

## 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E - Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 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

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

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

附註說明：

1.請依建築類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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



(二)，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，1幢3棟地上11層(A棟10層、B棟11層、C棟1層)、地下3層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個。

(二) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個。

(三) 車位規格：

平面式大車位：長 550cm，寬 250 cm，高 210cm

平面式小車位：長 550cm，寬 230 cm，高 210cm

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第四款之比例計算之(計算方式詳如附件(五)所示)。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件(三之一)至(三之三)。

(四) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積 48.24%(不具獨立權狀之停車空間 3760.77 平方公尺÷全部共有總面積 7796.11 平方公尺=48.24%)。

(五) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(六) 停車位有關事宜悉依附件(四)「車位分管約定書」之約定處理。

(七) 依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「璞真上善」編號第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，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 7599.15 平方公尺(2298.74 坪)比例計算，如因土地分割、合併或

地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包含：

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

1.主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物陽台面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_ %。

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

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分(一)項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間、梯廳、升降機、安全梯、公共管道、外廊、廁所、機房、台電配電場所、垃圾車位、法定機車位、車位編號 B1-86. 89. 90. B2-53. B3-11 號、泵浦室及其他依法令應列入共有部分之項目( )。

二、本案「璞真上善」全區之共有部分(一)面積計 4035.34 平方公尺、加共有部分(二)面積計 3760.77 平方公尺，合計總面積 7796.11 平方公尺(約 2358.32 坪)；專有部分總面積計 7599.18 平方公尺(約 2298.75 坪)。共有部分(一)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(一)總面積乘以該權利範圍而計算；共有部分(二)之權利範圍係由 85 個車位(不含共有部分(一)之 5 個車位)按大小車位車格面積比分攤，計算方式如下：每車位面積=該車位車格面積+(共有部分(二)總面積-85 個車位車格總面積)/85

三、以上共有部分之權利範圍、總面積及項目，詳如附件(五)。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置。

#### 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(購買汽車停車位者含車位價款計新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整)。

雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。(含稅)

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。(含稅)

上開價款不受物價波動之影響，而有所增減。

#### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

##### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予永豐商業銀行股份有限公司(受託機構)，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，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賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

##### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

##### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約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連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 第七條 付款條件

- 一、買方應依「房地車位付款明細表」付款，詳如附件(七)「房地車位付款明細表」約定，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。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件(七)「房地車位付款明細表」於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，以匯款或即期支票，逕向賣方指定繳納地點或指定之金融機構專戶(收款行：永豐商業銀行營業部，戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶，帳號：99719600 共 14 碼)，如數壹次繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。
- 四、買方依本約所應給付之價款，概由賣方寄發繳款通知，除產權移轉後之款項，其餘款項依本約第七條第三項指定銀行收受款項。

#### 第八條 逾期付款之處理方式

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

#### 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

##### 一、地下層停車位

- (一)本契約地下層共三層，總面積 5184.86 平方公尺 (1568.42 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 3760.77 平方公尺(約 1137.63 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)未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。
- (三)本大樓汽車停車位為 90 輛，詳如附件(三之一)至附件(三之三)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。
- (四)地下一層車位編號 86、89、90 號車位為公設，使用辦法授權由管理

委員會訂定之；地下二層編號 53 號車位及地下三層編號 11 號車位僅供迴車專用。

## 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。

### 第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本約有關主要建材、設備及設施等，詳如附件(十三)「建材設備表」所載。

二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(十三)之「建材設備表」施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

三、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。

四、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。

五、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 8 月 28 日之前開工，民國 117 年 5 月 28 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，限附件(二)「房屋平面圖」之水區範圍，且以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意，於賣方指定之相當期

限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、其餘變更細則詳如附件(十四)「工程變更確認特約條款」。

### 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達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。
- 二、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。
- 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)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、買方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，賣方應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。
- 五、驗收標準依附件(十七)「驗屋之約定書」辦理。

### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

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

- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

#### **第十五條 通知交屋期限**

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

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，

確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

### 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、保固期間之日常清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責，但如燈泡等耗材，則視各用戶使用時間長短，其壽命不一，賣方不負保固之責。

### 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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。
    3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
  - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
  - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方與賣方並立「代辦金融機構抵押貸款委託書」詳如附件(八)及「代刻及使用印章授權書」詳如附件(九)及「自洽貸款協議書」詳如附件(十)

予賣方，以憑辦理。

### 第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### 第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

### 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔。但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本約因故不能履行而解除契約時，上開房地若已申報予買方時，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及有關證件，逕行以買方名義撤銷申報，若已過戶予買方時，買方應配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下。

### 第二十三條：公共設施之設置及管理約定

- 一、本建物之共有設定專用權詳如附件(十一)「區分所有權人共有設定專用

權同意書」。

- 二、為維護本建物居住之品質、美觀並依台北市政府都市發展局核發建造執照 112 建字第 268 號所載，本建物之陽台一律禁止加設窗戶或加設鐵窗、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 三、本基地自建築線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責，如附件(三)「一樓全區平面圖」。
- 四、本案原有人行道依規定認養維護管理 15 年。
- 五、買方對上述分管方式充分了解，本特約條款已納入本買賣建物之【璞真上善】住戶規約詳如附件(十二)之部分內容，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本特約條款及【璞真上善】住戶規約之義務。
- 六、賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金計新台幣 2,001,615 元整，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。

#### 第二十四條：社區管理

- 一、雙方同意自使用執照核發之日起算，買方全權委託賣方(或賣方指定之管理公司)代管本建物之公共設施與設備至管委會成立，代管起始日至管委會成立前，所支出之管理服務人事費、公共水電費、設備維護費等，均由賣方負擔。各該戶之水電費、清潔費及其他費用，交屋後由買方負擔。
- 二、買方同意於交屋後，依權狀登記面積繳納管理基金；房屋之管理基金每坪新台幣 1,000 元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣 5,000 元整；房屋之管理費每坪新台幣 180 元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣 1,000 元/月。公共管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。管理基金俟管委會依法成立，

開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

三、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋後，進場裝潢前，向賣方指定之管理單位，辦理裝潢施工申請且簽訂「裝潢工程切結書」詳附件(十五)，同時需遵照「裝潢施工管理辦法」詳附件(十六)。並預繳以下款項：

(一)每戶裝潢保證金新台幣 100,000 元整，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收。

(二)裝潢(修)戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳 120 日環境維護管理費，計新台幣 24,000 元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元，買方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

四、於本建物管委會尚未接管公共設施設備前，由璞真建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法，代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由賣方收取，不列入財務移交範圍內。並於本建物管委會接管公共設施設備後，由璞真建設股份有限公司移交本建物管委會，依本施工管理辦法自行制定及管理。

五、本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方聲明願遵守本買賣建物【璞真上善】住戶規約之約定，詳如附件(十二)。

#### 第二十五條：賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦

理。

## 第二十六條：不可抗力因素之處理

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

## 第二十七條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十八條：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。如附件（十八）個資權利義務說明

## 第二十九條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

### 第三十條：契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。
- 二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。

#### 第三十條之一 疑義之處理

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

### 第三十一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 第三十一條之一 未盡事宜之處置

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

### 第三十二條：送達處所

本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方協議，以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，以郵局第一次投遞日期為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方。

第三十三條：賣方保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司委託璞真建設股份有限公司代為處理與買方之服務及連繫，其詳細作業及服務內容如附件(十九)委託服務證明書。

### 第三十四條：契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約書壹式肆份，買賣雙方各持壹份為憑。

附件(一)	「建造執照附表影本」
附件(二)	房屋平面圖
附件(三)	一樓全區平面圖
附件(三之一)	地下一層平面圖
附件(三之二)	地下二層平面圖
附件(三之三)	地下三層平面圖
附件(三之四)	二層平面圖
附件(三之五)	五層平面圖
附件(三之六)	六層平面圖
附件(三之七)	八層平面圖
附件(四)	車位分管約定書
附件(五)	本約登記面積之計算及公共設施之分攤
附件(六)	不動產開發信託文件影本
附件(六之一)	不動產開發信託證明書及信託條款
附件(七)	房地車位付款明細表
附件(八)	代辦金融機構抵押貸款委託書
附件(九)	代刻及使用印章授權書
附件(十)	自洽貸款協議書
附件(十一)	區分所有權人共有設定專用權同意書
附件(十二)	【璞真上善】住戶規約
附件(十三)	建材設備表
附件(十四)	工程變更確認特約條款
附件(十五)	裝潢工程切結書
附件(十六)	裝潢施工管理辦法
附件(十七)	驗屋之約定書
附件(十八)	個資權利義務說明
附件(十九)	委託服務證明書

立契約書人：

買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：(H) (O) (M)

賣 方(一)：璞真建設股份有限公司 (權益比 70%)

負 責 人：林廷芳

統 一 編 號：80293577

地 址：台北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

電 話：(02) 2741-7335

賣 方(二)：保誠興業股份有限公司 (權益比 15%)

負 責 人：陳信誠

統 一 編 號：80698887

地 址：台北市大同區重慶北路二段 188 號 12 樓

電 話：02-25509336

賣 方(三)：遠景興業有限公司 (權益比 15%)


負 責 人：陳薪丞

統 一 編 號：83701485

地 址：新北市三重區三和路四段 15 號 3 樓之 1

電 話：02-29828222

中 華 民 國 年 月 日

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0268號			
起造人姓名	瑛真建設股份有限公司 代表人：林廷芳等3名 (詳見附表)			住址	10688台北市大安區仁愛路四段85號11樓		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區(特)			幢層數	1幢3棟地上11層地下3層 共14層70戶		
建築地點	地址	士林區福林里至善路一段118號					
	地號	士林區福林段二小段0014-0001號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1233.85m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	14582.8m <sup>2</sup>			面積	其他	3664.95m <sup>2</sup>
發照日期	112年11月29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45個月內竣工		
工程造價	\$ 190,322,989 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
共通層地下001層	1540.32	3.0	停車空間共28筆(詳見附表)				
總計:						14582.8	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  中華民國一十二年十一月二十九日 局長 王玉芬							

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

附件(一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0268號

起造人： 璞真建設股份有限公司 代表人：林廷芳  
 保誠興業股份有限公司 代表人：陳信誠  
 遠景興業有限公司 代表人：陳薪丞

建築地點：

地號： 士林區福林段二小段0014-0001號 士林區福林段二小段0081-0000號  
 士林區福林段二小段0081-0003號 士林區福林段二小段0081-0004號  
 士林區福林段二小段0081-0012號 士林區福林段二小段0115-0001號  
 士林區福林段二小段0115-0003號

原核發執照號碼： 110拆字第0137號

建築物概要： 共通層地下001層、面積:1540.32m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:停車空間  
 共通層地下003層、面積:1822.27m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:停車空間  
 A棟棟地上002層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上004層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上006層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上008層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上010層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟突出物002層、面積:76.68m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:電梯機房、水箱、消防水箱  
 B棟棟地上003層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上005層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上007層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上009層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上011層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟突出物002層、面積:77.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:電梯機房、水箱、消防水箱  
 共通層地下002層、面積:1822.27m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:防空避難室兼停車空間  
 共通層地上001層、面積:1110.61m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:管委會使用空間、(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上003層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上005層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上007層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟地上009層、面積:365.74m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 A棟棟突出物001層、面積:76.68m<sup>2</sup>、高度:4.5M、用途:樓梯間、機房(廁所)  
 B棟棟地上002層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上004層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上006層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上008層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟地上010層、面積:459.01m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 B棟棟突出物001層、面積:77.01m<sup>2</sup>、高度:4.5M、用途:樓梯間、機房(廁所)  
 C棟棟地上001層、面積:98.19m<sup>2</sup>、高度:8.0M、用途:(第二組)管委會使用空間

雜項工作物： 圍牆:長度224.55m、高度2.0m  
 排水溝:長度292.95m  
 挖方(21889.2\*150=3283380元):  
 OD1矩形明溝,排槽頂溝渠:長度71.46m  
 OD2-1矩形暗溝:長度11.15m  
 OD2-2矩形暗溝:長度8.45m  
 OD2-3矩形暗溝:長度4.9m  
 OD2-4矩形暗溝:長度10.25m  
 OD3景觀蓋版:長度24.15m  
 CB-1不設蓋版:長度0.7m  
 CB-2不設蓋版:長度0.7m

# 附件(一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0268號

CB-3景觀蓋版:長度0.8m  
CB-4景觀蓋版:長度0.8m  
CB-5景觀蓋版:長度0.8m  
CB-6景觀蓋版:長度0.8m  
CB-7景觀蓋版:長度0.8m  
CB-A景觀蓋版:長度0.6m  
CB-B景觀蓋版:長度0.6m  
CB-C景觀蓋版:長度0.6m  
CB-D景觀蓋版:長度0.6m  
OR-1涵管:長度1.55m  
CB-E景觀蓋版:長度0.6m  
OR-2涵管:長度1.7m  
WI懸臂式擋土牆:長度19.1m、高度3.0m  
CB-F景觀蓋版:長度1.2m  
DW1-A複式擋土牆:長度50.35m、高度4.0m  
DW1-B複式擋土牆:長度51.6m、高度3.0m  
P1擋土排樁:長度71.5m  
UD-1矩形明溝與複壁擋土牆共構:長度34.7m  
UD-2矩形明溝與複壁擋土牆共構:長度14.45m  
UD-3矩形明溝與複壁擋土牆共構:長度17.55m  
UD-4景觀蓋版:長度9.65m  
UD-5景觀蓋版:長度11.81m  
UD-6景觀蓋版:長度5.75m  
UD-7景觀蓋版:長度52.95m

### 適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項:

1. 首次掛號日期:《111》年《8》月《5》日(法令適用日期:111年 8月5日)。
2. 建築地點:士林區福林里。
3. 實設空地《2431.1》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. 水土保持專業技師:《富國技術工程股份有限公司》,技師:《黎少明》土木工程技師。
7. 地質調查專業技師:《富國技術工程股份有限公司》,技師:《周家瓊》大地工程技師。
8. 電機專業技師:《梅州電機技師事務所》,技師:《尚梅州》電機工程技師。
9. 本案基地屬高度液化潛能區,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:RC造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:擋土排樁。
10. 已領得拆除執照:110拆字第0137號拆除執照。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 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,於申領使照前,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。
14. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於申領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《4》部。

# 附件(一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0268號

### 注意事項：

- 16.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 17.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。
- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.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。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.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。
- 22.適用都市設計審議範圍，經本府112年7月25日府都設字第1123037312號函完成都市設計審議程序。
- 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755.56平方公尺，屋頂平臺綠化面積為386.04平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量305.56噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（A棟太陽光電發電設備7.8千瓦）、（B棟太陽光電發電設備7.02千瓦）、（屋頂平台綠化面積386.04平方公尺）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核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 27.人行道路認養事項：經本府工務局新建工程處111年12月2日北市工新管字第1113099456號函及工務局公園路燈工程管理處111年12月2日北市工公園字第1113062406號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，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該處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 31.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.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。
- 33.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。
- 34.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裝，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。
- 35.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房地坪濕滑場域，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。
- 36.請領使請領使用執照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。
- 37.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。
- 38.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1233.85平方公尺)與建照核定工程期限之乘積達4,600(平方公尺.月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 41.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。
- 42.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，經國立臺灣工學院地震工程研究中心112年9月25日112工震字第644號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。

# 附件(一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0268號

### 注意事項：

- 43.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。
- 44.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。
- 45.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 48.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 49.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 50.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，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。
- 51.依臺北市府112年7月25日府都設字第1123037312號函有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
  - (一)本案自建線退縮之無遮簷人行道應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (二)屋頂及露台透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作其他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 52.依臺北市府工務局公園路燈工程管理處111年12月2日北市工公園字第1113062406號函，有關認養上揭新建工程前(至善路1段)6株樟樹事宜，本處原則同意，並依據下列意見辦理：
  - (一)樹穴請改以帶狀方式設置，淨寬1.2公尺以上，喬木空間應種植開花性灌木或地被植物美化。
  - (二)除既有6株樟樹外，請重新規劃新增樹穴增加種植行道樹可行性。
- 53.二、依臺北市府工務局新建工程處111年12月2日北市新管字第1113099456號函，經檢視旨揭人行道認養圖說，僅提供下列意見：
  - (一)請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。
  - (二)本市目前人行道更新採用透水鋪面為原則，故公有人行道部分除遇有附表所列情形外，請採用透水鋪面，另透水鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖施作，不得設計軟底底層結構。
  - (三)認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認養提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平整防滑材質，其止滑係數採CNS3299-12之C.S.R.值須達0.75以上或「英式擺錘抗滑試驗儀及試驗步驟」檢驗潮濕狀態下，實測抗滑係數65BPN以上，但表面不得凹凸不平。
  - (四)鋪面間勾縫完成面高程，應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度(2%-5%)。
  - (五)植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，避免鋪面積水，使雨水能流入植栽區及營造無障礙通行環境，但不得新設樹穴或花臺。
  - (六)另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置格柵蓋板，以免影響輪椅通行；若檢討確有設置格柵蓋板必要者，則應維細目型格柵(格柵間隙小於1.3公分)，且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」及「市區道路人行路口導盲設施設計指南」規定。
  - (七)車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，俟本府核發建照即核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道(結構部分)設計圖說予本處審查，並依核准之設計圖說施作。
  - (八)本市都市計畫道路範圍內人行道人空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙環境。
  - (九)檢附之途說應詳細標示人行道認養範圍，至少應包含認養面積、長度、寬度、材質、剖面圖等。
  - (十)另街廓轉角路口導盲設施部分，請依內政部營建署110年1月5日營署道字第1091265118號函頒「市區道路人行路口導盲設施設計指南」辦理。
- 三、本市都市計畫道路範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道規格為原則；且為維持景觀一致性及後續維護管理，辦理首次認養變更鋪面時，應依「臺北市人行道無償認養辦法」第5條規定認養維護管理期限至少15年。
- 四、請依上述說明原則辦理，並請依「臺北市人行道無償認養辦法」規定，檢具本案都市設計案報告書核可設計圖說，向本處提出申請，俟本府相關權責單位審核通過後，接續辦理認養事宜。
- 55.本案起造人已依「臺北市零星地自治條例第八條」規定於建造執照掛號後，申報放樣勘驗前完成通知讓售作業，零星地(士林區福林段二小段98、106-2、114等三筆地號)因土地涉及多位所有權人共同持分，部分所有權人同意及部分不同意、部分尚無回覆，故無法讓售，相關程序已完備。

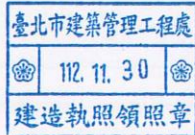
附件(一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0268號

注意事項：

- 56.鄰接山坡地排水計畫，依台北市政府工務局水利工程處112年10月20日北市工水下字第1126050193號函核准在案，本案基地鄰山坡地之相關截流設施，由申請人自行維護並納入後續產權移轉列入交代。
- 57.本案基地受保護樹木保護計畫，業經台北市政府112年11月20日府授文化資源字第1123036389號函准予核定。



附件(二)

房屋平面圖

附件(三)

一樓全區平面圖

附件(三之一) 地下一層平面圖

附件(三之二) 地下二層平面圖

附件(三之三) 地下三層平面圖

附件(三之四) 二層平面圖

附件(三之五) 五層平面圖

附件(三之六) 六層平面圖

附件(三之六) 八層平面圖

## 附件(四) 車位分管約定書

立同意書人茲購買【璞真上善】 戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：

- 一、本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區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。
- 二、本社區地下室法定停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 三、地下一層車位編號 86、89、90 號車位為公設，使用辦法授權由管理委員會訂定之；地下二層編號 53 號車位及地下三層編號 11 號車位僅供迴車專用。
- 四、所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
- 五、本人同意所有車位遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納。
- 六、本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之義務，並保證確實告知。

立約定書人

姓 名：

身分證字號：（同主約）

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(五) 本約登記面積之計算及公共設施之分攤

### 一、土地面積說明如下：

(一) 停車位土地持分：依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

(二) 房屋土地持分：

按當戶房屋專有面積佔全部房屋專有面積總和之比例持分。

### 二、本約建物登記面積係區分為：

(一) 各區分所有建物之專有面積，即主建物加附屬建物面積。

(二) 共有部分面積。

### 三、本約建物登記面積，依下列方式計算：

(一) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。

(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。

(四) 有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

### 四、本約條款第四條第一款之共有部分說明如下：

(一) 共有部分一包含以下：

A 棟第二至十層	梯廳、一般升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、一般安全梯、公共管道等。
B 棟第二至十一層	梯廳、一般升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、一般安全梯、公共管道等。
第一層	梯廳、外廊、管委會使用空間、廁所、地下室排風管道、一般安全梯、一般升降機、無障礙升降機、戶外安全梯、公共管道等。
地下第一層	梯廳、機房、台電配電場所、電信機房、廁所、電錶機房、一般升降機、無障礙升降機、管委會使用空間、緊急發電機室、一般安全梯、排風機房、垃圾車位、法定機車位、車位編號 86、89、90 號車位、公共管道等。
地下第二層	梯廳、台電專用管道間、進風機房、機房、一般升降機、無障礙升降機、車位編號 53 號車位、一般安全梯、排風機房、B 棟水箱、水箱機房、公共管道等。
地下第三層	梯廳、進風機房、A 棟自來水箱、水箱機房、排風機房、一般升降機、無障礙升降機、車位編號 11 號車位、一般安全梯、消防泵浦室、公共管道等。

屋突第一層	機房(廁所)、升降機、樓梯間、一般安全梯、公共管道等。
屋突第二層	一般安全梯、電梯機房、水箱、樓梯間

本項面積共計：4035.34 平方公尺(約 1220.69 坪)。機車法定停車位為 90 輛，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

(二)共有部分二包含以下：

地下第一至三層	汽車坡道、停車空間
地下第一層	汽車坡道、汽機車坡道、防空避難室兼停車空間

大樓汽車停車位為 90 輛(但共有部分二之面積不包含車位編號 86、89、90、53 及 11 號車位之面積)，詳如附件(三之一)至(三之三)，區分所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

本項面積共計：3760.77 平方公尺(約 1137.63 坪)。本「璞真上善」共有部分總面積計：7796.11 平方公尺(約 2358.32 坪)；專有部分總面積計 7599.15 平方公尺(約 2298.74 坪)。

五、為滿足持分總和為一，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。

立契約書人：買 方：

身分證字號：(同主約)

賣 方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣 方(二)：保誠興業股份有限公司

負 責 人：陳信誠

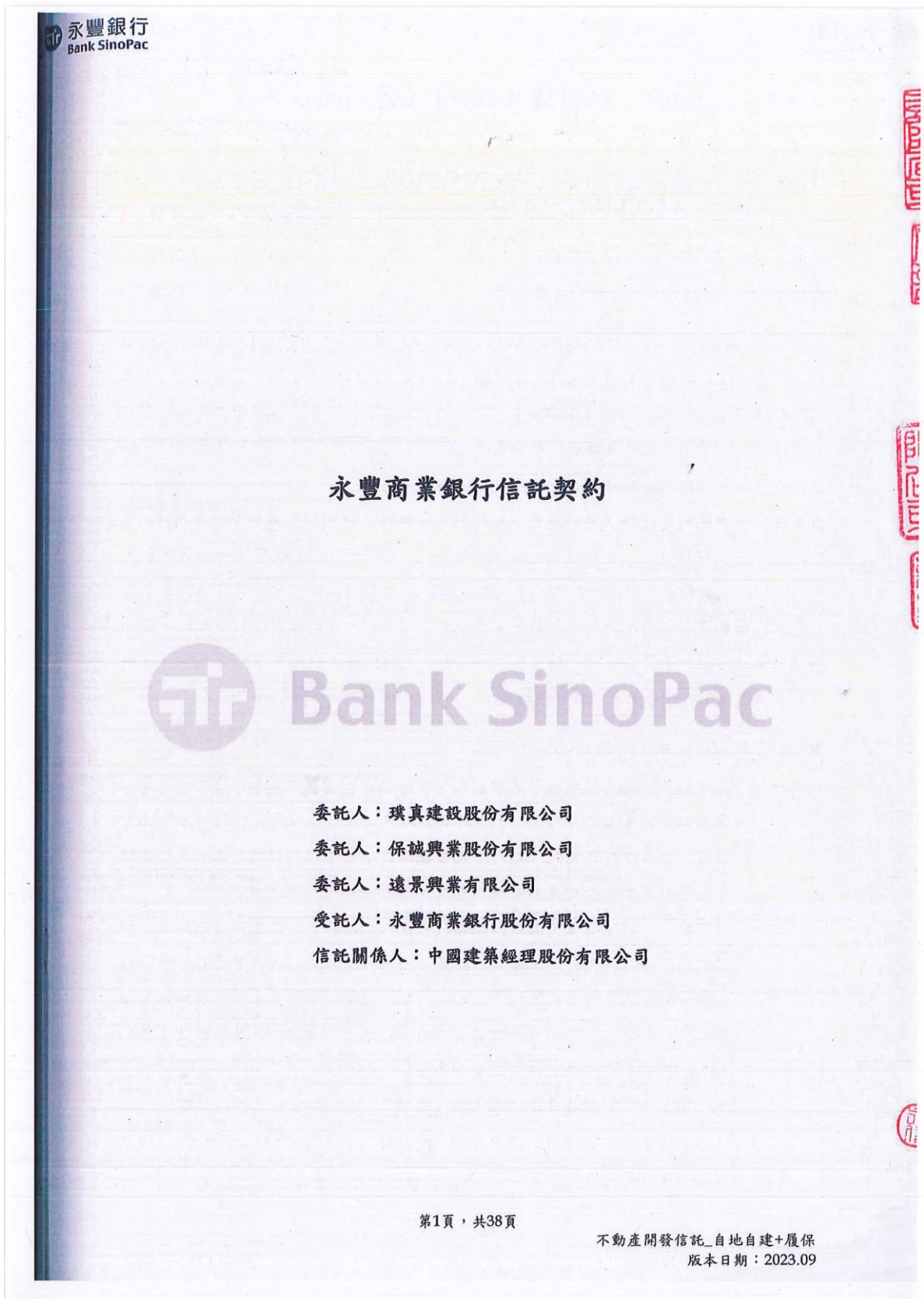
統一編號：80698887

賣 方(三)：遠景興業有限公司

負 責 人：陳薪丞

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日





## 永豐商業銀行信託契約

立契約書人：

委託人：璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司、遠景興業有限公司

(建商兼地主，下稱甲方)

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

(信託銀行，下稱乙方)

信託關係人：中國建築經理股份有限公司

(信託關係人，以下稱丙方)

緣甲方就座落於台北市士林區福林段二小段14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3地號等7筆土地之開發案所為之專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。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並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時由甲方另案委託丙方擔任本專案建造執照起造人及辦理工程查核暨銷售查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本貳份應分別提供予乙方及融資銀行(永豐銀行北區不動產中心)留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「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。
- 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) 本專案興建基地產權之管理、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；

第2頁，共38頁

不動產開發信託\_自地自建+履保  
版本日期：2023.09

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



(四) 依本契約第十四條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之建物所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及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服務契約，由丙方擔任建造執照起造人名義並辦理工程查核及銷售查核，丙方出具相關報告書予乙方及/或融資銀行時，應以善良管理人之注意為之，並負忠實義務及承諾報告書內容屬實無誤，倘有虛偽不實致乙方及融資銀行受有損害時，丙方願負相關法律及損害賠償責任。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十八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，應依本契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第二款所定信託資金及本條第二項第四款取得之款項，且不限一處。乙方嗣後如因資金控管必要得另開信託專戶。

專戶別	信託專戶活存帳號	是否計息
甲方璞真建設股份有限公司預售款信託專戶	121-018-0014805-3	計息
甲方保誠興業股份有限公司預售款信託專戶	121-018-0014806-1	計息
甲方遠景興業有限公司預售款信託專戶	121-018-0014807-8	計息

## 附件(六)

## 不動產開發信託文件影本



甲方璞真建設股份有限公司自有暨建融信託專戶	121-018-0014808-6	計息
甲方保誠興業股份有限公司自有暨建融信託專戶	121-018-0014809-4	計息
甲方遠景興業有限公司自有暨建融信託專戶	121-018-0014810-2	計息
總出款信託專戶	121-018-0014811-4	計息
預售款信託專戶	121-018-0014812-2	計息

二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案土地：甲方所提供台北市士林區福林段二小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等 7 筆土地，明細詳如附件一所示（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號、面積及持分為準），實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。

（二）信託資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）暨甲方為支應其應負擔之各項支出、費用及稅捐所匯入之款項。甲方交付之信託資金明細如下，惟仍以實際交付之數額為準：

1. 甲方向融資銀行辦理之銀行融資款項（即建築融資）。
2. 甲方因預售房地而取得之買方所繳價金。
3. 甲方自有資金。
4. 甲方為支應其應負擔之各項支出、費用及稅捐所匯入之款項。

（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，及乙方以受託人身分依本契約第十四條第四項約定及內政部 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之建物。

（四）乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令另有規定或依本契約第八條、第十二條及附件二之約定外，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。

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。

- 五、 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。
- 六、 信託財產應以「永豐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 信託移轉及相關登記

- 一、 甲方應於簽訂本契約後，將第三條第二項第一款之土地所有權信託移轉登記予乙方；另於簽約後始取得與本開發案有關之土地所有權者，亦同。
- 二、 本專案有關信託財產之不動產權利信託登記及第六條第六項之相關登記之申請，甲方得自行委託專業之人員代辦，相關登記規費及代書費用等由甲方負擔。

#### 第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第二十一條之約定終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

#### 第六條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產，且甲方應自行委託專業人士辦理並備妥相關文件後交由乙方配合用印。就信託不動產之實際使用方式，由甲方自行使用，任何因信託不動產使用方式所生之損害及爭議，由甲方自行負責及處理。
- 二、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 三、 乙方管理運用信託財產時應獨立設帳，並按受益人別製作分戶明細帳。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 10 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。
- 四、 信託財產如有收益，乙方應依稅法相關規定向稽徵機關列單申報，並依法令規定之方式，就信託財產之收益辦理憑單之填發。
- 五、 因計算、分割、合併或分配信託財產而產生小數點以下位數時，受益人同意乙方得逕將小數點以下之特定位數四捨五入或無條件進位或無條件捨去。
- 六、 甲方同意乙方得依甲方璞真建設股份有限公司之指示（含相關之切結書、承諾書或約定）辦理土地鑑界及複丈、土地合併、土地分割、建物第一次測量、建物所有權第一次登記、土地及建物所有權移轉等與不動產登記有關之一切手續及申辦建築執照、興建樣品屋申請等相關程序所需乙方出具土地使用權同意書等相關文件。惟以上相關法律責任，一切由甲方自行負擔，相關辦理手續亦為甲方之義務，甲方應自行備妥相關文件交由乙方配合用印。相關登記規費及代書費用由甲方自行負擔。
- 七、 本專案工程完工後，如甲方因本專案於融資銀行之貸款尚未清償完畢，甲方同意乙方將甲方應分得之建物於完成建物所有權第一次登記後、移轉分配予甲方時，須同時以甲方名義配合追加設定第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資債權。若甲方不配合將其應分得之建物設定抵押予融資銀行時，乙方得拒絕返還信託財產予甲方；惟遇本契約第十四條第四項所述，以丙方名義辦理建物所有權第一次登記時，甲方同意丙方將甲方應分得之建物於建物所有權第一次登記予丙方後、移轉分配予甲方前，須以甲方名義配合追加設定第一順位抵押權予融資銀行，以保障融資債權。若甲方不配合將其應分得之建物設定抵押予融資銀行時，丙方不得將上述甲方應分得之建物移轉分配予甲方，乙方亦得拒絕返還信託財產予甲方。但經融資銀行同意者，不在此限。
- 八、 甲方雖應依本契約第四條第一項約定將信託財產信託登記予乙方及依本契約第十四條第一項約定將起造人名義變更為丙方，惟甲方仍有權自行辦理房地或停車位之銷售（含預售）。
- 九、 甲方同意乙方得依本契約約定或甲方之書面指示，將信託財產存放於永豐商業銀行業務部門作為存款。
- 十、 乙方或丙方因配合甲方需對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由甲方負責履行，如因此對乙方或丙方造成損害，甲方願負賠償責任，乙方或丙方於出具前得要求甲方出具其具名相同內容之切結書、承諾書或約定。



#### 第七條 信託資金之存入

- 一、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後 10 個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 二、甲方於每年地價稅繳納期間，應於乙方通知後 3 個營業日內，將地價稅款存入信託專戶並指示乙方代為繳納（地價稅款依稅捐機關核發稅單所載金額為準），或由甲方於繳納期限前自行繳納後，將相關完稅證明提供予乙方。
- 三、當甲方依融資銀行核貸書之規定，向融資銀行申請動撥銀行融資款項時，應按該期工程進度所定應到位自備款（房地預售款可視為自備款），以甲方自有資金存入甲方信託專戶中（自有資金到位條件以核貸條件為準）。
- 四、甲方向融資銀行申請核准之銀行融資款項係按工程進度撥款，故甲方應視工程進度逐次向融資銀行提出請款估驗審核之申請，融資銀行一經審核通過，即依融資約定將甲方之銀行融資款項撥入甲方信託專戶中。
- 五、當甲方依本契約附件二約定指示乙方動用信託專戶款項前，應按該期所動用之金額，扣除預售款信託專戶餘額、自有暨建融信託專戶餘額後不足額部分，以甲方自有資金存入甲方自有暨建融信託專戶補足之。
- 六、買方向甲方購買預售房地時係按工程進度繳納價金，故應由甲方自行視工程進度通知各買方繳納各期價金，買方所繳價金應直接匯入預售款信託專戶或開立以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」為抬頭之支票以為繳納。
- 七、買方所繳價金，僅係由甲方依本契約指示乙方代為收受及控管，乙方並非買賣契約之當事人，甲方與買方間之權利義務關係除本契約約定者外，與乙方無關。

#### 第八條 信託資金之動用

- 一、信託專戶之款項應依本契約約定、相關法令規定及主管機關、信託公會等函釋解釋範圍專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及支付本專案之貸款本息等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 二、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應先由甲方各自書面指示將該期所動用之金額自甲方各自之信託專戶撥轉至總出款信託專戶後，甲方同意並授權由甲方璞真建設股份有限公司提出書面申請動用總出款



信託專戶資金，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬營建工程款之動用，須先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程亦得依本項第一段方式，經乙方審核無誤後動用之。專款專用內容及動用方式依第十九條及附件二之約定辦理。

- 三、 甲方同意除本契約另有約定或甲方璞真建設股份有限公司另行指示外(每月不得超過2次)，乙方就第七條第六項所收之買方所繳價金，應每月依照甲方璞真建設股份有限公司所提供之價金明細，扣除應付之費用後，清算前一個月月底時預售款信託專戶中甲方個別分戶帳之餘額，將該餘額逕分別撥入乙方為甲方所個別開立之預售款信託專戶。

#### 第九條 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。

#### 第十條 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登記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、 信託財產因甲方之故意、過失、或因天災、地變、戰事、市場因素、法令變更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，乙方不負損害賠償及回復原狀之責。

- 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、建築經理服務契約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完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，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、 乙方為處理本契約相關事宜而蒐集甲方代表人或相關人等之個人資料時，應依個人資料保護法(以下稱個資法)規定，或甲方應協助乙方明確告知或轉知該個人蒐集之目的、個人資料之類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式、及依個資法第三條規定得行使之權利及方式、得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響等。(詳細告知內容如附件三)

#### 第十一條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
  - (四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於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) 甲方非依法不得受讓本信託財產之人。
  - (六) 本契約絕無以損害甲方債權人之權利為目的。
  - (七) 甲方所建立內部控制制度已符合「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」之規定。

附件(六)

不動產開發信託文件影本



甲方：璞真建設股份有限公司

簽章：  

甲方：保誠興業股份有限公司

簽章：  

甲方：遠景興業有限公司

簽章：  

- 二、 甲方應提供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方留底備查。
- 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每6個月提供經兩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；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日內提供經兩方或會計師查核之報告：
  - (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，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
  - (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
  - (二) 本專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。

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



- (三) 本專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。
- 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，並應提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方及/或丙方。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照相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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案無提供續建協助或未完工程續建承諾。
- (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、丙方，並同意乙、丙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」、本契約約定或主管機關另有規定應予公開或揭露者外，乙、丙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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乙方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：[\[https://trust.sinopac.com/\]](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：



[進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢頁面。進入查詢頁面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。

- (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四所載，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) 本專案工程之建造執照原起造人為甲方，因信託關係而將建造執照起造人名義變更為丙方，丙方僅係名義上之起造人，本建築之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由甲方全權負責及處理，其責任亦悉由甲方負擔。
- (八) 不動產開發信託之受益人為本契約之甲方而非買方，乙方非為買方受託管理信託財產。
- (九) 乙方對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，乙方不負受託管理之責。
- (十) 本專案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，甲方與乙方間之信託關係消滅；其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由甲方自行處理。
- (十一) 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，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙、丙方；如因甲方提供之資料不實，致乙、丙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、按工程進度繳納完整；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，並得依本契約第二十三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、 甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 十一、 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。
- 十二、 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。
- 十三、 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、丙方及融資銀行：
- (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。
- 十四、 乙、丙方係基於本契約及建築經理服務契約分別擔任不動產之所有權人及建造執照之起造人，但本專案工程承攬廠商之選任、監督、建造執照之各項申請、變更設計、相關之施工管理、工程查核、監工作業、施工品質、保固責任、勞工安全衛生、工程災害、鄰房損害或其他法律糾紛等營建或起造人應負之法律上相關責任，一切皆由甲方自行負責，所產生之律師費及相關費用，亦應由甲方自行負擔。
- 十五、 有關本專案所需簽訂之設計、監造、承包、買賣、代銷、仲介等契約，皆係以甲方名義自行為之，其相關之法律責任由甲方自行負擔。

#### 第十二條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、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，甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件（相關證明文件內容應載有買賣雙方無買賣糾紛之聲明）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帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其向買方解約之相關證明文件（相關證明文件內容應載有買賣雙方無買賣糾紛之聲明）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帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類似之情形，甲方同意並授權由甲方璞真建設股份有限公司統一彙整相關文件提供予乙方，甲方同意乙方悉依本契約之約定及甲方璞真建設股份有限公司之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任；如甲方與買方間因前述各項所定或其他相類似之情形產生買賣糾紛，應自行處理，與乙方無涉。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第二十二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二十二條第一項第二款之約定處理。

#### 第十三條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季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 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十四條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造**

- 一、 甲方璞真建設股份有限公司應將本專案工程之起造人變更為丙方，至遲應於建築融資首次動撥前完成變更。甲、丙方應於起造人變更完成後將核准變更之建造執照資料提供予乙方及融資銀行。
- 二、 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承攬廠商辦理，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承攬廠商及建築師時，甲、丙方應於丙方配合用印完成前通知乙方及融資銀行。
- 三、 本專案施工期間，甲方應督促承攬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。
- 四、 本專案工程完工後，由甲方負責辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，驗收合格後，甲方應自行與承攬廠商會同辦理點交，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，但經融資銀行書面同意後，得以丙方名義辦理建物所有權第一次登記。本專案公共設施點交（包括共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備等）及公寓大廈公共基金移交公寓大廈管理委員會等相關事宜，應由甲方負責處理。
- 五、 本專案工程建造執照起造人變更予丙方後，如甲方指示配合申請建造執照重要變更設計時，丙方應於配合用印前通知乙方及融資銀行；本專案工程如有遭強制執行、勒令停工、發生重大工安事件或其他重大或特殊狀況時，丙方亦應於知悉該狀況後即時通知乙方及融資銀行。
- 六、 甲方應向本案建物之工程承攬廠商取得其出具之「拋棄本工程地上工作物之法定抵押權、抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權、本工程完工前不得聲請強制執行及信託期間變更印鑑應通知丙方之同意書（下稱「拋棄法定抵押權同意書」）」完成用印後交付丙方，丙方應將「拋棄法定抵押權同意書」正本乙份交付予乙方留存，以確保本專案工程之順利執行，丙方最遲應於起造人變更予丙方時或建築融資首次動撥前將前述文件交付予乙方。前述約定於嗣後承攬商變更印鑑或變更承攬廠商時，亦同。
- 七、 乙方得於完工後之法令許可範圍內，依本契約之約定，將完工後之房地過戶



至受益人名下，交屋程序則由甲方自行辦理。

#### 第十五條 續建機制

本契約無續建機制，惟本專案之開發，如因甲方資金短缺致未能繼續施工（無力支應工程款達3個月或無正當理由停工達3個月）或積欠融資銀行利息時，甲方應與相關之第三人（包括但不限於承攬廠商及融資銀行）本於誠信原則共同協調處理之，如無法開會協調或經協調後仍無法順利复工或正常繳息，乙、丙方得協調甲方自行籌資或再發包；若甲方未能於積欠融資銀行利息之日起或於停工之日起二個月內完成籌資或再發包者，乙、丙方得視實際需要並徵詢買方意願，以公平公開之方式協調處理本專案。乙、丙方依前述約定協調處理時，甲方非有正當理由，不得異議。

#### 第十六條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、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，最遲於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本及節錄影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 甲方同意授權由甲方璞真建設股份有限公司統一彙整前項買方所繳價金之明細，如甲方璞真建設股份有限公司所提供之價金明細虛偽或錯誤致乙方有所誤認時，除應由甲方自行對買方負責外，若乙方因此受有任何損害時，並應對乙方負擔賠償責任。
- 三、 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）本契約第十一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）本契約第二十二條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 四、 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

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

### 第十七條 受益權轉讓及質借之限制及受益人變更

- 一、除本契約另有約定或因繼承、依法所為之拍賣外，本信託之受益權及受益人不得任意轉讓及變更，且不得設定質權或提供擔保。
- 二、本契約如另有約定或因繼承、依法所為之拍賣致生受益權轉讓及受益人變更時，須以書面通知乙方，否則不得對抗乙方。

### 第十八條 受託人之報酬及支付時期

- 一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方支付予乙方，支付金額及方式由甲、乙雙方另行約定之。
- 二、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服務契約之約定辦理。

### 第十九條 各項支出、費用、稅捐之負擔及其支付方法

- 一、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。
  - (二)乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
  - (三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、就營建工程所需之工程款、在建材料、在建人工、在建費用（如：管理費、運費等）、在建包作（如：測量費、鑑定費、地質調查費等）、土地及建築融資之本利償還（限非循環動用且應於「建物主要構造完成」並符合「支付後之興建資金餘額大於尚未支付之興建費用」之條件）、登記規費、書狀費、代書費、變更起造人費用、設計費、監工費用、廣告銷售費、保存及改良費（包括保全費）、房屋稅、地價稅等及與本專案工程相關費用或稅捐，除另有約定外，悉由乙方於費用或稅捐發生時依甲方璞真建設股份有限公司書面指示或逕自信託專戶中支付；信託資金不足支付時，乙方得直接請求甲方補足或支付之。
- 三、前項營建工程所需之各項支出、費用及稅捐，原則由甲方自行負擔；甲方經

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

### 第十七條 受益權轉讓及質借之限制及受益人變更

- 一、除本契約另有約定或因繼承、依法所為之拍賣外，本信託之受益權及受益人不得任意轉讓及變更，且不得設定質權或提供擔保。
- 二、本契約如另有約定或因繼承、依法所為之拍賣致生受益權轉讓及受益人變更時，須以書面通知乙方，否則不得對抗乙方。

### 第十八條 受託人之報酬及支付時期

- 一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方支付予乙方，支付金額及方式由甲、乙雙方另行約定之。
- 二、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服務契約之約定辦理。

### 第十九條 各項支出、費用、稅捐之負擔及其支付方法

- 一、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。
  - (二)乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
  - (三)乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、就營建工程所需之工程款、在建材料、在建人工、在建費用（如：管理費、運費等）、在建包作（如：測量費、鑑定費、地質調查費等）、土地及建築融資之本利償還（限非循環動用且應於「建物主要構造完成」並符合「支付後之興建資金餘額大於尚未支付之興建費用」之條件）、登記規費、書狀費、代書費、變更起造人費用、設計費、監工費用、廣告銷售費、保存及改良費（包括保全費）、房屋稅、地價稅等及與本專案工程相關費用或稅捐，除另有約定外，悉由乙方於費用或稅捐發生時依甲方璞真建設股份有限公司書面指示或逕自信託專戶中支付；信託資金不足支付時，乙方得直接請求甲方補足或支付之。
- 三、前項營建工程所需之各項支出、費用及稅捐，原則由甲方自行負擔；甲方經

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



乙方通知後不為全部給付時，乙方有權逕行處分信託財產支應前述款項，處分後之所得倘不足清償時，乙方就該不足額部分，仍得繼續向甲方請求補償或清償債務或提供相當之擔保。

### 第二十條 信託契約之變更

- 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。但所變更事項，如於「特定事由」發生前且僅涉及甲方之權益者不在此限，得由甲方與乙方共同簽訂增補條款，並由乙方另行提供該增補條款影本予丙方。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

### 第二十一條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，及因信託目的未完成（本條第二項所定之情事發生時）而提前終止時，並應依第二十二條第一項之約定辦理。
- 二、 信託期間內，除本契約另有約定外，非有下列情事之一，本契約不得提前終止：
  - （一） 甲方不得任意終止本契約或中途退出，但甲方得於徵得融資銀行之書面同意後，由甲、乙、丙三方另以書面共同協議提前終止本契約。
  - （二） 如因法令變更或其他不可抗力事由，致本契約之執行顯有困難或有重大不利益之虞時，任一方得於取得融資銀行之書面同意後，事先於三十日前以書面通知他方終止本契約。
  - （三） 甲方與第三人間如有重大糾紛無法解決，經丙方認定將致無法開工或工程延宕不前時，經融資銀行書面同意後，乙方得以書面通知甲方及丙方，並於通知送達後屆滿一個月時終止本契約。
  - （四） 甲方或乙方任何一方如有違反本契約之約定，經他方催告限期改正而不改正時，未違約之一方即得於取得融資銀行之書面同意後終止本契約。



- (五) 如本專案非於永豐商業銀行股份有限公司辦理土地及/或建築融資時，乙方得以書面通知甲、丙方終止本契約。
- (六) 如有本契約第三十條第九項及第十項之情事，乙方得以書面通知融資銀行及甲、丙方提前終止本契約。
- (七) 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，經徵得融資銀行之書面同意及乙方確認甲方所稱之情形無誤後，由甲、乙、丙三方另以書面共同協議提前終止本契約。
- 三、 如本專案已進行預售屋銷售時，除須符合前項約定外，另須符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第四項之約定辦理：
- (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。
- 四、 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保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十二條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期丙方或會計師預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第二十二條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，除另有約定外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
- (一) 信託關係因信託目的已完成或未完成而消滅時，乙方應於取得融資銀行之書面同意後依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就



乙方處分信託財產之結果不得異議。信託關係消滅後，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。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。

(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. 乙方應與不動產開發信託之關係人（例如甲方、丙方及融資銀行等）協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指甲方將買方所繳價金交付信託，經乙方依本契約專款專用所餘款項，及乙方就甲方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。
4. 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。
5. 乙方得視需要依本契約附件四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款、費用及清償一切債務前，乙、丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

**第二十三條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第十一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，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。

**第二十四條 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。
- 三、 甲方知悉並同意乙方將涉及甲方資訊之表單列印、裝封、付交郵寄作業委外處理（表單係指包含但不限於交易對帳單、扣繳憑單、扣(繳)費證明及其他信託報告）。
- 四、 甲方同意乙方得於符合法令、「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」及本契約約定之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露甲方有關本不動產開發信託之相關資料。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」、主管機關另有規定或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

**第二十五條 簽樣留存及通知**

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣（如附件五）留存於乙方處，以作為往來書



- 面指示、申請或通知之依據，若其基本資料或印鑑式樣有變更時，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，如有下列之情事者，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：
- (一) 甲方之代理人變更。
  - (二) 甲方之名稱或地址變更。
  - (三) 甲方發生公司合併、公司代表人或章程變更；或有決議解散公司、申請或經他人申請重整、破產或撤銷公司登記之情事。
- 三、除本契約另有約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示、申請與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄或派員送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方因此所致之損失，由未通知變更地址之一方負責賠償。

#### 第二十六條 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。
- 四、甲方承諾不得對其所委託之代銷公司、仲介公司、消費者或其他第三人為誇大不實之宣傳，且非經乙方書面同意，不得於廣告企劃、行銷宣傳上使用乙方之公司名稱、商標、服務標章或聯結乙方作不當宣傳或其他可能損及乙方形象及信譽之行為，否則應自負其責。乙方如因此受有損害，甲方並應連帶賠償乙方因此所受之損失。

#### 第二十七條 網際網路查詢服務

- 一、甲方向乙方申請開通以網際網路方式查詢信託專戶資料之服務時，應以信託指示書向乙方申辦之。甲方應提供其指定之有權查詢人員之基本資料（包括



- 電子郵件信箱地址，且每一人員以提供一個電子郵件信箱地址為限)，俾供乙方據以寄送使用者代碼及密碼函予甲方指定之有權查詢人員正式啟用查詢功能。
- 二、 本網際網路查詢服務之功能自乙方受理並完成開通作業之日起至本契約終止之日止。本契約終止時，甲方以網路查詢信託專戶資料之權限同時終止。
  - 三、 甲方應確保其所提供予乙方之指示書內容正確無誤，如因電子郵件信箱地址錯誤或漏未提供，致乙方提供之使用者代碼及密碼函無法正確寄送時，應由甲方負責並應另行提供正確之資料供乙方再次寄送。
  - 四、 甲方指定之有權查詢人員得以網際網路查詢開立於永豐銀行之信託專戶全部存款餘額及往來明細。
  - 五、 甲方及其指定之有權查詢人員，對乙方所提供之使用者代碼及密碼、及所知悉信託專戶之一切資料，應負保密及保管責任，除法令另有規定外，不得透露予他人知悉或出借或轉讓予任何第三人。如有違反本規定致甲方、乙方或其他第三人遭受損害時，應負擔賠償責任。
  - 六、 甲方如欲變更指定之有權查詢之人員，應事先以信託指示書通知乙方，並提供新被授權人員之資料，以利乙方辦理原有權人員查詢權限失效作業，並重新寄送新被授權人員使用者代碼及密碼函；如因甲方怠為前述通知，致生任何損害，應由甲方自行負擔。
  - 七、 乙方以網際網路提供開立於永豐銀行之信託專戶存款餘額及明細資料查詢服務，應確保資料安全性無虞。甲方或其指定之有權查詢人員查得之信託專戶資料，係依「現況」及「現有」基礎提供。
  - 八、 甲方指定之有權查詢人員輸入密碼連續錯誤達三次時，系統即自動停止網際網路查詢服務。甲方或其指定之有權查詢人員於重新申請使用者代碼及密碼函前，將喪失以網際網路查詢信託專戶存款餘額及往來明細之權利。
  - 九、 因系統維修、天災等不可抗力因素或其他不可歸責於乙方之事由，本網際網路查詢服務可能暫停或中斷全部或一部之服務，乙方不負任何賠償責任。
  - 十、 甲方及其指定之有權查詢人員使用「網際網路查詢服務」如有其他未盡事宜，悉參照乙方所另行提供之「信託網際網路服務條款」之約定辦理；前開服務條款如有異動時，亦同。

#### 第二十八條 特別授權條款

- 一、 甲方應提供其與承攬廠商間之承攬契約及相關承攬資料予乙方；甲方同意乙

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本



方得提供本契約影本、營建工程之收支計算、信託專戶之往來明細、相關書面指示、申請或通知、主管機關來函等資料予融資銀行；甲方同意丙方得提供由甲方及丙方所簽訂之建築經理服務契約影本、相關書面指示、申請或通知、主管機關來函等資料予乙方及融資銀行；甲方同意丙方或甲方委任查核之第三人如因銷售查核之因素得請求乙方提供預售款信託專戶往來明細及其相關資料。

- 二、 甲方基於本專案順利興建完工之目的（包括但不限於進行預售、工程管理、驗收、點收、交屋等情事），必要時，得自行指派人員進入本專案工程基地或無償使用土地。
- 三、 甲方依本契約且未違反信託目的而以附件五印鑑式樣對乙方為指示、申請或通知時，得以傳真方式為之，不受本契約第二十五條第三項及第三十條第三項所約定方式之限制，並願遵守下列事項，乙方經核對該傳真文件之簽章與留存之印鑑式樣無誤後，即得據以憑辦：
  - （一） 甲方傳真文件內容務求正確，倘因指示錯誤而導致乙方作業錯誤，應由甲方自行負責。
  - （二） 甲方同意每次傳真後，應立即以電話或其他方式與乙方連絡，以確認傳真文件內容，倘未立即再為此項確認，致乙方未能執行作業時，應由甲方自行負責。
  - （三） 甲方同意乙方有權對傳真文件內容作進一步確認或查證，倘有疑似冒用甲方姓名及留存簽章樣式為傳真文件指示之虞，乙方得拒絕辦理，但若經確認後依指示辦理而導致甲方受有損害，除乙方有故意或重大過失外，應由甲方自行負責。
  - （四） 甲方同意須於傳真指示後七日內，將文件正本提供予乙方，惟甲方若未交付正本，則傳真文件仍與正本具相同效力。

### 第二十九條 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保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；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。

### 第三十條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、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。
- 六、 甲方間或甲方與第三人間因本契約有關事務而有爭議或訴訟時，由其自行解決，乙方縱為名義上之所有權人，但並無義務協助或配合辦理；甲方同意乙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行相關爭議或訴訟之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本契約處理信託事務。
- 七、 乙方管理信託財產所生之風險，悉由甲方自行承擔。乙方依信託業法第三十一條之規定，不得向甲方承諾擔保本金或最低收益率。
- 八、 信託財產置於存款者，依存款保險相關法令受有存款保障。
- 九、 甲方同意若甲方為受經濟制裁、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者，乙方得拒絕業務往來或逕行解除契約。
- 十、 甲方同意若甲方不配合乙方定期審視、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等，乙方得暫時停止信託事務之執行，或暫時停止或終止契約關係。
- 十一、 信託服務糾紛申訴管道：
  - (一) 受託人客服專線：02-2505-9999，受託人受理申訴後，應儘速確認事件原委及委託人訴求，依銀行內部申訴處理程序給予適當回應及處理。

附件(六)

不動產開發信託文件影本



(二) 金融消費評議中心專線：0800-789-885，委託人向受託人申訴未獲回應或不服處理結果時，得向金融消費評議中心申請評議。

第三十一條 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。

第三十二條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱（審閱期至少五日）並充分瞭解本契約之內容及本業務風險，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約正本壹式伍份由甲、乙、丙方各執乙份為憑。

甲方：璞真建設股份有限公司，審閱日期：112年11月15日

簽章： [Red Seal] [Red Seal] [Handwritten Signature]

甲方：保誠興業股份有限公司，審閱日期：112年11月15日

簽章： [Red Seal] [Red Seal] [Handwritten Signature]

甲方：遠景興業有限公司，審閱日期：112年11月15日

簽章： [Red Seal] [Red Seal] [Handwritten Signature]

附件(六)

不動產開發信託文件影本



立契約書人：

委託人(甲方)：璞真建設股份有限公司

代表人：林廷芳

統一編號：80293577

通訊地址：台北市大安區仁愛路四段85號11樓

連絡電話：(02)2741-7335



對保人員/員編	： 113126
對保地點	： 璞真建設公司
對保日期	： 112年11月21日

委託人(甲方)：保誠興業股份有限公司

代表人：陳信誠

統一編號：80698887

通訊地址：台北市大同區重慶北路二段188號12樓

連絡電話：(02)2550-9336



對保人員/員編	： 113126
對保地點	： 保誠興業公司
對保日期	： 112年11月22日

委託人(甲方)：遠景興業有限公司

代表人：陳薪丞

統一編號：83701485

通訊地址：新北市三重區三和路四段15號3樓之1

連絡電話：(02)2982-8222



對保人員/員編	： 113126
對保地點	： 保誠興業公司
對保日期	： 112年11月22日

附件(六)

不動產開發信託文件影本



受託人(乙方)：永豐商業銀行股份有限公司

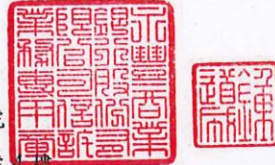
統一編號：86517384

負責人：信託處處長 鍾道成

登記地址：台北市中山區南京東路三段 36 號

通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓

連絡電話：(02) 2517-3336



信託關係人(丙方)：中國建築經理股份有限公司

統一編號：22001453

代表人：鄭重

通訊地址：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1

連絡電話：(02)2742-577



對保人員/員編：	113126
對保地點：	中國建經公司
對保日期：	112年11月21日

信託業務人員/員編：	113126
------------	--------

中華民國 112 年 11 月 29 日



# 附件(六) 不動產開發信託文件影本

永豐銀行  
Bank SinoPac

附件一：甲方信託財產明細（土地）

地號	面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
台北市士林區福林段 二小段 14-1 地號	32.00	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 81 地號	3,376.00	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 81-3 地號	131.97	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 81-4 地號	0.85	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 81-12 地號	68.13	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 115-1 地號	20.00	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20
台北市士林區福林段 二小段 115-3 地號	36.00	璞真建設股份有限公司	7/10
		保誠興業股份有限公司	3/20
		遠景興業有限公司	3/20

## 附件二：甲方信託資金之動用方式

一、除另有約定外，甲方璞真建設股份有限公司得請求動用之信託資金，原則上以用於支付下列款項及本契約第十九條所約定之各項支出、費用、稅捐及負擔之債務為限：

## (一) 開發款：

1. 本專案所需之各項資金，即本契約第十九條所定之各項支出、費用、稅捐及負擔之債務，除營建工程款外，由相關廠商或其他請款人出具估驗明細單、發票、收據、請款單、繳款通知單或其他單據向甲方請款；甲方應於核符並簽蓋印鑑式樣後，附具請款人之入帳帳號或甲方所開立之付款支票影本（應載明受款人及劃平行線），送請乙方於付款日撥付款項，乙方並得請求甲方璞真建設股份有限公司提供相關資料。
2. 本專案營建工程款之請領，應由承攬廠商依工程進度出具發票，以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」或甲方為請款對象之足額請款單向乙方請款；甲方於核符並簽蓋印鑑式樣後，附具前述資料、承攬廠商之入帳帳號或甲方所開立之付款支票影本（應載明受款人及劃平行線）及丙方出具之工程查核暨財務稽核報告書或建築師出具之工程進度證明或勘驗紀錄（如係檢附建築師出具之工程進度證明或勘驗紀錄，應另由融資銀行出具實地工程查核勘驗文件），送請乙方審核或覆核後於付款日撥付款項，乙方並得請求甲方璞真建設股份有限公司提供相關資料。
3. 「開發款」中甲方之融資之本利償還，應於「建物主要構造完成」並符合「支付後之興建資金餘額大於尚未支付之興建費用」之條件始得動用，其動用方式得僅憑銀行之繳款通知書、扣款授權書或甲方璞真建設股份有限公司之指示，即可由乙方動用信託財產支應。
4. 甲方得於乙方之業務部門開立支票存款戶，以供前述開票方式款項之撥付，並同意乙方得向其業務部門查閱該帳戶之各項資料。

(二) 代墊款：甲方就本契約簽訂前、後自行墊付之「開發款」，得檢附本條第一項所約定之單據，並加具付款證明（如收據、付款支票、對帳單或匯款單等之影本），於簽蓋印鑑式樣後，向乙方請求返還代墊款，惟本契約簽訂前自行墊付之建築師設計費、整地費、廣告銷售費用等，請領金額不得逾新  
幣 陸拾萬元，但如融資銀行核貸書另有規定者，從其規定。

(三) 管理費：為支應甲方執行行政、工程管理之各項開銷（毋須檢付單據），該管理費之支付總額上限以本專案預估總銷金額 新幣 陸拾萬元為限。

，應用於支  
付：交際費、餐費、文具費、交通費、郵資、租金（例如：工務所之租金  
支出等）、水電費、通訊費與零用金等。自本專案放樣勘驗當月份（含）起，  
甲方得按月定期

(四)

- 二、開發款及信託報酬之支付優先於代墊款、管理費及廣告銷售費之返還或支付。
- 三、本專案工程實際動工前之工程預付款不得以買方所繳價金預先支用。

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本

### 附件三

#### 永豐銀行個人資料蒐集、處理及利用告知義務內容

- 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，基於與 臺端之契約關係，永豐銀行，在現在已(或將來可能)所涉業務執行之必要範圍內(但仍以 臺端實際與永豐銀行往來之相關業務為準)，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用(包含但不限於自動化決策：即剖析和涉及邏輯上有意義的資訊)並向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項及第九條第一項規定，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)蒐集個人資料之來源(六) 臺端依個資法第三條規定得行使之權利及方式(七) 臺端得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關永豐銀行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：
  - (一)蒐集之目的：信託業務。
  - (二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、學歷、資產及所得來源、職業、收入狀況、稅籍編號、稅務居住者身分、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以永豐銀行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、永豐銀行合作推廣之單位、其他與永豐銀行有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集)所實際蒐集之個人資料為準。
  - (三)蒐集個人資料之來源：
    - 1.永豐銀行向客戶直接蒐集。
    - 2.客戶自行公開或其他已合法公開。
  - (四)個人資料利用期間：
    - 1.信託業務存續期間。
    - 2.依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (五)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (六)個人資料利用對象：
    - 1.永豐商業銀行股份有限公司(含受永豐銀行委託處理事務之委外機構)。
    - 2.依法令規定利用之機構(例如：永豐銀行母公司或所屬金融控股公司等)。
    - 3.其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
    - 4.依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
    - 5.客戶所同意之對象(例如永豐銀行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司等)。
  - (七)個人資料利用方式：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、依據個資法第三條規定， 臺端就永豐銀行保有 臺端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，得向永豐銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟永豐銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- (二)得向永豐銀行請求補充或更正，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)永豐銀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，臺端得向永豐銀行請求停止蒐集。
- (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，得向永豐銀行請求停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向永豐銀行請求刪除、停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、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，得至永豐銀行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於永豐銀行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。
- 五、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，永豐銀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。
- 六、永豐銀行為遵循美國海外帳戶稅收遵循法(Foreign Account Tax Compliance Act, 以下稱 FATCA 法案) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定需蒐集、處理及利用 臺端之個人資料(包含實質股東資訊)，如 臺端或直接或間接投資 臺端之實質股東不同意提供或提供資料不足，且仍維持與 臺端之直接或間接投資關係，則依 FATCA 法案的規定，永豐銀行將婉拒與 臺端開立帳戶及交易往來之申請；既有帳戶則依美國海外帳戶稅收遵循法之規定列為「不合作帳戶」(Recalcitrant Account)，並得自 臺端名下屬 FATCA 法案所規範金融商品特定帳戶之款項中扣繳百分之三十(30%)之美國稅款，永豐銀行並得依約對 臺端提前終止所有屬 FATCA 法案規範金融商品之契約、帳戶、往來業務關係及提供之相關服務，可能因此導致永豐銀行無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，謹提請 臺端及注意。
- 七、臺端如交付其他人之個人資料，或 臺端為法人而向永豐銀行交付負責人、董監事、經理人、相關員工、授權人員、保證人及擔保物提供者等之個人資料時，應向該個人提供永豐銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容，以使其受告知並充分知悉。
- 八、永豐銀行為執行洗錢防制作業並配合全球打擊犯罪、遏止資恐及毀滅性武器擴張之目的，當下列情形發生時，臺端同意 永豐銀行將其個人資料提供境外金融機構：
- (一)客戶為受經濟制裁、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、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體。
- (二)永豐銀行於定期或不定期審查客戶/受益人/有效控制帳戶之人/關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動，或媒體報導涉及違法之特殊案件等)。
- 九、永豐銀行得依美國政府部門根據美國聯邦法 31 U.S. Code § 5318(k)所發送正式法律文件，要求提供客戶資料時配合提供。

## 附件(六) 不動產開發信託文件影本

### 附件四 受益權人會議規則

#### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（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，委託人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二十二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** 依信託契約第二十二條第一項第二款第5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** 依信託契約第二十二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第十六條所定之查詢網頁：

- 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二十二條第一項第二款第2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）受益權人未於口內打“”，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(六) 不動產開發信託文件影本

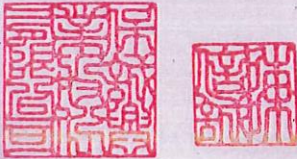
永豐銀行  
Bank SinoPac

永豐  
Bank


附件五：甲方之印鑑式樣

甲方（璞真建設股份有限公司）印鑑式樣	
	
(共 壹 式憑以上 壹 式有效)	

甲方（保誠興業股份有限公司）印鑑式樣	
	
(共 壹 式憑以上 壹 式有效)	

甲方（遠景興業有限公司）印鑑式樣	
	
(共 壹 式憑以上 壹 式有效)	

第38頁，共38頁

不動產開發信託\_自地自建+履保  
版本日期：2023.09

## 不動產開發信託證明書及信託條款

緣璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司、遠景興業有限公司(以下稱合稱賣方)就座落於台北市士林區福林段二小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等 7 筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)之開發所為之專案(以下稱本開發案),與永豐商業銀行股份有限公司(以下稱永豐銀行,即本開發案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人)及中國建築經理股份有限公司(以下稱中國建經,即本開發案之起造人)於中華民國 112 年 11 月 29 日簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)在案,茲擇要說明信託相關事項如后:

- 一、賣方為達成本開發案順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定,同意將其興建資金、土地及建物(包含在建工程)信託予永豐銀行,並將建造執照起造人名義變更為中國建經。
- 二、賣方為台北市士林區福林段二小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等 7 筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)之原所有權人,依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物(包含在建工程)受託機構名稱及連絡方式如下:

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司
負責人：信託處處長 鍾道成
通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓
連絡電話：(02)2517-3336

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方,因契約約定而將建造執照起造人名義變更為中國建經,中國建經僅係名義上之起造人,故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等,仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下:

起造人：中國建築經理股份有限公司
代表人：鄭重
通訊地址：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
連絡電話：(02)2742-5777

- 四、本開發案永豐銀行無提供續建協助或未完工程續建承諾,惟永豐銀行為本開發案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人,應於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管,按工程進度專款專用。
- 五、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,應由賣方負最終履約

責任。

- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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、主管機關另有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行應負保密之責任。
- 七、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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行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://trust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0014812-2，解款行為永豐商業銀行，營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、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丙方：
  1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。

十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、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」業務應行注意事項等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 鍾道成

登記地址：臺北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36號4樓



壹

## 附件一

## 永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行(以下稱本行)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條規定,向 臺端告知下列事項,請臺端詳閱:

- 一、個人資料來源:本行客戶(姓名)璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司、遠景興業有限公司提供、其他\_\_\_\_\_。
- 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,請 臺端詳閱如下:
  - (一)蒐集之目的:信託業務。
  - (二)個人資料類別:姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(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)個人資料利用期間:
    1. 信託業務存續期間。
    2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (四)個人資料利用地區:下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (五)個人資料利用對象:
    1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
    2. 依法令規定利用之機構(例如:本行母公司或所屬金融控股公司等)。
    3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
    4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
    5. 客戶所同意之對象(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、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,或經 臺端書面同意,並經註明其爭議者,不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、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。
- 四、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,得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址:<https://bank.sinopac.com>)查詢。

## 附件二

## 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（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，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二十二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 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 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 依信託契約第二十二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第十六條所定之查詢網頁：

- 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。

第5頁，共7頁

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二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

信託

附件(七) 房地車位付款明細表

期款別	每期進度別	應繳土地款	應繳房屋款
	訂 金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
	開 工 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
一	擋土措施施工	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
二	土方開挖	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
三	基礎版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
四	地下二層樓版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
五	一樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
六	四樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
七	八樓底版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
八	屋頂版灌漿	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
九	施工架拆除	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十	使用執照申請掛件	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
	房地所有權移轉 (銀行貸款)	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
	交 屋 款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
房地車位合計總價款		億 仟 佰 拾 萬元整	

## 附件(八) 代辦金融機構抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方)茲因向璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司(以下簡稱賣方)購買座落在台北市士林區福林段一小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等七筆土地，面積合計約為 3664.95 平方公尺之基地上案名為【璞真上善】

戶 樓之房屋壹戶，買方並購買地下 層停車位，停車位編號第 號車位 位，今委託賣方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，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，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，買方並應自賣方之通知送達日起七日內，立即結算，並以匯款或即期支票補足差額予賣方，否則，應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，買方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於賣方。
- 四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機

構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，買方除同意賣方於本約買賣建物移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人；上開貸款或撥款手續，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 %。惟係買方因素，如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由買方負擔。
- 七、買方同意自所有權移轉登記完成後，自賣方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由買方負擔。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)買方自動放棄辦理貸款；(5)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第十八條第二項規定處理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回買方。

委託人 買方： 身分證字號：(同主約)

受託人 賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(九)

## 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱買方)及被授權人璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行【璞真上善】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定下列條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如買方所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。

授權人

買 方：

身分證字號：(同主約)

被授權人

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十)

## 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因向璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司(以下簡稱賣方) 購買座落在台北市士林區福林段一小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等七筆土地，面積合計約為 3664.95 平方公尺之基地上案名為【璞真上善】 戶 樓之房屋壹戶，買方並購買地下 層停車位，停車位編號第 號車位 位，今買方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(所有權移轉款)。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 四、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第八條得以逾期付款方式處理外，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利或買方應將房地所有權移轉返還賣方。
- 五、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，按本約第八條逾期付款方式處理。

立協議書人：買 方：  
身分證字號：(同主約)

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十一) 區分所有權人共有設定專用權同意書

立同意書人

(以下簡稱買方)茲購買【璞真上善】

戶 樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人(以下簡稱區分所有權人)充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物區分所有權人，為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱房屋區分所有權人)。
- 二、本建物 A1-2F、A2-2F、A3-2F、B1-2F、B2-2F、B3-2F、A1-5F、A2-8F 及 B2-6F 各戶緊鄰之露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物 A1-2F、A2-2F、A3-2F、B1-2F、B2-2F、B3-2F、A1-5F、A2-8F 及 B2-6F 之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，買方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，惟該區分所有權人保有主張不得自該專有部分出入之權利。範圍詳如附件(三之四)二層平面圖、附件(三之五)五層平面圖、附件(三之六)六層平面圖及附件(三之七)八層平面圖。
- 三、本建物 A 棟 1 樓各戶緊鄰之陽台(法定空地)及法定空地詳附件(三)一樓全區平面圖，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物 A 棟 1 樓各戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，買方對上述分管方式事前知悉並表同意。以上若需維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意配合。範圍詳如附件(三)一樓全區平面圖。
- 四、本建物規劃 A 棟一樓至十樓及 B 棟二樓至十一樓為住家。依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，不得擅自變更裝修設計(若因緊急或維修需要，則應開放，供公眾通行使用)。
- 五、依規約或約定由某戶房屋區分所有權人分管使用，或屬共有部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、頂樓及露臺之固定式插桿基座--清洗外牆等)依實際需要須維護、清潔、維修時，買方同意配合。
- 六、買方同意就所購買之停車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔維護、水電、管理、清潔等相關費用。
- 七、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本合約書第二十三條視同區分所

有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守。

八、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本合約書第二十三條所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人。

九、本特約條款如有未盡事項，悉遵其他法令適用。

立同意書人 買 方：

身分證字號：(同主約)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十二)

## 【璞真上善】住戶規約

依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例) 公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

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

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，如下所示：

- 1、本建物 A1-2F、A2-2F、A3-2F、B1-2F、B2-2F、B3-2F、A1-5F、A2-8F 及 B2-6F 各戶緊鄰之露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物 A1-2F、A2-2F、A3-2F、B1-2F、B2-2F、B3-2F、A1-5F、A2-8F 及 B2-6F 之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。
- 2、本建物規劃 A 棟一樓至十樓及 B 棟二樓至十一樓為住宅，依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，不得擅自變更裝修設計(若因緊急或維修需要，則應開放，供公眾通行使用)。
- 3、本建物 A 棟一樓各戶緊鄰之陽台(法定空地)及法定空地詳附件(三)一樓全區平面圖，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物 A 棟一樓各戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，買方對上述分管方式事前知悉並表同意。維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。
- 4、以上若因緊急狀況(應開放供公眾通行使用)或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意配合。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地除 A 棟 1 樓各戶緊鄰之陽台(法定空地)及法

定空地(詳附圖)外、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、本基地內退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負管理維護之責。

五、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

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

(三) 地下一層車位編號 86、89、90 號車位為公設，使用辦法授權由管理委員會訂定之；地下二層編號 53 號車位及地下三層編號 11 號車位僅供迴車專用。

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

七、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。

八、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。

九、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗，(95 年 1 月 1 日以後領得建造執照)建築物陽台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。

十、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者

(二) 電力公司

(三) 瓦斯公司

(四) 電信機構

(五) 自來水機構

十一、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密

性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，一樓以上建物僅為住家之用(含自住、出租、出借)，不得為對外洽辦商務之辦公室用。

十二、本公寓大廈之空調主機位置不得任意變更。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

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

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

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

四、停車位之管理使用如下：

本公寓大廈汽車停車位為 90 輛，詳附件(三之一)至附件(三之三)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。停車場主要為本公寓大廈之住戶等不特定持有人使用。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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

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

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

## 第六條 區分所有權人會議之召開

### 一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

### 二、召集人之產生方式

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

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

### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

### 四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一) 由召集人擔任。

(二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

### 二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

## 第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

## 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。  
會議紀錄應包括下列內容：  
(一)開會時間、地點。  
(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。  
(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任具區分所有權人身份或其配偶之住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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

##### 一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：由具區分所有權人身份或其配偶、直系親屬之住戶任之。  
(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。  
(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。  
(四)主任委員、副主任委員及財務委員、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、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3、受破產之宣告，尚未復權者。
- 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5、無行為能力或限制行為能力者。

(五)管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

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

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

三、管理委員之任期，自當年○月○日起至當年○月○日止，為期一年。

## 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2、管理委員喪失住戶資格者。
- 3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任

保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條

管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或直系親屬出席，如法人當選委員，其法定代理人僅限一人，其代理資格比照上列條件，但每位受託人以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - (一) 開會時間、地點。
  - (二) 出席人員及列席人員名單。
  - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### 第十五條

管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區

分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

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

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

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

## 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新台幣 2,001,615 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

## 二、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算繳納管理基金，房屋每坪新台幣 1,000 元整，汽車停車

位每位新台幣 5,000 元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 三、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算，房屋為每坪新台幣 180 元/月，平面汽車停車位每位新台幣 1,000 元/月。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或管理費或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣 50,000 元以上(含)，經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算。

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

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

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

## 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣 300,000 元以上。

## 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 四、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年○月○日起至當年○月○日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

### 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因

- 可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
  - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
  - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
  - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，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兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查。
- 三、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。
- 四、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，住戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 五、裝潢保證金及清潔費
  - (一) 住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣 100,000 元整，另裝修期間住宅每戶應預繳 120 日之裝潢環境維護管理費，計新台幣 24,000 元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返

還時，多退少補。其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元。

(二)嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該項通管費用。

(三)各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動線（包含車位、電梯及梯廳等）皆需按管委會要求施作保護措施，若造成任何公設損傷，應於期限內復原，或由管委會扣除裝潢搬遷保證金以修復。

#### 第廿三條 投保火災保險之責任

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

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

#### 第廿四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物約定專用權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

### 第六章 爭議事件及違反義務之處理

#### 第廿五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

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

#### 第廿六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為

時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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時，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

第三十條 特別約定

一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則本大樓管理委員會得向法院訴請處分，以維護全體區分所有權人應有權益。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其停車位產權持分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須開放使用。

第三十一條 依建照執照加註事項

一、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。

二、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

立約人

買

方：

身分證字號：(同主約)

中

華

民

國

年

月

日

## 附件(十三) 建材設備表

### 壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	整體結構採用鋼筋混凝土構造 (R C)，本案特別提高建物之「用途係數」I 值，由原先法規要求 1.0 提高為 1.1(對應六級地震)，特別規劃設置建築物地震預警系統。
外觀	由建築事務所整體設計，建築外牆採石材、磁磚搭配金屬格柵及其他飾材整體設計。

### 貳、公共空間

#### 一、壹樓梯廳、地下一樓梯廳、管委會空間

項目	內容
一樓	梯廳及管委會空間附設附設 Lounge、圖書會議室、瑜珈室、健身房、多功能空間。
地下一樓	入口門廳、梯廳及第二門廳
空調設備	1F、R1F 公共空間設置全熱交換器，搭配高效率過濾 pm2.5 淨化設備及智慧新風控制裝置。

#### 二、地下二樓至地下三樓梯廳

項目	內容
地坪	採用地磚搭配其他飾材整體設計。
牆面	採用壁磚搭配其他飾材整體設計。
平頂	整體設計之天花板。
門禁	地下各層梯廳入口設感應式讀卡系統。

#### 三、二樓以上梯廳

項目	內容
地坪	採用地磚搭配其他飾材整體設計。
牆面	採用壁磚搭配其他飾材整體設計。
平頂	整體設計之天花板。

#### 四、其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
公共樓梯間及	地磚	水泥漆、晴雨漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)		金屬扶手及欄杆

戶外樓梯間	照明採自動感應燈具，以節省電源。		
機房	地磚	水泥漆(得利、虹牌、青葉、立邦)	
停車場空間	epoxy 地坪	水泥漆(得利、虹牌、青葉、立邦)	
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃台連線。		
地下室	設置垃圾冷藏空間。		

## 參、各戶建材設備

### 一、門窗

空間位置	內容
玄關大門	各戶玄關門採用符合建築技術規定之防火要求，並搭配電子鎖(維夫拉克、耶魯、日堡、Dormakaba 等品牌)。
外牆門窗	外牆門窗採用 YKK、不二太天、三協、TOSTEM 等氣密式隔音窗及紗窗。立面採用採用 LOW-E 節能複層玻璃(三合一通風門、公設區除外)。
工作陽台門	採用 YKK、不二太天、三協、TOSTEM 通風門(清玻璃)。
臥室門	採用實心木門並附水平鎖及門止。
浴室門	採用實心木門附透氣百葉，並搭配水平門鎖。

### 二、室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳	符合法規之隔音措施 +80*80 cm地磚	乳膠漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、青葉、立邦)
臥室	符合法規之隔音措施 +複合式木地板	乳膠漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、青葉、立邦)
廚房	符合法規之隔音措施 +30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)
主浴	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)
次浴	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)
公浴	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)
淋浴間	地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)
陽台	地磚	依外牆整體設計	採金屬天花板
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	採鋁企口金屬天花附曬衣架
室內隔間牆	輕質隔間牆		

### 三·衛浴設備

空間名稱	面盆、龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	
主浴	整體設計搭配進口面盆及搭配 KOHLER、HANSGROHE、HANSA、GROHE 等品牌銅器	TOTO、LAUFEN、KOHLER、V&B、GROHE 等品牌單體免治馬桶	壓克力浴缸	無框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
主浴 (A3、B3、B5 戶)	整體設計搭配進口面盆及搭配 KOHLER、HANSGROHE、HANSA、GROHE 等品牌銅器	TOTO、LAUFEN、KOHLER、V&B、GROHE 等品牌單體免治馬桶	—	無框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
主浴 (1F-A3 戶)	整體設計搭配進口面盆及搭配 KOHLER、HANSGROHE、HANSA、GROHE 等品牌銅器	TOTO、LAUFEN、KOHLER、V&B、GROHE 等品牌單體免治馬桶	壓克力浴缸	無框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
次浴	整體設計搭配進口面盆及搭配 KOHLER、HANSGROHE、HANSA、GROHE 等品牌銅器	KOHLER、LAUFEN、GROHE、V&B 等品牌馬桶	—	無框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
公浴	整體設計搭配進口面盆及搭配 KOHLER、HANSGROHE、HANSA、GROHE 等品牌銅器	KOHLER、LAUFEN、GROHE、V&B 等品牌馬桶	—	無框淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇

### 四·廚房設備

設備名稱	內容
------	----

廚具	採用原裝進口廚具 Ballerina、Sachsen、Bauformat 等品牌廚具。
	人造石檯面搭不銹鋼大單槽及伸縮單槍龍頭。
家電	採用林內 Rinnai 雙口瓦斯爐、林內 Rinnai 倒 T 型排油煙機、伊萊克斯洗碗機。
	設置電冰箱專用插座。
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

### 五．空調設備

設備名稱	內容
空調設備	各空調主機預留專用電源及排水管(室內、外機及配管由客戶自費選配)。

## 肆、綜合設備及安全管理系統

### 一．停車場設備

項目	內容
停車場	停車場車道淨高 2.1M。
	汽車道採用辨識系統管制(e-tag 或車牌辨識)，進出設置 LED 燈號管制、反射鏡及標示指示。
	地下室裝設一氧化碳濃度偵測裝置，並連動進、排風機自動換氣。
	停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，與管理中心連線。
	汽車車道出入口設置紅綠燈管制。
	專有車位規劃預留電動汽車慢充充電樁專用配電系統，方便客戶日後自行架設引接使用。

### 二．電梯設備

項目	內容
廠牌規格	台灣三菱、富士達、日立永大、崇友等廠牌。
載客量/速度	客梯：採用速度 105M/MIN，15 人份。 行動不便升降梯：採用速度 105M/MIN，15 人份。
梯廂內裝	整體設計。
功能	車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、防止戲謔功能、地震檢知裝置、緊急對講機、紅外線雙側安全門邊、能源回饋裝置、冷氣空調及紫外線殺菌燈。。

### 三．自動化系統

項目	內容
室內自動保全系統	每戶室內裝設彩色螢幕對講機，內建緊急求救及對講、防盜保全等功能。
	主浴室設緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下緊急壓扣開關求救。

	各住戶大門加裝磁簧感應器。
	廚房內設瓦斯偵測器。
電力及緊急發電系統	大樓自備緊急發電機，停電時可自動提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
	專有戶客廳、主臥及廚房冰箱各一處設置緊急電源插座。
公共區域之給排水監視系統	地下室蓄水池、屋頂水箱水位高低限預警監視。
	自來水蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

#### 四．綜合設備

項目	內容
電話、電視設備	屋頂統一裝置 DTV 共同天線系統。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	各房間、客廳預留電話、電視出線口。
資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由住戶自行申請）。
	每戶客廳、房間預留寬頻網路出線口。
	各層梯廳及電梯車廂設置行動電話強波器。
	1F、R1F 室內公設區域及地下各層停車場設置無線發射器及配線，供無線上網使用。
電器設備	公共開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關。
	各戶採單相三線式 110V/220V；獨立電錶集中設置。
	各戶配線選用太平洋、華新麗華、宏泰、大亞等品牌電線電纜。
	各戶室內照明：採用 panasonic 夜間螢光燈顯示開關。
	各戶裝置士林、東元、台芝、三菱等品牌無熔絲開關及漏電斷路器。
	各戶插座一律使用接地型插座。
	各戶主浴、次浴、公浴留電器插座、採漏電斷路開關。
各戶工作陽台規劃有洗衣機專用插座。	
給排水設備	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶給水管水平部分採用明管配置。冷熱水管使用不鏽鋼披覆管。
	各戶給水均於陽台內設止水總開關。
	地下層設蓄水池，前端設雜質過濾系統，經泵浦送至屋頂水箱，並設淨水設備
	污廢水處理均依環保規定排入公共衛生下水道或地下室設置污水處理設備。

#### 五．消防設備

項目	內容
消防安全設備	依消防法規設置「B 棟 11F 自動撒水頭」、「地下室停車空間自動撒水」、「室內消防栓箱」、「火警自動警報」、「緊急廣播」、「安全標示」等系統設施。

#### 六·瓦斯設備

項目	內容
瓦斯	由公司統一代為申請，並委託瓦斯公司規劃設計施工。

#### 伍、特約事項

- 一、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異。上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 二、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 三、電梯設備賣方依前述品牌擇一統一規劃及購置。

## 附件(十四) 工程變更確認特約條款

- 一、買方辦理本工程變更確認，僅以一次為限，並應依賣方通知變更設計期限內辦理。
- 二、買方辦理本工程變更圖說、建材選色選料表資料簽認完成後，本次客變變更作業即完成。
- 三、客變變更作業完成後，賣方核算客變後追加減帳，供買方確認及支付款項。
- 四、買方若在變更設計期限截止後，或買方已簽認圖說、建材選色選料表資料後再提出變更工程項目，須先徵得賣方同意且不影響本工地採購作業及工程施工進度，其辦理方式如下：
  1. 若於圖說、建材選色選料表資料簽認完成後辦理者，買方應支付相關資料製作費用 3 萬元(含稅)。
  2. 未達買方所購之樓層(RC)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 10%+變更追減帳金額之 10%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。
  3. 已達買方所購之樓層(RC)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 20%+變更追減帳金額之 20%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。若修改隔間涉及管線移位時，一律以明管施作，並不得影響結構外牆及樓地板。
  4. 前述 2、3 項說明有關追加帳及追減帳之圖說製作及管理費係採分開計算收取。
- 五、可變更工程項目如下：
  1. 室內隔間與設備部分：(1)室內隔間變動、門框、門扇移位(水區、管道間、機電設備空間除外)。(2)插座、開關增減。(3)給排水配管增減(限水區範圍，如水龍頭)。
  2. 買方可選項目限(1)室內地坪。(2)室內牆面及平頂之油漆顏色。(3)浴室及廚房磁磚之顏色。以上皆以賣方提供之樣品為範圍。
- 六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，賣方應計算退還買方該材料之成本價額，於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，買方不得要求提供材料，交由賣方代為施工。
- 七、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員繪圖估價後，買方應於賣方通知之期

限內，完成確認手續，並將應繳付之增加款項，依賣方通知送達日起七日內，存入賣方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，視同買方放棄其權利，由賣方按原設計施工，顏色由賣方指定。

### 立特約人

買 方：

身分證字號：（同主約）

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十五) 裝潢工程切結書

立切結書人 (以下簡稱買方)茲因向璞真建設股份有限公司、保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司(以下簡稱賣方)購買座落在台北市士林區福林段一小段 14-1、81、81-3、81-4、81-12、115-1、115-3 地號等七筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 3664.95 平方公尺之基地上案名為【璞真上善】 戶 樓之房屋壹戶，買方並購買地下 層停車位，編號第 號車位 個，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願遵守附件(十六)「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管委會之糾正或停工等處置，並願負損害賠償責任。另同意依附件(十六)裝潢施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣 100,000 元整及預繳環境維護管理費 120 日，計新台幣 24,000 元整(若不足時，由裝潢保證金內扣除，於結算時一併找補)，其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元；於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管委會認可後，無息退回，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人

買 方：

身分證字號：(同主約)

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十六) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(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(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，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兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四) 分間牆變更。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。為符合原建材及結構安全規劃，請以輕隔間牆隔間，不使用磚塊。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣 100,000 元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經璞真建設股份有限公司認可者，由璞真建設無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一) 交屋時需辦妥押繳：
    1. 裝潢保證金每戶計新台幣 100,000 元整。
    2. 環境維護管理費每戶計新台幣 24,000 元整。

### 3. 簽具切結書。

憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

- (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。
- (四) 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
- (五) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (六) 每日施工時間限於上午 08:00 至 12:00，下午 13:30 至 17:00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- (七) 施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (八) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。
- (九) 搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十) 施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。
- (十一) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。
- (十二) 進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十三) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。
- (十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

- (十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。
  - (十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。
  - (十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。
  - (十九) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元，並於交屋時預先一次繳納 120 日，計新台幣 24,000 元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。
  - (二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理中心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。
- 八、 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，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 九、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。
- 十、 施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，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，應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 十一、 裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
  - (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
  - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- 十二、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

## 附件(十七) 驗屋之約定書

一、買方如委託第三方驗收房屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕該第三方之驗屋。

二、本房屋之驗屋須以非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；以無結構瑕疵及不會造成日後生活上之困擾為主。

三、房屋驗收方式、項目、標準及規範

- (一) 各建材（如天花板、石材、磁磚等外飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆）表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- (二) 浴廁、廚房及陽台天花板上方樓板，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。
- (三) 浴室及陽台地磚（含露臺）均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度。
- (四) 全棟磁磚、木地板及石材之分割計劃及貼法等均依工程慣例施作。
- (五) 牆面泥作因所處地區濕度不同，不得以牆面含水量多寡列為驗屋缺失。
- (六) 淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- (七) 其它未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包的查核標準驗收。

四、爭議處理

- (一) 因本約所生或與本約有關之爭議，雙方同意該爭議應提交「中華民國仲裁協會」；依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則解決之。仲裁費用由聲請人預為繳納，等仲裁庭作成判斷再依判斷主文計算負擔比例。
- (二) 仲裁地為房地所在地。
- (三) 仲裁之場所，得為鄉鎮區公所設置之調解委員會辦公場域。

立約定書人

買方：

身分證字號：（同主約）

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十八)

## 個資權利義務說明

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由買方所提供之下列資訊：(一)得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二)得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、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。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。
- 三、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。
- 四、賣方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後賣方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、買方得自由選擇提供個人資料，如不同意賣方為前項行銷之利用，對買方在本契約下之權益不受影響。
- 六、買方就其個人資料，得向賣方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。
- 七、賣方應採取合理措施以保護買方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。

買方同意賣方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享買方所提供之「個人資料」。

立約定書人

買方：

身分證字號：(同主約)

賣方(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

賣方(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

賣方(三)：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十九) 委託服務證明書

賣方保誠興業股份有限公司及遠景興業有限公司委託璞真建設股份有限公司代為處理如下事項，特出具本書以資證明：

### 一、銷售簽約收款等事項：

- (一) 訂金、簽約金之收款，與買方簽訂合約。
- (二) 通知買方各期款及交屋款應繳納之金額、期限及方式。
- (三) 代為收受買方開立之期款支票並對帳。
- (四) 交屋結算。
- (五) 若買方逾期繳納買賣價金之收款通知。

### 二、工程相關事項：

- (一) 營造廠的選任、監督及管理。
- (二) 工程變更之聯繫與處理。
- (三) 追加減帳之確認及收受方式。
- (四) 驗收。
- (五) 交屋。

### 三、貸款及產權移轉相關事項：

- (一) 通知對保及協助辦理銀行貸款及代收本票等事宜。
- (二) 產權移轉相關稅費代收代繳。

### 四、保固：交屋後之保固及售後服務。

### 五、社區管理及與管委會溝通：

- (一) 召開第一次區分所有權人大會並協助成立管委會。
- (二) 公設點交。
- (三) 代收本約約定買賣雙方應繳納之各種管理基金、管理費、保證金，並依本約約定移交管委會。
- (四) 代管一年期間物業業者之管理。

### 六、其他賣方依本約應辦理之事項。

### 立證明書人

委託人(一)：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

委託人(二)：保誠興業股份有限公司

統一編號：80698887

受託人：遠景興業有限公司

統一編號：83701485

中 華 民 國                      年                      月                      日