

房地買賣預約單

年 月 日

No. _____

客戶姓名		住址				電話					
建物名稱											
訂購戶別	第 棟	樓	建物	面積	坪	房地	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整				
			土地	面積	坪	車位	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整				
訂購車位	地下 層		號 位			合計	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整				
訂 金	<input type="checkbox"/>	支票： 佰 拾 萬 仟 元整				支票 明細	銀行 分行，兌現日：				
	<input type="checkbox"/>	現金： 佰 拾 萬 仟 元整					帳號： 票號：				
	<input type="checkbox"/>	刷卡： 佰 拾 萬 仟 元整				刷卡 明細	銀行 <input type="checkbox"/> VISA <input type="checkbox"/> Master <input type="checkbox"/> JCB <input type="checkbox"/> 其他				
	合 計： 佰 拾 萬 仟 元整				卡號： 持卡人：						
下次繳款	補足訂金日期： 年 月 日		金額：\$ 萬元			簽約日期： 年 月 日		金額：\$ 萬元			
附帶約定	1. 如訂購戶逾期未補足訂金、簽約者，視同訂購戶放棄此戶之購買權，所付之訂金全額退還。 2. 買賣條件以雙方所議定之買賣契約內容為準。(本預約單無收款專用章及經紀人章視為無效) 3. 本房地買賣預約單，買受人不得將買賣預約單轉售第三人。 ※本人攜合約審閱本 No：_____ 簽章：_____						區域		用途		
							媒體				
備 註							付款 明細	訂 金	簽約金	開工款	總 價
							房屋				萬
							車位				萬
							合計				萬

第一聯：客戶收執(紅)
第二聯：業務部(黃)
第三聯：財務部(藍)

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立契約書人

賣方： 光隆實業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

契約審閱權

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：光隆實業股份有限公司

茲為「華山藝邸」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區正義段一小段 0593 地號等 1 筆土地(下稱本土
地，如因土地分割、合併或地籍重測而有所變動，以新地號、新
面積辦理所有權登記，並以地政機關登載之標示為準)；面積共計
361 平方公尺(109.20 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區

(依都市計畫說明圖規定，始得作第三種商業區使用)(原屬第三種住宅區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「華山藝邸」編號_____戶_____樓(共計壹戶)，為台北市政府都市發展局核准107年11月9日107建字第0222號建造執照(建造執照影本如附件一，本戶房屋平面圖如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層升降平面式機械式，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，其車位規格為平面式(大)長 5.5 公尺，寬 2.45 公尺，高 2.1 公尺；平面式(小)長 5.5 公尺，寬 2.25 公尺，高 2.1 公尺；機械式為長 4.85 公尺，寬 2 公尺，高 1.55 公尺。含車道及其他必要空間，

平面式(殘障)面積共計 64.73 平方公尺(19.58 坪)

平面式(大)面積共計 42.39 平方公尺(12.82 坪)

平面式(小)面積共計 39.00 平方公尺(11.80 坪)

機械式(3 位 2 格)面積共計 28.26 平方公尺(8.55 坪)

機械式(5 位 3 格)面積共計 25.43 平方公尺(7.69 坪)

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

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，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。本案停車空間面積占共有部分總面積 42.24%，計 397.03 平方公尺(約

120.10坪)。計算方式如下：停車空間面積占共有部分總面積之比例：397.03平方公尺/940.03平方公尺 = 42.24%。

(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 房地標示及停車位規格

一、土地面積：

買方購買「華山藝邸」_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(_____坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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(_____坪)，包含：(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)

包括：陽臺面積計_____平方公尺(_____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(_____坪)

及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____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，買賣雙方應依第八條規定互為找補。

第四條 契約總價

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

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1.主建物部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新臺幣____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

第四條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予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，由永豐商業銀行股份有限公司 (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(附件四)。

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。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業連帶保證協定之書面影本予買方。

第五條 貸款約定

一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1.差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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

四、買方不辦理金融機構貸款

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時以書面提出，或買方逾通知對保期限而不辦理貸款，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。繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得暫停辦理產權移轉登記予買方。

第 六 條 貸 款 撥 付 及 其 他 約 定

一、買方應於辦理金融機構之貸款手續同時開立與預定貸款金額同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

二、賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。

三、買方應於簽訂本契約之同時另立下列文件予賣方，其買方應負擔之義務及交付之文件依其協議定之：

(一)代刻印章及使用授權書。(如附件九)

(二)同意由承貸金融機構直接撥付賣方指定帳戶之文件。

四、辦理貸款之金額、期限、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

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、下列情事為第二款可歸責於買方事由：

- (一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或約訂。
 - (二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。
 - (三)買方自動放棄辦理貸款。
 - (四)買方未依賣方通知期限內辦妥對保等一切貸款手續。
 - (五)買方有其他原因致金融機構不能接受貸款。
- 七、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。
- 八、買方充分認知預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款。買方同意於金融機構貸款核准及賣方完成產權移轉至買方名下後，由核准貸款之金融機構直接撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 九、倘買方要求自辦保險者應於賣方通知辦理銀行貸款前以書面通知賣方，並依賣方通知之日起五日內提供保單。

第七條 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■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■防空避難室兼作停車使用、■屋頂突出物、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。
- 二、本「華山藝邸」共有部分總面積計940.03平方公尺(284.36坪)；專有部分總面積計893.67平方公尺(270.34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「華山藝邸」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第八條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第九條 付款條件

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(附件五)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

買方應繳付之各期款項均應開立憑票支付「光隆實業股份有限公司」之票據，或逐期匯款繳入於永豐商業銀行營業部開立之專戶：

戶名：永豐商業銀行受託信託財產專戶

帳號：121-018-0017525-1

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

本契約地下層共二層，總面積528.08平方公尺(159.74坪)，扣除第七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397.03平方公尺(120.10坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予購買汽車停車位之預售屋承購戶。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房地坪數之持分面積亦未分擔停車位之持分面積，故不得對汽車停車位承購人干涉或主張任何權利。

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(附件六)訂定之。

五、甲方同意於本社區屋頂突出物外觀上安裝光隆實業股份有限公司LOGO意象，並承諾日後不透過區分所有權人會議予以變更或拆除，或向乙方提出任何主張及請求。

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七之建材設

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 108 年 08 月 01 日之前開工，民國 114 年 03 月 30 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、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水

管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

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

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，由賣方負擔。

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利

息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年、防水負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，

該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十條 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。

第二十一條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方

代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

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

第二十二條 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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 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 不可抗力因素之處理

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

第二十七條 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。

第二十八條 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臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 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。

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖。（補）
- 二、 本戶房屋平面配置圖。

- 三、 停車空間平面圖影本。(補)
- 四、 價金信託證明文件影本。(補)
- 五、 付款明細表。(補)
- 六、 申請建造執照所附之規約草約。
- 七、 建材設備表。
- 八、 共同使用部分分管協議書。
- 九、 代刻及使用印章授權書。
- 十、 個人資料告知暨同意書。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：光隆實業股份有限公司

法 定 代 理 人：詹賀博

統 一 編 號：33111800

公 司 地 址：臺北市大安區敦化南路2段105號16樓

公 司 電 話：02-27092550

不動產經紀業：

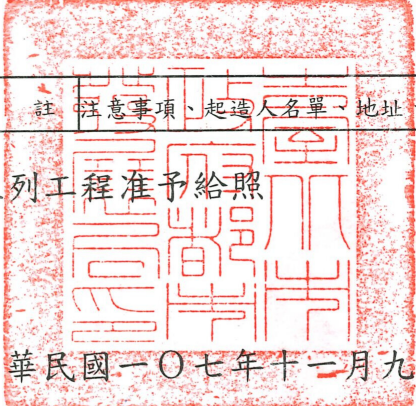
不動產經紀人：

證 書 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照暨核准之房屋平面圖

(該圖說僅為建照核准時所載圖資，實際各戶隔間及配置依調整如附件二)

臺北市政府都市發展局建造執照				107建字第0222號			
起造人姓名	共同建設股份有限公司 負責人：陳佳聰			住 址	10049台北市中正區北平東路30之2號4樓		
設計人姓名	黃翔龍等2名 (詳見附表)			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上8層地下3層 共11層 12戶		
建築地點	地 址	中山區 正守里市民大道二段67巷					
	地 號	中山區正義段一小段0593-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	162.4m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	1869.63m ²			其 他	361.0m ²	
發 照 日 期	107年11月09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36個月內竣工		
工 程 造 價	\$22874479 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	253.9	3.4	防空避難室, 停車空間, 配電室、機房、受電室、電氣室共14筆(詳見附表)				
					總 計:	1869.63	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 柯洲民			
中華民國一〇七年十一月九日							

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。

№109024

臺北市府都市發展局建造執照附表

107建字第0222號

監造人：黃翔龍
游

設計人：黃翔龍

地號：中山區正義段一小段0593-0000號
中山區正義段一小段0595-0000號

中山區正義段一小段0594-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積：253.9m ² 、高度：3.4M、用途：防空避難室，停車空間，配電室、機房、受電室、電氣室	A棟地下002層、面積：253.9m ² 、高度：3.2M、用途：停車場、停車空間，配電室、機房、受電室、電氣室
A棟地下003層、面積：253.9m ² 、高度：3.2M、用途：停車場、停車空間，配電室、機房、受電室、電氣室，蓄水池	A棟地上001層、面積：150.08m ² 、高度：4.2M、用途：一般零售業甲組，公共梯廳，停車空間
A棟地上002層、面積：137.09m ² 、高度：3.4M、用途：一般事務所，公共梯廳，樓梯間	A棟地上003層、面積：137.09m ² 、高度：3.4M、用途：一般事務所，公共梯廳，樓梯間
A棟地上004層、面積：126.81m ² 、高度：3.4M、用途：集合住宅，公共梯廳，樓梯間	A棟地上005層、面積：126.81m ² 、高度：3.4M、用途：集合住宅，公共梯廳，樓梯間
A棟地上006層、面積：126.81m ² 、高度：3.4M、用途：集合住宅，公共梯廳，樓梯間	A棟地上007層、面積：126.81m ² 、高度：3.4M、用途：集合住宅，公共梯廳，樓梯間
A棟地上008層、面積：101.43m ² 、高度：3.6M、用途：集合住宅，公共梯廳，樓梯間	A棟突出物001層、面積：25.0m ² 、高度：3.0M、用途：樓梯間，機械室、機房
A棟突出物002層、面積：25.0m ² 、高度：2.5M、用途：樓梯間，機械室、機房	A棟突出物003層、面積：25.0m ² 、高度：2.5M、用途：樓梯間，水箱、水塔

雜項工作物：水溝：長度40.0m、高度0.6m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用101年01月17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：《104》年《10》月《27》日（法令適用日期：104年10月27日）。
2. 建築地點：中山區正守里。
3. 實設空地《203.44》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：築偉工程顧問有限公司，結構技師：陳孔偉土木工程技師。
6. 地質調查專業技師：明山應用地質技師事務所，技師：許銘義應用地質技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《1》部。
13. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
14. 本案電信設備及相關空間設計之圖說，應於申報放樣前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查，並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審核。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 放樣勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1061122》北市都三字第《府都設字第10639070200號》號函完成都市設計審議程序，嗣後變更項目經本府107年10月12日府都設字第1076041269號函核定在案。

臺北市府都市發展局建造執照附表

107建字第0222號

注意事項：

- 19.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83.43平方公尺，屋頂平臺綠化面積為21.29平方公尺。
- 20.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 21.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 22.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 23.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 24.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，經設計建築師檢附限建絕對高度 公尺，本案申請建築物絕對高度 公尺，尚無影響飛航安全。
- 25.本案為增建執照案併案辦理變更使用及室內裝修，裝修申請範圍之樓地板面積非屬『建築物室內裝修管理辦法』第33條第1項第1、2款規定，其室內裝修工程完竣後，竣工查驗應由本市室內裝修委託審查機構（臺北市建築師公會）辦理。
- 26.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 27.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 28.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。
- 29.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 30.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 31.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。
- 32.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 33.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.(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。
- 39.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。
- 40.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)
- 41.依106年11月22日府都設字第10639070200號函說明二:有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代:本案自建建築線及境界線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 42.依106年12月26日北市文化文資字第10632235300號函說明三:本案未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具文化資產價值之建物、疑似遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
- 43.基地前路燈於放樣勘驗前向台電申請遷移，竣工前完成路燈遷移程序。
- 44.本案以載重符合CNS13350-7-Z1047-7規範之昇降機，車廂淨尺寸(寬120CM，長240CM)作為機車昇降之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交待「本案公寓大廈附設客貨昇降設備，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。」並定有「客貨昇降機昇

第1次變更

變更概要

適用法令概要：

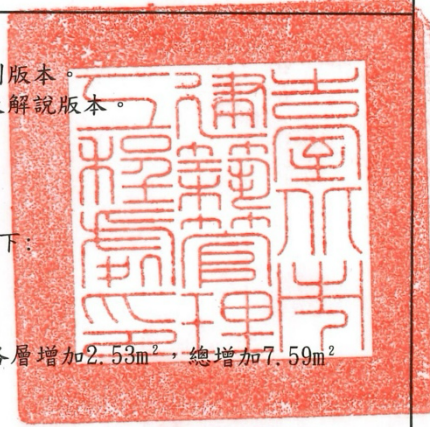
建築物防火及防火避難設施適用101年01月17日發布建築技術規則版本。
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

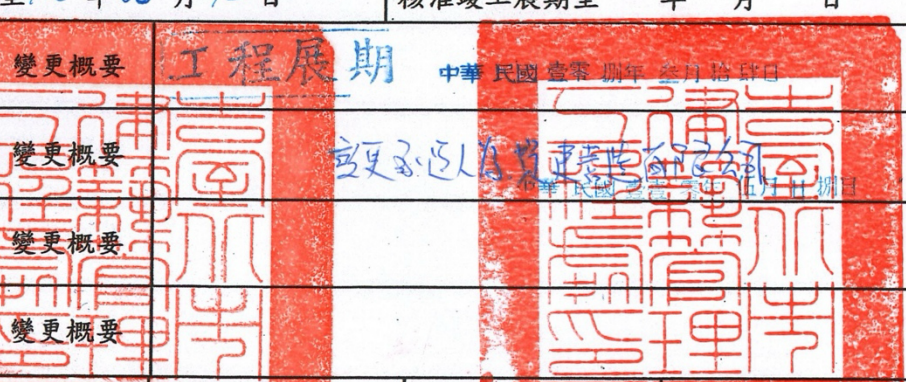
- 一、法令適用日依變更設計掛號日期104年10月27日。
- 二、工程進度：已申報開工。
- 三、依107年12月4日北市都建字第1076149231號函，修正項目如下：
 1. 避難層出入口平台淨寬補標示(應>1.5M)。
- 四、自行變更項目如下：
 1. 地下一至三層樓地板面積原各層253.9m²，變更為256.43m²，各層增加2.53m²，總增加7.59m²；開挖率原70.33%變更為71.03%，容積無變更。
 2. 地下一層機車位位置變更。
 3. 地下一至三層結構柱變更。
 4. 排水溝長度原40公尺，變更為40.6公尺。
 5. 地上三層窗戶W8、W9、W10變更為W27、W28。
 6. 地上四~七層補W1窗戶編號。
 7. 門窗表尺寸及樣式修正：D2n、D3、D7n、SW1、SW2、SW3、SD1~SD4、DW14、W4n、W5n、W8~W10、W12~W14n、W18、W19、W22~W25、DW12、W27、W28。
 8. 總樓地板面積原1869.63m²，變更為1877.22m²，增加7.59m²。
 9. 總工程造價原22,874,479,874,479元，變更為22,967,642元，增加93,163元。
 10. 其餘同原核准

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《108》年《08》月《19》日（法令適用日期：104年10月27日）。
2. 結構專業技師：《築偉工程顧問有限公司》，技師：《陳孔偉》土木工程技師。
3. 地質調查專業技師：《明山應用地質技師事務所》，技師：《許銘義》技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
6. 依都市發展局，108年10月4日(北市都設字第1083091703號函)，本次調整免辦理都市設計審議變更。



108 10. 31

起造人	陳佳聰	單位名稱	共同建設股份有限公司	
		E-Mail	commonfuture2495@gmail.com	
監造人	黃翔龍、游	事務所名稱	黃翔龍建築師事務所	
		E-Mail	johnson@aoe.com.tw	
承造人		廠商名稱		
		E-Mail		
核准開工展期至 108 年 08 月 12 日		核准竣工展期至 年 月 日		
第一次變更	變更概要	 <p>工程展期 中華民國 壹零 捌年 零月 拾肆日</p> <p>變更承造人為黃翔龍建築師事務所</p>		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗
				「臺北市營建剩餘資源及混合物管理辦法」第29條規定，承造人應於出土前5個工作天將出土預定時間表，通知建管處並副知環保局。
		109. 2. 26		

第 1 次變更起造人

變更後說明：

起造人由 共同建設股份有限公司 等一名 變更為 光隆實業股份有限公司 等一名。

(以 下 空 白)



中華民國壹零玖年壹月叁日
發文

第2次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用101年01月17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。

變更理由：

- 一、法令適用日依首次掛號日期104年10月27日。
- 二、工程進度：已申報開工(2%)
- 三、自行變更項目如下：
 1. 原開挖地下三層，開挖深度11.95M，變更為開挖地下二層，開挖深度7.95M，連續壁擋土變更為排樁擋土，工期減少4個月。
 2. 原地下一至三層樓地板面積256.43平方公尺，變更為地下一層樓地板面積243.84平方公尺，地下二層樓地板面積243.11平方公尺。
 3. 原總樓地板面積1877.29平方公尺，變更1594.38平方公尺。
 4. 原綠覆面積136.88平方公尺(綠覆率68.94%)，變更為132.44平方公尺(綠覆率66.69%)。
 5. 原排水溝長度40.6M，變更為46.4M。
 6. 原總工程造價22,967,642元，變更為19,515,340元，減少3,452,302元。
 7. 原起造人：光隆實業股份有限公司負責人詹賀博，變更為：共同建設股份有限公司負責人：陳佳聰。
 8. 地上二、三層一般事務所大門方向修正。
 9. 其餘同原核准。

注意事項：

1. 第二次變更設計：《109》年《11》月《6》日(法令適用日期：104年10月27日)。
2. 建築地點：中山區正守里。
3. 實設空地《198.6》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築偉工程顧問有限公司》，技師：《陳孔偉》土木工程技師。
5. 地質調查專業技師：《明山應用地質技師事務所》，技師：《許銘義》應用地質技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
9. 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。

110. 2. 26

第3次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用101年01月17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。

變更理由：

一、自行變更項目如下：

(一)總樓地板面積變更：原核准1594.38平方公尺，變更為1593.9平方公尺。(減額0.48平方公尺)

1, 地下一層樓地板面積：未變更，一般安全梯牆面、公共門廳牆面、升降梯牆面及緊急爬梯位置調整。(詳A2-2)

2, 一層樓地板面積：原核准150.08平方公尺，變更為149.6平方公尺，梯廳及一般安全梯外牆、排氣敦位置調整。(詳A2-2)

(二)工程造價變更：原核准新臺幣19,515,340元，變更為19,509,474元。(減額5,866元)

(三)本案戶外安全梯變更為一般安全梯，其戶外安全梯開口取消。(詳A2-2-A2-6)

(四)立面變更：配合平面修正(詳A3-1-A3-2)

(五)結構變更：地下一層及地上一層配合平面調整非主要架構之結構小梁、板開口尺寸及位置(詳：S1-02)

(六)工程進度(1593.9-75=1,518.9/1593.9*60%=57%)：於112年04月10日申報8樓板勘驗，工程進度57%。

(七)地下二層消防水池池B-B剖面圖筆誤更正(詳A2-1)

(八)取消原核准注意事項第25條筆誤修正為「本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。

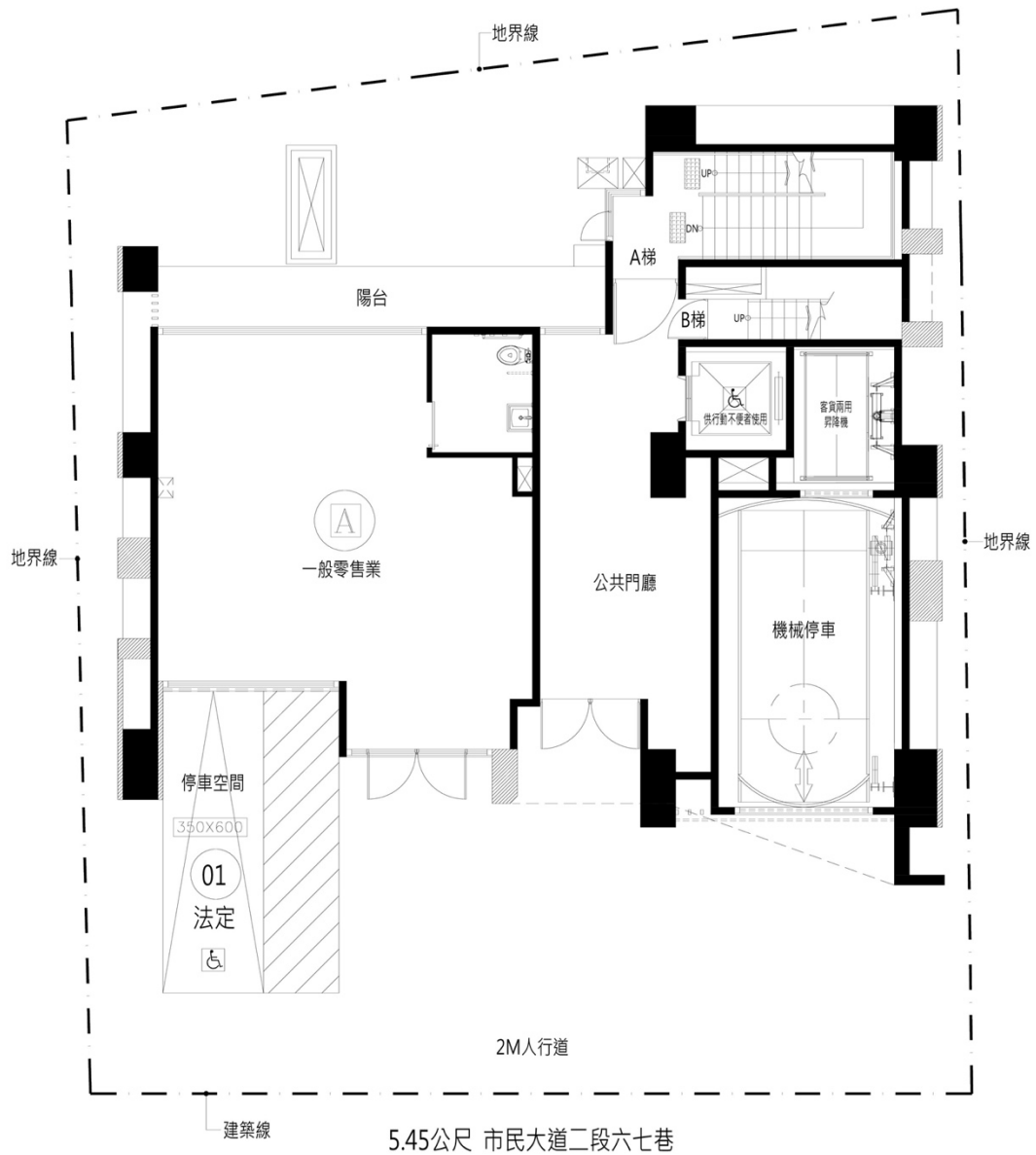
二、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《12》月《19》日(法令適用日期：104年10月27日)。
2. 結構專業技師：《築偉工程顧問有限公司》，技師：《陳孔偉土木》技師。
3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
4. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
5. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(申報開工前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
6. 基地坐落臺北航空站(水平面)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41.64公尺，尚無影響飛航安全。
7. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。

112. 6. 15

附件二 本戶房屋平面配置圖



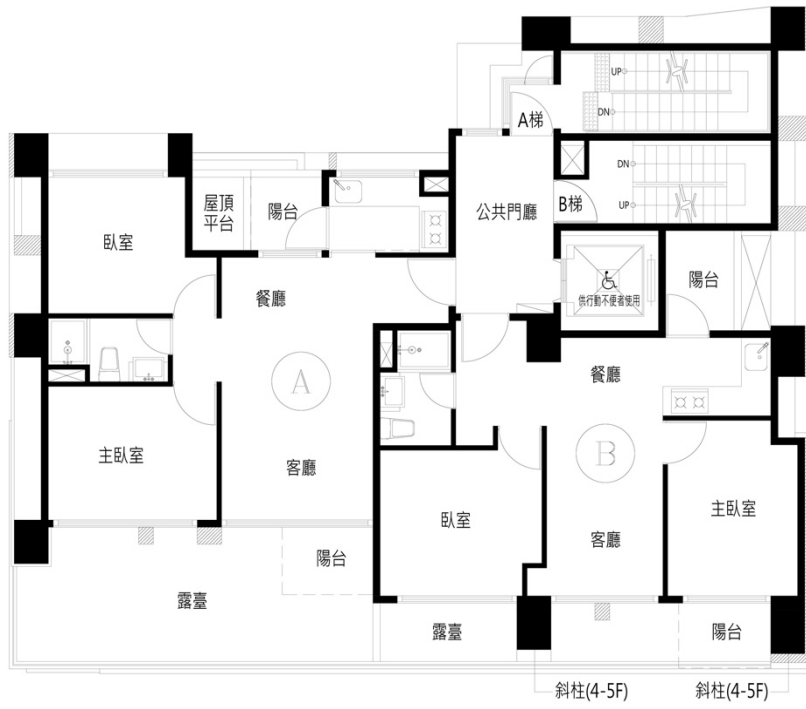
壹層平面圖



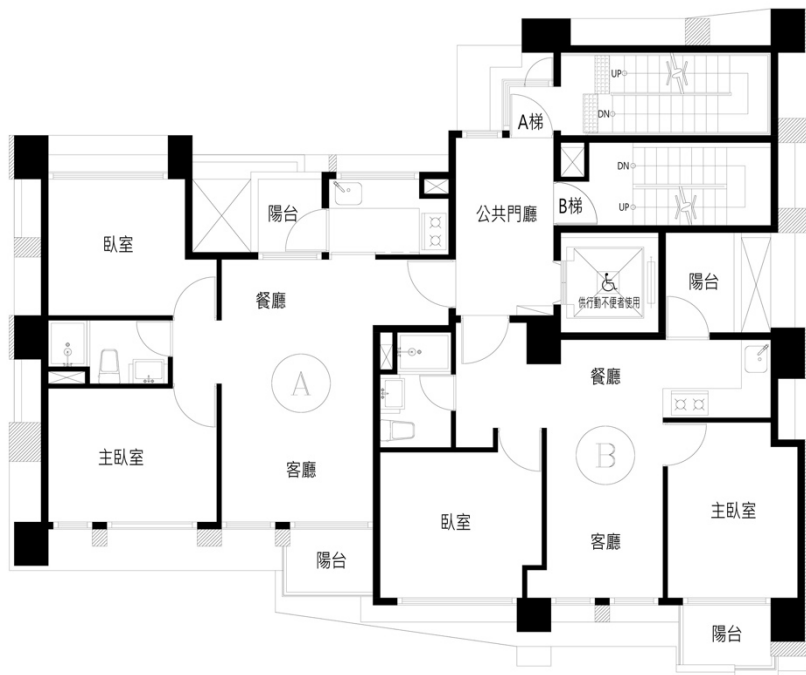
貳層平面圖



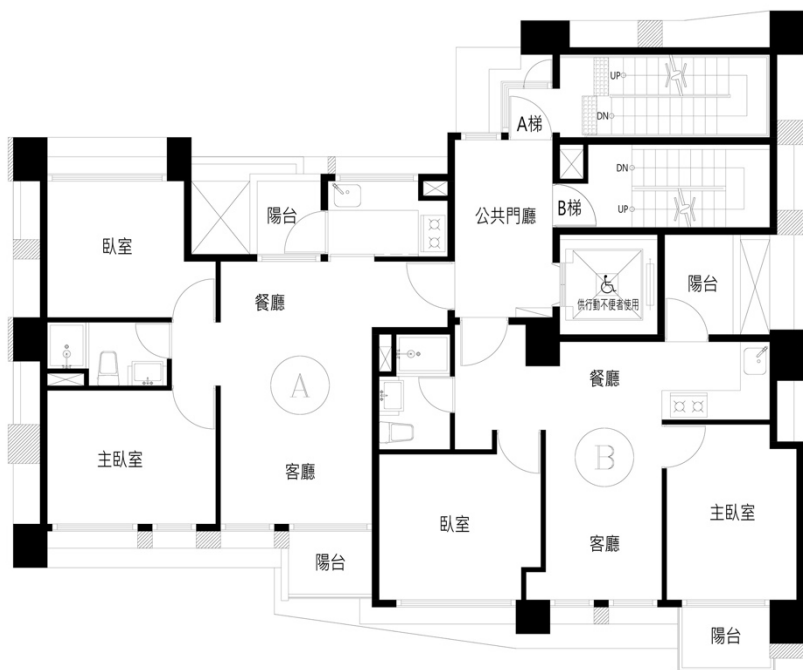
參層平面圖



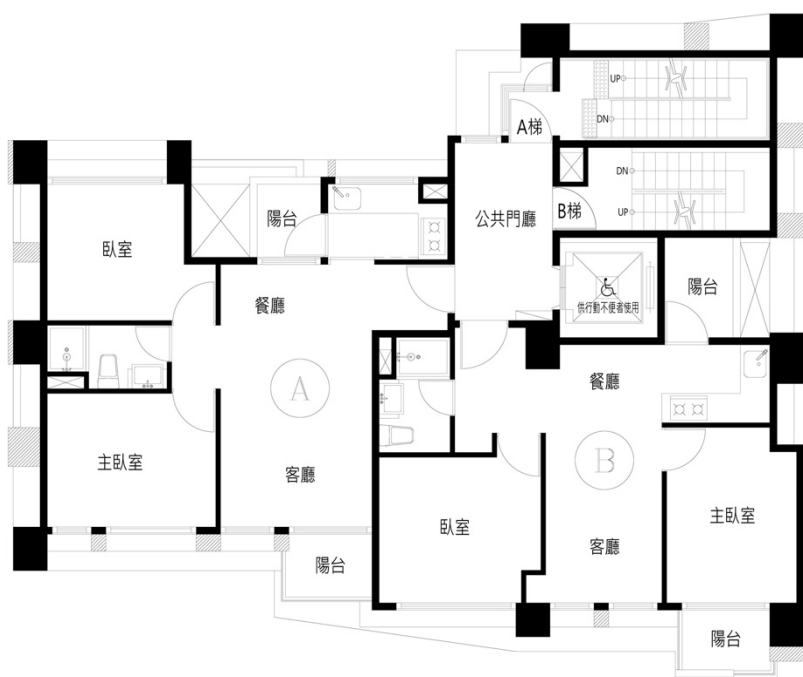
肆層平面圖



伍層平面圖



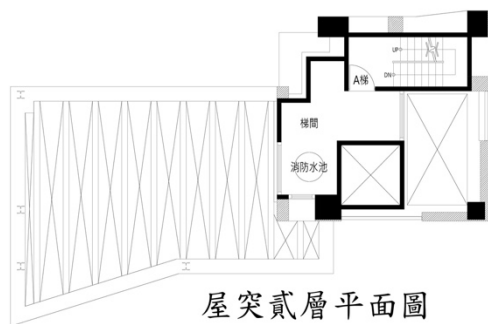
陸層平面圖



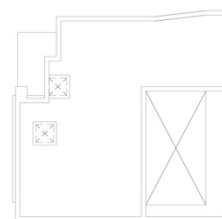
柒層平面圖



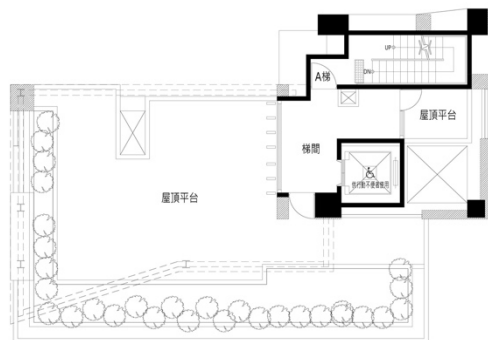
捌層平面圖



屋突貳層平面圖



屋頂蓋平面圖



屋突壹層平面圖



屋突參層平面圖

附件三 停車空間平面圖影本



地下壹層平面圖



地下貳層平面圖

附件四 價金信託之證明文件影本

價金信託證明書及信託條款

緣光隆實業股份有限公司（以下稱賣方）就位於臺北市中山區正義段一小段 593、594、595 地號等 3 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）上新建案（建照號碼：107 建字第 0222，以下稱本開發案）已與永豐商業銀行股份有限公司（以下簡稱永豐銀行，即預售屋價金之受託機構）於中華民國 113 年 08 月 20 日簽訂價金信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為符合民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制及『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』（以下簡稱信託履保機制應行注意事項）等規定為目的，同意將其預售房地產所應收取之承購戶買賣價金信託予永豐銀行。
- 二、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本信託條款所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。但除法令、信託履保機制應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行應負保密之責任。
- 四、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0017525-1，解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：**【<https://trust.sinopac.com>】**，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】**。
- 六、永豐銀行網頁上依個別買賣契約所收價金之信託金額等相關資訊，係由永豐銀行依據賣方所提供之資料公告，買方倘對本網站之資訊內容有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。

- 七、價金信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產，惟當發生賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，惟其請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 九、本開發案完成建物所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十、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永豐銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十一、於賣方無法依買賣契約約定完工或交屋之情形，如永豐銀行認為有召開受益權人會議之需要時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 十二、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司
統一編號：86517384
負責人：信託處處長 林麗真
登記地址：臺北市南京東路3段36號
通訊地址：臺北市南京東路3段36號4樓

附件一 永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

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

- 一、個人資料來源:本行客戶(姓名) 光隆實業股份有限公司 提供、其他_____。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容,請 臺端詳閱如下:
 - (一)蒐集之目的:信託業務。
 - (二)個人資料類別:姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如:財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
 - (三)個人資料利用期間:
 1. 信託業務存續期間。
 2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
 - (四)個人資料利用地區:下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - (五)個人資料利用對象:
 1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
 2. 依法令規定利用之機構(例如:本行母公司或所屬金融控股公司等)。
 3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
 4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
 5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
 - (六)個人資料利用方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、依據個資法第三條規定, 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利:
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定, 臺端應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料,依個資法第十一條第四項規定, 臺端得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須,或經 臺端書面同意,並經註明其爭議者,不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者,不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址:<https://bank.sinopac.com>)查詢。



附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（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，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十八條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十八條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十八條第一項第二款第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十二條所定之查詢網頁：

- 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十八條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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



永豐商業銀行信託契約

永豐商業銀行信託契約

委託人：光隆實業股份有限公司
受託人：永豐商業銀行股份有限公司

立契約書人：

委託人：光隆實業股份有限公司 (建商, 下稱「甲方」)
受託人：永豐商業銀行股份有限公司 (信託銀行, 下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區正義段一小段593、594、595地號等3筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)之開發案所為之專案(建照號碼:107建字第0222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」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之「買方所繳價金」之受託人,由乙方進行資金控管。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交付信託管理,甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方,由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜,甲方同意委託乙方辦理下列事項:

- (一) 信託專戶之帳務管理;
(二) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人及信託關係人

- 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,應依本契約第十八條第一項第二款之約定歸屬於買方。
四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管,甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶(下稱「信託專戶」),且不限一處。

Table with 3 columns: 專戶別, 信託專戶活存帳號, 是否計息. Row 1: 預售款信託專戶, 121-018-0017525-1, 計息

乙方嗣後如因資金控管必要得另開信託專戶。

- 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甲方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款,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、 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。
四、 除法令另有規定或依本契約第十條之約定外,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人。
五、 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。
六、 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。
七、 信託財產應以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」之名義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十七條之約定終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長;非依本契約第十七條之約定,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,而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
二、 除本契約另有約定外,本契約第三條第二項之款項於信託存續期間不得動用,並以存放新臺幣存款為限。
三、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示,乙方如認有違反法令之虞,或有不符信託目的之情形,乙方應告知甲方,並得不遵從該指示。
四、 乙方管理運用信託財產時應獨立設帳,並按受益人別製作分戶明細帳。除法令及本契約另有約定外,乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理,並不得轉為自有財產,如有違反者,甲方得要求乙方於10日內改正,如乙方未改正者,甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產,乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
五、 信託財產如有收益時,乙方應依稅法相關規定向稽徵機關列單申報,並依法令規定之方式,就信託財產之收益辦理憑單之填發。
六、 因計算、分割、合併或分配信託財產而產生小數點以下位數時,受益人同意乙方得將小數點以下之特定位數四捨五入或無條件進位或無條件捨去。
七、 甲方同意乙方得依本契約約定或甲方之書面指示,將信託財產存放於永豐商業銀行業務部門作為存款。
八、 若乙方接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時,乙方得就該買方所繳價金之數額於紛爭解決前保留於信託專戶,不予同意甲方申請指示動用該爭議款項;如爭議款項超過預售款信託專戶帳上餘額,乙方得先行保留預售款信託專戶帳上現有餘額,後續如有款項存入預售款信託專戶,再陸續保留至該爭議款項之總額。
九、 乙方如依前項約定保留爭議款項,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,將依本契約約定結算返還予甲方;如甲方無法依約定完工或交屋時,保留款將計入可供分配之信託財產,依受益權比例分配予所有買方。

第六條 信託資金之存入

- 一、買方向甲方購買預售房地時係按工程進度繳納價金，應由甲方自行視工程進度通知各買方繳納各期價金，買方所繳價金應直接匯入信託專戶或開立以「永豐商業銀行受託信託財產專戶」為抬頭之支票以為繳納。
- 二、買方所繳價金，僅係由甲方依本契約指示乙方代為收受及控管，乙方並非買賣契約之當事人，甲方與買方間之權利義務關係除本契約約定者外，與乙方無關。

第七條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第八條 受託人之義務與責任

- 一、乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及忠實義務，履行本契約。
- 三、信託財產因天災、地變、戰事、市場因素、法令變更及其他不可抗力事由或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償及回復原狀之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，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、乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第九條 委託人之義務與責任

- 一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立登記且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- (五) 甲方非依法不得受讓本信託財產之人。
- (六) 本契約絕無以損害甲方債權人之權利為目的。
- (七) 甲方所建立內部控制制度已符合「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之規定。

簽章：

- 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6個月提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項：如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經會計師查核報告：

- (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買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
 - (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
 - (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，甲方並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方，乙方並得派員定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照相或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
 - (一) 價金信託之信託目的係在確保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」、本契約約定或主管機關另有規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。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[https://trust.sinopac.com/]，查詢途徑為：[進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢頁面。進入查詢頁面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 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。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約之附件一所載，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。
- (六) 價金信託之受益人為本契約之甲方而非買方，乙方非為買方受託管理信託財產。
- (七) 乙方對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，乙方不負受託管理之責。
- (八) 本專案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，甲方與乙方間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由甲方處理。
- (九) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證

明文件予乙方；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，並得依本契約第十九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、 甲方有關於賣人之責任（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1個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定。

第十條 買賣契約的轉讓、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、 甲方與買方間之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件（相關證明文件內容應載有買賣雙方無買賣糾紛之聲明）予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約（如有）及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方

第9頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版本日期：2024.07

或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

- 五、 前述各項所定或其他相類似之情形，甲方同意並授權由子公司共同建設股份有限公司統一彙整相關文件提供予乙方，乙方應依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方或其授權之子公司共同建設股份有限公司提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方或其授權之子公司共同建設股份有限公司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，甲方應自負一切法律上責任；如甲方與買方間因前述各項所定或其他相類似之情形產生買賣糾紛，應自行處理，與乙方無涉。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十八條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十八條第一項第二款之約定處理。

第十一條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟若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）於收受前項文書後10日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十二條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，最遲於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之範本或影本及節錄影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 甲方同意並授權由子公司共同建設股份有限公司提供買賣契約之範本或影本及統一彙整前項買方所繳價金之明細節錄影本予乙方，如甲方或其授權之子公司共同建設股份有限公司所提供之價金明細虛偽或錯誤致乙方有所

第10頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版本日期：2024.07

誤認時，除應由甲方自行對買方負責外，若乙方因此受有任何損害時，並應對乙方負擔賠償責任。

- 三、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - (一) 本契約第九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) 本契約第十八條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。
- 四、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十三條 受益權轉讓及質借之限制及受益人變更

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

第十四條 受託人之報酬及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方依附件二之約定支付予乙方。

第十五條 各項支出、費用、稅捐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。
- (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11頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版本日期：2024.07

第十六條 信託契約之變更

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」之情形下，得經委託人、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。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十七條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，及因信託目的未完成（本條第二項所定之情事發生時）而提前終止時，並應依第十八條第一項之約定辦理。
- 二、 信託期間內，除另有約定外，非有下列情事之一，本契約不得提前終止：
 - (一) 甲方不得任意終止本契約，得由甲、乙雙方另以書面共同協議提前終止本契約。
 - (二) 如因法令變更或其他不可抗力事由，致本契約之執行顯有困難或有重大不利益之虞時，甲方或乙方任一方得事先於三十日前以書面通知他方終止本契約。
 - (三) 甲方或乙方任一方如有違反本契約之約定，經他方催告限期改正而不改正時，未違約之一方即得於催告限期到期後以書面通知他方終止本契約。
 - (四) 如有本契約第二十六條第八項及第九項之情事，乙方得以書面通知甲方提前終止本契約。
 - (五) 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後，由甲、乙雙方另以書面共同協議提前終止本契約。
- 三、 如本專案已進行預售屋銷售時，除須符合前項約定外，另須符合下列條件之一時，始得提前終止，並應依第四項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾繼續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

第12頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版本日期：2024.07

四、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分。此時並應依本契約第十八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會計師預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十八條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，除另有約定外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬於買方：

- (一) 信託關係因信託目的已完成或未完成而消滅時，乙方應依甲方書面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所定「特定事由」時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1. 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

第13頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版次日期：2024.07

之結算資訊。

- 3. 經扣除前日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、 買方就其未獲償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求，且其請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，與乙方無涉。

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

第十九條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第九條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十條 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符合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

第14頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版次日期：2024.07

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、 乙方為處理本契約相關事宜而蒐集甲方代表人或相關人等之資料時，應依個人資料保護法(以下稱個資法)規定，或甲方應協助乙方明確告知或轉知該個人蒐集之目的、個人資料之類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式、及依個資法第三條規定得行使之權利及方式、得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響等。(詳細告知內容如附件三)
- 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。
- 四、 甲方知悉並同意乙方將涉及甲方資訊之表單列印、裝封、付交郵寄作業委外處理(表單係指包含但不限於交易對帳單、扣繳憑單、扣(繳)費證明及其他信託報告)。
- 五、 甲方同意乙方得於符合法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」及本契約約定之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露甲方有關本價金信託之相關資料。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、主管機關另有規定或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣(含子公司共同建設股份有限公司之印鑑式樣，如附件四)留存於乙方處，以作為往來書面指示、申請或通知之依據，若其基本資料或印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方負責。
- 二、 於信託存續期間內，如有下列之情事者，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方或承受公司負責。
 - (一) 甲方之名稱、姓名或地址、住址變更。
 - (二) 甲方發生公司合併、公司代表人或章程變更；或有決議解散公司、申請或經他人申請重整、破產或撤銷公司登記之情事。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示、申請與通知，均按

第15頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版次日期：2024.07

本契約所載地址以書面郵寄或派員送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期，他方因此所致之損失，由未通知變更地址之一方負責賠償。

第二十二條 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。
- 四、 甲方承諾不得對其所委託之代銷公司、仲介公司、消費者或其他第三人為誇大不實之宣傳，且非經乙方書面同意，不得於廣告企劃、行銷宣傳上使用乙方之公司名稱、商標、服務標章或聯結乙方作不當宣傳或其他可能損及乙方形象及信譽之行為，否則應自負其責。乙方如因此受有損害，甲方並應賠償乙方因此所受之損失。
- 五、 甲方係基於符合民國100年5月1日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制及「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」等規定，委託乙方就買方所繳價金進行信託管理，以提升甲方履行買賣契約之能力，但本信託並無完工保證或價金返還保證之功能或目的。

第二十三條 網際網路查詢服務

- 一、 甲方向乙方申請開通以網際網路方式查詢信託專戶資料之服務時，應以信託指示書向乙方申辦之。甲方應提供本人及/或其指定之有權查詢人員之基本資料(包括電子郵件信箱地址，且每一人員以提供一個電子郵件信箱地址為限)，俾供乙方據以寄送使用者代碼及密碼函予甲方及/或其指定之有權查詢人員正式啟用查詢功能，甲方同意並授權子公司共同建設股份有限公司可申請查詢甲方信託專戶資料。
- 二、 本網際網路查詢服務之功能自乙方受理並完成開通作業之日起至本契約終

第16頁，共28頁

預售履保價金信託_自地自建_不可動用
版次日期：2024.07

止之日止。本契約終止時，甲方及其指定之有權查詢人員以網路查詢信託專戶資料之權限同時終止。

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

第二十四條 特別授權條款

- 一、 甲方同意甲方委任查核之第三人如因銷售查核之因素得請求乙方提供預售款信託專戶往來明細及其相關資料。
二、 甲方依本契約且未違反信託目的而以附件四印鑑式樣對乙方為指示、申請或通知時，得以傳真方式為之，不受本契約第二十一條第三項及第二十六條第

三項所約定方式之限制，並願遵守下列事項，乙方經核對該傳真文件之簽章與留存之印鑑式樣無誤後，即得據以憑辦：

- (一) 指示方傳真文件內容務求正確，倘因指示錯誤而導致乙方作業錯誤，應由指示方自行負責。
(二) 指示方同意每次傳真後，應立即以電話或其他方式與乙方連絡，以確認傳真文件內容，倘未立即再為此項確認，致乙方未能執行作業時，應由指示方自行負責。
(三) 指示方同意乙方有權對傳真文件內容作進一步確認或查證，倘有疑似冒用指示方姓名及留存印鑑式樣為傳真文件指示之虞，乙方得拒絕辦理，但若經確認後依指示辦理而導致指示方受有損害，除乙方有故意或重大過失外，應由指示方自行負責。
(四) 指示方同意須於傳真指示後七日內，將文件正本提供予乙方，惟指示方若未交付正本，則傳真文件仍與正本具相同效力。

第二十五條 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；如因本契約之發生爭議涉訟時，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，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約之增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，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。

第二十六條 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、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、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、乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事

先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
六、 甲方與第三人間因本契約有關事務而有爭議或訴訟時，由其自行解決；甲方同意乙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行相關爭議或訴訟之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本契約處理信託事務。
七、 信託財產置於存款者，依存款保險相關法令受有存款保障。
八、 甲方同意若甲方為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得拒絕業務往來或進行解除契約。
九、 甲方同意若甲方不配合乙方定期審視、拒絕提供實際受益人或行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，乙方得暫時停止信託事務之執行，或暫時停止或終止契約關係。
十、 信託服務糾紛申訴管道：
(一) 受託人客服專線：02-2505-9999，受託人受理申訴後，應儘速確認事件原委及委託人訴求，依銀行內部申訴處理程序給予適當回應及處理。
(二) 金融消費評議中心專線：0800-789-885，委託人向受託人申訴未獲回應或不服處理結果時，得向金融消費評議中心申請評議。

第二十七條 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。

第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱(審閱期至少五日)並充分瞭解本契約之內容及本業務風險，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約正本壹式壹份由乙方收執，另由乙方製作副本由甲方收執為憑。

甲方：光隆實業股份有限公司，審閱日期：113年08月01日，

簽章：

立契約書人：

委託人(甲方)：光隆實業股份有限公司
統一編號：33111800
代表人：詹賀博
通訊地址：臺北市大安區敦化南路2段105號16樓
連絡電話：(02)2709-2550

對保人員/員編：120030
對保地點：光隆實業公司
對保日期：113年8月20日

受託人(乙方)：永豐商業銀行股份有限公司
統一編號：86517384
負責人：信託處處長 林麗真
登記地址：臺北市中山區南京東路三段36號
通訊地址：臺北市中山區南京東路三段36號4樓
連絡電話：(02)2617-3336

信託業務人員/員編：120030

中華民國 113 年 8 月 20 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本債信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十八條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十八條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十八條第一項第二款第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十二條所定之查詢網頁：

- 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

第21頁，共28頁

預售屋保價金信託_自地自建_不可動用
印日期：2024.07

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，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表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十八條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

第22頁，共28頁

預售屋保價金信託_自地自建_不可動用
印日期：2024.07

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。

第23頁，共28頁

預售屋保價金信託_自地自建_不可動用
印日期：2024.07

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。

第24頁，共28頁

預售屋保價金信託_自地自建_不可動用
印日期：2024.07

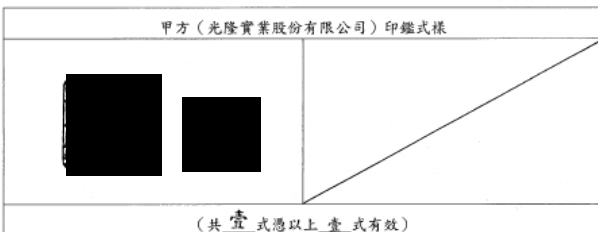
信託報酬	
計算方式及收取時間	<p>一、本契約自簽訂日起1年之信託報酬共計新臺幣 96,000 元整，由甲方自信託契約簽訂日起30個營業日內支付予乙方。</p> <p>二、信託期間如逾本契約自簽訂日起1年而繼續延長者，若本專案之信託專戶尚未結清時，甲方應按超出時間另按月支付新臺幣 8,000 元整之信託報酬予乙方，不足一個月者，以一個月計算。</p> <p>三、前項按月收取之信託報酬，甲方應於次月底前支付。</p> <p>四、信託關係如因信託目的完成、未完成而提前終止或甲方欲提前終止、解除本契約或變更受託人時，不得請求退還已支付予乙方之信託報酬。</p> <p>五、本契約簽訂後，如有因甲方之事由須變更信託契約條款時，除另有其他約定者外，應由甲方按次支付新臺幣 10,000 元整之契約修訂費予乙方，並應於本契約修訂後十日內支付。</p>
收付方式	<p>信託報酬原則由甲方另外支付予乙方，若甲方未能按本契約約定支付時，乙方得自甲方之信託專戶中逕行扣收之，信託專戶之資金不足支付時，乙方得直接請求甲方補足或支付之。</p>

永豐銀行個人資料蒐集、處理及利用告知義務內容

- 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，基於與 臺端之契約關係，永豐銀行在現在已(或將來可能)所涉業務執行之必要範圍內(但仍以 臺端實際與永豐銀行往來之相關業務為準)，而有必要直接或間接蒐集、處理、利用(包含但不限於自動化決策；即剖析和涉及邏輯上有意義的資訊) 臺端個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項及第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)蒐集個人資料之來源(六) 臺端依個資法第三條規定得行使之權利及方式(七) 臺端得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 有關永豐銀行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別、蒐集個人資料之來源及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：
 - 蒐集之目的：信託業務。
 - 個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、學歷、資產及所得來源、職業、收入狀況、稅籍編號、稅務居住者身分、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以永豐銀行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心、永豐銀行合作推廣之單位、其他與永豐銀行有業務往來之機構等)所提供或實際蒐集)所實際蒐集之個人資料為準。
 - 蒐集個人資料之來源：
 - 永豐銀行向客戶直接蒐集。
 - 客戶自行公開或其他已合法公開。
 - 個人資料利用期間：
 - 信託業務存續期間。
 - 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)
 - 個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
 - 個人資料利用對象：
 - 永豐商業銀行股份有限公司(含受永豐銀行委託處理事務之委外機構)。
 - 依法令規定利用之機構(例如：永豐銀行母公司或所屬金融控股公司等)。
 - 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
 - 依國內外法令之有權機關或金融監督管理機關或稅務機關。
 - 客戶所同意之對象(例如永豐銀行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與永豐銀行合作推廣業務之公司等)。
 - 個人資料利用方式：符合個人資料保護法相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 依據個資法第三條規定， 臺端就永豐銀行保有 臺端個人資料得行使下列權利：
 - 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向永豐銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟永豐銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - 得向永豐銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當聲明其原因及事實。

- 永豐銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向永豐銀行請求停止蒐集。
 - 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向永豐銀行請求停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
 - 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向永豐銀行請求刪除、停止處理或利用其個人資料。惟依該項但書規定，永豐銀行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至永豐銀行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於永豐銀行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。
 - 臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，永豐銀行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。
 - 永豐銀行為遵循美國海外帳戶稅收遵循法(Foreign Account Tax Compliance Act, 以下稱 FATCA 法案) 26 U.S.C. §1471(c)(1)(A)之規定需蒐集、處理及利用 臺端之個人資料(包含實質股東資訊)，如 臺端或直接或間接投資 臺端之實質股東不同意提供或提供資料不足，且仍維持與 臺端之直接或間接投資關係，則依 FATCA 法案之規定，永豐銀行將拒絕與 臺端開立帳戶及交易往來之申請；既有帳戶則依美國海外帳戶稅收遵循法之規定列為「不合作帳戶」(Recalcitrant Account)，並得自 臺端名下屬 FATCA 法案所規範金融商品特定帳戶之款項中扣繳百分之三十(30%)之美國稅款，永豐銀行並得依約對 臺端提前終止所有屬 FATCA 法案規範金融商品之契約、帳戶、往來業務關係及提供之相關服務，可能因此導致永豐銀行無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，謹提請 臺端及注意。
 - 臺端如交付其他人之個人資料，或 臺端為法人而向永豐銀行交付負責人、董監事、經理人、相關員工、授權人員、保證人及擔保物提供者等之個人資料時， 臺端/客戶應向該個人提供永豐銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容，以使其受告知並充分知悉。
 - 永豐銀行為執行洗錢防制作業並配合全球打擊犯罪、遏止資恐及毀滅性武器擴張之目的，當下列情形發生時， 臺端同意 永豐銀行將其個人資料提供境外金融機構：
 - 客戶為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體。
 - 永豐銀行於定期或不定期審查客戶/受益人/有效控制帳戶之人/關聯人身份作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動，或媒體報導涉及違法之特殊案件等)。
 - 永豐銀行得依美國政府部門根據美國聯邦法 31 U.S. Code § 5318(k)所發送正式法律文件，要求提供客戶資料時配合提供。
 - 永豐銀行於防制詐騙、洗錢等特定目的範圍內，得蒐集、處理或利用 臺端在永豐銀行所約定之「被約定轉入帳號」、 臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號被設定為約定轉入帳號」、前述帳號被設定為約定轉入帳號之次數及帳戶狀態(包括但不限於：警示帳戶、衍生管制帳戶等)等個人資料； 臺端並同意於設定 臺端於永豐銀行開立之「金融機構帳號」為約定轉入帳號作業之目的範圍內，由永豐銀行提供上開個人資料予提出將前述帳號約定為轉入帳號之金融機構； 臺端並同意財資訊股份有限公司於辦理金融機構間之金融資訊交換目的範圍內，得蒐集、處理或利用上開個人資料。

附件四：甲方之印鑑式樣



附件五 付款明細表

房屋戶別： _____

車位編號： _____

單位：新台幣/元

期 別	付 款 進 度	房 屋 款		土 地 款	合 計
		建 物	車 位		
1	訂 金				
2	簽 約 金				
3	鷹 架 下 架				
4	使 照 申 請				
5	使 照 取 得				
6	通 知 對 保				
7	貸 款 金 額				
8	交 屋 款				
買 賣 契 約 總 價 款					

戶 名 ：
 銀 行 ：
 帳 號 ：

附件六 申請建造執照所附之規約草約

本『華山藝邸』（即本社區）區分所有權人、無權占有人及住戶為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力所及範圍如「規約標的物件登錄表」所記載之基地、建築物及附屬設施。本規約效力及於本案全體區分所有權人、無權占有人及住戶（含承租戶）。
- 二、本社區之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分：

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之權屬及範圍界定如下：
 - （一）專有部分：指本社區之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本社區法定空地、樓頂平台為共用部分，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：
 - （一）位於2樓-A戶（1.64坪）；4樓-A戶（5.81坪）、B戶（2.53坪）；8樓-A戶（8坪）相連之露臺空間；位於1樓-A戶（1.21坪）相連之陽台法定空地，約定依區隔由該戶分屬使用管理。
 - （二）上開各目約定專用，倘其他住戶因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用時，不得拒絕。
- 四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利

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. 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。

五、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議決議，不得懸掛或設置廣告物、設置鐵窗（門）、租售文字看板，影響整體外觀之搭建物，其外觀之管理辦法授權管理委員會訂定後公告實施。

六、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

七、本社區有十二歲以下或六十五歲以上住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符第五款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式除符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

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

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

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

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之

應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的：區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

(一) 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。

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

三、開會通知

(一) 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。

- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

- (一) 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。
- (二) 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。
- (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。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一) 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。
- (二) 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。

(三) 區分所有權人會議討論事項

除第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例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。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、社區外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

二、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。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區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：

(一) 主任委員一名。

(二) 副主任委員一名。

(三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。

(五) 總務委員一名。

(六) 文康委員一名。

(七) 一般委員一名。

三、前項委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分區方式為之。

第十二條 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

(一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及其他管理委員，由具區分所有權人身分任之，另無權占有人、住戶（含承租戶）或當年度欠繳兩個月（含以上）管理費記錄者，均不得擔任。

- (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。

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：採不分區方式，以無記名單記法選舉，並以獲得票數最高之區分所有權人為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三) 副主任委員、監察委員、財務委員及其他委員由管理委員互推之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年 月 日起至翌年 月 日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免：

- (一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
 2. 管理委員喪失住戶資格者。
 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免：

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之，並由連署發起人召集臨時會議決議並公告之；遭連署罷免之主任委員或其它管理委員仍可擔任一般委員職務。
2. 罷免後，該出缺職務，依本條第二款第(二)點辦理。

第十三條 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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數：應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過，管理委員因故無法出席管理委員會會

議得以書面委託其它管理委員或直系親屬、配偶出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席人員及列席人員名單。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任：

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

二、管理委員會公告責任：

- (一) 主任委員、副主任委員、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。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本社區公告欄設置於電梯內。

三、管理委員會之移交責任：

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員

會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人
或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 一、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。
- 二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
 - (一) 管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
 - (二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - (三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳
 - (一) 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議分擔之；但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，本社區各住戶之管理費及公共水電費應依下列標準繳交：
 1. 本社區住戶依各戶建物總面積計算每月每坪應繳新台幣 100 元整。
 2. 平面汽車位承購戶每車位每月應繳新台幣 600 元整，機械汽車位承購戶每車位每月應繳新台幣 800 元整。
 3. 共用部分之機車停車位，由管理委員會訂定分配方式予區分所有權人、無權占有人或住戶，機車位每位每月應繳新台幣 200 元整。
 - (二) 管理費每二個月繳納乙次，並於單月 20 日前繳納完成；管理費之收繳程序及支付方法如有變更，授權由管理委員會訂定。
 - (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三、公共基金之收繳
 - (一) 公共基金收繳基準：依區分所有權人會議決議辦理。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，經15天催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

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

六、區分所有權人對於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。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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超過新台幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

一、 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。

二、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。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年 月 日起至翌年 月 日止，為期一年。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二) 內部牆面裝修。
 - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣

後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

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

第二十三條 投保火災保險之責任

一、社區內依法經營餐飲、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。

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

第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者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。

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、雙方房屋買賣契約之管理規則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、本社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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，應以管轄本社區所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生

情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

(一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達

其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一

項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、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：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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例、本公寓大廈規約或區分所有權人大會之會議紀錄所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

第三十條 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訂使用規則。

二、本社區各戶窗戶及陽臺於建設公司代管期間，除第二條第七項規定外，住戶不得安裝防盜窗，各戶之安全與防盜由住戶自行負責。另本社區各戶應遵守本社區規劃之分離式冷氣室外機擺設位置，以維整體外觀。違反上述規定者，願由管理委員會派員逕行拆除，相關費用由該違規住戶負擔。

三、本社區待建商交屋後未成立管理委員會前，住戶有室內裝潢或整修需求，須向代管理單位提出申請，並由住戶(以戶為單位)繳交新台幣貳萬元整裝潢保證金本票及貳仟元整清潔費本票予管理單位，以擔保裝修期間不損害公共設施、建築構造及棄置廢料垃圾。待施工完成經確認無損公共設備，有代管單位規還本票予該住戶。裝修內容不得改變建築結構及外觀，應遵守本社區「裝潢施工管

理辦法」之相關規定，違反規定者，願由管理委員會派員逕行拆除，相關費用由該違規住戶負擔。

四、本社區區分所有權人同意自建設公司於第壹戶通知交屋日起至社區成立管理委員會前，由建設公司負責本社區各項之管理工作，此一期間內建設公司得將相關業務，委託專業管理公司執行。

五、區分所有權人同意建設公司在上述期間協助本社區住戶召開區分所有權人會議，成立社區管理委員會，並自管理委員會成立日後一週內，由管理委員會接任各項社區管理工作，區分所有權人同意全力協助管理委員會之運作及管理業務之執行。

六、如有設置公司行號者，其招牌應由建設公司設計製作處理，費用由設置公司行號負擔，不得擅自主張製作，影響本社區美觀。

七、本規約自「房屋土地買賣合約書」簽約日起生效，並自本社區交屋日起開始實施。

本規約訂立於民國 年 月 日。

同意立約人：_____

附件七 建材設備表

■ 結構

本大樓結構經結構技師精密計算，依主管機關核定圖樣，樑、柱、樓版、外牆採用無輻射高品質鋼筋及混凝土，為鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性。

■ 建物外觀

特聘知名建築師事務所精心規劃設計，建物外牆每面均作正面設計處理，整體造型採天然花崗石材搭配玻璃及外牆面磚等整體設計規劃，選料用色獨具匠心，氣派高雅。

■ 入口門廳

特聘設計師精心規劃設計。

■ 電梯

採用台灣三菱電梯，微電腦控制十一人份豪華電梯並採樓層管制。

■ 門窗

- 一、門：1樓社區大門及店鋪門採金屬玻璃門、2樓以上各戶住戶大門採用具有一小時防火時效之鑄鋁鋼木門，搭配Yale耶魯電子鎖，另加強開警報系統連結大樓管理系統。
- 二、窗戶：採用中華氣密鋁窗，搭配元璋玻璃。玻璃採用5+5膠合強化玻璃。(唯廚房三合一門因窗型及玻璃重量，玻璃改採5mm強化玻璃)

■ 樓梯間

地坪及樓梯鋪設高級地磚，牆面及天花板為ICI水泥漆。

■ 地下室

地下室地坪採EPOXY及金鋼砂鋪設處理，平頂及牆面採ICI水泥漆並安裝照明燈具及定時控制換氣風機運轉，讓地下室空氣流暢。

■ 屋頂平台

採多層複合彈性防水材，特殊處理，防水、隔熱效果佳。

■ 住宅

◆ 室內裝修

- 一、地坪：客餐廳、臥室及廚房鋪設 60*60cm 高級地磚、衛浴(含淋浴間)鋪設 30*30cm 高級止滑磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 二、牆面：室內隔間為輕質隔間，採用 ICI 水泥漆，衛浴(含淋浴間)及廚房為 30*60cm 高級磁磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 三、平頂：客餐廳、臥室採 ICI 水泥漆。衛浴採防潮矽酸鈣板。廚房採防火矽酸鈣板。
- 四、房門：採用實心木門扇搭配後立式門框、防碰條、水平門鎖等及門止。
- 五、陽台：地坪防水處理鋪設防滑石英磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。設置手動式升降曬衣架。另設洗衣機 2 電源插座、熱水器排風插座、水龍頭、地板落水孔。

◆ 衛浴設備

配備德國 Villeroy & Boch 全自動電腦馬桶及面盆，搭配德國 GROHE 龍頭等五金配件(單槍面盆龍頭、定溫淋浴龍頭組、蓮蓬頭及升降桿組等)，並設置置物架、三角籃、明鏡櫃、浴櫃及日本 Panasonic 四合一暖風機。

◆ 廚具設備

採用 Panasonic 系統廚具櫃體及高級矽鋼石檯面，林內排油煙機及玻璃二口瓦斯爐、Econeo 電動升降烘碗機、Bosch 全嵌型洗碗機、吊櫃、不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、EVERPOLL 複合式淨水器。

■ 事務所

◆ 室內裝修

- 一、地坪：採 60*60cm 高級地磚，衛浴鋪設 30*30cm 高級止滑磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 二、牆面：室內隔間為輕質隔間，採用 ICI 水泥漆，衛浴及廚房為 30*60cm 高級磁磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 三、平頂：採 ICI 水泥漆。衛浴採防潮矽酸鈣板。廚房採防火矽酸鈣板。
- 四、房門：採用實心木門扇搭配後立式門框、防碰條、水平門鎖等及門止。
- 五、陽台：地坪防水處理鋪設防滑石英磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。設置有插座、水龍頭、地板落水孔。

◆ 衛浴設備

配備德國 Villeroy & Boch 兩段式省水馬桶、小便斗及面盆，搭配德國 GROHE 單槍面盆龍頭等五金配件，並設置日本 Panasonic 抽風機。

◆ 廚具設備

採用 Panasonic 系統廚具櫃體及檯面，不鏽鋼單洗槽、冷熱單槍龍頭、EVERPOLL 複合式型淨水器。

■ 店鋪

◆ 室內裝修

- 一、地坪：採 60*60cm 高級地磚，廁所鋪設 30*30cm 高級止滑磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 二、牆面：室內隔間為輕質隔間，採用 ICI 水泥漆，廁所 30*60cm 高級磁磚，採用白馬、三洋、RAK 等知名磁磚。
- 三、平頂：採 ICI 水泥漆。衛浴採防潮矽酸鈣板。

四、房門：採用實心木門扇搭配立橫拉式門框、門鎖等。

五、陽台：地坪防水處理鋪設防滑石英磚，採用白馬、三洋、RAK等知名磁磚。設置有熱水器排風插座、水龍頭、地板落水孔。

◆ 衛浴設備

配備德國 Villeroy & Boch 兩段式省水馬桶及面盆，搭配德國 GROHE 單槍面盆龍頭等五金配件，並設置日本 Panasonic 抽風機。

■ 電器設備

- 一、各樓住戶採用單相三線110/220V供電，各戶採獨立電錶。
- 二、所有配管採用獲經濟部核准之正字標記PVC管或CD可撓管。
- 三、室內開關採用國際牌、東芝大型面板並附夜間指示燈。
- 四、開關箱裝置採用無熔絲開關及漏電斷路器，安全耐用；並配有ATS於停電時供冰箱緊急插座使用。
- 五、各戶預留分離式冷氣主機電源，預留室內送風機及室外機冷氣排水管及其穿樑套管。

■ 給排水設備

- 一、採用間接供水，各戶均有獨立水錶。
- 二、冷、熱水管使用不銹鋼管，經久耐用。

■ 電話電視設備

- 一、每戶客廳及主臥室均設置電話及電視出線口。
- 二、客廳及主、次臥室均附網路出線口。
- 三、預留有線電視引進管路。
- 四、每戶皆提供FTTH光纖到府。

■ 消防安全設施

消防系統：依照消防法規配置。

■ 安全管理系統

- 一、各戶均設置保全對講主機壹座，具有雙向對講系統，以保安全。
- 二、一樓入口採感應式讀卡系統，增進安全。

附件八 共同使用部分分管協議書

為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶規約」（含草約），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及「住戶規約」（含草約）之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

- 一、本社區法定空地、梯廳、梯間、機車停車空間、自行車停車空間、屋頂突出物、屋頂平台，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同使用。
- 二、本社區留設之開放空間應常時間開放公眾通行或休憩，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理責任。
- 三、本社區地上一樓編號01號無障礙汽車停車位由全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 四、本社區地下一至二層，除台電配電場所、緊急發電機室、垃圾儲藏室、防災中心、電信機房、消防機房、雨水機房、水箱、中繼水箱、受電箱、電表箱、進風管道、排風管道外，統一規劃為汽機車停車場，並除法定機車位、自設機車位外，由賣方以汽車停車位應有部分

(持分)產權另行出售予承購戶，其餘未購汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除暫時作防空避難使用或有其他合法使用授權者(如：承租汽車停車位)外，均無權對汽車停車位為使用、收益、處分；依本建案規劃分配或購買汽車停車位，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

五、本社區一樓梯廳規劃設計為迎賓大廳、物管接待區、信箱區。

六、本社區2樓-A戶；4樓-A戶、B戶；8樓-A戶相連之露臺空間，約定依區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

七、本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。

立協議書人：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件九 代刻及使用印章授權書

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本契約之約定、代辦房地產權移轉登記委託書之授權、或相關法律規定之各項申請、申報、登記事項與行政程序（包含但不限於水、電、瓦斯之申請事項、房地產權登記、稅賦申報、抵押設定、委任等之文書、申請、變更或更正、撤銷、領用等之用）。
- 三、除經買方同意外，賣方（或受任地政士）不得將本授權印章使用於履行前條所定事項以外之任何用途，如有違反致買方因此遭受任何損害，賣方應負損害賠償責任。
- 四、買方基於本書各項授權用途之瞭解，切結不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。
- 五、買賣雙方如遇有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。
- 六、本項委託授權立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

授 權 人：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十 個人資料告知暨同意書

立同意書人茲聲明本公司依據個人資料保護法之規定，以本書面將下列事項明確告知：

- 一、資料蒐集之目的：為提供本契約之約定、代辦房地產權移轉登記委託書之授權、或相關法律規定之各項申請、申報、登記事項與行政程序（包含水、電、瓦斯之申請事項、房地產權登記、稅賦申報、抵押設定、委任等之文書、申請、變更或更正、撤銷、領用等）之相關業務。為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求（包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等）及提供公司其他建案資訊。
- 二、蒐集之個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、戶口名簿影本財力證明相關文件資料，以留存本公司之資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間。
 - （二）地區：包含本國及所有賣方實際或預計銷售「華山藝邸」房屋土地之區域。
 - （三）對象：本公司與提供相關業務服務或得依法提供之第三方以及立同意書人所同意之對象包含金融機構及其分支機構、不動產開發信託受託機構、地政士等。
 - （四）方式：以書面、電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。
- 四、立同意書人得依個人資料保護法規定及本公司指定之方式及程序，行使下列權利：
 - （一）得向本公司查詢、請求閱覽或製給複製本，而本公司得酌收必要成本之費用。
 - （二）得向本公司請求補充或更正，惟立書人應為適當之釋明。
 - （三）得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。
- 五、立同意書人知悉並瞭解，如未將申請業務或服務所需之個人資料提供予本公司，將無法享有本公司所提供之服務。

此致

受告知暨立同意書人：_____

中 華 民 國 年 月 日