

# 房地買賣預定單

日期：民國      年      月      日

編號：1120055

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址		建案名稱	
定金總額 (新台幣)	仟      佰      拾      萬元整	已付定金      仟      佰      拾      萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 明細：	
		民國      年      月      日前應補足定金      仟      佰      拾      萬元整。	

**訂購內容及說明：**

戶別	棟      樓	面積：      坪	房地售價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第      層，編號第      號，共計      位		車位售價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第      層，編號第      號，共計      位			
總價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整		簽約日期	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，其原繳付定金之處理如下：

- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

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

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

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

備註						
買受人 簽章		銷售人 員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司

第一聯：客戶收執(紅)

第二聯：業務部(黃)

第三聯：財務部(藍)



坐落第二條第一項土地上興建地上十二層，地下三層之鋼筋混凝土構造【天匯】大樓，如【附圖一】《建造執照核准之買賣標的房屋平面圖》所示\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓，面積計為：\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。共壹戶(以下稱本預售房屋)，包括：

(一)專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。

2. 附屬建物陽臺面積計\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。

(二)共有部分，面積合計\_\_\_\_\_平方公尺。約\_\_\_\_\_坪。

1. 大公面積計\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。

2. 小公面積計\_\_\_\_\_平方公尺。合計約\_\_\_\_\_坪。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

(四)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面積誤差互為找補。

## 二、車位部分：

(一)汽車停車位性質、位置、編號、規格：

1. 買方購買車位屬法定停車位自設停車位獎勵停車位，位於地下\_\_\_\_\_層，無獨立權狀，依建照執造圖說編號\_\_\_\_\_號坡道平面式汽車停車位\_\_\_\_\_個，

規格為 長 550 cm 寬 250 cm 高 210 cm，大車位

規格為 長 550 cm 寬 230 cm 高 210 cm，標準車位

另含車道及其他必要空間，大車位每位面積共計40.39平方公尺(約12.22坪)；標準車位每位面積共計37.51平方公尺(約11.35坪)。

如【附圖二】《建造執照核准之買賣標的停車空間平面圖》。

2. 買方購買上開停車位面積共計：

\_\_\_\_\_平方公尺。約\_\_\_\_\_坪。

(二)停車空間包含車位、車道及其它必要空間，面積共計1439.64平方公尺。

約435.49坪，均登記為共有部分，無獨立權狀，停車位空間佔共有部分總面積之比例為49.63%。(停車空間面積共計1439.64平方公尺，約435.49坪，共有部分總面積計2900.52平方公尺(約877.41坪)，停車空間佔共有部分比例為停車空間面積除以共有部分總面積之比)。

(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

車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

##### 一、共有部分(大公)面積：

地下叁層：無障礙安全梯、一般及緊急昇降機、消防泵補室、雨水機房、進排風管道、公共管道，消防管道，電梯間及其他依法可登記之公共項目皆屬之。

地下貳層：無障礙安全梯、一般及緊急昇降機、機械房、電信機械房、進排風管道、公共管道、消防管道，電梯間及其他依法可登記之公共項目皆屬之。

地下壹層：無障礙安全梯、一般及緊急昇降機、台電引進管道間、污物處理室、台電配電室、緊急發電機室、電錶室、進排風管道、公共管道、無障礙汽車位(編號:37)、消防管道，電梯間及其他依法可登記之公共項目皆屬之。

壹層：無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、一般及緊急昇降機、梯廳、公共管道間、排煙室、管委會空間、汽車車道、機車車道、機車位、無障礙機車位(編號:36)，景觀花台及其他依法可登記之公共項目皆屬之。

貳層至拾貳層：無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、一般及緊急升降機，電梯間、公共管道間等。

屋頂突出物：屋壹層至叁層、屋頂平台等，並包含依法令可列入共有部分之項目皆屬之。

共有部分(大公)面積之分攤計算方式係依買受本戶專有部分面積與全區各戶專有部分面積總和之比例為計算，為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

##### 二、共有部分(小公)面積：

貳層至拾貳層：當層梯廳空間

共有部分(小公)面積之分攤計算方式係以買受本戶之主建物面積與當層各戶之全部主建物面積總和之比值，持分計算之。

##### 三、共有部分(車公)面積：

地下叁層：車道、不具獨立權狀之停車空間(編號 01~13 號計 13 位)

地下貳層：車道、不具獨立權狀之停車空間(編號 14~26 號計 13 位)

地下壹層：車道、不具獨立權狀之停車空間(編號 27~36 號計 10 位)

車公部份總面積計 1439.64 平方公尺 (約 435.49 坪)，大車位每位持分 28/998；標準車位每位持分 26/998。共有部分(車公)面積之分攤計算方式係依買受車位之承購戶，以購買車位之規格持分比例、計算每車位持分(車公)面積；由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本承購戶持分取得；預售時之車位數量，如經主管機關變更調動者，依使用執照竣工圖為準。

- 四、本「天匯」共有部分總面積計 2900.52 平方公尺 (約 877.41 坪)，大公部分面積計 1194.88 平方公尺 (約 361.45 坪)；小公部分面積計 266 平方公尺 (約 80.47 坪)；專有部分總面積計 3094.98 平方公尺 (約 936.23 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，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第五條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房地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為計算標準，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據，買方同意不向賣方為任何請求或主張。
- 二、主建物或房屋登記總面積如有誤差，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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋結算。
- 三、前款主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本大樓地下室停車空間及車道，其設備及規格依建築法規規定需留設進風機、排風機設備、灑水、消防箱體等相關設備及台電、電信、瓦斯、污排水、給水、消防泡沫等相關配管。買方購買該停車位上方如有上列相關配管設備時，買方日後不得藉此要求減少契約之買賣價金或向賣方主張任何權利。
- 五、汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 六、買方所購買之汽車停車位無獨立所有權狀，依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。

## 第六條：房屋契約總價及付款方式

### 一、本契約房屋買賣總價款為

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(含營業稅)

#### (一)房屋價款：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

##### 1. 專有部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

##### (1) 主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

##### (2) 附屬建物陽台部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

##### 2. 共有部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

#### (二)車位價款：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

### 二、前項買賣價款之付款條件及方式

(一)以分期付款方式分「自備款」及「銀行貸款」二部分，按【附件一】付款明細表所載金額及工程進度分期給付，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。另「銀行抵押貸款」部分新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整，則依本項第三款約定辦理。

(二)自備款部分：買方應按賣方通知付款之日起五日內(其通知日以郵戳為憑)，在賣方通知付款處所或金融機構專戶以現金、匯款或即期支票付款，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，雙方同意依本契約第十六條違約條款之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯

納金時由買方負擔)。

(三)銀行抵押貸款部分:

1. 買方得委任賣方向金融機構辦理抵押貸款以貸得金額逕付賣方為付款方式，貸款手續同意委由賣方統一辦理，如【附件二】委任貸款契約書。
2. 買方同意以其承購本預售房屋及選定停車空間，連同所占坐落基地所有權應有部分為擔保物，辦理抵押權設定登記予金融機構進行貸款，並同意賣方於本預售房地所有權移轉登記完成時，由賣方直接領取全部貸款金額，以為付款方法。
3. 買方應按賣方通知期限及地點，備齊所需證件及書表，並依貸款金融機構之貸款程序，辦理完成一切貸款手續，並出具相當貸款總額之撥款同意書交付賣方領取貸款。除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、第三項外，買方不得以任何理由通知貸款銀行止付或暫緩付款，如須買方親自會同辦理領取貸款手續時，亦不得藉故拖延拒辦。買方並同意簽發保證本票乙紙交付賣方，擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於取得貸款後，於交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
4. 買方如未按賣方通知之日期、處所辦理簽立銀行貸款手續，或中途通知貸款銀行止付或暫緩付款，或拒不配合辦理領取貸款手續時，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記之日起五日內，以現金或即期支票給付賣方，逾期不予給付時，依第(二)款約定辦理。
5. 買方如有自行向金融機構辦理抵押貸款之必要，應於本款第三目通知之期限內，以書面通知賣方，並全權委任賣方指定地政士所排定之貸款時程辦理之，且應於賣方通知辦理對保手續時，出具相當於貸款總額之撥款同意書及保證本票交付賣方，配合辦理領取貸款手續，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。房屋土地契約總價內之銀行貸款部分價款，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



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，由華南商業銀行(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條：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

本契約地下層共參層，總面積 1841.46 平方公尺 (約 557.04 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 1439.64 平方公尺 (約 435.49 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

## 二、法定空地

本建物法定空地，除壹樓 A 1 戶前之法定空地約定專用外，其餘為區分所有權人共用，但其所有權應登記為區分所有權人共有。範圍如【附圖九】壹樓分管約定專用平面圖所示。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外，於第十七條分管特約及【附件九】「天匯社區規約」所示。

## 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，於第十七條分管特約及【附件九】「天匯社區規約」所示。

### 第九條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本預售屋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、賣方如有違反本條前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本契約主建物及共有部分所需自來水、電力、瓦斯等配管及裝置，由賣方統一辦理申請手續，並配合裝設。
- 六、施工中除下列情況外，雙方均不得任意變更設計而為施工
  - (一) 本大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防(含排煙)，污水等之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或賣方認為需另行變更設計時，賣方得逕行為之，買方同意依其變更。
  - (二) 本社區大樓內外之建築物所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備等、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需要時。
  2. 本大樓之色系及造型、大樓管理系統等，在不影響買方之居住使用之情況下，得由賣方逕行變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- (三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
- (四) 買方因特殊需求，在不影響工程進度、房屋結構安全、主要管路配置及外觀設計下，經賣方同意得室內設計變更，其變更設計以一次為限，並約定：
1. 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。
  2. 買方應於賣方通知期限內提出變更設計內容，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準。
  3. 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。
  4. 工程變更事項經買賣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，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，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。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。
  5. 買方若自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，惟應遵守本契約【附件九】「天匯社區規約」之相關規定。

#### 第十條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程已動工中，於民國 115 年 12 月 12 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，其停工時間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責賣方之事由發生時，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。

#### 第十一條：房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權之移轉，賣方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。賣方違反規定，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。

二、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房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。

三、買方於辦理所有權移轉登記時，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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，繳納各項稅費，按賣方指定地政士之通知配合用印，並提供所有權移轉登記所需之證件交由賣方指定之地政士辦理移轉登記，如買方不能於賣方通知辦理所有權移轉登記時提供所需之證件、繳納稅費及配合用印辦理所有權移轉登記時，賣方得按下列方式處理之：

(一) 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為協辦，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。

四、所有權之移轉登記及貸款手續，同意由賣方指定之地政士統一辦理，。

五、雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值。

六、辦畢所有權移轉登記經地政主管機關核發之所有權狀，依第十二條約定（驗收）完成點交及手續之同時一併交付買方。

#### 第十二條：預售房屋驗收及點交

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通

自來水、電力、於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。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。

二、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，由雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

三、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。

四、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、住戶規約草約、使用執照(若數戶同一張執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本、賣方代繳稅費之收據交付買方及交屋證明書(遷入證明書)影本、鑰匙交付給買方，本契約則無需返還。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。

五、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、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

六、自交屋完成日起，不論已否遷入，買方仍應負擔本契約房屋及停車空間之水電費、共有使用部分水電費、大樓公共管理費、清潔費及公共設施、電梯、停車空間等維護費。

### 第十三條：共有部分之點交

一、賣方或其指定之人應擔任本預售屋共有部分管理人，於召開第一次區分

所有權人會議，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、賣方擔任本大樓共同使用部分管理人期間，買方仍應按月給付共有使用部分之管理費用。
- 三、賣方於完成管理委員會或選任管理負責人後七日內，應會同管理委員會或選任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。
- 四、另有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施【附件四】《法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書》）部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設無償贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無權要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、機電、機械設備、電梯設備、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

#### 第十四條：稅規費暨其他費用負擔約定以及預繳代管理金

- 一、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。
- 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。本契約之買賣價金，如買方需收據時，收據之印花稅由買方自行負擔。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、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。管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣 150 元整；住戶持有之平面汽車位清潔費每月每位新台幣 1000 元整，機車位清潔費每月每位新台幣 200 元計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。
- 四、若需要公證，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。

#### 第十五條：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，結構體部分（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）負責保固壹拾伍年；室內固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、壁磚、廚具設備、衛浴設備、水電管線…等）負責保固壹年；未涉及結構之防水保固五年；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。
- 三、本大樓公共消防設備、監控設備、機電設備、電梯設備及其他公共設施及配件，於移交管委會之日起負保固責任壹年。
- 四、於保固期間，賣方為施作修繕工作，倘須進入買方買受之本預售房屋檢修時，買方應配合進入檢修，但因檢修工作而損害或移動買方之裝潢或傢俱時，應負修復之責。
- 五、因天災地變等不可抗力因素、正常使用所造成之自然耗損、買方或管委會自行變更、自行施工等情況或其他賣方能證明歸責於買方因素所生之損害，均不在保固範圍內。

#### 第十六條：違約條款

- 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「賣方瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 三、解除契約之處理：
  - （一）買方依第一項及第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
  - （二）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。

(三) 買、賣雙方除依第(一)款及第(二)款約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

(四) 契約無論經買方或賣方解除者，買方或其指定人依第十一條、第十八條第三項約定取得第三條所載本預售房地及停車空間所有權者，買方應負責將本預售房地及停車空間所有權移轉登記予賣方或賣方指定人。

四、賣方如違反第十條約定逾期未取得使用執照者，每逾一日應按買方已付房地價金萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰約定處理。

五、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。

#### 第十七條：分管特約

一、本社區共用部分分管約定方式：

(一) 壹樓之法定空地，除壹樓 A 1 戶前之法定空地約定專用外，其餘為區分所有權人共用，但其所有權應登記為區分所有權人共有。如【附圖九】壹樓分管約定專用平面圖所示。

(二) 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。

(三) 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平台使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

(四) 人行道留置與管理：本社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之無遮簷人行道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

(五) 本約買方為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以外之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

## 二、本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

- (一) 社區地下壹層、貳層、參層除供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，並得依法（約）出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用；未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆置妨礙停車或防空避難之障礙物，所有權人依法(約)得自由處分所有之停車位。
- (二) 本社區地下壹層、貳層、參層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，按其位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- (三) 約定專用事項：
1. 買方同意事項如下並另行簽訂分管約定專用同意書，如【附件五】分管約定專用同意書及壹樓、貳樓、捌樓、玖樓、拾樓、拾壹樓、拾貳樓分管約定專用平面圖）。貳至拾貳樓各層梯廳面積由該層各戶依比例持分並約定專用。
  2. 本社區壹樓 A 1 戶前之法定空地，如【附圖九】壹樓分管約定專用平面圖所示。
  3. 本社區地上貳樓 B 戶、C 戶之露臺，如【附圖十】貳樓分管約定專用平面圖所示。
  4. 本社區地上參樓之梯廳，如【附圖十一】參樓分管約定專用平面圖。
  5. 本社區地上肆樓之梯廳，如【附圖十二】肆樓分管約定專用平面圖。
  6. 本社區地上伍樓之梯廳，如【附圖十三】伍樓分管約定專用平面圖。
  7. 本社區地上陸樓之梯廳，如【附圖十四】陸樓分管約定專用平面圖。
  8. 本社區地上柒樓之梯廳，如【附圖十五】柒樓分管約定專用平面圖。
  9. 本社區地上捌樓 A 戶之露臺，如【附圖十六】捌樓分管約定專用平面圖。
  10. 本社區地上玖樓 B 戶之露臺，如【附圖十七】玖樓分管約定專用平



## 第十八條：特別條款

- 一、如因天災地變、法令禁建或法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，致不能繼續興建交屋時，賣方得解除本契約，並將所收買方已付之價金，按賣方指定貸款銀行貸款利率加計利息返還買方，買方不得請求任何之補償或損害賠償或違約金。
- 二、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與轉售；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，不再此限。
- 三、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各其應繳款項，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。
- 四、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，賣方得向買方收取房屋總價款萬分之\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 五、買方若依前款指定第三人為登記名義人，買方應與其指定登記名義人對賣方就本契約應為而未為之給付負連帶給付責任。如買方為未成年人，其法定代理人就本契約應履行之事項，應負連帶給付責任。但買方不得於本樓興建間期間，要求賣方將起造人名義變更為買方或買方指定人名義。對指定第三人為登記名義人所產生贈與稅及交易所得稅由買方自行申報繳納。
- 六、本大樓依綠建築規定辦理，載明已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交代，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。
- 七、買方同意賣方代刻木質印章乙枚，如依第三項之約定指定第三人為移轉登記時，買方應負責使該第三人同意，授權賣方使用於所有權登記、貸款等使用及水電、天然瓦斯設備申辦之用，不得移作他用如【附件六】《委託代刻印章授權書》。
- 八、本預售房屋及停車空間之價金，需存入解款行：《華南銀行 石牌分行》，戶名：《華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯建泰工藝股份有限公司》，繳款帳號：【 152-10-0253115 】。
- 九、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有

權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

- 十、為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就門廳、公設增（改）建為社區交誼廳或公共空間以利管理使用，雙方同意另行簽立如【附件四】《法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書》。
- 十一、買方充分了解其買賣價金並不包括上開增建及改建之設備部分（該部分為賣方無償贈送性質），如因建管法令須回復原狀者，賣方不負違約之責。
- 十二、本社區若有貳樓以上之露臺連接戶，依法不予辦理所有權登記，其分管使用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償使用；上開使用不得搭蓋違建，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 十三、賣方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
  - （一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
  - （二）買方應於交屋後需裝潢之同時預繳裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
  - （三）賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理費及清潔費等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由本約第十四條第三項所收代管理金支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費（含公水、公電、機械、機電設備、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。
  - （四）自前款賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社

區共同使用部分水電、機械、機電設備、管理及清潔等費用，自第壹戶交屋日起次月，得以本約第十四條第三項所收款項直接支付。

- (五) 本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- (六) 本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- (七) 於代管期間結束前，本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平台等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

十四、買方及管理負責人（含管委會）不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。任何妨礙賣方使用或要求支付對價者（含管委會及管理人），應負損害賠償責任。

十五、賣方瑕疵擔保責任

- (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，有關本預售屋之瑕疵擔保責任。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。

十六、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

第十九條：誠信原則

本契約簽訂後，如因契約文字發生疑義致互為請求及履行發生爭執時，應按本

契約簽訂旨趣，依誠實信用原則處理之。

#### 第二十條：送達

因本契約之表示或通知，均應以書面為之，並以本契約所載之地址為送達地址，一方送達地址如有變更，應於變更之日起五日內，以書面通知他方，一方如未為送達地址變更之通知，他方以原送達地址所為之送達，即生送達之效力。

#### 第二十一條：管轄

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第二十二條：相關契約及附件

- 一、本約房屋之基地由買方另價購，本契約和買方與簽訂之「天匯土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，兩契約即全部違約；對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 三、本契約之附件及附圖，均視為本契約之一部分，其效力與本契約相同，附件如下：

##### (一) 附件

1. 付款明細表
2. 委任貸款契約書
3. 建材設備表
4. 法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書
5. 分管約定專用同意書
6. 委託代刻印章授權書
7. 建造執照影本
8. 價金信託契約書
9. 天匯社區規約

##### (二) 附圖

1. 建造執照核准之買賣標的房屋平面圖
2. 建造執照核准之買賣標的停車空間平面圖
3. 地下室平面圖（地下參層）

4. 地下室平面圖（地下貳層）
5. 地下室平面圖（地下壹層）
6. 壹層平面圖
7. 屋突壹層平面圖
8. 屋突貳層及屋突參層平面圖
9. 壹樓分管約定專用平面圖
10. 貳樓分管約定專用平面圖
11. 參樓分管約定專用平面圖
12. 肆樓分管約定專用平面圖
13. 伍樓分管約定專用平面圖
14. 陸樓分管約定專用平面圖
15. 柒樓分管約定專用平面圖
16. 捌樓分管約定專用平面圖
17. 玖樓分管約定專用平面圖
18. 拾樓分管約定專用平面圖
19. 拾壹樓分管約定專用平面圖
20. 拾貳樓分管約定專用平面圖

第 二十三 條：本契約之修訂及補充

本契約如為約定事項，雙方均得以書面修訂補充之，並按法令規章及善良風俗慣例處理之。

第 二十四 條：本契約之效力

本契約自簽約日起生效。本契約之效力及於雙方之繼承人、繼受人及使用人。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 二十五 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等，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 二十六 條：契約分存

本契約壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：(0)  
(H)

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：建泰工藝股份有限公司

法定代理人：高明善

統一編號：29647627

聯絡電話：(02)2822-6073

通訊地址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟


不動產經紀業：梁茂廣告有限公司


負責人：謝佳儒

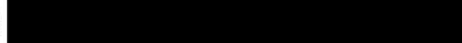
統一編號：27733148

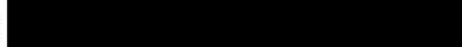
通訊地址：台北市中山區合江街 29 號 2 樓之 2

電話：(02)2727-8866

不動產經紀人：廖 

發證號碼：

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件一】付款明細表

期 別		每期百分比 (佔總金額)	金 額					
訂金		15%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
簽約			億	仟	佰	拾	萬	仟元
開工			億	仟	佰	拾	萬	仟元
工 程 期 款	連續壁完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地下三層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地下一層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上一層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上四層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上八層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上十二層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	屋突三層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	鋁窗安裝完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	使用執照申請掛件	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
銀行貸款		60%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
交屋		5%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
合計		100%	億	仟	佰	拾	萬	仟元

## 【附件二】委任貸款契約書

立契約書人： (以下簡稱買方) 茲因訂購 建泰工藝股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建『天匯』      戶      樓房屋及地下      層      號汽車停車位，特以上開建物、土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條：買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣      仟      佰      拾      萬      仟      佰元整。（以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款）。

第二條：買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條：買方應以所訂購之房地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條：為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託同意書』承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

第五條：買方並應於辦理對保同時簽立同額之商業本票交付賣方，作為付款之履約擔保，賣方於取得貸款價金後，於交屋時返還。

第六條：本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方再通知後仍不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書逾期付款約定辦理。

第七條：因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條：本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

(以下空白)

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：同主約

聯 絡 電 話：(0) 同主約

(H) 同主約

通 訊 地 址：同主約

賣 方：建泰工藝股份有限公司

負 責 人：高明善

統 一 編 號：29647627

聯 絡 電 話：(02)-2822-6073

通 訊 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件三】 建材設備表

### ◆ 建築外觀：

本案外觀由知名三門聯合建築師事務所及設計團隊精心規劃，突顯人本建築之氣派，典雅、美觀大方為主。建築立面基座採天然或人造石材或仿石漆、其餘搭配外牆磁磚、金屬板、鋁格柵與造型飾版等材質精心施作。

### ◆ 結構系統：

本案聘請織本構造設計股份有限公司之專業結構技師經三向電腦精確計算，分析，並符合內政部頒布之耐震設計規劃要求。

一、結構系統：鋼筋混凝土造。

二、基礎型式及構造：筏式基礎，地下室四周採連續壁施作。

三、各層樓版厚度：15 公分。

四、耐震能力：依建築技術規則之規範提高 6% 達 0.2544G，經電腦精確計算，全部樑柱、樓版，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則及最新 CNS 要求。

五、材料：

1. 本大樓使用之鋼筋材料符合「鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點」之規定。

2. 本大樓使用之混凝土採用台泥、國產、力泰等一級混泥土廠品牌並經「氯離子檢測合格」。

六、施工：完全依耐震規範特別規定施工，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器，並嚴格控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

### ◆ 門廳設計：

一、門廳：本案門廳由國際知名設計師唐忠漢精心設計，並規劃精緻櫃檯管理中心，傳達優雅的名門風範。

二、壹樓入口大門：由設計師設計高級藝術大門，並裝設門禁感應系統。

三、門廳地坪：鋪設天然石材，搭配高級拋光石英磚做整體設計。

四、牆面：採石材搭配高級拋光石英磚及木作裝飾，並配置信箱。

五、平頂：採用高級藝術造型天花板搭配藝術燈飾，典雅美觀。

### ◆ 貳樓以上梯廳：

一、地坪：鋪設拋光石英磚或磁磚及其他裝飾面材。

二、牆面：鋪設拋光石英磚或磁磚及其他裝飾面材。

三、平頂：以整體造型天花板搭配藝術燈，並附自動感應照明。

### ◆ 公共梯間：

一、地坪：公共樓梯間鋪設止滑石英磚並搭配金屬或硬木扶手。

- 二、牆面：公共樓梯間刷水泥漆或晴雨漆。
- 三、平頂：公共樓梯間刷水泥漆或晴雨漆。
- 四、塗料使用得利環保無甲醛塗料油漆。
- 五、梯廳逃生門：採符合國家標準金屬防火門。

◆ 門窗：

各戶門窗及落地窗採用三協高級氣密隔音窗並附設專用紗窗，門窗造型皆配合建築外觀整體設計。

◆ 窗戶玻璃：

採用(6灰+6清)mm雙強化膠合LOW-E玻璃。

◆ 各戶玄關門：

採用高級鑄鋁鋼木門、附不銹鋼門檻搭配推拉式五合一智能電子鎖，配合梯廳風格，質感溫馨兼具防盜、隔音及防火功能。

◆ 室內門：

- 一、臥室：採特選高級實木門框搭配藝術實心木門與高級水平把手，並加設門止。
- 二、浴室門：採用藝術實心木門及高級門鎖，並附石材門檻。
- 三、工作陽台門：採用三協可上下開啟三合一鋁門，兼具通風性能。

◆ ◎各戶室內裝修：

一、地坪：

1. 客、餐廳：鋪設高級拋光石英磚(80 × 80 cm)
2. 臥室：高級拋光石英磚或鋪設超耐磨木地板。
3. 浴廁：鋪設高級止滑地磚。
4. 廚房：鋪設高級拋光石英磚。
5. 陽台、露臺：鋪設止滑石英磚或高級地磚。
6. 磁磚採用三洋、冠軍或馬可貝里或同等級產品。

二、內牆：

1. 客、餐廳及臥室：牆面刷得利環保乳膠漆。
2. 浴廁：採用高級石英磚(30 × 60 cm)。
3. 廚房：採用高級石英磚或搭配烤漆玻璃及得利環保乳膠漆(30 × 60 cm)。
4. 隔間牆：採用輕質隔間牆，耐震，防火。

三、平頂：本大樓十一樓以上依法設有消防灑水設備之樓層，不另釘天花板。

1. 客、餐廳及臥室：牆面刷得利環保乳膠漆。
2. 浴廁：採用矽酸鈣板刷得利環保乳膠漆。
3. 廚房：採用矽酸鈣板刷得利環保乳膠漆。
4. 陽台：刷晴雨漆或防颱型鋁企口天花板。

- ◆ 陽台設備：  
各戶工作陽台設置洗衣機專用水龍頭、專用排水口各一處並加設插座(110V)及陽台燈，另附升降式曬衣架。
- ◆ 地下室停車場設備：
  - 一、停車空間設排風設備，由警衛室啟動或定時自動運轉，以維持地下室空氣清新。
  - 二、地下室入口車道鋪貼車道磚，停車場地坪均使用 EPOXY 耐磨地坪，柱及牆面於統一高度劃設警示漆，並於必要處設置護角。
  - 三、停車場設置防火鐵捲門(車道地下壹樓往壹樓另設快速捲門)管制車輛，住戶使用 E-Tag 感應，操控車道門禁進出社區及地下室停車空間，並於車道出入口設警示號誌。
  - 四、快速捲門具有防壓偵測功能，確保車輛行駛進出車道之安全。
  - 五、每壹車位，預留管路便於電動車擴充電源。
- ◆ 屋頂平台：  
屋頂：防水工程以高性能複合式防水材料施作，並以 PS 版做為隔熱材料，確實達到防水隔熱效果。
- ◆ 電器設備：
  - 一、每戶採用單相三線式 220V/110V 供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶、開關箱，開關箱內裝無熔絲開關及浴室專用插座加設漏電斷路器。
  - 二、各戶室內採國際牌或同等級大型面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，客廳、主臥室照明採用雙路開關控制，開關方便實用，公共設施開關及插座採用國際牌或同等級大型面板開關及插座。
  - 三、所有電器管採㊟字標記 PVC 管，電線電纜採用㊟字標記產品，保障大樓用電安全。
  - 四、各戶並設置停電緊急插座連接社區發電機緊急電源，以利停電時供客廳、廚房冰箱、瓦斯熱水器使用。
- ◆ 電視、電信設備：
  - 一、統一裝置數位共用天線，預留有線電視播映系統管路，各戶客廳、臥室皆設置電視、電話插座。
  - 二、屋頂裝設避雷系統，確保大樓之安全。
- ◆ 緊急發電設備：  
地下室設緊急發電機並配置消音器及避震墊，停電時自動提供消防泵、泡沫泵、撇水泵、排煙機、緊急電梯、緊急插座及緊急照明、污廢水泵、防災中心使用。
- ◆ 衛浴設備(所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃)：
  - 一、採用 TOTO 馬桶，主浴廁並搭配 TOTO 整體免治馬桶。

- 二、配置 Hansgrohe 面盆龍頭，並搭配 Hansgrohe 淋浴龍頭。
- 三、配置高級明鏡、插座（免治馬桶、刮鬍刀及吹風機用）及淋浴拉門。
- 四、浴室配置康乃馨或 PANASONIC 品牌多功能乾燥暖風換氣機。

◆ 廚具設備（廚具尺寸、配備及專用插座位置之各戶室內實際尺寸規劃）：

- 一、廚具：採用進口 PANASONIC 或 KOHLER 或 LEICHT 品牌高級廚具系統，櫃體採用精美面板搭配進口杜邦人造石檯面，櫥櫃設備加附自動回歸抽屜，主要設備包含料理台、不銹鋼洗滌槽、冷熱混合高級龍頭，另設專用插座。
- 二、家電：含林內、豪山、櫻花或同級品之不銹鋼抽油煙機、高級落地式烘碗機、雙口瓦斯爐。另設置專用插座及冰箱不斷電插座。

◆ 監控及管理：

- 一、社區門廳入口採用門禁感應卡系統、地下室門廳設置感應式讀卡機供管委會彈性使用，管制門禁出入，確保社區安全。
- 二、壹樓大廳、地下室停車場、電梯車廂及公共休憩區域皆裝設數位式紅外線攝影監視設備，安全無虞。社區外圍裝設監視攝影機 24 小時監控管理。
- 三、設置管理中心，連接各用戶電視對講機及防盜訊號並監控整棟大樓之門禁管制。
- 四、各戶室內裝設彩色防盜防災電視電話對講主機，玄關門及工作陽台門設置磁簧開關，主臥室設緊急壓扣，廚房則設置瓦斯偵測器，連接保全主機與管理中心連線。
- 五、屋頂、地下室設置緊急求救按鈕與對講機，另停車場進出汽、機車使用 etag 管制，安全無虞。
- 六、本社區統一設立管理服務處，為住戶提供安全警衛、清潔管理、保養維護、及其他有關服務事宜。

◆ 供水、排水系統：

- 一、採間接供水，各戶採獨立分錶，地下室設蓄水池、屋頂設置水箱。
- 二、社區屋頂水箱前加裝長庚活水器處理自來水，以期於源頭即將水質活化，再分送至各戶為您的安全把關。
- 三、室內污水（廚房、洗衣機及衛浴）經由管道配合衛生下水道管道直接排出室外衛生下水道。
- 四、排水管採高級㊟字標記 PVC 管，熱給水採被覆不銹鋼管。
- 五、給排水設備監控系統：

1. 地下蓄水池設置水位高／低限預警監視。
2. 屋頂水箱設置水位高／低限預警監視。

◆ 空調系統：

一、在不影響結構安全下，每戶統一預留空調套管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源（單相 220V）。

二、有關分離式空調主機、室內機之裝設位置，均由賣方統一規劃留設。

◆ 電梯設備：

一、採用三菱電梯（MITSUBISHI）品牌 15 及 12 人份，速度 120M/MIN 快速電梯。

二、設置自動開關照明燈及通風扇。

三、設置讀卡式樓層管制器，憑卡識別啟動電梯。

四、電梯車廂內裝設地震停止系統及數位式監控系統，並附緊急對講機、緊急自動停車系統與管理服務中心連線，確保住戶的安全。

◆ 消防安全設備：

一、各層梯間依消防法規設置火災感知器、滅火器、緊急照明、緊急廣播系統、安全標示系統、消防栓及火警警報設備。

二、地下層設有火警自動警報系統，泡沫灑水系統、緊急照明及緊急廣播系統。

三、平頂配合消防法規設置消防灑水頭及相關設施，由賣方專業技師規劃留設。

四、如消防法規另有規定，依其規定辦理。

◆ 天然瓦斯：

依瓦斯公司為準，統一申請裝配天然瓦斯管路。

◆ 光纖網際網路設備：

於全區佈設 FTTH（Fiber To The Home）光纖寬頻網路至各戶配電箱，各戶室內採 Cat. 6e 網路線水平佈線並設置網路插座，可讓網路效率大幅提昇，提供更彈性、更高的寬頻。可自費搭配數位互動 MOD 影音服務或遠端智慧照顧系統，讓您的居家品質及安全更為提昇。

◆ 垃圾處理：

地下室設置垃圾集中室，做好垃圾分類和環保工作並裝設廚餘回收冷藏櫃。

◆ 環保設備：

污水皆排於污水下水道系統，如法令另有規定，則依其規定辦理。

◆ 避雷針系統：

採用放電式避雷系統，可充分確保社區建物之安全。



## 【附件四】法定空地、公共空間及外觀美化與規劃約定書

立約定書人：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方），茲因向建泰工藝股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購『天匯』\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋乙戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下，約定此書，以茲共同遵守：

- 一、 為增進社區之居住品質及生活機能，買方同意賣方就：  
地上壹層：梯廳規畫設置作社區門廳、交誼廳及公共景觀設施。  
屋突壹層：屋頂平台規劃設置為社區空中花園。  
買方充分了解所規劃區域之原定義，並了解其買賣價金並不包含上開規劃設置部分。就此部分買方(含社區管理委員會)不再有任何其他求償、增建、擴充或變更之主張或請求，否則增加或修改部分由主張者負擔，如致生所害於賣方應賠償之。日後前述規劃工程之維護及存廢概由主管機關及區分所有權人會議或獲得授權之社區管理委員會依法自行處理，與賣方無涉，買方不得就本項事由(包含未施作或已施作設施設備之情況或性質)向賣方為任何請求，賣方亦不需負違約之責。
- 二、 為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守冷氣室外主機立向管路，依規劃所留設之冷氣管線孔安裝；屋頂亦不得增建其他建物、廣告物、無線電發射基地台或其他有損害於社區住戶之行為；若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。
- 三、 買方(含社區管理委員會)保證維護原設計之花木、花台、燈座等之原貌，絕不以任何理由要求賣方再行增設或修改，以維共同利益。
- 四、 買方該戶如為貳樓以上露臺戶，則依社區分管契約之約定，有使用及管理權，惟日後不得作違章建築之用。
- 五、 本約美化規劃工作於使用執照核發後施作，並以施作一次為限，如有與建築法規不合者，賣方不負違約之責，買方不得以此(含現狀或主管機關之處分)向賣方主張任何權利。

（以下空白）

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：同主約

聯 絡 電 話：(0) 同主約

(H) 同主約

通 訊 地 址：同主約

賣 方：建泰工藝股份有限公司

負 責 人：高明善

統 一 編 號：29677627

聯 絡 電 話：(02)-2822-6073

通 訊 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

中 華 民 國 年 月 日



## 【附件六】委託代刻印章授權書

立授權人：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲為購買建泰工藝股份有限公司（以下簡稱賣方）興建中『天匯』\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋包含地下\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號汽車停車位及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』訂定之規定。
- 二、買方同意授權賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於辦理交屋時，將印章返還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列事項相關用途：
  - （一）本戶房地產權轉移登記之相關申辦(含稅捐申報或撤件、產權移轉契約用印、實價登錄及其登記申請或撤件等)
  - （二）貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等)。
  - （三）為完成前1、2項目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關相關之文件。
  - （四）賣方依約辦理本戶房地產權過戶返還登記之相關申請。
  - （五）水、電、瓦斯、電信等其他依據本約應由買方用印或申請、變更者。
  - （六）賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機構提出任何有關本書印章依第三條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立授權書人係於簽訂『房地預定買賣契約書』之同時，本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

（以下空白）

此致

建泰工藝股份有限公司

收執

立授權書人：

身分證字號：

電 話：

受 託 人：建泰工藝股份有限公司

法 定 代 理 人：高明善

統 一 編 號：29647627


聯 絡 電 話：(02)-2822-6073

通 訊 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】建造執照影本

110建字第0357號

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0357號			
起造人名	建泰工藝股份有限公司 負責人：高銘宗			住址	112053臺北市北投區石牌路1段78號1樓		
設計人名	陳世堂			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢戶數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層42戶		
建築地點	地址	北投區福興里石牌路1段58巷37號					
	地號	北投區文林段五小段0047-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	385.12m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5630.31m <sup>2</sup>			面積	其他	936.0m <sup>2</sup>
發照日期	110年12月22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48個月內竣工		
工程價	\$ 71,983,822 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
棟地下01層	628.86	3.45	防空避難室兼停車空間共18筆 (詳見附表)				
						總計:	5630.31 m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照 局長黃一平 中華民國一一〇年十二月二十二日			

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。

# 【附件七】建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0357號

### 注意事項：

- 防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.昇降機《2》部。
  - 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
  - 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光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.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  - 20.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。
  - 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  - 22.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
  - 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181.43平方公尺，屋頂平臺綠化面積為93.65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）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量34.58噸）、其中（省水標章及節能標章之設施）應檢具相關資料併竣工查核。
  - 25.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」。
  - 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，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
  - 27.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衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
  - 28.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
  - 29.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
  - 30.適用臺北市基地開發排入兩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。
  - 31.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管理規約。
  - 32.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。
  - 33.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
  - 34.拆除執照（含合併建之拆除部份），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本府環保局審查，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。
  - 35.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 36.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前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。
  - 37.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511.99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。
  - 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  - 39.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
  - 40.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
  - 41.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
  - 42.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年5月6日北市都建字第1093046527號函核准重建計畫其獎勵容積為842.4平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為842.4平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
  - 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人建泰工藝股份有限公司 負責人：高銘宗應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2,015,237元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。

# 【附件七】建造執照影本



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0357號

### 建築地點：

地號：北投區文林段五小段0047-0000號

北投區文林段五小段0048-0000號

北投區文林段五小段0049-0000號

北投區文林段五小段0050-0000號

**建築物概要：**

A棟地下001層、面積:628.86m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:防空避難室兼停車空間	A棟地下002層、面積:595.37m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:停車空間
A棟地下003層、面積:632.72m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:停車空間	A棟地上001層、面積:385.12m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:第17組:日常用品零售業(G3)95.37平方公尺、管理維護空間119.79平方公尺、樓電梯間91.19平方公尺、第2組:集合住宅(H2)63.13平方公尺、停車空間15.64平方公尺
A棟地上002層、面積:247.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟地上003層、面積:321.83m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)
A棟地上004層、面積:321.83m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟地上005層、面積:321.83m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)
A棟地上006層、面積:321.83m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟地上007層、面積:321.83m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)
A棟地上008層、面積:320.2m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟地上009層、面積:315.86m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)
A棟地上010層、面積:272.99m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟地上011層、面積:266.39m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:第2組:集合住宅(H2)
A棟地上012層、面積:211.94m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:第2組:集合住宅(H2)	A棟突出物001層、面積:47.99m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:機電設備空間
A棟突出物002層、面積:47.99m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:機電設備空間	A棟突出物003層、面積:47.99m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:機電設備空間

**雜項工作物：**排水溝:長度120.63m、高度0.5m、面積60.32m<sup>2</sup>

圍牆:長度46.68m、高度2.0m、面積93.36m<sup>2</sup>

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項：

1. 首次掛號日期:《109》年《12》月《24》日(法令適用日期:109年12月 24日)。
2. 建築地點:北投區福興里。
3. 實設空地《550.88》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:《日商織本構造設計股份有限公司台灣分公司》,技師:《林義閔結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師:《中聯工程顧問股份有限公司》,技師:《章致一土木工程》技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬中度液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:鋼筋混凝土造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
9. 拆除執照併案辦理,拆除面積《1502.24》平方公尺(含有產權824.4平方公尺,無產權部分677.84平方公尺),共《1》戶。拆除門牌:《臺北市北投區石牌路1段58巷37號》由三門聯合建築師事務所 建築師陳世堂負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢:原建照執照:61工營字第1348號,原使用執照:61工使字第916號。
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」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中央系統空氣調節工程者,於申領執照前,原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
15. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於申領執照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消



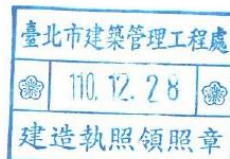
# 【附件七】建造執照影本

## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0357號

### 注意事項：

- 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人建泰工藝股份有限公司 負責人：高銘宗應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣6,045,710元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人建泰工藝股份有限公司 負責人：高銘宗應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣6,045,710元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.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。
- 47.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 48.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 50.(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。
- 51.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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 52.若符合公寓大廈規約本第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)
- 53.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。
- 54.本案規劃之消防車輛救災動線及救災活動空間部分，經臺北市政府消防局110年5月28日北市消救字第1103013310號函審查無意見在案。
- 55.基地消防救災空間範圍內之電線桿應於申報放樣勘驗前遷移完成。



## 【附件八】 價金信託契約書

### 華南商業銀行信託契約書

契約編號：20231A0026-0

立契約書人：

委託人：建泰工藝股份有限公司

(下稱「甲一方」)

(下稱「甲二方之一」)

(下稱「甲二方之二」)

(下稱「甲二方之三」)

(下稱「甲二方之四」)

(「甲二方之一、甲二方之二、甲二方之三及甲二方之四合稱甲二方」)

(「甲一方及甲二方合稱甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

信託關係人：僑馥建築經理股份有限公司

(下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區文林段五小段 47 地號土地之開發案所為之專案（建造執照號碼：(110)建字第 0357 號，下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「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，按工程進度專款專用，同時另案委託丙方擔任本專案工程付款及預售價金交付信託等相關查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本壹份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。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工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

#### 第二條 信託當事人

第 1 頁，共 26 頁

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、 受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶 A-E（以下合稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：

信託專戶 A：受益人為甲一方

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯建泰工藝股份有限公司

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253115

信託專戶 B：受益人為甲二方之一

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253139

信託專戶 C：受益人為甲二方之二

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253141

信託專戶 D：受益人為甲二方之三

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253127

信託專戶 E：受益人為甲二方之四

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253152

- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - （二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、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。
- 五、除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，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、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除信託專戶 A 得支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲一方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶 A 資金時，甲一方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤並交乙方覆核後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲一方另應檢附丙方實地查核該次付款所出具之書面報告(提供時之最新建造執照中經主管機關會勘之工程進度記錄影本)。承攬合約如包括工程預付款，應由甲一方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲一方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲一方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、 前述付款流程得依甲一方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲一方指定之承攬人帳戶。如甲一方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲一方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲一方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲一方之支存帳戶。如該費用已由甲一方先行墊付，欲撥回甲一方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- 五、 本專案申貸之建築融資額度尚未核准前，預售屋買方所繳價金不得動用。
- 六、 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，甲一方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲一方自行負責。
- 七、 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。
- 八、 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，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，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債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### **第八條 委託人之義務與責任**

一、 甲一方聲明並擔保如下：

- (一) 甲一方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲一方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲一方及代表或代理甲一方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲一方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲一方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲一方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲一方應就下列事項，每三個月提供經會計師或其他經乙方認可之專業機構查核報告，並於每次查核基準日後一個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後三個月內），及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項；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：
- (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之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲一方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲一方就下列情形得免依第三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並提供相關事證經乙方確認時。

六、 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。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：  
[<https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>]，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託公告/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預

售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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乙方：

1. 甲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。

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案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。

九、 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、 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。

十一、 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。

十二、 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2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、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理**

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲一方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方同意由甲一方出具申請書，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，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲一方指定帳戶。
- 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，甲方同意由甲一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一方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲一方應以書面向買方為解約之通知。甲方同意由甲一方出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之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原先存入之價金撥付至甲一方指定帳戶。
- 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一方之書面指示辦理，乙方就甲一方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲一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，甲一方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，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，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 15 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、 甲一方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時

亦同。甲一方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月10日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲一方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲一方應於書面資料上具結前月無新增資料。

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) 本契約第八條第三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。

四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起6個月止。

#### **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 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

#### **第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一)、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。

(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。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。

(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，且本契約條款完成變更前，雙方同意逕適用該修正後之法令或注意事項。

#### 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（甲方就建案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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，此時乙方應依甲方指示，就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。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

(三) 前項二款情形，甲方應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，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

四、 甲方因第二十三條第二項或第三項之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

#### **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，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附之使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方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，各自返還受益人，如有不足，應由甲方各自負責償還，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財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，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. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，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。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### **第十八條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、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，得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、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### **第二十條 簽樣留存及通知**

- 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受損害時，概由甲方自負其責。

- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。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 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。
- 二、 受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以以下列方式提供申訴或反映意見：
  - (一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。
  - (二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。
  - (三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：[www.hncb.com.tw](http://www.hncb.com.tw)）之「意見信箱」。

## 第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、 受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。

- 二、 委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助武擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。
- 三、 委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

#### **第二十四條 適用法令及管轄法院**

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，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。

#### **第二十五條 其他約定事項**

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

## **第二十六條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## **第二十七條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式柒份，由甲、乙、丙方各執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產經投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。
- 六、受託人之利害關係人定義如下：
  - (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
  - (二)擔任受託人之負責人。
  - (三)對信託財產具有運用決定權者。
  - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。
  - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
  - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
  - (七)受託人持股比率超過百分之五之企業。委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。
- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：[www.hncb.com.tw](http://www.hncb.com.tw)；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

**委託人聲明事項：**

- 一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。
- 二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人\_\_\_\_\_（簽名）就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

- （一）有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條（信託當事人）、第三條（信託財產）、第四條（信託存續期間）、第五條（信託財產之管理及運用）、第八條（委託人之義務與責任）、第九條（買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十二條（受益權轉讓及質借之限制）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十八條（違約及損害賠償）、第二十條（簽章留存及通知）及第二十一條（行銷、廣告之限制）。
- （二）有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條（信託目的及信託事務內容）、第三條（信託財產）、第五條（信託財產之管理及運用）、第六條（信託收益計算、分配之時期及方法）、第七條（受託人之義務與責任）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十七條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第十八條（違約及損害賠償）及第二十三條（防制洗錢及打擊資恐）。
- （三）有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條（受託人之報酬計算標準及支付時期）及第十四條（各項費用之負擔及其支付方法）。
- （四）有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險；包括但不限於可能發生投資標的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項（含風險預告）。
- （五）受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條（紛爭處理及申訴管道）。
- （六）其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條（信託財產之結算報表）。
- （七）除前揭契約重要內容告知外，其餘未盡事宜悉依本契約之約定辦理。

此致

華南商業銀行股份有限公司




委託人簽名或蓋信託留存印鑑：\_\_\_\_\_

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲一方	建泰工藝股份有限公司 代表人： 行業別：	29647627	臺北市北投區石 牌路1段78號1 樓 TEL:(02)28226073		
甲二方	詳如甲二方簽署名冊				
乙方	華南商業銀行股份 有限公司 代表人 董事長 信託業務代理人 信託部經理	03742301  信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市松仁路 123號15樓 TEL:(02)23713111 (信託資產管理科)	 	
丙方	僑馥建築經理股份 有限公司 代表人：	22959201	臺北市內湖區港 墘路200號2樓 之1		

中華民國 112 年 3 月 25 日

營業單位代號及名稱	152 石碑
核對親簽 確認本契約所有簽名處均為當事人親簽	主管確認 1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完成信託人員 資格登錄
	

# 甲二方簽署名冊

姓名 職業別/職 稱	統一編號 出生日期	通訊地址 戶籍地址 聯絡電話	簽名蓋章	留存印鑑
[Redacted] 職業別： 職稱：				
[Redacted] 職業別： 職稱：				
[Redacted] 職業別： 職稱：				
[Redacted] 職業別： 職稱：				

核對親簽  
日期：112.3.25

核對親簽  
日期：112.3.25

核對親簽  
日期：112.3.25

核對親簽  
日期：112.3.25

### 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十一條所定之查詢網頁：

- 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。

## 附件二：信託報酬之計算及支付方法

一、乙方之報酬如下所示，由甲一方以現金、即期票據或匯撥方式支付，必要時受託人亦得自信託專戶中扣取：

- (一) 簽約手續費：優待免收。
- (二) 信託管理費：全案收取新臺幣(下同)230萬元，於簽約完成時一次給付。惟自本契約簽約日起超過4年時，每月另以4.8萬元計收，甲一方應於次月10日前支付，未滿一個月者以實際日數計算。**信託關係終止時，本行已收取之費用概不退還，如有逾收部分並視為信託規劃服務費用。**
- (三) 契約修改費：甲方申請修改本契約經乙方同意辦理時，應支付契約修改費，每次3萬元整。
- (四) 信託受益權歸屬處理費：因發生本契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取10萬元之處理費，另依受益人(即買方)人數，每人加收1萬元之處理費。
- (五) 特別處理費：信託期間或信託關係終止後，乙方因處理信託事務、甲方之間糾紛、甲方與第三人糾紛涉訟，致衍生信託事務特別處理作業(例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等)，除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取1%處理費，且每一審級至少收取10萬元，乙方並得自信託財產逕行扣取。
- (六) 遲延交付作業費：信託期間內，甲一方有未依契約第八條第三項約定提供查核(簽證)報告，或雖提供查核(簽證)報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，受託人得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費1萬元，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費1萬元。

二、前項所列各項費用報酬如逾繳納期限，經乙方一定期限催告甲方繳納後仍未繳納者，乙方得處分信託財產抵付之。

## 華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如后：
- (一)蒐集之目的：
- 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
  - 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
- (二)蒐集之個人資料類別：
- 姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用之期間：
- 特定目的存續期間或依相關法令所定(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)
- (四)個人資料利用之地區：
- 下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用之對象：
- 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用之方式：
- 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02-21810101)詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

## 【附件九】天匯社區規約

### 第一條：本規約法源及效力所及範圍

本社區規約法源係依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

### 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，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有者。

(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：指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、共有部分、約定專有部分、約定共用部分之區分界限，說明如下：

(一)專有部分、共有部分

專有部分、共有部分：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。

(二)約定專有部分

本公寓大廈地上壹樓 A 1 戶前之法定空地、地上貳樓 B 戶、C 戶之露臺、地上捌樓 A 戶之露臺、地上玖樓 B 戶之露臺、地上拾樓 C 戶之露臺、地上拾壹樓 B 戶之露臺、地上拾貳樓 B 戶、D 戶之露臺，不辦理產權登記，買方同意由該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責，但各該戶不得於戶外庭院或露臺上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為。

三、本公寓大廈法定空地，除壹樓 A 1 戶前之法定空地約定專用外，其餘為區分所有權人共用，但其所有權應登記為區分所有權人共有；樓頂平台應供全體區分所有人及住戶共同使用，除本規約有特別約定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用。

四、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之無遮簷

人行道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

五、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，起造人於銷售時必要得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。

六、地下室汽車停車空間應依與建泰工藝股份有限公司之買賣契約書約定使用，惟黃牌及紅牌之機車依法應停放於汽車停車位。

七、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共部分或約定共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)台灣電力公司。
- (三)天然瓦斯公司。
- (四)電信機構（含約定之網路業者）。
- (五)自來水事業處。

八、分管特約

(一)本社區共用部分分管約定方式：

1. 本社區法定空地，除壹樓 A1 戶前之法定空地約定專用外，其餘為區分所有權人共用，但其所有權應登記為區分所有權人共有。
2. 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
3. 本案取得綠建築標章後，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，並交付綠建築維護管理計畫，確實進行後續維護管理事宜。
4. 產權轉移予第三人或買受人時，應依本社區之綠建築規定辦理，載明已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交代，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予

以處理。

5. 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平台使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
6. 依本約規定，買方為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

(二)本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

1. 社區地下第壹、貳、參層供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，歸賣方所有並得依法（約）出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。又除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆置妨礙停車或防空避難之障礙物以外，所有權人依法(約)得自由處分所有之停車位。
2. 本社區地下第壹、貳、參層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，按其位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
3. 約定專用事項：
  - (1) 本社區地上壹樓 A 1 戶前之法定空地、地上貳樓 B 戶、C 戶、地上捌樓 A 戶、地上玖樓 B 戶、地上拾層 C 戶、地上拾壹層 B 戶及地上拾貳層 B 戶、D 戶之露臺，由該樓層緊鄰之住戶

永久專用，並負管理維護之責。

- (2) 其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
- (3) 地下層停車位除屬購買停車位之承購人按其權利範圍依法(約)自由處分及收益者外，其餘為共用部分。除前述停車位外，承購人即買方不得任意以規約或區分所有權人會議決議限制其他所有權人、承租人或使用人之進出使用。
- (4) 本公寓大廈之各項業務或承包工作者(如電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處等)基於業務上之必要，得維修使用本公寓大廈共有部分或約定共有部分。
- (5) 本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理應由管理負責人或管理委員會為之。
- (6) 本公寓大廈供共用部份，其相關使用、管理與維護費用事宜，由本公寓大廈管委會訂定，若有相關爭議，應由相關區分所有權人協調處理。
- (7) 本條第一至七項約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房地轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行第一至七項之約定。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。
- (8) 以上分管約定，業經雙方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。(第一次由起造人擔任召集人，其後由主任委員擔任)

- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應於前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂立或變更。
  - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (三)本社區之重大修繕或改良。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
  - (五)約定專用或約定共用事項。
  - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例佔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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出

席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。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。

#### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽名簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

#### 第五條：管理委員會委員人

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。

前項委員會之名額合計為四名，委員由社區住戶提名。

主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人擔任之。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，解任時亦同。委員之任免亦得經區分所有權人五分之一連署，召開臨時區分所有權人大會，經逾二分之一出席，逾二分之一通過任免之。

#### 第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議壹次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、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。
- 五、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。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由區分所有權人推選之。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員需為區分所有權人。

三、委員應以下列方式之一選任：

(一)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。

(二)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。

四、委員之任期為一年，連選得連任一次。

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

(一)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十二條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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。

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

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

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、監察委員負責監督主任委員、副主任委員、財務委員執行職務。
- 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。

#### 第十條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。
  - (一)公共基金。
  - (二)管理費。
- 二、本社區收費標準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行。
- 四、管理費以足數開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算。

#### 第十一條：管理費、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。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱管理服務人之報酬。
- (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、責任保險及其他財產保險費。
- (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)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。
- (五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

係共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費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。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：專有部分及分管約定部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及分管約定部分之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及分管約定部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十五條：公共環境維護

- 一、住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、住戶應按時繳交管理費遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 三、住戶不得飼養家禽，會產生危害公共環境衛生之家禽。
- 四、不可隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非晾曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，不存放散發刺鼻味之物料。
- 十、住戶除起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

#### 第十六條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，不可攜入社區，以維護公共安全。
- 二、不可私接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。
- 四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以避免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 五、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及雇用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。

十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。

十七、管委會因維護、修繕共有部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

#### 第十七條：住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會(管理負責人)交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

##### (一)裝潢管理

1. 本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令及管理委員會(管理負責人)所訂相關規定，並以不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。

2. 住戶進行裝修或裝潢前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及地址，併同施工進度表交管理委會或其指定之管理公司備查。

3. 住戶進行裝修或裝潢時應遵守之規定如下：

(1)本大樓之樓板，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。

(2)住戶與裝潢公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間遵守本條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。

- (3)住戶須向管理委員會(管理負責人)或其指定之管理公司繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整。
  - (4)交付保證金後，裝潢公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑工作證進場施工。
  - (5)每日施工時間應依規定時間內施作。
  - (6)無噪音或無污染之工作，經管理委員會(管理負責人)或管理公司同意者，其工作期間得予延長。
  - (7)施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理人員指示使用電梯，使用電梯前應先予必要之防撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。如有違反者，經發現後每次罰款新台幣壹仟元整【得累計罰款】。
  - (8)大型物品或機械攜出時，應經管理人員檢查，始可放行。
  - (9)裝潢公司承諾於施工期間應避免粉塵產生，並不得任意開啟住家、玄關大門，經發現後每次罰款新台幣壹仟元整【得累計罰款】。
  - (10)建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。如於施工期間產生之工程垃圾及生活垃圾有隨意棄置等情事者，經發現後每次罰款新台幣壹仟元整【得累計罰款】。
  - (11)若施工期間於工區內嚴禁攜帶含有酒精成分之飲料或食物，及發現有隨地吐檳榔或隨手丟棄菸蒂等任一情事時，經發現每員每次罰款新台幣壹仟元整【得累計罰款】。
4. 裝潢完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者始得領回前揭保證金或其餘額。
- (1)無損害走道、地磚或其他公共設施，亦無留廢棄物。
  - (2)損害之公共設施或人員傷害事件，業經復原及履行賠償義務。
  - (3)無損壞本大樓及其他住戶之房屋、建材或其他財物。
  - (4)結清應繳遲延違約罰款等。
5. 裝修或裝潢完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者，裝潢公司應於接獲管理員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管理委員會得由保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，

該住戶與裝潢公司應負連帶賠償。裝潢公司及所僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者亦同。

第十八條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人以書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條：糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十條：有關本社區之法定空地、屋頂平台、地下室停車位等之使用，悉依與建泰工藝有限公司所立房屋預定買賣契約書中分管特約條款之約定管理使用；另本社區之社區中心及交誼廳等公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用之；以上約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反（含管理人）致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對賣方或其他買方負損害賠償責任。

第二十一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定。

五、室內隔間若有裝潢設計變更情事，隔間牆需採用輕質隔間牆工法施作。

六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

（以下空白）

立 約 人：

身分證字號：

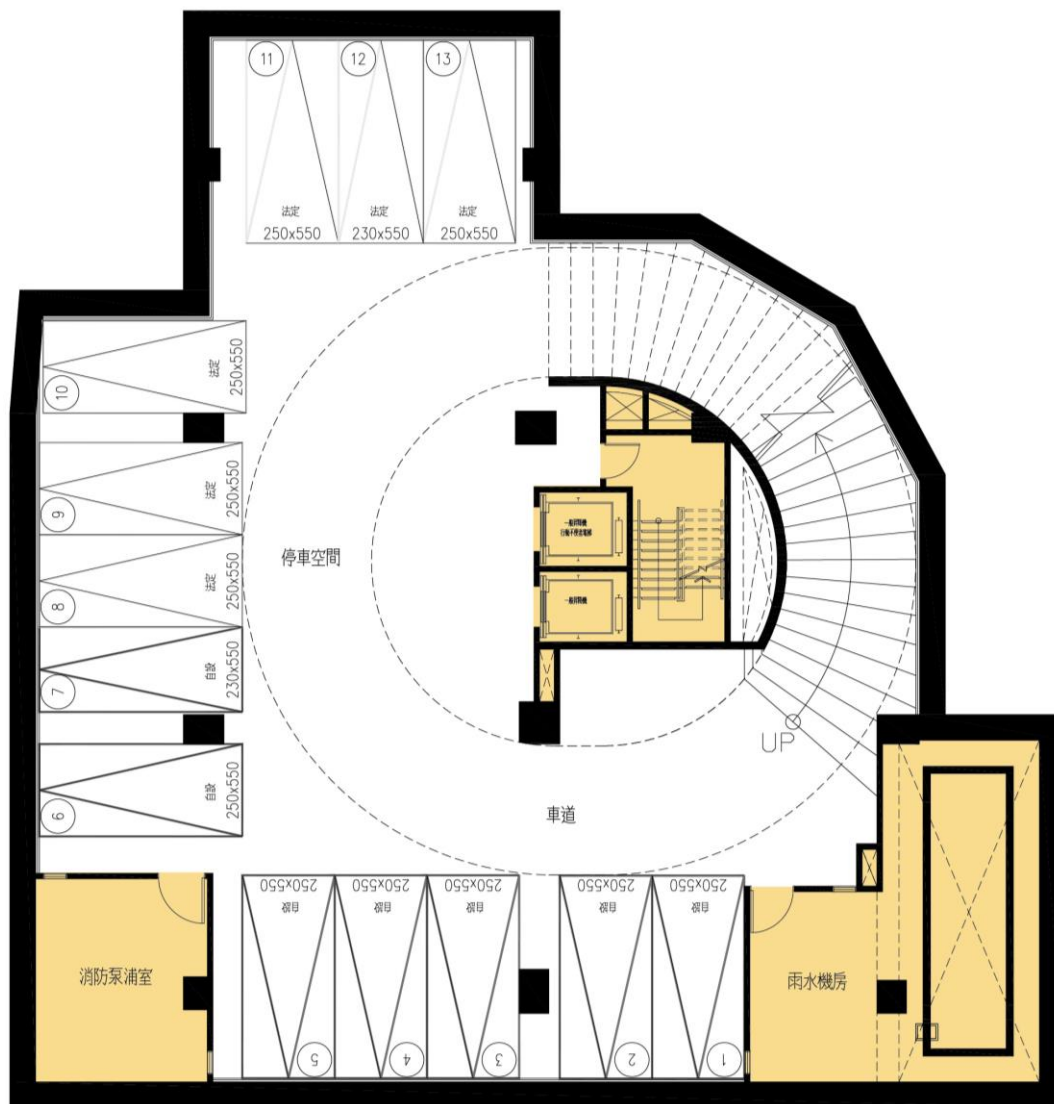
戶 別： 棟 樓

中 華 民 國 年 月 日

**【附圖一】 建造執照核准之買賣標的房屋平面圖**

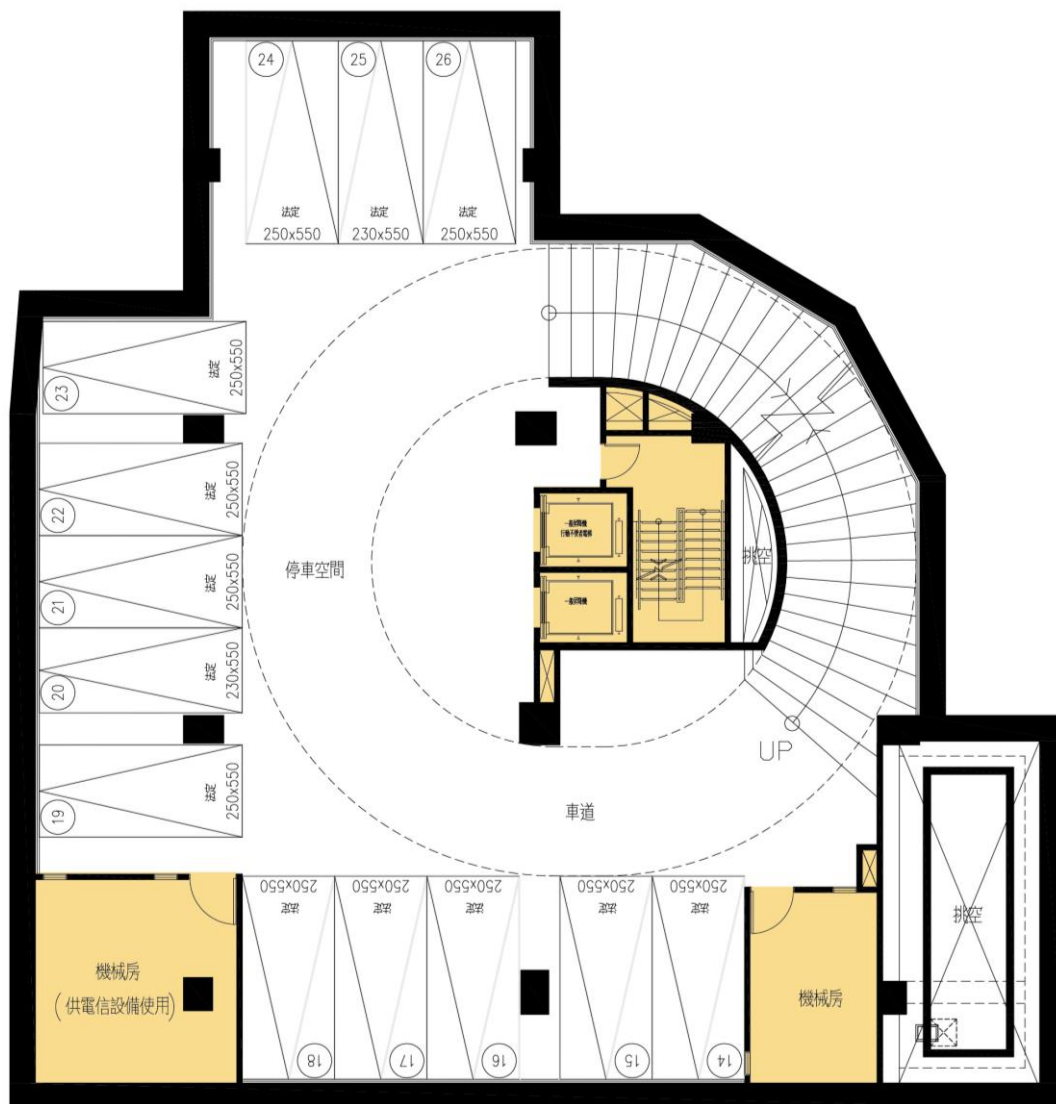
**【附圖二】 建造執照核准之買賣標的停車空間平面圖**

【附圖三】地下室平面圖（地下參層）



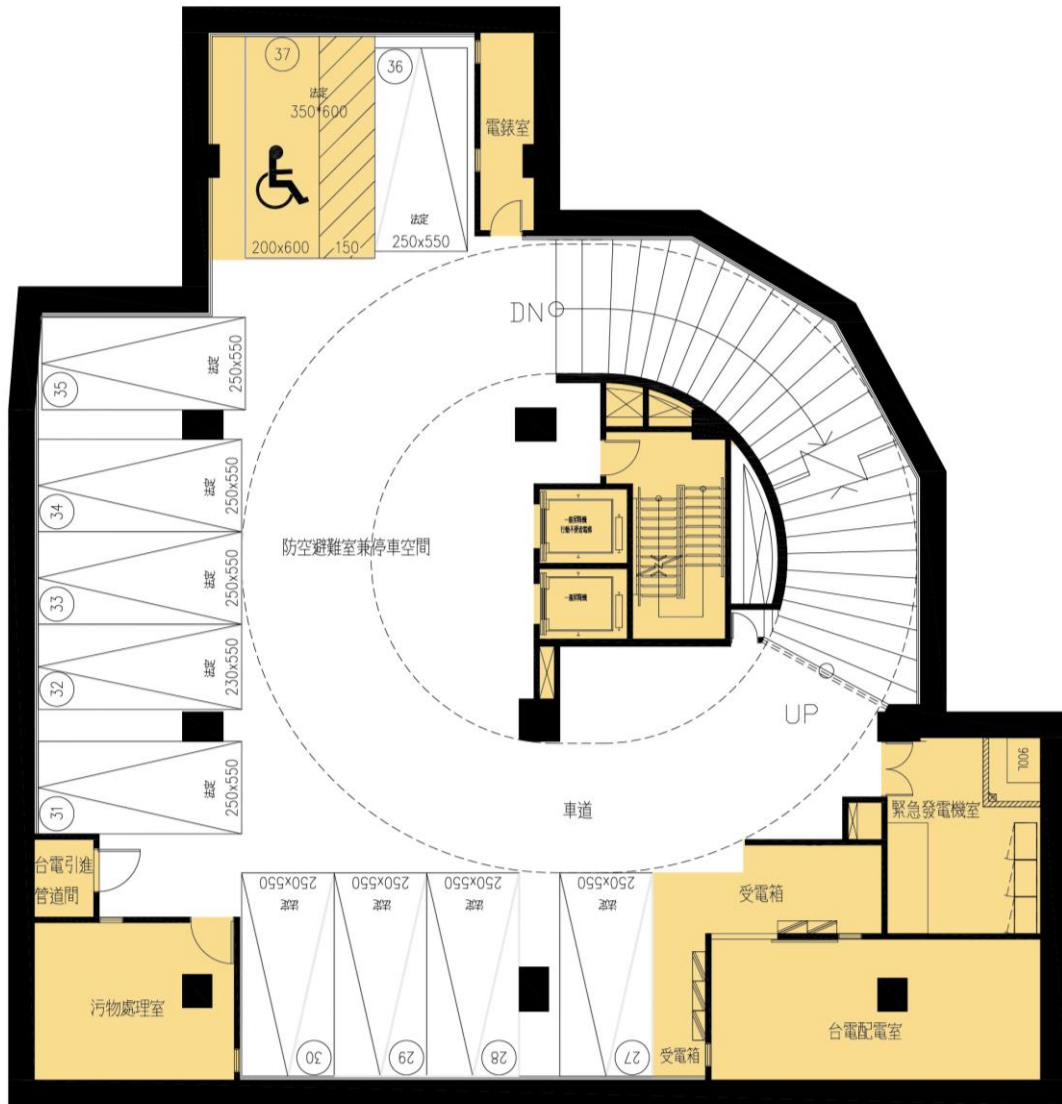
地下參層平面圖

# 【附圖四】地下室平面圖（地下貳層）



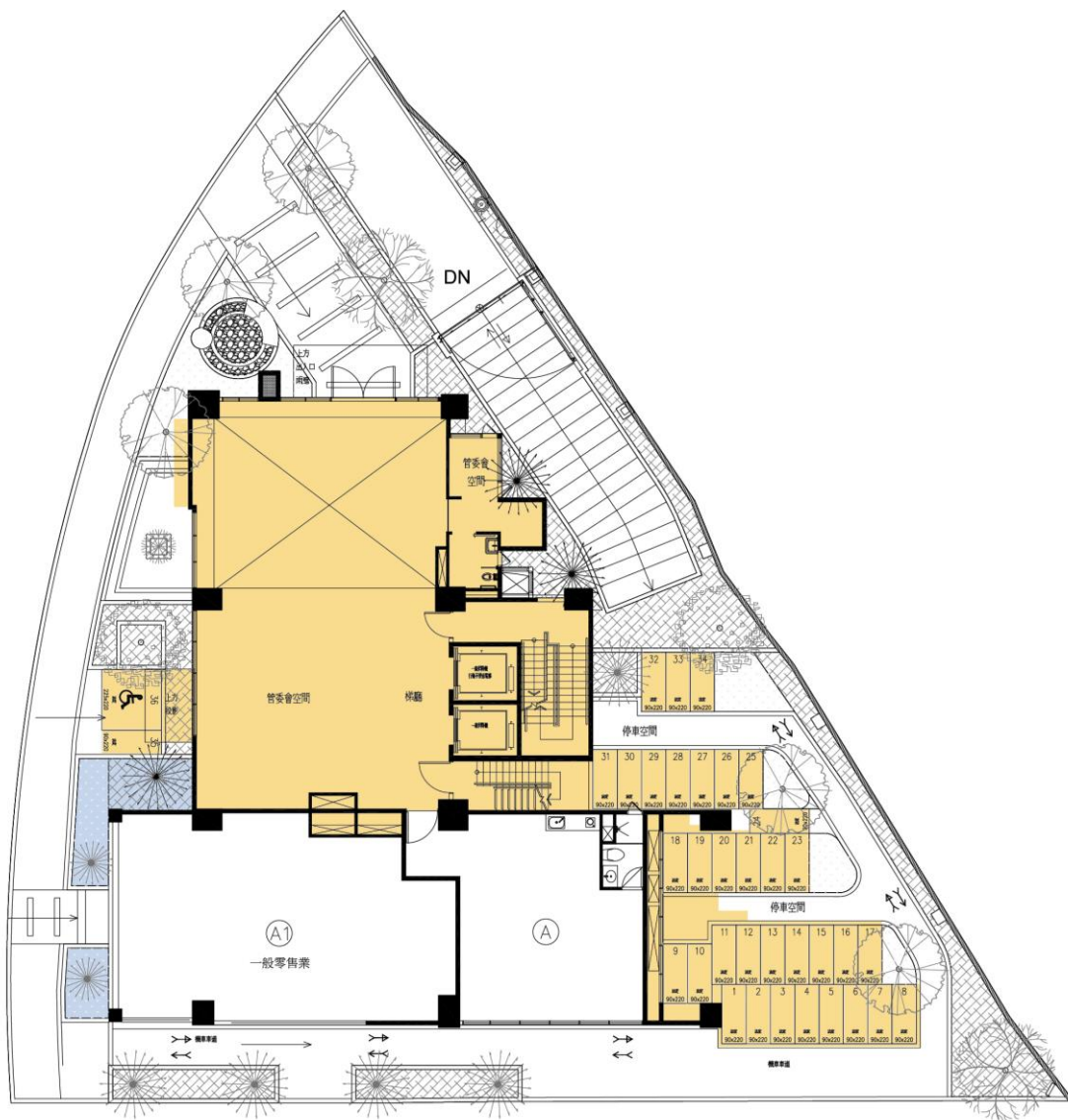
## 地下貳層平面圖

【附圖五】地下室平面圖（地下壹層）



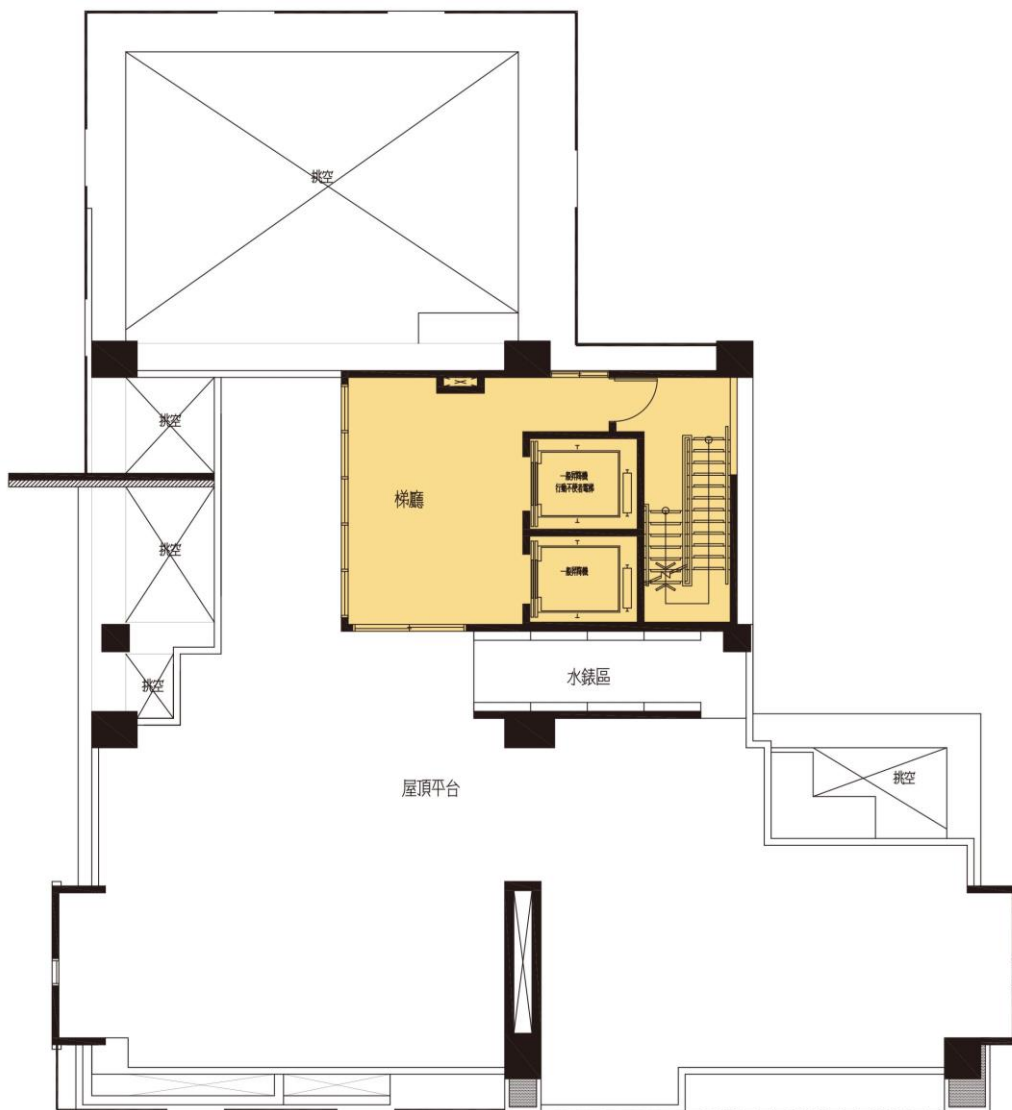
地下壹層平面圖

# 【附圖六】壹層平面圖



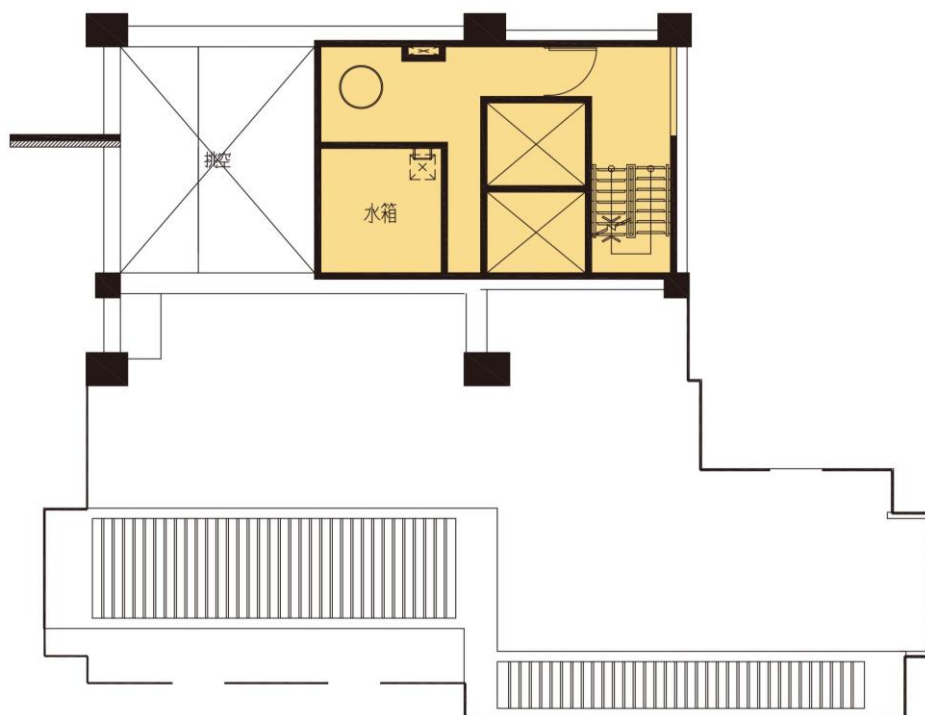
## 壹層平面圖

【附圖七】屋突壹層平面圖

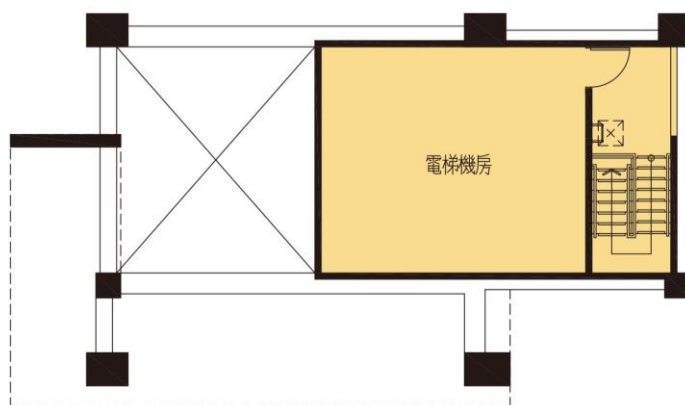


屋突壹層平面圖

【附圖八】屋突貳層及屋突參層平面圖



屋突貳層平面圖



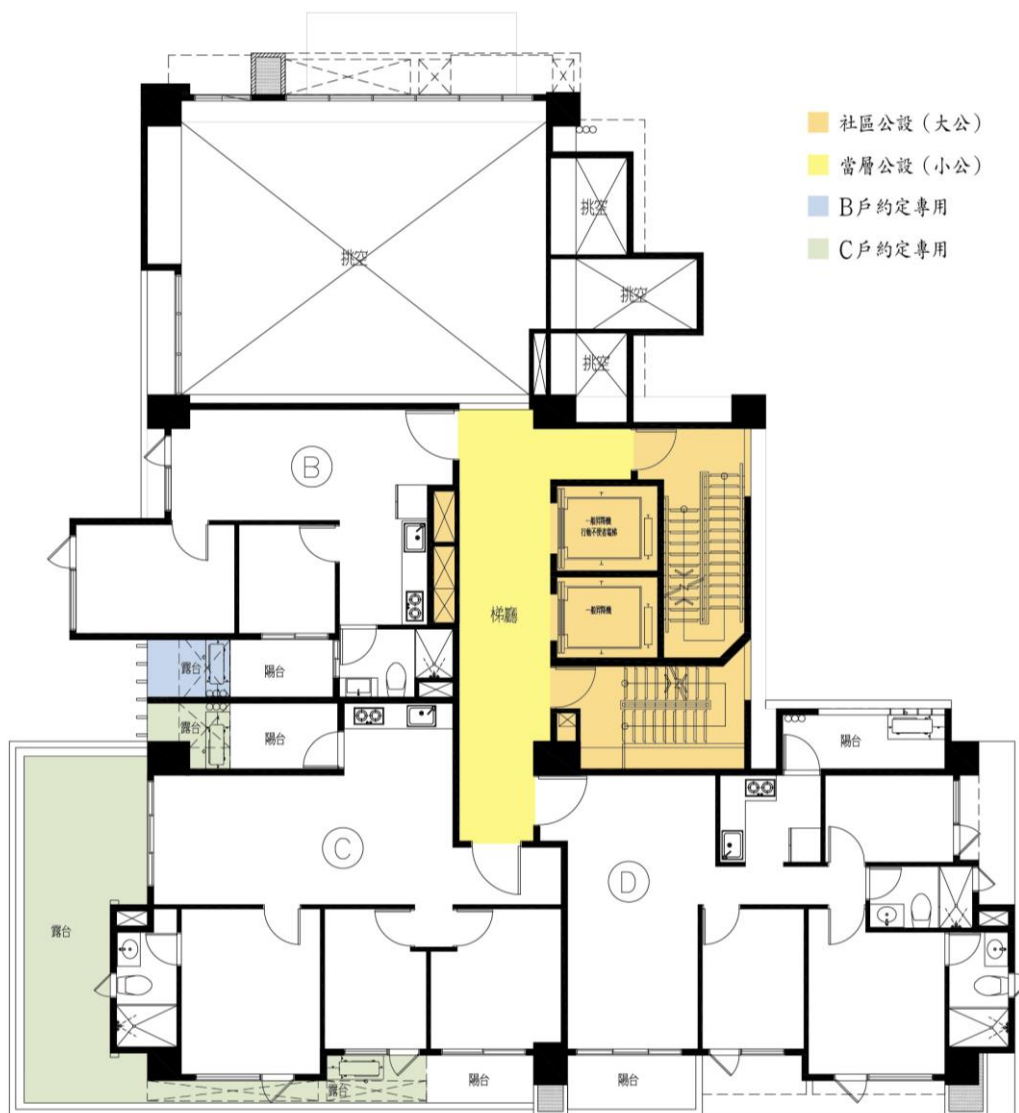
屋突參層平面圖

# 【附圖九】壹樓分管約定專用平面圖



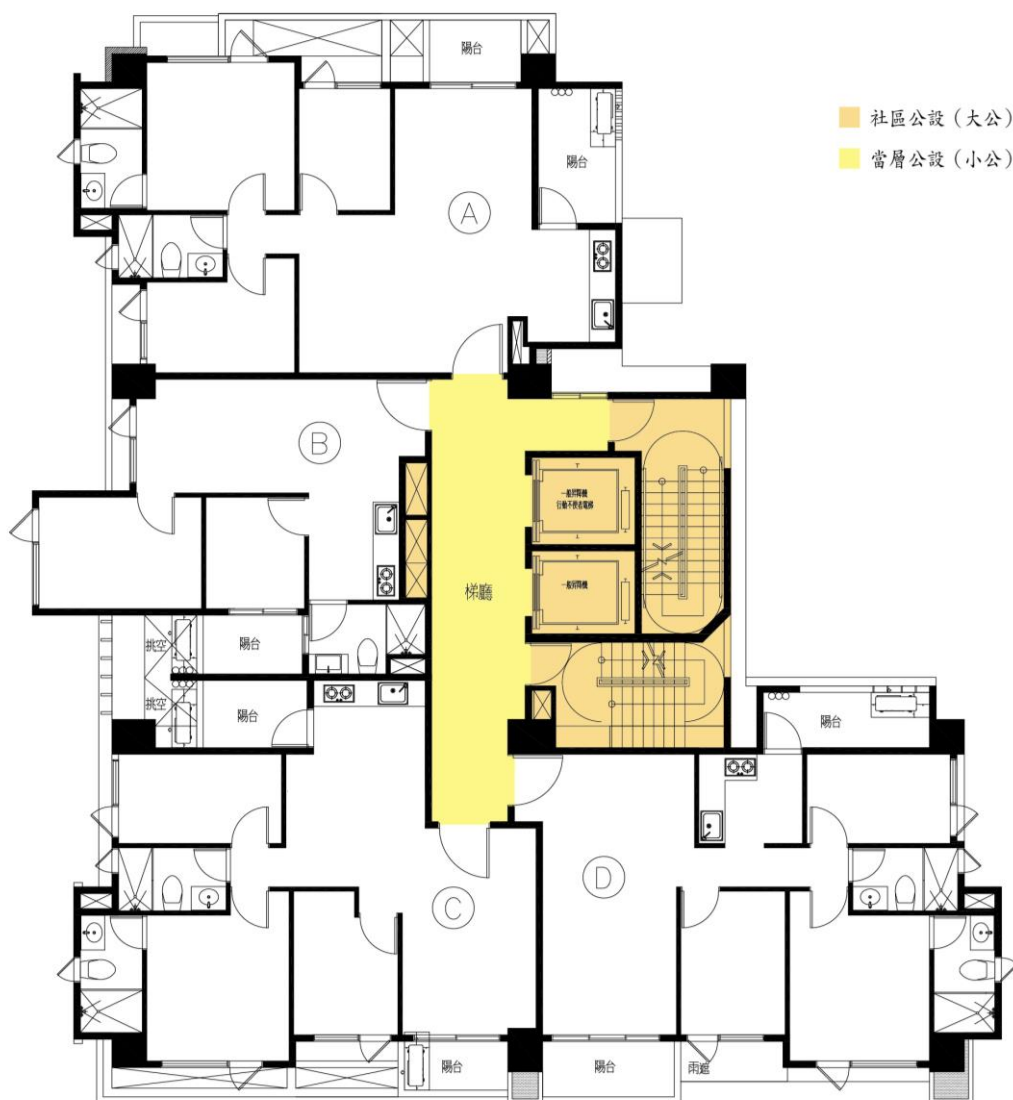
## 壹層平面圖

# 【附圖十】貳樓分管約定專用平面圖



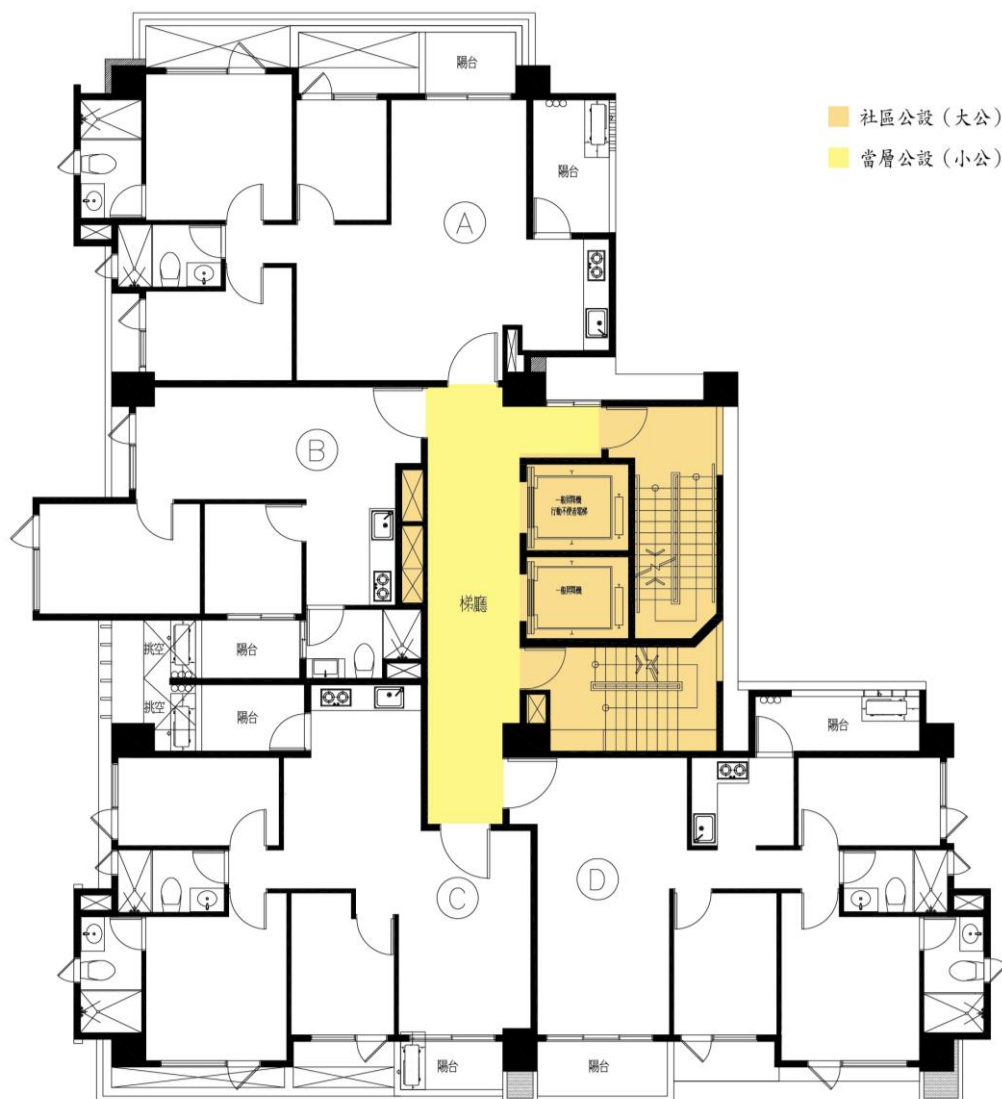
## 貳層平面圖

# 【附圖十一】參樓分管約定專用平面圖



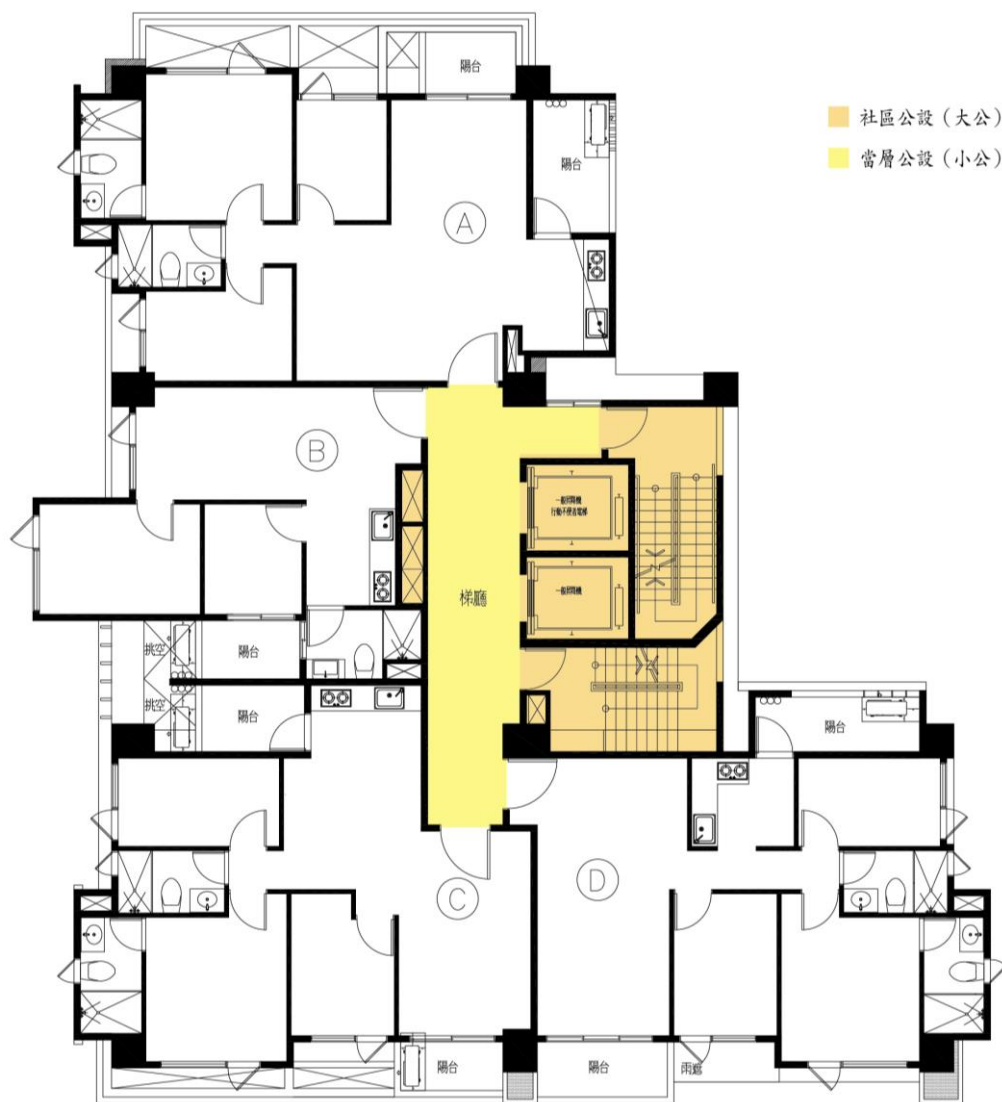
參層平面圖

## 【附圖十二】肆樓分管約定專用平面圖



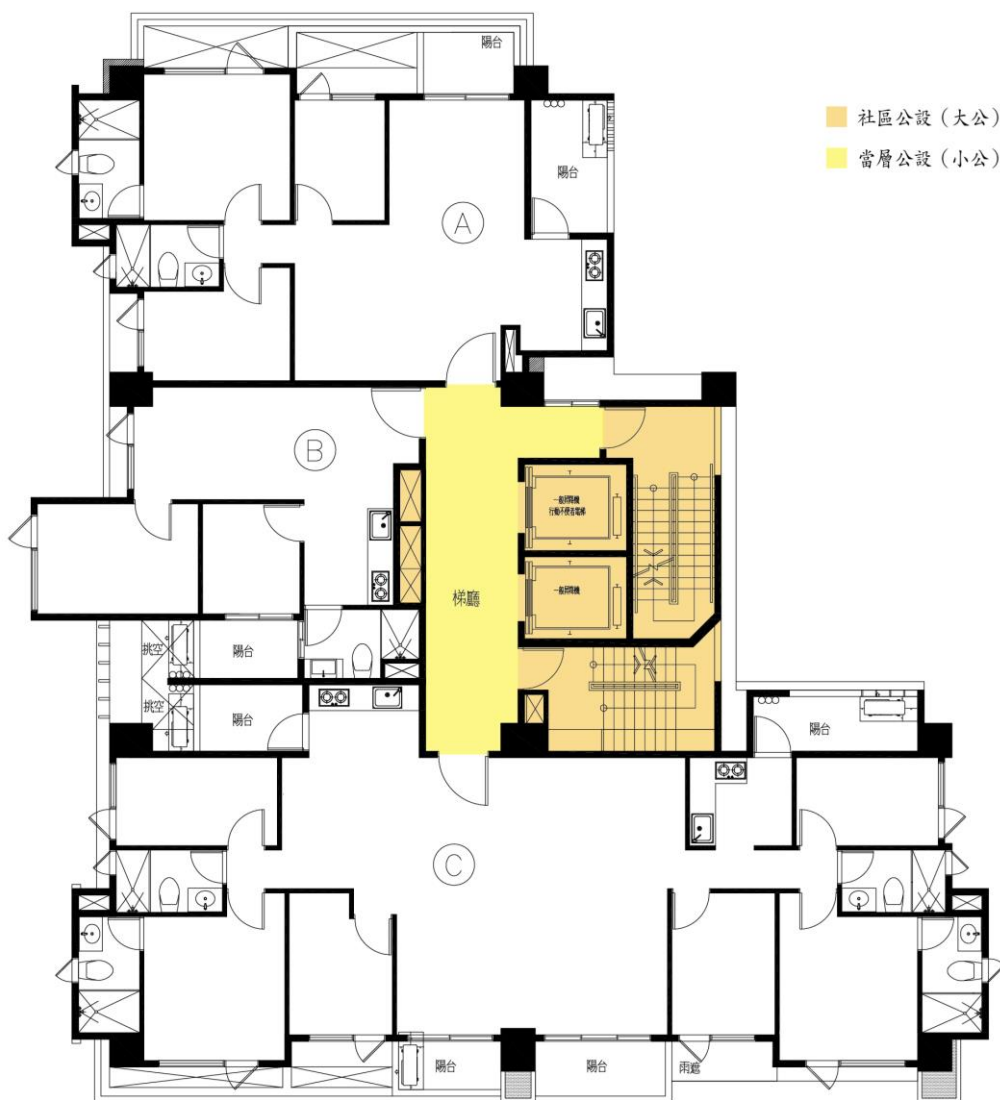
### 肆層平面圖

### 【附圖十三】伍樓分管約定專用平面圖



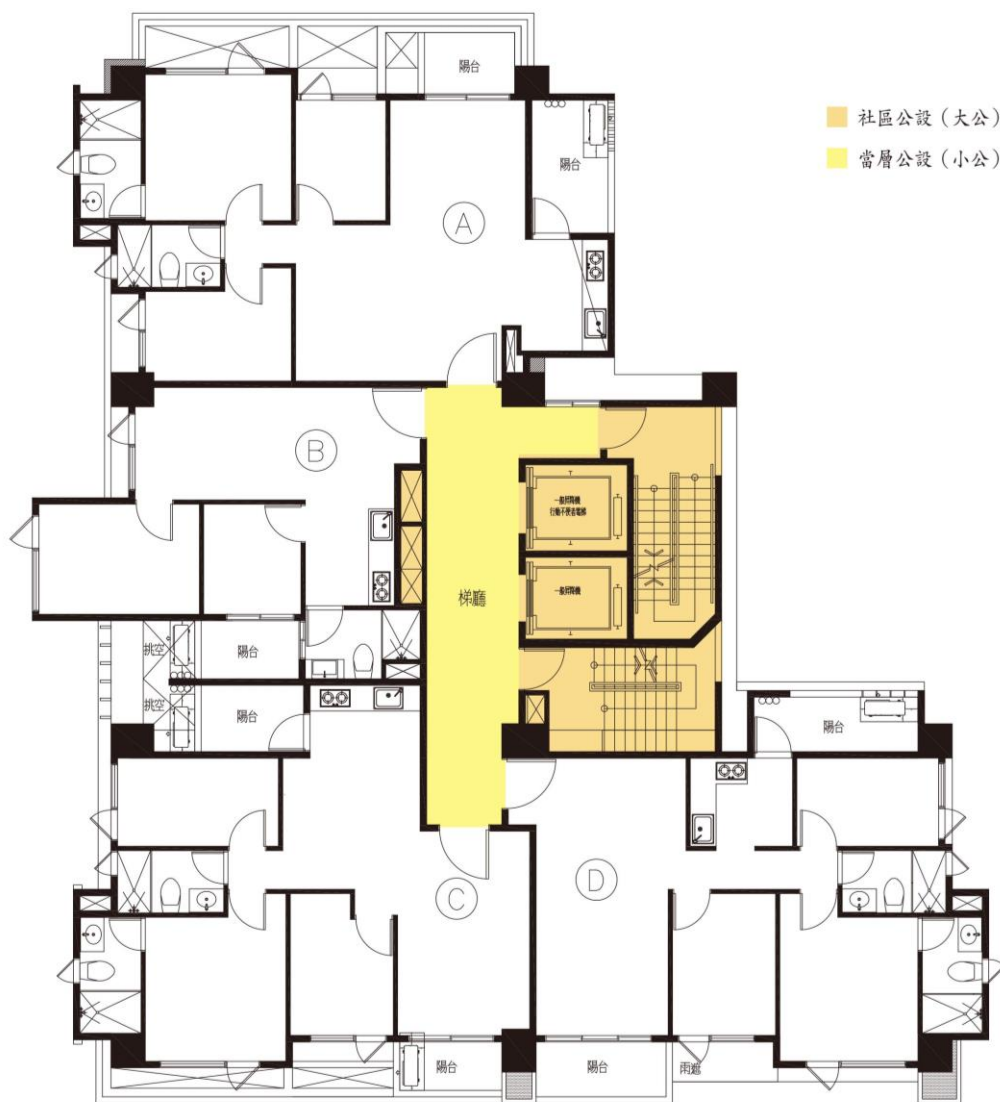
伍層平面圖

# 【附圖十四】陸樓分管約定專用平面圖



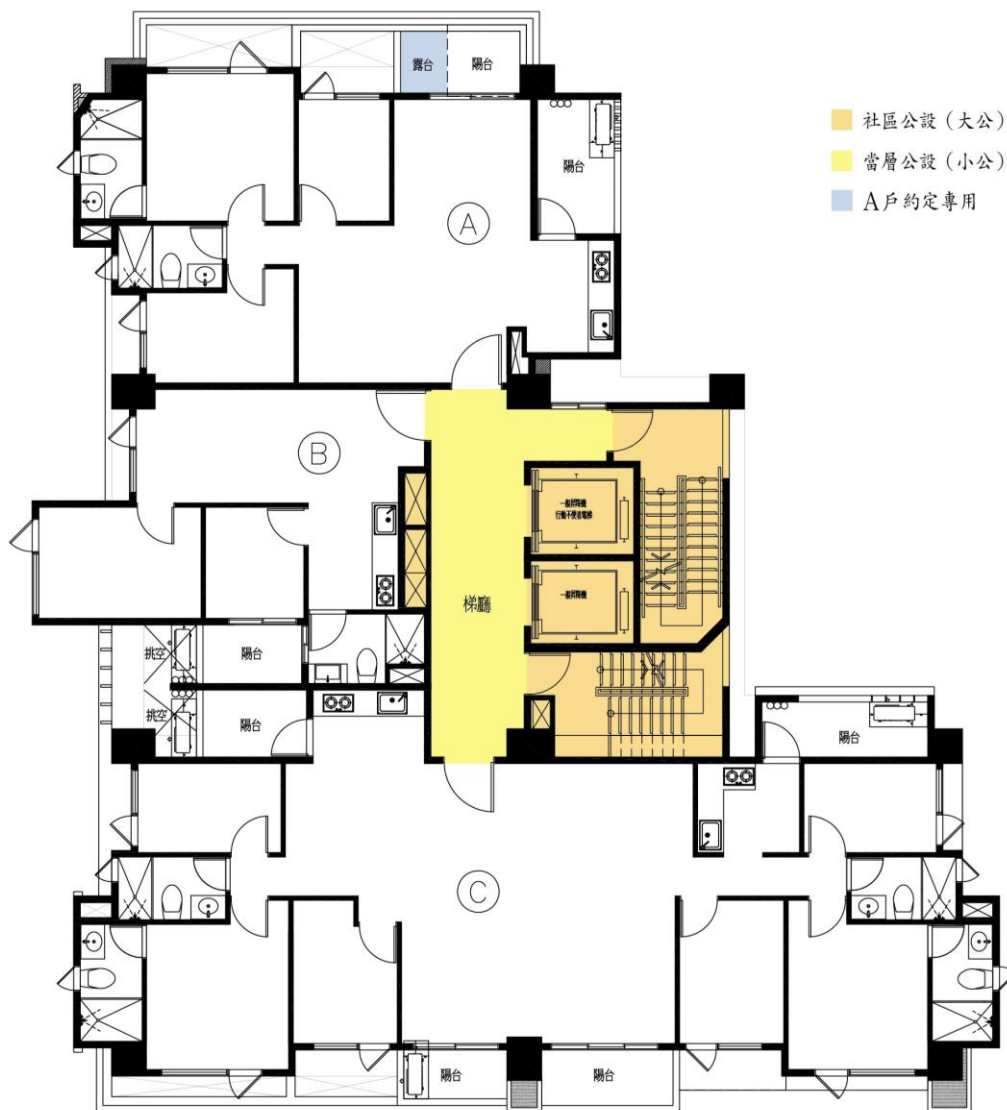
## 陸層平面圖

# 【附圖十五】柒樓分管約定專用平面圖



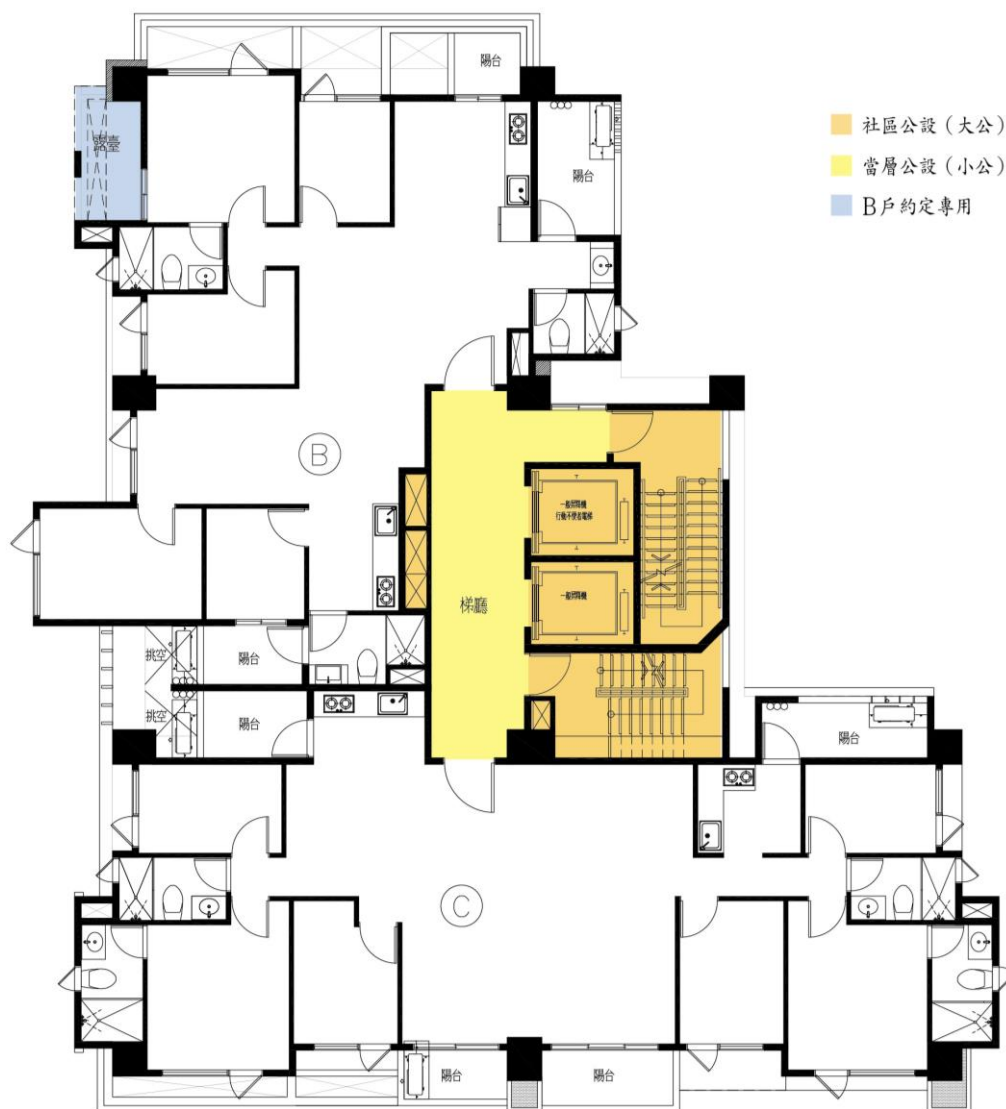
## 柒層平面圖

# 【附圖十六】捌樓分管約定專用平面圖



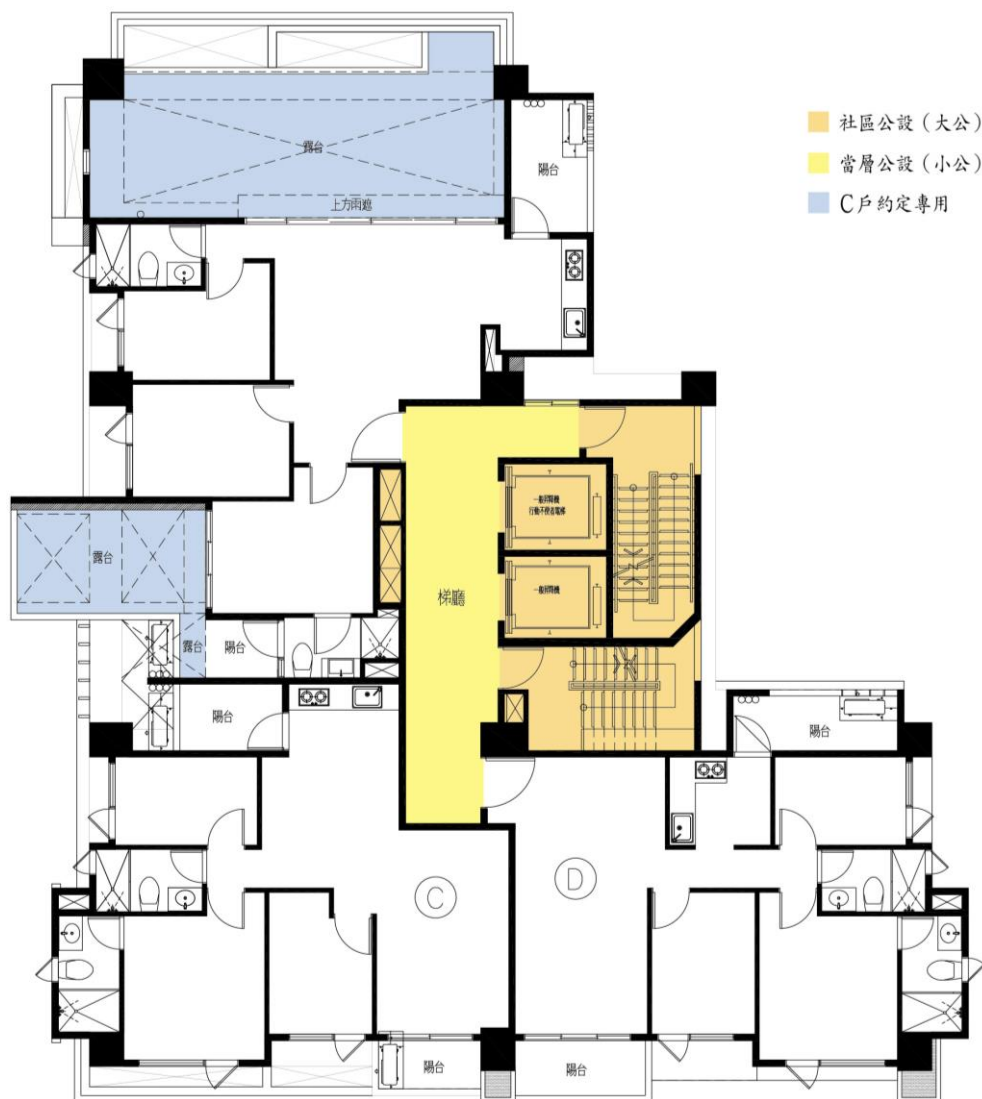
捌層平面圖

# 【附圖十七】玖樓分管約定專用平面圖



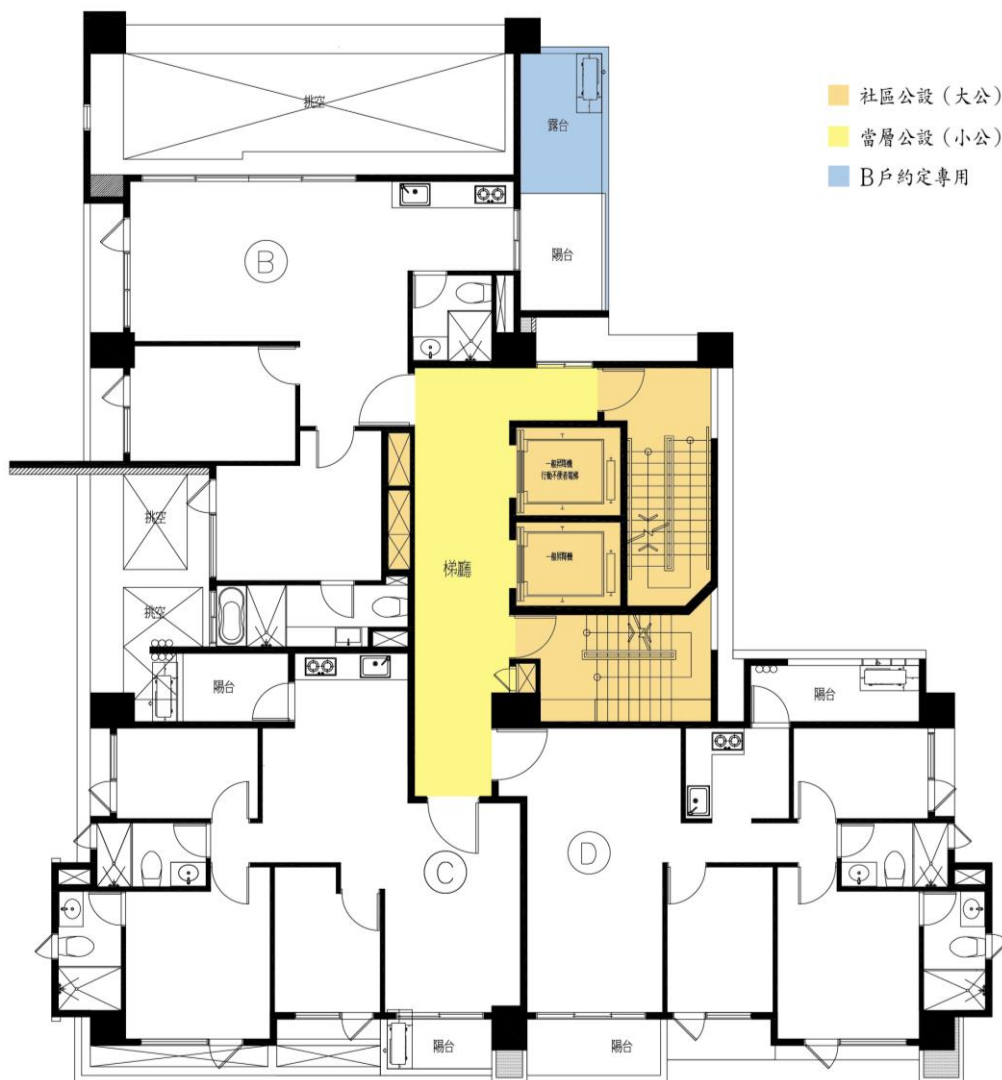
## 玖層平面圖

# 【附圖十八】拾樓分管約定專用平面圖



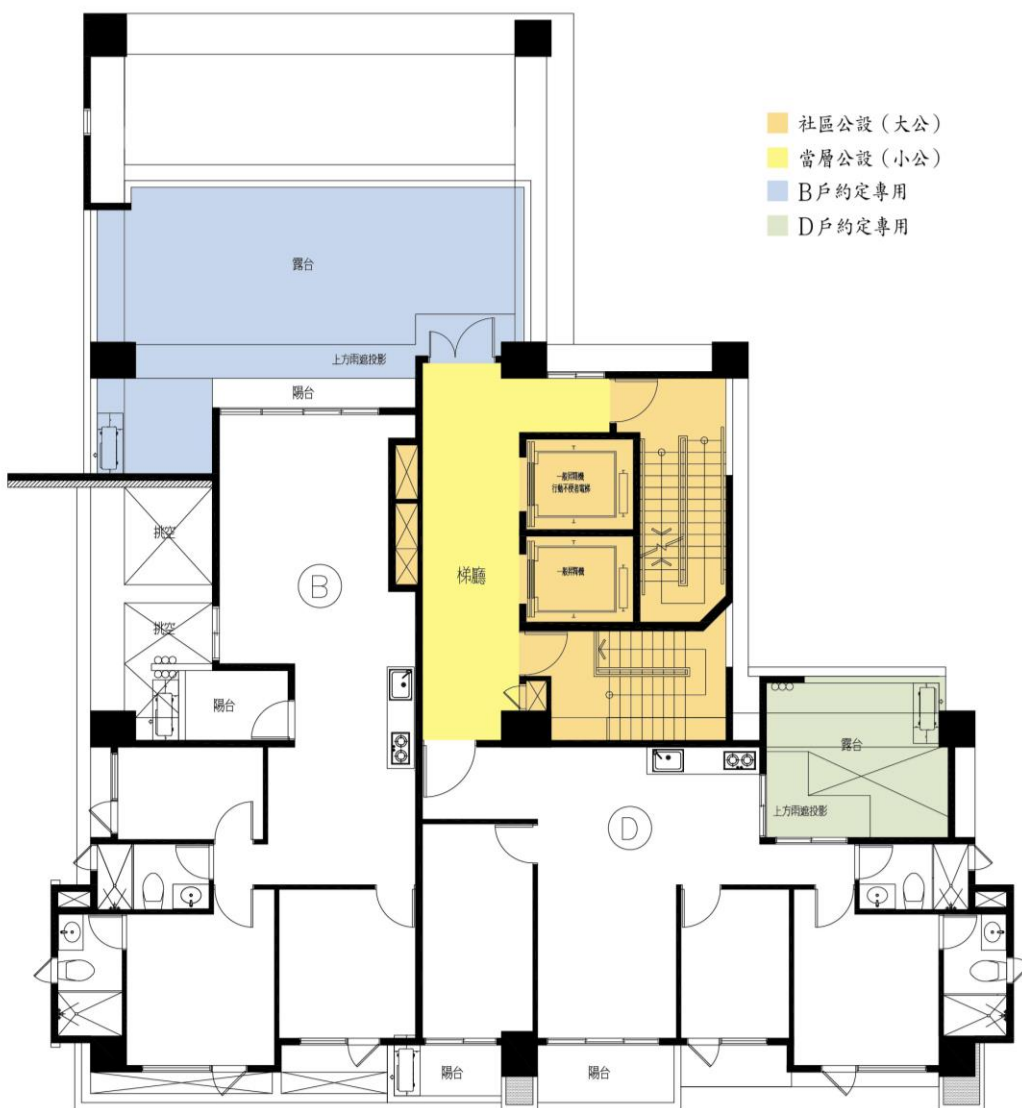
## 拾層平面圖

# 【附圖十九】拾壹樓分管約定專用平面圖



## 拾壹層平面圖

# 【附圖二十】拾貳樓分管約定專用平面圖



## 拾貳層平面圖

## 房地買賣預定單

日期：民國      年      月      日

編號：1120055

買受人姓名		身分證字號/統編		連絡電話	
通訊地址				建案名稱	
定金總額 (新台幣)	仟      佰      拾      萬元整	已付定金      仟      佰      拾      萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 明細：			
		民國      年      月      日前應補足定金      仟      佰      拾      萬元整。			

**訂購內容及說明：**

戶別	棟      樓	面積：      坪	房地售價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整		
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第      層，編號第      號，共計      位		車位售價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第      層，編號第      號，共計      位					
總價 (新台幣)	億      仟      佰      拾      萬元整		簽約日期	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，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：\_\_\_\_\_

備註					
買受人 簽章		銷售人 員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司

第一聯：客戶收執(紅)

第二聯：業務部(黃)

第三聯：財務部(藍)

# 【天匯】土地預定買賣契約書

買方：【以下簡稱買方】  
立契約書人  
賣方：【以下簡稱賣方】

茲就『天匯』【以下簡稱本大樓】房屋之基地持分買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。確認本約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

買方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

賣方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

## 第一條：土地標示

### 一、土地面積坐落：

坐落於台北市北投區文林段五小段 0047、0048、0049、0050 地號四筆土地之建築基地，面積共 936 平方公尺（約 283.14 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。（以地政機關登記記載為準）。

### 二、出售面積及認定標準：

（一）買方購買【天匯】\_\_\_\_\_戶 \_\_\_\_\_樓，其土地持分面積（為該戶持分面積）\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為 \_\_\_\_\_ / 100000，計算方式：依建物專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），佔區分所有全部專有部分總面積 3094.98 平方公尺（936.23 坪）之比例計算持分。所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三、四項面積誤差互為找補。

（二）為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分表列持分為準。

(三) 因土地分割、合併、地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

三、土地持分面積如有誤差，其不足部分賣方應全部找補；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，以買方土地價款除以該面積所計算之單價，無息於交屋時一次結清。

四、買方房屋其土地持分面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第二條：土地契約總價及付款方式

一、本契約房屋之土地持分總價款合計為：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

二、前項買賣價款之付款條件及方式

(一) 以分期付款方式分「自備款」及「銀行貸款」二部分，按【附件一】付款明細表所載金額及工程進度分期給付，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。另「銀行抵押貸款」部分

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整，則依本項第三款約定辦理。

(二) 自備款部分：買方應按賣方通知付款之日起五日內（其通知日以郵戳為憑），在賣方通知付款處所或金融機構專戶以現金、匯款或即期支票付款，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，雙方同意依本契約第六條違約條款之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）。

(三) 銀行抵押貸款部分：

(1) 買方得委任賣方向金融機構辦理抵押貸款以貸得金額逕付賣方為付款方式，貸款手續同意委由賣方統一辦理，如【附件二】委任貸款契約書。

- (2) 買方同意以其承購本預售房屋及選定停車空間，連同所占坐落基地所有權應有部分為擔保物，辦理抵押權設定登記予金融機構進行貸款，並同意賣方於本預售房地所有權移轉登記完成時，由賣方直接領取全部貸款金額，以為付款方法。
- (3) 買方應按賣方通知期限及地點，備齊所需證件及書表，並依貸款金融機構之貸款程序，辦理完成一切貸款手續，並出具相當貸款總額之撥款同意書交付賣方領取貸款。除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、第三項外，買方不得以任何理由通知貸款銀行止付或暫緩付款，如須買方親自會同辦理領取貸款手續時，亦不得藉故拖延拒辦。買方並同意簽發保證本票乙紙交付賣方，擔保賣方貸款金額之取得，賣方應於取得貸款後，於交屋之同時，無條件將保證本票返還買方。
- (4) 買方如未按賣方通知之日期處所辦理簽立銀行貸款手續，或中途通知貸款銀行止付或暫緩付款，或拒不配合辦理領取貸款手續時，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記之日起五日內，以現金或即期支票給付賣方，逾期不予給付時，依第(二)款約定辦理。
- (5) 第二條第二項契約總價內銀行抵押貸款之部分價款，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。
- (6) 買方如有自行向金融機構辦理抵押貸款之必要，應於本款第三目通知之期限內，以書面通知賣方，並全權委任賣方指定地政士所排定之貸款時程辦理之，且應於賣方通知辦理對保手續時，出具相當於貸款總額之撥款同意書及保證本票交付賣方，配合辦理領取貸款手續，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。
- (7) 買方自辦金融機構抵押貸款者，就其取得本預售房屋及停車空間，以及其基地所有權之日起至買方取得貸款之日止，應按買方指定金融機構當時之不動產放款利率計算利息給付賣方。

- (8) 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。
- (9) 本契約有銀行抵押貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

三、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部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。買方同意以七年為償還期限。

買方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

- (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\_\_\_\_天內，一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。雙方議定通知之日起 30 天。

買方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

### 第三條：本預售屋履約擔保機制

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，由華南商業銀行(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第四條：土地所有權移轉登記期限

一、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報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。賣方違反規定，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。

二、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清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。

三、買方於辦理所有權移轉登記時，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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繳納稅費及按賣方指定地政士之通知配合用印，並提供所有權移轉登記所需之證件交由賣方指定之地政士辦理移轉登記，如買方不能於賣方通知辦理所有權移轉登記時提供所需之證件、繳納稅費及配合用印辦理所有權移轉登記時，賣方得按下列方式處理之：

(一) 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為協辦，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。

四、所有權之移轉登記及貸款手續，同意由賣方指定之地政士統一辦理。

#### 第五條：稅費負擔

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，但買方未依房屋買賣契約第十一點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、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。

三、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。本契約之買賣價金，如買方需收據時，收據之印花稅由買方自行負擔。

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。管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣 150 元整；住戶持有之平面汽車位清潔費每月每位新台幣 1000 元整，機車位清潔費每月每位新台幣 200 元計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。

五、需要公證，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。

#### 第六條: 違約條款

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「賣方瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。

三、解除契約之處理:

(一)買方依第一項及第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(二)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。

(三)買、賣雙方除依第(一)款及第(二)款約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

(四)契約無論經買方或賣方解除者，買方或其指定人依第四條、第七條第三項約定取得第一條所載本預售房地及停車空間所有權者，買方應負責將本預售房地及停車空間所有權移轉登記予賣方或賣方指定人。

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。

#### 第七條: 特別條款

- 一、如因天災地變、法令禁建或法令變更或其他不可歸責於賣方之事由致不能繼續興建交屋時，賣方得解除本契約，並將所收買方已付之價金，按賣方指定貸款銀行貸款利率加計利息返還買方，買方不得請求任何之補償或損害賠償或違約金。
- 二、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與轉售；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，不再此限。
- 三、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。
- 四、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，賣方得向買方收取土地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 五、買方若依前項指定第三人為登記名義人，買方應與其指定登記名義人對賣方就本契約應為而未為之給付負連帶給付責任。如買方為未成年人，其法定代理人就本契約應履行之事項，應負連帶給付責任。但買方不得於本樓興建間期間，要求賣方將起造人名義變更為買方或買方指定人名義。對指定第三人為登記名義人所產生贈與稅及交易所得稅由買方自行申報繳納。
- 六、本大樓依綠建築規定辦理，載明已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交代，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。
- 七、買方同意賣方代刻木質印章乙枚，授權賣方使用於所有權登記、貸款等使用及水電、天然瓦斯設備申辦之用，不得移作他用如【附件三】《委託代刻印章授權書》。
- 八、本預售房屋之土地持分價金，需存入解款行：《華南銀行 石牌分行》，戶名：《華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯建泰工藝股份有限公司》，繳款帳號：【 152-10-0253115 】。
- 九、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，

有關本預售屋之瑕疵擔保責任。但本契約有利於買方者，從其約定。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。

- 十、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

#### 第八條：送達

因本契約之表示或通知，均應以書面為之，並以本契約所載之地址為送達地址，一方送達地址如有變更，應於變更之日起五日內，以書面通知他方，一方如未為送達地址變更之通知，他方以原送達地址所為之送達，即生送達之效力。

#### 第九條：管轄

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。

#### 第十條：相關契約及附件

- 一、本約房屋之基地由買方另價購，本契約和買方與簽訂之「天匯房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，兩契約即全部違約；對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 三、本契約之附件，均視為本契約之一部分，其效力與本契約相同，附件如下：

##### (一) 附件：

1. 付款明細表
2. 委任貸款契約書
3. 委託代刻印章授權書
4. 價金信託契約書

#### 第十一條：本契約之修訂及補充

效力本契約如為約定事項，雙方均得以書面修訂補充之，並按法令規章及善良風俗慣例處理之。

#### 第十二條：本契約之效力

本契約自簽約日起生效。本契約之效力及於雙方之繼承人、繼受人及使用人。  
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。

第十三條：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。

第十四條：契約分存

本契約壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立約定書人：

買 方：  
身分證統一編號：  
聯 絡 電 話：(0)  
(H)

戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：

賣 方：  
身分證統一編號：  
聯 絡 電 話：(0)  
(H)

戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：

代 理 人：建泰工藝股份有限公司  
統 一 編 號：29647627  
電 話：(02)-2822-6073  
公 司 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

不動產經紀業：梁茂廣告有限公司  
負 責 人：謝佳儒  
統 一 編 號：27733148  
通 訊 地 址：台北市中山區合江街 29 號 2 樓之 2  
電 話：(02)2727 - 8866

不動產經紀人：廖 [REDACTED]  
發 證 號 碼：[REDACTED]  
通 訊 地 址：[REDACTED]  
聯 絡 電 話：[REDACTED]

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件一】付款明細表

期 別		每期百分比 (佔總金額)	金 額					
訂金		15%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
簽約			億	仟	佰	拾	萬	仟元
開工			億	仟	佰	拾	萬	仟元
工 程 期 款	連續壁完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地下三層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地下一層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上一層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上四層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上八層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	地上十二層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	屋突三層底版完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	鋁窗安裝完成	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
	使用執照申請掛件	2%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
銀行貸款		60%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
交屋		5%	億	仟	佰	拾	萬	仟元
合計		100%	億	仟	佰	拾	萬	仟元

## 【附件二】委任貸款契約書

立契約書人：(以下簡稱買方)茲因訂購建泰工藝股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建『天匯』\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位，特以上開建物、土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條：買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款)。
- 第二條：買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條：買方應以所訂購之房地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條：為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託同意書』承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。
- 第五條：買方並應於辦理對保同時簽立同額之商業本票交付賣方，作為付款之履約擔保，賣方於取得貸款價金後，於交屋時返還。
- 第六條：本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方再通知後仍不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書逾期付款約定辦理。
- 第七條：因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。
- 第八條：本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

(以下空白)

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：(0)

(H)

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：(0)

(H)

戶籍地址：

通訊地址：

代 理 人：建泰工藝股份有限公司

統 一 編 號：29647627

電 話：(02)-2822-6073

公 司 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

中 華 民 國 年 月 日

### 【附件三】委託代刻印章同意書

立授權人：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲為購買建泰工藝股份有限公司（以下簡稱賣方）興建中『天匯』\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋包含地下\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號汽車停車位及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』訂定之規定。
- 二、買方同意授權賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於辦理交屋時，將印章返還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列事項相關用途：
  - （一）本戶房地產權轉移登記之相關申辦(含稅捐申報或撤件、產權移轉契約用印、實價登錄及其登記申請或撤件等)
  - （二）貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等)。
  - （三）為完成前1、2項目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關相關之文件。
  - （四）賣方依約辦理本戶房地產權過戶返還登記之相關申請。
  - （五）水、電、瓦斯、電信等其他依據本約應由買方用印或申請、變更者。
  - （六）賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機構提出任何有關本書印章依第三條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立授權書人係於簽訂『房地預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

（以下空白）

此致

建泰工藝股份有限公司

收執

立授權書人：

身分證字號：

電 話：

受 託 人：建泰工藝股份有限公司

法 定 代 理 人：高明善

統 一 編 號：29647627

聯 絡 電 話：(02)-2822-6073

通 訊 地 址：台北市北投區石牌路一段 78 號後棟

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件四】價金信託契約書

### 華南商業銀行信託契約書

契約編號：20231A0026-0

立契約書人：

委託人：建泰工藝股份有限公司

(下稱「甲一方」)

(下稱「甲二方之一」)

(下稱「甲二方之二」)

(下稱「甲二方之三」)

(下稱「甲二方之四」)

(「甲二方之一、甲二方之二、甲二方之三及甲二方之四合稱甲二方」)

(「甲一方及甲二方合稱甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

信託關係人：僑馥建築經理股份有限公司

(下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區文林段五小段 47 地號土地之開發案所為之專案（建造執照號碼：(110)建字第 0357 號，下稱「本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「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，按工程進度專款專用，同時另案委託丙方擔任本專案工程付款及預售價金交付信託等相關查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本壹份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。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工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

#### 第二條 信託當事人

第 1 頁，共 26 頁

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、 受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶 A-E（以下合稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：

信託專戶 A：受益人為甲一方

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯建泰工藝股份有限公司

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253115

信託專戶 B：受益人為甲二方之一

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253139

信託專戶 C：受益人為甲二方之二

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253141

信託專戶 D：受益人為甲二方之三

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253127

信託專戶 E：受益人為甲二方之四

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天匯

開戶機構：華南銀行石牌分行

帳號：152-10-0253152

- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - （二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 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。
- 五、 除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 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。
- 七、 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。
- 八、 信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，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、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除信託專戶 A 得支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲一方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶 A 資金時，甲一方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤並交乙方覆核後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲一方另應檢附丙方實地查核該次付款所出具之書面報告(提供時之最新建造執照中經主管機關會勘之工程進度記錄影本)。承攬合約如包括工程預付款，應由甲一方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲一方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲一方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、 前述付款流程得依甲一方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲一方指定之承攬人帳戶。如甲一方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲一方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲一方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲一方之支存帳戶。如該費用已由甲一方先行墊付，欲撥回甲一方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- 五、 本專案申貸之建築融資額度尚未核准前，預售屋買方所繳價金不得動用。
- 六、 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，甲一方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲一方自行負責。
- 七、 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，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 八、 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，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，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債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### **第八條 委託人之義務與責任**

一、 甲一方聲明並擔保如下：

- (一) 甲一方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲一方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲一方及代表或代理甲一方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲一方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲一方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲一方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲一方應就下列事項，每三個月提供經會計師或其他經乙方認可之專業機構查核報告，並於每次查核基準日後一個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後三個月內），及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項；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：
- (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之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲一方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲一方就下列情形得免依第三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並提供相關事證經乙方確認時。

六、 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。

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

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：  
[<https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>]，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託公告/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。

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

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預

售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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乙方：

1. 甲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。

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案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。

九、 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、 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。

十一、 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。

十二、 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 2 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、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理**

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲一方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方同意由甲一方出具申請書，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，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲一方指定帳戶。
- 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，甲方同意由甲一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一方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲一方應以書面向買方為解約之通知。甲方同意由甲一方出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之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原先存入之價金撥付至甲一方指定帳戶。
- 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一方之書面指示辦理，乙方就甲一方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲一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，甲一方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，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，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 15 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、 甲一方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時

亦同。甲一方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月10日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲一方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應用留存印鑑；前一月份無異動時，甲一方應於書面資料上具結前月無新增資料。

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) 本契約第八條第三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。

四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起6個月止。

## **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 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

## **第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一)、就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。

(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。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。

(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，且本契約條款完成變更前，雙方同意逕適用該修正後之法令或注意事項。

### 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（甲方就建案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本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，此時乙方應依甲方指示，就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。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

(三) 前項二款情形，甲方應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，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

四、 甲方因第二十三條第二項或第三項之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

#### **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，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附之使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方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，各自返還受益人，如有不足，應由甲方各自負責償還，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財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，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. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，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。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### **第十八條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、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，得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、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### **第二十條 簽樣留存及通知**

- 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受損害時，概由甲方自負其責。

- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。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 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。
- 二、 受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：
  - (一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。
  - (二) 24小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。
  - (三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：[www.hncb.com.tw](http://www.hncb.com.tw)）之「意見信箱」。

#### 第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、 受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。

- 二、 委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助武擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。
- 三、 委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

#### **第二十四條 適用法令及管轄法院**

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，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。

#### **第二十五條 其他約定事項**

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

## **第二十六條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## **第二十七條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式柒份，由甲、乙、丙方各執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產經投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。
- 六、受託人之利害關係人定義如下：
  - (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
  - (二)擔任受託人之負責人。
  - (三)對信託財產具有運用決定權者。
  - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。
  - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
  - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
  - (七)受託人持股比率超過百分之五之企業。委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。
- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：[www.hncb.com.tw](http://www.hncb.com.tw)；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

**委託人聲明事項：**

- 一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。
- 二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人\_\_\_\_\_（簽名）就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：
  - （一）有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條（信託當事人）、第三條（信託財產）、第四條（信託存續期間）、第五條（信託財產之管理及運用）、第八條（委託人之義務與責任）、第九條（買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十二條（受益權轉讓及質借之限制）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十八條（違約及損害賠償）、第二十條（簽章留存及通知）及第二十一條（行銷、廣告之限制）。
  - （二）有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條（信託目的及信託事務內容）、第三條（信託財產）、第五條（信託財產之管理及運用）、第六條（信託收益計算、分配之時期及方法）、第七條（受託人之義務與責任）、第十一條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十五條（本契約之變更）、第十六條（本契約之解除及終止）、第十七條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第十八條（違約及損害賠償）及第二十三條（防制洗錢及打擊資恐）。
  - （三）有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條（受託人之報酬計算標準及支付時期）及第十四條（各項費用之負擔及其支付方法）。
  - （四）有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險；包括但不限於可能發生投資標的的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項（含風險預告）。
  - （五）受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條（紛爭處理及申訴管道）。
  - （六）其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條（信託財產之結算報表）。
  - （七）除前揭契約重要內容告知外，其餘未盡事宜悉依本契約之約定辦理。

此致

華南商業銀行股份有限公司




委託人簽名或蓋信託留存印鑑：\_\_\_\_\_

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲 一 方	建泰工藝股份有限 公司 代表人： 行業別：	29647627	臺北市北投區石 牌路1段78號1 樓 TEL:(02)28226073		
甲 二 方	詳如甲二方簽署名冊				
乙 方	華南商業銀行股份 有限公司 代表人 董事長 信託業務代理人 信託部經理	03742301 信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市松仁路 123號15樓 TEL:(02)23713111 (信託資產管理科)	 	
丙 方	僑馥建築經理股份 有限公司 代表人：	22959201	臺北市內湖區港 墘路200號2樓 之1		

中華民國 112 年 3 月 25 日

營業單位代號及名稱	152 石牌
核對親簽 確認本契約所有簽名處均為當事人親簽	主管確認 1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完成信託人員資格登錄
	

## 甲二方簽署名冊

姓名 職業別/職 稱	統一編號 出生日期	通訊地址 戶籍地址 聯絡電話	簽名蓋章	留存印鑑
<div style="background-color: #e0e0e0; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> 職業別： 職稱：				
<div style="background-color: #e0e0e0; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> 職業別： 職稱：				
<div style="background-color: #e0e0e0; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> 職業別： 職稱：				
<div style="background-color: #e0e0e0; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> 職業別： 職稱：				

核對親簽
日期：112.3.25

核對親簽
日期：112.3.25

核對親簽
日期：112.3.25

核對親簽
日期：112.3.25

### 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十一條所定之查詢網頁：

- 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。

附件二：信託報酬之計算及支付方法

一、乙方之報酬如下所示，由甲一方以現金、即期票據或匯撥方式支付，必要時受託人亦得自信託專戶中扣取：

- (一) 簽約手續費：優待免收。
- (二) 信託管理費：全案收取新臺幣(下同)230萬元，於簽約完成時一次給付。惟自本契約簽約日起超過4年時，每月另以4.8萬元計收，甲一方應於次月10日前支付，未滿一個月者以實際日數計算。信託關係終止時，本行已收取之費用概不退還，如有逾收部分並視為信託規劃服務費用。
- (三) 契約修改費：甲方申請修改本契約經乙方同意辦理時，應支付契約修改費，每次3萬元整。
- (四) 信託受益權歸屬處理費：因發生本契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取10萬元之處理費，另依受益人(即買方)人數，每人加收1萬元之處理費。
- (五) 特別處理費：信託期間或信託關係終止後，乙方因處理信託事務、甲方之間糾紛、甲方與第三人糾紛涉訟，致衍生信託事務特別處理作業(例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等)，除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取1%處理費，且每一審級至少收取10萬元，乙方並得自信託財產逕行扣取。
- (六) 遲延交付作業費：信託期間內，甲一方有未依契約第八條第三項約定提供查核(簽證)報告，或雖提供查核(簽證)報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，受託人得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費1萬元，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費1萬元。

二、前項所列各項費用報酬如逾繳納期限，經乙方一定期限催告甲方繳納後仍未繳納者，乙方得處分信託財產抵付之。

## 華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如后：
- (一)蒐集之目的：
1. 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
  2. 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
- (二)蒐集之個人資料類別：
- 姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用之期間：
- 特定目的存續期間或依相關法令所定(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)
- (四)個人資料利用之地區：
- 下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用之對象：
- 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用之方式：
- 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02-21810101)詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。