產開發信託專戶」。逾期未存入「預售屋不動產開發信託專戶」所致生之罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由乙方自行負責。乙方倘未依丙方通知存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方

墊付日起至清償日止，按年息5%計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

七、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，丙方應告知乙方，並得不遵從該指示。

八、除法令及本契約另有約定外，丙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、乙方得要求丙方於10日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 第八條：信託收益及分配

信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不作收益之分配。

#### 第九條：受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

(一)丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二)丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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)丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、丙方應依信託法、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丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。

四、信託財產因管理運用之風險及所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙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、丙方應自己處理信託事務，惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第十條：委託人之義務與責任

一、委託人聲明並擔保如下：

(一)委託人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)委託人乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且委託人及代表或代理委託人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)委託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、委託人乙方之公司章程或委託人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)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),應由委託人自行負責。丙方不因委託人與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。
- 二、乙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丙方留底備查。
- 三、於信託存續期間,乙方應就下列事項,每3個月定期提供經丁方查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽認之報告予丙方;如乙方有財務情況異常,或有乙方債權人向法院聲請對乙方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而乙方未能妥善處理時,丙方亦得要求乙方於收到通知後之30日內提供丁方查核報告:
- (一)乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二)乙方告知丙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,或丙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,乙方應按丙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間,經丙方同意,乙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時零月數,就該時零月數部分。
- (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,乙方仍繼續辦理銷售,尚未終止信託契約並返還信託財產時。
- (四)信託目的確定不能完成時,並經乙方出具聲明書;或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、乙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,由乙方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託丁方定期或不定期查核。
- (二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、乙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)本建案之受託機構為:臺灣土地銀行股份有限公司;連絡方式為-電話:02-23483456。起造人為世達建設股份有限公司,其連絡方式為-電話:02-27511452;本建案無續建機制。

- (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，應由乙方負最終履約責任。
- (三)為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，乙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丙方，並同意丙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，丙方應負保密之責任。
- (四)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，乙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丙方與乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於乙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，自行於丙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。該查詢網頁之網址為：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「新繳款人專區/預售屋價金查詢作業」，相關價金信託查詢內容詳上開網頁內容。但如買方對該網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽乙方或丙方處理。
- (五)信託契約第一條第八項「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；買方就其未受價部分，應依買賣契約之約定向乙方請求。
- (六)信託契約第一條第八項「特定事由」發生，如丙方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信託契約附件一所載，乙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得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知丙方：
1. 乙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)預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，丙方將俟乙方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，乙方及買方不得對丙方另行請求遲延利息及損害賠償。
- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因乙方提供之資料不實或疏漏，致丙方或第三人受損害者，乙方應自負一切法律上責任。

九、乙方交付丙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，乙方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，乙方應負違約責任，丙方得停止甲、乙方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十一條第二項及第三項之約定辦理。如因乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，乙方應自負一切法律上責任。

十、乙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，且除本契約另有約定外，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，由乙方自行負擔。丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等)以及其他一切之相關費用，概由乙方負擔。

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

十二、乙方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士代辦費等，概由乙方自行負擔。

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

(一)無故停工達二個月以上。

(二)無法如期完工。

(三)違反承攬合約約定。

**第十一條：買賣契約轉讓、不成立、解除、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，乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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、乙方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，乙方應出具申請書，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丙方，並經丁方確認無誤後，由丙方將乙方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶或於乙方提供已返還買方之證明文件，依乙方指示撥付指定帳戶。

三、丙方有權向乙方查明存入信託專戶款項之性質，乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由乙方提供相關證明文件予丙方，並經丁方確認無誤後，由丙方將乙方或買方誤存入之價金撥付至乙方指定帳戶。

四、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭乙方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件，並經丁方確認無誤後，由丙方將乙方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。

六、於信託存續期間，前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，該爭議款項丙方將俟乙方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，乙方及買方不得對丙方另行請求遲延利息及損害賠償。有關爭議款項之處理方式如下：

(一)丙方於接獲買方書面通知其與乙方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知乙方。

(二)丙方得於前款紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意乙方申請動用該爭議款項。如丙方保留爭議款項，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二十条第一項第一款之約定處理；如乙方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第二十条第一項第二款之約定處理。

#### **第十二條：信託財產之結算表報**

一、丙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、乙方。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十三條：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由乙方擔任。本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依、乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙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，乙方應通知丙方。

二、本專案施工期間，乙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，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理；如未約定，由乙方負責處理。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表以辦理建物所有權第一次登記，除丙方事前通知依內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理建物所有權第一次登記之情形外，乙方得以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。

#### **第十四條：資料之提供與信託專戶查詢網頁**

一、本案甲、乙方持有之土地持分業依原契約約定備妥相關文件交付地政士辦理信託移轉登記予丙方，遷移入為本契約之信託財產。

- 二、本契約生效後，乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，由乙方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、乙方為本專案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方評估認其申請不當，恐有害他方委託人之權益時，丙方得合理展延配合完成之時程。惟丙方因配合乙方需對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任，如丙方請求，乙方應提供必要之擔保。
- 四、乙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日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約如有異動時亦同。
- 五、丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將乙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丙方之管道及方式。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
- (一)本契約第十條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而乙方未於期限內提出說明、補足或改善。
  - (二)本契約第一條第八項「特定事由」之發生。
  - (三)乙方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
  - (四)本契約第二十條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 六、乙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。

**第十五條：受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

**第十六條：受託人之報酬計算標準及支付時期**

丙方處理信託事務之報酬由乙方支付，報酬計算標準及支付時期由乙方與丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

**第十七條：本增補約定所生各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由乙方負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求乙方補償、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(包括建築經理服務費、工程營建費用、利息費用、保險費用、設計監造費用、管理費用、銷售費用(含廣告費用)、地政士代辦費用、規費、其他有關完成興建開發、管理銷售、依本契約所為之公

告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因丙方處理信託事務所需之一切支出費用等)及稅捐。

- 二、各項應付稅捐應於丙方收到繳稅通知時起，即就信託專戶餘額預為保留該稅捐金額，作為繳交準備，其有不足者，丙方應通知乙方限期補足，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用可用額度。
- 三、丙方就信託財產或處理信託事務所受之損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用)，縱以丙方名義為之，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負擔。
- 四、丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十八條：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售屋(人)『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。
- 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，概由乙方負擔。

#### 第十九條：信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(乙方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約所定第一條第八項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第二十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)乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - (二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
  - (三)乙方與丙方締約後，因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經丙方確認乙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)前項第一款所稱乙方已向丙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二十條第一項第三款之約定辦理。
  - (二)前項第二款所稱乙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，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙丙三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丁方預售屋查核報告等文件予新受託人。於乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，乙方不得提領或動用信託財產。
- 四、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

## 第二十條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

(一)信託目的完成時，丙方應將土地所有權依本專案合建契約協議內容辦理塗銷信託登記移轉予甲、乙方或依乙方與買方之買賣契約移轉登記予買方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，丙方得要求乙方提出澄清或說明，丙方亦得將信託財產返還甲、乙方，由甲、乙方自行釐清爭議。乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，依乙方與提供本專案融資借入款之金融機構間之貸款約定，辦理建物部分追加設定第一順位抵押權登記。信託專戶內之款項於扣除第十七條乙方應負擔之信託報酬、支出與費用後，如有剩餘，應撥入乙方於丙方開立之帳戶，如有不足，應由乙方負責償還，並視為丙方對信託財產有處分權，乙方就丙方處分信託財產之結果不得異議。惟其中「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」於本專案已完工並達交屋狀態時，於乙方提供證明文件後，由丙方將「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」內之款項撥入「預售屋不動產開發信託專戶」。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」應由乙方自行處理。如尚存有乙方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二)於發生本契約第一條第八項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙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，丙方應依下列方式辦理：

- 1.倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自乙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丙方於查詢網頁所公告內容(即自乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準。
- 2.前目所稱「可供分配之信託財產」，係指乙方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
- 3.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，已無剩餘信託財產可供分配予買方，丙方應即依乙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。
- 4.丙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。
- 5.買方就其未獲償部分，應依買賣契約之約定向乙方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

(三)依第十九條第二項第一款及第三項第一款終止契約，乙方就預售屋買賣應提供之履約擔保機制已對買方提供其他替代保障方式，並提出相關書面證明文件後，丙方始得配合將信託之土地所有權辦理塗銷信託登記返還甲、乙方。「預售屋不動產開發信託專戶」內之款項於扣除第十七條乙方應負擔之信託報酬、支出與費用後，如有剩餘，應撥入乙方於丙方開立之帳戶。

(四)依第十九條第二項第二款及第三項第二款終止契約，乙方就預售屋買賣應提供之履約擔保機制已有新受託人接續履行本契約受託人義務時，丙方應配合將信託財產移轉予新受託人，並於查詢網站上公告依乙方所提供之買方資訊通知買方原信託關係消滅而由新受託人接續履行受託人義務之訊息。「預售屋不動產開發信託專戶」內之款項於扣除第十七條乙方應負擔之信託報酬、支出與費用後，如有不足時，乙方應於丙方通知之期限內補足。

(五)乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地所有權移轉登記所依據之文件，乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

二、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之，乙方不得異議。

#### **第二十一條：違約及損害賠償**

一、丙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或丙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告乙方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內提出說明、補足或改善，丙方應即向本專案所在地預售屋履約擔保機制之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

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

三、如因乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，乙方應賠償丙方之一切損害。

#### **第二十二條：個人資料保護**

一、乙方瞭解並同意丙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，得將乙方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、乙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，提供予丙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、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理、利用或國際傳輸個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### **第二十三條：簽樣留存及通知**

- 一、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，如其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由乙方自負其責。
- 二、本契約存續期間內，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司或乙方應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由受益人之繼承人、承受公司或乙方負責。
- 三、除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十四條：行銷、廣告之限制

- 一、乙方於行銷、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，本契約之受益人為乙方而非其買方，乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。乙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，乙方應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 三、乙方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，乙方並應賠償之。

#### 第二十五條：適用法令及管轄法院

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

#### 第二十六條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙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。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，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、因不可歸責於丙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，縱以丙方名義為之，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，全部由乙方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、本契約內容與合建契約書之約定事項如互有牴觸時，乙方同意依本契約之約定為之，本契約未有約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

#### 第二十七條：附件之效力

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

#### 第二十八條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一)申訴服務專線：0800-231-590

(一)申訴傳真專線：(02)2375-3716

(二)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

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

#### 第二十九條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

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

(一)受託人為確認委託關係人及關聯人(包括但不限於委託關係人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託關係人應即時提供資料供受託人確認，委託關係人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。

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

(三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內

提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

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

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

二、受託人因業務關係於美國開立有通匯帳戶，委託關係人同意受託人為配合美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020)第6308條之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供委託關係人或關聯人資料(包括但不限於委託關係人或關聯人於受託人往來所有業務帳戶紀錄)，受託人得配合辦理。

### 第三十條：契約份數

本契約書正本4份，乙方及丁方各執1份，丙方執2份。

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

附件一：受益權人會議規則

立 約 人

乙 方：(即委託人)

世達股份有限公司

代表人：董事長 林錦雲

營利事業統一編號：86692707

地 址：臺北市大安區敦化南路1段200號7樓之5



丙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 唐素珍

地 址：臺北市中正區館前路46號



丁 方：(即信託關係人)

中國建築經理股份有限公司

代表人：董事長 鄭重

營利事業統一編號：22001453

地 址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1



中華民國 112 年 9 月 3 日

委託人留存信託印鑑樣式  
世達建設股份有限公司



契約解說人員:  <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號: 418004849701		核對人:  <input checked="" type="checkbox"/> 業務人員 <input type="checkbox"/> 管理人員 信託業務服務證號: 418004849701	
時間	112.9.-8	時間	112.9.-8
地點	世達建設股份有限公司	地點	世達建設股份有限公司

## 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(以下簡稱「信託契約」)第一條第八項之「特定事由」即委託人無法依約定完工或交屋，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二十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 依信託契約第二十條第一項第二款第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、會議規範及其他應進行之事項，除法令另有規定者外，依本會議規則(以下簡稱「本規則」)辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第三條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十條第一項第二款之約定，如發生信託契約第一條第八項所定「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十四條所定之查詢網頁：

- 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二十條第一項第二款第1目計算之受益權比例定之。

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。

## 信託告知書

查賣方(即委託人)業依內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定，委託本行擔任本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、建築融資及買方自備款)受託人，並業於民國 112 年 9 月 13 日就前開信託事務簽訂信託契約，由本行依照信託契約約定辦理興建資金專款專用事宜，特此知照。

賣方應告知預售屋買方「關於不動產開發信託買方應注意事項」，如背面所載。

本建案基本資料如下：

賣方：世達建設股份有限公司

建案基地：臺北市中正區河堤段二小段 143、143-1、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、156、169-2 地號等 15 筆地號土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託世達建設世達懿居預售款信託專戶

收款行：臺灣土地銀行忠孝分行

帳號：058-001-07220-8

此致

世達建設股份有限公司及其房地承購戶

受託人

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 唐素珍

地址：臺北市中正區館前路 46 號



中 華 民 國 1 1 2 年 9 月 1 9 日

第 1 頁

## 關於不動產開發信託買方應注意事項

- 一、 本建案之受託機構為：臺灣土地銀行股份有限公司；連絡方式為-電話：02-23483456。原始起造人為：世遠建設股份有限公司，其連絡方式為-電話：(02)2751-1452；本建案無續建機制。
- 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(即承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(即建方)負最終履約責任。
- 三、 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣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受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金不屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。該查詢頁之網址為：[\[https://lbotpt.landbank.com.tw/\]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)點選預售屋查詢專區，相關價金信託查詢內容詳上網頁內容。但如買方對該網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構處理。
- 五、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生時(即委託人無法依約定完工或交屋)，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、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生(即委託人無法依約定完工或交屋)，如受託機構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信託契約附件一所載，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。
- 七、 預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，受託機構將俟買方與賣方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，買方及賣方不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

〔附件六〕：代辦貸款委託書

茲因本人                    訂購世達懿居第                    樓                    戶房地及  
地下                    層第                    號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託  
世達建設股份有限公司（以下簡稱賣方）向金融機構申請辦理貸款，以之抵  
付預購房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

第 一 條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲  
委託賣方向金融機構辦理貸款新台幣          仟          佰          拾  
萬元整。

第 二 條：本人授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登  
記手續。

第 三 條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有  
關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書等）暨簽名蓋章  
等手續，本人悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵  
押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費  
及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥  
前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配  
合辦理。

第 四 條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印  
時，將付款明細表（附件三）中第5期「銀行貸款」（金  
融機構貸款撥付）及第6期「交屋款」之應付價款，開立  
同額價款之本票交予賣方（其到期日授權賣方填載），且  
註明禁止背書轉讓之本票，供作本人給付該期價款之擔  
保。

第 五 條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸  
款相關文件，並授權賣方於貸款核准後直接向金融機構領  
取或直接撥入賣方指定之信託收款帳戶。

第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。

第七條：若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者；買方應於接獲通知之日 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。

第八條：本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲賣方通知日起十日內無條件壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：賣方於取得核貸金額，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

〔附件七〕代刻印章授權書

茲因本人                      訂購世達懿居第                      樓                      戶房地及地  
下                      層第                      號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如  
下：

- 一、 本人授權世達建設股份有限公司（以下簡稱賣方）代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落：台北市中正區河堤段二小段143.143-1.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.156.169-2地號等15筆土地土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用及實價登錄，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、 賣方不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知10日內拒絕受領，賣方得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、 本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制。
- 五、 委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，賣方不需負舉證之責。
- 六、 本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地                      址：

電                      話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 住戶管理規約

本社區住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區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。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

### 第一條：規約之效力

- 一、本規約效及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指本社區之區分所有權人、承租人或其它經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本契約之約定遵守。

第二條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)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。

一、本社區專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後。

- (1)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
- (2)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (3)約定專用部分：社區共同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。

(4)約定共用部：社區專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經買賣契約及規約之規定，不得約定為約定專用部分。
- 三、本社區周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系及社區標誌等) 維護其外觀使用，本社區周圍上下及外牆面不得懸掛或設置廣告物，但經區分所有權人會議之決議同意懸掛或設置者不在此限。
- 四、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用分：
  - (1)受託管理業或承包工作者：管理辦公室及其他在執行上必要設施。
  - (2)台灣電力公司：配電室、錶箱室及管線。
  - (3)天然瓦斯公司：瓦斯調節器及管線。
  - (4)中華電信公司：電信室、電話配線箱及管線。
  - (5)自來水事業處：自來水及管線。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、大會由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開依本條例第 25 條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、大會應由召集人於開會前十五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：

- (1)規約之訂定或變更。
- (2)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (3)本社區之重大修繕或改良。
- (4)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (5)其他依法令須由大會決議之事項。

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，除本條例第 30 條及 31 條規定外，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，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。

第四條：大會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第五條：社區有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第六條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由世達建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。本會為處理區分

所有關係所生事務，應互選管理委員五人，推舉出主任委員為代表，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。

#### 第七條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、管理委員一名。

上述委員之選任採全區分棟以選舉或連署推舉方式產生，合計應選五名，每棟各得設置候補委員一名，全區總計選任五名正式委員，三名候補委員。

另如選任委員不適任，亦得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連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

#### 第八條：管理委員會會議之召開

主任委員應至少每個月召開管理委員會會議乙次。

- 一、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。
- 二、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

三、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 出席人員及列席人員名單。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

四、委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第九條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員資格及選任

一、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員由全體管委員互選之。

二、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員均須為居住於本社區之區分所有權人本人，不得代理。

三、管理委員應以下列方式選任：

1. 選舉：採無記名單記法選舉，並以獲各分區之出席區分所有權人及其區分所有權比例最高者為正式委員，次高者為候補委員。

2. 推舉：以連署推舉方式產生正式管理委員五名，三名候補委員，被推舉者獲連署人數不得少於該棟之區分所有單位數 1/3 以下，始得擔任管理委員。

四、委員之任期，為期一年，連選得連任一次，委員為無薪給榮譽職。

五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

1. 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。

2. 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由候補委員遞補，接續原任期。

3. 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員(或指定專責委員)召集該棟區分所權人由候補委員遞補，接續原任期。

七、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，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) 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。

第十條：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，並依管理委員會決議執行本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，對共用部份投保火災保險、

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、其他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、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。為全體區分所權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員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。

第十一條 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。

第十二條 本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、公共管理維護費：

- (1)區分所有權人或住戶按月繳交公共管理維護費，其收費標準按其所持有之該戶之產權坪數、車位數、分管範圍數分擔費用。
- (2)基於交屋初期設管理維護之需要，買方需於交屋同時繳交管理費，以各該戶之產權坪數(不含汽車停車位)每月每坪計算，汽車停車位每月每位計算。用以支付本社區所發生各項管理服務費(警衛、公共水電費、公共設施維護費用、清潔衛生、庶務等費用)。代管期間結束後，依實際支出之管理費費用結算，其管理費餘額於管理委員會正式

運作並開立法定帳戶後，無息移交管理委員會。

二、臨時負擔費用：

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

三、前二款費用自完成交屋日起算，不論遷入與否均應按分擔繳付，其未售出部分由世達建設股份有限公司負擔。

四、各項管理費用由區分所有權人或住戶於每月五日前逕行向本會繳納，管委會於每月月底結算，翌月五日前公佈，住戶如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出。

第十三條 本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第十四條 本會之服務範圍如左：

一、共用部分(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、垃圾處理等)之清潔事項。

四、公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。

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、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第十五條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、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、本社區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。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (1)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
  - (2)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
  - (3)搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
  - (4)材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
  - (5)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
  - (6)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
  - (7)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。

(8)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，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(9)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。

(10)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(11)每日施工時間，上午八時至下午六時，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。

五、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。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、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。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

(1)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(2)雖有前一日之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(3)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由起造人或其指定之管理人代為執行。

第十六條 為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定左列事項各住戶應共同遵守之：

- 一、本社區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，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
- 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炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以維護公共安全。
- 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屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 六、禁止於本社區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、禁止於樓電梯間、地下室停車場人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。
- 八、為提昇社區用戶滅火器使用與避難逃生技能之提昇，未來將由社區管理委員會定時進行防火避難逃生之教育宣導。

## 第十七條 分管約定

### 一、本社區共有部分分管約定如下：

- (1)本社區屋突、屋頂平台及一樓法定空地為全體區分所有權人共有，體區分所有權人會議之決議，不得讓售於非依法令規定並經全特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。
- (2)本社區一樓原執照核准之用途為門廳、梯廳、電梯、管委會空間、及地下一樓防空避難室等為提升本社區生活與管理品質，買方同意賣方統籌規劃做為管理員室、會客室及管理委員會使用空間供全體區分所有權人使用。

### 二、本社區專有部分分管約定方式：

- (1)本社區之汽車停車空間，依相關法令分設於地下一、二層由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內使用、收益或處分。未購買汽車停車位者已充分認知其購買總價並未含汽車停車空間持分面積，除暫時作防空避難使用外，無權對停車位為使用、收益、處分。
- (2)為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規畫之位置予以裝置。
- (3)露台、空地部份依現行法令不能辦理產權登記，買方同意本社區之  
一樓:F、G戶別  
三樓:F戶別  
十三樓:B、C、D、E、F、G戶別  
十四樓:B、C、D、E、F、G戶別  
十五樓:B、C、D、E、F、G戶別  
以上戶別毗鄰之露台(詳附圖十橘色標示範圍)、空地由直

接緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，日後不得透過區分所有權人會議變更此一分管專用約定。(詳如附件九)

三、本社區外觀立面，樓頂平台，公共設施等，除本契約另有約定外，本大廈全體區分所有權人應依賣方之規劃管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、看板等類似行為。

四、上開各項分管約定，業經買方充分認知，日後若有出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容充分告之繼承人。

第十八條 本社區停車空間區分所有權人，應遵守下列事項：

一、本買賣停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。

二、停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。

三、一車位以停一車為原則，如車主有兩輛車以上，應向本會登記，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。

四、停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。

五、本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛或停車設備，需負賠償責任。

第十九條 如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第二十條 本約之規定，於前條之情形準用之。

第二十一條 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。

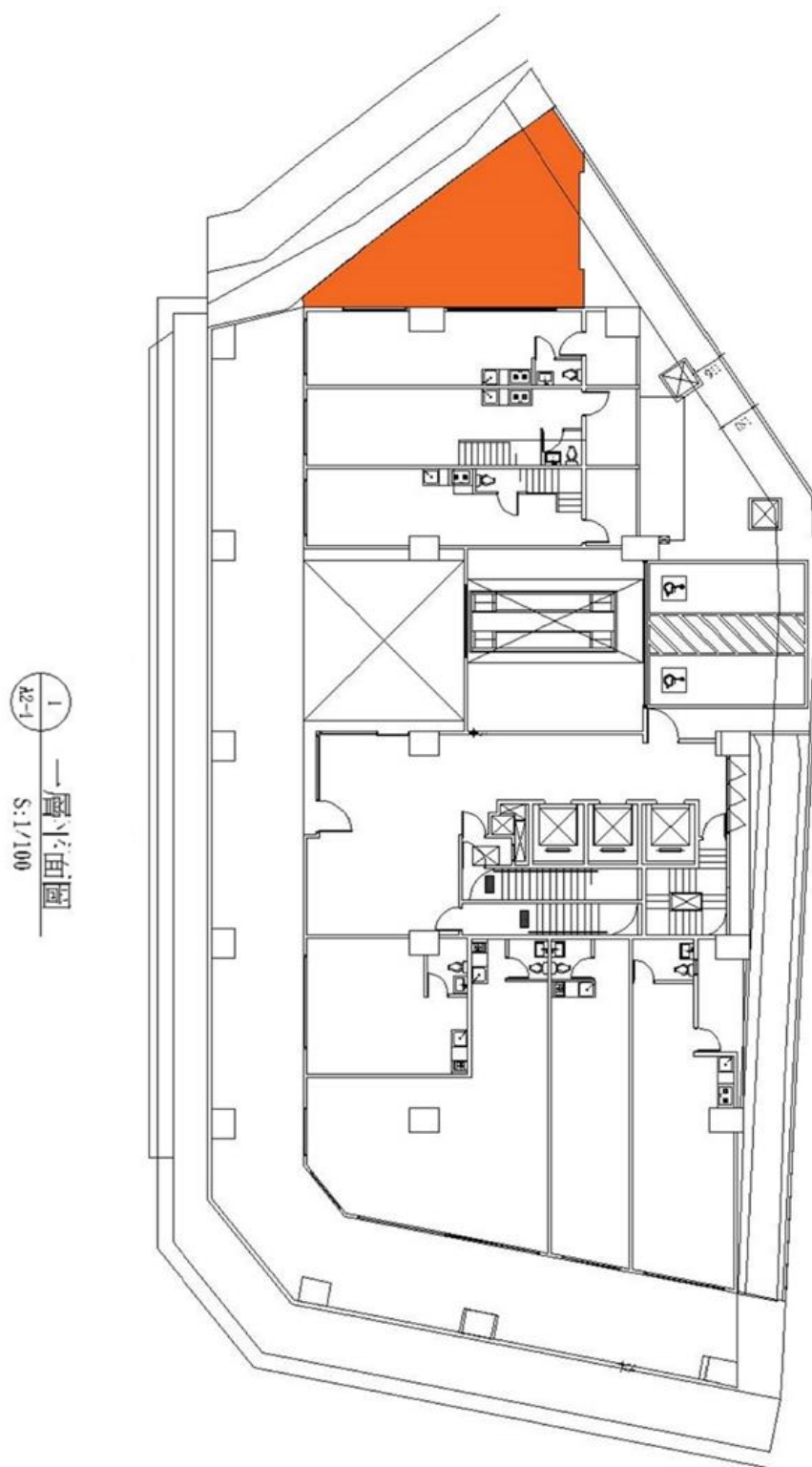
立 約 人：

身分證字號：

地 址：

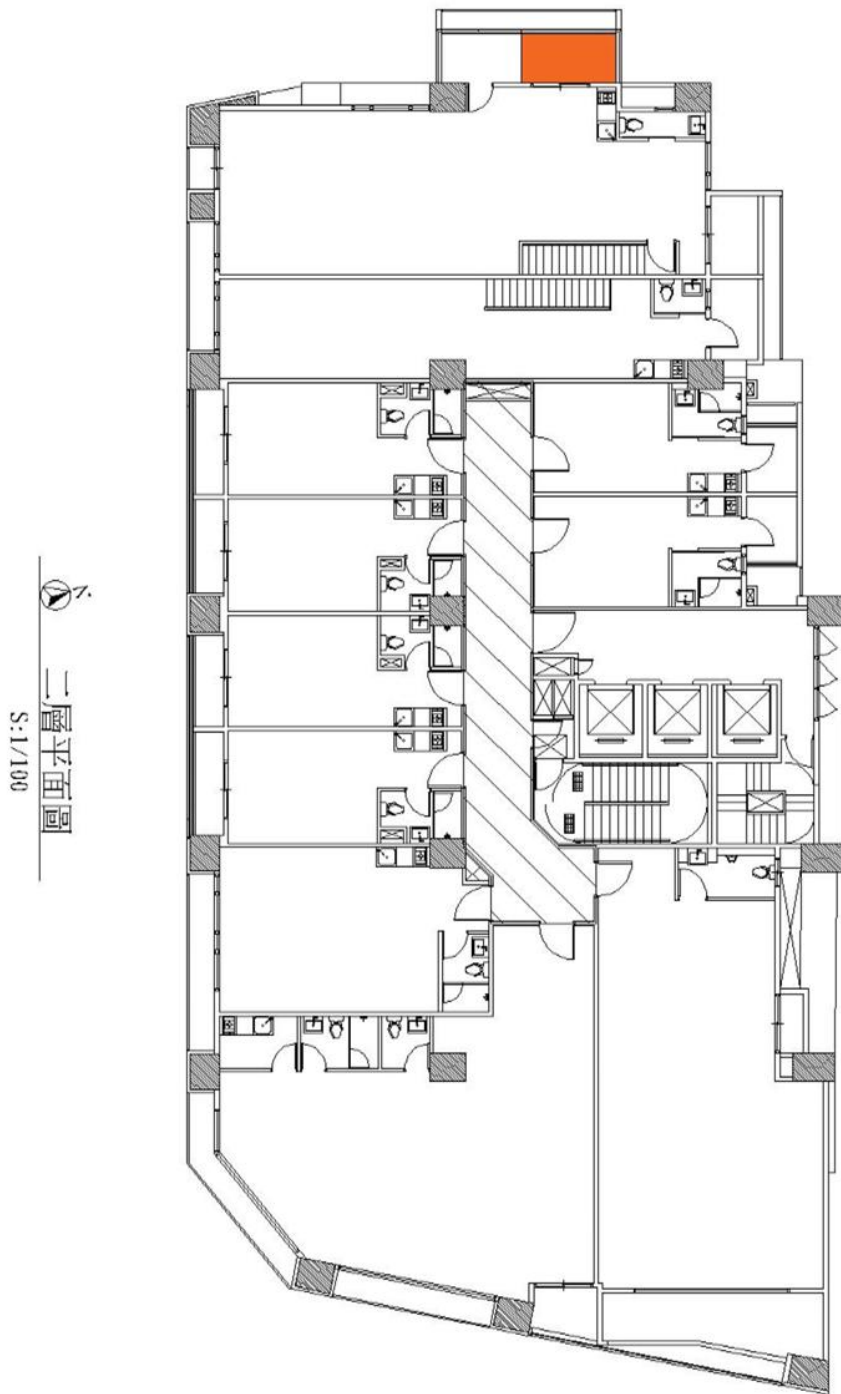
中 華 民 國 年 月 日

〔附件九〕約定分管範圍圖(一層)



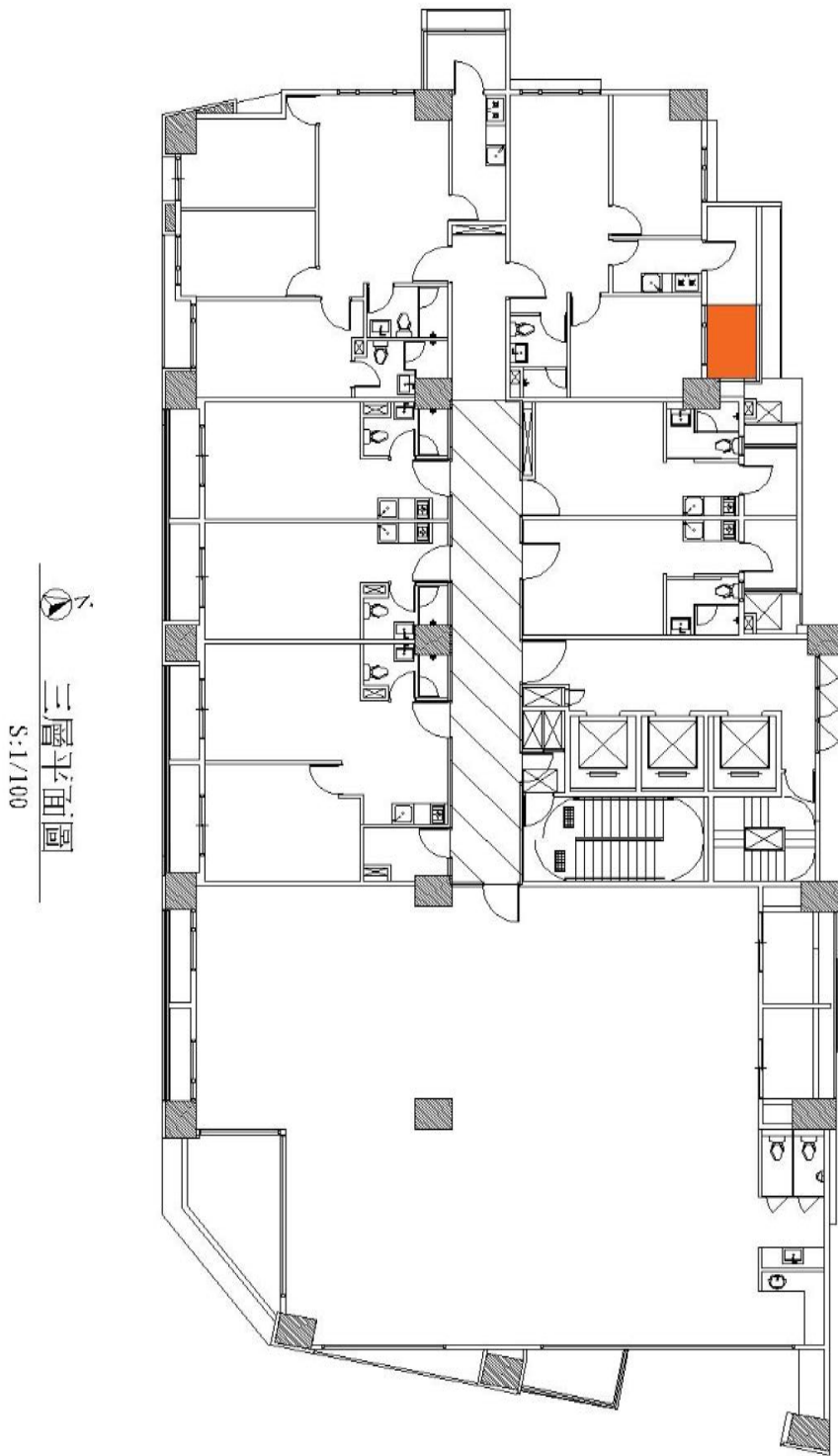
約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)

〔附件九〕約定分管範圍圖(二層)



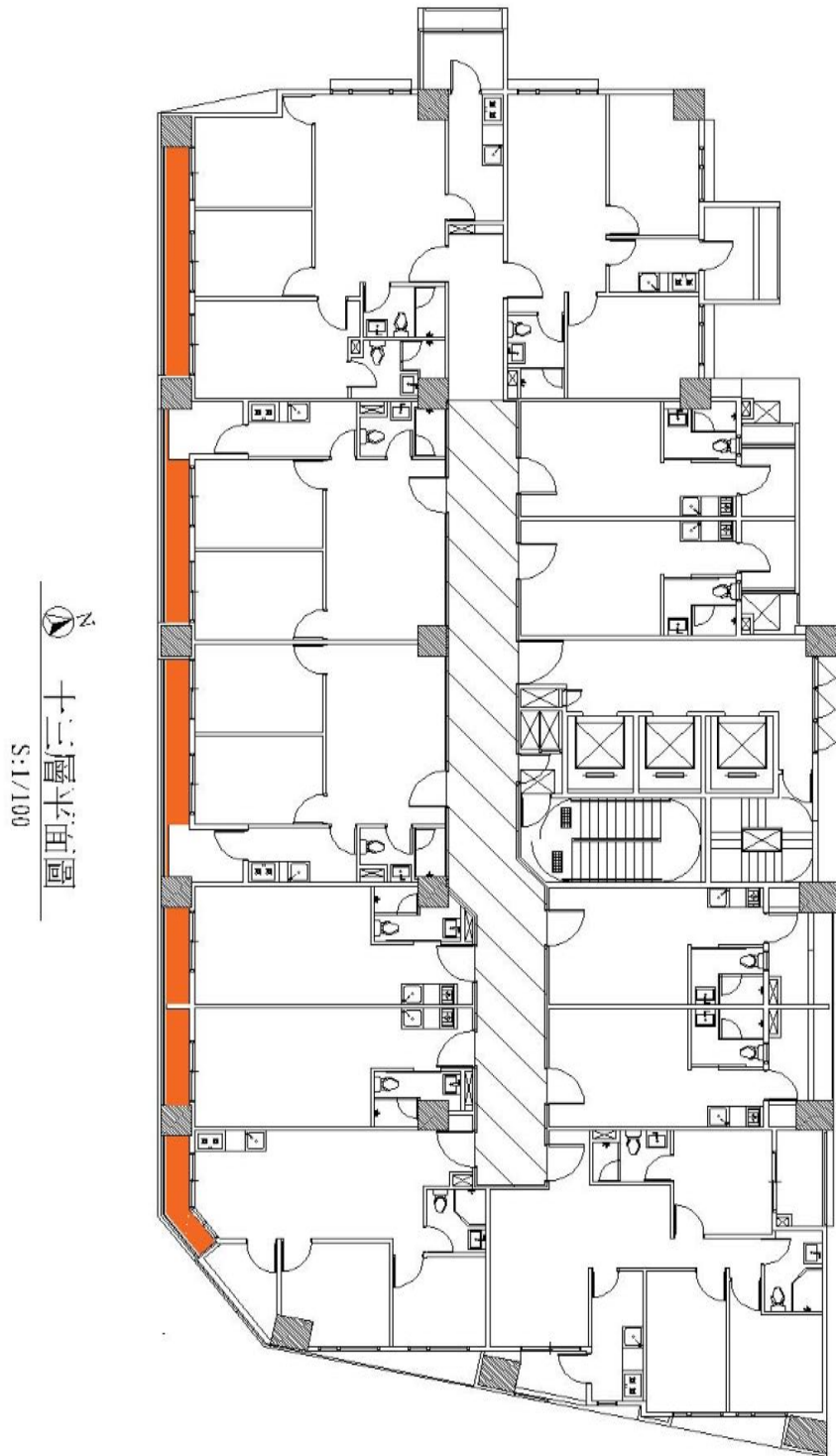
約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)

〔附件九〕約定分管範圍圖(三層)



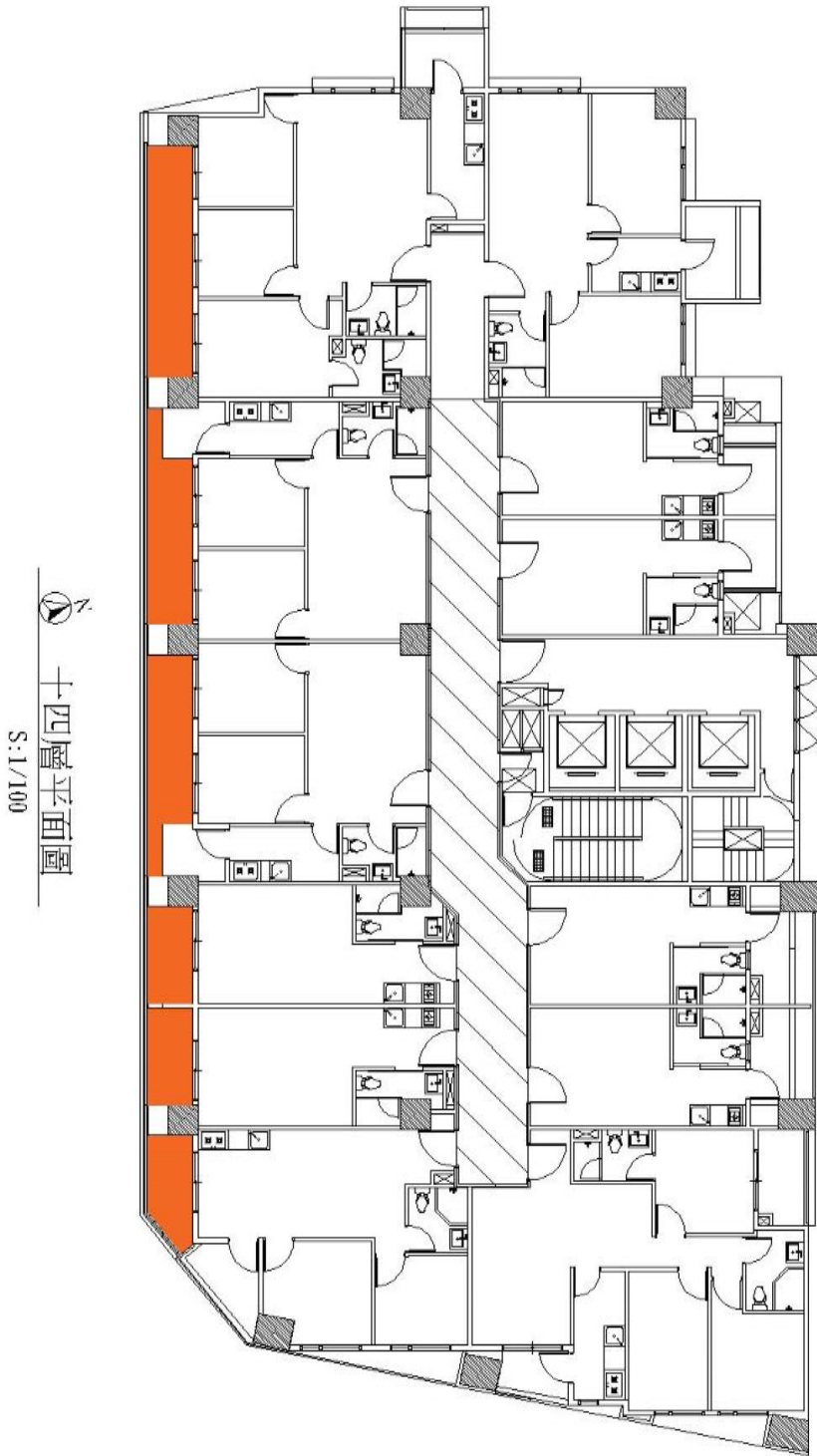
約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)

〔附件九〕約定分管範圍圖(十三層)



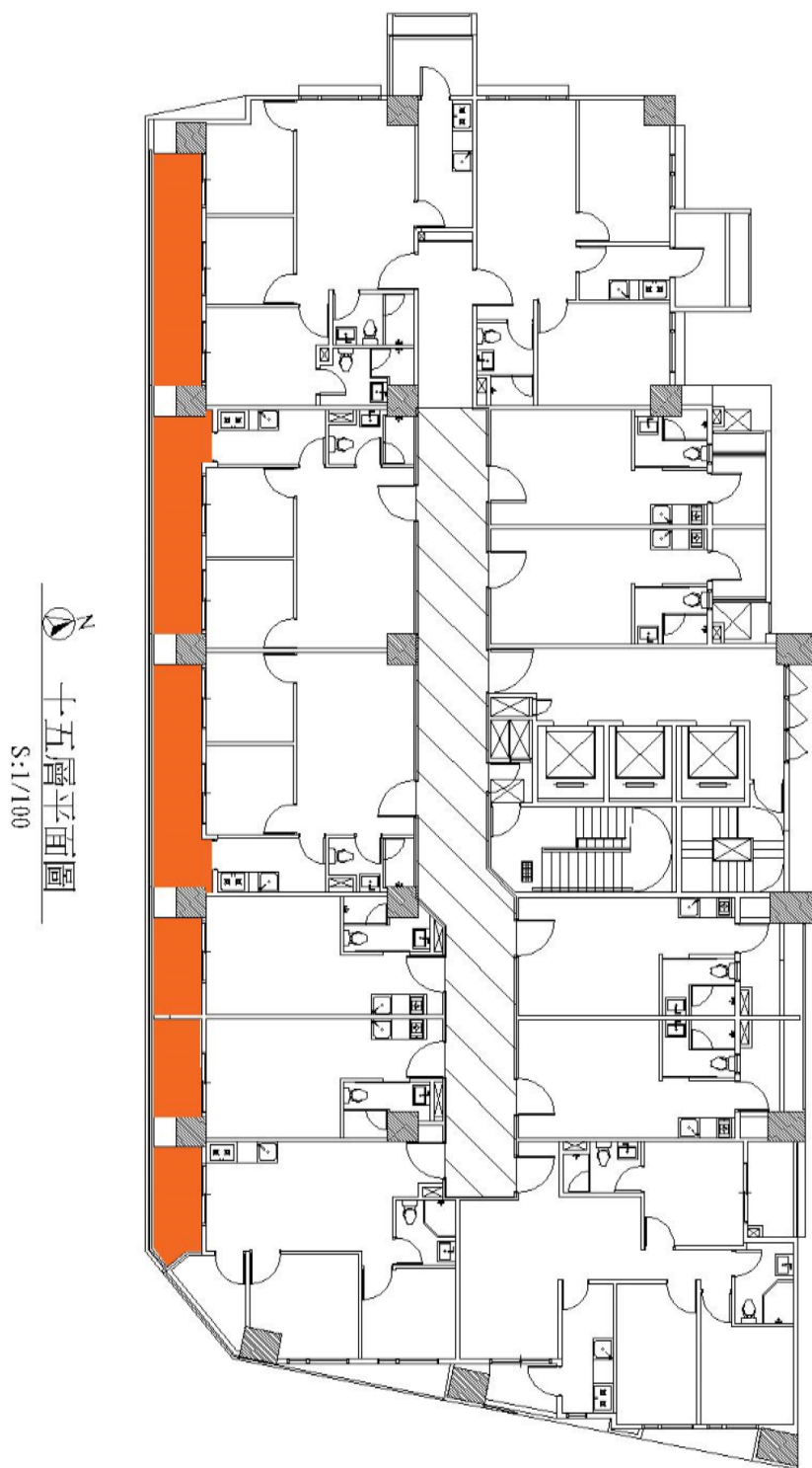
約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)


〔附件九〕約定分管範圍圖(十四層)



約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)

〔附件九〕約定分管範圍圖(十五層)



 約定專用(約定由鄰接戶別依法管理之露臺)