

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E-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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註					
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	

【麒源·拓】預定房地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：麒源建設股份有限公司

茲就『麒源·拓』（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，雙方同意簽訂本【麒源·拓】預定房地預定買賣契約書（下稱「本契約書」），約定條款如下以資共同遵守：

本契約書及其附件於簽訂前，已經由買方於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱_____日以上（契約審閱期間至少五日）。

【買方簽章確認： _____】

【賣方簽章確認： 麒源建設股份有限公司】

第一條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約書之一部分。

第二條：買賣標的標示及權利範圍

一、土地坐落：

台北市北投區奇岩段三小段449、450、451、452、453-1、456地號等6筆土地，面積共計788點00平方公尺（約238點37坪），使用分區為台北市都市計畫內第三種住宅區。如因土地分割、合併、地籍整理或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、建物標示：

同前述基地內『麒源·拓』編號：A 幢 A 棟 _____ 戶 _____ 樓【附件三】
，為主管機關核准112年02月02日112建字第0018號建造執照【附件二】。

三、汽車停車位：

(一)買方購買之停車位計 _____ 位，其位置、編號、型式、性質、規格：
【附件四】

項目/位置	地下 _____ 層	地上 _____ 層
車位編號	依建造執照圖說編號第 _____ 號	依建造執照圖說編號第 _____ 號
車位型式	機械平面	平面
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 無獨立權狀	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 無獨立權狀
車位規格	<input type="checkbox"/> 長 6 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺	<input type="checkbox"/> 長 6 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.1 公尺
車位建物 持分面積 <small>(含車道及其他必要空間)</small>	<input type="checkbox"/> 平面停車位： _____ 點 _____ 平方公尺	<input type="checkbox"/> 平面停車位： _____ 點 _____ 平方公尺

(二)本建案之停車空間總面積 1161 點 65 平方公尺 (約 351 點 40 坪)

，個別車位持分面積應按車位(格)數量、車位平均計算之，計算方式詳本約第四條所示。

(三)本案停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 45.29 %。(停車空間總面積/共有部分總面積=%，1161.65/2564.68=45.29%。)

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

第三條：房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「麟源·拓」壹戶，其土地持分面積_____點_____平方公尺
(約_____點_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專
有部分面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)占區分所有全部
專有部分總面積_____點_____平方公尺(約_____點_____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_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

包含：

1. 專有部分，面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(1) 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(2) 附屬建物(陽台)面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分，面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____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，買賣雙方應依第五條規定
互為找補。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、 本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、大廳、各層梯廳、
走道、緊急升降機無障礙電梯、一般升降梯、一般安全梯、戶外安全梯
、排煙室、機械室、電信室、機電室、台電配電場所、汽車升降機、緊
急發電機室、消防設備室、幫浦室、蓄水池A、蓄水池B、水箱、消防水
池、汙水機房、雨水機房、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物、管委
會空間、電梯機房、無障礙廁所、信箱區、垃圾暫存區。

二、本「麒源·拓」共有部分總面積計 2564 點 68 平方公尺（約 775 點 82 坪）；專有部分總面積計 2605 點 9 平方公尺（約 788 點 28 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「麒源·拓」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價（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，賣方則一次無息退還已收價款，買方不得再請求任何損害賠償。

第六條：房地價款

本契約書買賣總價款(含車位)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)附屬建物陽台部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬
_____仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

四、買方同意不得以不同戶別之主建物、附屬建物及共有部分之各項拆款價額比例、各項所換算每坪價額或工程造價之差異而要求調整房屋總價。

第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行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。【附件十二】

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，但賣方無法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，買方可持本契約書向上列公司請求完

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，買方可持本契約書向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件

一、買方應依付款期別明細表【附件一】所定之金額，於接獲賣方繳款通知單七日內，由買方開立抬頭為『台新國際商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之收款專戶如數一次繳納。

銀行別：

帳號：

戶名：

二、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。並於明細表所定之工程完工後付款。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、買方之付款憑證，賣方應於發次期繳款通知時附上前期已繳房地價款之發票予買方為憑。

第八條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期給付各期款項超過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，並於該期期款繳款時一併繳付賣方。
- 二、但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。
- 三、但前項情形賣方同意緩期支付者不在此限。

第九條：地上層、地下層、屋頂、法定空地之使用方式及權屬

一、地上層停車位

本契約書地上層壹車位，總面積 35 點 65 平方公尺（約 10 點 79 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、地下層停車位

本契約書地下層共參層，總面積 1551 點 18 平方公尺（約 469 點 24 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1126 平方公尺（約 340 點 62 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。

三、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。

四、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。

- 五、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。

第十條：主要建材及其廠牌、規格

- 一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土構造，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約書附件之建材設備表【附件六】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，以上建材設備如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，得以其他品牌代替且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程須於民國112年11月9日之前開工，並應於民國117年5月9日前完成主建物、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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理工程部分

- 一、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方同意按設置目的善加管理及維修。

- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，賣方並有變更之審議權，該變更有關建築之主要結構、管道間、消防設施及其他公共設備均不得要求變動，買方如違反本項約定或有違反建管法令之要求，或該變更致工程施工有實際困難者，賣方均可否決買方之變更要求。
- 三、買方若要求室內隔間或裝修變更時，申請變更以一次為限，且在賣方通知後14日內辦理變更，並於B2FL完工前變更完成，逾指定期限恕不受理，賣方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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十四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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方針對工程變更內容及追加減帳於提出方提出後七日內無法達成雙方同意簽認時，則依原圖施工。買賣雙方並應遵守「房屋局部變更處理辦法」【附件十一】之約定。

第十三條：修改權之保留

賣方基於本社區整體規劃之善意考量，保有社區庭院、綠化植栽之數量與種類之修改權，賣方依據本條進行修改時，買方同意賣方不需另行通知。

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(限本戶專有部分)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，應通知買方進行驗屋手續。

- 二、買方就本契約書所載房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方於交屋前進行改善，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）；買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，且無正當理由，即買方受領延遲，應完成履約貸款撥付賣方。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，除依本契約書第十四條第一項約定並已於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

上述瓦斯管線費用不適用於本案：賣方已於銷售文件上標明本建案以IH電子爐、電熱水器取代天然瓦斯配管並由委託之銷售公司及銷售人員於本預售屋銷售時向買方詳加說明。買賣雙方同意本建案以IH電子爐、電熱水器取代天然瓦斯配管，無另行於預售屋基地範圍內配設天然瓦斯或於預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管。

【買方確認簽章：】

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為台新國際商業銀行受託信託財產專戶及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：通知交屋期限及點交

一、賣方應於使用執照領得六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應分別履行下列各目義務：

（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）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，本契約書則無需返還。
- 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、買方義務：
- （一）經賣方通知交屋____日內，買方應配合辦妥交屋接管手續，若經賣方催告仍未交屋者，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- （二）以現金或金融機構開立之支票繳納尚未如期付清之下列款項：
- 1、房地買賣總價所應繳付之款項及因逾期付款加計之遲延利息。
 - 2、應由買方負擔之代辦費用及應由買方繳納之稅捐、規費。
 - 3、變更工程所增加之價款。
 - 4、其他依本契約書應由買方負擔之款項及管理費用。
- （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）買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及瓦斯費、公共設施相關水電及維護費用、大廈公共管理費、清潔費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔（本建案無配設天然瓦斯）。
- （五）本條款所稱「交屋」，係指賣方將本約標示之房屋、汽車停車位交付買方管理使用；至於公共設施等共有部分之點交依公寓大廈管理條例之規定應由賣方會同管理委員會辦理，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。
- 五、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用，如擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。
- 六、交屋後買方若有任何裝修工程，社區代管期則需向賣方申請，若管委會成立後向管委會申請，並繳交保證金，若因施工不當導致賣方或其他住戶任

何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、社區共有部分自檢測點交完成之日起，管理人即接管，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。
- 四、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，賣方於依約代為管理期間有權委任安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。
- 五、賣方應於申請使用執照時，依法提繳公共基金至台北市主管機關公庫之保管專戶；由管理委員會依公寓大廈管理條例第十八條第一項規定向主管機關報備完成，並依第五十七條規定完成共有部分點交及用印後，據以向主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。

第十八條：保固期限及範圍

- 一、本契約書房屋自甲方完成交屋日起或如有可歸責於買方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方應提供結構保固15年(例：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)，裝潢固定建材及設備保固1年(例：門窗、粉刷、地磚．．．等)。乙方應於交屋時出房屋保固卡予甲方作為憑證。

- (一)衛浴設備：馬桶保固 1 年、面盆龍頭 1 年、淋浴龍頭 1 年、面盆 1 年、鏡櫃 1 年、浴櫃 1 年、暖風機 1 年、免治馬桶座保固 1 年。
 - (二)客廳：SPC 地板 10 年、磁磚 1 年。
 - (三)廚具：櫥櫃面板 10 年、五金及滑軌配件終身保固、智慧感應雙口爐 1 年、排油煙機 1 年、烘碗機 1 年、水槽龍頭 1 年、人造石檯面 1 年。
 - (四)門窗：玄關防火防爆門 1 年、玄關門電子鎖 1 年、鋁門窗 1 年。
 - (五) 未涉及結構之防水保固 5 年。
- 1. 前項約定若因甲方使用、維護不當或裝潢破壞所致之毀損者，不適用。
 - 2. 本條之保固範圍不含設備所需之耗材及必要之例行性保養。
- 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、買方所購買本戶如有裝潢配置者，則該裝潢部份不屬賣方保固範圍內。
 - 四、雙方同意下列毀損不在賣方保固責任範圍內：
 - (一) 可歸責於買方因素導致之毀損。
 - (二) 因地震、天災或其它不可抗力因素所引起之毀損。
 - (三) 相關配件因正常使用之自然耗損。
 - (四) 因天候變化所造成壁面伸縮細紋。
 - (五) 綠化植栽部分。

第十九條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款即新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。由雙方洽定之台新國際商業銀行之貸款給付，由買賣雙方依約辦理一切貸款手續。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至賣方指定之收款專戶。
- 二、買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，買方應於簽訂本契約書同時，另簽立委託代刻印章授權書【附件七】及代辦貸款委託書【附件八】

三、第一款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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。

(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。

四、前款分期攤還之總金額，買方應開具受款人為賣方及記載同金額之本票交予賣方作為付款擔保憑證，且買方須以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，買方應按賣方指定日期配合辦理設定抵押權用印等事宜，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方並塗銷抵押權，設定及塗銷之相關費用則由買方負擔。

五、如買方不辦理貸款(含減貸差額)，買方應於接獲賣方於對保時，開立相同金額擔保本票，其於辦理產權移轉契稅單取得時支付。買方同意於繳清該部份價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

六、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，於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能

之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止或暫緩撥付貸款金額予賣方，違者賣方可將本票行使擔保權利及依本契約書第八條第一項辦理。

第二十一條：房地契約轉讓條件、更換之限制

- 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日數比例分算稅額。

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、應由買方負擔之各項稅費，應於買方辦理所有權移轉登記時預繳款項新台幣____拾____萬元整予賣方，嗣後於交屋時結算，多退少補。

五、水電費用繳納名義人於交屋後由買方自行辦理過戶事宜。

第二十四條：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，賣方應於本預售交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之，但本契約書有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約書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。

三、除本契約書另有約定外，買方不得將本契約書所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約書所取得之權利遭第三人假扣押，假處分或強制執行時，如有造成賣方之損害，應負擔相關法律責任。

第二十五條：違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則

以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約書。
- 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。

第二十五條之一、個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料

第二十六條：管理使用之特約事項

- 一、為維持本大樓管理及公共安寧、清潔衛生及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應簽立並遵守本大樓管理規約草約【附件九】之規定，且不得與本大樓管理規約之原定意旨抵觸；如有違反者，對因此受有損害之人負損害賠償責任。
- 二、鄰本戶房屋之上、下層、公共空間等需要進入本戶內進行修繕時，買方應同意並配合人員進出與修繕，惟因修繕而導致毀損，責任、費用應由修繕單位負擔。但為便於修繕而預留設之管道間、檢修口等，買方同意不設置固定裝潢及固定物，如有因修繕需要移除或破壞裝潢，其費用由買方自行負責。
- 三、為維護全體住戶之公共權益，交屋後須裝潢者，每戶應繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整及預收三個月清潔費用(清潔費用每天新台幣壹佰元整)予賣方，俟裝潢工程完畢，確認無損壞公共設備及無裝潢廢棄物或無污染公共區域環境未清除完畢時，無息返還裝潢保證金及剩餘清潔費用。如買方有損壞公共設備及裝潢廢棄物或無污染公共區域環境未依賣方或管理委員會

規定時間內完全清理復原，賣方或管理委員會有權利代為修繕及清理，其費用由裝潢保證金中扣除。

- 四、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方應於冷氣室外主機管路加裝近外觀相似顏色冷氣外管線槽壓條，並依賣方規定之安裝位置，不得依自己喜好安裝，以免破壞整體外觀之統一性。
- 五、本社區之門廳、建築物外開放空間、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、外牆，賣方及其委託之銷售公司，為銷售目的，得於銷售期間無償使用及帶領客戶參觀，買方及委託之物業管理顧問公司不得藉任何理由禁止使用及參觀，賣方亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

【買方確認簽章： 】

第二十七條：合意管轄法院

因本契約書發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條：附件效力及契約分存

- 一、本契約書自簽約日起生效，本契約書效力對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力。
- 二、本契約書雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約書之權利義務內容僅以載明於本契約書內為準，縱使賣方、賣方人員或代銷人員對本契約書相關事項有所承諾，亦應載明於契約書內始生效力，否則買方不得以該等人員口頭說詞，而對賣方為任何主張或請求。
- 三、本契約書之相關附件視為本契約之一部分。
- 四、本契約書正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。
- 五、本契約書統一採用日曆天。
- 六、本契約書之附件及附圖為本契約書之一部分。

第二十九條：通知送達

買賣雙方有關本契約書互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本契約書所載地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面通知他方，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為送達日期。

第三十條：未盡事宜及不可抗力因素之處置

- 一、本契約書如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 二、如因天災、地變、戰爭、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約書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。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之十六年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽台外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

本約附件：

- 【附件一】付款明細表
- 【附件二】建造執照
- 【附件三】房屋平面圖
- 【附件四】汽車停車空間平面圖
- 【附件五】約定專用示意圖
- 【附件六】建材設備
- 【附件七】代刻及使用印章授權書
- 【附件八】代辦貸款委託書
- 【附件九】住戶管理規約草約
- 【附件十】個人資料保護法告知事項
- 【附件十一】房屋局部變更處理辦法
- 【附件十二】不動產開發信託

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

法 定 代 理 人：

賣 方：麒源建設股份有限公司

代 表 人：羅光偉

統 一 編 號：85044296

地 址：新北市新店區北新路一段12號17樓

電 話：(02)8911-8888

不動產經紀業：敦聯開發有限公司

代 表 人：邱宗博

統 一 編 號：90648351

地 址：臺北市內湖區內湖路一段250號12樓

電 話：(02)2795-5999

不動產經紀人：

經紀人證照號：

中 華 民 國 年 月 日


【附件一】付款明細表

類別	期別	繳款日期	房地應繳金額 (含車位)新台幣	備註	
工 程 期 款 項 目	訂	金	佰 拾 萬 仟 佰元整		
	簽	約 金			
	開 工 款			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	第一期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第二期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第三期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第四期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第五期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第六期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第七期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第八期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第九期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十一期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十二期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十三期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十四期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十五期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十六期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十七期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十八期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	第十九期款	民國 年 月 日	X 佰 X 拾 參 萬 X 仟 X 佰元整		
	連續壁完成			佰 拾 萬 仟 佰元整	
	基礎板完成			佰 拾 萬 仟 佰元整	
二樓底板完成			佰 拾 萬 仟 佰元整		
上樑			佰 拾 萬 仟 佰元整		
使用執照申請			佰 拾 萬 仟 佰元整		
銀行貸款			仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		
交屋保留款(5%)			佰 拾 萬 仟 佰元整		
房屋、土地、車位總價			仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		

附註：

- 1、買方應按本付款明細中約定之付款金額，依工程進度繳付賣方。
- 2、賣方之收款憑證概依賣方開立之發票為憑。

【附件二】建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0018號			
起造人姓名	麒源建設股份有限公司 負責人：羅光偉			住 址	231003新北市新店區北新路一段12號17樓		
設計人姓名	殷瑋			事務所名稱	殷瑋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層戶數	2幢2棟地上10層地下3層 共13層51戶		
建築地點	地 址	北投區奇岩里公館路326巷11號2樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	北投區奇岩段三小段0449-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	354.58m ²	基 地 騎 樓	0.0m ²	
	其 他	4832.47m ²			基 地 騎 樓	788.0m ²	
發 照 日 期	112年02月02日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起42個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 63,096,278 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	519.06	3.4	防空避難室、停車空間、汽車升降機、管井、樓梯、電梯、電梯間、機房 室共17筆(詳見附表)				
總 計:						4832.47	m ²
備 註：注意事項，起造人姓名、地址、地號在背面。							
				<p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長 王玉芬</p> <p>中華民國一一二年二月二日</p>			

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、80條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0018號

<p>建築地點：北投區奇岩里公館路326巷11號2樓 北投區奇岩里公館路326巷5號 北投區奇岩里公館路326巷7號 北投區奇岩里公館路326巷9號</p> <p>地號：北投區奇岩段三小段0449-0000號 北投區奇岩段三小段0451-0000號 北投區奇岩段三小段0453-0001號</p> <p>建築物概要：A棟地下001層、面積:519.06㎡、高度:3.4M、用途:防空避難室兼停車空間、汽車升降機、客貨兩用梯、電梯、電梯間、機械室 A棟地下003層、面積:516.06㎡、高度:3.0M、用途:停車空間、汽車升降機、電梯、電梯間、安全梯、管水池、消防泵浦室、機械室 A棟地上002層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上004層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上006層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上008層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上010層、面積:196.17㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟突出物002層、面積:44.29㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、電梯機房 B棟地上001層、面積:20.53㎡、高度:2.3M、用途:機車棚</p>	<p>北投區奇岩里公館路326巷11號 北投區奇岩里公館路334巷10號 北投區奇岩里公館路326巷9號2樓 北投區奇岩里公館路326巷7號2樓</p> <p>北投區奇岩段三小段0450-0000號 北投區奇岩段三小段0452-0000號 北投區奇岩段三小段0456-0000號</p> <p>A棟地下002層、面積:516.06㎡、高度:3.0M、用途:停車空間、汽車升降機、電梯、電梯間、安全梯、緊急發電機室、蓄水池 A棟地上001層、面積:326.44㎡、高度:4.2M、用途:G3:一般零售業、梯廳、管委會、電信室、停車空間、汽車升降機、客貨兩用梯 A棟地上003層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上005層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上007層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟地上009層、面積:325.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅 A棟突出物001層、面積:44.29㎡、高度:2.84M、用途:電梯、電梯間、樓梯間 A棟突出物003層、面積:44.29㎡、高度:2.95M、用途:樓梯間、電梯機房、水箱</p>
---	---

雜項工作物：水溝:長度144.11m
圍牆:長度111.92m、高度2.0m
挖方7452.70立方公尺;

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

- 1.首次掛號日期：《111》年《9》月《30》日（法令適用日期：111年9月30日）。
- 2.建築地點：北投區奇岩里。
- 3.實設空地《433.42》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：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《蕭興臺》結構工程技師。
- 6.地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地工程技師。
- 7.本案為建築執照委託審查案件，並經委審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
- 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《1360.50》平方公尺（含有產權796.20平方公尺，無產權部分564.30平方公尺），共《8》戶，拆除門牌：《北投區公館路326巷11號、11號二樓、9號、9號二樓、7號、7號二樓、5號；北投區公館路334巷10號》由殷璋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：64建（北投）字第010號，原使用執照：61工使字第982號。（部分作廢）。
- 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。



注意事項：

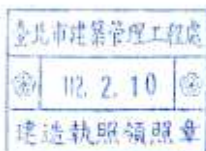
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 14.未設置空氣調節設備。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.昇降機(4)部。
- 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖設備及相關設置空間，其設計圖說於申報核樣勘驗前，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查驗。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成「施工中消防防護計畫」備查作業。
- 23.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206.32平方公尺，屋頂平臺綠化面積為103.18平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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）、（屋頂平臺綠化面積103.18平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.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。
- 26.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。
- 27.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」。
- 28.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」。
- 29.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。
- 30.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。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.適用臺北市基地開發併入雨水下水道逕流置標準案件，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平方公尺以下或短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。
- 33.本案研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。
- 34.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 35.拆除執照(含拆除之拆除部分)，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。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5、B8)，經建築師簽證核算，數量為1074.80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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積354.58平方公尺)與建照核定工程期限(42個月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 41.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，產權轉移應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 42.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



注意事項：

更使用行為，將依法查處。

- 43.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9月7日北市都建字第1116042389號函核准重建計畫，其獎勵容積為709.20平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為709.20平方公尺，容積獎勵額度為40%。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。
- 44.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1,220,711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。
- 45.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預選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣3,662,132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。
- 46.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預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章保證金新臺幣3,662,132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。
- 47.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。
- 48.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，經社團法人新北市土木技師公會 111年12月15日 新北土技字第1110004288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。
- 49.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 50.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 51.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.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。
- 53.（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。
- 54.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。
- 55.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）。
- 56.本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土透樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 58.本案採煙中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。
- 59.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。
- 60.本案公寓大廈附設客貨升降機升降設備，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。
- 61.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，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。



【附件三】房屋平面圖

【附件四】汽車停車空間平面圖

B1平面圖

B2平面圖

B3平面圖

【附件五】約定專用示意圖

1F庭院平面圖

10F露臺平面圖

【附件六】建材設備

※結構

- 一、本案結構經專業技師及電腦計算分析，整體結構採鋼筋混凝土（RC）設計，耐震、防颱、抗壓、防火等特性，皆符合內政部頒布之建築技術規則規定。
- 二、本案嚴格要求廠商使用無輻射污染之鋼筋。混凝土方面使用國家標準規範 CNS 規定之材料拌和之混凝土，且符合氯離子檢測標準或無其它對人體有害之類似物。

※外觀

- 一、本案外觀委由知名建築師整體精心設計，外牆部分採用天然石材搭配精緻面磚、金屬線板及格柵。燈光部份經由專業照明公司精心設計。景觀及公設部份則由如榆設計根據北投沿革的文化及歷史背景規劃。
- 二、本案外觀為求美觀，公司保有變更權利。

※大廳及梯廳

一、大廳：

- (1)平頂：防火耐燃之矽酸鈣板等，搭配其他材質整體設計規劃。
- (2)牆面：天然石材、高級磁磚、木飾材等，搭配其他材質整體設計規劃。
- (3)地坪：天然石材、高級磁磚等，搭配其他材質整體設計規劃。

二、梯廳：

- (1)平頂：防火耐燃之矽酸鈣板等，搭配其他材質整體設計規劃。
- (2)牆面：天然石材、高級磁磚、木飾材等，搭配其他材質整體設計規劃。
- (3)地坪：天然石材、高級磁磚等，搭配其他材質整體設計規劃。

※電梯

- 一、電梯採用崇友(東芝)、永大、台灣三菱廠牌。
- 二、電梯廂體內部整體設計；具錯按消除功能並附通風扇。具防夾功能、加設停電時自動切換至緊急電源及地震時直達最近樓層後開門之功能。箱體內設監視系統及緊急求救鈴、對講機等設備。並設有門禁卡感應系統。

※樓梯間

- 一、平頂及牆面：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、地坪：高級止滑磁磚。
- 三、搭配扶手、欄杆。

※鋁門窗

- 一、採用不二、三協、YKK 氣密、水密鋁窗。房間、客廳搭配 5mm+5mm 強化膠合玻璃及紗窗；兼具防颱、防水、氣密、隔音之效果。採用之鋁窗皆通過風雨試驗並通過氣密、水密等 CNS 要求之規範標準，並檢附相關試驗文件保證產品之品質。

※門窗

- 一、玄關門：高級藝術防火防爆金屬門搭配 PHILIPS ALPHA 5+1 推拉電子鎖、Yale 電子鎖、影像對講機及門禁系統。
- 二、臥室門：實木門搭配水平鎖、門止。
- 三、浴室門：實木門搭配水平鎖、門止及防水門檻。

※內牆

- 一、室內隔間採用輕質隔間牆(濕式灌漿)或輕質系統磚。

※地坪

- 一、客廳、廚房、餐廳、臥室地坪鋪設。
 - (1) 歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等地磚 60cm*60cm。
 - (2) 樂邁石晶地板、歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等 SPC 地板。地磚或 SPC 自由擇一鋪貼。
- 二、浴室地坪鋪設歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等止滑地磚 30cm*60cm。
- 三、陽台地坪鋪設歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等止滑地磚 15cm*75cm。

※牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、浴室：歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等磁磚 30cm*60cm。
- 三、廚房：貼玻璃、進口磁磚。
- 四、陽台：歐冠(貝拉)、冠軍、三洋或進口等磁磚。

※平頂

- 一、客廳、餐廳、臥室：均為 ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 二、浴室、廚房：矽酸鈣板搭配 ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆。
- 三、陽台：ICI 得利、虹牌、立邦、青葉廠牌之水泥漆、乳膠漆等或企口天花板。

※衛浴設備

主臥浴室：採用 KOHLER、TOTO 廠牌面盆，另附知名廠牌鏡櫃、浴櫃及毛巾架等整體衛浴配件，馬桶採用 TOTO、KOHLER、PANASONIC 廠牌全自動馬桶，淋浴龍頭採用 HANSGRÖHE、TOTO 廠牌並附升降滑桿，排氣設備搭配 PANASONIC、TOTO 廠牌暖風機。

客浴：採用 KOHLER、TOTO 廠牌面盆，另附知名廠牌鏡櫃、浴櫃及毛巾架等整體衛浴配件，馬桶採 TOTO、KOHLER、PANASONIC 廠牌半自動馬桶，淋浴龍頭採用 HANSGRÖHE、TOTO 廠牌並附升降滑桿，排氣設備搭配 PANASONIC、TOTO 廠牌暖風機。

※廚房設備

廚具採用德奧系列進口廚具板搭配人造石檯面爐具及烤漆玻璃或精緻磁磚內牆。爐具、抽油煙機、烘碗機等三機採用林內、櫻花產品；不鏽鋼水槽搭配高級冷熱混合式單槍龍頭。以上廚具設備依照各戶空間實際大小整體規劃調整之。

※電器設備

- 一、電線、電纜：採用華新麗華、太平洋廠牌。所有配管皆採用 CNS 正字標誌 PVC 管配置。
- 二、開關、插座：照明開關採用大型面板開關且附指示燈。
- 三、戶內開關箱：開關箱內均配置無熔絲開關及漏電斷路器。
- 四、電氣規格：各戶內採用單相三線式 110V/220V。獨立電錶集中設置，公共用電另配有公用電錶。
- 五、本案有緊急發電機與一座緊急插座，停電時可供發電。

※視訊網路設備

- 一、大樓於屋頂設置電視共同天線並設置寬頻網路設備至大樓機房，各戶客廳、臥室皆預留電視電話及寬頻網路線出線口。
- 二、有線電視、電話及網路由各戶自行申請。

※給水排水設備

- 一、本案採用間接供水，除總錶外，各戶設置獨立水錶。自來水經總錶後進入蓄水池，採自動交替揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由各戶獨立水錶分送至各戶使用。
- 二、污水和排水管確實區分，且排水管路配置吸氣閥工法施作，有效阻絕管路內異味進入戶內，確保各戶生活品質。
- 三、各戶內熱水給水管採用不鏽鋼管。

※屋頂

屋頂層結構採防水責任施工，屋頂層依法規設置避雷針保護全區範圍。

※廚餘及垃圾儲藏室

於大樓壹樓規劃一般垃圾及資源回收暫存回收區，並設置垃圾冷凍設備以盡量避免異味產生。

※監控管理系統

- 一、門禁管理：一樓大廳、大樓公共出入口、地下室梯廳出入口及電梯皆設立感應式讀卡機或指紋辨識系統等設備；並可由管理中心遠端控制開啟。
- 二、停車管制：車道出入口處設置感應器；並可由管理中心遠端控制開啟。
- 三、監視器系統：一樓大廳、大樓公共出入口、車道出入口、地下室梯廳出入口及電梯等公共空間適當設置監視連線系統。
- 四、安全系統：於電梯內、屋頂層、地下室或其他適當位置設置緊急求救鈕及緊急對講機，以與管理中心連線。車道設置感應線圈或感應器啟動警示器，以確保出入安全。
- 五、消防系統：設置火災受信總機，消防各類設備自動監視。

※消防系統

- 一、本案所有消防設備、防火區劃、避難動線皆按政府所訂定之法規施作，經過消防檢查通過。如消防法規另有規定，依其規定辦理之。

※特約事項

本附件所列之建材，基於下列情形得更換同級品以上之其他廠牌。

- 一、因停產、停止進口或法令禁止使用時。

【買方確認簽章： 】

【附件七】代刻及使用印章授權書

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得就基地案名『麒源·拓』房屋編號 A 幢 A 棟 戶 樓，地上 一 層 號汽車停車位、地下室 層 號汽車停車位之有關 (A) 代辦貸款及領取銀行貸款項《含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等》(B) 辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取《含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等》(C) 自來水、電力等之過戶申請或變更等相關手續之使用 (F) 不動產成交案件實際資訊之申報 (G) 其他依據本約應由買方用印或申請者。
- 三、本項授權代刻之印章使用於前述資料書表等，賣方不得用於使用範圍以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本式印章依本書第二條使用時之異議，否則一概無效。
- 五、在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 六、買方若自行提供印章予賣方者，買方同意對該印章之授權賣方使用範圍與本同意書內容相同。
- 七、本項委託授權或其受託人授權本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：(同前)

聯 絡 地 址：(同前)

聯 絡 電 話：(同前)

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購麒源建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之『麒源·拓』編號 A 幢 A 棟 _____ 戶 _____ 樓，地上 一 層 _____ 號汽車停車位、地下室 層 _____ 號汽車停車位，特委託賣方就上開房地及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開房地及汽車停車位之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整（以資抵繳房地付款明細中之銀行貸款）。
- 二、買方授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地所有權移轉及抵押權設定登記手續。
- 三、買方應以所訂購之房地及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。
- 四、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立撥款委託書使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。
- 五、買方並應於簽約同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額），其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。
- 六、買方應依賣方之通知辦理貸款手續（包括撥款委託書等撥款手續文件）。若買方未能如期完成相關手續，則不辦理貸款，依本契約書第十九條約定辦理。
- 七、買方同意在貸款銀行對保後，除經買方提出客觀證據證明本件買賣標的物有違反本約第十條第二款、第三款其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，中途不得異議或片面向金融機構解除貸款契約或阻止金融機構撥款予賣方，否則賣方得依照本契約書第八條逾期付款規定處理。

八、本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜悉依各該雙方所定之預定房屋買賣契約書訂立條款辦理。

立委託書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：(同前)

聯 絡 地 址：(同前)

聯 絡 電 話：(同前)

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】住戶管理規約草約

本社區「台北市北投區奇岩段三小段449、450、451、452、453-1、456地號等6筆土地」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

簽署合約

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。
- 二、本社區座落於台北市北投區奇岩段三小段 449、450、451、452、453-1、456 地號等 6 筆土地內之建築基地興建之【麒源·拓】，範圍如台北市政府建築執照號碼：112 年 02 月 02 日 112 建字第 0018 號建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱本社區）。

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定如後：
 - (一) 專有部分：係指編釘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本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用之露台，依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。公共設施或露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、

管道間等)需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

(四)約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。

二、約定專用戶別：

(一)本案地上一樓A戶空間連接之庭院(即【附件五】所示A-1F約定專用)，約定由連接之當戶區分所有權人無償依法專用並負管理維護之責。

(二)本案地上十樓A戶空間連接之露臺(即【附件五】所示A-10F約定專用)，約定由連接之當戶區分所有權人無償依法專用並負管理維護之責。

(三)本案地上十樓B戶空間連接之露臺(即【附件五】所示B-10F約定專用)，約定由連接之當戶區分所有權人無償依法專用並負管理維護之責。

依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。公共設施或露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間等)需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

三、本社區、建築周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系、招牌及社區LOGO、建設公司名稱等，(若有)維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另，起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

四、本社區地下室（含停車空間）、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部（含約定專用）均為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

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體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任（第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開）。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂立或變更。
 - （二）本社區之重大修繕或改良。
 - （三）本社區有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - （七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管委會訴請法院判決確定者，

不在此限。

- 六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人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之。
- 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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 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、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款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四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數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。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數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作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議即為

成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算（惟計算應出席總戶數時仍應計入）。

十三、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之比例。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第二章 管理組織及管理約定

第 五 條 管理委員會委員人數

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

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、委員三名。

前項委員名額，合計七名；得視社區狀況予以調整，並得置候補委員二名。

委員名額分配方式，採不分配方式為之。

主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

另如選任委員不適任時，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第 六 條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管委會之會議記錄，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、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 七、委員因故不能出席管委會時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。(副主委代理主委除外)

三、管理委員應以下列方式選任：

建議：

(一) 選舉：採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二) 推選：以連署推舉方式產生管理委員，被推舉者獲連署人數不得少於該分層之區分所有單位數 1/3 以下，始得擔任管理委員。

四、委員之任期為期一年，連選得連任一次；管理委員為無給薪榮譽職。

五、主任委員、副主任委員、財務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、副主任委員及財務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) 任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二) 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

(三) 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員(或指定專責委員)召集該棟區分所有權人，重新連署推舉產生新任管理委員遞補，接續連任期。

七、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

第 八 條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

第 九 條 主任委員、副主任委員及財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管委會，並依管委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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，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、管理及維護費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法(公寓大廈管理條約細則第五條如下表)提撥公共基金總金額新台幣

玖拾零萬陸仟零佰肆拾元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

公寓大廈管理條約細則第五條

本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：

一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。

二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。

三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。

四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。

前項工程造價，指經直轄市、縣(市)主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。

政府興建大樓之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準

1. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

每坪管理費新臺幣_____元整。

汽車車位管理費新臺幣柒佰元整/每車位。

機車車位管理費新臺幣壹佰元整/每車位。

2. 各戶管理費為每月每戶每坪新臺幣_____元整，汽車車位管理費新臺幣____元整/每車位，交屋時按月繳交管理費，共計新臺幣_____元整(若有機車位的住戶，則每個月需額外支付新臺幣壹佰元整費用)，管委會成立後，轉交管委會。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 5% 至 20%收繳（其標準由管委會訂定之），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，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管委會為執行財務運作業務，應以管委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) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，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(重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者)。

(四) 供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

(五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，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，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該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

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於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。
- 三、本社區一樓 A 戶庭院、十樓 A 戶露臺、十樓 B 戶露臺，依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其坐落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件五】所標示。
- 四、公共設施或露台等依約定由當戶專用者，應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間等)需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，當戶同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

第十五條 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，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 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、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，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，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、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報時應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條 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，均不攜入社區，以維公共安全。
- 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、不飼養凶禽猛獸，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、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。

- 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，否則管委會
有權制止，住戶及僱傭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、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，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並通知管理服務人員採取緊急
措施。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「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，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管委會因維護、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。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，
必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為
之。

※本規約第十五條及十六條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬
定相關罰責以管理之。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表
、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊
、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名
冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時
，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入
、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條 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，由管委會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管委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。

第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管委會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定

專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條 其他事項

一、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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。

二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。

三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

四、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其他各項規定。

- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。
- 六、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

立住戶規約人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：(同前)

聯 絡 地 址：(同前)

聯 絡 電 話：(同前)

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】個人資料保護法告知事項

麒源建設股份有限公司茲依個人資料保護法第8條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項，請 台端詳閱後簽名確認已受告知：

- 一、蒐集之目的：本公司基於主管機關相關法令或與 台端間不動產買賣契約約定，於履行不動產買賣契約權利義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。
- 二、蒐集之個人資料類別：本公司蒐集、處理及利用 台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；台端於不動產買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 台端之不動產買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/台端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - (二)地區：中華民國領域內。
 - (三)對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、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、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與台端不動產買賣相關之單位與個人等。
 - (四)方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

四、依個人資料保護法第3條之規定，台端得向本公司行使下述權利：

- (一)要求查詢或閱覽本公司所蒐集屬於台端之個人資料或請求製給複本，惟本公司得酌收必要之成本費用；
- (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；惟本公司得依據個資法之規定，若因執行職務或業務所必須或為遵循其他法令之規定，得依法拒絕台端之請求。

五、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，台端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障台端權益或恐受主管機關之處罰。

受 告 知 人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】房屋局部變更處理辦法

- 第一條：買方如要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向賣方以書面提出，並經賣方之書面同意方得變更。如未提出，買方放棄變更，則按平面圖（附件三）配置施工。
- 第二條：申請房屋變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不影響他戶權益、建築物外觀、消防、水電管道、公共設施及結構為原則，外部變更及損鄰施工等概不受理。
- 第三條：變更項目之單價以本公司所訂之統一單價表為準，變更工程款之計算以增加項目總價扣除減少項目總價，其差額為追加款或扣除款，惟扣除款於交屋時結算費用退還買方。前列增加項目總價含變更設計管理費及營業稅，減少項目總價則扣減變更設計管理費。房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，買方應於賣方通知期限內將應繳付之追加款存入賣方指定專戶，並完成確認手續，否則變更申請作廢，由賣方按原設計圖施工。
- 第四條：若買方提出變更時，工程進度已完成，則賣方有權不予辦理。
- 第五條：相關本戶施工圖面種類甚多，難以一一提供，如買方需要，請於變更前，以書面通知賣方提供所需圖面。
- 第六條：申請變更以一次為限，且在通知後14日內辦理變更，並於B2FL完工前變更完成，逾指定期限恕不受理。

立同意書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：(同前)

聯 絡 地 址：(同前)

聯 絡 電 話：(同前)

中 華 民 國 年 月 日

台新國際商業銀行股份有限公司
信託契約書

委託人：麒源建設股份有限公司

契約編號：

信託契約書

立契約書人：

委託人：麒源建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市北投區奇岩段 449、450、451、452、453-1、456 地號共 6 筆土地 (持分皆為 1/1) 面積合計 788 平方公尺 (約 238.38 坪) 及其地上建物建號 30421、30422、30423、30424、30425、30426、30314、30414 等 8 筆建物 (持分皆為 1/1) 進行開發所為之專案 (下稱「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 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物 (包含在建工程) 之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用。同時甲方另案委任台新建築經理股份有限公司 (下稱「台新建經公司」) 擔任本專案建造執照起造人及建築經理服務等事宜，並簽訂建築經理服務事項相關之契約 (副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「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有關「內政部同意之履約擔保機制—不動產開發信託」之相關規定。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，由甲方將本契約第三條第一項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金 (依第三條第一項第 (二) 款定義) 於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第一項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
 - (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；

(四) 依本契約第十二條第四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) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與台新建經公司就本專案簽訂建築經理服務事項相關之契約（副本乙份應提供予受託人留存），由台新建經公司擔任建造執照起造人名義。建築經理服務事項相關之契約之報酬或服務費用由甲方及台新建經公司自行議定，與本契約受託人依第十六條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人，委託人就其所交付之信託財產享有受益權。惟於依本契約第十三條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；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，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權（即「預售款專戶」之結餘款項），應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。

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

第三條 信託財產

一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案土地：台北市北投區奇岩段 449、450、451、452、453-1、456 地號共 6 筆土地（持分皆為 1/1）面積合計 788 平方公尺（約 238.38 坪）及其地上建物建號 30421、30422、30423、30424、30425、30426、30314、30414 等 8 筆建物（持分皆為 1/1），實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。本契約甲方所交付之信託財產範圍如附件一信託財產清冊所示。

（二）興建資金：

係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前給付甲方

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)、本專案銀行融資款項及甲方自有資金(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，及乙方以受託人身分依本契約第十二條第四項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函或土地登記規則第七十九條第一項規定辦理所有權第一次登記之建物。

(四) 容積移轉：包括但不限於已完成辦理容積移轉至本專案土地之容積增加額度及未來依實際辦理容積移轉作業所需增加之土地。

(五) 乙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

二、除法令另有規定或依本契約第十條之約定外，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。

三、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第四條第一項第(二)款預售款專戶。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。

四、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。

五、信託財產應以「台新國際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，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託專戶

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立下列二個信託專戶(以下合稱「信託專戶」)，用以存放第三條第一項第(二)款所定興建資金及第三條第一項第(五)款取得之款項，且無需另為信託資金存入指示。

(一)「主信託專戶」—

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶(若需備註案名待甲方確認後另行以書面通知丙方)帳號：20680100289868；資金來源為甲方向本專案銀行融資款項、甲方之自有資金、乙方通知甲方應交付之款項、第三條第一項第(五)款取得之款項及本專戶所生利息。

(二)「預售款專戶」一

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶(若需備註案名待甲方確認後另行以書面通知丙方)帳號：20680100299333；資金來源為甲方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金(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)及本專戶所生利息。

二、就買賣價金之收受，甲方應與買方約定由買方直接存入前項第(二)款所定之預售款專戶控管。

第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十九條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

第六條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，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。除本契約另有約定者外，由甲方指示乙方依合於法令規定、契約(包括但不限於授信合約等)約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用，且應依據相關法令規定、契約約定由甲方負擔，由甲方出具書面指示乙方自信託專戶扣取支付之。除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出(包括但不限於信託報酬、建築經理服務費、興建工程營造費用、貸款本息【依內政部102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函文及103年2月5日內授中辦地字第1036031093號函文規定辦理】、保險費用、設計監造費用、地政士代辦費、管理費用、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、規費、稅費及其他有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出或負擔之債務等)，以及依內政部規定或解釋屬專款專用範圍得支出之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經台新建經公司審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細資料及營造廠商確已收款之證明，先經台新建經公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方或甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後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、甲方為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟乙方因配合甲方需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由甲方負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任，如乙方請求，甲方應提供必要之擔保。
- 六、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、契約之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方、台新建經公司或融資銀行後，依各方協商之結果辦理。
- 七、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三日內改正，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。
- 八、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，並得由乙方逕自信託專戶扣繳。

第七條 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。

第八條 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，乙方不負損害賠償之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於本契約實際受領之報酬內負履行責任。
- 五、台新建經公司非本契約之受託人，乙方、台新建經公司各自依本契約、建築經理服務事項相關之契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；台新建經公司另受甲方之委任，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務事項相關之契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對台新建經公司不負監督或管理之責。
- 六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第九條 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。
- (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。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。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本子乙方及台新建經公司留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，每半年提供經公正第三方或台新建經公司書面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) 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、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。乙方得派員或委任公正第三方或台新建經公司定期或不定

期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

(一) 本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如信託說明書末頁所載，賣方於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程續建承諾，惟設有續建機制。

(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，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。

(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乙方與賣方，並非存在於乙方與買方，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乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【https://www.taishinbank.com.tw】](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或乙方處理。

(五) 信託契約第二條第四項「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) 信託契約第二條第四項「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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託說明書附件所載，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) 乙方於接獲買方書面通知其與委託人賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知委託人賣方，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，不予同意委託人賣方申請動用該爭議款項。乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依信託契約結算返還予委託人賣方；如委託人賣方無法依約定完工或交屋時，乙方將依本契約第十九條信託目的無法完成之規定辦理。

- 六、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 八、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。
- 九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十、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、台新建經公司：
 - (一) 無故停工達三個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定。
- 十一、甲方非經乙方或融資銀行書面同意，不得撤銷本信託。

第十條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方及台新建經公司。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及台新建經公司，經乙方確認無誤後，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。
- 三、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及台新建經公司，經乙方確認無誤後，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除買

賣契約之通知，並以副本知會乙方及台新建經公司。甲方應出具指示書，提供買賣契約及其向買方解除買賣契約之相關證明文件予乙方及台新建經公司，經乙方確認無誤後，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，乙方悉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，如因甲方未及時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。

第十一條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 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(即「信託財產結算報告書」)，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)於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十二條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之起造人應依建築經理服務事項相關之契約變更為台新建經公司。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委任之建築師及營造廠商辦理，並由甲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，甲方應通知乙方。
- 三、本專案施工期間，甲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，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、本專案工程完工後，由甲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，以配合乙方(或台新建經公司)以受託人(或受任人)名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十三條 續建機制

- 一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、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，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式、權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，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交屋時，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，應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。

第十四條 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，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 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。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第九條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第二十條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十五條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十六條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件四「信託報酬之計算及支付方法」。

二、台新建經公司之報酬或服務費用（如有），另依甲方與台新建經公司所訂之建築經理服務事項相關之契約之約定辦理。

第十七條 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依照法令或相關契約負擔，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（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十八條 信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『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、乙雙方及受益人同意後，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，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十九條 信託契約之終止

- 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（包括但不限於本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）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、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二十條第一項第（一）款之約定辦理。
 - （二）前項第（二）款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約

之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第二十條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將甲方受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之人。如甲方因本專案而向融資銀行申貸之融資款項尚未完全清償時，則甲、乙方應在不違反信託法第 35 條的情況下，就甲方應受分配之不動產配合辦理設定第一次序抵押權予融資銀行。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稅捐、費用及負擔之債務後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲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，乙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，並應將本專案不動產辦理塗銷信託登記後並返還予甲方。
2. 乙方應就信託專戶款項辦理結算，優先以「主信託專戶」款項清償信託報酬及乙方就信託財產或處理信託事務所支出之各項稅捐、費用及負擔之債務，如有不足時，則自「預售款專戶」款項清償之。經結算後，如「主信託專戶」仍有餘額，乙方應依甲方之書面指示辦理返還；如「預售款專戶」仍有餘額時，該餘額之受益權歸屬於買方。
3. 倘「預售款專戶」經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以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。
4. 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，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

5. 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。
6. 乙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲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，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

第二十一條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第九條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、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，惟乙方因本契約而對甲方所負擔之損害賠償責任，僅以本專案實際受領之信託報酬範圍內為限。
- 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。

第二十二條 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。
- 三、針對自然人之委託人，乙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：
 - （一）乙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、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，與其他經

營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集甲方的個人資料。

(二) 乙方蒐集甲方的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

(三) 乙方蒐集甲方的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：(1) 特定目的存續期間。(2) 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。
2. 地區：以下第(三)點所列之利用對象，其國內及國外所在地。
3. 對象：(1) 乙方(含受乙方委託處理事務之委外機構)。(2) 依法令規定利用之機構(例如：乙方所屬金融控股公司等)。(3) 依法有權機關或金融監理機關。
4. 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。

(四) 依據個人資料保護法第3條規定，甲方就乙方保有甲方的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第10條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個人資料保護法第14條規定，得酌收必要成本費用。
2. 得向乙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第19條規定，甲方應適當釋明其原因及事實。
3. 乙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方的個人資料，依個人資料保護法第11條第4項規定，甲方得向乙方請求停止蒐集甲方的個人資料。
4. 依個人資料保護法第11條第2項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用甲方的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經甲方書面同意者，不在此限。
5. 依個人資料保護法第11條第3項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向乙方請求刪除、停止處理或利用甲方的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經甲方書面同意者，不在此限。

(五) 甲方如欲行使上述個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關如何行使之方式，甲方得向乙方客服(0800-000-456 或 02-26553355) 或於乙方網址(www.taishinbank.com.tw) 查詢。

(六) 甲方得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟甲方所拒絕提供之個人

資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，乙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十三條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，甲方、甲方之繼承人或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方、甲方之繼承人與承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約簽名頁所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十四條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十五條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、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。

第二十六條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、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、甲方、乙方、台新建經公司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；對受託人其他部門之人員，亦同。惟就甲方向融資銀行申辦融資貸款部分，甲方茲以本契約不可撤銷地同意指示乙方，於融資銀行向乙方要求提供信託相關交易、往來資料（包括但不限於預售款價金、銷售率及工程查核報告等資料）時，得由乙方交付前揭相關資料予融資銀行。
- 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。
- 六、乙方開立信託專戶時，甲方須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須資料，若甲方、受益人或關聯人拒絕提供；或經乙方審查甲方、受益人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，乙方得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 七、乙方於發現甲方或關聯人為受經濟制裁、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者時，得逕行暫時停止信託契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知甲方或關聯人；甲方或關聯人並得終止信託契約下各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力七日(含)前以書面通知甲方。
- 八、乙方於定期或不定期審查甲方或關聯人身分作業或認為必要時（包括但不限於：懷疑甲方或關聯人涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求甲方於接獲乙方通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含甲方或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，甲方逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止信託契約所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約下之各項約定條款，並於終止之書面通知到達甲方時發生終止效力。
- 九、委託人就本專案為辦理申請預售屋不動產所有權移轉登記事宜，應配合及時提供申報書、土地及建物成交案件實際資訊予乙方，且應保證其資料確屬真實，乙方不負認定資料證件真偽之責任，倘前開資料有錯誤或虛偽致乙方受有損害時（包

括但不限於遭主管機關裁罰)，甲方須負擔一切法律及損害賠償責任，絕無異議。

第二十七條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式二份，由甲方及乙方各執乙份為憑。

附件一：信託財產清冊

附件二：受益權人會議規則

附件三：續建約定事項

附件四：信託報酬之計算及支付方法

附件五：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

附件六：信託說明書

【立契約書人簽名頁】

甲 方：麒源建設股份有限公司
負 責 人：羅光偉
統 一 編 號：85044296
住 址：新北市新店區北新路1段12號17樓



乙 方：台新國際商業銀行股份有限公司
負 責 人：總經理 尚瑞強
統 一 編 號：86519539
住 址：臺北市大安區仁愛路四段118號



中 華 民 國 111 年 9 月 28 日

附件一：信託財產清冊

台北市北投區奇岩段 449、450、451、452、453-1、456 地號共 6 筆土地（持分皆為 1/1）面積合計 788 平方公尺（約 238.38 坪）及其地上建物建號 30421、30422、30423、30424、30425、30426、30314、30414 等 8 筆建物（持分皆為 1/1）

附件二：受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本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，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。受託人依本契約第二十條第一項第(二)款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依本契約第十三條約定，有續建機制並由受託人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(即附件三之事項)為報告。

第一章 總則

第一條 依本契約第二十條第一項第(二)款第6目之約定，於本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本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，悉依本契約之約定辦理。

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 依本契約第二十條第一項第(二)款之約定，如發生本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。

除本契約另有約定外，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本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。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本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本契約第二十條第一項第（二）款第3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 除本契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於

會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

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

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

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

附件三：續建約定事項

為依本契約第十三條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建評估程序：

- (一) 於本契約第十三條所定續建機制啟動事由發生時，由台新建經公司先行交接本專案在建工程且接管工地，乙方並應協助台新建經公司進行續建評估及規劃。
- (二) 台新建經公司應提出「續建評估報告書」評估及決定是否續建，若決定續建，則由台新建經公司主導續建執行，並由乙方邀集台新建經公司、本專案之其他關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）說明信託帳戶收支情形、專案現況及續建方案，並依本約定事項之約定辦理；若台新建經公司評估後決定不續建，則視為信託目的無法完成，乙方應依本契約之約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、台新建經公司評估決定續建後之執行情序：

(一) 台新建經公司執行事項：

1. 主導續建案件執行。
2. 針對信託財產出具信託指示，指示乙方依本契約辦理本專案之相關事宜。
3. 與原或新營造廠商簽訂承攬契約。
4. 辦理承造人、監造人變更等建管規定作業程序。
5. 為本專案另申請稅籍，開立發票。
6. 依市場籌資管道及成本引進資金。
7. 本專案建安管理。

(二) 乙方執行事項：

信託財產管理、審核付款文件及辦理付款等事宜，依本契約相關約定辦理下列事項：

- (1) 本專案興建基地產權之管理、處分。
- (2) 信託存續期間對興建資金進行專款專用。
- (3) 信託專戶收支之帳務管理。
- (4) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、續建完成程序：

(一) 台新建經公司執行下列事項：

1. 以起造人之名義辦理建物所有權第一次登記。
2. 出具信託指示，指示乙方辦理信託財產之土地、建物分配及信託專戶結算找補。

3. 如有因本專案向銀行融資而尚未完全清償者，就甲方受分配之不動產辦理第一次序抵押權設定予融資銀行。

(二) 乙方執行下列事項：

1. 依信託指示辦理信託財產土地分配、信託專戶結算找補。
2. 本契約終止時，出具信託財產結算報告書。

四、續建資金之取得方式：

- (一) 已簽約承購戶已收預售款及後續應收期款。
- (二) 繼續銷售後簽約承購戶應收期款。
- (三) 未動用或新增加之融資金額。
- (四) 經乙方同意後，由台新建經公司引進其他外部資金挹注。

五、續建報酬：

台新建經公司之續建報酬按續建後投入之工程費用*10%計付。

六、其他約定事項：

- (一) 台新建經公司及乙方應盡合理努力，採行適當方式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台新建經公司及乙方承諾續建或保證完工)，並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與台新建經公司及乙方無涉。
- (二) 若台新建經公司經評估後決定續建時，甲方同意及完全授權下列事項：
 1. 由台新建經公司於法令規定、契約約定及信託目的範圍內出具信託指示或以適當方法妥善管理或處分信託財產。
 2. 由台新建經公司以受任人名義執行並委託代銷公司辦理銷售本專案未售戶及原承購戶銷售業務管理、客戶工程變更及交屋作業，並通知買方將買賣價款存入本專案信託專戶，惟不得解釋及要求台新建經公司需承擔本專案興建完成後之建物保固等事項。
 3. 台新建經公司繼續銷售本專案房地或逕以處分信託財產以籌資、抵充續建期間所產生之工程款及其相關費用時，得以三家估價公司對信託財產未售部分估價結果之平均值為底價辦理銷售，銷售三個月後如銷售收入(含原來已售、未售部分)如未能清償全案融資本息及所有相關甲方應負擔費用與台新建經公司服務報酬，經徵得融資銀行同意後，台新建經公司得依銷售市場波動調整售價，直至銷售收入足以清償時止。
 4. 工程進度查核及單據審核等建經委任事務仍由台新建經公司辦理。
 5. 如台新建經公司執行續建後，仍有無法完成續建之情事(包括但不限於決定續建後三個月內無法引進足夠之續建資金或適格營造廠商、依續建方案執行仍無法完工等)致無法依約定完工交屋時，視為信託目的無法完成，即終止續建。
- (三) 續建啟動事由發生後，無論台新建經公司是否決定續建或續建是否完成，針對因續建所產生之費用(包括但不限於現在及未來之營建成本、續建報酬及

台新建經公司協助接管工地相關費用、銷售房地或處分信託財產之估價費用等)由甲方負擔,台新建經公司並得指示乙方自信託財產抵償之,絕無異議,並以本約定事項及甲方與台新建經公司簽署之事前約定書作為前開授權、委任之證明。

- (四) 為籌措續建所需資金,甲方同意台新建經公司得依市場價格引進資金或以信託財產舉債,並配合興建資金出資人需要簽訂相關契約(如有,例:投資協議書或受益權轉讓契約等)。
- (五) 台新建經公司決定續建後三個月內,如未能覓得續建資金或適格營造商承攬案件,或續建執行後有不可歸責於台新建經公司及乙方之事由致無法執行續建事宜時,應視為信託目的無法完成,乙方應依本契約之約定辦理信託財產之結算與分配事宜,乙方及台新建經公司並無續建之義務。
- (六) 續建資金之運用順序:
本專案續建資金,應依序清償本專案稅費、融資欠息、信託報酬、工程費用、續建執行費用及報酬、所有甲方於本專案應負擔之費用及原融資銀行債權後,經結算後如有餘額或餘屋再交付甲方。
經結算後如有融資尚未清償者,應就甲方受分配之不動產辦理第一次序抵押權設定予融資銀行。
- (七) 本約定事項所載之授權及委任,未經乙方及台新建經公司同意,甲方不得任意撤銷、撤回或變更。

立契約書人:

甲 方: 麒源建設股份有限公司
負 責 人: 羅光偉
統 一 編 號: 85044296
公 司 地 址: 新北市新店區北新路1段12號17樓



乙 方: 台新國際商業銀行股份有限公司
負 責 人: 尚瑞強 總經理
統 一 編 號: 86519539
通 訊 地 址: 臺北市大安區仁愛路四段18號



中 華 民 國 111 年 9 月 28 日

附件四：信託報酬之計算及支付方法

本契約第十六條第一項乙方（受託人）處理信託事務之報酬，概由甲方支付，報酬計算標準及支付方法如下：

- 一、信託簽約費(手續費或成立費)：無。
- 二、信託管理費：甲方支付全案管理費，並另行以協議書約定之。
- 三、分戶手續費：免收取。
- 四、本契約因存續期間屆滿或第十九條第二項約定事由提前終止契約時，受託人已收取之信託報酬及其他費用不予退還。
- 五、受託人因本契約第十三條之約定而啟動續建，則受託人除前開信託報酬外，甲方同意依續建後投入之工程費用計付百分之十信託報酬予受託人，受託人並得於本專案融資本息清償後，逕自信託財產中扣除。
- 六、受託人得自信託財產中逕行收取信託報酬，信託財產無法支付時應通知甲方補足，若逾期未補足，受託人有權得另外加計自應支付時起至清償日止，以當時台新國際商業銀行股份有限公司之基準放款利率或法定年息計收遲延利息。

附件五 台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施 2021/08/16

台新金融控股股份有限公司(下稱台新金控)於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信、保險等子公司。台新金控及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金控及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金控及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法（下稱共同行銷管理辦法）、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其業法之其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、客戶資料之蒐集方式

台新金控之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金控各子公司之客戶，或您於參與台新金控各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式

台新金控之各子公司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如 SSL、SET 等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金控之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、資料分類

您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、資料利用範圍、項目及揭露對象

依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金控之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址、電子郵件地址以外之其他基本資料及往來交易資料。

與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)進行行銷；在符合法令規定，或遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金控或各子公司提供客戶資料時，台新金控或各子公司有義務揭露或提供相關資料。

依相關法令之規定，台新金控之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、客戶資料利用目的

為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；另，台新金控之各子公司亦得依法令函釋規定或相關政府機關之要求，將您的資料提供予台新金控、主管機關、稅捐稽徵機關、法院、司法機關及其他依法有調查權之機關。

六、委外作業客戶資料之保密

台新金控及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金控及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金控及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、客戶資料變更修改方式

您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、客戶行使退出選擇權方式

您可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。

台新金控及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金控或各子公司。

台新金控目前所屬之各子公司，包括：

台新國際商業銀行股份有限公司
台新綜合證券股份有限公司
台新證券投資顧問股份有限公司
台新證券投資信託股份有限公司
台新資產管理股份有限公司
台新創業投資股份有限公司
台新大安租賃股份有限公司
台新人壽保險股份有限公司

台新金控之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金控及其各子公司之網站揭露公告之。

附件六：信託說明書

緣麒源建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市北投區奇岩段 449、450、451、452、453-1、456 地號共 6 筆土地開發所為之專案（「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（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建築經理股份有限公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核；另提供本專案房地預售屋銷售率書面形式之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程續建承諾，惟設有續建機制。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由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.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。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、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），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、前項「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說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：麒源建設股份有限公司
負 責 人：羅光偉
統 一 編 號：85044296
地 址：新北市新店區北新路二段112號17樓



受 託 人：台新國際商業銀行股份有限公司
負 責 人：總經理 尚瑞強
統 一 編 號：86519539
地 址：臺北市大安區仁愛路四段118號



受 任 人：台新建築經理股份有限公司
法定代理人：刁建生
統 一 編 號：89597170
地 址：臺北市中山區德惠街9號2樓



中 華 民 國 年 月 日