

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日 編號：

買受人姓名	身分證字號/統編	連 絡 電 話	
通訊地址	E - M A I L		
賣 方 (建設公司)	代 銷 公 司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
付 款 方 式	支票	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 / 到期日： / / 銀/分行： 帳號： 票號： 收款人：	
	刷卡	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 / 授權碼： _____ 發卡行： 卡別： 卡號： 收款人：	
	現金	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 收款人：	
已 付 定 金	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
民國 年 月 日	日前應補足定金 億 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 億 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 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

第一聯：訂購人收執(紅)

第二聯：工地留存(藍)

第三聯：建設財務部留存(白)

第四聯：建設業務部留存(黃)

房地預定買賣契約書

甲方：_____【下稱甲方】

立契約書人

房屋乙方：_____【下稱乙方】

土地乙方：_____【下稱丙方】

茲為『伊邸』【下稱本大樓】之房地預定買賣事宜，經丙方授權乙方全權處理契約簽約及收繳款等事項後，甲方及乙方同意簽立房地買賣契約書【下稱本契約】，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

第一條：契約審閱及乙方對廣告之義務

- 一、本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，且對本契約各項條款及權利義務之規範，包括各項廣告及內容，均已充份了解。

甲方簽章：_____

乙方簽章：萬薪建設股份有限公司

- 二、乙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，為本契約之一部分。

第二條：房地標示

- 一、土地座落
本大樓座落之土地位於台北市松山區敦化段四小段17、18、

19、20、21、23、23-1 地號等 7 筆土地，基地總面積共計 825.68 平方公尺（249.77 坪）以地政機關登載為主。使用分區為都市計畫內第三種及第三之一種住宅區。

二、房屋座落

- (一) 本大樓座落同前述基地內，為台北市政府都市發展局核准 112 年 03 月 21 日第 0062 建造執照，而甲方係購買編號第_____層_____戶房屋【下稱本戶】乙戶（建造執照影本詳如附件七、核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件八）。
- (二) 建物用途：本大樓規劃為地上十二層、地下三層之大樓。地下三層為停車場、停車空間，地下二層為防空避難室兼停車空間，地下一層為防空避難室兼停車空間，地上一至十二層為集合住宅。

第三條：汽車停車位標示

- 一、 甲方購買汽車停車位明細如下(停車空間分管配置圖詳如附件九)：
- (一) 汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下第_____層平面式機械式(上層中層下層)，依建造執照圖說編號第_____號，停車空間共_____位。該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件九)。
- (二) 停車空間位於共用部分，停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 40.71 %。
- (計算式 $1372.04 \text{ m}^2(415.04 \text{ 坪}) \div 3370.12 \text{ m}^2(1019.46 \text{ 坪}) \times 100\%$)
- (三) 停車位規格為

- 平面車位長五點五公尺，寬二點五公尺，高一點九公尺。
- 平面車位長五點五公尺，寬二點三公尺，高一點九公尺。
- 平面車位長六公尺，寬三點五公尺，高一點九公尺。
- 機械車位(編號 1、編號 2)長五點零五公尺，寬一點八公尺，高一點七公尺。
- 機械車位(編號 3)長五點零五公尺，寬一點八八公尺，高一點九公尺。
- 機械車位(編號 4、編號 5)長五點零五公尺，寬一點八公尺，高一點五公尺。
- 機械車位(編號 6)長五點零五公尺，寬一點八八公尺，高一點八公尺。
- 機械車位(編號 7、編號 8)長五點零五公尺，寬一點八公尺，高一點七公尺。
- 機械車位(編號 9、編號 10、編號 14、編號 15)長四點八公尺，寬一點八八公尺，高一點五公尺。
- 機械車位(編號 11、編號 16)長四點八公尺，寬一點八公尺，高一點八公尺。
- 機械車位(編號 12、編號 13、編號 17、編號 18)長四點八公尺，寬一點八八公尺，高一點七公尺。
- 機械車位(編號 20、編號 21)長四點九五公尺，寬一點九八公尺，高一點七公尺。
- 機械車位(編號 19、編號 22)長四點九五公尺，寬一點九八公尺，高一點八公尺。
- 機械車位(編號 23、編號 24、編號 25)長四點九五公尺，寬一點九八公尺，高一點五公尺。
- 機械車位(編號 26)長五公尺，寬一點九四公尺，高一點八公尺。
- 機械車位(編號 27)長五公尺，寬一點九四公尺，高一點五公尺。

(四)停車位建物持分面積_____點_____平方公尺(約點_____坪)含停車位之停車位置、車道及其他必要空

間。

- 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。
- 三、甲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。
- 四、平面停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。
- 五、甲方所購買之汽車停車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口、進排風口及車輛進出動線困難之情形（如位置鄰近牆壁或樓層角落，開啟車門較不易等），乙方於簽立本契約時均已明確告知甲方，且甲方已充分了解。
- 六、甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定。

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積

甲方購買本戶之土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 3404.53 平方公尺(約 1029.87 坪)比例計算。本土地如因分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積

本戶房屋面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

- (一) 專有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
 1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
 2. 附屬建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

包括：

■陽臺_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，其屋簷_____點_____平方公尺(_____點_____坪)及雨遮_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____點_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條規定互為找補。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本戶共有部分項目包含：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、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、本大樓共有部分面積為 3370.12 平方公尺(約 1019.46 坪)，車公部分為 1372.04 平方公尺；專有部分總面積計 3026.76 平方公尺(約 915.59 坪)。甲方共有部分之權利範圍係依甲方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)，而實際面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

一、第四條第二項約定之本戶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，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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、第四條約定之土地面積、主建物或本戶登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第七條：買賣總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(含營業稅)。

(一)專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1.主建物：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2.附屬建物陽臺：新台幣_____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：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

第八條：履約擔保機制

本契約之買賣應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

(一)本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

(二)價金返還之保證費用由乙方負擔。

(三)乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

■ 價金信託

- (一) 甲方將購買本戶之價金交付信託，由京城商業銀行負責承作，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。
- (二) 前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。
- (三) 乙方應提供第一項之信託契約影本及價金信託告知書詳附件十一予甲方。
- (四) 茲就信託契約重要約定及甲方應注意事項說明如下：

本案由京城銀行辦理「價金信託」，甲方應將各期期款存入京城銀行在其__忠孝__分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：京城商業銀行受託信託財產專戶，帳號：_____。
前開之個別繳款帳號係指京城銀行就每一買賣契約所給予甲方專屬之繳款帳號。

同業連帶擔保

- (一) 乙方與依乙方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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本大樓後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
- (二) 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
- (三) 乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

- (一) 本大樓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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向加入本協定之_____公司請求共同完

成本大樓後交屋。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。

(二)乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條：付款約定及逾期付款之處理方式

- 一、除簽約款及開工款外，甲方應依工程進度所定「房地暨車位付款明細表」(附件一)之規定於工程完工後，按期如數給付乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方接到乙方繳款通知七日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款，但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，乙方同意於簽約時一併給付。
- 三、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，每逾壹日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，並於補繳期款時一併繳付乙方；任一工程期款如未為完全給付而逾二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，且經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、簽約款於簽定本契約之同時，由甲方以現金或即期支票支付乙方。另附件一「房地暨車位付款明細表」之銀行貸款付款方式，依第十八條貸款約定辦理。

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 1911.96 平方公尺(約 578.37 坪)，扣除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外，其餘面積 1372.04 平方公尺(約 415.04 坪)由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本大樓房屋承購戶。

二、法定空地

本大樓法定空地之所有權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、屋頂避難平台及突出物

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。其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理，甲方不得主張使用權。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，屬約定專用部分詳第廿五條及附件六住戶管理規約建議草約。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之「建材設備說明」施工。除經甲方同意以外，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本大樓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)及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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、為維護整體建築物之美觀或因施工方法變更，各立面外觀、公共設施、各樓層電梯廳、屋頂平台、停車空間、門廳、庭園及其他共有部分，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改權。有關設計內容、變更設計等以設計本大樓之建築師解釋為原則。

- 六、建造執照嗣後若經主管機關抽查、法令變更或其他原因致另有變更設計之需要者，乙方得依實際情形辦理變更(含建材之變更)，其施工概依變更設計最終核定圖樣為準，甲方不得異議。另於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保留變更戶數之權利。
- 七、甲方同意本大樓所需之供水、供電、電信、消防、污水、天然瓦斯等相關設備、管線及機房之配置大小及位置，由乙方全權依主管機關之核准圖說設置，甲方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，甲方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意乙方依核准圖面位置施作及交屋，甲方並同意日後不藉此要求減少本契約之買賣價金或解除契約。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程應在民國 113 年 02 月 28 日之前開工，民國 116 年 08 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，乙方不負開工或完工遲延之責，其期間不計入原訂工期：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，則視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：專有部分驗收

- 一、乙方依約完成本大樓一切主建物、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，應通知甲方辦理本契約房屋專有部分之驗收手續，共有部份之移交依第十六條規定辦理，不在本契約房屋專有部分之驗

收及交屋範圍內。

- 二、甲方應依乙方通知期限內辦理驗收手續，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方於約定之限期內完成修繕並通知甲方進行交屋；甲方並有權於自備款部分保留房地總價款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甲方應即支付乙方。
- 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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - (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，由乙方負擔。本案由甲乙雙方平均分擔。

甲方簽章：_____

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、如因乙方違反前二項之規定，致使稅費增加或罰鍰(滯納金)、時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，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、工

程變更追加款及其相關費用。

(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，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

五、本契約房地所有權移轉登記手續及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知起七日內提供。

六、甲方如未於乙方通知期限內履行本條之約定時，每逾一日應按已繳房地總價款萬分之二單利計算遲延利息支付予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

七、甲方同意簽立附件四之「代刻印章授權書」，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，以辦理有關所有權移轉之申報、登記及水電、瓦斯申請及本契約有關約定事項之用。

八、為配合貸款之相關抵押權設定及交屋作業，除非甲方未履行本條約定或有其他違約情事，否則乙方得逕行申辦有關稅費及房地產權移轉登記事宜，不另行通知甲方。

九、甲方應於上述第四款辦理時，同時繳交預收款新台幣貳拾伍萬元整，露臺戶預收款叁拾萬元整，車位預收款貳萬元整，作為產權登記作業契稅、設定規費、地政士辦理費、各項甲方應付規費等。於交屋時依據各項單據憑證辦理找補。

第十五條：通知交屋期限及條件

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理本契約房屋專有部分之交屋(如有承購停車位者含停車位所在位置，但不含車道及其他空間)，但甲方如有違約情事、未繳清契約第廿一條所指之費用或未履行全部義務者，乙方得拒絕甲方辦理

交屋手續。

二、交屋時雙方應履行義務如下：

甲方：

(一)付清本契約房屋及土地買賣全部價款(含交屋保留款)、工程追加款(含管理費及其他相關費用)、遲延利息、滯納金或損害賠償金(如有未兌現之票據必須以現金換回票據)及完成一切交屋手續。

(二)付清應付稅費及其他依約應由甲方負擔之費用。

(三)如有辦理金融機構貸款者，應於交屋前將貸款金額撥付乙方。

(四)付清自洽貸款應支付之遲延利息。

上述款項應以現金結清，始得接管、遷入房屋。

乙方：

(一)付清因延遲完工所應付之遲延利息。

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

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續並結清本條第二項款項後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、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、代繳稅費之憑證及房屋鑰匙交付甲方，並發給遷入證明書，本契約則無需返還。甲方未辦妥前述手續之前，乙方或其指定之地政士，對甲方之各項相關所有權憑證及建物之相關從物等有留置之權，甲方絕無異議。

四、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。

五、甲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甲方負擔。

- 六、甲方完全履行本條第二項義務後，始得接管房屋並遷入，若未經辦妥交屋手續，不得擅自進入裝潢、裝修或搬運物品。
- 七、本大樓共有部分之相關公共設施，乙方應於通知交屋日起六個月內全部完成，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕交屋。

第十六條：共有部分之管理與點交

- 一、為確保全體住戶之權益，甲方同意遵守附件六「住戶管理規約建議草約」之規定，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。
- 二、乙方自完工之日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本大樓共有部份管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 三、甲方同意於乙方擔任本大樓共有部分管理人期間，全權委由乙方以本大樓管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本大樓之清潔、管理、維護事務，公寓大廈管理維護公司之服務費及公共之水電、清潔、管理、維護及其它一切委外執行或經常性支出等費用，甲方不得以任何理由拒絕負擔相關費用。
- 四、本大樓公共之水電、清潔、管理、維護等一切共有部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：
 - (一)住家依房屋權狀坪數(不含停車位之持分面積)計算，每坪每月暫收新台幣壹佰伍拾元整。
 - (二)平面式汽車停車位每位每月暫收新台幣壹仟元整。機械式汽車停車位每位每月暫收新台幣壹仟伍佰元整(含電費及維修費)。
- 五、管理委員會成立後之管理費分擔基準及繳付方式，甲方同意授權管理委員會決議。
- 六、乙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公共水電、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。

七、上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人協議之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。

八、乙方移交公共設施系以現況移交為主，且甲方充分認知共有部分之公共空間設備設施為乙方無償增設，故經移交後，除乙方依第十七條保固期限之規定負有修繕義務外，甲方不得要求乙方更新或補償公共空間設備設施。

甲方簽章：_____

九、乙方依「公寓大廈管理條例」規定所提列之公共基金(以市政府核准金額為準)，於管理委員會成立及依規定完成共有部分、約定共有部分及其附屬設施設備正式移交，並向主管機關報備核准後，由公庫代為撥付予管理委員會負責管理運用。公共基金應設專戶儲存，其運用方式依本大樓規約規定使用。

第十七條：保固期限及範圍

一、本大樓房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，就結構部分(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)，乙方負責保固十五年；就固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚…等)，乙方負責保固一年。乙方應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為憑證。

二、如欲於保固期限內請求乙方修繕，甲方、管理委員會或其負責人應以書面通知乙方欲修繕處、毀損狀況並檢附相關照片供乙方確認。未經乙方事前書面同意，不得逕自找第三人維修，倘甲方找第三人修繕而致生相關損失，不得逕向乙方請求任何損害賠償。

- 三、保固期限逾期後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、非保固範圍內項目，由甲方、管理委員會或其負責人負責修繕，乙方不負修繕義務：
- (一)日常清潔維護及保養設備耗材。
 - (二)因天災、地變、甲方使用不當、未按規定維護保養、自然耗損之事由所致者。
 - (三)甲方自行增建、變更、裝修、拆卸、調整所造成之毀損破壞。
 - (四)甲方違反本契約第廿三條第四項，自行變更修改致損壞原乙方施工的防水工程。
 - (五)其他可歸責甲方之事由所導致之毀損破壞。
- 五、交屋後若有進行修繕工程之必要且影響非本修繕工程之附屬裝潢時，甲方不得要求修繕或賠償，另於修繕期間甲方或管委會須無償提供必要之水電設施供乙方使用，不得無故限制乙方進出或要求支付任何費用。



第十八條：貸款約定

- 一、本契約第七條買賣總價中甲方應給付乙方之部分價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。
- 二、前款由乙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方式擇一處理：
- (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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙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)，由甲方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

三、甲方若因個人因素不辦理金融機構貸款或僅辦理部分金額貸款者，應於申請使用執照後接獲乙方繳款通知三十日內，將貸款之全部金額或減少貸款之金額，以現金或即期支票一次繳清，甲方如逾期未繳或繳付之票據未兌現時，即以契約第九條第三項處理，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記事宜。

四、甲方不論是否辦理貸款，應於乙方通知辦理所有權移轉登記或金融機構貸款手續時，開立與原預定貸款金額同額之禁止背書轉讓本票交付乙方，供作價款給付擔保，並授權乙方於甲方違約時填載到期日(以本條款為授權證明，不另立授權書)提示；乙方保證該本票係執行甲方未繳款項之取得，不得移作其他用途。乙方應於取得貸款金額後，或甲方已繳清該款項時，將該本票無息返還甲方。但如甲方違反貸款相關約定時，乙方亦得行使本票債權。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔，但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

六、貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，授權乙方不經通知甲方直接向辦理貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶，甲方已充分認知本契約已訂有交屋款，前項金融機構貸款撥付並非交屋款，除有違反本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到使

用功能之重大瑕疵外，甲方保證不得以未辦交屋或其他任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十九條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，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，乙方得向甲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。
- 四、甲方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由甲方受讓人概括承受，該受讓人無請求變更設計之權利；工程變更若為減帳則由乙方於交屋時，與甲方受讓人結清相關追減款。
- 五、本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由甲方及其法定代理人自行負擔，且甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿一條：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，其應繳納之土地增值稅，由乙方負擔，如因甲方未依規定備妥申辦文件，致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔。

二、辦理房屋所有權移轉登記時，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格做為移轉申報價格與公契價格。

三、所有權移轉登記之登記規費、契稅、印花稅、各項附加稅捐、地政士代辦費及辦理貸款之抵押權設定規費、貸款保險費、手續費由甲方負擔。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

五、應由甲方負擔之稅費及其他費用，由乙方於通知辦理所有權移轉登記時預估金額通知甲方預為繳付，至交屋時再依實際支出憑據多退少補。甲方接到乙方繳款通知七日內，應以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款。



第廿二條：乙方之瑕疵擔保責任

一、權利瑕疵擔保

(一) 乙方保證產權清楚(除第廿五條第一項其他約定外)，絕無一物數賣或無權佔有他人土地、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之情事，本契約簽訂後如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約訂之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。

(二) 乙方如有設定他項權利予第三人時，應於取得甲方之金融機構貸款後，即負責理清塗銷。倘於交屋前乙方仍未塗銷時，甲方得解除本契約，雙方並同意依違約之罰則處理。

二、物之瑕疵擔保

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。

第廿三條：室內變更工程

- 一、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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。
- 二、辦理變更時，甲方須親自簽認，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，如需主管機關核准時，乙方應依規定申請之。如甲方以口頭、電話提出變更申請或逕行與營造廠協定者，乙方一概不認同且對乙方不具任何協定效力。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳、管理費及其他相關費用，以書面通知甲方簽認。工程變更若為加帳，甲方應於接到乙方繳款通知後，於十日內繳清變更所需之工程追加款、管理費及其他相關費用後，始為有效。如變更工程無法達成協議或甲方未依規定如期繳清追加款、管理費及其他相關費用，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、甲方申請變更設計及交屋後之房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，其餘不得申請變更之項目如下：
 - (一)變更項目不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計，另因事實上或法令上之困難不能或不易變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原設計施工。
 - (二)本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、污水管線、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或乙方規劃之位置裝設，甲方不得要求變更。
 - (三)建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、空調主機位置、其他違反建管法令相關規定或影響其他住戶權益或安全者，均不得要求變更。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。

(四)廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。

(五)陽台、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依乙方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

(六)各戶空調室外機依乙方規劃之位置進行安裝。

五、本戶室內電視、電話出線口、監控設備均按附件三「建材設備說明」之位置、數量配置，其餘開關、插座等建材設備未詳列之項目均按乙方規劃之位置、數量配置，甲方如須增設時，應按本條之相關約定辦理。

六、工程追加減帳計算原則：

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。

(二)單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價計算。

(三)管理費、稅金：依追加減帳金額分別計算 10% 之管理費，追加減帳金額及管理費之營業稅均外加。

(四)因甲方室內變更而需辦理建造執照或其他設備執照變更報備手續時，由乙方代為依規定申請，其應繳納之相關費用由甲方負擔。

七、甲方辦理工程變更完成後，即以變更後之設計圖說為雙方交屋之依據，甲方不得以變更前之原設計為主張。

第廿四條：裝潢施工約定

甲方如須施作裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向乙方指定之管理單位辦理裝潢施工申請，預付裝潢施工保證金及預繳環境維護管理費如下：

(一)裝潢施工保證金新台幣 5 萬元整，環境維護管理費預繳新台幣 6 仟元整。

(二)環境維護管理費自申報裝潢開工日起 180 日內每日以新台幣貳佰元計算，逾 180 日以上至完工日止每日以新台幣參佰元計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補，同時須遵守附件五「裝

潢施工管理辦法」及建築物裝修相關法令之規定。

第廿五條：分管約定(詳如附件六)

- 一、本大樓十二層 A2、A3 戶其毗鄰之露臺及非屬避難之屋頂平臺由各該毗鄰戶依建築業者之區隔範圍管理使用(惟不得做違反建築法令之使用)，因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權。其各戶分管位置及範圍詳如附件十。
- 二、本大樓一層殘障機車位、地下一層編號 1 號至編號 40 號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場管理，其使用方式依規約或區分所有權人之決議管理使用，甲方不得主張使用權。
- 三、地下一層編號 44 號至編號 49 號自設車位，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。另地下 三層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 四、地下二層編號 31 號至 35 號法定車位、編號 36 號至 43 號自設車位，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。另地下二層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 五、地下三層編號 28 號至 30 號法定車位、編號 1 號至 27 號機械車位，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。
- 六、地下層停車位為約定專用設施，其修繕、管理、維護，由所有區權人或約定專用部分之使用人為之，並共同負擔其費用。
- 七、承購汽車停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉，並同意其餘停車位由其他購買停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉。但因公共設施維修等共同利益之使

用及其他法律之規定需要時則須無條件開放供公眾使用。

八、未購買汽車停車位之區分所有權人已充分認知其房地總價並不包含停車位之價款，且其所購房屋之坪數其共有部分亦未分攤停車位之持分面積。除遇公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對停車位並無使用管理權等任何權利，亦無干涉他人使用、收益、處分之權利。

九、本大樓之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，未經全體區分所有權人同意，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。

十、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全之行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。

十一、平面車位設置充電樁及 EMS 系統，依系統分算電費費用由該車位所有權人負擔。

十二、約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權利之區分所有權人同意無條件配合，絕無異議。

十三、區分所有權人同意於大樓外觀適當處裝設社區名稱意象字樣及乙方公司商標 LOGO。

十四、對於以上分管約定，甲方完全同意且絕無異議，其效力並及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，且不得撤銷、變更、修改或刪除以上分管約定之內容。

十五、以上所載各項約定，甲方應於轉讓、出借或出租時列入契約，俾使繼受人、使用人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反，甲方對此所生之損害應負賠償之責。

甲方簽章：_____

第廿六條：質押禁止

甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押；另甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，甲方須賠償乙方之損害。

第廿七條：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，致本大樓不能繼續興建時，雙方同意無條件解除本解約，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。

第廿八條：違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方外，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15%）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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額如超過甲方已繳價款者，則以該已繳價款為限，雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條約定解除契約時，已辦理土地增值稅、契稅申報者，甲方同意授權由乙方持用甲方之印章及證件逕行辦理撤銷；已辦理所有權移轉登記者，甲方同意無條件於乙方通知期限內備齊相關證件及印鑑章，由乙方辦理所有權撤銷登記。

第廿九條：契約效力

- 一、雙方瞭解並同意本契約之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，本契約經雙方簽署後生效、拘束雙方，並取代雙方先前之書面協定及其他口頭約定，甲方不得以任何理由要求乙方履行本契約書約定外之任何事項，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，口頭約定或未經正式簽署之書面資料不生效力。
- 二、本契約之附件、簽署後如有其他書面約定事項，抑或是基於本契約所為之書面通知，均視為本契約之一部分。並就契約之解釋，原則上依本契約內容為主，其他內容有訂定更詳細者，依該內容為主。
- 三、本契約任何條款被認定無效、不合法或無執行力，則其無效、不合法或無執行力不影響本協議書其他條款，其他條款仍具有完全之效力。
- 四、本契約經終止(解除)後，本契約第廿八條至第卅五條仍維持效力、不受影響。

第三十條：契約當事人、個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、甲方如為數人者，甲方願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。
- 二、本契約應記載當事人及其基本資料：
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。
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。
- 三、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。告知內容詳如附件十二「個人資料蒐集、處理、利用同意書」。

第卅一條：繼受效力約定

本契約效力對甲方之繼承人、受讓人、承租人及使用人均具有同等之約束力。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務並負連帶責任。

第卅二條：通知及送達

- 一、雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、甲方為數人者，須指定一人為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之意思表示以送達於指定送達代收人時，對甲方全體均生合法送達之效力。



第卅三條：合意管轄法院

因本契約（包括依據附件所簽署之相關合約、委託書等）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。

第卅四條：契約分存

本契約壹式貳份，由甲方及乙方雙方各執壹份為憑。

第卅五條：未盡事宜及疑義處理

- 一、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 二、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，為有利於甲方之解釋。


附件：

- 一、房地暨車位付款明細表
- 二、代辦貸款委託書
- 三、建材設備說明
- 四、代刻印章授權書
- 五、裝潢施工管理辦法
- 六、住戶管理規約建議草約
- 七、建造執照影本
- 八、房屋平面圖影本
- 九、停車空間分管配置圖
- 十、露臺約定專用範圍配置圖
- 十一、信託契約影本
- 十二、個人資料蒐集、處理、利用同意書

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
行動電話：

乙 方：萬薪建設股份有限公司
法定代理人：陳 亮 廷
統一編號：85129668
地 址：台北市松山區敦化北路170號12樓D室
電 話：2719-5580

丙 方：穎詩有限公司
法定代理人：黃 耀 銘 
統一編號：42699703
地 址：台北市大安區忠孝東路四段270號3樓
電 話：8771-6380

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房地暨車位付款明細表

伊邸房地暨車位付款明細表						
期別	期款名稱	期款比例	土地款	房屋款		房地車位 應付金額
				房屋	車位	
一	訂金+簽約金	2%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
二	開工款	3%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
三	一樓樓板完成	5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
四	工程 期款	結構體完成	5%	\$ -	\$ -	\$ -
五	申請使用執照	5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
六	銀行貸款	75%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
七	交屋款	5%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
合計			54%	46%	100%	100%
			\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
總計金額						

附件二 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立委託書人

受託人：萬薪建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方訂購乙方所建設之『伊邸』大樓編號第_____層____戶房地乙戶及編號地下_____層第_____號停車位，且雙方簽署民國_____年_____月_____日簽署「房地預定買賣契約書」，因甲方委託乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立代辦貸款委託書【下稱本委託書】以資遵守：

第一條：本委託書預定辦理貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，甲方全權委託乙方代辦申請貸款之一切手續，以抵付房地價款。

第二條：辦理金融機構貸款之一切手續，甲方同意於乙方通知辦理貸款日起二十日內，按乙方通知時間、地點備齊所需證件及覓妥條件符合金融機構規定之保證人，辦妥貸款對保及抵押權設定等一切相關手續，並預立各項金融機構核貸撥款時，乙方可以即時領取貸款之取款條、同意書、撥款委託書或相同性質之文件。倘為配合各項手續需要，需由甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方通知之時間出面辦理，絕不拖延或拒絕。

第三條：貸款條件包括核貸金額、貸款期間、利率、違約金及償還方式等，悉依承貸金融機構辦理貸款之規定，甲方絕無異議。

第四條：為配合甲方辦理金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方於甲方辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，即逕將本契約房地辦理所有權移轉登記及協同金融機構辦理抵押權設定登記。

第五條：甲方同意委託乙方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費及代書費等一切費用。

第六條：甲方若未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或中途改變主意不辦理貸款，甲方應於乙方通知之日起三十日內，將貸款金額以現金一次給付乙方。

第七條：甲方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，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方放棄貸款，甲方應於接獲乙方通知日起十日內，將第一條之貸款金額以現金一次給付乙方。

第八條：倘甲方需減少委託辦理金融機構貸款金額時，須於本大樓申請使用執照前，另行簽立貸款金額確認書為憑，且差額應於接獲乙方之繳款通知三十日內，以現金或即期支票一次繳清，否則應依本委託書所約定之金額辦理貸款，甲方絕無異議。

第九條：甲方同意房地之所有權登記名義人，如為未成年人或正在服義務兵役或無固定職業，或不符合辦理金融機構貸款要件者，依不辦理貸款約定辦理。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：萬薪建設股份有限公司

法定代理人：陳亮廷

統一編號：85129668

中 華 民 國 年 月 日

附件三 建材設備說明

外觀：

外觀貼石材、丁掛平磚搭配其他建材，依建築師設計施作。

結構：

- 一、本大樓採用 RC 結構，由國內知名建築師及結構技師精密計算及設計，全部基礎樑、柱、樓板皆依主管機關核定之圖說施工，承重、抗壓、耐震均符合建築技術規則之規定，並提高抗震等級達 6 級耐震度。1 層樓高 4.15 米，2 層~12 層樓高 3.25 米。
- 二、混凝土採台泥、國產或亞泥，並符合混凝土氯離子檢測規定；鋼筋採國家正字標記廠牌，鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，確保工程品質。

公共空間及園藝：

由建築師統一規劃公共門廳空間及社區景觀園藝。壹層庭園規劃植栽、造景、夜間燈光及自動噴灌設備。

一、壹層門廳：

- (一)壹層門廳及梯廳地坪採用磁磚或石材，搭配部份其他材料裝修處理，牆面以木作裝修搭配石英磚、石材或塗料，平頂以造型天花板搭配照明設計。
- (二)大門採金屬框架搭配玻璃大門。
- (三)設置管理服務櫃檯。
- (四)設置空調系統。
- (五)設置 BPI 雙離子消毒設備
- (六)設置住戶專用信箱區。

二、地下室梯廳：

- (一)地坪採用磁磚或石材，搭配部份其他材料裝修處理，牆面以木作油漆搭配其他建材，平頂以造型天花板搭配照明設計。

三、標準層梯廳：

- 梯廳地坪採用磁磚或石材，牆面以木作、磁磚或金屬設計處

理，平頂配合天花板設計搭配照明設計。

門 窗：

- 一、玄關大門採鑄鋁門，具有防盜、防火，搭配電子門鎖。
- 二、室內房間門採貼皮夾板門，搭配水平門鎖、門止。
- 三、門窗採用 YKK、SHOWA、三協、TOSTEM 或中華之氣密式鋁門窗。
- 四、室內採 Low-E 低輻射複層玻璃（工作陽台門除外）。
- 五、工作陽台門採三合一通風百葉鋁門(A1 戶、A4 戶、A6 戶)或落地鋁門(A2 戶、A3 戶、A5 戶)。

地 坪：

- 一、客廳、餐廳、臥室鋪設 SPC 木地板。
- 二、廚房鋪設石英磚(拋光或其他面處理)或 SPC 木地板。
- 三、浴廁鋪設 30cm×30cm 止滑磁磚或石英磚。

內 牆：

- 一、室內牆採用輕質混凝土灌漿牆。
- 二、客廳、餐廳及臥室採用水泥漆，並搭配踢腳板。
- 三、獨立式廚房依設計採用 30cm×60cm 石英磚(拋光或其他面處理)或刷水泥漆；開放式廚房依設計刷水泥漆配置 PVC 踢腳板。
- 四、浴廁採用 30cm×60cm 石英磚(拋光或其他面處理)至木作天花板下。

平 頂：

- 一、客廳、餐廳及臥室採用結構體表面批土刷水泥漆。
- 二、浴廁、廚房採用防火矽酸鈣板或施作管線及櫃體上方包覆矽酸鈣板。
- 三、工作陽台採用金屬天花板搭配炭燈照明設計。

陽 台：

- 一、陽台牆面依建築師之外觀設計整體施作。
- 二、陽台地坪配合外觀鋪設止滑地磚或石英磚，並依建築師設計施作。
- 三、工作陽台特設洗衣機專用水龍頭及專用落水頭，另設洗衣機

及熱水器電源插座。

衛浴設備：

- 一、淋浴門採強化玻璃；淋浴間配置 HANSGROHE、AXOR、KOHLER 或 GROHE 等廠牌之淋浴手持花灑。
- 二、採用 KOHLER、INNOCI、GROHE 或 TOTO 等廠牌之馬桶、電腦馬桶蓋。
- 三、採用 KOHLER、INNOCI、DURAVIT 或 TOTO 等廠牌之下嵌式或檯面式面盆，附浴櫃。
- 四、附 KOHLER、LIFEGEAR、PANASONIC 或阿拉斯加等廠牌之多功能暖風機。
- 五、附設明鏡、置物架，插座迴路裝設漏電斷路器。

廚房設備：

- 一、廚具採用 NOLTE、ALNO、IMPULS、CESAR 或 BECKERMANN 等進口名牌廚櫃。
- 二、主要設備及電器
附耐汙、易清洗之西班牙賽麗石檯面調理台、不鏽鋼洗滌槽、伸縮龍頭、落地型烘碗機、雙口瓦斯爐(或雙口 IH 感應爐)、隱藏式油煙機、微波烤箱，並設置工作燈及各電器插座。

空調設備：

- 一、客廳及各臥室預留分離式空調機排水管、套管及主機專用電源。
- 二、標準層戶別及 12 樓 A6 戶附贈一對三冷氣室外機，12 樓 A2 戶及 12 樓 A3 戶附贈兩台一對二冷氣室外機，室外主機位置統一規劃，以維大樓整體美觀。

屋 頂：

鋪設 PU 聚氨酯或其他防水材，並設置混凝土保護層，具防水隔熱效果，並做洩水坡度，部分鋪設高架式地坪。

淨水設備：

地下室自來水進水箱處安裝 BWT 泥砂過濾器。

電梯設備：

- 一、電梯採用永大、崇友或台灣三菱等廠牌，並附地震自動停駛、停電自動歸位功能，電梯規格為15人份電梯2部(105m/min)。
- 二、電梯車箱內地坪採用石材或石英磚，壁面及平頂依整體搭配處理。
- 三、電梯車廂內設置自動除菌離子系統。

樓 梯：

- 一、公共樓梯間樓梯踏步鋪設高級止滑地磚(石英磚)，搭配金屬或實木扶手欄杆，牆面採用水泥漆或磁磚，平頂採用水泥漆。
- 二、樓電梯間採合格認證之金屬防火門。

電器設備：

- 一、各戶採單相三線式 110V/220V 供電，每戶獨立電錶；公設採三相四線式 380V/220V 供電。
- 二、電管採南亞 PVC 管或有正字標記之電管，所有電線電纜採太平洋或華新麗華或有正字標記之電線電纜。
- 三、電源開關箱內設無熔絲正字標記開關。
- 四、住宅每戶提供一緊急電源迴路，供冰箱、客廳電視、宅內箱內、熱水器各一只 110V 插座，供停電時使用。
- 五、室內開關插座採國際牌大型面板、插座含接地線。
- 六、浴廁電源迴路設置漏電斷路器。

電視及電話設備：

- 一、客廳、各臥室均預留數位電視插座。
- 二、客廳、各臥室均預留電話插座。
- 三、設置資訊箱及網路集線器一處。
- 四、設置二組外線電話線預留功能。
- 五、設置具攝影鏡頭觸控對講系統。

網路設備：

- 一、採用光纖到府 FTTH(FiberToTheHome)，統一設置資訊箱。
- 二、各戶客廳及各臥室均預留資訊網路插座。

給、排水設備：

- 一、冷水給水管採不銹鋼壓接管，熱水給水管採不銹鋼壓接披覆管。
- 二、揚水管採不銹鋼管，污水排水管、雨水排水管採 PVC 管或金屬管。
- 三、各戶室內生活雜排水及污排水，採立管合流單管收集，匯流後直接納入衛生下水道。
- 四、排水管路採用 STUDOR 排水通氣系統，抑制臭味及蚊蟲散播。
- 五、浴廁採當層排氣設計。
- 六、安裝排水通氣正負壓系統。

瓦斯：

由公司統一代為申請天然瓦斯配管及負擔預售屋基地範圍內管線之費用，安裝瓦斯表費用由客戶自行負擔，預售屋基地範圍外瓦斯管線費用由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。本案由甲乙雙方平均分擔。

甲方簽章：_____

消防安全設備：

- 一、消防火警警報系統：
梯間依法規設置消防栓箱及火警綜合盤火警感知器，各戶設置火警感知器，公設區設置自動化火警受信主機。
- 二、灑水設備：
依建築消防法規規定設置自動灑水系統。停車場設泡沫式滅火設備。
- 三、標示系統：
各層樓梯間均設安全門燈及緊急照明燈，可供停電照明。
- 四、緊急廣播系統：
防災中心設廣播主機，各層梯廳設置廣播喇叭，以供緊急廣播之用。
- 五、地下室裝置自動發電機組，停電時供電梯、公共照明、消防防災設備、給排水泵浦及安全門禁設備使用。

六、屋頂裝置避雷針。

七、消防設備依主管機關審核圖面為準。

垃圾處理設備：

本大樓設置資源回收集集中場及廚餘冷藏設備。

停車設備：

一、停車場入口設置防水閘門。

二、地下層設停車空間，車道入口設置 e-Tag 系統，對講機、柵欄機、防水閘門(不鏽鋼或鋁合金)、快速捲門管制車道入口，將進出之訊號傳送至管理中心，以確實達到控制人員進出，確保停車安全。

三、車道斜坡面貼車道磚或環氧樹脂耐磨地坪，停車場地坪鋪設環氧樹脂耐磨地坪。

四、地下室各層於適當地點裝設攝影機與管理中心連線。

五、停車場內設泡沫滅火設備，以確保人員車輛安全。

六、停車場內設置分區省電照明迴路系統。(照明設備)

七、停車場內設置排風設備，定時啟動抽換空氣，維護停車場內空氣品質。

八、地下室各層梯廳大門裝設緊急對講機(附壓扣)並與管理中心連線。

九、各平面車位設置電動汽車充電樁，供住戶電動車充電使用。

安全設備中央監控系統：

一、社區管理服務：由管委會特聘之物業管理顧問公司負責管理。

二、設立社區管理中心，任何緊急狀況可經由管理中心確認後，通報警局及排除狀況。

三、社區出入口、壹層大廳、地下室門廳、停車場出入口、屋頂出入口設置攝影機，於社區管理中心集中監看。

四、壹層大廳主要出入口裝設感應式讀卡機。

五、各戶裝設高解析度電視保全對講機，過濾訪客及防盜保全功能。

六、廚房設瓦斯偵漏氣自動開關，遇漏氣時自動切斷(開放式廚房除外)。

七、各戶主臥室設緊急求救鈕，與管理中心連線。

特約事項：

- 一、在法令禁止使用、停產或停止進口時，乙方有權更改同級品或更高級品之建材設備。
- 二、乙方為維護整體建築之精緻格調，保有各向立面、結構、庭園、公共設施之修改權，但以不損及購屋者權益為原則。本大樓名稱，建方之名稱、Mark 字體、懸掛處，乙方均保有設置及修改權。
- 三、有關設計內容、變更設計等，以建築師解釋為原則。
- 四、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由乙方指定之。
- 五、本案公開銷售現場若有展示天然石材或磁磚之樣品等，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故僅供甲方參考。甲方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之石材色澤及紋路若與完工現狀有差距，甲方亦不得有任何主張或請求。
- 六、乙方之廣告宣傳文案、圖片所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供甲方做為交屋後自行裝潢之參考，不屬於乙方應交付之標的。
- 七、本案因綠建築規範需要，乙方保留變更外觀、尺寸的權利。

附件四 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

被授權人：萬薪建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因印章授權委託事項約定如下：

第一條：甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用，於交屋時交還甲方。

第二條：本式印章僅得使用座落台北市松山區敦化段四小段17、18、19、20、21、23、23-1地號等7筆土地及其建物之下列相關用途：

- 一、本契約之房地所有權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記之相關手續。
- 二、代辦銀行貸款申請、開戶及領取貸款手續。
- 三、水、電、瓦斯、電信等之申請、變更、過戶事宜，及公共水電費用分攤至各戶手續。
- 四、解除「房地預定買賣契約書」時，乙方得持用本式印章逕行辦理撤銷土地增值稅、契稅申報相關手續。

第三條：乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則應負有關之法律責任。

第四條：甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷，中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不得向地政事務所、稅捐處及金融機構等有關主管機關提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。

第五條：甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並具結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及本建築物所有各戶所有權登記與領取，否則視為無效。

第六條：本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存執。

此致 萬薪建設股份有限公司

立授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本大樓生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，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（向本大樓管委會查詢閱覽），並向本大樓管理單位辦理下列手續，始准施工：

一、室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

二、由住戶於施工前十日向管理單位提出申請，並與承包商共同簽具施工切結書及檢附裝潢施工圖面，承包商並應繳交身分證影印本。

三、預付裝潢施工保證金及預繳環境維護管理費如下：

（一）裝潢施工保證金新台幣5萬元整，環境維護管理費預繳新台幣6仟元整。

（二）環境維護管理費自申報裝潢開工日起180日內每日以新台幣貳佰元計算，逾180日以上至完工日止每日以新台幣參佰元計算，依實際施工日數結算，並於申報裝潢完工驗退時與管理單位辦理多退少補。

四、依管理單位規定施作：

（一）公共區域之保護設施。

（二）於工作陽台設置方形沉砂塑膠桶作為泥水沉澱箱，並將溢水管接於裝修專用排水管。

五、施工人員憑身分證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠。

第三條：裝潢住戶與承包商須遵守下列規定：

- 一、裝潢施工期間，為維護大樓結構體安全及了解室內施工情況是否有違規之虞，裝潢戶不得拒絕管理單位進入視察。
- 二、裝潢施工前應依規定事先申請並繳交裝潢施工保證金及環境維護管理費，未完成施工申請手續，擅自逕行施工者，每日願罰參仟元整。
- 三、施工人員應依規定換發工作證，始得進入施工；證件遺失或未按照規定配帶證件，每次願罰伍佰元整。
- 四、施工時間依管理單位規定，其餘時間及國定例假日均不可施工，若有必要須於上述施工期間外施作者，須於施工前三天向管理單位提出申請無噪音施工，並得其核准後始可施工，否則每次願罰參仟元，並立即停止施作。另加班施工項目不得發出噪音、振動、散發難聞氣味，期間若遭住戶抗議，須立即停止施作。
- 五、弱電及水電等工程移位時，應請專業技術人員負責；對講機、消防、保全系統等勿擅自移位，如有移位需要應事先通知管理單位並請專業技術人員負責處理，否則損害社區系統時須按價賠償。
- 六、禁止接用公共水電、盜用社區工具或材料，否則除每次賠償參仟元外，並負相關法律責任。
- 七、施工建材及施工產生之廢棄物、垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。否則除每次罰款壹仟元整外，管理單位得視同廢棄物雇工搬離，搬運費由保證金扣除。
- 八、裝潢期間之材料、砂石、工具、廢料等搬運應以袋裝方式，並使用專用電梯運送，若不遵守，造成電梯髒亂或損壞，須負責清潔及修復費用。
- 九、搬運大型材料、工具及家具等，應於前二日向管理單位申請，核准後始得使用專用電梯搬運，並不得超長超重，以維護電梯

安全及內裝。大型物品、機器出入時，須經管理單位檢查放行。

- 十、施工期間清洗器具之廢水、砂石、水泥等使用後之廢料，不得傾倒於室內排水管、地板排水孔、馬桶、水槽內，以免管道阻塞，並於每日作業結束，將剩漆、廢棄物料及清洗施工器具廢水倒入泥水沉澱箱內，將沉澱之泥膏挖除攜出丟棄，以維護管路暢通。若施工導致管道阻塞，須負責疏通及修復費用。
- 十一、裝潢戶之玄關大門應隨時關閉，且不得於裝潢戶室外區域施工，否則每次願罰貳仟元整。
- 十二、施工時不得大聲喧嘩、播放音響聲音太大或惡性破壞公共安寧，否則每次願罰壹仟元整。
- 十三、施工人員不得在電梯內抽煙、現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、丟棄垃圾、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰壹仟元整。
- 十四、施工人員若需停放車輛應由裝潢戶提供，若未依照停車位號停放車輛，隨意停車者，每次願罰參仟元整。
- 十五、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 十六、承包商或施工人員不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。
- 十七、承包商不得在外牆面吊掛帆布、招牌等廣告，另不得由室內玻璃往外張貼任何廣告物，並嚴禁於大樓內張貼廣告或名片。

第四條：房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，不得變更項目如下：

- 一、不得變更或破壞建築結構、外觀、管道間、公共空間、空調室外機位置，且不得違反建築法規、規約、管理規章及影響其他住戶權益或安全。
- 二、本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、瓦斯

管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或建方規劃之位置裝設，住戶不得變更。

三、廚房、衛浴空間之隔牆或設備器具移動後管線足以影響其他樓層者不可變更。

四、陽台、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依建方之設計規劃維護使用，不得擅自增建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

五、若經發現有上述違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得繼續裝潢施工。

第五條：住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本大樓而不易分辨所屬，則由全部裝潢戶共同分擔清潔費用，並由裝潢施工保證金扣除。

第六條：施工時若損及供、排水管路、電源設備、消防、監控系統、共有部分及其他住戶之設施等情事，應立即修復，並負責賠償。未依限修復及賠償者，由保證金內扣除修復及賠償相關費用，如有不足，各該裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

第七條：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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

第八條：施工期限若有延誤需延長時，應事先向管理單位報備，經核准後始得繼續施工。

第九條：裝潢完成後符合下列條件，並經管理單位查證無誤，始可領回裝潢施工保證金：

一、未損壞共有部分、走道、電梯、門扇、水電管線、消防設備、監控系統等。

二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

三、未私自裝設鐵窗、花架、雨棚、廣告物或違建等情事。

四、未變更大樓建築結構、外觀。

五、未造成環境污染，未堆積建材、機具、垃圾及廢棄物等。

六、雖有前開事項之損壞情事，但已修復完成並經管理單位勘驗通過者。

第十條：於本大樓管理委員會尚未成立前，由萬薪建設股份有限公司代收裝潢施工保證金、環境維護管理費並代為執行本施工管理辦法；於本大樓管理委員會成立後，由萬薪建設股份有限公司移交本大樓管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

第十一條：本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買 受 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件六 『伊邸』住戶管理規約建議草約

本大樓訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：規約之效力

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
- 二、本大樓之範圍指建造執照所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：共有部分、約定專用部分、約定共有部分

- 一、本大樓十二層 A2、A3 戶其毗鄰之露臺及非屬避難之屋頂平臺由各該毗鄰戶依建築業者之區隔範圍管理使用(惟不得做違反建築法令之使用)，因特屬約定專用部分，其他住戶不得主張使用權。其各戶分管位置及範圍詳如附件十。
- 二、本大樓一層殘障機車位、地下一層編號 1 號至編號 40 號機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場管理，其使用方式依規約或區分所有權人之決議管理使用，住戶不得主張使用權。
- 三、地下一層編號 44 號至編號 49 號自設車位，由萬薪建設股份有限公司依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。另地下一層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 四、地下二層編號 31 號至 35 號法定車位、編號 36 號至 43 號自設車位，由萬薪建設股份有限公司依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。另地下二層停車場係停車空間兼防空避難室，如遇緊急事件時，依法應優先無償提供公眾避難使用。
- 五、地下三層編號 28 號至 30 號法定車位、編號 1 號至 27 號機械車位，由萬薪建設股份有限公司依法令以停車位應有部分(持分)另行出售，並設定專用使用權予承購汽車停車位之區分所有權人。
- 六、地下層停車位為約定專用設施，其修繕、管理、維護，由所有區權人或約定專用部分之使用人為之，並共同負擔其費用。
- 七、承購汽車停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使

用、收益、處分及排除他人干涉，並同意其餘停車位由其他購買停車位之區分所有權人依所購買停車位位置分管使用、收益、處分及排除他人干涉。但因公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定需要時則須無條件開放供公眾使用。

- 八、未購買汽車停車位之區分所有權人已充分認知其房地總價並不包含停車位之價款，且其所購房屋之坪數其共有部分亦未分攤停車位之持分面積。除遇公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對停車位並無使用管理權等任何權利，亦無干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 九、本大樓之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，未經全體區分所有權人同意，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 十、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全之行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。
- 十一、平面車位設置充電樁及 EMS 系統，依系統分算電費費用由該車位所有權人負擔。
- 十二、約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權利之區分所有權人同意無條件配合，絕無異議。
- 十三、區分所有權人同意於大樓外觀適當處裝設社區名稱意象字樣及萬薪建設股份有限公司之公司商標 LOGO。
- 十四、對於以上分管約定，其效力及於全體住戶與區分所有權人，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人。
- 十五、以上所載各項約定，住戶應於轉讓、出借或出租時列入契約，俾使繼受人、使用人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反，住戶對此所生之損害應負賠償之責。

- 十六、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。
- 十七、本大樓樓頂避難平台、屋頂突出物為共有部分，其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理，住戶不得主張使用權。
- 十八、本大樓之周圍上下、外牆面、不屬專有部分之公共空間及防空避難室等為共有部分，未經全體區分所有權人同意，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 十九、享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨害建築物、影響其他住戶權益或社區公共安全行為。約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金。
- 二十、 約定專用部分如遇有公共設施需維護、清潔、維修時，享有約定專用權力之區分所有權人同意無條件配合，絕無異議。
- 二十一、依法本社區各戶陽台一律禁止加窗或加設鐵窗，惟本大樓有十二歲以下兒童或六十五歲以上長者之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或長者由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)或不符前款規定者，區分所有權人應予以改善或回復原狀，本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式應以管理委員會之決議辦理
- 二十二、下列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定共有部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者。
 - (二)電力公司。

(三)瓦斯公司。

(四)電信機構。

(五)自來水機構。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本大樓區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘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負責召集，主任委員未依規定召集時，由具區分所有權人身份之委員或管理負責人召集。若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。
- 二、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：
 - (一)由召集人擔任。
 - (二)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。
- 三、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之。
- 四、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會時間、地點及內容，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。
- 五、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)本大樓之重大修繕或改良。
 - (三)本大樓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予重建者。
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (五)約定專用或約定共有事項。但本規約第二條之約定不得變更或修改。
 - (六)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (七)其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

- 六、會議之目的如為專有部份之約定共有事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、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。
- 八、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，該等承租者或使用者經該專有部份之區分所有權人同意，得列席會議陳述意見。
- 九、大樓外牆面及樓頂平臺設置廣告物、無線電台基地等類似強波發射設備或其他類似行為，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。
- 十、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。
- 十一、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 十二、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據；區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十三、區分所有權人會議討論事項，除第五款第一目至第五目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。
- 十四、區分所有權人會議依第十三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十三款定額者，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，以出席人數過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定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。

十五、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。

十六、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，於會後十日內送達各區分所有權人並公告之。

十七、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)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。

第四條：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。為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人及住戶選任為管理委員組成管理委員會。住戶非區分所有權人者，應取得區分所有權人之概括授權或同意書。

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

前項委員名額，合計五名。

第五條：委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、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：

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

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之

第六條：主任委員、副主任委員、監察委員、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。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第七條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，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執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、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務時代理其職務。
- 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，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

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。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之。

第八條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經全數出席委員之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員或其配偶、直系血親代理出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)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。

第九條：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、使用執照影本、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。

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。

第十一條：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，區分所有權人應遵照管理委員會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、管理費繳納方式

本大樓管理費計算方式依與建築業者之房地預定買賣契約書之約定，由各區分所有權人分擔之。但管理委員會會議得予以變更調整管理費，變更調整時應考量區分所有權比例及受益程度。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十二條第二款開支為原則。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，已逾二期(即二個收費期別)，經催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

第十二條：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。有關財務收支管理辦法授權管理委員會訂定之。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分及約定共有部分之管理、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、公共水電費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他課徵之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共有部分等之經常管理費用。
- (八)社區活動、佈置等相關執行費用。

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。
- (五)共用部分之設備及其相關設施之增購。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付。公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第十四條：共用部分及約定共用部分之使用

區分所有權人及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。

第十五條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、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，並不得損害建築物主要構造及建築物環境品質。

第十六條：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應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第十七條：住戶室內裝修遵守之事項：

一、住戶如有室內裝修行為，應依附件五「裝潢施工管理辦法」之規定，並委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向管理單位申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工。

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，並應向管理單位辦理裝潢施工申請及簽立室內裝修工程具結書，同時須遵守「裝潢施工管理辦法」、建築物裝修相關法令及本大樓管理委員會之規定。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之使用管理，若有內部牆面裝修、分間牆變更、敲打梁柱或地板、衛浴或廚房移位等規劃時，應先提出相關技師(如建築師、結構或機電技師)簽證安全無虞證明書予管委會備查，始得施工。

第十八條：住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本社區之結構、外觀、樓頂平台、露臺及法定空地不得任意破壞、變更，如有任何裝設物，應遵守下列規定：
- (一)空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按建築業者規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
 - (二)廣告物：建築物外觀及其他公共場所不得懸掛任何看板、海報及廣告物。若有設置需要，應經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣始可施作。
 - (三)鐵門、鐵窗、花架、遮雨棚：一律不得自行加設，且不得妨礙消防逃生及救災機能。
 - (四)陽台及露臺約定專用範圍：應按建築業者規劃之現狀永久維護使用，不得違建或自行加設任何建築物(如加窗、花架、採光罩等)。
- 上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確

位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

十一、各層樓梯間、走廊、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品。

十二、家庭垃圾應使用規定之垃圾袋，並按建築業者或管理委員會規劃位置分類置放。裝潢房屋產生之廢棄物、建材、垃圾等必需自行運棄，如混雜於家庭垃圾中，經規勸未改善者，管理委員會得僱工清除，費用由該住戶負擔。

十三、公佈欄：除公共事物之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

十四、禁止防礙公共安全、環境衛生、大樓美觀之行為，並不得於住宅內有騷擾鄰居安寧之行為。

第十九條：停車位使用規定

一、本大樓一層、地下一層機車位停車空間，為全體區分所有權人共同持分共有，惟為維護停車場使用，由管委會另訂定管理辦法。

二、汽車應按承購之停車位號碼停放車輛，一車位以停放一輛車為原則，不得任意佔用他人車位或停放車道內。

三、汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，且平時不得堆置物品及設置防礙防空避難之障礙物，並遵守大樓住戶管理委員會之規定使用本汽車停車位。

四、地下壹、貳層停車場係防空避難室兼停車空間，如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供公眾防空避難使用。

五、本大樓停車場管理辦法授權管理委員訂定，車位所有人及使用人同意遵守管理委員會之決議。

第二十條：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，應以房地所在地之地方法院為第一審法院。

第廿一條：違反義務之處置規定

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；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或拒絕時，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、修繕共有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，有任意變更本大樓周圍上下、外牆面、露臺、不屬專有部份之公共空間及防空避難室之構造、顏色、使用目的、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處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但本規約另有約定者，從其約定。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有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，應予以制止，並報請主管機關處理，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，必要時得報請主管機關處理。

二、住戶有下列情事，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第四十九條處以罰鍰後，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。

第廿二條：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。

第廿三條：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。

第廿四條：本大樓共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備移交，區分所有權人授權管理委員會與建築業者移交。

第廿五條：其他事項

一、共有部分及約定共有部分之使用管理事項，其相關管理辦

法及本規約未規定者，授權管理委員會另定使用規則。

- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約未約定事項，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。

第廿六條：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。

第廿七條：催告與送達方式

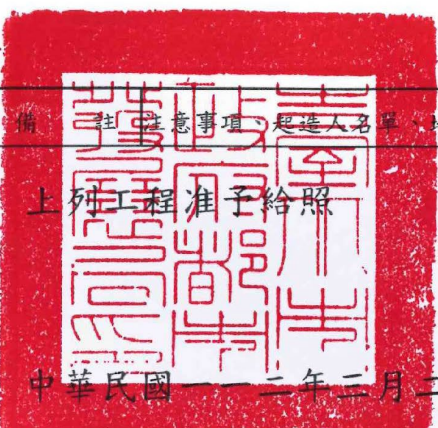

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

買受人（即住戶）：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

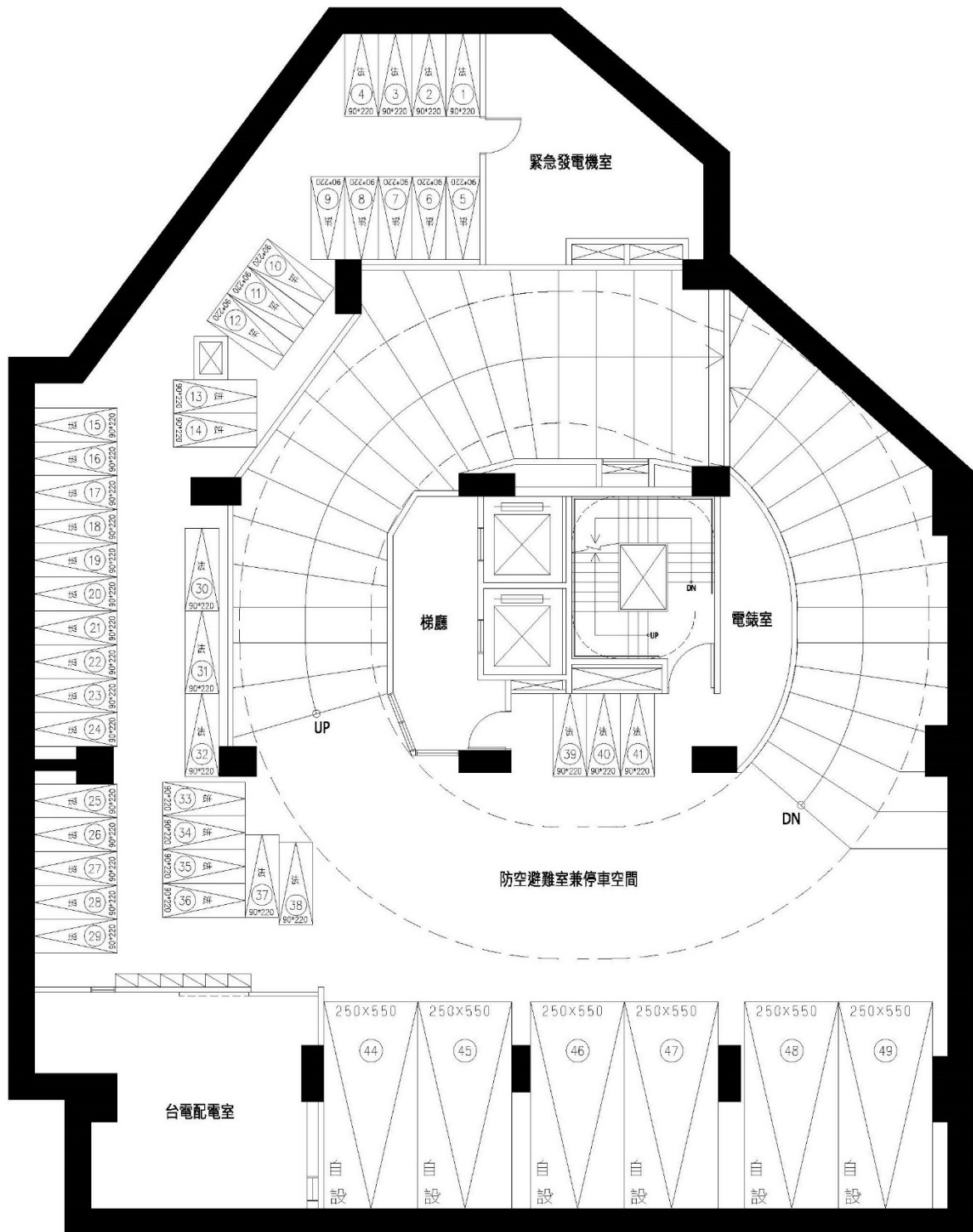
附件七 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0062號			
起造人姓名	萬薪建設股份有限公司 負責人:陳亮廷			住址	105405台北市松山區敦化北路170號12樓		
設計人姓名	吳伯昌			事務所名稱	吳伯昌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之一種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層63戶		
建築地點	地址	松山區民福里復興北路499巷1號1樓 共9筆 詳見附表					
	地號	松山區敦化段四小段0017-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	82.02m ²	建築面積	438.6m ²	基地	騎樓	100.84m ²
	其他	6312.52m ²			面積	其他	724.84m ²
發照日期	112年03月21日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起48個月內竣工		
工程造價	\$ 87,633,755 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
1棟地下001層	644.04	3.1	防空避難室兼停車空間共18筆(詳見附表)				
總計:						6394.54	m ²
備註(注意事項、起造人名單、地址、地號在背面)。							
				上列工程准予給照  局長 王玉芬 中華民國 112 年 3 月 21 日			

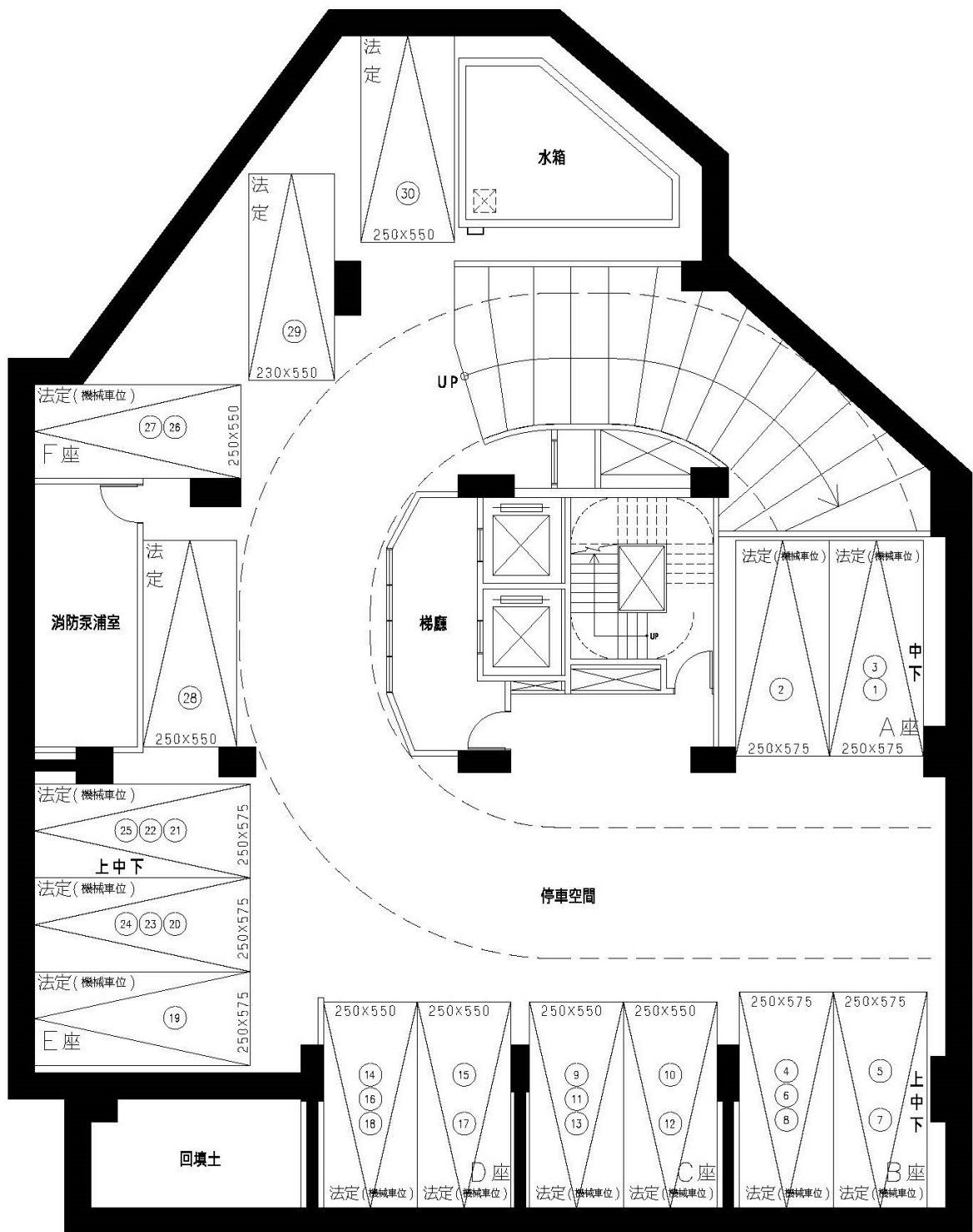
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

附件八 房屋平面圖

附件九 停車空間分管配置圖



地下一層平面圖



地下三層平面圖

附件十 露臺約定專用範圍配置圖



十二層平面圖

- A2-12戶露台約定專用範圍
- A3-12戶露台約定專用範圍

附件十一 信託契約影本



預售屋價金信託契約書

委託人(地主): 穎詩有限公司

委託人(建商): 萬薪建設股份有限公司

受託人: 京城商業銀行股份有限公司

關係人: 京城國際建築經理股份有限公司

Reference No: E03-2023005

078忠孝U906009



京城商業銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

親愛的客戶您好：由於個人資料之蒐集涉及 台端的隱私權益，京城商業銀行股份有限公司（下稱本行）於所涉業務執行必要範圍內（仍須符合與台端間往來之業務），依個人資料保護法（下稱個資法）第八條第一項規定，向 台端履行下列告知事項，請 台端詳閱：

一、蒐集之目的：

如附表所列符合本行營業登記項目或法令准許辦理業務類別，及為遵循美國洗錢防制法（Anti-Money Laundry Act of 2020）第 6038 條規範之特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，或因辦理特定業務所需之資料（例如：因辦理保險業務蒐集台端歷次保險資料等），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、個人資料之來源（適用於間接蒐集情形）

- (一) 當事人之法定代理人／輔助人／監護人
- (二) 要保人／被保險人
- (三) 與本行具有業務關係之第三人（例如：與本行具合作推廣業務或具委任關係之公司等）

四、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：個人資料利用所列對象（下列第（三）項所列對象）之所在地。
- (三) 對象：本行（含受本行委託處理事務之委外機構）、依法令規定利用之機構、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、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用保證機構、中央存款保險公司、擬自本行受讓資產與負債之人、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、財團法人保險事業發展中心、財團法人保險安定基金、財團法人住宅地震保險基金、財團法人汽車交通事故特別補償基金、財團法人保險犯罪防制中心、關貿網路股份有限公司、中央健康保險局、財團法人金融消費評議中心、與本行往來之保險公司、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、其他與本行有特約合作關係之第三人）、依國內外法令規定有權調查機關或金融監理機關（例如：金融監督管理委員會、美國財政部或司法部）、台端所同意之對象（例如：本行關係企業、與本行合作推廣業務之公司）。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式（包含但不限於書面、電子方式或國際傳輸等）。

五、依據個資法第三條規定，台端就本行保有台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，台端應適當聲明其原因及事實。
- (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用台端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，台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台端之個人資料。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台端同意者，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、停止處理或利用台端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經台端同意者，不在此限。

六、台端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，得隨時以書面方式持身分證明文件及留存印鑑親赴本行各營業單位辦理。

七、台端不提供個人資料所致權益之影響：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 台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 台端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

※ 本告知事項現已公告於本行網站（www.ktb.com.tw），其係補充而非取代，如 台端前與本行約定之其他個人資料使用條款與本告知事項有歧異者，請以本告知事項為準。

本行有權依相關法規或視情形修訂本告知事項，並得以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件、網路公告或其他足以使 台端知悉之方式告知修訂之內容，如 台端仍與本行繼續業務上



往來，視同 台端已瞭解修訂後之內容。

【附表】

業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
一、存匯業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	040 行銷(包含共同行銷或合作推廣業務) 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要,所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
三、外匯業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
四、財富管理業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
五、保險代理人業務	001 人身保險 065 保險經紀、代理、公證業務 093 財產保險 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務	
六、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務,或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務: 電子金融業務	



委託人： 穎詩有限公司 (地主，以下稱甲方)
 立契約書人 委託人： 萬薪建設股份有限公司 (以下稱乙方)
 受託人： 京城商業銀行股份有限公司 (以下稱丙方)
 關係人： 京城國際建築經理股份有限公司 (以下稱丁方)

緣甲、乙方因「伊邸」預售屋專案，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與買方簽訂買賣契約，為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一中有關「履約擔保機制—價金信託」之相關規定，甲、乙方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲、乙方之價金，委由丙方辦理有關價金信託管理事務。為此，立契約書人特訂立本信託契約書（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 名詞定義

- 一、本專案：指乙方於甲方所有坐落台北市松山區敦化段四小段 17-21、23、23-1 地號等 7 筆土地所為之開發案（專案名稱為「伊邸」）。
- 二、買賣契約：指甲方、乙方依定型化契約方式進行預售屋銷售，而與買方所簽訂之預售屋買賣契約。該買賣契約中之履約擔保機制採選「價金信託」。
- 三、買方：指就本專案與甲、乙方簽訂買賣契約購買預售屋之承購戶，且其所繳買賣價金依本契約由甲、乙方信託予丙方。
- 四、買方所繳價金：指買方依買賣契約，於所有權登記前所給付甲、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，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 五、專款專用：指買方所繳價金取得財產權交付信託後，丙方除辦理信託契約約定之有關工程款、繳納各項稅費等工程所需費用（但不包括「違反行政法上義務而受罰」及「工程預付款」之款項）及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- 六、已完工並達交屋狀態：指本專案之建物完成所有權第一次登記。
- 七、乙方無法依約定完工或交屋：指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，至客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 八、價金信託專戶：指第六條第二項之信託專戶，用以存放買方所繳價金。
- 九、查詢網頁：指丙方依第八條第二項之約定所架設之價金信託專戶查詢網頁，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

為使本專案買方所繳價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信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人辦理信託財產之專款專用及繳納各項稅費等資金控管事宜，甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：

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



第三條 信託當事人

- 一、委託人：甲方及乙方
- 二、受益人：本契約為自益信託，受益人及委託人為甲方及乙方。惟甲、乙方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，受益權歸屬於買方。並依第十七條第一項第二款約定辦理。
- 三、受託人：丙方。

第四條 信託財產

- 一、本契約之信託財產係指甲、乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入價金信託專戶之資金，其資金來源包括：
 - (一)買方依預售屋買賣契約於所有權登記前所給付甲、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，但不包含所有權登記款及交屋款。甲、乙方應確保前述價金交付信託。
 - (二)其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 二、除本契約另有約定外，甲、乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬於信託財產。
- 三、除法令規定或本契約另有約定外，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第三人。
- 四、買方如直接將價金交付予甲、乙方者，甲、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。甲、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自行負責。
- 五、除甲、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，甲、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 六、信託財產應以「京城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，應由丙方以該等名義辦理之。

第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲方、乙方及丙方之共同書面同意得以延長；非依本契約第十六條之規定，不得提前終止。

第六條 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單獨管理運用，丙方對信託財產不具有運用決定權，應依本信託契約約定或甲、乙方指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、為利丙方處理信託事務之現金收支與控管，甲、乙方同意丙方於丙方營業處所「忠孝分行」開立兩個不計息之活期存款之信託專戶，戶名為「京城商業銀行受託信託財產專戶」：



(一)A 帳戶：帳號為 078-128008887，處理「建物部分之預售價金」。

A 帳戶得依本契約約定動用。

(二)B 帳戶：帳號為 078-128008895，處理「土地部分之預售價金」。

B 帳戶不得動用。

- 三、甲乙丙方應將 A 帳戶之對應虛擬帳號提供買方，並通知買方將預售屋價金（包括建物部分與土地部分）存入 A 帳戶。
- 四、每月由丁方出具查核書，載明「民國○年○月 01 日至最末日，信託契約約定之 A 帳戶所收到款項中，有新臺幣○元屬於土地預售之價金，請京城商業銀行從 A 帳戶轉入信託契約約定之 B 帳戶，不予動用」。
- 五、B 帳戶內之款項不得動用。
- 六、A 帳戶內之款項應專款專用，限用於本開發案所發生之工程款為限。委託人指示動用時，以動撥日之前一個月最末日之信託財產（應已扣除「土地部分之預售價金」）為基準，其 50% 為動用上限。
- 七、委託人依承攬或其他相關契約約定應給付工程款時，得指示丙方於應給付工程款範圍內自動用帳戶中逕撥予交易相對人。甲、乙方為前開指示時，應遵守下列規定：
- (一) 委託人指示撥付工程款，每個月以一次為限。
 - (二) 委託人指示給付工程款（包括但不限於工程費用、材料等）時，應於指定撥付日之十個營業日前提供建築師開立之當期勘驗完工證明正本或建造執照勘驗紀錄表影本（或其他經丁方同意足以認定該項工程完成之證明文件）、交易憑證（如發票或收據影本）、其他必要文件予丙方及丁方；丁方應於撥付日二個營業日前出具查核報告書予丙方；委託人所提供之各項文件，應註明與正本相符並簽蓋印鑑。丙方依委託人出具之指示書及查核報告內容，自動用帳戶撥付款項予委託人指定之交易相對人之帳戶內。
 - (三) 如委託人依承攬契約或其他契約已自行給付工程款予交易相對人時，得依前項之約定檢具相關書類，並提供足以證明已付款文件（如匯款單影本、轉帳明細或交易相對人出具之收款證明）後指示丙方自動用帳戶撥付予委託人。但同一憑證僅得為乙次指示撥付，不得分次指示。
 - (四) 委託人提供之憑證若有不全，或無法辨識之情形者，丙方得通知委託人補正或退回，若因而致生任何延宕或損失概由委託人自行負擔。
 - (五) 信託財產僅限撥付工程款，不得撥付管銷費用；如某筆工程款之撥付有違反承購戶利益之虞時，丙方得拒絕撥付。
 - (六) 丙方撥付工程款時，如須支付匯費，匯費由乙方負擔。且丙方得就撥付予承攬人之工程款中逕予扣減匯費。
 - (七) 丙方於接獲買方書面通知其與甲、乙方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲、乙方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲、乙方申請動用該爭議款項。
 - (八) 丙方如依前項保留爭議款項，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，將依信託契約結算返還予甲、乙方；如甲、乙方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條之規定辦理。
 - (九) 第八項之紛爭解決時，甲、乙方應出具申請書並提供相關證明文件，經丙方查核無誤者，丙方應取消保留之爭議款項。



第七條 信託收益計算、分配之時期及方法

信託存續期間，本信託財產收入除支付本契約相關費用外，不做收益之分配。

第八條 資料之提供與價金信託專戶查詢網頁

- 一、 乙方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、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 10 日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 丙方應架設本專案價金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) 本契約第十一條第十項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲、乙方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二) 甲、乙方無法依約定完工或交屋之發生；
 - (三) 甲、乙方（即受益人）之受益權遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲、乙方與買方簽訂買賣契約時，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了解價金交付信託之明細及相關資訊。

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、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、住址及價金付款明細表等。
- 二、 甲、乙方與買方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲、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。丙方應於甲、乙方提供已返還買方所繳價金之證明文件後，依甲、乙方指示撥付至其指定帳戶。
- 三、 丙方有權向甲、乙方查明存入信託專戶款項之性質，甲、乙方或買方如有將價金誤入價金信託專戶之情形，應由甲、乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方查核無誤後，由丙方將甲、乙方或買方誤存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲、乙方解除時，甲、乙方應以存證信函方式通知買方解約，並以副本知會丙方。甲、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予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他類似之情形，丙方悉依本契約之約定及甲、乙方之書面指示辦理，丙方就甲、乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如因乙方未及通知或提供之書面及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，甲、乙方應負一切法律上責任。
- 六、 丙方於接獲買方書面通知其與甲、乙方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面



轉知甲、乙方。

- 七、丙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲、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十七條第一項第一款之約定處理；如甲、乙方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託報酬

- 一、信託管理費：新臺幣 1,000,000 元整，委託人應於簽署本契約後 20 日內連帶給付。
- 二、契約修改費：每次新臺幣 10,000 元整，於修訂時給付，但丙方提出修約或依本契約第二十六條第一項而修約者，不收取之。
- 三、資料處理費：委託人因受理買賣契約轉讓或解除而指示修改或刪除買方資料之內容時，每一案件應給付新臺幣 1,000 元整予丙方。
- 四、甲、乙方如未按期給付前開各項信託報酬，經丙方催告後仍不繳付時，應自違約日起至清償日止按日給付依應繳金額 1% 計算之違約金予丙方。甲、乙方不得要求以信託財產給付各項信託報酬與違約金；但丙方有權自信託財產扣抵各項信託報酬與違約金。
- 五、各項信託報酬與違約金一經給付或扣抵後，甲、乙方皆不得請求返還。
- 六、甲、乙方給付各項信託報酬時，應匯入下列帳戶：
 解款行：京城商業銀行 總行營業部
 戶名：京城商業銀行信託部
 帳號：001-12-500546-9。

第十一條 委託人之義務與責任

- 一、委託人聲明並擔保如下：
 - (一) 委託人係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 委託人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。
- 二、委託人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，由委託人自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮印照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、委託人應明確告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）下列事項，暨訂明於預售屋買賣契約或附件中，並於銷售文件中以醒目之警語標示，向買方說明，並提醒買方應詳閱信託契約：
 - (一) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，委託人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。

- (二)買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人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甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於委託人交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網頁之網址為【<https://customer.ktb.com.tw/new>】，查詢途徑為：【京城銀行→個人服務→信託查詢→信託查詢→預售屋價金信託】。買方對查詢網頁內之資訊如有任何疑問，請逕洽甲、乙方或丙方處理。
- (三)價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任；委託人依預售屋買賣契約所負之瑕疵擔保或遲延責任等，均與丙方無涉。丙方除有違反價金信託之義務外，不負損害賠償責任。
- (四)委託人與丙方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產繳納各項稅費及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
- (五)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甲、乙方請求。
- (六)於委託人無法依約定完工或交屋之情形，如丙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件[受益權人會議規則]所示，委託人應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 四、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丙方：
- (一)委託人有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- (二)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。
- 五、委託人於買賣契約簽訂完成時，應將本契約影本交付買方。
- 六、信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料或證明文件予丙方；如因委託人提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應連帶負一切法律上責任。
- 七、委託人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，委託人並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，委託人應負違約責任，丙方得停止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。如因委託人提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

- 八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，委託人應即通知丙方，如因怠於通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應連帶負一切法律上責任。
- 九、委託人就有關出賣人之責任（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、乙方自行負責。
- 十、信託存續期間，委託人就下列事項，應每半年（1月及7月）提供經丙方認可之第三人查核（下稱定期查核）及至少每年提供經會計師查核（下稱年度查核）簽認之報告予丙方（於次年度1月底前提供）；如委託人有財務情況異常，或有委託方債權人向法院聲請對委託人就其於信託契約下信託受益權進行強制執行，而委託人未能妥善處理時，丙方亦得要求委託人於收到通知後之30日內提供經丙方認可之第三人查核報告，但嗣後法令有所變更者，從其規定且委託人同意執行定期查核與年度查核須為不同之人：
- （一）委託人應交付信託之金額、日期與實際交付之金額是否相符。
 - （二）委託人告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲未交付信託之情形。
- 十一、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，委託人應按丙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 十二、信託存續期間，經丙方同意，委託人就下列情形得免依第十項之規定出具查核報告：
- （一）預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - （二）預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - （三）預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲、乙方仍繼續辦理銷售，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、乙方出具聲明書；或甲、乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 十三、甲、乙方應提供丙方建造執照影本、預售屋買賣契約影本及其他丙方要求提供之文件。
- 十四、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。

第十二條 受託人之義務與責任

- 一、丙方聲明如下：
- （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忠實義務，依信託本旨執行其職務。
- 三、對於因天災、事變、戰爭、政府徵收、法令或其解釋變更、其他非丙方所能控制之不可抗力事由所致之信託財產損失，丙方不負賠償責任。
- 四、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙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。
- 五、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並分別記帳。
- 六、信託財產因管理運用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。
- 七、本契約僅發生於甲、乙方無法依約定完工或交屋時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標之物之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 八、因業務需要丙方得向戶政、地政等政府機關或非政府機關、團體、法人及個人徵詢、申請、蒐集或閱覽委託人有關謄本及各項資料。
- 九、丙方基於服務客戶之立場，得透過郵件、通信網路或其他方式提供各類商品及資訊服務予委託人。

第十三條 丁方之責任

- 一、丁方應本其專業知識及技能，並以善良管理人之注意辦理下列事項之查核工作：
- (一) 工程進度查核：丁方應依本專案工程施作進度進行查核，作為丙方核撥預售屋買賣價金之依據。
- (二) 財務稽核：查對本專案興辦有關資金之專款專用，以利本專案之興建完成。
- 二、丁方辦理查核工作時，應遵守下定規定：
- (一) 於委託人每次指示丙方撥付工程款時，丁方應就乙方所興建房屋之工程進度、工程費用等為覈實查估。
- (二) 丁方執行工程進度查核作業時應派員進入本專案工地進行實地查核，並依興建進度、承攬廠商或材料供應商提供之請款發票、主管機關或建築師查核簽證或營造廠完工證明等文件出具工程進度查核報告書。前開查核報告書應於撥付日二個營業日前送交丙方作為核撥工程款之依據。
- (三) 信託專戶動撥預售屋買賣價金時，委託人應提供買賣契約及預售屋銷售收款明細表予丁方，丙方應提供價金信託專戶明細表供丁方核對存入信託財產專戶之款項。
- (四) 委託人應提供本專案相關費用之請款收據或憑證（包括本案工程款、稅規



費等)，送交丁方確認無誤後，製作查核報告書提供丙方作為撥款依據。

三、丁方所製作之各項查核報告如有不實或不當，致造成買方或丙方受損害時，丁方應負全部損害賠償責任。

四、丁方辦理查核工作之費用，由乙方及丁方另行約定之。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲、乙方連帶負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲、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) 丙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) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲方、乙方、丙方及受益人同意後，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。

第十六條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲、乙方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（甲、乙方無法依約定完工或交屋）而消滅；並應依第十七條第一項約定辦理。
- 二、除法令另有規定外，於下列事由之一發生時，得提前終止本契約，並應依第三項約定辦理：
 - (一) 甲、乙方已向丙方提出其對買賣契約之買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 已有新受託人以書面同意並承諾接續履行本契約所訂受託人之義務至本契約第五條所訂信託存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者，本契約之信託關係消滅者；
 - (三) 甲、乙方與丙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經丙方確認甲、乙方所稱之情形無誤者。
 - (四) 甲、乙、丙方共同書面同意提前終止本契約。
 - (五) 甲/乙方及丙方之任一方違反本契約各項約定，經他方以書面通知三日內履行或改善，逾期仍未履行或改善者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲、乙方向丙方已提出其對買賣契約之買方提供其他替代履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依第十七條第一項第一款約定辦理。



(二)前項第二款所稱甲、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、乙方與丙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第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲、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，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

四、本契約解除或終止後，甲、乙及丙方應遵守下列事項：

- (一)自本契約解除或終止後，甲、乙方應停止使用任何有關丙方之名義進行行銷或廣告，並應將終止之事宜通知各買方，暨公告於預售屋工程案場及銷售中心之明顯處。
- (二)丙方得將解除或終止事由公告於信託網頁、預售屋工程案場或銷售中心，並通報相關主管機關。
- (三)買方於本契約解除或終止後始存入信託專戶之價金，不屬於信託財產，丙方得通知買方領回，甲、乙方不得異議。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，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)信託關係因本專案已完工並達交屋狀態而消滅時，經乙方提供相關證明文件後，丙方應將價金信託專戶經結算後之剩餘款項依甲、乙方共同書面指示撥付予甲、乙方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，丙方得要求甲、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。價金信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方連帶清償，並視為丙方對信託財產有處分權，甲、乙方就丙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涉定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲、乙方自行處理。如尚有甲、乙方應負擔之費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二)信託關係因甲、乙方發生無法依約定完工或交屋之情形而消滅時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理受益權分配：

1. 甲、乙方所享有價金信託之受益權，係指甲、乙方對價金信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 價金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分配予買方時，丙方應即依甲、乙方已提供之買方資訊辦理通知（包括但不限於郵寄通知、電子郵件通知、簡訊及電話聯絡、公告等），並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，如尚有剩餘信託財產可供分配，丙方應即依甲、乙方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方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，供丙方確認買方



身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以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；丙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件所載[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、乙方未依本契約約定支付相關費用及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，甲、乙方不得異議。

第十八條 信託財產之報告及結算

- 一、信託期間內每年營業年度終了後 30 天內，丙方應編製信託財產目錄與收支計算表送交甲方及乙方。
- 二、甲方及乙方得以書面向丙方查詢信託財產之狀況，查詢方式依丙方規定。
- 三、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，並取得甲方及乙方之承認；惟倘此時甲、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，未以書面為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十九條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權予他人。

第二十條 行銷、廣告之限制

- 一、甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，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、乙方而非預售屋之買方，且丙方係為甲、乙方管理信託財產，就信託財產之管理運用悉依與甲、乙方間之信託契約為之，不得使其買方誤認丙方係為買方管理信託財產。甲、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。
- 二、經買方請求時，甲、乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方及乙方不得以不實行銷方式或廣告等使買方或欲與其簽訂買賣契約之對象誤認本專案採用價金信託為履約擔保機制有任何保證之效果或功能。
- 四、甲方及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，應事先徵求丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲方及乙方應連帶負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲方及乙方並應連帶賠償之。但廣告中載明丙方於信託存續期間為本專案價金信託之受託人，且不負履約保證責任者，不在此限。

第二十一條 違約及損害賠償

- 一、丙方依本契約第十一條第十項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未



依約提供、遲延交付之情形時，或丙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲、乙方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲、乙方仍未於期限內提出說明、補足或改善，丙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

- 二、委託人或受託人之任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知限期內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方或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，甲方及乙方應連帶賠償丙方之一切損害。

第二十二條 個人資料保護

- 一、甲方及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，得將甲、乙方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲、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、甲方及乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理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 防制洗錢及打擊資恐注意事項

依「銀行業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，委託人被認定為受經濟制裁、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，受託人得拒絕或終止業務往來；委託人如不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者，受託人得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。

第二十四條 遵循「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」相關規範約定條款

- 一、委託人知悉並了解受託人為因應金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法（以下簡稱 CRS）事宜，須依法配合採行相關措施，並同意受託人得為遵循 CRS 等規範，而蒐集、處理、利用及申報 CRS 規範所要求之申報相關資料，包括但不限於委託人之個人及帳務往來之相關資料，並將前述相關申報資料向稅捐稽徵機關或其授權之機關申報，從而將上述相關申報資料轉交至與我國商訂稅務用途資訊交換之條約之他方國家稅捐稽徵機關。委託人並了解依據稅捐稽徵法第 46 條之 1 規定，有關機關、機構、團體、事業或個人違反稅捐稽徵法第 5 條之 1 第 3 項規定，規避、妨礙或拒絕財政部或其授權之機關調查或備詢，或未應要求或未配合提供有關資訊者，由財政部或其授權之機關依法處以罰鍰，並通知限期配合辦理；屆期未配合辦理者，得按次處罰。倘因委託人未能遵守或違反各該國之法規，所造成之損失或法律責任，概由委託人自行承擔，與受託人無涉。
- 二、本約定條款如有未盡事宜，悉依 CRS 相關規定及相關法令辦理。



第二十五條 FATCA 法案之遵循

- 一、委託人瞭解並同意，丙方因遵循美國「海外帳戶稅收遵從法」(Foreign Account Tax Compliance Act, 下稱「FATCA 法案」)、與美國國稅局所簽署之相關協議(下稱「協議」)及中華民國主管機關與美國主管機關間為遵循 FATCA 法案所簽署之協議(包括但不限於 Model 2 Intergovernmental Agreement, 下稱「IGA」)之相關規定,或受美國國稅局或其他主管機關要求,須提供丙方客戶中屬於美國公民、綠卡持有人或其他美國稅法定義之稅務居民之相關資訊,包含但不限於姓名、地址、美國稅籍編號、美國實質股東資訊、帳號、帳戶餘額及交易明細等資訊時,委託人有義務依丙方之請求立即向丙方提供相關資訊及文件。
- 二、委託人瞭解並同意就其 FATCA 法案身分類別應主動據實告知並提供或依丙方要求提供其 FATCA 法案身分類別之相關文件、資訊予丙方。嗣後委託人之 FATCA 法案身分類別倘有變更,應立即以書面告知並提供變更後之資料及證明文件予丙方。如委託人未履行據實告知義務或未配合提供代表委託人身分類別之相關文件,丙方得依 FATCA 法案或 IGA 之相關規定辦理。
如委託人屬法人時,委託人同意,應促使其董事及股東同意並配合辦理本約定條款相關事項,如有違反或拒絕配合之情事,丙方得以委託人違約論處,委託人並應與其董事或股東負同一責任。
- 三、委託人拒絕提供表示其 FATCA 法案身分類別之相關文件或配合丙方依 FATCA 法案規定申報而被列為 FATCA 法案「不合作帳戶」時,委託人同意丙方得依據 FATCA 法案、協議或 IGA 規定採取必要之措施。
- 四、本約定條款如有未盡事宜,悉依 FATCA 法案或 IGA 相關規定及相關法令辦理。

第二十六條 簽樣留存及通知

- 一、甲方及乙方應將基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處,以作為往來書面指示之依據;若基本資料與往來簽章樣式有變更時,應儘速通知丙方辦理變更事宜,倘未完成變更手續致受有損害時,概由甲方及乙方自行負責。
- 二、甲方及乙方應妥善保管其印鑑,若往來文書上蓋有留存印鑑時,該文書即視為真正;縱使該文書係遭他人偽造或盜蓋者,甲方及乙方仍應就該文書之內容負責。
- 三、於信託存續期間內,如甲、乙方發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時,甲、乙方之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙方,如因通知遲延所發生之各項損失,與丙方無涉,概由甲方及乙方之繼承人或承受公司負責。
- 四、除本契約另有規定外,有關本契約之通知得採傳真、mail、簡訊、電話或其他合意之方式送達。
- 五、甲方及乙方應配合隨時提供相關資料、文件予丙方,並保證其資料文件真實並完全,如有不實或不完全,甲方及乙方應負一切法律責任。

第二十七條 文書送達

就本契約之意思表示若約定須以書面為之時,應以本契約所載之地址為準。任一方之住所如有變更,應立即以書面通知他方。如怠於通知,任一方將文書按本契約記載或最後知悉之住所寄發後,如無法送達或經他方拒收時,則以第一次投遞日期視為送達期日。



第二十八條 適用法令及管轄法院

- 一、立契約書人同意日後主管機關就預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有新增或修訂相關規範時，各立契約書人應適用新規範，本契約並應配合辦理。惟若原契約之條款對買方較有利者，不在此限。
- 二、本契約之成立、效力及解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。
- 三、本契約未規定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制、「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定、國內外金融慣例辦理；相關法令及本契約未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十九條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務人員，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，應由甲、乙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、律師費及其他處理費用，全部由甲、乙方連帶負擔。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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相同效力。

第三十條 信託契約作成與收執

本契約書共製作正本肆份，由立契約書人各自收執壹份為憑。

聲明事項：

立契約書人或其代表人或經其合法授權之人已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。(請務必擇一勾選)

1. 已於簽訂本契約書前詳細審閱本契約書所載約定，對之充分了解。
2. 已於中華民國____年____月____日事先攜回本契約審閱(審閱期間至少5日)。

King's Town Bank



京城銀行

立契約書人

委託人(甲方): 穎詩有限公司

代表人: 黃耀銘

統一編號: 42699703

營業地址: 臺北市大安區忠孝東路四段 270 號 3 樓

通訊地址: 台北市大安區忠孝東路四段 270 號 3 樓

留存簽章樣式

見簽人	見簽日期
毛 [Redacted]	(12.4.7)

委託人(乙方): 萬薪建設股份

代表人: 陳亮廷

統一編號: 85129668

營業地址: 臺北市松山區敦化北路 170 號 12 樓

通訊地址: 台北市松山區敦化北路 170 號 12 樓

留存簽章樣式

見簽人	見簽日期
毛 [Redacted]	(12.4.19)

受託人: 京城商業銀行股份有限公司

代表人: 戴誠志

上代理人: 信託部經理 余惠珍

統一編號: 56930702

地址: 臺南市西門路一段 506 號 8 樓



關係人：京城國際建築經理股

代表人：陳 [Redacted]

統一編號：52476152

營業地址：10549台北市松山區敦化北路167號8樓

通訊地址：10549台北市松山區敦化北路167號8樓



中華民國 年 月 日

112. 4. 24

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第一條第七項之「甲方無法依約定完工或交屋」之情形，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

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

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第三條第二項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第八條所定之查詢網頁：

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



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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間



前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

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

第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。



第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

附件十二 個人資料蒐集、處理、利用同意書

依據個人資料保護法第八條第一項規定，_____【下稱甲方】經萬薪建設股份有限公司【下稱乙方】告知下列事項，甲方並確知因下列範圍內之使用，乙方及其他對象得蒐集利用甲方之個人資料：

一、蒐集的目的

- (一)辦理房地買賣相關之業務。
- (二)行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關業務。
- (三)客戶管理與服務，乙方執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：

- (一)識別類：姓名、通信及戶籍住址、住家電話、行動電話、電子郵件及身分證統一編號等。
- (二)特徵類：出生年月日、出生地及國籍等。
- (三)其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/或因執行乙方業務所必須之保存期間。
- (二)地區：履行房地預定買賣契約有關之相關地區；（乙方於本國或海外分支機構所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地）、乙方業務委外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：乙方、乙方海外分支機構、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、乙方業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、乙方合作推廣之單位、其他與乙方有業務往來之機構、依法有調查權機關、金融監理機關或與本契約關係有關之公務機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就乙方保有的個人資料得行使下列權利：

(一)得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

(二)得向乙方請求補充或更正，惟依甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。

(三)得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

甲方或甲方之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料者，乙方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供蒐集目的之相關業務或服務。

經乙方告知上開事項，已清楚瞭解乙方蒐集、利用處理個人資料之目的，並同意乙方在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日