

『中山鴻鼎』 房屋土地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人：

賣 方：利大建設股份有限公司

茲為「中山鴻鼎」(下稱本大樓)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市中山區中山段四小段 21、22 地號等二筆土地，面積共計 243 平方公尺(73.5075 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區，其持分權利範圍及面積以地政機關登記為準，買賣雙方均無異議。

二、房屋座落：

同前述基地內編號第 棟 樓第 戶 (共計 戶)
(本戶依建照圖之房屋平面圖為準，如附件十)，為主管建築機關核准 110 年 01 月 21 日第 0017 號建造執照 (建造執照影本如附件二)，賣方保留本大樓名稱變更及設

計變更之權利。

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
獎勵增設停車空間為地上地面地下第 _____ 層
平面式機械式其他 _____，依建照執照圖說編號第
_____ 號車位 _____ 個，該停車位有無獨立權狀，其車
位規格為長 480 公分、寬 185 公分、高 180 公分(容車尺
寸)。另含車道及其他必要空間，面積共計 287.21 平方
公尺 (86.88 坪)，地下三、四層停車空間詳附件八，
買方所購買之車位詳附件十一-著色部份。
- (二)前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，於車梯下地
下三、四層之每位機械倉儲式停車位停車空間面積占共有
部分總面積之比例為 100,000 分之 0.00896 。
- (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。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買坐落前條基地上之「中山鴻鼎」大樓編號：_____ 棟
_____ 樓房屋及其地下 _____ 層編號 _____ 號車位共 _____ 位，其土
地持分面積 _____ 平方公尺 (_____ 坪)，應有權利範
圍為 100,000 分之 _____。計算方式係以本大樓之土地面
積按本戶專有部分面積 _____ 平方公尺 (_____ 坪) 占
區分所有全部專有部分總面積 _____ 平方公尺

(_____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：(小數點下二位，四捨五入)

戶 別：		棟	樓 層：	樓
專 有 部 分	主 建 物：	平方公尺(_____坪)		
	附屬建物：	陽台	平方公尺(_____坪)	
	專 有 部 分 共 計		平方公尺(_____坪)	
共有部分：		大公(A)	平方公尺(_____坪)	
面 積 總 計： (專有部分+共有部分)		平方公尺(_____坪)		

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%

三、前二項所列之土地與房屋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、第三條第二項之共有部分係指本大樓下列部分：(如附件八)

(一)大公(A)：

(1)地上一層：騎樓、梯廳、昇降機(無障礙)、無障礙通路、安全梯A、B。

(2)地上二至十四層：當層昇降機、梯廳、安全梯A、B。

(3)地下一層：安全梯B、台電配電場所、受電箱、發電機進風管道、發電機排煙管道、昇降機、客貨梯(供機車使用)、防空避難室進出口(爬

梯式)、無障礙廁所、防空避難室兼停車空間。

(4)地下二層：安全梯B、緊急發電機室、發電機進風管道、發電機排煙管道。

(5)地下三層：安全梯B、電信室。

(6)地下四層：安全梯B、蓄水池、消防水池、消防泵浦室、汗水坑。

(7)屋突一、二、三層：安全梯A、昇降機、電梯間、機械室(供水錶使用)、水箱、消防水箱。

以上大公均交由管理委員會管理並供全體用戶使用。

本大樓共有部分總面積計 945.78 平方公尺 (286.10 坪)；

專有部分總面積計 1,942.46 平方公尺 (587.59 坪)

(二)車位(B)：本大樓停車空間為地上一層、地下三、四層之面積總和扣除地上一層及地下室共有部分後之剩餘空間 258.44 平方公尺 (78.18 坪)，由購買停車位者持分共有並由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用權予本預售屋停車位承購戶。相關車位之使用及管理由停車位承購戶授權管理委員會之管理規定使用。

二、前項共有部分(公共設施部分)持分面積計算式如下：

(一)共有部分(A)面積：

$$= \frac{\text{本戶專有部分面積}}{\text{專有部分總面積}} \times \text{共有面積(A)}$$

買方所買受之共有使用部分面積詳本約第三條第一項之共有部分面積所載。

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建物面積為準，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，其不足部份賣方均應全部找補；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)，無息於交屋時一次結清。
- 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。
- 四、汽車停車位(空間)面積，係以滿足停車使用為主，所購車位之使用空間如因竣工尺寸之減少超過法定標準(長未逾10公分；寬未逾5公分視為符合標準)，買方得要求賣方改售其他停車位(空間)，或僅就該停車位(空間)主張解除停車位(空間)買賣關係，請求返還已付車位之價款。

第六條：契約總價：

本契約總價款合計新台幣(下同)____億____仟____佰____拾____萬____仟元整。

一、土地價款：____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(一)專有部分：____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(1)主建物部分：____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：____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：____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：____佰____拾____萬____仟元整。

第七條：履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約保證，履約保證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全國農業金庫信託部或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由____(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由____(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，買方可持本契約可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。

公會連帶保證

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。

二、不動產開發信託 - 特別約定事項

(一)本建案已與「全國農業金庫信託部」簽訂不動產開發信託（內政部同意之履約方式），賣方應提供信託契約予買方。

(二)本建案之土地受託機構之名稱及聯絡方式如下列（農業金庫(股)公司非續建機構）：

受託人名稱：全國農業金庫(股)公司信託部

地址：100 臺北市館前路 71 號 1、2、3 樓及 65 號 8、9 樓

(三)本建案之起造人之名稱及聯絡方式如下列：

受託人名稱：臺億建築經理股份有限公司

地址：104 臺北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3

(四) 本建案續建機制方案及續建機構之名稱及聯絡方式如下列：

續建機制方案：有，依乙方與臺億建築經理股份有限公司簽立之建築經理業務委任暨信託契約書辦理。

(五) 「房地預收款同意存入『全國農業金庫受託信託財產專戶－利大建設中山段案 2』，統一帳戶管理」，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。買方應於每次繳款一個月後，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：
[<http://www.agribank.com.tw/ABT.WWW/index.htm>]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

(六) 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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。賣方與受託人所訂價金信託契約之受益權會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(七)賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於「可供分配信託財產」之請求將因支付工程款之專款專用、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。

上開所稱「可供分配之信託財產」係指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。

(八)發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議(詳附件十二)時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳信託契約，其效力及於買方。

(九)為配合受託人建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意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。

第八條：付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依賣方已完成之工程進度所定付款明細表(詳附件一)之規定於各期工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方同意應於接獲賣方依房地價款付款明細表當期書面繳款通知五日內，自行向賣方指定之信託銀行：「全國農業金庫受託信託財產專戶 - 利大建設中山段案 2」以現金或即期支

票如數一次繳清。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳金額為限。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、屋頂、法定空地及共有部分使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 625.50 平方公尺（189.21 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 258.44 平方公尺（78.18 坪），由賣方依法令以停車位應有部份（持分）設定專用使用權予本預售屋停車位承購戶。

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。但部份區分所有權人不需使用該共有部份者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、本大樓一樓公共使用區域，由賣方依整體規劃設置之公共設備或休閒設施，日後移交由管理委員會管理使用。

六、分管約定

(一)本案大樓平面圖上標示之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，十一樓所毗臨之露台依露台分管圖所標示由相鄰之區分所有權人約定專用（分管圖詳附件九），但不得就露台範圍為張貼廣告、燈箱、號誌、標語、標示、懸掛吊繩衣物或加設頂蓋等破壞建築物外觀之行為。

(二)本大樓地下一層之機車停車空間，用戶同意委由本大樓管理委員會統籌管理使用。

(三)為維護全體用戶之權益，買方在任何情形下，均不得以任何方式占用公用區域，及其他公共設施如樓梯、電梯間、通道等，並由全體區分所有權人或授權由管理委員會制定管理及使用方式，如係約定專用則由約定專用用戶管理使用。

(四)買方或日後所召開區分所有權人會議或所成立之管理委員會不得執本條分管約定對賣方有不利之主張或任何請求或另行變更。

【買方簽章：】

第十一條：主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之建

材設備表施工，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、前項材料之檢測，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，雙方同意依第二十六條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111年1月8日之前開工，民國115年11月07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、賣方如逾前項期間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，雙方同意依第二十六條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，以不影響上下層樓為原則，其他有關建築結構、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，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，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，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，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

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辦妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，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，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，如買方未依約辦理貸款手續或有其他違約情事時，賣方得隨時以該本票作為債權憑證，設定抵押並行使抵押權、票據權利及其他求償之權利；賣方應於買方履行契約完畢後，於交屋時將前述本票返還買方。

（三）本項第（一）、（二）款之費用如買方以票據支付，應在賣方登記本約產權移轉予買方以前全部兌現。

五、本條第一款、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，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款義務：

- (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
- (二)賣方就第十四條第二項房屋之工程瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三)買方繳清本契約所有之應付未付款（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、賣方應於買方履行本契約各項約定並辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

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

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔（本案無安裝瓦斯管線）。

五、本約之房地及車位於點交前仍屬賣方所有，買方不得以任

何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，應負一切民刑事法律責任。

六、交屋後買方自行裝修施工時，應依『中山鴻鼎』大樓管理規約（附件七）及建築相關法令規定辦理，且不得有損及建築結構及外觀之情事，倘因而影響建築物安全或造成他人之損害，買方應負相關法律責任及損害賠償責任。

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，將共有部分、約定共有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、買方同意共有部份之管理費依各戶權狀登記總面積，預繳六個月每坪新台幣(下同)壹佰伍拾元、地下三層至四層每位機械機倉儲式停車位壹仟元；及每戶五萬元之管理基金。

四、管理委員會完成本大樓共有部分之點交，並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，賣方應將依法提撥專戶儲存之公

共基金、買方預繳之管理費及管理基金餘額一併移交予管理委員會。

第十八條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋之日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分···等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚···等）負責保固一年。賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。
- 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、第六條契約總價內之部分價款____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，買方同意於房地所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款之手續；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。買方於辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及賣方各持乙份，並同意於貸款核撥時，直接撥入本約第八條第三項之全國農業金庫受託信託財產專戶，作為買賣價金之支付。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。

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。

四、第一項之貸款金額，不論買方係委由賣方辦理貸款或不辦貸款或自行辦理貸款，買方均應於接獲賣方通知辦理對保手續時，開具相同金額之本票交付予賣方作為付款擔保。差額另應以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方或塗銷第二順位抵押權設定，相關費用均由買方負擔。

- 五、買方欲自行指定金融機構辦理貸款時，應於鷹架拆除完成期款付款時簽立自辦貸款確認書（如附件四），並配合賣方指定之地政士，於產權移轉登記前完成申貸手續，否則視同不辦理貸款，應以現金一次向賣方繳清，並於收到繳款通知後，於限期內繳納，否則視同違約。如因買方個別申貸以致預定貸款遲延給付，應自遲延之日起，按賣方原指定承貸之金融機構核貸利率按日計息付給賣方。
- 六、買方不辦理貸款，應於鷹架拆除完成期款付款時簽立不辦貸款同意書，並配合賣方指定之地政士，於產權移轉登記完成前，以現金一次向賣方繳清，否則視同違約。
- 七、買方委託賣方代辦貸款時，應於鷹架拆架付款時簽立代辦貸款委託書（如附件五），其有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。
- 八、買方同意提供本約第二條房地產作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等應依約定負擔。
- 九、買方不得無故拖延不辦貸款、撤銷或中止貸款之申辦，否則視同不辦貸款，應依本條第六項配合辦理。

第廿條：貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，否則視同違約。

第廿一條：房屋轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。買方需配合賣方辦理完成各項所需手續，如因轉讓而生之相關稅費及法律問題等概由買方自行負責。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。

第廿二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載知交屋日為準，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。

第廿三條：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，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記時（預計使用執照申請時），應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、除前三項規定以外之一切稅費，悉依中華民國相關法令規定辦理之。

第廿四條：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日三十日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿五條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第廿六條：違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、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____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條：文件及通知送達

雙方同意相互所為之徵詢、洽商及通知辦理事項，應以書面按本約所載之通訊住址付郵為之；通訊住址如有變更，應以書面通知他方，否則仍以舊址通知，如因拒收、逾期招領或無法送達者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第廿八條：特約事項

買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽立本約同時書立「代刻印章授權書」（附件六），授權賣方負責代刻、保管及使用。

第廿九條：特約事項

- 一、本大樓之使用分區屬第三種商業區，建築設計用途二至七樓為 G2 類第 28 組一般事務所；八至十四樓為 H2 類第二

組集合住宅，有關本大樓之用途使用與貸款事宜悉依相關法令規定辦理之。

- 二、買方充分認知本建築物依建築相關法規進行設計規劃，倘若買方變更室內使用方式，須依建築相關規定辦理。
- 三、為使本大樓更臻完美，賣方保有修改外觀及共有區域、公共設施規劃之權利。
- 四、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 五、本契約對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及受益人、受贈人、租借人及法定代理人均具同等拘束效力，屬有效之權利義務行使者。

第三十條：疑義之處理

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

第三十一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條：附件效力及契約分存

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

第三十三條：未盡事宜之處理

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

一、付款明細表

二、台北市政府都市發展局 110 年建字第 017 號建造執照

三、『中山鴻鼎』建材設備說明書

四、自辦貸款同意書

五、代辦貸款同意書

六、代刻印章授權書

七、『中山鴻鼎』大樓管理規約

八、地上一層、地下一~三層及屋頂突出物一、二、三層平面圖

九、地上十一層露台分管約定專用部分平面圖

十、本戶房屋平面圖

十一、本戶車位平面位置圖

十二、受益權人會議規則

十三、信託證明文件

立契約書人

買 方：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：利大建設股份有限公司

負 責 人：慶 啟 本

統一編號：53088975

公司地址：台北市信義區東興路 63-1 號 2 樓

公司電話：(02)2762-5198

中 華 民 國 年 月 日

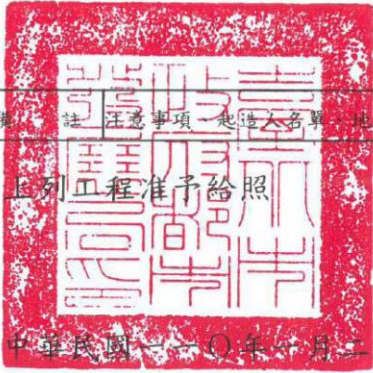
附件一

房屋及車位之付款明細表

No.	工 程 進 度	應 繳 金 額 (新 台 幣)		備 註
1	訂 金	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
2	簽 約 金	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
3	開 工 款	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
4	連 續 壁 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
5	地 下 三 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
6	地 上 二 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
7	地 上 五 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
8	地 上 八 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
9	地 上 十 一 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	
10	地 上 十 四 層 施 作 完 成	土地款	佰 拾 萬元整	
		房屋款	佰 拾 萬元整	

11	鷹架拆除完成	土地款	佰拾萬元整	
		房屋款	佰拾萬元整	
12	使用執照申請	土地款	佰拾萬元整	
		房屋款	佰拾萬元整	
13	使用執照取得	土地款	佰拾萬元整	
		房屋款	佰拾萬元整	
14	銀行貸款	土地款	仟佰拾萬元整	
		房屋款	仟佰拾萬元整	
15	交屋款	土地款	佰拾萬元整	
		房屋款	佰拾萬元整	
	小計	土地款	仟佰拾萬元整	
		房屋款	仟佰拾萬元整	
	總計		仟佰拾萬元整	

台北市政府都市發展局 110 建字第 0017 號建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0017號			
起造人姓名	利大建設股份有限公司 負責人：慶啟本			住 址	11070台北市信義區東興路63-1號 2樓		
設計人姓名	陳福助			事務所名稱	陳福助建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢戶層數	1幢1棟地上14層地下4層 共18層52戶		
建築地點	地 址	中山區集英里中山北路二段100號 共2筆 詳見附表					
	地 號	中山區中山段四小段0021-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎 樓	82.11m ²	建 築 面 積	182.6m ²	基 地 面 積	騎 樓	82.11m ²
	其 他	3056.21m ²				其 他	160.89m ²
發 照 日 期	110年01月21日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起58個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 49,040,274 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	197.98	3.84	防空避難室兼停車空間、受電室共22筆(詳見附表)				
						總 計:	3138.32 m ²
備註：注意事項一起造人名單、地址、地號在背面。							
				局長黃景茂			
上列工程准予給照 中華民國110年1月21日							

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

附件三

建材設備說明書

◎結構

本大樓結構經專業技師及電腦精確計算，並經專家審核整體結構採用韌性結構設計鋼筋混凝土(R.C)耐震系統構造。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火時效等特性，均符合內政部所頒發之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

◎外觀

外飾建材採花崗石，搭配金屬飾板、強化玻璃及丁掛磚，氣派典雅、精緻雋永且具現代品味。

◎景觀

本案空地部份將配合地型、地貌聘請專業設計師塑造環境，進行景觀美化。

◎門廳

本大樓入口大廳採金屬大門或鑲嵌強化玻璃，牆面、地坪鋪貼石材搭配木作，平頂採用藝術天花板及照明。

◎門窗

1. 玄關：住家採用金屬烤漆或鑄鋁玄關門搭配進口豪華門鎖及不銹鋼門檻。
2. 室內：浴室門扇採藝術門扇並配裝門檻。
3. 鋁門窗：採用 YKK、中華、正新、錦鋅、大同等Ⓢ字標記鋁料，落地窗附橫拉式紗窗；鋁窗附紗窗（在密閉實驗室中，阻斷音源可達 25db）。

◎室內裝修

1. 地坪部份：客、餐廳、廚房及臥室採 60x60cm 拋光石英磚或紫檀木、柚木無企口海島型木地板（三吋寬、亂尺鋪設），浴廁鋪設止滑磚；客、餐廳、廚房及臥室附踢腳板。

2. 牆面部份：客、餐廳、廚房及臥室均刷 ICI 乳膠漆，浴廁貼拋光石英磚。
3. 平頂部份：客、餐廳、廚房及臥室均刷 ICI 乳膠漆，浴廁為矽酸鈣板面刷 ICI 漆處理。
4. 內牆部份：採用輕質混凝土隔間。

◎陽台

陽、露台地坪採石英地磚並由公司統一統籌決定、處理。工作陽台附洗衣機、烘衣機專用插座(一組)及專用排水管、水龍頭。

◎電梯

採用三菱、東芝、日立、崇友、大同、通力(KONE)、奧的斯(OTIS)微電腦控制電梯，梯廂內地坪鋪設進口花崗石或大理石，設計規劃美觀且安全舒適。

◎樓梯

公共樓梯配置精緻硬木扶手，梯階鋪設地磚，牆面及平頂刷 ICI 塗料，統一配色，美觀大方。

◎衛浴設備（實際設置依合約附圖配置）

馬桶及臉盆採用進口 TOTO、松下、KOHLER、GROHE、和成，搭配進口單槍混溫水龍頭，並附豪華大型明鏡（半柱臉盆設化妝架及除霧明鏡），淋浴間採花灑及定溫龍頭，並配置毛巾架等高級衛浴五金配件。浴室均設隱藏式低噪音抽風機，通風效果特佳。

◎廚房

提供日式或歐式高級廚具，檯面採人造石檯面，門板採鋼琴烤漆門板，附不銹鋼水槽及進口單槍冷熱混合水龍頭；搭配 BEST、林內或同等級之進口品牌電陶爐、抽油煙機、嵌入式烘碗機。實際廚具尺寸、形式及配備因各戶空間略有差異，以建照圖面為標準。

◎電話、電視系統

1. 社區統一裝設 UHF/VHF 及 FM 天線架等完整收訊系統，並附信號放大器及整合器，並預留有線電視共同引進管線(裝設費用由客戶負擔)。

2. 每戶客廳、臥室均設電視、電話、網路插座。

◎給水、排水系統

1. 採用間接供水方式，自來水經總錶流入地下蓄水池，經兩組自動交替控制之揚水泵浦再送至屋頂蓄水池，經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。
2. 屋頂水箱進水處特別設置活水設備，加強全大樓用戶的飲水安全，為用戶打造一個健康的環境。
3. 冷熱給水管採不銹鋼管，排(污)水管採南亞、大洋或華夏 PVC 標準排(污)水管，排(污)水管轉管處採鑄鐵管，可有效降低管路水流噪音。
4. 大樓水箱內貼磁磚並經防水處理，確保用水清潔。

◎空調系統

戶外預留各戶得安裝之分離式空調空間，室內預留穿樑套管。

◎電氣設備

1. 供電：每戶採用單相三線式 110v/220v 供電，每戶設獨立電錶，並設公共電錶。
2. 管線：暗管配線，所有配管採用南亞或大洋Ⓟ字標記 PVC 管，電線均採用太平洋或華新麗華電線電纜。
3. 開關、插座：採用松下、東芝或大同等級大型面板開關附夜間指示燈壁內暗式裝置，總開關採士電或國際無熔絲開關及漏電斷路器。
4. 廚房設有微波爐、電鍋及烤箱、冰箱專用插座一組。
5. 客廳、廚房加設緊急用電插座各乙個，連接迴路於地下室發電機組，於停電時可做緊急供電之用。

◎監控設施

1. 設置彩色螢幕對講機與保全機組，與管理中心連線。
2. 各戶主臥室裝置緊急求救按鈕，與管理中心連線。
3. 各戶廚房裝設煙霧感知器。

4. 社區公共空間（入口大門、電梯車箱、一樓公共梯廳、車道出入口等重要處）設有監控攝影機（24 小時數位錄影監控）。

5. 入口大門、電梯車箱、一樓公共梯廳、車道出入口門禁裝設磁卡辨識系統。

◎停車設施

1. 地下室精心設計停車場，一樓車梯出入口特設金屬捲門及警示號誌，出入口前緩衝帶地坪鋪石英地磚，地下一樓停車場地坪粉光後施作 EPOXY 裝飾。

2. 地下室一層梯廳入口均設高級感應讀卡管制系統，住戶需持卡感應進入。

3. 停車場安裝通風換氣設備及照明設備由管理員統一控制，方便使用。

4. 停車場特別設計自動滅火設備以確保車輛安全。

◎保全系統規劃

1. 第一重門禁：社區大門及其他出入口設置高級感應讀卡管制系統，將社區各通道出入口作嚴密監控，住戶須持卡片感應後進入；訪客則透過社區大門門口對講機與管理員連絡，由管理員管制進入，管理員可透過對講機與受訪住戶連絡，並經由管理員室彩色攝影機將訪客影像傳輸至住戶室內監視螢幕，住戶可決定是否准許進入，有效過濾管制人員進入社區。

第二重門禁：地下室一層梯廳入口及一樓其他入口設置高級感應讀卡管制系統（含反脅迫密碼功能），住戶需持卡片感應後進入。

第三重門禁：電梯內設置高功能彩色攝影機及內含高級感應讀卡管制系統可指定電梯樓層控制，有效掌握人員進出動態。

2. 各戶客廳設置彩色 7 吋保全影視對講機，為社區住家提供完善安全防盜設施。

3. 車道出入口及 1F 外圍均安裝紅外線攝影與中控室專業錄放影機連線，24 小時錄影常態監視社區狀態。住戶可經由社區共同天線監視各重點攝影機動態。

4. 地下室揚水、廢水泵均設故障指示，水箱設水位高低限預警監視及水箱蓋防入侵裝置，確保民生用水各項安全。住戶之盜警、瓦斯外洩及緊急求救均與中控電腦連線，社區內各項監視警報訊號均透過工業級監視模組與中控電腦連線，為求即時時效，並自動語音警報管理員，24 小時警戒社區各項安全，為住戶提供優質完善保全社區。

◎網際網路設備

各戶於客廳及各臥室預留寬頻網路管線及網路插座，方便日後住戶自行申請裝置相關設備及網路專線。

◎污水系統：以政府主管機關核定為準。

◎屋頂平台：採用彈性水泥防水並鋪設玻纖網及隔熱磚隔熱，防水隔熱無慮。

◎備註

1. 房屋各項建材設備及施作方式，以說明書及合約書所載為準，但本公司基於整體設計之美觀、廠商貨源供應或施工安全之考量等因素，得適當調整採用同等級以上之產品。
2. 前述有關建材設備未標示廠牌、型式，均由本公司統一全權處理。
3. 開關、插座及各項水電裝設位置數量悉由甲方依各戶室內實際狀況設置。
4. 為維護整棟建物之精緻格調，本公司保有各向立面、公共設施及庭園之修改權。
5. 公共區域之建材設備，以乙方整體考量為準。

附件四

自辦貸款確認書(範本)

立確認書人： (以下簡稱買方) 茲因購買 利大建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「中山鴻鼎」房屋，並簽有房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱房地買賣契約書)，茲因買方擬就房地買賣契約書之土地、房屋及汽車停車空間產權，自行向金融機構洽辦貸款，特請求賣方配合辦理貸款手續，並特立此確認書供賣方收執，以資信守：

- 一、買方預定自行辦理貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(以資抵繳雙方所簽訂房地買賣契約中「付款明細表」第 期之房地價款)。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場，協助買方辦理自行辦理貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自行辦理貸款金融機構，應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方應以所訂購之房屋及其土地持分共同作為抵押物，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構，其設定費用及相關費用均由買方負擔。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，悉由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 四、為掌控時程順利交屋，買方自行辦理貸款時，應遵守下列約定事項：
 - (1)買方應於賣方依本契約第十九條(預計本大樓鷹架拆架完成後)簽立本確認書並提供該金融機構相關貸款之書面資料(銀行名稱、利率、額度、期限、核辦時間、承辦人等)及簽發本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日，予以提示兌領，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。賣方應於收到貸款後，通知買方交屋時，將本紙本票交還買方。
 - (2)為保證貸款核撥後，順利由賣方領取，買方同意將其在承貸金融機構另開立活期儲蓄存款帳戶，並將其帳戶存摺及取款憑條等領款證件，於辦理貸款手續同時，交付賣方，或買方應負責使承貸金融機構，將貸款直接撥入賣方帳戶內(同時簽立撥款同意書)。
 - (3)本基地使用執照核發日起十日內，買方應完成銀行對保並使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額、產權移轉用印之所有手續，及同意於房地產權移轉登記為買方所有，及設定抵押權予承貸銀行後，貸款得即時撥付賣方或由賣方逕行提領。
 - (4)除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥

申貸手續，及賣方領款確保手續後，辦理土地及房屋產權移轉手續，並協同承貸金融機構，辦理抵押權設定登記。

(5)若買方未能如約定完成相關貸款手續，或自行辦理之金融機構所貸之金額，低於本書第一條金額時，應依雙方所簽立之房地預定買賣契約書第四條第一項不辦貸款規定辦理。

五、買方自行辦理貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。

六、買方因自行辦理貸款而增加之費用，由買方自行負擔。

七、本確認書非經雙方同意，不得片面終止或撤銷，本確認書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房地預訂買賣契約書訂立條款辦理。

此 致

利大建設股份有限公司

立確認書人：

身分證字號：

中華民國 年 月 日

附件五

代辦貸款委託書(範本)

立委託書人： (以下簡稱買方)茲因訂購 利大建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「中山鴻鼎」房屋，並簽有房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱房地買賣契約書)，特委託賣方，就房地買賣契約書之土地、房屋及汽車停車位(空間)產權，向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳土地、房屋及汽車停車位(空間)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(以資抵繳本買賣契約中「付款明細表」第 期之房屋價款)。
- 二、買方應以所訂購之房屋及其土地持分共同作為抵押物，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構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及火災保險種類、期限、費用，悉依貸款金融機構之規定辦理。
- 三、為保證貸款核撥後順利由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構，另新開立活期儲蓄存款帳戶，並以該帳戶為將來貸款撥入戶頭之用，並將帳戶存摺及取款憑條等領款證件，於辦理貸款手續同時交付賣方，並簽立「撥款同意書」等，得使承貸金融機構將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。
- 四、買方應依賣方通知確認辦理貸款手續時，預先簽發本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)予賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款金額之擔保。如賣方未如期收到貸款時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領，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。賣方應於收到貸款後，通知買方交屋時將本紙本票交還買方。
- 五、買方應依賣方通知對保用印起一個月內完成辦理貸款手續(包括撥款同意書等撥款手續文件及本票之簽立)。若買方未能如期完成相關手續，則視同不辦理貸款，依雙方所簽立之土地、房屋預訂買賣契約書第四條第一項不辦貸款規定辦理。
- 六、本委託書非經買賣雙方同意，不得片面終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房屋預訂買賣契約書訂立條款辦理。

此 致

利大建設股份有限公司

立委託書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件六

代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方) 茲因代刻印章授權使用事宜，特委託利大建設股份有限公司(以下簡稱賣方)代刻買方印章壹枚，該印章委由賣方負責保管並授权使用，其授權事項約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚並保管使用，賣方應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用下列事宜：
 - (1)辦理房地產權移轉、申報稅捐、撤銷申報、抵押權設定登記及產權登記、領取之申請及變更所需。
 - (2)水電、電信之申請過戶等相關手續之用，及依該房屋土地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途。
- 四、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意，中途不得對本項委託予以片面撤銷、或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向都發局、地政事務所等有關主管機關，提出任何有關本式印章範圍內使用之異議，否則一概視為違約及無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決，不得影響本項授權之成立及其印章使用約定。
- 六、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。
- 七、本項委託授權，係委託人本於自由意志及誠實信用原則所製作，為恐口說無憑，特立此書存查。

此 致

利大建設股份有限公司

立授權書人(買方)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七

『中山鴻鼎』大樓管理規約

本「中山鴻鼎」大樓，使用分區為第三種商業區，核定用途二至七樓為G2類第28組一般事務所，本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用；八至十四樓為H2類第二組集合住宅，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：

第一章 使用區分及管理

第一條：本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及用戶（買方）。

於本大樓管理委員會未成立前，由（利大建設股份有限公司）擔任本大樓之管理負責人，依法暫代為行使管委會之職權。

第二條：法源：

本規約係依一〇五年十一月十六日新修訂之公寓大廈管理條例及其施行細則訂定之，若有未盡事宜則依相關法令適用之。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本大樓全體區分所有權人組成，其定期會及臨時會議之召開，同意由本大樓管理委員會主任委員為召集人，依法召集之。

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者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。

三、區分所有權人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。

四、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據，區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

五、區分所有權人會議之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第四條：本大樓管理委員會為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人選任用戶為管理委員組成管理委員會。管理委員人數及委員會組成如下：

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、管理委員一名。

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。

第五條：有關文件之保管責任：

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、管理費收支明細、及本大樓有關之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或影印時，不得拒絕。

第六條：管理委員會組織及職責：

賣方依法代為召開本大樓第一次區分所有權人會議時，訂立本大樓管理委員會組織章程，明訂管理委員會之組織及其相關規定，視為本規約之一部分。

第七條：公共基金、管理費之繳納：

一、區分所有權人應向管理委員會繳交下列款項：

(1)公共基金

(2)管理費

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之；但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依房地買賣契約或分管契約之規定辦理。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定，管理委員會未成立前或區分所有權人會議未決議時，依房地買賣契約或分管契約之規定辦理。

第八條：公共環境、設備之維護：

- 一、本大樓之公共設施權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對其有侵占、竊占、毀損或妨礙其使用效益之行為。基地內退縮無遮掩人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理。
- 二、不得飼養家禽、家畜。
- 三、不得任意丟棄髒物、垃圾或傾倒污水。
- 四、不得存放散發刺鼻氣味之物品，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等燃料。

第九條：社區觀瞻及安全：

- 一、不得擅自增建、改建或影響安全結構之施工。
- 二、不得有危害本大樓安全之行為。
- 三、各戶之門窗亦不得設立鐵窗、鐵柵欄等類似物，否則管理委員會得強制拆除，拆除費用由該用戶負擔；若因實際使用需放寬其規定，應經區分所有權人會議議決同意後才得執行之。
- 四、各用戶不得任意裝設電視天線。
- 五、為求本大樓之美觀，不得將任何設施、招牌、廣告物與管道配置於屋外庭園與建築物之外表。
- 六、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）
- 六、台北市工務局宣布自九十五年元旦開始，基於公共安全及市容觀瞻考量，新領建造執照的建築物，沒有經過檢討容積率，申請建築許可，擅自在陽台加窗，將會查報拆除。

第十條：電力使用注意事項：

- 一、不得擅自變更電線負荷量及管線，以求用電安全。
- 二、不得私自操作各種公共電器設備。

第十一條：公共安全及公共秩序：

- 一、不得有違反政府法令之各種活動，或有傷風化之行為。

- 二、凡易燃或爆炸性物品，一概不得帶入，或存放於本大樓內。
- 三、出入口走廊、社區內外公共場所不得占用或堆放物品，一經發現，若經勸告無效，管理人員得予以搬離，堆放物品如因搬離而生損壞、短少或遺失時，由堆放者自行負責。
- 四、不得在本大樓燃燒物品。

第十二條：裝潢施工管理辦法：

為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整，環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。

- 一、本大樓依建築及相關圖面完工交屋，如客戶於未來增、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，並亦需符合建管及裝潢相關規定。裝潢時不得更改消防系統、偵測器及防盜等相關設備，否則因此所造成之系統故障、災害及損壞，買方除應負責復原及賠償外，買方自行負擔民、刑事之責任，其他則於交屋時另訂裝潢施工管理辦法以資遵守。
- 二、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。
- 三、為有效約束裝潢施工單位，裝潢戶與承包商應於開始施工三日前向管理委員會共同簽具裝潢施工責任承諾書，在施工期間內確實遵守裝潢施工管理辦法，應於裝潢前向大樓管理委員會繳交裝潢保證金壹拾萬元整及環境維護費用每日貳佰元整（現金或即期支票），俟裝潢完工後申請查驗，若施工期間有破壞公共設施或垃圾未清理等情事，管理委員會得要求裝潢戶恢復原狀或逕自保證金中扣除，保證金不足以扣款者，裝潢戶應照價賠償，惟驗收無誤後其餘款才得以無息退還之。
- 四、每日施工時間上午八時至十二時，下午一時至五時止；若需加班施工者，請事先向管理中心申報許可，但加班施工時及星期例假日，為維護用戶之安寧，不得施作會影響用戶及居住品質之工程。
- 五、裝潢戶應嚴格要求承包商將各戶之垃圾及施工廢棄物品，以布袋裝

妥，且每日載除，不得置於公共場所，若有堆置時『每堆置一天罰款新台幣參仟元整，由保證金中扣除』，管理委員會並得以裝潢保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用，如因裝潢戶數較多且同時施工而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，則由所有裝潢戶平均負擔清運費。

六、各裝潢戶應嚴格要求承包商其室內泥作工程，應於進場後四個月完成，以期避免敲打工程期間太長影響本大樓相鄰戶或已進駐之用戶安寧。

七、各戶工作人員必須共同維護公共設施之完整、環境整潔與衛生。不得隨地任意便溺或吐檳榔汁，違者罰款新台幣壹仟元整，並自行清除再立切結書。再犯者不得進入本大樓。

八、各戶之施工人員不得有偷、搶、賭博、酗酒、滋事、喧嘩、打架等情事發生。違者報警處理，爾後並不得再進入本大樓。

九、承包廠商不得在本大樓任何區域任意張貼廣告或海報或招攬其它生意，如有上述情事，每日罰款新台幣壹仟元整，由裝潢保證金中扣除。

十、各戶承包商施工人員不得進入非承包之各樓層或干擾其非承包工作之地區。

十一、承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全或權益時應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

十二、為顧及結構安全，嚴禁打鑿、挖掘主要結構之樑柱及裝設鐵窗。大樓內所有公共設備及消防安全器具，不得擅自移動。

十三、於利大建設股份有限公司代管本大樓管理期間，有關裝潢保證金、環境維護費及管理辦法之規定，由利大建設股份有限公司執行。

十四、本辦法之公布施行及修改，授權管理委員會訂定之。

第十三條：遵守本大樓各項管理辦法之規定及管理委員會之決議，並應支援管理人員之值勤任務。

第十四條：本大樓共有部分及約定專用部分

一、共有部分及約定共有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，公告施行，修改時亦同。

二、約定專用部分：

1. 露台：本大樓依法設置露台，(詳附件九-藍色標示範圍)，由緊鄰露台該戶區分建物所有權人管理使用。

2. 汽車停車位：如附件八，本戶車位編號位置圖為著色標示範圍(如附件十一)，由於本建案汽車停車位為機械循環倉儲式，故無固定車台板，因此停車位買受人所承購之停車位編號僅供購買證明之用。

上開約定專用部分，除汽車停車位由車位承購人依管委會依法制定之管理規範使用外，均由各相鄰之該戶約定專用，並無償使用，全體區分所有權人無異議且同意遵守。

第十五條：

一、凡本大樓區分所有權人或用戶有產權轉移、租賃之情事發生時，均應將本規約列為契約之有效附件。

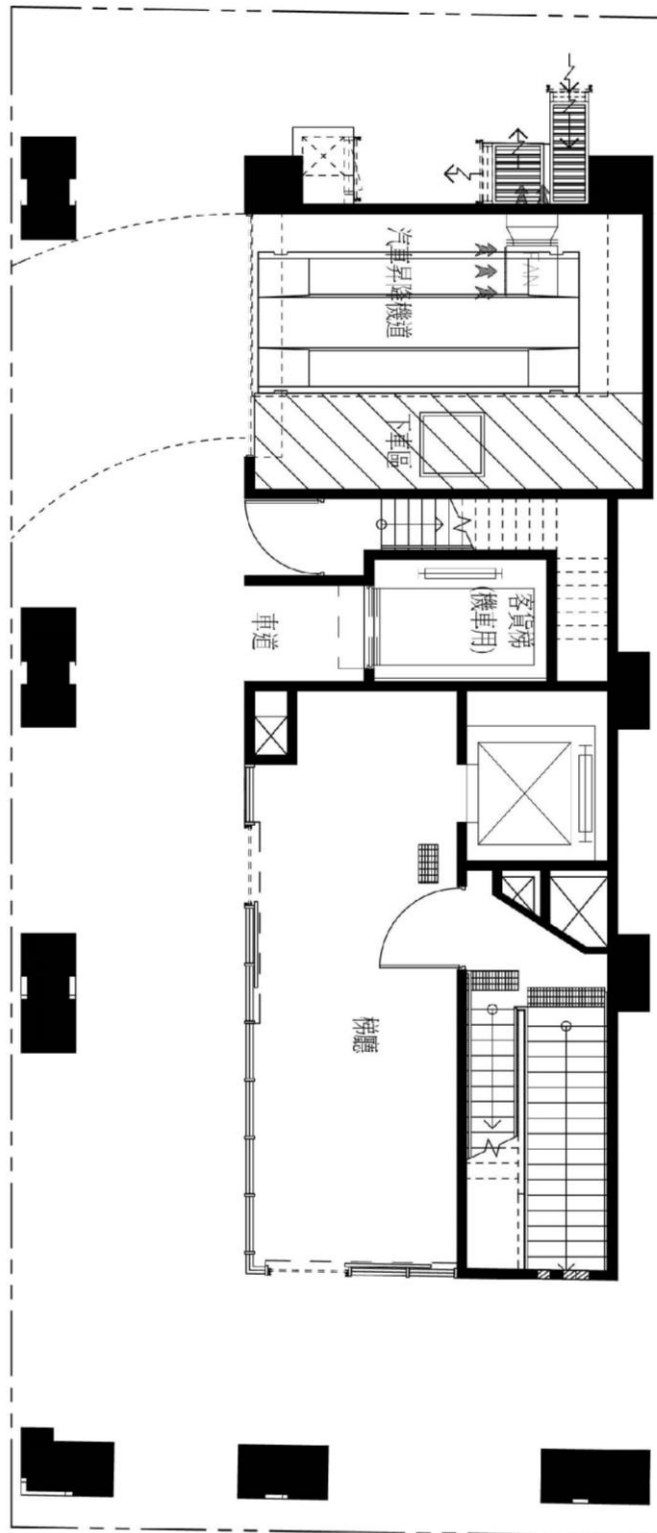
二、賣方(利大建設股份有限公司)擬具，經買方認可之有效文件，為本契約之附件，日後並作為本大樓公共管理規定之依據，有拘束買方、買方繼承人、受讓人、受贈人、管理人、承租人、借用人、法定代理人或指定使用人之效力，嗣後如欲變更或廢止，應依法經本大樓區分所有權人同意。

買方簽認：

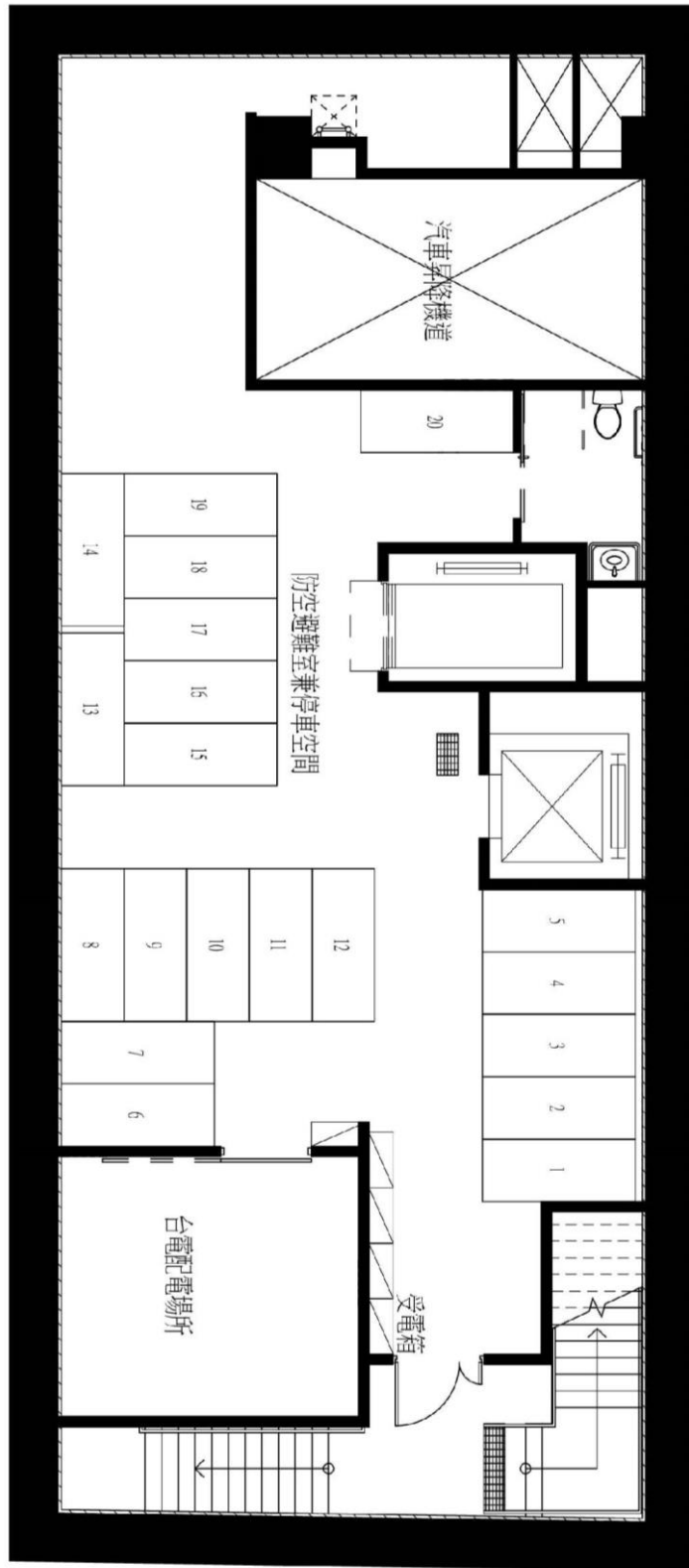
購買戶別：

中 華 民 國 年 月 日

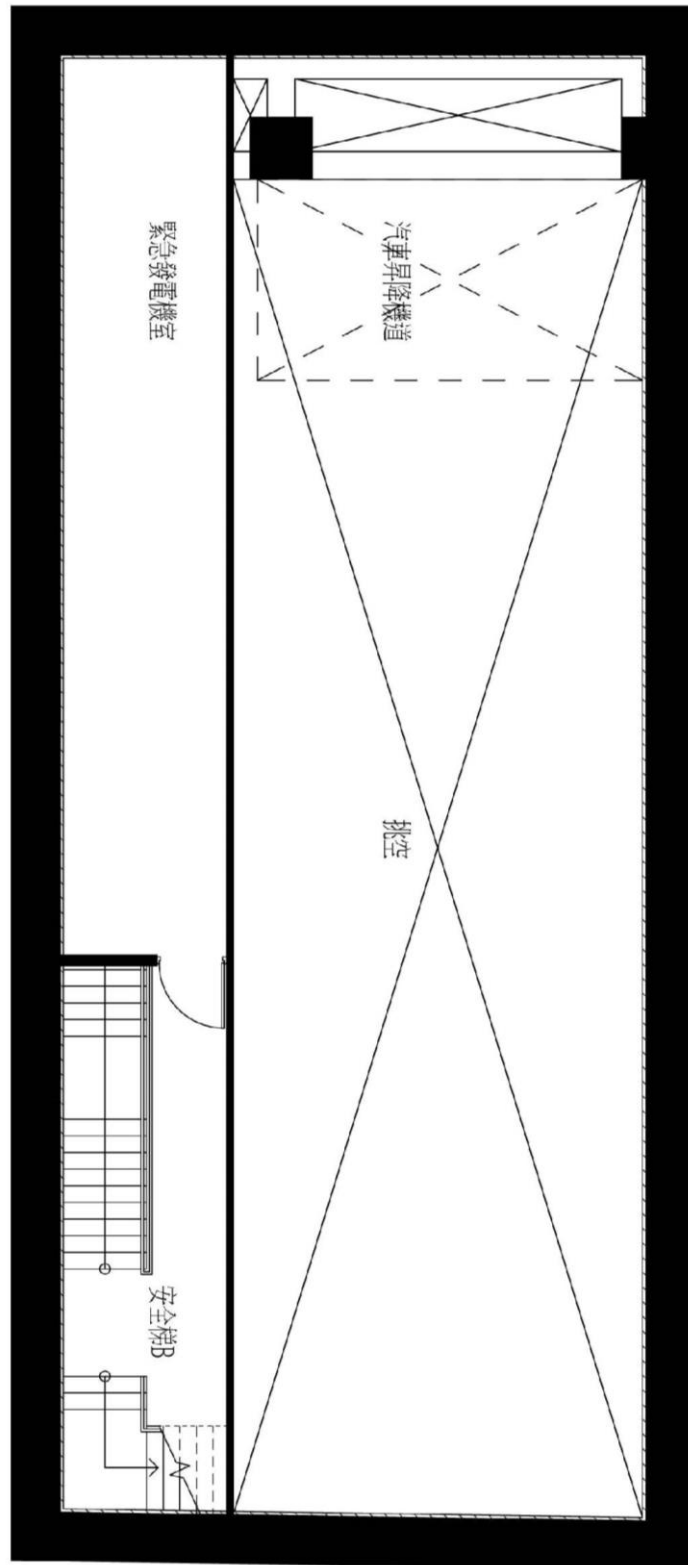
附件八 地上一層、地下一~三層及屋頂突出物一、二、三層平面圖



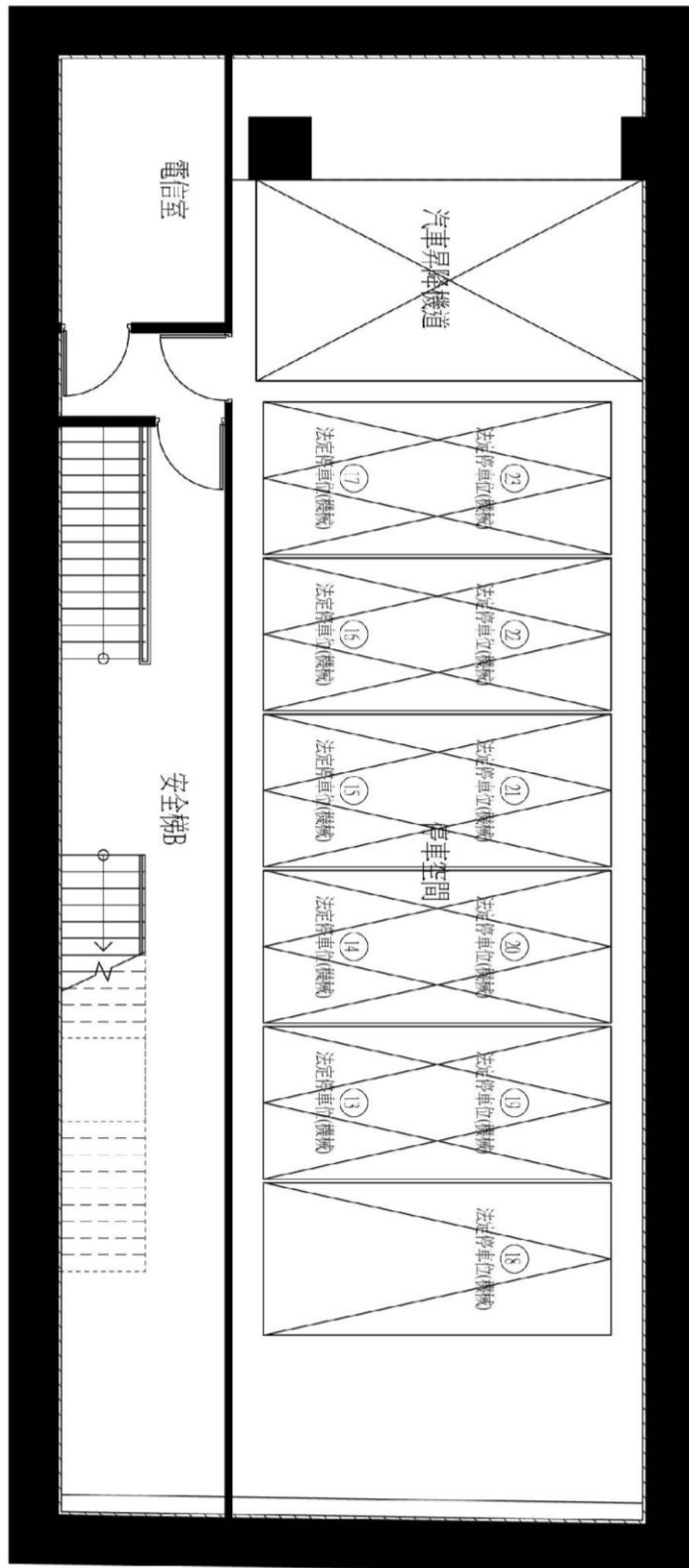
地上一層平面圖



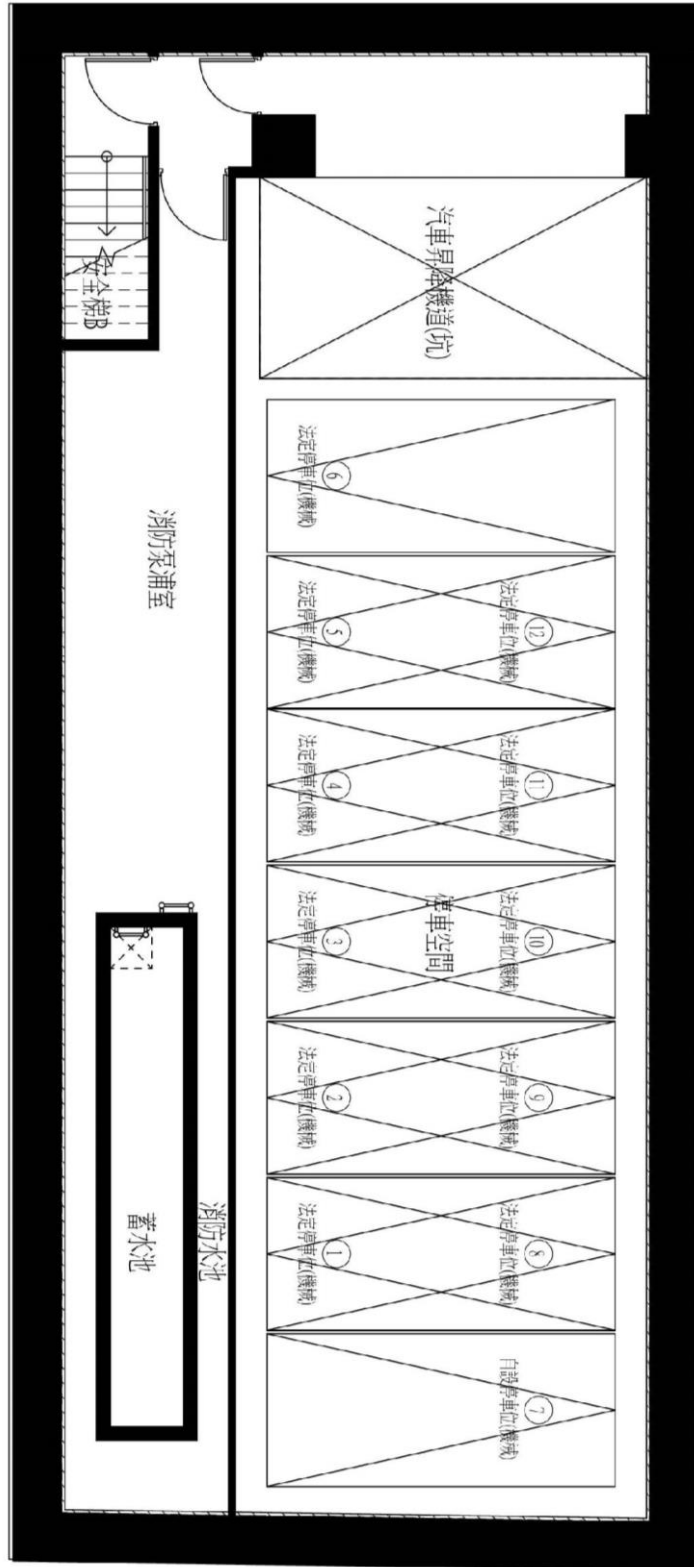
地下一層平面圖



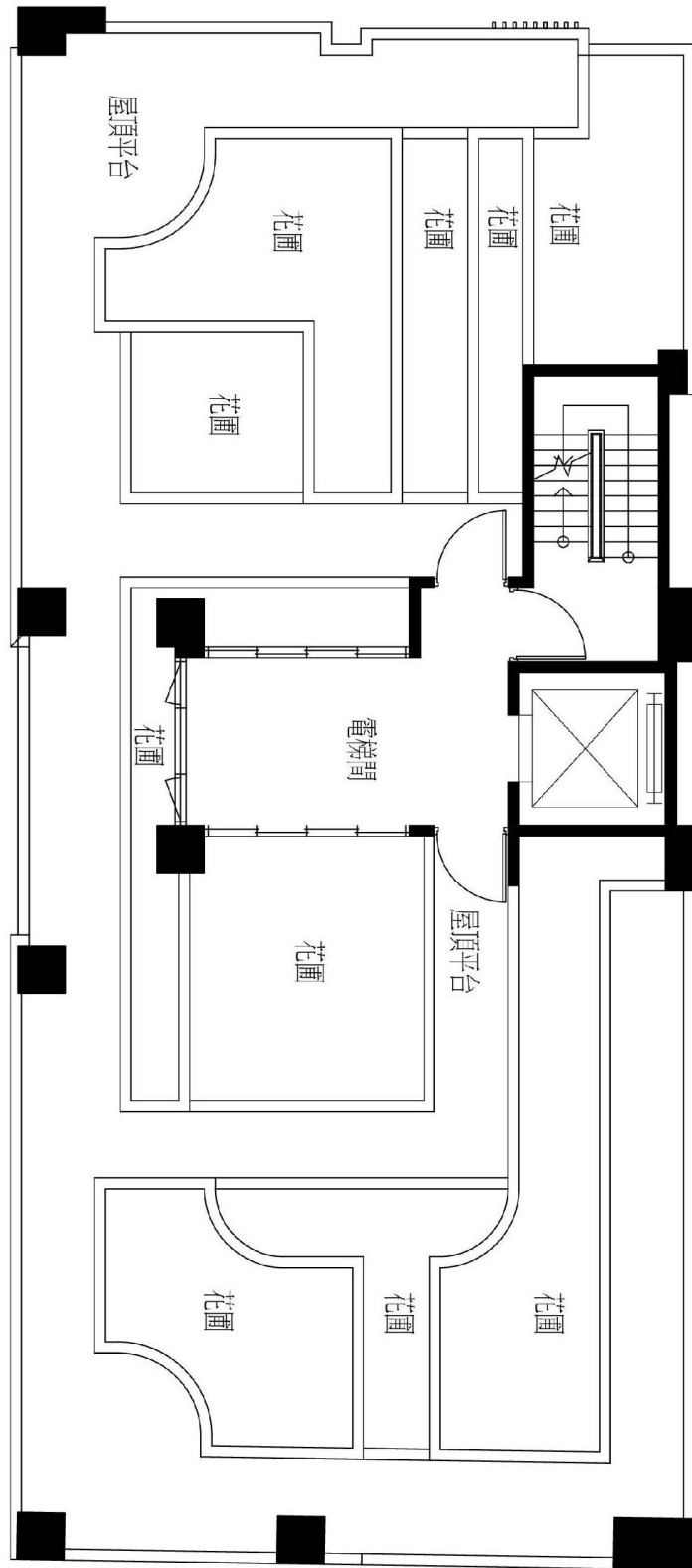
地下二層平面圖



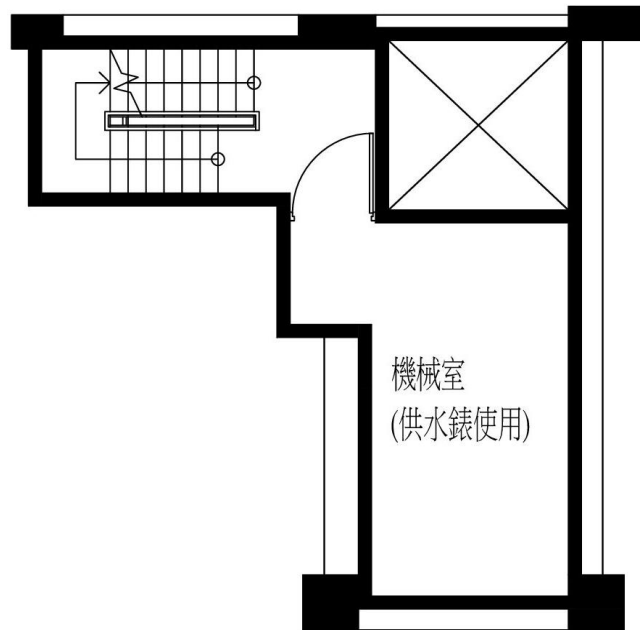
地下三層平面圖



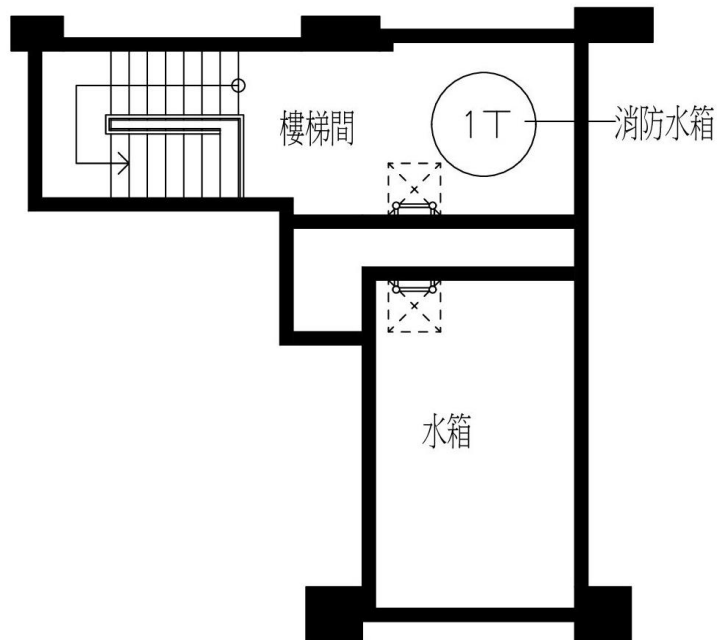
地下四層平面圖



屋突一層平面圖

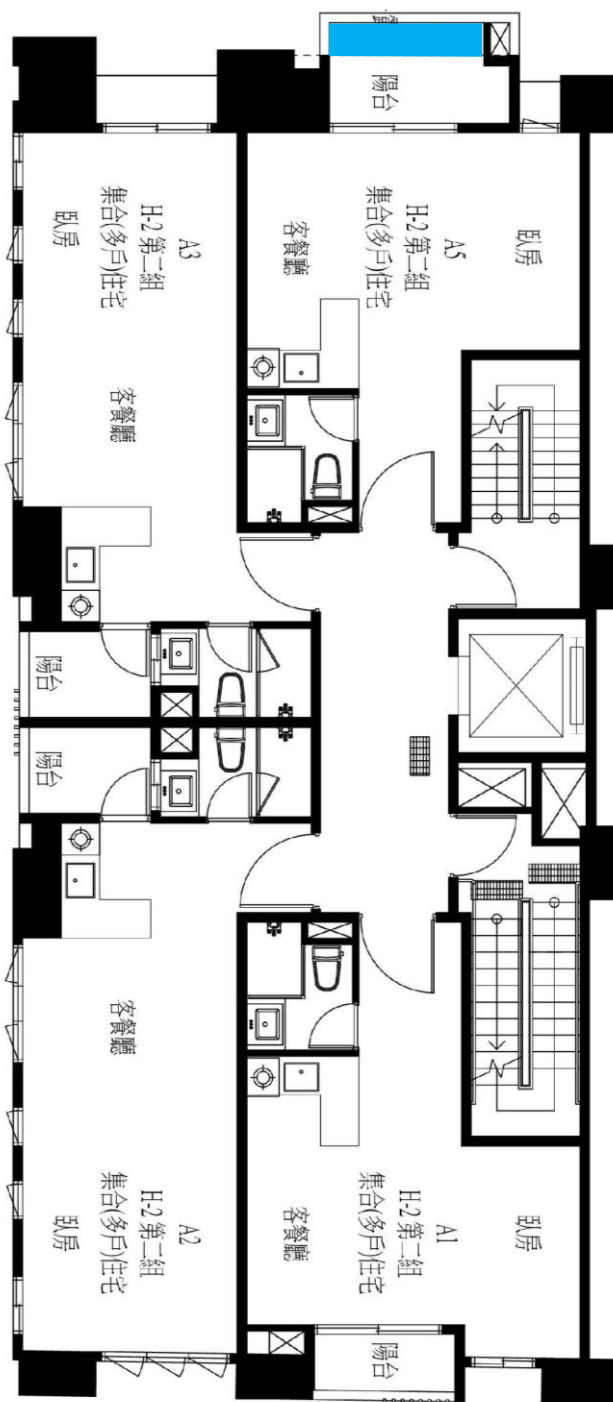


屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

附件九 地上十一層露台分管約定專用部分平面圖



約定專用

附件十 本戶房屋平面圖

附件十一 本戶車位平面位置圖

附件十二 受益權人會議規則

受益權人會議規則

第一章 總則

第一條 受益權人會議之召開及其他相關事項，除法令另有規定外，依本規則規定辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之規定。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 依信託契約第十九條發生委託人無法依約定完工或交屋情形時，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。

第四條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第五條 受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載名下列事項之開會通知，通知委託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令定應通知之人：

- 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、表決權行使方式及表決票認定標準。
 - 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或占比例。
 - 六、其他依法令之事項或信託契約約定之事項。
 - 七、前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。
- 召集人為第一項之通知時，應將會議資料(含表決票)交付受託人、信託

監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。

第六條 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，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號、身分證明文件，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，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號、身分證明文件、載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席授權人會議。

第七條 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、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

第八條 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。

第九條 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出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條之受益權比例定之。

第十一條 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（含表決權）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，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、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - （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）表決票染汙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紀錄於受益權人名冊，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、驗票及統計並公布結果之必要事項。
 - （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、受益權人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蓋用簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

第四章 會議規範

第十二條 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，不得開會。

第十三條 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 其他應遵循事項

第十四條 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。

第十五條 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。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為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。

第十六條 本受益權人會議規則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵循事項。

信託證明書

緣利大建設股份有限公司(即賣方)為促使其坐落臺北市中山區中山段四小段21、22地號等2筆土地興建住宅大樓(以下簡稱本專案)之工程順利完成,以辦理本專案房地預售作業需求,業與全國農業金庫股份有限公司(以下簡稱全國農業金庫)於中華民國110年01月26日簽訂信託契約書,委由全國農業金庫擔任受託人,辦理不動產、興建資金信託等相關事宜在案;茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下:

- 一、本專案土地、興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款及買方所繳買賣價金)之受託人為全國農業金庫,本不動產開發信託之受益人為賣方,而非買方,且全國農業金庫係為賣方管理信託財產,其管理處分方式悉依本專案信託契約為之。本不動產開發信託並無提供續建協助或未完工程續建承諾。
- 二、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,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全國農業金庫建置查詢網頁,買方應同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予全國農業金庫,並同意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、或信託契約約定應予公開或揭露者外,全國農業金庫應負保密之責任。全國農業金庫履行個人資料保護法之告知義務內容詳如附件。
- 四、買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者(信託專戶名稱:「全國農業金庫受託信託財產專戶—利大建設中山段案2」為預售屋預收房地款入帳戶名,解款行:全國農業金庫營業部,帳號:0012-01-045148-00)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賣方與全國農業金庫,並非存在於買方與全國農業金庫,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,與全國農業金庫無涉。買方應於每次繳款後一個月內,自行於全國農業金庫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:
[<http://www.agribank.com.tw/ABT.WWW/index.htm>]。查詢途徑為:首頁/個人金融/信託業務/信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,得洽賣方或全國農業金庫處理。
- 五、全國農業金庫受託經營之興建資金將因工程進度專款專用而逐漸減少,且「賣方無法依約定完工或交屋」時,買方對於「可供分配信託財產」之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響;買方就其未受償部分,應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 六、「賣方無法依約定完工或交屋」時,除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外,賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方,全國農業金庫應與本不動產開發信託之契約關係人(包括但不限於賣方及融資銀



- 行)協商處理信託財產之清理與結算,並得視需要召開買方之受益權人會議,討論有關信託財產分配事宜。前開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,悉依主管機關規定方式辦理。
- 七、前二項所稱「賣方無法依約定完工或交屋」:指賣方因解散、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,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 八、本專案買賣契約所載各項權利義務,由買方與賣方各自依約履行與負擔。買方與賣方如有糾紛、訴訟、仲裁及調解等情事,均由買賣雙方自行負責,與全國農業金庫無涉,賣方應就所收款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執,其所產生稅捐亦由買方與賣方各自依法負擔。
- 九、本專案建造執照之起造人為利大建設股份有限公司。有關起造人依法令或依約定應負之一切責任、義務、稅捐、負擔及所衍生之一切損害賠償責任,包括但不限於興建費用籌措、工程設計、工管責任、施工安全、鄰地損害、營造品質、完工保固及瑕疵擔保責任,由起造人自行負擔。
- 十、本證明書未盡事宜,請參閱政府相關法令及本專案信託契約書相關約定事項。

賣方:利大建設股份有限公司

建案基地:臺北市中山區中山段四小段 21、22 地號等 2 筆土地(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)

建照號碼:臺北市政府都市發展局建造執照 110 建字第 0017 號

全國農業金庫股份有限公司

統一編號:27253935

代表人:董事長 吳明敏

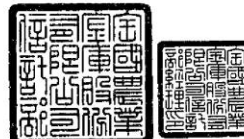
代理人:信託部協理 許瑞容

公司地址:100 台北市館前路 71 號 1、2、3 樓及 65 號
8、9 樓

文件送達處所:100 台北市館前路 71 號 3 樓

聯絡電話:02-23805100

傳真號碼:02-23805253



中華民國 110 年 08 月 11 日

附件

全國農業金庫信託部履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

全國農業金庫依據「個人資料保護法」(以下稱個資法)第八條第一項規定,應向台端告知下列事項,請台端詳閱:

- 一、個人資料來源:由本公司客戶利大建設股份有限公司提供。
- 二、蒐集之目的:本公司蒐集台端個人資料,係供下列特定目的之用。

■預售屋買賣定型化契約履約保證機制-不動產開發信託

三、蒐集之個人資料類別:

中英文姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、出生地、學經歷、婚姻狀況、職業、財務狀況、薪資所得、通訊方式(聯絡電話號碼、戶籍地址、住址及工作地址、電子郵遞地址)、帳戶號碼與戶名、國籍、美國稅籍編號及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容,並以本公司與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(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。

四、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

(一)個人資料利用之期間:(以期限最長者為準)

- 1.個人資料蒐集之特定目的存續期間。
- 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。

(二)個人資料利用之地區:

下列「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(三)個人資料利用之對象:

- 1.本公司(含受本公司委託處理事務之委外機構)。
- 2.依法令規定利用之機構(例如:本公司旗下之各分支機構、各子公司、關係企業等)。
- 3.其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、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等)。
- 4.依法有權機關或金融監理機關。
- 5.臺端所同意之對象(例如本公司共同行銷或交互運用 臺端資料之公司(包括但不限於本公司旗下分支機構、子公司、關係企業)、與本公司合作推廣業務之公司等)。

(四)個人資料利用之方式: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。

五、依據個資法第三條規定,臺端就本公司保有 臺端之個人資料得行使下列權利:

- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本公司依個資法第十四條規定得酌收必要



成本費用。

- (二) 得向本公司請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
- (三) 本公司如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本公司請求停止蒐集。
- (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，得向本公司請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意，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，得向本公司請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本公司因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本公司可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務；另 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，若是本公司與分支機構、子公司、關係企業辦理共同行銷所需資料， 臺端將無法獲知共同行銷新產品或最新活動等相關訊息，敬請見諒。

七、臺端行使權利途徑

臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本公司提供之服務管道（如電洽本公司客服專線 0800-220-668、書面或親洽各營業單位等）均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本公司提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本公司於接獲 臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。

八、本個人資料保護告知事項之修訂

在法律所允許的範圍內，本公司保留隨時修訂本個人資料保護告知事項之權利，內容修訂時將於本公司官方網站公布，且自公告日起生效，不另作個別通知。若 臺端已接受本公司之服務，視為 臺端已閱讀且同意本公司修訂之內容。