

日期：民國 年 月 日

房地買賣預定單

編號：131001

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E-Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>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：_____</p>						
備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章		<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章		

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

履行個人資料保護法告知義務內容

墩和開發股份有限公司（以下簡稱「本公司」）依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、 蒐集個人資料之目的：

為本公司與台端間就座落於台北市大安區仁愛段三小段 579 地號共一筆土地（如地號合併、分割，則依合併、分割後之地號為準）之住宅大樓房地預售事宜（以下簡稱「本專案」）簽署及履行房地預定買賣契約書（以下簡稱「買賣契約」）之約定，依據買賣程序、相關法規之需求（包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等相關法令規定），及提供本公司其他在建或新建建案資訊及活動訊息。

二、 蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如買賣契約或雙方其他之約定內容。

三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：

本公司因執行買賣契約所必要之保存期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限。

（二）地區：

中華民國境內。

（三）對象：

本公司、本公司建設集團-墩和開發股份有限公司、受委託之代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他相關約定所應提供之服務方

或機關(包含但不限於本專案之不動產開發信託業務之受託銀行、建築經理公司等)，或依法有調查權之機關或金融監理機關等。

(四) 方式：

以自動化機器或其他非自動化之利用方式(如簡訊、郵寄、電郵、網路傳訊方式(包括但不限於LINE, facebook.....))。

四、 依據個人資料保護法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一) 查詢或請求閱覽。

(二) 請求製給複製本。

(三) 請求補充或更正。

(四) 請求停止蒐集、處理或利用。

(五) 請求刪除。

如台端欲行使上述權利，請台端將載明欲行使之權利之書面請求寄至買賣契約所載之本公司通訊地址，本公司有權請求台端提供身分證明文件或其他所需證明文件，並於驗證該等文件後再執行台端之請求，且本公司有權請求台端支付執行該請求之必要成本費用(包括但不限於手續費或影印費)。

五、 台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料或提供不完全，可能影響相關買賣契約之履行。

受告知人：_____

=====

經貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

受告知人暨立同意書人：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

房地預定買賣契約書

買方：_____ (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：墩和開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為案名為「志榮安邸」(以下簡稱「本大樓」)之房地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約(以下簡稱「本契約」)條款如下，以資共同遵守：

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

甲方：_____ (簽章)

乙方：墩和開發股份有限公司 (簽章)

第一條 乙方對廣告之義務

- 一、乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書(詳如[附件三])、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第二條 土地、房屋及汽車停車位買賣標示

- 一、土地標示：

本契約基地座落台北市大安區仁愛段三小段 579 地號共一筆土地，(以下簡稱「本土地」)，本土地面積為 377 平方公尺(約 114.04 坪)，使用分區為都市計畫內第四之一種住宅區。

二、房屋標示：

本契約房屋為主管建築機關於民國（下同）114年5月6日核發之建造執照號碼：114建字第0090號所核准，建造執照影本如〔附件一〕，預定興建地上十四層、地下三層之本大樓。

甲方購買房屋編號為第_____戶第_____樓房屋乙戶（本大樓共計39戶）（以下簡稱「本預售屋」），建造執照核准之本預售屋房屋平面圖如〔附圖一〕所示。

三、汽車停車位標示及其它約定：

本契約之汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積如下：

甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__

依建造執照圖說編號第_____號，共計_____個車位，該停車位有

無獨立權狀，編號第__號車位__個，其汽車位容車尺寸為：長510公分、寬220公分、高185公分、載重2500公斤（上述可收容車輛尺寸含後視鏡寬度，甲方可停放車輛應以上述規格尺寸為限）。停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第

(一)款之比例計算之。車台板尺寸為：長530公分、寬240公分。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺

(_____坪)，建造執照核准之汽車停車空間位置如〔附圖二〕

所示。

(一)前述停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。甲方購買之汽車停車位(含車道及其他必要空間)登記面積為_____點_____平方公尺(約

_____點_____坪)，位於共有部分，無獨立權狀，佔本大樓共有部分總面積1588.16平方公尺之比例為_____/100000；

汽車停車空間總面積408.22平方公尺佔本大樓共有部分總面積之

比例為 $\frac{25704}{100000}$ (計算方式如第四條所示)。

機械停車位設備規格：

車長：依內政部頒布建築物附設停車空間機械停車設備規範(以下簡稱「機械車位規範」) 3.2 條(3)及(4)之規定，長度在 5 公尺(含)以上；

車寬：依機械車位規範 3.2 條(2)之規定，置車板寬度不包括含兩側邊之樑，其淨寬不得小於 2 公尺；

車高：依機械車位規範 3.2 條(3)及(4)之規定，不得小於 1.6 公尺。

- (二) 除地上一層行動不便車位編號 28、29 之平面停車空間由本大樓全體區分所有權人共同持分及共同使用外，未購買汽車停車位之買受人充分認知並同意，其係因自身因素而未購買汽車停車位，故對本大樓地下層之機械停車位並無使用權利。
- (三) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四) 甲方購買之停車位，已瞭解為提升使用效率，本社區機械停車設備採隨機式停放，即隨到隨停，將車輛收納至最近空位，並非固定位置。
- (五) 本停車空間係由承購人依其購買之停車位編號專屬使用，甲方認知本車位登記，地政機關依法令不單獨核發所有權狀，將來轉讓時不得與主建物及附屬建物分離，須一併移轉或移轉予本社區之所有權人。
- (六) 甲方如未購買汽車停車位者，已充分認知本房屋總價並未包括汽車停車位之價款，且所購買房屋坪數及地下室應有部分(持分)面積未含停車位應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本標的物地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理等任何權利。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、房屋建物登記面積明細如下：

項 目		面 積	
		平方公尺	坪
房屋建物登記總面積		點	約 點
1.專有部分	(1)+(2)合計	點	約 點
(1)主建物	主建物面積	點	約 點
(2)附屬建物	陽台面積	點	約 點
2.共有部分	共有面積	點	約 點
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%	

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

二、土地持分面積明細如下：

甲方購買第_____戶第_____樓房屋乙戶，其土地應有權利範圍為_____/100000，持分面積為_____點_____平方公尺，（約計_____點_____坪），計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積2052.96平方公尺（約621.02坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。

三、如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

四、前款所列土地、房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本契約第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本大樓共有部分所包含之樓層及項目詳如下列：

本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、□電氣室、■機械室、□管

理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理委員會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

地下三層：樓梯間、機械汽車停車空間、汽車升降機、排風管道、消防機房、消防水池等空間。

地下二層：樓梯間、機械汽車停車空間、汽車升降機、排風管道、電信室、蓄水池等空間。

地下一層：樓梯間、行動不便升降機、排煙室(梯廳)、緊急發電機室、防空避難室兼停車空間、汽車升降機、客貨梯升降機坑、客貨梯機械室、排風管道、停車位、車道等空間。

一樓：管理委員會使用空間、梯廳、行動不便升降機、排煙室(梯廳)、管道間、樓梯間、客貨梯升降機坑、汽車升降機、排風管道、停車空間、車道等空間。

二樓～十四樓：樓梯間、梯廳、排煙室(梯廳)、行動不便升降機等空間。

屋突一層：樓梯間、排煙室、行動不便升降機等空間。

屋突二層：樓梯間、機電設備空間(水表室)等空間。

屋突三層：樓梯間、水箱等空間。

二、本大樓共有部分總面積計 1588.16 平方公尺(約 480.42 坪)，專有部分總面積計 2052.96 平方公尺(約 621.02 坪)，前款共有部分(停車空間以外之共有部分)之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積扣除汽車停車空間面積 408.22 平方公尺(約 123.49 坪)後，為 1179.94 平方公尺(約 356.93 坪)乘以該權利範圍而計算。共有部分(停車空間)之權利範圍係按車位數量比例分攤，每個車位權利範圍為 1/27，其面積係以共有部分(停車空間)面積乘以該權利範圍而計算。

三、房屋依下列方式計算面積：

- (一) 建築物之牆壁，以牆之外緣為界。
- (二) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- (三) 附屬建物以其外緣為界辦理登記（若地政法令變更無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算，登記坪數若有誤差依本契約第五條規定互為找補）。
- (四) 有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以本大樓使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- (五) 共有部分之空間名稱，以本大樓核准之使用執照圖面為準。

- 四、專有及共有部分（含汽車停車位）登記方式依地政機關登記為準。
- 五、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條規定互為找補。
- 六、為滿足持分總合為一，若有進位取捨情形時，以乙方計算之持分總表所載持分為準。

第五條 土地、房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之主建物或本預售屋土地面積、房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價（不含機械汽車停車位價款及面積），無息於交屋時一次結算。惟土地、主建物或本大樓房屋登記總面積如有誤差部分超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第六條 本契約土地、房屋及汽車停車位買賣總價款

本契約土地、房屋及汽車停車位買賣總價款合計為：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(本買賣價金已含營業稅)

一、本契約房地買賣總價款為： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一) 房屋分別計價明細

項 目		金 額 (新台幣) (本買賣價金已含營業稅)
1.專有部分	(1)+(2)合計	仟 佰 拾 萬 仟元整
(1)主建物	主建物金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
(2)附屬建物	陽台金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)		
2.共有部分	共有金額	仟 佰 拾 萬 仟元整
3.房屋合計總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整

(二) 土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、本契約汽車停車位買賣總價款為： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

項 目	金 額 (新台幣)
汽車停車位房屋價款 (含稅)	仟 佰 拾 萬 仟元整

第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。本大樓不動產開發信託相關說明詳如〔附件六〕。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

付款方式，甲方同意除訂金、簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定本契約〔附件二〕「付款明細表」，於工程完工後支付該期工程款，其每期付款間隔為二十日以上，並於乙方通知繳款期限內，以現金或即期支票，逕向乙方指定之金融機構專戶按期如數繳付（匯款銀行戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，帳號：282490000）。另就付款明細表內之貸款金額或不辦理貸款者，應依本契約第十九條之約定辦理。

二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、 甲方如逾期達五日而仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時（以支票繳付而未能兌現或發生退票時，視同未繳付），自該期繳款截止之日起，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、 如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月仍未繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳納者，雙方同意依本契約第廿六條違約之罰則規定處理。但乙方同意緩期支付如經甲乙雙方另行協議者，則不在此限。

第十條 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

本契約地下層共三層，總面積745.65平方公尺（約225.56坪），扣除第四條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408.22平方公尺（約123.49坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購

戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、本案建築主要構造種類係為 RC 鋼筋混凝土造，施工標準悉依建築主管機關核准之工程圖說與說明書、雙方約定及本契約之建材設備說明書（如〔附件三〕所示）施工，除經甲方同意外，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

甲方：_____ (簽章)

二、乙方建造本大樓預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之測試，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，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用

途，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第廿六條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、電力等配管及裝置，由乙方統一辦理申請手續。

第十二條 建築設計變更之工程

一、甲方變更工程：

(一) 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限(以下簡稱「甲方變更」)，惟浴室、廚具及管道間位置不得移動；倘影響建築安全、其他住戶權益或社區整體規劃者，乙方得拒絕甲方變更。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，甲方不得要求變更。

(二) 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應於乙方通知之期限內向乙方提出變更事項申請並經乙方同意，並依雙方就乙方所提供之工程變更單上簽認之變更事項內容為準，變更事項之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需附詳圖以配合本工程辦理之，並親自簽認，且不得有違反建管法令規定之情事。

(三) 若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不作取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖及相關法令不符，由甲方自行處理，與乙方無涉。

(四) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更如為追加帳，甲方應於收到乙方書面通知繳交變更設計追加帳後十日內以現金、匯款或即期支票一次給付繳清工程追加款始為有效，倘若甲方未如期繳清追加款，則視同甲方無條件取消工

程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工，且乙方不負延遲竣工責任。工程變更費如為減帳，則於交屋時一次結清。

甲方：_____ (簽章)

(五) 若因甲方要求須辦理第二次設計變更時，須經乙方同意且不影響工程進度方得受理，並加收該次工程變更費用之百分之十為管理費。如乙方之施工進度（已施作完成之樓層）已超過甲方依本契約所購買之樓層或雖未超過但與本預售屋樓層結構體工程差距在四個樓層（含）內，乙方得不再受理任何變更。

二、乙方工程及建材修改保留權：

- (一) 本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防、消防撒水系統（含逃生緩降機）、通風管道、弱電系統、衛生下水道等公共設備數目與位置及管線鋪設位置（惟本大樓不提供天然瓦斯），甲方同意依照乙方依據專業單位審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求之需要而另行指定設置位置或要求增加時，乙方得依法辦理變更設計並依主管機關核准之圖說施工，並按其設置目的善加管理及維護。
- (二) 浴室及廚房排風設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂下方通往外牆排放，為甲方明確知悉並同意。
- (三) 本大樓之建造執照，若嗣後因法令或主管機關要求變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意乙方得依相關法令規定方式或主管機關要求變更本大樓之規劃設計及辦理所有權登記，並依本契約第五條約定辦理。
- (四) 本大樓規劃興建之建築物，乙方就本大樓未售出戶別得依法向主管機關辦理坪數或戶數變更設計，並依核准後之圖說進行施工。

甲方：_____ (簽章)

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、就本大樓預售屋之建築工程，乙方應於中華民國一一五年二月十一日前開工，中華民國一一九年八月十一日之前完成主建物、附屬建物興建及使用執照所定之必要設施，並取得本大樓之使用執照，惟乙方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋（甲乙雙方同意以當時之相關法令規範為施工合格標準）。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令（含行政解釋）、政策變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、除前項但書所約定之情事外，乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照為準），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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第廿六條違約之處罰規定處理。

第十四條 驗收

- 一、乙方依約完成本預售屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示之設施後（惟本大樓不提供天然瓦斯），應通知甲方進行驗收手續。甲方應依乙方通知之期間辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方於限期內完成修繕，甲方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（詳〔附件二〕），應於乙方完成修繕，並經雙方複驗合格無誤後以現金、匯款或即期支票，一次支付予乙方。

- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 甲方依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地及汽車停車位移轉登記前應繳之一切款項及因逾期加計之遲延利息（如有）。

(二) 甲方須備妥辦理所有權移轉登記及金融機構貸款有關之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，並付清各項應預繳之各項應由甲方負擔之稅費，預立各項取款或委託撥款文件（三方簽署完成），並應簽發與原預定貸款同額指名受款人為乙方之禁止背書轉讓、記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三) 倘若甲方就上開所應繳付之代辦費用及稅規費等費用以票據支付，則該票據應在登記前應全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項及貸款抵押設定手續，甲方同意授權乙方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方親自出面或加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於收受乙方或乙方授權之承辦代理人通知翌日起七日內配合辦理或提供並補足費用，如有逾期，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。若因甲方延誤或不協辦前述手續，致增加各項稅費、罰鍰或滯納金時，甲方應全數負擔；如損及乙方貸款核撥或其他權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

一、通知交屋期限及相關費用之約定

(一)乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1、甲方就交屋前房屋如有瑕疵或未盡事宜，應載明於乙方提供之驗收單上，乙方應於交屋前完成修繕。

2、乙方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件。

3、甲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。

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

(二)甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

(三)乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅款規費等費用之收據交付甲方，並發給交屋證明單及確認書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

(四)甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，甲方即應

負擔本戶水電費等各項費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

二、交付其他相關事宜

- (一) 甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，乙方得逕行驅逐甲方之佔用，如因甲方之使用行為造成之損害概由甲方負全部法律責任。
- (二) 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於第一戶通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司或管理服務人員維護管理。
- (三) 本大樓共有及共用部分之驗收，乙方得俟本大樓管理委員會成立後，另行交付管理委員會點收。

第十七條 共有部分之點交

- 一、 乙方依相關法令應協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議（本大樓如有辦理信託，則第一次區分所有權人會議，以受託銀行名義召集，由乙方執行相關作業程序，甲方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 二、 乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，乙方並應於成立管理委員會或推選管理負責人（以下統稱為「管委會」）後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 三、 乙方於完成管理委員會成立或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人就本大樓水電、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（包含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、消防設施圖說及管線圖說等資料）移交之。
- 四、 上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移

交。上述移交完成日後，乙方解除所有代管及保管責任，嗣後均由管委會負責公共設施之維護。

五、於使用執照取得後八個月內，如因非可歸責於乙方之事由，無法成立管理委員會或推選管理負責人，或管理委員會無正當理由拒絕驗收點交共有及共用部分者，乙方得以書面通知甲方(如無法成立管理委員會或推選管理負責人時)或管理委員會或管理負責人，限期配合辦理驗收或點交手續，如未配合辦理驗收或點交手續，經乙方通知並經催告程序後3個月內仍未辦理，乙方將不負此後共有部分保管之責。但為避免管理工作中斷，乙方得繼續代管，惟代管費用由乙方逕行攤算收取。

六、乙方於申請使用執照時，依法令規定提撥之公共管理基金(依使用執照核定內容計算金額為準)，依公寓大廈管理條例規定應存入主管機關指定之公庫，於成立管委會及完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付(或依當時相關法令申請撥付)。

七、本契約有關住戶共同使用部分產權管理使用約定，均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受其約定之拘束，甲方同意遵守「住戶管理規約」〔附件四〕之規定。

第十八條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有因可歸責於甲方時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之因素外，乙方負有以下保固責任：

(一) 結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年。

(二) 固定建材設備(如門窗、粉刷、磁磚等)，自交屋日起保固一年。

(三) 非涉及結構之防水工程保固五年。

(四) 公共設備於完成點交予管理委員會之日起算保固一年。

乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證，除外條款：乙方能證明可歸責於甲方使用不當之事由時，乙方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 貸款約定

本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。甲方得依下列方式給付予乙方：

一、辦理貸款

(一) 委辦貸款

1、甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，甲方應依乙方通知期限內(乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續)辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「三方撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書及提示兌領之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方貸款金額之擔保，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續，乙方保證該本票係執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，於交屋同時將該商業本票無息返還甲方。

- 2、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- 3、甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- A、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- B、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
- C、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙双方得選擇前述方式辦理或解除契約。

可歸責於乙方時：

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

可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事時，甲方應於接獲乙方通知之日起_____日(不得少於三十日)內一次給付差額，或經乙方同意分期給付其差額。

(二) 自洽貸款

- 1、甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內(乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方)，向乙方提出申請，且須簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓，免除作

成拒絕證書及提示兌領之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方貸款金額之擔保，乙方始有配合辦理之義務，乙方保證該本票係執行甲方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。乙方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，將該商業本票無息返還甲方。

- 2、乙方應於取得使用執照後，將房地必要資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等）交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- 3、甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」等其它自洽貸款所需撥付文件交予乙方，若甲方未於期限內辦妥上述手續或交付貸款所需文件，按本契約第十五條第五項辦理。
- 4、甲方應提供自洽金融機構用印出具之「三方撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，將貸款金額即時直接撥入乙方帳戶內。
- 5、甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(三) 甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

- 1、甲方自願不辦貸款或減少預定貸款金額時，其不貸或少貸金額應於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付予乙方，甲方未依約定期限繳清不貸或少貸金額時，乙方得依本契約第九條規定處理。
- 2、甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款（如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等），甲方需於本契約使用執照核發後五日內以書面向乙方提出。
- 3、甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及

其它有關文件（如印鑑章、委託書、撥款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。

- 4、其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方於辦理產權移轉登記時願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之程序。
- 5、甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之貸款款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權，並依本契約第九條規定處理。
- 6、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反第十一條第二項、第三項外或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥付貸款金額予乙方，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利，並得依本契約第九條規定處理。
- 7、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 8、本貸款約定之各條款經甲方充份認知並經審閱無誤。

甲方：_____（簽章）

第廿十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用

功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付銀行貸款予乙方。

第廿一條 房地轉讓條件、共同承買

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、受讓人對原甲方所做之工程變更及建材修改應全部承受，不得再行任何變更及修改。
- 五、甲方為本契約產權登記名義人，不得任意變更，如需變更產權登記名義人應以書面通知乙方，若因更名轉讓所發生之一切稅費暨相關費用應由讓與人與受讓人自行約定。
- 六、甲方轉讓本契約權利時已支付之自備款項之發票須連同本契約一併依讓渡程序交付予受讓人，且如受讓人為公司行號則應收回原已開立二聯式發票改開立三聯式發票外，甲方及受讓人不得要求乙方重新開立發票。
- 七、倘若甲方為二人以上共同承買時，甲方全體對本契約之履行應負連帶責任。甲方指定一人（姓名：_____）為送達代收人及信託專戶代表人，乙方所有通知以送達代收人處為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。倘若甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。
- 八、甲方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務，如有逾期依第九條之規定辦理，否則違

約時，乙方得依本契約第廿六條違約規定處理。

九、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。

甲方：_____ (簽章)

第廿二條 地價稅及房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後（含當日）由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納，且無論其收據之抬頭是否甲方名義，甲方均願負擔。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期以前由乙方負擔，該日期（含當日）以後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額，按持分比例分算應負擔之稅額，且無論其收據之抬頭是否為甲方名義，甲方均應負擔。

第廿三條 稅費負擔及他項代收款

- 甲、乙雙方應負擔之稅捐及費用除依有關法令規定外，並依下列約定辦理：
- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
 - 二、房屋及汽車停車位契稅申報依使用執照核發日之當年度公告現值計算。
 - 三、辦理所有權移轉登記及抵押權設定所需登記規費、契稅、地政士代辦費、印花稅、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、各項附加稅

捐及各項政府或公用事業等所開具稅規費等由甲方負擔，並於接到乙方通知時，依本條第五項規定即應向乙方預先繳納，並於交屋時結清，多退少補，且無論其收據之抬頭是否甲方名義，甲方均願負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

- 四、公證費(如有)由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、應由甲方繳交之稅費，甲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。
- 六、基於日後成立大樓管理委員會管理運作之需要，並維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，大樓管理事務所需之服務費用、清潔維護費用及經常性支出費用由乙方依法提列之公共基金及自交屋之日起按月向甲方收取收取管理費：

1. 住家房屋每月每坪以新台幣貳佰伍拾元計算大樓管理費。
2. 機械汽車停車位每月每位以壹仟伍佰元計算(含用電及設備維護費用)計算。

上述管理維護費用係用以支付代管期間之管理維護費用(包括但不限於：物業管理人員薪資、清潔費用、園藝維養、公共設施水費及電費、機車車位、機械車位保養維護等費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用等)，該管理維護費由乙方於本大樓之管委會成立時，扣除已支出之所有管理費用並結算該管理維護費後，餘額(如有)應於公設點交同時無息移交管委會統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納(扣除機械停車位保養維護費用由機械停車位設定使用權人負擔)。

- 七、甲方於辦妥交屋手續後，在本大樓管委會成立前倘若有裝潢之需求，甲方應繳付裝潢保證金新台幣伍萬元整及支付清潔費用(以裝潢期間每日新台幣壹佰元整計算)予乙方用以於環境維護支出。本保證金於裝修完成後，經甲方或管委會確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，乙方即返還上述裝潢保證金(清潔費不返還)。

甲方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，乙方得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向甲方求償。倘若本大樓於甲方裝潢期間已成立管委會，則上述保證金及清潔費用甲方應繳付予管委會。

第廿四條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日前或乙方取得甲方金融機構貸款時負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿五條 不可抗力因素之處理

倘因法令變更、主管機關要求、天災、地變或不可抗力之事由等不可歸責於乙方，致本大樓不能繼續興建或無法交付者，雙方同意解約。解約時乙方應將所收房地價款按法定利息計算退還甲方。

甲方：_____ (簽章)

第廿六條 違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地及汽車停車位價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之_____（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、除經甲、乙雙方另有書面約定外，甲方違反本契約書有關「付款條件及方式」之規定者。乙方得沒收依本契約房地總價款百分之_____（最高不得超過 15%）之違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、如本契約房地所有權已申報移轉後始解除契約者，甲方應無條件於乙方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付乙方以憑辦理本預售屋房地撤銷移轉或返還登記予乙方或乙方指定之人。
- 六、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

甲方：_____ (簽章)

第廿七條 特別約定

- 一、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字方式經雙方同意之，否則不生效力。
- 二、本大樓之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方（含乙方委託之代銷或仲介公司）得為銷售之目的無償優先使用及帶看客戶參觀，甲方（含管委會及物業管理公司）不得藉任何理由或透過區分所有權人大會決議禁止通行與使用。乙方（含乙方委託之代銷或仲介公司）並得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置本案廣告物，但乙方結束銷售後需回復原狀。
- 三、甲方應於簽立本契約同時，簽訂「委刻印章授權書」如〔附件五〕，供乙方作為辦理產權移轉登記之各項作業使用。
- 四、本契約之一切約定就雙方權利義務範圍對於繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與甲方共負連帶履行之義務。
- 五、甲方同意遵守依台北市政府都市發展局核准建造執照號碼 114 建字第 0090 號規定如下：

1. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
2. 一律禁止陽台加窗或加設鐵窗。

六、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。甲方同意乙方於公司業務範圍內，得對甲方（包括但不限於姓名、通訊方式、身分證字號及其他詳如本契約及其附件之內容）為蒐集、處理或利用。乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

甲方：_____ (簽章)

第廿八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，除甲、乙雙方另有書面約定或個別磋商條款外，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

第廿九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，雙方同意依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平協商以解決之。

第三十條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分或刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融貸款金額時，就以上事項若有造成乙方損害，乙方得向甲方請求損害賠償，甲方若仍未履行前開損害賠償之約定時，乙方得經催告程序後逕行解除本契約，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

第三十一條 通知及送達

甲乙雙方所為之通知及送達徵詢、洽商或通知事項均應以書面照本契約所載通訊地址郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，其有因拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間為合法送達日期。

第三十二條 合意管轄法院

雙方同意就因本契約所生之一切權利義務及損害賠償之糾紛，以台灣台北地方法院為第一審管轄法院，各無異議。

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、上開約定事項係經雙方同意，特立本契約一式兩份，由甲乙雙方各執乙份為據。

附 件：

- 一、建造執照影本
- 二、付款明細表
- 三、建材設備說明書
- 四、住戶管理規約
- 五、委刻印章授權書
- 六、不動產開發信託相關說明

附 圖：

- 一、本預售屋房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、地上一層平面圖
- 四、地上二層平面圖
- 五、地上三至四層平面圖
- 六、地上五、九至十一層平面圖
- 七、地上六至八、十二至十三層平面圖
- 八、地上十四層平面圖
- 九、屋突一層平面圖
- 十、屋突二層平面圖
- 十一、屋突三層平面圖

以上附件及附圖均為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡地址：同戶籍地址

電 話：

乙 方：墩和開發股份有限公司

代 表 人：朱 家 麒

統 一 編 號：83233960

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段 77 號 10 樓之 1

電 話：(02)2709-8699

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司

負 責 人：張 裕 能

統 一 編 號：09401499

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

不 動 產 經 紀 人：

不 動 產 經 紀 人 證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0090號			
起造人姓名	墩和開發股份有限公司 負責人：朱家麒			住 址	10682臺北市大安區敦化南路2段77號10樓之1		
設計人姓名	李岳軍			事務所名稱	李岳軍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四之一種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層39戶		
建 築 地 點	地 址	大安區敦煌里安和路一段139號2樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	大安區仁愛段三小段0579-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	185.72m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	3356.95m ²				其 他	377.0m ²
發 照 日 期	114年05月06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54個月內竣工		
工 程 價	\$ 56,574,804 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	248.55	3.6	防空避難室兼停車場空間、機電設備空間共20室(詳見附表)				
總 計:						3356.95	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年五月六日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0090號

建築地點：大安區敦煌里安和路一段139號2樓

大安區敦煌里安和路一段139號3樓

大安區敦煌里安和路一段139號4樓

大安區敦煌里安和路一段139號

大安區敦煌里安和路一段139號6樓

大安區敦煌里安和路一段139號7樓

大安區敦煌里安和路一段139號地下

大安區敦煌里安和路一段139號5樓

地號：大安區仁愛段三小段0579-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：248.55㎡、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間、機電設備空間

A棟地下002層、面積：248.55㎡、高度：5.6M、用途：停車空間、機電設備空間

A棟地下003層、面積：248.55㎡、高度：5.4M、用途：停車空間、機電設備空間

A棟地上001層、面積：182.48㎡、高度：4.2M、用途：管理委員會使用空間、梯廳、排煙室、樓梯間、停車空間

A棟地上002層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上003層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上004層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上005層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上006層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上007層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上008層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上009層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上010層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上011層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上012層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上013層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟地上014層、面積：181.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅、(H-2)集合住宅

A棟突出物001層、面積：24.84㎡、高度：3.2M、用途：樓梯電梯間

A棟突出物002層、面積：24.84㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間、機電設備空間

A棟突出物003層、面積：24.84㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度30.99m、高度2.0m

排水溝：長度77.72m、高度0.5m

挖方4225.35立方公尺；

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03月01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：《114》年《01》月《20》日（法令適用日期：114年01月20日）。
2. 建築地點：大安區敦煌里。
3. 實設空地《191.28》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》機電工程技師。
8. 本案為建築執照委託協議審案件，並經協議審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 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。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《2313.17》平方公尺（含有產權1808.52平方公尺，無產權部分504.65平方公尺），共《8》戶，拆除門牌：《安和路一段139號地下、安和路一段139號、安和路一段139號二樓、安和路一段139號三樓、安和路一段139號四樓、安和路一段139號五樓、安和路一段139號六樓、安和路一段139號七樓》由李岳軍建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。

注意事項：

- 11.如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 12.原有執照併案作廢：73 建字第0760 號、74 使字第0558 號、91 變使字第0155 號。
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 14.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。
- 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，於中領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 17.昇降機《1》部。
- 18.昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
- 19.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。
- 20.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 21.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 22.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。
- 23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 24.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。
- 25.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 156.26 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 81.93 平方公尺。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積81.93 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 29.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」。
- 30.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 31.如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 32.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 33.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或煙主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.基地坐落臺北航空站（水平限高605.49M）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度600公尺，本案申請建築物絕對高度58.2公尺，尚無影響飛航安全。
- 35.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 36.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 37.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。
- 38.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 39.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環

注意事項：

- 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。
- 40.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 42.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1827.4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。
- 43.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積185.72平方公尺)與建照核定工程期限(54月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 44.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 45.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 46.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 47.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 48.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年11月1日北市都建字第1136040308號函核准重建計畫，其獎勵容積為505.18平方公尺，容積獎勵額度為33.5%在案；實際使用獎勵容積為505.18平方公尺，容積獎勵額度為33.5%。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。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣12,374,678元。並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第2級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣18,562,017元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣12,374,678元。並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第1級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年4月1日，文號：1143002221號函審查同意在案。
- 53.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 54.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 55.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經社團法人中華民國建築技術學會，發文日期：中華民國114年3月11日，發文字號：(114)審字第156號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
- 56.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。
- 57.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.(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。
- 59.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 60.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出於外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 61.本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 63.已依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，並已取得臺北市消防局會辦協審書面意見表，發文文號：114A1-031，一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗完竣消防車專用

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0090號

注意事項：

結果為準。二、建築物竣工後，救災活動空間範圍須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

64.依本府臺北市交通管制工程處函，中華民國114年02月26日北市交工規字第1143000810號函審查同意在案。



附件二 付款明細表

工地名稱：『安邸』

房屋代號：

車位編號：

付款期別名稱		房屋-房屋款	車位-房屋款	房屋-土地款	合計
訂 金		-	-	-	-
簽 約 金		-	-	-	-
開 工 款		-	-	-	-
工 程 期 款	地下室大底版 完成	-	-	-	-
	1樓底版完成	-	-	-	-
	2樓底版完成	-	-	-	-
	5樓底版完成	-	-	-	-
	7樓底版完成	-	-	-	-
	10樓底版完成	-	-	-	-
	屋頂底版完成	-	-	-	-
	使用執照申請	-	-	-	-
使用執照取得		-	-	-	-
銀 行 貸 款		-	-	-	-
交 屋 款		-	-	-	-
合 約 總 價		-	-	-	-

附件三 建材設備說明書

建築規劃

特別敦聘李岳軍/Q-LAB 建築師事務所，負責全案建築平面、空間機能、外觀立面、外部燈光之整體設計，展現大器尺度與實用家居隔局，內外皆美。建築外飾以天然石材、金屬飾材、磁磚及其他面材精心施作，讓本案整體外觀更能展現豐富建築語彙。

結構

一、本大樓採用 RC 鋼筋混凝土造，由專業結構技師經電腦程式精確設計，並經專家審核樑柱、樓版、外牆設計等皆依台北市政府主管機關核定圖樣與施工標準施作，無論承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，皆符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 最新要求標準，結構堅固耐用，品質安全無虞。

二、材料

1、鋼筋採用國內一級廠牌(如東和、豐興、威致、海光)鋼筋，並皆有出具「無輻射污染證明」。

2、混凝土採用國內一級廠牌(台泥、力泰、亞泥、國產)，全棟大樓結構體皆採用高強度混凝土，並皆檢驗及出具「氯離子檢測證明」。

壹樓門廳

一、門廳:本案精心設計門廳，入口採飯店式管理結合管理中心執行出入管理，樓高挑高4.2米，營造優雅、舒適及同時顧及個人隱私生活社區。

二、入口正門:由設計師精心設計造型藝術大門，兼具門禁與尊榮象徵。

三、門廳地坪:鋪設石材或磁磚整體設計規劃。

四、牆面:木作搭配石材或磁磚。

五、平頂:木作造型天花面刷乳膠漆並搭配燈飾，特顯優雅美觀。

各層梯廳

- 一、地坪:鋪設磁磚或石材。
- 二、牆面:木作搭配磁磚、石材或金屬。
- 三、平頂:耐燃材質天花板。
- 四、公共梯門:採金屬門附安全把鎖。
- 五、照明:間照燈光及嵌燈。

公共梯間

- 一、各層公共樓梯踏面鋪止滑磁磚，裝設金屬或櫟木扶手，安全大方實用。
- 二、牆面及平頂刷水泥漆。

附註：上述各項內容由墩和開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)規劃訂定。倘若因政府法令限制導致無法施作時，本公司得依據建造執照圖說標示內容施工。

室內建材

- 一、隔間：隔戶牆採用鋼筋混凝土牆，各戶室內採輕質隔間牆施作隔間。
- 二、門窗規劃：
 1. 鋁門窗：YKK、三協、不二之氣密隔音窗，並附紗網；搭配 LOW-E 6+8A+6mm 膠合玻璃，阻隔噪音效果更優於一般氣密窗。
 2. 玄關門：各戶採防火、防爆鑄鋁門，門框四周採氣密隔音設計並搭配電子門鎖。
 3. 室內門:採用木門框搭配木門扇及水平把手。
 4. 浴廁:採用木門框搭配木門扇，附門鎖。
 5. 陽台外門:採用 YKK、三協、不二之推開門。

室內裝修

一、地坪

1. 客廳/臥室、餐廳/廚房地坪鋪設超耐磨木地板。
2. 陽台：鋪設止滑地磚或石材。
3. 浴廁：鋪設冠軍、馬可貝里地磚。

二、內牆、隔間牆

1. 各戶室內牆面採用乳膠漆。
2. 浴廁牆面貼冠軍、馬可貝里磁磚。
3. 室內隔間採灌漿輕質混凝土隔間牆。

三、平頂

1. 客廳/臥室、餐廳/廚房：平頂採用乳膠漆。
2. 浴廁：採用矽酸鈣板天花刷乳膠漆並附燈具。
3. 各戶室內預留空調及當層排氣穿樑套管孔。
4. 陽台：採用金屬天花板並附燈具。

衛浴設備(設備依各戶圖面設計)

一、本大樓二樓以上住宅浴室

- 各戶採用 TOTO 微電腦免治馬桶。
- 各戶衛浴空間採用 TOTO 或 Panasonic 暖風乾燥機。
- 各戶衛浴空間裝設電熱水器供應廚房及浴室熱水、明鏡，並附置衣平台、衛生紙架等配件。
- 採用 DURAVIT 之面盆搭配人造石檯面，檯面下設置收納櫃及 DURAVIT 混合式龍頭。
- 各戶淋浴間採用強化玻璃淋浴拉門搭配 VILLEROY&BOCH 或 HANSGROHE 淋浴柱。
- 各戶衛浴空間浴缸採用 KOHLER 浴缸。

● 各戶衛浴空間五金配件採用 HANSGROHE 五金配件。

二、本大樓各戶浴廁排放氣設計採當層排放，排放管路以明管方式施作，部分管路會經由室內平頂通往外牆排放。

廚房設備

一、各戶採用義大利進口廚具品牌 SNAIDERO、CESAR 或德國 LEICHT 櫃體，搭配維克石檯面、BEST 隱藏式抽油煙機或 SVAGO 隱藏式抽油煙機、全嵌式洗碗機品牌 BOSCH、瑞典 ASKO 或德國 MIELE、BOSCH 感應 IH 爐、BOSCH 嵌入式微波燒烤爐或 BEST 微波燒烤爐、德國 BLANCO 結晶石水槽、YAFFLE 淨水器、RECO 廚房伸縮龍頭、BEST 電器收納機(A1、A2)、並預留電鍋插座廚具。

二、本大樓各戶廚房排放氣設計採當層排放，排放管路以明管方式施作，管路會經由室內平頂通往外牆排放。

三、各戶住家無提供天然瓦斯。

電梯設備

一、電梯採用三菱MITSUBISHI、奧的斯OTIS、富士達FUJITEC、永大YUNGTAY或崇友GFC之電梯，行動不便電梯為17人份(1部)/速度105m/min。

二、車廂內裝設二十四小時全天攝影監視系統，連結管理中心；另裝設感應讀卡系統及緊急對講設備及先進防夾功能裝置，提昇安全及使用品質。

陽臺

一、本案陽台規劃為觀景陽台無設置洗槽及晒衣架。註：各戶室內規劃洗衣設備位置，預留洗衣機及烘衣機之電源及給排水。

二、陽台預留給水龍頭及排水供清洗地坪用。

三、A3戶陽台設置空調主機電源及空調排水。

電氣及給水排水設備

一、電氣設備

1. 所有電管材料均具備商檢局或台電等國家級電力試驗中心檢驗合格，並符合 CNS 標準。
2. 電線採用太平洋、華新麗華電線；電管採用南亞、大洋廠牌 PVC 電管，選用正字標記產品，安全可靠。
3. 各戶採用單相 110V/220V 供電，每戶獨立電錶，電錶集中設置。一般零售業甲組(不含日用百貨)採用三相四線 380V/220V 供電。
4. 各戶室內開關面板採用法國羅格朗、國際牌電氣品牌，開關箱內裝置經 CNS 認證合格廠牌的無熔絲開關及漏電斷路器及大型面板。
5. 浴廁插座採獨立安全迴路設計具漏電斷路功能。冰箱、客廳各設置緊急插座乙組。
6. 本大樓地下室設置緊急自動發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器，停電時供應緊急電力，電梯、消防設備、部分主要公共照明及停車升降設備供電。
7. 統一由乙方提供分離式空調室外主機，並裝設於乙方規劃位置。室內機及冷媒配管交屋後由住戶自行委請專業廠商安裝。
8. 各戶室內設置緊急押扣開關。

二、給水、排水設備

1. 採間接供水方式，地下室水塔進水前端設置進口過濾器系統，由總錶流入地下室蓄水池，由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分錶以重力落水方式分送各戶使用，並於屋頂裝設 13、14 樓之加壓馬達。
2. 各戶冷水管披覆不鏽鋼壓接管、熱水管披覆保溫式不鏽鋼壓接管，水平管路採暗管施工。
3. 自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，污廢水幹管及支管採南亞 PVC 發泡管，雨水及空調排水幹管採南亞或大洋正字標記之 PVC 管。

消防設備

- 一、各戶室內及廚房設置消防感知器，各樓層設火警綜合盤。管理中心設火警受信總機，隨時監控各樓層，如有狀況可發出警報。(依消防法規審查核准設置)
- 二、各層電梯廳均依消防相關法令設置偵煙感知器及消防栓箱。
- 三、地下停車場設置泡沫設備。
- 四、本案全棟各戶依消防法規設自動撒水設備，採明管設計。

緊急供電設備

地下室設置全新自動啟動緊急發電機組，以便停電時供應：

- 一、一樓門廳、各層梯廳、樓梯間、停車位部分照明及電梯、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、消防設備、監控及保全系統電力。
- 二、各戶室內之客廳及冰箱位置各一處 110V 緊急供電插座，台電停止供電時，可及時提供緊急情況之基本電力供給。惟其緊急供電設備仍以消防救災為優先使用。

避雷系統

屋突層裝設避雷針設備，以保護本大廈安全。

監控保全防衛系統

- 一、社區門廳入口皆採用先進式感應系統嚴格管理門禁，一樓門廳入口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、一樓大廳、地下室停車場、電梯車箱、公共休閒區域皆裝設數位式紅外線攝影監視設備，24 小時全時監控。
- 三、各戶採用彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全功能，可直接連絡管理中心，提供住戶最便利之服務。
- 四、各戶玄關門設有 MIFARE 感應保全室外小門口機辨識訪客，室內 7 吋彩色觸控智能對講主機，一卡通用之多重管制感應門禁系統，每戶皆可與社區管理中心 24 小時連線。
- 五、各戶玄關大門、工作陽臺門設置磁簧警報系統確保住戶安全。
- 六、住戶信箱配置於各戶樓層梯廳。

- 七、監視系統：公用區域設置彩色 CCTV 監視系統二十四小時全程自動監控、錄影，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護住家安全。
- 八、緊急求助系統：地下室各層梯廳及屋頂裝置緊急求救對講機；各戶室內設置緊急壓扣求救按鈕一處。
- 九、故障警報系統：公共給排水系統(蓄水池及水塔缺水、溢水警報及廢水池滿水緊報)、緊急發電系統、消防系統、送排風系統、公共照明系統、公共安全防盜故障警報。

電信設備

- 一、本大樓架設數位光纖網路到府(FTTH)，各戶設置智能箱，日後上網連線費用及設備由甲方自行負擔。
- 二、住家室內預留數位電視天線及有線電視收訊管路，申請費用由甲方負擔。
- 三、住家室內預留電視、電話、網路等插座。
- 四、地下一層設置行動電話強波器。
- 五、本大樓門廳、公共設施區域設置無線網路設備。(連線費用由管委會申請及負擔)

停車場設備

- 一、停車場出入管制採用遙控器控管。
- 二、車道出入口設緩衝區及燈號警示系統，出入安全便利。
- 三、本大樓地下室設排氣通風設備，確保地下室空氣品質。
- 四、地下一層配置廣角攝影機及定點緊急求救按鈕。
- 五、地下一層至三層設置機械停車設備。

其他設施

- 一、雨水、污水分流，依法令規定辦理，庭園設置自動澆灌系統。
- 二、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。
- 三、住戶不得任意變更外觀、裝設鐵窗或其它類似之行為。

贈品

每戶住家贈送冷暖變頻空調室外主機，室內機及冷媒配管由甲方交屋後自行委請專業

廠商安裝，乙方提供予甲方之贈品為全新機種，並附原廠保固證明，甲方同意不以工程加減帳方式要求乙方辦理退款及換貨，若贈品本身有瑕疵(如損壞或無法正常運作)，可請求更換或修補。

本建材設備說明書所載內容之施工方式皆由本公司自行規劃訂定。如嗣後因法令變更、政府法令限制或主管機關指示導致無法施作時，本公司得按前述變更後法令、政府法令、主管機關指示或建造執照圖說標示內容完成施工。

甲方:_____ (簽名)

附件四 住戶管理規約

本【志榮安邸】(以下簡稱「本社區」)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條 本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱「本條例」)，於區分所有權人會議(以下簡稱「大會」)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

第二條 區分所有權人會議

一、大會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。

二、大會應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經大會決議：

1. 規約之訂定或變更。
2. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
3. 本社區之重大修繕或改良。
4. 本社區有本條例第 13 條第 2 項或第 3 項情形之一須重建者。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
7. 其他依法令須由大會決議之事項。

四、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。

五、區分所有權人會議，除規約另有約定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三

以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三之同意行之。

六、區分所有權人會議依前款規定未獲致決議，出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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做成決議。

七、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

八、大會之決議事項，應做成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

第三條 管理委員會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條 自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由墩和開發股份有限公司(以下簡稱「墩和開發」)擔任或指定專人為本社區之管理負責人(以下簡稱「管理負責人」)，於成立管理委員會或選任管理負責人(以下統稱「本會」)後移交之。本會為處理區分所有關係所生事物，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第五條 區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交予本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第六條 本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、 經常管理費

(一) 區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋坪數(含公共持分面積)、車位數、分管範圍數分擔費用。

1. 住宅房屋每月每坪以新台幣貳佰伍拾元計算。
2. 機械汽車停車位每月每位以新台幣壹仟伍佰元計算(含用電及設備維護費用)。

另機車位之分配與費用，統一由管理委員會制定管理辦法管理之。

(二) 經常管理費用途

經常管理費系支應本社區共用部分、約定共用部分之管理維護(含機械車位電費及設備維護費)、電梯及公共建物保養費、機件維修修理費、管理服務人員費用、公共設施清潔、維護管理及雜支等費用。

二、 臨時負擔費用

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數(不含車位面積)共同分擔。

三、 前二款費用自完成交屋日起算，不論點收與否均應按上述分擔原則繳付。

四、 各項管理費用，由區分所有權人或住戶於每月五日前逕行向本會繳納，所有收支款項於每月月底結算，翌月五日前公佈，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第七條 本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第八條 本會之服務範圍如下

- 一、 共有部分(包括屋頂突出物、公共空間...等)之管理維護事項。
- 二、 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線...等設備)之管理維護事項。
- 三、 公共環境衛生(包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。
- 四、 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關連絡事項。
- 五、 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- 六、 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、 其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第九條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整及支付清潔費用(裝潢期間每日以新台幣壹佰元整計算，於進場施工前繳納。)予管理負責人或本會用以於環境維護支出。本保證金於裝修完成後，確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，管理負責人或本會即返還上述裝潢保證金(清潔費不返還)。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 1. 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向本會辦理進場施工登記。
 2. 進場施工人員憑施工出入證進出，並配戴於胸前以資識別。
 3. 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 4. 材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
 5. 建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
 6. 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
 7. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

8. 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
9. 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
10. 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
11. 每日施工期間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。

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

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。

1. 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
2. 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
3. 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由墩和開發或其指定之管理負責人代為執行。

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

第十條 為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

一、本社區周圍上下及外牆面為共有部分，由全體區分所有權人維護其外觀

使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人決議之，並由管理委員會統一製作。

- 二、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 三、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。
- 四、禁帶超過電梯規定載重限制之物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 五、禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 六、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如有公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 七、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 八、禁止於公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

第十一條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及分管約定

一、本大樓共用部分分管約定方式

1. 本大樓法定空地為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。惟本大樓一樓法定空地部分、陽台、植栽、退縮無遮簷人行道或騎樓等空間，及設置本大樓公共區域所需之空調、機電、水電、消防及其他設備等，由全體區分所有權人共同使用，區分所有權人同意由墩和開發施作整體規畫，日後並授權由管理委員會負責管理維護。
2. 本大樓共有部分之屋突物一層至屋頂平台及突出物三層之部分空間

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，由墩和開發統一規劃設置大樓公共區域所需空調主機、水電、消防及其他設備等，並由管理委員會管理維護。

3. 騎樓由全體區分所有權人共同持分，並為區分所有權人共用。
4. 地上一層行動不便車位編號 28、29 之法定平面汽車停車位（如〔附圖三〕所示並設置汽車充電電源），其面積由全體區分所有權人共同持分，依全體區分所有權人合意之使用方式使用，並授權由管理委員會管理維護。
5. 本大樓地下一層機電設備空間（如〔附圖二〕所示）及屋突層排煙室（如〔附圖九〕所示），區分所有權人同意墩和開發施作整體規劃並依本大樓全體區分所有權人合意之使用方式共同管理及維護。
6. 本大樓一樓門廳及梯廳（如〔附圖三〕所示），區分所有權人同意墩和開發施作整體規劃並依本大樓全體區分所有權人合意之使用方式共同管理及維護。
7. 本大樓之外觀立面（包含植栽）、屋頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本大樓區分所有權人應依使用執照及墩和開發之規劃管理維護使用，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行為。
8. 本大樓法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
9. 基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作下，區分所有權人同意本社區之公共設施用水、用電費用（地下一層機電設備空間（一）費用另計）由墩和開發統一向臺北自來水事業處及台灣電力公司辦理公共設施用水、用電費用，其每月費用依本案大樓全部戶別總數平均分攤。

二、本大樓約定專用部分分管約定方式

1. 本大樓地下一層所屬之停車空間兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

2. 本大樓機械汽車停車位依相關法令劃設於地下層，除地上一層行動不便車位編號 28、29 之法定平面汽車停車位由全體區分所有權人共同持分，並應按住戶規約使用及管理外，其餘地下層機械汽車停車位由購買該車位之承購戶按其劃定分管範圍內管理、使用、收益或處分。未購買機械汽車停車位之承購戶，已充分認知本預售屋房地總價並不包含停車位之價款，且所購房屋坪數就地下室應有部分(持分)面積亦未包含機械汽車停車位面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他依法令規定之情形外，不得主張任何停車位之使用權利或利益，包括持分所有權使用、受益及管理權。

三、其他約定：

1. 為提升本大樓居住品質，區分所有權人同意各戶空調室外機及公共空調主機統一按墩和開發規劃之位置裝置，不得放置於其它位置，並同意日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調主機裝置位置以作為其他任何法律上及訴訟上之主張。
2. 本大樓禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、檳榔販售攤、洗車場、舞廳、酒家、特種咖啡茶室、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或其他違反公序良俗之相關行業；本大樓亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、油類物質(汽油、煤油等)、可燃性氣體等危險物品及其他任何有害物質，且交屋後之使用、租賃、買賣者也應切結遵守，區分所有權人應明確告知繼受人、使用人或承租人等，如有繼受人不承認該約定之情形時，概由區分所有權人負責。
3. 本大樓之管理費用收取標準，區分所有權人同意依本契約所定標準之管理費用收取，日後管委會如有增加或減少管理費用之收費標準，區分所有權人同意依原定之管理費用收費標準比例增加或減少，不得單獨針對某一區分所有權人及汽車停車位所有權人增加管理費用，或單獨就部分之區分所有權人及汽車停車位所有權

人減少管理費用。

4. 區分所有權人同意於本大樓外觀上安裝建案名稱 LOGO，並承諾日後不透過區分所有權人會議予以變更或拆除。
5. 區分所有權人、區分所有權人之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求墩和開發增加本契約內未載明之建材及相關設備。

四、上述各條項分管約定，業經區分所有權人充分審閱、認知並無疑義，並同意簽立及遵守，亦應於訂定住戶管理規約時，列入本條各項分管約定之範圍及權屬，以保障各區分所有權人之權益，日後不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議決議變更使用方式，日後區分所有權人如有出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本條約定。

甲方：_____ (簽章)

第十二條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第十三條 繼受人之責任

- 一、區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。
- 二、本規約係買賣契約之附件，其契約繼承人、受讓人或管理人或借用人或承租人應同意並遵守之，本標的物所有權如轉讓時，本規約效力及於日後之繼受人，住戶應將本規約列為轉讓所訂立買賣契約書之附件；繼受人如有違反應負本規約所定之責任，如違約者為未成年人，其法定代理人負連帶損害賠償責任，如違約者係承租人或借用人或管理人其房屋所有權人應負連帶損害賠償責任，如違約者係受僱人，其僱用人應負連帶損害賠償責任。

第十四條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 1. 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 2. 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 3. 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

4. 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

二、住戶違反本條例第十六條第一項至第三項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

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

1. 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
2. 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第十五條 如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第十六條 本約之規定，於前條之情形準用之。

第十七條 附則

1. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
2. 一律禁止陽台加窗或加設鐵窗。

第十八條 特別約定

一、為協助本社區管理服務，墩和開發依法令規定提撥公共基金作為本社區之管理基金，於本會成立並完成公共設施點交後由管委會向主管機關申請該筆公共基金。公共基金除重大修繕或設備更新經區分所有權人會議決議運用外，不得動支。

- 二、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。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出項管理委員會登記資料。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

立 約 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 委刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：墩和開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲乙雙方業就「志榮安邸」(以下簡稱「本大樓」)之房地買賣事宜簽訂房地買賣契約(以下簡稱「本契約」或「買賣契約」)，現雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章乙方僅得使用於履行本契約買賣之土地、房屋所有權移轉申報、撤銷申報、實價登錄申報及更正、產權登記、權狀領取、代辦金融機構貸款之開戶或領取貸款、抵押權設定等相關手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更(過戶)等相關之一切手續。如甲方違約時，乙方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、甲方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果；遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書為憑。

立授權書人(甲方)：

身分證字號：

受託人(乙方)：墩和開發股份有限公司

代表人：朱家麒

統一編號：83233960

中華民國 年 月 日

附件六 不動產開發信託相關說明

250888302590

 Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行



信託契約書



台北富邦銀行 全方位信託服務
信賴託付 傳承所愛

- 樂活退休信託
- 子女保障信託
- 隔代贈與信託
- 保險金信託
- 股權規劃信託
- 公益信託

洽詢專線：(02)2718-6888 轉 605、616、767、602、933

本契約洽詢專線：(02)2718-6888 轉 792、793、794、610

信託契約書

立契約書人 墩和開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)

台北富邦商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方就如附表一所示之標的辦理興建開發案(下稱「本專案」)，甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及(或)建物並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方依與融資銀行(即台北富邦商業銀行股份有限公司，以下同)之融資契約等授信文件(下稱「授信文件」)之約定內容，另選任之合眾建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)依授信文件之約定內容擔任本專案起造人、建築工程進度查核及銷售查核或依地政登記實務作業總登記為建物之信託所有權人等事宜變更事宜，並簽訂建築經理契約書(副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並協助甲方依與融資銀行約定之授信文件之內容履行。甲方以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售(預售方應為經融資銀行信用評估通過且符合法規資格之建方)，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約預售本專案時，應符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並於預售不動產時符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。甲方同意，本專案建造執照之土地應全部信託登記於乙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理，且起造人變更為丙方，否則並不適用本契約第十二條及附件二等相關續建機制定。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地及建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - (一)信託財產產權之管理、處分；
 - (二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三)信託專戶收支之帳務管理；
 - (四)依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

- (五)依本契約所載有關本專案信託財產之地籍整理(包括但不限於建物拆除、土地合併、分割及鑑界)、信託登記、塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理契約書(副本乙份應提供予乙方留存)，由丙方擔任本專案工程進度查核及銷售查核等事宜。建築經理契約書之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。

第二條：信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，由續建之出資人於法規許可及其出資範圍內取得甲方全部或部分受益權，茲併授權乙方全權代為處理受益權轉讓之相關事宜；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方已交付信託之價金所享有之受益權，應依本契約第十八條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項『特定事由』係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等任一情事而無法續建，致客觀上無法依約定完工之情形。

第三條：信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶(包括甲方工程款信託專戶、甲方預售款信託專戶(如有)，以下合稱『信託專戶』)，用以存放本條第二項第(二)款所定興建資金、本條第二項第(四)款取得之款項，並以存放新臺幣存款為限。存款之利率則以乙方銀行業務部門之活期存款牌告利率為準，且存款受存款保險保障。各信託專戶交付信託及銷售、撥款指示相關之金額計算，概由甲方負責，乙方就甲方計算所得內容不負審查之責。各信託專戶之詳細帳戶資訊及銷售、撥款指示內容如附表二。
 - (一)『工程款信託專戶』：用以收受本專案融資銀行之融資款項、自有資金及乙方通知甲方應交付款項之銀行活期存款信託戶。
 - (二)『預售款信託專戶』：用以收受買方所繳付信託之價金之銀行活期存款信託戶。
- 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，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - (一)附表一之標的(實際開發範圍依甲方整體規劃暨主管機關核定之內容為準，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準)。同意由甲方指定之地政士辦理本專案不動產相關登記事宜，委託人並應於本契約簽約日起一年內將附表一之信託財產移轉登記予受託人，信託關係方為生效，該地政士將本專案不動產信託登記於乙方名下後，應將權狀正本交由乙方保管。
 - (二)興建資金：係指買方所繳予信託之價金(即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)、本專案融資銀行之融資款項及甲方自有資金(以下合稱『興建資金』)。
 - (三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於

本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及乙方如以受託人身分得依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記予乙方時之建物；如依地政登記實務作業需總登記予乙方指定之人（包括本專案起造人），則前開建物為該登記名義人（包括本專案起造人）之信託財產。

- (四) 乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由或甲方追加交付予乙方而取得之財產權。
- 三、 除法令另有規定或依本契約第九條及附件三之約定外，於信託存續期間，甲方均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。
- 四、 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銀行營業日將該筆價金存入預售款信託專戶。甲方未存入預售款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。
- 五、 除甲方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，依第九條約定向乙方請求返還。
- 六、 信託專戶應以『台北富邦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。
- 七、 信託財產之權益悉依乙方帳載為準，由乙方依相關法令規定辦理。

第四條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至信託關係依第十七條消滅時止。

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，乙方對信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權。有關本契約信託財產之管理、運用、處分及各項權利之行使（包括但不限於甲方於信託登記完成後，指示乙方辦理土地合併、鑑界、複丈、分割、權利內容變更等登記事項，及指示乙方辦理房地或土地交換等移轉登記或所有權第一次登記完成後之信託塗銷之相關指示事項），甲方同意於信託存續期間由甲方以書面指示乙方辦理，但甲方之書面指示不得違反與融資銀行之授信文件，如有違反，甲方應自行對受損害之一方負損害賠償責任。甲方同意乙方就書面指示是否違反與融資銀行之授信文件等約定，毋庸為實質上之審核。
- 二、 甲方同意，於有下列任一情形時，乙方得拒絕執行甲方之書面指示，並通知甲方：
- (一) 甲方向乙方提出已解除或終止與附表一所示不動產相關之合作或共同出資契約書之文件。
- (二) 甲方對他方或乙方，或第三人對甲方或乙方提出與信託財產相關之民、刑事訴訟、仲裁等爭議程序且繫屬中。
- (三) 甲方或第三人向法院聲請對信託財產進行保全處分或強制執行經核准且尚未撤銷。
- (四) 甲方之指示有違反法令或侵害乙方權益之虞(包括但不限於指示乙方參與訴訟、

設定負擔或擔任義務人或申報人等情事)，或有不符本契約之約定或信託目的之虞。

- (五) 甲方違反本契約第八條第三項查核之約定(包括查核內容未包含應列之事項)。
 - (六) 甲方於完成建物所有權第一次登記前指示塗銷及返還信託財產前，應提供本專案符合預售屋履約擔保機制及授信文件之證明。
 - (七) 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，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，乙方並應依『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』第六條之規定辦理；如甲方無法依約定完工或交屋時，則依該注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。
- 三、 工程款信託專戶及甲方之預售款信託專戶，應依法規、授信文件及本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發之直接費用(限本專案工程營建及興建開發費用，及興建開發有關之建築師、技師、規劃、估價師、律師、會計師、地政士等之專業服務費用、都更或危老作業費、工程承攬及建築設計規劃所生印花稅費)、管理銷售費用(限本專案管理費用暨代銷契約之銷售費用、銷售所生印花稅費)、處理信託事務所需之支出(限本專案甲方與乙、丙方之服務費用、衍生之管理費)及償還甲方對融資銀行於本專案所負之融資債務(貸款本息)外，於信託存續期間不得供作其他用途使用；其中預售款信託專戶，於本專案建物完成全部樓地板申報前，則維持該專戶累計交付信託金額之一成。
- 四、 工程款信託專戶及預售款信託專戶所生之孳息應歸屬於甲方。
- 五、 甲方依本條第三項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件(款項已經匯付或兌領完成之憑證或對帳單或請款資料)，經丙方查核及出具查核報告書後，始得動用；其中除甲方對融資銀行於本專案所負之融資債務(貸款本息)外，如屬工程營建及興建開發費用之動用，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並由丙方查核及出具查核報告書後，指示乙方自信託專戶撥付。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條：受託人之義務與責任

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

- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 因甲方之故意、過失，或因天災、戰事、市場因素、法令變更、重大疫情及其他不可抗力事由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、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理契約書對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建及依地政登記實務作業總登記完成，與甲方簽訂建築經理契約書，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 因本契約所生紛爭事件，乙方之申訴受理電話為(02)2718-6888。

第八條：委託人之義務與責任

- 一、 甲方應分別聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約，並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程、或其與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (四) 因買賣契約所生之糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
 - (五) 保證就信託財產享有合法之權源，有權進行本專案之開發、信託及買賣，且就移轉之信託財產，保證無任何權利瑕疵，無任何第三人得對信託財產主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵（包括物之瑕疵及權利瑕疵）所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 二、 甲方應遵守附件三「甲方對於預售屋約定及應遵行之事項」。
- 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，依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』業務應行注意事項規定，每六個月提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
 - (三) 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。
 - (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，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

- 四、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之約定出具查核報告：
 - (一)預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四)信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 五、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 六、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：
 - (一)無故停工達六個月以上；
 - (二)無法如期完工；
 - (三)違反承攬合約約定。
- 七、乙方或融資銀行如發現甲方有違反本契約之虞或其業務經營、本專案興建計畫及財務狀況等發生異常徵兆時，甲方應依乙方或融資銀行之通知提出說明及改善方案。

第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款及爭議款項等情形之處理方式

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方之買賣契約有不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及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方指定之帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將其他款項誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方依甲方之指示將甲方或買方誤存入之款項撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其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方指定之帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知/指示及相關證明文件，僅就其形式為審查於核對留存簽章後辦理，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。乙方並得於紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議

款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十八條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十八條第一項第二款之約定處理。

第十條：信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次依信託財產編製信託財產目錄清冊及收支計算表，並按甲方於本契約留存之地址，送交信託相關報表予甲方。
- 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）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條：建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。
- 二、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。乙方因甲方之書面指示配合本專案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結及承諾事項概由甲方負責履行，如對乙方造成損害，甲方應負賠償責任。
- 三、 本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟如有第三條第二項第三款依地政登記實務須登記予本專案起造人之情形，為順利辦理本專案建物所有權第一次登記，乙方同意由本專案起造人接續為完工建物受託人，甲方於茲授權（不另出具授權書）：由甲方代為簽署與本專案起造人間之信託契約及依選配等協議內容共列甲方為完工建物之委託人。

第十二條：續建機制

- 一、 本專案建造執照之土地全部信託登記於乙方且起造人變更為丙方後，始得依本契約辦理續建機制，下列任一事由為續建機制啟動事由：
 - (一) 甲方有支付不能、解散、破產、重整之情事。
 - (二) 甲方有被廢止許可、撤銷登記之情事。
 - (三) 甲方有連續停業達三個月以上或歇業之情事。
 - (四) 甲方有財務困難無力支應工程款達六個月之情事。
 - (五) 甲方無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告仍未獲改善之情事。
- 二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：

於續建機制啟動事由發生時，由丙方負責辦理，丙方應評估是否續建並得通知甲方立即停止本專案之興辦與興建作業並副知乙方及融資銀行，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於丙方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行

研議。經評估若決定進行續建，相關之作業管理權由丙方接管，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件二約定辦理。

- 三、啟動本專案續建執行後，如發生續建資金無法到位或其他事由，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工時，即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，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，乙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算分配事宜（包括受益權歸屬於買方）。

第十三條：受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十四條：受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬，皆由甲方全額負擔，並由甲方及乙方另簽訂信託報酬約定書約定之。
- 二、信託報酬得逕自甲方之預售款信託專戶抵扣，信託報酬一經給付或自信託專戶扣抵，除可歸責於乙方之事由外，不論本契約因任何原因終止或解除，乙方均無返還義務。甲方之預售款信託專戶餘額不足支付信託報酬時，乙方可依第十五條第二項約定辦理。
- 三、丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理契約書之約定辦理。

第十五條：費用、稅捐及債務之負擔及其支付方法

- 一、甲方應依本契約之約定負擔下列費用、稅捐及債務，且無論乙方是否為信託財產名義上之納稅義務人、當事人及信託關係是否存續，乙方均無代墊之義務，並由甲方先支付，如甲方未負擔或遲延負擔，致乙方有墊付之情形者，應由甲方加計法定利息先予返還乙方：
- (一)就信託財產或處理信託事務（包括但不限於信託關係消滅後，因信託財產之瑕疵所致，以下同）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）、稅捐及甲方因本專案對融資銀行之融資債務。
- (二)乙方因信託財產或處理信託事務所生之訴訟、仲裁、調解、其他爭議程序及相關交涉發生之一切費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁費用、律師費用、聲請費、執行費、規費、提供擔保及其他相關費用、交通費用）。
- (三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、前開費用、稅捐及債務之支付，甲方同意無條件先行墊付，並自行向應負擔方請求返還；但前開費用、稅捐支付及債務清償之延宕，將損及受益人或乙方權益時，甲方同意，乙方得逕由工程款信託專戶或甲方之預售款信託專戶支付、繳納或抵充，且各項應負稅賦於乙方收到繳稅通知時，即得就信託專戶餘額保留該稅賦金額，作為繳交準備，並以扣除該準備後之餘額為其他各項費用、稅捐及債務之可用額度。倘應負擔方未於繳納期限內繳納，或信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用、稅捐或債務時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲方倘逾期未依乙方通知存入款項，甲方同意，乙方得對信託財產行使留置權或

將信託財產之一部或全部予以處分後，由乙方用以抵充相關費用、稅捐之支付或債務之清償，其因而所生之責任及損害由甲方自行協調分擔，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。乙方並得依信託法第四十條規定向受益人或其他歸屬權利人請求補償、清償債務或提供相當之擔保。

三、倘有多筆費用、稅捐及債務而致信託專戶餘額不足支付時，乙方有權決定其支付之順序。

第十六條：本契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項』之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因而必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由申請變更之該方負擔。

第十七條：信託關係之消滅

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就本專案已完工並取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時）、信託目的無法完成（如本契約第二條第四項所定『特定事由』發生、本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形或甲方違反本契約之約定、聲明或擔保）經終止或本契約經法院撤銷或認定無效而消滅。
- 二、依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』業務應行注意事項規定，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，甲方應配合辦理：
 - （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。
 - （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，且甲方、乙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。
- 四、除本專案有進行預售屋銷售而應適用本條第二項約定提前終止外（不含已預售後皆退訂之情形），如甲方或第三人有下列情形之一者，乙方得終止本契約之全部或一部，甲方不得異議並同意全權授權乙方將信託財產塗銷登記或返還予原所有權人：
 - （一）本契約第五條第二項第一款至第三款之任一情形。
 - （二）甲方違反本契約之約定（包含違反聲明或擔保或本契約第十五條關於乙方應負擔費用、稅捐及債務），且未於乙方以書面通知期限內補正者。
- 五、本契約經甲方之債權人以有害及其債權向法院聲請撤銷或主張無效事由，且乙方收到撤銷或無效判決確定之相關證明文件時，本契約之信託關係立即消滅。

六、除本契約另有約定外，甲方或承受其權利義務者無信託法第六十三條第一項之權利，即不得隨時終止本契約。

第十八條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付受益人或新受託人，或將受益權歸屬予買方：

(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依下列方式辦理：

1. 乙方應依甲方書面指示將信託之不動產返還予甲方，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。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。
2. 預售款信託專戶內之剩餘款項返還予甲方。

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

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
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處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，乙方應即依甲方提供之資訊通知買方於20個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向甲方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知甲方，致無從通知時，乙方得以公告代替通知，且：
 - (1) 買方依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應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。
 - (2) 買方未依前開所定乙方通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，乙方得逕依甲方所提供之資料，並依乙方自行判斷，製作分配表，及採取乙方認為適當之方法與措施，分配信託財產。乙方依前述約定辦理，應視為乙方已履行其義務與職責，甲方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。

4. 前目所稱「受益權比例」，係按甲方之各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

5. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指甲方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

(三)信託關係依本契約第十七條第二項第一款提前終止時，乙方應依本條第一項第一款之約定辦理；信託關係依本契約第十七條第二項第二款提前終止時，乙方

應依甲方書面指示將信託財產移轉予甲方或新受託人，且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，甲方均不得指示動用信託財產。

(四)信託關係依本契約第十七條第四項約定提前終止時，甲方應配合辦理塗銷信託登記；乙方並將預售款信託專戶內之剩餘款項返還予甲方。

- 二、 甲方交付乙方辦理信託財產分配及本專案土地、建物所有權移轉登記所依據之文件，甲方應自行審核確保該等文件之真實性，始得交付乙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，乙方就該等文件內容之真實性及分配結果不負認定之責。
- 三、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並依第十五條第二項之規定辦理。

第十九條：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，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善或甲方財務狀況異常情形嚴重，乙方應即向甲方建案所在地之目的事業主管機關陳報及副知內政部及行政院消費者保護處，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、乙任一方之行為致生他方受損害或第三人向甲、乙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方之一切損害。

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，以作為往來書面之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，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、 甲方於各種書類及相關文件所蓋之印鑑與留存印鑑之樣式形式相符者，乙方即得依本契約之約定及該書面指示辦理信託事務(包括但不限於信託財產之交付、結算確認等)，倘信託財產因而受有損害時，由甲方自行負責，乙方不負損害賠償之責。
- 三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併、繼承(受)或更名等事實時，甲方及承受其權利義務之公司、繼承(受)人應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方及承受其權利義務之公司、繼承(受)人負責。
- 四、 除本契約另有約定得以電子郵件辦理者外，立契約書人就本契約有關事項之指示、同意與通知，均應以書面按本契約所載地址以郵件送達為之。以電子郵件辦理者，應於簽署本契約時留存電子郵件位址，如於發送該留存之電子郵件位址後未收到他方有收信異常之訊息者，即為送達。如一方地址或電子郵件變更，應即以書面通知他方，否則他方按本契約所載或最後通知變更之地址或電子郵件送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞或發送訊息之日期為送達日期。

第二十一條：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，但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十二條：其他約定事項

- 一、本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及甲方陳述不實之風險等，均由甲方承擔，乙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。
- 二、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。
- 三、甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 四、甲方或甲方與第三人就本專案間如有私權之紛爭，應自行調解、處理，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、調解或其他爭議程序及有交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用(包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他相關費用)，全部由甲方依本契約之約定負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、本契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

第二十二條之一：洗錢防制、打擊資助恐怖主義及風險管理

如有下列情事之一者，受託人得隨時終止本契約、拒絕或暫時停止履行本契約之全部或一部或新增任何項目、或採取其他受託人認為必要之行動(包括但不限於受託人得不經事先通知或催告，停止撥款或限制或終止依本契約開立帳戶項下或本契約帳戶有關之個別服務或進行各項交易)，以遵循受託人之洗錢防制、打擊資助恐怖主義及相關法令遵循義務等：

- 一、本信託、委託人、信託關係人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體或涉及洗錢及資恐之調查；
- 二、信託帳戶遭檢警、司法機關等通報為警示帳戶或其他列管帳戶；
- 三、委託人、信託關係人無法依受託人合理要求即時提供本人或其關係人資訊，包括不依法配合提供審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明；
- 四、受託人對委託人、信託關係人或其交易有洗錢、資助恐怖主義或其他相關風險之合理懷疑。

五、委託人、信託關係人無正當理由將帳戶/帳號交付、提供予他人使用。

第二十三條：附件之效力

本契約之附表、附件（含本契約修訂/增補條款以及甲方依本契約所為之書面指示等文書，以下同）及本契約第十四條第一項信託報酬約定書為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力，附件及信託報酬約定書與本契約之約定有抵觸時，除另有約定者外，優先適用本契約。

第二十四條：信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，分別由甲、乙方各自收執乙份為憑，並由乙方代表用印騎縫章（甲方均不得以欠缺甲方之騎縫章為理由，拒絕承認本契約之效力）。本契約乙方之簽署，立契約書人同意由乙方蓋用受託人信託部門章及單位主管職章即發生效力；嗣後本契約之履行，需由乙方配合用印時，亦以蓋用前述圖/職章辦理。

附表一 由甲方提供乙方清冊，如有異動時，甲方應隨時提供乙方更新後之內容；且應以甲方信託登記送件及地政機關複丈/登記為準

附表二

附件一：受益權人會議規則

附件二：續建約定事項

附件三：賣方對於預售屋約定及應遵行之事項

[以下空白]

甲方「(包含未成年委託人之法定代理人、受輔助宣告委託人之輔助人或經委託人授與締約代理權之意定代理人，以下同)」聲明已於中華民國 114 年 5 月 23 日簽回審閱(審閱期至少 5 日)並瞭解本契約(含附件)內容，並確認已由乙方依其能充分瞭解之方式說明本契約(含第五條及第二十一條及附件)重要內容及揭露相關風險，委託人(含負責人/代表人/管理人，以下同)經受託人依個人資料保護法規定履行告知義務，委託人瞭解並同意受託人(含受委託人委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(如：受託人海外分支機構、受託人所屬金融控股公司暨其子公司等)、其他業務相關之機構(如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、國際傳輸個人資料之接收者等)、依法有權機關或金融監理機關、委託人所同意之對象(如：受託人共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等)得於「台北富邦商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容」所列之特定目的或法令許可範圍內，對委託人之個人資料為蒐集、處理、利用及國際傳輸。

立契約書人

甲方(委託人)

墩和開發股份有限公司：

(變更事項登記表印鑑章)

統一編號：83233960

負責人：朱家麒

通訊地址：台北市大安區敦化南路二段 77 號 10F 之 1

聯絡電話：02-2709-8699

信託資料通知

e-mail：yh@udcholdings.com

留存印鑑樣式

乙方(受託人)：

台北富邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：03750168

信託部門經理人：陳秋蘭

通訊地址：台北市民生東路三段 138 號 4 樓

中 華 民 國 114. 6. 10 年 月 日

附表一 (由甲方提供乙方清冊，如有異動時，甲方應隨時提供乙方更新後之內容；實際所有權人、土地或建築改良物之面積、持份及權利範圍以甲方信託送件及地政機關複丈/登記為準，本專案建造執照之土地應全部信託登記於乙方後，始得依不動產開發信託相關規定辦理)

台北市大安區仁愛段三小段

鄉(鎮、市、區)	地段	地號	面積 m ²	所有權人
台北市大安區	仁愛段三小段	579	377(全部)	墩和開發股份有限公司
鄉(鎮、市、區)	建號	建號門牌	面積 m ²	所有權人
台北市大安區	2897、2898、 2899、2900、 2901、2902、 2903、2904	安和路一段139號全棟	2022.87(全部)	墩和開發股份有限公司

附表二

信託專戶	解款行	戶名	戶號
工程款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶	82110000-689822
預售款信託專戶	台北富邦商業銀行 敦北分行	台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶	82110000-689830
 			
 			
甲方須提供之銷售、撥款指示內容文件			
已銷售之明細表 (格式應以乙方另外寄送/ 提供予甲方之電子郵件為準)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已銷售待交屋明細表 2. 銷售款匯入信託專戶彙總表 3. 承購戶繳交銷售款網站公告表 4. 信託專戶銷售款實際收款狀況明細表 		
申請撥款之明細表 (格式應以乙方另外寄 送/提供予甲方之電子郵件為準)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託財產運用指示書 2. 相關合約書影本 3. 請款費用單據及明細表 (包括但不限於工程/費用項 目、承包/提供商品之廠商、匯付或領取款項完成之發 票或憑證、支付金額等相關文件) 		

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本信託契約書（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，賣方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十八條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由丙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就『續建評估報告書』及後續續建事宜（即附件二之事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十八條第一項第二款第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 依信託契約第十八條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定『特定事由』時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除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附件三第四條所定之相關查詢網頁：

- 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）交付委託人、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十八條第一項第二款第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，將議事錄分發委託人、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：續建約定事項

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，約定以下事項（下稱『本約定事項』）：

一、續建機制進程序：

- (一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，由丙方負責辦理，丙方應評估續建所需費用，並邀集本專案之關係人（包括但不限於乙方、營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由丙方提出『續建評估報告書』，甲方對續建評估報告書內容不得有異議。
- (二) 若丙方評估結果決定由其協助進行續建，且經融資銀行同意後執行，甲方同意並完全授權乙方及丙方依本約定事項第五條第(二)項委任專業第三人辦理後續續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方及該第三人書面同意，甲方均不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方及該第三人並無續建之義務。
- (三) 就未完工程之後續處理方案（包括但不限於合建契約書轉讓等），應經甲方及本專案融資銀行同意後執行；甲方並應無條件配合執行相關作業（包括但不限於配合辦理變更起造人、同意信託專戶中甲方所屬資金得由乙方或承受之第三人指示乙方撥付以支應工程款）。
- (四) 甲方同意於未完工程之後續處理執行期間如有資金不足時，應配合依信託業法第 26 條規定籌措資金；如由第三人承受甲方就本專案建造執照所示興建築案之一切權利義務，對於該甲方之承接人，亦同。
- (五) 若丙方評估結果決定不續建者（包括續建後仍無法完工、續建資金無法到位者），即屬發生本契約第二條第四項所定『特定事由』，乙方應依本契約第十八條第一項第二款辦理信託財產之結算與分配事宜。
- (六) 本條第一項經丙方邀集相關人士進行研議後六個月內，如仍無法達成共識時，乙方及丙方得自行決定是否續建，並依本條各項約定辦理。

二、續建資金之取得方式：

- (一) 以甲方之信託財產或信託受益權讓與或作為擔保取得續建資金（包括但不限本專案尚未出售之部分，丙方得委請合格不動產估價師評估合理市場價格，訂定底價自行或委託第三人辦理預售或於完工後銷售）；惟續建期間所額外產生之工程款及衍生相關費用，仍由甲方負擔並得由甲方分得之信託財產抵扣之。
- (二) 引進其他續建資金（包括但不限於地主投入資金、其他融資銀行、或經甲方通知已簽訂買賣契約之預售屋買方後，其繼續依買賣契約約定進度繳付至信託專戶之款項等）。
- (三) 有關銷售所產生之費用及稅捐負擔，得自甲方分配之信託財產中扣除，且出

售房地產之瑕疵擔保責任，仍由甲方自行承擔。

三、續建資金之運用順序：

- (一) 營建工程費用。
- (二) 其他處理信託事務所需之一切支出。

四、乙、丙方執行續建管理報酬：依本條進行未完工程處理時，如決議辦理續建，甲方（或甲方承接人）應按續建工程費用之 5%，支付乙、丙方執行管理費（由乙、丙方平均分配），並同意前開費用得逕自信託專戶扣收；本專案總登記完成時，甲方（或甲方承接人）應按續建工程費用之 5%，支付乙、丙方完工報酬（由乙、丙方平均分配），並同意前開報酬得逕自信託專戶扣收，前述金額應納入續建所需資金評估。如未能收取，應依本契約第十四、十五條及續建約定事項等約定辦理。

五、續建管理：

- (一) 乙、丙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙、丙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方負責，與乙、丙方無涉。
- (二) 乙、丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜（包括但不限於與買方及營造商換約或另定新約），因執行續建所生相關費用、稅捐、債務及利息等均應由甲方負擔，並得由乙方以一般認為適當之方法及價格將其應分得之信託財產予以處分後，以處分所得價款抵充之。本專案如需變更承攬人或營建費用明細等，皆需經融資銀行、乙、丙方同意，其相關費用、稅捐仍應由甲方負擔。

附件三：甲方對於預售屋約定及應遵行之事項

- 一、 甲方應提供本信託契約書（下稱本契約）之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙、丙方留底備查。
- 二、 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。
- 三、 資料之提供與信託專戶查詢網頁
 - (一) 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙、丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙、丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同；甲方交付受託機構之買賣契約或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，甲方應負違約及相關法律責任，乙方得停止甲方提領或動用財產，並得依本契約第十九條第二項及第三項之約定辦理。
 - (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。甲方如有下列情事發生時，乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 1. 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
 2. 本契約第二條第四項『特定事由』之發生；
 3. 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 4. 本契約第十八條信託財產之分配結果及分配比例。
 - (三) 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。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。
- 四、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：
 - (一) 本建案由台北富邦商業銀行（以下稱受託人，連絡電話：(02)2718-6888）辦理『不動產開發信託』，由合眾建築經理股份有限公司（連絡電話：(02)27475620）提供本建案續建協助，惟其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有『完工保證』或『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任

何請求，應由甲方負最終履約責任。

- (三)為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，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受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- (四)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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受託人與甲方，並非存在於受託人與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託人處理。
- (五)本契約第二條第四項『特定事由』發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六)本契約第二條第四項『特定事由』發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，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)本契約第二條第四項『特定事由』發生時，受託人經扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依甲方提供之資訊通知買方於 20 個銀行營業日內申報權利及未依限申報之效果，如買方未向甲方留存通訊方式，或所留存之通訊方式已變更但未通知甲方，致無從通知時，受託人得以公告代替通知，且：
1. 買方依前開所定受託人通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
 2. 買方未依前開所定受託人通知及公告申報權利之期限主張受益權利時，受託人得逕依甲方所提供之資料，並依受託人自行判斷，製作分配表，及採取受託人認為適當之方法與措施，分配信託財產。受託人依前述約定辦理，應視為受託人已履行其義務與職責，甲方及未依限期申報權利之買方對其分配不得異議。
 3. 前開所稱『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受託人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。

五、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。
- 六、 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。
- 七、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於營業稅之報繳、開立統一發票或收據交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行處理。

台北富邦商業銀行履行個人資料保護法告知義務內容

(信託業務專用)

113年09月版

- 一、由於個人資料之蒐集，涉及當事人的隱私權益，本行向當事人蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定(如屬間接蒐集之個人資料者則為個資法第九條第一項規定)，應明確告知當事人下列事項：
 - (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、個人資料之來源：
 - (一) 當事人本人及代理、代表或補助當事人之人。
 - (二) 本行基於共同行銷、交互運用客戶資料、合作推廣等關係往來之第三人或於本行各項業務內所委託往來之第三人。
 - (三) 當事人自行公開或其他合法公開之資料。
- 三、有關本行蒐集當事人個人資料之目的、類別及利用之期間、地區、對象及方式等內容，請當事人詳閱如後附表。
- 四、依據個資法第三條規定，當事人就本行保有當事人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，當事人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、處理或利用當事人之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，當事人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當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經當事人書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
 - (五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用當事人之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經當事人書面同意者，不在此限。
- 五、當事人如欲行使上述權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02)8751-6665 及各分行臨櫃查詢。
- 六、當事人之個人資料由本行直接蒐集時，當事人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟當事人若拒絕提供相關個人資料，如果該等資料屬於辦理業務審核或作業所需之資料，本行將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關服務，敬請見諒。
- 七、有關個人資料保護法告知義務內容，如因法令更新異動或情事變更而有修訂必要時，本行有權隨時修訂內容。本行得以書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使當事人知悉或可得知悉之方式(包括但不限於以前述方式提供詳載本告知書之本行網址)通知當事人，並將修訂後內容公告於本行網站。

信託告知書

綠墩和開發股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市大安區仁愛段三小段579地號等1筆土地之興建房屋案（本專案名稱：志榮安邸，建照號碼：114建字第0090號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國114年6月10日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

墩和開發股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人：陳秋

營利事業統一編號：03750

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 114. 6. 16 年 月 日

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理「不動產開發信託」，由合眾建築經理股份有限公司（連絡電話：02-27475620）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，賣方「無法依約定完工或交屋時」，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償

部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛(包括但不限於賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料(內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址)、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、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」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細(查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)，賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。



六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)，除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

七、受益權人會議準則

(一) 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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

(二) 召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。

2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。
3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。
4. 受託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、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：
 - (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
 - (2) 受益權人會議之召集事由。
 - (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
 - (4) 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。
 - (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
 - (6) 其他依法令之事項。
 - (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。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）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。
受益權人會議決議在五日以內延期或續行集會，不適用前二項之規定。
5. 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文

件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

（三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 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。
3. 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之受益權比例定之。
4. 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：
 - (1) 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，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 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。
 - (3) 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：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。




- C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- (4) 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：
- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
 - D. 受益權人未於口內打“”，或以其他記號代替“”。
 - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 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。
- (6) 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：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - B. 監督開票、驗票及統計結果。
 - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 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。
- (8) 受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

(四) 會議規範

1. 受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。

-
2. 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。

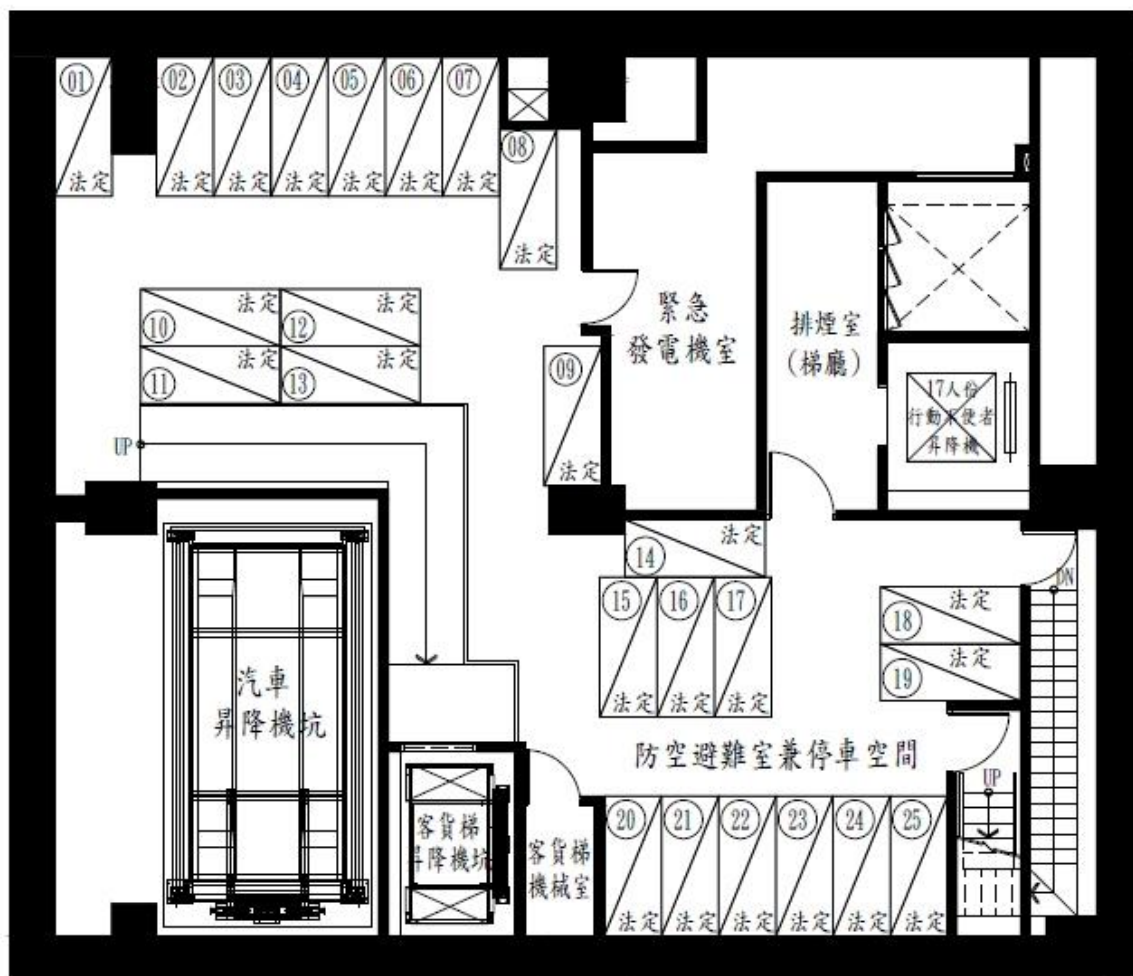
(五) 其它應遵行事項

1. 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，將議事錄分發委託人、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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

附圖一 本預售屋房屋平面圖

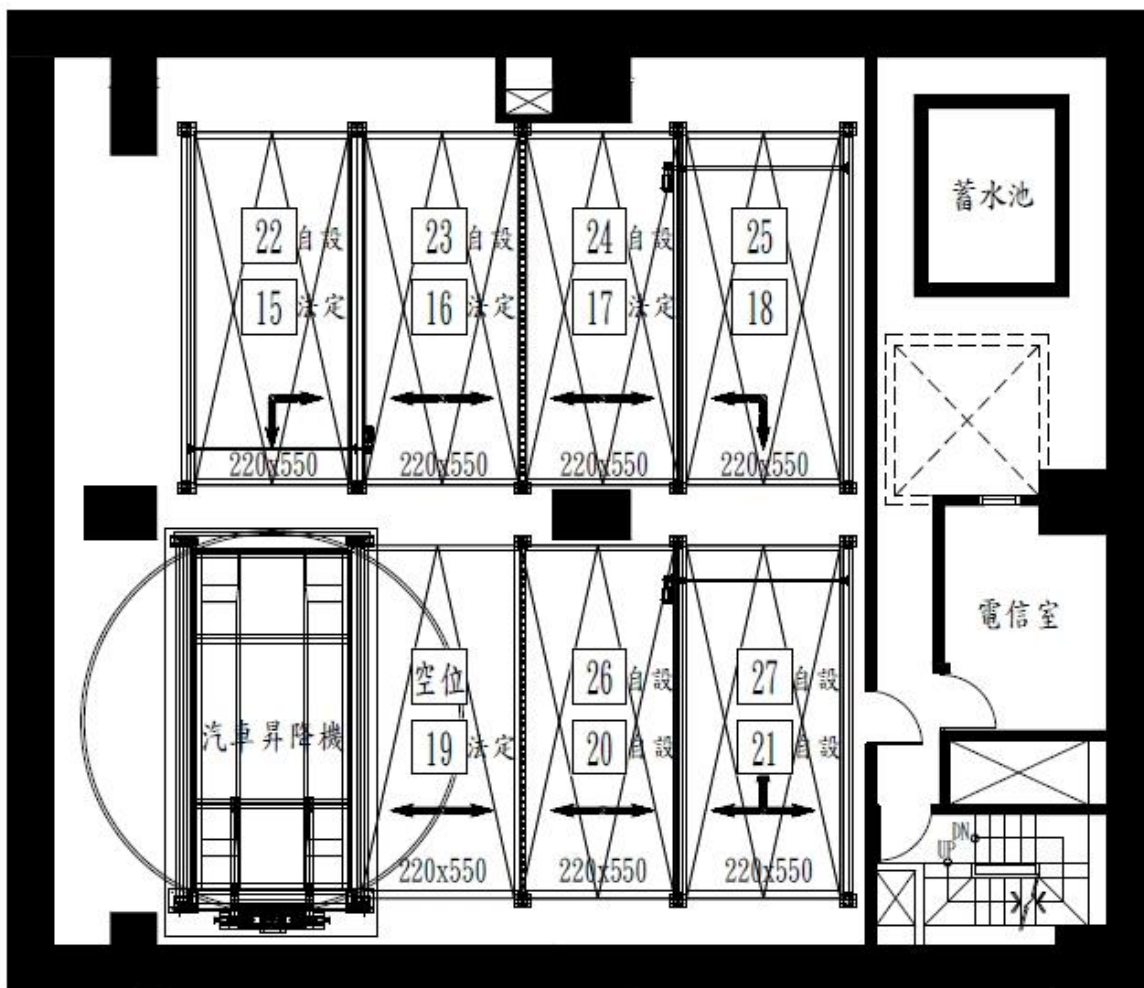
附圖二 汽車停車位平面圖

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



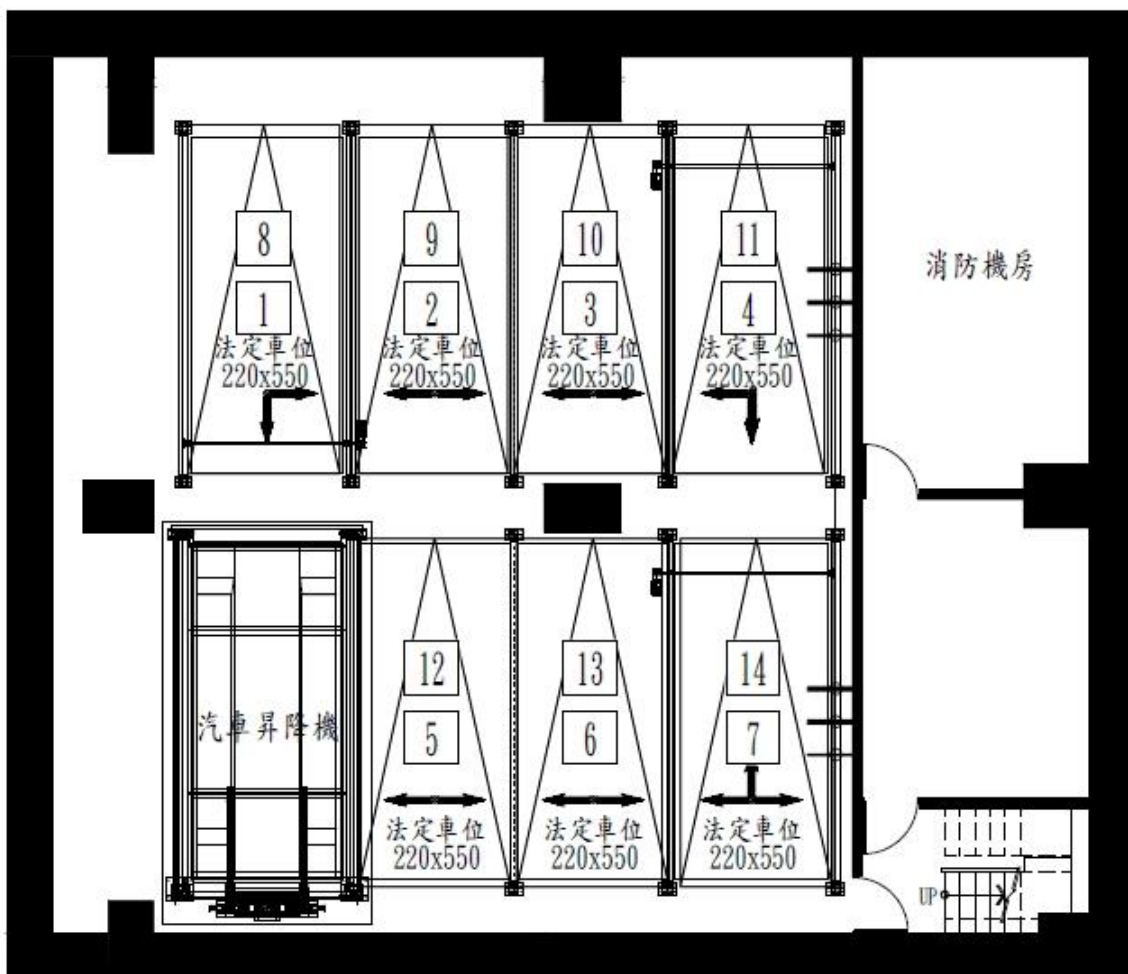
地下壹層平面圖

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



地下貳層平面圖

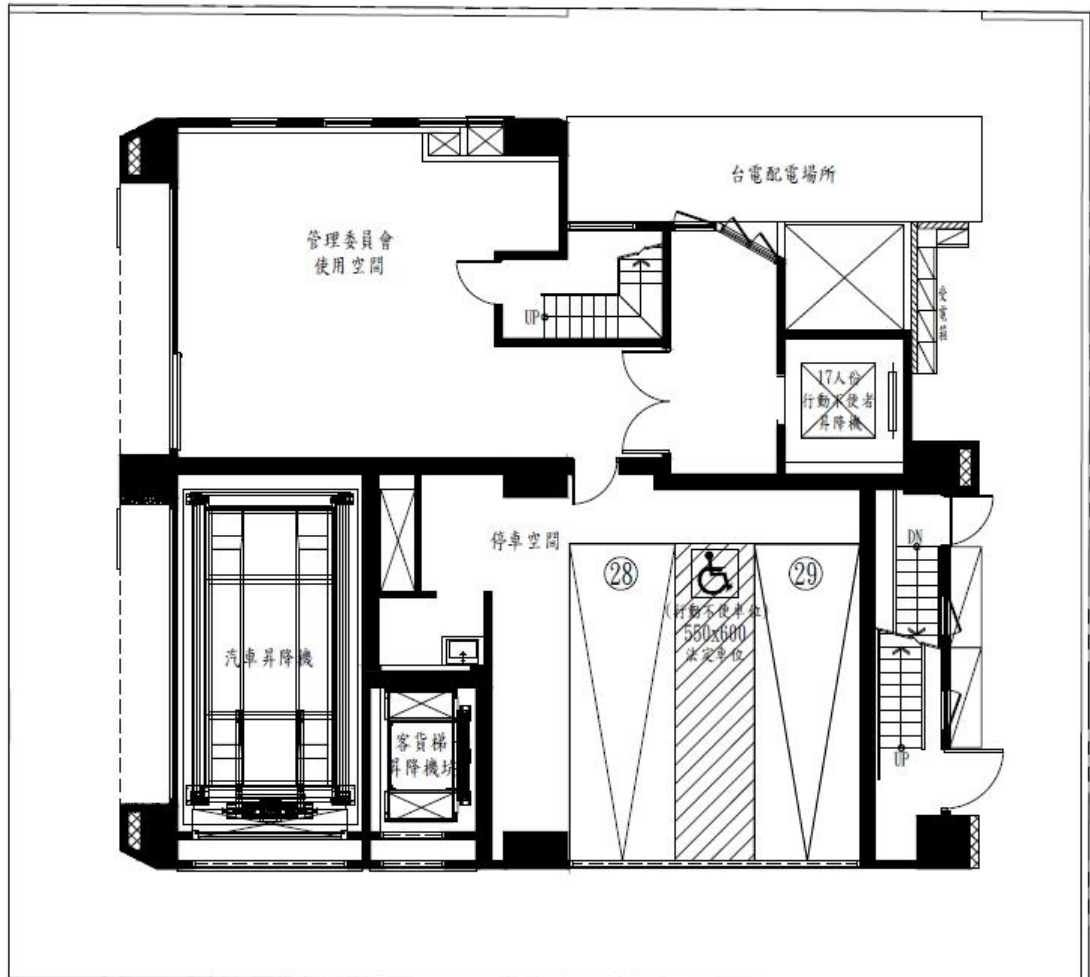
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



地下參層平面圖

附圖三 地上一層平面圖

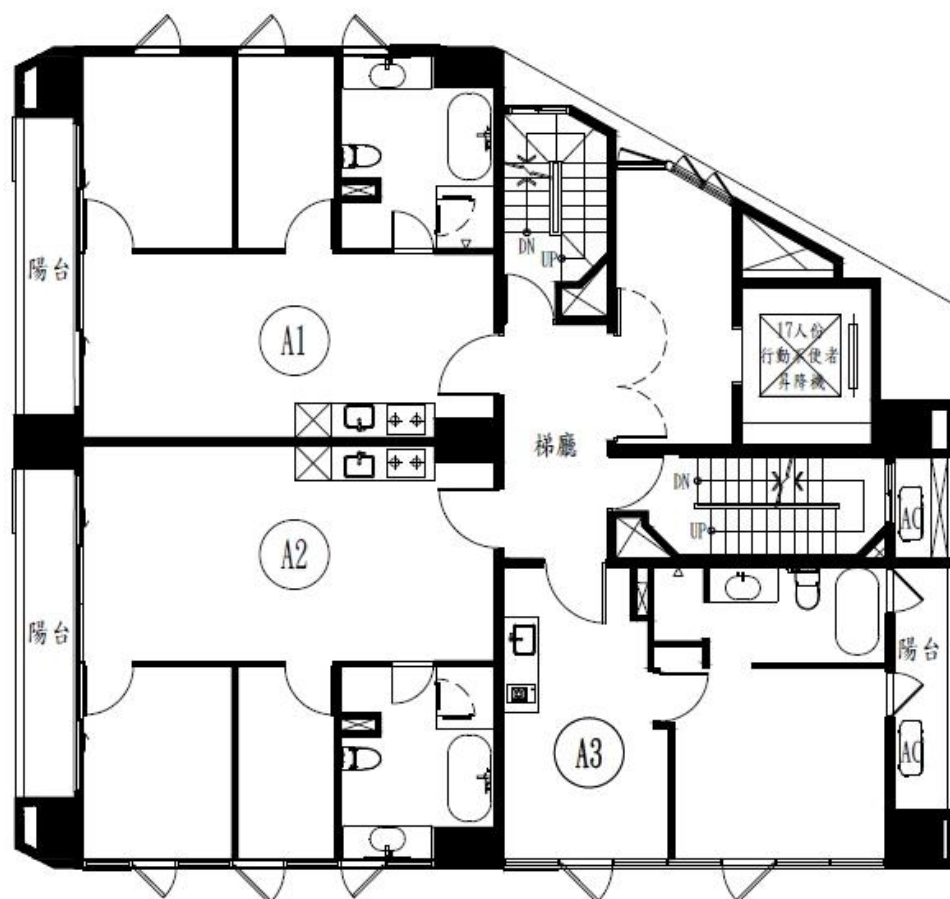
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



一層平面圖

附圖四 地上二層平面圖

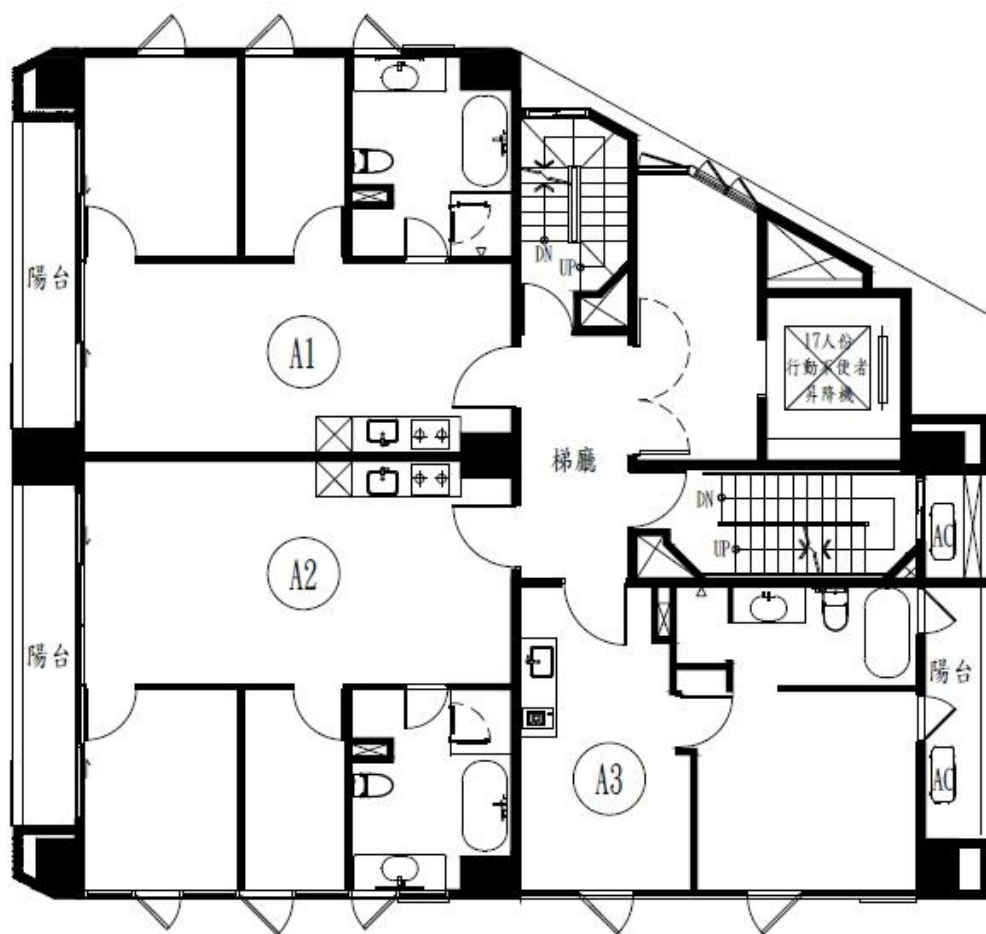
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



二層平面圖

附圖五 地上三至四層平面圖

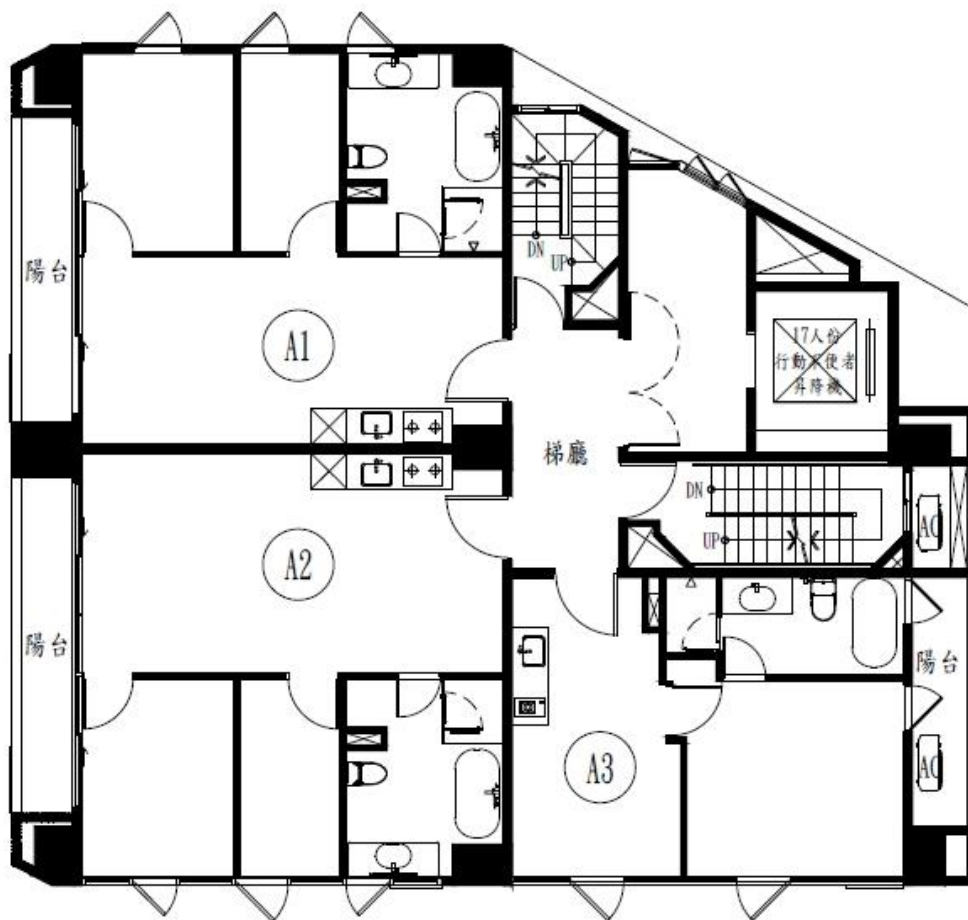
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



三至四層平面圖

附圖六 地上五、九至十一層平面圖

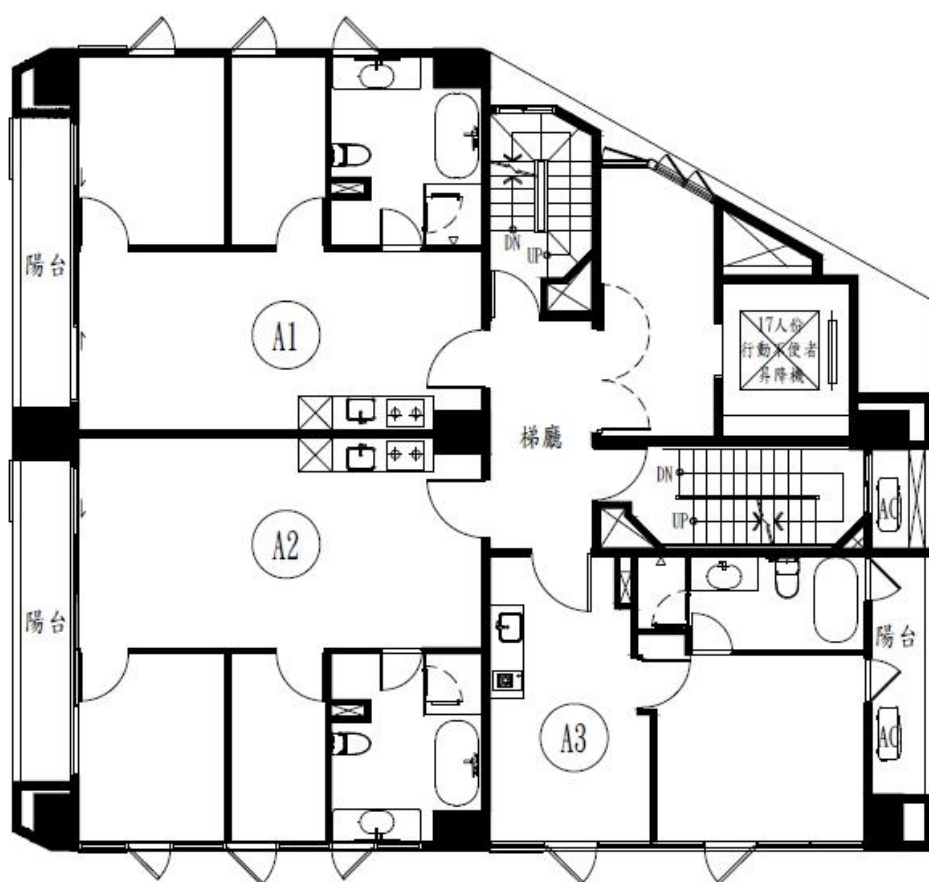
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



五、九至十一層平面圖

附圖七 地上六至八、十二至十三層平面圖

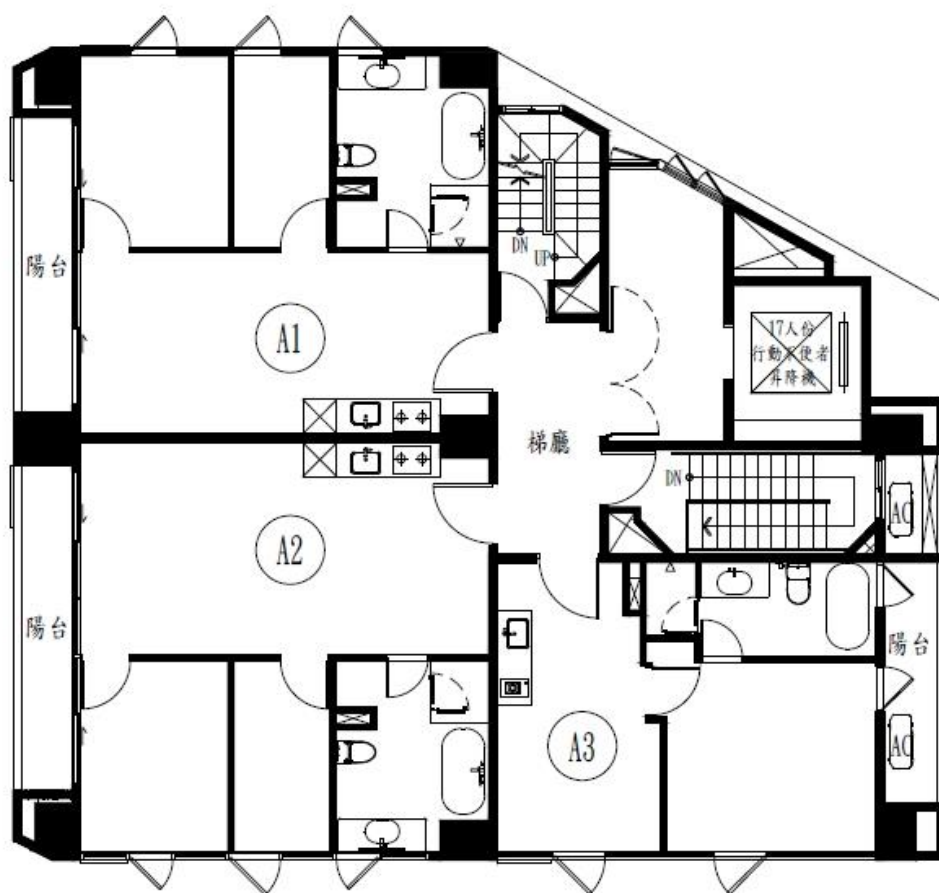
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



六至八、十二至十三層平面圖

附圖八 地上十四層平面圖

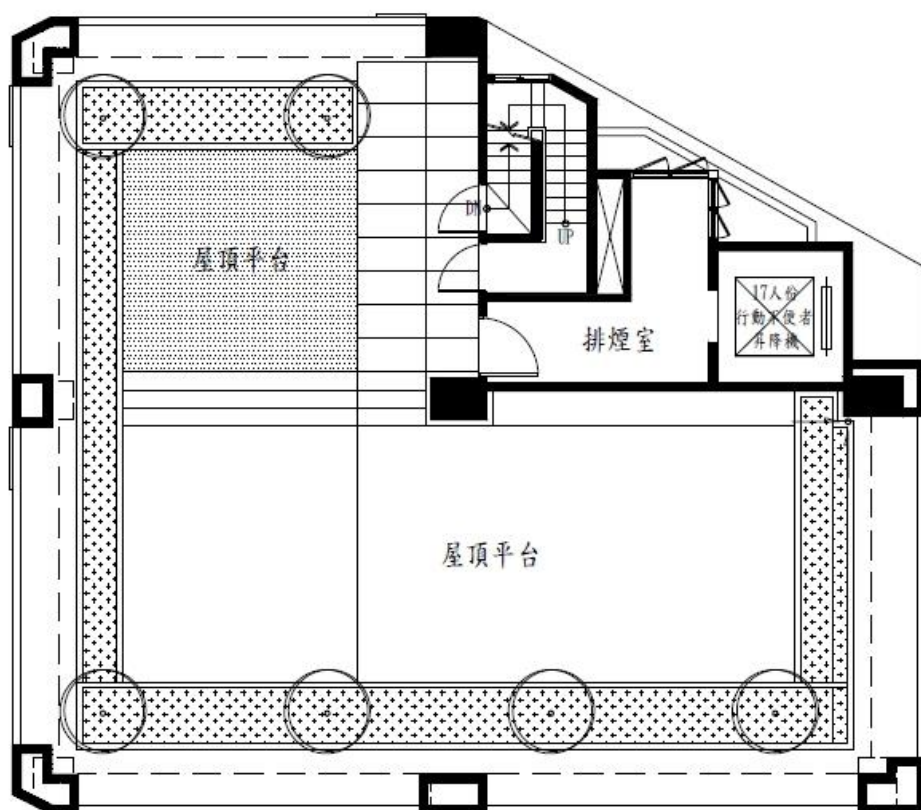
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



十四層平面圖

附圖九 屋突一層平面圖

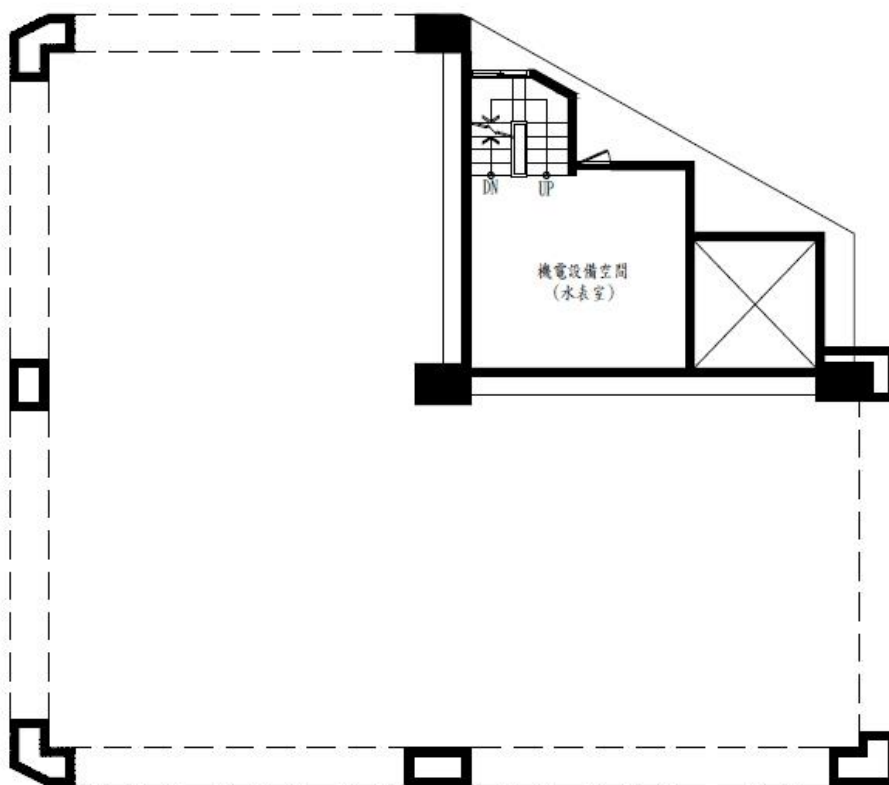
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



屋突壹層平面圖

附圖十 屋突二層平面圖

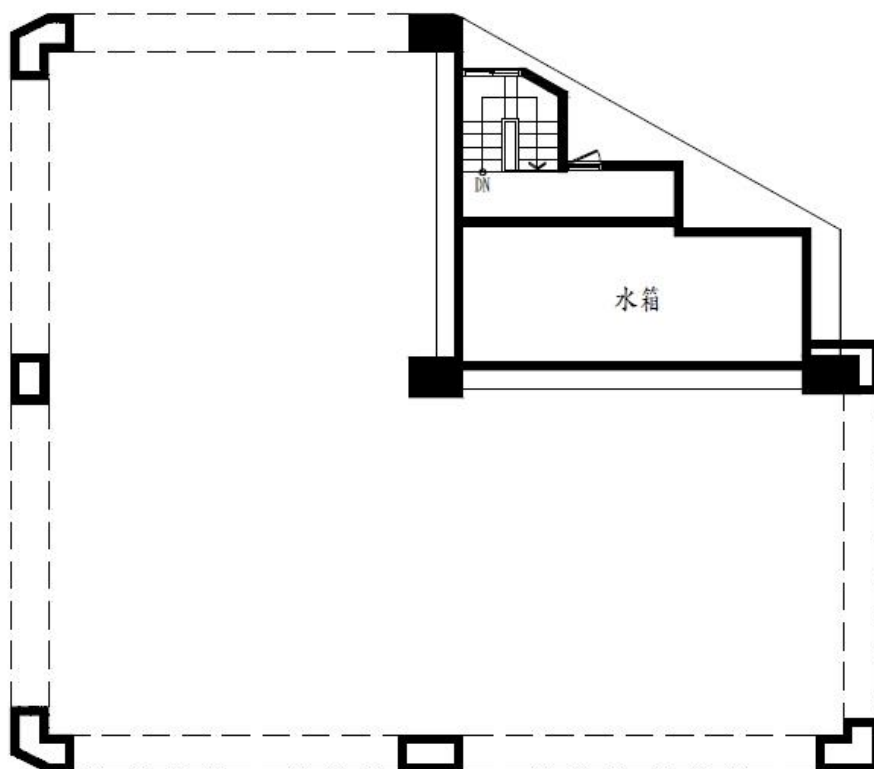
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



屋突貳層平面圖

附圖十一 屋突三層平面圖

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



屋突參層平面圖