

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 - M a i l
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，其原繳付定金之處理如下：(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。
- 六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。
- 七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。
- 八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：
業已於____年____月____日行使審閱權利並了解契約內容。_____。

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.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。2.民法第249條條文如下:第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

【紳藏】房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：基寶建設股份有限公司

茲為「紳藏」土地、房屋、汽車停車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱期間

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

買方簽章：_____ 賣方簽章：基寶建設股份有限公司

負責人：游 滋 鑫

第二條 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材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。銷售現場樣品屋之傢俱裝潢屬空間設計師提供建議之自行裝修表現。
- 二、雙方同意本約所有買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。

第 三 條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市中山區長春段一小段203-1、204、205、206-1、207-1、208、209、210-1、211、239-1、172-6、177-1、181、178-3等14筆筆土地，面積共計1,353平方公尺（409坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內新建案「紳藏」案編號第_____樓第____戶壹戶（本建案共計81戶），本件買賣標的為臺北市政府府都新字第11160014951號函「擬訂臺北市中山區長春段一小段203-1、204、205、206-1、207-1、208、209、210-1、211、239-1、172-6、177-1、181、178-3等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定實施及臺北市政府都市發展局核准「擬訂臺北市中山區長春段一小段203-1、204、205、206-1、207-1、208、209、210-1、211、239-1、172-6、177-1、181、178-3等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，為主管建築機關核准112建字第0067號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件一及附件二之一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）無購買車位

（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，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計39.89平方公尺（約12.06

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，依第四目之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之一）。

（三）汽車停車空間（格）規格尺寸之認定標準：

平面式：其長度與寬度以相臨車位線中心測量至買方購買之車位線中心，無相臨車位部分則測量至買方購買之車位線外線。高度則以樓地板地面起算至天花板下方共用設備施作物（管）下緣計算之淨高。

（四）前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本大廈全部汽車停車位共計49位，其中編號4、5號為殘障車位，其面積列入大公，其餘47位車位總面積包含地面層及地下一~三層停車位所需面積及其他必要空間等，共計1874.70平方公尺，占共有部分總面積之42.77%。（計算式：停車空間面積1,874.70平方公尺÷共有部分總面積4,383.22平方公尺÷42.77%）。

（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。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「紳藏」_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____/100,000，計算方式係以基地總面積扣除汽車停車空間之土地面積後，以餘

土地面積由當戶專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積4973.93平方公尺（約1504.61坪）比例計算（詳附件三），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。

（註：停車位之土地持份原則：每平面車位持份200/100,000，本案法令適用日期為103年04月22日，建築執照核准日期112年03月23日，仍適用本項登記規則），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_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（約_____坪）。

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

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（約_____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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含一樓：門廳管委會、物管辦公室、電樓梯間、門廳、管理員室、機車升降機；二樓至十五樓：安全梯、電梯、梯廳、雨遮、公共管道；地下一層：防空避難室兼

停車場、資源回收室、台電受電室、垃圾冷藏、發電機室、電表室、機車停車位、車道、54位機車停車位（編號：53、54等2位無障礙機車位）、及編號4、5共2位無障礙汽車停車位、樓梯、梯廳、電梯、機械室、車道；地下二層：樓梯、電梯、梯廳、機械室、電信室、管道、車道；地下三層：樓梯、電梯、梯廳、蓄水池、消防蓄水池、消防泵浦室、車道、機械室、管道；屋突一樓至三樓：安全梯、電梯、機械室、電梯機房、水箱及其他依法令應列入共有部分之項目。

- 二、本「紳藏」專有部分總面積計4,973.93平方公尺（約1,504.61坪）；共有部分總面積計4,383.22平方公尺（約1,325.92坪）。包含不具獨立權狀停車空間（含車道及其他必要空間）之權利範圍面積共1,874.70平方公尺。其餘共有部分之權利範圍面積共2,508.52平方公尺，依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大廈共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。（詳如附件三土地、停車空間及共有部分項目持分面積分攤計算說明）
- 三、本大廈地下一層另有設置無障礙車位（第4、5號），為全體區分所有權人共用，並由管理委員會管理及訂定使用方式。

第六條 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、依第四條計算之土地面積、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、買賣雙方同意面積誤差之找補，以平方公尺為單位，並計算至小數點後第二位（小數點第三位以後，採四捨五入法）為計算標準。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

（一）專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（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____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進

度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方（詳如附件六）。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件四）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、各期期款買方應於接獲賣方繳款通知書指定之繳款日起七日內，以指名支付賣方且禁止背書轉讓之即期票據（票據未兌現前視為未支付）至賣方指定地點繳付或存（匯）款至賣方信託財產專戶帳戶內。
- 四、賣方應於收取前述價款後，開立收訖價款之證明，交付買方收執。

第十條 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。

第十一條 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3層，總面積2,915.67平方公尺（約881.99

坪)，扣除第五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1874.70平方公尺（約567.10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。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。

（二）地下室汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用。

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（詳附件九）。

五、約定專用部分：本建物十五樓編號A、B共計2戶之露臺（詳附件十之一約定專用同意書、附件十之二 十五樓露臺約定專用部分位置圖），雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，交屋後由該約定專用住戶依執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用

六、位於地下一層編號第1至54號法定機車停車位（含2位無障礙停車位）以編號第4、5號法定無障礙汽車停車位為全體區分所有權人共有（用）部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、

使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 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1月31日之前開工，民國118年7月31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。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方如須辦理工程變更設計，應依賣方通知之時間與地點向賣方洽辦，買方逾時提出請求者，賣方不予受理。
- 二、買方申請工程變更設計之範圍以室內隔間為限，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，詳如客戶工程變更作業原則（附件十一）。
- 三、買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意並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。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面或電話通知買方簽認，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十五日內繳清工程變更追加款始為有效，若未如期簽認及繳清追加款，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圖施工。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，買方得於第十五條之交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

第十五條 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，本案雙方協定如下：瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯管費用由賣方負擔，裝錶及供氣則由買方自行負擔。
- 四、室內材質或超耐磨防水地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。
- 五、驗屋之特別約定
本建案之驗屋需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；不會造成日後生活之困擾為主。
- 六、買方不得以房屋有瑕疵未修繕完成，而拒絕依本約第二十條規定配合辦理銀行貸款之對保、撥付款項等相關事宜，若有違反致撥款事宜致延遲，賣方得依本約第十條規定辦理。

買方簽章：_____

第十六條 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，應於本建案為都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣後並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記完竣並領取權利書後（應相對應本條第三項）後四個月內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，應於本建案為都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣後並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記完竣並領取權利書後（應相對應本條第三項）後四個月內（應相對應本條第三項）備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記、故都更機關相關作業時程除外。

四、賣方違反前三款之規定，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。

五、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。

六、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。

七、買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，買方同意簽立「代刻印章授權書」（附件八）交付賣方，以利作業。

第十七條 通知交屋期限

一、賣方應於本建案為都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣後並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記完竣並領取權利書後，（應相對應本條第二項）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) 賣方如未於都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣後並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記完竣並領取權利書後（權利變換案）（應相對應本條第二項），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、惟本建案為都市更新事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣後並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記完竣並領取權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜、故都更機關相關作業時程除外。
- 三、本條款所稱「交屋」，係指本約標示之房屋、汽車停車位，不含休憩設施及公共設施等共有部分，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。
- 四、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、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。

- 五、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。
- 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十八條 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。
- 三、為維護社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意全權委託賣方或由賣方指定之管理公司，於社區第一戶交屋日時該管理公司同時進駐社區，正式代管本社區之公共事務，待管理委員會成立後，即由管理委員會自行管理社區公共事務，賣方並同時轉移管理公司物業管理合約於管理委員會或由管理委員會自行指派物業管理公司管理社區，本大樓全體用戶同意賣方於代管期間之人事管理費、公共水電費、及其他必要之費用，由申請使用執照所提撥之公共基金中支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不

得異議。

- 四、本大樓地下一層規劃設置之無障礙2位汽車停車位為共有部分，由管理委員會制定管理辦法使用。
- 五、雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由賣方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。買方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，買方不得以大樓公共設施、公共設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
- 六、本契約有關本社區大樓就共用部分管理使用之約定，為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。
- 七、若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。
公共安全梯地壁磚如脫落、破損或龜裂仍屬保固修繕範圍。
- 八、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之，上述共用設施檢測後如有瑕疵，賣方應依約進行修繕，管理委員會或選任管理負責人應於賣方修繕完畢後配合點收。且賣方於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定建材及設備部分（如：門窗、電管路、粉刷、地磚…等）負責保固二年，結構部分保固十八年。
- 九、公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯，裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自雙方公設點交完成起，由賣方保固二年。保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責，依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠進行保養，並由管理委員會自行支付保養費用。未由原廠按保養週期確實保養

者，賣方不負保固二年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。

十、公設之傢俱、器具（材）、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自移交管委會起由賣方負責保固二年。

十一、全區植栽因環境條件因素不一，自移交管委會起由賣方提供保活保固一年（含除草、除蟲、施肥、修剪），日常維護清掃由管理委員會或管理負責人負責。

十二、管理委會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險（如公共意外險）、安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、保水透水檢查、電梯等）及機電保養、植栽維護等費用。

十三、上述之保固責任，不含設備所需之耗材（燈泡、濾心、濾網等）及必要之例行性保養責任；其他因天災、事變或賣方能證明可歸責於買方之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。

第十九條 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）負責保固十八年。

未涉及結構之防水（如：結構外牆、地下室一樓頂板、屋頂平

台、各戶對外窗、各戶陽台或露臺、各戶浴廁…等) 負責保固五年。

固定建材及設備部分(如:門窗、電管路、粉刷、地磚…等) 負責保固二年。

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。保固期間相關設備、建材均需保養維護並由各所有權人負責。若買方交屋後自行裝修變更,將不列入保固範圍。

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、上述之保固責任,不含設備所需之耗材(燈泡、濾心、濾網等)及必要之例行性保養責任;其他因天災、事變或賣方能證明可歸責於買方之事由,或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由,所造成之毀損,應由買方自行負責。

第二十條 貸款約定

一、不辦貸款:

買方不辦理金融機構貸款者,該部分價款應於使用執照核發日起四十五日內繳納,並應注意下列事項:

(一)為確保雙方權益,買方同意於繳清並兌現全部價款後,賣方始得辦理買賣標的產權移轉。

(二)買方如有延遲繳款情事,按本約第十條規定辦理。

二、第七條契約總價內之部分價款預定貸款金額新臺幣____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(附件七、附件八)代辦抵押貸款委託協議書辦妥一切貸款手續。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。

三、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

(二) 可歸責於賣方時之處理方式如下：

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_____日（不得少於三十日）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且買方應於賣方辦理所有權移轉登記時，將此等費用以現金或匯款預先繳付，並於交屋時結清，多退少補。

五、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。

六、買方如欲減少貸款金額時，其差額部分，買方無條件同意於金融機構核貸時，依第三項第三款約定辦理。

七、買方向金融機構申辦貸款經評估後，如因買方個人信用瑕疵、

對外借款金額過高、提供之財力證明不足...等等因素，致無法核貸或核貸金額短少時，此係可歸責於買方之事由，買方無條件同意悉依第三項第三款約定辦理。

- 八、買方如欲自行指定金融機構辦理貸款者，其核貸金額或其相關條件若與本契約約定不符時，此係可歸責於買方之事由，與賣方無涉。
- 九、依據現行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，全國公司法人購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，且無寬限期以及全國自然人第2戶（含）以上貸款，無寬限期，第3戶（含）以上購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，無寬限期。前述之規定應視賣方通知辦理貸款時相關規定辦理。
- 十、非本國籍人士申辦貸款者，若無法核貸或核貸金額短少時，與賣方無涉，買方無條件同意悉依第三項第三款約定辦理。

第 廿一 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，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第 廿二 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。
- 四、買方若已變更本戶室內隔間（含增減設備）或已逾賣方指定期限而未辦理變更者，買方於契約轉讓前，應以書面約定其受讓人不得要求賣方恢復原狀或變更，否則買方需負其損害賠償責任。

第 廿三 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 廿四 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，但買方未依第十六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、貸款抵押設定登記費、及其他有關附加稅捐等由買方負擔，且買方應於辦理所有權移轉登記時，將上揭費用（即代收款）以現金或即期支票繳付。此預繳新台幣____拾____萬元整（不入信託專款專戶），由賣方轉交所指定之承辦地政士，並於交屋時依實際

費用結清，多退少補。

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、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。

第 廿五 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 廿六 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 廿七 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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房

地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 廿八 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。

第 廿九 條 疑義之處理

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

第 三十 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 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

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

第三十三條 通知之方式

- 一、買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。
- 二、按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。
- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人（姓名：_____）為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第三十四條 其他特約事項

- 一、買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，買方亦同意。
- 二、買方若於賣方代管期間欲自行另加裝潢者，應俟買方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。裝潢施工前應繳交保證金新台幣壹拾萬元整及預繳六十日安全管理維護費（每日每戶100

元)予賣方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將工程廢棄物等清運完畢。保證金之扣抵及退回安全管理維護費及清潔費收取，以本大樓裝潢(修)施工申請及管理辦法(附件十二)規定為準。

- 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，應配合。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。
- 四、外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令所限異動時，得改設其他設施。
- 五、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面應不得私自掛設空調主機或附掛其他設備影響原建築風貌，應由賣方整體規劃管理。
- 六、本社區大樓自建築線退縮之人行空間應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。
- 七、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、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。
- 八、於本社區入口處、外牆或其他適當處所，賣方於不違反政府法令範圍內，可逕行設計及設置本社區案名、賣方與營造承攬商之標誌及名稱。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：基寶建設股份有限公司

法定代理人：游宏鑫

公司（或商號）統一編號：53826179

公司（或商號）地址：臺北市信義區光復南路495號11樓

公司（或商號）電話：02-2720-0268

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

代表人：周耕宇

公司（或商號）統一編號：22354940

公司（或商號）地址：台北市信義區信義路五段100號

公司（或商號）電話：02-2755-7666

不動產經紀人：

（簽章）

中華民國

年

月

日

附 件

- 〔附件一〕：建造執照影本
- 〔附件二之一〕：房屋平面圖影本
- 〔附件二之二〕：停車空間平面圖
- 〔附件三〕：土地、停車空間及共有部分項目持分面積分攤計算說明
- 〔附件四〕：付款明細表
- 〔附件五〕：建材設備表
- 〔附件六〕：價金信託說明、信託契約書影本
- 〔附件七〕：代辦貸款委託書
- 〔附件八〕：代刻印章授權書
- 〔附件九〕：大廈規約（草案）
- 〔附件十之一〕：約定專用同意書
- 〔附件十之二〕：十五樓露臺約定專用部分位置圖
- 〔附件十一〕：客戶工程變更作業原則
- 〔附件十二〕：裝潢（修）施工申請及管理辦法

[附件一] 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0067號			
起造人姓名	基寶建設股份有限公司 代表人：游泓鑫			住 址	110007臺北市信義區光復南路495號11樓		
設計人姓名	殷瑋			事務所名稱	殷瑋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層81戶		
建築地點	地 址	中山區龍洲里遼寧街209巷39號 共8筆 詳見附表					
	地 號	中山區長春段一小段0172-0006號 共14筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	587.55m ²	基 地 騎 樓	0.0m ²	
	其 他	8219.68m ²			基 地 騎 樓	其 他 1353.0m ²	
發 照 日 期	112年03月23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57個月內竣工		
工 程 價	\$ 138,487,672 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
地下001層	921.0	3.2	防空避難室兼停車空間、客貨兩用梯、台電配電場所、緊急發電機室、資源回收室、機械室、樓電梯間共21筆 (詳見附表)				
					總 計:	8219.68	m ²
備 註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一一二年三月二十三日							

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。

建築地點： 中山區龍洲里遼寧街209巷39號
 中山區龍洲里遼寧街209巷43號
 中山區龍洲里遼寧街209巷45號2樓
 中山區龍洲里里長春路327巷8之1號

中山區龍洲里遼寧街209巷41號
 中山區龍洲里里長春路327巷8號
 中山區龍洲里里長春路327巷6號
 中山區龍洲里遼寧街209巷45號1樓

地號： 中山區長春段一小段0172-0006號
 中山區長春段一小段0178-0003號
 中山區長春段一小段0203-0001號
 中山區長春段一小段0205-0000號
 中山區長春段一小段0207-0001號
 中山區長春段一小段0209-0000號
 中山區長春段一小段0211-0000號

中山區長春段一小段0177-0001號
 中山區長春段一小段0181-0000號
 中山區長春段一小段0204-0000號
 中山區長春段一小段0206-0001號
 中山區長春段一小段0208-0000號
 中山區長春段一小段0210-0001號
 中山區長春段一小段0239-0001號

建築物概要： 地下001層、面積:921.0m²、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間、客貨兩用梯、台電配電場所、緊急發電機室、資源回收室、機械室、樓電梯間
 地下002層、面積:921.0m²、高度:3.0M、用途:停車空間、電信室、機械室、樓電梯間
 地下003層、面積:921.0m²、高度:3.0M、用途:停車空間、機械室、消防幫浦室、蓄水池、樓電梯間
 地上002層、面積:307.99m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上003層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上004層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上005層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上006層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上007層、面積:357.27m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上008層、面積:357.27m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上009層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上010層、面積:357.53m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上011層、面積:357.51m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上012層、面積:357.51m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上013層、面積:357.51m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上014層、面積:357.51m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 地上015層、面積:274.9m²、高度:3.2M、用途:H2:集合住宅
 突出物001層、面積:71.0m²、高度:3.0M、用途:樓梯間
 突出物002層、面積:71.0m²、高度:2.5M、用途:樓梯間、機房
 突出物003層、面積:71.0m²、高度:2.5M、用途:樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物： 排水溝:長度105.57m
 挖方13078.71立方公尺:

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用102年11月28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：

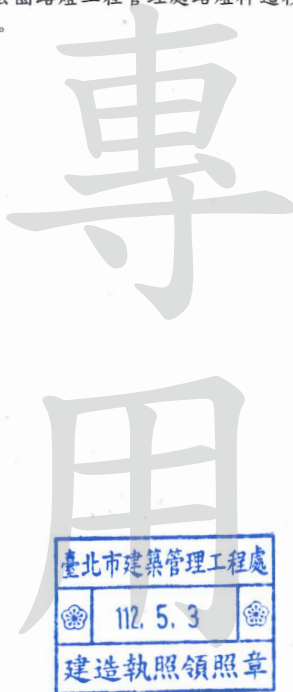
1. 首次掛號日期：《111》年《8》月《9》日（法令適用日期：103年4月22日）。
2. 建築地點：中山區龍洲里。
3. 實設空地《765.45》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《楊慕忠》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託審查案件，並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(高度、中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：

注意事項：

- (鋼骨鋼筋混凝土造)，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《582.02》平方公尺(含有產權532.18平方公尺，無產權部分49.84平方公尺)，共《6》戶。拆除門牌：《臺北市中山區龍州里遼寧街209巷39號、41號、43號、45號1樓、45號2樓、長春路327巷6號》由殷璋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. 原有執照併案作廢：原建照執照：48營字第0682號(部分作廢)，原使用執照：58使字第0414號(建照號碼：57建中山南字第075號)。
 12. 原使用執照：48使字第0039號之拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
 13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(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。
 14. 未設置空氣調節設備。
 15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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。
 16. 昇降機《3》部。
 17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 23. 本案係都市更新案件，經本府108年1月3日府都字第10760132123號函核備都市更新事業計畫，111年5月11日府都新字第11160014953號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
 24. 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」。
 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，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
 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，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 28. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通6公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 29. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
 30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 31. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
 32. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 33. 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。
 34. 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。
 35. 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。
 36. 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459.80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。

注意事項：

- 37.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積587.55平方公尺）與建照核定工程期限（57月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 38.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 39.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 40.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 41.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 42.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.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。
- 44.（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。
- 45.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。
- 46.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）。
- 47.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。
- 48.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 49.本案公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，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。
- 50.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。
- 51.本案建築線周邊之路燈依臺北市工務局公園路燈工程管理處路燈桿遷移作業流程辦理遷移。
- 52.本案放樣勘驗前應檢送土地複丈成果圖。



〔附件二之一〕房屋平面圖影本

校稿專用

[附件二之二] 停車空間平面圖影本

校稿專用

〔附件三〕土地、停車空間及共有部分項目持分面積分攤計算說明

一、土地持分面積計算說明：

（一）各戶土地持分面積：

基地面積（1,353平方公尺）乘以該戶土地持分。

（二）各戶土地計算方式係以基地總面積扣除汽車停車空間之土地面積後，以餘土地面積由當戶專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積4973.93平方公尺（約1504.61坪）比例計算。

（三）每平面車位持份200/100,000，本案法令適用日期為103年04月22日，建築執照核准日期112年03月23日，仍適用本項登記規則，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、房屋共有部分面積計算說明：

（一）本房屋共有部分項目包含一樓：門廳管委會、物管辦公室、電樓梯間、門廳、管理員室、機車升降機；二樓至十五樓：安全梯、電梯、梯廳、雨遮、公共管道；地下一層：防空避難室兼停車場、資源回收室、台電受電室、垃圾冷藏、發電機室、電表室、機車停車位、車道、54位機車停車位（編號：53、54等2位無障礙機車位）、及編號4、5共2位無障礙汽車停車位、樓梯、梯廳、電梯、機械室、車道；地下二層：樓梯、電梯、梯廳、機械室、電信室、管道、車道；地下三層：樓梯、電梯、梯廳、蓄水池、消防蓄水池、消防泵浦室、車道、機械室、管道；屋突一樓至三樓：安全梯、電梯、機械室、電梯機房、水箱及其他依法令應列入共有部分之項目。

（二）本案依公寓大廈管理條例採單一共有部分登記，共有部分總面積為4,383.22平方公尺。全部車位（含車道）面積1,874.70平方公尺。

(三) 共有部分總面積扣除汽車停車位之共有部分總面積後，面積為2508.52平方公尺，占共有部分總面積之比例為100,000分之57,230。

共有部分面積分配原則（不含汽車停車位共有部分）：

各戶房屋專有部分面積除以專有部分總面積乘以100,000之57,230。

(四) 汽車停車位之共有部分總面積占42.77%，汽車停車位共47位（已扣除2位無障礙停車位），每位汽車停車位持分為910/100,000。持分大公面積計算方式為： $910/100,000 * 4,383.22 = 39.89\text{m}^2$ （12.06坪）

校稿專用

〔附件四〕付款明細表

期別	比例	應付房地金額	備註
定金	8%		
簽約款			
開工款	4%		
一樓底板完成	2%		
七樓底板完成	2%		
十四樓底板完成	2%		
申請使用執照	2%		
金融機構貸款	75%		
交屋保留款	5%		
合計	100%		

匯款資訊

銀行：華南銀行新生分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-基寶紳藏

帳號：113-10-016959-6

〔附件五〕 建材設備表

建築外觀：

本建築由名建築師事務所精心設計，大樓建築外牆以天然石材並搭配金屬或丁掛磚或平磚為立面主要建材。

結構系統：

建築結構經由結構技師設計及電腦精密計算，全部樓板、樑、柱、外牆均依都發局核准圖樣施工，採用鋼骨鋼筋混凝土構造（SRC），並搭配進口美國ITT制震阻尼器，耐震係數達 0.27 G，結構穩固，無論承重、抗壓、防颱、防震、防火、耐熱等特性均符合內政部所頒佈『建築技術規範』及國家標準，鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，無輻射污染，混凝土強度及氯離子含量已經政府核准之公信單位材料實驗室檢驗，確保工程品質，符合安全標準。

庭園景觀：

特聘專業景觀設計團隊精心規劃，以簡潔庭園為主調，配以不同設計風格，並配合建築外觀規劃燈光照明。

門 廳：

一樓入口門廳以強化玻璃搭配時尚金屬門框，地坪鋪貼進口天然石材或仿大理石磚，牆面採用進口天然石材或仿大理石磚或木作線板及藝術漆，平頂設計防火天花板搭配藝術造型及燈飾。

電 梯 廳：

地坪及牆面鋪貼拋光石英磚或仿大理石磚，平頂設計造型天花板及燈飾。

樓梯間：

公共樓梯間地坪鋪貼止滑地磚及木質扶手欄杆，天花及牆面刷水泥漆。

門窗：

鋁門窗採用永欣SHOWA品牌之正字標記氣密窗，搭配建築物外觀安裝5+5mm Low-E膠合玻璃並附紗門窗。

玄關大門：

玄關門採用壓花烤漆防火大門，附石材或不鏽鋼門檻，並搭配門把及歐美進口Yale電子鎖。

室內門：

- 一、臥室門：採藝術木門搭配水平把手、門止。
- 二、浴室門：採藝術木門附通風孔及門檻並搭配水平把手。
- 三、廚房門：採藝術木門或防火門搭配水平把手。
- 四、淋浴門：採膠合玻璃搭配不鏽鋼把手。
- 五、陽台門：採附紗門紗窗之鋁門窗搭配水平門鎖，具防蚊、通風功效。

室內：

- 一、地坪部分：客、餐廳、臥室、廚房貼德國太格木地板（搭配降噪隔音墊）、浴室貼30cm×30cm仿石材磁磚。
- 二、牆面部份：廚房及浴廁貼30cm×60cm仿石材磁磚。
- 三、內牆部份：隔間牆採用輕質隔間牆。

停車場：

- 一、地坪：採用環氧樹脂耐磨（EPOXY）地坪。
- 二、牆面：刷水泥漆。

三、平頂：刷水泥漆。平面車位預留線架，以利爾後申裝電動車線路使用。

四、捲門：對外設快速捲門，並裝設車牌辨識或eTag以方便管控。

工作陽台：

地坪鋪貼木紋磚或20cm×20cm止滑地磚，牆面搭外飾貼丁掛磚或平磚，平頂施作防颱鋁企口板，並設手動曬衣架。

廚房設備：

採用歐美EGGER、mediaprofil廚具，A、F戶附林內雙口IH爐、隱藏式抽油煙機、歐美GLEM GAS洗碗機及不鏽鋼洗滌槽及法國de•luxso單槍冷熱混合龍頭，B、E戶附林內瓦斯爐、隱藏式抽油煙機，歐美GLEM GAS洗碗機及不鏽鋼洗滌槽及法國de•luxso單槍冷熱混合龍頭，C、D戶附林內雙口IH爐、隱藏式抽油煙機、烘碗機及不鏽鋼洗滌槽及法國de•luxso單槍冷熱混合龍頭。廚房並設有瓦斯偵測器。

衛浴設備：

- 一、主臥浴室採用德國innoci品牌一體成型免治馬桶，面盆並搭配浴櫃及龍頭。
- 二、公共浴室採用德國innoci品牌一體成型免治馬桶，面盆並搭配浴櫃及龍頭。
- 三、五金配件另附明鏡、毛巾架或雙層置物架。天花板加裝HUSKY多功能暖風機，具暖風、乾燥、換氣、涼風等功能。

電器設備：

- 一、各戶室內採用單相三線式110V/220V多迴路供電，並設獨立電錶。
- 二、室內開關設備採用大型面板式開關並附夜間指示。
- 三、各戶浴室設置110V專用插座並加裝漏電斷電器。

空調系統：

- 一、各戶室內預留分離式空調管路之孔洞及排水口位置。
- 二、預留主機電源220V，主機位置由賣方規劃設置。

電話電視設備：

- 一、大樓屋頂設共用無線電視訊號（UHF/VHF天線），每戶客廳、主臥室及臥室均裝電視出線口，各戶預留有線電視引進管路，供住戶自行申請收視繳費。
- 二、每戶客廳、主臥室及臥室均裝網路及電話插座。

電梯設備：

- 一、採用永佳捷裝設CCTV監視系統、SHARP殺菌清淨機。
- 二、具有緊急情況自動停車、緊急呼叫及對外通報功能。
- 三、電梯設感應式讀卡設備並具有樓層管制功能，確實管制人員進出。

避雷系統：

本社區設有避雷針，以確保社區之安全。

給排水設備：

- 一、採用間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再由重力給水方式送至各戶。
- 二、屋頂及地下室水池體採鋼筋混凝土，內部地、壁面施作無毒防水處理後貼高級磁磚。
- 三、各戶冷、熱水管均採不銹鋼材質，熱水管外加保溫披覆處理，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，控制馬達轉速。
- 四、自來水進水口採用德國BWT泥沙雜質過濾器，出水端採用德國BWT除氯

處理器。

五、室內污廢水（廚房、洗衣機、衛浴）經由管道匯入大樓污水設備後排入衛生下水道。

六、設雨水儲留系統，供公共綠化園藝植栽澆灌用水，達到節約用水，澆灌系統可設定時間。

社區監控保全防衛系統：

一、設置24小時安全通報系統，各戶防盜、瓦斯警報、緊急求救、狀況發生時，可啟動連線至大樓管理中心。

二、一樓大門設置感應門鎖及對講機，訪客可直接與管理櫃台通話。各戶大門設訪客門鈴及對講機，以方便辨識訪客身分。

三、地下室停車場設置捲門及緊急求救按鈕。

四、地下室進出口及停車場、一樓入口門廳、庭園景觀區等適當位置設CCTV監視設備，24小時監視。

〔附件六〕價金信託說明、信託契約書影本

一、本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依附件四「付款明細表」規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：華南銀行新生分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-基寶紳藏

帳號：113-10-016959-6

二、前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，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。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。

三、價金信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。

四、信託受益權可能因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之情形時，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；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。

五、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。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等），受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。

- 六、買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」（網址 <http://www.hncb.com.tw/personal/c041702.shtml>），查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形（前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢）。
- 七、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 八、發生信託受益權歸屬賣方事由時，如受託人認為有需要通知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依後列「受益權人會議規則」辦理。
- 九、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：

_____（簽名）

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第 四 條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第 五 條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。
除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第 六 條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

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

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

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

第 七 條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第 八 條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總

數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票

之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

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

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第 四 章 會議規範

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

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

第 五 章 其他應遵行事項

第 十六 條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電

子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

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

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

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

華南商業銀行信託契約

預售屋價金信託

校
稿
專
用

契約編號：20241A0128-0

簽約日期：113. 9. 20

華南商業銀行信託契約書

契約編號：20241A0128-0

立契約書人：

委託人：基寶建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地之開發案所為之專案 (建造執照號碼：112 建字第 0067 號，下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

- 五、 受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：
- 信託專戶：受益人為甲方
- 戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-基寶紳藏
- 開戶機構：華南銀行新生分行
- 帳號：113-10-016959-6
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
- （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
- （二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本

契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

- 八、 信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料(提供時之最新建造執照中經主管機關會勘之工程進度記錄影本，甲方應蓋章具結其與正本相符)，乙方並得派員至現地確認施工进度後再配合辦理撥付。承攬合約如包括工程預付款，應由甲方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、 前述付款流程得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲方之支存帳戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撥回甲方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明。
- 五、 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。

- 六、 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處，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 七、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 八、 甲方申請動用信託專戶資金時，至少應保留累積存入信託專戶買方價金之 30 % 不得動撥。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

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

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

(一) 提供甲方之信託財產目錄、結算報告書、扣繳憑單或其它相關通知文件之委外列印、裝封及郵寄等作業。

(二) 其他法令未禁止或經甲方同意並書面約定之委外事項。

第八條 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（認許）且現仍合法存續之公司。

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

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

二、 甲方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，每三個月提供經會計師或其他經乙方認可之專業機構查核報告，並於每次查核基準日後一個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後三個月內），及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項：如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲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，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成並提供相關事證經乙方確認時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交

付 信 託 。 查 詢 網 址 為 :
[<https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>], 查詢途徑為:[個人金融/信託專區/信託服務/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽甲方或乙方處理。

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

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

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生,如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形,受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載,甲方應將其訂為買賣契約之一部分,與買賣契約有相同效力。

(七) 為確保買方權益,買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方:

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊,與買方得悉之實際資訊不符者。

八、 於信託存續期間內,因處理信託事務之需要,甲方應配合提供本專案相關資料或證明文件予乙方;如因甲方提供之資料不實,致乙方或第三人受損害者,甲方應自負一切法律上責任。

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

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

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

十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一,經甲方解除或終止承攬合約時,甲方

應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達 2 個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲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。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賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理。如甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

第十條 信託財產之結算報表

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

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。甲方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月 10 日前提提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起 6 個月止。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

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

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

- 一、 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。
- 二、 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。
- 三、 乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人權益時，乙方得於確認責任歸屬及損害賠償額後（指法院確定判決或具同等效力文書，且包括但不限於經由法院告之訴訟），要求可歸責之當事人逕向他方或其他第三人賠償或自信託專戶支付。
- 四、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時乙方應依甲方指示，就信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方；如有不足，應由甲方負責償還。

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

(三) 前項三款情形，甲方應提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

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

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

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

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附之使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行整濟爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，各自返還受益人，如有不足，應由甲方各自負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有

提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 簽樣留存及通知

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

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。
- 二、 受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：
 - (一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。
 - (二) 24小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。

(三) 華南商業銀行全球資訊網站(網址: www.hncb.com.tw)之「意見信箱」。

第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

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

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

第二十四條 適用法令及管轄法院

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

第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力,不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益,否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料,除本契約、法令或主管

機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹貳份，甲方執一份，乙方執一份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

★受託人告知事項：(含風險預告)

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

委託人聲明事項：

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

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

此致

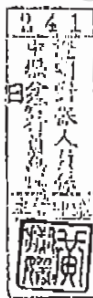
華南商業銀行股份有限公司

委託人簽名或蓋信託留存印鑑： [REDACTED]

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲方	基寶建設股份有限公司 代表人： 游滋鑫 行業別： 住宅及大樓開發租售業	53826179 101.04.02	臺北市信義區光復南路495號11樓 TEL： (02)27200268		
乙方	華南商業銀行股份有限公司 代表人 董事長 陳芬蘭 信託業務代理人 信託部經理 曾文民	03742301 信託專戶扣繳統一編號 99174729	臺北市信義區松仁路123號15樓 TEL： (02)23713111 (信託資產管理科)		

中華民國 113 年 9 月 20 日



營業單位代號及名稱	113 新生
核對親簽 確認本契約所有簽名處均經簽	主管確認 1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完備信託人員資格登錄
113. 9. 20 年 月 日	

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

六、其他依法令規定之事項。

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

附件二：信託報酬之計算及支付方法

一、乙方之報酬除依本案原不動產開發信託契約(契約編號 20231A0166-0)契約約定受託人報酬外，下列項目(金額均內含營業稅)由甲方以現金、即期票據或匯撥方式支付，必要時受託人亦得自信託專戶中扣取：

- (一) 契約修改費：甲方申請修改本契約經乙方同意辦理時，應支付契約修改費，每次3萬元整。
- (二) 信託受益權歸屬處理費：因發生本契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取10萬元之處理費，另依受益人(即買方)人數，每人加收1萬元之處理費。
- (三) 特別處理費：信託期間或信託關係終止後，乙方因處理信託事務、甲方之間糾紛、甲方與第三人糾紛涉訟，致衍生信託事務特別處理作業(例如但不限於出庭應訴、應訊、帳務查詢、函覆、參加訴訟、委任律師或其他專業人員等)，除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，乙方另得就訴訟標的請求金額收取1%處理費，且每一審級至少收取10萬元，乙方並得自信託財產逕行扣取。
- (四) 遲延交付作業費：信託期間內，甲方有未依契約第八條第三項約定提供查核(簽證)報告，或雖提供查核(簽證)報告而發現有金額、日期不符，或遲延交付買方預售價款入信託專戶之情事，受託人得就因此所為之書面催告改善或陳報建案所在地之目的事業主管機關等事務處理，按書面通知或陳報之次數每次收取作業費1萬元，如有價金遲延交付信託者，並按所遲延交付之戶數，每戶收取作業費1萬元。

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

華南商業銀行履行個人資料保護法告知義務

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端之隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：
- (一)蒐集之目的：
- 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
 - 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、000 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。
- (二)蒐集之個人資料類別：
- 姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- (三)個人資料利用之期間：
- 特定目的存續期間或依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
- (四)個人資料利用之地區：
- 下揭「個人資料利用之對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
- (五)個人資料利用之對象：
- 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
- (六)個人資料利用之方式：
- 符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。
- 四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當聲明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經臺端書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經臺端書面同意者，不在此限。
- 五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服 (02-21810101) 詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)。
- 六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

〔附件七〕代辦貸款委託書

代辦貸款委託書茲因本人訂購「紳藏」_____戶_____樓房地及地下_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託基寶建設股份有限公司（以下簡稱賣方）向金融機構申請辦理貸款，以之抵付預購房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條 本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託賣方向金融機構辦理貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 第二條 本人授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條 辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書等）暨簽名蓋章等手續，本人悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，本人願於辦理所有權移轉登記時全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人應即時配合辦理。
- 第四條 本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表（附件四）中第八期「金融機構貸款」之應付價款，開立同額價款之本票交予賣方（其到期日授權賣方填載），且註明禁止背書轉讓之本票，供作本人給付該期價款之擔保。
- 第五條 貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權賣方於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之信託收款帳戶。
- 第六條 獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，除有違反第十二條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本人不得藉故拖延、拒辦或印信

證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事則為本人放棄貸款，本人同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第七條 若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者；本人均同意應於接獲通知之日起_____天（不得少於30日）以現金一次付清。

第八條 除有違反第十二條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲賣方通知日起十日內無條件壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條 依據本委託書第七條及第八條所載，如賣方通知本人壹次付清貸款金額，而本人逾期未繳交貸款期款者，則依本約第十條規定辦理。

第十條 賣方於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

〔附件八〕代刻印章授權書

茲因本人訂購「紳藏」_____戶_____樓房地及地下_____層第_____號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、本人授權基寶建設股份有限公司（以下簡稱賣方）代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落：臺北市中山區長春段一小段172-6等14筆筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用及實價登錄，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、賣方不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知10日內拒絕受領，賣方得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、本人基於本委託授權書各項授權用途同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢。
- 五、委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，賣方不需負舉證之責。
- 六、本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

〔附件九〕大廈規約（草案）

第一章：總則

- 第一條 為管理「紳藏」（以下簡稱本大樓）公共管理事務，擴大本大樓服務功能，保持本大樓良好之秩序、安全與整潔，提昇本大樓品質，聯絡各用戶交流情誼，發揮本大樓最大管理功能，特訂定本管理規約（以下簡稱本規約）俾使各用戶共同遵守之。
- 第二條 本大樓公共管理事務由「紳藏」管理委員會（以下簡稱管委會），負責執行決策，但最高決策機構為全體區分所有權人代表大會。
- 第三條 本大樓經全體用戶同意永久保存任何有關本大樓建造之營造、監造或投資人之各種標記、名稱。
- 第四條 本大樓全體用戶同意本大樓完工初期委由建方代管本大樓公共事務，並代聘管理公司管理本大樓，俟正式管理委員會成立後再由管理委員會續聘或另擇管理公司繼續管理。
- 第五條 本大樓全體用戶同意賣方於代管期間之人事管理費、公共水電費、及其他必要之費用（如本附件第十九條），由申請使用執照所提撥之公共基金中支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不得異議。
- 第六條 本規約依據政府公佈『公寓大廈管理條例』及本棟大樓實際需求擬訂。爾後成立管理委員會需依法向政府機關報備之『管理

規約』條文則須按屆時政府所頒布『公寓大廈管理條例』所規定之方式辦理，本大樓全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約規定依法應負其責任。如違約人為未成人者，應由其法定代理人連帶負責，如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人（以下簡稱業主）連帶負責，如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。

第二章：管理組織

第七條 本大樓公共管理事務最高決策機構為全體區分所有權人代表大會，大會每年召開一次。本大樓共計貳拾肆戶，每戶代表一單位行使區分所有權人大會權利及義務。

第八條 本大樓管理委員會設委員五人，每屆全體區分所有權人代表大會選出委員後，隨即由委員中推選主任委員一人，副主任委員一人，及因應管理需要設置財務、監察、機電等執行委員，各委員任期均為一年，連選得連任。主任委員因故無法執行職務時，由副主任委員代理之。

第九條 管理委員會之職權如下：

- 一、研究制訂或修正各種管理規章、預算、決算，並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部份委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核，對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。
- 四、委員會每月定期召開一次。

五、委員會之臨時召開，依『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第十條 主任委員之職權如下：

- 一、對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- 二、秉承管委會決議遴聘合格管理公司管理本大樓公共事務。
- 三、督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- 四、負責定期召開管理委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成記錄，經委員簽字後分發各用戶，確實執行。
- 五、主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務（含財務）負責移交下屆主任委員。

第十一條 專業管理公司之職務如下：

- 一、就公共設施部份，秉承主任委員之指示，善良管理維護之。
- 二、在主任委員督導下執行本規約並綜理一切公共行政管理事務。
- 三、負責本大樓門禁安全及公共設施管理維護。
- 四、每月將各項開支列表向主任委員申請支付。
- 五、負責管理費之收支列表，提交主任委員核可後按本約管理費分攤辦法計算明細，並向各用戶收取之。所收款項均應會財務委員並存入管理專戶內。
- 六、每日工作範圍及處理事項，應於每週書面彙報主任委員。

第十二條 管理委員會之決議事項對本大樓全體用戶具有絕對效力。各用戶應予遵守。

第三章：美觀、安全及環境衛生之維護

第十三條 為維護本大樓之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

- 一、不得有危害本大樓安全、美觀、環境之行為。
- 二、公共設施場所不得占用或在其間堆置物品而妨礙公共使用及通行。
- 三、各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為（如違建、鐵門窗、花架等），以免破壞本大樓之價值，減低各用戶原有之水準。
- 四、公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。
- 五、地下室私有停車場應按各購買人之位置停放車輛，不得任意占用他人車位或停放於車道內，且應遵守管委會所訂停車場管理辦法。
- 六、使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損壞應照章賠償。
- 七、各用戶對於本身裝修或製造之廢棄物、殘屑等不得混雜在大樓垃圾內，必須事先做好廢棄物處理並自行運棄，如用戶任意混雜於垃圾內，經規勸不改善者，管理公司認有必要時，可採專案僱工強制運離，其所需之費用由該用戶全權負責。情節嚴重者，可依『公寓大廈管理條例』有關規定，報請政府有關機關依法執行取締。
- 八、大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，按規定置於大樓指定之地點容器內，並依清潔單位指定時間、地點放置，以備清潔單位處理。

第十四條 本大樓外牆之修繕、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。

第四章：公共秩序與安全之維護

第十五條 為維護本大樓之公共秩序與安全，應遵守下列各款事項：

- 一、各用戶使用電梯時，須維持良好之使用秩序，並遵守載重量不得超過限制之規定。
- 二、屋頂突出物之電梯機房嚴禁住戶私自進入，避免妨礙運轉，以策安全。
- 三、大樓內存放易燃、易爆性之危險物品，應由專人妥善保管，以策安全。
- 四、住戶應嚴格約束，不得將煙蒂及其他廢棄物拋棄於房屋外空地及道路上，以維護整潔。
- 五、嚴禁招引小販或推銷員入本大樓內販賣物品。

第十六條 關於防盜應注意事項：

- 一、用戶自行注意是否有閒雜人員出現，檢點過濾，預防盜竊。
- 二、用戶之門窗應各自檢點關鎖。
- 三、萬一發現盜賊侵入，應立即通知管理人員並向警察機關通報採取緊急措施。
- 四、用戶應接受管理委員或警衛人員對公共安全之維護勸告。
- 五、來訪客人應遵守適當之門禁管理。

第五章：公共設備之維護

第十七條 為維護本大樓之公共設備，遵守下列電力使用注意事項：

- 一、各戶用電不得隨意超載負荷，以免發生危險。
- 二、電燈用電不得變更為其他用途，避免超出電線負荷量，以策安全。
- 三、為維護用電安全，非經管理委員會許可並經電力公司安全檢查合格，不得任意加裝電線電管。用戶如有修改室內配線，亦應聘請合格電氣承裝商設計施工。
- 四、用戶如需變更改用電容量，應循正常手續，向電力公司正式申請，並經檢查合格後方得使用。

第十八條 電梯使用應注意事項：

- 一、本大樓電梯均採用自動控制操作，使用者應共同協力愛護。
- 二、勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗鴉或其他不當之行為。
- 三、電梯內不得張貼、裝掛未經管理委員會核准之廣告。
- 四、為防止超載，超出負荷重量之笨重物件不得使用電梯運送，以免發生故障或受損。
- 五、電梯嚴禁載運貨物。

第六章：管理基金及管理費用之分攤

第十九條 本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提昇本大樓之管理水準，各用戶於交屋時應繳房屋與汽車停車位管理維護清潔費用（房屋每月每坪175元、汽車停車位管理費每月每位1,000元），以備本大樓管理之用，買方不得因大樓管委會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委會正式成立後移交接管。

第 廿 條 本大樓之管理費用：係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：

- 一、專業管理公司全部人員之人事及行政薪資費用。
- 二、本大樓公共場所之維護及清潔費用。
- 三、公共設施之維護、檢修或一更新費用（電梯及發電機於建商與承商驗收通過後起算一年內免費保養）。
- 四、本大樓公共設施使用之公共水電費。
- 五、因管理本大樓而發生之其他費用。

第 廿一 條 本大樓管理費用之分攤辦法：本大樓管理費之支出以本約

第 廿二 條 全部所支出之金額為全部之管理費。

管理費之分攤原則：

- 一、公共電費：電梯、樓梯間、給水、壹層（含）以上之公共照明、壹層及屋頂壹、貳、參層之公共設施、公共清潔費、壹層（含）以上之公共設施維修費等，由大樓全體住戶按地政事務所核定之面積分攤；壹層（含）以上之集合住宅應繳交之管理費用，均按地政事務所核定之面積計算、分攤。
- 二、管理公司費用、全部地下室之公共電費及公共設施維修費等費用，扣除停車位所收管理費用後之支出，由所有住戶按地政事務所核定登記之面積分攤。
- 三、詳細分攤辦法俟管理委員會開會決議合理訂定之。

第七章：強制

第 廿三 條 管理委員會對違反本規約規定之用戶及因其行為發生之結果，得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生當時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 四、如用戶拒不繳納管理費或公共水電費時，管理委員會得依法追討。
- 五、如違規人違反本規約各條規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰性違約金，違約金之計算給付辦法另訂之。

第八章：特約

- 第 廿四 條** 本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備（但約定管理專用之部分除外，詳如附件十一）權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之有侵害、損毀或妨礙其使用效益之行為。
- 第 廿五 條** 本約所稱公共場所，係指各用戶私有房屋及契約有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡馬路或通路、排水溝、門廳、電梯間、安置公共設備場所等均屬之。
- 第 廿六 條** 本公約所謂公共設備，係指各用戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。
- 第 廿七 條** 地下室停車位由購買停車位者管理使用，除遇防空避難應開放

供公眾使用外，未購買停車位者不得主張任何管理使用權利。

第 廿八 條 非經管理委員會同意，在本大樓內外走廊、內外牆面（含門窗玻璃）、及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告等之行為，叁層以上（含叁層）均不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境，致使本大樓價值跌落，損及其他用戶之權益。

第 廿九 條

- 一、本大樓各棟正背面、左右側，不得裝設鐵窗、花架、遮雨篷等妨害觀瞻的添加物。倘若有必要施作時則須經管理委員會同意並以統一制定之型式、顏色、材質及裝設位置，以維護建築物之外觀與品質（施作之費用經管理委員會核定後由各用戶分攤，與建方無涉）。
- 二、為維護本大樓外觀之一致性，各戶分離式主（外）機統一置放於建方規劃之位置。
- 三、在管理委員會成立前，住戶須配合建方維護本大樓各棟外觀之一致性，倘住戶執意施作妨害觀瞻增加物、破壞本大樓外觀之一致性，經建方勸阻無效，則俟管理委員會成立後由建方統一交由管理委員會處理，與建方無涉。

第 三十 條 本約未規定事項，悉依內政部公布『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第三十一條 以上各項規約視同本銷售契約之一部份，本用戶保證永久確實遵守，如有違反，願按本約章程規定辦理，絕無異議。本用戶及本用戶繼受人並願於讓售本房屋所有權與第三人時，負責以本規約

作為讓與契約之一部份，俾使第三人亦完全知悉並遵守本規約之約定。如違反前項約定，本用戶願負損害賠償之責任。

第三十二條 本社區15樓A戶、B戶露臺為約定專用，詳細內容詳見附件十之一及附件十之二。

同意規約遵守人：

校

稿

專

用

中 華 民 國

年

月

日

〔附件十之一〕約定專用同意書

立協議書人_____（以下簡稱買方），茲就購買基寶建設股份有限公司興建之大樓「紳藏」（建造執照號碼：（112）建字第0067號建造執照）之房地，買方同意簽立本約定專用同意書，買方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利，並遵守條款如后，絕無異議。

- 一、買方應遵守本建物社區管理規約之相關規定，並清楚知悉且同意本建物15樓編號A、B共計2戶之露臺（詳附件十一之一約定專用同意書、附件十一之二約定專用部分位置圖），交屋後由該約定專用住戶依建造執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用。
- 二、本大樓地下一～三層共規劃設置47位汽車停車位（已扣除2位無障礙汽車位），依住戶所購買編號之停車位使用。（實際依使用執照核定汽車停車位數為準）
- 三、其餘未約定專用之法定空地由社區全體住戶之管理委員會維護管理使用。
- 四、買方及所有權登記名義人（區分所有權人），均知悉並同意遵守本書約定專用部分，日後倘將其房地移轉、讓與、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，本分管同意書對其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等仍繼續存在，並應保證負責告知並要求前揭占有之人同意並履行本分管同意書，如有違反致生糾紛，買方應負責理清、解決，並對因此受損害之人負損害賠償責任；前揭占有之人如以善意或不知情對抗本約定專用同意書，其主張無效。
- 五、本社區各區分所有權人均同意非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台約定專用之決議。
- 六、區分所有權人對約定專用部分如有違規使用而致與主管機關或管理委員會或與第三人發生爭訟時，則由該違規使用約定專用之區分所有權人自

理，概與賣方無涉。

七、違反本同意書之任何約定者，須賠償因其妨礙行為而致損害者。

八、本同意書所規定之約定專用權益隨同房屋所有權之移轉，由受讓人繼承之，受讓人並得依據本同意書主張各項權利。

立同意書人：_____

校
稿
專
用

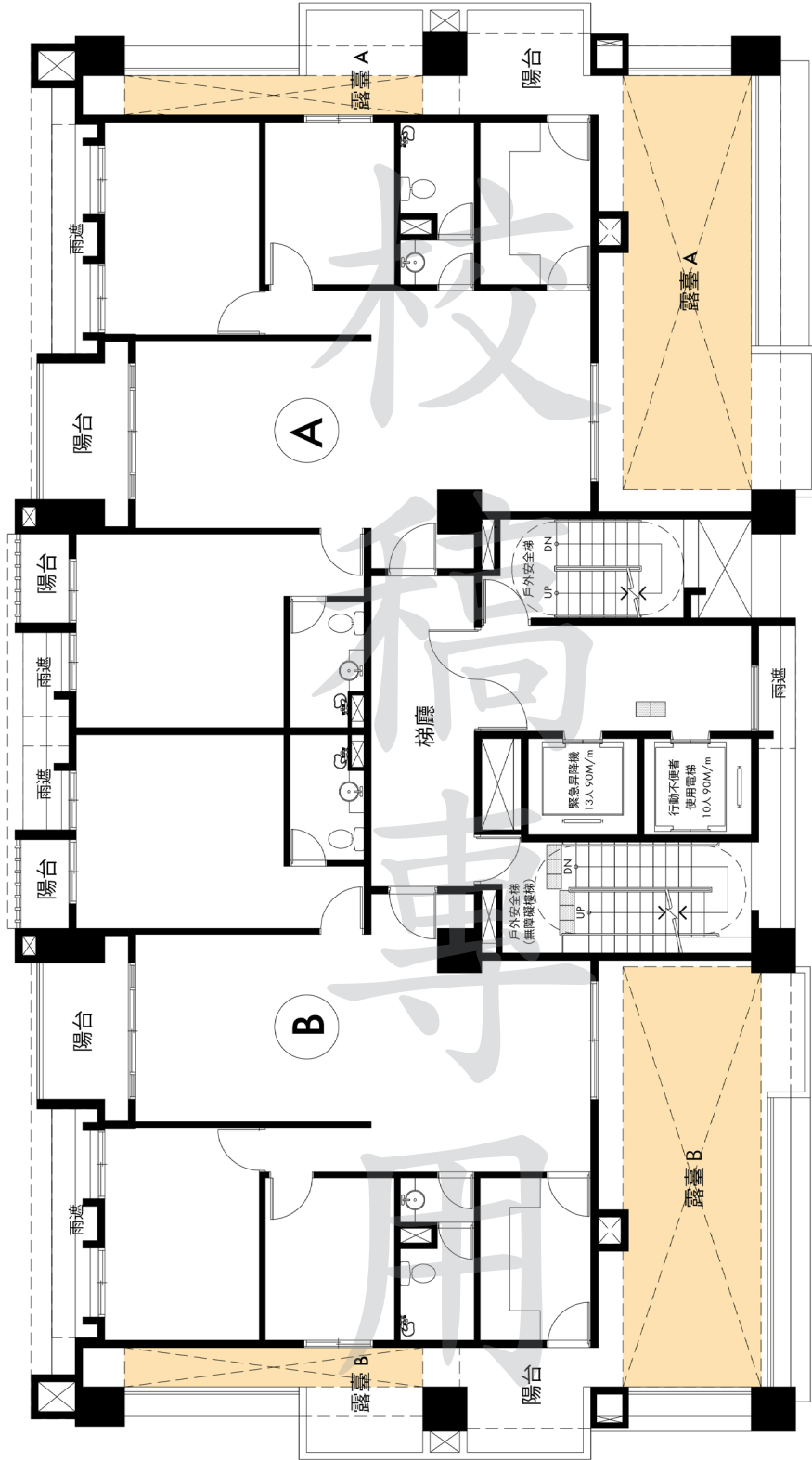
中 華 民 國

年

月

日

[附件十之二] 十五樓露臺約定專用部分位置圖



拾伍層平面圖

〔附件十一〕客戶工程變更作業原則

一、外觀部份：

- 1、所有外牆門窗、開口尺寸位置不得變更。
- 2、陽臺位置及尺寸不得變更。
- 3、陽臺外牆材料不得變更。
- 4、本案不接受陽臺外推施工（包括預留污排水管線）。
- 5、陽臺落地窗因涉及使用執照請領，故必須安裝不得拆除。
- 6、本案建物外牆設置雨遮，依建管機關建照加註規定雨遮不得加蓋違建。

二、管道間及公設部份：

- 1、管道間尺寸、位置不得變更。
- 2、公共設施管道間及維修門不得變更位置。
- 3、公共通道不得佔用（合併戶處理亦同）。

三、浴廁、廚房部份：

- 1、因涉及地板排水管線問題：
 - (1) 本案浴室如需調整隔間牆時以不超出廁所範圍為原則。
 - (2) 廚房位置不予變更。
- 2、馬桶變更後位置不得坐樑。
- 3、如買方自行採購設備時不代為安裝，並利用客變程序辦理追減原設備。
- 4、如買方自行採購設備時，須於客變辦理時提供設備預留套管位置及尺寸。
- 5、樑、柱位置以不得增設開關及插座為原則。
- 6、開關插座及燈具出口增加時不可超過原設計圖說之容量。

四、建材部份：

- 1、室內地坪仿木紋降噪地板或磁磚加隔音墊、浴廁地坪磁磚、牆壁壁磚以賣方提供顏色供客戶選擇，買方如需提升建材等級時，則辦理變更追減並交屋後由買方自行施作；選色、選樣部份於客戶變更時一併辦理。

2、地壁磚含所有室內外填縫劑材料，依賣方整體規劃，不提供選擇及變更。

五、本案所設置穿樑套管位置不得變更。

室內地坪仿木紋降噪地板與磁磚加隔音墊因需符合法規故不予追減。

六、其他事項

1、不接受買方提供之材料代為施工。

2、浴廁地壁磚追減時，若買方保留衛浴設備時，一律於交屋時現場點交予買方，由買方自行保管及安裝。

3、廚房壁磚追減時，廚具設備含電器設備一律追減。

校稿專用

〔附件十二〕裝潢（修）施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及用戶權益，特訂定本辦法，並由全體用戶共同遵守之。

- 一、裝潢（修）戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備（第28條）及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效（第26條）。
- 二、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大廈所有管理規章及管理規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施（備）或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢（修）戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新台幣（下同）100,000元整（匯款入帳管理委員會帳戶）。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。
- 四、裝潢（修）承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳二個月清潔管理費6,000元整。清潔管理費計算方式為每日100元整，以實際施工天數計算之。
- 五、裝潢（修）施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）施工前須辦妥繳交：1、施工申請書2、施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）3、簽具切結書4、裝潢保證金、清潔管理費5、工作人員名冊憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。
 - （二）進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證

及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款500元整。

- (三) 人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款2,000元整。
- (四) 一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款2,000元整。
- (五) 如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
- (六) 搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。
- (七) 車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八) 為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為08：00-12：00及13：00-17：30止，所有施工人員必須於18：00前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九) 敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於09：00~12：00或14：00~17：00進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。
- (十) 施工之建材、砂石不得堆放於公共區域（砂石需採用乾拌水泥砂裝），否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一) 為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二) 為保障本建物結構安全及大廈用戶權益，裝潢（修）工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢（修）須使

用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。

- (十三) 為維護本大廈統一外觀，裝潢（修）時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四) 為維護本大廈之公眾權益，裝潢（修）時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大樓公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他用戶利益之情形。
- (十五) 承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款2,000元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。
- (十六) 施工時如不慎損及給排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施（備），應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須全部賠償。
- (十七) 每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
- (十八) 承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他用戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢（修）戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
- (十九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音破壞公共安寧行為。
- (二十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
- (二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款2,000元整，並自行清除且立書切結。
- (二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。

(二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。

(二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

六、承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日確實清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢(修)戶共同分擔清運費用。

八、承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金。

(一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。

(三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)之賠償。

(五) 無違章或破壞外觀者。

十、本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢(修)戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。

十一、於建商代管本大廈公共設施(備)期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。

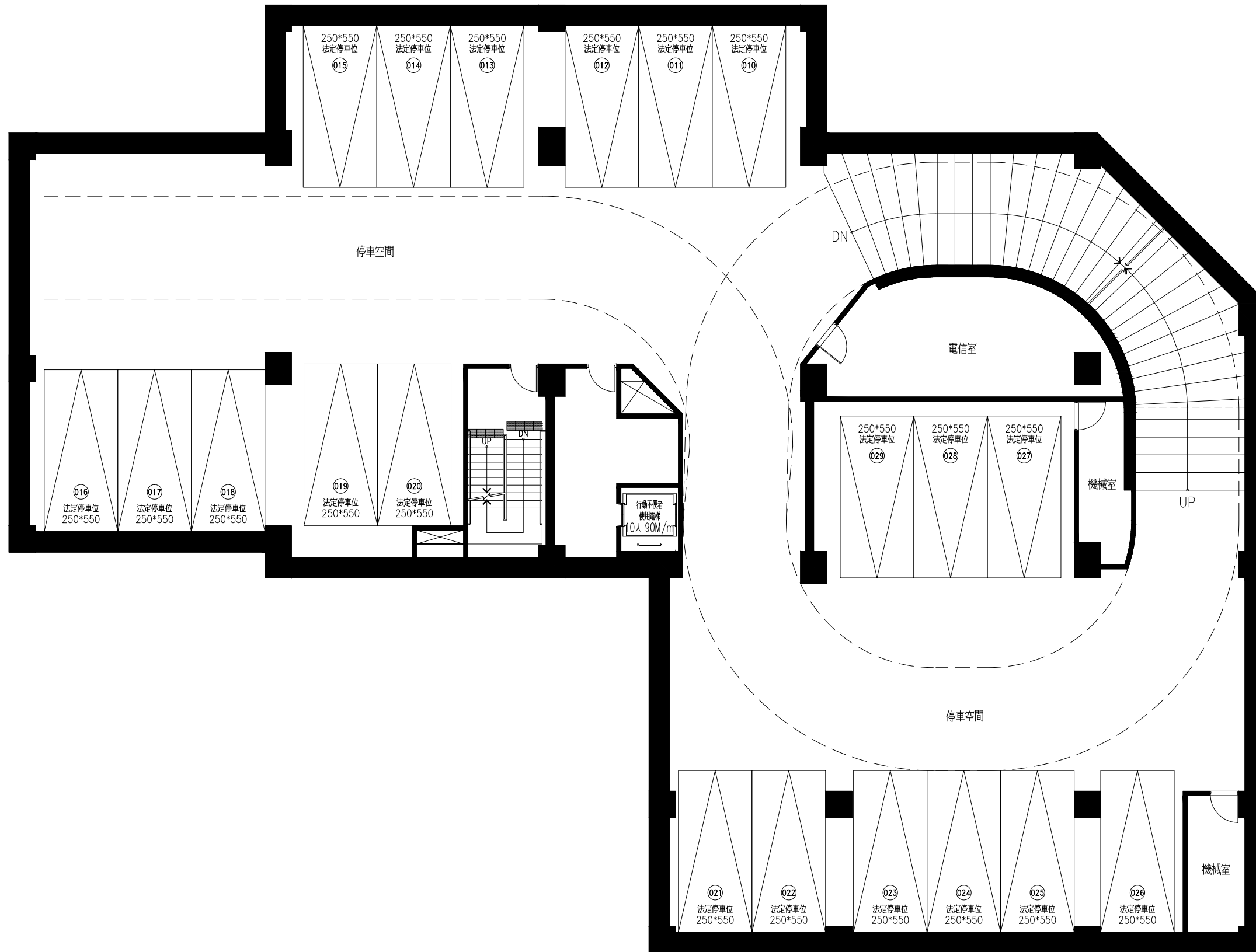
十二、本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

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



地下三層平面圖

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



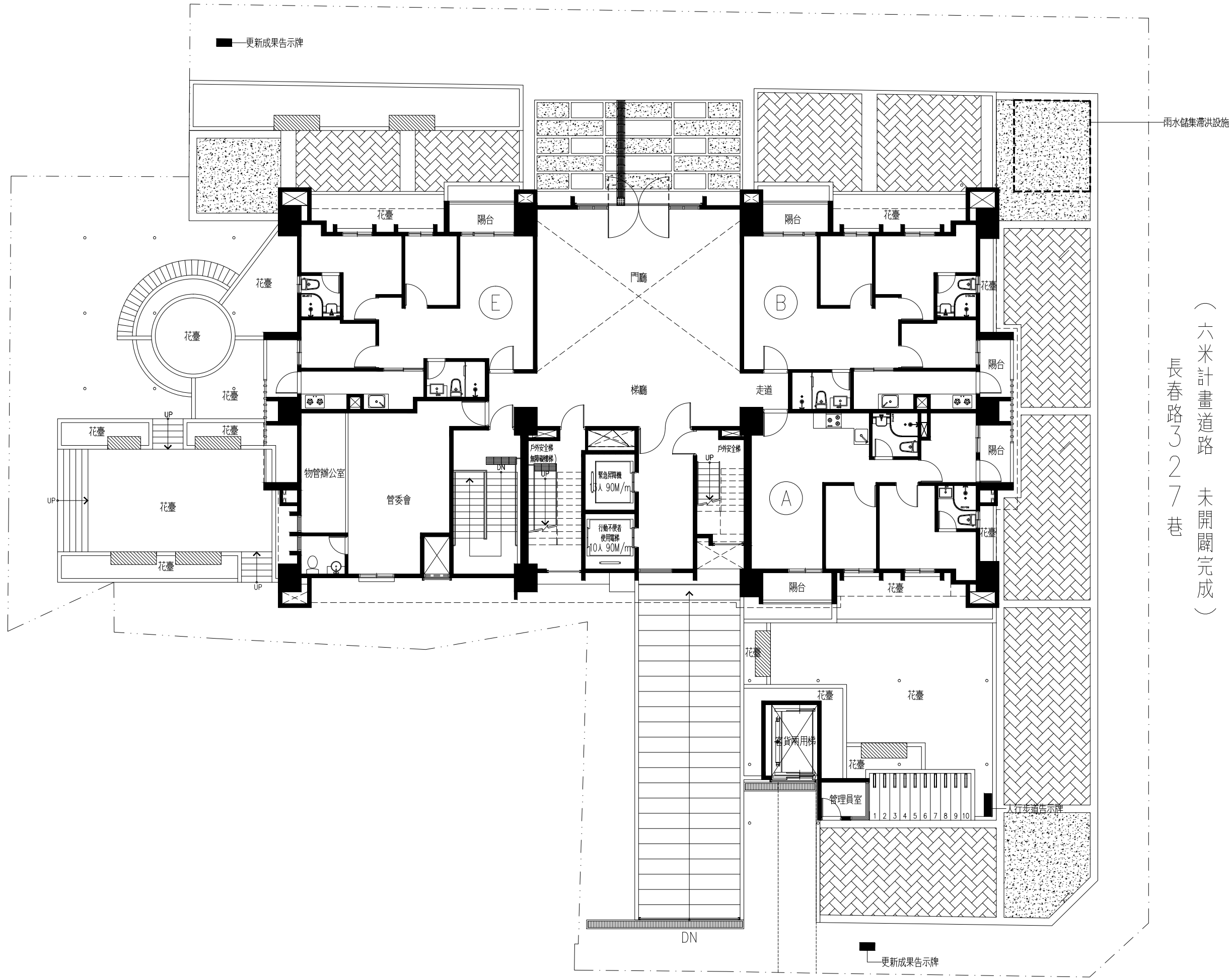
地下二層平面圖

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



地下一層平面圖

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

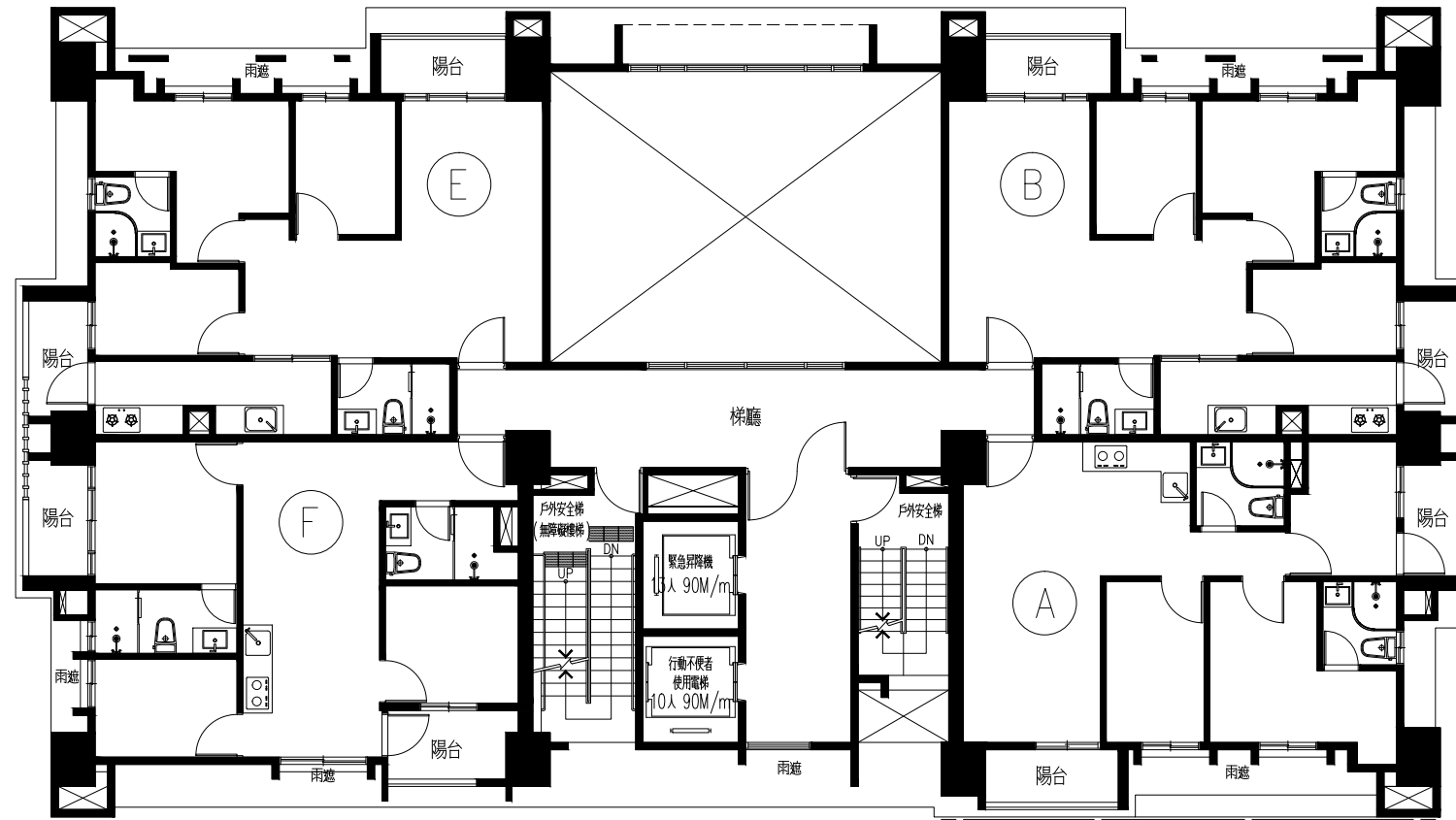


(六米計畫道路 未開闢完成)
長春路327巷

壹層平面圖

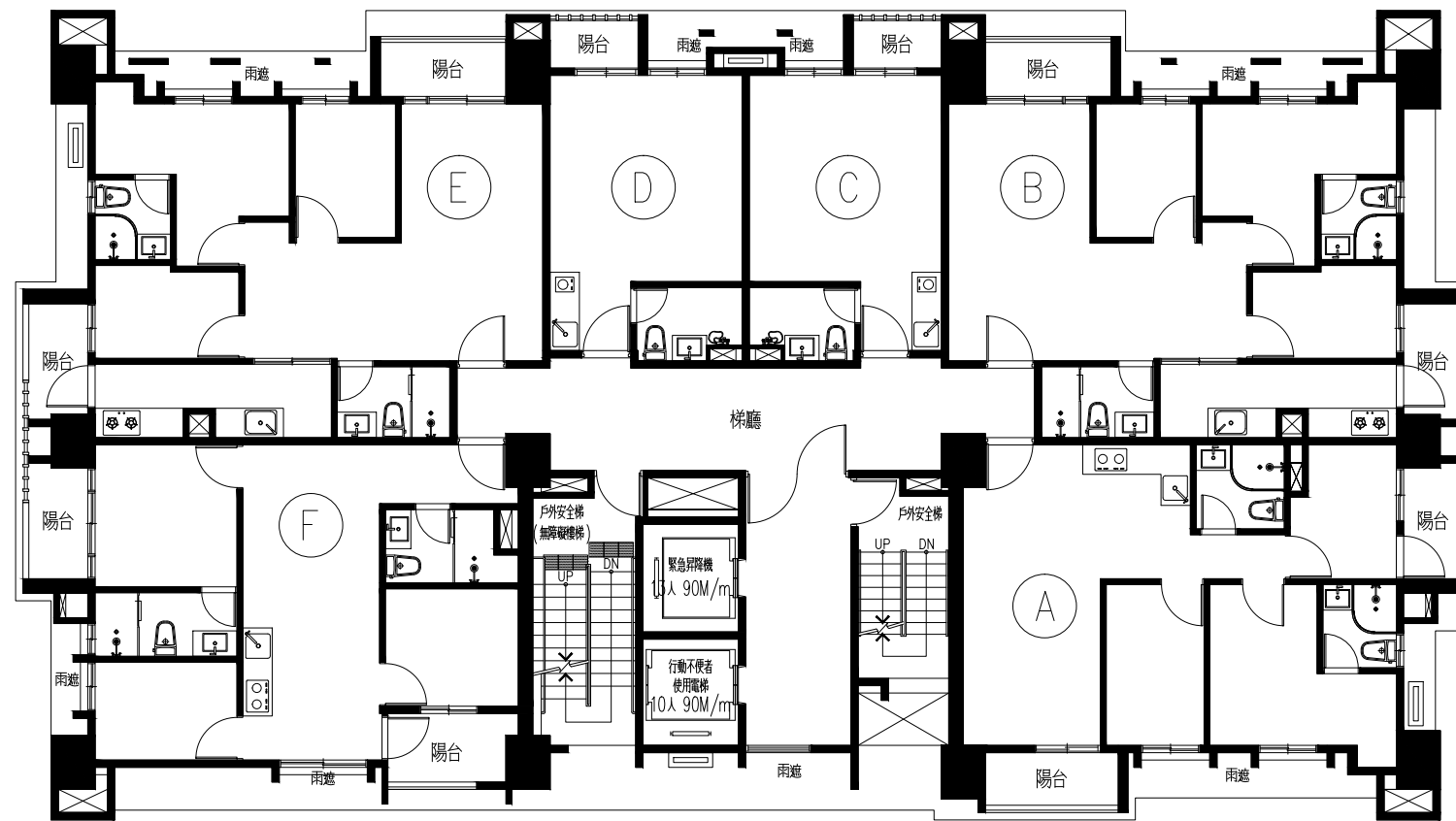
遼寧街209巷
(六米計畫道路 未開闢完成)

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



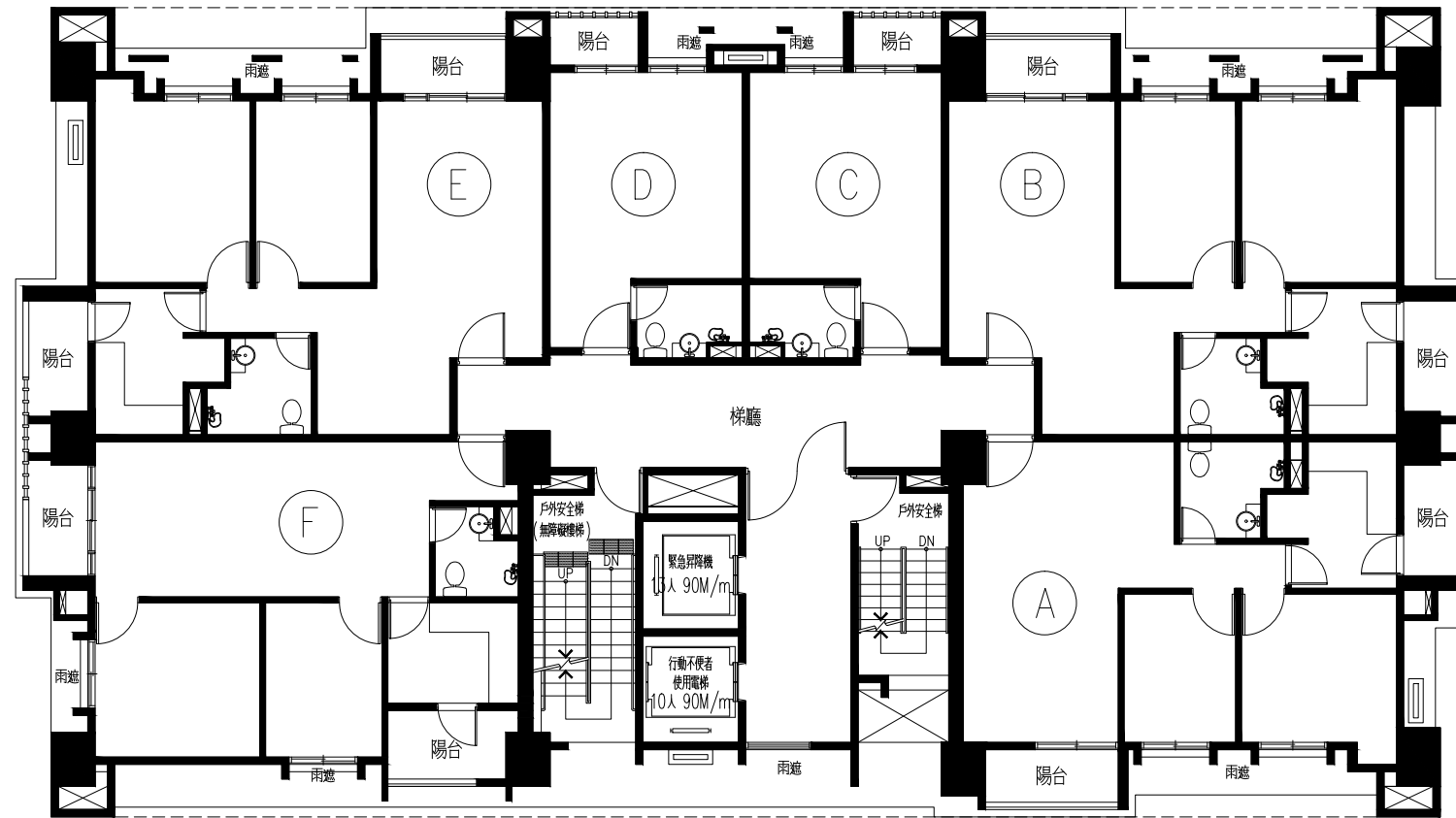
貳層平面圖

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



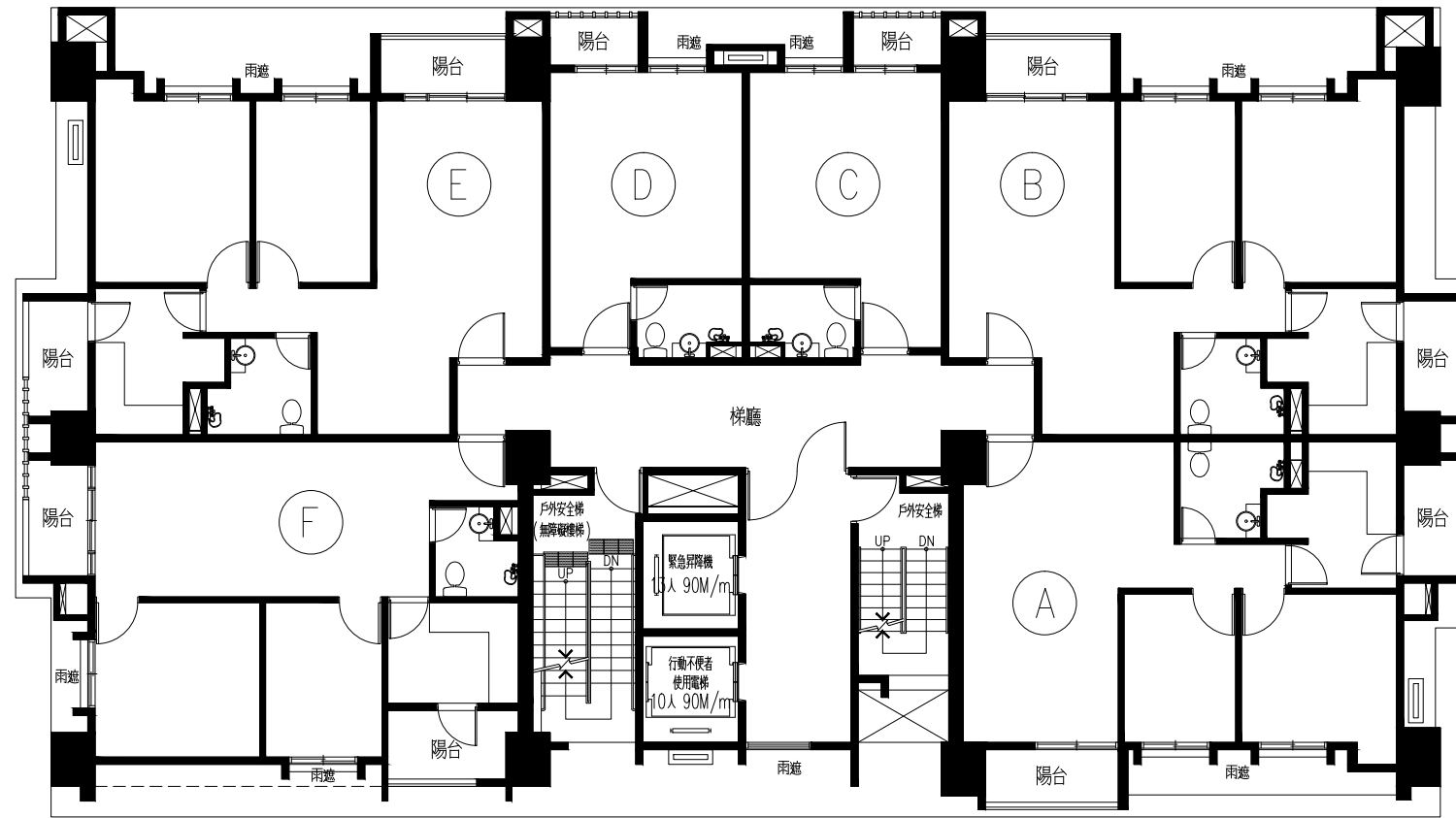
參層平面圖

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



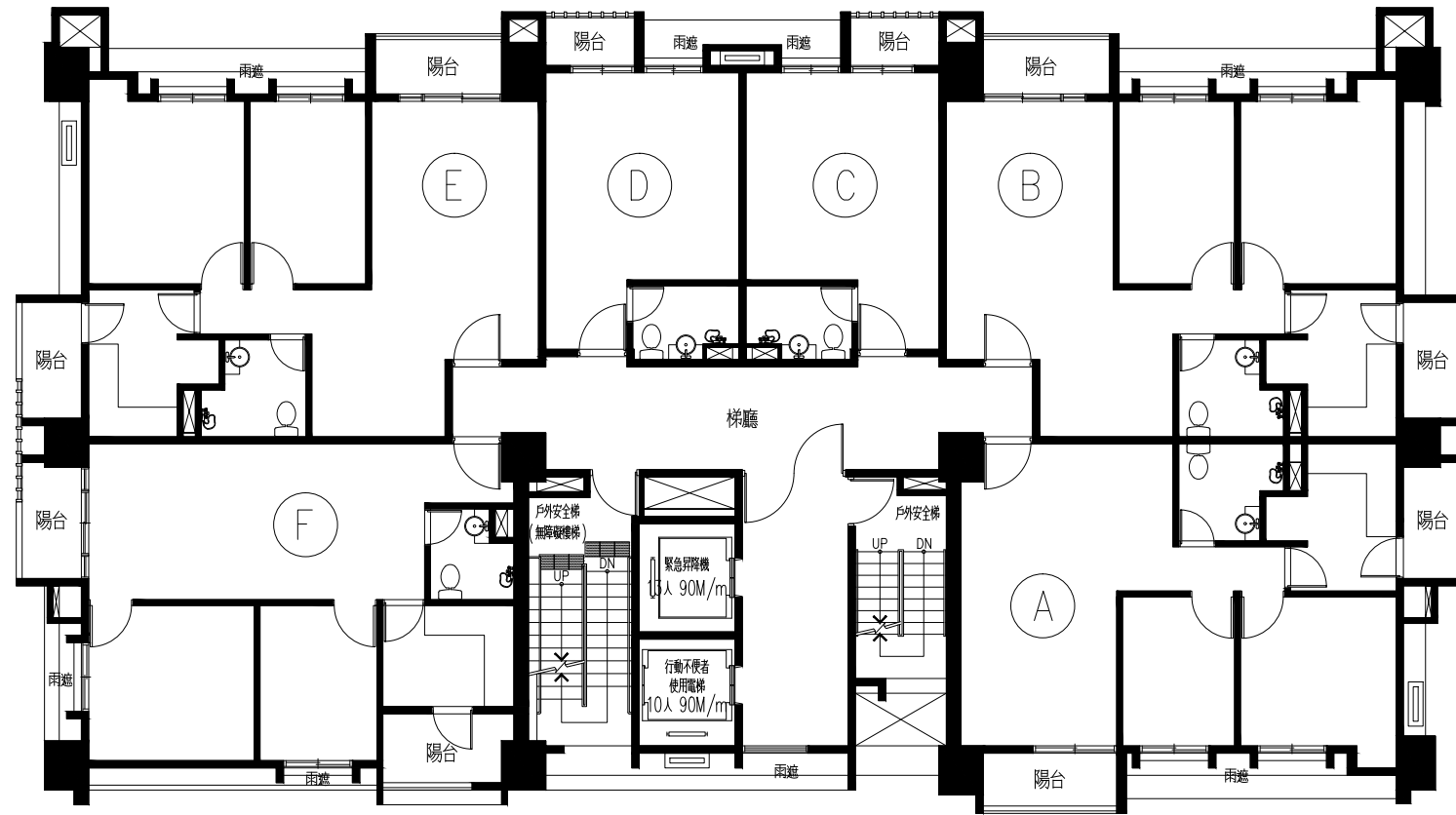
肆層平面圖

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



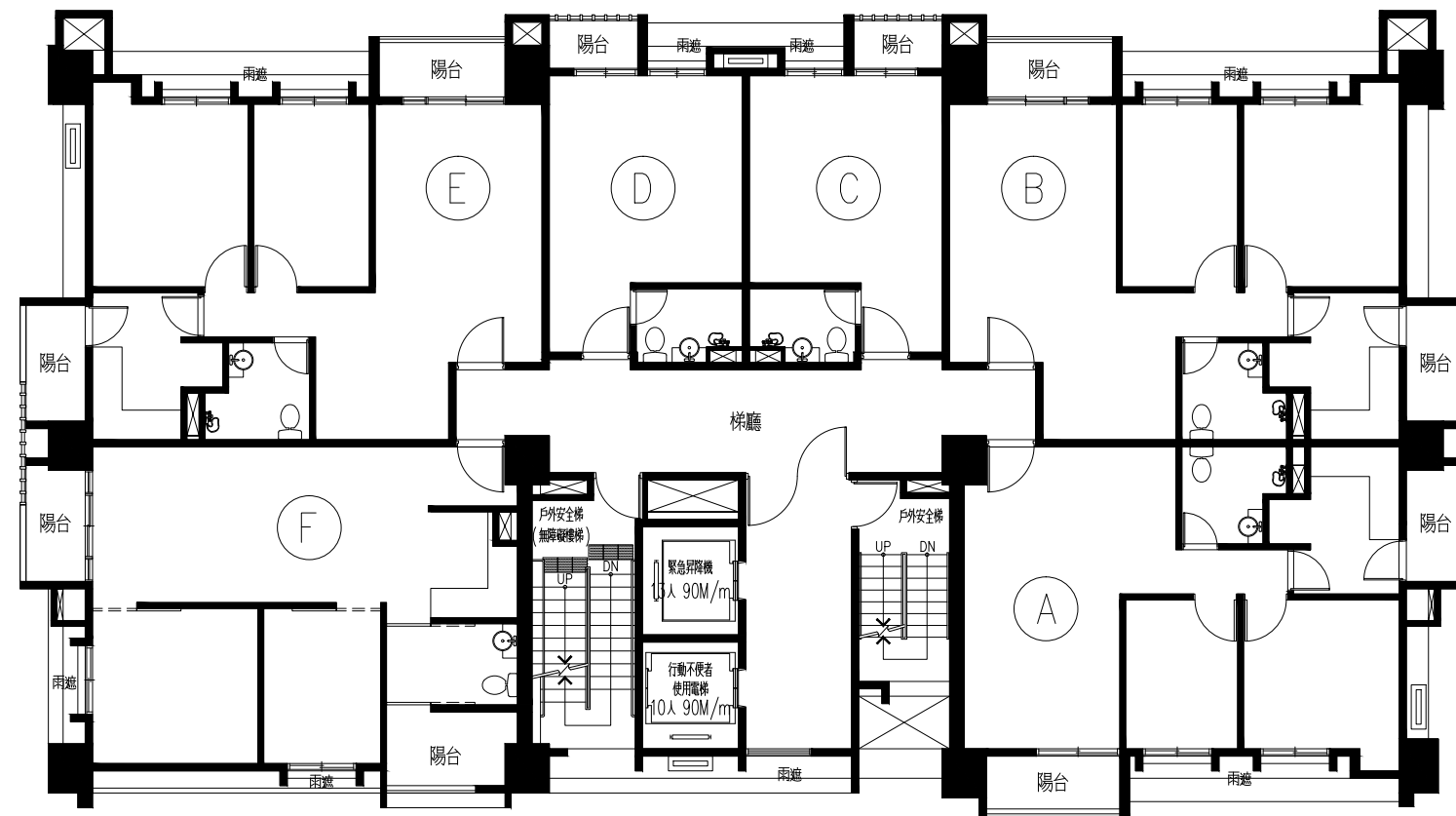
伍層平面圖

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



陸、玖、拾層平面圖

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



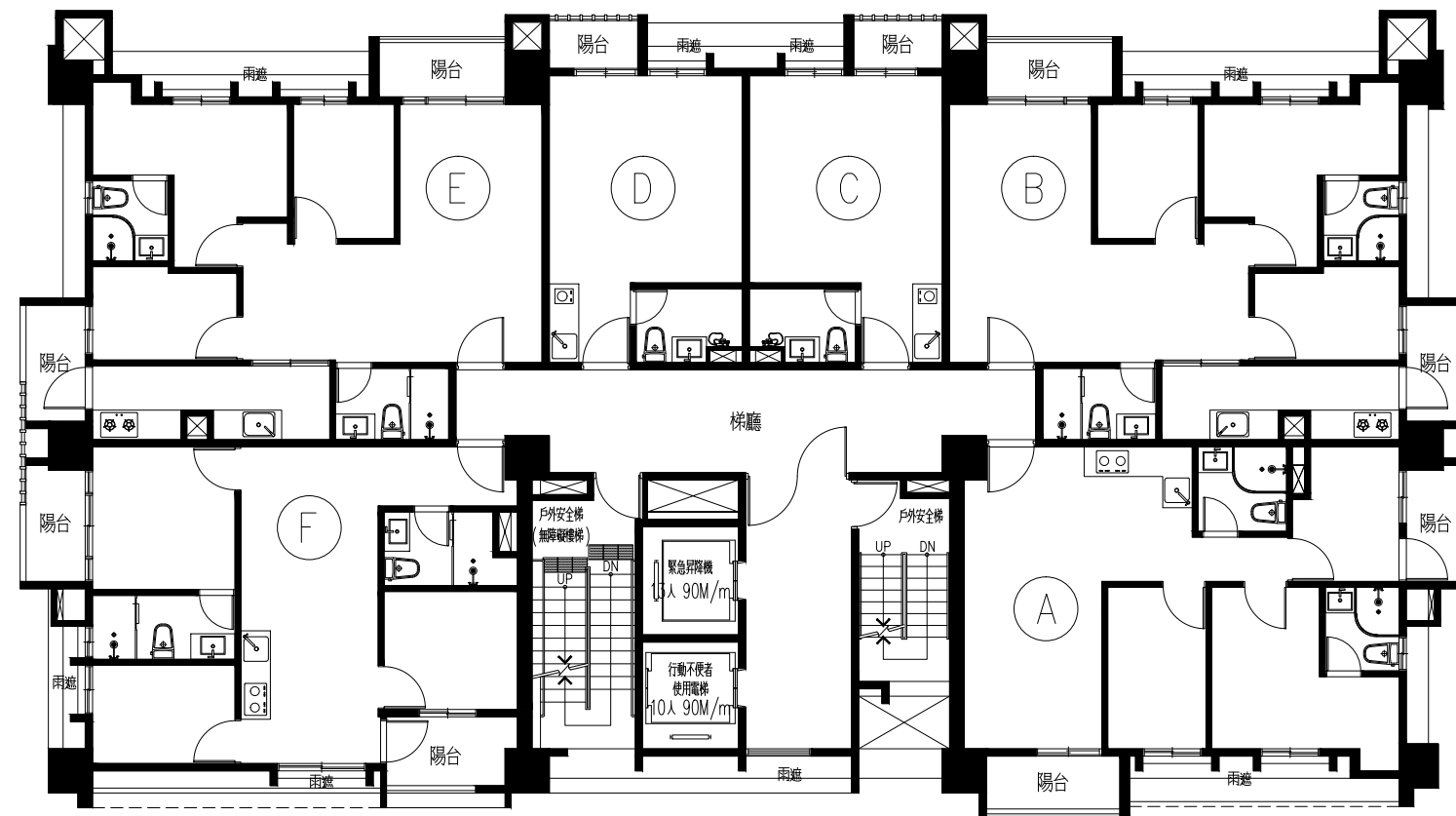
柒、捌層平面圖

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



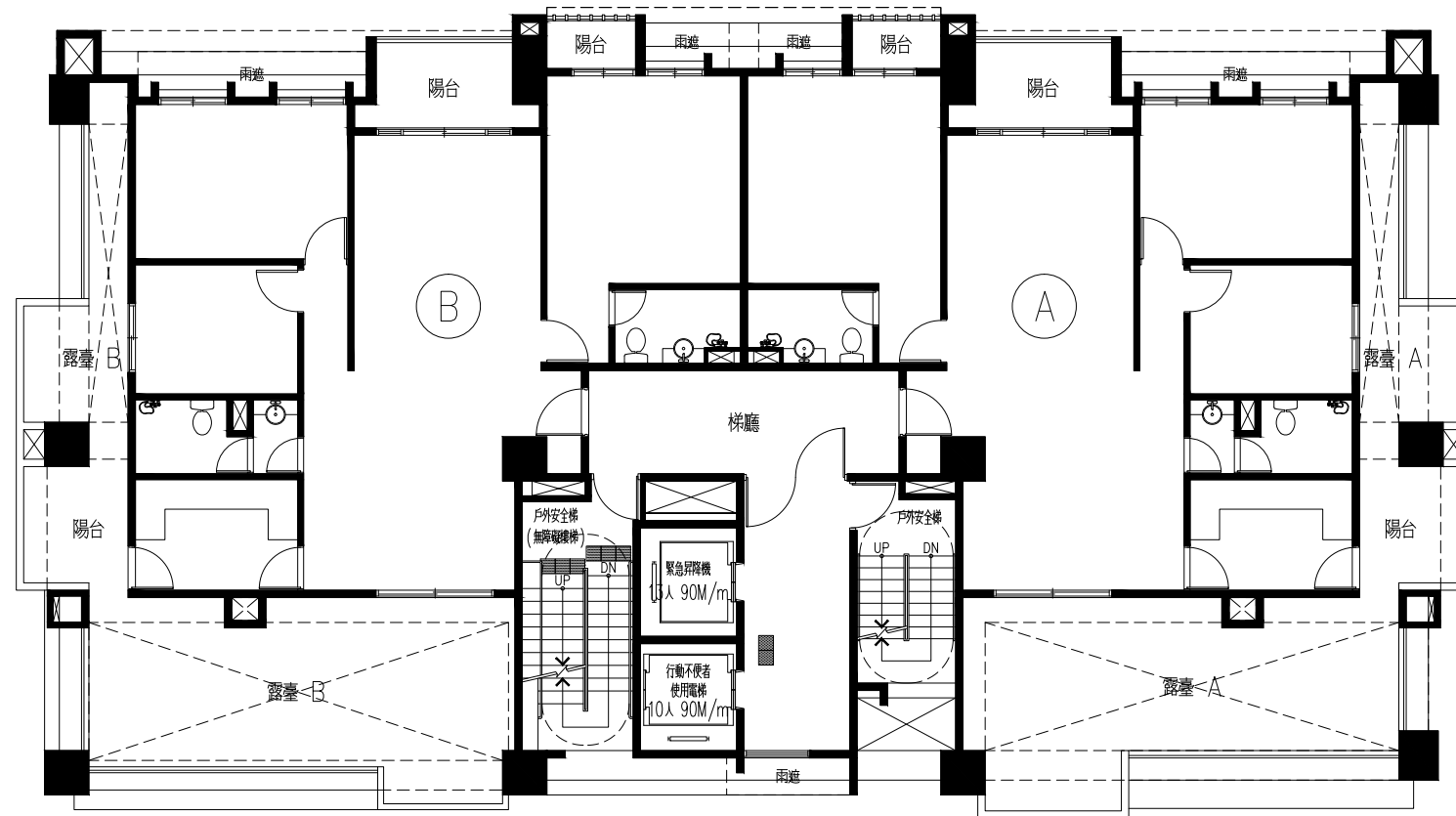
拾壹層平面圖

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



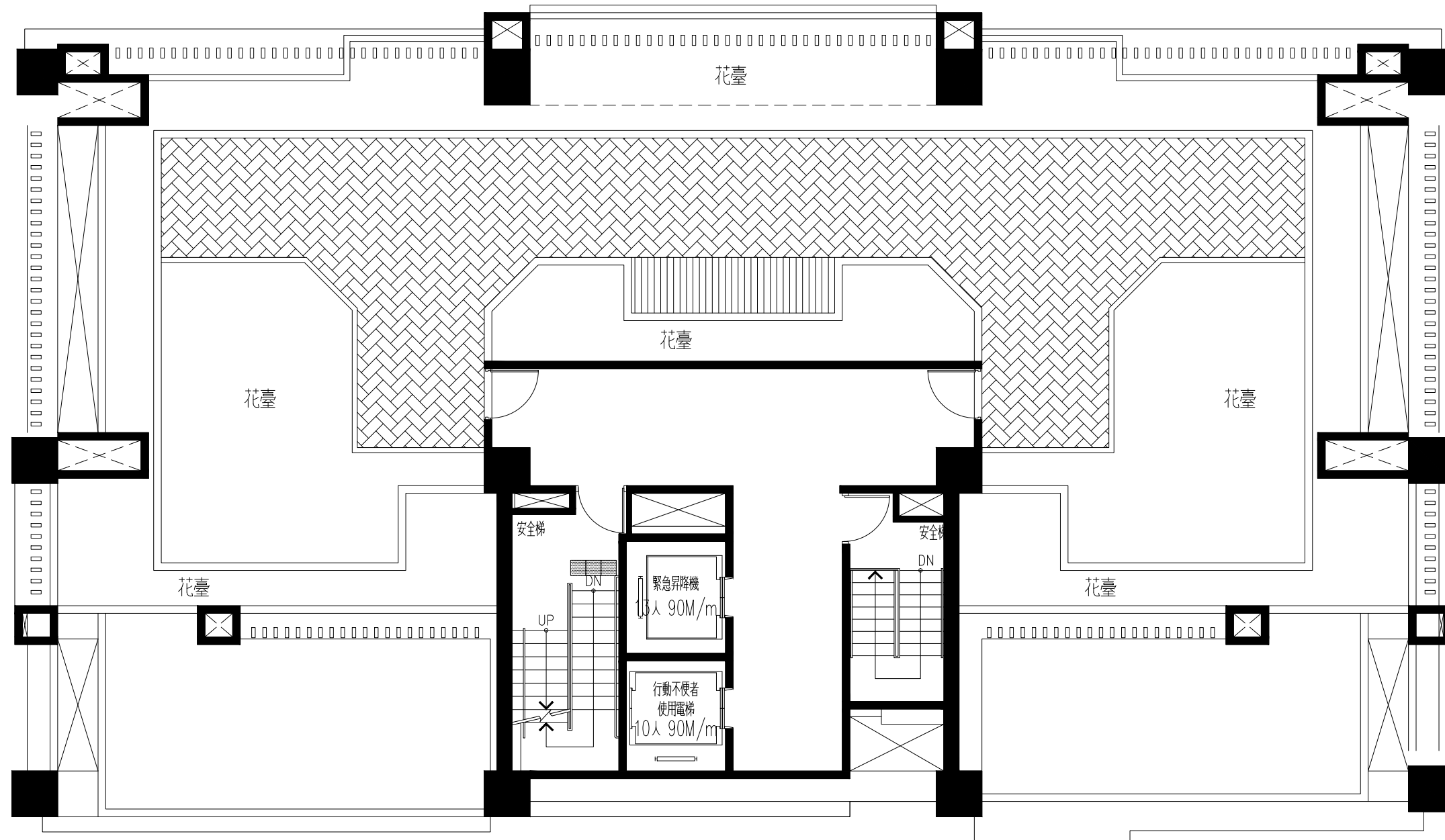
拾貳 ~ 拾肆層平面圖

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



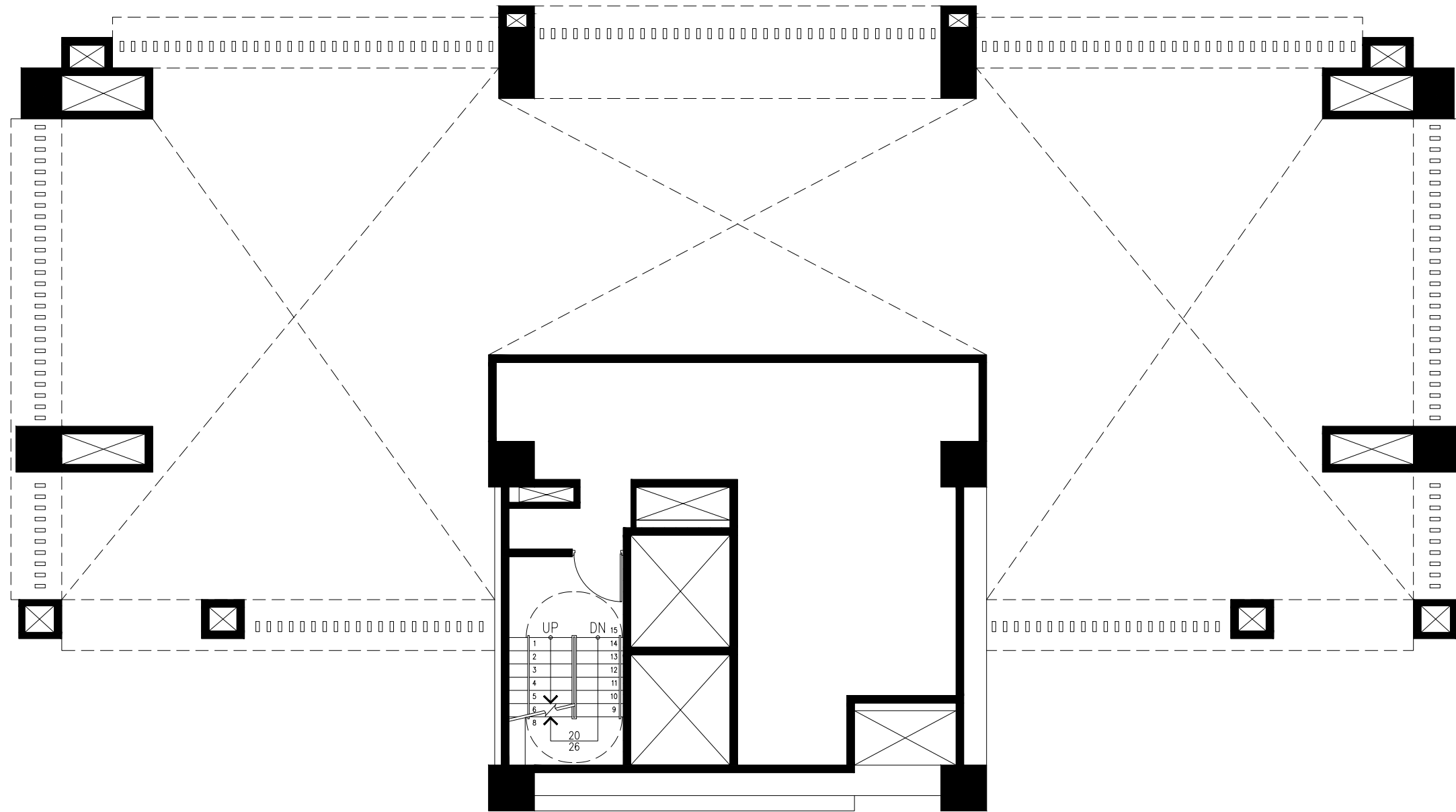
拾伍層平面圖

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



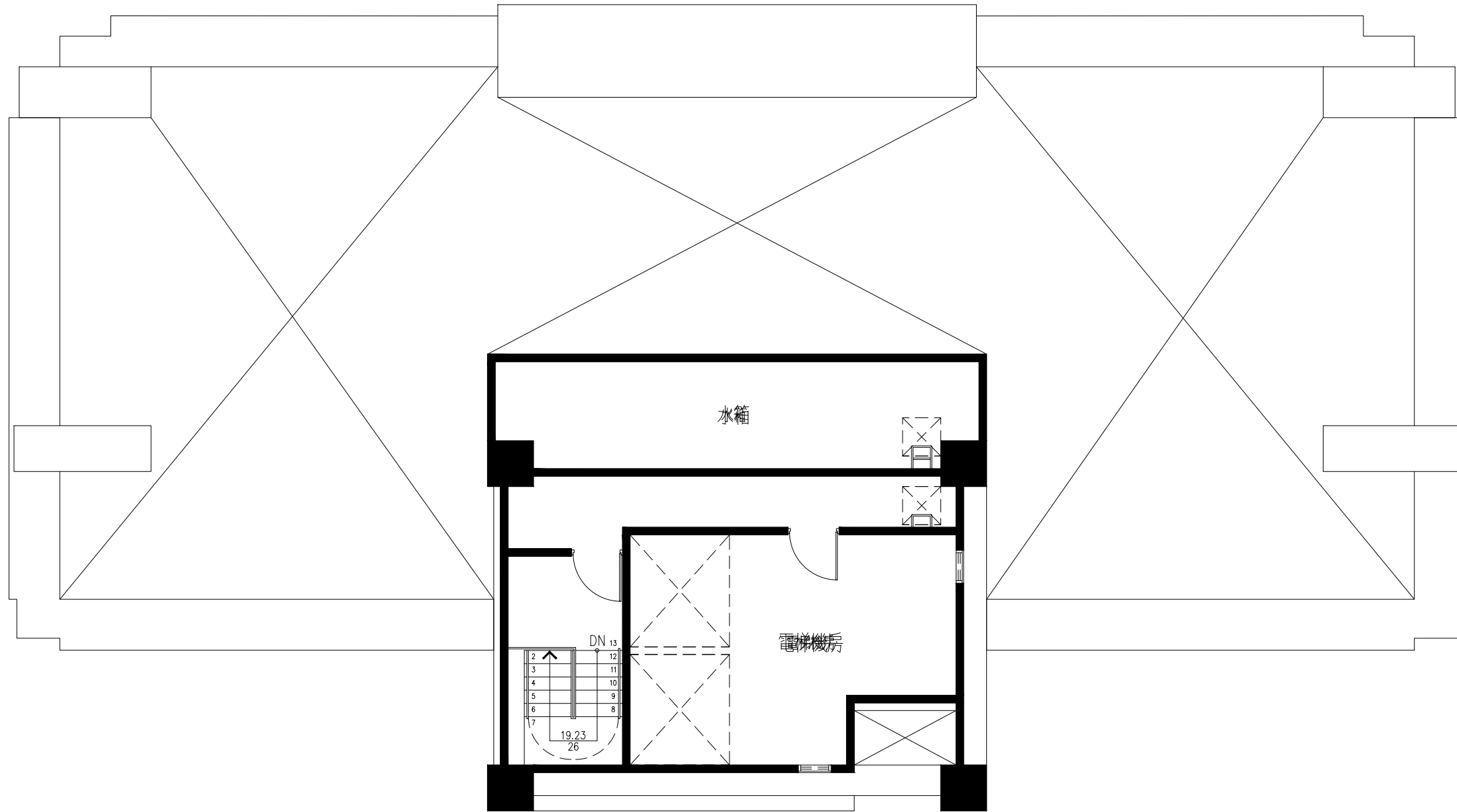
屋突一層平面圖

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



屋突二層平面圖

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



屋突三層平面圖