

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址				E-Mail
賣方 (建設公司)		代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	已付定金 佰 拾 萬元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人：		
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。收款人：		

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整			
	土 地	面積：	坪					
車位	☐ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整			
	☐ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位							
總價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整			
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名 (蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人☐同意☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____								
備註								
買受人簽章		銷售人員簽章		☐ 委售:不動產經紀人 ☐ 自售:建設公司主管 簽章		☐ 委售:代銷公司 ☐ 自售:建設公司 專章		

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回

審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：邱■原

房地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：_____邱■原_____

茲為「康寧日和」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等四筆土地，土地面積：370.00 平方公尺(111.93 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號第_____棟，第_____樓，第_____戶(共計_____戶)，依臺北市政府主管建築機關核准建照號碼：113 年 3 月 7 日 113 建字第 0045 號建造執照。(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬【☐法定停車位☐自行增設停車位】，為，
☐地上☐地面☐地下第_____層，機械倉儲式之停車位，
依建造執照圖說編號第_____號之停車空間，共計_____位，
該停車位☐有☒無獨立權狀，其車位編號及規格為：

【編號：_____號車位_____個，寬 200 公分，長 500 公分，
高 185 公分，容車載重：2000 公斤】其停車空間平面圖詳如(附件二)，
每一位停車位另含車道及其他必要空間面積共計_____平方公尺(_____坪)，
購買停車位之數量分別持分如下：

【☐購買_____位，面積計_____平方公尺】。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。
(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 992.73 平方公尺之比例為_____%。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有

另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

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

二、房屋面積：

（一）本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

1. 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（1）主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

（2）附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

■陽臺_____平方公尺（_____坪）。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

2. 共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

（二）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。

二、本社區共有部分總面積計 992.73 平方公尺（300.30 坪）；專有部分總面積計 1870.31 平方公尺（565.77 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，

其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

第六條 契約總價

本契約買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，其房屋、車位價款部分(內含營業稅)及土地價款部分，明細如下：

一、房屋價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____

萬元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、土地價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

四、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用(詳如第二十二條第四款稅費負擔之約定)。

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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐價金返還之保證

本預售屋由_____(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

■ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 第一商業銀行股份有限公司 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。價金信託契約書及說明詳如附件九。

□ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□ 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件五)之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知日起五日期限內，應以現金或即期支票，於賣方指定之營業處繳納或以電匯至指定帳號方式給付之。其每次期款付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

本契約地下層共二層，總面積 373.80 平方公尺（113.07 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 207.75 平方公尺（62.84 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

本社區地下層共有部分，約定管理如下：

- （一）地下層樓梯、排煙室、台電專用管道間、機械室、發電機室、電信室、水箱、消防機房空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- （二）地下各層規劃之汽車停車位所有權及使用管理權屬購買汽車停車位之承購戶，未購買汽車停車位者不得以任何理由對地下層汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何利益主張，惟緊急事件時，應無條件依法開放供公眾緊急避難使用。
- （三）若未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本契約總價款，並未包括購買汽車停車位之價款，且所承購之房屋坪數之地下室持分面積，亦未包含購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維護外，不得主張使用該部分之任何權利。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用並授權由管理委員會管理維護。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、 屋頂平臺及突出物

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

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。

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之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍

應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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在中華民國 114 年 2 月 2 日之前開工，中華民國 119 年 9 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地

總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙

方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 土地部分遭第三人侵占之說明

買方了解並同意，標的物土地部分現有占用情形(詳附件四)賣方已就該情形如實告知買方，買方已有充分認知。該土地之相關爭議，由賣方依法處理。

第二十五條 不可抗力因素之處理

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

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

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，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十一條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖
- 二、 停車空間平面圖
- 三、 約定專用示意圖
- 四、 鄰房占用情形(套匯現況實測圖)
- 五、 付款明細表
- 六、 建材設備表
- 七、 申請建造執照所附之規約草約
- 八、 委託代刻印章及授權使用同意書
- 九、 預售屋買賣「價金信託」契約書
- 十、 代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：邱■原

國民身分證統一編號：

地址：宜蘭縣礁溪鄉

電話：0937-

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）筑美有限公司

公司統一編號：69323477

負責人：葉治維

國民身分證統一編號：

公司地址：新北市板橋區民權路 83 號 1 樓

公司電話：02-2965-1188

不動產經紀人：（簽章）

姓名：何■居

不動產經紀人證號：(114)桃市經字第 002055 號

電話：0920-

地址：桃園市桃園區

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0045號			
起造人姓名	邱■原等5名(詳見附表)			住址	221013新北市汐止區康寧街141巷3號13樓		
設計人姓名	黃鄧鈞			事務所名稱	至邑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢戶數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層27戶		
建築地點	地址	內湖區紫雲里康寧路一段188號 共3筆 詳見附表					
	地號	內湖區康寧段四小段0097-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	161.5m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1931.84m ²				其他	370.0m ²
發照日期	113年03月07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38個月內竣工		
工程造價	\$ 24,861,593 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	186.89	3.6	防空避難室、停車空間、機房共15筆(詳見附表)				
						總計:	1931.84 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 王玉芬 中華民國一十三年三月七日							

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

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

起造人：邱原
程欣
程芬
謝欽
張

建築地點：內湖區紫雲里康寧路一段188號

內湖區紫雲里康寧路一段192號

內湖區紫雲里康寧路一段190號

地號：內湖區康寧段四小段0097-0000號

內湖區康寧段四小段0098-0000號

內湖區康寧段四小段0099-0000號

內湖區康寧段四小段0100-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：186.89m²、高度：3.6M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上001層、面積：155.14m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳、管委會空間、停車空間)(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、梯廳
A棟突出物003層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：機房
A棟地下002層、面積：186.89m²、高度：8.05M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上002層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上004層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上006層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上008層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上010層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物002層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：水溝(50cm以下)：長度71.58m

圍牆：長度77.27m、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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《9》月《28》日(法令適用日期：112年9月28日)。
2. 建築地點：內湖區紫雲里。
3. 實設空地《208.5》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：《建巨土木結構聯合技師事務所》，技師：《楊巽閣》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。
8. 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。
9. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：筏基，擋土形式：(其它：排格)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.84》平方公尺(含有產權499.5平方公尺，無產權部分296.34平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《康寧路一段188號、190號、192號》由至邑建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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」

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

內容。

14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
21. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 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117.87平方公尺，屋頂平臺綠化面積為61.23平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 61.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
26. 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」。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領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」。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
29. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
31. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
32. 適用臺北市基地開發排水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。
33. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
34. 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。
35. 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。
36. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
37. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
38. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為494.23立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
39. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 161.5 平方公尺）與建照核定工程期限（38 月）之乘積達4,600（平方公尺・月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
40. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月13日北市都建字第1116042792號函核准重建計畫，其獎勵容積為320.51平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

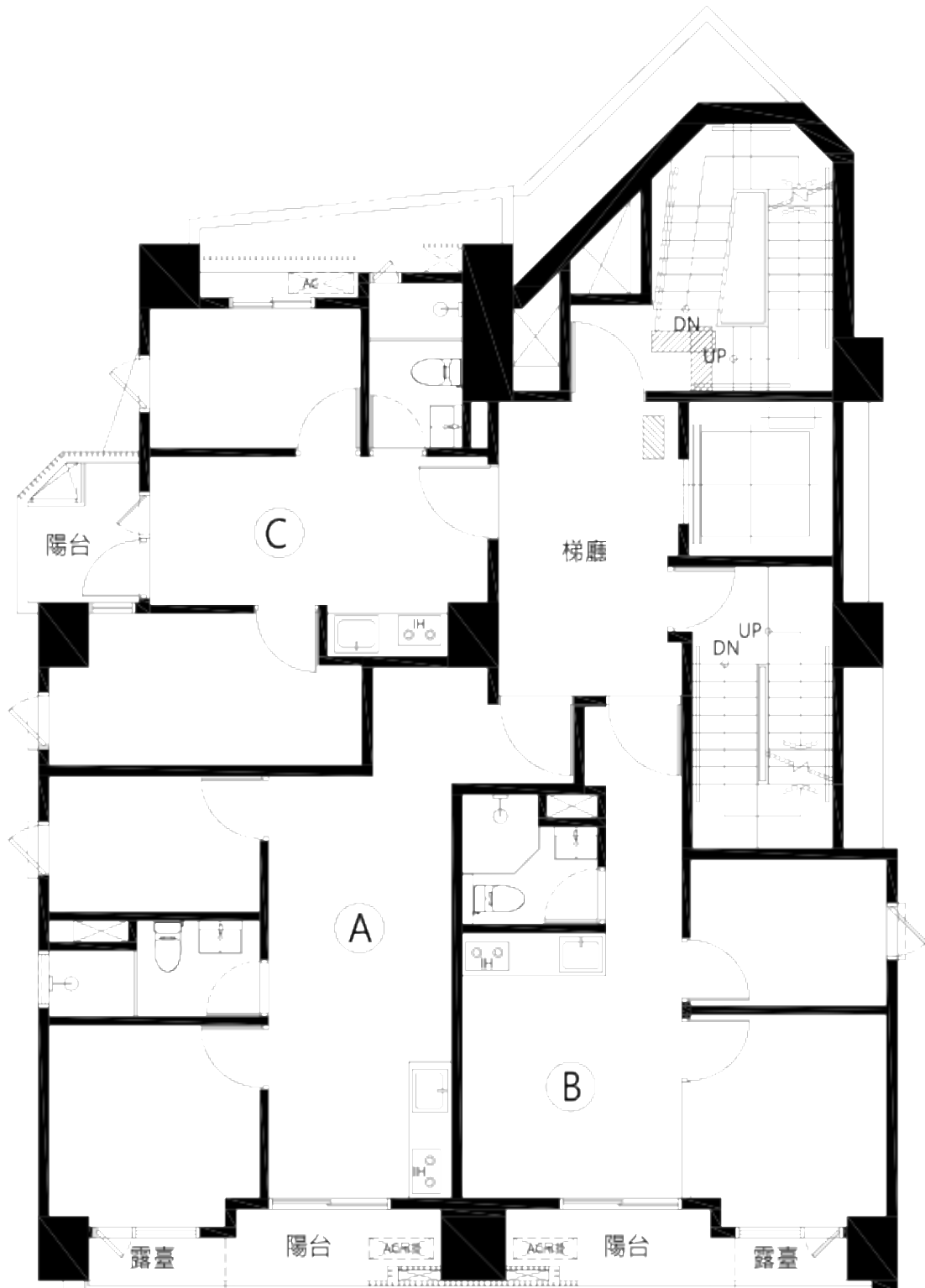
- 際使用獎勵容積為 319.09 平方公尺，容積獎勵額度為 38.33 %。經本局_113_年_1_月_10_日北市都建字第_1126052601_號函核准變更重建計畫，變更起造人。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 41.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣9,340,338元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免于繳納耐震標章保證金。
- 42.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銅_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 1,868,068 元，並於領得使用執照2年內取得_銅_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 44.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 台北市土木技師公會 112年11月17日 北土技字第1122004587 號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 45.（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。
- 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 50.本案消防車輛救災動線及救災活動空間審查，業經台北市政府消防局112A1-273會辦協審同意在案。
- 51.依台北市政府消防局112A1-273會辦協審註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表	113 建字第 0045 號
第 1 次變更起造人	
變更後說明： 起造人由 邱■原 等 5 人 變更為 寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林。其餘與原核准相同。  中華民國壹壹年拾月廿伍日發文	

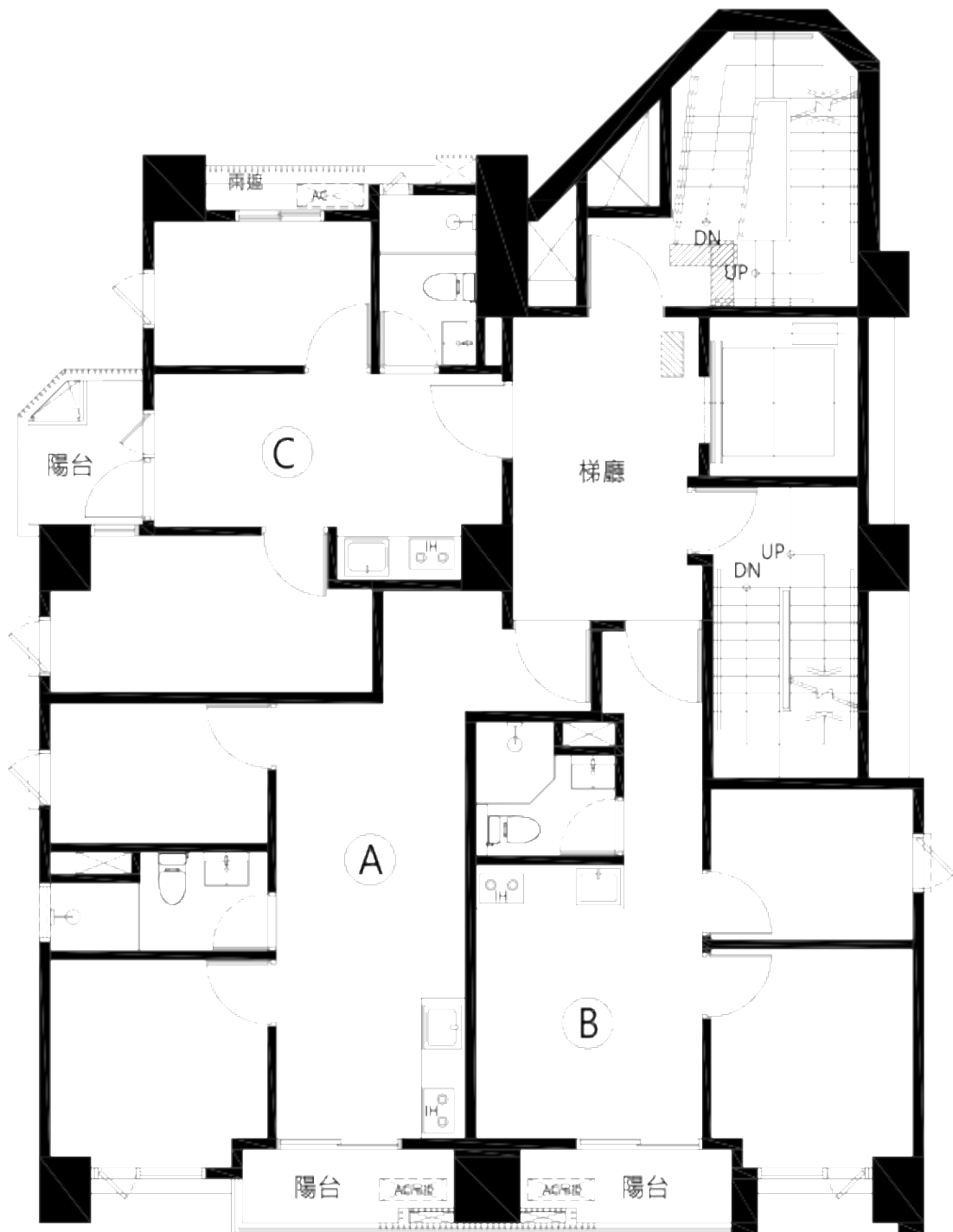
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



二層平面圖

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

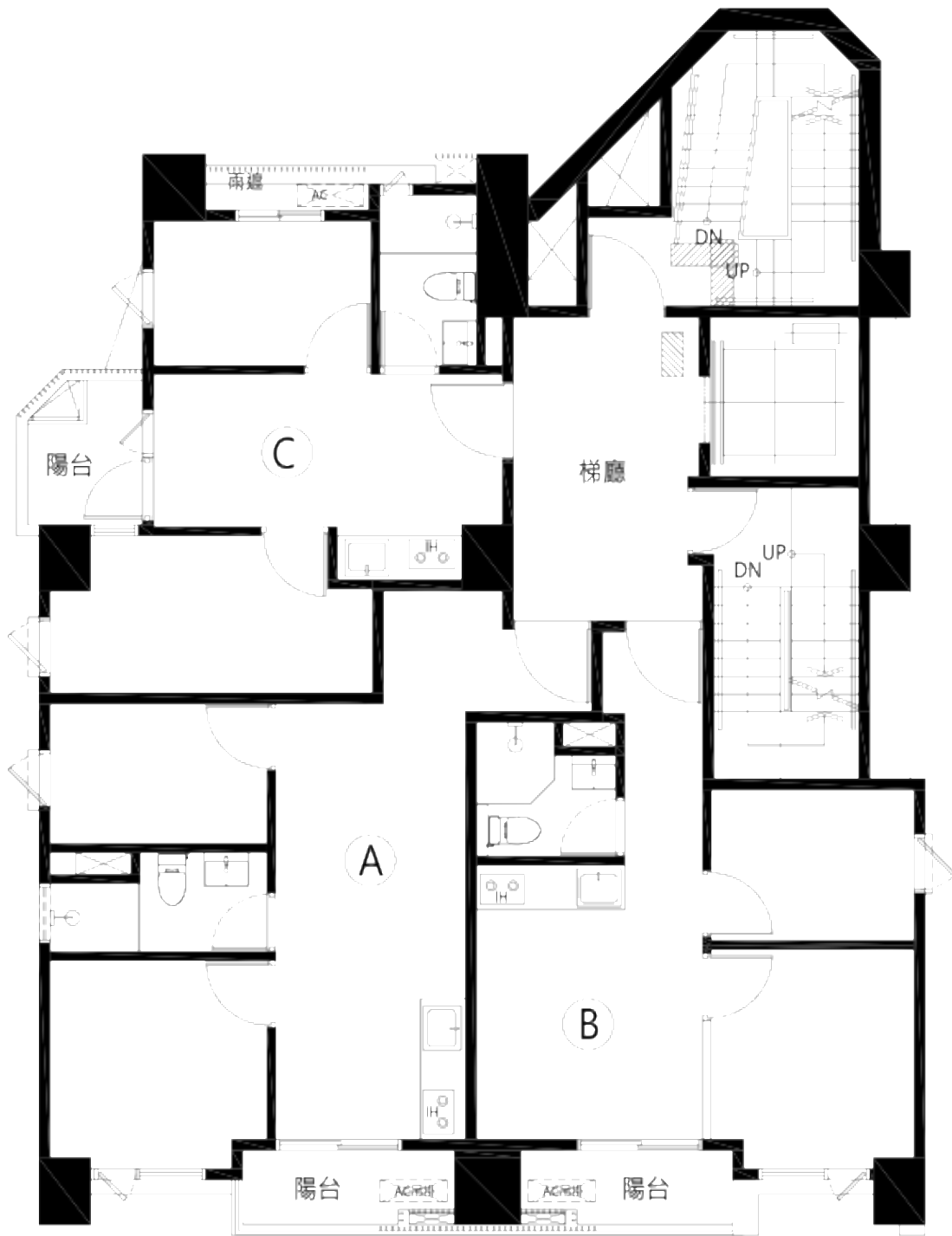
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



三~六層平面圖

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

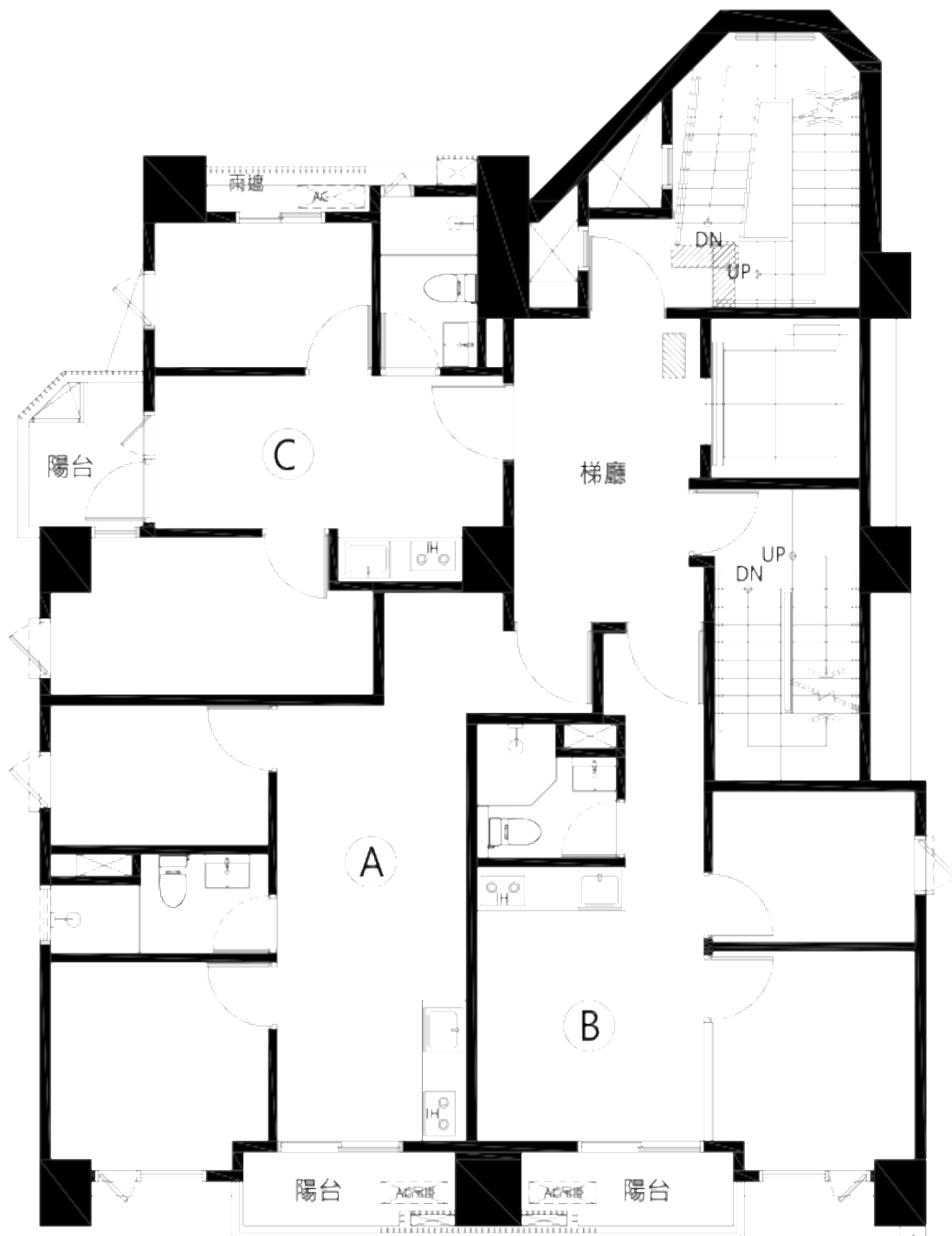
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



七層平面圖

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

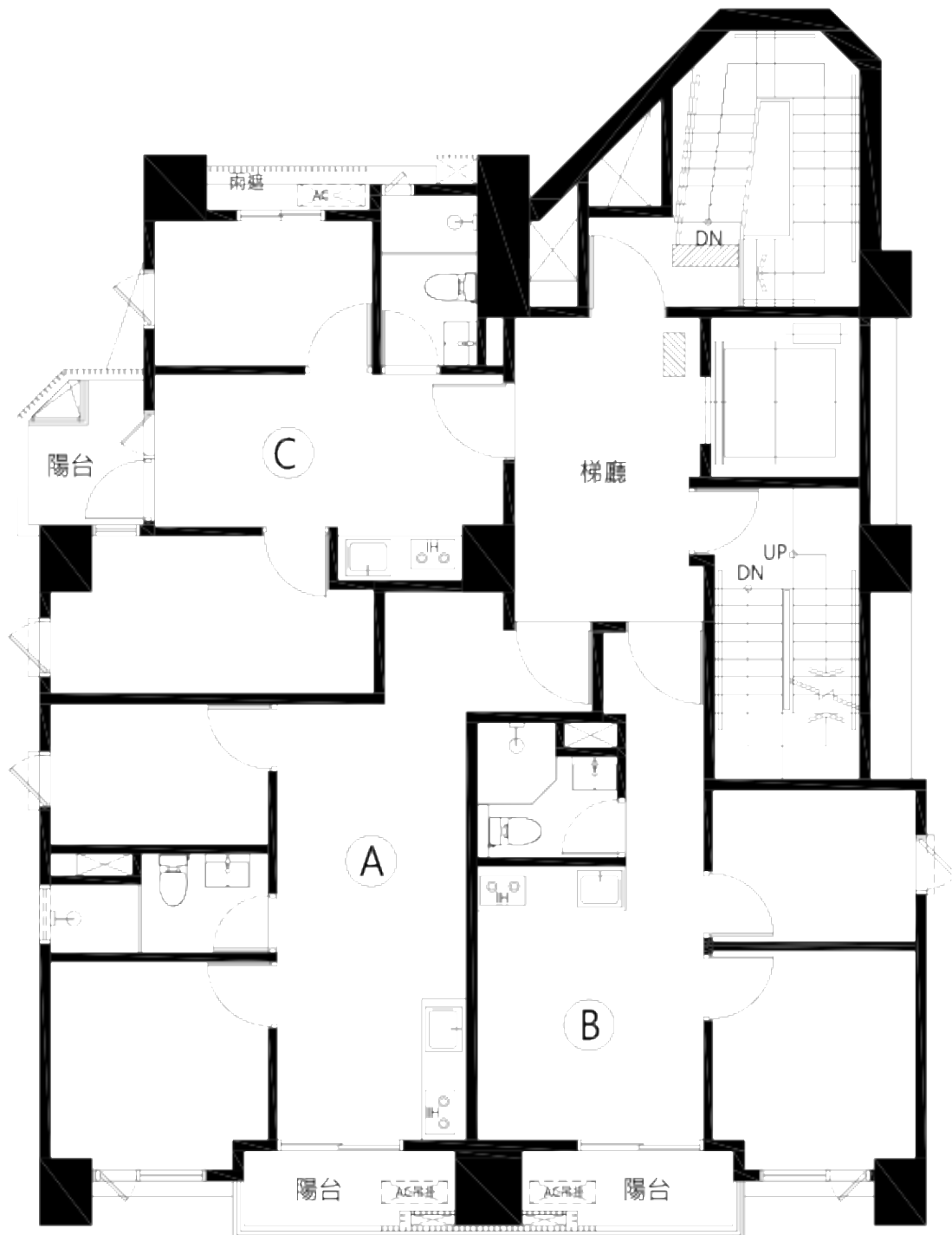
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



八~九層平面圖

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

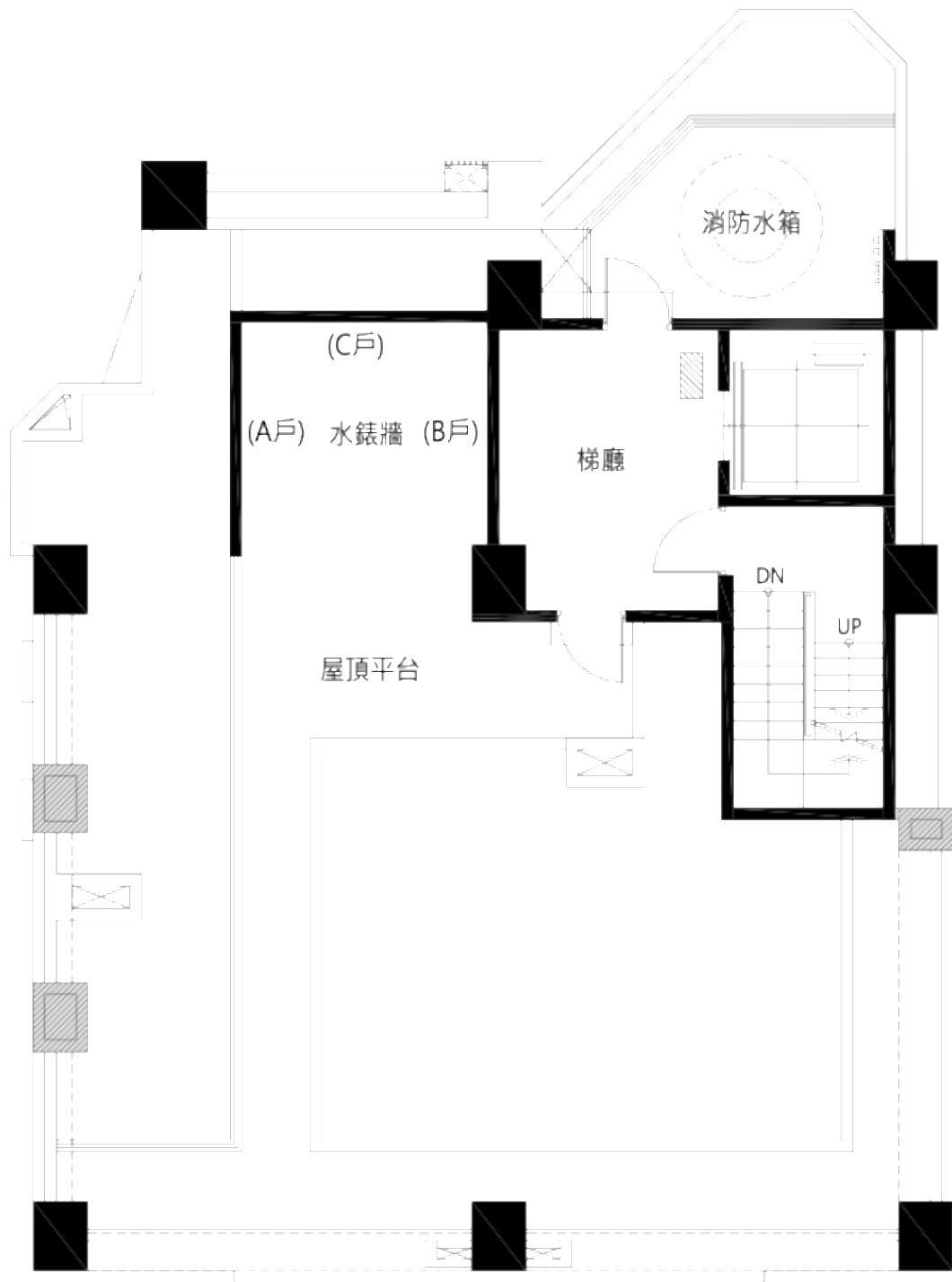
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



十層平面圖

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

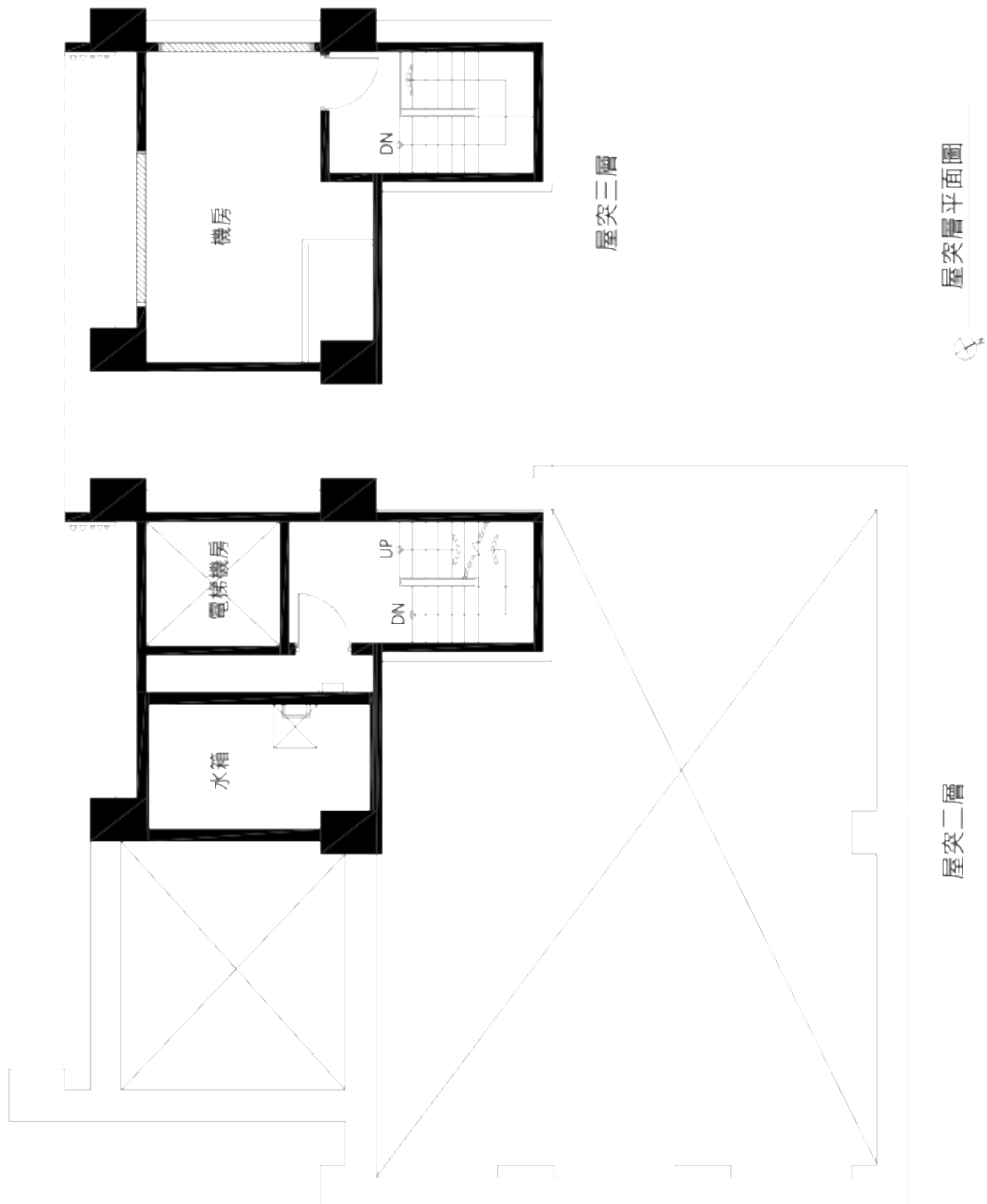
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



 屋突一層平面圖

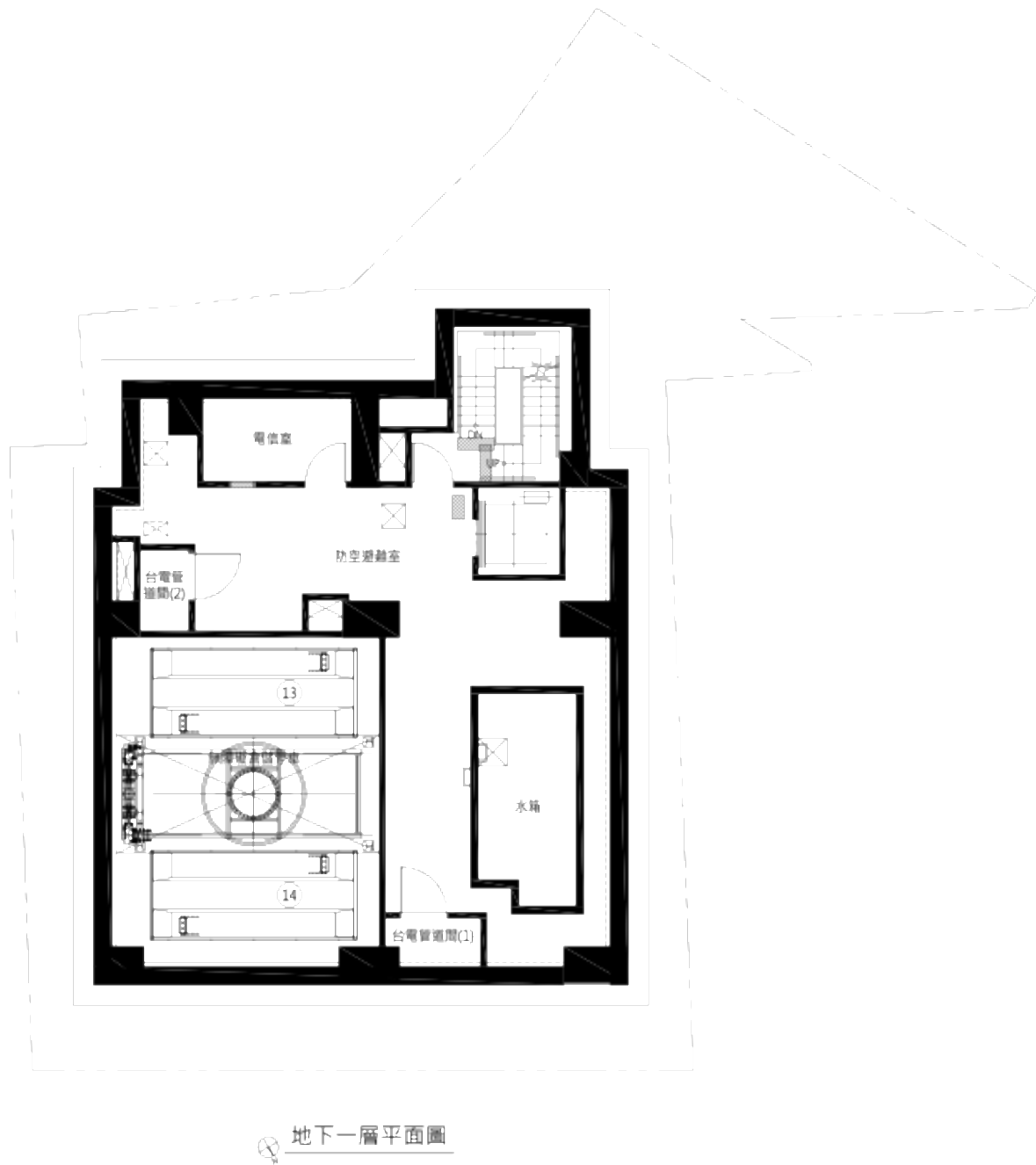
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



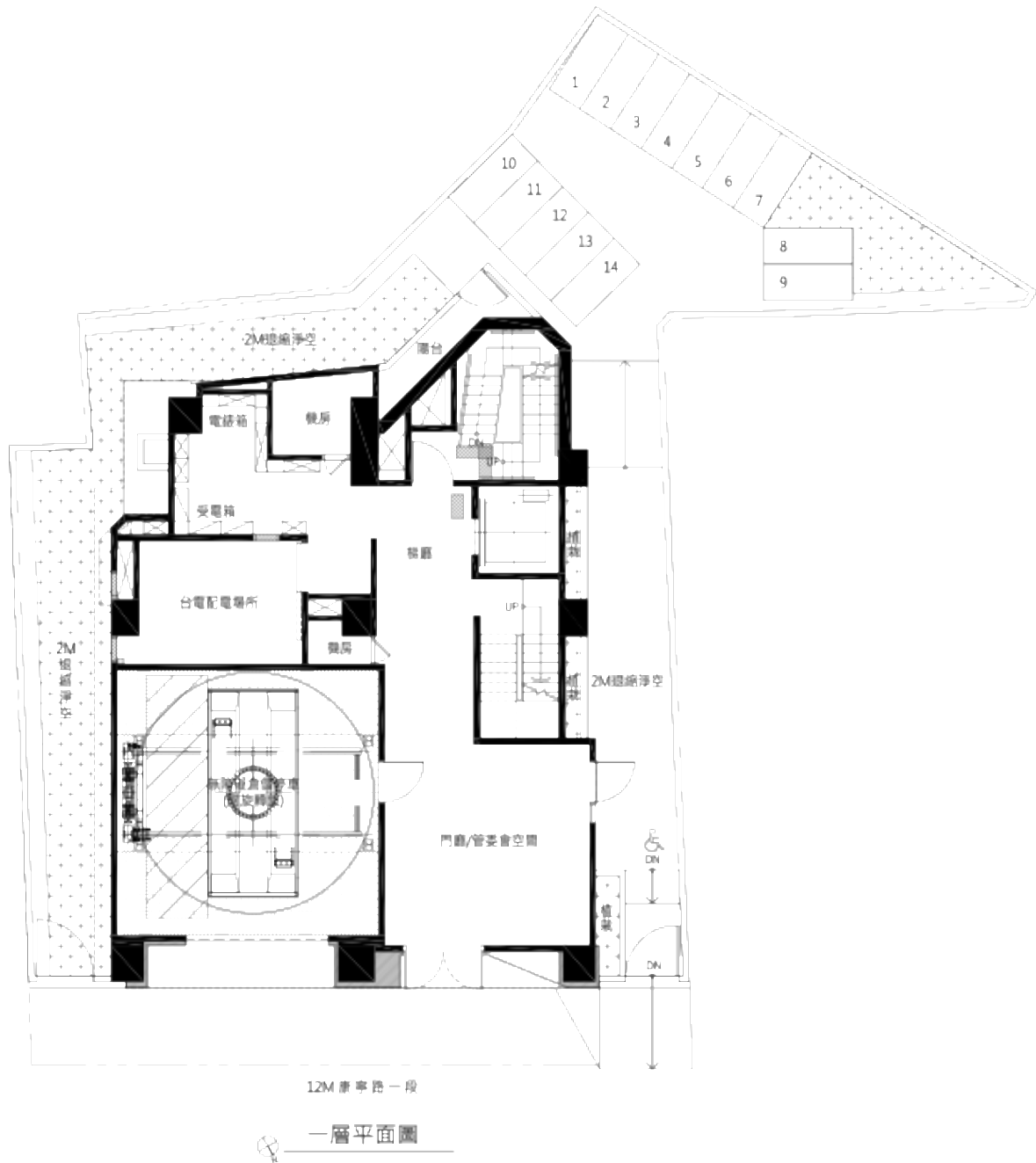
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



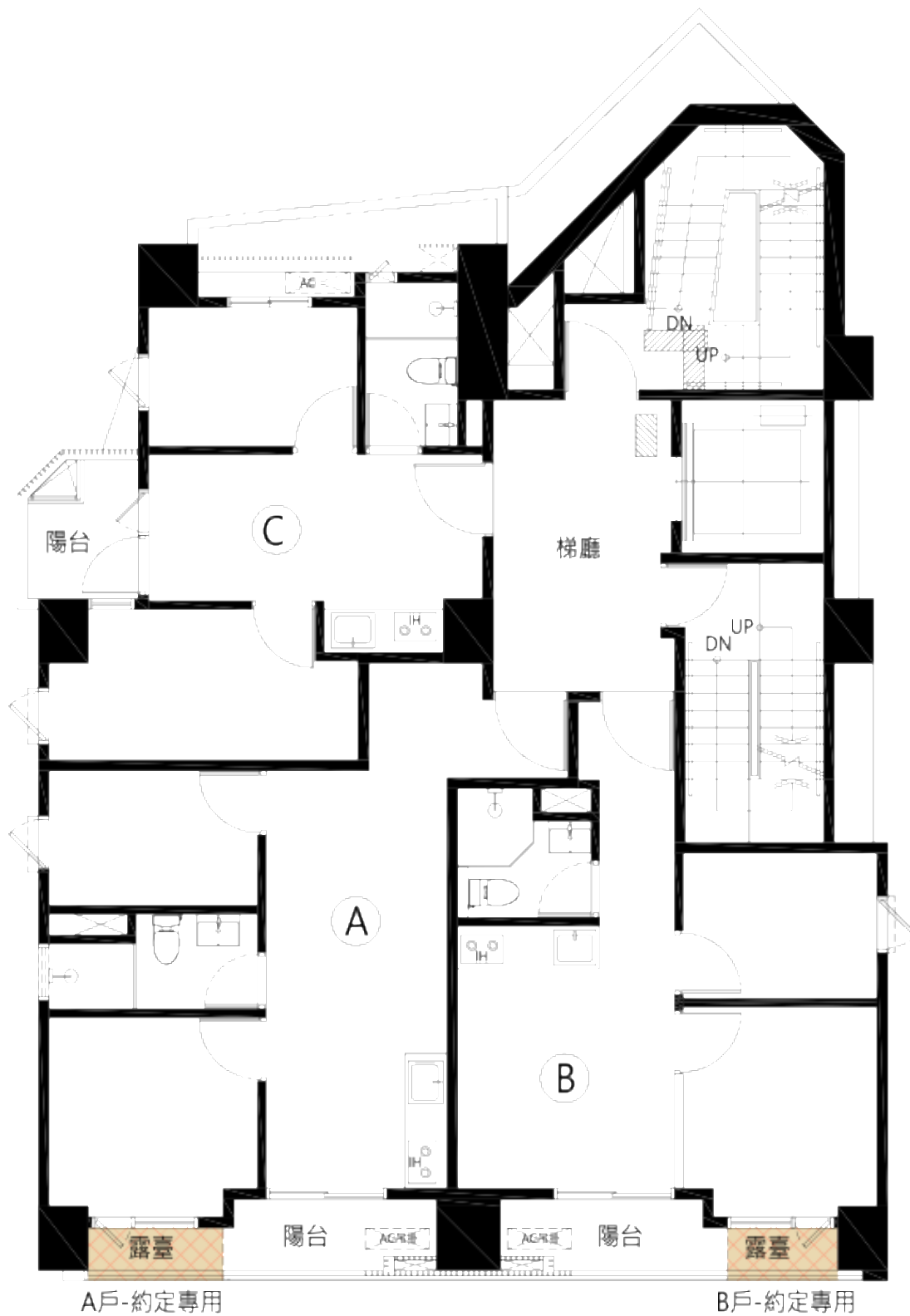
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



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

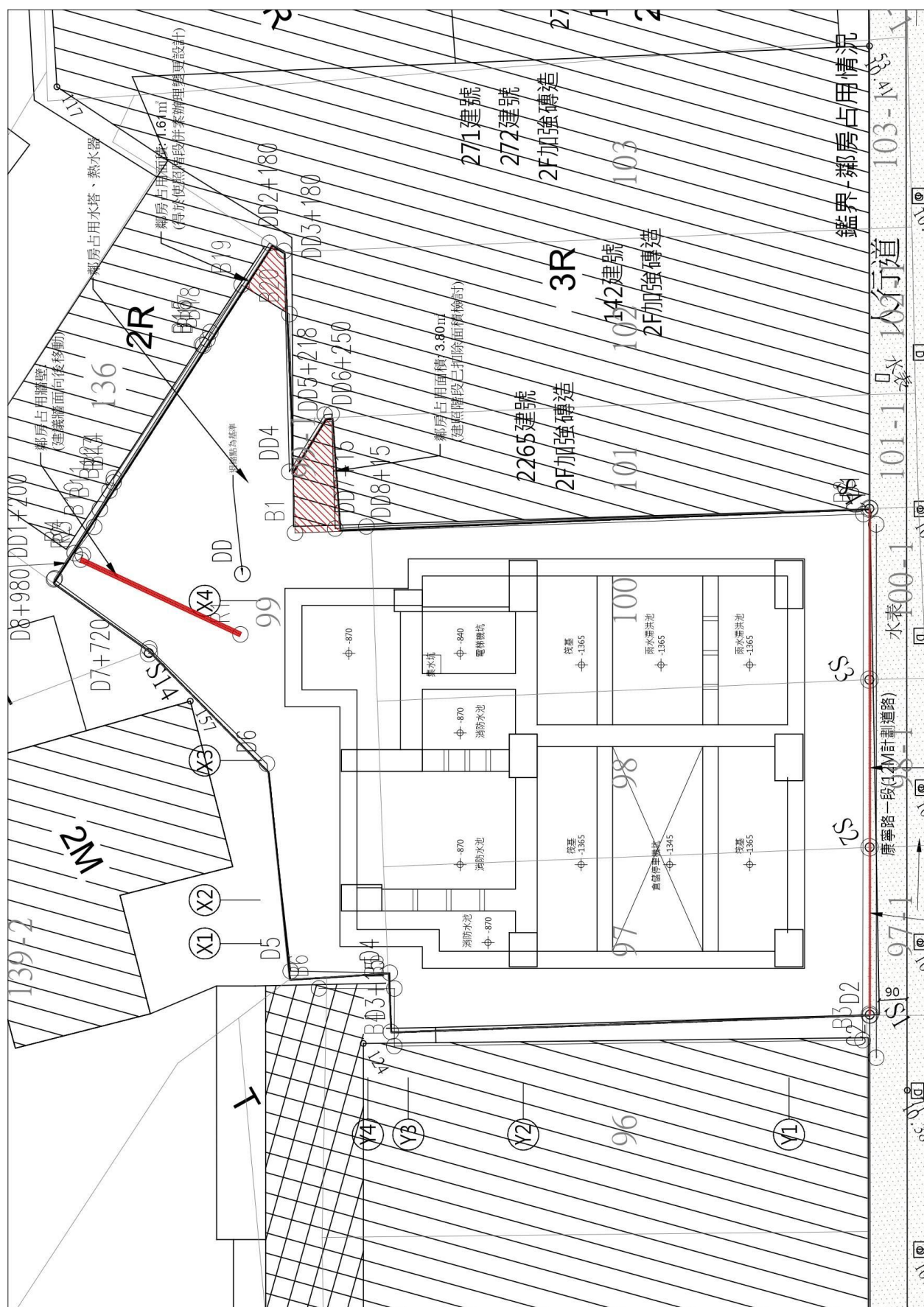
附件三：約定專用示意圖



二層平面圖
康寧日和

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

附件四：鄰房占用情形(套匯現況實測圖)



附件五：付款明細表

項次	付款期別	應付期款金額(新台幣)	付款日期
1	定金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
4	10F 頂版完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
5	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
7	交屋尾款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
本契約總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

特約說明：

(一) 暫收款每戶為新台幣_____萬元整(總價款不內含)，於辦理所有權移轉登記時由賣方代收付，各項費用於交屋時一併結算，依買方實付金額多退少補。

附件六：建材設備表

.. 台北市內湖區康寧段危老重建集合住宅新建工程

建材設備規格說明

壹、	建材類.....	2
一、	通則：.....	2
二、	水泥：台泥、亞泥.....	2
三、	預拌混凝土：台泥、國產、力泰.....	2
四、	鋼筋：.....	2
	(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波.....	2
	(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建.....	2
五、	門窗：.....	2
	(一) 鋁門窗：YKK.....	2
	(二) 金屬防火門：.....	2
	(三) 實木門：.....	2
	(四) 1樓停車設備入口捲門：.....	3
	(五) 玄關門：.....	3
	(六) 備註：.....	3
六、	門窗五金：.....	3
	(一) 不鏽鋼推門五金：.....	3
	(二) 木質門五金：.....	3
	(三) 金屬防火門門鎖五金：.....	3
七、	石材.....	3
	(一) 外牆：.....	3
	(二) 景觀地坪：.....	3
	(三) 梯廳：.....	3
	(四) 備註：.....	3
八、	外牆金屬工程：.....	4
	(一) 金屬格柵：.....	4
	(二) 備註：.....	4
九、	磁磚：.....	4
	(一) 外牆磚：.....	4
	(二) 室內磚：.....	4
十、	粉刷塗裝：.....	4
貳、	設備類.....	5
一、	電梯設備：OTIS.....	5
二、	廚具：歐寶廚具.....	5
三、	衛浴設備：弘麗衛浴.....	5
四、	其他設備：.....	5

建材設備規格說明

壹、 建材類

一、 通則：

1. 裝修材料均須送樣及選色，經業主及建築師核准後方得訂貨及安裝施工。
2. 外牆磁磚、石材與鋁板均須先繪製分配圖，經業主及建築師核准後始可粉底或安裝。

二、水泥：台泥、亞泥

三、預拌混凝土：台泥、國產、力泰

工程用砂應符合氯離子及含泥量檢測，不得摻用爐渣。

四、鋼筋：

(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波廠商

1. 詳結構圖
2. 鋼筋無放射性汙染，不得使用水淬鋼筋。

(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建廠商

五、門窗：

(一) 鋁門窗：YKK

1. 規格需求詳建築圖 A601~A602。需送樣由 PCM 及建築師確認。（玻璃採用厚度 5+5mm 膠合透明清玻璃），委由專業廠商檢核並送請建築師核定後，方得加工施工）
2. 表面處理：陽極處理（鐵灰色），需送樣由 PCM 及建築師確認挑選確認。
3. Silicone：Dowsil 991。
4. 外推窗和橫拉窗均需附紗窗。

(二) 金屬防火門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(三) 實木門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 門框：實木框（後立式），木框斷面規格配合牆厚度，含防音條。
3. 門扇：機制木門扇，兩側刨光染色噴漆處理，上下邊刨光噴漆處理。

(四) 1樓停車設備入口捲門SD1：

1. 門片：鍍鋅鋼板。表面處理：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
2. 捲箱封板：不銹鋼 304：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
3. 門軌：鍍鋅。
4. 捲門專用馬達馬力依門大小由專業廠商評估。
5. 本設備須配合消防系統操控，馬達部份須設檢修口，需附防火合格文件，通風管道門軌採耐風壓型。

(五) 玄關門：金亞--鑄鋁鋼木門

1. 型號：室外側鑄鋁板-KA753B，室外側KA-811，鉸鍊KA82455
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(六) 備註：

1. 門窗固定：採電焊固定方式，固定時間點應於灰誌及黏角完成後方可固定安裝
2. 門窗於施工期間需加保護措施，費用含於總價中。

六、門窗五金：

(一) 不鏽鋼推門五金：

1. 不鏽鋼門把手，表面氟碳烤漆，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 地鉸鍊：Dorma
3. 含陽極鎖開孔、地鎖、天地栓、隔音條。

(二) 木質門五金：

1. 不銹鋼水平把手。
2. 不鏽鋼毛絲面蝴蝶鉸鏈

(三) 金屬防火門門鎖五金：

防火門需符合經濟部標準檢驗局規格與型式試驗報告之內容相符，並隨機抽取各一樞門提供實質解剖檢查；如檢查結果不符合經濟部標準檢驗局標準後續所衍生之費用均由承包商負責。

七、石材

(一) 外牆：

外牆石材系統為"乾式+填縫"，但必須考慮底水板及排水孔之設置。

(二) 景觀地坪：

人行道鋪面須符合CMS3299-12(穿鞋C.R.S)防滑係數達 0.55 以上。

(三) 梯廳：

詳公設室裝圖。

(四) 備註：

1. 石材地坪均施做六面防護處理，所有石材地坪抹縫後三日後方得覆蓋保護 Pd 板，並且接縫以膠帶固定。
2. 內外飾石材選樣，承包廠商應負責提供大板石材，經建築師確認後方得加工組立，石材選樣所需費用包含於報價中；另石材之替換業主有選樣變更優先權，原則依雙方議約單價之可替換之石材為優先，超出議約單價之變更雙方另行約定。
3. 所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm

之滴水縫以防止水漬污染牆面。

4. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

八、外牆金屬工程：

1. (一) 金屬格柵：

1. 鋁擠型：6063-T5
2. 表面處理：氟碳烤漆 2C1B，40 μ ，顏色需 PCM 及建築師選定確認。
3. 外露固定件採不鏽鋼烤漆。

2. (二) 備註：

所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm 之滴水縫以防止水漬污染牆面。

九、磁磚與SPC石塑地板：

(一) 外牆磚：

1. 規格詳建築圖 A004，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理，磁磚接縫 2mm，打底面及磁磚面採雙面背膠黏著劑處理。
3. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

(二) 室內磚：

1. 冠軍、諾貝達、三洋、新睦豐，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理

(三) 室內SPC石塑地板：

睿信三輪SPC VILLA莊園系列(7mm含1mm隔音墊)產品，衝擊音降低量指標
 $\geq \Delta Lw17dB$

十、粉刷塗裝：

1. 水泥漆(一底二度)：青葉平光1000型水泥漆產品
2. 乳膠漆(室內面漆)：青葉銀立淨乳膠漆產品
3. 油漆：青葉產品
4. EPOXY：南亞、員和、慶亞產品

貳、設備類

一、 電梯設備：OTIS

無障礙 12 人電梯，額定載重 800kg，額定速度 90m/分鐘。

1. 升降機安全裝置設置詳建築圖 A501。
2. 門框、門扇與車廂內裝等皆為鍍鈦不銹鋼，色號須提送後由 PCM 及建築師核定
3. 電梯須接緊急電源。
4. 自正式移交本工程社區公寓大廈管理委員會完成接管日起免費保養 2 年，並起算 2 年保固責任。保固內容包含電梯及發電機、消防等機電設備，每年申報昇降設備、消防安全設備檢修申報、建築物公共安全檢查申報及設備之每月定期保養費用含於契約總價內。
5. 電梯車廂於施工期間需採用內外雙層壓克力板（含天花板）保護、乘場門框木板保護（費用含在電梯工程報價中）。

二、 廚具：採用歐寶廚具

1. 採用雙口檯面IH爐、環吸倒T式抽油煙機和懸掛室殺菌烘碗機。
2. 以系統櫥櫃為主。含人造石流理檯面、不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、櫥櫃
3. 系統櫃及檯面配合開孔及補強。
4. Silicone：Dowsil 中性防霉型。

三、 衛浴設備：採用弘麗衛浴

1. 採用德國Grohe檯面式面盆浴櫃組及淋浴滑桿組。
2. Silicone：採用 Dowsil 中性防霉型。
3. 單體馬桶：德國Grohe 型號：G39995-000。
4. 免治蓋：德國Grohe 型號：G39928-L00。
5. 暖風機：Panasonic國際牌 機型FV-40BU1W

四、 其他設備：

1. 各戶大門電子鎖：維夫拉克 型號：L372
2. 折疊式曬衣架

附件七：申請建造執照所附之規約草約

規約（草約）

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地新建建築執照申請案規約

依照內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令頒訂公寓大廈規約範本修訂

本「康寧日和」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。

（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，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

1. 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。

2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二) 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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（修繕、管理、維護），由管理負責人或管理委員會為之。

六、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 無其他共用設施設置。

☐ 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 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。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 由管理費或公共基金支應。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

七、本社區露台部分依法不能辦理產權登記，依房屋編號 A-2F、B-2F 之相連接露台，全體區分所有權人同意無償約定專用予上述房屋區分所有權人專用維護；日後不得透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管約定，且須對權益受損者，負責賠償責任，詳如(附件三)。

八、其受約定專用之區分所有權人，應遵守約定對露台僅能作為庭園花園使用，且於符合法令規範下管理使用，且不得有違章之行為，其買方已知悉同意遵守。

五、本社區共有部分空間由賣方無償規劃公共設施如下：

(一) 地上一層梯廳及管委會使用空間規劃為社區迎賓大廳、物業服務櫃檯、信箱區；屋頂平台設置空中花園。

(二) 地上二至十層電梯採當層區分所有權人樓層使用管制。

- (三) 屋頂平台規劃空中花園及水錶區。
- (四) 共有部分如各層梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平台、突出物及各層設備空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- (五) 上述空間用途，全體區分所有權人同意賣方無償饋贈規劃施作之工程，且並不包含買賣價金內，以上各項公共設施供全體區分所有權人共同使用，並授權管理委員會管理維護。
- (六) 本條共有部分各項約定為全體區分所有權人之分管特約，並將其納入社區管理規約中；買方若將其應有部分出售轉讓予他人，本約仍對其受讓人仍具效力，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛損害，該出讓人應負損害賠償責任。若有透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管特約者，須對權益受損者，負責賠償責任。

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

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2. 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，得以書面委託他人代理出席。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，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 除第二款第一目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。
- ☐2. 除第二款第一目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，以出席人數過半數之同意行之。
- ☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

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、樓頂平臺、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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 採不分配方式為之。

☐ 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

- ☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。
_____。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 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。
☐2. 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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
☐4. 管理委員由住戶任之。
☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。
_____。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. (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。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 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。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 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。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

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。

(四)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。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

- ☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- ☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 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。
- ☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐3. 其配偶或直系親屬出席。

☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

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、住戶應分攤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。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

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總金額新臺幣_____元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐ 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- ☐ 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- ☐ 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- ☐ 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(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)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經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_____%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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。
- ☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- ☐4. 其他標準：_____。

第二十條 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。

第二十一條 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - ☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - ☐2. 應經經辦人、____委員、____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

第二十二條

住戶共同遵守協定事項

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 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。

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、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。

第二十四條

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，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。

五、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。

六、本案為危老改建案，經臺北市府都市發展局 111 年 10 月 13 日北市都建字 1116042792 號函核准「擬定臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地重建計畫案」在案。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。

本案依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》規

定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第6條第1項規定上限值核給容積獎勵為320.51平方公尺，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

（一）依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。
2. 依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。
3. 依第6條：建築物耐震設計，取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之10。
4. 依第8條：取得候選銅級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之4。

（二）依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之8.5之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

七、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公寓大廈規約。

第六章

第二十五條

爭議事件及違反義務之處理

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件時，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_____地方法院為第一審法院。

第二十六條

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之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓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

緩後，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

第二十七條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 詳如附件六。

☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條

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。

第二十九條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條

本規約訂立於民國__年__月__日。

附件八：委託代刻印章及授權使用同意書

立同意書人(甲方)：

受託人(乙方)：

因立同意書人購買「康寧日和」編號第_____樓第_____戶壹戶集合住宅及地下第_____層編號第_____號汽車位壹位【未購買汽車位者不含此項條文】之土地持分，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、一甲方委託乙方代刻印章壹枚，並授權乙方保管及使用，乙方應於交屋(地)時交還甲方。
- 二、乙方僅得將印章使用於下列相關用途：
 - (一)本契約土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報及撤銷申報。
- 三、乙方不得將印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途印章使用，雙方切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。

立同意書人：

法定代理人：

統一編號：

受託人：

法定代理人：

統一編號：

中 華 民 國 年 月

附件九：預售屋買賣「價金信託」契約書



第一銀行 First Bank

【預售屋買賣價金信託契約簽約證明】

緣本行就台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案（下稱「本專案」；建照號碼：113 建字第 0045 號）業於 114 年 12 月 3 日與 邱■■原 君簽訂「第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書」，並擔任受託機構。為符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，特立此據證明無誤。



受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴



【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託之證明，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，並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。
- 五、信託契約受益權之金額將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受到影響。

中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：邱■原】

契約編號：164-89-708291





第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：邱■原

(下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案(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，並與預售屋買方(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「應記載事項」)第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。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

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資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間，甲方同意於本專案完成建物所有權第一次登記前，由乙方保管信託專戶款項，且甲方不申請動用信託專戶款項；
- (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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。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規定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因破產、本專案其他事由或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第



一商業銀行受託信託財產專戶-邱進原預售款」(下稱信託專戶)於乙
方敦化分行開立價金信託專戶。前開信託專戶之設置係屬信託業法第
二十七條之利害關係交易。

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
給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各
期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；

(二)信託專戶之存款利息所得及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、除本契約第九條或法令另有規定外，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「第一商業銀行受託信託財產專戶」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本契約簽約日起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規
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，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、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項，為保障買方權



益，甲方同意於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，始得申請乙方領用，信託存續期間並以存放新臺幣活期存款為限。

- 三、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，視為本契約信託目的之完成，甲方應以書面指示乙方（檢附建物謄本），經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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規定者外，不做信託收益之分配。

第 七 條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約



約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，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義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、乙方於其認為必要時，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：甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令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。
- 二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方對乙方負賠償責任。
- 四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。
- 六、甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。
- 七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年 6 月 30



日及 12 月 31 日) 提供經會計師出具查核報告(最遲應分別於當年 7 月 31 日及次年 3 月 31 日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度 3 月 31 日前提出),其查核內容至少應包含下列事項:

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。

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 日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

- 八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 九、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七項之規定出具查核報告:

- (一) 預售屋建案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘時零月數,則就該時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,甲方仍繼續辦理銷售,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,並經甲方出具聲明書;或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

- 十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:

- (一) 買賣契約應有編號,由甲方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」,買方應將各期期款存入第一商業銀行敦化分行所開立之預售款信託專戶。其



中銷售之信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-邱進原預售款，帳號：50808□□□□□□□□□□；前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。

- (二) 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，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時），買方對於可供分配信託



財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方受託管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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第一商業銀行：

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。

十二、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或證明文件予乙方；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。

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十四、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。

十五、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。

十六、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) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第 九 條：買賣契約轉讓、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理



- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、買賣契約之受讓人之姓名、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第 十 條：信託財產之結算報表

- 一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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：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其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定及繳納。

第十二條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、身分證統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「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，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



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

第 十六 條：本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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。

二、本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

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，乙方應依下列情形，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，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「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信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請



求。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築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，甲方應連帶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買方、甲方或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監督管理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、乙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方個人資料時，應告知下列事項：

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監督管理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計



法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)依據個人資料保護法第3條規定，甲方就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方應為適當之釋明。

3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方同意者，不在此限。

4、乙方向甲方為商業行銷時，甲方得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五)甲方欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、甲方同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方資料。

第二十條：印鑑簽章樣式留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印



鑑樣式。

- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、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。
- 四、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以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條：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，對尚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：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擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人（例如：委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之



人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」) 如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、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分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託關係人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由應負責之甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為： 0800-031-111。

八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條：附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條：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了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

【以下空白】

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前閱全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十三、十五、十六、十七、十八、十九、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人（甲方：邱進原）

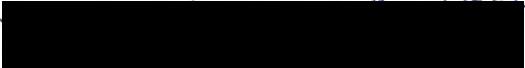
簽章確認：  (簽名蓋章)
，並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

敦化分行	
主管	核對親發
	
對保日： 14.11.14	

立契約書委託人即受益人（甲方）：

敦化分行	
主管	核對親簽
	
對保日： 114.11.14	

 (簽名用印)
身分證統一編號：
通訊地址：
電話：

印鑑樣式


乙方：

立契約書受託人：第一商業銀行股份有限公司
法定代理人：董事長 邱月琴
統一編號：05052322
通訊地址：台北市重慶南路一段30號
電話：(02) 2348-1111



中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第17頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書



附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。



六、其他依法令規定之事項。

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

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

第 七 條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第 八 條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

第 九 條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第 三 章 決議方法與表決權之計算

第 十 條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第 十二 條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受



益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結



束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第 四 章 會議規範

第 十 四 條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第 十 五 條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第 五 章 其他應遵行事項

第 十 六 條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

第 十 七 條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

【第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約說明】

- 一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其敦化分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-邱■原預售款，帳號：50808101764660。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- 二、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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：
<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服

務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、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第一商業銀行：

- 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。

買方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十：代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立委託書人：

(買方)

茲因訂購【康寧日和】第_____棟，第_____樓，第_____戶房屋及該建築基地土地持分權利暨地下室_____層編號第_____號平面停車位個坐落於台北市內湖區康寧段四小段 0097-0000、0098-0000、0099-0000、0100-0000 號共四筆，為買方需要特委託賣方(或自洽)由雙方協議之金融機構申請抵押貸款以之抵付上項預購房屋及車位與土地之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、買方承認本項貸款為應繳各期房屋及車位與土地價款之一部份，屬賣方所有，茲委託賣方代向雙方協議之金融機構申請抵押貸款
新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方於付清前開房屋之自備款取得產權時，授權賣方代為委任地政士辦理房屋及車位與土地抵押權設定登記手續。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方絕對依賣方之通知並如期辦妥。買方應於辦理貸款對保時交付賣方擔保之債權金額同額本票以為貸款款項付款之保證，俟賣方取得貸款後，應返還本票。其因辦理貸款及抵押權設定登記而致產生之稅金、規費、手續費及地政士代辦費等，買方亦願依繳款期限全數交付，貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應配合即時辦理。
- 四、貸款手續辦理之同時，買方預立此項貸款之存摺及取款憑條授權賣方於貸款核准及完成交屋後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准及完成交屋時直接撥入賣方指定之帳戶。
- 五、買方倘因個人之原因或應具備之貸款手續有瑕疵，以致不能核准或致使賣方無法取得貸款時，買方應依本房地預定買賣契約書第十八條第二款及第十九條之規定於接獲通知之日起_____天（不得少於三十日）將差額金

額一次以現金或銀行本票給賣方，如逾期未繳納則依本房地預定買賣契約書第八條規定辦理。

六、倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或由於不可歸責於賣方之因素，致不能獲得貸款或獲貸金額未達申請金額時其貸款差額買方同意依第十八條約定辦理，並同意以本買賣標的物為擔保品設定抵押權予賣方。

七、可歸責於買方之因素：若因 1. 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符或已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件三：付款明細表之銀行貸款時」；2. 經金融機構審核後，發現負債比過高、收入不穩定、償還能力不足或向多家銀行申請徵信，致金融機構未同意貸款申請者；買方應依本房地預定買賣契約書第十九條之規定於產權移轉登記完竣後接獲通知之日起_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

八、本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

九、本委託書繕立兩份，交由雙方存執，並自簽立之日起生效。

立契約書人：買 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回

審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：張■

房地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：_____張■_____

茲為「康寧日和」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等四筆土地，土地面積：370.00 平方公尺(111.93 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號第_____棟，第_____樓，第_____戶(共計_____戶)，依臺北市政府主管建築機關核准建照號碼：113 年 3 月 7 日 113 建字第 0045 號建造執照。(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬【☐法定停車位☐自行增設停車位】，為，
☐地上☐地面☐地下第_____層，機械倉儲式之停車位，
依建造執照圖說編號第_____號之停車空間，共計_____位，
該停車位☐有■無獨立權狀，其車位編號及規格為：

【編號：_____號車位_____個，寬 200 公分，長 500 公分，
高 185 公分，容車載重：2000 公斤】其停車空間平面圖詳如(附件二)，
每一位停車位另含車道及其他必要空間面積共計_____平方公尺(_____坪)，
購買停車位之數量分別持分如下：

【☐購買_____位，面積計_____平方公尺】。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。
(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 992.73 平方公尺之比例為_____%。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有

另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

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

二、房屋面積：

（一）本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），

包含：

1. 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（1）主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

（2）附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

■陽臺_____平方公尺（_____坪）。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

2. 共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

（二）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。

二、本社區共有部分總面積計 992.73 平方公尺（300.30 坪）；專有部分總面積計 1870.31 平方公尺（565.77 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，

其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

第六條 契約總價

本契約買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，其房屋、車位價款部分(內含營業稅)及土地價款部分，明細如下：

一、房屋價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____

萬元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、土地價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

四、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用(詳如第二十二條第四款稅費負擔之約定)。

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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

■ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 第一商業銀行股份有限公司 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。價金信託契約書及說明詳如附件九。

□ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□ 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件五)之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知日起五日期限內，應以現金或即期支票，於賣方指定之營業處繳納或以電匯至指定帳號方式給付之。其每次期款付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

本契約地下層共二層，總面積 373.80 平方公尺（113.07 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 207.75 平方公尺（62.84 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

本社區地下層共有部分，約定管理如下：

- （一）地下層樓梯、排煙室、台電專用管道間、機械室、發電機室、電信室、水箱、消防機房空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- （二）地下各層規劃之汽車停車位所有權及使用管理權屬購買汽車停車位之承購戶，未購買汽車停車位者不得以任何理由對地下層汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何利益主張，惟緊急事件時，應無條件依法開放供公眾緊急避難使用。
- （三）若未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本契約總價款，並未包括購買汽車停車位之價款，且所承購之房屋坪數之地下室持分面積，亦未包含購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維護外，不得主張使用該部分之任何權利。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用並授權由管理委員會管理維護。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、 屋頂平臺及突出物

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

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。

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之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍

應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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在中華民國 114 年 2 月 2 日之前開工，中華民國 119 年 9 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地

總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙

方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 土地部分遭第三人侵占之說明

買方了解並同意，標的物土地部分現有占用情形(詳附件四)賣方已就該情形如實告知買方，買方已有充分認知。該土地之相關爭議，由賣方依法處理。

第二十五條 不可抗力因素之處理

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

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

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，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十一條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖
- 二、 停車空間平面圖
- 三、 約定專用示意圖
- 四、 鄰房占用情形(套匯現況實測圖)
- 五、 付款明細表
- 六、 建材設備表
- 七、 申請建造執照所附之規約草約
- 八、 委託代刻印章及授權使用同意書
- 九、 預售屋買賣「價金信託」契約書
- 十、 代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：張■

國民身分證統一編號：■

地址：台北市信義區■

電話：0963-■

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）筑美有限公司

公司統一編號：69323477

負責人：葉治維

國民身分證統一編號：■

公司地址：新北市板橋區民權路 83 號 1 樓

公司電話：02-2965-1188

不動產經紀人：（簽章）

姓名：何■居

不動產經紀人證號：(114)桃市經字第 002055 號

電話：0920■

地址：桃園市桃園區■

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0045號			
起造人姓名	邱■原等5名(詳見附表)			住址	221013新北市汐止區康寧街141巷3號13樓		
設計人姓名	黃鄧鈞			事務所名稱	至邑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢戶數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層27戶		
建築地點	地址	內湖區紫雲里康寧路一段188號 共3筆 詳見附表					
	地號	內湖區康寧段四小段0097-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	161.5m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1931.84m ²				其他	370.0m ²
發照日期	113年03月07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38個月內竣工		
工程造價	\$ 24,861,593 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	186.89	3.6	防空避難室、停車空間、機房共15筆(詳見附表)				
						總計:	1931.84 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 王玉芬 中華民國一十三年三月七日							

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

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

起造人：邱原
程欣
程芬
謝欽
張

建築地點：內湖區紫雲里康寧路一段188號

內湖區紫雲里康寧路一段192號

內湖區紫雲里康寧路一段190號

地號：內湖區康寧段四小段0097-0000號

內湖區康寧段四小段0098-0000號

內湖區康寧段四小段0099-0000號

內湖區康寧段四小段0100-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：186.89m²、高度：3.6M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上001層、面積：155.14m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳、管委會空間、停車空間)(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、梯廳
A棟突出物003層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：機房
A棟地下002層、面積：186.89m²、高度：8.05M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上002層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上004層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上006層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上008層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上010層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物002層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：水溝(50cm以下)：長度71.58m

圍牆：長度77.27m、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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《9》月《28》日(法令適用日期：112年9月28日)。
2. 建築地點：內湖區紫雲里。
3. 實設空地《208.5》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：《建巨土木結構聯合技師事務所》，技師：《楊巽閣》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。
8. 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。
9. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：筏基，擋土形式：(其它：排格)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.84》平方公尺(含有產權499.5平方公尺，無產權部分296.34平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《康寧路一段188號、190號、192號》由至邑建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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」

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

- 內容。
- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 - 15.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
 - 16.昇降機《I》部。
 - 17.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
 - 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 - 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 - 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 23.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117.87平方公尺，屋頂平臺綠化面積為61.23平方公尺。
 - 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 61.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 - 26.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」。
 - 27.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領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」。
 - 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 - 29.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 - 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 - 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
 - 32.適用臺北市基地開發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。
 - 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
 - 34.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。
 - 35.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。
 - 36.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
 - 37.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 38.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為494.23立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 161.5 平方公尺）與建照核定工程期限（38 月）之乘積達4,600（平方公尺・月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 40.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月13日北市都建字第1116042792號函核准重建計畫，其獎勵容積為320.51平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

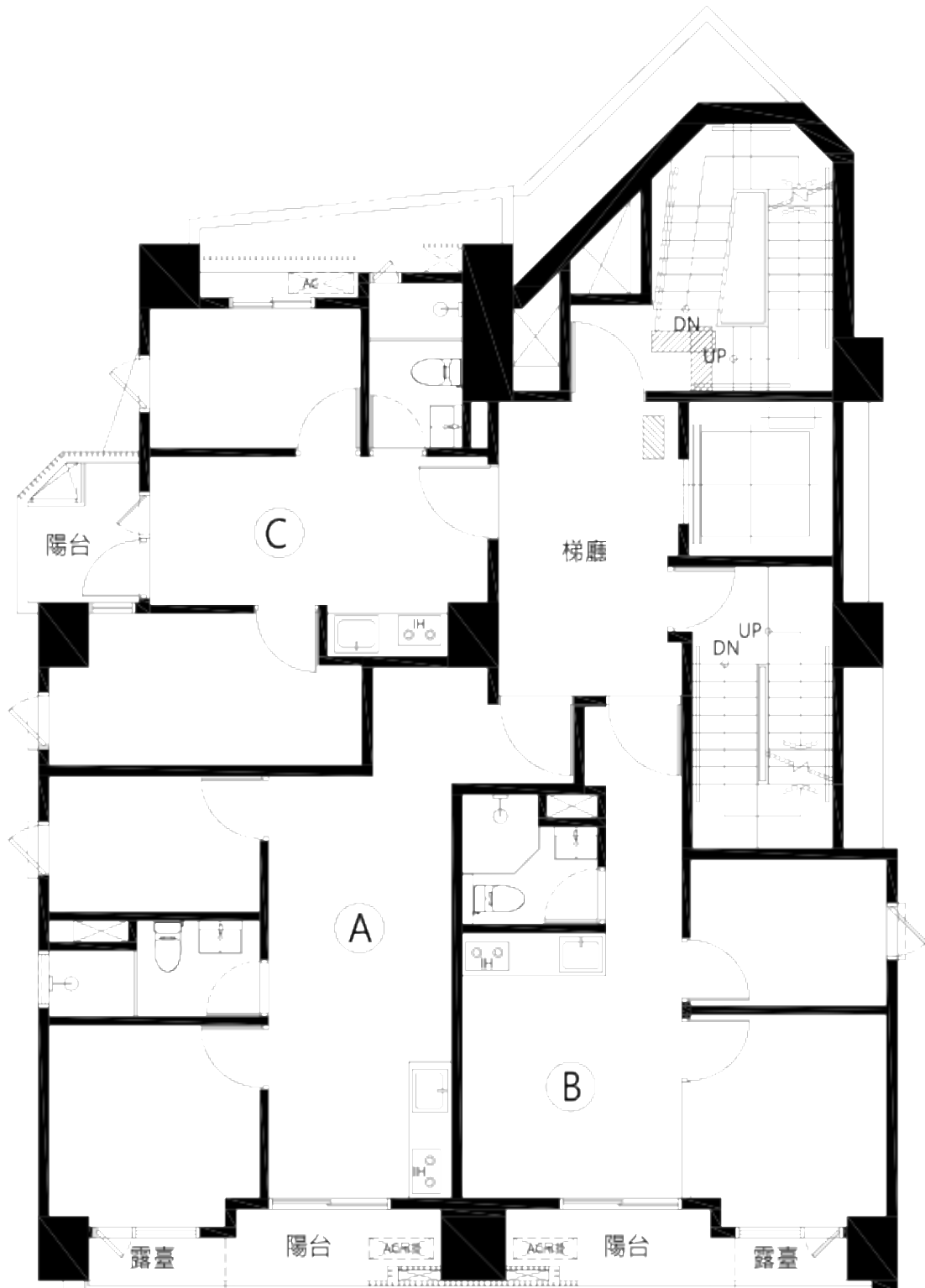
- 際使用獎勵容積為 319.09 平方公尺，容積獎勵額度為 38.33 %。經本局_113_年_1_月_10_日北市都建字第_1126052601_號函核准變更重建計畫，變更起造人。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 41.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣9,340,338元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 42.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銅_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 1,868,068 元，並於領得使用執照2年內取得_銅_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 44.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 台北市土木技師公會 112年11月17日 北土技字第1122004587 號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 45.（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。
- 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 50.本案消防車輛救災動線及救災活動空間審查，業經臺北市府消防局112A1-273會辦協審同意在案。
- 51.依臺北市府消防局112A1-273會辦協審註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表	113 建字第 0045 號
第 1 次變更起造人	
變更後說明： 起造人由 邱■原 等 5 人 變更為 寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林。其餘與原核准相同。  中華民國壹壹年拾月廿伍日發文	

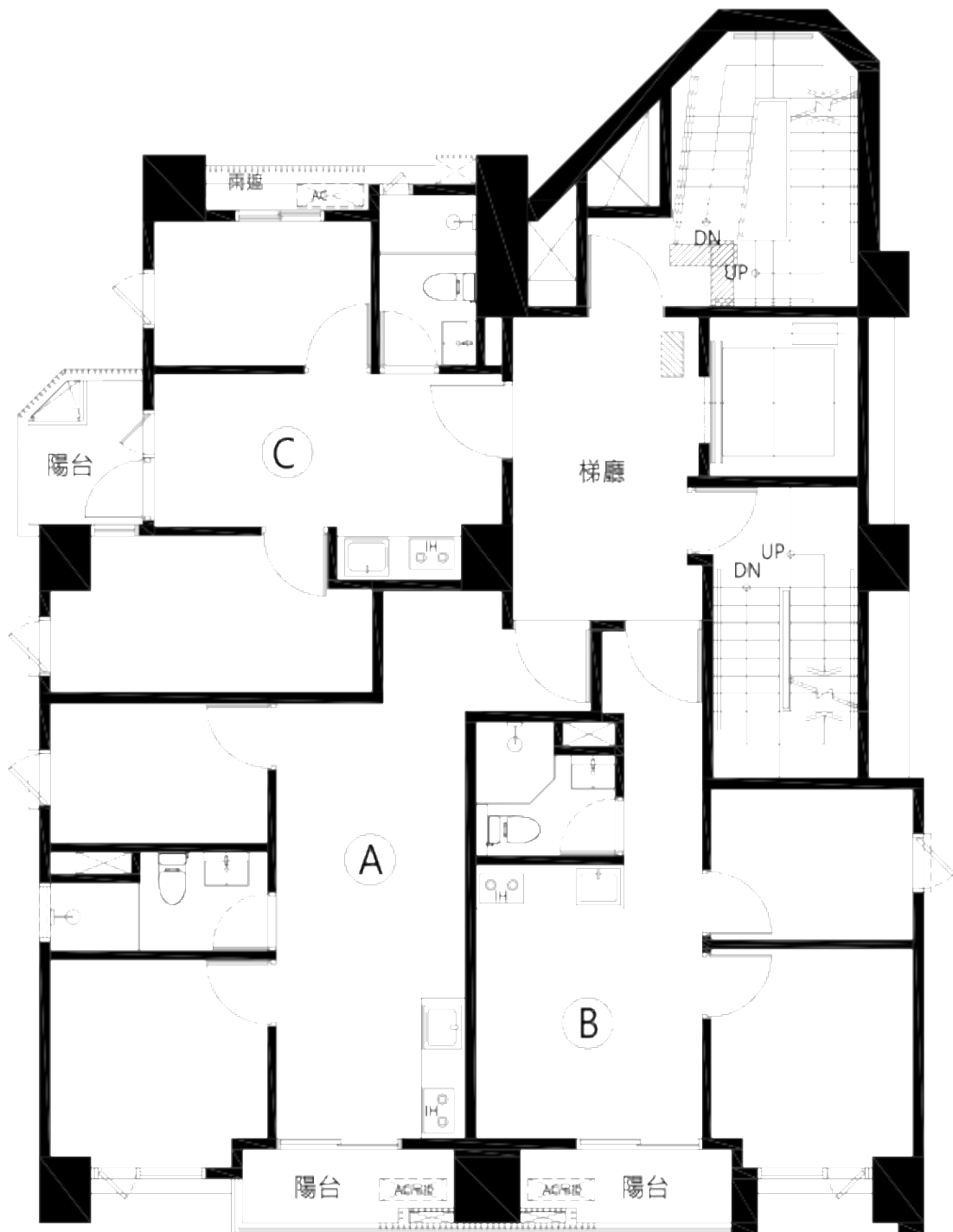
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



二層平面圖

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

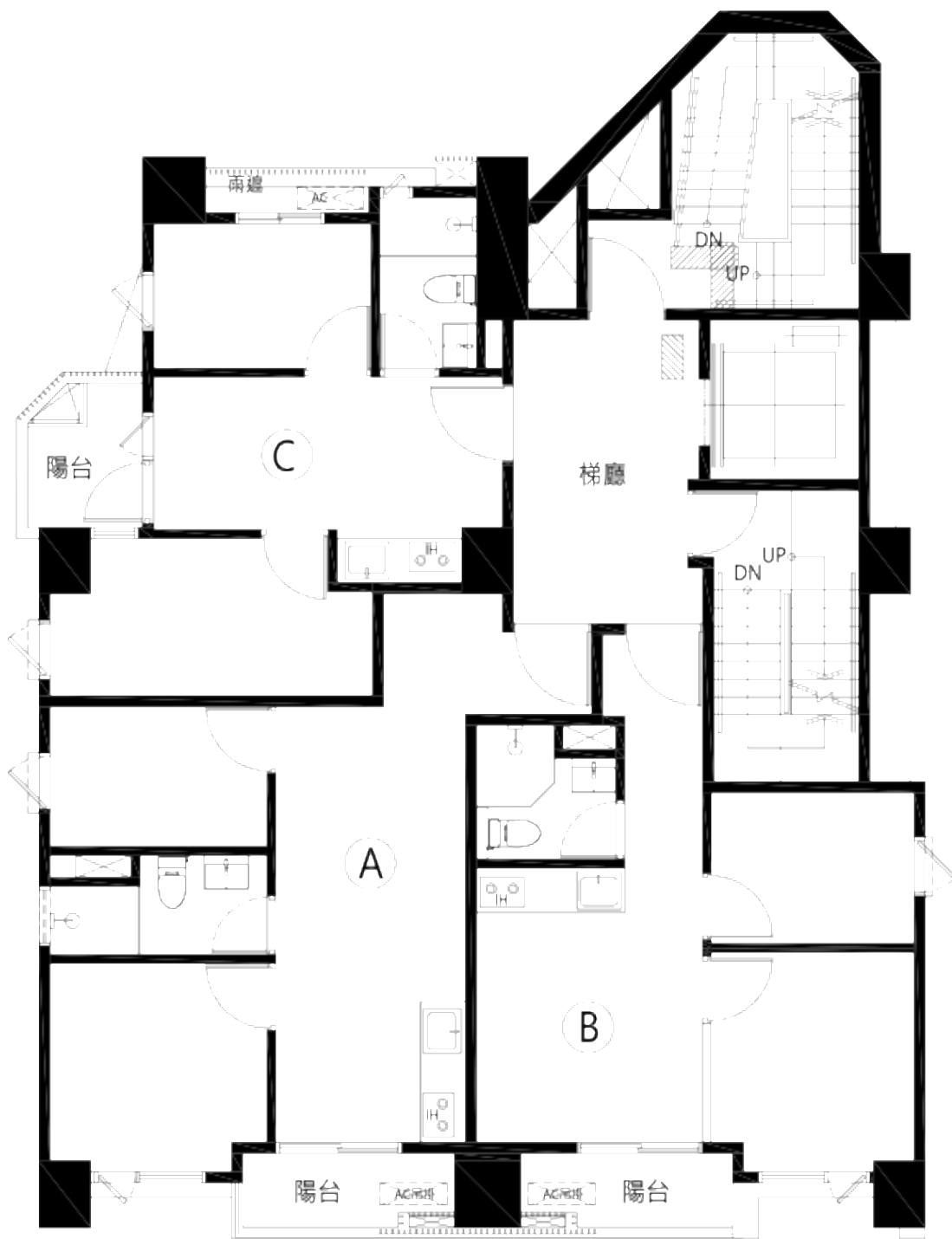
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



三~六層平面圖

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

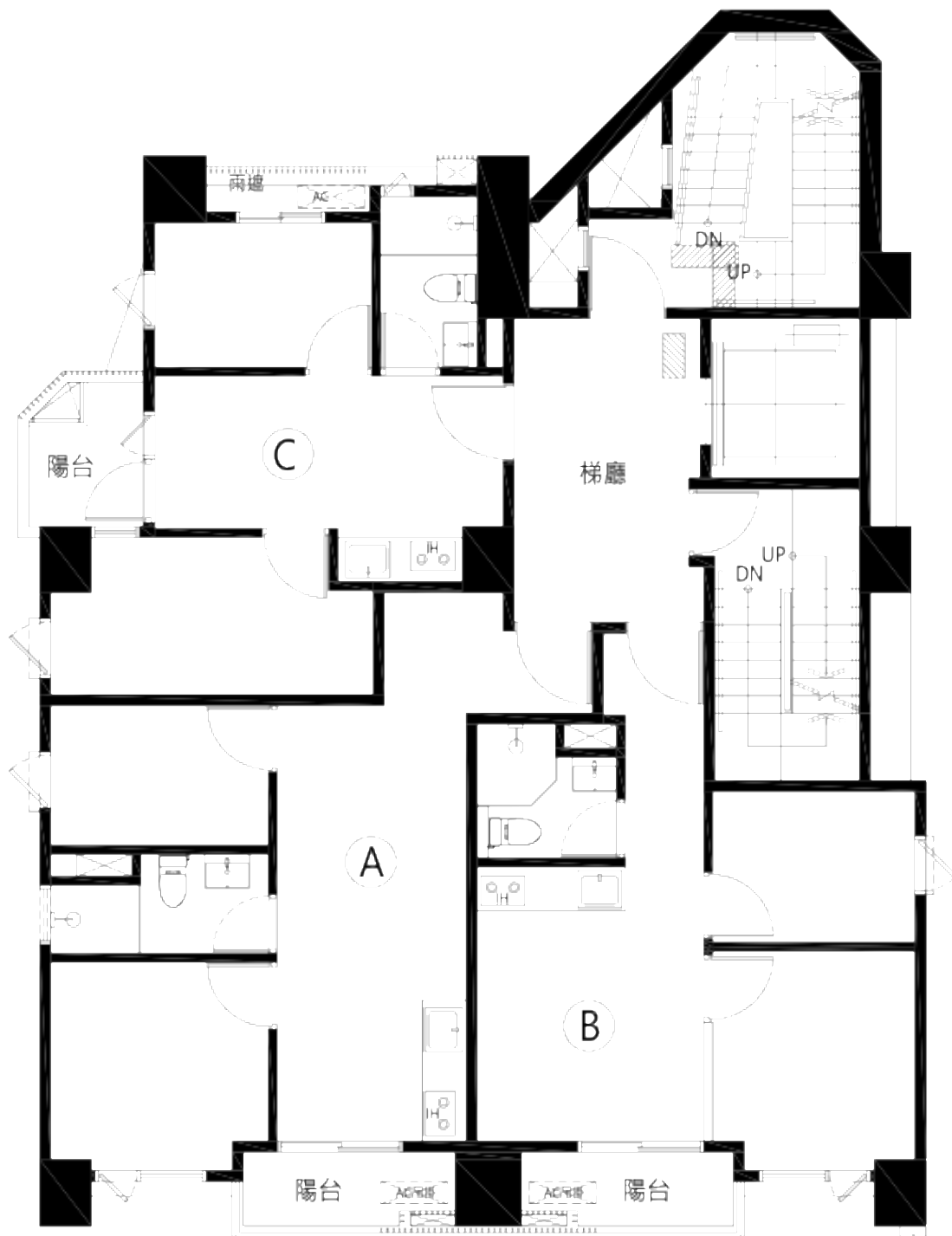
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



七層平面圖

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

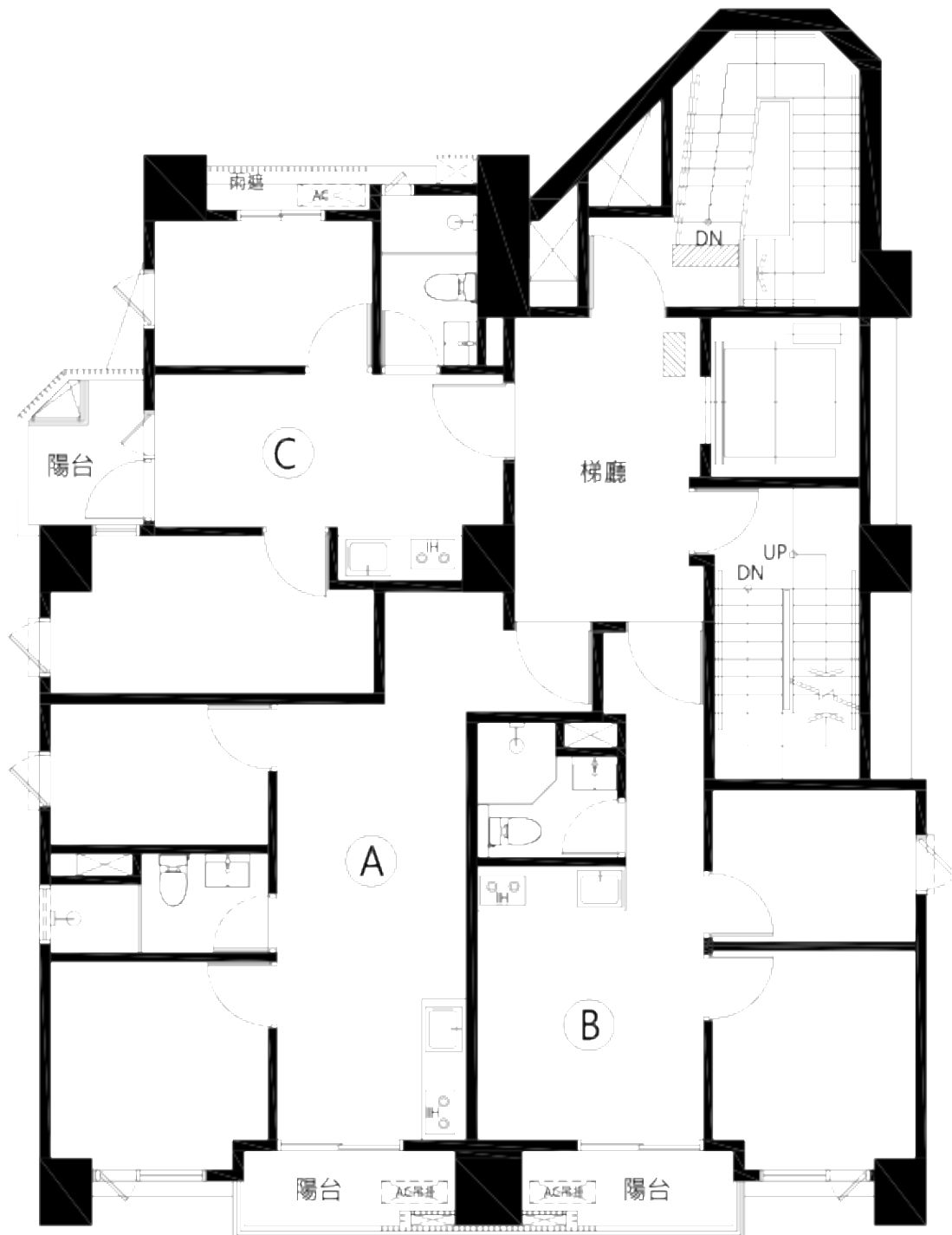
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



八~九層平面圖

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

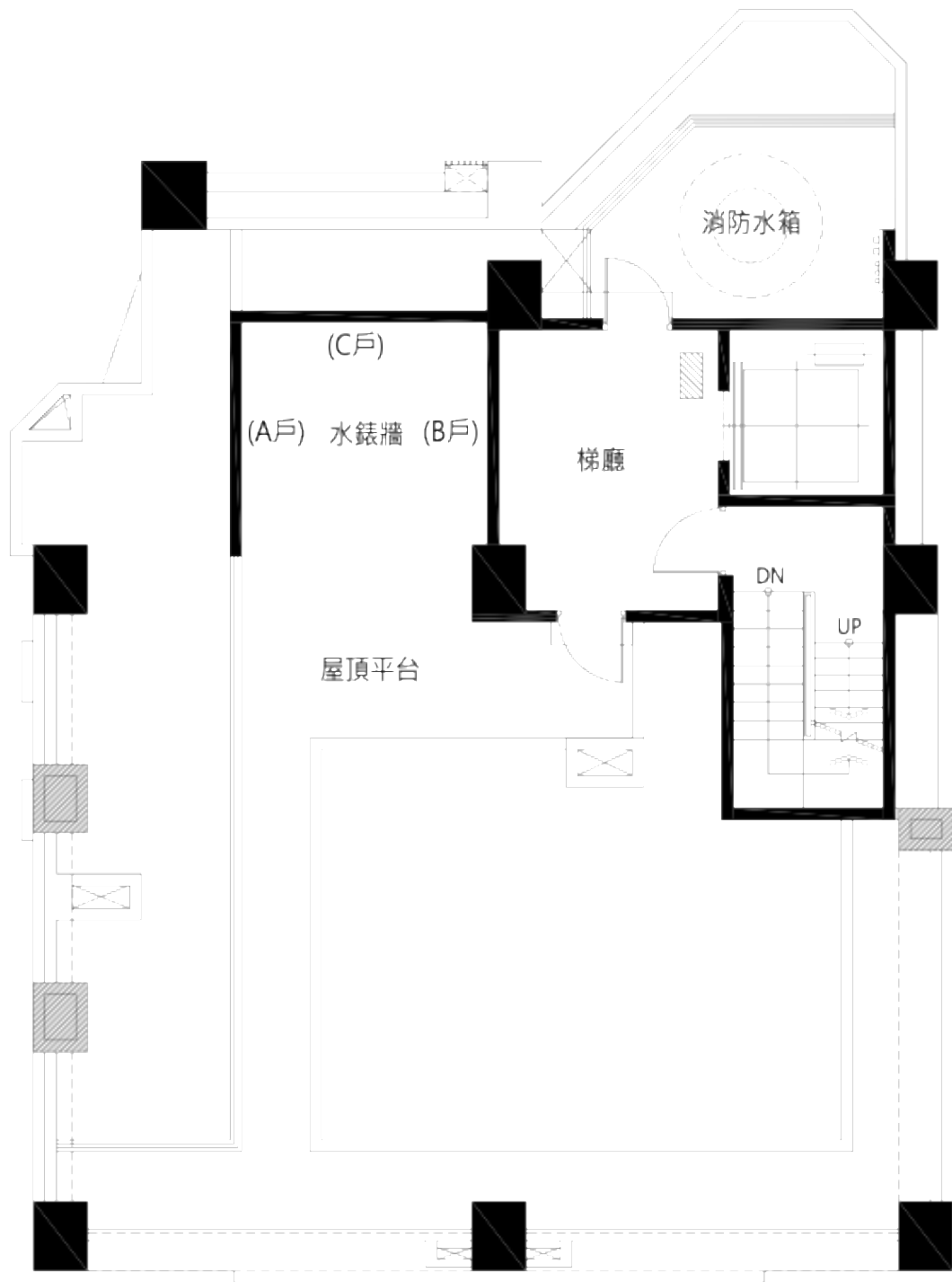
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



十層平面圖

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

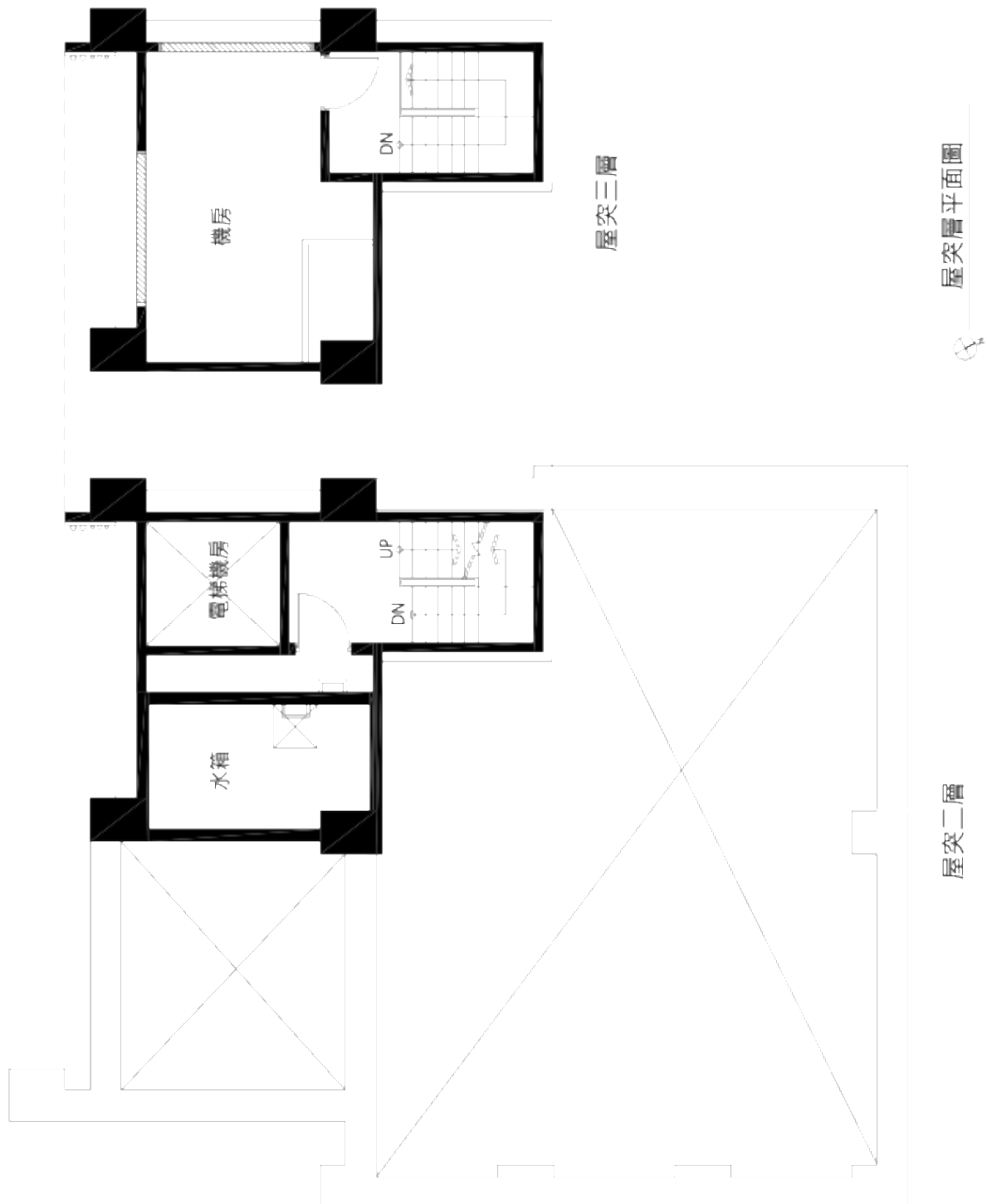
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



屋突一層平面圖

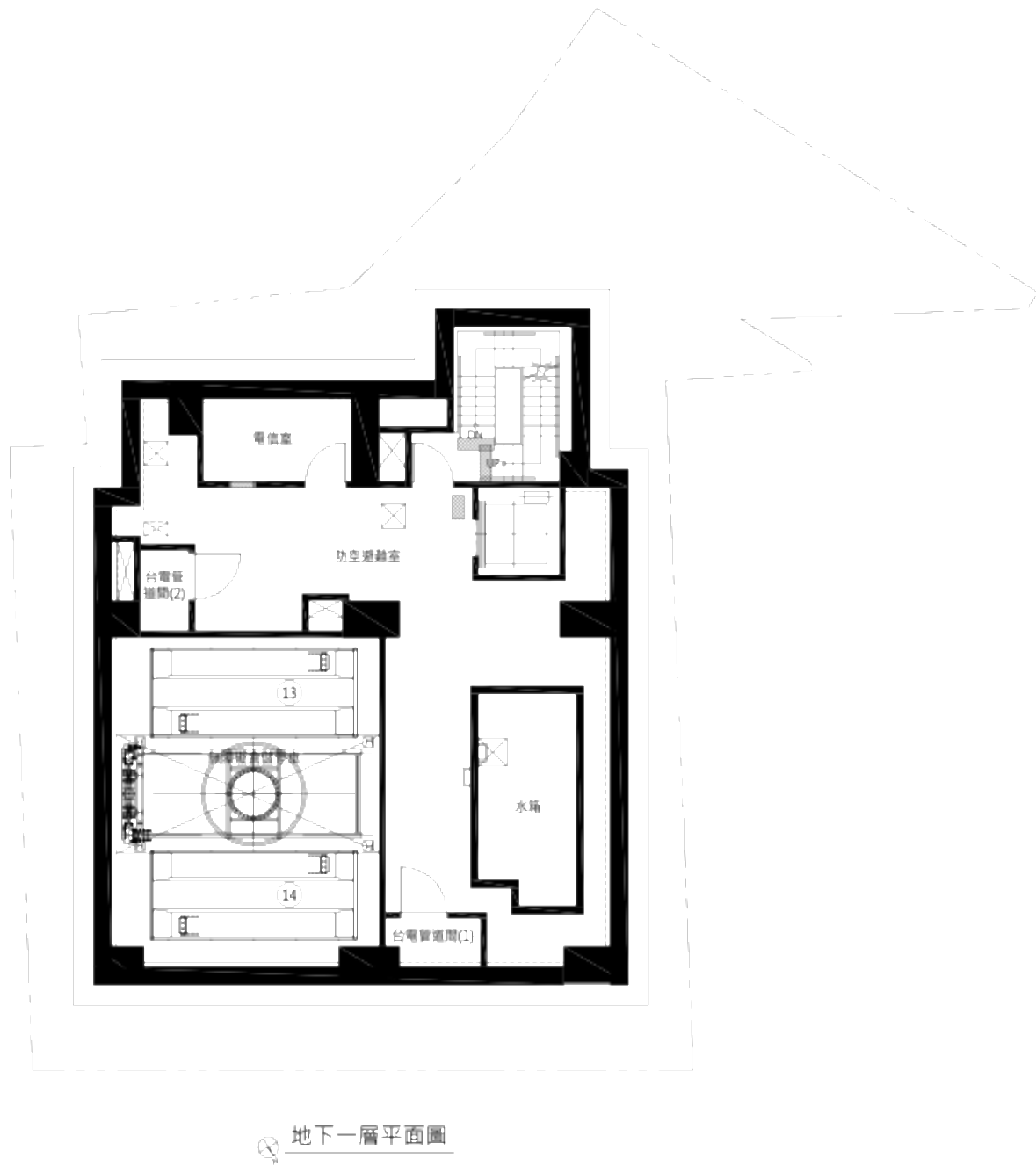
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



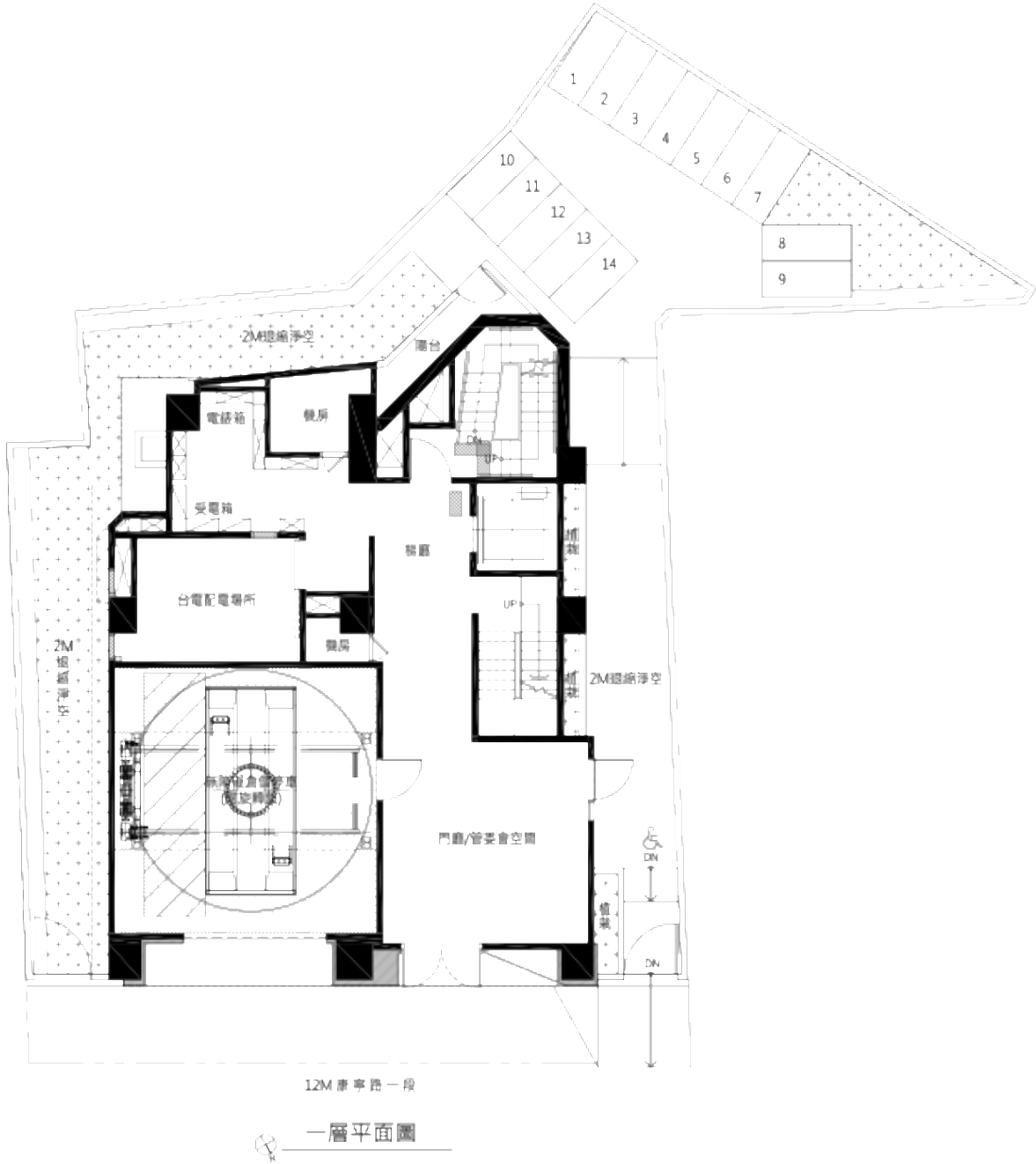
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



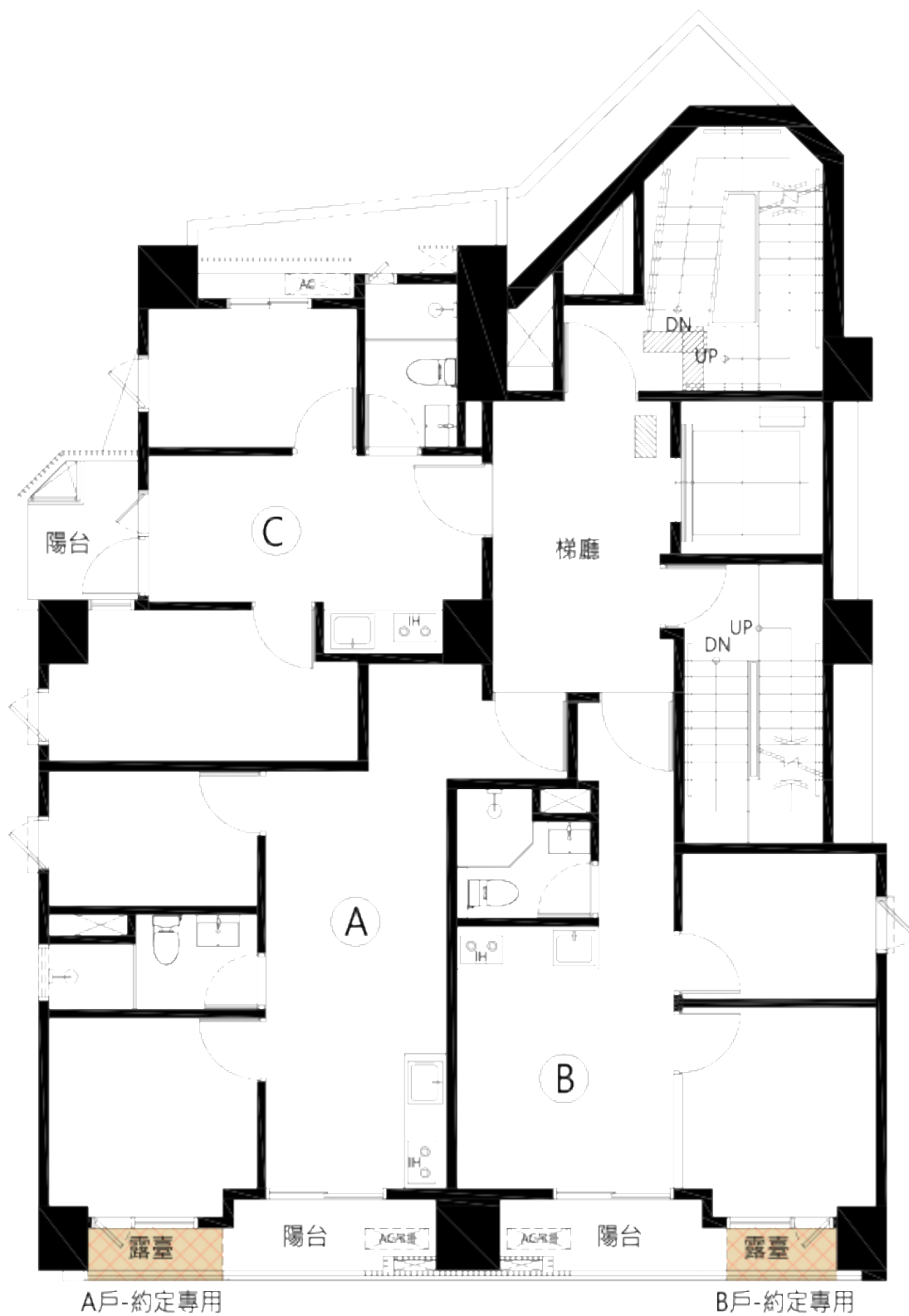
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



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

附件三：約定專用示意圖

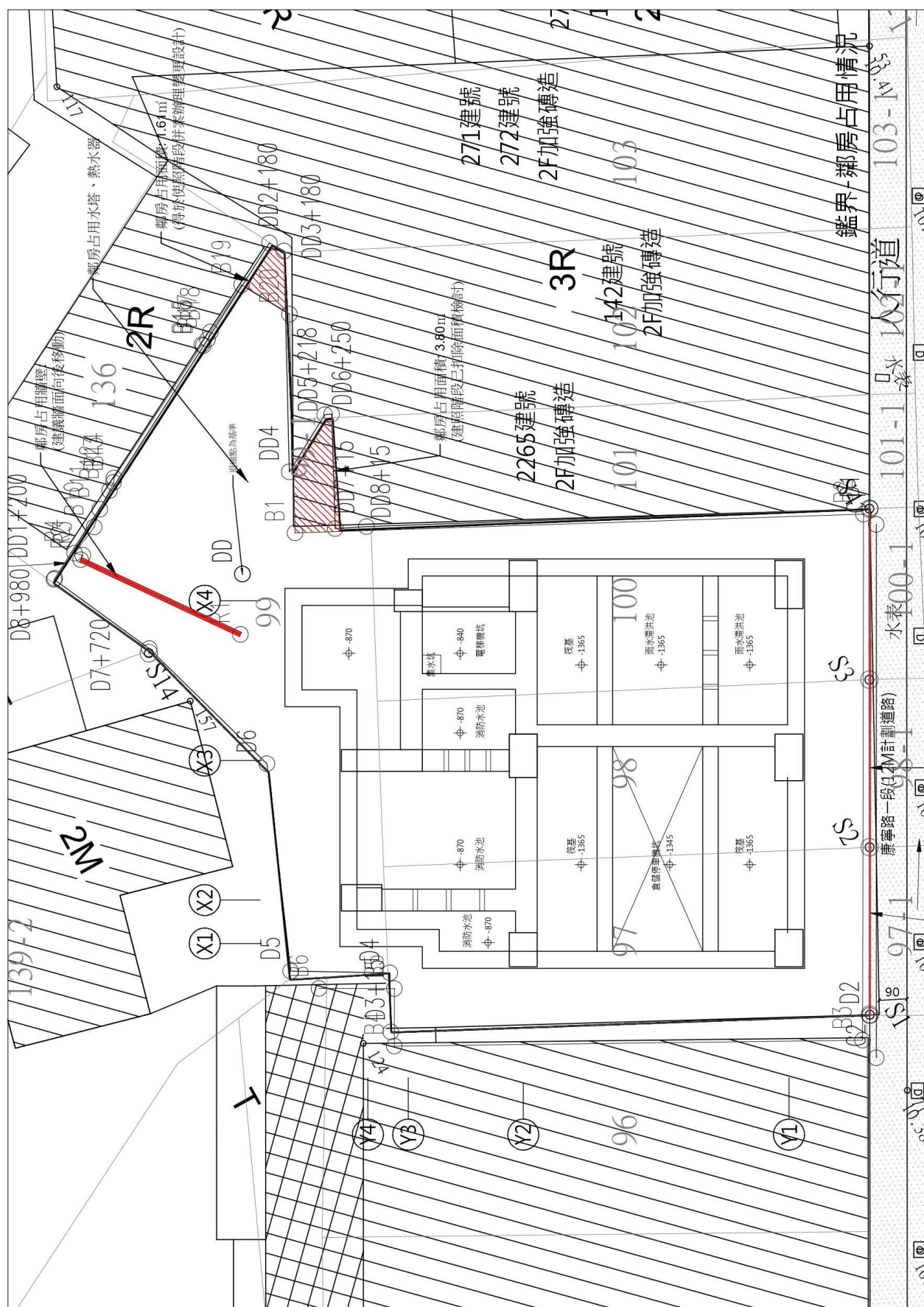


二層平面圖

康寧日和

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

附件四：鄰房占用情形(套匯現況實測圖)



附件五：付款明細表

項次	付款期別	應付期款金額(新台幣)	付款日期
1	定金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
4	10F 頂版完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
5	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
7	交屋尾款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
本契約總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

特約說明：

(一) 暫收款每戶為新台幣_____萬元整(總價款不內含)，於辦理所有權移轉登記時由賣方代收付，各項費用於交屋時一併結算，依買方實付金額多退少補。

附件六：建材設備表

.. 台北市內湖區康寧段危老重建集合住宅新建工程

建材設備規格說明

壹、	建材類.....	2
一、	通則：.....	2
二、	水泥：台泥、亞泥.....	2
三、	預拌混凝土：台泥、國產、力泰.....	2
四、	鋼筋：.....	2
	(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波.....	2
	(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建.....	2
五、	門窗：.....	2
	(一) 鋁門窗：YKK.....	2
	(二) 金屬防火門：.....	2
	(三) 實木門：.....	2
	(四) 1樓停車設備入口捲門：.....	3
	(五) 玄關門：.....	3
	(六) 備註：.....	3
六、	門窗五金：.....	3
	(一) 不鏽鋼推門五金：.....	3
	(二) 木質門五金：.....	3
	(三) 金屬防火門門鎖五金：.....	3
七、	石材.....	3
	(一) 外牆：.....	3
	(二) 景觀地坪：.....	3
	(三) 梯廳：.....	3
	(四) 備註：.....	3
八、	外牆金屬工程：.....	4
	(一) 金屬格柵：.....	4
	(二) 備註：.....	4
九、	磁磚：.....	4
	(一) 外牆磚：.....	4
	(二) 室內磚：.....	4
十、	粉刷塗裝：.....	4
貳、	設備類.....	5
一、	電梯設備：OTIS.....	5
二、	廚具：歐寶廚具.....	5
三、	衛浴設備：弘麗衛浴.....	5
四、	其他設備：.....	5

建材設備規格說明

壹、 建材類

一、 通則：

1. 裝修材料均須送樣及選色，經業主及建築師核准後方得訂貨及安裝施工。
2. 外牆磁磚、石材與鋁板均須先繪製分配圖，經業主及建築師核准後始可粉底或安裝。

二、水泥：台泥、亞泥

三、預拌混凝土：台泥、國產、力泰

工程用砂應符合氯離子及含泥量檢測，不得摻用爐渣。

四、鋼筋：

(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波廠商

1. 詳結構圖
2. 鋼筋無放射性汙染，不得使用水淬鋼筋。

(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建廠商

五、門窗：

(一) 鋁門窗：YKK

1. 規格需求詳建築圖 A601~A602。需送樣由 PCM 及建築師確認。（玻璃採用厚度 5+5mm 膠合透明清玻璃），委由專業廠商檢核並送請建築師核定後，方得加工施工）
2. 表面處理：陽極處理（鐵灰色），需送樣由 PCM 及建築師確認挑選確認。
3. Silicone：Dowsil 991。
4. 外推窗和橫拉窗均需附紗窗。

(二) 金屬防火門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(三) 實木門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 門框：實木框（後立式），木框斷面規格配合牆厚度，含防音條。
3. 門扇：機制木門扇，兩側刨光染色噴漆處理，上下邊刨光噴漆處理。

(四) 1樓停車設備入口捲門SD1：

1. 門片：鍍鋅鋼板。表面處理：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
2. 捲箱封板：不銹鋼 304：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
3. 門軌：鍍鋅。
4. 捲門專用馬達馬力依門大小由專業廠商評估。
5. 本設備須配合消防系統操控，馬達部份須設檢修口，需附防火合格文件，通風管道門軌採耐風壓型。

(五) 玄關門：金亞--鑄鋁鋼木門

1. 型號：室外側鑄鋁板-KA753B，室外側KA-811，鉸鍊KA82455
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(六) 備註：

1. 門窗固定：採電焊固定方式，固定時間點應於灰誌及黏角完成後方可固定安裝
2. 門窗於施工期間需加保護措施，費用含於總價中。

六、 門窗五金：

(一) 不鏽鋼推門五金：

1. 不鏽鋼門把手，表面氟碳烤漆，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 地鉸鍊：Dorma
3. 含陽極鎖開孔、地鎖、天地栓、隔音條。

(二) 木質門五金：

1. 不銹鋼水平把手。
2. 不鏽鋼毛絲面蝴蝶鉸鏈

(三) 金屬防火門門鎖五金：

防火門需符合經濟部標準檢驗局規格與型式試驗報告之內容相符，並隨機抽取各一樞門提供實質解剖檢查；如檢查結果不符合經濟部標準檢驗局標準後續所衍生之費用均由承包商負責。

七、 石材

(一) 外牆：

外牆石材系統為"乾式+填縫"，但必須考慮底水板及排水孔之設置。

(二) 景觀地坪：

人行道鋪面須符合CMS3299-12(穿鞋C.R.S)防滑係數達 0.55 以上。

(三) 梯廳：

詳公設室裝圖。

(四) 備註：

1. 石材地坪均施做六面防護處理，所有石材地坪抹縫後三日後方得覆蓋保護 Pd 板，並且接縫以膠帶固定。
2. 內外飾石材選樣，承包廠商應負責提供大板石材，經建築師確認後方得加工組立，石材選樣所需費用包含於報價中；另石材之替換業主有選樣變更優先權，原則依 雙方議約單價之可替換之石材為優先，超出議約單價之變更雙方另行約定。
3. 所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm

之滴水縫以防止水漬污染牆面。

4. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

八、外牆金屬工程：

1. (一) 金屬格柵：

1. 鋁擠型：6063-T5
2. 表面處理：氟碳烤漆 2C1B，40 μ ，顏色需 PCM 及建築師選定確認。
3. 外露固定件採不鏽鋼烤漆。

2. (二) 備註：

所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm 之滴水縫以防止水漬污染牆面。

九、磁磚與SPC石塑地板：

(一) 外牆磚：

1. 規格詳建築圖 A004，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理，磁磚接縫 2mm，打底面及磁磚面採雙面背膠黏著劑處理。
3. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

(二) 室內磚：

1. 冠軍、諾貝達、三洋、新睦豐，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理

(三) 室內SPC石塑地板：

睿信三輪SPC VILLA莊園系列(7mm含1mm隔音墊)產品，衝擊音降低量指標
 $\geq \Delta L_{w17dB}$

十、粉刷塗裝：

1. 水泥漆(一底二度)：青葉平光1000型水泥漆產品
2. 乳膠漆(室內面漆)：青葉銀立淨乳膠漆產品
3. 油漆：青葉產品
4. EPOXY：南亞、員和、慶亞產品

貳、設備類

一、 電梯設備：OTIS

無障礙 12 人電梯，額定載重 800kg，額定速度 90m/分鐘。

1. 升降機安全裝置設置詳建築圖 A501。
2. 門框、門扇與車廂內裝等皆為鍍鈦不銹鋼，色號須提送後由 PCM 及建築師核定
3. 電梯須接緊急電源。
4. 自正式移交本工程社區公寓大廈管理委員會完成接管日起免費保養 2 年，並起算 2 年保固責任。保固內容包含電梯及發電機、消防等機電設備，每年申報昇降設備、消防安全設備檢修申報、建築物公共安全檢查申報及設備之每月定期保養費用含於契約總價內。
5. 電梯車廂於施工期間需採用內外雙層壓克力板（含天花板）保護、乘場門框木板保護（費用含在電梯工程報價中）。

二、 廚具：採用歐寶廚具

1. 採用雙口檯面IH爐、環吸倒T式抽油煙機和懸掛室殺菌烘碗機。
2. 以系統櫥櫃為主。含人造石流理檯面、不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、櫥櫃
3. 系統櫃及檯面配合開孔及補強。
4. Silicone：Dowsil 中性防霉型。

三、 衛浴設備：採用弘麗衛浴

1. 採用德國Grohe檯面式面盆浴櫃組及淋浴滑桿組。
2. Silicone：採用 Dowsil 中性防霉型。
3. 單體馬桶：德國Grohe 型號：G39995-000。
4. 免治蓋：德國Grohe 型號：G39928-L00。
5. 暖風機：Panasonic國際牌 機型FV-40BU1W

四、 其他設備：

1. 各戶大門電子鎖：維夫拉克 型號：L372
2. 折疊式曬衣架

附件七：申請建造執照所附之規約草約

規約（草約）

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地新建建築執照申請案規約

依照內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令頒訂公寓大廈規約範本修訂

本「康寧日和」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。

（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，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

1. 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。

2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二) 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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（修繕、管理、維護），由管理負責人或管理委員會為之。

六、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 無其他共用設施設置。

☐ 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 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。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 由管理費或公共基金支應。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

七、本社區露台部分依法不能辦理產權登記，依房屋編號 A-2F、B-2F 之相連接露台，全體區分所有權人同意無償約定專用予上述房屋區分所有權人專用維護；日後不得透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管約定，且須對權益受損者，負責賠償責任，詳如(附件三)。

八、其受約定專用之區分所有權人，應遵守約定對露台僅能作為庭園花園使用，且於符合法令規範下管理使用，且不得有違章之行為，其買方已知悉同意遵守。

五、本社區共有部分空間由賣方無償規劃公共設施如下：

(一) 地上一層梯廳及管委會使用空間規劃為社區迎賓大廳、物業服務櫃檯、信箱區；屋頂平台設置空中花園。

(二) 地上二至十層電梯採當層區分所有權人樓層使用管制。

- (三) 屋頂平台規劃空中花園及水錶區。
- (四) 共有部分如各層梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平台、突出物及各層設備空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- (五) 上述空間用途，全體區分所有權人同意賣方無償饋贈規劃施作之工程，且並不包含買賣價金內，以上各項公共設施供全體區分所有權人共同使用，並授權管理委員會管理維護。
- (六) 本條共有部分各項約定為全體區分所有權人之分管特約，並將其納入社區管理規約中；買方若將其應有部分出售轉讓予他人，本約仍對其受讓人仍具效力，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛損害，該出讓人應負損害賠償責任。若有透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管特約者，須對權益受損者，負責賠償責任。

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

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2. 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，得以書面委託他人代理出席。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，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 除第二款第一目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。
- ☐2. 除第二款第一目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，以出席人數過半數之同意行之。
- ☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

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、樓頂平臺、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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 採不分配方式為之。

☐ 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

- ☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。
_____。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 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。
☐2. 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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
☐4. 管理委員由住戶任之。
☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。
_____。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. (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。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 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。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 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。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

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。

(四)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。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

- ☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- ☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 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。
- ☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐3. 其配偶或直系親屬出席。

☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

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、住戶應分攤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。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

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總金額新臺幣_____元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐ 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- ☐ 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- ☐ 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- ☐ 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(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)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經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_____%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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。
- ☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- ☐4. 其他標準：_____。

第二十條 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。

第二十一條 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - ☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - ☐2. 應經經辦人、____委員、____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

第二十二條

住戶共同遵守協定事項

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 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。

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、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。

第二十四條

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，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。

五、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。

六、本案為危老改建案，經臺北市府都市發展局 111 年 10 月 13 日北市都建字 1116042792 號函核准「擬定臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地重建計畫案」在案。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。

本案依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》規

定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第6條第1項規定上限值核給容積獎勵為320.51平方公尺，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

（一）依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。
2. 依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。
3. 依第6條：建築物耐震設計，取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之10。
4. 依第8條：取得候選銅級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之4。

（二）依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之8.5之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

七、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公寓大廈規約。

第六章

第二十五條

爭議事件及違反義務之處理

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件時，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_____地方法院為第一審法院。

第二十六條

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之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓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

緩後，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

第二十七條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 詳如附件六。

☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條

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。

第二十九條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條

本規約訂立於民國__年__月__日。

附件八：委託代刻印章及授權使用同意書

立同意書人(甲方)：

受託人(乙方)：

因立同意書人購買「康寧日和」編號第_____樓第_____戶壹戶集合住宅及地下第_____層編號第_____號汽車位壹位【未購買汽車位者不含此項條文】之土地持分，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、一甲方委託乙方代刻印章壹枚，並授權乙方保管及使用，乙方應於交屋(地)時交還甲方。
- 二、乙方僅得將印章使用於下列相關用途：
 - (一)本契約土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報及撤銷申報。
- 三、乙方不得將印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途印章使用，雙方切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。

立同意書人：

法定代理人：

統一編號：

受託人：

法定代理人：

統一編號：

中 華 民 國 年 月

附件九：預售屋買賣「價金信託」契約書



第一銀行 First Bank

【預售屋買賣價金信託契約簽約證明】

緣本行就台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案（下稱「本專案」；建照號碼：113 建字第 0045 號）業於 114 年 12 月 3 日與 張■■君簽訂「第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書」，並擔任受託機構。為符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，特立此據證明無誤。



受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴



【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託之證明，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，並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。
- 五、信託契約受益權之金額將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受到影響。

中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：張■■■】

契約編號：164-89-708293





第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：張

(下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案（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，並與預售屋買方（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱『應記載事項』）第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。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

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資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- （一）信託存續期間，甲方同意於本專案完成建物所有權第一次登記前，由乙方保管信託專戶款項，且甲方不申請動用信託專戶款項；
- （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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。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規定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因破產、本專案其他事由或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第



一商業銀行受託信託財產專戶-張■■預售款」(下稱信託專戶)於乙方敦化分行開立價金信託專戶。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

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甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；

(二)信託專戶之存款利息所得及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、除本契約第九條或法令另有規定外，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「第一商業銀行受託信託財產專戶」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本契約簽約日起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規定，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，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、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項，為保障買方權



益，甲方同意於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，始得申請乙方領用，信託存續期間並以存放新臺幣活期存款為限。

三、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，視為本契約信託目的之完成，甲方應以書面指示乙方（檢附建物謄本），經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，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規定者外，不做信託收益之分配。

第 七 條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約



約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，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義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、乙方於其認為必要時，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：甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令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。
- 二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。
- 三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方對乙方負賠償責任。
- 四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。
- 五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。
- 六、甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。
- 七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年 6 月 30



日及 12 月 31 日) 提供經會計師出具查核報告(最遲應分別於當年 7 月 31 日及次年 3 月 31 日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度 3 月 31 日前提出),其查核內容至少應包含下列事項:

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。

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 日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

- 八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 九、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七項之規定出具查核報告:

- (一) 預售屋建案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘時零月數,則就該時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,甲方仍繼續辦理銷售,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,並經甲方出具聲明書;或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

- 十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:

- (一) 買賣契約應有編號,由甲方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」,買方應將各期期款存入第一商業銀行敦化分行所開立之預售款信託專戶。其



中銷售之信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-張■預售款，帳號：50810□□□□□□□□□□；前開各期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。

- (二) 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，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時），買方對於可供分配信託



財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方受託管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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第一商業銀行：

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。

十二、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或證明文件予乙方；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。

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十四、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。

十五、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。

十六、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) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第 九 條：買賣契約轉讓、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理



- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、買賣契約之受讓人之姓名、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第 十 條：信託財產之結算報表

- 一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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：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其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定及繳納。

第十二條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、身分證統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- （一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「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，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



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

第 十六 條：本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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。

二、本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

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，乙方應依下列情形，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，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「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信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請



求。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向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，甲方應連帶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買方、甲方或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方個人資料時，應告知下列事項：

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計



法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)依據個人資料保護法第3條規定，甲方就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方應為適當之釋明。

3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方同意者，不在此限。

4、乙方向甲方為商業行銷時，甲方得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五)甲方欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、甲方同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方資料。

第二十條：印鑑簽章樣式留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印



鑑樣式。

- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、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。
- 四、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以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條：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，對尚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：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擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人（例如：委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之



人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」) 如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、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分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託關係人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由應負責之甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為： 0800-031-111。



八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條：附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條：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了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

【以下空白】

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前閱全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十三、十五、十六、十七、十八、十九、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人（甲方：張忻）

敦化分行	
主管	核對親簽
對保日：11.14	

簽章確認： (簽名蓋章)

，並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

立契約書委託人即受益人（甲方）：

敦化分行	
主管	核對親簽
	
對帳日：11.11.14	



 (簽名用印)

身分證統一編號： 

通訊地址： 

電話： 

印鑑樣式


乙方：

立契約書受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：(02) 2348-1111



中 華 民 國 114 年 12 月 3 日



附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。



六、其他依法令規定之事項。

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

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

第 七 條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第 八 條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

第 九 條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第 三 章 決議方法與表決權之計算

第 十 條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第 十二 條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受



益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結



束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

【第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約說明】

- 一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其敦化分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-張■■■■預售款，帳號：50810220363654。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- 二、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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：
<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服

務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、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第一商業銀行：

- 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。

買方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十：代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立委託書人：

(買方)

茲因訂購【康寧日和】第_____棟，第_____樓，第_____戶房屋及該建築基地土地持分權利暨地下室_____層編號第_____號平面停車位個坐落於台北市內湖區康寧段四小段 0097-0000、0098-0000、0099-0000、0100-0000 號共四筆，為買方需要特委託賣方(或自洽)由雙方協議之金融機構申請抵押貸款以之抵付上項預購房屋及車位與土地之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、買方承認本項貸款為應繳各期房屋及車位與土地價款之一部份，屬賣方所有，茲委託賣方代向雙方協議之金融機構申請抵押貸款
新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方於付清前開房屋之自備款取得產權時，授權賣方代為委任地政士辦理房屋及車位與土地抵押權設定登記手續。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方絕對依賣方之通知並如期辦妥。買方應於辦理貸款對保時交付賣方擔保之債權金額同額本票以為貸款款項付款之保證，俟賣方取得貸款後，應返還本票。其因辦理貸款及抵押權設定登記而致產生之稅金、規費、手續費及地政士代辦費等，買方亦願依繳款期限全數交付，貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應配合即時辦理。
- 四、貸款手續辦理之同時，買方預立此項貸款之存摺及取款憑條授權賣方於貸款核准及完成交屋後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准及完成交屋時直接撥入賣方指定之帳戶。
- 五、買方倘因個人之原因或應具備之貸款手續有瑕疵，以致不能核准或致使賣方無法取得貸款時，買方應依本房地預定買賣契約書第十八條第二款及第十九條之規定於接獲通知之日起_____天（不得少於三十日）將差額金

額一次以現金或銀行本票給賣方，如逾期未繳納則依本房地預定買賣契約書第八條規定辦理。

六、倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或由於不可歸責於賣方之因素，致不能獲得貸款或獲貸金額未達申請金額時其貸款差額買方同意依第十八條約定辦理，並同意以本買賣標的物為擔保品設定抵押權予賣方。

七、可歸責於買方之因素：若因 1. 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符或已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件三：付款明細表之銀行貸款時」；2. 經金融機構審核後，發現負債比過高、收入不穩定、償還能力不足或向多家銀行申請徵信，致金融機構未同意貸款申請者；買方應依本房地預定買賣契約書第十九條之規定於產權移轉登記完竣後接獲通知之日起_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

八、本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

九、本委託書繕立兩份，交由雙方存執，並自簽立之日起生效。

立契約書人：買 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回

審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：程■欣

房地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：_____程■欣_____

茲為「康寧日和」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等四筆土地，土地面積：370.00 平方公尺(111.93 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號第_____棟，第_____樓，第_____戶(共計_____戶)，依臺北市政府主管建築機關核准建照號碼：113 年 3 月 7 日 113 建字第 0045 號建造執照。(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬【☐法定停車位☐自行增設停車位】，為，☐地上☐地面☐地下第_____層，機械倉儲式之停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間，共計_____位，該停車位☐有☒無獨立權狀，其車位編號及規格為：

【編號：_____號車位_____個，寬 200 公分，長 500 公分，高 185 公分，容車載重：2000 公斤】其停車空間平面圖詳如(附件二)，每一位停車位另含車道及其他必要空間面積共計_____平方公尺(_____坪)，購買停車位之數量分別持分如下：

【☐購買_____位，面積計_____平方公尺】。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 992.73 平方公尺之比例為_____%。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有

另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

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

二、房屋面積：

（一）本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

1. 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（1）主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

（2）附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

■陽臺_____平方公尺（_____坪）。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

2. 共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

（二）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。

二、本社區共有部分總面積計 992.73 平方公尺（300.30 坪）；專有部分總面積計 1870.31 平方公尺（565.77 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，

其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

第六條 契約總價

本契約買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，其房屋、車位價款部分(內含營業稅)及土地價款部分，明細如下：

一、房屋價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____

萬元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、土地價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

四、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用(詳如第二十二條第四款稅費負擔之約定)。

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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐價金返還之保證

本預售屋由_____(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

■ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 第一商業銀行股份有限公司 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。價金信託契約書及說明詳如附件九。

□ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□ 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件五)之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知日起五日期限內，應以現金或即期支票，於賣方指定之營業處繳納或以電匯至指定帳號方式給付之。其每次期款付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

本契約地下層共二層，總面積 373.80 平方公尺（113.07 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 207.75 平方公尺（62.84 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

本社區地下層共有部分，約定管理如下：

- （一）地下層樓梯、排煙室、台電專用管道間、機械室、發電機室、電信室、水箱、消防機房空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- （二）地下各層規劃之汽車停車位所有權及使用管理權屬購買汽車停車位之承購戶，未購買汽車停車位者不得以任何理由對地下層汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何利益主張，惟緊急事件時，應無條件依法開放供公眾緊急避難使用。
- （三）若未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本契約總價款，並未包括購買汽車停車位之價款，且所承購之房屋坪數之地下室持分面積，亦未包含購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維護外，不得主張使用該部分之任何權利。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用並授權由管理委員會管理維護。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、 屋頂平臺及突出物

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

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。

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之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍

應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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在中華民國 114 年 2 月 2 日之前開工，中華民國 119 年 9 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地

總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙

方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 土地部分遭第三人侵占之說明

買方了解並同意，標的物土地部分現有占用情形(詳附件四)賣方已就該情形如實告知買方，買方已有充分認知。該土地之相關爭議，由賣方依法處理。

第二十五條 不可抗力因素之處理

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

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

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，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十一條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖
- 二、 停車空間平面圖
- 三、 約定專用示意圖
- 四、 鄰房占用情形(套匯現況實測圖)
- 五、 付款明細表
- 六、 建材設備表
- 七、 申請建造執照所附之規約草約
- 八、 委託代刻印章及授權使用同意書
- 九、 預售屋買賣「價金信託」契約書
- 十、 代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：程■欣

國民身分證統一編號：■■■■■■■■■■

地址：新北市汐止區■■■■■■■■■■

電話：0930-■■■■■■■■

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）筑美有限公司

公司統一編號：69323477

負責人：葉治維

國民身分證統一編號：■■■■■■■■■■

公司地址：新北市板橋區民權路 83 號 1 樓

公司電話：02-2965-1188

不動產經紀人：（簽章）

姓名：何■居

不動產經紀人證號：(114)桃市經字第 002055 號

電話：0920412966

地址：桃園市桃園區■■■■■■■■■■

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照					113建字第0045號				
起造人姓名	邱■原等5名(詳見附表)			住址	221013新北市汐止區康寧街141巷3號13樓				
設計人姓名	黃郅鈞			事務所名稱	至邑建築師事務所				
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)				
使用分區	住3			幢戶數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層27戶				
建築地點	地址	內湖區紫雲里康寧路一段188號 共3筆 詳見附表							
	地號	內湖區康寧段四小段0097-0000號 共4筆							
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	161.5m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²		
	其他	1931.84m ²				其他	370.0m ²		
發照日期	113年03月07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38個月內竣工				
工程造價	\$ 24,861,593 元								
建築物概要									
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途		
A棟地下001層	186.89	3.6	防空避難室、停車空間、機房共15筆(詳見附表)						
總計:							1931.84 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 王玉芬 中華民國一十三年三月七日									

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

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

起造人：邱原
程欣
程芬
謝欽
張

建築地點：內湖區紫雲里康寧路一段188號

內湖區紫雲里康寧路一段192號

內湖區紫雲里康寧路一段190號

地號：內湖區康寧段四小段0097-0000號

內湖區康寧段四小段0098-0000號

內湖區康寧段四小段0099-0000號

內湖區康寧段四小段0100-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：186.89m²、高度：3.6M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上001層、面積：155.14m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳、管委會空間、停車空間)(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、梯廳
A棟突出物003層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：機房
A棟地下002層、面積：186.89m²、高度：8.05M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上002層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上004層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上006層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上008層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上010層、面積：147.55m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物002層、面積：24.99m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：水溝(50cm以下)：長度71.58m

圍牆：長度77.27m、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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《9》月《28》日(法令適用日期：112年9月28日)。
2. 建築地點：內湖區紫雲里。
3. 實設空地《208.5》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：《建巨土木結構聯合技師事務所》，技師：《楊巽閣》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。
8. 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。
9. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：筏基，擋土形式：(其它：排格)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.84》平方公尺(含有產權499.5平方公尺，無產權部分296.34平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《康寧路一段188號、190號、192號》由至邑建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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」

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

- 內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 15. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
 16. 昇降機《I》部。
 17. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
 18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 21. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 23. 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117.87平方公尺，屋頂平臺綠化面積為61.23平方公尺。
 24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 61.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 26. 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」。
 27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領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」。
 28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 29. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 31. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
 32. 適用臺北市基地開發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。
 33. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
 34. 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。
 35. 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。
 36. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
 37. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 38. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為494.23立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 39. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 161.5 平方公尺）與建照核定工程期限（38 月）之乘積達4,600（平方公尺・月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 40. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月13日北市都建字第1116042792號函核准重建計畫，其獎勵容積為320.51平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

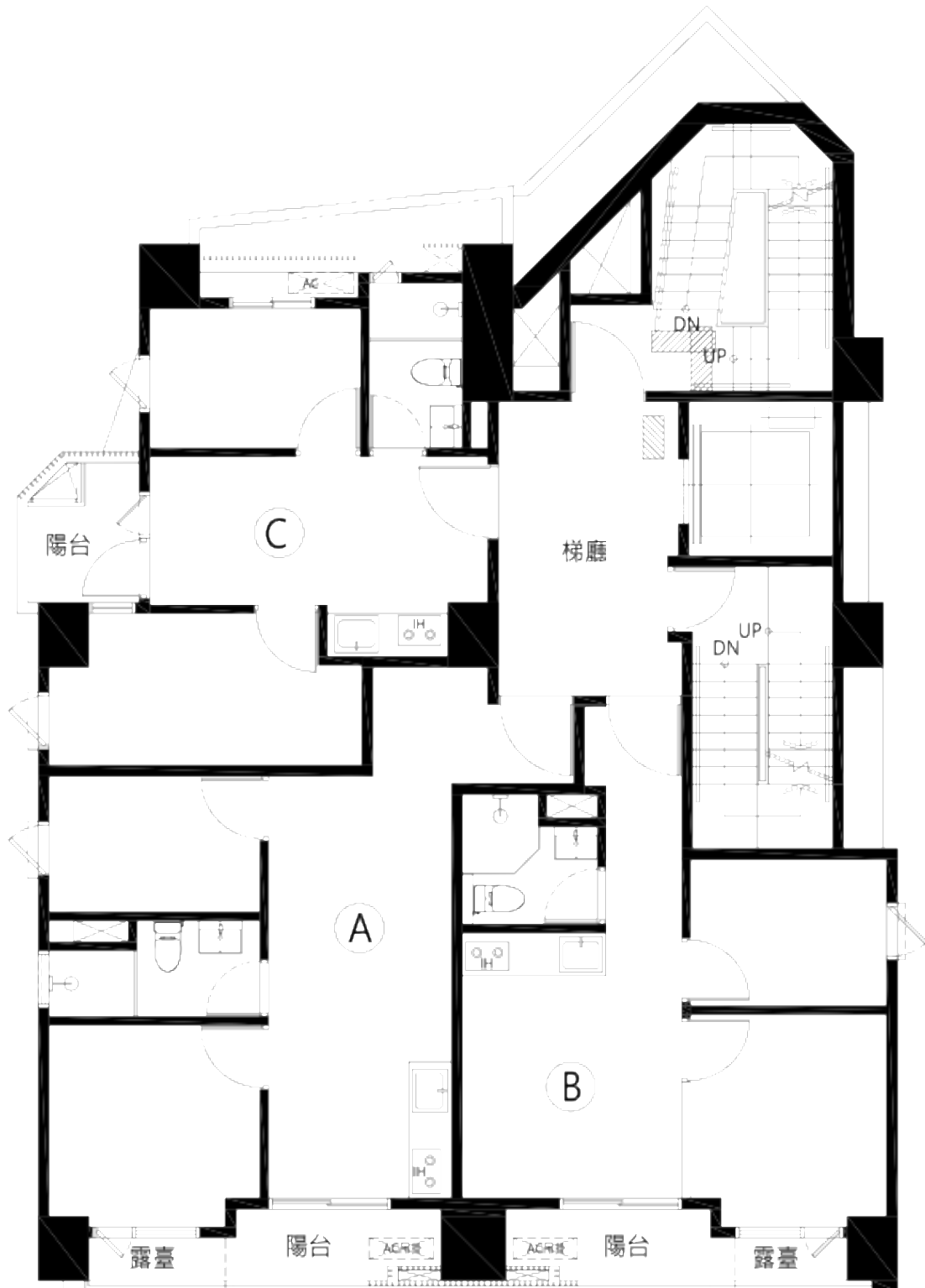
- 際使用獎勵容積為 319.09 平方公尺，容積獎勵額度為 38.33 %。經本局_113_年_1_月_10_日北市都建字第_1126052601_號函核准變更重建計畫，變更起造人。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 41.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣9,340,338元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 42.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銅_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 1,868,068 元，並於領得使用執照2年內取得_銅_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 44.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 台北市土木技師公會 112年11月17日 北土技字第1122004587 號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 45.（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。
- 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 50.本案消防車輛救災動線及救災活動空間審查，業經台北市政府消防局112A1-273會辦協審同意在案。
- 51.依台北市政府消防局112A1-273會辦協審註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表	113 建字第 0045 號
第 1 次變更起造人	
變更後說明： 起造人由 邱■原 等 5 人 變更為 寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林。其餘與原核准相同。  中華民國壹壹年拾月廿伍日發文	

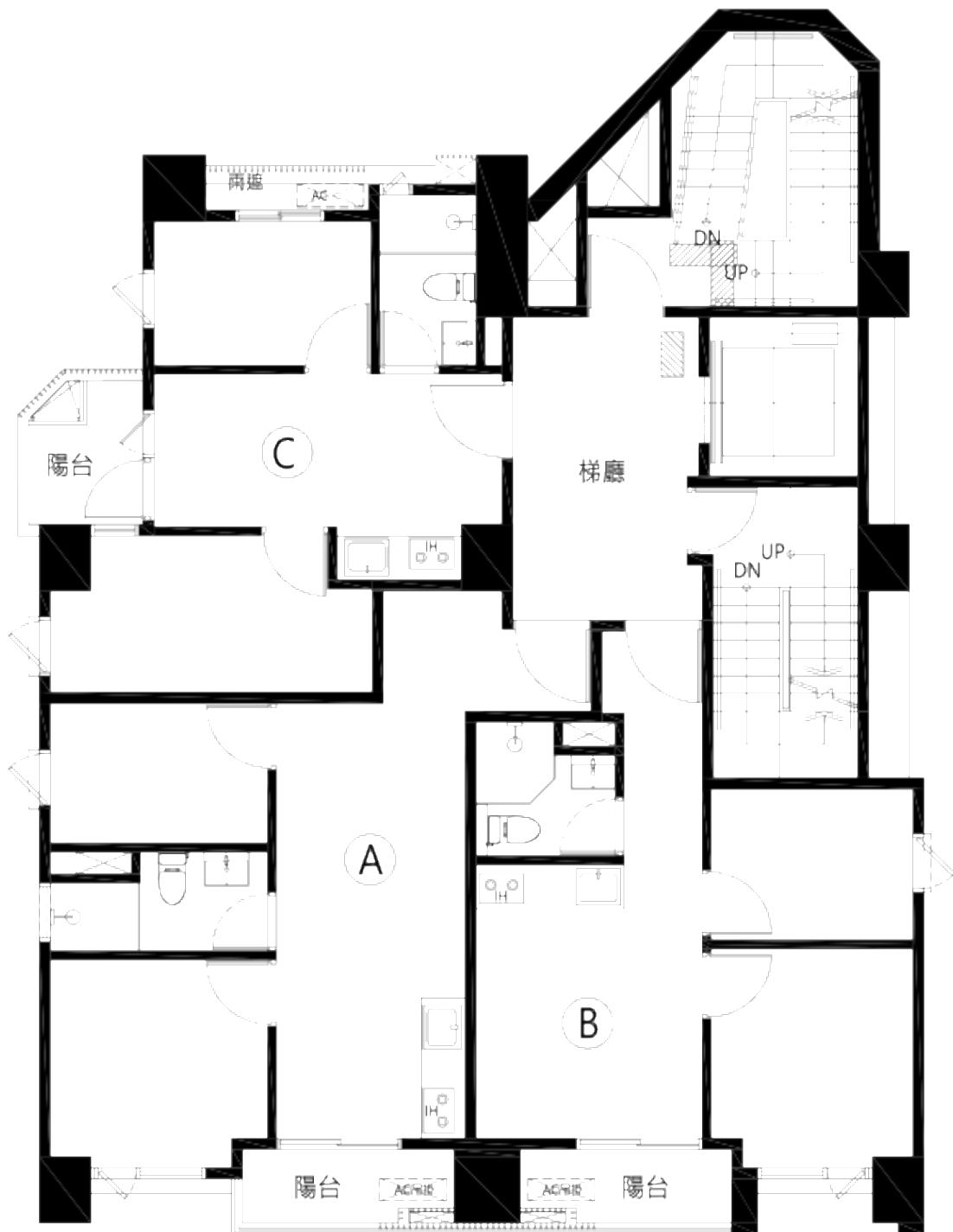
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



二層平面圖

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

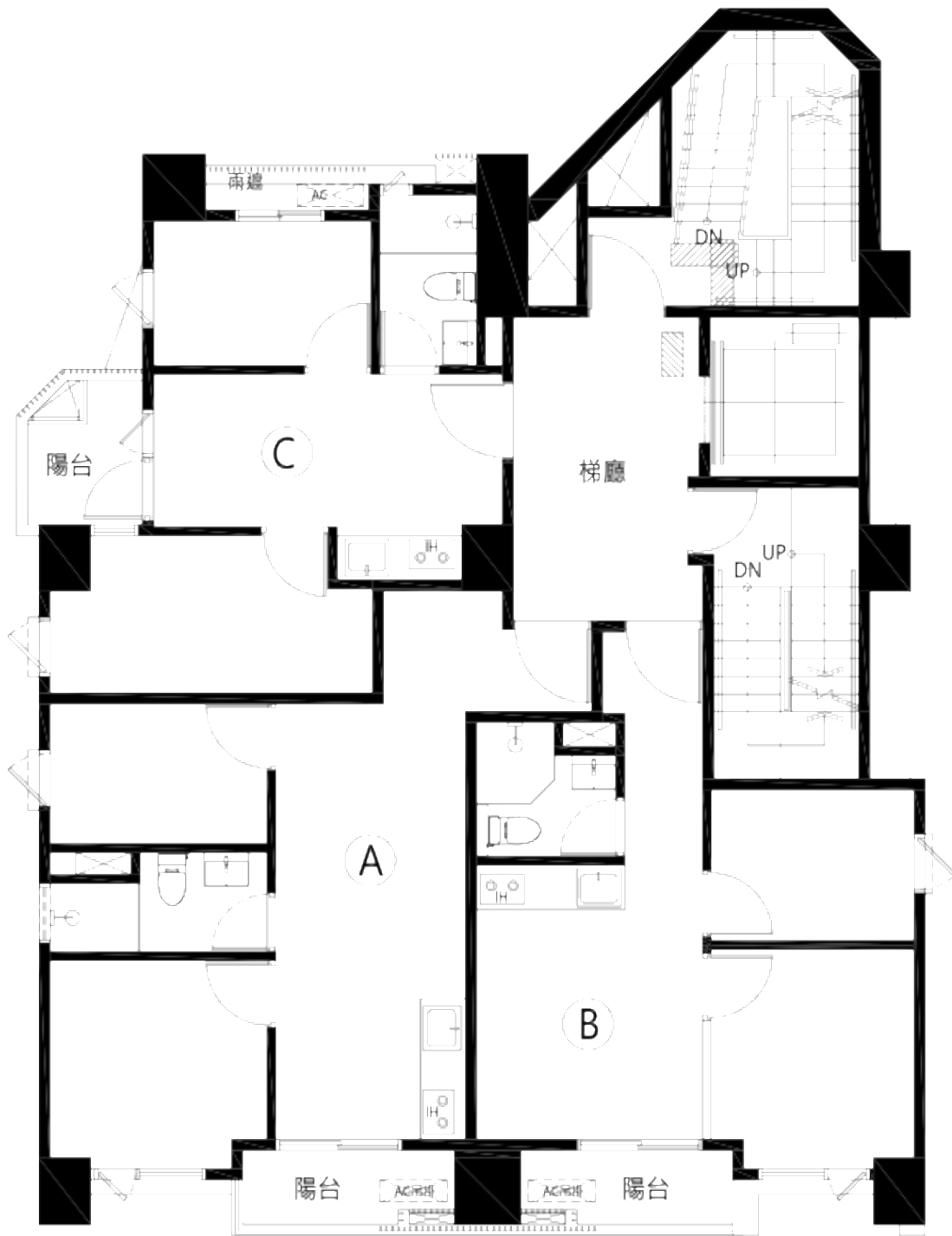
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



三~六層平面圖

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

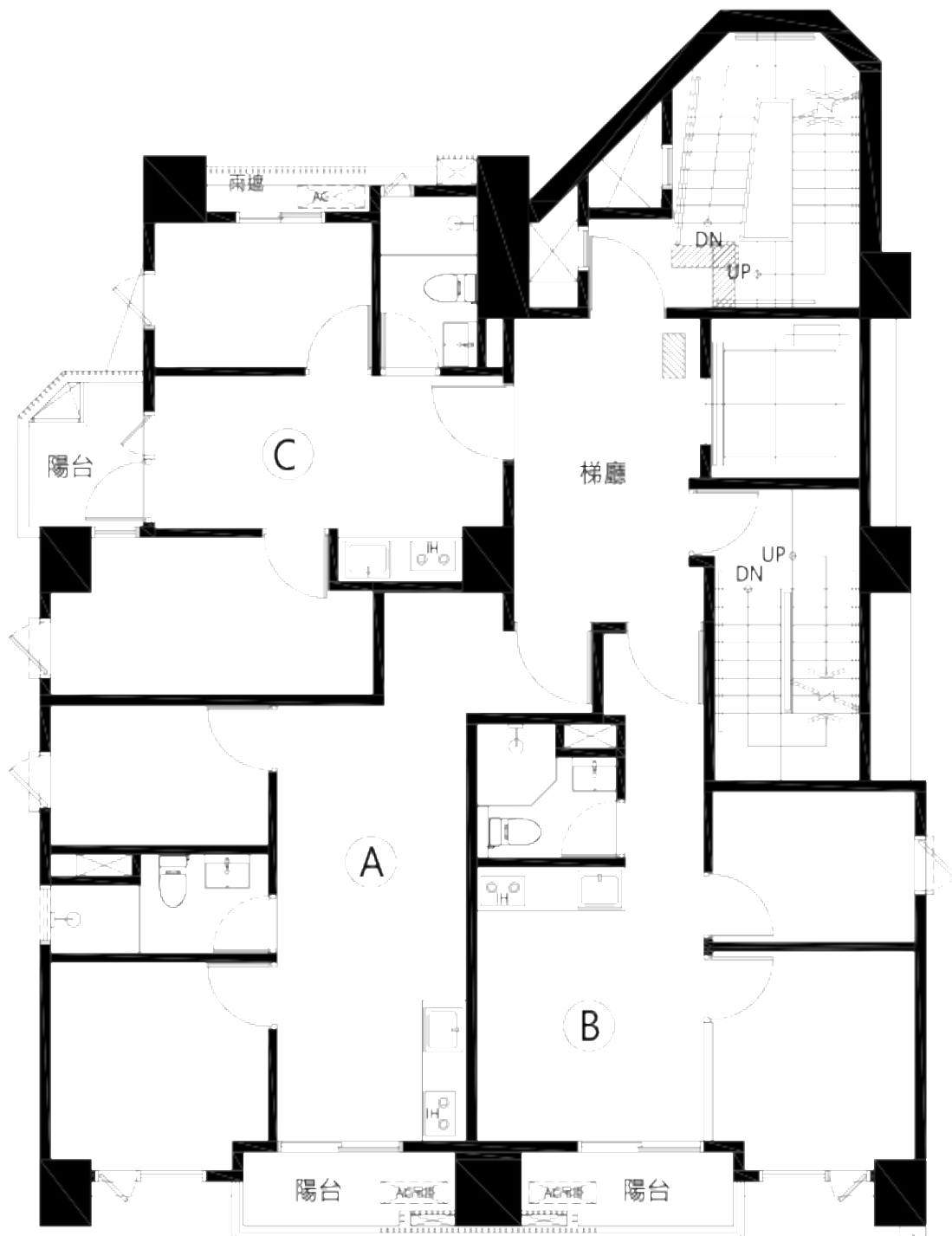
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



七層平面圖

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

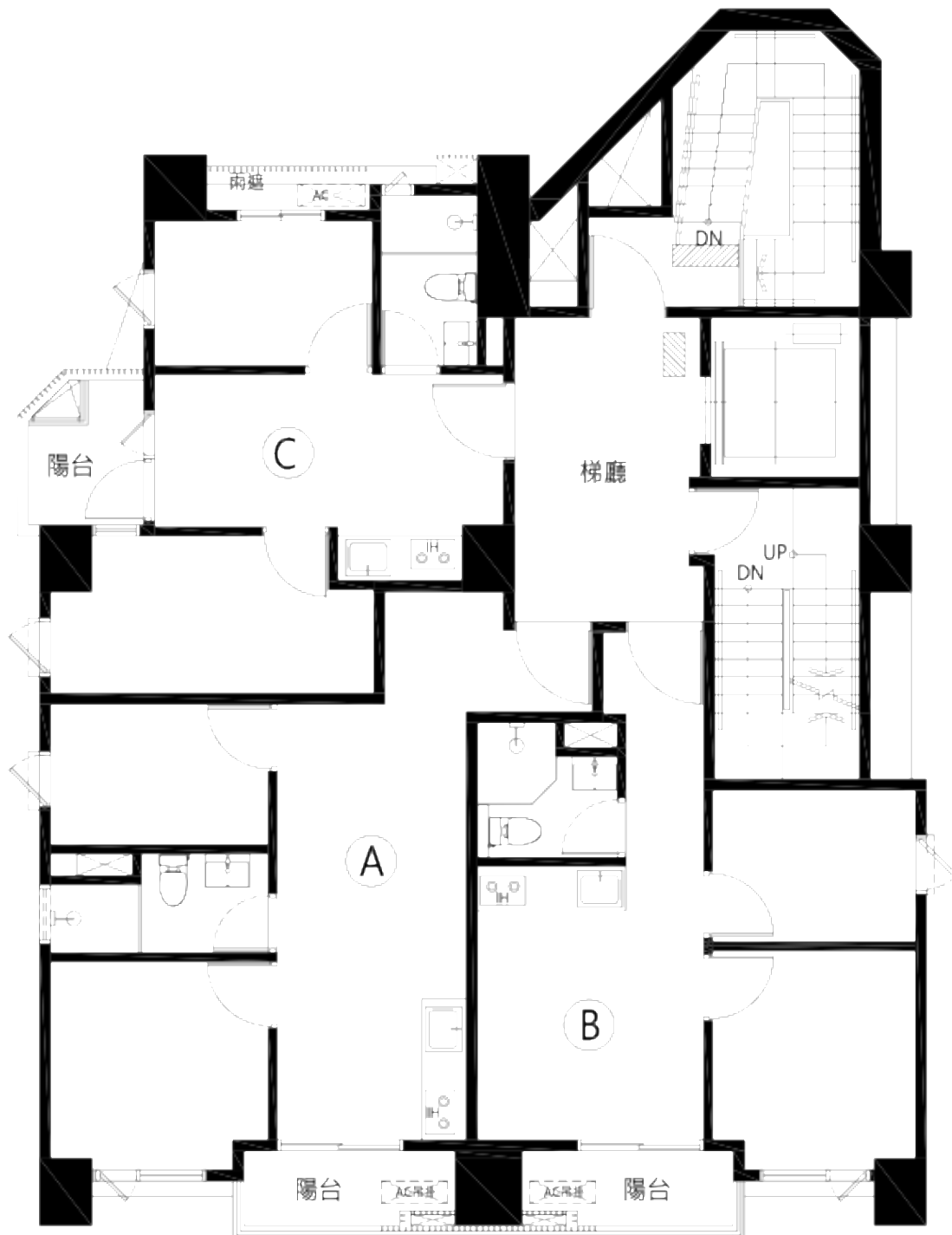
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



八~九層平面圖

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

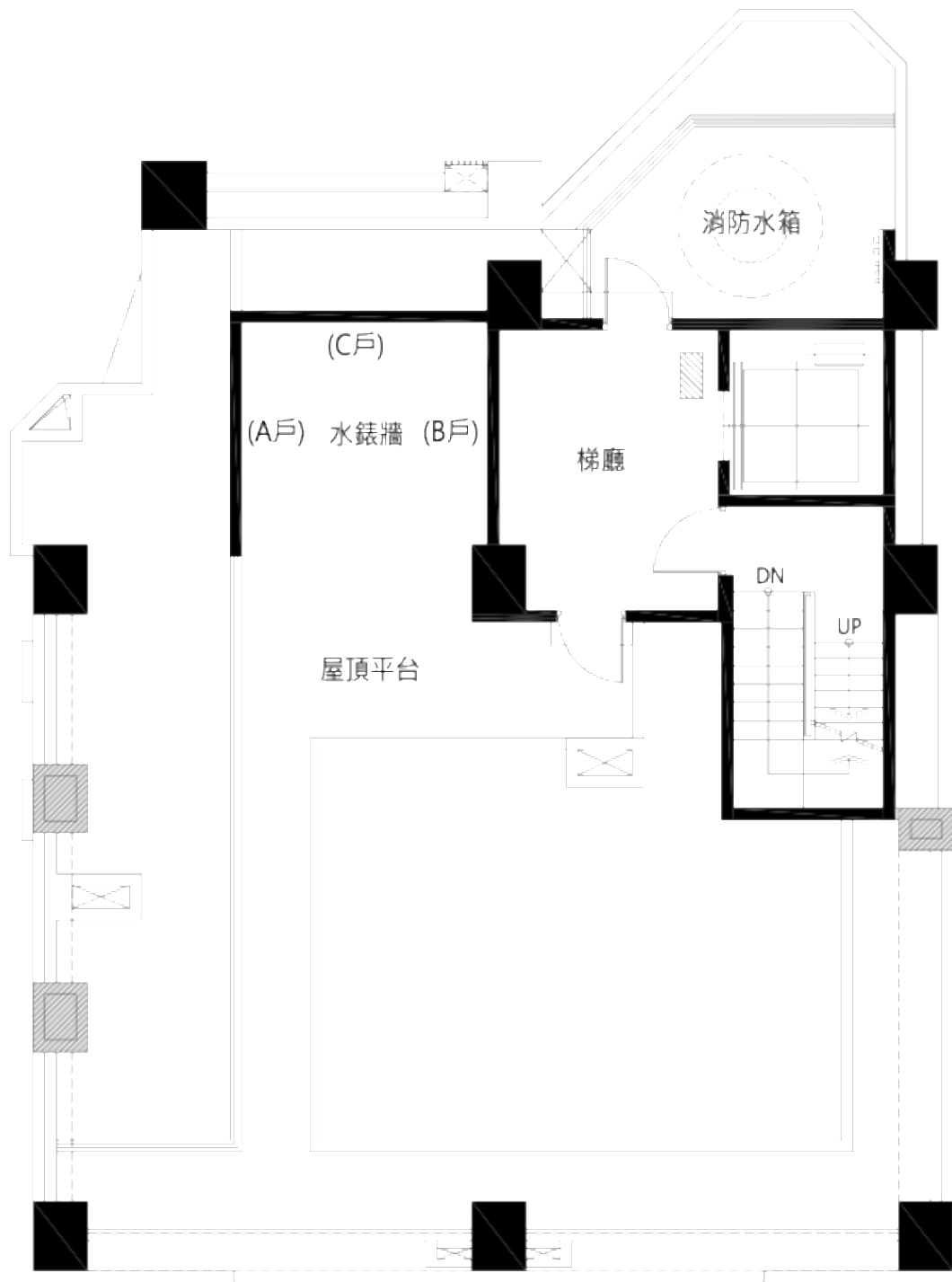
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



十層平面圖

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

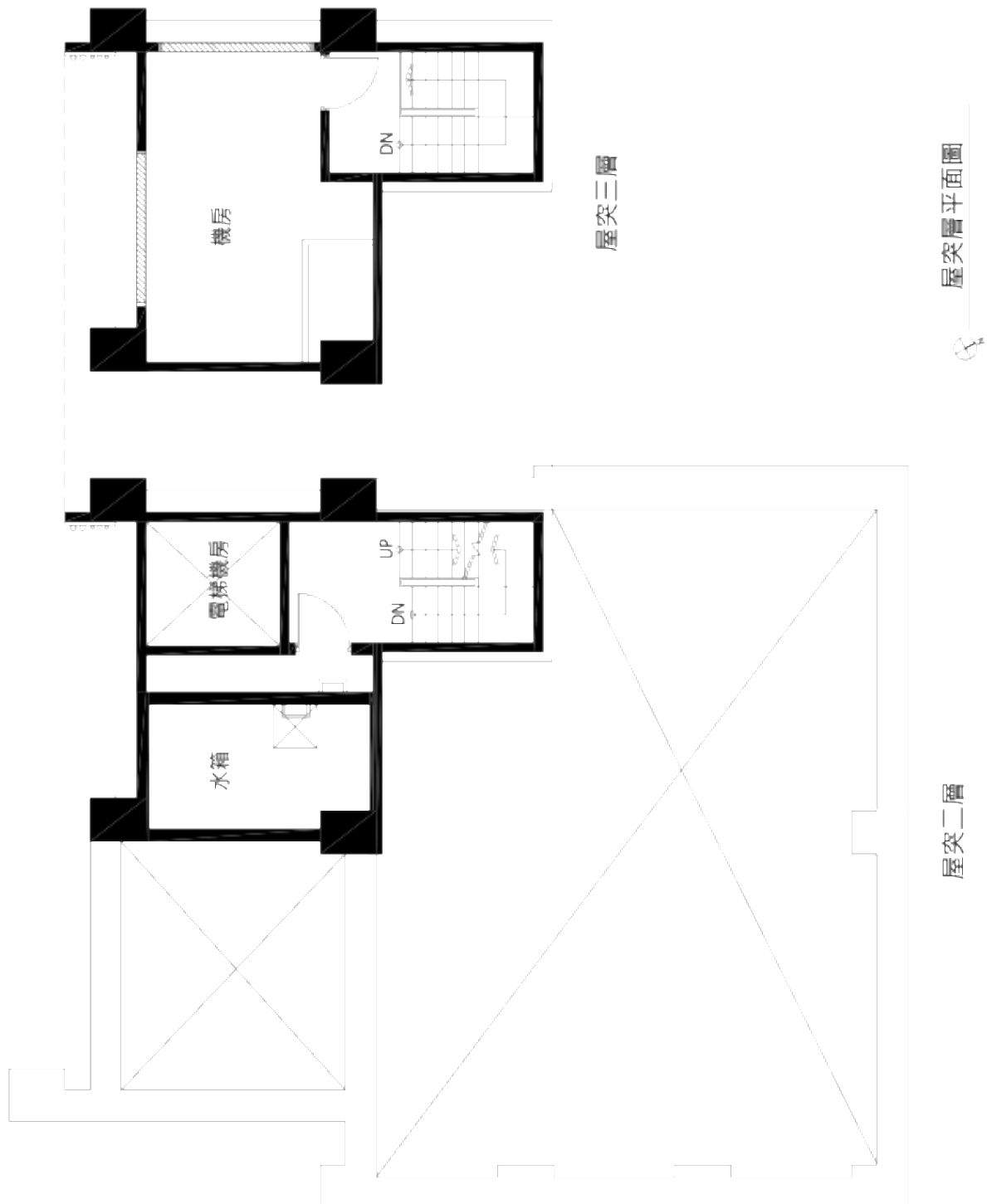
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



屋突一層平面圖

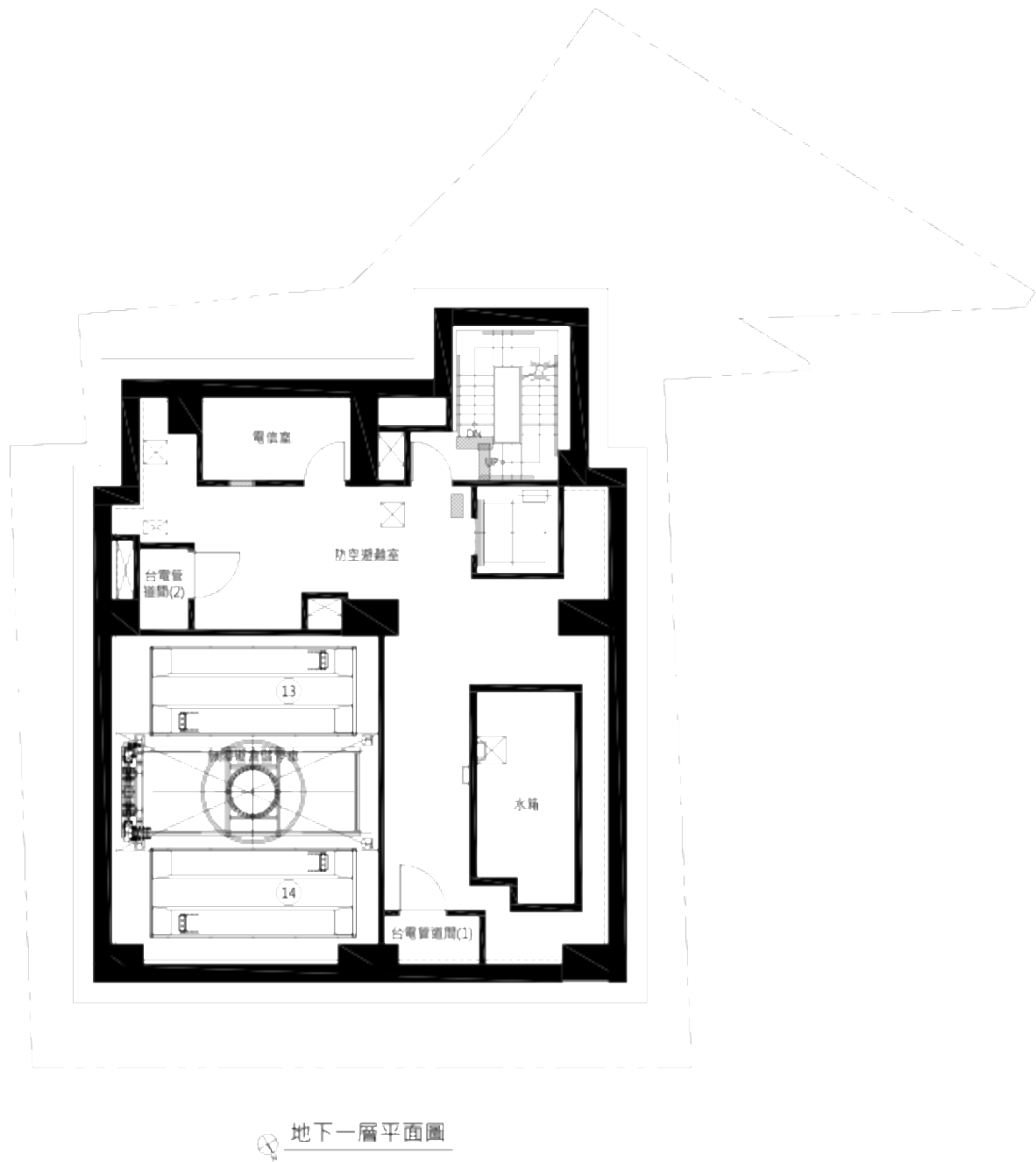
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



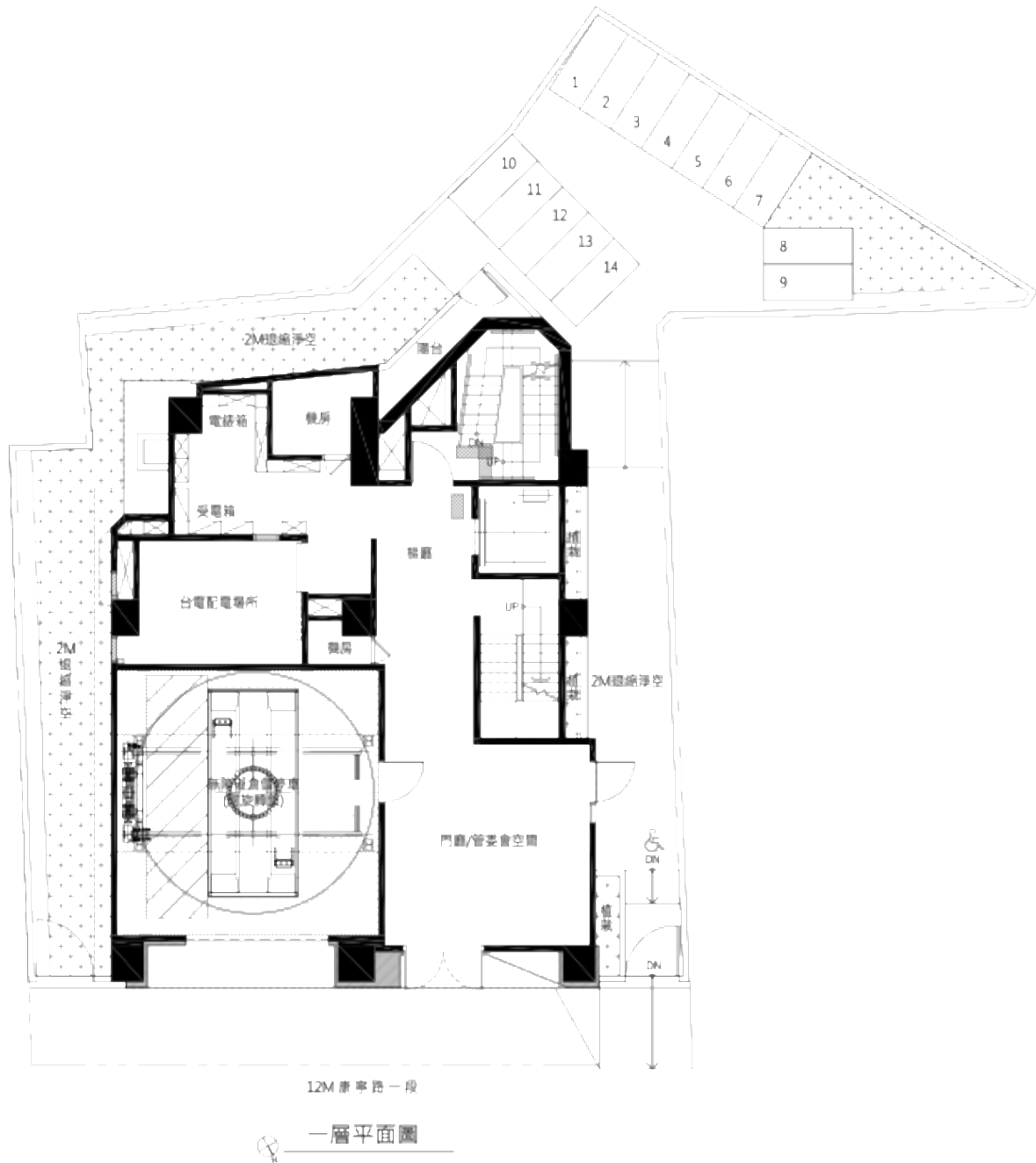
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



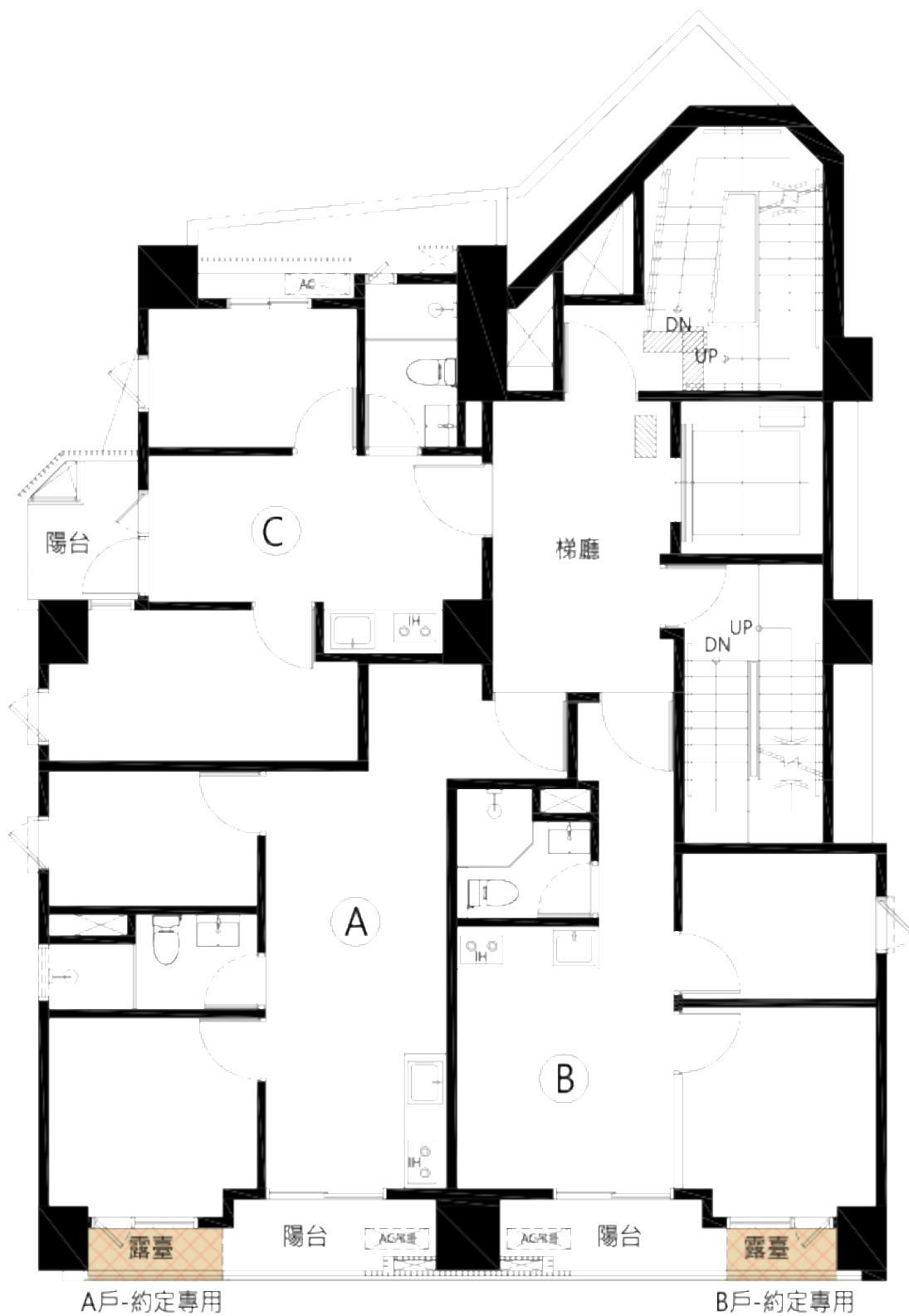
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



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

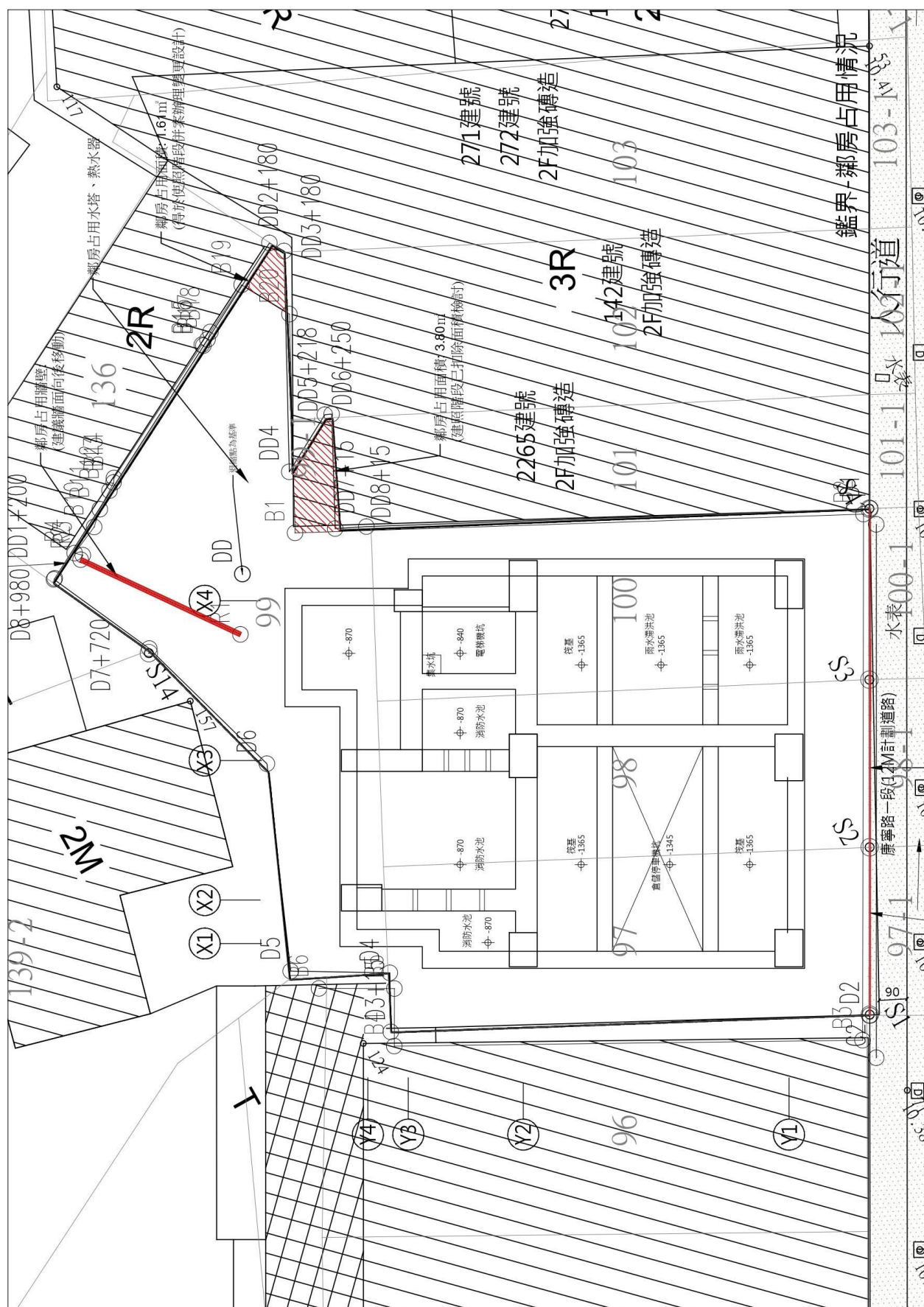
附件三： 約定專用示意圖



二層平面圖
康寧日和

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

附件四：鄰房占用情形(套匯現況實測圖)



附件五：付款明細表

項次	付款期別	應付期款金額(新台幣)	付款日期
1	定金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
4	10F 頂版完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
5	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
7	交屋尾款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
本契約總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

特約說明：

(一) 暫收款每戶為新台幣_____萬元整(總價款不內含)，於辦理所有權移轉登記時由賣方代收付，各項費用於交屋時一併結算，依買方實付金額多退少補。

附件六：建材設備表

.. 台北市內湖區康寧段危老重建集合住宅新建工程

建材設備規格說明

壹、	建材類.....	2
一、	通則：.....	2
二、	水泥：台泥、亞泥.....	2
三、	預拌混凝土：台泥、國產、力泰.....	2
四、	鋼筋：.....	2
	(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波.....	2
	(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建.....	2
五、	門窗：.....	2
	(一) 鋁門窗：YKK.....	2
	(二) 金屬防火門：.....	2
	(三) 實木門：.....	2
	(四) 1樓停車設備入口捲門：.....	3
	(五) 玄關門：.....	3
	(六) 備註：.....	3
六、	門窗五金：.....	3
	(一) 不鏽鋼推門五金：.....	3
	(二) 木質門五金：.....	3
	(三) 金屬防火門門鎖五金：.....	3
七、	石材.....	3
	(一) 外牆：.....	3
	(二) 景觀地坪：.....	3
	(三) 梯廳：.....	3
	(四) 備註：.....	3
八、	外牆金屬工程：.....	4
	(一) 金屬格柵：.....	4
	(二) 備註：.....	4
九、	磁磚：.....	4
	(一) 外牆磚：.....	4
	(二) 室內磚：.....	4
十、	粉刷塗裝：.....	4
貳、	設備類.....	5
一、	電梯設備：OTIS.....	5
二、	廚具：歐寶廚具.....	5
三、	衛浴設備：弘麗衛浴.....	5
四、	其他設備：.....	5

建材設備規格說明

壹、 建材類

一、 通則：

1. 裝修材料均須送樣及選色，經業主及建築師核准後方得訂貨及安裝施工。
2. 外牆磁磚、石材與鋁板均須先繪製分配圖，經業主及建築師核准後始可粉底或安裝。

二、水泥：台泥、亞泥

三、預拌混凝土：台泥、國產、力泰

工程用砂應符合氯離子及含泥量檢測，不得摻用爐渣。

四、鋼筋：

(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波廠商

1. 詳結構圖
2. 鋼筋無放射性汙染，不得使用水淬鋼筋。

(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建廠商

五、門窗：

(一) 鋁門窗：YKK

1. 規格需求詳建築圖 A601~A602。需送樣由 PCM 及建築師確認。（玻璃採用厚度 5+5mm 膠合透明清玻璃），委由專業廠商檢核並送請建築師核定後，方得加工施作）
2. 表面處理：陽極處理(鐵灰色)，需送樣由 PCM 及建築師確認挑選確認。
3. Silicone：Dowsil 991。
4. 外推窗和橫拉窗均需附紗窗。

(二) 金屬防火門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(三) 實木門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 門框：實木框(後立式)，木框斷面規格配合牆厚度，含防音條。
3. 門扇：機制木門扇，兩側刨光染色噴漆處理，上下邊刨光噴漆處理。

(四) 1樓停車設備入口捲門SD1：

1. 門片：鍍鋅鋼板。表面處理：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
2. 捲箱封板：不銹鋼 304：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
3. 門軌：鍍鋅。
4. 捲門專用馬達馬力依門大小由專業廠商評估。
5. 本設備須配合消防系統操控，馬達部份須設檢修口，需附防火合格文件，通風管道門軌採耐風壓型。

(五) 玄關門：金亞--鑄鋁鋼木門

1. 型號：室外側鑄鋁板-KA753B，室外側KA-811，鉸鍊KA82455
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(六) 備註：

1. 門窗固定：採電焊固定方式，固定時間點應於灰誌及黏角完成後方可固定安裝
2. 門窗於施工期間需加保護措施，費用含於總價中。

六、 門窗五金：

(一) 不鏽鋼推門五金：

1. 不鏽鋼門把手，表面氟碳烤漆，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 地鉸鍊：Dorma
3. 含陽極鎖開孔、地鎖、天地栓、隔音條。

(二) 木質門五金：

1. 不銹鋼水平把手。
2. 不鏽鋼毛絲面蝴蝶鉸鏈

(三) 金屬防火門門鎖五金：

防火門需符合經濟部標準檢驗局規格與型式試驗報告之內容相符，並隨機抽取各一樞門提供實質解剖檢查；如檢查結果不符合經濟部標準檢驗局標準後續所衍生之費用均由承包商負責。

七、 石材

(一) 外牆：

外牆石材系統為"乾式+填縫"，但必須考慮底水板及排水孔之設置。

(二) 景觀地坪：

人行道鋪面須符合CMS3299-12(穿鞋C.R.S)防滑係數達 0.55 以上。

(三) 梯廳：

詳公設室裝圖。

(四) 備註：

1. 石材地坪均施做六面防護處理，所有石材地坪抹縫後三日後方得覆蓋保護 Pd 板，並且接縫以膠帶固定。
2. 內外飾石材選樣，承包廠商應負責提供大板石材，經建築師確認後方得加工組立，石材選樣所需費用包含於報價中；另石材之替換業主有選樣變更優先權，原則依 雙方議約單價之可替換之石材為優先，超出議約單價之變更雙方另行約定。
3. 所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm

之滴水縫以防止水漬污染牆面。

4. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

八、外牆金屬工程：

1. (一) 金屬格柵：

1. 鋁擠型：6063-T5
2. 表面處理：氟碳烤漆 2C1B，40 μ ，顏色需 PCM 及建築師選定確認。
3. 外露固定件採不鏽鋼烤漆。

2. (二) 備註：

所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm 之滴水縫以防止水漬污染牆面。

九、磁磚與SPC石塑地板：

(一) 外牆磚：

1. 規格詳建築圖 A004，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理，磁磚接縫 2mm，打底面及磁磚面採雙面背膠黏著劑處理。
3. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

(二) 室內磚：

1. 冠軍、諾貝達、三洋、新睦豐，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理

(三) 室內SPC石塑地板：

睿信三輪SPC VILLA莊園系列(7mm含1mm隔音墊)產品，衝擊音降低量指標
 $\geq \Delta Lw17dB$

十、粉刷塗裝：

1. 水泥漆(一底二度)：青葉平光1000型水泥漆產品
2. 乳膠漆(室內面漆)：青葉銀立淨乳膠漆產品
3. 油漆：青葉產品
4. EPOXY：南亞、員和、慶亞產品

貳、設備類

一、 電梯設備：OTIS

無障礙 12 人電梯，額定載重 800kg，額定速度 90m/分鐘。

1. 升降機安全裝置設置詳建築圖 A501。
2. 門框、門扇與車廂內裝等皆為鍍鈦不銹鋼，色號須提送後由 PCM 及建築師核定
3. 電梯須接緊急電源。
4. 自正式移交本工程社區公寓大廈管理委員會完成接管日起免費保養 2 年，並起算 2 年保固責任。保固內容包含電梯及發電機、消防等機電設備，每年申報昇降設備、消防安全設備檢修申報、建築物公共安全檢查申報及設備之每月定期保養費用含於契約總價內。
5. 電梯車廂於施工期間需採用內外雙層壓克力板（含天花板）保護、乘場門框木板保護（費用含在電梯工程報價中）。

二、 廚具：採用歐寶廚具

1. 採用雙口檯面IH爐、環吸倒T式抽油煙機和懸掛室殺菌烘碗機。
2. 以系統櫥櫃為主。含人造石流理檯面、不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、櫥櫃
3. 系統櫃及檯面配合開孔及補強。
4. Silicone：Dowsil 中性防霉型。

三、 衛浴設備：採用弘麗衛浴

1. 採用德國Grohe檯面式面盆浴櫃組及淋浴滑桿組。
2. Silicone：採用 Dowsil 中性防霉型。
3. 單體馬桶：德國Grohe 型號：G39995-000。
4. 免治蓋：德國Grohe 型號：G39928-L00。
5. 暖風機：Panasonic國際牌 機型FV-40BU1W

四、 其他設備：

1. 各戶大門電子鎖：維夫拉克 型號：L372
2. 折疊式曬衣架

附件七：申請建造執照所附之規約草約

規約（草約）

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地新建建築執照申請案規約

依照內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令頒訂公寓大廈規約範本修訂

本「康寧日和」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。

（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，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

1. 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。

2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二) 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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（修繕、管理、維護），由管理負責人或管理委員會為之。

六、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 無其他共用設施設置。

☐ 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 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。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 由管理費或公共基金支應。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

七、本社區露台部分依法不能辦理產權登記，依房屋編號 A-2F、B-2F 之相連接露台，全體區分所有權人同意無償約定專用予上述房屋區分所有權人專用維護；日後不得透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管約定，且須對權益受損者，負責賠償責任，詳如(附件三)。

八、其受約定專用之區分所有權人，應遵守約定對露台僅能作為庭園花園使用，且於符合法令規範下管理使用，且不得有違章之行為，其買方已知悉同意遵守。

五、本社區共有部分空間由賣方無償規劃公共設施如下：

(一) 地上一層梯廳及管委會使用空間規劃為社區迎賓大廳、物業服務櫃檯、信箱區；屋頂平台設置空中花園。

(二) 地上二至十層電梯採當層區分所有權人樓層使用管制。

- (三) 屋頂平台規劃空中花園及水錶區。
- (四) 共有部分如各層梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平台、突出物及各層設備空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- (五) 上述空間用途，全體區分所有權人同意賣方無償饋贈規劃施作之工程，且並不包含買賣價金內，以上各項公共設施供全體區分所有權人共同使用，並授權管理委員會管理維護。
- (六) 本條共有部分各項約定為全體區分所有權人之分管特約，並將其納入社區管理規約中；買方若將其應有部分出售轉讓予他人，本約仍對其受讓人仍具效力，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛損害，該出讓人應負損害賠償責任。若有透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管特約者，須對權益受損者，負責賠償責任。

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

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2. 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，得以書面委託他人代理出席。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，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 除第二款第一目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。
- ☐2. 除第二款第一目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，以出席人數過半數之同意行之。
- ☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

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、樓頂平臺、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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 採不分配方式為之。

☐ 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

- ☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。
_____。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 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。
☐2. 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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
☐4. 管理委員由住戶任之。
☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。
_____。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. (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。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 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。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 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。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

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。

(四)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。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

- ☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- ☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 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。
- ☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐3. 其配偶或直系親屬出席。

☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

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、住戶應分攤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。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

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總金額新臺幣_____元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐ 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- ☐ 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- ☐ 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- ☐ 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(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)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經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_____%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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。
- ☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- ☐4. 其他標準：_____。

第二十條 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。

第二十一條 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - ☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - ☐2. 應經經辦人、____委員、____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

第二十二條

住戶共同遵守協定事項

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 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。

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、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。

第二十四條

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，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。

五、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。

六、本案為危老改建案，經臺北市府都市發展局 111 年 10 月 13 日北市都建字 1116042792 號函核准「擬定臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地重建計畫案」在案。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。

本案依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》規

定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第6條第1項規定上限值核給容積獎勵為320.51平方公尺，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

（一）依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。
2. 依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。
3. 依第6條：建築物耐震設計，取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之10。
4. 依第8條：取得候選銅級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之4。

（二）依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之8.5之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

七、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公寓大廈規約。

第六章

第二十五條

爭議事件及違反義務之處理

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件時，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_____地方法院為第一審法院。

第二十六條

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之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓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

緩後，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

第二十七條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 詳如附件六。

☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條

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。

第二十九條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條

本規約訂立於民國__年__月__日。

附件八：委託代刻印章及授權使用同意書

立同意書人(甲方)：

受託人(乙方)：

因立同意書人購買「康寧日和」編號第_____樓第_____戶壹戶集合住宅及地下第_____層編號第_____號汽車位壹位【未購買汽車位者不含此項條文】之土地持分，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、一甲方委託乙方代刻印章壹枚，並授權乙方保管及使用，乙方應於交屋(地)時交還甲方。
- 二、乙方僅得將印章使用於下列相關用途：
 - (一)本契約土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報及撤銷申報。
- 三、乙方不得將印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途印章使用，雙方切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。

立同意書人：

法定代理人：

統一編號：

受託人：

法定代理人：

統一編號：

中 華 民 國 年 月

附件九：預售屋買賣「價金信託」契約書



【預售屋買賣價金信託契約簽約證明】

緣本行就台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓
興建築（下稱「本專案」；建照號碼：113 建字第 0045 號）業於 114
年 12 月 3 日與 程■欣 君簽訂「第一商業銀行預售屋買賣價金信託
契約書」，並擔任受託機構。為符合內政部函布之「預售屋買賣定型
化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保
機制之「價金信託」相關規定，特立此據證明無誤。

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴



【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建築已辦理價金信託之證明，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，並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。
- 五、信託契約受益權之金額將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受到影響。

中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：程■欣】

契約編號：164-89-708294





第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：程■欣

(下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案(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，並與預售屋買方(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱『應記載事項』)第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。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

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資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間，甲方同意於本專案完成建物所有權第一次登記前，由乙方保管信託專戶款項，且甲方不申請動用信託專戶款項；
- (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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。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規定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因破產、本專案其他事由或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第



一商業銀行受託信託財產專戶-程怡欣預售款」(下稱信託專戶)於乙
方敦化分行開立價金信託專戶。前開信託專戶之設置係屬信託業法第
二十七條之利害關係交易。

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
給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各
期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；

(二)信託專戶之存款利息所得及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、除本契約第九條或法令另有規定外，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「第一商業銀行受託信託財產專戶」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本契約簽約日起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規
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，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、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項，為保障買方權



益，甲方同意於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，始得申請乙方領用，信託存續期間並以存放新臺幣活期存款為限。

三、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，視為本契約信託目的之完成，甲方應以書面指示乙方（檢附建物謄本），經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，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規定者外，不做信託收益之分配。

第 七 條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

（一）乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

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

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約



約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，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義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、乙方於其認為必要時，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：甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令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。

二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方對乙方負賠償責任。

四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。

六、甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。

七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年 6 月 30



日及12月31日)提供經會計師出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年3月31日前提出)及每年提供經會計師查核簽認之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出),其查核內容至少應包含下列事項:

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。

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日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

- 八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 九、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七項之規定出具查核報告:

- (一) 預售屋建案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘畸零月數,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,甲方仍繼續辦理銷售,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,並經甲方出具聲明書;或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

- 十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:

- (一) 買賣契約應有編號,由甲方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」,買方應將各期期款存入第一商業銀行敦化分行所開立之預售款信託專戶。其



中銷售之信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-程■欣預售款，帳號：50811□□□□□□□□□□；前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。

- (二) 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，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時），買方對於可供分配信託



財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方受託管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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第一商業銀行：

- 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。

十二、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或證明文件予乙方；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。

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十四、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。

十五、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。

十六、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) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

第 九 條：買賣契約轉讓、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理



- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、買賣契約之受讓人之姓名、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條：信託財產之結算報表

- 一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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：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其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定及繳納。

第十二條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、身分證統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- （一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「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，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



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

第十六條：本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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。

二、本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

- （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
- （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

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，乙方應依下列情形，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，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「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信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請



求。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築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，甲方應連帶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買方、甲方或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監督管理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方個人資料時，應告知下列事項：

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監督管理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計



法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)依據個人資料保護法第3條規定，甲方就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方應為適當之釋明。

3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方同意者，不在此限。

4、乙方向甲方為商業行銷時，甲方得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五)甲方欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、甲方同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方資料。

第二十條：印鑑簽章樣式留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印



鑑樣式。

- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、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。
- 四、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以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條：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，對尚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：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擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人（例如：委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之



人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」) 如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、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分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託關係人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由應負責之甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。



八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條：附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條：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了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

【以下空白】

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前閱全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十三、十五、十六、十七、十八、十九、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人（甲方：程怡欣）

敦化分行	
主管	核對親簽
對保日：	

11. 11. 20

簽章確認：_____（簽名蓋章）

，並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】



立契約書委託人即受益人（甲方）：

敦化分行	
主管	核對親簽
對保日：114.11.20	

(簽名用印)

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

印鑑樣式



乙方：

立契約書受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電話：(02) 2348-1111



中 華 民 國 114 年 12 月 3 日



附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例。



六、其他依法令規定之事項。

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

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

第 七 條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第 八 條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

第 九 條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第 三 章 決議方法與表決權之計算

第 十 條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第 十二 條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受



益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結



束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第 四 章 會議規範

第 十 四 條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第 十 五 條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第 五 章 其他應遵行事項

第 十 六 條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

第 十 七 條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。



【第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約說明】

- 一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其敦化分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-程■欣預售款，帳號：50811221254440。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- 二、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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：
<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服

務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、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第一商業銀行：

- 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。

買方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十：代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立委託書人：

(買方)

茲因訂購【康寧日和】第_____棟，第_____樓，第_____戶房屋及該建築基地土地持分權利暨地下室_____層編號第_____號平面停車位個坐落於台北市內湖區康寧段四小段 0097-0000、0098-0000、0099-0000、0100-0000 號共四筆，為買方需要特委託賣方(或自洽)由雙方協議之金融機構申請抵押貸款以之抵付上項預購房屋及車位與土地之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、買方承認本項貸款為應繳各期房屋及車位與土地價款之一部份，屬賣方所有，茲委託賣方代向雙方協議之金融機構申請抵押貸款
新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方於付清前開房屋之自備款取得產權時，授權賣方代為委任地政士辦理房屋及車位與土地抵押權設定登記手續。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方絕對依賣方之通知並如期辦妥。買方應於辦理貸款對保時交付賣方擔保之債權金額同額本票以為貸款款項付款之保證，俟賣方取得貸款後，應返還本票。其因辦理貸款及抵押權設定登記而致產生之稅金、規費、手續費及地政士代辦費等，買方亦願依繳款期限全數交付，貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應配合即時辦理。
- 四、貸款手續辦理之同時，買方預立此項貸款之存摺及取款憑條授權賣方於貸款核准及完成交屋後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准及完成交屋時直接撥入賣方指定之帳戶。
- 五、買方倘因個人之原因或應具備之貸款手續有瑕疵，以致不能核准或致使賣方無法取得貸款時，買方應依本房地預定買賣契約書第十八條第二款及第十九條之規定於接獲通知之日起_____天（不得少於三十日）將差額金

額一次以現金或銀行本票給賣方，如逾期未繳納則依本房地預定買賣契約書第八條規定辦理。

六、倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或由於不可歸責於賣方之因素，致不能獲得貸款或獲貸金額未達申請金額時其貸款差額買方同意依第十八條約定辦理，並同意以本買賣標的物為擔保品設定抵押權予賣方。

七、可歸責於買方之因素：若因 1. 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符或已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件三：付款明細表之銀行貸款時」；2. 經金融機構審核後，發現負債比過高、收入不穩定、償還能力不足或向多家銀行申請徵信，致金融機構未同意貸款申請者；買方應依本房地預定買賣契約書第十九條之規定於產權移轉登記完竣後接獲通知之日起_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

八、本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

九、本委託書繕立兩份，交由雙方存執，並自簽立之日起生效。

立契約書人：買 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回

審閱_____日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：謝■欽

房地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：_____謝■欽_____

茲為「康寧日和」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等四筆土地，土地面積：370.00 平方公尺(111.93 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號第_____棟，第_____樓，第_____戶(共計_____戶)，依臺北市政府主管建築機關核准建照號碼：113 年 3 月 7 日 113 建字第 0045 號建造執照。(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬【☐法定停車位☐自行增設停車位】，為，
☐地上☐地面☐地下第_____層，機械倉儲式之停車位，
依建造執照圖說編號第_____號之停車空間，共計_____位，
該停車位☐有☒無獨立權狀，其車位編號及規格為：

【編號：_____號車位_____個，寬 200 公分，長 500 公分，
高 185 公分，容車載重：2000 公斤】其停車空間平面圖詳如(附件二)，
每一位停車位另含車道及其他必要空間面積共計_____平方公尺(_____坪)，
購買停車位之數量分別持分如下：

【☐購買_____位，面積計_____平方公尺】。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。
(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積 992.73 平方公尺之比例為_____%。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有

另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

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

二、房屋面積：

（一）本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

1. 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（1）主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

（2）附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

■陽臺_____平方公尺（_____坪）。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

2. 共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

（二）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。

二、本社區共有部分總面積計 992.73 平方公尺（300.30 坪）；專有部分總面積計 1870.31 平方公尺（565.77 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，

其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

第六條 契約總價

本契約買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，其房屋、車位價款部分(內含營業稅)及土地價款部分，明細如下：

一、房屋價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1)主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____

萬元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、車位價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、土地價款部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

四、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用(詳如第二十二條第四款稅費負擔之約定)。

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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

■ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 第一商業銀行股份有限公司 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。價金信託契約書及說明詳如附件九。

□ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□ 公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件五)之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知日起五日期限內，應以現金或即期支票，於賣方指定之營業處繳納或以電匯至指定帳號方式給付之。其每次期款付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 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

本契約地下層共二層，總面積 373.80 平方公尺（113.07 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 207.75 平方公尺（62.84 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

本社區地下層共有部分，約定管理如下：

- （一）地下層樓梯、排煙室、台電專用管道間、機械室、發電機室、電信室、水箱、消防機房空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- （二）地下各層規劃之汽車停車位所有權及使用管理權屬購買汽車停車位之承購戶，未購買汽車停車位者不得以任何理由對地下層汽車停車位之所有權、使用管理權及使用人間成立分管約定有任何利益主張，惟緊急事件時，應無條件依法開放供公眾緊急避難使用。
- （三）若未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本契約總價款，並未包括購買汽車停車位之價款，且所承購之房屋坪數之地下室持分面積，亦未包含購買汽車停車位之持分面積，除緊急避難及公共設施維護外，不得主張使用該部分之任何權利。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用並授權由管理委員會管理維護。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、 屋頂平臺及突出物

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

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。

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之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍

應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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在中華民國 114 年 2 月 2 日之前開工，中華民國 119 年 9 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地

總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙

方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 土地部分遭第三人侵占之說明

買方了解並同意，標的物土地部分現有占用情形(詳附件四)賣方已就該情形如實告知買方，買方已有充分認知。該土地之相關爭議，由賣方依法處理。

第二十五條 不可抗力因素之處理

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

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

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，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十一條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖
- 二、 停車空間平面圖
- 三、 約定專用示意圖
- 四、 鄰房占用情形(套匯現況實測圖)
- 五、 付款明細表
- 六、 建材設備表
- 七、 申請建造執照所附之規約草約
- 八、 委託代刻印章及授權使用同意書
- 九、 預售屋買賣「價金信託」契約書
- 十、 代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）： 謝■欽

國民身分證統一編號： ■■■■■■

地址： 台北市內湖區 ■■■■■■

電話： 0921-■■■■■

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號） 筑美有限公司

公司統一編號： 69323477

負責人： 葉治維

國民身分證統一編號： ■■■■■■

公司地址： 新北市板橋區 ■■■■■■

公司電話： 02-2965-1188

不動產經紀人：（簽章）

姓名： 何■居

不動產經紀人證號： (114)桃市經字第 002055 號

電話： 0920412966

地址： 桃園市桃園區 ■■■■■■

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0045號			
起造人姓名	邱■原等5名(詳見附表)			住址	221013新北市汐止區康寧街141巷3號13樓		
設計人姓名	黃鄧鈞			事務所名稱	至邑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢戶數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層27戶		
建築地點	地址	內湖區紫雲里康寧路一段188號 共3筆 詳見附表					
	地號	內湖區康寧段四小段0097-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	161.5m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1931.84m ²				其他	370.0m ²
發照日期	113年03月07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38個月內竣工		
工程造價	\$ 24,861,593 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	186.89	3.6	防空避難室、停車空間、機房共15筆(詳見附表)				
						總計:	1931.84 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 王玉芬 中華民國一十三年三月七日							

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

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

起造人：邱原
程欣
程芬
謝欽
張

建築地點：內湖區紫雲里康寧路一段188號

內湖區紫雲里康寧路一段192號

內湖區紫雲里康寧路一段190號

地號：內湖區康寧段四小段0097-0000號

內湖區康寧段四小段0098-0000號

內湖區康寧段四小段0099-0000號

內湖區康寧段四小段0100-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：186.89㎡、高度：3.6M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上001層、面積：155.14㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳、管委會空間、停車空間)(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、梯廳
A棟突出物003層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：機房
A棟地下002層、面積：186.89㎡、高度：8.05M、用途：防空避難室、停車空間、機房
A棟地上002層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上004層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上006層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上008層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上010層、面積：147.55㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物002層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：水溝(50cm以下)：長度71.58m

圍牆：長度77.27m、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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《9》月《28》日(法令適用日期：112年9月28日)。
2. 建築地點：內湖區紫雲里。
3. 實設空地《208.5》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：《建巨土木結構聯合技師事務所》，技師：《楊巽閣》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。
8. 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。
9. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：筏基，擋土形式：(其它：排格)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.84》平方公尺(含有產權499.5平方公尺，無產權部分296.34平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《康寧路一段188號、190號、192號》由至邑建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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」

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

內容。

- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 15.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 16.昇降機《1》部。
- 17.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.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117.87平方公尺，屋頂平臺綠化面積為61.23平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 61.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 26.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」。
- 27.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領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」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.適用臺北市基地開發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。
- 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 37.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為494.23立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 161.5 平方公尺）與建照核定工程期限（38 月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年10月13日北市都建字第1116042792號函核准重建計畫，其獎勵容積為320.51平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0045號

注意事項：

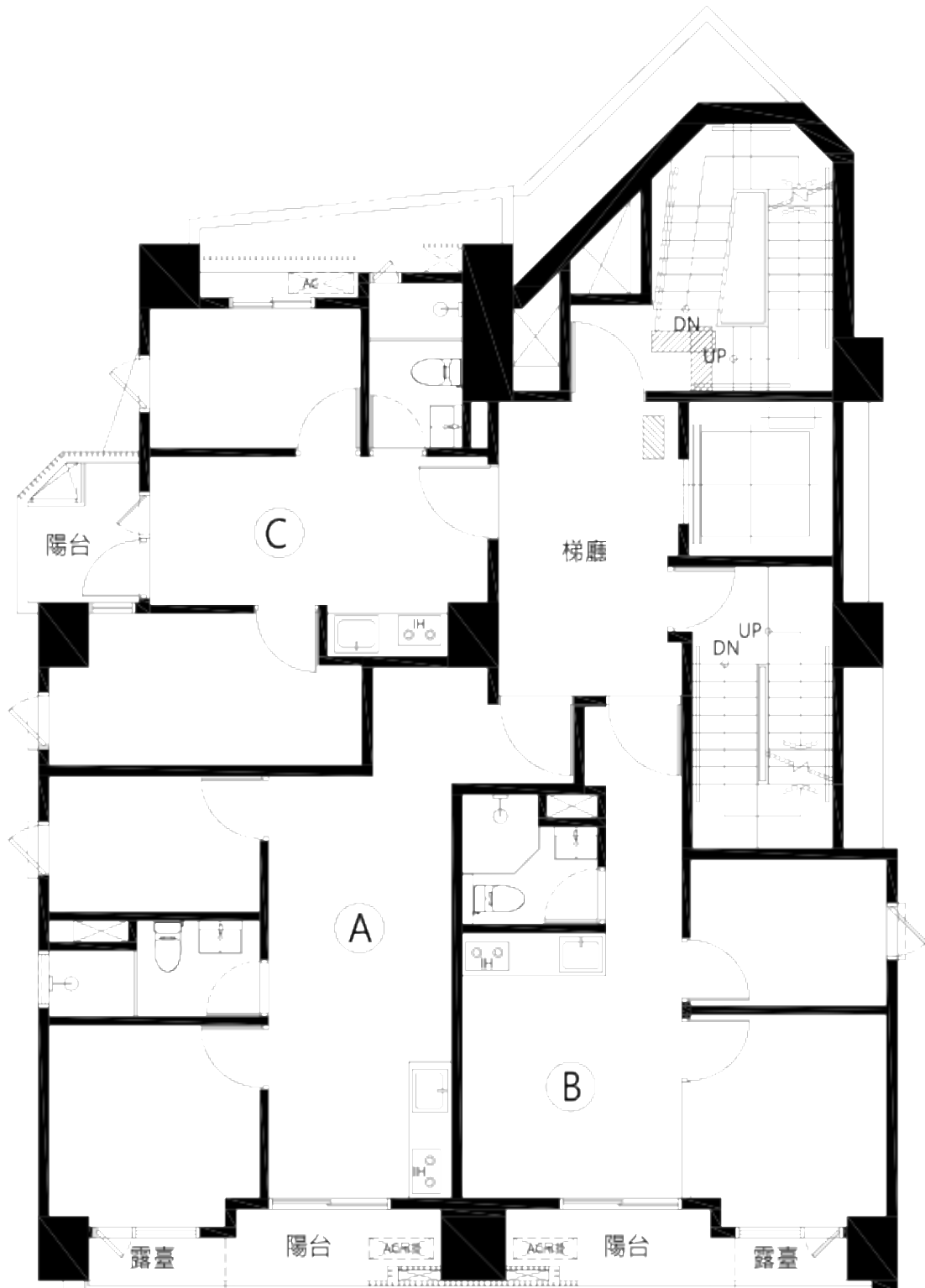
- 際使用獎勵容積為 319.09 平方公尺，容積獎勵額度為 38.33 %。經本局_113_年_1_月_10_日北市都建字第_1126052601_號函核准變更重建計畫，變更起造人。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 41.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣9,340,338元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免于繳納耐震標章保證金。
- 42.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銅_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 1,868,068 元，並於領得使用執照2年內取得_銅_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 44.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 台北市土木技師公會 112年11月17日 北土技字第1122004587 號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 45.（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。
- 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 50.本案消防車輛救災動線及救災活動空間審查，業經台北市政府消防局112A1-273會辦協審同意在案。
- 51.依台北市政府消防局112A1-273會辦協審註記：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表	113 建字第 0045 號
第 1 次變更起造人	
變更後說明： 起造人由 邱■原 等 5 人 變更為 寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林。其餘與原核准相同。  中華民國壹壹年拾月廿伍日發文	

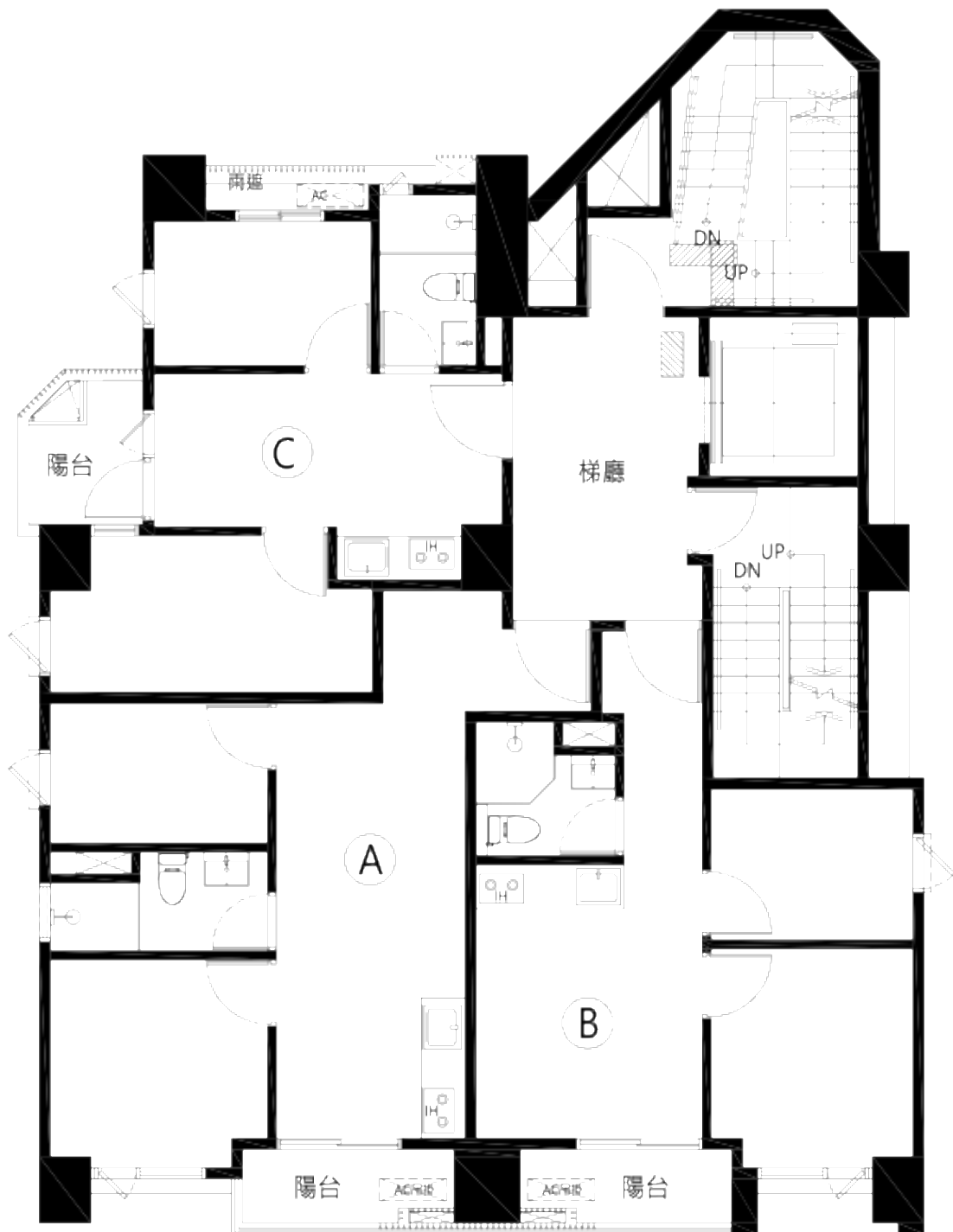
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



二層平面圖

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

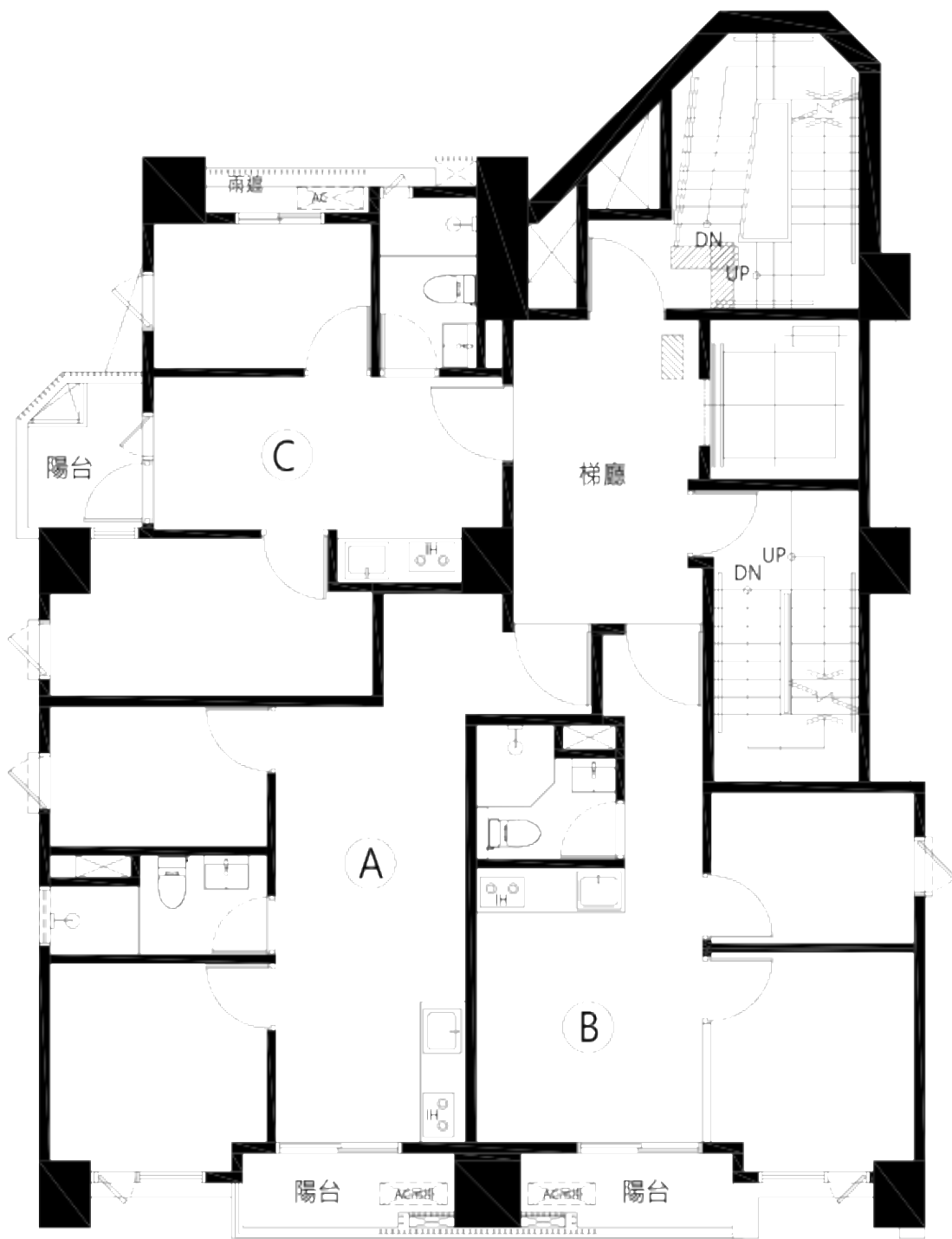
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



三~六層平面圖

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

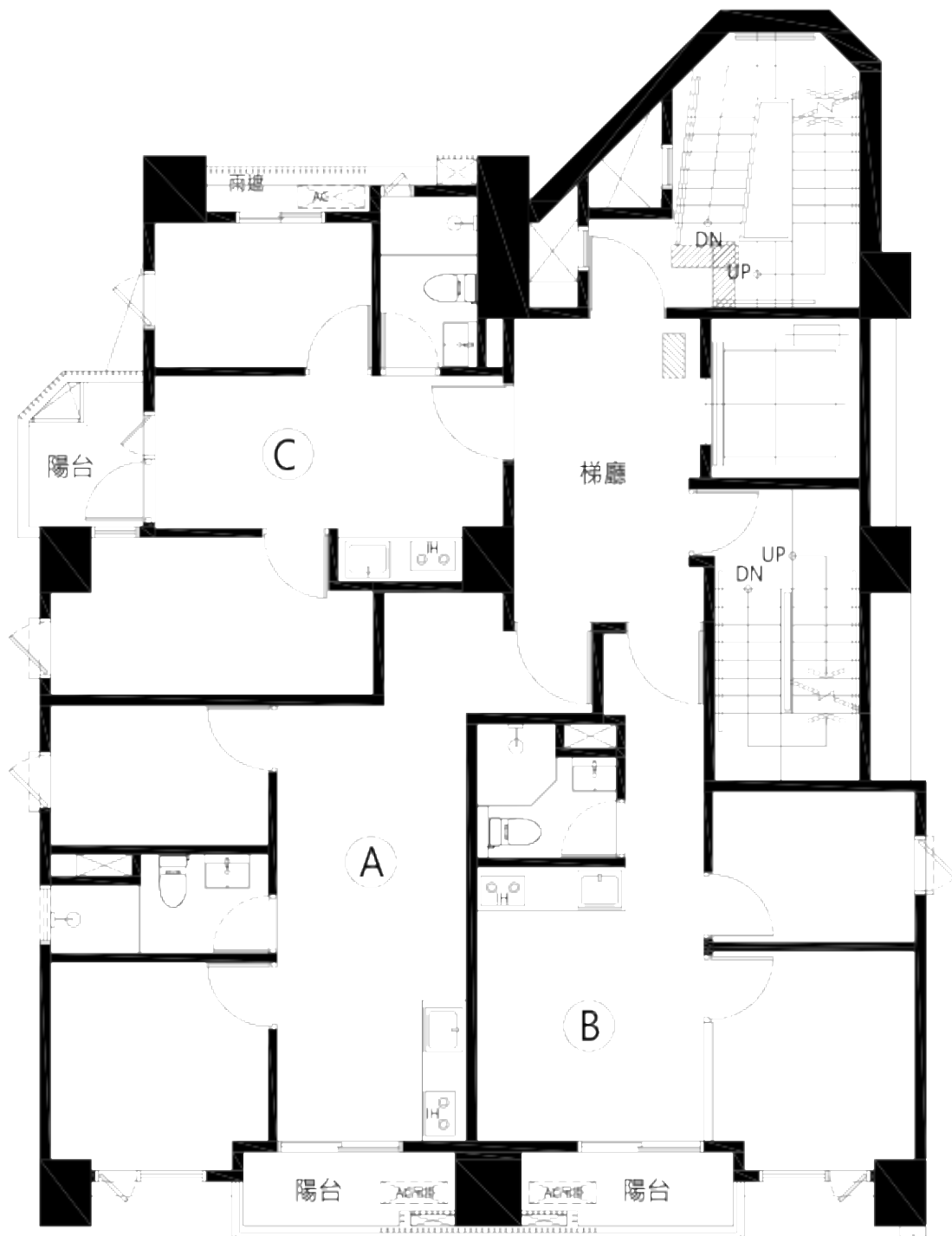
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



七層平面圖

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

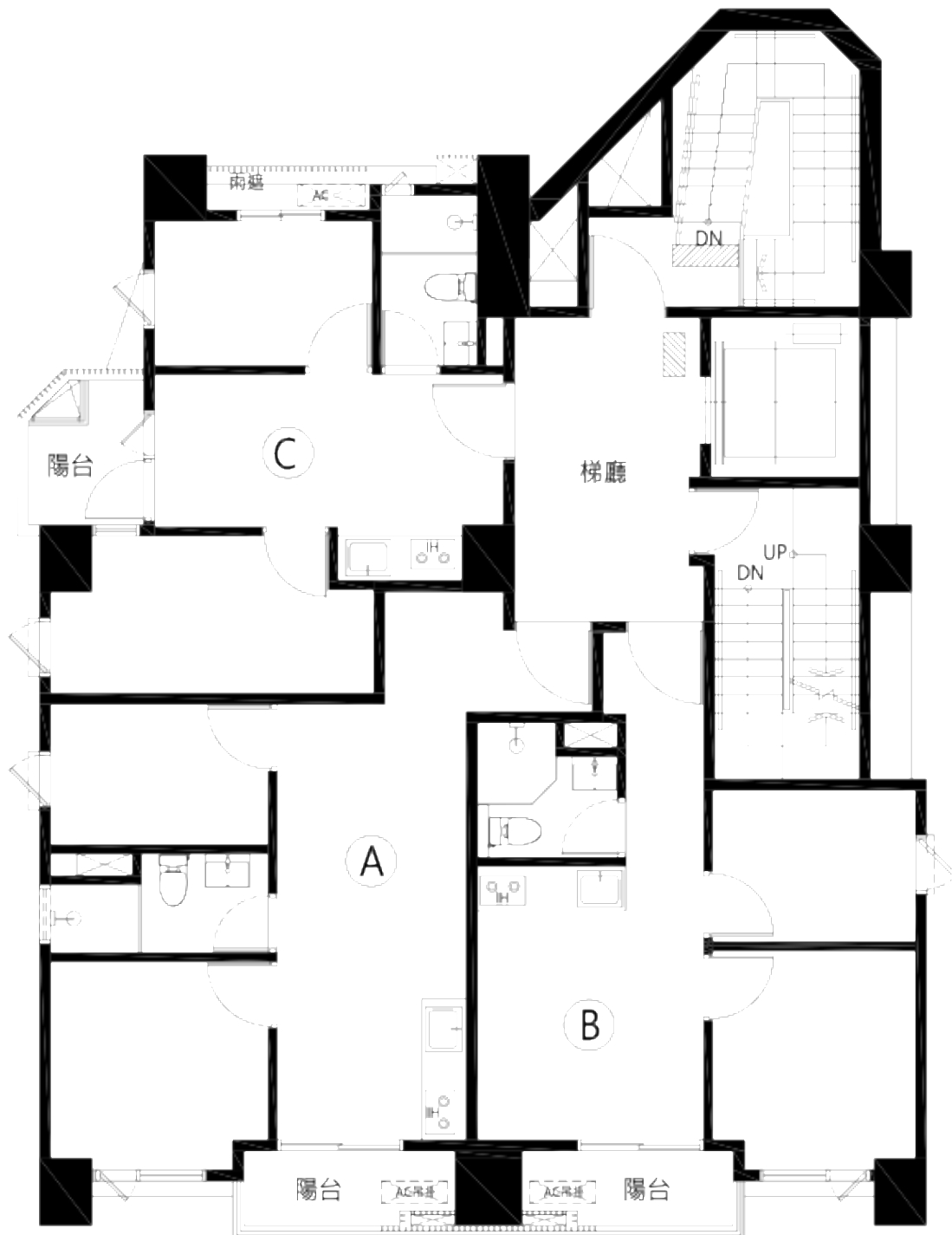
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



八~九層平面圖

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

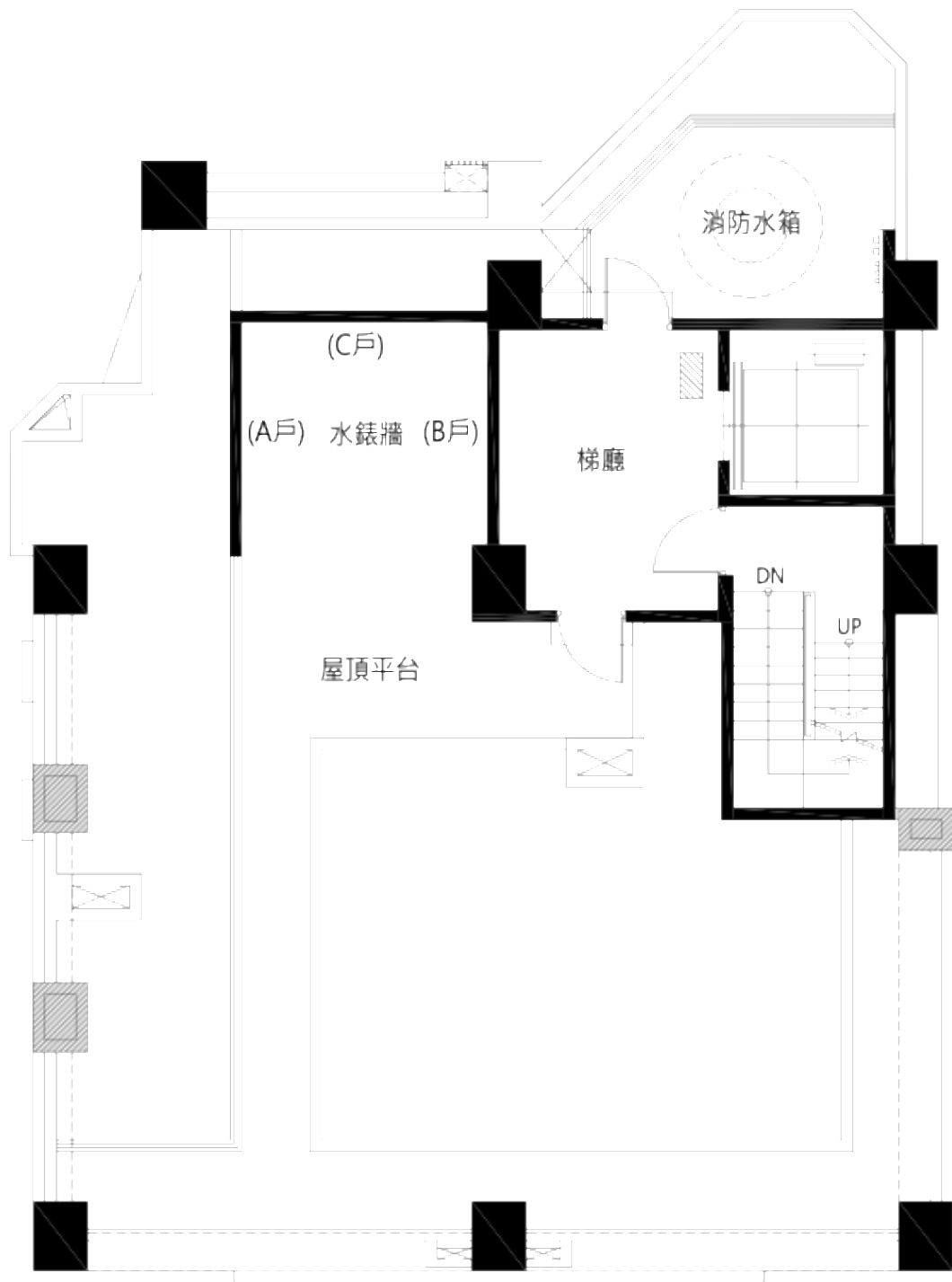
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



十層平面圖

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

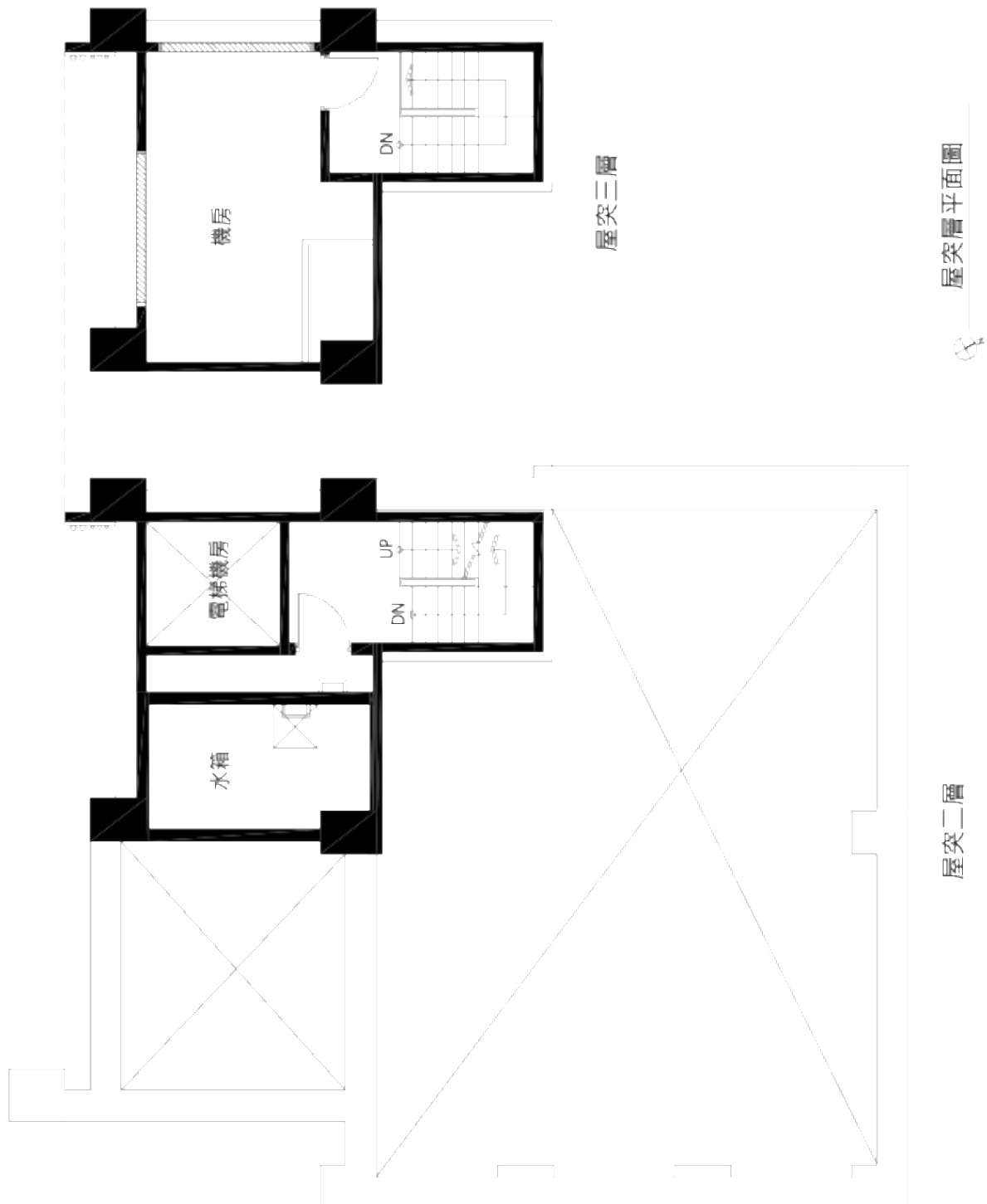
附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



屋突一層平面圖

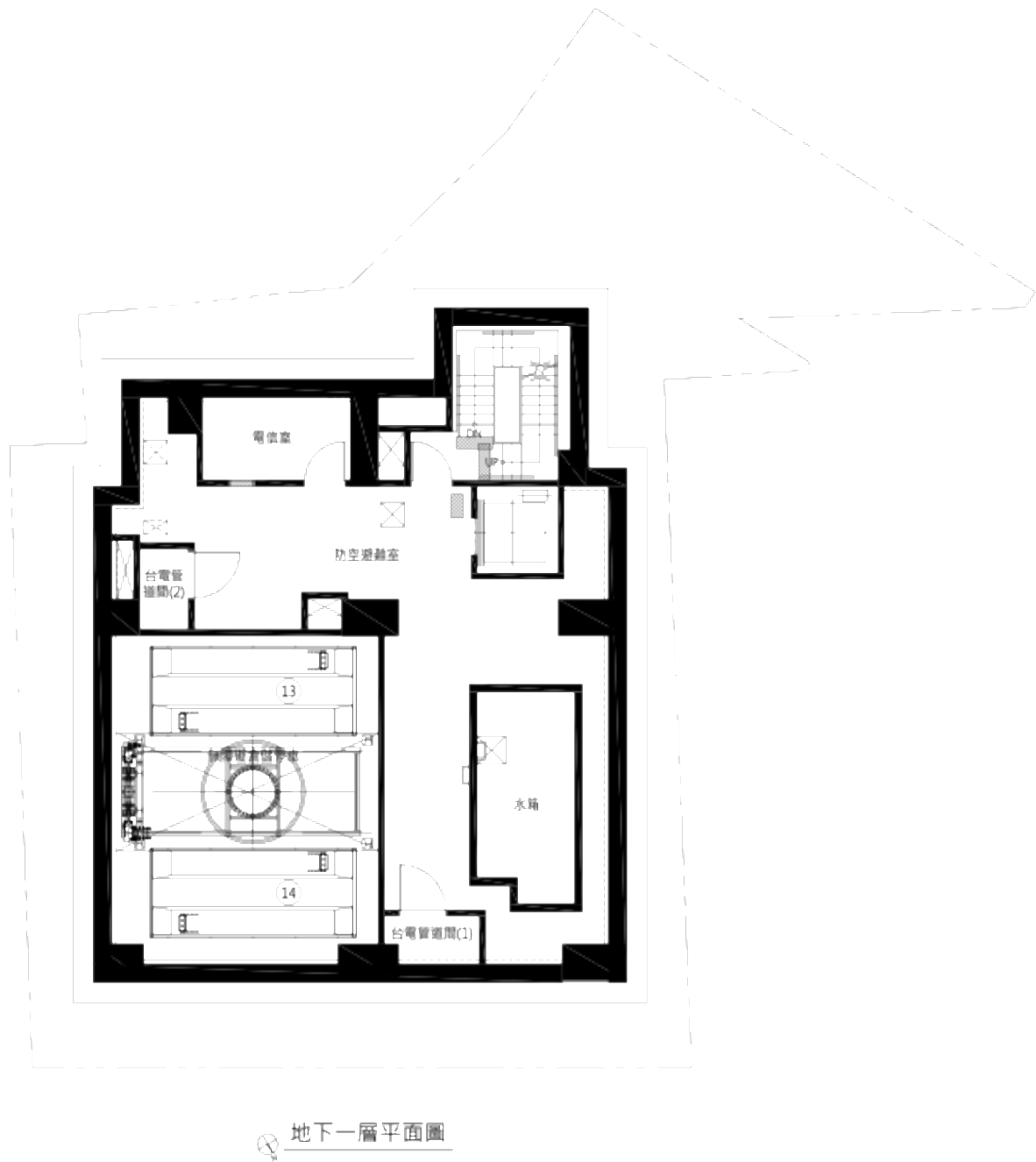
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件一：建造執照暨核准之房屋平面圖



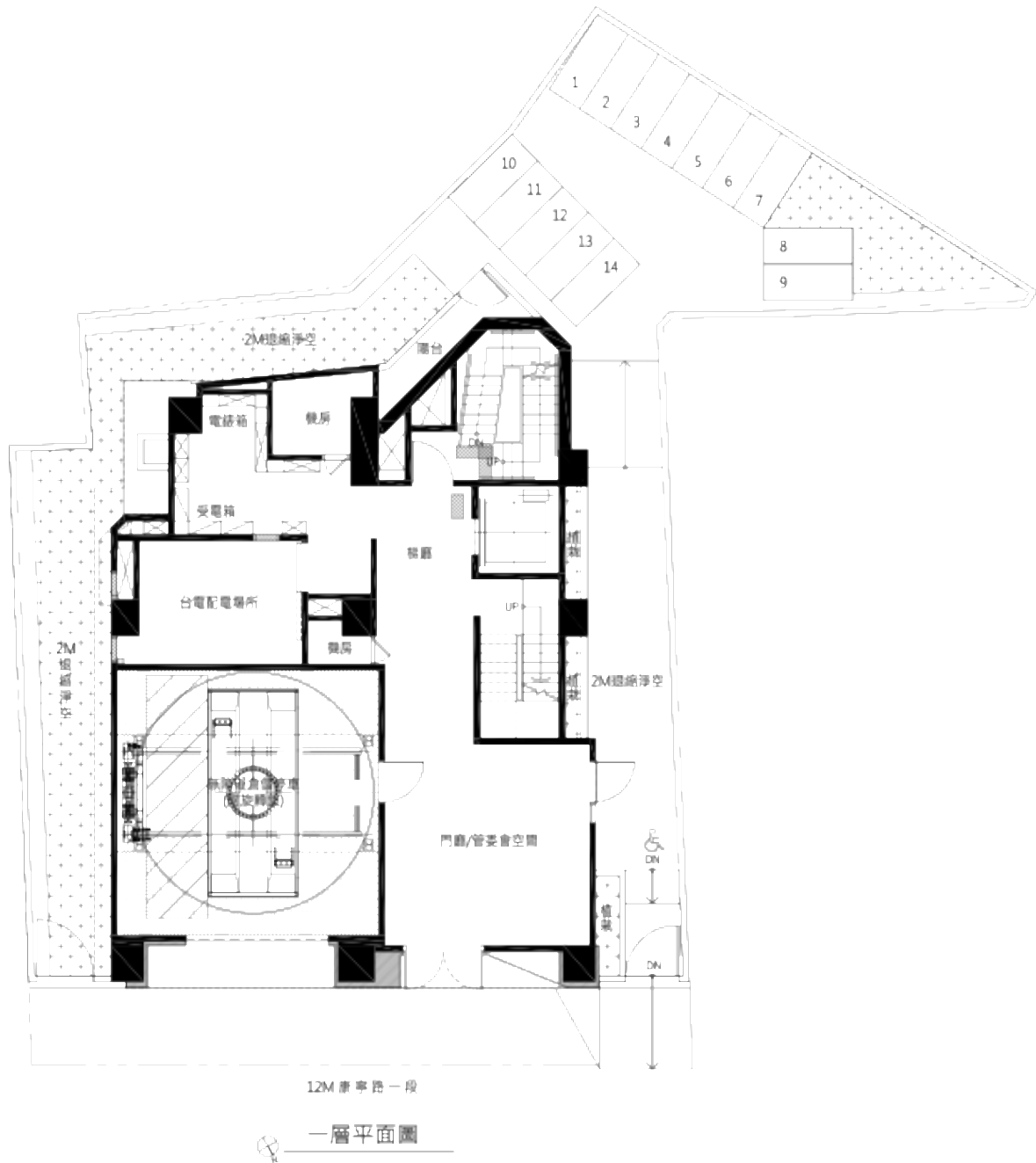
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



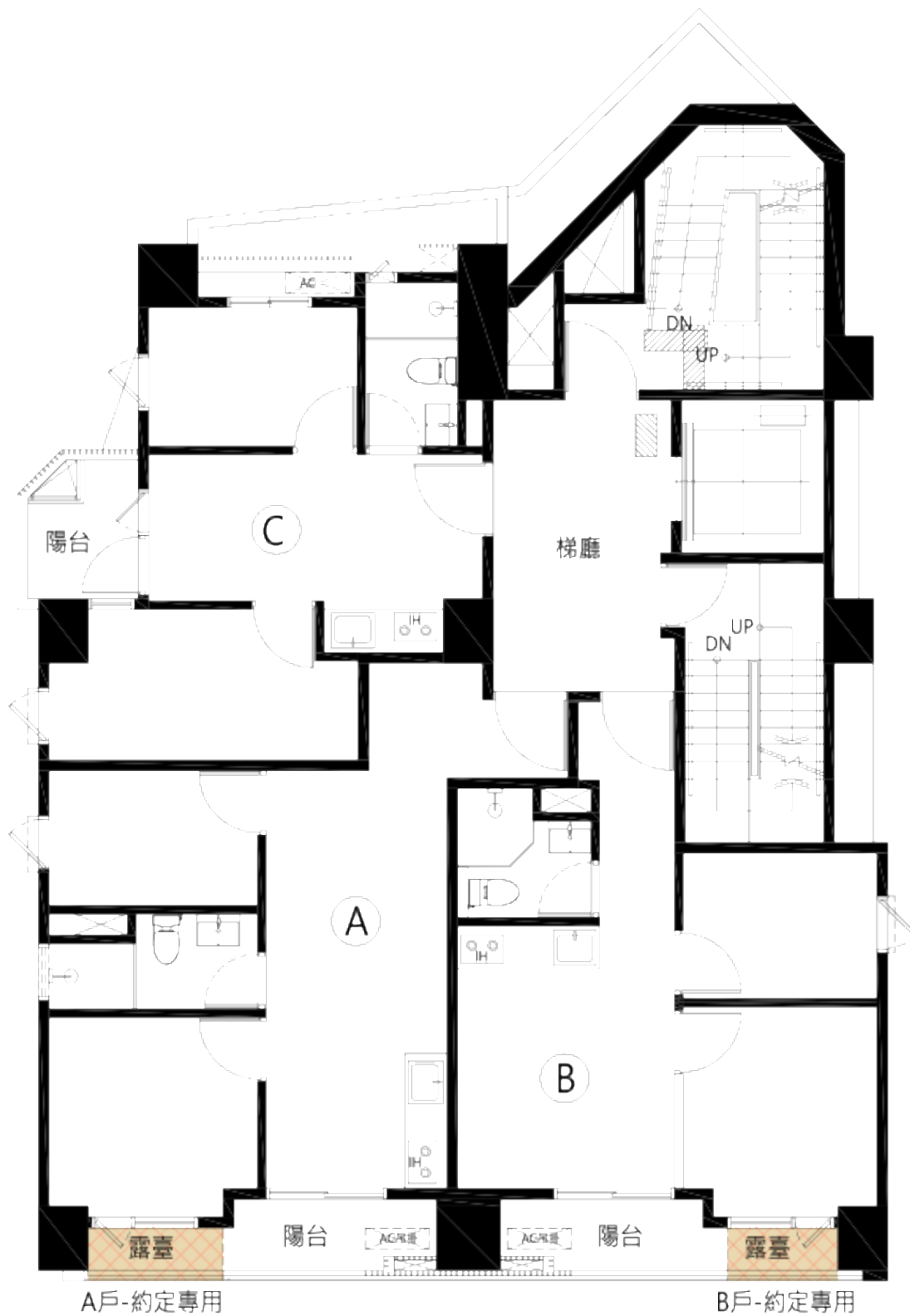
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件二：停車空間平面圖



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

附件三： 約定專用示意圖



二層平面圖

康寧日和

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

The diagram is a technical site plan for a development project. Key elements include:

- Buildings and Structures:** Labeled with numbers like 271, 272, 2265, 142, and 3R. Notes specify construction types such as "2F加強磚造" (2-story reinforced brick construction).
- Parking and Access:** Areas are designated with codes like D8+980, DD1+200, DD2+180, etc. A red arrow indicates a specific path or direction.
- Utilities and Infrastructure:** Features include fire water tanks ("消防水池"), electrical pits ("電機機坑"), and other service areas with elevation markers (e.g., -870, -1365).
- Surrounding Context:** The plan shows adjacent roads (康寧路一段), existing structures, and boundaries with neighboring properties.

附件五：付款明細表

項次	付款期別	應付期款金額(新台幣)	付款日期
1	定金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
4	10F 頂版完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
5	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
7	交屋尾款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
本契約總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

特約說明：

(一) 暫收款每戶為新台幣_____萬元整(總價款不內含)，於辦理所有權移轉登記時由賣方代收付，各項費用於交屋時一併結算，依買方實付金額多退少補。

附件六：建材設備表

.. 台北市內湖區康寧段危老重建集合住宅新建工程

建材設備規格說明

壹、	建材類.....	2
一、	通則：.....	2
二、	水泥：台泥、亞泥.....	2
三、	預拌混凝土：台泥、國產、力泰.....	2
四、	鋼筋：.....	2
	(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波.....	2
	(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建.....	2
五、	門窗：.....	2
	(一) 鋁門窗：YKK.....	2
	(二) 金屬防火門：.....	2
	(三) 實木門：.....	2
	(四) 1樓停車設備入口捲門：.....	3
	(五) 玄關門：.....	3
	(六) 備註：.....	3
六、	門窗五金：.....	3
	(一) 不鏽鋼推門五金：.....	3
	(二) 木質門五金：.....	3
	(三) 金屬防火門門鎖五金：.....	3
七、	石材.....	3
	(一) 外牆：.....	3
	(二) 景觀地坪：.....	3
	(三) 梯廳：.....	3
	(四) 備註：.....	3
八、	外牆金屬工程：.....	4
	(一) 金屬格柵：.....	4
	(二) 備註：.....	4
九、	磁磚：.....	4
	(一) 外牆磚：.....	4
	(二) 室內磚：.....	4
十、	粉刷塗裝：.....	4
貳、	設備類.....	5
一、	電梯設備：OTIS.....	5
二、	廚具：歐寶廚具.....	5
三、	衛浴設備：弘麗衛浴.....	5
四、	其他設備：.....	5

建材設備規格說明

壹、 建材類

一、 通則：

1. 裝修材料均須送樣及選色，經業主及建築師核准後方得訂貨及安裝施工。
2. 外牆磁磚、石材與鋁板均須先繪製分配圖，經業主及建築師核准後始可粉底或安裝。

二、水泥：台泥、亞泥

三、預拌混凝土：台泥、國產、力泰

工程用砂應符合氯離子及含泥量檢測，不得摻用爐渣。

四、鋼筋：

(一) 鋼筋：東和、豐興、沛波廠商

1. 詳結構圖
2. 鋼筋無放射性汙染，不得使用水淬鋼筋。

(二) SA 級鋼筋續接器：長霖、蘭州、榕建廠商

五、門窗：

(一) 鋁門窗：YKK

1. 規格需求詳建築圖 A601~A602。需送樣由 PCM 及建築師確認。（玻璃採用厚度 5+5mm 膠合透明清玻璃），委由專業廠商檢核並送請建築師核定後，方得加工施工）
2. 表面處理：陽極處理（鐵灰色），需送樣由 PCM 及建築師確認挑選確認。
3. Silicone：Dowsil 991。
4. 外推窗和橫拉窗均需附紗窗。

(二) 金屬防火門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(三) 實木門：

1. 詳建築圖 A601。
2. 門框：實木框（後立式），木框斷面規格配合牆厚度，含防音條。
3. 門扇：機制木門扇，兩側刨光染色噴漆處理，上下邊刨光噴漆處理。

(四) 1樓停車設備入口捲門SD1：

1. 門片：鍍鋅鋼板。表面處理：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
2. 捲箱封板：不銹鋼 304：氟碳烤漆 2C1B，30 μ ，顏色需PCM 及建築師選定確認。
3. 門軌：鍍鋅。
4. 捲門專用馬達馬力依門大小由專業廠商評估。
5. 本設備須配合消防系統操控，馬達部份須設檢修口，需附防火合格文件，通風管道門軌採耐風壓型。

(五) 玄關門：金亞--鑄鋁鋼木門

1. 型號：室外側鑄鋁板-KA753B，室外側KA-811，鉸鍊KA82455
2. 防火認證依 CNS-11227-1 規範，報價含防火證明文件。

(六) 備註：

1. 門窗固定：採電焊固定方式，固定時間點應於灰誌及黏角完成後方可固定安裝
2. 門窗於施工期間需加保護措施，費用含於總價中。

六、門窗五金：

(一) 不鏽鋼推門五金：

1. 不鏽鋼門把手，表面氟碳烤漆，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 地鉸鍊：Dorma
3. 含陽極鎖開孔、地鎖、天地栓、隔音條。

(二) 木質門五金：

1. 不銹鋼水平把手。
2. 不鏽鋼毛絲面蝴蝶鉸鏈

(三) 金屬防火門門鎖五金：

防火門需符合經濟部標準檢驗局規格與型式試驗報告之內容相符，並隨機抽取各一樞門提供實質解剖檢查；如檢查結果不符合經濟部標準檢驗局標準後續所衍生之費用均由承包商負責。

七、石材

(一) 外牆：

外牆石材系統為"乾式+填縫"，但必須考慮底水板及排水孔之設置。

(二) 景觀地坪：

人行道鋪面須符合CMS3299-12(穿鞋C.R.S)防滑係數達 0.55 以上。

(三) 梯廳：

詳公設室裝圖。

(四) 備註：

1. 石材地坪均施做六面防護處理，所有石材地坪抹縫後三日後方得覆蓋保護 Pd 板，並且接縫以膠帶固定。
2. 內外飾石材選樣，承包廠商應負責提供大板石材，經建築師確認後方得加工組立，石材選樣所需費用包含於報價中；另石材之替換業主有選樣變更優先權，原則依雙方議約單價之可替換之石材為優先，超出議約單價之變更雙方另行約定。
3. 所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm

之滴水縫以防止水漬污染牆面。

4. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

八、外牆金屬工程：

1. (一) 金屬格柵：

1. 鋁擠型：6063-T5
2. 表面處理：氟碳烤漆 2C1B，40 μ ，顏色需 PCM 及建築師選定確認。
3. 外露固定件採不鏽鋼烤漆。

2. (二) 備註：

所有外牆內凹處之平頂、陽台、露台下方…等將來會造成滴水部份一律留設 2cm 之滴水縫以防止水漬污染牆面。

九、磁磚與SPC石塑地板：

(一) 外牆磚：

1. 規格詳建築圖 A004，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理，磁磚接縫 2mm，打底面及磁磚面採雙面背膠黏著劑處理。
3. 一樓戶外地坪，採用無白華水泥漿+無白華地坪打底材施作，石材牆面與地坪需脫開6mm縫以利導水。

(二) 室內磚：

1. 冠軍、諾貝達、三洋、新睦豐，需送樣由 PCM 及建築師挑選確認。
2. 磁磚加工含切邊及側邊拋光處理

(三) 室內SPC石塑地板：

睿信三輪SPC VILLA莊園系列(7mm含1mm隔音墊)產品，衝擊音降低量指標
 $\geq \Delta Lw17dB$

十、粉刷塗裝：

1. 水泥漆(一底二度)：青葉平光1000型水泥漆產品
2. 乳膠漆(室內面漆)：青葉銀立淨乳膠漆產品
3. 油漆：青葉產品
4. EPOXY：南亞、員和、慶亞產品

貳、設備類

一、 電梯設備：OTIS

無障礙 12 人電梯，額定載重 800kg，額定速度 90m/分鐘。

1. 升降機安全裝置設置詳建築圖 A501。
2. 門框、門扇與車廂內裝等皆為鍍鈦不銹鋼，色號須提送後由 PCM 及建築師核定
3. 電梯須接緊急電源。
4. 自正式移交本工程社區公寓大廈管理委員會完成接管日起免費保養 2 年，並起算 2 年保固責任。保固內容包含電梯及發電機、消防等機電設備，每年申報昇降設備、消防安全設備檢修申報、建築物公共安全檢查申報及設備之每月定期保養費用含於契約總價內。
5. 電梯車廂於施工期間需採用內外雙層壓克力板（含天花板）保護、乘場門框木板保護（費用含在電梯工程報價中）。

二、 廚具：採用歐寶廚具

1. 採用雙口檯面IH爐、環吸倒T式抽油煙機和懸掛室殺菌烘碗機。
2. 以系統櫥櫃為主。含人造石流理檯面、不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、櫥櫃
3. 系統櫃及檯面配合開孔及補強。
4. Silicone：Dowsil 中性防霉型。

三、 衛浴設備：採用弘麗衛浴

1. 採用德國Grohe檯面式面盆浴櫃組及淋浴滑桿組。
2. Silicone：採用 Dowsil 中性防霉型。
3. 單體馬桶：德國Grohe 型號：G39995-000。
4. 免治蓋：德國Grohe 型號：G39928-L00。
5. 暖風機：Panasonic國際牌 機型FV-40BU1W

四、 其他設備：

1. 各戶大門電子鎖：維夫拉克 型號：L372
2. 折疊式曬衣架

附件七：申請建造執照所附之規約草約

規約（草約）

臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地新建建築執照申請案規約

依照內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令頒訂公寓大廈規約範本修訂

本「康寧日和」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。

（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，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

1. 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。

2. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二) 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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（修繕、管理、維護），由管理負責人或管理委員會為之。

六、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 無其他共用設施設置。

☐ 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 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。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 由管理費或公共基金支應。

☐ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 依建築法相關規定辦理。

☐ 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

七、本社區露台部分依法不能辦理產權登記，依房屋編號 A-2F、B-2F 之相連接露台，全體區分所有權人同意無償約定專用予上述房屋區分所有權人專用維護；日後不得透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管約定，且須對權益受損者，負責賠償責任，詳如(附件三)。

八、其受約定專用之區分所有權人，應遵守約定對露台僅能作為庭園花園使用，且於符合法令規範下管理使用，且不得有違章之行為，其買方已知悉同意遵守。

五、本社區共有部分空間由賣方無償規劃公共設施如下：

(一) 地上一層梯廳及管委會使用空間規劃為社區迎賓大廳、物業服務櫃檯、信箱區；屋頂平台設置空中花園。

(二) 地上二至十層電梯採當層區分所有權人樓層使用管制。

- (三) 屋頂平台規劃空中花園及水錶區。
- (四) 共有部分如各層梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平台、突出物及各層設備空間等，由全體區分所有權人共有持分。
- (五) 上述空間用途，全體區分所有權人同意賣方無償饋贈規劃施作之工程，且並不包含買賣價金內，以上各項公共設施供全體區分所有權人共同使用，並授權管理委員會管理維護。
- (六) 本條共有部分各項約定為全體區分所有權人之分管特約，並將其納入社區管理規約中；買方若將其應有部分出售轉讓予他人，本約仍對其受讓人仍具效力，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛損害，該出讓人應負損害賠償責任。若有透過區分所有權人大會之決議或其他方式加以變更或廢除本分管特約者，須對權益受損者，負責賠償責任。

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

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。

2. 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，得以書面委託他人代理出席。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，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 除第二款第一目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。
- ☐2. 除第二款第一目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，以出席人數過半數之同意行之。
- ☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

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、樓頂平臺、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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 採不分配方式為之。

☐ 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

- ☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。
_____。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- ☐1. 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。
☐2. 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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
☐4. 管理委員由住戶任之。
☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。
_____。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. (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。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 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。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 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。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_____委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

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。

(四)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。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

- ☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- ☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 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。
- ☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐3. 其配偶或直系親屬出席。

☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

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、住戶應分攤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。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

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總金額新臺幣_____元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐ 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- ☐ 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- ☐ 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- ☐ 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(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)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經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_____%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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。
- ☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- ☐4. 其他標準：_____。

第二十條 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。

第二十一條 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - ☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - ☐2. 應經經辦人、____委員、____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

第二十二條

住戶共同遵守協定事項

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 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。

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、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。

第二十四條

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，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。

五、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。

六、本案為危老改建案，經臺北市府都市發展局 111 年 10 月 13 日北市都建字 1116042792 號函核准「擬定臺北市內湖區康寧段四小段 97、98、99、100 地號等 4 筆土地重建計畫案」在案。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。

本案依《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》規

定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第6條第1項規定上限值核給容積獎勵為320.51平方公尺，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

（一）依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1. 依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。
2. 依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。
3. 依第6條：建築物耐震設計，取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之10。
4. 依第8條：取得候選銅級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之4。

（二）依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之8.5之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

七、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公寓大廈規約。

第六章

第二十五條

爭議事件及違反義務之處理

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件時，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_____地方法院為第一審法院。

第二十六條

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之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓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

緩後，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

第二十七條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 詳如附件六。

☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條

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。

第二十九條

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 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。

☐2. 其他送達方式：_____。

第三十條

本規約訂立於民國__年__月__日。

附件八：委託代刻印章及授權使用同意書

立同意書人(甲方)：

受託人(乙方)：

因立同意書人購買「康寧日和」編號第_____樓第_____戶壹戶集合住宅及地下第_____層編號第_____號汽車位壹位【未購買汽車位者不含此項條文】之土地持分，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、一甲方委託乙方代刻印章壹枚，並授權乙方保管及使用，乙方應於交屋(地)時交還甲方。
- 二、乙方僅得將印章使用於下列相關用途：
 - (一)本契約土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)稅捐申報及撤銷申報。
- 三、乙方不得將印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途印章使用，雙方切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。

立同意書人：

法定代理人：

統一編號：

受託人：

法定代理人：

統一編號：

中 華 民 國 年 月

附件九：預售屋買賣「價金信託」契約書



第一銀行 First Bank

【預售屋買賣價金信託契約簽約證明】

緣本行就台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案（下稱「本專案」；建照號碼：113 建字第 0045 號）業於 114 年 12 月 3 日與謝■欽君簽訂「第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書」，並擔任受託機構。為符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，特立此據證明無誤。



受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴



【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本『預售屋買賣「價金信託」契約書簽約證明』僅供為本興建案已辦理價金信託之證明，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，並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。
- 五、信託契約受益權之金額將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受到影響。

中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第一商業銀行
預售屋買賣「價金信託」契約書

【委託人兼受益人：謝■欽】

契約編號：164-89-708292



第一商業銀行預售屋買賣「價金信託」契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：謝■欽

(下稱「甲方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於台北市內湖區康寧段四小段 97 地號等 4 筆土地之住宅大樓興建案(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，並與預售屋買方(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱「應記載事項」)第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。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

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資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間，甲方同意於本專案完成建物所有權第一次登記前，由乙方保管信託專戶款項，且甲方不申請動用信託專戶款項；
- (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。甲方就所信託之預售價款享有受益權。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規定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因破產、本專案其他事由或發生本契約第二十三條之事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形發生。

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，甲方同意乙方以「第



一商業銀行受託信託財產專戶-謝榮欽預售款」(下稱信託專戶)於乙
方敦化分行開立價金信託專戶。前開信託專戶之設置係屬信託業法第
二十七條之利害關係交易。

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
給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各
期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；

(二)信託專戶之存款利息所得及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、除本契約第九條或法令另有規定外，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「第一商業銀行受託信託財產專戶」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本契約簽約日起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規
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，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、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項，為保障買方權



益，甲方同意於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，始得申請乙方領用，信託存續期間並以存放新臺幣活期存款為限。

三、甲方於本專案建物已完工並達交屋狀態且完成所有權第一次登記後，視為本契約信託目的之完成，甲方應以書面指示乙方（檢附建物謄本），經乙方確認無誤後，乙方應辦理信託專戶結清，並依第十七條第一項第一款將信託財產交付甲方。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，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規定者外，不做信託收益之分配。

第 七 條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約



約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，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義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：甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令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。

二、甲方同意為符合『應記載事項』中有關履約擔保機制之施行，就與買方簽訂之買賣契約，僅限以■價金信託之方式辦理。甲方於正式對外銷售前，應提供定型化買賣契約供乙方審閱，日後如有修正買賣契約有關履約擔保機制條款前，並應先經乙方之書面同意，方得調整買賣契約相關文字。

三、甲方同意乙方因配合本專案辦理預售屋履約擔保機制致遭受買方損害賠償請求時，除乙方有違反本契約之約定外，甲方對乙方負賠償責任。

四、甲方同意就本專案預售款之收取應採用乙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由甲方自行處理。

五、甲方與買方之買賣契約簽訂完成時，應依『應記載事項』之規定提供本契約影本予買方。

六、甲方應於辦理預售前，提供買賣契約範本予乙方留底備查，並於與買方簽定買賣契約後一個月內，以影本或電子檔案方式提供予乙方留底備查。

七、信託存續期間，甲方應就下列事項，自簽約日起每半年（每年 6 月 30



日及12月31日)提供經會計師出具查核報告(最遲應分別於當年7月31日及次年3月31日前提出)及每年提供經會計師查核簽證之報告(最遲應於次一年度3月31日前提出),其查核內容至少應包含下列事項:

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金,是否有遲延未交付信託之情形。

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日內提供經乙方認可之第三人查核報告。

- 八、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形,或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時,甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 九、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七項之規定出具查核報告:

- (一) 預售屋建案尚未取得建照,或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後,距前次提出報告時僅餘零星月數,則就該零星月數部分不適用之。
- (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,甲方仍繼續辦理銷售,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,並經甲方出具聲明書;或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

- 十、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施,並應以下列方式控管:

- (一) 買賣契約應有編號,由甲方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其所認可之第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

- (一) 本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」,買方應將各期期款存入第一商業銀行敦化分行所開立之預售款信託專戶。其



中銷售之信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-謝■欽預售款，帳號：50809□□□□□□□□□□；前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。

- (二) 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，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- (三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。
- (五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時），買方對於可供分配信託



財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方受託管理信託財產。惟如本契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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第一商業銀行：

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。

十二、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或證明文件予乙方；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。

十三、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十四、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。

十五、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。

十六、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) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第 九 條：買賣契約轉讓、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、買賣契約之受讓人之姓名、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，乙方始依甲方書面指示，將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條：信託財產之結算報表

- 一、乙方應於每年營業年度終了編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 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：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其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定及繳納。

第十二條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、身分證統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或電子檔案供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- （一）本契約第八條第七項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「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，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



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

第十六條：本契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，並以本專案建物完成所有權第一次登記完成之日為認定時點）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。

二、本契約於符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

- （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
- （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
- （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

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，乙方應依下列情形，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，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「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信託財產之受益請求權。
- 2、信託專戶之財產經結算，並扣除處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3、經扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4、前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 5、買方就其未獲償部分，應依個別買賣契約之約定向甲方請

求。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅捐及費用並清償一切債務前，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七項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向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，甲方應連帶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買方、甲方或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。
- 三、乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方個人資料時，應告知下列事項：

（一）蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

（二）蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

（三）個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

1、期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計



法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

2、對象：乙方(含乙方委任處理事務之委外機構)/乙方所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

3、地區：上述2、所列之利用對象其國內所在地。

4、方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)依據個人資料保護法第3條規定，甲方就乙方保有個人資料得行使下列權利：

1、查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。

2、請求補充或更正，惟依法請甲方應為適當之釋明。

3、請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須或經甲方同意者，不在此限。

4、乙方向甲方為商業行銷時，甲方得隨時表示拒絕，乙方應按其意願停止行銷；其後非經甲方再為通知或更改其意願前，不得再為行銷。甲方得以乙方官方網站所揭示之方式，表示拒絕或更改意願。

(五)甲方欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

四、甲方同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方資料。

第二十條：印鑑簽章樣式留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為留存於乙方處之印

鑑樣式。

- 二、乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、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。
- 四、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以掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條：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，對尚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：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擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人（例如：委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之



人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」) 如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、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分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託關係人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

第二十四條：其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由應負責之甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 七、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為： 0800-031-111。

八、甲方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止或變更對其之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之交互運用。

第二十五條：附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條：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了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑。

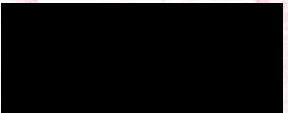
【以下空白】

附件一：受益權人會議規則

立約人業已於合理期間審閱（至少攜回審閱五日）前閱全部條款，其中第一、二、三、五、七、八、九、十三、十五、十六、十七、十八、十九、二十三條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人兼受益人（甲方：謝榮欽）

敦化分行	
主管	核對親簽
	
日期 11.11.20	

簽章確認：  (簽名蓋章)
，並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

立契約書委託人即受益人（甲方）：

敦化分行	
主筆	核對親簽
對保 11. 20	

(簽名用印)

身分證統一編號：

通訊地址：

電 話：

印鑑樣式



乙方：

立契約書受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

統一編號：05052322

通訊地址：台北市重慶南路一段30號

電 話：(02) 2348-1111



中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

第17頁

第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約書



附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受



益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第 4 目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結



東前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

【第一商業銀行預售屋買賣價金信託契約說明】

- 一、本專案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其敦化分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-謝■欽預售款，帳號：50809123479184。前開之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號。
- 二、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，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，並得提供予第一商業銀行依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。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，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：
<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服

務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應洽賣方或第一商業銀行處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、本價金信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係受託為賣方管理信託財產。惟如信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

七、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第一商業銀行：

- 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。

買方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十：代辦貸款(或自洽)委託書及授權書

立委託書人：

(買方)

茲因訂購【康寧日和】第_____棟，第_____樓，第_____戶房屋及該建築基地土地持分權利暨地下室_____層編號第_____號平面停車位個坐落於台北市內湖區康寧段四小段 0097-0000、0098-0000、0099-0000、0100-0000 號共四筆，為買方需要特委託賣方(或自洽)由雙方協議之金融機構申請抵押貸款以之抵付上項預購房屋及車位與土地之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、買方承認本項貸款為應繳各期房屋及車位與土地價款之一部份，屬賣方所有，茲委託賣方代向雙方協議之金融機構申請抵押貸款
新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方於付清前開房屋之自備款取得產權時，授權賣方代為委任地政士辦理房屋及車位與土地抵押權設定登記手續。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方絕對依賣方之通知並如期辦妥。買方應於辦理貸款對保時交付賣方擔保之債權金額同額本票以為貸款款項付款之保證，俟賣方取得貸款後，應返還本票。其因辦理貸款及抵押權設定登記而致產生之稅金、規費、手續費及地政士代辦費等，買方亦願依繳款期限全數交付，貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應配合即時辦理。
- 四、貸款手續辦理之同時，買方預立此項貸款之存摺及取款憑條授權賣方於貸款核准及完成交屋後直接向銀行領取，或預立貸款撥款委託書於貸款核准及完成交屋時直接撥入賣方指定之帳戶。
- 五、買方倘因個人之原因或應具備之貸款手續有瑕疵，以致不能核准或致使賣方無法取得貸款時，買方應依本房地預定買賣契約書第十八條第二款及第十九條之規定於接獲通知之日起_____天（不得少於三十日）將差額金

額一次以現金或銀行本票給賣方，如逾期未繳納則依本房地預定買賣契約書第八條規定辦理。

六、倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或由於不可歸責於賣方之因素，致不能獲得貸款或獲貸金額未達申請金額時其貸款差額買方同意依第十八條約定辦理，並同意以本買賣標的物為擔保品設定抵押權予賣方。

七、可歸責於買方之因素：若因 1. 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符或已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件三：付款明細表之銀行貸款時」；2. 經金融機構審核後，發現負債比過高、收入不穩定、償還能力不足或向多家銀行申請徵信，致金融機構未同意貸款申請者；買方應依本房地預定買賣契約書第十九條之規定於產權移轉登記完竣後接獲通知之日起_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

八、本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

九、本委託書繕立兩份，交由雙方存執，並自簽立之日起生效。

立契約書人：買 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日