

預 約 單

年 月 日

NO.

訂戶姓名		住址			
建物名稱				電話	
訂購戶別	編號 號 樓 面積： 坪 (含主建物、附屬建物及共同使用部分)	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整			
	土地 面積： 坪				
訂購車位	地下 層 號 位 面積： 坪	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整			
合 計		新台幣： 仟 佰 拾 萬元整			
訂金	現 金： 拾 萬 仟 佰元整	支票 明細	銀行 分行，兌現日： / / 帳號： 票號：		
	<input type="checkbox"/> 支票： 拾 萬 仟 佰元整	刷卡 明細	卡號： 持卡人：		
	<input type="checkbox"/> 刷卡： 拾 萬 仟 佰元整				
下次繳款日期	補足訂金日期： 年 月 日 補足金額： 萬元整	買賣契約簽約日期： 年 月 日 簽約金額 萬元整			
附帶約定	1. 如訂購人逾期未履行補足訂金或簽約者，視為放棄本戶訂購權利，賣方得自由處分出售，訂購人絕無異議。 2. 訂購人同意逾期未補足訂金或簽約時，已繳訂金由賣方無息退還。 3. 買賣條件及買方名義均以雙方所訂買賣契約為準（本預約單未蓋專用收款章者視為無效）。				
備註					

一式三聯：第一聯客戶收執(紅色)

第二聯：銷售現場(黃色)

第三聯：業務部(藍色)

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

房屋預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱甲方)

立契約書人

出賣人：美山林建設有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【中山北美】(以下簡稱本社區)房屋、汽車停車位預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：(下稱本契約)。

第一條 契約審閱期及乙方對廣告之義務

一、本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：美山林建設有限公司

二、乙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，為本契約之一部分。

第二條 房屋標示及停車位規格

一、土地坐落

臺北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441、441-1 地號等五筆土地(下稱本基地)，面積共計 599.66 平方公尺(約 181.40 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內【中山北美】編號第____樓____戶乙戶(以下簡稱本約房屋)，臺北市政府都市發展局核准 111 年 08 月 09 日 111 建字第 0241 號建造執照(建造執照影本詳如附件一、核准之該戶房屋平面圖詳如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一) 汽車停車位性質：甲方購買之停車位屬

法定停車位

自行增設停車空間，無獨立權狀。

(二) 汽車停車位位置、型式、編號、規格：

樓層	編號	形式/規格
地下第 層		機械升降平面式 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 標準車位
地下第 層		機械升降平面式 <input type="checkbox"/> 大車位 <input type="checkbox"/> 標準車位

1. 建造執照核准之該層停車空間平面圖，詳【附件三 停車空間平面圖】。

2. 汽車升降機車台容車尺寸:約長 5.20 公尺，寬 2.20 公尺，高 1.90 公尺，載重 2500 公斤(含車台上人貨合計限制總重量)。

3. 停車位規格

(1)大車位:長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高度 2.10 公尺。

(2)標準車位:長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高度 2.10 公尺。

4. 停車位面積

每一停車位另含車道及其他必要空間，面積共計：

(1)大車位:29.46 平方公尺(約 8.91 坪)。

(2)標準車位:28.36 平方公尺(約 8.58 坪)。

5. 前述面積按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素計算之，停車空間占共有部分總面積之比例約為 35.04%，

其計算方式詳【附件四面積計算方式及公共設施分配說明】第二條所示。

(三)甲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。

(四)甲方所購買之停車位位置，若因規劃設計變更修正，以致使用執照所載之停車位位置有所異動，以使用執照所載之停車位位置為準。

(五)甲方充分認知並同意本大樓汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪),
包含：

名稱	面積	
	平方公尺	坪
專有部分		約
主建物		約
附屬建物—陽台		約
共有部分		約

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約為_____。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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除汽車停車空間另行說明外，係指本社區管委會使用空間、無障礙客梯 15 人份、梯廳、無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙安全梯 C、汽車升降機、客貨兩用梯、發電機進風、發電機排風、廁所、台電配電場所、電信室、防空避難室兼停車空間、公共車位 1 位(含無障礙車位 1 位)、升降機房、機電設備空間(垃圾分類處理室、中央監控室)、緊急發電機室、汽車升降機房、消防水箱、消防泵浦室及其他依法令應列入共有部分之項目，面積說明詳【附件四 面積計算方式及公共設施分配說明】。本社區共有部分總面積(不含汽車停車空間)計 1140.78 平方公尺(約 345.09 坪)。

二、承上，本「中山北美」共有部分總面積計 1756.12 平方公尺（約 531.23 坪），含本案汽車停車空間計 615.34 平方公尺（約 186.14 坪）；專有部分總面積計 2073.51 平方公尺（約 627.24 坪）。前項共有部分扣除本案汽車停車空間（但不包含編號第 22 號及部分車道）後之權利範圍係依甲方買受主建物及附屬建物陽臺面積占本案主建物及附屬建物陽臺總面積之比例而為計算。其餘公共設施項目、範圍及分配方式，詳【附件四 面積計算方式及公共設施分配說明】第三條所示。

第五條 房屋面積、停車位規格誤差及其價款找補

- 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、依第三條計算之主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之主建物或本約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約房屋總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

- 一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

2. 附屬建物(陽臺)部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由瑞興商業銀行股份有限公司信託部負責承作，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財

產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。(詳【附件五 信託契約書】)

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

- 一、甲方付款，除簽約款及開工款外，其他工程期款應依【附件六 房屋繳款期別明細表】之規定於完工後繳款，並依乙方書面繳款通知期限內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金、匯款或即期支票方式直接存入附件五所述信託專戶虛擬帳號或乙方指定之金融機構繳款專戶。其每次付款

間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

(一)付款方式

1. 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶

銀行：瑞興商業銀行-城內分行

帳號：

2. 以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名憑票支付：

瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

並郵寄至繳付地址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓，收件人：美山林建設有限公司。

(二)受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址：

www.taipeistarbank.com.tw

查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託

2. 信託專戶查詢-網頁登入資料：

統一證號：

帳號：

密碼：

3. 以上信託專戶提供之查詢資料，為每月 30 日前更新載至前一個月底，乙方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。

二、甲方應依【附件六 房屋繳款期別明細表】所列之

金融機構貸款及交屋保留款，於接獲乙方書面繳款通知單所載之通知期限按期如數繳清，且應將各該期價款逕匯入乙方指定戶名：美山林建設有限公司，專戶：玉山商業銀行-竹北分行，帳號：0750940025099，或開具指名抬頭「美山林建設有限公司」之劃線及禁止背書轉讓支票，並郵寄至繳付地址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓，收件人：美山林建設有限公司。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日(含)以上仍未繳清期款，或金融機構自動轉帳代繳無法扣款，或已繳之票據無法兌現，甲方應自原應繳款日次日起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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條第四項違約之處罰約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
 - (一)本案地下層共三層，總面積 1148.61 平方公尺(約 347.45 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，其餘面積及汽車昇降機面積合計 615.34 平方公尺(約 186.14 坪)由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定

專用使用權予本案汽車停車位承購人。

(二)汽車停車空間：

1. 購買本案汽車停車位者，對於所承購之汽車停車位，具有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，且採平面式使用，應遵守住戶規約及其他相關規定，亦應依規定繳納應負擔之管理費等。且除平日供停車使用外，不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。
2. 未購買本案汽車停車位者，已充分確知本契約總價款不包括汽車停車位之價款，其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，除緊急避難及共有部分維修等共同利益之使用外，無管理、收益等任何權利。
3. 本案地上壹層編號為第 22 號汽車停車位計壹個及部分車道，由本案區分所有權人共有，且由本案管理委員會統籌管理使用。
4. 地下一層防空避難室兼公共停車空間，若遇空襲或其他緊急危難發生之際，應開放作公共避難場所。

(三)機車停車空間：

本案地下一層機車停車空間由本案區分所有權人共有，並由本案管理委員會統籌管理使用。

二、法定空地

- (一)本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有人共有，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。

- (二)本案自建築線側退縮無遮簷人行道，詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。
- (三)基地範圍內依法留設之私設巷，詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】藍色標示部分，應不得妨礙鄰房通行權行使，社區區分所有權人及管委會應負起管理維護之責。
- (四)本社區土地範圍經地政機關鑑界後，台北市士林區中山北路五段 698 巷 17 號建物(簡稱鄰房建物)占用於本社區部分法定空地(詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】紅色標示部分)，乙方於中華民國 111 年 10 月 07 日與鄰房建物所有權人達成協議調解，紅色標示部分約定予鄰房建物所有權人使用，待鄰房建物拆除、改建或處分後，由乙方及全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。甲方充分知悉，並同意日後不對乙方或土地所有權人再為任何主張。

甲方：_____ 簽章

三、屋頂平台及突出物

本案屋頂突出物及屋頂避難平臺為本案區分所有權人共有、共用，由乙方規劃及施作及本案管理委員會負責維護、管理。前揭屋頂避難平臺及突出物皆不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得擅自加頂蓋或作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。本案一層庭院之使用由緊鄰庭院之住戶永久無償管理使用，詳【附件八 約定專用平面圖】綠色標示部分，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並遵守住戶管理規約，不得增建任何違章建築。

甲方：_____ 簽章

五、甲方同意就本條約定不得向乙方、約定專用權人及其他區分所有權人收取管理費及提出任何主張、請求，亦不得透過區分所有權人會議變更約定專用部分、增加約定專用權人所無之義務，但事前經該約定專用權人同意者，不在此限。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件九 建材設備表】施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件九所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本案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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條第一項約定處理。
- 五、本案所需之供水及污排水、供電、消防(含排煙)、通風、電信、網路系統等設備及管線(含材質，下同)鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置；倘因乙方工程變更之需要或各該事業單位另行指定位置或予以增設時，甲方同意乙方得不通知甲方逕行辦理變更設計。
- 六、前項管線配管或接通依各該事業單位之作業程序施作，甲方同意其接通供應時間悉依各該事業單位之作業決定，乙方不需負遲延責任。

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應於民國 113 年 04 月 20 日前開工，民國 117 年 10 月 20 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾本條第一項約定期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍詳【附件二 房屋平面圖】示意以室內隔間及裝修為限。污水管線之水區範圍

- (廁所、廚房及管道間)及其他有關建築主要結構(樑、柱等)、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限；辦理變更時，甲方需親自簽認，連同附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，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方或乙方指定人於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳(均各收取百分之五營業稅)，當天或以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若未能完成簽認，則視為甲方變更手續不完整，甲方變更無效力，乙方將依原合約圖說施工。
- 四、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約【附件十 裝潢(修)工程切結書】之裝潢(修)施工管理辦法。

第十三條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、本戶廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

- 二、甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限甲方專有部分，公共設施不列為交屋項目，俟住戶成立管理委員會後再行點交予管委會，甲方不得以公共設施未全部完成為由拒絕驗收及交屋。
- 三、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現本戶房屋專有部份有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留契約總價百分之五作為交屋保留款(即【附件六 房屋繳款期別明細表】中交屋款之金額)，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 四、經乙方首次通知驗收後一個月內，倘甲方逾期未前來辦理驗收者，致遲延或拒絕辦理交屋，經乙方定期催告仍不履行者，甲方於受領交屋遲延時，乙方得請求甲方給付原定各期未繳納之款項、遲延利息或其他費用等，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 五、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)由乙方負擔。
- 六、達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- (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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。(雙方議定由____方負擔)
- (甲方簽名: _____)(乙方簽名: _____)。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權移轉登記

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

二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方於甲方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費、代辦費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立以美山林建設有限公司為受款人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乙方（乙方於甲方完成交屋且無待解決事項時一併返還該本票予甲方）。不貸款戶或貸款金額有差額者，應於乙方通知辦理所有權移轉登記用印時繳清或補足差額。

（三）第一款、第二款之費用如以票據支付，應在乙方通知甲方辦理登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，乙方於所有權移轉登記前，通知甲方交付最新身份證影本或戶口名簿影本並配合用印或提供便章壹枚或委由乙方代刻，詳如【附件十一 代刻及使用印章授權書】，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承

辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、本房屋所有權移轉登記應以甲方名義登記之。甲方若為未成年人，除贈與稅由甲方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

六、甲方為外國人者，應為結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、本房屋辦妥所有權移轉登記且甲方已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙，並接管房屋。甲方於尚未付清價款、利息及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，甲方得負損害賠償責任。

第十五條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，且甲方應至乙方指定地點辦理交屋結算手續。

二、於交屋時雙方應履行下列各目義務：

（一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

（二）乙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）甲方繳清所有之應付未付款（含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

- 三、本條所稱「交屋」及本契約第十三條之「驗收」，係指本契約標示之房屋、汽車停車位；共有部分則依本契約第十六條約定辦理，甲方不得以共有部分未完成改善、點交為由，拒絕完成交屋。
- 四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 五、甲方應於收到乙方交屋通知日起___日內，應依交屋通知單所載之交屋日配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 六、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否已遷入，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甲方負擔。
- 七、甲方於完成交屋後，有裝修房屋之必要時，應依【附件十 裝潢(修)工程切結書】之裝潢(修)施工管理辦法規定繳納保證金並切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全及違章等違反住戶規約及相關法令情事。
- 八、甲方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之占有權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，甲方應自負法律責任。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 二、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、甲乙雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，視為乙方已合法提出公共設施全部給付，乙方自移交給管委會或管理負責人之日起，開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。
- 四、乙方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」及「台北市綠建築自治條例」之規定，依法提撥法定公共基金及綠建築維護費用（依實際存入專戶之數額為準）於申請使用執照時，匯入主管機關指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立報備，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，向主管機關申請撥付予管理委員會。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知之交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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物部分…等)負責保固十五年,固定建材、設備及管線部分(如:門窗、粉刷、地壁磚、機電設備等)負責保固一年、未涉及結構之防水保固一年,乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證;若因甲方自行變更室內格局、裝潢(如:更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當、未善盡維管之責、消耗性物品(如:燈泡等)或不可歸責於乙方因素(如:自然耗損、異材質裂縫、天災、地變等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等情事,乙方不負前述保固責任。

二、本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)自第十六條第二項移交日起算,保固一年;保固期間,甲方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。

三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災、地變,乙方可證明甲方、管理委員會或其使用人使用或管理不當等不可抗力之事由所造成之毀損,或甲方或管理委員會自行裝修、工程變更部分,乙方不負保固責任。

四、第一項、第二項期限經過後,甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

五、甲方已明瞭並同意本案隔間牆或天花包板與混凝土牆面或天花交界處之異材質接縫處所產生之裂縫、裂紋,非屬於本條之保固範圍及本契約第二十三條之瑕疵範圍。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整,由甲方與乙方洽定之金融機構之

貸款給付，且甲方應於簽訂本契約同時簽立【附件十二 代辦貸款委託書】，並由甲、乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額予乙方或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、甲方若欲自洽金融機構辦理貸款，除依【附件十二 代

辦貸款委託書】及【附件十三 自洽貸款約定書】之約定辦妥一切貸款手續外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。若甲方貸款銀行拒絕出具撥款同意書或相類之文書者、未核貸或核貸金額少於預定貸款金額，甲方應依本條第二項第(三)款約定辦理。

五、不辦理貸款或減少預定貸款金額者

甲方不辦理金融機構貸款或減少預定貸款金額者，應於乙方通知備齊所有權移轉登記所需文件之日起十日內繳清【附件六 房屋繳款期別明細表】約定之金融機構貸款部份(或減少貸款金額)之百分之五十，並於收到乙方寄發之土地增值稅及契稅稅單影本之日起十日內繳清該期款之餘額，乙方得依本契約第八條約定處理。且繳付之票據未兌現或未繳清價款(除交屋保留款外)前，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。

六、若甲方係未成年人，而甲方貸款銀行無法核貸時，則甲方應於乙方通知之期限內壹次以現金繳清金融機構貸款予乙方，逾期未繳清者，乙方得依本契約第八條約定處理。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房屋讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、房屋、土地之轉讓需同時為之，並由同一人承受，如甲方與轉讓(售)或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與乙方無涉，乙方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛甲方應負違約及賠償責任。
- 五、甲方依本契約所取得之權利，不得提供予第三人做為擔保，否則其供作擔保之行為對乙方不生效力。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費、管理費及其他費用負擔之約定

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

乙方負擔。

- 二、如甲、乙雙方就本契約辦理公證者，公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一。
- 三、甲方於乙方通知辦理所有權轉移登記時，應將甲方應繳交之稅費及其他費用，依乙方通知全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。
- 四、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電及電信申請，甲方同意授權乙方代刻印章壹枚代為保管及使用，代刻印章授權書如【附件十一 代刻及使用印章授權書】。
- 五、如甲方於乙方通知交屋時，有裝潢(修)需求者，應於完成交屋結算後以匯款方式繳交裝潢保證金新臺幣參萬元整及預繳 30 天裝潢環境維護費新臺幣肆仟伍佰元整(以每戶每日新臺幣壹佰伍拾元整為基準計算)至乙方指定之銀行帳戶；裝潢保證金及裝潢環境維護費之扣抵及退回依【附件十 裝潢(修)工程切結書】之裝潢(修)施工管理辦法辦理。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、 乙方保證產權清楚（關於第九條第二項第（三）、（四）款情形，乙方已充分瞭解），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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」第一項之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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、甲方違反有關「付款條件及方式」，乙方得沒收依房屋總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。
- 六、依前述之約定解除契約時，若本約房屋已辦妥所有權移轉登記，甲方應無條件同意配合乙方之作業，於解約後七日內將房屋所有權登記予乙方或其指定人；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十七條 其他約定

- 一、本案銷售期間已由乙方委託之銷售公司人員對廣告及宣傳品內容詳加說明，甲方也已充分瞭解，簽訂本契約前，雙方如有任何承諾事項，或認為有與本契約記載條款不符事項者，均應以書面文字列明於本契約中，並經雙方用印完妥，始生效力。
- 二、甲方同意其所繳價款由乙方開立發票並以掛號方式郵寄予甲方。
- 三、如本契約甲方有二人以上，則甲方全體同意每人就本件房屋及汽車停車位(如有)所有權之應有部分為均等，乙方依本契約第十五條辦理本件房屋及汽車停車位(如有)所有權移轉登記時，應依每人應有部分比例辦理分別共有登記。甲方全體並同意就本契約之義務應負連帶責任，如甲方中任一人違反約定，視同甲方全體違約，乙方得依本契約相關條文處理之。另有關本契約之徵詢、通知辦理等事項，甲方全體同意指定由_____代表全體受領及為意思表示。甲方如欲變更代表人，應經全體以書面同意，並將該書面送達乙方，始對乙方發生效力。
- 四、甲方知悉並同意乙方蒐集甲方個人資料之目的為「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，甲方個人資料將運用於本契約房屋買賣之相關事宜及乙方相關訊息之告知及廣告，並可能因應政

府機關或本案融資銀行及信託受託人之查核等需求提供之。甲方得就乙方、該融資銀行或信託受託人蒐集之甲方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正。於本契約履行完畢後甲方得請求停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除其個人資料，但因乙方、該融資銀行或信託受託人業務上所需或法令另有規範者，不在此限。

五、乙方及其委託之第三人(代銷公司或仲介)為銷售目的，甲方同意乙方及其委託之第三人得於銷售期間在本案大樓外牆懸掛廣告物且無償使用及帶領客戶參觀本案公共空間及設施(包含但不限於管理委員會使用空間、門廳、中庭、法定空地、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層等)，甲方、管理委員會及物業管理顧問公司不得以任何理由、透過區分所有權人會議決議或其他任何方式禁止乙方及其委託之第三人、客戶使用及參觀，而乙方及其委託之第三人應於銷售完畢後回復原狀歸還。

第二十八條 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，為有利於甲方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 契約及相關附件效力

本契約一式二份且自簽約日起生效，乙方應將本契約正本交付予甲方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

甲方：_____ (簽章)

第三十一條 疑義及未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，雙方並得另訂書面補充之。

附 件：

- 一、建照執照影本
- 二、房屋平面圖
- 三、停車空間平面圖
- 四、面積計算方式及公共設施分配說明
- 五、信託契約書
- 六、房屋繳款期別明細表
- 七、法定空地說明事項示意圖
- 八、約定專用平面圖
- 九、建材設備表
- 十、裝潢（修）工程切結書
- 十一、代刻及使用印章授權書
- 十二、代辦貸款委託書
- 十三、自洽貸款約定書
- 十四、公寓大廈管理草約

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
通訊地址：
戶籍地址：
聯絡電話：
行動電話：
電子郵件：

乙 方：美山林建設有限公司
代 表 人：鄭奕孟
統 一 編 號：55890034
公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓
聯 絡 電 話：03-6688333

不動產經紀業

公 司 名 稱：忠泰房屋仲介股份有限公司
統 一 編 號：84778026
負 責 人：李忠義
聯 絡 地 址：台北市大安區市民大道三段 178 號 7 樓之 5
公 司 電 話：(02)2772-6333

不動產經紀人： (簽章)

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0241號			
起造人姓名	周			住址	11141臺北市士林區中山北路5段698巷15號		
設計人姓名	王山頌			事務所名稱	王山頌建築師事務所		
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			幢層數	1幢1棟地上10層地下3層 共13層37戶		
建築地點	地址	士林區福志里中山北路五段698巷15號					
	地號	士林區福林段三小段0435-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	245.76m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	3597.39m ²			面積	其他	599.66m ²
發照日期	111年08月09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		
工程造价	\$ 46,033,481 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1樓地下1層	402.7	3.4	防空避難室兼停車空間、機械室共15筆(詳見附表)				
					總計:	3597.39	m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一十一年八月九日							

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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0241號

建築地點：

地號：士林區福林段三小段0435-0000號
士林區福林段三小段0440-0003號
士林區福林段三小段0441-0001號

士林區福林段三小段0439-0001號
士林區福林段三小段0441-0000號

建築物概要：

1棟地下001層、面積:402.7m ² 、高度:3.4M、用途:防空避難室兼停車空間、機械室	1棟地下002層、面積:402.7m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間
1棟地下003層、面積:402.7m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間	1棟地上001層、面積:232.58m ² 、高度:3.7M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟地上002層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅	1棟地上003層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟地上004層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅	1棟地上005層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟地上006層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅	1棟地上007層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟地上008層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅	1棟地上009層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟地上010層、面積:232.75m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅	1棟突出物001層、面積:30.48m ² 、高度:2.9M、用途:梯間
1棟突出物002層、面積:30.48m ² 、高度:3.1M、用途:水箱	

雜項工作物：圍牆：長度72.82m、高度2.0m

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：《109》年《4》月《6》日（法令適用日期：111年5月9日）。
2. 建築地點：士林區福志里。
3. 實設空地《353.9》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：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，技師：《劉仁正》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
9. 已領得拆除執照：110拆字第0151號拆除執照。
10. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
11. 昇降機《1》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
13. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
16. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1110310》北市都三字第《府都設字第1113001435》號函完成都市設計審議程序。
17. 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 203.14 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 101.64 平方公尺。
18. 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。
19. 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。
20. 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」。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0241號

注意事項：

21. 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」。
22. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持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。
23. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
24. 基地內私設通路，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙鄰房通行權行使，如涉及私權糾紛，起造人及承造人應自行負責，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
25. 本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室開設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
26. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
27. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
28. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
29. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
30. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 110 年 3 月 31 日北市都建字第 1093074791 號函核准重建計畫其獎勵容積為 539.68 平方公尺該容積獎勵額度為 40 %在案；實際使用獎勵容積為 539.68 平方公尺該容積獎勵額度為 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。
31. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 周宏毅 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，金額為新臺幣 3,290,821 元，於領得使用執照二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二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
32. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 周宏毅 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣 4,935,427 元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
33. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 周宏毅 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣 4,935,427 元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
34. 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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
35. (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。
36. 依111年3月10日臺北市府函(府都設字第1113001435號)：(一)本案自建築線側退縮無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)本案基地內私設巷道涉基地北側既有建築之通行路徑，請依建管規定辦理。(三)屋頂及露台透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
37. 以載重符合CNS 規範之升降機，車廂淨尺寸做為機車升降之用。提供人與機車共用之升降機機廂內部淨寬深度應大於120*240公分。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。





第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用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。

變更理由：

一、自行變更項目

- (一)、建築面積變更：原核准245.76平方公尺，變更為252.28平方公尺(增額6.52m²)
- (二)、建蔽率變更：原核准40.98%，變更為42.27%。(增加1.29%)
- (三)、總容積樓地板面積變更：原核准1888.6平方公尺，變更為1888.48平方公尺。(減額0.12平方公尺)
- 1、一層容積樓地板面積變更：原核准80.77平方公尺，變更為68.86平方公尺
- 2、二至十層每層容積樓地板面積變更：原核准200.87平方公尺，變更為202.18平方公尺
- (四)、容積率變更：原核准314.95%，變更為314.93%。(減額0.02%)
- (五)、總樓地板面積變更：原核准3597.39平方公尺，變更為3561.65平方公尺。(減額35.74平方公尺)
- 1、一層樓地板面積變更：原核准233.58平方公尺，變更為247.74平方公尺
- 2、二至十層每層樓地板面積變更：原核准232.75平方公尺，變更為233.59平方公尺
- (六)、工程造價變更：原核准新台幣46,033,481元整，變更為45,575,460元整。(減額458,021元整)
- (七)、立面變更
- (八)、結構變更
1. 開挖深度變更：原核准11.75公尺，變更為11.9公尺。(增額0.15公尺)
- (九)、主要設備變更
1. 原執照附表11：昇降機1部筆誤更正為3部
- (十)、停車空間變更：
- 1、自設汽車位：(室內)原核准4輛，變更為2輛。(減額2輛)
- 2、汽機車出入口面臨道路開口變更(檢附綜理表)
- (十一)、雜項工作物變更：
- 1、圍牆變更：原核准長72.82公尺高度2公尺，變更為71.8公尺高度2公尺。
- (十二)、綠化設施變更
- (十三)、綠建築檢討報告變更
- (十四)、分間(戶)牆變更
- (十五)、工程進度(已完成面積/總樓地板面積*60%)：於112年4月20日申報開工，工程進度0%，(領照日後9個月無工程進度，應確認執照效力，或會施工科)
- (十六)、其他
- 1、注意事項附表編號4000：升降機原核准為1部，因筆誤變更為3部

二、特殊事項註記

第1次變更

變更概要

變更理由：

都市設計審議變更：經112年7月12日本府都發局府都設字第1123034637號函核備，檢附報告書

三、其餘同原核准未變更

注意事項：

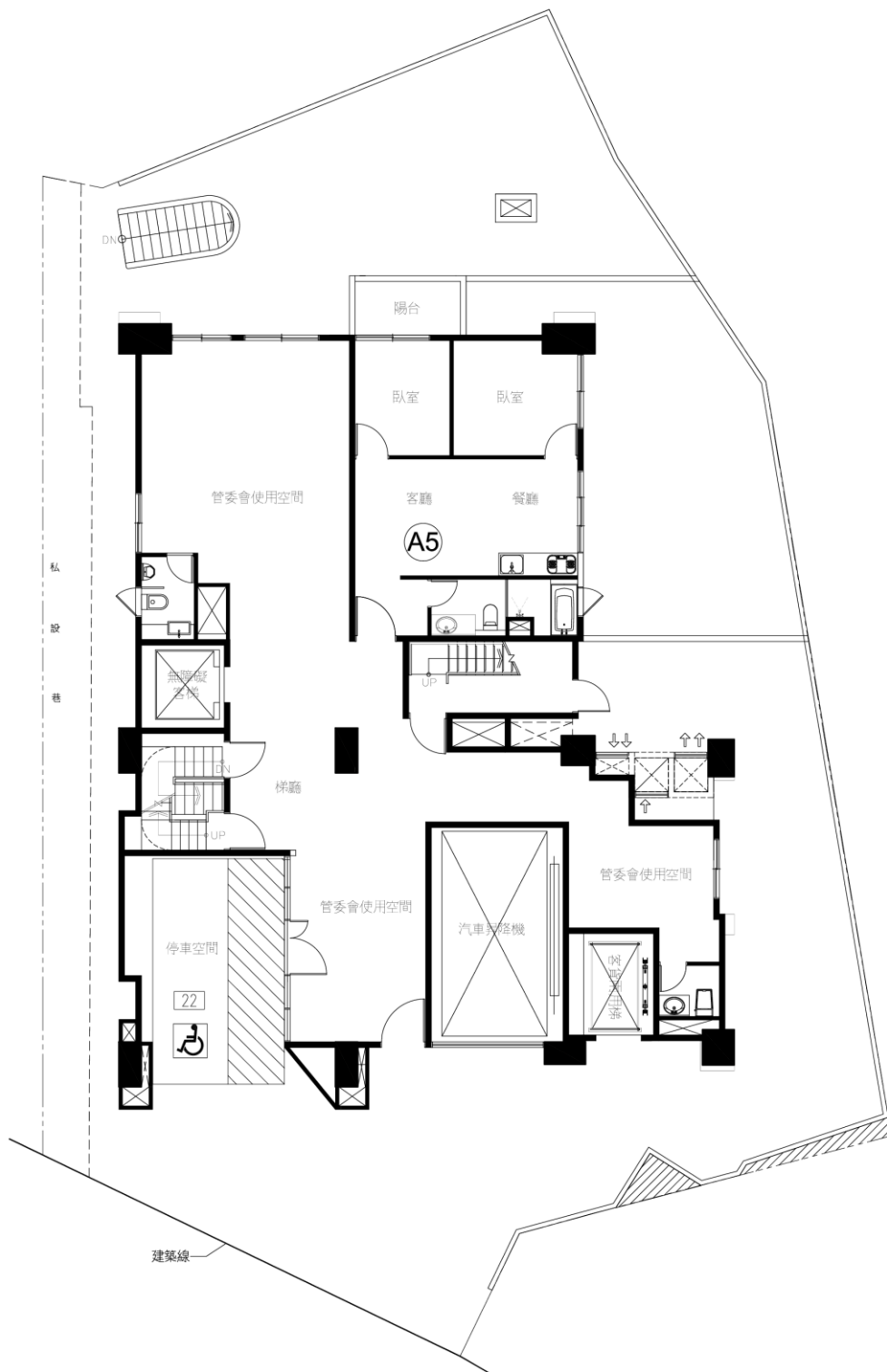
1. 首次掛號日期：《112》年《7》月《7》日（法令適用日期：111年5月9日）
2. 實設空地《344.55》平方公尺。
3. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師
4. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，技師：《劉仁正》大地技師
5. 電機專業技師：《松興機電顧問有限公司》，技師：《陳順添》電機技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案
8. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
9. 昇降機《3》部。
10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
11. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《112年7月12日》府都設字第《1123034637》號函完成都市設計審議程序。



112. 8. 14

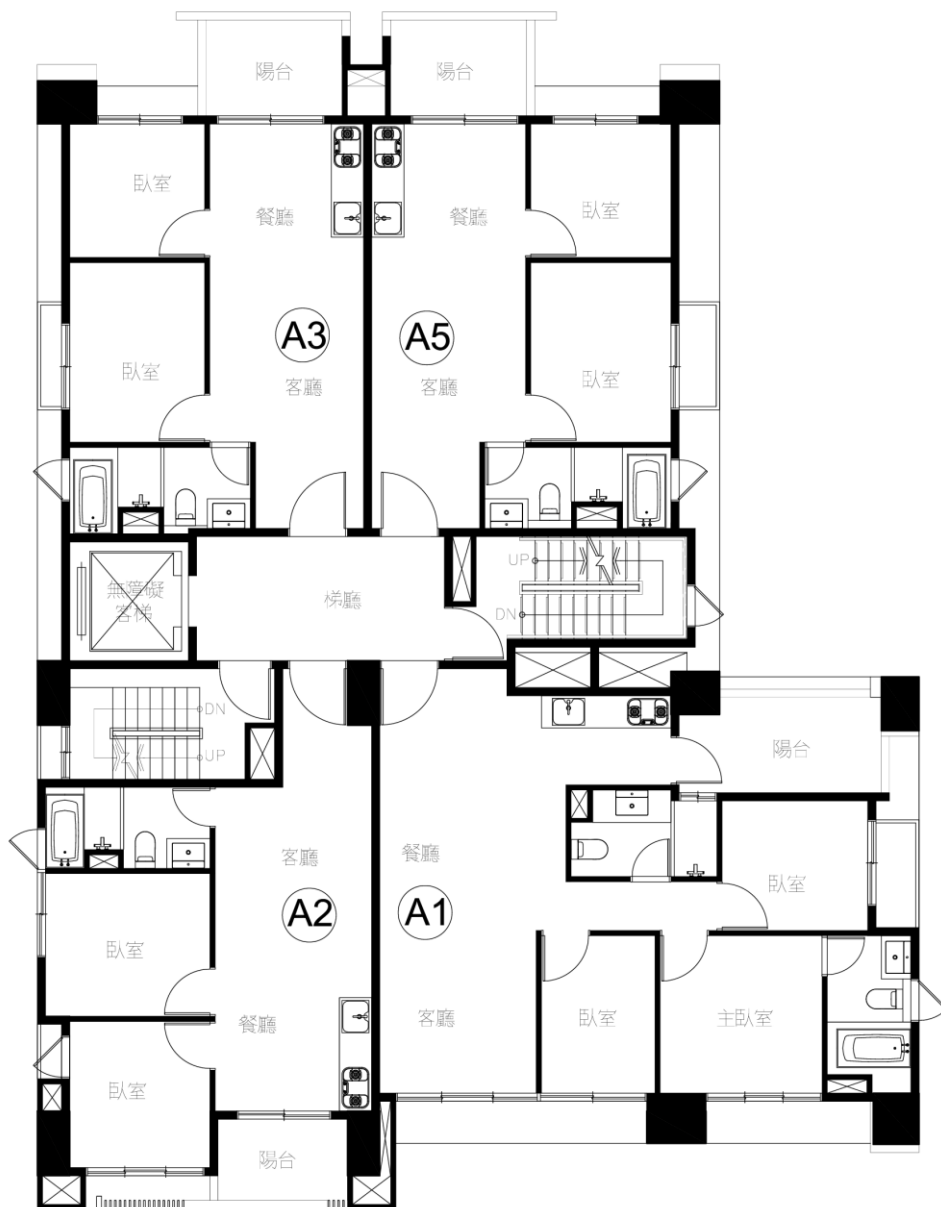
附件二 房屋平面圖一層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



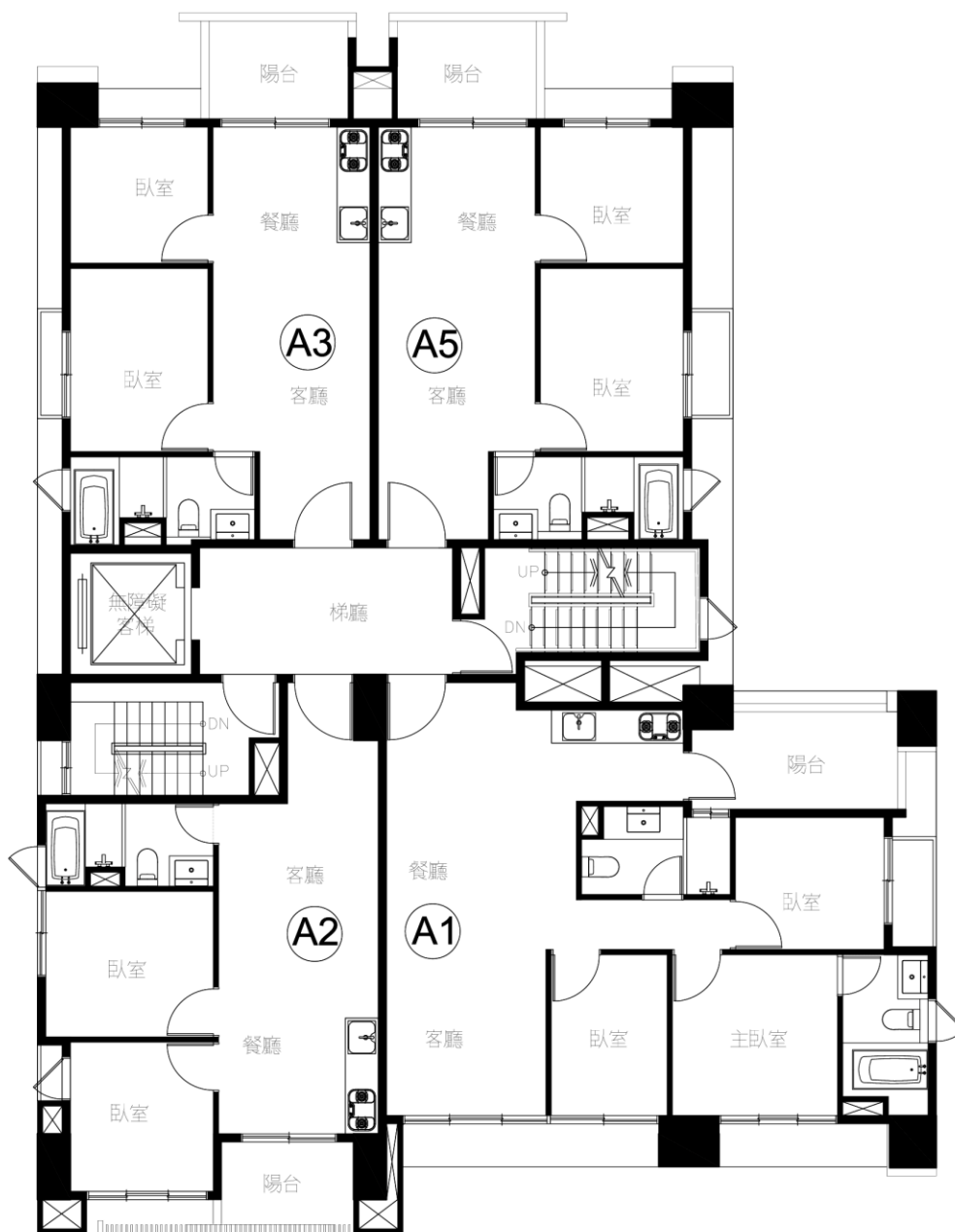
附件二 房屋平面圖二層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



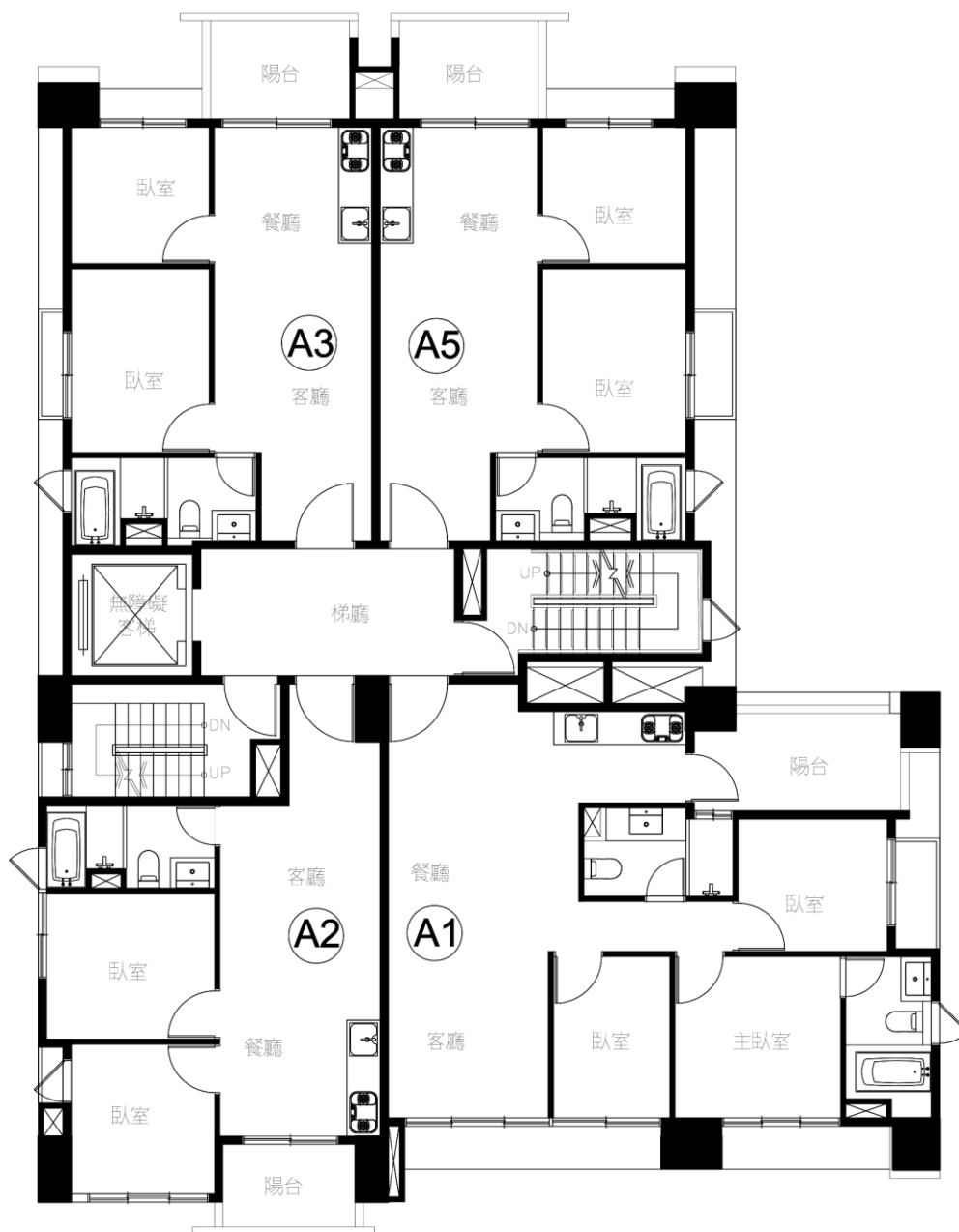
附件二 房屋平面圖三層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



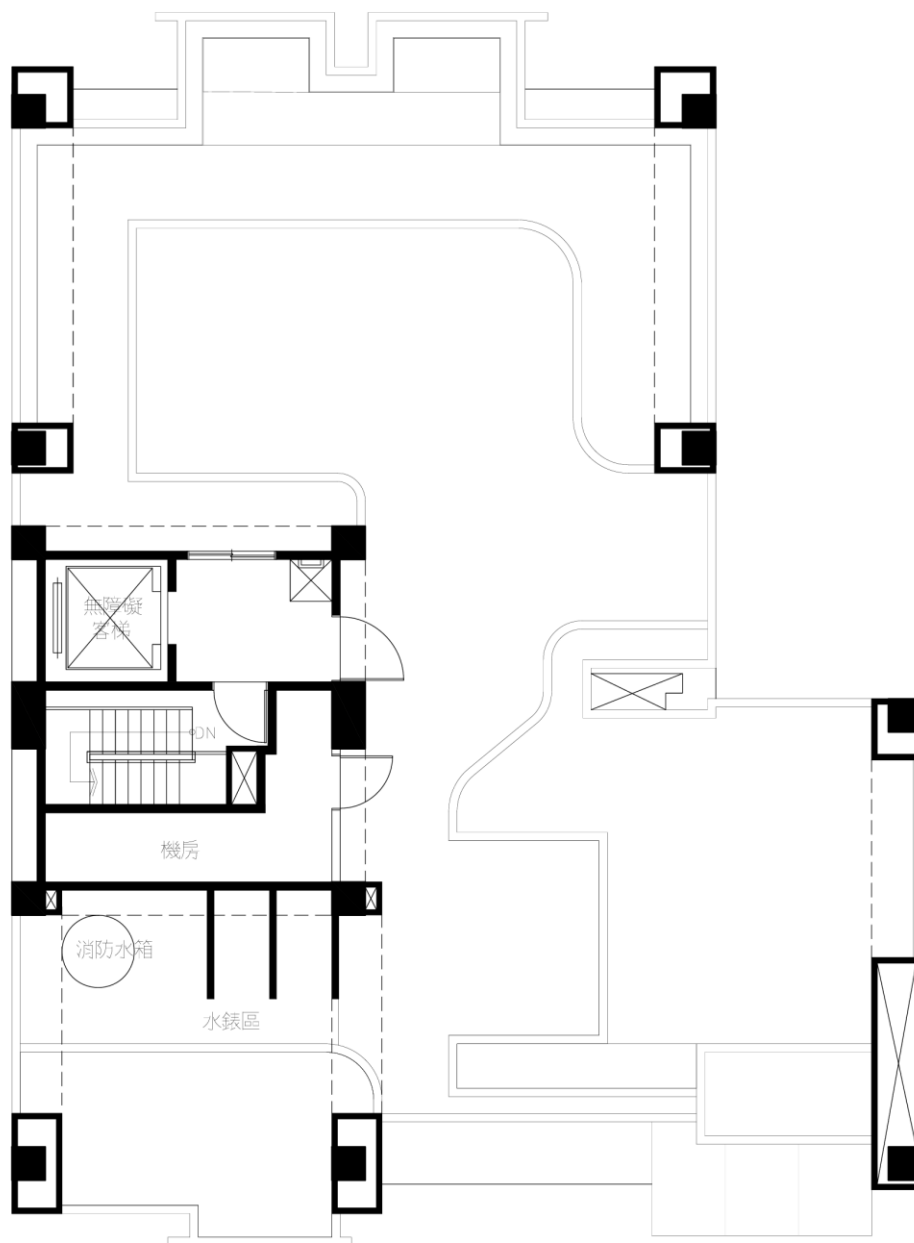
附件二 房屋平面圖四至十層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



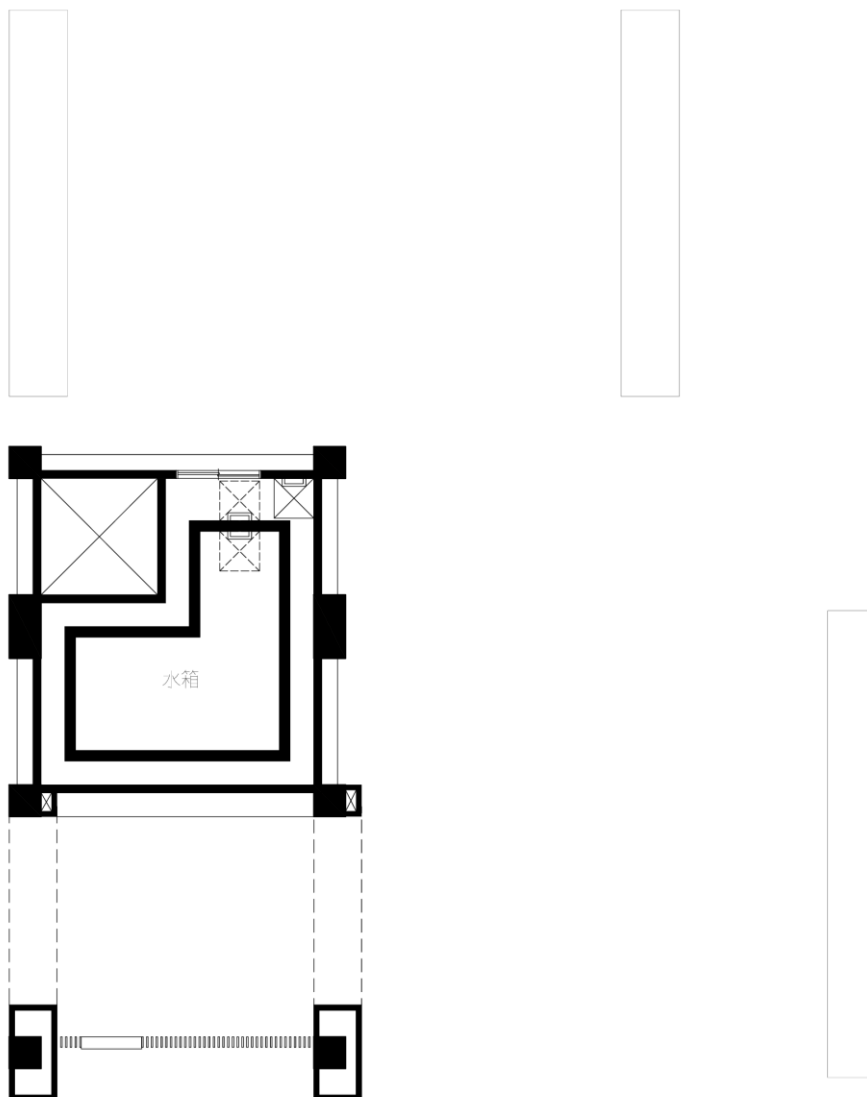
附件二 房屋平面圖屋突一層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



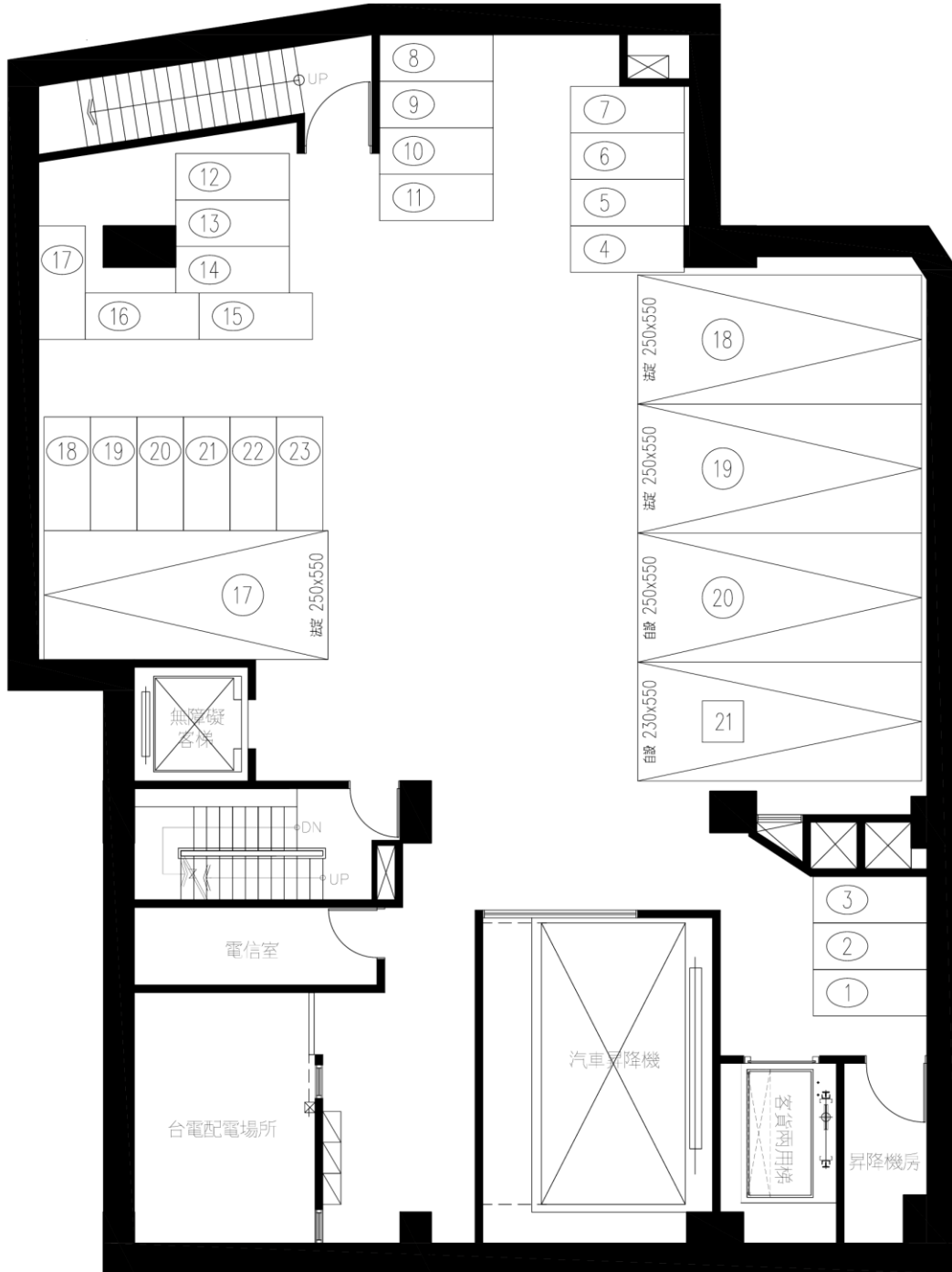
附件二 房屋平面圖屋突二層

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



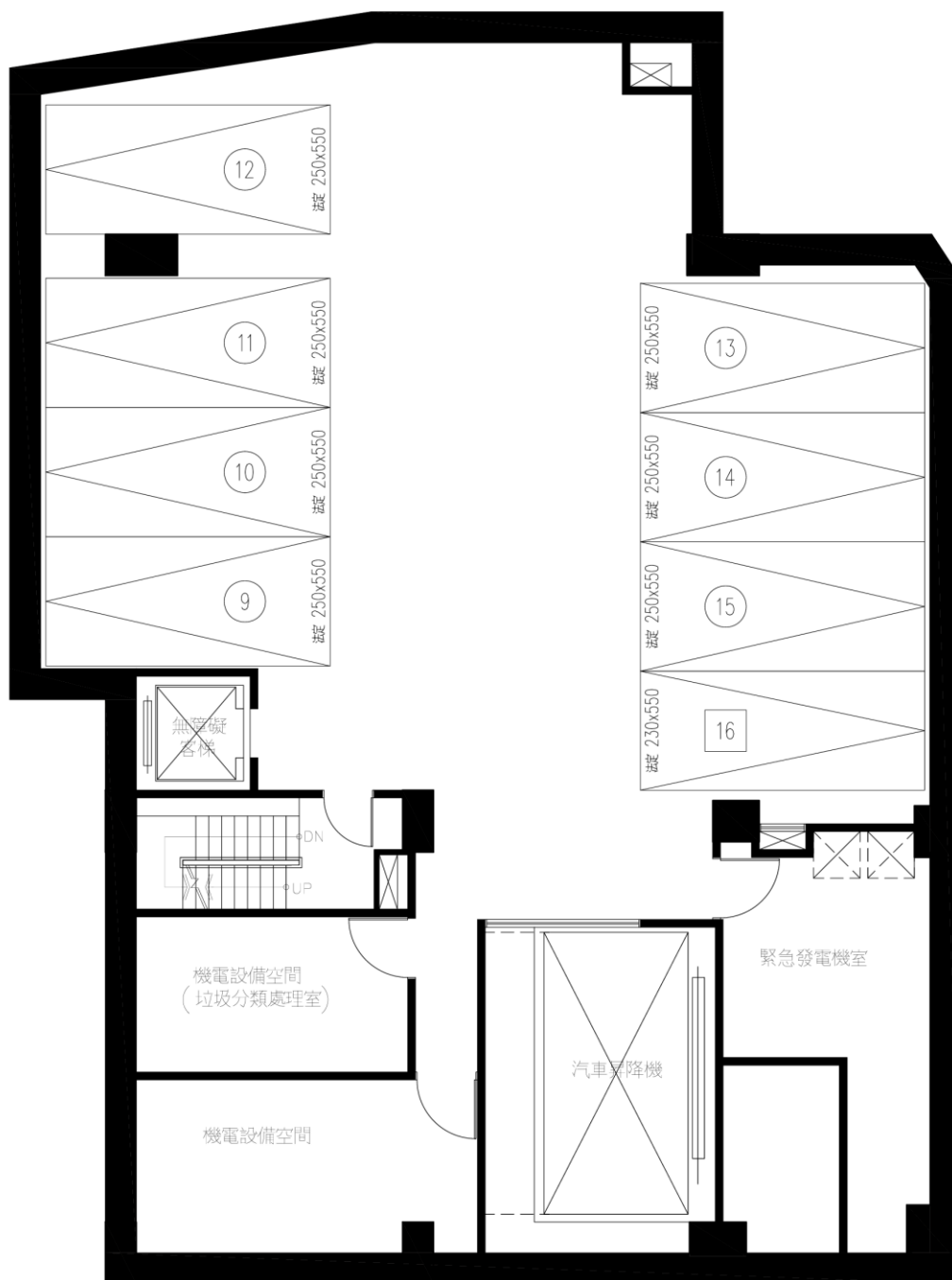
附件三 地下一層停車空間平面圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



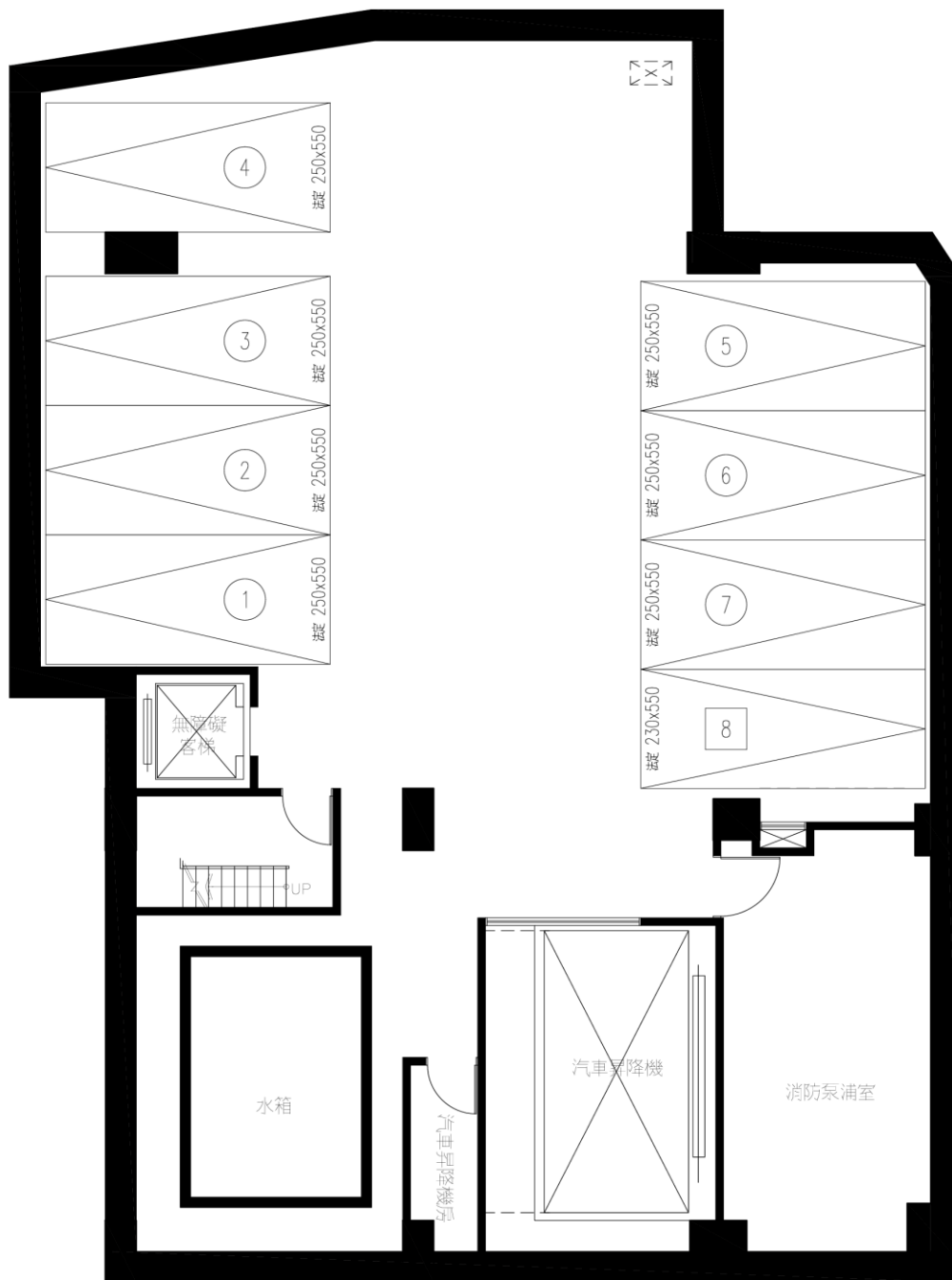
附件三 地下二層停車空間平面圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



附件三 地下三層停車空間平面圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



附件四 面積計算方式及公共設施分配說明

第一條：本契約買賣房屋面積計算依下列方式計算：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界計算。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆中心線為界計算。
- 三、附屬建物以其外緣為界（若地政法令變更無法辦理登記時，以使用執照竣工平面圖載有名稱之範圍計算面積為準）。
- 四、有隔牆之共用牆壁依本條第二項之規定，如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第二條：本案汽車停車空間（不包括編號第 22 號停車位計壹個及部分車道）占共有部分總面積之計算方式：

本案汽車停車位面積含車位及其他必要空間合計 615.34 平方公尺(約 186.14 坪)，而本案共有部分總面積 1756.12 平方公尺(約 531.23 坪)，故本案停車空間占本案共有部分總面積之比例約為 35.04%

第三條：公共設施項目、範圍及分配方式如下：

一、本案之公共設施包括下列項目：

(一)公共設施

1. 範圍：包含

- (1)一層：管委會使用空間、無障礙客梯 15 人份、梯廳、無障礙安全梯 A、安全梯 B 梯、無障礙安全梯 C、汽車升降機、客貨兩用梯、發電機進風、發電機排風、廁所、公共車位 1 位(含無障礙車位 1 位)及其他依法令應列入共有部分之項目。
- (2)地下一層：無障礙客梯 15 人份、安全梯

B梯、無障礙安全梯 C、台電配電場所、電信室、防空避難室兼停車空間、昇降機房、汽車昇降機、客貨兩用梯、發電機進風、發電機排風、進風、排風及其他必要使用空間等。

(3)地下二層：無障礙客梯 15 人份、安全梯 B 梯、汽車昇降機、發電機進風、發電機排風、進風、排風、機電設備空間(垃圾分類處理室、中央監控室)、緊急發電機室及其他必要使用空間等。

(4)地下三層：無障礙客梯 15 人份、安全梯 B 梯、汽車昇降機房、水箱、消防泵浦室、進風、排風及其他必要使用空間等。

(5)各層：無障礙客梯 15 人份、梯廳、無障礙安全梯 A、安全梯 B 梯及其他必要使用空間等。

(6)屋突一層：無障礙客梯 15 人份、安全梯 B、消防水箱及其他必要使用空間等。

(7)屋突二層：水箱及其他必要使用空間等。

2. 持分方式：

本案共有部分扣除本案汽車停車空間（權利範圍為 3504/10000，但不包含編號第 22 號汽車停車位計壹個及部分車道）後之持分計算式如下：
本案共有部分面積 $\times (1 - 3504/10000) \times [($ 本戶主建物及附屬建物陽台面積 $) / ($ 本案全部主建物及附屬建物陽台面積 $)]$

附件五 信託契約書

預售屋價金信託契約書

立契約書人

委託人：美山林建設有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱「乙方」)

信託關係人：京城國際建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於台北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441 及 441-1 地號等 5 筆土地(詳如附件臺北市政府都市發展局 111 建字第 0241 號建造執照影本)之開發案所為之樓房興建專案(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」)簽訂預售屋買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案預售屋買方所繳價金之受託人，由乙方執行資金信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理進行資金控管，按工程進度進行工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜專款專用，同時另案委託京城國際建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)依甲、丙方間建築經理服務事項所簽訂相關契約擔任本專案工程進度及財務查核等事宜，並簽訂建築經理服務相關契約(影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，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」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、本契約之信託目的為確保本專案預售屋買方所繳價金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，由甲方或買方將本契約第三條第二項所定信託財產交付予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理，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履約保證機制有關價金信託之規定。
- 二、為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款資金管理事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - (一)信託存續期間對信託財產進行本專案工程款項或稅費支付作業專款專用；
 - (二)信託專戶收支之帳務管理；
 - (三)受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

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

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）活期存款帳戶，皆以存放新臺幣存款為限，惟不予計息。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 五、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 六、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、 信託財產應以「瑞興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 信託存續期間

本契約之存續期間自甲、乙、丙方各方簽署完成，且甲方或買方依本契約規定完成首筆信託財產交付予乙方（即存入信託專戶）日起生效，至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 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「信託財產運用指示書」（範本如附件一），對信託財產之營運範圍或方法（就交易標的、運用方式、金額、條件、期間等相關事項）為具體之特定運用指示，並檢附證明符合本契約約定專款專用範圍之相關文件後始向乙方申請動用；其中動用支付要項如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附請款明細表、工程階段付款明細表、施工現場照片、發票、支票影本或匯款單影本等相關憑證影本文件（以下合稱撥款

文件)，先經丙方查核且確保同一撥款文件未有向乙方或第三人同時或重複請款之情事無誤並出具工程進度查核報告書，由甲方將上開撥款文件，連同由丙方出具之工程查核報告書交由乙方複核後動用。前述付款流程經乙、丙方審核無異議後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。甲方同意於本專案擋土工程施工完成且經丙方進行工程進度查核無誤後，甲方始得檢附相關憑證向乙方申請動用信託專戶資金。

- 三、 甲方依前項提供撥款文件經丙方查核，甲方以書面指示乙方支付費用或工程款作業方式如下：
- (一) 除甲方有下列第(二)款墊付款項情形外，乙方原則應直接撥付營建工程款項予承包商或其他符合請款發票所載之受款人；
 - (二) 經甲方證明已自行墊付營建工程款項，乙方直接撥付營建工程費用至甲方名下指定銀行存款帳號；或
 - (三) 甲方開立支票給承包商或其他符合請款發票所載之受款人時，甲方須使用乙方銀行支票，且該承包商或其他符合請款發票所載之受款人須將該支票存入其於乙方銀行開立其他同戶名之存款帳戶。
- 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五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

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

- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，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。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - （一） 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - （二） 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - （三） 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - （四） 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於訴訟或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、丙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。
 - （五） 甲方於本專案預售屋銷售前，已依法取得必要核准文件（包括但不限於建造執照）。
- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供與買方所簽訂買賣契約之影本予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應於本專案開工後就下列事項，至少每年提供經丙方書面查核之報告，及每年應再提供予乙方經會計師查核簽認之報告資料（下稱定期查核報告）。如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經丙方查核之報告（下稱不定期查核報告），定期查核報告及不定期查核報告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。本事項查核內容除買方自行將預售屋價金存入指定之信託專戶外，若查核報告發現有金額、日期不符、查核報告有未依約提供、延遲交付或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義之情事者，乙方須於接獲上述查核或經會計師查核簽認報告後隨即以書面或函文方式限期通知甲方提出說明或將不足金額補足或要求改善，倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

- 四、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項前段約定出具定期查核報告：
- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，乙方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 五、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，乙方得派員定期或不定期至甲方處查核相關買賣價金資料。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 六、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
 - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<http://www.taipeistarbank.com.tw>，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
 - (四) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
 1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 七、 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。
- 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：
- (一) 無故停工達二個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 業務或財務狀況發生重大不利之變化，足以影響財務或營運狀況、破產或依公司法聲請重整、發生可能對其有重大不利影響之訴訟、仲裁或其他紛爭情事者。
- 十一、 本行於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，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，不予同意甲方申請動用該爭議款項。本行如依前述保留爭議款項，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甲方；如甲方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條第一項第(二)款之規定辦理。
- 十二、 預售屋買賣契約之履行，如發生爭議等情事者，甲方應盡速與買方達成協議解決，因前開情事解決延誤致影響本專案之進行，或使乙方不能或難以處理信託事務者，乙方得基於信託目的旨意並斟酌情事情況，採行必要之處理或處置，甲方不得拒絕或異議，若因此致甲方或第三人權利受損，應由甲方與買方、第三人自行解決損害賠償問題，不得向乙方要求任何損害賠償。

第九條 買賣契約轉讓、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。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、 甲方與買方雙方合意解除買賣契約或買賣契約不成立者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約或買賣契約不成立之相關證明文件予乙方，經乙

- 方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
- 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，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，甲方應以書面方式通知買方解約，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
 - 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。

第十條 信託財產之結算報表

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

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金每期應繳付明細表(包括但不限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，於次月十五日前交予乙方核對並擔保明細表及冊載資訊俱為真實、正確、完整，如有變更或修訂者，亦同，同時應另提供買賣契約之影本以供乙方留底備查，明細表或買賣契約若有異動時亦同。惟買方匯入之價金未經乙方核對完成前，該筆價金全數不得動支。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁並明確提供買方通知乙方之管道及方式，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) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依本契約提供之情事而甲方未於限期內提出說明、補足或改善；
 - (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - (三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本契約之受益權除因無法完工而轉讓予買方外，不得任意轉讓、設質予第三人或提供他

人作為擔保。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

下列支出及費用由甲方負擔，經乙方通知甲方後，由甲方依乙方指定方式，以匯款或即期票據存入信託專戶繳納或自行繳納，或乙方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。

第十五條 本契約之變更

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方同意後，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。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因第一條信託目的已完成（甲方就本專案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。「本專案已完工並達交屋狀態」係指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，甲、乙任何一方始得提前終止，屬第(一)、(二)款情事者並依本條第三項之規定辦理：
 - (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；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 本契約簽立後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方認定甲方所稱之情事無誤者。
- 三、 本契約有前項(一)、(二)款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制

之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一款之約定辦理。

(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。且甲方、丙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期預售屋查核報告等文件予新受託人。

四、 除本條第二項之約定外，非經甲、乙、丙方之共同協議，任一方及其繼承人不得任意提前解除及終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，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。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責補足。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供買方分配，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則召開「預售屋買方受益權人會議」，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費用及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向甲方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。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 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甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證統一編號、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、財團法人金融聯合徵信中心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，且甲方經乙方依個人資料保護法第八條第一項規定履行告知義務，業已瞭解乙方蒐集、處理或利用甲方個人資料之目的及用途等，並同意乙方於本契約附件五「個人資料告知書」所列特定目的或法令許可範圍內，得蒐集、處理或利用甲方之個人資料。
- 三、 依法令規定、主管機關規定、中華民國信託業同業商業同業公會規定、本契約另有約定或為已公開揭露之資訊者外，乙方對本件信託、交易資料及因本契約所知悉委託人甲方（即受益人）及關係人之資料，應負保密責任，不得利用該資料圖利自己或他人，或無故洩漏予第三人。
- 四、 甲方（即受益人）及關係人對於乙方所提供之所有各項書面文件及資料，非經乙方之同意或主管機關、法院命令，不得任意提供予第三人閱覽、抄錄或影印等。本契約解除或終止後，亦同。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及信託印鑑式樣（如附件四）留存於乙方處，作為往來書面指示之依據，並由乙方核對信託財產運用指示書上之簽章與留存印鑑式樣無誤後據以辦理。若其基本資料及印鑑式樣有變更、遺失或損毀時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，未完成變更前，原留存之簽章式樣仍為有效，乙方依變更前有權簽章式樣辦理本契約相關約定事宜，仍生效力。倘因未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載

地址或客戶資料表所載明通訊地址以郵局掛號送達為之。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。

第二十一條 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。

第二十二條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 依據中華民國信託業商業同業公會「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」規定，委託人、信託關係人同意受託人為控管風險，執行洗錢防制作業及配合全球打擊犯罪之目的，委託人、信託關係人如有下列情事發生時，委託人、信託關係人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等相關規定）、本契約條款或受託人規範進行以下措施，受託人依本條辦理，若致委託人、信託關係人因此發生任何損失、損害或任何不利益者，均應由委託人、信託關係人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責：
 1. 為配合聯合國決議或國際合作有必要時，金融監督管理委員會會同中央銀行報請行政院核定後，得對危害國際安全之國家、地區或恐怖組織相關之個人、法人於委託人、信託關係人之帳戶為禁止提款、轉帳付款、交付、轉讓或其他必要處置。
 2. 受託人受理開立帳戶程序，得請委託人、信託關係人提供審查所須之資料，若委託人、信託關係人拒絕提供，受託人得拒絕建立業務關係。
 3. 受託人發現委託人、信託關係人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體者，受託人得拒絕業務往來或逕行終止業務關係(但依資恐防制法第六條第一項第一款至第三款所為支付，不在此限)。
 4. 信託期間，受託人於定期審查委託人、信託關係人身分作業或認為必要時（包括但不限於懷疑委託人、信託關係人涉及非法活動、懷疑洗錢、資助恐怖主義活動或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求委託人、信託關係人於接獲受託人通知後 30 天內提供審查所需之必要個人、公司、實質受益人或對委託人、信託關係人行使控制權之人等資料、或對交易性質與目的或資金來源進行

說明，委託人、信託關係人不願配合說明或不同意或拒絕提供前開必要之資料者，受託人得暫時停止、終止本契約或各項業務與交易(包含設定帳戶為止付或凍結)，並調整帳戶或逕行關戶。

二、本契約經解除或終止時，應依本契約之相關規定辦理。

第二十三條 FATCA 法案遵循事項及我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」遵循事項

- 一、委託人瞭解並同意，受託人因遵循國內外稅法令，包含但不限於美國「海外帳戶稅收遵從法」(Foreign Account Tax Compliance Act, 以下簡稱「FATCA 法案」、與美國國稅局所簽署之相關協議(以下簡稱「協議」)及中華民國主管機關所簽署之跨政府協議(Intergovernmental Agreement, 以下簡稱「IGA」)之相關規定，或受美國國稅局或其他主管機關要求，須提供乙方客戶中屬於美國公民、綠卡持有人或其他美國稅法定義之稅務居民之相關資訊，包含但不限於姓名、地址、美國稅籍編號、美國實質股東資訊、帳號、帳戶餘額及交易明細等資訊時，委託人依受託人之請求，有義務立即向乙方提供相關資訊及文件。
- 二、委託人瞭解並同意就其 FATCA 法案身分類別應主動據實告知並提供或依受託人要求提供其 FATCA 法案身分類別之相關文件及資訊予受託人。嗣後委託人之 FATCA 法案身分類別倘有變更，應主動於 30 天內以書面告知並提供變更後之資料及證明文件予受託人。
- 三、委託人未履行前二項約定之據實告知義務或未配合提供代表委託人身分類別之相關文件，委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 之相關規定辦理採取必要之措施。其包括但不限於依 FATCA 及其相關規定，得自委託人扣繳百分之三十(30%)之美國稅捐或逕自終止服務。
- 四、委託人拒絕提供表示其 FATCA 法案身分類別之相關文件或配合受託人之 FATCA 法案規定申報而被列為 FATCA 法案「不合作帳戶」時，委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 規定採取必要之措施。
- 五、本約定條款如有未盡事宜，悉依 FATCA 法案、協議、IGA 相關規定及相關法令辦理。
- 六、受託人依我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」(Common Standard on Reporting and Due Diligence for Financial Account Information, 下稱「CRS」)，應蒐集及申報有關委託人稅務居住者身分之特定資訊，並進行相關措施以符合 CRS(CRS 相關資訊，請詳財政部網站專區(首頁>服務園地>國際財政服務資訊>稅務用途資訊交換(含金融帳戶資訊))。如對判定委託人稅務居民身分有任何疑問，請瀏覽 OECD 網站(www.oecd.org/tax/automatic-Exchange)或諮詢稅務顧問。為遵循 CRS，受託人得請委託人提供必要之個人、公司、實質受益人或對委託人行使控制權之人等資料，如「FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【個人戶】」、「FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【實體(法人)戶】」、「自我證明表-具控制權之人」，以辨識委託人是否為其他國家之稅務居民身分，以作自動交換金融帳戶資訊用途。若委託人屬應申報國家稅務居民身分，受託人將依我國主管機關之要求，將委託人相關資訊轉交予我國主管機關，我國主管機關會將資料轉交至委託

人所屬稅務居民國之稅務機關」)。

第二十四條 適用法令及管轄法院

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

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、會計師費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 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。
- 七、 如對本契約之內容有任何疑問或就受託人辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，可洽詢受託人(電話:02-77293900)或洽受託人申訴電話 0800-222-036；傳真：02-23895650；電子信箱：ebank.service@taipeistarbank.com.tw 或依受託人公告於營業場所或網站(<https://www.taipeistarbank.com.tw/>)之信託業務紛爭受理方式與處理流程向受託人提出申訴，上述資訊如有變更，以受託人之營業場所或網站公告為準。

第二十六條 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，如附件內容與本契約內容有牴觸情形，則以本契約內容為準。

第二十七條 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；本契約正本由甲、乙、丙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統一編號：55890034

地 址：新竹縣竹北市鹿場里文興路 263 號 10 樓

乙 方：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

負 責 人：楊明學

統一編號：2841792

地 址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

丙 方：京城國際建築經理股份有限公司

代 表 人：陳明輝

統一編號：52476152

地 址：臺北市松山區敦化北路 167 號 8 樓

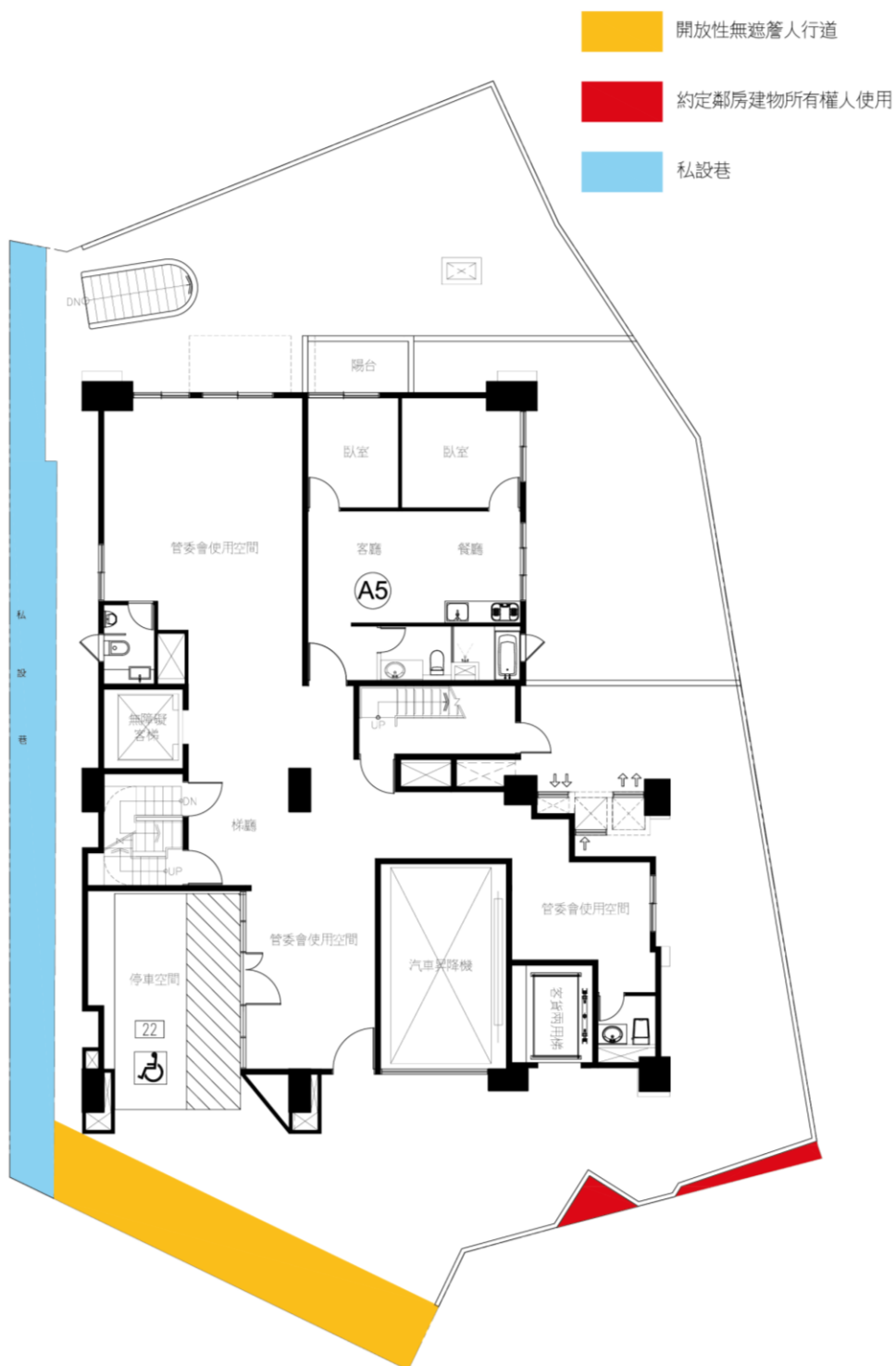
中 華 民 國 年 112. 4. -7 月 日

附件六 房屋繳款期別明細表(含車位)

付款期別	期別進度	房屋價款	備註
一	訂金	仟 佰 拾 萬元整	
二	簽約	仟 佰 拾 萬元整	
三	開工	仟 佰 拾 萬元整	
四	屋頂板完成	仟 佰 拾 萬元整	
五	申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整	
六	取得使用執照	仟 佰 拾 萬元整	
七	產權轉移完成 (金融機構貸款)	仟 佰 拾 萬元整	
八	交屋款	仟 佰 拾 萬元整	
總 計		仟 佰 拾 萬元整	

附件七 法定空地說明事項示意圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



附件八 約定專用平面圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



附件九 建材設備表

第一條：結構

- 一、本案大樓結構經由專業結構技師設計及電腦程式計算，採用鋼筋混凝土構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合國家標準，樑柱、樓板完全依照主管機關核准圖說施工。
- 二、本案大樓採用之鋼筋符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象；混凝土將抽樣檢送政府核准之材料檢試驗室取得檢驗合格，以確保混凝土氯離子含量符合國家 CNS 標準。

第二條：外觀

- 一、建築物造型採用天然石材並搭配磁磚、金屬格柵等建材作整體設計。
- 二、大樓外觀照明整體精心規劃設計，並統一控制照明啟閉。

第三條：一層門廳

- 一、一層門廳出入口統一管理。
- 二、平頂採造型天花板搭配整體照明設計。
- 三、地坪及牆面採用高級磁磚搭配其他建材做整體精心規劃設計。
- 四、設置管理中心、大樓中央監控系統、對講設備以及住戶專用信箱。
- 五、空調設備加裝空氣淨化設備，以維護社區大廳空氣品質。

第四條：地上二至十層梯廳

- 一、地坪鋪設磁磚。

- 二、牆面貼磁磚、踢腳板及其他飾材。
- 三、平頂採用造型天花板搭配燈光設計。
- 四、依相關法令設置避難方向指示燈、樓層指示標誌及緊急照明燈。

第五條：公共樓梯間

- 一、梯面及平台地坪鋪設防滑地磚，並設置金屬或木質扶手。
- 二、牆面及平頂採刷乳膠漆(符合綠建材標準，下同)處理。

第六條：電梯

- 一、無障礙客梯採用台灣三菱或永大或崇友，並搭配PANASONIC 或 SHARP 之電梯防疫設備，載客量 15 人，每分鐘運輸速度為 105 公尺。
- 二、無障礙客梯可直達屋突一層，設有指定樓層管制設定。
- 三、無障礙客梯設監控攝影系統及緊急求救按鈕、對講機與社區服務中心連線，並設置樓層控制器及樓層顯示器。電梯於停電時，自動切換至緊急電源系統。

第七條：門窗

- 一、各戶大門採用造型玄關門及 Dormakaba 電子門鎖。
- 二、室內門採木門扇搭配水平鎖。
- 三、浴廁門採木門扇搭配水平鎖。
- 四、各戶門窗採 YKK 或不二或三協品牌高級氣密鋁門窗，附紗窗搭配 5mm+5mm 膠合玻璃，連接陽台部分採用落地鋁門或南亞塑鋼門含紗門搭配玻璃。
- 五、通往陽台之廚房門採用三合一通風透氣門附紗窗。

第八條：室內地坪

- 一、室內客廳、餐廳、臥室、廚房及走道區域加隔音緩衝材，以增加樓層隔音效果，並鋪設 Kronotex 或 QUICKSTEP 或 PERGO 超耐磨木地板或礦石卡扣地板或複合式木地板。
- 二、浴廁：鋪設 30*30CM 或 30*60CM 止滑地磚。
- 三、陽台：鋪設 20*20CM 止滑地磚，並依空間大小、形式設置曬衣架，且於適當位置設置水龍頭及平面式排水孔。

第九條：室內牆面

- 一、分戶牆採鋼筋混凝土牆；分間牆（室內隔間牆）採輕隔間牆構造。
- 二、室內牆面依整體設計規劃採乳膠漆處理。
- 三、浴廁：貼 30*60CM 高級壁磚。
- 四、廚房：依空間型式採乳膠漆處理或面貼磁磚。

第十條：室內平頂

- 一、室內：採乳膠漆處理。
- 二、廚房：採暗架矽酸鈣板天花板及乳膠漆。
- 三、浴廁：採暗架矽酸鈣板天花板及乳膠漆。
- 四、陽台：採防颱風型鋁企口板附陽台燈。
- 五、一層以上天花板飾材的上方採結構素面。

第十一條：衛浴設備

- 一、馬桶：
 - (一)A1 戶主浴室採 TOTO 或 PANASONIC 或 V&B 或 KOHLER 之全自動馬桶。
 - (二)A1 戶客浴室採 TOTO 或 PANASONIC 或 V&B 或 KOHLER 之單體馬桶。

- (三)A2、A3、A5 戶浴室採 TOTO 或 PANASONIC 或 V&B 或 KOHLER 之全自動馬桶。
- 二、洗手台：各戶面盆採 DURAVIT 或 PANASONIC 或 TOTO 或 V&B 或 KOHLER 並搭配 HANSGRÖHE 冷熱水龍頭且搭配人造石檯面與下櫃。
- 三、淋浴間設備：採強化玻璃淋浴門、安全扶手、HANSGRÖHE 冷熱水龍頭及高級蓮蓬頭。
- 四、各戶浴室均設毛巾桿、明鏡及 PANASONIC 或三菱或 KOHLER 多功能暖風機。

第十二條：廚具設備

- 一、廚櫃配置依本契約【附件二 房屋平面圖】設計，採 PANASONIC 或 KOHLER 或 LEICHT 品牌廚櫃，廚櫃檯面採杜邦或 LG 或三星人造石檯面(兩房：寬度 210 公分、三房：寬度 240 公分)。
- 二、廚具配件：採林內或 SAKURA 或喜特麗之廚具(瓦斯爐、抽油煙機)；並配備 BOSCH 或 BEST 或 SVAGO 洗碗機、不銹鋼洗滌槽及單槍式水龍頭、淨(濾)水器附出水龍頭。

第十三條：電氣設備

- 一、公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用。
- 二、每戶採單相三線式 110V/220V 供電；獨立電錶集中設置以方便管理；公共用電部分另設公用電錶。
- 三、電線電纜：配線選用符合 CNS 正字標記電線電纜。
- 四、開關插座：採用接地型插座，室內開關採國產大型面板開關，並附夜光指示燈；工作陽台留設洗衣機戶外型專用插座乙只。

五、室內開關箱：裝置符合正字標記無熔絲開關及漏電斷路器（依電工法規設置）。

六、接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電氣、電信設備皆施行接地，確保安全無虞。

第十四條：電話、電視設備

一、屋頂統一設置數位電視等系統共同天線，天線採不銹鋼製，固定腳架採不銹鋼烤漆處理。

二、電話出線口：各戶客廳及各臥室設置一個。

三、電視出線口：各戶客廳及各臥室設置一個。

四、網路出線口：各戶客廳及各臥室設置一個。

第十五條：門禁設備對講管制系統

一、一層入口設置門禁感應系統及對講系統，並依房型於交屋時點交門禁卡（兩房兩個、三房三個）。

二、各戶浴廁及臥室均設緊急求救鈕，玄關門處設影視對講系統（可與一層入口門口及社區服務中心對講）。

三、屋頂層設置監視器、對講機、緊急求救鈕。

第十六條：數位監視系統

社區服務中心設有監視螢幕，並為使社區服務中心瞭解社區資訊及安全狀況，特別在一層大門入口、停車空間、電梯車廂等設置攝影機，戶外攝影機採廣角攝影並附保護罩。

第十七條：停車管制系統

一樓汽車出入口處設置紅綠燈或出車警示燈、反光鏡等設備。

第十八條：大樓自動化系統

一、緊急發電系統

- (一)緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。
- (二)緊急發電機供電品質監視，監視其電壓、電流是否穩定。
- (三)緊急發電機油量不足警示。

二、水箱水位監視系統

水箱水位感測訊號連線至社區服務中心。

第十九條：消防設備

- 一、室內消防栓箱及自動灑水系統；依政府消防法規設置並經消防主管機關檢查合格。
- 二、緩降機：依法令設置，所設置戶別依消防主管機關核定設置位置為準。
- 三、滅火器：各層皆依法規規定於適當位置放置乾粉滅火器。
- 四、消防水箱：依政府消防法規設置。
- 五、泡沫滅火系統：依政府消防法規設置。
- 六、自動火警警報系統：依政府消防法規設置。
- 七、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連通至社區服務中心之廣播主機，如有火警或異常時，由社區服務中心做必要之廣播。
- 八、安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

第二十條：安全、防災設備

- 一、機電設備系統：機電設備如消防、揚水、廢水等泵浦，如有不正常之運轉，可立即發出警示。
- 二、水箱安全系統：水箱蓋設有磁簧感應器，如遭入侵，警示訊號將傳達至社區服務中心。

第二十一條：給排水設備系統

- 一、採間接供水系統，各戶設置獨立水表、各戶於頂樓、屋突設置水表區。
- 二、各棟水箱壁內作防水處理並貼磁磚，方便清洗。
- 三、污排水管採用 PVC 桔色管。
- 四、冷水管使用不銹鋼被覆管，熱水管採不銹鋼被覆保溫管。
- 五、地下室水箱進水管處裝設 BWT 前置雜質反洗過濾器。

第二十二條：環保設備

- 一、設置專用垃圾暫存區，並設有密閉式垃圾箱。
- 二、設置資源回收室，內附設冷藏廚餘設備。

第二十三條：網路系統

- 各戶採 FTTH 光纖系統，並統一設置資訊箱。

第二十四條：避雷系統

- 屋突層裝設涵蓋全區建築物之避雷裝置。

第二十五條：緊急發電系統

- 一、設置緊急發電機，於停電時發電提供緊急電梯、消防泵浦、廢水泵及公共照明等法令規定必要之設備用電。
- 二、各戶之緊急供電：客廳、廚房、陽台。

第二十六條：停車空間

- 一、一樓汽車出入口設置防水閘門。
- 二、停車空間地坪鋪設 EPOXY，停車格採 EPOXY 漆劃線，牆面及平頂採水泥漆。
- 三、設置排風機及通風系統設備。
- 四、於適當位置設置樓層識別牌，停車空間設置柱角防

撞條、停車輪檔及行車方向指示線等。

五、停車場空間設置行動電話強波器。

六、地下層停車場預留電動車充電電源佈線空間。

七、設置緊急求救鈕及對講設備。

第二十七條：其他

一、為提昇本案大樓在設計及功能上之協調整合，管道間、消防設施、地下室、景觀庭園、玄關門、走道(廊)、門廳梯間及公共空間與設施等之類似形式、設計，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改之權利，無需另行知會甲方；其施工若需先經相關主管機關核准者，依核准變更之圖說為準，且甲方經乙方明確告知。

二、本案大樓建造執照，若嗣後主管機關要求變更設計，如僅涉及共有部分之變更，而不影響本案原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權且得不通知甲方逕行辦理變更設計，甲方不得異議。

三、甲方不得對本案大樓之結構、外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。

甲方：_____ (簽章)

附件十 裝潢（修）工程切結書

茲承諾於裝潢施作期間，將遵守貴社區管理委員會（管理委員會未成立前，管理負責人為一美山林建設有限公司）所規定「裝潢（修）施工管理辦法」與住戶規約及其他一切社區規範之規定，如有違反者將依規定接受處理，絕無異議。

此 致

【中山北美】管理委員會

（管理委員會未成立前，管理負責人為一美山林建設有限公司）

區分所有權人：

地址：

電話：

代理人：

國民身分證統一編號：

施作廠商：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

裝潢(修)施工管理辦法

第一章 總 則

第一條：依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約，為維護本社區建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔及安寧等權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第二條：本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，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，並確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置位置(相關資料可向社區服務中心查詢閱覽)及本辦法規定事項，規劃完成後需以正式圖說向管理委員會提出申請(管理委員會未成立前，管理負責人為-美山林建設有限公司，以下簡稱管理負責人)經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。惟管理委員會或管理負責人之審核，不免除裝潢(修)戶及承包商依據相關法令及本社區相關規範應盡之責任。

第三條：裝潢(修)戶與承包商需共同簽具「裝潢(修)工程切結書」，承諾在施工期間確實遵守本社區所有管理規章及社區住戶規約等規定。

第二章 申請程序

第四條：為防止因施工不當毀壞、污損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，凡進入本社區裝潢(修)者，裝潢(修)戶或承包商應依規定於施工前向管理委員會或管理負責人繳交裝潢保證金(每戶)新臺幣參萬元整(以匯款方式繳至管理委員會、管理負責人指定之銀行帳戶)，且應憑匯款或繳費收據至社區服務中心申請裝潢(修)施工。本辦法所規定之所有罰款、承包商及裝潢(修)戶應負擔之費

用及損害賠償，管理委員會或管理負責人皆有權逕自裝潢保證金、裝潢環境維護費中扣抵，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人得沒收剩餘裝潢保證金及裝潢環境維護費，並得命承包商及裝潢(修)戶立即停止施工行為(逾期未補足者，應就未補足之金額按日加計1%違約金至繳清之日止)。

第五條：本社區裝潢(修)戶或裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時以匯款預繳30天裝潢環境維護費(以每戶每日新臺幣壹佰伍元整為基準計算)，總計新臺幣肆仟伍佰元整，水電費由各戶自行負擔；若施工期超過30天，不足部分將直接由裝潢保證金中扣抵之，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。工期計算以申請之開工日起算至實際申請完工勘驗日(扣除未施工之國定例假日)並經管理委員會或管理負責人簽認無待解決事項之日止，自前揭完工勘驗簽認日起一個月內，承包商或裝潢(修)戶須主動至社區服務中心辦理退場手續，申請領回剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。

第三章 施工規範

第六條：裝潢(修)戶及其承包商須遵守下列規定：

- 一、施工前須辦妥並繳交：
 1. 裝潢保證金。
 2. 裝潢環境維護費。
 3. 簽具「裝潢(修)工程切結書」。
 4. 施工圖(含隔間平面圖及水電配置)。
 5. 詳閱本辦法及簽署施工完整手續。憑上述資料向本社區服務中心辦理初次進場

施工登記，並領取「施工許可證」，貼於玄關門外。
未取得施工許可證而擅自施工者，管理委員會或管理負責人得命立即停止施工行為。

二、每日進場施工人員皆需至社區服務中心辦理登記換證並配掛本社區專屬識別證，每日離場前繳回識別證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，識別證應妥善保管，遺失或當天未歸還者，或是未配掛識別證者，每次罰款新臺幣參佰元整)。

三、施工人員進出或搬運材料、工具或施工物品，應統一由地下一層進出，並須遵守下列事項：

(一)建材或廢棄物因施工必要需臨時放置時，應於三日前由承包商或裝潢(修)戶填具「裝潢材料、廢棄物暫存/電梯使用申請單」，並向社區服務中心提出預約申請，經核准後始可堆放於指定處，堆放當天下午六點鐘前需清運完畢並清理現場。如有違反，管理委員會或管理負責人有權將未依規定申請放置之材料、工具或其他物品視為廢棄物處理，相關處理費用由裝潢保證金中扣抵，如有不足扣抵者，裝潢(修)戶及承包商應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。

(二)凡已進入本社區之施工材料因實際必要而需運離本社區時，應於一日前由裝潢(修)戶或承包商填具「裝潢施工材料放行條」，並向社區服務中心提出申請放行。未經申請放行者，管理委員會

或管理負責人或社區服務中心人員有權禁止施工材料運離本社區。

(三)砂石、廢料運出(入)本社區應一律裝袋，不得有散落或造成汙染等行為，違反者，每次罰款新臺幣壹仟貳佰元。

(四)建材及砂石運入本社區後，應立即搬運至裝潢(修)戶內，裝潢施工廢棄物及垃圾，承包商必須按日清運，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款新臺幣伍仟元整，並由社區服務中心雇請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從裝潢保證金中扣除，或應另行以現金支付。

(五)本社區任何區域未經社區服務中心同意，禁止書寫、塗鴉或張貼廣告，經勸導應立即復原，未立即改善者，每次處罰款新臺幣壹仟元，且依環境保護相關法規報請相關單位處理。

(六)所有裝潢施工人員之車輛，未經警衛人員同意或未登記換證而逕至地下室停車者或未依安排隨意停放車輛者，需立即駛離，違者每小時罰款新臺幣貳仟元整至駛離止。

四、承包商應於進場前應完成電梯內及該樓層與施作動線之防護措施，並經管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後，始得申請進入本社區及施工。違者，應立即停止施工，至完成防護措施並經管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後始得復工。

五、如工程之必要須進入或穿越一層門廳與中庭，需先向社區服務中心申請，經許可後始可進入，如未申

請而進入者，違者每次罰款新臺幣貳仟元整。

六、搬運材料及工具如使用電梯時，應遵守下列事項：

- (一) 電梯車廂於進場前即應做好防護措施，並由管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後，始得申請進入本社區並進場施工，如完工前防護措施有破損等情事者，裝潢(修)戶或承包商應立即完成修復。
- (二) 使用電梯不得超載，大型或超高、超長、超重之貨品運送，應由安全梯往返，以免電梯超載發生故障。
- (三) 凡裝載貨物或任何施工物品導致電梯損壞者，應負賠償責任。
- (四) 進入電梯應保持車廂內之整潔並禁止吸菸，違者按次罰款新臺幣壹仟貳佰元整。
- (五) 選擇樓層應輕按樓層顯示板，不得用力敲打按鈕。
- (六) 電梯行駛中不得強行開門或將身體靠在門上，以策安全。
- (七) 停電或發生火警時，請由安全梯進出，禁止使用電梯。
- (八) 搬運貨物使用貨梯時間，每次以5分鐘為限，不得有占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯之情事，如違反上述規定，按次罰款新臺幣伍佰元整。
- (九) 如有違反上述規定者，社區服務中心人員均有權立即勸止，若不聽從勸告，除依上述規定罰款外，並立即強制驅離之。

- 七、每日工作時間為上午8時至下午6時止，但會產生噪音之動態施工時間為上午9~12時及下午2~5時，而所有施工人員於下午6時前必須離開本社區，未經申請逾時離場按時罰款新臺幣貳仟元整，並由社區服務中心人員勒令施工人員立即離開社區。
- 八、夜間及國定例假日不得施工，但週六允許不發出聲響靜態施工，惟須向社區服務中心事前三日提出申請，填具「假日施工申請單」核准後始可施工。若於週六施工發出聲響經確認屬實且經勸導無效者，應立即停止施工。
- 九、為保障本建物主要結構安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、銑孔、埋設管線等破壞行為，尤其樑、柱、剪力牆…等主結構，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料，其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍須遵照相關法令及建築專業人員之建議，並應遵守本社區相關規定。
- 十一、為維護本社區高格調之外觀與建築物價值，住戶裝潢(修)時陽台不得外推、管道間不得變更，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色、不得於建築物外牆與供公眾使用區域任意油漆、張貼招牌廣告、鑽孔等有礙本社區整體外觀之變更與增設；另有住戶安裝冷氣空調

主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置以確保全體住戶居住、使用之品質。

- 十二、為維護本社區全體住戶之權益，住戶裝潢(修)時，不得修改原建材之型式，或損及其他住戶之權益。
- 十三、為維護本社區之安全，住戶裝潢(修)時，火警感知器線路不得錯接或廢除而影響火警偵測，消防管路與灑水頭均不得隨意移位、廢除或隱藏及自行關閉當層之灑水總關斷閥，防盜保全系統或對講機，因施工而需要改變原設計位置時，應先取得管理委員會或管理負責人同意，填具「裝潢(修)施工變更消防系統切結書」並應連絡社區服務中心或通知原施工廠商配合處理，所發生之費用由裝潢(修)戶自理。在施作修改時，不得影響其他住戶使用該系統，違反者，應由裝潢(修)戶自行負擔一切損害賠償責任。
- 十四、為維護本社區住戶之居住品質，住戶在裝潢(修)時，汙水或水泥漿或砂質等不得倒入馬桶與地面排水落水頭，以免造成排水系統阻塞；若因施工不慎損及排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設備，應即時聯絡社區服務中心緊急處理，並負責維修之費用負擔及一切損害賠償責任。
- 十五、於施工期間如有損壞公共設備時，經社區服務中心通知而未能即時前來處理或維修者，緊急維修時，社區服務中心有權代為委外修理，其費用由裝潢保證金中扣除，如有不足扣抵情事，裝潢(修)戶及承包商應立即連帶於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。

- 十六、施工人員在現場作業不可大聲喧嘩、播放音樂或惡意破壞公共安寧之行為，在施工時應關閉住戶家中大門，不得有妨礙其他住戶之情形。
- 十七、承包商及其施工人員不得至裝潢(修)戶施工範圍及動線以外區域、不得以任何理由要求在社區內留宿，亦不得於施工期間內在社區賭博、偷竊、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本社區。
- 十八、施工人員不得有隨地丟擲菸蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者按次罰款新臺幣貳仟元整，並應自行清除。
- 十九、承包商及其施工人員不得擅接他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理，施工期間若有需要關閉公共電源、水管等開關，均需至社區服務中心登記會同社區總幹事或機電人員方可關閉或開啟開關，私自關閉或開啟開關者，經查證屬實，管理委員會或管理負責人得沒收裝潢保證金，不予退還。

第七條：裝潢(修)戶、承包商及其所屬施工人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與其承包商共同負連帶責任。

第八條：裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨何者時，則由相關裝潢(修)戶共同分擔清潔費用。

第九條：裝潢(修)戶、承包商及其施工人員若有違反本辦法規定，經社區服務中心規勸亦不改正時，得報請管理委員會或管理負責人令其停工。

第十條：裝潢(修)戶完成裝潢(修)後且經社區服務中心及管理委員會或管理負責人檢查無任何違規事項或待解決事項後，得申請無息退回剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。

第十一條：有關裝潢(修)施工違規事項與罰責，請參閱「裝潢施工違規罰款一覽表」，且管理委員會或管理負責人得逕自裝潢保證金、裝潢環境維護費中扣除各項罰款，或通知裝潢(修)戶以現金繳交。

第十二條：本辦法若有未盡事宜，得經本社區管理委員會或管理負責人隨時檢討修訂並公告之。

【中山北美】社區「裝潢施工違規罰款一覽表」

施工戶：

施工廠商：

施工日期：

項次	違規事項	違規地點	附照	計算方式	扣款金額 (新臺幣)	備註
01	施工廠商未完成施工動線與設備防護即入內施作			每次	停止施工	停止施工
02	擅自私接公設用水電			每次	沒收裝潢保證金	
03	施工廠商與承包商未依規定申請進入一層門廳與中庭施工經勸導無效者			每小時	2000 元	
04	工程材料廢棄物任意堆置梯間、門廳、公共區域時			每次	5000 元	除罰款外社區服務中心代雇工清理費用由裝潢保證金扣除
05	施工時未關門而影響公共區域清潔與住戶安寧			每次	1200 元	
06	隨地丟棄垃圾、菸蒂、吐檳榔汁、任意便溺			每次	2000 元	
07	電梯內與各樓層梯間抽菸者			每次	1200 元	
08	未經換證或未經同意進入地下室停車或未依安排停車位停放而隨意停車者			每小時	2000 元	
09	於公共區域書寫、塗鴉或張貼廣告			每次	1000 元	
10	識別證遺失者			每次	300 元	
11	工程垃圾未使用袋裝清運時			每次	1200 元	
12	未依規定時間施工經勸導無效者			每次	2000 元	
13	占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯者			每次	500 元	

本裝潢(修)施工管理辦法經甲方審閱無誤並簽署同意。

甲方簽認：_____

附件十一 代刻及使用印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)
為辦理金融機構貸款等事宜，特立此授權書授權受託人美山林建設有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方約定如下：

第一條：甲方授權乙方於對保通知時代刻印章壹枚保管及使用。

第二條：使用用途

一、本式印章僅得使用於坐落臺北市士林區福林段三小段
435、439-1、440-3、441、441-1 地號等五筆土地基地
上之【中山北美】社區編號第_____樓房屋_____戶壹戶
及地下第_____層編號第_____號汽車停車位共_____位
(以下合稱本房屋)之稅捐、地政及有關機關申請辦理所
有權移轉、契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設
定、實價登錄文件、開戶及領取貸款等各項文件之申
請、變更及領用。

二、水、電、電信等之申請、分配或變更等。

第三條：乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用
途，否則願負法律責任。

第四條：甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得
片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限
制，並同意不得向工務局、地政事務所等有關主管機關
或銀行就第一條授權使用之印章提出任何異議，如造成
乙方損害，甲方應負損害賠償責任。

第五條：甲乙雙方如有糾紛，甲方同意不得影響本授權書第二條
各項用途之印章使用，甲方並同意依民事訴訟程序解決
此類糾紛而不影響本授權書之效力。

第六條：本授權書係甲方於簽訂本房屋預售屋買賣契約書同時本
於自由意志及誠實信用之原則為之，恐口無憑，特立此
書為據。

此 致

被 授 權 人：美山林建設有限公司

立 授 權 書 人：

身 分 證 字 號：

立 授 權 書 人 之 法 定 代 理 人（兼 連 帶 保 證 人）：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

茲因向美山林建設有限公司(以下簡稱乙方)訂購座落臺北市士林區福林段三小段435、439-1、440-3、441、441-1地號等五筆土地上之【中山北美】社區編號第_____樓_____戶房屋壹戶，地下第_____層編號第_____號之汽車停車位共_____位(以下合稱本房屋)，爰委託並授權乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守：

第一條：甲方委託辦理貸款之金額共計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，貸款核撥後作為給付本契約房屋總價款之一部分。

第二條：甲方同意將本房屋共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。

第三條：甲方同意依乙方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供(如印鑑證明正本、戶籍謄本正本、戶口名簿影本、身分證影本等)、書類文件之用印(如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等)及覓妥保證人並完成對保作業。如須甲方親自會同辦理或開戶時，甲方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件提供不全或不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款或為任何異議或阻止貸款核撥之行為。

第四條：甲方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相關類之文書，承諾乙方將甲方買受之本房屋所有權移轉登

記於甲方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將
貸款金額撥交乙方或乙方指定之銀行帳戶。

第 五 條：甲方同意自乙方通知之交屋日起，不論交屋與否均應負擔
該貸款本息，且不得以任何理由向銀行及有關單位提出異
議或拒付本息，亦不得以未交屋、房屋有瑕疵或公設未點
交為由，向乙方要求利息補貼。

第 六 條：甲方委託乙方代辦本房屋貸款之各項手續所發生之稅規費、
印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費（含信用貸款保險
費或開辦費、火險費等）等費用，應於交付辦理所有權移
轉證件之同時一次以現金預繳乙方，不得拖延短欠。

第 七 條：甲方怠於履行本委託書事項時，乙方得終止委託關係。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

乙 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統 一 編 號：55890034

公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓

聯 絡 電 話：03-6688333

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 自洽貸款約定書

立書人： (以下簡稱甲方)

美山林建設有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方興建之【中山北美】社區編號第_____樓_____戶房屋壹戶及地下第_____層編號第_____號車位，甲方特就上項房屋不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(即本契約【附件六 房屋繳款期別明細表】約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，甲方將以辦理金融機構貸款方式抵付該期期款。

第二條 甲方同意下列事項

一、協辦貸款

(一)甲方同意於房屋結構體完成後，依乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付予乙方。其貸款相關手續，包括提供辦理所有權移轉登記相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。

(二)甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄申辦貸款，依不貸款處理。

- (三)辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本約房屋產權設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- (四)乙方應於取得使用執照後，將房屋相關資料(如使用執照影本、土地登記簿謄本並敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (五)甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款，則按本契約第八條約定辦理。
- (六)甲方自洽金融機構貸款金額撥入乙方帳戶之日期，不得晚於本案建物第一次登記後三十日，逾期撥款，則按本契約第八條約定辦理。

二、貸款差額

- (一)甲方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項應於乙方通知辦理貸款對保手續同時以現金或即期支票繳納，如通知日起30日內甲方逾期未繳清少貸金額，視為甲方不辦理貸款。
- (二)如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理貸款等係可歸責於甲方事由者，其貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，甲方應於接獲乙方通知日起七日內，向乙方一次補足或付清，若甲方於七日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，經

乙方以書面催繳期限內仍未繳者，則按本契約第八條約定辦理。

(三)如因政府法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其差額部分，甲方應於乙方通知期限內，一次給付。

第三條 甲方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

- 一、甲方同意本房屋所有權移轉登記及及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。
- 二、其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知辦理所有權移轉登記時全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- 三、甲方應於辦理金融機構貸款對保手續時，應提供與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權。
- 四、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分(其履行時間與【附件六 房屋繳款期別明細表】順序無關)，屬乙方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉

登記至甲方名下時，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔；但於乙方通知交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。

六、甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，該預定貸款金額應依乙方通知之期限內按期繳納，甲方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，乙方得依本契約第八條辦理。

七、甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

第四條 貸款撥付

本買賣契約訂有交屋款，甲方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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第五條 本約定書非經立書人雙方同意不得中止或撤銷。

第六條 本約定書應與『土地預定買賣契約書』所有各項約定同時履行，任何一部分不履行時即視為全部違約。

立書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統 一 編 號：55890034

公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓

聯 絡 電 話：03-6688333

中 華 民 國 年 月 日

附件十四 公寓大廈管理草約

本【中山北美】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：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存，其範圍如下：

1. 一樓 A5戶連接之庭院(法定空地)為維護各戶之安全性、私密性，約定由連接之該戶住戶永久無償專用，並負管理維護之責，於符合法令規定之方式下使用。該戶住戶不得任意搭建違章建築，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施需維護，約定專用人同意無條件配合，並

無償提供出入及架設設備，均無異議，詳【附件八 約定專用平面圖】綠色標示部分。

2. 本案約定專用部分非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。
3. 本大樓買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本管理公約之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除【中山北美】買賣契約書、本規約及下列區域已有約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用：

(一)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應24小時開放供不特定公眾使用及通行，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分。

(二)基地範圍內依法留設之私設巷，詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】藍色標示部分，應不得妨礙鄰房通行權行使，社區區分所有權人及管委會應負起管理維護之責。

(三)本社區土地範圍經地政機關鑑界後，台北市士林

區中山北路五段698巷17號建物(簡稱鄰房建物)座落於本社區部分法定空地(詳【附件七 法定空地說明事項示意圖】紅色標示部分)，乙方於中華民國111年10月07日與鄰房建物所有權人達成協議調解，紅色標示部分約定予鄰房建物所有權人使用，待鄰房建物拆除、改建或處分後，由乙方及全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。甲方充分知悉，並同意日後不對乙方或土地所有權人再為任何主張。

四、停車空間應依下列規定：

- (一)汽車停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用；除汽車停車位編號第22號計一個及部分車道由本公寓大廈全體區分所有權人共有，並由本公寓大廈管理委員會統籌管理使用外，其餘汽車停車位之產權及使用權均屬購買停車位者所有，其他住戶無任何權利。
- (二)機車停車空間：於本公寓大廈共用部分及約定共用部分所劃設之機車停車位及部分車道由本公寓大廈全體區分所有權人共有，供住戶停放，並由本公寓大廈管理委員會統籌管理使用。上列空間僅得停放機車，不得為其他用途，如遇空襲或緊急事件時無條件依法開放供公眾緊急避難使用。各戶配置機車位之編號待管理委員會成立後決議，使用抽籤或由樓層排序編之。
- (三)停車空間之使用管理停車空間使用管理辦法：包

含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向台北市政府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原

狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施並無其他共用設施設置。

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

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

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

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

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使

用，應依使用執照所載用途為之，不得任意變更改用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。

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

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

第二章區分所有權人會議

第五條區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 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，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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。

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。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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。

第七條區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理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。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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。

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之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。

區分所有權人會議討論事項：

除第二款第一日至第五目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。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，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應於會後十五日內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，該決議視為成立。

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。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、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。
- 三、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，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、屋頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並

得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 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。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章管理委員會

第十一條管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員一名。

前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察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、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 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。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)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。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式

1. 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，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。

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

(二)主任委員由管理委員互推之。

(三)主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(四)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(五)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(六)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(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、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之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、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。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、有關管理委員會之會議紀錄，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。

第十五條管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、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理委員會負保管之

責。

(二)管理委員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。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼

任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章財務管理

第十七條公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金及綠建築維護費用(依實際存入專戶之數額為準)，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其房屋權狀登記總坪數(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣壹佰陸拾元整，汽車停車位以每位每月新臺幣壹仟貳佰元整，機車停車位以每位每月新臺幣壹佰元整。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

- (三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

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)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第廿條約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自年月日起至年月日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、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應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章住戶共同遵守協定事項

第廿二條住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分

- 時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，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為之。
 - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
 - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
 - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
 - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。

第廿二條之一住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許及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，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條投保火災保險之責任

公寓大廈內如經獲准經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿四條其他事項

- 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，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本大樓入口門廳、公共設施及外牆面等，美山林建設有限公司得為銷售本社區【中山北美】之目的無償優先使用之，社區住戶無異議。任何妨礙美山林建設有限公司使用或要求支付對價者(含管理人)，應負損害賠償責任。惟美山林建設有限公司亦應於銷售目的完成後回復原狀歸還之。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章爭議事件及違反義務之處理

第廿五條爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調

處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之新北地方法院為第一審法院。

第廿六條違反義務之處理

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，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理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、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，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為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、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)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、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，應報請主管機關依公寓大廈管理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，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理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)住戶違反公寓大廈管理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，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理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，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員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，管理委員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)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管

理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，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章附則

第廿七條利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、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、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿八條繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱甲方)

立契約書人

出賣人：周 [REDACTED] (以下簡稱乙方)

周 [REDACTED]

美山林建設有限公司

茲為【中山北美】(以下簡稱本社區)土地預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：(下稱本契約)。

第一條 契約審閱及乙方對廣告之義務

一、本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：周 [REDACTED]

周 [REDACTED]

美山林建設有限公司

二、乙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，為本契約之一部分。

第二條 土地標示

臺北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441、441-1 地號等五筆土地(下稱本基地)，面積共計 599.66 平方公尺(約 181.40 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積

甲方購買【中山北美】編號第____樓____戶乙戶房屋，其土地持分面積 平方公尺(約 坪)，應有權利範圍為 萬分之 ，計算方式係以主建物 平方公尺(約 坪)及附屬建物陽臺面積 平方公尺(約 坪)占本案全部主建物及附屬建物陽臺面積總和 2073.51 平方公尺(約 627.24 坪)之比例計算，說明詳如第四條。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、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 土地面積分配比例計算

房屋應有之土地持分面積為本案土地總面積乘以本戶主建物及附屬建物陽臺面積與本案全部主建物及附屬建物陽臺面積總和之比例。

第五條 土地面積誤差及價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，分別以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋

時結算。

二、前項之土地面積登記如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 土地買賣總價

土地總價款合計：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

第六條之一 履約保證

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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由瑞興商業銀行股份有限公司信託部負責承作，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。(詳【附件一 信託契約書】)

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

一、甲方付款，除簽約款及開工款外，其他工程期款應依【附件二 土地繳款期別明細表】之規定於完工後繳款，並依乙方書面繳款通知期限內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金、匯款或即期支票方式直接存入附件一所述信託專戶虛擬帳號或乙方指定之金融機構繳款專戶。其每次付款間隔日數應在二十日以上，如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

(一)付款方式

1. 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶

銀行：瑞興商業銀行-城內分行

帳號：

2. 以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名憑票支付：
瑞興商業銀行受託信託財產專戶。並郵寄至繳付地址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓，收件人：美山林建設有限公司。

(二)受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址：

www.taipeistarbank.com.tw

查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託

2. 信託專戶查詢-網頁登入資料：

統一證號：

帳號：

密碼：

3. 以上信託專戶提供之查詢資料，為每月 30 日前更新載至前一個月底，乙方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。

二、甲方應依【附件二 土地繳款期別明細表】所列之金融機構貸款及交屋保留款，於接獲乙方書面繳款通知單所載之通知期限按期如數繳清，且應將各該期價款逕匯入乙方指定戶名：美山林建設有限公司，專戶：玉山商業銀行-竹北分行，帳號：0750940025099，或開具指名抬頭「美山林建設有限公司」之劃線及禁止背書轉讓支票，並郵寄至繳付地址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓，收件人：美山林建設有限公司。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日(含)以上仍未繳清期款，或金融機構自動轉帳代繳無法扣款，或已繳之票據無法兌現，或繳付未到期支票時，甲方應自原應繳款日次日起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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十九條第四項違約之處罰約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 法定空地之使用方式及權屬

- 一、本建物法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，其使用方法依本契約及住戶管理規約之約定。
- 二、本案自建築線側退縮無遮簷人行道，詳【附件三 法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。
- 三、基地範圍內依法留設之私設巷，詳【附件三 法定空地說明事項示意圖】藍色標示部分，應不得妨礙鄰房通行權行使，社區區分所有權人及管委會應負起管理維護之責。
- 四、本社區土地範圍經地政機關鑑界後，台北市士林區中山北路五段 698 巷 17 號建物(簡稱鄰房建物)占用於本社區部分法定空地(詳【附件三 法定空地說明事項示意圖】紅色標示部分)，乙方於中華民國 111 年 10 月 07 日與鄰房建物所有權人達成協議調解，紅色標示部分約定予鄰房建物所有權人使用，待鄰房建物拆除、改建或處分後，由乙方及全

體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。甲方充分知悉，並同意日後不對乙方或土地所有權人再為任何主張。

甲方：_____ 簽章

五、甲方同意就本條約定不得向乙方、約定專用權人及其他區分所有權人收取管理費及提出任何主張、請求，亦不得透過區分所有權人會議變更約定專用部分、增加約定專用權人所無之義務，但事前經該約定專用權人同意者，不在此限。

第十條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方於甲方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費、代辦費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立以乙方為受款人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乙方（乙方於甲方完成交屋且無待解決事項時一併返還該本票予甲方）。不貸款戶或貸款金額有差額

者，應於乙方通知辦理所有權移轉登記用印時繳清或補足差額。

(三) 第(一)款之費用如以票據支付，應在乙方通知甲方辦理登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，乙方於所有權移轉登記前，通知甲方交付最新身份證影本或戶口名簿影本並配合用印或提供便章壹枚或委由乙方代刻，詳【附件四 代刻及使用印章授權書】，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、本土地所有權移轉登記應以甲方名義登記之。甲方若為未成年人，除贈與稅由甲方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

六、甲方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、本土地辦妥所有權移轉登記且甲方已全部履行本契約之約定後，始得要求交付土地所有權狀及鑰匙，並接管土地。甲方於尚未付清價款、利息及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，甲方得負損害賠償責任。

第十一條 通知交屋期限

一、本契約買賣之土地係為房屋基地，由乙方持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，甲方於辦妥交屋手續時，以

- 交付土地所有權狀為點交完成。
- 二、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，且甲方應至乙方指定地點辦理交屋結算手續。
- 三、於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二)甲方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用)及完成一切交屋手續。
- (三)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀及乙方代繳稅費之收據交付甲方，本契約則無需返還。
- 五、甲方應於收到乙方交屋通知之日起____日內，應依交屋通知單所載之交屋日配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 六、甲方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之占有權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入，如違反上述約定逕行遷入占有時，甲方應自負法律責任。

第十二條 貸款約定

- 一、第六條契約土地總價款內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，且甲方應於簽訂本契約同時簽立【附件五 代辦貸款委託書】，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額予乙方，或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、甲方若欲自洽金融機構辦理貸款，除依【附件五 代辦貸款委託書】及【附件六 自洽貸款約定書】之約定辦妥一切貸款手續外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。若甲方貸款銀行拒絕出具撥款同意書或相類之文書者、未核貸或核貸金額少於預定貸款金額，甲方應依本條第二項第(三)款約定辦理。

五、不辦理貸款或減少預定貸款金額者：

甲方不辦理金融機構貸款或減少預定貸款金額者，應於乙方

通知備齊所有權移轉登記所需文件之日起十日內繳清【附件二 土地繳款期別明細表】約定之金融機構貸款部份(或減少貸款金額)之百分之五十，並於收到乙方寄發之土地增值稅及契稅稅單影本之日起十日內繳清該期款之餘額，如甲方逾期，乙方得依本契約第八條約定處理。且繳付之票據未兌現或未繳清價款(除交屋保留款外)前，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。

六、若甲方係未成年人，而甲方貸款銀行無法核貸時，則甲方應於乙方通知之期限內壹次以現金繳清金融機構貸款予乙方，逾期未繳清者，乙方得依本契約第八條約定處理。

第十三條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋買賣預定契約書第十條之第(二)、(三)項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十四條 土地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、建物、土地之轉讓需同時為之，並由同一人承受，如甲方與轉讓(售)或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與乙方無涉，乙方無義務配合修改合約或增

減發票金額，若因此產生糾紛甲方應負違約及賠償責任。

五、甲方依本契約所取得之權利，不得提供予第三人做為擔保，否則其供作擔保之行為對乙方不生效力。

六、本契約及其附件有關住戶共用部分、約定專用產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對共用部分、約定專用管理使用之特約，於甲方將土地移轉所有權、出租或出借他人或因其他原因使他人占有時，甲方應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受甲方依本契約約定所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予以處理並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

第十五條 地價稅之分擔比例

地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

第十六條 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，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

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甲方負擔，代辦手續費由乙方負擔。

三、如甲、乙雙方就本契約辦理公證者，公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一。

四、甲方於乙方通知辦理所有權移轉登記時，應將甲方應繳交之

稅費及其他費用，依乙方通知全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。

五、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電及電信申請，甲方同意授權乙方代刻印章壹枚代為保管及使用，代刻印章授權書如【附件四 代刻及使用印章授權書】。

第十七條 乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

第十八條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第十九條 違約之處罰

一、乙方違反「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之____（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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地總價款百分之____（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，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙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。

六、依前述之約定解除契約時，若本約土地已辦妥所有權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於解約後七日內將土地所有權登記予乙方或其指定人；其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔。

第二十條 疑義之處理

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

第二十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 契約及相關附件效力

一、本契約一式二份且自簽約日起生效，乙方應將本契約正本交付予甲方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

二、本契約與房屋預定買賣契約書聯立，其一有解除、撤銷時，他份契約亦同時失效。

甲方：_____ (簽章)

第二十三條 疑義及未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，雙方並得另訂書面補充之。

第二十四條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

附 件：

- 一、信託契約書
- 二、土地繳款期別明細表
- 三、法定空地說明事項示意圖
- 四、代刻及使用印章授權書
- 五、代辦貸款委託書
- 六、自洽貸款約定書
- 七、授權書

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
通訊地址：
戶籍地址：
聯絡電話：
行動電話：
電子郵件：

乙 方：周 [REDACTED]
身分證字號：

乙 方：周 [REDACTED]
身分證字號：

乙 方：美山林建設有限公司
代 表 人：鄭奕孟
統 一 編 號：55890034
公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓
聯 絡 電 話：03-6688333

不動產經紀業
公 司 名 稱：忠泰房屋仲介股份有限公司
統 一 編 號：84778026
負 責 人：李忠義
聯 絡 地 址：台北市大安區市民大道三段 178 號 7 樓之 5
公 司 電 話：(02)2772-6333

不動產經紀人： (簽章)
證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 信託契約書

預售屋價金信託契約書

立契約書人

委託人：美山林建設有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱「乙方」)

信託關係人：京城國際建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於台北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441 及 441-1 地號等 5 筆土地(詳如附件臺北市政府都市發展局 111 建字第 0241 號建造執照影本)之開發案所為之樓房興建專案(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」)簽訂預售屋買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案預售屋買方所繳價金之受託人，由乙方執行資金信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理進行資金控管，按工程進度進行工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜專款專用，同時另案委託京城國際建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)依甲、丙方間建築經理服務事項所簽訂相關契約擔任本專案工程進度及財務查核等事宜，並簽訂建築經理服務相關契約(影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，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」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、本契約之信託目的為確保本專案預售屋買方所繳價金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，由甲方或買方將本契約第三條第二項所定信託財產交付予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理，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履約保證機制有關價金信託之規定。
- 二、為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款資金管理事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - (一) 信託存續期間對信託財產進行本專案工程款項或稅費支付作業專款專用；
 - (二) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

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

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）活期存款帳戶，皆以存放新臺幣存款為限，惟不予計息。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 五、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 六、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、 信託財產應以「瑞興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 信託存續期間

本契約之存續期間自甲、乙、丙方各方簽署完成，且甲方或買方依本契約規定完成首筆信託財產交付予乙方（即存入信託專戶）日起生效，至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 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「信託財產運用指示書」（範本如附件一），對信託財產之營運範圍或方法（就交易標的、運用方式、金額、條件、期間等相關事項）為具體之特定運用指示，並檢附證明符合本契約約定專款專用範圍之相關文件後始向乙方申請動用；其中動用支付要項如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附請款明細表、工程階段付款明細表、施工現場照片、發票、支票影本或匯款單影本等相關憑證影本文件（以下合稱撥款

文件)，先經丙方查核且確保同一撥款文件未有向乙方或第三人同時或重複請款之情事無誤並出具工程進度查核報告書，由甲方將上開撥款文件，連同由丙方出具之工程查核報告書交由乙方複核後動用。前述付款流程經乙、丙方審核無異議後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。甲方同意於本專案擋土工程施工完成且經丙方進行工程進度查核無誤後，甲方始得檢附相關憑證向乙方申請動用信託專戶資金。

- 三、 甲方依前項提供撥款文件經丙方查核，甲方以書面指示乙方支付費用或工程款作業方式如下：
- (一) 除甲方有下列第(二)款墊付款項情形外，乙方原則應直接撥付營建工程款項予承包商或其他符合請款發票所載之受款人；
 - (二) 經甲方證明已自行墊付營建工程款項，乙方直接撥付營建工程費用至甲方名下指定銀行存款帳號；或
 - (三) 甲方開立支票給承包商或其他符合請款發票所載之受款人時，甲方須使用乙方銀行支票，且該承包商或其他符合請款發票所載之受款人須將該支票存入其於乙方銀行開立其他同戶名之存款帳戶。
- 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五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

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

- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，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。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於訴訟或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、丙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。
 - (五) 甲方於本專案預售屋銷售前，已依法取得必要核准文件(包括但不限於建造執照)。
- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供與買方所簽訂買賣契約之影本予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應於本專案開工後就下列事項，至少每年提供經丙方書面查核之報告，及每年應再提供予乙方經會計師查核簽認之報告資料（下稱定期查核報告）。如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經丙方查核之報告（下稱不定期查核報告），定期查核報告及不定期查核報告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。本事項查核內容除買方自行將預售屋價金存入指定之信託專戶外，若查核報告發現有金額、日期不符、查核報告有未依約提供、延遲交付或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義之情事者，乙方須於接獲上述查核或經會計師查核簽認報告後隨即以書面或函文方式限期通知甲方提出說明或將不足金額補足或要求改善，倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

- 四、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項前段約定出具定期查核報告：
- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，乙方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 五、 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，乙方得派員定期或不定期至甲方處查核相關買賣價金資料。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 六、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
 - (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
 - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<http://www.taipeistarbank.com.tw>，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
 - (四) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
 1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 七、 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。
- 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：
- (一) 無故停工達二個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 業務或財務狀況發生重大不利之變化，足以影響財務或營運狀況、破產或依公司法聲請重整、發生可能對其有重大不利影響之訴訟、仲裁或其他紛爭情事者。
- 十一、 本行於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，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，不予同意甲方申請動用該爭議款項。本行如依前述保留爭議款項，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甲方；如甲方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條第一項第(二)款之規定辦理。
- 十二、 預售屋買賣契約之履行，如發生爭議等情事者，甲方應盡速與買方達成協議解決，因前開情事解決延誤致影響本專案之進行，或使乙方不能或難以處理信託事務者，乙方得基於信託目的旨意並斟酌情事情況，採行必要之處理或處置，甲方不得拒絕或異議，若因此致甲方或第三人權利受損，應由甲方與買方、第三人自行解決損害賠償問題，不得向乙方要求任何損害賠償。

第九條 買賣契約轉讓、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。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、 甲方與買方雙方合意解除買賣契約或買賣契約不成立者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約或買賣契約不成立之相關證明文件予乙方，經乙

- 方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
- 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，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，甲方應以書面方式通知買方解約，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至其指定帳戶。
 - 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。

第十條 信託財產之結算報表

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

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金每期應繳付明細表（包括但不限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，於次月十五日前交予乙方核對並擔保明細表及冊載資訊俱為真實、正確、完整，如有變更或修訂者，亦同，同時應另提供買賣契約之影本以供乙方留底備查，明細表或買賣契約若有異動時亦同。惟買方匯入之價金未經乙方核對完成前，該筆價金全數不得動支。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁並明確提供買方通知乙方之管道及方式，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）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依本契約提供之情事而甲方未於限期內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本契約之受益權除因無法完工而轉讓予買方外，不得任意轉讓、設質予第三人或提供他

人作為擔保。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

下列支出及費用由甲方負擔，經乙方通知甲方後，由甲方依乙方指定方式，以匯款或即期票據存入信託專戶繳納或自行繳納，或乙方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。

第十五條 本契約之變更

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方同意後，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。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因第一條信託目的已完成（甲方就本專案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。「本專案已完工並達交屋狀態」係指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，甲、乙任何一方始得提前終止，屬第(一)、(二)款情事者並依本條第三項之規定辦理：
 - (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；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 本契約簽立後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方認定甲方所稱之情事無誤者。
- 三、 本契約有前項(一)、(二)款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制

之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一款之約定辦理。

(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。且甲方、丙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期預售屋查核報告等文件予新受託人。

四、 除本條第二項之約定外，非經甲、乙、丙方之共同協議，任何一方及其繼承人不得任意提前解除及終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，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。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責補足。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供買方分配，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則召開「預售屋買方受益權人會議」，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費用及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向甲方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。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 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甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證統一編號、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、財團法人金融聯合徵信中心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，且甲方經乙方依個人資料保護法第八條第一項規定履行告知義務，業已瞭解乙方蒐集、處理或利用甲方個人資料之目的及用途等，並同意乙方於本契約附件五「個人資料告知書」所列特定目的或法令許可範圍內，得蒐集、處理或利用甲方之個人資料。
- 三、 依法令規定、主管機關規定、中華民國信託業同業商業同業公會規定、本契約另有約定或為已公開揭露之資訊者外，乙方對本件信託、交易資料及因本契約所知悉委託人甲方（即受益人）及關係人之資料，應負保密責任，不得利用該資料圖利自己或他人，或無故洩漏予第三人。
- 四、 甲方（即受益人）及關係人對於乙方所提供之所有各項書面文件及資料，非經乙方之同意或主管機關、法院命令，不得任意提供予第三人閱覽、抄錄或影印等。本契約解除或終止後，亦同。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及信託印鑑式樣（如附件四）留存於乙方處，作為往來書面指示之依據，並由乙方核對信託財產運用指示書上之簽章與留存印鑑式樣無誤後據以辦理。若其基本資料及印鑑式樣有變更、遺失或損毀時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，未完成變更前，原留存之簽章式樣仍為有效，乙方依變更前有權簽章式樣辦理本契約相關約定事宜，仍生效力。倘因未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載

地址或客戶資料表所載明通訊地址以郵局掛號送達為之。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。

第二十一條 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。

第二十二條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、 依據中華民國信託業商業同業公會「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」規定，委託人、信託關係人同意受託人為控管風險，執行洗錢防制作業及配合全球打擊犯罪之目的，委託人、信託關係人如有下列情事發生時，委託人、信託關係人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等相關規定）、本契約條款或受託人規範進行以下措施，受託人依本條辦理，若致委託人、信託關係人因此發生任何損失、損害或任何不利益者，均應由委託人、信託關係人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責：
 1. 為配合聯合國決議或國際合作有必要時，金融監督管理委員會會同中央銀行報請行政院核定後，得對危害國際安全之國家、地區或恐怖組織相關之個人、法人於委託人、信託關係人之帳戶為禁止提款、轉帳付款、交付、轉讓或其他必要處置。
 2. 受託人受理開立帳戶程序，得請委託人、信託關係人提供審查所須之資料，若委託人、信託關係人拒絕提供，受託人得拒絕建立業務關係。
 3. 受託人發現委託人、信託關係人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體者，受託人得拒絕業務往來或逕行終止業務關係(但依資恐防制法第六條第一項第一款至第三款所為支付，不在此限)。
 4. 信託期間，受託人於定期審查委託人、信託關係人身分作業或認為必要時（包括但不限於懷疑委託人、信託關係人涉及非法活動、懷疑洗錢、資助恐怖主義活動或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求委託人、信託關係人於接獲受託人通知後 30 天內提供審查所需之必要個人、公司、實質受益人或對委託人、信託關係人行使控制權之人等資料、或對交易性質與目的或資金來源進行

說明，委託人、信託關係人不願配合說明或不同意或拒絕提供前開必要之資料者，受託人得暫時停止、終止本契約或各項業務與交易(包含設定帳戶為止付或凍結)，並調整帳戶或逕行關戶。

二、本契約經解除或終止時，應依本契約之相關規定辦理。

第二十三條 FATCA 法案遵循事項及我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」遵循事項

- 一、委託人瞭解並同意，受託人因遵循國內外稅法令，包含但不限於美國「海外帳戶稅收遵從法」(Foreign Account Tax Compliance Act, 以下簡稱「FATCA 法案」、與美國國稅局所簽署之相關協議(以下簡稱「協議」)及中華民國主管機關所簽署之跨政府協議(Intergovernmental Agreement, 以下簡稱「IGA」)之相關規定，或受美國國稅局或其他主管機關要求，須提供乙方客戶中屬於美國公民、綠卡持有人或其他美國稅法定義之稅務居民之相關資訊，包含但不限於姓名、地址、美國稅籍編號、美國實質股東資訊、帳號、帳戶餘額及交易明細等資訊時，委託人依受託人之請求，有義務立即向乙方提供相關資訊及文件。
- 二、委託人瞭解並同意就其 FATCA 法案身分類別應主動據實告知並提供或依受託人要求提供其 FATCA 法案身分類別之相關文件及資訊予受託人。嗣後委託人之 FATCA 法案身分類別倘有變更，應主動於 30 天內以書面告知並提供變更後之資料及證明文件予受託人。
- 三、委託人未履行前二項約定之據實告知義務或未配合提供代表委託人身分類別之相關文件，委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 之相關規定辦理採取必要之措施。其包括但不限於依 FATCA 及其相關規定，得自委託人扣繳百分之三十(30%)之美國稅捐或逕自終止服務。
- 四、委託人拒絕提供表示其 FATCA 法案身分類別之相關文件或配合受託人之 FATCA 法案規定申報而被列為 FATCA 法案「不合作帳戶」時，委託人同意受託人得依 FATCA 法案、協議或 IGA 規定採取必要之措施。
- 五、本約定條款如有未盡事宜，悉依 FATCA 法案、協議、IGA 相關規定及相關法令辦理。
- 六、受託人依我國「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」(Common Standard on Reporting and Due Diligence for Financial Account Information, 下稱「CRS」)，應蒐集及申報有關委託人稅務居住者身分之特定資訊，並進行相關措施以符合 CRS(CRS 相關資訊，請詳財政部網站專區(首頁>服務園地>國際財政服務資訊>稅務用途資訊交換(含金融帳戶資訊))。如對判定委託人稅務居民身分有任何疑問，請瀏覽 OECD 網站(www.oecd.org/tax/automatic-Exchange)或諮詢稅務顧問。為遵循 CRS，受託人得請委託人提供必要之個人、公司、實質受益人或對委託人行使控制權之人等資料，如「FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【個人戶】」、「FATCA 聲明/CRS 自我聲明書暨個資申報同意書【實體(法人)戶】」、「自我證明表-具控制權之人」，以辨識委託人是否為其他國家之稅務居民身分，以作自動交換金融帳戶資訊用途。若委託人屬應申報國家稅務居民身分，受託人將依我國主管機關之要求，將委託人相關資訊轉交予我國主管機關，我國主管機關會將資料轉交至委託

人所屬稅務居民國之稅務機關」)。

第二十四條 適用法令及管轄法院

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

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、會計師費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 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。
- 七、 如對本契約之內容有任何疑問或就受託人辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，可洽詢受託人(電話:02-77293900)或洽受託人申訴電話 0800-222-036；傳真：02-23895650；電子信箱：ebank.service@taipeistarbank.com.tw 或依受託人公告於營業場所或網站(<https://www.taipeistarbank.com.tw/>)之信託業務紛爭受理事務方式與處理流程向受託人提出申訴，上述資訊如有變更，以受託人之營業場所或網站公告為準。

第二十六條 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，如附件內容與本契約內容有牴觸情形，則以本契約內容為準。

第二十七條 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；本契約正本由甲、乙、丙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統一編號：55890034

地 址：新竹縣竹北市鹿場里文興路 263 號 10 樓

乙 方：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

負 責 人：楊明學

統一編號：2841792

地 址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

丙 方：京城國際建築經理股份有限公司

代 表 人：陳明輝

統一編號：52476152

地 址：臺北市松山區敦化北路 167 號 8 樓

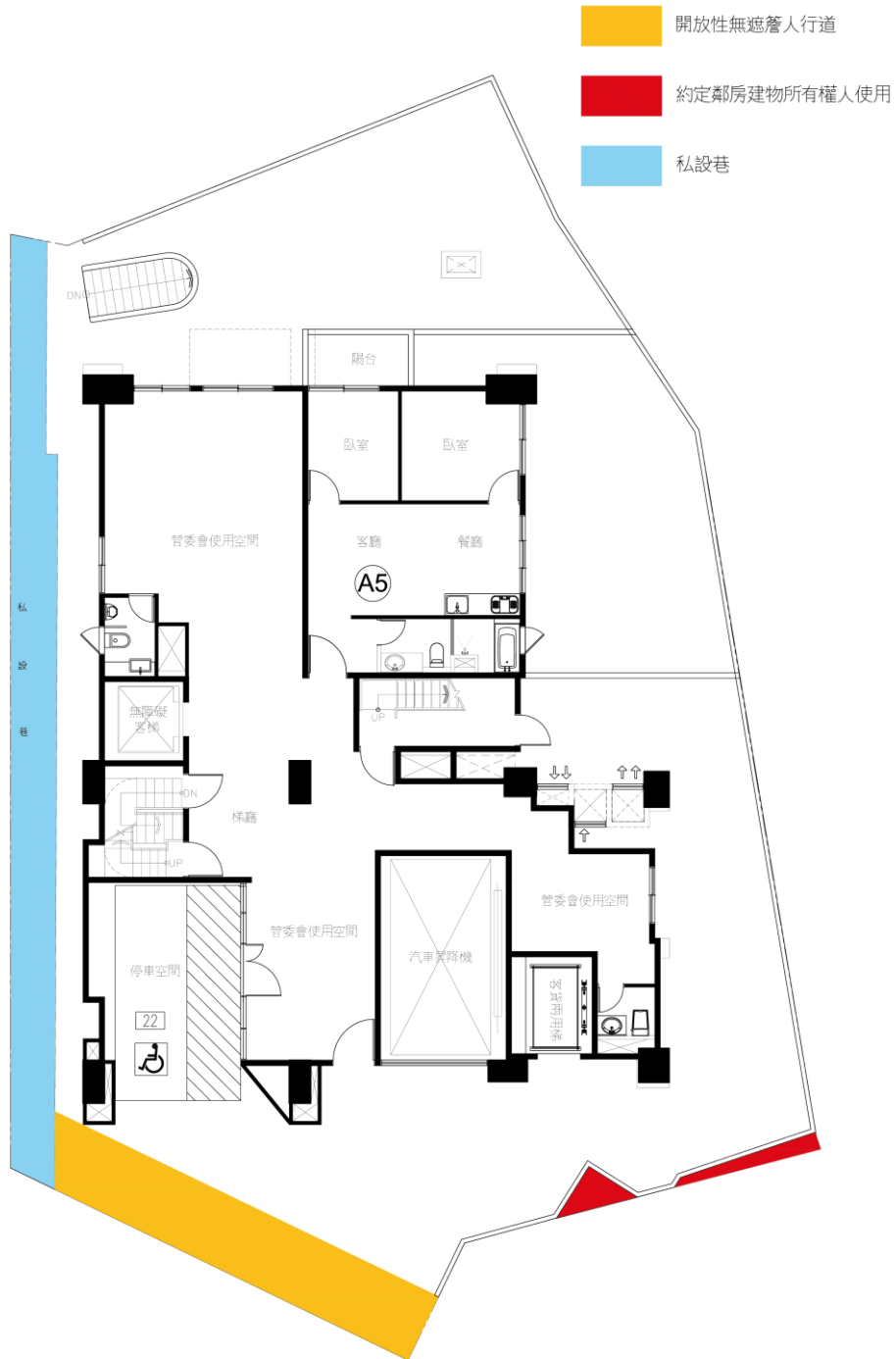
中 華 民 國 年 112. 4. -7 月 日

附件二 土地繳款期別明細表

付款期別	期別進度	土地價款	備註
一	訂金	仟 佰 拾 萬元整	
二	簽約	仟 佰 拾 萬元整	
三	開工	仟 佰 拾 萬元整	
四	屋頂板完成	仟 佰 拾 萬元整	
五	申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整	
六	取得使用執照	仟 佰 拾 萬元整	
七	產權轉移完成 (金融機構貸款)	仟 佰 拾 萬元整	
八	交屋款	仟 佰 拾 萬元整	
總 計		仟 佰 拾 萬元整	

附件三 法定空地說明事項示意圖

(實際依使用執照核准或建管單位抽查核可之圖說為主)



附件四 代刻及使用印章授權書

立授權書人：（以下簡稱甲方）為辦理金融機構貸款等事宜，特立此授權書授權受託人美山林建設有限公司（以下簡稱乙方），雙方約定如下：

第一條：甲方授權乙方於對保通知時代刻印章壹枚保管及使用。

第二條：使用用途

一、本式印章僅得使用於坐落臺北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441、441-1 地號等五筆土地基地上之【中山北美】社區編號第_____樓_____戶房屋壹戶及地下第_____層編號第_____號汽車停車位共_____位(以下合稱本土地)之稅捐、地政及有關機關申請辦理所有權移轉、土地增值稅及契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設定、實價登錄文件、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。

二、水、電、電信等之申請、分配或變更等。

第三條：乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。

第四條：甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並同意不得向工務局、地政事務所等有關主管機關或銀行就第一條授权使用之印章提出任何異議，如造成乙方損害，甲方應負損害賠償責任。

第五條：甲乙雙方如有糾紛，甲方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，甲方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本授權書之效力。

第六條：本授權書係甲方於簽訂本土地預售屋買賣契約書同時本於自由意志及誠實信用之原則為之，恐口無憑，特立此書為據。

此 致

被 授 權 人：美山林建設有限公司

立 授 權 書 人：

身 分 證 字 號：

立授權書人之法定代理人（兼連帶保證人）：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國

年

月

日

附件五 代辦貸款委託書

立委託人： (以下簡稱甲方) 茲因訂購座落
臺北市士林區福林段三小段 435、439-1、440-3、441、441-1 地號等五筆
土地上之【中山北美】社區編號第_____樓_____戶房屋壹戶及基地持
分，今委託並授權美山林建設有限公司（以下簡稱乙方）統籌以上項土地
連同基地應持分產權為擔保物，代為向金融機構辦理抵押貸款，以繳付訂
購土地之部分價款，經雙方同意議定如下，以資共同遵守：

第一條：甲方委託辦理貸款之金額共計新臺幣_____仟_____佰_____拾
_____萬元整，貸款核撥後作為給付本契約土地總價款之一部分。

第二條：甲方同意將所購本土地持分產權共同設定抵押權予承貸之金融
機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包
括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構
之各項規定辦理。

第三條：甲方同意依乙方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相
關手續，包含證件資料之提供（如印鑑證明正本、戶籍謄本正
本、戶口名簿影本、身分證影本等）、書類文件之用印（如授權
委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定
契約書等）及覓妥保證人並完成對保作業。如須甲方親自會同
辦理或開戶時，甲方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件提
供不全或不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款或為任何
異議或阻止貸款核撥之行為。

第四條：甲方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相關類之文
書，承諾乙方將甲方買受之本土地所有權移轉登記於甲方名下，
並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交乙方或乙方
指定之銀行帳戶。

第五條：甲方同意自乙方通知之交屋日起，不論交屋與否均應負擔該貸

款本息，且不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議或拒付本息，亦不得以未交屋、房屋有瑕疵或公設未點交為由，向乙方要求利息補貼。

第六條：甲方委託乙方代辦本土地貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費（含信用貸款保險費或開辦費、火險費等）等費用，應於交付辦理所有權移轉證件之同時一次以現金預繳乙方，不得拖延短欠。

第七條：甲方怠於履行本委託書事項時，乙方得終止委託關係。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

乙 方：周 [REDACTED]

身分證字號：

乙 方：周 [REDACTED]

身分證字號：

乙 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統 一 編 號：55890034

公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓

聯 絡 電 話：03-6688333

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款約定書

立書人： (以下簡稱甲方)

美山林建設有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方興建之【中山北美】社區編號第_____樓_____戶房屋壹戶及地下第_____層編號第_____號車位，甲方特就上項土地持分產權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條 土地總價內之部分價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(即本契約【附件二 土地繳款期別明細表】約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，甲方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 甲方同意下列事項

一、協辦貸款

(一)甲方同意於房屋結構體完成後，依乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付予乙方。其貸款相關手續，包括提供辦理所有權移轉登記相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。

(二)甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄申辦貸款，依不貸款處理。

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

- (四)乙方應於取得使用執照後，將土地相關資料(如使用執照影本、土地登記簿謄本並敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (五)甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款，乙方得依本契約第八條約定辦理。
- (六)甲方自洽金融機構貸款金額撥入乙方帳戶之日期，不得晚於本案建物第一次登記後三十日，逾期撥款，乙方得依本契約第八條約定辦理。

二、貸款差額

- (一)甲方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項應於乙方通知辦理貸款對保手續同時以現金或即期支票繳納，如通知日起30日內甲方逾期未繳清少貸金額，視為甲方不辦理貸款。
- (二)如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理貸款等係可歸責於甲方事由者，其貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，甲方應於接獲乙方通知日起七日內，向乙方一次補足或付清，若甲方於七日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，經乙方以書面催繳期限內仍未繳者，乙方得依本契約第八條約定辦理。
- (三)如因政府法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其差額部分，甲方應於乙方通知期限內，一次給付。

第三條 甲方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

- 一、甲方同意本土地所有權移轉登記及及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。
- 二、其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知辦理所有權移轉登記時全數繳付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- 三、甲方應於辦理金融機構貸款對保手續時，與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權。
- 四、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分(其履行時間與【附件二 土地繳款期別明細表】順序無關)，屬乙方應收之土地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至甲方名下時，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔；但於乙方通知交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。
- 六、甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，

視為甲方不辦理貸款，該預定貸款金額應依乙方通知之期限內按期繳納，甲方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，乙方得依本約第八條約定辦理。

七、甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

第四條 貸款撥付

甲方於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋買賣預定契約書第十條之第(二)、(三)項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第五條 本約定書非經立書人雙方同意不得中止或撤銷。

第六條 本約定書應與『房屋預定買賣契約書』所有各項約定同時履行，任何一部分不履行時即視為全部違約。

立書人

甲 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

乙 方：周 [REDACTED]

身 分 證 字 號：

乙 方：周 [REDACTED]

身 分 證 字 號：

乙 方：美山林建設有限公司

代 表 人：鄭奕孟

統 一 編 號：55890034

公 司 地 址：新竹縣竹北市文興路 263 號 10 樓

聯 絡 電 話：03-6688333

中 華 民 國 年 月 日

附件七 授權書

立授權書人：周 [REDACTED]、周 [REDACTED]，茲因出售【中山北美】社區土地，座落於臺北市士林區福林段三小段 435、441 地號等兩筆土地，今授權美山林建設有限公司全權處理相關銷售、簽約、收款、對保、撥款、辦理產權過戶手續、交付土地及其他買賣相關事宜，恐口無憑，特立此書，以茲證明。

立授權書人：周 [REDACTED]

身分證字號：

立授權書人：周 [REDACTED]

身分證字號：

被授權人：美山林建設有限公司

代表人：鄭奕孟

中 華 民 國 年 月 日