

房屋買賣預定單

編號：

年 月 日

建物名稱								
訂戶姓名				通訊電話				
通訊地址								
訂購標的物	戶	樓(層)	面積	m ²	坪			
	車位編號			車位性質				
房屋總價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整							
	(含車位價款：新台幣 萬元整)							
付款方式	訂金	簽約金	開工款	工程款	銀貸	交屋	總價款	備註
預付訂金	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 匯款			支票	票號：	帳號：		
	新台幣：			匯款	銀行：	帳號：		
約訂條款	<p>一、本預約單係經買賣雙方同意訂定。</p> <p>二、訂購人同意於民國 年 月 日前簽訂房屋買賣預定書及土地買賣預定書，倘訂購人逾期未簽定上開所述之合約，則依民法第102條第2項之規定，本預約單失其效力。</p> <p>三、訂購人同意於民國 年 月 日以前補足訂金，逾期以自動放棄論，所訂之戶別不予保留，訂金全額退還。</p> <p>四、訂購人逾期未簽定房屋買賣預定書及土地買賣預定書時，已繳付之訂金依民法第249條之規定辦理。</p> <p>五、本預定單為預約款之臨時憑證，不做收據使用，並不得轉讓他人。</p> <p>六、本預定單須加蓋公司收款專用章及簽字始生效，於簽定買賣契約後，本單即收回作廢。</p> <p>七、簽訂正式合約時請攜帶本預約單、身分證、印章、簽約金，以憑辦理。</p>							
收款簽章				專案簽核			訂購人簽章	

第一聯：客戶收執(紅) 第二聯：公司留存(白) 第三聯：財務部(黃)

【長見豐閱】 房屋預定買賣契約書

甲方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

乙方： (以下簡稱賣方)

契約審閱：本契約簽訂前，業經買方加中華民國_____年____月____日攜回審閱_____日以上（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房屋標示及停車位規格

- 一、房屋標示：買方購買之土地座落於台北市大同區圓環段三小段 250 地號共一筆土地，面積共計 224.92 平方公尺（68.04 坪）土地內之建築基地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記），使用分區為都市計畫內第三種商業區，興建之「長見豐閱」，房屋座落於同前述基地內大樓編號第_____棟第_____樓第_____戶（本大樓規劃為地上 13 層，地下 3 層建物，共計 21 戶），為台北市政府工務局核准 111 年 11 月 16 日，111 建字第 0329 號建築執照。（建造執照影本如【附件一】，本戶房建築核准平面圖影本如【附件二】）
- 二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：買方購買之汽車停車位座落於地下_____層依建照執照圖說編號_____號，平面式機械式休旅機械式轎車汽車停車_____位，共計_____位，本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層，該停車空間無獨立權狀，停車空間規格為長 5 公尺，寬 2.25 公尺，高_____公尺所示。另含車道及其他必要空間面積 328.50 平方公尺，社區共有部分面積 1150.21 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 $328.50/1150.21=28.56\%$ 。（本案無另訂停車位買賣

契約書) 汽車停車位配置圖詳【附件三】。本汽車停車位應依相關法令管理使用，該產權為持分產權而依地政法令規定登記。(坪數以地政機關最後登記之坪數為準)。

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

第三條 房屋出售面積及認定標準房屋面積：

- 一、本戶房屋面積：共計 _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 點 _____ 坪)，包括：
- (一) 專有部分，面積計 _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 點 _____ 坪)
- (二) 主建物面積 _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 點 _____ 坪)
- (三) 附屬建物面積(包括陽台) _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 點 _____ 坪)
- 中華民國107年1月1日已申請建造執照者，其屋簷 _____
平方公尺(_____ 坪)及雨遮 _____ 平方公尺(_____ 坪)。
- (四) 共有部分面積計 _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 點 _____ 坪)
- (五) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _____ %。
- 二、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 共有部分面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含 不具獨立權狀之停車空間、 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室(未兼作停車使用)、 屋頂突出物、 健身房、 交誼廳、 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分登記之項目。
- 二、「長見豐閱」共有部分面積總和為 1150.21 平方公尺 (347.94 坪)；專有部分總面積計 1469.03 平方公尺 (444.3 坪) 前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其

面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

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

第六條 契約總價

- 一、本契約房屋及車位買賣總價合計：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
(含營業稅)。

- (一)房屋價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

- (1) 專有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

- 主建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

- 附屬建物陽臺部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

- (2) 共有部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

- (二)車位價款：

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第七條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

(一) 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○○銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

(二) 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。

(三) 價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方

付款方式如下：

1. 金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：

信託專戶：上海銀行 南京東路分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：40-203-000-268(601、619、627、635)

2. 定金、產權移轉完成之期款、交屋款不入前述金融機構信託專戶，買方應依賣方通知直接存入賣方指定之金融機構帳戶（非信託專戶）。

(四) 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。

(五) 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理

之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋，加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方
二、本預售屋履約保證機制採第三項之價金信託方式詳【附件七】。

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應依【附件四】付款專項中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，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，其餘每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、依前項規定，如買方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，於補繳期款時一同繳付賣方，若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時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本約違約處理之約定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、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。

第九條 貸款約定

- 一、不貸款者
付款專項【附件四】中貸款金額部分，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。
- 二、買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額於本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之日起五日內繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第八條約定處理。
- 三、自洽貸款
買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應簽訂【附件六】自洽貸款契約書，並依其約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付予賣方，否則賣方得拒絕配合買方所提出之自洽貸款申請。
- 四、付款專項【附件四】中貸款金額部分，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。

五、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意原承諾貸款之利率，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。

買方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由買方負擔。

(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。

六、買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其他特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，買方需要辦理銀行貸款對保手續時向賣方提出，否則買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

八、本契約有貸款約定者，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、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款予賣方。

第十條 建築物主要結構、建材設備及其廠牌、規格

一、本預售屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格除有約定外，應依照台北市政府工務局核准之 111 建字第 0329 號建造執照為準。

二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表，詳如【附件八】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、前項材料之檢測，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 112 年 4 月 24 日前應開工，民國 116 年 7 月 23 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。如有下列情事之一者，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，雙方同意依違約處理之約定辦理。

第十二條 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、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。
- 三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方變更設計
 - (一)建築設計變更之處理
 - 1. 買方須於賣方通知之期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原

圖說施作。此項變更申請以一次為限。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為四個樓層以內（含四個樓層）時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

2. 辦理變更時，買方需視自於賣方所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），且不得有違建管法令等之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
3. 買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
4. 工程變更或選認事項如買方無法簽認時，則依原圖及賣方選定建材施工。

(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，惟浴室及廚房位置不得變動，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得以拒絕買方要求之變更，其他有關建築主要結構、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

(三)若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更並追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

(四)若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶隔戶牆、大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀。

(五)工程變更事項經雙方入工程變更單（含變更圖說）上簽認後，由賣方提出追加減帳，通知買方於五日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，視為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，則於交屋時一併結清。

(六)如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀（格局、建材設備）。

二、賣方變更設計：

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、污水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。

(二)鋪設於本社區大樓內外之建築物及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計；

1. 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、消防管線及設備、電信室及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
2. 本大樓在不影響買方之居住使用及不改變契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房

屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(三)為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或人員辦理變更設計。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、所有權移轉登記，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。
- 三、賣方違反前二項之規定，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)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並於對保時期開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，俟買方以現金繳清後，賣方始辦理產權登記予買方，並於交屋時返還該本票。
 - (四)本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。
- 五、依第十五條第一款、第二款之辦理事項，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理之，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配合前來辦理、補正及提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，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 稅費暨其他費用負擔約定

- 一、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十六條 通知交屋期限

一、賣方於領取使用執照六個月內通知買方進行交屋，雙方應履行下列各項義務：

- (一)如遲延完工時，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。

(五)買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後，向現場管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守裝潢施工管理辦法【附件十】與預繳裝潢施工保證金每戶新合幣壹拾萬元整及環境管理費每戶新合幣壹萬元整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，經買方同意賣方得自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

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。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、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，依相關法規辦理。

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，保固期說明：

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

- (二)固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年。
 - (三)非涉及結構之防水部份（如浴室及外牆…等）負責保固五年。
 - (四)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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 分管特約

一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一)本社區梯廳、屋頂平台規劃為公設，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二)本社區之樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，賣方有增、刪、修改、變更之權限。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- (三)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。
- (四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- (五)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。

二、本社區地下層汽車停車空間、各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

(一)地下層停車位

本社區地下層共參層，總面積 529.94 平方公尺 (160.14 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 228.15 平方公尺 (69.02 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予承購戶，由購買者按【附件三】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，不得使用汽車停車空間，亦不能妨礙車位承購人之使用管理。

- (二)賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷

無息一次退還買方。

- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 五、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。
- 六、本契約有共同承買者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：_____)為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示已送達指定送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。

第二十一條 違約處理

一、賣方違約罰則

1. 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。
2. 賣方違反「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。
3. 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳付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（含車位價款）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之價款者，則以已繳之價款為限。

二、買方違約罰則

買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收買方依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

三、賣雙方當事人除依上開之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十二條 轉讓條件

- 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，除第一款但書之之受讓人為配偶、直系血親間或二等親內旁系血親之轉讓免收手續費外，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。

四、依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

第二十三條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章授權書」【附件九】，以作為本房屋之：

一、本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。

二、稅捐申報相關手續之用。

三、申辦自來水、電、瓦斯、申請或變更。

四、實價登錄使用

非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十四條 相關契約及附件

一、本契約與買方同時簽訂之「土地預定買賣契約書」具有連帶關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第二十五條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十六條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第二十七條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十八條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房屋所在地方之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 契約審閱及分存

本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、購買房屋平面圖
- 三、購買汽車停車空間配置圖
- 四、房屋暨車位付款專項
- 五、委辦貸款委託書六
- 六、自洽貸款協議書
- 七、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項
- 八、建材設備說明
- 九、代刻印章授權書
- 十、裝潢施工管理辦法
- 十一、公寓大廈管理規約草約

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0329號			
起造人姓名	陳俊屹等11名(詳見附表)			住址	103045台北市大同區承德路三段69號5樓之1		
設計人姓名	周錦鴻			事務所名稱	周錦鴻建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層21戶		
建築地點	地址	大同區明星里平陽街11號 共3筆 詳見附表					
	地號	大同區圓環段三小段0250-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	53.22m ²	建築面積	98.05m ²	基地	騎樓	55.51m ²
	其他	2306.28m ²			其他	169.41m ²	
發照日期	111年11月16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51個月內竣工		
工程價	\$ 36,136,467 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	176.37	3.3	防空避難室兼停車空間,機房,汽機車升降機共20筆(詳見附表)				
總計:						2359.5	m ²
備註: 注意事項,起造人名單,地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照 局長 黃一平			
中華民國一一一年十一月十六日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表



111建字第0329號

起造人：陳陳陳陳許陳陳陳陳葉王

建築地點：大同區星明里平陽街11號
大同區星明里平陽街7號

大同區星明里平陽街9號

地號：大同區圓環段三小段0250-0000號
大同區圓環段三小段0252-0000號
大同區圓環段三小段0254-0000號

大同區圓環段三小段0251-0000號
大同區圓環段三小段0253-0000號
大同區圓環段三小段0255-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積:176.37㎡、高度:3.3M、用途:防空避難室兼停車空間，機房，汽機車升降機
1棟地下003層、面積:176.37㎡、高度:5.65M、用途:停車空間，機房，水箱
1棟地上001層、面積:93.57㎡、高度:4.2M、用途:樓梯間(23.52㎡)，升降機(10㎡)，門廳(20.54㎡)，管道間(1.6㎡)，汽車升降機(28.62㎡)，車道面積(5.06㎡)，門廊(4.23㎡)
1棟地上003層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上005層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上007層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上009層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上011層、面積:124.65㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上013層、面積:108.11㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅
1棟突出物002層、面積:25.0㎡、高度:3.0M、用途:樓梯電梯間，機房

1棟地下002層、面積:176.37㎡、高度:6.5M、用途:停車空間，機房
1棟騎樓、面積:53.22㎡、高度:4.2M、用途:
1棟地上002層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上004層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上006層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上008層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上010層、面積:139.94㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟地上012層、面積:116.38㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)
1棟突出物001層、面積:25.0㎡、高度:3.2M、用途:樓梯電梯間
1棟突出物003層、面積:25.0㎡、高度:2.8M、用途:樓梯電梯間，水箱

雜項工作物：圍牆：長度26.075m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《06》月《07》日（法令適用日期：111 年 06 月 07 日）。
2. 建築地點：大同區星明里。
3. 實設空地《124.48》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：《岱能思工程顧問有限公司》，技師：《利岳聲》結構工程技師。





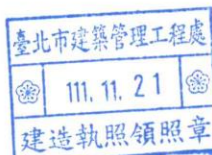
注意事項：

6. 地質調查專業技師：《廖建華大地技師事務所》，技師：《廖建華》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《振遠電機工業技師事務所》，技師：《歐振遠》電機工程技師。
8. 本案基地屬液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1023.76》平方公尺(含有產權612.57平方公尺，無產權部分411.19平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《台北市星明大同區平陽街7、9、11號》由周錦鴻建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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《1》部。
16. 昇降設備應於申領使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. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為101.22平方公尺，屋頂平臺綠化面積為51.16平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 51.16平方公尺)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 51.16平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
26. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
27. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
28. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度57.28公尺，尚無影響飛航安全。
29. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
30. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈管理規約。
31. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
32. 拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
33. 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。
34. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
35. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為808.77立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
36. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
37. 停車空間繳納代金《8》部機車停車位、《1》部汽車停車位，代金新台幣《3375773》元，應於申領使照前至

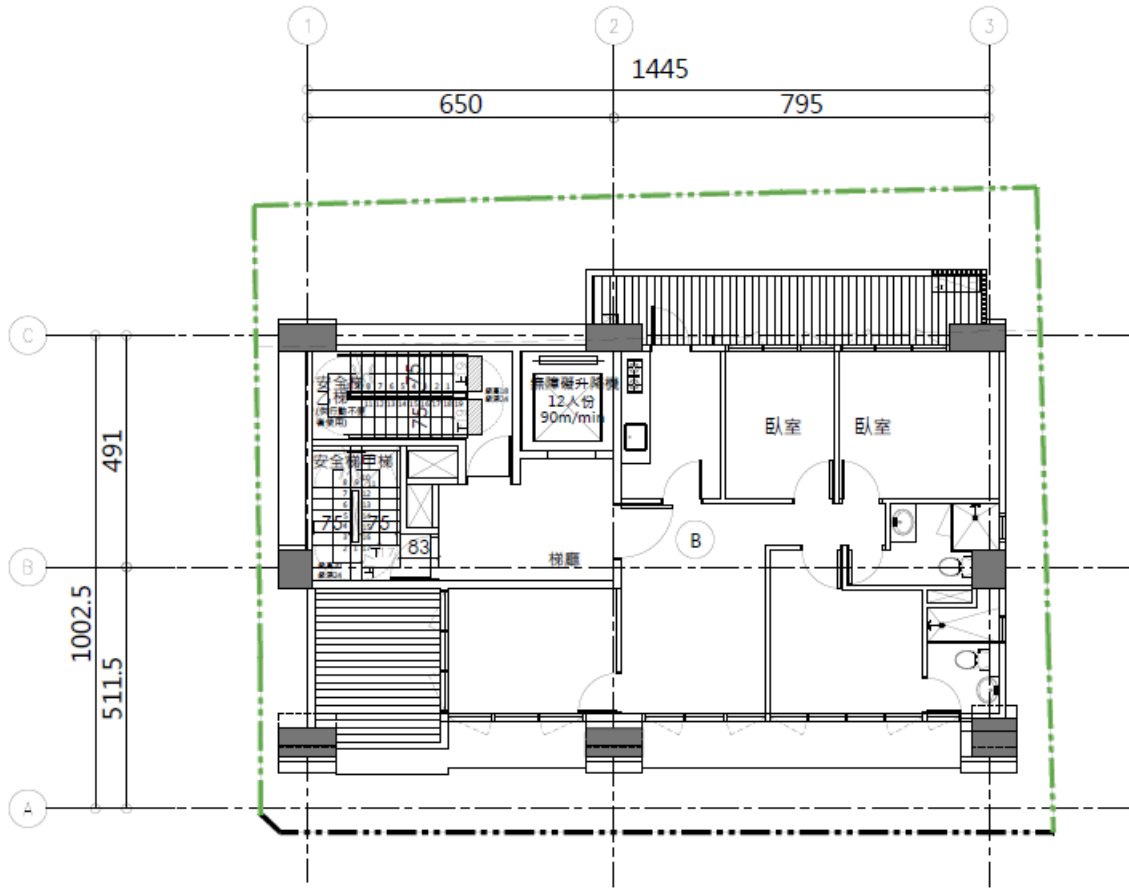


注意事項：

- 本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 38.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 110 年 09 月 24 日北市都建字第 1106033028 號函核准重建計畫其獎勵容積為 226.71 平方公尺該容積獎勵額度為 18% 在案；實際使用獎勵容積為 226.71 平方公尺該容積獎勵額度為 18%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 39.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 40.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，審查單位台北市土木技師公會於 111 年 6 月 22 日進行結構初審會議，經北土技字第 1112003168 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。
- 41.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。
- 42.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.（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。
- 44.自民國 104 年 9 月 1 日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第 1 次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本府都市發展局依法查案。
- 45.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）。
- 46.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第 72 條或第 73 條規定所列舉之項目。
- 47.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標 L_n, w 在 58 分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。
- 48.本案以符合 CNS 15827-20 規範之客貨升降機（車廂淨尺寸寬：170cm，長：270cm）作為機車升降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交付「本案公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，業經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師依法負其責任。」。
- 49.本案會辦消防局，依消防局 111 年 6 月 28 日災害搶救科會辦書面建議表 111-6142-A454 會審意見辦理，一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」
- 50.本案會辦交工處，依北市交工設字第 1113004467 號函核准

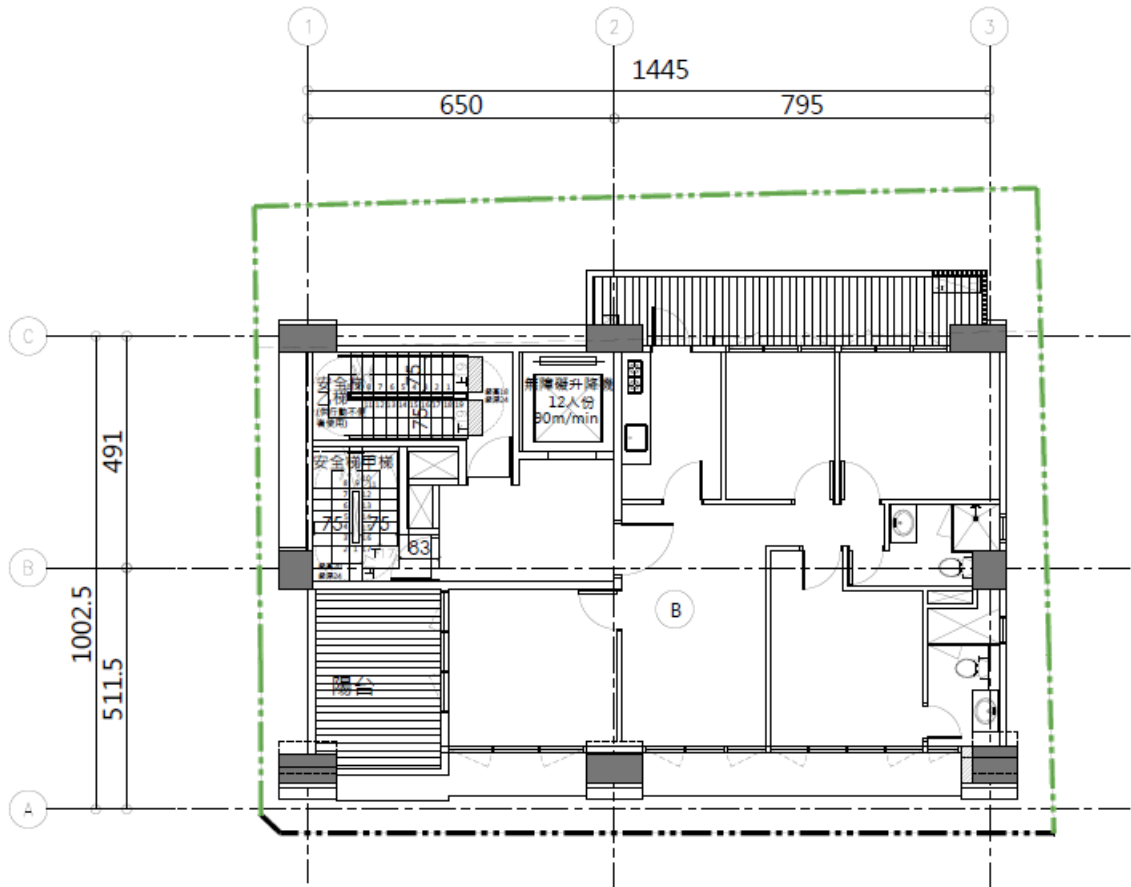


附件(二)購買房屋平面圖



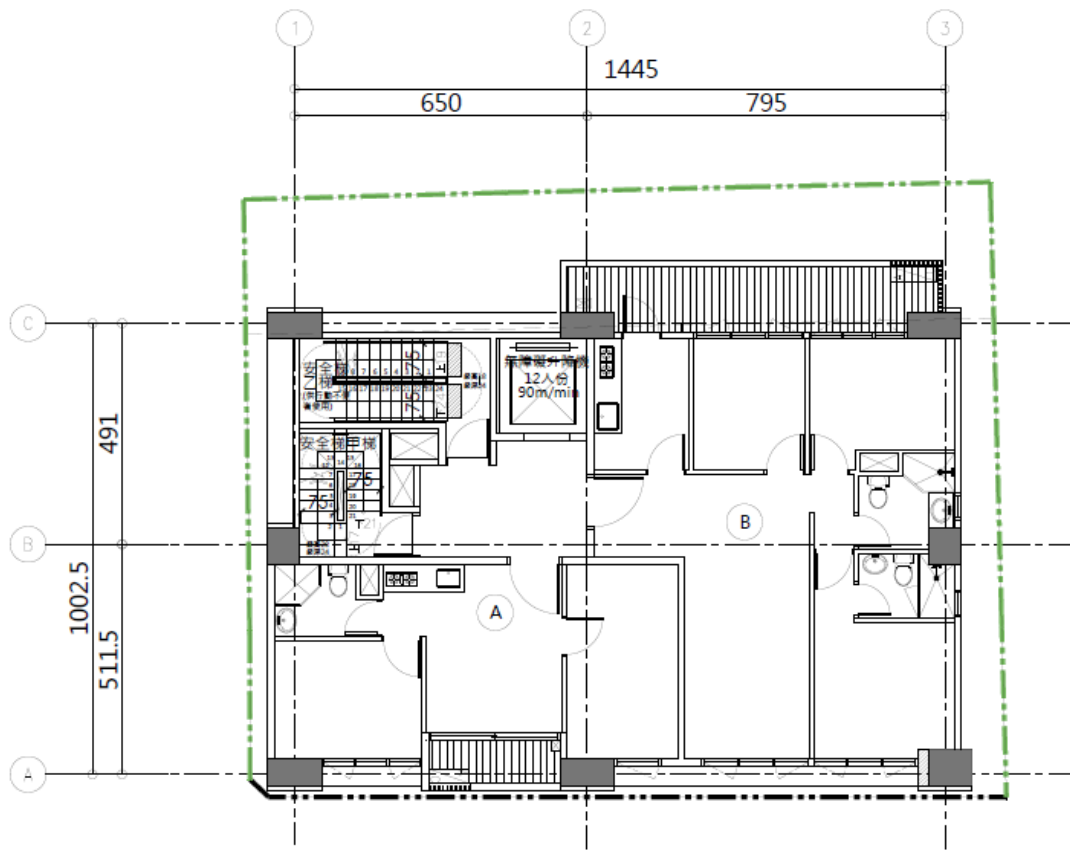
十三層平面圖 SCALE 1:100





十二層平面圖 SCALE 1:100





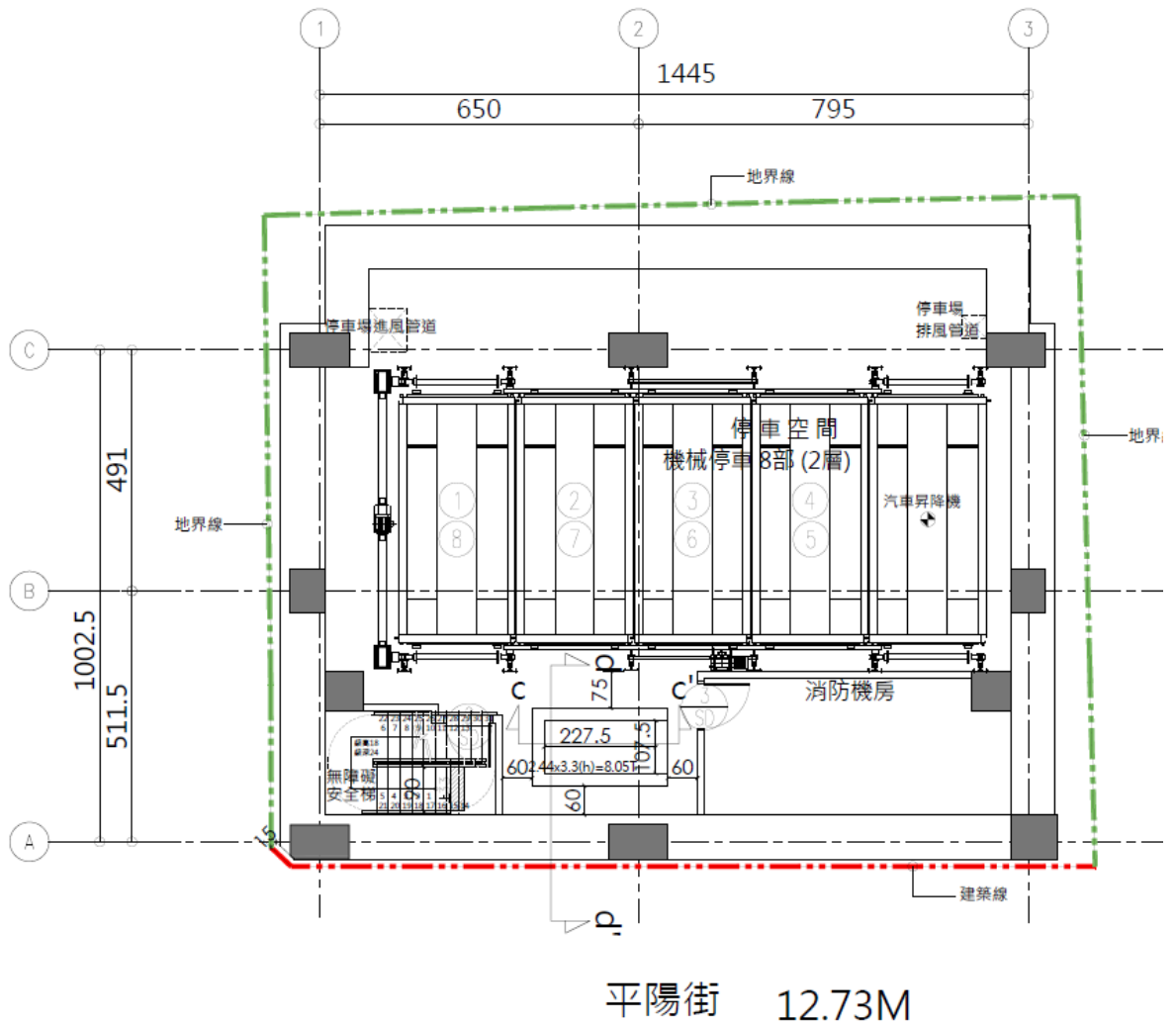
二至十層平面圖 SCALE 1:100



附件(三)購買汽車停車空間配置圖

地下第 _____ 層編號第 _____ 號之 法定 自行增設 機械式

休旅 機械式轎車，汽車停車位共 _____ 位。



附件(四)房屋暨車位付款專項

付 款 期 別		應付金額 (新台幣)	備註
(1)	訂 金		
(2)	簽約金、開工款		
(3)	一樓底版完成		
(4)	四樓底版完成		
(5)	七樓底版完成		
(6)	十樓底版完成		
(7)	十三樓底版完成		
(8)	申請使照		
(9)	辦理銀行貸款		
(10)	交屋保留款		
總價款			

「信託專戶帳號」如下：

解款行：上海商業銀行
戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

匯款帳號：40-203-000-268(601、619、627、635)

查詢網站：〔<https://www.scsb.com.tw>〕
查詢途徑：上海儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢

附件(五)委辦貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購台北市大同區圓環段三小段250地號上所興建「長見豐閱」大樓 戶 樓房屋及地下第 層編號第 號汽車停車位之土地持分，(建造執照核准編號111建字第0329號)買方特就上開土地所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託即約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(本契約附件四付款專項約定之銀行貸款金額)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂購之土地為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申辦貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付買方，或簽立撥款委託同意書使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得予委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，賣方得將上開本票予以提示兌領或逕付強執行，買方不得以任何事由中紙本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構貸款規定之各項貸款手續辦理，除有房屋預定買賣契約書第九條第八款規定外不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同步辦理貸款，應依房屋預定買賣契約書第九條第一項約定辦理。
- 第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。
- 第八條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(六)自洽貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購台北市大同區圓環段三小段250地號上所興建「長見豐閱」大樓 戶 樓房屋及地下第 層編號第 號汽車停車位之土地持分，(建造執照核准編號111建字第0329號)買方特就上開土地所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押權貸款，其約定事項如下：

- 第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(本契約附件四付款專項約定之銀行貸款金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。
- 第二條 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書)外，並於賣方通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成賣方統一委辦貸款之對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請。
- 第三條 賣方應取得使用執到後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- 第四條 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本等，買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票及自洽金融機構用印出具之撥款委託書等其他自洽貸款證件交予賣方。
- 第五條 如買方未依約定期限履行上述之約定事項及交付上述自洽金融機構應用印完成之文件時，買方逾期超過十個工作日時，則視同買方放棄自洽貸款之申請，賣方得逕行依買方於賣方委辦金融機構辦妥之貸款文件設定抵押權，並將預訂貸款金額撥入賣方帳戶內。
- 第六條 買方應提供自洽金融機構用印出具之撥款委託書交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第八款規定外，賣方得按本契約第八條約定處理。
- 第七條 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等由買方自行負擔。
- 第八條 賣方於確認收受買方自洽金融機構之貸款金額撥付於賣方帳戶後，應將買方辦理由賣方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(七)預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

附件(八) 建材設備說明

一、結構

本建築物聘請結構專家設計，採用鋼筋混凝土構築，結構系統經由電腦計算，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合建築技術規則最新規範及 CNS 標準，本大樓採用加鈹鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點之規定，絕無幅射污染現象。混凝土採用國產、亞泥及台泥等知名企業生產之產品，抗壓強度達 4000psi(地下室 5000psi)，並依政府主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。

二、外觀

經名建築師精心設計，外觀採現代化新穎優美造型，高貴典雅。外牆採高級石材搭配金屬板、金屬格柵及磁磚建材等造型裝飾，顏色樣式統一由建築師選配，以表現強烈高貴質感，典雅秀麗。

三、特聘請名設計師就整體門廳規劃設計，出入口採用不銹鋼框或鍛造雕花鑲嵌強化玻璃大門，內部空間規劃設置不銹鋼信箱，搭配專業燈光設計作整體照明規劃。

1. 大樓入口設電視對講、監視系統，對管委會辦公室及各住戶連線以辨識訪客身份。
2. 壹樓門廳大門採不銹鋼玻璃門或烤漆不銹鋼玻璃門。門廳地坪鋪貼高級石材，牆面配以高級石材，並搭配木作及高級壁材裝修處理。壁頂採整體設計造型天花板及專業燈光作整體照明設計，壹樓統一設置各戶專用造型不銹鋼信箱。
3. 二樓以上各層電梯間地坪鋪貼高級拋光石英磚，牆面配以高級木材搭配或拋光石英磚及裝修設計處理。壁頂採造型天花板及 LED 燈光作整體照明設計。
4. 主建物室內樓板增設隔音降噪建材以提升居住舒適度。

四、門窗

1. 玄關：二樓以上各戶玄關大門採防火鋼板門或鑄鋁防盜門，並搭配靜音氣密門框、超高強度鉸鏈、高級門鎖及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。
2. 室內：門窗臥室採高級實木門附水平鎖。廚房採高級實木門。
3. 窗戶：除一樓公共大門外，其他室內採用大同、力霸及三協或 YKK 等廠牌隔音氣密鋁門窗室內窗並附紗窗及隱藏式紗窗，廚房採三合一通風鋁門。

五、二樓以上室內地坪

1. 客餐廳：鋪貼 80×80cm 拋光石英磚或海島型高級企口木質地板。
2. 臥室：鋪貼 60×60cm 拋光石英磚或無塵企口木質地板。
3. 浴廁：鋪貼板岩磚或 30×30cm 防滑石英磚。
4. 廚房：鋪貼 30×60cm 防滑石英磚或仿古磚。

六、二樓以上室內牆面

1. 室內及客餐廳：刷 ICI 乳膠漆，並附踢腳板。
2. 浴廁：鋪貼 30×60cm 高亮釉磁磚、或板岩磚搭配。
3. 廚房：鋪貼 30×60cm 高亮釉磁磚、搭配烤漆強化玻璃。

七、衛浴設備

1. 衛生設備磁器採用國外知名品牌 TOTO 或 Panasonic 等系列名牌衛生設備，另搭配造型整體檯面盆及防水櫥櫃，並作快速排水之線性不銹鋼槽排水孔。
2. 主臥室浴廁，依圖設置淋浴間直立式 SPA 淋浴柱及高級花灑。搭配免治馬桶座、毛巾桿、肥皂架等高級浴室配件及大型明鏡。
3. 造型面盆附贈防潮板造型收納櫃。(各戶收納櫃大小依本公司實際施作為準)
4. 主浴室採乾濕分離，設置四合一冷暖乾燥機。

八、廚具設備採整體設計廚具，門板採用鋼琴烤漆或水晶板，搭配高級人造石整體檯面，配件包括高級烘碗機、洗滌槽、吊櫥、A 戶 IH 爐、B 戶瓦斯爐、濾水設備、高級單槍水龍頭、排油煙機、爐台壁面選貼烤漆玻璃，檯面尺寸與配備由本公司依各戶室內施工圖調配。

九、二樓以上室內平頂

1. 室內：刷 ICI 乳膠漆。
2. 浴廁：採用高級矽酸鈣板天花板。

十、陽台

1. 地 坪：鋪 30×30cm 防滑石英磚。
2. 平 頂：前後陽台均架設鋁企口金屬板。
3. 後陽台：加設手拉式昇降曬衣架及冷熱水混合龍頭及洗衣機專用冷水管(含排水)、洗(烘)衣機專用(110/220)防水插座。

十一、 電梯

1. 廠牌規格：採用三菱、永大、或崇友等廠品牌之自動微電腦控制電梯。
2. 載客數量：依圖設計 12~15 人份高乘載電梯(依建築師規畫為準)。
3. 操作速度：採用 90~105M/min 速度(依建築師規畫為準)。
4. 附加功能：
 - (1)設置光電感應裝置，自動控制廂門關閉以防夾手。
 - (2)自動開關照明燈及通風扇。
 - (3)附贈連線之電梯狀態監視盤，方便於緊急狀況時明確受困樓層，及時救援。
 - (4)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
 - (5)並附樓層管制功能。(感應式讀卡機)。
 - (6)設置無障礙控制面板。
5. 車廂內裝：梯廂內由名設計師整體設計並符合規定設置 1 座無障礙電梯設施。另附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救及對講警報，以維護乘客安全。

十二、 公共樓梯間

樓梯間之平台鋪貼 20x20cm 及踏步鋪貼 20x27cm 高級止滑石英磚，(符合無障礙設施規定)。牆面及平頂刷 ICI 水泥漆並設感應式 LED 照明燈具，明亮潔淨。

十三、 屋頂

防水隔熱採防水毯或複合式防水材，另加鋪 30*30cm 隔熱磚 或磨石子地磚。

十四、 電器設備

1. 電器規格：採單相三線式 110V/220V 供電，每戶獨立電表集中設置方便管理，公共用電部分另設公用電錶。
2. 除基本用電計畫外，並可配合各住戶用電計畫(經室內設計師規畫)。
3. 電線電纜：配線選用太平洋或華新麗華等廠正字標記電線電纜，PVC 管線選用南亞或大洋等廠正字標記品牌依國家 CNS 標準。
4. 開關插座：採用接地式插座，各戶採高級大型面板開關插座，並附螢光指示燈。
5. 接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電器、電信及電腦等設備皆施行接地，確保安全無虞。
6. 各層梯廳及走廊採感應式自動 LED 照明設備，節約能源。

十五、 電話、電視設備

1. 屋頂統一設置 UHF、VHF 電視共同天線，並附天線、放大器及整合器。

2. 客廳、餐廳及各臥室均設置電視出線口、電話出線口及網路出口。
3. 預留有線電視線路(第四台)線路，方便客戶未來裝設。

十六、 給排水設備

1. 採用間接供水方式，設有地下蓄水池及屋頂水箱，除總錶外各戶均設有獨立水錶。水箱內壁全貼 20x20cm 磁磚。
2. 室內供水管及熱水管採用不銹鋼管，熱水管加保溫被覆。
3. 排水管採用南亞、大洋或太平洋等廠正字標記，PVC 管排水口設不銹鋼落水頭蓋。

十七、 瓦斯設備

裝設天然瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請（A 戶不予配設天然瓦斯）。

十八、 公共用電

門廳、電梯間、機電設備、給水泵浦等公設用電，特設獨立電錶，由全體住戶分攤。

十九、 消防安全系統（依法規設立）

本大樓依建築消防法規規定裝置應有之安全設備。

二十、 避雷系統

屋頂裝設涵蓋全區之避雷裝置。

二十一、 停車設備（依圖設立且合乎 RV 規格）

1. 油壓升降設備。
2. 設置防拷貝感應器，附中控密碼，兼具管制管理功能。
3. 停車場入口設入車庫嚮導燈交通號誌及引導鏡確保車輛進出人車安全，停車空間設置防撞條與車阻。
4. 停車場設警示燈全面維護停車安全。
5. 車道與出入口設置防水閘門。
6. 符合規定設置無障礙停車設施。

二十二、空調設備

1. 每戶預留冷氣專用套管及排水孔，室外空調主機之電源及排水。於空調設備位置設計金屬隔柵，大樓外觀美化。
2. 管理室或委員會室設置空調。

二十三、緊急發電系統（依法規設立）

地下室裝置全新自動發電機組，以供停電時緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、門禁管制及安全系統之電源，每戶室內配置緊急發電出線口，供緊急照明、冰箱插座緊急使用。

二十四、安全、防災設備

1. 機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警示，通知管理中心或住戶可及時處理。
2. 水箱健康維護系統：公共水箱蓋設有磁簧感應器，如被打開，警示訊號將傳達管理中心或住戶，管理中心或住戶可及時派員查詢處理。

二十五、大樓自動化設備：（其他部分依政府頒布之消防法規為主）。

1. 火警消防系統：消防各類泵浦自動監視。
2. 排風監視系統：地下室排風機設定時控制器。
3. 照明系統：大樓外觀照明可預設時段、自動開啟關閉，以節約電力。

二十六、門禁管制系統：

1. 壹樓梯廳入口、電梯車廂，皆設感應式讀卡機設備。住戶只要持感應卡即可在大樓公共區域通行無阻。
2. 壹樓入口門禁可由管理員或住戶從遠端控制開啟。
3. 各戶於適當位置均設緊急求救鈕、影視彩色對講機與管理中心連線，預防突發事件發生。

二十七、數位監視系統

1. 為了解社區資訊及安全情況，特別在壹樓梯廳及停車空間車道出入口、電梯車廂等具重要監視點設置彩色攝影機。
2. 數位監視系統是一套集合監視、錄影、播放等數位式影像監視系統。

附件(九)委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方台北市大同區圓環段三小段 250 地號土地上所興建之「長見豐閱」大樓 _____ 戶 _____ 樓房屋(含地下 _____ 層 _____ 號汽車停車位及該建築基地應有部分權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之土房屋預定買賣契約書第二十五條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更
- 四、非經買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽定房屋預訂買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十)裝潢施工管理辦法

為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，確實要求承包廠商和施工人員嚴守本管理辦法，以維護本社區全體住戶權益。

- 一、住戶須裝修(潢)施工前時，請於施工前七天向服務中心辦理下列手續：
 - (一)填寫裝修(潢)工程申請表。
 - (二)預繳裝潢保證金**壹拾萬元**整；完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
 - (三)預繳清潔管理費**壹萬元**整；計算方式為每日**貳佰元**整，以實際施工天數計算(依工作天計算)，多退少補。
 - (四)主管機關裝修許可證明。
 - (五)提供裝修(潢)工程切結書。
 - (六)施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置)。
- 二、為確保全體住戶精神安寧及財務安全，住戶要求裝修(潢)廠商遵守下列規定。
 - (一)嚴禁加蓋違建及增建，以及破壞大樓結構和外觀等事宜，違者依法報請有關單位取締，絕不寬貸。
 - (二)嚴禁私接本社區之公共水電，違者每次罰金新台幣_____元整，罰款將從保證金中扣除。
 - (三)裝修(潢)期間承包商應派代表在場負責一切有關裝修(潢)事宜，以便與管理單位聯絡。
 - (四)為維護本社區之公眾權益，住戶裝修(潢)時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶權益之情形。
 - (五)公共場所與走道不得堆放或儲存工具及材料。
 - (六)搬運物料時應盡量小心，不可損毀任何公共設施。
 - (七)施工廢棄物及一般垃圾，設計師必須每日運棄，不得堆置或拋棄在公共區域，如有違反上述之情形，每次將罰款新台幣_____元整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。
 - (八)承包商須自行保管俟工具及物料，萬一發生失竊或遺失概不負責。
 - (九)施工期間應該一周內將該敲打部份完工，施工單位不得攜帶重型敲打機進入本社區。應自備小型滅火器二支及一桶水，以備不時之需。
 - (十)為維護本社區之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等影響其他住戶安寧之巨大聲響工作，需在不影響結構安全下始得以施工，施工時間限於9：00至12：00至13：30至17：00時內進行，休假日禁止施工。不得敲除結構牆面。
 - (十一) 施工時如有不慎損及(排)水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，應即時告知社區服務人員到場瞭解，並負責立即修護。為立即修護者，則由裝潢保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝修(潢)戶及設計師應連帶負修護及賠償責任。
 - (十二) 承包商在收工結束後，應將所有工具及剩餘物料搬離現場。

附件(十一) 公寓大廈管理規約草約

用戶規約

本「長見豐閱」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：

第一條 使用區分及管理

一、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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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）。

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

二、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：

1. 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。

2. 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。

3. 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

4. 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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（※本大樓無約定專用部分）

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 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。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

八、共用部分及約定共用部分之使用管理

(一)住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

(二)共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。

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

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

十、專有部分及約定專用部分之使用管理

- (一)區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- (二)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- (三)區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- (四)區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- (五)區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- (六)專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於_____月內予以改善或回復原狀。

十一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一)本社區梯廳、屋頂平台規劃為公設，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二)本社區之樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，賣方有增、刪、修改、變更之權限。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- (三)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。
- (四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- (五)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。

十二、本社區地下層汽車停車空間、各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

(一)地下層停車位

本社區地下層共參層，總面積 529.94 平方公尺 (160.14 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 228.15 平方公尺 (69.02 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予承購戶，由購買者按【附件三】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，不得使用汽車停車空間，亦不能妨礙車位承購人之使用管理。

(二)賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀買方同意恢復原狀。

十三、以上約定，非經專用權人之同意，不得以區分所有權人會議之決議或修改規約之方式予以變更，但遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用部分應無條件開放提供使用。因專用權人業已支付專用權利之代價予買賣價金內，其他區分所有人或管理委員會不得要求專用權人再給付任何補償費。日後如出借、出租、出售或讓予第三人（即受讓人）等情事，應將本條分管約定之內容告知承買人並由承買人併同繼受本約定，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，若因此致有損害之人，應負損害賠償責任；

第二條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召關係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

二、區分所有權人會議之召開

(一)定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開_____次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

2.1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。

2.2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。

三、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。

四、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。

五、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

六、區分所有權人會議之開議

(一)區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

(二)應經區分所有權人會議決議事項：

1. 規約之訂定或變更。

2. 公寓大廈之重大修繕或改良。

3. 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。

4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

5. 約定專用或約定共用事項。

6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

8. 區分所有權人會議之開議及決議額數各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人

之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

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

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

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

八、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。

九、會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三條 管理委員會

一、管理委員會之目的、人數

(一)管理委員會之目的

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

(二)管理委員會人數

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

1. 主任委員一名。
2. 副主任委員_____名。
3. 財務委員(負責財務業務之委員)_____名。
4. 監察委員(負責監察業務之委員)_____名。
5. 委員_____名。

前項委員名額，合計_____名，並得置候補委員_____名。

委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。
3. 採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。

名。

4. 採分區劃分：_____區_____名；_____區_____名；_____區_____名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

(一) 管理委員選任之資格及其限制

管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

三、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
2. 由副主任委員遞補。
3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_委員行使主任委員職務。
4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。
2. 由管理委員互推之。
3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(三)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。

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

形)

2. 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期一年。

2. 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期二年。

3. 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期年_____月(至少一年，至多二年)。

五、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

六、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

(三)主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

(四)主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

(五)副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

(六)財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

(七)監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

(八)管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

(九)管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

(十)公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

七、管理委員會會議之召開

(一)主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每____個月乙次。

(二)管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

(三)發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

(四)管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____

委託書格式如附件三之一。

八、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。
- (四)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。

九、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：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。
- (五)管理委員會公告責任

1. 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
2. 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。
3. 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
4. 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。
5. 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。
6. 本公寓大廈公告欄設置於_____。

- (六)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。

十、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。

第四條 財務管理

一、公共基金、管理費之繳納

- (一)為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣貳佰肆拾伍萬貳仟元整外，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：

- 1. 公共基金。
- 2. 管理費。

- (二)管理費之收繳

管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

- (三)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)公共基金之收繳

公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2. 公共基金之其他收繳方式：_____

- (五)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

- (六)公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經_____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息_____％計算。

(七)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。

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

二、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：

1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。
2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
3. 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。
4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
5. 稅捐及其他徵收之稅賦。
6. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
7. 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：

1. 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
3. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
4. 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

三、重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

四、約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- (一)依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- (二)依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- (三)登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

五、財務運作之監督規定

(一)管理委員會之會計年度自____年____月____日起至____年____月____日止。

(二)管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

(三)會計帳簿應包含項目及內容如下：

1. 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

2. 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：

1. 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

2. 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

3. 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

4. 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

七、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。

第五條 住戶共同遵守協定事項

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。修繕費係因可歸責於區分所有權人之

事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

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

十、住戶室內裝修遵守之事項

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。

1. 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。

2. 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇（1）之情形）

（1）於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

（2）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。

十一、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。

十二、其他事項

- (一) 共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- (二) 區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- (三) 區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- (四) 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- (五) 本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- (六) 起造人（申請人）/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- (七) 監視系統設備納入公寓大廈規約，依法為公共使用並於社區管理委員會成立時，列入公共設施點交項目一併移交。
- (八) 屋頂層裝飾柱及造型構架不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並註明須由管委會維護不得擅自違規增建使用。
- (九) 本案之垃圾暫存設施設置於地下一層，並設有垃圾車位一席，依規定該車位不計入法定停車位數量，且不得轉移。
- (十) 本社區依據土地使用分區管制要點，指定設置7M及5.5M公共通行之開放空間其設施係無償開放予公眾使用及通行，並列入公共設施點交項目一併移交，由社區管理委員會依「台北市公共開放空間管理維護要點」進行管理及維護。

第六條 爭議事件及違反義務之處理

一、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。

二、違反義務之處理

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，屆期末回復原狀者，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。

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

- (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。其他違反法令或規約，情節重大者。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。

第七條 附則

一、利害關係人請求閱覽或影印

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

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

- (二)管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

二、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。

三、催告與送達方式

- (一)應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

- (二)應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
- 2. 其他送達方式：_____。

本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

【長見豐閱】 土地預定買賣契約書

甲方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

乙方： (以下簡稱賣方)

契約審閱：本契約簽訂前，業經買方於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱
_____日以上（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

第一條 土地標示

土地座落：台北市大同區圓環段三小段 250 地號，面積共計 224.92 平方公尺
(68.04 坪) 土地內之建築基地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地
號、新面積辦理產權登記），其使用分區為都市計畫內第三種商業區。

第二條 土地出售面積及認定標準

買方購買「長見豐閱」大樓_____戶_____樓房屋共計_____戶之土地持分，其持分
權利如下：

一、土地面積：

(一) 土地持分面積為 _____ 點 _____ 平方公尺 (_____ 點 _____ 坪)，
應有權利範圍為萬分之 _____。

(二) 因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記
(依地政機關登記為準)。

二、本契約土地持分分攤計算方式：

由各戶專有部分面積 _____ 點 _____ 平方公尺 (_____ 點 _____ 坪) 占
區分所有全部專有部分總面積 1469.03 平方公尺 (444.38 坪) 之比例計算。

三、汽車停車位不攤分土地面積。

四、第一款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定
互為找補。

第三條 土地契約總價

一、本契約土地買賣總價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整

(汽車停車位不攤分土地面積及價款)。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第四條 土地面積誤差及其找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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，以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，解約時賣方無息返還買方已兌現價金。

第五條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

(一) 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 _____ 執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

(二) 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。

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

付款方式如下：

1. 金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：
信託專戶：上海銀行 南京東路分行
戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
帳號：40-203-268601
2. 定金、產權移轉完成之期款、交屋款不入前述金融機構信託專戶，買方應依賣方通知直接存入賣方指定之金融機構

帳戶(非信託專戶)。

(四) 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標準，由內政部定之
賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

(五) 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連帶保證協定之書面影本予買方。

二、本預售屋履約保證機制採第三項之價金信託方式詳【附件五】。

第六條 付款條件及逾期付款處理方式

- 一、買方應依【附件一】付款專項中所約定之繳款條件，於接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除訂金、簽約金及開工款外，其餘每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、依前項規定，如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付賣方，若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第七條 貸款約定

- 一、不貸款者
付款專項【附件一】中貸款金額部分，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之日起五日內繳交另半數未繳金額予賣方，賣方得逕行依本契約第六條約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。
- 二、買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額於本案取得使用執照二十五日

後，買方應於接獲賣方通知之日起五日內繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第六條約定辦理。

三、自治貸款

買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應簽訂【附件三】自治貸款契約書，並依其約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付予賣方，否則賣方得拒絕配合買方所提出之自治貸款申請。

四、付款專項【附件一】中貸款金額部分，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。

五、前項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)不可歸責雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記。如未繳清前已完成所有權移轉登記，買方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由買方負擔。如買方未遵期繳納，則賣方有權依本契約第六條約定辦理。

(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。

六、買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方需於辦理銀行貸款對保手續時向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

七、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。

八、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第三、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貸款予賣方。

第八條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、賣方違反前項之規定，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。

三、本約如買方即產權登記名義人，如需設定抵押時，其為抵押權之義務人暨債務人。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，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）不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並於對保時期開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，俟買方以現金繳清後，賣方始辦理產權登記予買方，並於交屋時返還該本票。

（四）本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

五、本契約土地應辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理之，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配合前來辦理、補正及提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，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。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四項、第五項之約定義務，賣方得不辦理產權移轉登記。通知驗屋或拒絕交屋，如再經賣方以書面催告而買方仍未接獲通知之日起七日內履行者，雙方同意依本契約第六條約定辦理。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。買方若以任何名義重新申辦產權憑證，賣方得依相關法規辦理。

第九條 稅規費暨其他費用負擔約定

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、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，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

四、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。

五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十條 交付土地及相關文件之條件及期限

一、賣方依約完成本契約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款），並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。

二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀，視同本契約土地之點交，本契約由買賣雙方各自保存。

第十一條 其他事項

一、賣方之瑕疵擔保責任

(一)本契約土地賣方保證產權清楚，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。

二、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因比所受之損害，賣方應負完全賠償責任。

三、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。

四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

- 五、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。
- 六、本契約有共同承買者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：_____)為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示已送達指定送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。

第十二條 違約處理

一、賣方違約罰則

- 1、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，甲方得解除本契約。
- 2、賣方違反「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。
- 3、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳付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（含車位價款）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之價款者，則以已繳之價款為限。除本款之請求外，買方不得另行請求其他損害賠償。

二、買方違約罰則

- 1、買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收買方依房地總價款（含車位價款）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。賣方除本款之請求外，不得另行請求損害賠償。
- 2、本戶土地已辦理產權移轉者，買方應無條件將該土地產權於賣方通知後七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予賣方，同時負擔所需之一切稅費與各項費用。
- 3、買方若於土地增值稅申報或產權移轉登記前未依約繳付各期價款，賣方除得依前項約定處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理土地增值稅、契稅申報或產權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理產權撤銷登記，買方並同意土地增值稅、契稅申報及產權移轉登記撤銷書於辦理產權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方依【附件四】授權代刻之印章逕行辦理撤銷。若賣方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停（或撤銷）辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，買方應依貸款金額計算利息（其利率依承辦貸款金融機構核貸時之利率計算）給付賣方。

第十三條 轉讓條件

- 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，除第一款但書之之受讓人為配偶、直系血親間或二等親內旁系血親之轉讓免收手續費外，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。

四、依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

第十四條 本土地辦完產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付土地所有權狀。

第十五條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立委刻印章同意書【附件四】，以作為本土地之：

一、本戶土地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。

二、稅捐申報相關手續之用。

非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第十六條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成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，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融機構貸款金額時，買方需負責方因而所受之損害賠償責任。

第十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第十八條 相關契約及附件

一、本契約與買方同時簽訂之「房屋預定買賣契約書」具有連帶關係，兩件契約互相關係，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約之解除其效力均及於兩契約全部。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方

第十九條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本約土地所在地之台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 契約審閱及分存

本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花名自貼足)。

附件：

- 一、土地付款專項
- 二、委辦貸款委託書
- 三、自洽貸款契約書
- 四、代刻印章授權書
- 五、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)土地標示及契約總價付款明細

付 款 期 別		應付金額 (新台幣)	備註
(1)	訂 金	零元整	
(2)	簽 約 金	零元整	
(3)	開 工 款	零元整	
(4)	連 續 壁 完 成	零元整	
(5)	一樓底版完成	零元整	
(6)	七樓底版完成	零元整	
(7)	十五樓底版完成	零元整	
(8)	申 請 使 照	零元整	
(9)	辦 理 銀 行 貸 款	零元整	
(10)	交 屋 保 留 款	零元整	
總 價 款		零元整	

「信託專戶帳號」如下：

解款行：上海商業銀行
戶 名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

匯款帳號：40-203-268601

查詢網站：〔<https://www.scsb.com.tw>〕
查詢途徑：上海儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢

附件(二)委辦貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱買方) 茲因訂購台北市大同區圓環段三小段 250 地號上所興建「長見豐閱」大樓 戶 樓房屋及地下第 層編號第 號汽車停車位之土地持分，(建造執照核准編號 111 建字第 0329 號) 買方特就上開土地所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託即約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整(本契約**附件一**付款專項約定之銀行貸款金額)。

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

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

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

第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得予委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，賣方得將上開本票予以提示兌領或逕付強執行，買方不得以任何事由中紙本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構貸款規定之各項貸款手續辦理，除有違反土地預定買賣契約書**第七條第八款**規定外買方不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同步辦理貸款，應依土地預定買賣契約書**第八條第四項**約定辦理。

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

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

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(三)自洽貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購台北市大同區圓環段三小段250地號上所興建「長見豐閱」大樓 戶 樓房屋及地下第 層編號第 號汽車停車位之土地持分，(建造執照核准編號111建字第0329號)買方特就上開土地所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押權貸款，其約定事項如下：

- 第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(及本契約附件一付款明細表約定之銀行貸款金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。
- 第二條 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書)外，並於賣方通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成賣方統一委辦貸款之對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請。
- 第三條 賣方應取得使用執到後，將土地相關資料(如土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- 第四條 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本等，買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票及自洽金融機構用印出具之撥款委託書等其它自洽貸款證件交予賣方。
- 第五條 如買方未依約定期限履行上述之約定事項及交付上述自洽金融機構應用印完成之文件時，買方逾期超過十個工作日時，則視同買方放棄自洽貸款之申請，賣方得逕行依買方於賣方委辦金融機構辦妥之貸款文件設定抵押權，並將預訂貸款金額撥入賣方帳戶內。
- 第六條 買方應提供自洽金融機構用印出具之撥款委託書交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反土地買賣契約書第七條第八項規定外買方不得以工程或其它任何約原因作終止撥款之理由，逾期撥款則買方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予賣方，如逾期超過七日，賣方得按土地預訂買賣契約書第六條約定處理。
- 第七條 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等由買方自行負擔。
- 第八條 賣方逾確認收受買方自洽金融機構之貸款金額撥付於賣方帳戶後，應將買方辦理由賣方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(四)委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方台北市大同區圓環段三小段 250 地號土地上所興建之「長見豐閱」大樓
_____戶 _____樓房屋(含地下 _____層 _____號汽車停車位及該建築基地應部分權力事宜，
雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之土房屋預定買賣契約書第二十五條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更
- 四、非經買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽定房屋預訂買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(五)預售屋買賣定型化契約履約擔保機制



處處為您著想……

上海商業儲蓄銀行

THE SHANGHAI COMMERCIAL & SAVINGS BANK, LTD.

上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

信託契約編號：P-4011208001A

委託人：葉

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關係人：振家實業股份有限公司

中華民國112年8月15日

上海商業儲蓄銀行預售屋價金信託契約書

立契約書人：

委託人：葉[REDACTED] (以下稱「甲方」)

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司 (以下稱「乙方」)

關係人：振家實業股份有限公司 (以下稱「丙方」)

緣甲方就座落於台北市大同區圓環段三小段 250、251、252、253、254 及 255 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）之開發案（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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，依本契約之約定專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方，各受益人之受益比例為各三分之一。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因故無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

五、 關係人：丙方。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。甲方就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - （二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第五條、第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依法或本契約第十六條消滅或終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，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(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)。甲方(即受益人)瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位，屬信託業法第 27 條規定之利害關係交易。甲方並同意，由乙方開立不計付利息之新台幣活期存款信託專戶乙戶，以供買方繳納預售屋價金。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約約定進行資金控管及專款專用，除本契約另有約定外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。
- 三、 信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，全體甲方同意授權由丙方對乙方為具體特定之運用指示(包括但不限於分配金額、入帳帳戶等)，甲方並同意信託存續期間，前揭對丙方之授權非經丙方書面同意，不得變更或撤銷之。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應書面告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方改正，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。
- 七、 若發生信託財產或信託受益權遭保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約約定事務。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

- 一、 於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收

益之分配。

- 二、信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，分別計算甲方之各類所得額並填發扣繳憑單，由甲方併入當年度所得額申報。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

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

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

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

- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

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

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

- 七、乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 為依法成立之法人，其代表簽署人係經完全合法授權簽訂本信託契約。(法人適用)
- (二) 為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及受託人之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約。(法人適用)
- (三) 絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循受託人之企業社會責任政策，如有違反且經受託人認定對環境與社會造成顯著影響，受託人得隨時終止或解除部分或全部合約。(法人適用)
- (四) 保證(包括應確保委託人及其人員/受益人及其人員)絕無提供、承諾、要求或收受不法佣金、回扣或其他不正當利益，如發生有前揭提供、承諾等任一情事者，委託人/受益人應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知受託人，同時提供相關證據且配合受託人調查。受託人如因此而受有損害時，得向委託人/受益人請求損害賠償，並得自應給付之信託財產中如數扣除。(法人適用)
- (五) 聲明應符合環境保護及相關法令之規範。委託人及受益人同意應儘量使用在地原物料及對環境負荷衝擊低之再生物料，及儘最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治措施和控制技術，減少溫室氣體排放，使地球資源能永續利用。(法人適用)
- (六) 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(法人適用)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。
- (七) 本契約並非以損害本契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭甲方之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願賠償乙方一切損害。
- (八) 甲方依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等)，連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由甲方負擔，乙方並得逕以信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由甲方負責補足之。
- (九) 甲方交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，甲方應負責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，乙方有權自行訴訟或和解，其因

此產生的一切費用，甲方願負全部賠償之責任。若因糾紛或訴訟致甲方交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

(十) 如信託財產或乙方因前三項情形致自有財產遭聲請假扣押或假處分者，甲方應於假扣押、假處分程序所定期間內，提供資金予乙方以支付該項程序反擔保所需金額。

(十一) 甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂立契約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂立契約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與上述訂立契約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

(十二) 甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

(十三) 甲方與他人間因本專案訂定之契約(包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約)，其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，至少每半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三十日內提供經會計師查核之報告：

(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) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託其他第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

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

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

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

(四) 本契約之受益權金額將隨信託財產繳納各項稅費等所需費用而逐漸減少。

(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，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(七) 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或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

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

十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

(一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

十三、發生「特定事由」時，甲方應立即通知乙方，且乙方得拒絕甲方申請提領信託財產。如甲方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方，

本項同)發生損害時，甲方應負如下責任：

- (一) 致他人受有損害時，甲方應自行對他人負損害賠償責任。
- (二) 致乙方因不知甲方有發生「特定事由」所載情事，而將信託財產依本信託契約約定交付予甲方，致買方受有損害時，甲方應對買方負損害賠償責任，乙方無須負任何責任。
- (三) 致乙方因而受有損害或須對買方負損害賠償責任時，甲方應對乙方負損害賠償責任。

第九條 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，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條第一項第(二)款第4目信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

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

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

下列支出與費用由甲方負擔，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。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之消滅及終止

- 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，即指建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；
 - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契

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

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

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

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公

告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核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。

第十九條 風險承擔及預告

- 一、 乙方不承諾擔保本金或最低收益率。
- 二、 甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。
- 三、 因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方（即受益人）或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

第二十條 個人資料保護

- 一、 本契約個人資料之當事人〔含自然人及法人之（法定）代理人、輔助人，本條約定均同〕同意受託人得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」（以下稱告知書）所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意告知書所載受託人以外之其他個人資料利用對象（包括通匯行、財金資訊股份有限公司及財團法人金融聯合徵信中

心等，以下合稱前揭機構），得於履行本契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意受託人得於履行本契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

- 二、甲方（即受益人）同意乙方就處理信託事務相關事項（如資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等），於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。
- 三、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生更名或公司合併(法人適用)等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載之通訊地址以平信或掛號送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址或最後變更之通訊地址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十三條 適用法令及管轄法院

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

第二十四條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、委託人/受益人〔以下合稱受審視對象〕同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。
- 二、受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易(包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等)：
 - (一)疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。
 - (二)受審視對象、受審視對象之關聯方(包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人(指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供者、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。
 - (三)對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。
 - (四)持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。
 - (五)提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
 - (六)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。
 - (七)建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。
 - (八)建立業務關係對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，或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。
 - (九)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United

Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫,下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等,下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊,經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐,如有下列任一情事,受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理〔或交易〕服務,一部或全部終止本〔信託〕契約:

(一)受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者,或受本國政府、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。

(二)受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三)受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人,或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等,為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四)依所蒐集或取得之資訊、文件等,受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人,或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者),經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑,或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五)受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明,經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六)參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊,經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶,或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力,不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益,否則視為違約。
- 二、 甲方同意買方得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項(包括但不限於甲

方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等)。

- 三、 甲方因本專案與他人訂定之契約(包括但不限於買賣契約)如有與本契約內容約定相互抵觸或不一致者,涉及信託事務之部份,應以本契約所約定者為準。
- 四、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料,除本契約、法令或主管機關另有規定外,他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員,關於客戶之往來、交易資料,除其他法律或主管機關另有規定外,應保守秘密;對乙方其他部門之人員,亦同。
- 五、 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。
- 六、 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。
- 七、 本契約條款之標題,係為便利閱讀而設,不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分,除另有約定外,與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容;本契約共製作正本壹式參份,由甲方、乙方、丙方執壹份為憑。

附件一：上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

附件二：受益權人會議規則

附件三：信託報酬之計算及支付方法

立契約書人：

甲方即委託人：葉 [REDACTED]

身分證字號：T22 [REDACTED]

通訊地址：臺北市 [REDACTED]

電話：09 [REDACTED]



乙方即受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

代表人：董事長 李慶言

代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部
協理 謝淑惠

通訊地址：台北市中正區仁愛路一段16號2樓

電話：(02)2356-8111



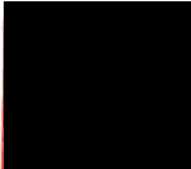
丙方即關係人：振家實業股份有限公司

代表人：董事長 邱顯家

統一編號：86708503

通訊地址：臺北市大安區忠孝東路3段184號2樓

電話：(02)2778-3885



中華民國 112 年 8 月 15 日



聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務，茲聲明/同意下列事項：

一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容，並同意貴行蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。

二、立書人聲明於訂定本信託契約前，已逐條審閱，並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下：

(一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。

(二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外，其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。

(三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。

(四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險)，其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔，受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。

(五) 紛爭處理及申訴管道：

1. 24小時客服專線：0800-003-111 或(02)2552-3111，受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。

2. 受託人網站之「意見信箱」：service@scsb.com.tw。

3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人：葉 

 
振家實業股份有限公司

中華民國 112 年 8 月 15 日

上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

- 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，上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人）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）第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：（一）非公務機關名稱（二）蒐集之目的（三）個人資料之類別（四）個人資料利用之期間、地區、對象及方式（五）當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式（六）當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關受託人蒐集 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、對象及方式等資訊內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定，臺端就受託人保有 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，得向受託人查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託人依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - （二）得向受託人請求補充或更正，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）受託人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，臺端得向受託人請求停止蒐集。
 - （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，得向受託人請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，受託人因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。
 - （五）依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向受託人請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，受託人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，得向受託人客服（0800-003-111）詢問或於受託人網站（網址：<http://www.scsb.com.tw>）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，受託人可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附表：

<p>特定目的說明</p>	<p>業務類別</p>	<p>信託業務</p> <p>業務特定目的及代號</p> <p>044 投資管理 068 信託業務 094 財產管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務</p> <p>共通特定目的及代號</p> <p>040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務</p> <p>090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務</p>
<p>蒐集之個人資料類別</p>	<p>姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、戶籍資料、通訊方式、家庭情形、教育程度、工作性質、薪資及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以受託人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。</p>	
<p>個人資料利用之期間</p>	<p>一、特定目的存續期間。 二、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）</p>	
<p>個人資料利用之地區</p>	<p>「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。</p>	
<p>個人資料利用之對象</p>	<p>一、受託人（含受受託人委託處理事務之委外機構）。 二、依法令規定利用之機構。 三、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、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所、信用保證機構等）。 四、依法有權機關或金融監理機關。 五、客戶所同意之對象（例如：與受託人交互運用客戶資料之公司、與受託人合作推廣業務之公司等）。</p>	
<p>個人資料利用之方式</p>	<p>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。</p>	

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人

於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

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

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

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

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

附件三 信託報酬之計算與支付方法

信託報酬之計算與支付方法

第一條 受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法如下：

一、信託手續費：

信託手續費計為新台幣伍萬元整 (NT\$50,000)，由丙方負擔，丙方應於簽訂本契約後十五個乙方營業日內，以現金、轉帳或其他與乙方約定之方式，乙次給付予乙方。

二、信託管理費：

自首筆承購戶所繳價金交付信託管理當月起，至信託關係消滅當月止，乙方得按月（未滿一個月者以一個月計）收取新台幣伍仟元整 (NT\$5,000) 之信託管理費，由丙方負擔，丙方應於次月十日前，以現金、轉帳或其他與乙方約定之方式，乙次給付予乙方。

三、契約修改費：

每次收取新台幣參仟元整 (NT\$3,000)，由甲方提出修約申請並經乙方同意後，以現金、轉帳或其他議定之方法給付予乙方。

四、信託關係終止，受託人將信託財產移轉於歸屬權利人前，信託關係視為存續，受託人仍得依前款約定收取信託報酬。

第二條 信託關係消滅時，乙方就已收取之報酬，無需返還。



11

11

11