

房地買賣預定單

日期：民國_____年____月____日 NO _____

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

訂購內容及說明：

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

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

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

買 受 人 章	銷 售 人 員 章	委售： 不動產經紀人簽章	委售： 代銷公司專章
---------	-----------	-----------------	---------------

【北城·羅斯福】房屋預定買賣書

買方： (以下簡稱買方)

立預定買賣書人

賣方：北城建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【北城·羅斯福】房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：北城建設開發股份有限公司

第二條 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。

第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

賣方所興建【北城·羅斯福】地上二十一樓，地下六層，買方承購編號第____棟____樓壹戶 (共計 77 戶)，為主管建築機關核准 109 年 1 月 2 日第 109 號建字第 0001 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十二)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間

獎勵增設停車空間為地上地面第____層平面式機械式
其他__，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____
位，該停車位有獨立權狀無獨立權狀，編號第____號車位
____個，其車位規格為：

大 車 位：長6.00公尺 X 寬2.50公尺 X 高2.10公尺

標 準 車 位：長5.75公尺 X 寬2.25公尺 X 高2.10公尺

行動不便車位：長6.00公尺 X 寬3.50公尺 X 高2.10公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計 3347.36 平方公尺 (1012.58 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)。(建造執照准之該層停車空間平面圖影本如附件十三停車空間平面圖)。

(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：

社區共有部分面積 7106.94 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 3347.36 平方公尺 / 7106.94 平方公尺=約 47.10%。

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

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

1. 專有部分面積(a+b+c)	平方公尺(m ²)	坪
a. 主建物面積	平方公尺(m ²)	坪
b. 附屬建物面積-陽台	平方公尺(m ²)	坪
c. 附屬建物面積-雨遮	平方公尺(m ²)	坪
2. 共有部分面積	平方公尺(m ²)	坪
房屋面積(1+2)	平方公尺(m ²)	坪

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

三、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

第五條 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【北城·羅斯福】共有部分總面積計 7106.94 平方公尺 (2149.85 坪)；專有部分總面積計 8090.42 平方公尺 (2447.35 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【北城·羅斯福】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房屋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、依第四條計算之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。

第七條 契約總價暨履約擔保機制

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(含營業稅)。

項目	金額
房屋價款	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
1. 專有部分 (a+b+c)	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
a. 主建物部分	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
b. 附屬建物-陽台部分	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
c. 附屬建物-雨遮部分	新臺幣零仟零佰零拾零萬零仟元整
2. 共有部分	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
3. 車位價款	新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由臺灣中小企業銀行 (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方 (即建方或合建雙方) 而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方，價金信託方式詳【附件八不動產開發信託證明文件】。

付款方式如下：

1. 金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：

信託專戶：臺灣中小企業銀行 南台北分行

戶名：臺灣企銀受託北城建設中正區河堤段預售屋價金信託專戶

帳號：0611-2024-881

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司 (同業同級公司) 等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可

持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件一)「房屋付款明細表」之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條 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

本契約地下層共六層，總面積 4486.02 平方公尺(1357.02 坪)，扣除第五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 3347.36 平方公尺 (1012.58 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。(詳附件四分管協議書)

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之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 12 月 31 日之前開工，民國 119 年 1 月 4 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、本約工程悉依建造執照核准圖之當戶房屋平面圖、車位平面圖施作為準；建材與設備悉依賣方銷售之建材表為準，任何口頭承諾未載明於本約之事項，買方均不得再向賣方提出任何權益主張。
- 二、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 三、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。
- 四、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，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 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)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

第十五條 房屋所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，另為便於所有權移轉登記，買方同意簽立「委刻印章同意書」如附件(三)。除附件(三)「委刻印章同意書」所列舉之事項外，辦理所有權移轉時，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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

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

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條 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，依下列規定：
 - (一)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。
 - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固5年。
 - (三)非涉及結構部分防水保固(如屋頂、樓地板、外牆等)自交屋日起，保固5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。

第十九條 貸款約定

一、買方充分認知及同意附件（一）「房屋付款明細表」載明之「銀行貸款」應繳納之款項為本約期款即房屋價金之一部份，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為___年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

第二十條 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，除有違反第十一條第二款、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。

第二十一條 房屋讓與或轉售條件

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

第二十二條 房屋稅之分擔比例

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。

第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 二、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。
- 三、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。

第二十四條 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____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。

第廿五條 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。

第廿六條 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。

第廿七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第廿八條 疑義之處理

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。

第廿九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅一條 未盡事宜之處置

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

第卅二條 本契約與土地預定買賣書之關係

本契約房屋座落之土地，由買方同時另與房屋所有權人訂定「土地預定買賣書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

附件：

- (一) 房屋付款明細表
- (二) 代辦貸款委託書
- (三) 委刻印章同意書
- (四) 分管協議書
- (五) 建材設備表
- (六) 住戶規約草約
- (七) 建造執照
- (八) 不動產開發信託證明文件
- (九) 留設人行步道供不特定公眾使用面積計算圖
- (十) 留設人行步道供不特定公眾使用及一樓社區公用範圍位置示意圖
- (十一) 分管範圍示意圖
- (十二) 房屋平面圖
- (十三) 停車空間平面圖

立契約書人

買 方：_____

身分證字號：_____

電 話：_____

戶籍地址：_____

通訊地址：_____

賣 方：北城建設開發股份有限公司

負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王明正

統 一 編 號：27749417

電 話：(02)2658-5588

地 址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

不動產經紀人：

身分證字號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

房屋付款明細表

付款期別		金額						
1	訂金	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整	
2	簽約金	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整	
3	開工款	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整	
4	工 程 期 款	一樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
5		四樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
6		七樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
7		十樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
8		十三樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
9		十六樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
10		十九樓底板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
11		屋頂頂板完成	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
12		使照申請	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
13		使照取得	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
14	銀行貸款	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整	
15	交屋款	新臺幣	仟	佰	拾	萬	仟元整	

代辦貸款委託書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)因訂購北城建設開發股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之【北城·羅斯福】第____棟____樓房屋及車位編號____號，特以上開建物所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買之部份款，其有關委及約定事項如下：

- 一、買方委賣方向金融機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，以資繳付本約買賣「付款明細表」中金融貸款項下之價款。
- 二、買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 三、買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為申請貸款所需文件及辦理貸款所需一切事宜，將第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 四、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款或並簽立「委撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶；以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 五、買方同意簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。
- 六、本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方或共指定之地政士通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，如須買方親自同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，

視同不辦理貸款，應依本房屋預定買賣書。第十九條「貸款約定」辦理。

七、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

八、本項貸款乃賣方在未取得全數買賣價金情況下，先將房地所有權移轉予買方配合貸款手續以給付買方對賣方之合約價金，於完成抵押設定登記程序後，買方同意該金融機構無庸通知買方即得為撥款程序。

九、本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依所定之房屋預定買賣書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人

買 方：_____

賣 方：北城建設開發股份有限公司

負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件（三）

委刻印章同意書

委託人：（以下簡稱買方）

立委託書人

受託人：北城建設開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之【北城·羅斯福】編號第____棟____樓房屋及該建築基地應有部分（持分），為辦理上述房屋買賣相關事項，雙方訂立本委刻印章同意書（以下簡稱本同意書）約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「房屋預定買賣書」（以下簡稱本約）第十五條第四項之規定訂定之。
- 二、買方同意委任賣方代刻印章壹枚，由賣方保管及使用，賣方並應於本社區召開第一屆區分所有權會議時交還買方。
- 三、本同意授權代刻之印章，賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本約房屋產權移轉登記、貸款抵押權設定登記之申請、變更及實價登錄或撤銷。
 - （二）本約稅捐申報、變更或撤銷。
 - （三）本約房屋水、電、瓦斯、電信之申請、變更或撤銷。
 - （四）本約相關之工程變更設計。
- 四、賣方不得將本同意書授權代刻之印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、立同意書人同意受託人得再委託承辦本契約之受僱人、代理人、地政士、律師等，依本同意書約定的使用方式，使用代刻之印章。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 七、立同意書人係於簽訂本約之同時本於自由意志及充分瞭解後簽訂本同意書存查，並自簽訂之日起生效。

立契約書人

買 方：_____

賣 方：北城建設開發股份有限公司

負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

中 華 民 國 年 月 日

建材設備表

一、大樓結構

本大樓結構敦聘專業凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師，經精密計算，全部樑、柱、樓版、牆完全依台北市政府都市發展局核准圖樣施工，整體主結構採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)結構，搭配制震系統等設計，無論承重、抗壓、防火、防颱、耐震等特性，完全符合政府主管機關之建築技術規則及 CNS 要求安全標準。使用之鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射作業要點規定，無輻射染並符合 CNS 國家標準耐震構材鋼筋規定。

二、外觀

建物外觀特聘三門聯合建築師事務所白省三建築師精心規劃設計，採天然石材搭配金屬飾板、格柵、玻璃、磁磚等建材，另配合燈光照明計畫作整體造型設計。未來燈光統一由大樓管理中心控制啟閉。

三、庭院景觀

基地四周圍牆、景觀及植栽由建築師及專業設計師作整體規劃設計，打造最完美搭配。

四、一樓門廳及管委會空間

委由專業室內設計師整體設計，規劃物業管理櫃台、複合式交誼廳等住戶活動空間

(一)地坪鋪設天然石材。

(二)牆面採石英磚及天然石材搭配木作裝潢。

(三)天花板採用木作裝潢搭配燈光照明、空調、除菌等設備做整體造型設計，健康舒適、精緻典雅。

五、各層電梯梯廳

(一)大樓電梯採用崇友、三菱、永大等品牌 17 人份(150m/min)微電腦電梯，具備防夾、錯按取消功能、停電時自動切換至緊急電源；車廂裝設自動攝影機將影像傳至管理中心，以便處理緊急突發事件。

(二)電梯車廂內委由專業室內設計師搭配排風、防疫系統做整體裝潢設計，健康舒適、精緻典雅。

(三)各層電梯廳地坪、牆面及天花板委由專業室內設計師採用高級進口石英磚，搭配其他建材及木作天花板、照明系統做整體造型裝潢，精緻典雅。

(四)電梯內增用加強訊號，電梯內通話不斷訊。

(五)設置感應式讀卡機，具備電腦樓層鎖定功能，由讀卡方能到達指定樓層，以管制人員進出。

六、公共樓梯間

(一)地坪與踏步鋪設高級止滑石英磚，並搭配金屬欄杆。

(二)牆面及平頂面刷水泥漆或 ICI 防霉漆。

(三)安全門採金屬防火門，安全美觀。

七、停車設備

(一)停車場坡道入口設置防水閘門、坡道底部設置截水溝。

(二)地下室一樓依法規設置坡道車道、平面汽車停車位。

七、屋頂平台

(一)屋頂防水設計 5 年保固，加鋪隔熱材與面材達到防水、隔熱效果。

(二)屋頂平台設置緊急求救鈕及緊急對講機可與管理中心直接連線，另設 CCTV 監視系統。

八、門窗

(一)外部門窗：採用日本 YKK、昭和或三協等氣密鋁門窗品牌，搭配 5+5mm&6+6mm 膠合玻璃並(附紗網)，具隔熱、隔音、節能之效果。

(二)各戶玄關門：採用高級金屬藝術鑄鋁/實木玄關門，並配備世界知名飛利浦、維夫拉克或 Yale 等智慧家居電子鎖。

(三)室內門：採用實木門框及木質門扇搭配水平門鎖、把手。

(四)浴廁門：採用實木門框及木質門扇加裝透氣百葉及門檻，並搭配水平門鎖、把手。

(五)廚房後門：採用 YKK、昭和或三協等品牌，廚房專用三合一通風門(附紗網)。

九、室內地坪

- (一)客廳、餐廳、臥室、廚房地坪鋪設 60*60cm 高級防滑石磚或耐磨地板加隔音墊。
- (二)廚房、浴廁鋪設 30*30cm 高級防滑磁磚。
- (三)陽台、露臺鋪設 20*20cm 高級止滑磚。

九、室內牆面

- (一)客廳、餐廳、玄關、臥室等採用 ICI 環保乳膠漆。
- (二)浴廁貼 30*60cm 高級石英磚。
- (三)廚房貼 30*60cm 高級石英磚。
- (四)室內隔間採用輕質灌漿牆或乾式隔間。

十、平頂

- (一)客餐廳、臥室天花板批土磨平，面刷 ICI 環保乳膠漆。
- (二)浴廁、廚房天花板採矽酸鈣板刷 ICI 環保乳膠漆處理。
- (三)陽台天花板採企口鋁板天花。
- (四)工作陽台天花板採用防颱型企口鋁板設計。

十一、陽台設備

- (一)工作陽台規劃洗衣機專用插座，預留洗衣機、洗槽專用水龍頭，並預留專用排水口。
- (二)熱水器電源插座。
- (三)預留空調室外機位置及專用電源。

十二、衛浴設備

- (一)主臥馬桶：和成或凱樂的免治馬桶。
- (二)次臥馬桶：和成或凱樂的單體省水馬桶。
- (三)淋浴間：採淋浴拉門。
- (四)排風設備：暖風乾燥機。

※上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

十三、廚房設備

- (一)廚具櫃體：人造石檯面。

- (二)瓦斯爐:櫻花、豪山。
- (三)洗碗機:櫻花、豪山。
- (四)抽油煙機:櫻花、豪山。
- (五)不銹鋼單洗槽。
- (六)杜邦或富美家人造石流理面或高級人造崗石檯面。

十四、電器設備

- (一)各戶:採單相三線式 220V/110V 電源供電，並設置獨立電錶。
- (二)大樓公共區域:採三相四線 380V/220V 供電。
- (三)地下室裝設發電機組，以備停電時供應建築物必要之公共設施緊急用電。
- (四)各戶室內客廳、主臥及廚房各一處 110V 緊急電源插座。
- (五)各戶燈光照明開關採大型面板開關並附夜間指示。
- (六)各戶電氣採用南亞或大洋 PVC 管或可撓性電管。
- (七)電線、電纜採用太平洋或華新麗華或宏泰等經認證合格廠商之產品。
- (八)開關箱內採用士林或東元或台芝等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

十五、給水、排水設備

- (一)採間接重力供水方式，自來水經總表流入水箱，經兩組交替運轉之幫浦送到屋頂水箱後直接以重力方式供水至住戶端，各戶均設獨立開關及水表。
- (二)冷、熱水管均採不銹鋼管，並以保溫、防結露材質披覆。
- (三)污、廢水管均採污水專用管，雨水管採南亞或大洋等 PVC 厚管，並採用排水透氣管系統工法。

十五、電話、電視收訊收視設備

- (一)大樓統一設置共同天線，並預留有線電視公共垂直幹線配線空間。
- (二)客餐廳及各臥室皆設置電話、電視、網路插座。
- (三)各戶室內配置一組智能整合箱，方便整合屋內的弱電系統。

(四)大樓配備 FTTH 光纖網路至各戶弱電箱，寬頻網路由各戶自行向電信業者申辦網路使用。

十六、瓦斯設備

本社區採天然瓦斯，由賣方與瓦斯公司統一規劃設計配管施作，內外管裝設費用皆由賣方負擔，買方須於交屋後自行向瓦斯公司申掛瓦斯錶。

十七、消防設備

(一)本社區依建築及消防法令設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備，所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。

(二)管理中心設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況。

十八、居家保安設備

(一)各戶玄關門外設有門口機以辨識訪客，室內設有液晶顯示螢幕對講機，內建緊急求救及防盜、瓦斯偵測等保全功能，並與大樓管理中心連線。

(二)各戶廚房設置瓦斯偵測器。

(三)各戶主臥室設置緊急求救按鈕，並與大樓管理中心連線。

十九、空調設備

(一)一樓門廳、交誼廳裝設空調設備並設置空氣淨化防疫系統。

(二)社區兩部電梯安裝排風機並設置空氣淨化防疫系統。

二十、公共保全系統

(一)保全設定系統：室內裝設之對講機，各戶自行設定安全或警戒狀態，與管理櫃台連線。

(二)緊急求救系統：各戶之保全主機、主臥室均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理中心連繫求救。

(三)圍牆與庭園四周自動監視系統。

廿十一、特約事項

本社區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，由賣方指定之。

買方簽章：

附件（六） 「北城·羅斯福」社區住戶規約草約

本大樓之住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條：為維護本大樓全體住戶之共同利益，立書人同意遵守後列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理例規定比例後，委由北城建設開發股份有限公司(實施者)通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：管理委員得視實際需要，聘行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管理委員會服務範圍

- 一、公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池...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、發電機、抽水馬達...)之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場...)之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準

一、公共設施使用費收入：除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 2,169,281 元整外，本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

二、經常管理費：

住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用，房屋每坪每月新臺幣____元，店面每坪每月新臺幣____元。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費，車位每位每月新臺幣____元，機車位每位每月新臺幣____元。

三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公布，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議應於公佈日起三天內提出。

第七條：停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為 78 部，自行增設停車位 1 部，增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 88 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設公用停車位之附近住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以鐵捲門及柵門式管制處理，惟為使法定停車空間及獎勵停車空間因屬性不同而有所區隔，並便利未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下管理：

- 一、將法定汽車停車空間設置於地下一至六層：地下第一層設置 4 部法定汽車位及 1 部裝卸車位，地下第二層設置 15 部法定汽車位，地下第三層設置 15 部法定汽車位，地下第四層設置 15 部法定汽車位，地下第五層設置 15 部法定汽車位，地下第六層設置 14 部法定汽車位及 1 部自行增設停車部，合計 79 部汽車停車位及 1 部裝卸車位。
- 二、法定機車停車位設於地下第一層共 88 部法定機車停車位。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- 五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

- 七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 八、禁止於本大樓內亂丟拉圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 十一、本大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
- 十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第九條：特別約定：

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀...等)，否則大樓管理委員會得準用公寓大廈管理條例第 22 條規定處理。
- 二、有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 三、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮、空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，

非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

- 四、本大樓於羅斯福路三段留設騎樓及沿晉江街留設 4~6 公尺寬無遮簷人行道面積，其留設面積合計為 164.65m(獎勵增加容積 164.65m²)，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護及更新，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。另不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置(含告示牌)與說明標示如附圖(一)及附圖(二)。

第十條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分：

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
- (一)位於與 3F-B 相鄰之露臺，為 3F-B 之區分所有權人約定專用。

(二)位於與 3F-C 相鄰之露臺，為 3F-C 之區分所有權人約定專用。

(三)位於與 15F-A 相鄰之露臺，為 15F-A 之區分所有權人約定專用。

(四)位於與 15F-C 相鄰之露臺，為 1-C 之區分所有權人約定專用。

(五)前述約定專用部分範圍詳如附圖分管範圍示意圖。

(六)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

第十一條：共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第十二條：專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

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

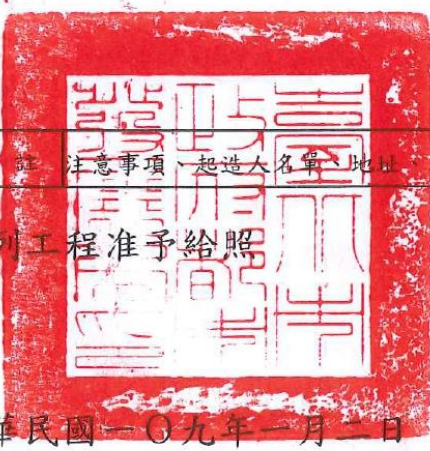
五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，不得損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

第十三條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員增訂、修改並公佈實施之。

第十四條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等具同等之約束效力

建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				109建字第0001號			
起造人姓名	北城建設開發股份有限公司 負責人：洪春木			住址	11063臺北市信義區松隆路102號19樓		
設計人姓名	白省三			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區			幢層數	1幢1棟地上21層地下6層 共27層77戶		
建築地點	地址	中正區頂東里里晉江街147之1號 共12筆 詳見附表					
	地號	中正區河堤段一小段0191-0000號 共26筆					
各層面積總計	騎樓	56.54m ²	建築面積	586.48m ²	基地面積	騎樓	72.71m ²
	其他	13380.53m ²				其他	1046.29m ²
發照日期	109年01月02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87個月內竣工		
工程造價	\$225315680 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
A棟地下001層	716.11	4.2	防空避難室兼停車空間共31筆(詳見附表)				
						總計:	13437.07 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							
				<h2 style="color: blue;">局長黃景茂</h2>			
				中華民國一〇九年一月二日			

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。

建造執照

臺北市府都市發展局建造執照附表

109建字第0001號

建築地點：	中正區頂東里里晉江街147之1號	中正區頂東里里晉江街147號
	中正區頂東里里晉江街151之1號	中正區頂東里里晉江街151之2號
	中正區頂東里里晉江街151號	中正區頂東里里羅斯福路三段70號
	中正區頂東里里羅斯福路三段66巷3號	中正區頂東里里羅斯福路三段66巷5號
	中正區頂東里里羅斯福路三段66巷7號	中正區頂東里里羅斯福路三段66巷9號
	中正區頂東里里羅斯福路三段68之1號	中正區頂東里里羅斯福路三段66巷1號
地號：	中正區河堤段一小段0191-0000號	中正區河堤段一小段0191-0001號
	中正區河堤段一小段0192-0000號	中正區河堤段一小段0193-0000號
	中正區河堤段一小段0193-0001號	中正區河堤段一小段0194-0000號
	中正區河堤段一小段0194-0001號	中正區河堤段一小段0195-0000號
	中正區河堤段一小段0195-0001號	中正區河堤段一小段0196-0000號
	中正區河堤段一小段0197-0000號	中正區河堤段一小段0198-0000號
	中正區河堤段一小段0198-0001號	中正區河堤段一小段0199-0000號
	中正區河堤段一小段0199-0001號	中正區河堤段一小段0200-0000號
	中正區河堤段一小段0200-0001號	中正區河堤段一小段0215-0000號
	中正區河堤段一小段0216-0000號	中正區河堤段一小段0217-0000號
	中正區河堤段一小段0218-0000號	中正區河堤段一小段0219-0000號
	中正區河堤段一小段0220-0000號	中正區河堤段一小段0220-0001號
	中正區河堤段一小段0221-0000號	中正區河堤段一小段0222-0000號
建築物概要：	A棟地下001層、面積:716.11m ² 、高度:4.2M、用途:防空避難室兼停車空間	A棟地下002層、面積:674.17m ² 、高度:3.0M、用途:停車場、停車空間
	A棟地下003層、面積:660.08m ² 、高度:3.0M、用途:停車場、停車空間	A棟地下004層、面積:660.08m ² 、高度:3.0M、用途:停車場、停車空間
	A棟地下005層、面積:665.35m ² 、高度:3.0M、用途:停車場、停車空間	A棟地下006層、面積:733.07m ² 、高度:3.0M、用途:停車場、停車空間
	A棟騎樓、面積:56.54m ² 、高度:5.2M、用途:騎樓	A棟地上001層、面積:575.77m ² 、高度:5.2M、用途:接電梯間296.3平方公尺、第28組；一般事務所(G2) 54.21平方公尺、第19組；一般零售業甲組(G3)83.74平方公尺、第20組；一般零售業乙組(G3)(不含日用百貨) 88.9平方公尺、車道52.62平方公尺
	A棟地上002層、面積:576.78m ² 、高度:3.3M、用途:第28組；一般事務所(G2)122.26平方公尺、第19組；一般零售業甲組(G3) 367.44平方公尺、樓電梯間87.08平方公尺	A棟地上003層、面積:470.47m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上004層、面積:470.47m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)415.75平方公尺、管理維護空間54.72平方公尺	A棟地上005層、面積:470.47m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上006層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上007層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上008層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上009層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上010層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上011層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上012層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上013層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上014層、面積:471.21m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上015層、面積:313.96m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)
	A棟地上016層、面積:313.96m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)	A棟地上017層、面積:313.96m ² 、高度:3.3M、用途:第2組；多戶住宅(H2)

臺北市府都市發展局建造執照附表

109建字第0001號

建築物概要: A棟地上018層、面積:313.96m²、高度:3.3M、用途:第2組:多戶住宅(H2)
 A棟地上020層、面積:315.72m²、高度:3.3M、用途:第2組:多戶住宅(H2)
 A棟突出物001層、面積:87.94m²、高度:3.0M、用途:機電設備空間
 A棟突出物003層、面積:87.94m²、高度:3.0M、用途:機電設備空間
 A棟地上019層、面積:315.72m²、高度:3.3M、用途:第2組:多戶住宅(H2)
 A棟地上021層、面積:315.72m²、高度:3.3M、用途:第2組:多戶住宅(H2)
 A棟突出物002層、面積:87.94m²、高度:3.0M、用途:機電設備空間

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用102年01月17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:《108》年《4》月《3》日(法令適用日期:102年6月28日)。
2. 建築地點:中正區頂東里。
3. 實設空地《475.98》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《大地工程顧問股份有限公司》,技師:《高世鍊》大地工程技師。
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. 本場所請依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保,並列入產權移轉交代。
9. 本案基地屬(中度)(高度)液化潛能區,檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼骨鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(連續壁)。
10. 拆除執照另案辦理,並應於申報開工前辦妥,未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機,但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於申領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定,建築物電信、光纜設備及相關設置空間,其設計圖說於申報放樣勘驗前,應先經國家通訊傳播委員會審查,於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 本案係都市更新案件,經本府107年9月6日府府都新字第10730581303號函核備都市更新事業計畫,107年9月6日府府都新字第10730581303號函號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21. 本案係都市更新案件,本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
22. 實施者申報一樓樓版勘驗前,應檢具取得之候選綠建築證書相關文件,並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致,實施者始得申報一樓樓版勘驗;倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
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,應於竣工勘驗前,經委託台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」。
24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件,於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「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」。
25. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過,請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管遷計畫事宜。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0001號

注意事項：

- 26.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 27.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 28.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 29.基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度89.47公尺，尚無影響飛航安全。
- 30.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 31.現有巷道廢止或改道之地點：1；廢巷地點：羅斯福路三段66巷、羅斯福路三段72巷，廢巷面積：163.54平方公尺。
- 32.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 33.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 34.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 35.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 37.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。
- 38.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.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。
- 41.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 42.本案依據84年9月27日府都二字第84064377號公告商業區調整案說明書辦理，調整商業區細分為商三使用及指定商業區為商三使用，惟本案依原使用分區商二及住三使用，不涉及回饋。
- 43.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會108年7月22日(108)北結師銘(十三)字第1080683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。
- 44.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。
- 45.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 46.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 47.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。
- 48.(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。
- 49.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案。
- 50.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)
- 51.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 52.依臺北市政府107年9月6日府都新字第10730581303號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫案列管如下：
 - (一)、因本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金(合計新台幣72,976,811元)；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。
 - (二)、本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，請依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項項

建造執照

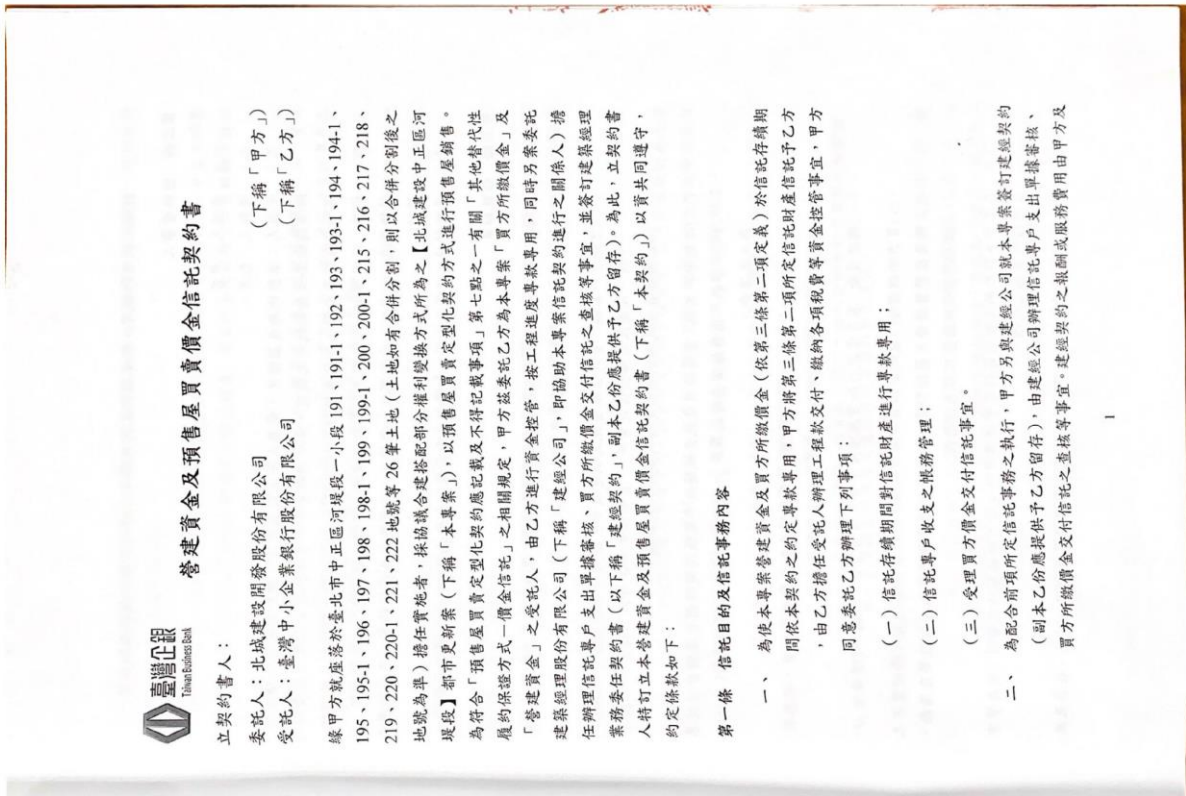
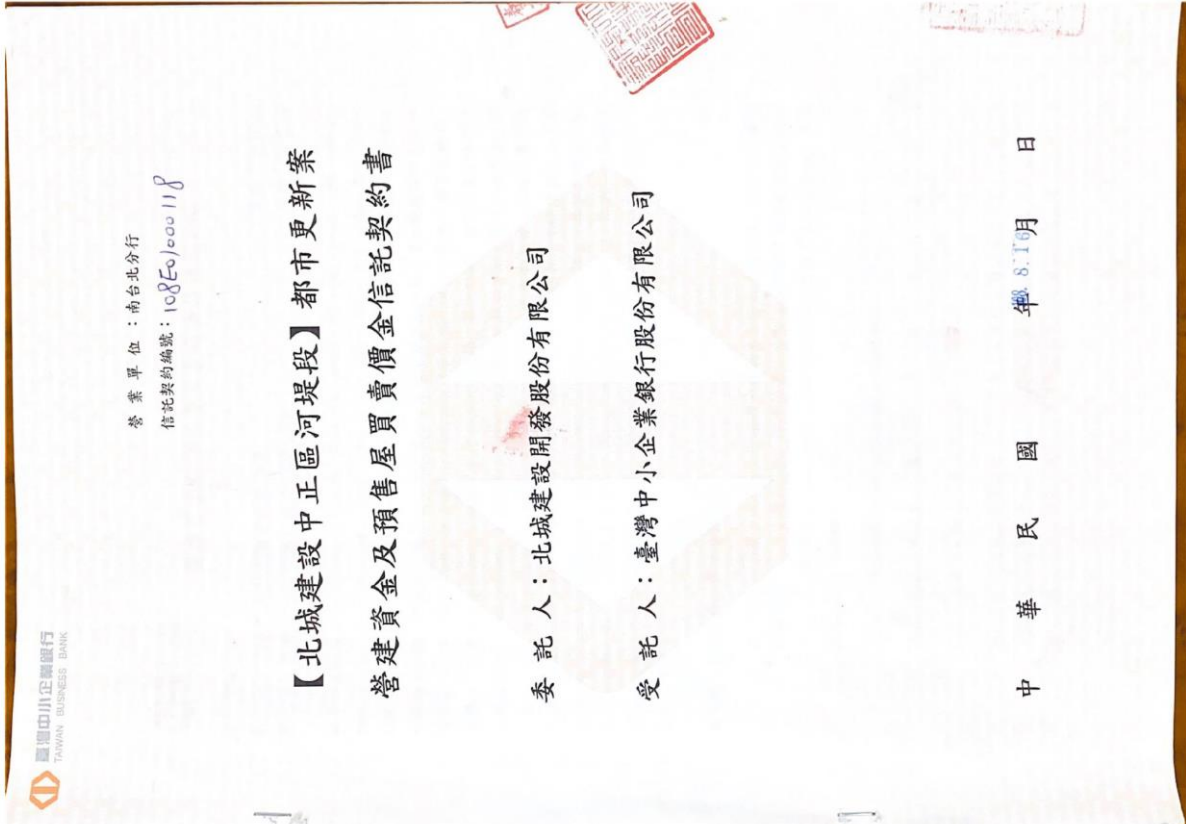
臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0001號

注意事項：

- 表加註列管。
- 二、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內羅斯福路三段66巷，羅斯福路三段72巷現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 三、權利變換計畫核定發布實施後，貴公司應依都市更新條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第18條、第25條等相關規定辦理後續事宜。
- 四、實施者應確實按都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及106年10月30日本市都市更新及爭議處理審議會第300次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部份，仍請依本市土地使用分區自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
- 五、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便本市都市更新處處進行網站連結。
- 六、依都市更新條例第46條及其施行細則第21條規定，更新地區內之土地及建築物，實施者於開工之日起即可申請稅捐減免事宜。
- 七、依都市更新條例第55條規定，實施者應於都市更新事業計畫核定實施後每六個月向本府提報事業計畫之執行情形。
- 八、依都市更新條例第57條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請本府備查。
- 53. 依本府捷運工程局108年7月29日北市捷土字第1083015926號函列管如下：
 - (1). 有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告書中之分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
 - (2). 基地開工前應辦理捷運設施(潛盾隧道)之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，捷運局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
 - (3). 於施工前通知臺北捷運公司與捷運局第二區工程處，並將施工計畫書依捷運局第二區工程處所需份數送該工程處審查。
 - (4). 基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予捷運局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及捷運局土木建築設計處。
 - (5). 本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向捷運局第二區工程處申請會勘。





建經公司自行議定，與本契約乙方依第十三條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

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

五、其他關係人：建經公司、臺灣中小企業銀行台北分行（以下稱融資銀行）。

他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

六、買方如係直接賄價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售屋價金信託專戶。甲方未存入預售屋價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

七、除甲方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」）：
- (一)信託專戶名稱「臺灣企銀受託北城建設中正區興建及週轉金信託專戶」，下稱「興建及週轉金信託專戶」，資金來源為本條第二項第(一)款存入之興建資金及其他依約定存入或撥入之款項。
 - (二)信託專戶名稱「臺灣企銀受託北城建設中正區河堤段預售屋價金信託專戶」，下稱「預售屋價金信託專戶」，資金來源為本條第二項第(二)款存入之資金。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金：
- (一)興建資金：本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。
 - (二)買方所繳價金：買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其

第四條 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第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶應依本契約專款專用，除支付下列約定之費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- (一)「興建及週轉金信託專戶」之支出之項目如下：
完成本專案興建開發、融資銀行認可之權利變換及都市更新之相關費用、管理銷售等費用及處理信託事務所需之支出。
 - (二)「預售屋價金信託專戶」支出之約定如下：
1、「預售屋價金信託專戶」應保留累積存入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現）百分之十（以下稱保留款）不得動用，超過保留款部分，應與融資銀行之融資款項同時申請動用。
 - 2、預售屋價金信託專戶之支出項目限定本專案之工程款及各項稅費。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附承認契約(簡本)、承造(攬)人出具之發票(或請款證明)及承造(攬)人領款證明(如有)等其他約定之文件先經建經公司查核無誤並經融資銀行確認後，再由乙方依據建經公司及融資銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承造(攬)人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。如由乙方墊付時，甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法
本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。
- 第七條 受託人之義務與責任
一、 乙方聲明並擔保如下：
(一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』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責義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 建經公司非本契約之受託人，乙方、建經公司各自依本契約、建經契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建經契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對建經公司不負監督或管理之責。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及融資銀行並經乙方及融資銀行同意後為之。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。
- 第八條 委託人之義務與責任
一、 甲方聲明並擔保如下：
(一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

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

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供建經公司查核及至少每年提供經會計師查核發認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司（或建經公司指定之人）定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在管理買方所繳價金，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業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，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入預售屋價金信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入預售屋價金信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入預售屋價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://trustquery.tbh.com.tw/Trust/>]，查詢途徑為：[臺灣金銀首飾管理→財富管理→信託服務→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶]（前

述網址及途徑如有更改，則以更修改後之網址及途徑為準）。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

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

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

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

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

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

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

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

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

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

二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、 甲方或買方如有將價金誤入預售屋價金信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由

乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方、建經公司。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，建經公司、建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方向買方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定，建經公司之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方、建經公司提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情形，致乙方、建經公司或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已轉移予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月五日前提供予乙方、建經公司核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方、建經公司留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案預售屋信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情形而甲方未補足或改善；
 - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

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

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與乙方另以書面約定之。

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方負擔，乙方並得以信託財產補充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

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

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築業已完工並完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾繼續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬、積欠乙方或融資銀行之各項費用後，如有剩餘，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後，由乙方返還予甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - (二) 於發生本契約第四條第四項「特定事由」時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權，係指甲方對預售屋價金信託專戶之財產於扣除各項稅費等費用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 預售屋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供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除目前信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 4. 前項所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約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受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即以書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

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

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 防制洗錢及打擊賄賂

甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人如有下列情形之一者，乙方得於合理期間通知甲方暫停執行信託事務或終止本契約，乙方就此所衍生之一切損害不負賠償責任：

- (一) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人為賈恩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。
- (二) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人不配合乙方為防制洗錢及打擊賄賂目的所為之審視、拒絕提供相關資訊，對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或經乙方研判其交易涉及非法活動、疑似洗錢、賄賂活動時。

第二十條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並同意乙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十一條 發樣留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵寄送達為之。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或遲延或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

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

二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十三條 適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，

立契約書人同意以臺灣臺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、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」業務應行注意事項及其他相關法令規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 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、乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

本契約共製作正本壹式叁份，由甲方收執乙份，其餘由乙方收執為憑。

第二十七條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：
 免付費服務電話：0800-00-7171 按 5。
 電子信箱(e-mail)：臺灣中小企業銀行網站 <http://www.tbb.com.tw>
 客服信箱。

附件 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約書（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買受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二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，或有依法法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一款之約定，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。

第六條 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。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法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

立契約書人特此聲明已於簽約前有五人以上之合理期間閱閱本契約全研條款(包含附件及臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書),充分瞭解其內容,及願遵守本契約之全部約定,並簽名或蓋章於後。

附件:受益權人會議規則

[以下空白]

立契約書人:

委託人:

甲方:北城建設開發股份有限公司

代表人:洪春木

營利事業統一編號:70557135

登記地址:臺北市信義區松盛路102號19樓



受託人:

乙方:臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人:總經理 施建安

代理人:信託部經理 黃文卿

營利事業統一編號:03793407

地址:臺北市大同區塔城街30號



中華民國 國 年 月 日

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

第七條 受益權人會議決議在五日期內延期或續行集會，不適用前條之規定。
第八條 受益權人會議以親自出席或委託代理人出席為限，委託書正本、代理人身分證明文件、買賣契約正本、印章之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、親自出席等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，經受益權人之代理人蓋章或簽名，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益權人確認買方身分者，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四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，計入出席席數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。
 - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。
 - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - (四) 受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。
 - (五) 表決票塗污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證明正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議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。

附件（九） 留設人行步道供不特定公眾使用面積
計算圖

附圖（十）留設人行步道供不特定公眾使用及一樓社區公用範圍位置示意圖

附件（十一）

分管範圍示意圖

附件（十二）

房屋平面圖

附件（十三）

停車空間平面圖

【北城·羅斯福】土地預定買賣書

買方： (以下簡稱買方)

立預定買賣書人

賣方：北城建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【北城·羅斯福】土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：北城建設開發股份有限公司

第二條 土地標示

土地坐落：台北市中正區河堤段一小段 191、191-1、192、193、193-1、0194、194-1、195、195-1、196、197、198、198-1、199、199-1、200、200-1、215、216、217、218、219、220、220-1、221、222 等 26 筆土地，面積共計約 1119.00 平方公尺 (338.49 坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區。

第三條 土地出售面積及認定標準

買方購買「北城·羅斯福」大樓_____戶_____樓房屋共計_____戶之土地持分，其持分權利如下：-

一、土地面積：

土地持分	/100000	
土地面積	平方公尺(m ²)	坪
因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記 (依地政機關登記為準)。		

二、本契約土地持分攤計算方式：

由各戶專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 8090.42 平方公尺(2447.35 坪) 之比例計算。

三、汽車停車位不攤分土地面積。

四、第一款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積或本土地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，以土地價款，除以土地面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 契約總價

本契約土地總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(含營業稅)。

第六條 履約擔保機制

一、本契約土地由土地所有權人(賣方)與共同合資以合建方式共同興建，並將相關產權共同委託予臺灣中小企業銀行依信託契約內容執行管理，賣方係依買方向建方購買房屋應有土地持分出售予買方，倘日後因信託契約變更起造人時，亦不影響買方權益。

二、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由臺灣中小企業銀行 (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方 (即建方或合建雙方) 而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方，價金信託方式詳【附件四】。

付款方式如下：

1. 金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：

信託專戶：臺灣中小企業銀行 南台北分行

戶名：臺灣企銀受託北城建設中正區河堤段預售屋價金信託專戶

帳號：0611-2024-881

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司 (同業同級公司) 等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件（一）「土地付款明細表」之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

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 土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、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，另為便於所有權移轉登記，買方同意簽立「委刻印章同意書」如附件（三）。除附件（三）「委刻印章同意書」所列舉之事項外，辦理所有權移轉時，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，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀、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。

第十一條 貸款約定

- 一、買方充分認知及同意附件（一）「土地付款明細表」載明之「銀行貸款」應繳納之款項為本約期款即土地價金之一部份，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥

一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為___年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

第十二條 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，除有違反房屋預定買賣書第十一條第二款、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。

第十三條 土地讓與或轉售條件

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

第十四條 地價稅之分擔比例

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。

第十五條 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，但買方未依九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、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十六條 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___日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十七條 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。

第十八條 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。

第十九條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十條 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。

第二十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十三條 未盡事宜之處置

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

第二十四條 本契約與房屋預定買賣書之關係

本契約土地上之房屋，由買方同時另與房屋所有權人訂定「房屋預定買賣書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「房屋預定買賣書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

附件：

- (一) 土地付款明細表
- (二) 代辦貸款委託書
- (三) 委刻印章同意書
- (四) 不動產開發信託證明文件

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：北城建設開發股份有限公司

負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王明正

統 一 編 號：27749417

電 話：(02)2658-5588

地 址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

不動產經紀人：

身分證字號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 (一)

土地付款明細表

付款期別		金額
1	訂金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
2	簽約金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
3	開工款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
4	工 程 期 款	一樓底板完成
5		四樓底板完成
6		七樓底板完成
7		十樓底板完成
8		十三樓底板完成
9		十六樓底板完成
10		十九樓底板完成
11		屋頂頂板完成
12		使照申請
13		使照取得
14	銀行貸款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
15	交屋款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

附件(二)

代辦貸款委託書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)因訂購北城建設開發股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之【北城·羅斯福】第____棟____樓房屋及車位編號____號，特以上開建物所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買之部份款，其有關委及約定事項如下：

- 一、買方委賣方向金融機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，以資繳付本約買賣「付款明細表」中金融貸款項下之價款。
- 二、買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 三、買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為申請貸款所需文件及辦理貸款所需一切事宜，將第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 四、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶：以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 五、買方同意簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。
- 六、本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方或共指定之地政士通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，如須買方親自同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，視同不辦理貸款，應依本房屋預定買賣書第十一條「貸款約定」辦理
- 七、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦

理。

八、本項貸款乃賣方在未取得全數買賣價金情況下，先將房地所有權移轉予買方配合貸款手續以給付買方對賣方之合約價金，於完成抵押設定登記程序後，買方同意該金融機構無庸通知買方即得為撥款程序。

九、本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依所定之土地預定買賣書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人

買 方：

賣 方：北城建設開發股份有限公司

負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件（三）

委刻印章同意書

委託人：（以下簡稱買方）

立委託書人

受託人：（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之【北城·羅斯福】編號第____棟____樓房屋及該建築基地應有部分（持分），為辦理上述土地買賣相關事項，雙方訂立本委刻印章同意書（以下簡稱本同意書）約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「土地預定買賣書」（以下簡稱本約）第九條第四項之規定訂定之。
- 二、買方同意委任賣方代刻印章壹枚，由賣方保管及使用，賣方並應於本社區召開第一屆區分所有權會議時交還買方。
- 三、本同意授權代刻之印章，賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本約土地產權移轉登記、貸款抵押權設定登記之申請、變更及實價登錄或撤銷。
 - （二）本約稅捐申報、變更或撤銷。
 - （三）本約房屋水、電、瓦斯、電信之申請、變更或撤銷。
 - （四）本約相關之工程變更設計。
- 四、賣方不得將本同意書授權代刻之印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、立同意書人同意受託人得再委託承辦本契約之受僱人、代理人、地政士、律師等，依本同意書約定的使用方式，使用代刻之印章。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 七、立同意書人係於簽訂本約之同時本於自由意志及充分瞭解後簽訂本同意書存查，並自簽訂之日起生效。

立契約書人

買 方：

賣 方：北城建設開發股份有限公司

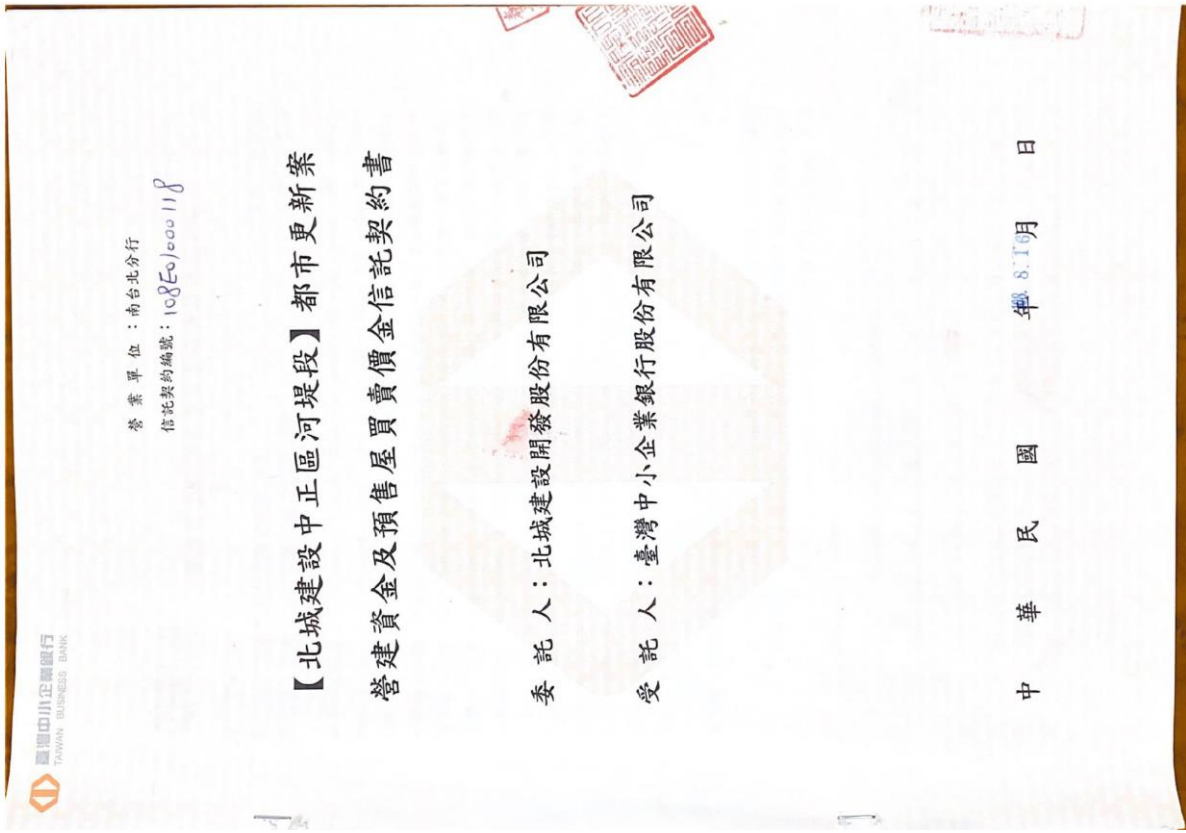
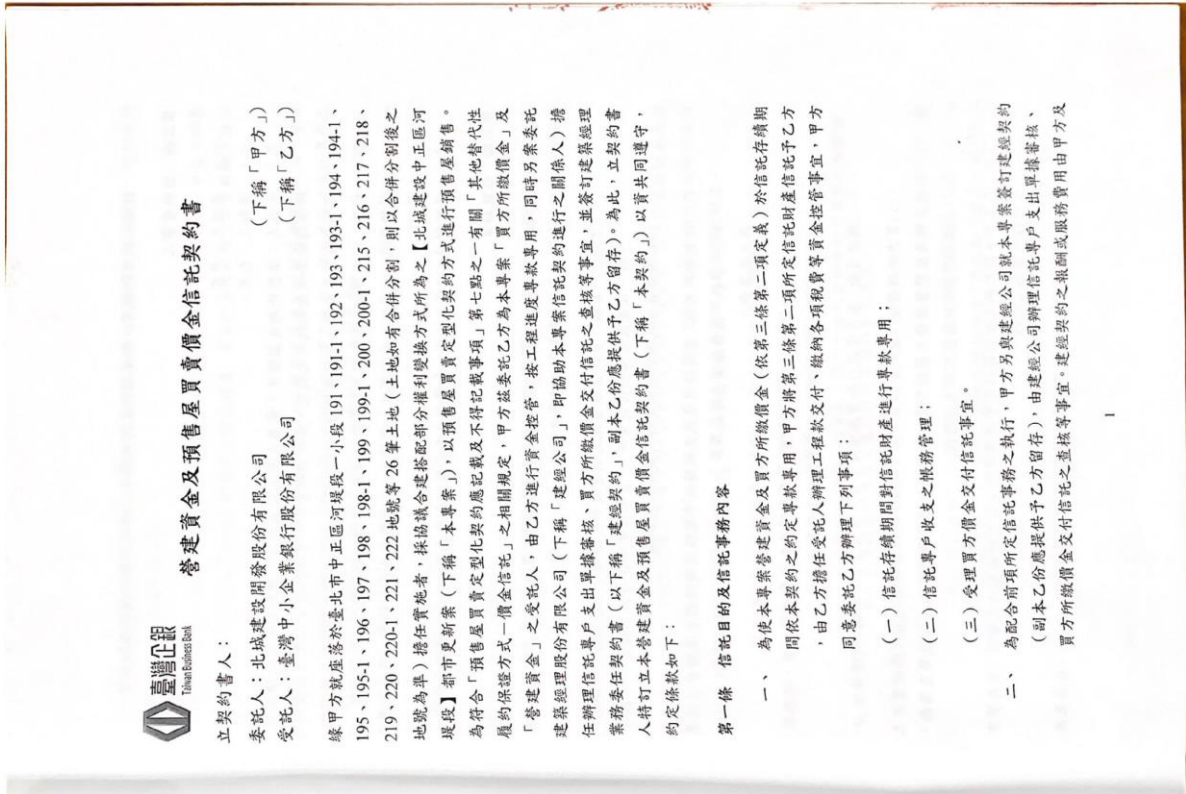
負 責 人：洪春木

統 一 編 號：70557135

電 話：(02)2769-3399

地 址：台北市信義區松隆路 102 號 19 樓

中 華 民 國 年 月 日



建經公司自行議定，與本契約乙方依第十三條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、 其他關係人：建經公司、臺灣中小企業銀行台北分行（以下稱融資銀行）。

第三條 信託財產

- 一、 為乙乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」）：
 - (一) 信託專戶名稱「臺灣企銀受託北城建設中正區興建及週轉金信託專戶」，下稱「興建及週轉金信託專戶」，資金來源為本條第二項第(一)款存入之興建資金及其他依約定存入或撥入之款項。
 - (二) 信託專戶名稱「臺灣企銀受託北城建設中正區河堤段預售屋價金信託專戶」，下稱「預售屋價金信託專戶」，資金來源為本條第二項第(二)款存入之資金。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金：
 - (一) 興建資金：本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。
 - (二) 買方所繳價金：買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 三、 乙乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其

他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售屋價金信託專戶。甲方未存入預售屋價金信託專戶之日所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙乙方請求返還。

第四條 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第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 信託專戶應依本契約專款專用，除支付下列約定之費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
 - (一) 「興建及週轉金信託專戶」之支出之項目如下：
 - 完成本專案興建開發、融資銀行認可之權利變換及都市更新之相關費用、管理銷售等費用及處理信託事務所需之支出。
 - (二) 「預售屋價金信託專戶」支出之約定如下：
 - 1、「預售屋價金信託專戶」應保留累積存入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現）百分之十（以下稱保留款）不得動用，超過保留款部分，應與融資銀行之融資款項同時申請動用。
 - 2、預售屋價金信託專戶之支出項目限定本專案之工程款及各項稅費。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附承認契約（簡本）、承造（攬）人出具之發票（或請款證明）及承造（攬）人領款證明（如有）等其他約定之文件先經建經公司查核無誤並經融資銀行確認後，再由乙方依據建經公司及融資銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承造（攬）人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。如由乙方墊付時，甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並不違從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法
本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。
- 第七條 受託人之義務與責任
一、 乙方聲明並擔保如下：
(一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令，「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』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責義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之間之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 建經公司非本契約之受託人，乙方、建經公司各自依本契約、建經契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建經契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對建經公司不負監督或管理之責。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及融資銀行並經乙方及融資銀行同意後為之。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。
- 第八條 委託人之義務與責任
一、 甲方聲明並擔保如下：
(一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

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

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供建經公司查核及至少每年提供經會計師查核發認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司（或建經公司指定之人）定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在管理買方所繳價金，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業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，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入預售屋價金信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入預售屋價金信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入預售屋價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://trustquery.tbh.com.tw/Trust/>]，查詢途徑為：[臺灣金銀首飾管理→財富管理→信託服務→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶]（前

述網址及途徑如有更改，則以更更改後之網址及途徑為準）。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

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

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

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

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

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

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

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

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

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

二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、 甲方或買方如有將價金誤入預售屋價金信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由

乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方、建經公司。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，建經公司，經建經公司確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方向甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定，建經公司之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方、建經公司提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情形，致乙方、建經公司或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月五日前提供予乙方、建經公司核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方、建經公司備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案預售屋價信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細單資訊（包括契約編號、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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情形而甲方未補足或改善；
 - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

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

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方式，由甲方與乙方另以書面約定之。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方式

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

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

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築業已完工並完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬、積欠乙方或融資銀行之各項費用後，如有剩餘，經建經公司審核無誤並經融資銀行確認後，由乙方返還予甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權，係指甲方對預售屋價金信託專戶之財產於扣除各項稅費等費用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 預售屋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供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除目前信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約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受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即以書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

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

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 防制洗錢及打擊賄賂

甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人如有下列情形之一者，乙方得於合理期間通知甲方暫停執行信託事務或終止本契約，乙方就此所衍生之一切損害不負賠償責任：

- (一) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人為賈恩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。
- (二) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人不配合乙方為防制洗錢及打擊賄賂目的所為之審視、拒絕提供相關資訊，對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或經乙方研判其交易涉及非法活動、疑似洗錢、賄賂活動時。

第二十條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並同意乙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十一條 發樣留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵寄送達為之。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或遲延退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

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

二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十三條 適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，

立契約書人同意以臺灣臺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、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」業務應行注意事項及其他相關法令規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

本契約共製作正本壹式叁份，由甲方收執乙份，其餘由乙方收執為憑。

第二十七條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：
 免付費服務電話：0800-00-7171 按 5。
 電子信箱 (e-mail)：臺灣中小企業銀行網站 <http://www.tbb.com.tw>
 客服信箱。

附件 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約書（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買受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之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情形發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情形時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一款之約定，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。

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

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

立契約書人特此聲明已於簽約前有五人以上之合理期間閱閱本契約全研條款(包含附件及臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書),充分瞭解其內容,及願遵守本契約之全部約定,並簽名或蓋章於後。

附件: 受益權人會議規則

[以下空白]

立契約書人:

委託人:

甲方: 北城建設開發股份有限公司

代表人: 洪春木

營利事業統一編號: 70557135

登記地址: 臺北市信義區松盛路102號19樓



受託人:

乙方: 臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人: 總經理 施建安

代理人: 信託部經理 黃文卿

營利事業統一編號: 03793407

地址: 臺北市大同區塔城街30號



中華民國 108 年 08 月 16 日

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。
第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。
委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。
召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收印章。

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益權人確認買方身分者，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四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，計入出席席數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。
 - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。
 - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - (四) 受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。
 - (五) 表決票塗污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

