

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 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 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章		

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。

「鼎吉水岸」土地建物預定買賣契約書

立契約書人買 方：

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

買方購買賣方興建之「鼎吉水岸」（以下稱本案建築物或本社區）土地建物，經買賣雙方磋商後合意訂定本買賣契約書（以下稱本契約），約定條款如下，以資共同遵守。

第一條：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：

賣方簽章：鼎吉建設股份有限公司

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載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中正區永昌段一小段第450、451、452、453、454、455、456、457、458、464地號共計十筆土地（以下稱本基地），面積共計536平方公尺（約162.14坪），使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「鼎吉水岸」編號第_____棟第_____樓第_____戶（共計_____戶），為主管建築機關核准112年12月8日112建字第0277號建造執照（建造執照影本詳【附件一】，房屋平面圖詳【附件二】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間，
為地上地面地下第_____層平面式
機械式其他_____，依建造執照圖說編號第
_____號之停車空間計_____位，該車位
有 無獨立權狀，(汽車停車空間平面圖及該停車位
規格說明詳如【附件三】)。其車位規格為長2.2公尺、寬
5.35公尺、高1.8公尺，另含車道、汽機車升降設備及其他必
要空間，面積共計19.33平方公尺(約5.85坪)。
如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按
車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質
或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計
算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面
圖影本如附件三)。
- (二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車
空間面積占共有部分總面積之比例。本預售屋汽車停車位面
積560.52平方公尺÷本預售屋共有部分2250.09平方公尺(本
預售屋共有部分面積說明詳附件二所示)×100%=24.91%。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如
有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約
定為之。

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「鼎吉水岸」_____戶，其土地持分
面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為十
萬分之_____，計算方式係以專有部分面積 _____平方
公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積
3,165.21 平方公尺 957.48 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(約_____坪)，

包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

包括：

陽臺_____平方公尺(約_____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(約_____坪)及雨遮_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本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(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「鼎吉水岸」共有部分總面積計 2,250.09 平方公尺 (680.65 坪)；專有部分總面積計 3,165.21 平方公尺 (957.48 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「鼎吉水岸」共有部分總面積乘以該權利範圍 而為計算。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

一、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、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

第七條：契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

1. 主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

四、車位價款：新台幣____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台北富邦商業銀行。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(詳如【附件十】本契約履約擔保機制)。

價金返還之保證

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

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

公會辦理連帶保證協定

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

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

買方應依【附件四付款期別明細表】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：**台北富邦商業銀行**

帳號：_____

戶名：「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」

或開具指名抬頭「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票自行繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之

存根聯，由賣方開立發票為憑。

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：

本案建築物之地下層共三層，總面積1,130.4平方公尺(約341.95坪)，扣除本契約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外，其餘面積 560.52 平方公尺(約 169.56 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臺，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。

五、本案一樓位於(A1)戶約定專用之空地，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰空地之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定維護管理計畫使用，買方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利。(一樓A1使用範圍詳附件十六)。

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【附件八】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、賣方如有違反前三項之情形，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 9 月 7 日之前開工，民國117年 6 月 7 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、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、

大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起___日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條：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：

各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：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，本契約則無須返還。
- 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(查驗項目如【附件十二】公共設施查驗項目)，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，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚等)負責保固一年。未涉及結構之防水及未涉及結構之各戶專有部分陽(露)臺及浴室之防水，由賣方負責保固七年，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、第七條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，

自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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：房地轉讓條件

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

第二十二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方

負擔。

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

第二十四條：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____年____月____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條：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。

第二十六條：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、買方依第一項或第二項解除契約時，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____(不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條：疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：附件效力及契約分存

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

第三十條：未盡事宜之處置

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

第三十一條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

附件

- 附件一：建造執照影本
- 附件二：房屋平面圖
- 附件三：停車空間平面圖
- 附件四：付款期別明細表
- 附件五：代辦貸款委託書
- 附件六：自洽貸款協議書
- 附件七：代刻及使用印章授權書
- 附件八：建材設備表
- 附件九：分管同意書
- 附件十：本契約履約擔保機制影本
- 附件十一：裝潢施工管理辦法
- 附件十二：公共設施查驗項目
- 附件十三：客戶變更原則說明事項
- 附件十四：住戶規約(草約)
- 附件十五：個人資料蒐集使用同意書
- 附件十六：約定專用範圍圖說

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

法 定 代 理 人：林鴻鈞

公 司 統 一 編 號：83726269

通 訊 地 址：台北市信義區忠孝東路五段510號20樓

電 話：(02)2346-2211

不動產經紀業：如來廣告股份有限公司

法 定 代 理 人：陳麒文

公 司 統 一 編 號：27325353

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路二段103號11樓之5


電 話：(02)2525-1798

不動產經紀人：周

證 書 字 號：100新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0277號			
起造人姓名	鼎吉建設股份有限公司 負責人:林鴻鈞			住址	11077 台北市信義區忠孝東路5段510號20樓		
設計人姓名	潘			事務所名稱	以兆聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層55戶		
建築地點	地 址	中正區螢雪里水源路161之1號 共13筆 詳見附表					
	地 號	中正區永昌段一小段0450-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	281.45m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	5017.38m ²				其他	536.0m ²
發照日期	112年12月08日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起57個月內竣工		
工程造价	\$ 81,217,940 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	376.79	3.6	防空避難室兼停車空間共21筆(詳見附表)				
總 計:						5017.38	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  中華民國十一年十二月八日 局長 王玉芬							

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0277號

建築地點：中正區螢雪里水源路161之1號

中正區螢雪里水源路161之2號

中正區螢雪里水源路161號

中正區螢雪里水源路163之1號

中正區螢雪里水源路163之2號

中正區螢雪里水源路163之3號

中正區螢雪里詔安街32巷21號

中正區螢雪里詔安街32巷17號

中正區螢雪里詔安街32巷19號

中正區螢雪里詔安街32巷21號2樓

中正區螢雪里詔安街32巷21號3樓

中正區螢雪里詔安街32巷21號4樓

中正區螢雪里水源路163號

地號： 中正區永昌段一小段0450-0000號
 中正區永昌段一小段0452-0000號
 中正區永昌段一小段0454-0000號
 中正區永昌段一小段0456-0000號
 中正區永昌段一小段0458-0000號

中正區永昌段一小段0451-0000號
 中正區永昌段一小段0453-0000號
 中正區永昌段一小段0455-0000號
 中正區永昌段一小段0457-0000號
 中正區永昌段一小段0464-0000號

建築物概要：地下001層、面積：376.79m²、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間

地下002層、面積：376.79m²、高度：3.9M、用途：停車空間

地下003層、面積：376.79m²、高度：5.0M、用途：停車空間

地上001層、面積：247.43m²、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 停車空間=37.02m²

地上002層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上003層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上004層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上005層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上006層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上007層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上008層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上009層、面積：254.96m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上010層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上011層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上012層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上013層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上014層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

地上015層、面積：249.31m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

突出物001層、面積：34.68m²、高度：3.0M、用途：樓梯間

突出物002層、面積：34.68m²、高度：3.2M、用途：樓梯間, 水箱

突出物003層、面積：34.68m²、高度：2.8M、用途：樓梯間, 機房

雜項工作物：圍牆：長度44.36m、高度2.0m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《6》月《17》日（法令適用日期：112年6月17日）。
2. 建築地點：中正區螢雪里。
3. 實設空地《254.55》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：《品昇工程顧問股份有限公司》，技師：《林恭弘》結構工程技師。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0277號

注意事項：

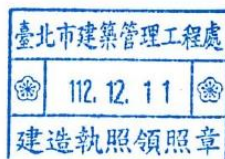
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳清章》電機冷凍空調技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1381.7》平方公尺(含有產權 908.64 平方公尺，無產權部分 473.06 平方公尺)，共《13》戶。拆除門牌：《中正區水源路161號，中正區水源路161-1號，中正區水源路161-2號，中正區水源路163號，中正區水源路163-1號，中正區水源路163-2號，中正區水源路163-3號，中正區詔安街32巷21號，中正區詔安街32巷21號二樓，中正區詔安街32巷21號三樓，中正區詔安街32巷21號四樓，中正區詔安街32巷19號，中正區詔安街32巷17號》由 以兆聯合建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：62建(古亭)(廈)048號，原使用執照：63使0684號。
12. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
13. 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。
14. 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。
15. 未設置空氣調節設備。
16. 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。
17. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
18. 昇降機《2》部。
19. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
20. 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。
21. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
22. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
23. 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核。
24. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
25. 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。
26. 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 249.35 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 108.91 平方公尺。
27. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
28. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 24.34 噸)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 108.91 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
29. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
30. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
31. 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，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
32. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
33. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。

注意事項：

- 34.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 36.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 29 公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面或人行道及公共排水溝。
- 37.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。
- 38.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 39.本案鄰地447-449 地號等3筆土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零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。
- 40.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。
- 41.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(CNS3299-12)。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，建議參採上開規範辦理。
- 42.拆除執照(含併建之拆除部分)，承造人應於申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。
- 43.建造執照(含雜項執照)，承造人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。
- 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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土方流向。
- 45.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 668.22 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.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。
- 47.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。
- 48.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 49.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 50.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 12 月 23 日北市都建字第 1116046575 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 846.88 平方公尺、容積獎勵額度為 39.5 %在案；實際使用獎勵容積為 846.15 平方公尺，容積獎勵額度為 39.47 %。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。
- 51.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣 2,417,326 元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 銀 級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣 7,251,977 元，並於領得使用執照2年內取得 銀 級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 銀 級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣 7,251,977 元，並於領得使用執照2年內取得 銀 級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.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。
- 55.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 北土技字第 1122003266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。
- 56.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 57.(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。
- 58.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。

注意事項：

- 59.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）
- 60.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。
- 61.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。
- 62.本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，經本府消防局(災害搶救科)112年7月2日箋復：「本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。」。
- 63.另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「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，不影響雲梯消防車停放及操作。」。
- 64.本案以符合CNS 11380 規範之客貨升降機(車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm)作為機車升降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交待「本案公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，案經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師依法負其責任。
- 65.有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則經本市交通管制工程處，112年7月4日 北市交工規字第1123004003號函 後無意見在案。
- 66.本案臨水源路側之機車停車格於申請使照前進行移位。
- 67.本案於基礎版勘驗前，人行道鋪設型式應經工務局新工處審查核可，竣工前完成鋪設柏油路面及人行道。
- 68.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。



附件二 房屋平面圖

附件三 停車空間平面圖

附件四 付款期別明細表

期 別	應 付 金 額 (單位：新台幣)	比 例	備 註 說 明
訂 金	仟 佰 拾 萬 元 整	10%	
簽 約 款	仟 佰 拾 萬 元 整		
開工款	仟 佰 拾 萬 元 整	3%	
地下室 完成	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
五樓板 完成	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
十樓板室 完成	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
十五樓板 室完成	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
申請使用 執照	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
取得使用 執照	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
銀行貸款	仟 佰 拾 萬 元 整	70%	
交屋款	仟 佰 拾 萬 元 整	5%	
總價	仟 佰 拾 萬 元 整	100%	
備註			

附件五 代辦貸款委託書

買 方：

立契約書人

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

茲因買方購買座落於台北市中正區永昌段一小段第450、451、452、453、454、455、456、457、458、464地號共計十筆土地及其上所興建之房屋，即【鼎吉水岸】社區編號_____戶_____樓房屋及地下____層、編號_____號汽車停車位計_____位，特委託貴公司就上項不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付土地、房屋及車位價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋(有購買停車位者，含在內)之全部產權及其基地應有部分(持分)作為抵押物，辦理設定第一順位

抵押權予貸款機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。

- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、地政士代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
- 八、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。
- 九、本委託書簽訂後，除本房屋有本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 十、本委託書應與房屋土地預定買賣契約書，及其所有附件內之各項約定同時履行，任何一部份不履行時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 十一、本委託書壹式貳份，為房屋土地預定買賣契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立協議書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

買 方：

立契約書人

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

茲因買方購買座落於台北市中正區永昌段一小段第450、451、452、453、454、455、456、457、458、464地號共計十筆土地及其上所興建之房屋，即【鼎吉水岸】社區編號編號 _____戶____樓房屋及地下____層、編號_____號汽車停車位計_位，買方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付房屋及車位價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並自行向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋(有購買停車位者，含在內)之全部產權及其基地應有部分(持分)作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。

- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、地政士代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、買方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其自洽之金融機構表示拒絕貸款。
- 八、本協議書簽訂後，除本房屋有本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 九、本協議書應與房屋土地預定買賣契約書，及其所有附件內之各項約定同時履行，任何一部份不履行時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。
- 十、本協議書壹式貳份，為房屋土地預定買賣契約書之一部分，於簽約一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立協議書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻及使用印章授權書

茲因立同意書人訂購「鼎吉建設股份有限公司」所興建「鼎吉水岸」社區，編號_____戶_____樓房地壹戶及地下_____層、編號第_____號車位_____位，因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、本人授權鼎吉建設股份有限公司(以下稱受託人)代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落台北市中正區永昌段一小段第450、451、452、453、454、455、456、457、458、464地號共計十筆土地，辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續，代辦金融機構貸款開戶並領取貸款之用，代辦水電申請更名及相關約定事項之用。
- 三、受託人不得將本項授權印章使用於本書以外之用途，否則受託人應負有關法律責任。該代刻專用印章應於土地暨房屋點交完成後，將本印章交還委任人。倘委任人於通知30日內拒絕受領，受託人得逕將印章予以作廢，不負保管責任。
- 四、本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立協議書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建材與設備說明

建築結構：

本大樓聘請專業結構技師設計，並運用電腦程式精密計算，並經主管機關審核及結構技師簽證，本建築物整體結構採用鋼筋混凝土（RC）構造，主結構採符合建築規範預拌混凝土之材料，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒佈之建築技術規則最新規範，並採用Alfa Safe柱中柱耐震結構工法加強建築結構基座柱體，採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，無輻射汙染現象，並定期抽樣檢核鋼筋混凝土以確保工程品質，符合921地震後最新CNS國家標準，且全案設計均按建築主管機關核准圖樣施工。

外觀：

建築設計及外觀特聘以兆建築師事務所精心設計整體規劃，外牆基座採用天然花崗石、大理石互作整體造型，並其搭配仿石塗裝系統、高級磁磚、鋁格柵等相關壁材，整體夜間照明設計，外觀雍容氣度、精緻典雅，顯現本棟選材、用色獨具匠心塑造新建築風格。

門廳：

- 1、門廳入口大門：壹樓入口採藝術造型大門，強調獨特、設計、時尚、飯店式門廳及尊榮接待櫃檯，搭配專業燈光設計作整體照明規劃，配合建築物外觀，氣派典雅風格獨特，構築優質品味。
- 2、地坪：壹樓公共門廳室內地坪採用花崗石、大理石或拋光石英磚。
- 3、牆面：牆面貼拋光石英磚、花崗岩或大理石，木作裝潢或高級壁磚裝修，質感非凡。
- 4、平頂：平頂採用整體設計藝術造型天花板及專業燈光設計作整體照明設計。

各層梯廳：

- 1、地坪：鋪設高級地磚、花崗岩或大理石或相關裝修材料。
- 2、牆面：鋪設高級壁磚、花崗岩或大理石或相關裝修材料。
- 3、平頂：整體設計藝術造型天花板搭配高級照明燈飾。

樓梯間：

- 1、階梯：各層公共樓梯踏步採用樓梯專用高級止滑地磚，樓梯搭配扶手欄杆，行走安全舒適。
- 2、牆面及平頂：牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。
- 3、梯廳安全門：採用鋼板烤漆防火門，美觀又安全。

門窗：

- 1、各戶玄關大門採用高級甲種防火玄關門，重型不鏽鋼鉸鏈、搭配電子密碼鎖及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。
- 2、採用不二、YKK、三協氣密鋁門窗或符合最新JIS標準之氣密鋁門窗並附紗窗；門窗設計皆配合外觀整體設計。
- 3、室內門採用實心木門，搭配實木門框並搭配高級水平門鎖；浴室採用實心木門，搭配門檻。
- 4、廚房後鋁門採不二、YKK、三協生產之三合一通風鋁門或落地鋁門搭配5mm強化玻璃。

內牆：

- 1、各戶外牆、隔戶牆均採用鋼筋混凝土牆，室內隔間採防潮石膏磚、輕隔間牆或1/2 B磚牆。
- 2、各戶室內刷ICI水泥漆或乳膠漆。
- 3、浴室貼30 X 60cm高級壁磚或石英磚。

地坪：

- 1、各戶客餐廳、臥室、走道地坪採精工木地板或拋光石英磚。
- 2、浴室搭配牆面壁磚鋪設30 X 60cm或30 X 30cm高級止滑地磚或石英磚。
- 3、陽台鋪設20 X 20cm高級止滑石英磚。

平頂：

- 1、客餐廳、臥房均為ICI水泥漆或乳膠漆。
- 2、浴室採高雅矽酸鈣天花板。
- 3、陽台天花板為晴雨漆或金屬天花板，並裝置照明燈具，亮麗大方。

陽台：

工作陽台設兩只水龍頭並另設洗衣機專用排水管及不銹鋼落水頭並加贈曬衣架乙組。

屋頂：

- 1、防水：採用高分子防水塗料或高性能PU防水層施作，具有專業責任施工，防水、隔熱效果佳。
- 2、隔熱：屋頂並鋪設地磚、高級地磚或其他裝修材徹底達到防水、隔熱之最佳效果。

空調設備：

- 1、每戶配置日立或三菱重工冷暖變頻冷氣室外機，依平面規劃留設分離式空調主機位置及室內機套管，配設電源及室內排水孔，避免未來鑽孔影響結構安全。

衛浴設備：

- 1、設備規格：瓷器採KOHLER或TOTO名牌衛浴設備，搭配HANSGROHE高級面盆龍頭，各戶配置德國DURAVIT全自動智慧馬桶一組。
浴室配件：化妝明鏡、毛巾桿一應俱全。
- 2、各戶附贈一組多功能浴室暖風乾燥機，健康舒適。
- 3、淋浴隔間採強化玻璃，並設德國HANSGROHE定溫手持花灑組。

廚房設備：

設置德國進口Noblessa整體廚具，包括：

- 1、廚具檯面：採人造石檯面及不鏽鋼洗滌槽、配單槍冷熱混合水龍頭，抽屜採用自動回歸緩衝式鋁抽組。
- 2、廚具面板：採木紋門板、美耐板或結晶鋼烤面板。

3、廚具設備：

【2樓至15樓之A2戶】採Rinnai或Hosun電子觸控式單口IH爐，其餘戶別採Rinnai或Hosun雙口瓦斯爐；所有戶採Rinnai或櫻花排油煙機，及Rinnai或櫻花烘碗機，另附料理五金、淨水器相關配件，依人體工學設計以利烹調。

◎前列廚具檯面尺寸及配備，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

電 梯：

- 1、設備規格：採用崇友、永大、台灣三菱自動微電腦控制電梯，電梯車廂內精心設計可與警衛中心連線，確保安全。
- 2、載客數量：十二人份。
- 3、操作速度：採用105 m/min速度，讓您更安全快速回到溫暖的家。
- 4、附加功能：
 - (1)、自動控制廂門延遲開關。
 - (2)、自動開關照明燈及通風扇。
 - (3)、地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
 - (4)、停電時自動切換至緊急電源。
 - (5)、樓層按鈕錯按取消裝置。
 - (6)、節能能源回收裝置
 - (7)、空氣淨化設備
- 5、電梯中另設彩色CCTV監視系統及緊急求救警鈴，由中央監控室監視，以維護乘客安全。

各戶安全管理系統：

- 1、電視對講系統：各戶室內裝設免持式彩色螢幕多功能防盜對講機，並連線社區大門入口之監視系統，住戶可過濾來訪賓客，並與中央監控室聯絡，另設置單戶門口防盜對講機。
- 2、防盜感知系統：各戶玄關門、後陽台門裝設磁簧感知器，維護居家安全。
- 3、瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器，發生警報時，中央監控室可適時協助處理，確保大樓住戶安全。

- 4、緊急求救系統：各戶之客廳對講機均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即由中央監控室聯繫並救援。

公共安全管理系統：

1、門禁管制系統：

- (1) 社區入口大門採用電腦感應式讀卡機管制系統，壹樓門廳設置感應讀卡機，以管制人員的進出，並與中央監控室電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
- (2) 中央監控室設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

- 2、CCTV 監視系統：社區大樓入口、壹樓門廳、壹樓公共庭園、空中花園、電梯車廂、停車場入口適當地點，設置彩色CCTV 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

- 3、中央監控室設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

停車設備：

- 1、地下一~三層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，採隨機方式取車，不固定位置，地下一層規劃平面式機車停車場，地坪施作耐磨硬化地坪或Epoxy地坪
- 2、一樓入口為有效控制車輛出入，採用自動捲門
- 3、設有自動導引抽排風連動系統，地下室機車停車場並設置一氧化碳濃度偵測器，隨時讓地下式空氣流暢，並節約用電。
- 4、壹層大廳電梯間規劃叫車等後空間並設置監視螢幕，維護人車安全。

電氣設備：

- 1、供電方式：採單相三線式 110V/220V供電，每戶設獨立電錶，另設公用電錶，方便社區管理。
- 2、管線材質：所有配管採南亞、大洋、華夏等正字標記PVC管，電線採太平洋或華新麗華、華夏等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。
- 3、開關插座：均為壁內式裝置，採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈。
- 4、開關箱：各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元、伍菱等品牌，安全無慮。
- 5、廚房冰箱插座及客廳電視插座設置緊急不斷電插座，於停電時發電機啟動，供作緊急電源使用，提供住戶最佳需求。
- 6、工作陽台設洗衣機專用插座。
- 7、裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備，以提高居住品質。（此柴油發電機於停電時專供電梯、抽水馬達、消防設施、安全系統等正常使用。）
- 8、浴廁內插座及開關之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫確保安全。

電話電視設備：

- 1、每戶客廳、各臥室均預留電話及電視出線口並預埋網路專用管路。
- 2、屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- 3、預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- 4、另與電信業者配合設置光纖網路服務。

給排水系統：

- 1、供水方式：採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶。

- 2、蓄水設備：地下室蓄水池及屋頂水箱經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及人孔蓋，水箱人孔蓋加設磁簧微動開關，連接中央監控室監控，以確保用水安全及清潔衛生。
- 3、管線材質：冷熱給水管均採不鏽鋼管，熱水管加保溫披覆，排水管採用南亞、大洋、華夏等廠牌正字標記排水專用PVC管。
- 4、各戶均採獨立水錶設計及於戶內裝設該戶之總止水閥以利方便維修。

避雷設備：

- 1、本大樓採用精密避雷針系統，可充分確保社區建物之安全。
- 2、本大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

瓦斯設備：

- 1、代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計安裝，外管線費用由_____方負擔。
- 2、申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求將於基地內提供降壓設備用地，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。

消防安全系統：

- 1、消防栓系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，全棟（電）梯間依法加設消防水帶箱，火災時拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
- 2、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- 3、自動灑水系統：11樓以上各戶均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加作天花板，灑水頭由溫度感應自動灑水。
- 4、安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈，各層設ABC乾粉式滅火器，以供火警緊急時使用。

附件九 分管同意書

買 方：

立契約書人

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

茲就坐落於台北市中正區永昌段一小段第450、451、452、453、454、455、456、457、458、464地號共計十筆土地及其上所興建之房屋，即【鼎吉水岸】社區編號_____戶_____樓房屋及地下_____層、編號____號汽車停車位計_____位，茲就本社區 分管事項已充份明瞭並同意遵守下列分管約定：

一、本社區共用部分分管約定方式

- (一)本社區管委會空間、公共門廳、屋頂平台，買方同意由管理委員會負責管理維護，使用方式及管理辦法由管委會訂定之。
- (二)本社區各樓層之樓梯間，電梯間及走廊供各區分所有權人使用，不得設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用。
- (三)為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機依照賣方規劃之位置放置。
- (四)本社區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並共同管理使用，機車停車位使用者應遵守本大樓管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用。

二、本社區專有部分及約定專用分管約定方式

- (一)為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方、其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。

- (二)買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- (三)一樓約定專用範圍，詳如附件十六。
- (三)本社區約定專用之法定空地均屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用之，且不得搭蓋任何形式之違章建築。規劃約定專用位置其專用戶別如下列：
1. 一樓約定專用範圍，詳如附件十六。
 2. 本社區各區分所有權人均同意並遵守本契約書約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，造成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

立協議書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



信託契約書

<p>所有權人，詳本信託契約書簽約欄位</p> <p>立契約書人</p> <p>鼎吉建設股份有限公司</p> <p>台北富邦商業銀行股份有限公司</p>	<p>(以下簡/合稱甲方，以下所提及之 甲方，除特別敘明為全體甲方 外，均指甲方中任一人)</p> <p>(以下簡/合稱乙方，以下所提及之 乙方，除特別敘明為全體乙方 外，均指乙方中任一人)</p> <p>(以下簡稱丙方)</p>
--	---

緣甲方及乙方就如附表一所示之標的訂有合作興建開發案(下稱『本專案』)，甲方及乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及(或)建物並進行資金控管，按工程進度專款專用。乙方並依與融資銀行(即台北富邦商業銀行股份有限公司，以下同)之融資契約等授信文件(下稱『授信文件』)之約定內容，另案委託僑護建築經理股份有限公司(下稱『丁方』，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案工程進度查核及銷售查核或依地政登記實務作業總登記為建物之信託所有權人等事宜，並簽訂建築經理契約書(副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並協助甲乙雙方或乙方依與融資銀行約定之授信文件之內容履行。如本專案以協議合建方式進行時，丁方應同時擔任本專案起造人，並配合本專案完成建物所有權第一次登記事宜(乙、丁方如需再簽署相關建築經理服務暨信託契約書者，應自行約定完成，以下均稱『建經服務契約』)。甲方及乙方如擔任建方且以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售(預售方應為經融資銀行評估符合資格之建方等合作興建方，以下合稱賣方)，並與預售屋承購戶(下稱『買方』)簽訂買賣契約預售本專案時，應符合內政部發布之『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『不動產開發信託』相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱『本契約』)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方及乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。甲、乙方同意，本專案建造執照之土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理，否則並不適用本契約第十二條及附件二等相關續建機制定約；乙方如需預售則應另行依內政部發布之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、應記載事項第七點之一規定，另選擇並遵循其他履約擔保機制(包

括但不限於由賣方與丙方另外簽署價金信託契約書，或賣方與金融機構簽署價金返還保證契約)。

- 二、 為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方及乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地及建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方及乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - (一)信託財產產權之管理、處分；
 - (二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三)信託專戶收支之帳務管理；
 - (四)依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五)依本契約所載有關信託財產產權之地籍整理(包括但不限於建物拆除、土地合併、分割及鑑界)、信託登記、塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、 為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理契約書(副本乙份應提供予丙方留存)，由丁方擔任本專案工程進度查核及銷售查核等事宜。建築經理契約書之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。

第二條：信託當事人

- 一、 委託人：甲方及乙方。
- 二、 受託人：丙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方及乙方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，由續建之出資人於法規許可及其出資範圍內取得乙方全部或部分受益權，茲併授權丙方全權代為處理受益權轉讓之相關事宜；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方已交付信託之價金所享有之受益權，應依本契約第十八條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指賣方任一方發生解散、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等任一情事而無法續建，致客觀上無法依約定完工之情形。

第三條：信託財產

- 一、 為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方及乙方同意丙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶(包括乙方工程款信託專戶、甲方預售款信託專戶(如有)及乙方預售款信託專戶，以下合稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(二)款所定興建資金、本條第二項第(四)款取得之款項，並以存放新臺幣存款為限。存款之利率則以丙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且

存款受存款保險保障。各信託專戶交付信託及銷售、撥款指示相關之金額計算，概由乙方負責，丙方就乙方計算所得內容不負責審查之責。各信託專戶之詳細帳戶資訊及銷售、撥款指示內容如附表二。

- (一)『**工程款信託專戶**』：用以收受本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項、乙方自有資金及丙方通知乙方應交付款項之銀行活期存款信託戶。
- (二)『**預售款信託專戶**』：用以分別收受買方交付予賣方之預售款價金之銀行活期存款信託戶。

二、本契約之信託財產（下稱『**信託財產**』）係指甲方及乙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

- (一)附表一之標的（實際開發範圍依乙方整體規劃暨主管機關核定之內容為準，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準）。甲方及乙方同意由乙方指定之地政士辦理本專案不動產相關登記事宜，該地政士將本專案不動產信託登記於丙方名下後，應將權狀正本交由丙方保管。甲方及乙方聲明附表一所示之不動產標的未涉及訴訟或任何爭議（包括但不限於受強制執行、無權占有、鄰地通行權等）；倘附表一之不動產涉有訴訟或任何爭議時，甲乙雙方同意應俟訴訟或爭議解決後，始將不動產標的送交丙方辦理信託登記，若甲、乙任一方聲明不實或隱匿相關情事，丙方得依本契約第十七條第四項之約定辦理。
- (二)興建資金：係指買方繳予賣方交付信託之價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案甲乙雙方或乙方向融資銀行申貸之融資款項及乙方自有資金（以下合稱『**興建資金**』）。
- (三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方如以受託人身分得依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記予丙方時之建物；如依地政登記實務作業需總登記予丙方指定之人（包括本專案起造人），則前開建物為該登記名義人（包括本專案起造人）之信託財產。
- (四)丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲方及乙方追加交付予丙方而取得之財產權（包括但不限於本專案容積移轉土地暨權利）。

三、除法令另有規定或依本契約第九條及附件三之約定外，於信託存續期間，甲方及乙方均不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予賣方者，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入預售款信託專戶。賣方未存入預售款信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由賣方自負其責。

五、除賣方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，賣方得檢附相關證明文件，依第九條約定向丙方請求返還。

六、信託專戶應以『**台北富邦商業銀行受託信託財產專戶**』或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方

以該等名義辦理之。

七、信託財產之權益悉依丙方帳載為準，由丙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至信託關係依第十七條消滅時止。

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，丙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。除本條第二項約定外，有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使（包括但不限於乙方於信託登記完成後，指示丙方辦理土地合併、鑑界、複丈、分割、權利內容變更等登記事項，及指示丙方辦理房地或土地交換等移轉登記或所有權第一次登記完成後之信託塗銷之相關指示事項），甲方同意於信託存續期間全權授權由乙方以書面指示丙方辦理，且甲方不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任何足以影響前述授權效力之意思表示，但乙方之書面指示不得違反與甲方間之合作/合建契約書（含應提供甲乙雙方選屋相關確認文件及嗣後歷次增補契約書，下統稱「合作契約書」）或與甲乙雙方或乙方與融資銀行之授信文件，如有違反，乙方應自行對受損害之一方負損害賠償責任。甲方及乙方並同意丙方就乙方書面指示是否違反合作契約書或與融資銀行之授信文件等約定，毋庸為實質上之審核。
- 二、甲、乙雙方同意，於有下列任一情形時，丙方得拒絕執行乙方之書面指示，並通知甲乙雙方；丙方於甲方以書面確認所生爭議事項已獲解決及乙方重新出具書面指示後依本契約約定辦理：
 - (一)甲方或乙方中之任一人向丙方提出已解除或終止與附表一所示不動產相關之合作契約書之文件。
 - (二)甲方或乙方中之任一人對他方或丙方，或第三人對甲乙任一方或丙方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
 - (三)甲方或乙方中之任一人或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
 - (四)乙方之指示有違反法令或侵害丙方權益之虞（包括但不限於指示丙方參與訴訟、設定負擔或擔任義務人或申報人等情事），或有不符本契約之約定或信託目的之虞。
 - (五)乙方違反本契約第八條第三項查核之約定（包括查核內容未包含應列之事項）。
 - (六)乙方未於書面指示丙方辦理房地或土地交換時，提出所應檢附甲乙雙方合作契約書之選屋相關確認文件、得於完成建物所有權第一次登記前塗銷及返還信託財產之證明文件（如本專案符合預售屋履約擔保機制及授信文件之證明）或甲方有異議者；或乙方未於書面指示丙方辦理所有權第一次登記完成後之信託登記塗銷時，提出所應檢附之甲乙雙方信託結算確認文件。
 - (七)丙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並

於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不同意賣方申請動用該爭議款項，丙方並應依『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』第六條之規定辦理；如賣方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

- 三、 甲方之預售款(如有)存入信託專戶，則該專戶應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付管理銷售費用(限本專案代銷契約之銷售費用、銷售所生印花稅費)外，於信託存續期間不得供作其他用途；乙方之工程款信託專戶及乙方之預售款信託專戶，應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發之直接費用(限本專案工程營建及興建開發費用，及興建開發有關之建築師、技師、規劃、估價師、律師、會計師、地政士等之專業服務費用、都更作業費)、管理銷售費用(限本專案代銷契約之銷售費用、銷售所生印花稅費)、處理信託事務所需之支出(限本專案丙方與丁方之服務費用、衍生之管理費)及償還甲乙雙方或乙方對融資銀行於本專案所負之融資債務外，於信託存續期間不得供作其他用途使用；其中預收款信託專戶每次撥付前，則維持該專戶累計交付信託金額之一成。
- 四、 工程款信託專戶所生之孳息應歸屬於乙方；甲方預售款信託專戶及乙方預售款信託專戶所生之孳息分別歸屬於甲方及乙方。
- 五、 乙方依本條第三項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單或請款資料)，經丁方查核及出具查核報告書後，始得動用；其中如屬工程營建及興建開發費用之動用，乙方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丁方查核及出具查核報告書後，指示丙方自信託專戶撥付。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方及乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲方及乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條：受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

- (一) 丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 因甲方或乙方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更、重大疫情及其他不可抗力事由等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方及乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理契約書對甲、乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建及依地政登記實務作業總登記完成，與乙方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 因本契約所生紛爭事件，丙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

- 一、 甲方及乙方均應分別聲明並擔保如下：

- (一)如為法人，係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二)如為法人，已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且代表或代理甲方或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)簽訂及履行本契約，並未違反任何法令、政府命令、其公司章程、或其與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四)因買賣契約所生之糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方或乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- (五)保證就信託財產享有合法之權源，有權進行本專案之開發、信託及買賣，且就移轉之信託財產，保證無任何權利瑕疵，無任何第三人得對信託財產主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵（包括物之瑕疵及權利瑕疵）所造成之損害，由甲方或乙方自行負擔。

- 二、 賣方應遵守附件三「賣方對於預售屋約定及應遵行之事項」。
- 三、 於信託存續期間，簽訂買賣契約之乙方（包括合作興建之建方）應就下列事項，依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定，每六個月提供經丁方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

- (一)賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二)賣方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
 - (三)如賣方有財務情況異常，或有賣方債權人向法院聲請對賣方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而賣方未能妥善處理時，丙方亦得要求賣方於收到通知後之 30 日內提供經丙方認可之第三人查核報告。
 - (四)前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或丙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，賣方應按丙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 四、於信託存續期間，經丙方同意，賣方就下列情形得免依第三項之約定出具查核報告：
- (一)預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，賣方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四)信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或賣方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 五、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方或乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲方或乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲方或乙方應自負一切法律上責任。
- 六、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙、丁方：
- (一)無故停工達六個月以上；
 - (二)無法如期完工；
 - (三)違反承攬合約約定。
- 七、丙方或融資銀行如發現乙方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，乙方應依丙方或融資銀行之通知提出說明及改善方案。

第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款及爭議款項等情形之處理方式

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，賣方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、賣方與買方之買賣契約有不成立或合意解除買賣契約者，乙方應出具申請書，提供買賣契約及與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。
- 三、丙方有權向賣方查明存入信託專戶款項之性質，賣方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由甲或乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方依乙方之指示將甲或乙方或買方誤存入之款項撥付至賣方指定帳戶。
- 四、賣方同意買賣契約如因買方違約而遭賣方解除時，乙方應以書面向買方為解約之

通知，並以副本知會賣方及丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及賣方向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將賣方或買方原先存入之價金撥付至乙方指定之帳戶。

- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知/指示及相關證明文件，僅就其形式為審查於核對留存簽章後辦理，如因乙方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。
- 六、 甲方若擔任賣方，同意授權乙方向丙方為前五款之指示，且同意不得為全部或一部撤回、終止或限縮等任一影響授權內容或其效力之意思表示。另倘甲方對乙方之指示或提供之文件有爭議，應由甲乙雙方自行協商解決。
- 七、 丙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方。丙方並得於紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如丙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十八條第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十八條第一項第二款之約定處理。

第十條：信託財產之結算報表

- 一、 丙方應每年定期一次依信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按甲方或乙方於本契約留存之地址，分別送交個別之信託相關報表予甲方或乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方或乙方之承認，惟倘此時賣方之受益權歸屬已移轉予甲或乙方之買方，則應取得甲或乙方之買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條：建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 二、 本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。丙方因乙方之書面指示配合本專案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結及承諾事項概由乙方負責履行，如對丙方造成損害，乙方應負賠償責任。
- 三、 本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟如有第三條第二項第三款依地政登記實務須登記予本專案起造人之情形，為順

利辦理本專案建物所有權第一次登記，丙方同意由本專案起造人接續為完工建物受託人，甲方於茲授權（不另出具授權書）：由乙方代為簽署與本專案起造人間之信託契約及依選配等協議內容共列甲、乙方為完工建物之委託人。

第十二條：續建機制

- 一、本專案建造執照之土地全部信託登記於丙方後，始得依本契約辦理續建機制，下列任一事由為續建機制啟動事由：
 - (一)乙方有支付不能、解散、破產、重整之情事。
 - (二)乙方有被廢止許可、撤銷登記之情事。
 - (三)乙方有連續停業達三個月以上或歇業之情事。
 - (四)乙方有財務困難無力支應工程款達六個月之情事。
 - (五)乙方無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告仍未獲改善之情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：

於續建機制啟動事由發生時，由丁方負責辦理，丁方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件二約定辦理。
- 三、啟動本專案續建執行後，如發生續建資金無法到位或其他事由，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工時，即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，丙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算分配事宜（包括受益權歸屬於買方）。

第十三條：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。

第十四條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由乙方全額負擔，並由乙方及丙方另簽訂信託報酬約定書約定之。
- 二、信託報酬得逕自乙方之預售款信託專戶抵扣，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於丙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，丙方均無返還義務。乙方之預售款信託專戶餘額不足支付信託報酬時，丙方可依第十五條第二項約定辦理。
- 三、丁方之報酬或服務費用（如有）另依乙方與丁方所訂之建築經理契約書之約定辦理。

第十五條：費用、稅捐及債務之負擔及其支付方法

- 一、甲、乙雙方應依本契約或合作契約書之約定各自負擔下列費用、稅捐及債務，無論丙方是否為信託財產名義上之納稅義務人、當事人及信託關係是否存續，丙方均無代墊之義務，且各甲方或乙方未負擔或遲延負擔者，應即由乙方先支付並再與各甲方或乙方請求，如丙方有墊付之情形，應由乙方加計法定利息先予返還丙方：
 - (一)就信託財產或處理信託事務(包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產之瑕疵所致，以下同)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)、稅捐及甲乙雙方或乙方因本專案對融資銀行之融資債務。
 - (二)丙方因信託財產或處理信託事務所生之訴訟、仲裁、調解、其他爭議程序及相關交涉發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他相關費用、交通費用)。
 - (三)丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、前開費用、稅捐及債務之支付，乙方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還；但前開費用、稅捐支付及債務清償之延宕，將損及受益人或丙方權益時，甲乙雙方同意，丙方得逕由工程款信託專戶或賣方之預售款信託專戶支付、繳納或抵充，且各項應負稅賦於丙方收到繳稅通知時，即得就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘應負擔方未於繳納期限內繳納，或信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。乙方倘逾期未依丙方通知存入款項，甲乙雙方同意，丙方得對信託財產行使留置權或將信託財產之一部或全部予以處分後，由丙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲乙雙方自行協調分擔，並視為丙方對信託財產有處分權，甲、乙方就丙方處分信託財產之結果不得異議。丙方並得依信託法第四十條規定向受益人或其他歸屬權利人請求補償、清償債務或提供相當之擔保。
- 三、倘有多筆費用、稅捐及債務而致信託專戶餘額不足支付時，丙方有權決定其支付之順序。

第十六條：本契約之變更

- 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，得經甲、乙、丙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因而必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之該方負擔。

第十七條：信託關係之消滅

- 一、本契約因信託目的已完成(賣方就本專案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時)、信託目的無法完成(如本契約第二條第四項所定『特定事由』發生、本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形或甲乙任一方違反本契約之約定、聲明或擔保)經終止或本契約經法院撤銷或認定無效而消滅。
- 二、依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項規定,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,甲、乙方應配合辦理:
 - (一)賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者;
 - (二)本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿,且經賣方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三)賣方與丙方締約後,如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時,經丙方確認賣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)前項第一款所稱賣方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明,應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分。
 - (二)前項第二款所稱賣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,且賣方、丙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。
- 四、除本專案有進行預售屋銷售而應適用本條第二項約定提前終止外(不含已預售後皆退訂之情形),如甲方或乙方中之任一人或第三人有下列情形之一者,丙方得終止本契約之全部或一部,甲乙方不得異議並同意全權授權丙方將信託財產塗銷登記或返還予原所有權人:
 - (一)本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。
 - (二)甲乙任一方違反本契約之約定(包含違反聲明或擔保或本契約第十五條關於乙方應負擔費用、稅捐及債務),且未於丙方以書面通知期限內補正者。
- 五、本契約經甲方或乙方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由,且丙方收到撤銷或無效判決確定之相關證明文件時,本契約之信託關係立即消滅。
- 六、除本契約另有約定外,甲、乙方或承受其權利義務者無信託法第六十三條第一項之權利,即不得隨時終止本契約。

第十八條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時,除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外,丙方應依下列情形,分別將信託財產交付受益人或新受託人,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,丙方應依下列方式辦理:
 1. 丙方應依乙方書面指示將信託之不動產返還予甲、乙方,如有第三人對信託財產之移轉有爭議時,丙方得要求各甲、乙方提出澄清或說明,丙方亦得將信託財產返還甲、乙方,由甲、乙方自行釐清爭議。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」應由賣方自行處理。如尚存有賣方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

2. 預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。

(二)於發生本契約第二條第四項所定『特定事由』時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 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，丙方應即依甲或乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3. 經扣除前目信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，丙方應即依甲或乙方提供之資訊通知買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向賣方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知賣方，致無從通知時，丙方得以公告代替通知，且：

(1) 買方依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供丙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(2) 買方未依前開所定丙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，丙方得逕依甲或乙方所提供之資料，並依丙方自行判斷，製作分配表，及採取丙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。丙方依前述約定辦理，應視為丙方已履行其義務與職責，賣方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。

4. 前目所稱『受益權比例』，係按甲方或乙方之各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲或乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；丙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知買方召開『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. 前目所稱『可供分配之信託財產』，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。

(三)信託關係依本契約第十七條第二項第一款提前終止時，丙方應依本條第一項第一款之約定辦理；信託關係依本契約第十七條第二項第二款提前終止時，丙方應依乙方書面指示將信託財產移轉予甲、乙方或新受託人，且於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方均不得指示動用信託財產。

(四)信託關係依本契約第十七條第四項約定提前終止時，甲方及乙方應配合辦理塗銷信託登記；丙方並將預售款信託專戶內之剩餘款項各自返還予甲、乙方。

二、 甲方及乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地、建物所有權移轉登記所依

據之文件，甲方及乙方應自行審核確保該等文件之真實性，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件內容之真實性及分配結果不負認定之責。

- 三、 甲方及乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並依第十五條第二項之規定辦理。

第十九條：違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或丙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告乙方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內提出說明、補足或改善或乙方財務狀況異常情形嚴重，丙方應即向乙方建案所在地之目的事業主管機關陳報及副知內政部及行政院消費者保護處，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、乙、丙任一方之行為致生他方受損害或第三人向甲、乙、丙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方之一切損害。

第二十條：簽樣留存及通知

- 一、 甲方及乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方及乙方自負其責。
- 二、 甲方及乙方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，丙方即得依本契約之約定及該書面指示辦理信託事務(包括但不限於信託財產之交付、結算確認等)，倘信託財產因而受有損害時，由甲、乙方各自負責，丙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方或乙方發生公司合併、繼承(受)或更名等事實時，甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方或乙方或承受其權利義務之公司、繼承(受)人負責。
- 四、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件為址變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件為址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。

第二十一條：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，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 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擔保機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十二條：其他約定事項

- 一、本契約因信託法第六條撤銷之風險、乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲、乙方陳述不實之風險等，均由甲方及乙方各自或共同承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、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。
- 三、甲、乙、丙、丁方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 四、甲、乙方或甲、乙方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁、調解或其他爭議程序及有交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他相關費用)，全部由甲、乙雙方依本契約之約定負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、本契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

第二十二條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；
- 二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶；

三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；

四、受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

第二十三條：附件之效力

本契約之附表、附件（含本契約修訂/增補條款以及乙方依本契約所為之書面指示等文書，以下同）及本契約第十四條第一項信託報酬約定書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件及信託報酬約定書與本契約之約定有抵觸時，除另有約定者外，優先適用本契約。

第二十四條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式參份，分別由甲、乙、丙方各自收執乙份為憑，並由丙方代表用印騎縫章（甲、乙方均不得以欠缺甲、乙方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約丙方之簽署，立契約書人同意由丙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由丙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附表一、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附表二

附件一：受益權人會議規則

附件二：續建約定事項



附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

[以下空白]

甲、乙方「(包含未成年委託人之法定代理人、受補助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之
 意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 111 年 10 月 21 日攜回審閱(審閱期至少 5 日)並瞭解本契
 約(含附件)內容，並確認已由丙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要
 內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告
 知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受委託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：
 受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(如：通匯行、財
 團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、
 信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關
 或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作
 推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特
 定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

立契約書人

甲方：

姓名/簽名或大小章	留存印鑑式樣	身份證字號/ 統一編號/職業	聯絡電話	連絡住址/ e-mail :
				

乙方(委託人)

鼎吉建設股份有限公司：

(變更事項登記表印鑑章)


統一編號：83726269

負責人：林鴻鈞

通訊地址：台北市信義區忠孝東路五段 510 號 20 樓

聯絡電話：02-23462211

信託資料通知 e-mail：chivun.chang13@gmail.com

留存印鑑樣式




丙方（受託人）
台北富邦商業銀行股份有限公司
營利事業統一編號：03750168
信託部門經理人
通訊地址：台北市民生東路三段 138 號 4 樓

中 華 民 國 年 月 112. 1. -7 日

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附表一(實際所有權人、土地或建築改良物之面積、持份及權利範圍以甲、乙方信託送件及地政機關複丈/登記為準，本專案建造執照之土地應全部信託登記於丙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理；如土地有限制、受強制執行、訴訟註記或已信託登記之情事，則不能交付丙方信託登記)

台北市中正區永昌段一小段

序號	地號	面積(m ²)	持分	持分面積(m ²)	所有權人
1	450	50.00	1 / 1	50.00	
2	451	45.00	1 / 1	45.00	
3	452	42.00	1 / 3	14.00	
			1 / 3	14.00	
			1 / 3	14.00	
4	453	40.00	1 / 2	20.00	
			1 / 2	20.00	
5	454	36.00	1 / 1	36.00	
6	455	34.00	1 / 1	34.00	
7	456	28.00	1 / 1	28.00	
8	457	147.00	1 / 4	36.75	
			1 / 4	36.75	
			1 / 4	36.75	
			1 / 4	36.75	
9	458	59.00	1 / 1	59.00	
10	464	55.00	1 / 3	18.33	
			1 / 3	18.33	
			1 / 3	18.33	
合計		536.00		536.00	

序號	建號	建物門牌	面積(m ²)	所有權人
1	0166	中正區水源路 163 號	64.80	
2	0167	中正區水源路 161 號	81.98	
3	0171	中正區水源路 161 之 1 號	73.88	
4	0172	中正區水源路 161 之 2 號	70.50	
5	0173	中正區水源路 163 之 1 號	61.92	
6	0174	中正區水源路 163 之 2 號	59.04	
7	0175	中正區水源路 163 之 3 號	48.50	
8	0543	中正區詔安街 32 巷 21 號一樓	89.72	
9	0544	中正區詔安街 32 巷 21 號二樓	98.50	

10	0545	中正區詔安街 32 巷 21 號三樓	98.50	
11	0546	中正區詔安街 32 巷 21 號四樓	98.50	
12	1357	中正區詔安街 32 巷 19 號	31.40	
13	1813	中正區詔安街 32 巷 17 號	31.40	
合計			908.64	

附表二

信託專戶	解款行	戶名	戶號
乙方之工程款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行受託 信託財產專戶	82110000225443
乙方之預售款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行受託 信託財產專戶	82110000225451
乙方須提供之銷售、撥款指示內容文件			
已銷售之明細表（格式應以丙方另外寄送/提供予乙方之電子郵件為準）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已銷售待交屋明細表 2. 銷售款匯入信託專戶彙總表 3. 承購戶繳交銷售款網站公告表 4. 信託專戶銷售款實際收款狀況明細表 5. 甲乙双方選屋相關確認文件 		
申請撥款之明細表（格式應以丙方另外寄送/提供予乙方之電子郵件為準）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託財產運用指示書 2. 相關合約書影本 3. 請款費用單據及明細表（包括但不限於工程/費用項目、承包/提供商品之廠商、匯付或領取款項完成之發票或憑證、支付金額等相關文件） 		

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約書（以下稱「**信託契約**」）第二條第四項之「**特定事由**」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方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十八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。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由丁方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「**續建評估報告書**」及後續續建事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十八條第一項第二款第 4 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「**本規則**」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十八條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「**特定事由**」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約附件三第四條所定之相關查詢網頁：

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

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、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十八條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、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。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附件二：續建約定事項

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，約定以下事項（下稱「**本約定事項**」）：

一、續建機制進程序：

- (一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，由丁方負責辦理，丁方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由丁方提出「**續建評估報告書**」，甲、乙方對續建評估報告書內容不得有異議。
- (二) 若丁方評估結果決定由其協助進行續建，且經融資銀行同意後執行，甲、乙方同意並完全授權丙方及丁方依本約定事項第五條第(二)項委任專業第三人辦理後續續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙、丁方及該第三人書面同意，甲、乙方均不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙、丁方及該第三人並無續建之義務。
- (三) 若丁方評估結果決定不續建者，即屬發生本契約第二條第四項所定「**特定事由**」，丙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算與分配事宜。

(四) 本條第一項經丙方邀集相關人士進行研議後六個月內，如仍無法達成共識時，丙方及丁方得自行決定是否續建，並依前二項約定辦理。

二、續建資金之取得方式：

- (一) 以乙方之信託受益權讓與取得續建資金。
- (二) 引進其他續建資金(包括但不限於地主投入資金、其他融資銀行等)。

三、續建資金之運用順序：

- (一) 營建工程費用。
- (二) 其他處理信託事務所需之一切支出。

四、執行續建管理報酬：續建工程費用的 5%，由丙、丁方平均分配，並得逕自信託專戶扣收；續建完工時之報酬：續建工程費用的 5%，由丙、丁方平均分配，並得逕自信託財產抵扣或信託專戶扣收。

五、續建管理：

- (一) 丙、丁方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙、丁方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲、乙方原應負擔之責任仍由甲、乙方各自負責，與丙、丁方無涉。
- (二) 丙、丁方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜（包括但不限於與買方及營

造商換約或另定新約)，因執行續建所生相關費用、稅捐、債務及利息等均應由乙方負擔，並得由丙方以一般認為適當之方法及價格將其應分得之信託財產予以處分後，以處分所得價款抵充之。本專案如需變更承攬人或營建費用明細等，皆需經融資銀行、丙、丁方同意，其相關費用、稅捐仍應由乙方負擔。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

- 一、賣方應提供本信託契約書（下稱本契約）之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。
- 二、賣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，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或乙方得派員或委託定期或不定期查核。
 - (二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 三、資料之提供與信託專戶查詢網頁
 - (一)甲或乙方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同；賣方交付受託機構之買賣契約或價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，賣方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，賣方應負違約及相關法律責任。
 - (二)丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲或乙方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 1. 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲或乙方未補足或改善；
 2. 本契約第二條第四項『特定事由』之發生；
 3. 賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 4. 本契約第十八條信託財產之分配結果及分配比例。
 - (三)賣方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、賣方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：
 - (一)本建案由台北富邦商業銀行（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『不動產開發信託』，由僑護建經（連絡電話：02-26271926）提供本建築續建協助，惟其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。
 - (二)不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有『完工保證』或『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - (三)為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人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，受託人應負保密之責任。
 - (四)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託

人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

- (五)本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- (六)本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七)本契約第二條第四項「特定事由」發生時，受託人經扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方提供之資訊通知買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向賣方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知賣方，致無從通知時，受託人得以公告代替通知，且：
1. 買方依前開所定受託人通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 2. 買方未依前開所定受託人通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，受託人得逕依賣方所提供之資料，並依受託人自行判斷，製作分配表，及採取受託人認為適當之方法與措施，分配信託財產。受託人依前述約定辦理，應視為受託人已履行其義務與職責，賣方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。
 3. 前開所稱「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受託人於查詢網頁所公告內容（即自賣方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

五、行銷、廣告之限制

- (一) 賣方於行銷、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，本契約之受益人為賣方而非其買方，賣方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。賣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，賣方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- (三) 賣方如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，賣方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，賣方並應賠償之。

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



Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行

責任。

- 七、賣方有關出賣人之責任（包含但不限於營業稅之報繳、開立統一發票或收據交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由賣方自行處理。

合建、分屋等合作契約關係，應由委託人間自行依約處理

台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及您的隱私權益，台北富邦商業銀行(以下稱本行)向您蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知您下列事項：
 - (一)非公務機關名稱
 - (二)蒐集之目的
 - (三)個人資料之類別
 - (四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式
 - (五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式
 - (六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。

- 二、有關本行蒐集您個人資料之目的、類別及利用之期間、地區、對象及方式等內容，請您詳閱如後附表。

- 三、依據個資法第三條規定，您就本行保有您之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，您應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用您之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，您得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用您之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經您書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用您之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經您書面同意者，不在此限。

- 四、您如欲行使上述權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02)8751-6665 及各分行臨櫃查詢。

- 五、您得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟若您拒絕提供相關個人資料及類別，如果該等資料或類別屬於辦理業務審核或作業所需之資料，本行將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關服務，敬請見諒。

附表

特定目的說明			
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號	
一、存匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務 154 微信	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務(含金融卡業務)		
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	112 票據交換業務	
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務		
二、授信業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	088 核貸與授信業務	
	106 授信業務	111 票券業務	
	126 債權整貼現及收買業務	154 微信	
三、信用卡業務	022 外匯業務	067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		
	088 核貸與授信業務	106 授信業務 154 微信	
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務		
四、外匯業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理		
	088 核貸與授信業務	106 授信業務 154 微信	
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務		
五、有價證券業務	036 存款與匯款業務	037 有價證券與有價證券持有人登記	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	044 投資管理	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	
	088 核貸與授信業務	106 授信業務 111 票券業務	
	112 票據交換業務	154 微信	
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務		
	177 其他金融管理業務		
	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務		
六、財富管理業務	022 外匯業務	036 存款與匯款業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	044 投資管理	068 信託業務 154 微信	
	082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	094 財產管理	
	166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務		
七、保險代理人業務	001 人身保險	065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務
	093 財產保險	181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
八、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，或經中央主管機關核准辦理之其他有關業務(例如：保管箱業務、黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、共同行銷或合作推廣業務、衍生性商品業務...等。)			
蒐集個人資料類別	姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。		
個人資料利用期間	特定目的存續期間、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)		
個人資料利用地區	下揭利用對象之國內及國外所在地。		
個人資料利用對象	1.本行(含受本行委託處理事務之委外機構)； 2.依法令規定利用之機構(如：本行海外分支機構、本行所屬金融控股公司暨其子公司等)； 3.其他業務相關之機構或其他與本行有往來之機(如：往來之金融機構、通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、中央存款保險股份有限公司、財團法人中小企業信用保證基金、勞工保險局、信用卡國際組織及其代碼化服務平台、行動支付業者、收單機構暨特約商店、電信業者、電子票證業者、電子支付機構、通訊軟體業者(如：提供 LINE 通訊軟體之台灣連線股份有限公司)、APP 業者、證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司、中央登錄公債清算銀行、實體債券保管機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者及主管機關所指定之機構等)； 4.依法有權機關或金融監理機關； 5.客戶所同意之對象(如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。		
個人資料利用方式	符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。		

附件十一 裝潢施工管理辦法

一、為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包商向本大樓管理單位辦理下列手續：

(一)預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之裝潢保證金新台幣伍萬元整。

(二)由住戶與承包商共同簽具施工承諾書，承包商並應繳交身分證影印本。

(三)施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配帶於胸前以資識別。

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

三、承包商須遵守下列規定：

(一)施工人員應配帶工作證。

(二)不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。

(三)不得違反建築法規、住戶規約及本大樓管理規章。

(四)大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。

(五)除國定例假日不可施工外，施工期間為每週一至週五上午八點至下午五點，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可施工，否則每日願罰新台幣貳仟元整(由裝潢保證金中扣除)，並立即停止施作。

(六)每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。

(七)建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區域及經過區域之整潔。

(八)施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。

(九)禁止接用公共電源。

- (十) 承包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由裝潢保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及承包商應連帶負責賠償。
- (十一) 承包商或施工人員，不得進入非其承包工作區域，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。
- (十二) 垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本大樓管理單位得僱人將其清掃搬離，並逕行扣除住戶裝潢保證金以為支付。
- (十三) 不得在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰新台幣貳仟元整(由裝潢保證金中扣除)。
- (十四) 承包商須繳納污染環境清潔費(非廢棄物搬運)，每日新台幣貳佰元整，每週向管理服務中心繳納一次，如未按時繳納，則由裝潢保證金內扣除。

四、住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留本大樓而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。

五、裝潢完成符合下列條件，始可領回裝潢保證金：

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防及其他設備等。
- (二) 未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。
- (三) 雖有前開(一、二)款之損壞情事，但已修復完成者。
- (四) 未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 公共設施查驗項目

一、公共設施建築部分查驗項目：(以本契約【附件八】建材與設備說明為依據)

- (一)外牆：磁磚、石材及金屬固定物等之外觀及清潔。
- (二)屋頂及屋突：屋頂平臺之洩水坡度及排水，屋頂花台植栽之存活性及排水，屋突水箱及機房等之外觀及清潔。
- (三)各樓層梯廳及樓梯間：樓梯間裝修之外觀及清潔，廳梯裝修之外觀及清潔，電梯梯廂裝修之外觀及清潔。
- (四)一樓大廳及景觀：一樓大廳裝修之外觀及清潔，傢俱器材之外觀及清潔，管理櫃台裝修之外觀及清潔，一樓景觀裝修之外觀及清潔，一樓庭園植栽之存活性及排水。
- (五)地下室公共設施：地下室公共設施裝修之外觀及清潔，水箱及機房等之外觀及清潔。
- (六)地下室汽車停車位：汽車停車設備之外觀及清潔、標線等。

二、公共設施機電部分查驗項目：(以本契約【附件八】建材與設備說明為依據)

- (一)屋突：電視天線訊號測試，水箱水位電極棒測試，機房消防感知器測試。
- (二)各樓層梯廳及樓梯間：消防系統(消防箱、火警、廣播、緊急照明、自動灑水等設備)測試，照明測試。
- (三)一樓大廳及景觀：管理櫃台電設備包括照明、消防總機、廣播主機、監控設備等系統之測試；公共門禁及對講監視設備、電氣照明、景觀照明、空調設備等之測試。
- (四)地下層公共設施：配電箱及集中錶箱查驗、電信機房機電設備測試、緊急發電機房設備運轉測試、給排水泵浦設備運轉測試、消防機房設備運轉測試、自動泡沫滅火設備測試、緊急呼叫設備測試、電氣照明設備、公共門禁及車道進出燈控管制等之測試。
- (六)電梯設備：電控設備、定位、開關門、照明、通風及對講等之測試。

附件十三 客戶變更原則說明事項

茲因買方購買戶別於樓板灌漿施作前，為配合買方變更設計之需求，並依據本契約第十三條及附件八之建材與設備說明約定，賣方本服務精神配合辦理變更設計事務，變更原則說明如后：

第一條：買方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於賣方通知之期限內辦理變更設計。

第二條：買方申請房屋變更設計範圍以內部隔間及裝修為限，浴室空間尺寸及隔間不予內縮、擴大及移位，廚房空間尺寸不予內縮、擴大及移位，在原範圍內如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，以確保其他住戶之權益。玄關門位置不得移動，型式及開門方向不得變更，並以不違反政府法令及影響本社區建築物外觀、消防、水電管道、結構及建照變更為原則，另公共設施設備變更、外部變更及違章施工預留等概不受理。

第三條：屬建材設備選色選樣及變更者，買方應於賣方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同買方授權賣方逕行選樣施作。室內建材設備，買方應就賣方所提供之建材完成選樣手續，選色選樣內容說明如下：

一、廚房：地坪、油漆、廚具設備。(開放式廚房地坪同室內，另因符合分戶樓板之衝擊音隔音構造相關規定，木地板或拋光磚僅能辦理選色，無法辦理減帳、退帳或點交，以維各住戶之權益)

二、浴廁：牆面、地坪磁磚、衛浴設備。

三、室內客廳餐廳、各臥室：

地坪、牆面油漆。(因符合分戶樓板之衝擊音隔音構造相關規定，木地板或拋光磚僅能辦理選色，無法辦理減帳、退帳或點交，以維各住戶之權益)

附件十四 住戶規約(草約)

【鼎吉水岸】社區(下稱本社區)全體區分所有權人為發揮自治功能、增進共同利益及提昇社區環境品質、維護整潔與安全，經區分所有權人會議決議，訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第壹章 總則

第一條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約依「公寓大廈管理條例」(以下稱本條例)第二十三條訂定之。
- 二、本規約效力及於本社區全部區分所有權人及住戶。
- 三、本規約所規範之住戶，係指全部區分所有權人及實際享有本社區使用權益者，包括占有人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本社區之人均屬之。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界如后。

(一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。本社區一樓位於(A1)戶約定專用之空地，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰空地之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定維護管理計畫使用，買方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利。

(四)約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。

二、本社區之法定空地及屋頂平臺為共用部分，應供本社區全體區分所有權人及住戶使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分；若因與鼎吉建設股份有限公司所簽訂之「鼎吉建設土地建物預定買賣契約書」中已有約定，則依其約定。

三、本社區周圍上、下、外牆面及屋頂平臺為共用部分，由本社區全部區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛招牌或設置廣告物。

四、汽車停車空間應依與鼎吉建設股份有限公司所簽訂之「鼎吉水岸土地建物預定買賣契約書」第十條第一項之約定，使用其約定專用部分。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全部區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員擔任。

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

三、區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

四、下列各款事項，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計四分之三以上之同意行之。

(一)規約之訂定或變更。

(二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(三)本社區之重大修繕或改良。

(四)本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。

(五)本社區住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

五、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

六、會議之目的如對某專有部分之承租或使用者有利害關係時，應等承租或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

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

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十五日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、前述區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日送達各區分所有權人並公告之。

十二、會議記錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：本社區有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請

求閱覽時，不得拒絕。

第貳章 管理組織

第五條：管理委員會委員人數

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶(承租戶除外)互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - (一)主任委員一名。
 - (二)副主任委員一名。
 - (三)財務委員一名。
 - (四)監察委員一名。
 - (五)委員若干名，另得置候補委員若干名。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- 四、得經區分所有權人五分之一以上及區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人大會，經區分所有權人二分之一以上及區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數以上通過罷免管理委會。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議應由主任委員於開會前七日，以書面載明開會內容通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議。
- 五、有關管理委員會之會議記錄應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託本社區其他住戶出席行使權利。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。

三、委員應以下列方式選任：

(一)委員名額未按分區名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。

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

四、委員之任期為一年，其中主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員，連選得連任，無給職。

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

(一)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

(三)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會會議決議解任。

六、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判刑確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理費、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應對公共事務之執行、預算、財務等事項善盡監察之責任。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

第十條：管理基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應依管理委員會之決議而繳交下列款項。
 - (一)管理基金。
 - (二)管理費。

- 二、本社區管理費，房屋每坪每月暫以新台幣180元整計收，汽車停車位每個每月暫以新台幣1200元整計收，並依區分所有權人會議之決議，授權管理委員會訂定並收取之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代執行。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，管理基金依每月管理費百分之二十收繳(其標準由管理委員會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息(以未繳金額之年息10%計算)。

第十一條：管理基金、管理費之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七)其他基金及共用部分等之經常管理費用。
- 三、管理基金用途如下：
 - (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由管理基金支付，管理基金不足時，由區分所有權人按其所有建坪數及汽車停車位數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 三、管理委員會成立後應訂定「裝潢施工管理辦法」(管理委員會成立前由鼎吉建設股份有限公司訂定之)，以供區分所有權人及住戶在本社區內裝潢施工時共同遵守之。

第十五條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日。
- 二、管理委員會應製作並保管管理費及管理基金之餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳管理費及管理基金與應分攤或其他應負擔情形、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱讀或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員簽認後，始可公佈，以昭公信。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十七條：公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，並遵守「鼎吉水岸」管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗之糞便應隨地立即清除。
- 六、垃圾應放入專用塑膠袋，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、本社區所有住戶非經管理委員會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵窗等影響外觀一致性之設施。
- 十一、非經管理委員會同意，禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售房屋海報時，由管理委員會統一規定張貼方式及地點。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞本社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十八條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味、及其他任何危險物品，均不得攜入本社區，以維護公共安全。
- 二、不私自接用公共水電，並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養兇禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

- 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管理委員會有權制止。住戶及僱用之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推售員進入本社區販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不作妨害本社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄電梯、「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護、修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。
- 十九、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

第 參 章 屋頂、露臺、法定空地、汽車停車位之使用規定

第十九條：屋頂、露臺使用權屬

- 一、屋頂突出物：屋頂突出物如樓電梯間、電梯機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 二、屋頂平臺：屋頂避難平臺，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。非屬避難之屋頂平臺使

用方式由區分所有權人會議決定之。

第二十條：法定空地使用權屬

本社區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。

第廿一條：汽車停車位使用權屬

- 一、本社區地下層汽車停車位之產權登記及使用方式，依「鼎吉水岸土地建物預定買賣契約書」第十條第一項之約定辦理。
- 二、各地下層汽車停車位所有權人分管專屬使用之範圍以「鼎吉水岸土地建物預定買賣契約書」【附件三】附圖所標示之汽車停車空間為限。
- 三、管理委員會因維護、修繕地下層共用部分設施或管線，必須請汽車停車位所有權人配合移動車輛時，汽車停車位所有權人不得拒絕。

第 肆 章 附 則

第廿二條：其他事項

- 一、陽台禁止加窗或裝設鐵窗。
- 二、本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理。
- 三、本社區建築物於未來增、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。
- 四、地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 五、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，

得授權管理委員會另訂使用規則。

- 六、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，並遵守本規約各項規定。
- 七、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 八、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用者)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 九、本章程暨公約自簽約之日起生效。
- 十、本規約中未規定之事項，應依「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」及其他相關法令之規定辦理。

立 約 人：

身分證統一編號：

戶 別：鼎吉水岸_____戶_____樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十五 個人資料蒐集使用同意書

買方：

立同意書人

賣方：鼎吉建設股份有限公司

茲因「個人資料保護法」第八條之規定，賣方依本契約蒐集買方個人資料時，賣方應向買方告知說明事項如下：

一、蒐集之目的：

- (一)履行不動產買賣契約權利、義務。
- (二)顧客關係管理。
- (三)一般行政用途。
- (四)售後維修服務。

二、蒐集之個人資料類別：

本契約內買方之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號(居留證號)、出生年月日、連絡電話、電子信箱、戶籍及通訊地址、服務單位、家庭成員狀況、社會背景、申請金融機構抵押貸款等，與賣方履行本契約之義務所需之個人資料，或依主管機關要求應提供之個人資料，或賣方基於與買方之本契約而需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：自本同意書簽立日起至本契約買方之所有權移轉他人時終止。
- (二)地區：中華民國領域內。
- (三)對象：包括但不限於賣方及相關企業及賣方特許的第三方使用作售後及修繕服務聯繫用途、內政部營建署、不動產所在地之市政府主管建照執照及使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造

廠及其分包廠商、大樓管理委員會、保全及物業管理公司、公用事業機構、承辦貸款銀行、履約保證銀行、地政士等。

(四)方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。

四、依「個人資料保護法」第三條之規定，買方得向賣方行使下述權利：

(一)要求查詢或閱覽賣方所蒐集屬於買方之個人資料或請求製給複本。

(二)請求補充或更正個人資料。

(三)請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料。

五、賣方蒐集、處理、利用本同意書個人資料時，買方可選擇不予提供個人資料或提供部分資料。

立同意書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：鼎吉建設股份有限公司

法 定 代 理 人：林鴻鈞

公 司 統 一 編 號：83726269

通 訊 地 址：台北市信義區忠孝東路五段510號20樓

電 話：(02)2346-2211

中 華 民 國 年 月 日

附件十六 約定專用範圍圖說

下方綠色範圍約定1FA1戶約定專用

