

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日 編號：000151

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：	建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整 收款人：

訂購內容及說明：

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

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

備 註	
買受人簽章：	銷售人員簽章：
	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人 簽章： <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管
	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司 專章： <input type="checkbox"/> 自售：建設公司

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。
 2. 民法第249條條文如下：
 第249條：定金，除當事人另有訂定外，適用右列之規定：

- 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。

本預定單一式三份，粉紅聯由買方收執，黃色聯由賣方收執，藍色聯由銷售公司留存。

【廈川里美】房地預訂買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方： 金陵開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【廈川里美】房屋土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書 並經雙方一致合意訂立本合約(以下簡稱本約)條款如下，以資共同遵守：

一、契約審閱期

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：_____ (簽章)

賣方簽章： 金陵開發股份有限公司

二、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。

三、房地標示及停車位規格

(一)土地坐落：

台北市中正區河堤段六小段 417、420、421、422 地號等 4 筆土地，面積共計參佰肆拾平方公尺 (壹佰零貳點捌伍坪)，使用分區為都市計畫內第二種商業區。

(二)房屋坐落：

同前述基地內「廈川里美」編號第_____棟第_____樓第_____戶 (本建築案共計 50 戶)，為主管建築機關核准 113 年 12 月 4 日 113 建字第 0245 號建造執照 (建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一之一、附件一之二、附件一之三、附件二)。

(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第二層 平面式 機械式 其他____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第_____號車位_____個 (此為倉儲車位，隨機停車無法固定位置停車)，其車位規格為長 5.0 公尺，寬 1.9 公尺，高 1.8 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺 (_____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 (建造

執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

2. 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。

計算方式如下：

停車位空間面積_____平方公尺/共有部分總面積1446.74平方公尺=_____%

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

4. 未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意，對於本社區之停車空間並無使用權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，嗣後不得向賣方、停車空間所有權人、停車位使用人或管理委員會主張任何權利或利益。

5. 壹樓所有機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。

四、房地出售面積及認定標準

(一)土地面積：

買方購買「廈川里美」_____棟_____樓_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為壹萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積2216.57平方公尺(670.51 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

1. 專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(1)主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

(2)附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

2. 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。本房屋面積計算以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入。

(四)共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記面積若有誤差依本契約第六點約定處理。

五、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、機電空間、電氣室、機械室、管理室、受電室、消防泵浦室、電信室、發電機室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、地下一層儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、機車停車空間、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「廈川里美」共有部分總面積計 1446.74 平方公尺（437.64 坪）；專有部分總面積計 2216.57 平方公尺（670.51 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「廈川里美」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、房地面積誤差及其價款找補

- (一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- (二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- (三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

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

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(三)車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

七之一 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。又簽定預售屋買賣契約時，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，由臺灣土地銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。
前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。
賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

公會辦理連帶保證協定

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

八、付款條件

- (一) 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件四)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- (二) 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- (三) 買方應依【附件四 付款期別明細表】之約定，按已完成工程進度之期別於接獲賣方書面通知日起七日內逕匯入賣方指定銀行專戶：
臺灣土地銀行東臺北分行
帳號：099-001-20435-8
戶名：「土銀受託金陵廈川里美預售屋價金信託專戶」

九、逾期付款之處理方式

- (一) 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。
- (二) 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。

十、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

本契約地下層共貳層，總面積 519.17 平方公尺 (157.05 坪)，扣除 第五點 所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積含一樓汽車出入口及車道面積共計 255.15 平方公尺 (77.18 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。買方於承購本房屋時，已充分瞭解並同意地下層使用方式及權屬之分配，且同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。又除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

未購買汽車停車位之買方，已充分認知本契約總價並不包括地下室停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，並已確認對本大樓之停車位無任何權利，亦清楚知悉承購車位者按其車位位置編號分管並有使用收益之權；本契約完工交屋時，不論賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，買方除防空避難室使用外，均無條件放棄停車位之使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(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。本案周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護使用，日後若要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。

(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。

十一、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(附件十)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。
- (五)買方同意本社區基於法令規定(法令變更)或依建築主管機關之指示，賣方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依變更之圖樣施工。
- (六)本案所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及天然瓦斯等設施及管線位置，係依照主管機關核發之建築執照圖所標示位置設置，倘因主管單位正式設計另指定位置或要求增設時，買方同意此項指定及增設。

十二、開工及取得使用執照期限

- (一)本預售屋之建築工程應在民國 114 年 9 月 26 日之前開工，民國 118 年 11 月 25 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：
 - 1. 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。
 - 2. 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。

十三、建築設計變更之處理

- (一)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、陽台、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (二)買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，費用由買方負擔，若造成工程時間耽誤時，買方不得提出賠償要求。
- (三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 30 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，買方得於第十四點之交屋保留

款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

- (四)若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工，若賣方提供之室內材料不符買方需求時，雙方同意依本條所定之工程變更方式處理，賣方則應退還買方該材料之價款，並於交屋時結清。
- (五)若因買方承購兩戶以上須將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。至於隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須等到辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。

十四、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。該部分瑕疵未完成改善前，買方僅得以交屋保留款做同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。
- (三)第一款接通自來水、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：
 1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 2. 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。
- (四)賣方依買方載明於交屋驗收單上房屋瑕疵部分進行修繕完成後，買方應於賣方通知日起五日內進行複驗。

十五、房地所有權移轉登記期限

(一)土地所有權移轉登記

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

(二)房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申

辦有關稅費及權利移轉登記。

- (三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- (四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - 1. 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。
 - 2. 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。
 - 3. 不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。
 - 4. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- (五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十六、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：
 - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2. 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。
 - 3. 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。
 - 4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三)買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方

- 不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
 - (五)交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍，土地部分則以賣方交付買方名下土地所有權狀為點交完成；其他共有部分與其附屬設施設備等公共設施，依本契約第十七點之約定辦理完成；點交方式依本契約第十七點及公寓大廈管理條例第五十七條之規定，由社區管理委員會或管理負責人點收接管。

十七、共有部分之點交

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

十八、保固期限及範圍

- (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。若係因天災地變不可抗力、或因住戶個人使用不當、自行拆卸、修建、改建、增建或裝潢施工，以致破壞原有結構、防水等人為損壞；亦或管理委員會未善管理之責，致使公共設備之損壞、遺失等非可歸責於賣方之事由，賣方不負保固責任。
- (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- (三)有下列事項者，賣方不負保固責任：
 1. 買方自行變更或加建者。

2. 房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
3. 買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔導致房屋結構龜裂、破壞、漏水者。
4. 買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。
5. 天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。
6. 消耗品：花草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡）、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。
7. 因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，不在保固範圍內。
8. 保固期限內設備之保養、清潔及維護費用由買方自行負擔。

十九、貸款約定

（一）不辦貸款

不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款或減貸金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款或減貸之金額撥付與賣方。

（二）買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第七點契約總價內之部分價款（即銀行貸款金額）由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件六「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件六「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，雙方同意依本契約第九點約定處理。

（三）委辦貸款

1. 如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。第七點契約總價內之部分價款新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。前述對保手續包含提供辦理所有權移轉登記相關文件、

辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

2. 前目由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各方式處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

② 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

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

(2) 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。

(3) 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。

3. 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，買方如貸款金額不足百分之三十者，依第 2 目不可歸責於雙方時之處理方式規定辦理。

(四) 辦理貸款共同約定事項

1. 買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本契約、附件六「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，未依循者視為買方不辦貸款，依本點第一款不辦貸款約定方式繳款。

2. 買方無論是否辦理貸款，均應依本點相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

3. 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分（其履行時間與附件四「付款明細表」順序無關），於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋款或尾款，買方不得以尚未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。

4. 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，因可歸責於買方時，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，逾期依買賣契約第 9 條之約定處理。
5. 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交房屋拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
6. 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。

二十、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、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。

二十一、房地讓與或轉售條件

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

二十二、地價稅、房屋稅之分擔比例

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

二十三、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日

之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- (五)本點未為約定之其他稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

二十四、賣方之瑕疵擔保責任

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

二十五、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。

二十六、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。

二十七、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。

二十八、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二)賣方之名稱、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。

二十九、其他約定事項

- (一)買賣雙方與他方所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均應以書面為之。凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊地址為準，雙方地址如有變更，應即時以書面通知對方更正。如因拒收或其他原因無法送達時（包含未通知他方更正變更後之地址），均以第一次投遞日期視為送達日期。
- (二)共同買受人對本契約之義務負連帶責任，其共同買受人間相互之權利義務分配由買方另外協議之，與賣方無涉。買方如為未成年者，其法定代理人為連帶保證人，並應連帶負擔本契約所載買方之全部責任，並繳清贈與稅費。
- (三)本社區受、供電室及供給、排水設備等公共設施，悉依照主管建築機關核准之建照圖面或委託專家設計安裝位置，買方同意不提出任何主張或要求賣方拆除或移位。
- (四)本社區竣工時，買方同意賣方（含賣方委託的銷售公司）得將其未售建物作為銷售辦公室及其他必要用途，並使用土地及共有部分，以推行銷售活動等事宜。
- (五)本社區竣工時，賣方有權將公司名稱及商標設置於本社區及建築物之任何位置。
- (六)本契約之住戶管理規約（如附件八），於經區分所有權人會議決議通過之前，為維護全體住戶之公益，買方同意遵守並受約束，且同意下列事項：
 - 1.屬於社區各住戶內專有部分，限定不得做為或供做下列行業使用：如家庭工廠、易燃易爆之化學品儲藏所、色情收容院、賓館、按摩院、辦喪行業、產生空氣污染及噪音行業（如機車修理、宗教儀式活動等及其他妨害公共安寧與秩序維護之行業）。
 - 2.如有出租或轉賣情形，買方須慎選承租（購）人且必須告知承租（購）人，本社區所訂定之住戶管理規約並清楚說明「承租（購）人必須無異議遵守」。

(七)買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

(八)本契約書（含附件），對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人均具有同等約束力。

三十、契約及其相關附件效力

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。

三十一、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。

三十二、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。

三十三、未盡事宜之處置

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。

附件：

- 【附件一之一】建築執照影本
- 【附件一之二】變更設計附表影本
- 【附件一之三】建築工程開工展期申請書影本
- 【附件二】房屋平面圖影本
- 【附件三】汽車位置編轄圖
- 【附件四】付款明細表
- 【附件五】委辦貸款契約書
- 【附件六】自洽貸款約定書
- 【附件七】委刻印章同意書
- 【附件八】分管特約協議書
- 【附件九】住戶管理規約
- 【附件十】建材表
- 【附件十一】價金信託契約

附圖：露台分管範圍示意圖

立契約書人

買方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：金陵開發股份有限公司

法定代理人：翁登財

統一編號：80183895

公司地址：台北市中山區市民大道3段167號3樓

公司電話：(02)8773-9977

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一之一】建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0245號			
起造人姓名	金陵開發股份有限公司 負責人：翁登財			住 址	10058台北市中正區市民大道三段167號3樓		
設計人姓名	劉致錚			事務所名稱	劉致錚建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下2層 共16層50戶		
建築地點	地 址	中正區網溪里廈門街131之2號 共3筆 詳見附表					
	地 號	中正區河堤段六小段0417-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎 樓	27.58m ²	建 築 面 積	224.58m ²	基 地 面 積	騎 樓	50.92m ²
	其 他	3365.39m ²				其 他	289.08m ²
發 照 日 期	113年12月04日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起50個月內竣工		
工 程 價	\$ 52,621,600 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	258.31	5.35	防空避難室(111.65m ²)、停車空間(147.26m ²)共20筆(詳見附表)				
總 計:						3392.97	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				局長簡瑟芳			
中華民國一十三年十一月四日							

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. 危害公共安全依刑罰法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

【附件一之一】建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0245號

建築地點：中正區網溪里廈門街131之2號

中正區網溪里廈門街131之4號

中正區網溪里廈門街131之3號

地號：中正區河堤段六小段0417-0000號

中正區河堤段六小段0420-0000號

中正區河堤段六小段0421-0000號

中正區河堤段六小段0422-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：258.31㎡、高度：5.35M、用途：防空避難室(111.05㎡)、停車空間(147.26㎡)

A棟地下002層、面積：258.31㎡、高度：4.0M、用途：防空避難室(116.12㎡)、停車空間(142.19㎡)

A棟騎樓、面積：27.58㎡、高度：3.95M、用途：騎樓

A棟地上001層、面積：194.92㎡、高度：3.95M、用途：停車空間(119.32㎡)、梯廳(41.95㎡)、門廳(0.73㎡)、樓梯間(32.92㎡)

A棟地上002層、面積：211.8㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上003層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上004層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上005層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上006層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上007層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上008層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上009層、面積：208.35㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上010層、面積：203.07㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上011層、面積：174.23㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上012層、面積：174.23㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上013層、面積：174.23㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上014層、面積：174.23㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟突出物001層、面積：27.87㎡、高度：4.95M、用途：樓梯間

A棟突出物002層、面積：27.87㎡、高度：2.45M、用途：機房

A棟突出物003層、面積：27.87㎡、高度：1.6M、用途：水箱

雜項工作物：挖方(3955立方公尺)、高度14.0m、面積282.5㎡

圍牆：長度40.41m、高度1.2m、面積6.06㎡

排水溝：長度76.4m、高度0.5m、面積22.94㎡

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用103年07月01日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《9》月《26》日(法令適用日期：111年10月4日危老重建計畫核准日)。
2. 建築地點：中正區網溪里。
3. 實設空地《116.55》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《哥倫布工程顧問有限公司》，技師：《林秉勳》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地技師。
7. 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(中度)液化潛能區，檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《712.06》平方公尺(含有產權510.65平方公尺，無產權部分201.41平方公尺)，共《7》戶，拆除門牌：《廈門街131-2-4號》由劉致錚建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免社銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 基地內原有建物已先行拆除，所檢附之書圖由申請人(或土地所有權人)或(建物所有權人)負一切法律責任，裁處先行拆除行為人(土地所有權人)。
13. 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

【附件一之一】建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0245號

注意事項：

- 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。
- 14.未設置空氣調節設備。
 - 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，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。
 - 16.昇降機(1)部。
 - 17.昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
 - 18.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。
 - 19.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 - 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 23.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 24.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為144.3平方公尺，屋頂平臺綠化面積為75.5平方公尺。
 - 25.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通 10公尺計畫道路臨基地側2公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝(公共排水溝未開闢部分及截角)。
 - 26.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 27.本案鄰地 418 地號土地係屬時空地，起造人依臺北市時空地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該時空地所有權人得依時空地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
 - 28.本基地騎樓係依111年6月20日府都規字第11130026221號公告發布實施台北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內中正區指定留設騎樓路段(表26、圖24)留設。
 - 29.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規約。
 - 30.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以上之檢驗報告。
 - 31.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CMS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
 - 32.拆除執照(含併拆建之拆除部分)，承造人應於中報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 33.建造執照(含雜項執照)，承造人應於中報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 34.建造執照(含雜項執照)於中報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報上方流向。
 - 35.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為570立方公尺，於中報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報上方流向。
 - 36.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積224.58平方公尺)與建照核定工程期限(50月)之乘積達4,600(平方公尺.月)以上者，承造人應於中報開工時，檢附環保局退流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 37.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
 - 38.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
 - 39.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月4日北市都建字第1116041151號函核准重建計畫及本局113年4月17日北市都建字第1136016606號函核准變更重建計畫，其獎勵容積為416.5平方公尺，容積獎勵額度為24.5%在案；實際使用獎勵容積為416平方公尺，容積獎勵額度為24.47%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 - 40.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於中報一樓樓版勘驗前取得候選合格級建築證書，且於領得使用執照前繳納總建築標章保證金新臺幣2785051元，並於領得使用執照2年內取得合格級建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 41.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於中報一樓樓版勘驗前取得候選銅級智慧建築證書，且於領得

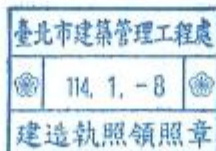
【附件一之一】建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0245號

注意事項：

- 使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣5570103元，並於領得使用執照2年內取得銅級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
42. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 43. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年4月12日，文號：北市文化資源字第1133003093號函審查同意在案。
 44. 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113年8月16日(113)新北市結技(六)招字第5832號函及113年9月27日(113)新北市結技(六)招字第6024號更正函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
 45. 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處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對象。
 46. (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。
 47. 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）
 48. 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。
 49. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
 50. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
 51. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



【附件一之二】變更設計附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表	113建字第0245號
第1次變更	
變更概要	
適用法令概要： 建築物防火及防火避難設施適用103年07月01日發布建築技術規則版本。 建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本。	
變更理由： 壹、抽查辦理變更項目(依114年2月17日北市都建字第1146082780號函辦理)： 一、露臺上方結構植架涉及高度比斜率超過請檢討(A4-1)。(詳圖A2-3-A2-8、A3-1、A3-2、A4-1、A4-2) 二、騎樓兩側補註順平現況說明(S:1/30)(A2-1)。(詳圖A2-1、A9-4) 三、無障礙設施補1/50詳圖(騎樓入口順平、無障礙樓梯扶手順平、電梯整合詳圖)(A49900、A5-1、AA9900)。(詳圖A5-1、A5-2、A9-2-A9-5) 四、平面補排水路徑。(詳圖A2-1) 五、一樓停車空間位於防火間隔內需在地界處設置210CM高圍牆(A2-1)。(詳圖A2-1) 六、一樓排煙口需離地界2公尺以上(A2-1)。(詳圖A2-1) 貳、自行辦理變更項目 一、建築物高度變更：原核准為45.75M 變更為45.95M(增加0.2M)，另詳A3-1、A3-2、A4-1、A4-2(因1F高度變更，故配合修正)。 二、總樓地板面積變更：原核准為3365.39m ² 變更為3365.96m ² (增加0.57m ²)，另詳A1-0面積計算表(配合結構外審調整部分B1F、B2F連續壁厚度及11F樓地板面積增加)。 三、工程造價變更：原核准為52621600元 變更為52636864元(增加15264元)，另詳A1-0面積計算表(配合結構外審調整部分B1F、B2F連續壁厚度及11F樓地板面積增加)。 四、屋突一層綠化平面圖變更：另詳A1-5(因R1F平面變更，故配合修正及底圖抽換)。 五、地下一、二層平面圖變更：另詳A2-8(配合結構外審B1F、B2F部分連續壁厚度70CM改為80CM樓地板面積增加、面積計算式調整)。 六、地上十一層平面圖變更：另詳A2-5，變更位置：機電空間原核准為68.62m ² ，變更為68.97m ² (樓地板面積增加0.35m ² 、面積計算式調整)。 七、地上五層-屋突一層平面圖變更：另詳A2-3-A2-8，變更位置：調整8F以上Y-1柱為1:6斜柱至R1F及新設裝飾柱，13F新設1/2透空遮陽板(新設裝飾柱不影響面積，面積同原核准面積) 八、立面變更：(詳圖A4-1、A4-2)。 九、結構變更：(詳圖A3-1、A3-2、A4-1、A4-2)。 十、無障礙電梯詳圖變更：另詳A5-1、A5-2(電梯詳圖內容整合)。 十一、門窗圖變更：另詳A6-1(新增D4' 及D11-D12門、D7鋁百葉窗調整)。 十二、天花板裝修平面圖說變更：另詳A8-1、A8-2(因1F、8F-R1F平面變更，故配合修正及底圖抽換)。 十三、無障礙設施圖變更：另詳A9-2、A9-3、A9-4、A9-5(無障礙設施圖內容整合，新增 A9-4無障礙梯剖面S:1/50、A9-5騎樓詳圖S:1/30)。 十四、安全維護設計圖說變更：另詳A10-1、A10-2(因1F、10F-R1F平面變更，故配合修正及底圖抽換)。 十五、公寓大廈共用專有圖說變更：另詳A11-1、A11-2(因1F、10F-R1F平面變更，故配合修正及底圖抽換)。 十六、圍牆變更：原核准長度40.41M 變更為43.27M(增加2.86M)。	
1/2	

【附件一之二】變更設計附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

113建字第0245號

第1次變更

變更概要

變更理由：

十七、原核准容積樓地板面積為2116 m^2 ，變更為2116.35 m^2 (因面積計算式及面積計算表誤植現一併更正致容積樓地板面積增加0.35 m^2)。

十八、原領建照執照注意事項附表第27條<2601>取消。

十九、法令適用日變更為第一次變更設計掛號日期114年3月14日，鄰地418地號依新法(台北市時零地自治條例於113年4月1日修正公布施行)為已建築完成之土地(非屬時零地)，重新檢附時零地相關圖說。

二十、工程進度0%，尚未申報開工。

二十一、A1-0面積計算表、A2-5(十一層平面圖、十二層平面圖)、A2-6(十三層平面圖、十四層平面圖)筆誤更正。

二十二、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：〈114〉年〈03〉月〈14〉日(法令適用日期：114年03月14日)。
2. 結構專業技師：〈哥倫布工程顧問有限公司〉，技師：〈林秉勳〉結構技師。
3. 地質調查專業技師：〈和盛工程顧問股份有限公司〉，技師：〈楊維和〉大地技師。
4. 其他專業技師：〈圓能電機冷凍空調技師事務所〉，技師：〈莊婁能〉電機技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
7. 依申請特殊結構審查原則辦理，經社團法人新北市結構工程技師公會114年5月2日(114)新北市結技(六)招字第7161號函完成結構委託審查。



114. 7. 07

2/2

【附件一之三】 建築工程開工展期申請書影本

建築工程開工展期申請書

B 1 1 - 2

案件序號： 114N0026

依據建築法第54條規定，起造人因故不能於領得建造執照或雜項執照之日起六個月內開工時，應敘明原因，申請展期。	
下開工程茲檢附原領執照申請核准展期，	
此 致	臺北市府都市發展局
起造人	印
印	法定代表人
印	印
【1. 建造執照或雜項執照】 【執照字號】 113 建字第0245號 【領照日期】 114年01月08日 【原規定開工日期】 114年07月07日	
【2. 建築地址】 【所屬行政區】 中正區 【郵遞區號】 100 【地號】 中正區河堤段六小段0417-0000 號 等 4 筆 【地址】 100臺北市中正區網溪里廈門街131之2號	
【3. 起造人】 【姓名】 金陵開發股份有限公司 負責人：翁登財 【出生年月日】 【電話】 (02)87739977 【傳真或e-mail】 【民國身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 80183895 【住址】 10058台北市中正區市民大道三段167號3樓 【通訊處】 10058台北市中正區市民大道三段167號3樓	
【4. 申請展期理由】 【原因】 物價上漲，本案尚未發包 【展期開工日】 114 年 10 月 07 日	
【掛號日期】	年 月 日

註：1. 粗框部分申請人免填。

2. 標示「印」請用印。

臺北市府都市發展局
(施) 開工展期備查章
114 . 02 . 07

【附件二】房屋平面圖影本

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

【附件三】汽車位置編輯圖

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

【附件四】付款明細表

期 別	付款項目	繳 款 金 額	收款簽章 (日期)	備註
第一期	訂簽款	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第二期	開工款	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第三期	地下室完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第四期	七樓頂板完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第五期	十四樓頂板 完成	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第六期	銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
第七期	交屋款	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		
	總 價 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整		

【附件五】委辦貸款契約書

立契約書人_____（以下簡稱甲方）茲訂購金陵開發股份有限公司及（以下簡稱乙方）興建「廈川里美」第_____棟_____樓房屋壹戶及第_____號汽車停車位_____個，特以上開房地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 一、 甲方預定申請金融機構貸款之金額共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，甲方同意委託乙方全權代辦，並同意於乙方及乙方指定代書通知期限內，辦妥一切貸款手續，且甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部份價款。
- 二、 甲方同意將前開房屋及基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，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、 本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定代書之通知時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，甲方同意依買賣契約第十九條之約定處理。
- 四、 甲方除應按金融機構之規定及乙方通知辦妥一切手續，及負擔因辦理貸款而發生之規費、手續費、代書費、保險費、開戶費等一切費用外，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。如甲方係自辦保險，應於乙方通知期限內完成投保手續，並將保單交付乙方，逾期視為不願自辦，乙方得逕行代辦，並依上開約定收繳費用。
- 五、 貸款條件包括貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理中長期貸款之規定，利率並採浮動利率計算。如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，甲方同意按買賣契約第十九條之約定處理，並應提供所需證件以上開本買賣標的物為共同擔保，設定抵押權予乙方，全額無法獲貸者第一順位，有差額者第二順位，所需費用由甲方負擔，逾期不履行依買賣契約第9條之約定處理。
- 六、 買賣標的物之產權名義人如為未成年人、正服義務兵役者、無固定職業者或不符合金融機構貸款條件者，不能貸款；貸款金額壹仟萬元以上者，應檢附稅捐機構核發予甲方之納稅證明及扣繳憑單。
- 七、 本委託書簽訂後如未經乙方之同意，甲方不得片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，甲方同意按買賣契約第十九條之約定處理。
- 八、 甲方認知本書申辦之貸款為房屋、土地期款之一部份，屬乙方所有，若

不按相關規定辦理，則同意依買賣契約第 9 條之約定處理。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：金陵開發股份有限公司

法定代理人：翁登財

統一編號：80183895

公司地址：台北市中山區市民大道 3 段 167 號 3 樓

公司電話：(02)8773-9977

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】自洽貸款約定書

立契約書人_____（以下簡稱甲方）茲訂購金陵開發股份有限公司及（以下簡稱乙方）興建「廈川里美」第____棟____樓房屋壹戶及第____號汽車停車位____個，雙方並簽立房地預定買賣契約書（下稱本契約）在案。甲方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條：甲方預定自洽貸款之金額共計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款核撥後作為支付本契約約定之部份價款。

第二條：貸款約定事項

一、 甲方同意於房屋結構體完成後，依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予乙方。其貸款相關手續，包括提供辦理所有權移轉登記相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。

二、 甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄申辦貸款，依本契約第十九點第一款不貸款之約定事項處理。

三、 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本契約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

四、 乙方應於取得使用執照後，將房屋相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本並敘明甲方之土地持分等）交付甲方，以便甲方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。

五、 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入乙方帳戶內。

六、 貸款差額

（一）甲方擬貸金額少於預定貸款金額時，依買賣契約第 19 條之約定處理，逾期未繳清少貸金額，依買賣契約第 9 條之約定處理。

（二）如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續及其他可歸責於甲方事由，致使金融機構無法辦理貸款，或貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，因可歸責於買方時，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，逾期依買賣契約第9條之約定處理。

(三)如因政法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款，或其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其預定貸款金額或差額部分，不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

第三條：甲方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

- 一、 甲方同意本房屋所有權移轉登記及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。
- 二、 因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，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。
- 三、 甲方應於辦理金融機構貸款對保手續時，簽立與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權。
- 四、 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分（其履行時間與本契約「附件四」付款明細表順序無關），屬乙方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至甲方名下時，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，因可歸責於買方時，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，
甲方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依買賣契約第9條之約定處理。

六、 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

第四條：貸款撥付

本契約如訂有前款貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：金陵開發股份有限公司

法定代理人：翁登財

統一編號：80183895

公司地址：台北市中山區市民大道3段167號3樓

公司電話：(02)8773-9977

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)
立同意書人：
受託人： 金陵開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「廈川里美」第_____棟_____樓房屋壹戶(含第_____號汽車停車位)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房地預訂買賣契約書』第十五條規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 依本契約所定買賣產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報相關手續。
 - (三) 申辦自來水、電過戶變更使用。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、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。
- 六、立同意書人係於簽訂『房地買賣契約書』之同時，本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人：

買方(委託人)：

身分證字號：

賣方(受託人)：金陵開發股份有限公司

法定代理人：翁登財

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】分管特約協議書

立書人_____購買「廈川里美」第_____棟_____樓房屋壹戶，立書人就社區之共用部分、約定專用部分之管理及使用等規範事項已充分明瞭並且同意遵守：

- 一、本社區頂樓平台委外廠商做整體景觀規劃設計；由全體區分所有權人共同管理使用及維護。
- 二、約定專用：
 - (一) 本社區平面圖標示 A 棟 14F(附圖)、B 棟 14F(附圖)位置為社區之共用部分，經本人同意後其標示空地、露台位置之該區分所有權人作為約定專用之使用人，該約定專用範圍由該使用人負擔修繕、管理、維護之責任與費用。
 - (二) 本人同意不得以任何理由對該約定專用之使用人行使使用權及使用人成立分管約定，不得有任何權利主張。
- 三、共用部分：
 - (一) 一樓包含社區門廳、管委會使用空間、騎樓、法定空地等非屬專有部分之空間。
 - (二) 二樓以上包含各層電梯間、樓梯間、梯廳及頂樓平台等。
 - (三) 十一樓機電空間、陽台、露台等。
 - (四) 地下層全部空間，停車位除外。
 - (五) 建築物外牆設置廣告牆部分，建商設置公司 LOGO 部分除外，其餘應由管委會納入管理。
- 四、本社區十四樓戶外露台(附圖)部份為共用部分，買方同意由購買該樓層之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於該空地及戶外露台上搭建違章或改變建築外觀之行為。
- 五、本約買賣建物如有出租、出借、處分或轉讓時，其承租人、借用人、繼受人、使用人等應遵守本「分管特約協議書」之相關條款，並於產權移轉或房屋銷售時列入交待，如有違反致他人受損害者，立約書人應予理清並與違規人負一切損害及連帶賠償責任。

立同意書人：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】住戶管理規約

本社區之所有權人及實際使用之人均需遵守本社區管理公約，且所有權人如有產權移轉、租賃、出借他人或因其他原因他人佔有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及佔有人等均應瞭解並遵守本公約，如有違背，致生損害於公眾或他人者，願負損害賠償責任。

一、管理委員會之組成

1. 本社區公共管理服務，由全體住戶組織管理委員會管理之，本社區所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，由金陵開發股份有限公司代為籌組第一屆管理委員會。
2. 管理委員會設主任委員一名，財務委員一名，委員若干名，以上人員由全體區分所有權人相互推選之。
3. 管理委員會得視實際需要，委由專業大樓管理公司或酌情聘僱管理員、總幹事等若干名執行管理服務工作，並得隨時增減之。
4. 管理委員會之職權為執行管理規約及研擬增刪修正各相關規約，並定期召開管理委員會。
5. 本社區管理委員，對外代表本社區全體住戶處理一切有關本社區整體事務。

二、住(業)戶管理規約

1. 不作妨害社區良好秩序及管理人員執行管理任務之行為。
2. 不作危害社區安全之舉動，凡易燃有毒及具有爆炸性等危險物品均不得攜入本社區，並不作可能發生危險之行為。
3. 不用電梯裝載超重或體積龐大及不潔與異味物品。
4. 不得佔用社區內外公共場所。
5. 不得在禁止停車地點停放車輛。
6. 不得加裝鋁鐵窗，不得加建違建。
7. 不得製造噪音妨害公共安寧。
8. 不隨地拋棄廢物。
9. 不以私利妨害公益。
10. 同意認攤費用並繳清本社區管理費用。
11. 產權如有轉讓或出租，原住戶負責預洽新住戶認付管理費用，否則仍願負給付責任。
12. 戶長願負家屬或職員違反規約行為之責任。本約由本社區全體業主與住戶共守之。
13. 住(業)戶內部之裝潢工程，應由該用戶及承包商或施工單位以書面切結，送交管理委員會或管理公司許可並於繳交每戶新台幣__萬元之保證金後始可動工，施工期間有關該戶建物之結構體、外觀與消防設備等不得任意更改或破壞，如有則應將損壞部份修護完成並還原。因裝潢工程致毀損或污染公共設施、環境，則由保證金中支出，如保證

金不足支付時，則該戶及承包廠商或施工單位應負擔該不足之費用，如完工後經檢視無毀損或污染公共設施、環境或違反本約規定之情形時原繳交之保證金無息退還。

14. 本社區住(業)戶管理規約執行細則及商用住(業)戶與公共設施之管理辦法由管理委員會另行訂定之。
15. 立約人願遵守社區管理辦法之規定，如違反上述條款或社區管理辦法之規定，立約人同意由住戶管理委員會逕行循法律途徑處理，絕無異議。
16. 本管理規約為買賣契約之部份，管理人、繼承人、承租人或受讓人應同意並遵守之。

此致

全體社區所有人

立約人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】建材表

【建築設計】

結構

本大樓結構經結構工程師及電腦程式精細計算並經專家審核標準圖樣與標準施工，並遵照內政部頒佈之建築技術規則最新規範及 CNS 標準原則施工，所有樓板、外牆、樑柱皆採用永久性鋼筋混凝土構造，無論承重抗壓、耐震、防颱、防水、防火等特性均符合國際標準及國家要求保證結構絕對安全。堅固耐久，安全特性佳。

隔間

隔戶採 RC 牆，確保居家安全，隔間採輕質白磚牆，重量輕可降低結構體荷重，住戶室內牆面以 ICI 乳膠漆粉刷。

外觀設計

聘請專家精心設計現代化新穎造型，典雅氣派，豪門住家風範之歐式造型，不論通風採光面面俱到，精雕細琢，超然藝術精品。

一樓門廳

1. 大門：採不鏽鋼金屬玻璃大門。
2. 地坪：天然石材。
3. 牆面：石英磚整體處理。
4. 平頂：採耐燃一級材質天花板及刷漆。

二樓以上梯廳

1. 地坪：天然石材。
2. 牆面：石英磚整體處理。
3. 平頂：採耐燃一級材質天花板及刷漆。

公共樓梯間

1. 地坪：樓梯止滑石英磚。
2. 牆面：水泥漆。
3. 平頂：水泥漆。
4. 扶手：木質搭配金屬欄杆。

屋頂

1. 地坪採防水責任施工，上鋪止滑隔熱磨石子地磚，並整體美化，以達防水、隔熱效果。
2. 本大樓設避雷系統，保護大樓之安全。

停車場

1. 汽車停車設備為箱型循環式停車位設備，搭配中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統。
2. 地坪：一樓車道入口採防滑地磚。
3. 牆面：一樓批土水泥漆。
4. 平頂：一樓噴深色漆，並設置照明。
5. 管制：車道入口裝設防水閘門及遙控式捲門，並設置反射鏡、警示燈及自動感應燈具確保住戶進出之便利安全。

【共同安全服務設備】

電梯

1. 電梯設備車廂容納 15 人，採用永大、三菱、崇友電梯(速度 105 m/每分鐘)。
2. 車箱裝設隱藏式監視攝影機，樓層管制讀卡機，具備緊急呼叫系統可和中控室連線，確保安全，並可當層管制設定。
3. 車箱符合無障礙內裝設計，大樓停電時自動切換至發電機組供電。
4. 裝設空氣淨化設備，有效抑制空氣中的病毒、細菌及致敏原。

電氣設備

1. 各戶採單相三線式 220/110V 供電，各戶均設獨立電錶，公共設施另設專用公共電錶。
2. 電管採南亞、大洋正字標記之 PVC 管暗管配線。電線採用太平洋、華新麗華 CNS 正字標記製品。
3. 各戶室內開關插座採附夜間指示燈之大型面板開關及接地型插座，另各戶增設單獨迴路，供應客廳、廚房冰箱 110V 緊急電源插座，社區停電時可由緊急發電機供電使用。
4. 各戶開關箱內配置無熔絲開關、另依規定設置漏電斷路器及緊急插座電源自動切換器 (ATS)。

5. 各戶廚房設置冰箱、電鍋專用插座。
6. 各戶陽台預留洗衣機專用插座及分離式冷氣主機專用電源。
7. 各戶浴室設置免治馬桶蓋電源。
8. 各層電梯梯廳加裝感應式電燈，以達環保節能效果。
9. 本大樓備有緊急發電機設備，供應電梯、消防設備、緊急照明、安全系統使用。

瓦斯

瓦斯管及外管統一向當地瓦斯公司申請。

各戶瓦斯管委由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，其各戶瓦斯錶安裝費用及裝錶保證金，由買方賣方負擔 買方：_____（簽章）。

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 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。

給排水設備

1. 採間接供水方式，自來水經由除泥濾水器進入地下蓄水池以揚水泵浦輸送至屋頂水箱。
2. 各戶於屋頂設置獨立專用水錶，並設置給水總開關，方便維修。
3. 冷熱水管均採用不銹鋼管含披覆，熱水給水管外加保溫披覆。
4. 屋頂雨水管及污水管採 CNS 正字標記 PVC 管材。
5. 工作陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口。
6. 於汙廢水加裝吸氣閥減少廢氣排出，提升衛生品質；污水經由管道直接排入衛生下水道系統。

衛生及飲用水設備

1. 地下室設蓄水池，水箱內貼磁磚及並施作防水處理。
2. 於地下室水箱前裝設除泥濾水器，提高飲用水品質。
3. 設置垃圾及資源回收桶。

電視

1. 屋頂裝設共用數位電視天線，各戶客廳、臥室均預留電視出線口。本大樓除無線電視訊號外（UHF / VHF 系統），並預留有線電視幹管，日後有線電視收視費，由客戶自理。

電話

各戶客廳、臥室均預留電話出線口，提供住戶申請接線使用。

光纖網路

1. 由中華電信佈建光纖網路至大樓電信機房(FTTH)，打造光纖上網環境。
2. 各戶客廳、臥室均預留網路出線口，提供住戶上網使用。

緊急發電機

將各公共、維生、緊急避難設備（如緊急升降電梯、揚水及廢水泵浦、梯間照明、停車場照明、機械停車設備、消防泵浦、排煙風機等）及各住戶室內緊急插座納入緊急發電機系統，此緊急電源於停電時仍可維持基本用電之運作。

中央監控保全系統

整棟式 24 小時錄影系統，全棟廣播系統，火警自動報警系統連結中控室，地下室及電梯監視系統連線至中控室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。

1. 一樓大門口設置彩色影像對講室外機，訪客可直接與住戶和中控室通話，住戶可於室內機螢幕確認訪客身分，入口大門設置讀卡機感應系統，控制大門之開啟，避免攜帶鑰匙之不便，進入電梯後再依感應卡(感應磁扣)授權管制樓層出入。
2. 各戶防盜保全系統：
 - (1) 每戶安裝智慧型保全主機附彩色影像對講機與中控室連線，如有警報立即通知中控室。
 - (2) 各戶大門及工作陽台門設置磁簧開關，以偵測盜賊侵入，導入居家保全系統。
 - (3) 每戶廚房設有瓦斯漏氣偵測器，如有漏氣連線本戶警報系統及大樓警報系統立即發出警報，並通知中控室。
3. 公共區域防盜安全系統：
 - (1) 入口門廳裝設電視對講機，進門刷卡管理。
 - (2) 圍牆與機車停車空間設置監視系統。

- (3) 一樓及地下室電梯廳、機械式停車設備轉盤出入口捲門及車道出入口設置管制紅綠燈號誌、屋頂層室外及公共設施部份空間裝設監視攝影機，由中控室錄影，確保社區安全。
- (4) 重要出入口裝設門禁讀卡機，管制人員進出；屋頂層、地下室電梯廳門口裝設緊急對講機及求救按鈕，確保住戶安全。
- (5) 電梯內裝設監視攝影機，由中控室錄影，並加裝樓層管制讀卡機，管制乘客可到達之樓層，確保居家安全。

4. 機電設備監控系統：

- (1) 緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有不正常之運轉，立即通知中控室處理。
- (2) 自來水蓄水池、自來水箱、機房設有防止侵入偵測器，自來水蓄水池、自來水箱、污廢水池設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵，立即通知中控室處理。
- (3) 公共照明（包含外觀照明、景觀照明）由中控室統一管理控制，以達到節能環保之目標。

消防系統

所有消防設備均依政府法令設置、施工並經消防主管機關檢查合格。

1. 消防栓系統(含室內與室外之設備)：各層電梯間設有消防栓及火警綜合盤，火災時住戶僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開消防栓即能手動滅火。
2. 自動泡沫滅火系統：依消防法規於地下停車場配置泡沫頭，可自動噴灑滅火，確保車輛及人員安全。
3. 自動撒水滅火系統：11 樓以上依消防法規設置自動撒水頭及警報逆止閥，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。
4. 自動火災警報系統：全棟室內均設有火警感知器，除可藉感知器自動偵測火災外，亦可由各層之火警綜合盤手動操作通知設於中控室之火警總機做緊急應變處理。
5. 緊急廣播系統：各層電梯廳設有緊急廣播喇叭，連接至中控室之廣播主

機，火災發生時可做全棟大樓廣播，通知住戶疏散。

6. 避難逃生設備:各電梯廳及樓梯間設緊急照明燈、樓層指示燈及出口標示燈，地下室停車場設備避難方向指示燈及緊急照明燈、火災發生時方便住戶疏散。
7. 滅火器設備:各電梯廳設 ABC 乾粉滅火器，可由住戶手動滅火。

【各戶建材設備】

住宅部分

門窗

1. 玄關門：鑄鋁鋼木防火門，搭配電子感應門鎖。
2. 室內門：採實木門，附水平門把，浴室門採實木門附百葉窗。
3. 鋁門窗：採用錦鋹、力霸、中華、不二廠牌鋁窗搭配台玻 8mm 玻璃並附紗窗。
4. 後陽台門採多功能三合一通風鋁門。

地坪

1. 居室空間/廚房：鋪設 SPC 隔音磚。
2. 浴廁、淋浴間：鋪設冠軍、白馬 30x30 cm 止滑地磚，防水層責任施工。
3. 陽台：鋪設冠軍、白馬 25*75cm 木紋磚或防滑石英磚，防水層責任施工。

牆面

1. 居室空間：牆面粉刷乳膠漆(得利或虹牌)。
2. 廚房：廚具設備牆面不貼磁磚，其中段搭配烤漆玻璃。
3. 浴廁：貼冠軍、白馬 30*60cm 之拋光石英磚，淋浴間設置淋浴拉門，防水層責任施工。

平頂

1. 居室空間：平頂批土刷乳膠漆(得利或虹牌)。
2. 浴廁、廚房、陽台：浴廁採矽酸鈣板天花板刷乳膠漆(得利或虹牌)，後陽台採用防颱風型鋁企口天花；並安裝燈飾，設置手動升降式曬衣架。

衛浴設備

1. 瓷器採用 TOTO 廠牌之省水馬桶、TOTO 面盆，TOTO 面盆龍頭；並安裝面盆

的下櫃，方便收納及除霧鏡、毛巾架等五金配件並配設電動刮鬍刀專用電源插座；平頂附裝功能暖風機(半套廁所設置抽風機)。

2. 浴室馬桶皆裝設 TOTO 免治式馬桶蓋。
3. 每戶皆裝設一組 TOTO 混合龍頭。

廚具設備

1. 採用歐風現代化廚房，配置整體設計歐風造型櫥櫃。
2. 廚具檯面精選人造石檯面，仿結晶烤漆門板及五金配件。
3. 配置不銹鋼水槽、單槍龍頭、排油煙機(櫻花)、烘碗機(櫻花)，
A1(2F~10F)、A2(2F~10F) 各戶(共 18 戶)配雙口瓦斯爐(櫻花)，餘
A1(12F~14F)、A2(12F~14F)、B1(2F~14F)、B2(2F~14F)各戶(共 32
戶)配雙口 IH 感應爐(櫻花)。

空調系統

考量整棟大樓外觀及室外主機散熱需求，統一規劃各戶冷氣室外主機位置，並設置冷氣主機電源、排水管路及冷煤管之套管。

其他事項：施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及建材設備表施工，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。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

信 託 契 約 書

立約人 金陵開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲方為依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理「臺北市中正區河堤段六小段417地號等4筆土地」重建計畫案(以下簡稱本專案)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(以下簡稱買方)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：名詞定義

- 一、價金：係指承購戶依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、專款專用：係指價金交付信託後，除辦理支付本契約約定之有關工程款、各項稅費等工程所需費用(不含管銷費用及貸款利息)及支付本契約約定有關費用外，以銀行活期存款之運用為限，不得供其他用途。
- 三、甲方就本專案已完工並達交屋狀態：係指建物完成所有權第一次登記。此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如承購戶發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由甲方處理。
- 四、特定事由(即委託人無法依約定完工或交屋)：係指委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、查詢網頁：係指乙方依第十三條第二項之約定所架設之預售屋價金交付信託資訊查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第二條：信託目的及信託事務內容

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，甲方將第五條第一項第一款所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

第三條：信託當事人

- 一、「委託人」：金陵開發股份有限公司
- 二、「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司
- 三、「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、「信託關係人」：臺億建築經理股份有限公司。甲方應委託丙方辦理工程進度查核、財務稽核(包括融資撥款簽證)及預售屋銷售查核等事宜，甲方與丙方就前開委任事項，應另行簽訂委任契約書並將簽約完成之契約書乙份交付乙方收執。

第四條：價金信託專戶

- 一、為便利乙方處理信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意以乙方名義設立價金信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)於乙方所屬之東臺北分行。信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。
- 二、前項信託專戶收入來源包括：
 - (一)價金：本契約存續期間內，買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金。買方繳交之價金，應以信託專戶為繳存帳戶，甲方並應於與買方所簽訂買賣契約中約定由買方逕為存入信託專戶。如有交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日存入信託專戶。
 - (二)存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第五條：信託財產

- 一、本契約之信託財產(以下簡稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - (一)買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲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，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - (二)其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 二、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。
- 三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、除法令另有規定或依本契約第十一條之約定外，於信託存續期間，甲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。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 五、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 六、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、信託財產應以「臺灣土地銀行受託經營信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第六條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十八條之約定，不得任意提前終止。

第七條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第五條第一項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、甲方為支應前項費用申請動用信託專戶款項時，應自行確認相關憑證無誤後，檢附該等憑證影本送交丙方完成支出單據審核，再洽乙方營業部初核後報請信託部複核，自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶；其中如屬工程營建費用之請領，應配合建築融資比例按工程進度分批撥付。另「預售屋不動產開發信託專戶-預售款」存款餘額至少須保留已累計所收預售屋價金10%之金額。
- 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三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 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，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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10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。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

第八條：信託收益及分配

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

第九條：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。

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

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲方因預售屋買賣契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。

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

五、本契約僅於發生第一條第四項「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、乙方應自己處理信託事務；惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十條：委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

(一)甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二)甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每3個月定期提供經丙方查核及每年六月底前提供前一年度會計師查核簽認之報告予乙方；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經丙方查核報告：
 - (一)甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二)甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
 - (一)預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，就該時零月數部分。
 - (三)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產時。
 - (四)信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
 - (二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
 - (一)價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (二)為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- (三)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「新繳款人專區/預售屋價金查詢作業」。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)信託契約第一條第四項「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)信託契約第一條第四項「特定事由」發生，如乙方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信託契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六)預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。
- (七)為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實或疏漏，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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

十二、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)無故停工達二個月以上；
- (二)無法如期完工；
- (三)違反承攬合約約定。

第十一條：買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，並經丙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶或於甲方提供已返還買方之證明文件，依甲方指示撥付指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經丙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，並經丙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、於信託存續期間，前述各項所定買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，該爭議款項乙方將俟甲方與買方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，甲方及買方不得對乙方另行請求遲延利息及損害賠償。有關爭議款項之處理方式如下：
 - (一)乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
 - (二)乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

第十二條：信託財產之結算表報

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

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月15日前提供予乙方東臺北分行核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約如有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一)本契約第十條第三項查核報告發現有不符、或遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - (二)本契約第一條第四項「特定事由」之發生；
 - (三)甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四)本契約第十九條第一項第二款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。

第十四條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條：受託人之報酬計算標準及支付時期

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

第十六條：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，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- 一、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括工程款、各項稅費等工程所需費用、依本契約所為之公告、對買方之通知、召開受益權人會議之相關費用及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用等)及稅捐。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

二、乙方就信託財產或處理信託事務所受之損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用(包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用)，縱以乙方名義為之，由甲方負擔。

三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十七條：信託契約之變更

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

二、前項所定變更本契約之情形，申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣貳萬元整予乙方。

第十八條：信託契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第一條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

(一)甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

(三)甲方與乙方締約後，因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一)前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

(二)前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期建築經理股份有限公司預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

四、除前項約定外，委託人或其繼承(受)人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

第十九條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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，由甲方書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
 - (二)於發生本契約第一條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
 5. 買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向甲方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 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。

第二十條：違約及損害賠償

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 一、乙方依本契約第十條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案所在地預售屋履約擔保機制之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十一條：個人資料保護

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理、利用或國際傳輸個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條：簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，如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，如受益人發生被繼承(受)事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承(受)人、承受公司或甲方應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由受益人之繼承(受)人、承受公司或甲方負責。
- 三、除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條：行銷、廣告之限制

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

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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

第二十四條：適用法令及管轄法院

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

第二十五條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條：附件之效力

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

第二十七條：爭議處理

- 一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：
 - (一)申訴服務專線：0800-231-590
 - (二)申訴傳真專線：(02)2375-3716
 - (三)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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

第二十八條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

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

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

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

(三)委託關係人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本契約所載之各項交易，並要求委託關係人於接獲受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

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

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

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

第二十九條：契約份數

本契約書正本4份，甲、丙方執1份，乙方執2份。

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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

附件一：受益權人會議規則

立約人

甲 方：(即委託人)

金陵開發股份有限公司

代表人：董事長 翁登財

營利事業統一編號：80183895

地 址：臺北市中山區市民大道3段167號3樓

乙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 何英明

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 蘇麗惠

地 址：臺北市中正區館前路46號

丙 方：(即信託關係人)

臺僑建築經理股份有限公司

代表人：董事長 陳長琪

營利事業統一編號：23221933

地 址：臺北市中山區松江路87號10樓之3

中華民國114年10月7日

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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(以下簡稱「信託契約」)第一條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則(以下簡稱「本規則」)辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

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

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

- 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

【附件十一】價金信託契約

預售屋價金-動用類型(112年3月14日起適用)

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。

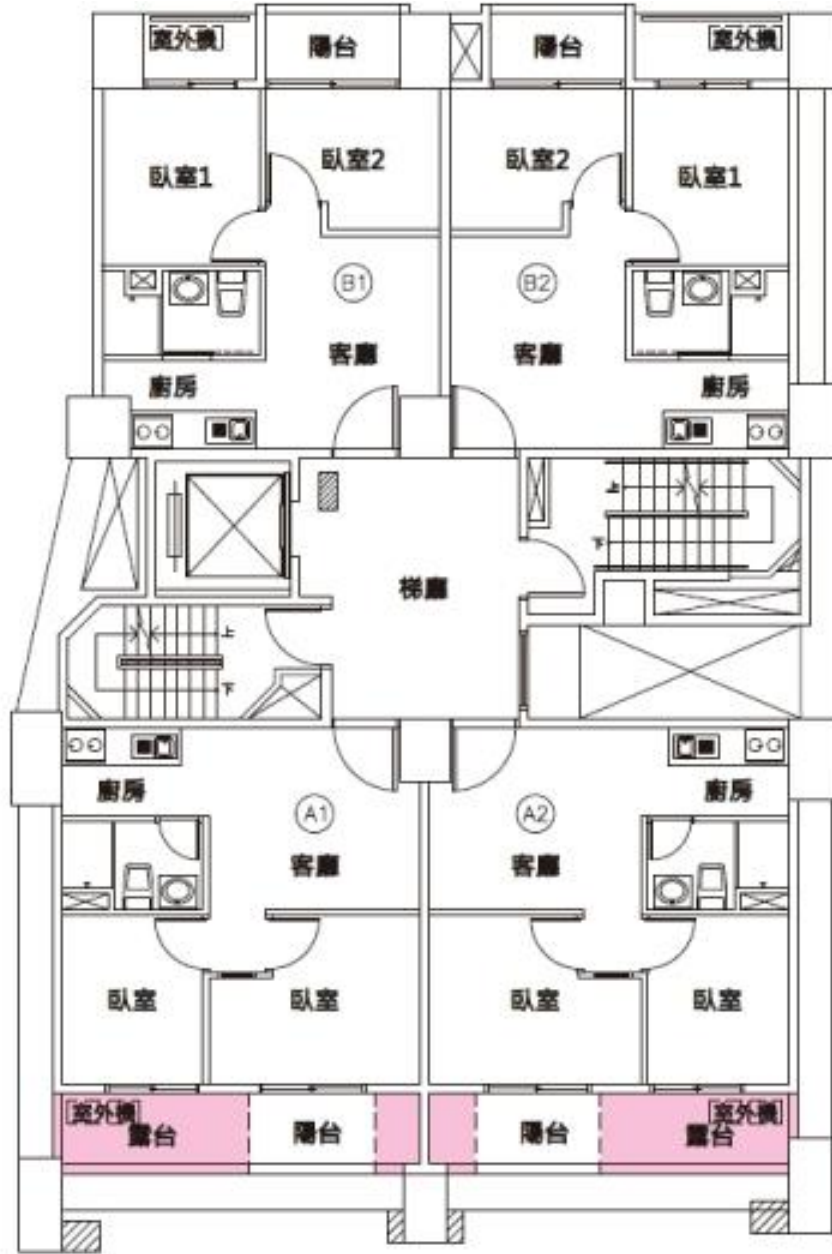
前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。

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。

【附圖】露台分管範圍示意圖

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



十四層平面圖

