

『里哲』房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

| | | | | | |
|-------|------------------|---|--|--------|----|
| 買受人姓名 | | 身分證字號/統編： | | 連絡電話 | |
| 通訊地址 | | | | E-Mail | |
| 賣方 | 保強建設開發股份有限公司 | | | 建案名稱 | 里哲 |
| 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：000.00m ² (000.00坪) | 房地售價 | 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整 | |
| | 土 地 持 分 | 面積：000.00m ² (000.00坪) | | | |
| 車 位 | 倉儲式汽車停車位，共計 位 | | 車位售價 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整 | |
| 總 價 | 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整 | 簽約日期 | 民國 年 月 日 | 應繳簽約金 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整 |
| <p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p> | | | | | |
| 備 註 | | | | | |
| 買受人簽章 | 銷售人員簽章 | <input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <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 | |

房地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：保強建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為「里哲」社區大樓（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，經甲乙雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一章 通則

第一條 契約審閱及廣告義務

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

甲方：_____ 簽章

乙方：_____ 簽章

二、乙方對廣告之義務：乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。

第二條 土地、房屋及停車空間標示

一、土地標示

（一）台北市中正區福和段一小段 536 地號等 8 筆土地，基地面積共計 802.00 平方公尺（約 242.61 坪，以下簡稱「本約土地」）。

(二)使用分區為第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用，原屬第二種商業區及第三種住宅區。)

二、房屋標示

(一)坐落本約土地內「里哲」編號第____樓第____戶(共計____戶)。

(二)建造執照號碼：民國112年7月7日核發臺北市112(建)字第0163號建造執照(詳【附件一】建造執照影本暨核准之房屋平面圖)，使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

三、停車空間及持分面積

(一)甲方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下倉儲式之停車空間計____位。該車位有無獨立權狀、無編號，其車位規格為長____公尺，寬____公尺，高度____公尺，另含車道及使用相關必要空間，面積共計____平方公尺(約____坪)。

(二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀及編號，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，依地下二層~地下四層倉儲式車位及使用相關必要空間之總面積____平方公尺，除以車位總數計算持分之，每一車位佔前述共有部分總面積之七十一分之一，計算方式詳【附件十五】、建造執照核准之倉儲式停車空間平面圖影本詳【附件十三】)。

(三)上述汽車停車空間面積包括汽車停車位置、使用相關必要空間等，其產權登記方式依建物所有權第一次登記時適用之地政法令規定辦理。

(四)本車位為全自動機械車位，為增進停車效率，甲方購買之車位無固定駐車板及停車位，為甲方所知悉。

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

(六) 本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備，為甲方所明確知悉。

第三條 房地買賣面積及認定標準

一、土地面積

甲方購買本約房屋應有之土地持分面積為_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為壹萬分之_____。計算方式：依本約房屋專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)佔區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(約_____坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

本約房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)。包含：

(一) 專有部分：面積計_____平方公尺(約_____坪)，其中：

1. 主建物：面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物：■陽台

面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(二) 共有部分：面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(含汽車停車位面積)

(三) 主建物面積佔本約房屋得登記總面積之比例約_____%。

(四) 本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以【附件一】

「本約房屋平面圖」標示為準。其產權登記及建物面積歸類，悉依登記時地政機關法令規定核算面積為準。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本社區「里哲」共有部分計有大公、小公及車公，總面積合計
平方公尺(約 坪)。其中：

大公總面積： 平方公尺(約 坪)。

小公總面積： 平方公尺(約 坪)。

車公總面積： 平方公尺(約 坪)。本社區停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積佔共有部分總面積之比例約為 %。

本社區「里哲」專有部分計有主建物及附屬建物(陽台)，總面積合計 平方公尺(約 坪)。其中：

主建物總面積： 平方公尺(約 坪)。

附屬建物(陽台)總面積： 平方公尺(約 坪)。

共有部分項目如下：

一、大公

(一)地上一層：入口門廳、梯廳、排煙室、電梯樓梯空間、客貨兩用電梯(機車)、騎樓、外廊、緩衝空間、通道、管道間等詳【附件十一】。

(二)地下一層：梯廳、排煙室、電梯樓梯空間、社區休閒空間、管委會使用空間、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、客貨兩用電梯(機車)、台電配電場所、受電箱區、電信機房、發電機室、管道間等詳【附件十三】。

(三)地下二層：排煙室、電梯樓梯空間、防空避難室兼不具權狀之停車空間、客貨兩用電梯(機車)、客貨兩用電梯(油壓機房)、機房、通道、管道間等詳【附件十三】。

(四)地下三層：排煙室、電梯樓梯空間、垃圾貯存空間、機房、通道、管道間等詳【附件十三】。

(五)地下四層：排煙室、電梯樓梯空間、消防泵浦室、蓄水池、機房、通道、管道間等詳【附件十三】。

(六)屋突層：排煙室、電梯樓梯空間、梯間、電梯機房、水箱、消防水箱、機房、管道間等詳【附件十二】。

二、小公

地上二至十五層：梯廳、排煙室、電梯樓梯空間、管道間等。

三、車公

一樓汽車升降機、裝卸位、停車空間、地下一層至地下四層於扣除前述大公面積後之停車位面積等。

四、共有部分面積之分攤

本社區「里哲」共有部分總面積計 _____ 平方公尺(_____ 坪)；專有部分總面積計 _____ 平方公尺(_____ 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，其面積係以本社區「里哲」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(一)大公：由「本約房屋專有部分面積」佔「全部專有部分總面積」之比例而為計算；本約房屋共有部分之持分面積，係以「共有部分總面積」乘以該權利範圍而為計算。

(二)地上一層之住戶不分攤本條第二項小公之共有部分面積。

(三)本條第二項小公部份之公共面積，由地上2~15層住戶按「本約房屋專有部分面積」佔「全部專有部分總面積扣除地上一層專有部分面積」之比例分攤之。

(四)車公：購買汽車停車位者，每一停車位按「停車位總數」分之一計算。

- 五、若屬相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房地面積誤差及價款找補約定處理。

第五條 房地面積誤差及價款找補

- 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、主建物面積或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。
- 四、雙方同意汽車停車空間面積係以滿足停車使用為主，如因竣工規格尺寸有所增減，雙方依本條第二項約定辦理找補；竣工尺寸誤差超過百分之三而甲方欲解除本汽車停車位買賣時，由乙方一次無息退還本汽車停車位買賣價金。

第二章 買賣價款及其交付

第六條 買賣價款

本約房地及汽車停車位(以下簡稱本買賣標的)總價款為：

新台幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

- 一、土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新台幣___仟___佰___拾___萬元整(含5%營業稅)。其中：

(一)專有部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

1.主建物：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

2.附屬建物：陽台

新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

(除陽台外，附屬建物其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾___元整。

三、車位價款：新台幣___仟___佰___拾___萬元整(含5%營業稅)。

第七條 履約保證機制

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○○金融機構執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由○○金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由國泰世華商業銀行於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供信託契約影本予甲方。詳【附件十七】。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款約定

- 一、甲方如申辦金融機構抵押貸款以支付本約第六條所定買賣總價款，則甲方之自備款不得低於買賣總價款百分之三十、金融機構貸款不得高於買賣總價款百分之七十，並應依【附件四】

「房地買賣付款專項」之約定，按期於接獲乙方繳款通知十日內，逕向乙方所在處所或指定之銀行專戶，以匯款或即期支票如數壹次繳清。

- 二、本約【附件四】「房地買賣付款專項」所列每期款項除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、甲方未於第一項約定繳款期限繳清期款或已繳之票據無法兌現逾期達五日時，甲方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起加付逾期期款部分按每日按萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。任一期款未經全部繳清而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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十七條違約處罰之相關約定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

一、不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，該部份價款應於使用執照核發後六十日內，或乙方通知辦理所有權移轉登記同時，一次以現金或即期票據繳清該期款項，並應注意下列事項：

- (一)除驗屋保留款外，甲方同意於繳清並兌現全部價款後，乙方始辦理買賣標的產權移轉。
- (二)甲方如有遲延繳款情事，按本約第八條第三項規定辦理。

二、辦理貸款：

- (一)本約【附件四】內金融貸款款項新台幣___仟___佰___拾___萬元整，由甲方委託乙方向金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本約同時另立【附件六】「代辦貸款委託書」交付

乙方。倘甲方可得較低利率或有利於甲方貸款條件時（例如可享有政府所舉辦之優惠貸款利率），甲方亦得自行辦理貸款並應另立【附件七】「自洽貸款協議書」，於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

(二)倘甲方於簽訂本約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立【附件六】「代辦貸款委託書」及【附件七】「自洽貸款協議書」，甲方並應於乙方通知辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確定貸款方式，逾期則為甲方委託乙方向金融機構辦理貸款，並比照【附件六】「代辦貸款委託書」規定辦理，原簽立之【附件七】「自洽貸款協議書」自動作廢。

(三)甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定順位抵押權予核貸金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，即時將貸款金額撥付乙方或由乙方逕行領取，其相關費用均由甲方負擔。

(四)甲方自行申貸金額少於原預定貸款金額時，甲方同意於使用執照核發日起六十日內繳清。

三、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

(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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由甲方按月分期攤還。

甲方：_____

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

甲方：_____

(四)本項第一、二款分期攤還之總金額，甲方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予乙方，相關費用概由甲方負擔。

四、如因下列情事致甲方無法如期取得全部貸款者，即甲方自始不辦貸款，甲方同意按照本條第一項規定辦理：

(一)甲方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

(二)甲方拒辦或未依乙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)甲方自動放棄辦理貸款。

(四)甲方未依乙方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

五、辦理貸款所發生之費用均由甲方自行負擔，甲方應於乙方通知期限內繳納。逾期甲方仍未繳納者，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

七、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方，否則乙方即按第八條第三項相關約定定期催告甲方。逾期甲方仍未繳納者，乙方得依第二十

七條第三項違約罰則處理。

第三章 工程規範

第十條 建材設備及其廠牌、規格

本社區主要建築構造種類係為鋼筋混凝土結構，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級如【附件二】「建材設備說明」。

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經甲方同意，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。但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。乙方提前完成上述項目時，甲方不得異議。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其它非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方逾期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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十七條第一項之違約罰則規定處理。
- 三、甲方同意台電配電室、電錶室、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。水、電、電信、瓦斯及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。如有上述因素致延遲取得使用執照之情形，得經乙方提供相關文件並估計可完成時間通知甲方後，由甲方以書面同意順延本條第一項所訂之期間。

第十二條 房屋室內局部變更之處理

- 一、本約房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及公共設施等，甲方同意絕不要求變更。
- 二、甲方如辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，應依本約【附件三】「房屋室內局部變更處理辦法」之規定辦理。
- 三、供水、供電、瓦斯供氣、受訊系統、通風排氣管道、消防系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，甲方應配合辦理，並同意按其設置目的善加管理及維修。
- 四、乙方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期悉依各該主管機關作業程序為準。
- 五、天然瓦斯配管及相關設備等由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔；瓦斯裝錶申請由甲方於交屋後自行辦理，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準。

第十三條 細部設計調整及主管機關要求變更時之處理

- 一、為維護整體建築物外觀精緻格調，本社區之園藝、景觀、照明，乙方保有類似形式、色系之修改權。有關設計內容、變更設計、材料規格種類及品質等，以本社區規劃建築師之解釋為準。
- 二、依消防法規規定，本社區之緊急逃生緩降機設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，甲方日後不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置。
- 三、在不影響本約房屋專有部分權益之前提下，乙方保留變更戶數之權利。
- 四、本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計、或變更設計僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分之權益者，乙方有變更設計權，甲方同意不提出任何主張。如變更設計致影響特定房屋專有部分者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本約，請求返還已付價金；如汽車停車空間變更致影響特定停車空間之停車功能，僅特定停車空間之購買者得主張解除停車空間之買賣關係，請求返還已付停車空間價款。
- 五、本社區之汽車停車空間及其相關設備，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方得依實際使用情形變更汽車停車空間及其相關設備，甲方應配合辦理相關變更事宜。倘有前項第四條約定有影響停車功能者，甲方亦得主張解除該停車空間之買賣關係並請求返還已付停車空間價款。
- 六、甲方及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第四章 產權登記

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、乙方違反前二項約定，以致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔。如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)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，並應開立與【附件四】「房地買賣付款專項」內金融貸款同額、受款人為乙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乙方。不貸款戶或貸款金額不足支付該期期款者，應於乙方通知繳款期限前繳清或補足該期期款。

(三)前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方。另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方已提供之證件有變更之情事時，應即通知乙方或地政士，並依上開約定補具證件。

- 七、甲方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 八、甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 九、甲方有違反本條各項約定之情形，致影響產權登記或拖延貸款核貸時間、或使稅費增加或發生稅費之滯納金及怠報金、或影響其他客戶產權登記時，除增加之稅費或滯納金、怠報金無論屬誰名下均由甲方補貼或繳納外，如致乙方受有損害或因此增加費用，應由甲方負損害賠償之責並負擔增加之費用。
- 十、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。

第十五條 轉讓限制

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。甲方並應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、稅費、規費、雜費等相關款項，於辦理轉讓同時以現金一次給付。

甲方：_____

- 四、自本約簽訂日起甲方即為產權登記名義人。甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，應符合本條之約定並以書面通知乙方。甲乙雙方需辦理轉讓手續，甲方未完成轉讓手續，其轉讓或更

換行為對乙方不生效力，如因此發生糾紛或致乙方受有損害時，甲方應負賠償責任。

甲方：_____

第十六條 本約權利有甲方以外第三人主張時之處理

如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，甲方應負擔乙方所受之損害賠償責任。

第五章 稅費、規費暨相關費用

第十七條 稅費、規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目

- (一)地價稅：以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔。其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (二)房屋稅：以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費；辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費；瓦斯裝錶費、保證金及各項政府或公用事業等所開具之稅費或規費。
- (四)自通知辦理之交屋日起三十日後，不論是否遷入，甲方均需負擔本約房屋所發生之水電費(含公共水電費分攤)、瓦

斯費及公共管理維護費，甲方不得以公共設施未完成交付為由拒絕支付。

- (五) 甲方倘未於乙方通知辦理所有權移轉登記之期限內預繳本條所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- (六) 本約 是 否公證。如需公證則由甲、乙雙方各負擔二分之一公證費。

甲方：_____

- (七) 應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- (八) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於接獲乙方通知時繳納相關費用如下：
1. 公共水電費及管理維護清潔費用，每坪房屋每月應繳納新台幣_____元。
 2. 停車空間管理費，每車位每月應繳納新台幣_____元。

以上費用用以支付代管期間之管理維護相關費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用等)；該水電費及管理維護費於乙方擔任本社區之管理負責人期間由乙方負保管運用之責，乙方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人後結算之。

二、乙方應負擔項目

- (一) 地價稅：以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔。其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由

甲方自行繳納。

- (二)房屋稅：以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅。其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔。但甲方未依約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- (四)本社區建物所有權第一次登記規費及代辦相關費用。
- (五)本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (六)交屋日前所發生之水電費用及管理維護費。
- (七)依法應提列專戶儲存之公共基金。

本項所列各款及本約所定其他應由甲方負擔之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。甲方應於本約買賣標的所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清(第(六)款除外)，多退少補。

三、前項以外之稅費、規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第六章 交付及保固

第十八條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。

- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲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、前項驗收單所載事項經乙方修繕完成後，由乙方以書面通知甲方複驗。除乙方有違反本約第十條第二項、第三項之約定外，甲方不得拒絕辦理交屋。甲方不依前項規定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。
- 四、本條第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

第十九條 交屋期限及條件

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列義務：
 - （一）乙方付清因延遲完工所應付之延遲利息予甲方。
 - （二）乙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）甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

甲方：_____

四、甲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甲方負擔。

五、除乙方有違反本約第十條第二項、第三項之約定、或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，甲方未於通知期限內前往辦理交屋、或已驗收仍藉詞拒不交屋、或乙方按本約甲方之通訊地址寄送之交屋通知無法送達時，自乙方通知之交屋期限屆滿日之次日起由甲方自負保管責任。

六、甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應按【附件八】「裝潢施工管理辦法」預付裝潢保證金新台幣_____萬元整，並簽立【附件九】「裝潢施工責任承諾書」，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。

七、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修、或有其他使用本約房屋之行為。如有違反，乙方得以書面定期催告甲方並逕行排除佔用。如因甲方之使用行為造成之損害，概由甲方負全部法律責任。

八、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於第一戶通知交屋日起，委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負

擔。

第二十條 專有部分之交付

- 一、本條款所稱「交屋」，係指本契約第二條所載之甲方房屋及汽車停車空間，其他共有部分不列入交屋範圍。本大樓共用部分如社區綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，乙方另於完工後移交本大樓管理委員會供全體住戶使用。
- 二、本約土地因係持分共有，故於辦理交屋手續時由乙方交付土地權狀予甲方，即視同甲方應有土地持分已交付完成。

第二十一條 共有部分之交付

- 一、未列入第二十條交屋範圍內之共有部分，乙方應於使用執照核發後陸續完成本社區公共設施。乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、甲方全權授權管理委員會或管理負責人，以執行本社區共有部分之點交，並由乙方在移交予管理委員會或管理負責人前就該部分進行管理。
- 三、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第二十二條 保固期限及範圍

- 一、本約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力之

因素外，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)負責保固三年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

- 二、本約房屋自甲方完成交屋日起未涉及結構之防水保固五年。
- 三、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、其他消耗品項(如燈泡、安定器、發電機之柴油、消防泡沫原液等及必要之例行性保養)及因天災、事變，或由乙方提出證明係因甲方自行增建、裝修或因甲方未盡一般注意義務或使用不當等不可歸責乙方事由所致之損壞，應由甲方自行負責，不在保固範圍。
- 五、倘可歸責甲方事由致交屋遲延者，本條所列保固期間之起算點溯自通知交屋日起算。

第七章 管理約定

第二十三條 管理組織

- 一、起造人於本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，應於三個月內召開區分所有權人會議，會中並決議本社區是否依公寓大廈管理條例(下稱本條例)第二十六條規定，成立管理委員會或管理負責人，並向主管機關辦理報備事宜。
- 二、乙方依相關法令應協助本社區全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，甲方應按乙方通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 三、為維持本社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守社區管理規約約定，內容詳如【附件十】「社區管理規約(草約)」。

四、第一屆管理委員會之職權，除依社區管理規約之約定外，並應執行下列事項：

(一) 乙方與管理公司之權利義務，由管理委員會代表全體區分所有權人繼受。

(二) 依法定程序接管運用公共基金。

第二十四條 分管約定：地下層及法定空地之使用方式及權屬

一、本社區地下層共四層，總面積 平方公尺（ 坪），扣除本約第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積含一樓車公 平方公尺共計 平方公尺（ 坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定使用權出售予承購戶，由各該停車空間承購戶在持分範圍內為管理使用、收益或處分。

二、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、未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

四、購買防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

五、為維護本社區外觀，地上一層及地上二層日常服務業之廣告招牌，甲方同意依照乙方規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由地上一層及地上二層住戶永久無償使用。

六、以上約定非經權利人或受益人同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。日後甲方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人時，應將分管內容列入交代，如因甲方未善盡告知義務致第三人受有損

害，甲方願負完全賠償責任。

甲方：_____

第二十五條 其他管理約定

- 一、本社區之外觀立面、屋頂水箱、屋頂突出物、屋頂避難平台等共有部分，除法令另有規定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得讓售予特定人、或約定為專用使用等其他使用行為，亦不得有變更構造、顏色、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。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。
- 二、為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守【附件十】社區管理規約（草約）之規定，甲方並同意本約有關住戶共有部分之使用管理約定，即為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，甲方及其繼承人或承租人等均應受其約束，甲方應明確告知。
- 三、本社區地下一樓至地下四樓之機電空間、污物處理設備空間為本社區全體區分所有權人管理使用。（詳【附件十三】地下室各層平面示意圖）
- 四、為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機設置位置，由乙方統一規劃。

第八章 契約解除及違約罰則

第二十六條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權佔有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一。如有上述情形，乙方應於辦理本約買賣標的所有權移轉登記前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約

定。逾期經甲方定期催告乙方仍未依限履約，甲方得解除本約，並依第二十七條第一項之約定處理。

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。

三、解除本約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，甲方應於本約解除日起七日內配合乙方作業，將本買賣標的產權登記予乙方。

第二十七條 違約罰則

一、乙方有下列情況者，甲方得解除本約：

(一)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。

(二)違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定。

二、甲方依前項約定解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有延遲利息應一併退還，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。

甲方：_____

三、甲方違反有關「付款條件及方式」（即【附件四】房地買賣付款專項）之規定者，乙方即按本約第八條第三項相關約定定期催告甲方。逾期甲方仍未履約時，乙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，甲乙雙方並得解除本契約，並按下列方式辦理：

甲方：_____

(一)本約買賣標的由乙方收回另行處分。倘已辦理本買賣標的產權移轉之申報，甲方同意乙方得逕以甲方名義及代刻之印章撤銷申報。

(二)倘本約買賣標的產權已移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方。

四、甲、乙雙方當事人除依本條第二項、第三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第九章 附則

第二十八條 代刻印章

甲方授權乙方代刻印章壹枚，並於簽訂本約時簽立【附件五】「代刻印章委託書」，乙方負責保管以作為本買賣標的辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取；抵押設定登記之申報、申請或變更；稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜；水、電、瓦斯之申請過戶或變更。乙方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

第二十九條 連帶責任約定

- 一、甲方為二人以上者，應就本約之履行負連帶責任，其共同買受人間相互之權利義務分配由甲方自行協議之，與乙方無涉。
- 二、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽訂本約，該法定代理人並應就本約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、甲方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人)確實履行本約。

第三十條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

第三十一條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、甲方如為二人以上者，甲方均以一人為代表人(姓名：____)，其效力及於甲方其餘各人。乙方依本約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十二條 契約效力

- 一、雙方同意本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、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。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。
- 二、本約之附件為本約之一部分，與本約具有同等效力，甲乙雙方同意本約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 三、本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車空間平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。
- 四、銷售現場之裝潢之概念，為設計師為空間示意表現，並不為未來交屋依據。
- 五、本約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；甲方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

定蒐集、處理或利用乙方個人資料。

第三十四條 合意管轄

本約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，如因本約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十五條 附件效力及契約分存

本契約之相關附件視為本契約之一部份。本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

(以下空白)

本約附件清冊：

- 【附件一】建造執照影本暨本約房屋平面圖
- 【附件二】建材設備說明
- 【附件三】房屋室內局部變更處理辦法
- 【附件四】房地買賣付款專項
- 【附件五】代刻印章委託書
- 【附件六】代辦貸款委託書
- 【附件七】自洽貸款協議書
- 【附件八】裝潢施工管理辦法
- 【附件九】裝潢施工責任承諾書
- 【附件十】社區管理規約（草約）
- 【附件十一】地上一層平面示意圖
- 【附件十二】屋突各層平面示意圖
- 【附件十三】地下室各層平面示意圖
- 【附件十四】樓層高度示意圖
- 【附件十五】車位規格標示及車位面積計算
- 【附件十六】預售屋價金信託重要約定及注意事項
- 【附件十七】信託契約書影本

立契約書人

甲方(即買方)：

身分證字號(統一編號)：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方(即賣方)：保強建設開發股份有限公司

負責人：陳壬發

統一編號：97477873

地址：臺北市大同區迪化街一段 63 號 6 樓

電話：(02)25556866

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本暨核准房屋平面圖

| 臺北市府都市發展局建造執照存根 | | | | 112建字第0163號 | | | |
|-----------------|---|-------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------|----------------------|
| 起造人姓名 | 保強建設開發股份有限公司 負責人：陳壬發 | | | 住址 | | | |
| 設計人姓名 | 黃秀莊 | | | 事務所名稱 | 黃秀莊建築師事務所 | | |
| 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 | 第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)等2項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上15層地下4層 共19層98戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 中正區文盛里羅斯福路三段 | | | | | |
| | 地號 | 中正區福和段一小段0536-0000號 共8筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 113.83m ² | 建築面積 | 546.59m ² | 基地面積 | 騎樓 | 113.83m ² |
| | 其他 | 10431.21m ² | | | | 其他 | 688.17m ² |
| 發照日期 | 112年07月07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61個月內竣工 | | |
| 工程造价 | \$ 175,177,278 元 | | | 使用執照字號 | | | |
| 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 | 618.97 | 3.53 | 防空避難室兼停車空間270.48平方公尺、社區遊憩設施131.01平方公尺、機電空間175.41平方公尺、其他42.07平方公尺共23筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 10545.04 | m ² |
| 備註 | 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 | | | | | | |

臺北市府都市發展局



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

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0163號

建築地點：

使用分區：

第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)

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)

地號： 中正區福和段一小段0536-0000號 中正區福和段一小段0537-0000號
中正區福和段一小段0538-0000號 中正區福和段一小段0539-0000號
中正區福和段一小段0540-0000號 中正區福和段一小段0543-0000號
中正區福和段一小段0544-0000號 中正區福和段一小段0544-0001號

原核發執照號碼： 058使字第0150號 057建(柴)(羅)字第0013號
062建(古亭)(羅)字第0005號 063使字第0025號
058使字第0321號 057建(柴)(羅)字第0010號
058使字第0323號 056營(柴)(羅)字第0007號
058使字第0319號 057建(柴)(羅)字第0027號

建築物概要： 地下001層、面積:618.97m²、高度:3.53M、用途:防空避難室兼停車空間270.48平方公尺、社區遊憩設施131.01平方公尺、機電空間175.41平方公尺、其他42.07平方公尺
地下002層、面積:618.37m²、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間、停車空間

地下003層、面積:618.37m²、高度:5.45M、用途:停車空間
地下004層、面積:618.37m²、高度:5.45M、用途:停車空間

騎樓、面積:113.83m²、高度:3.45M、用途:騎樓
地上001層、面積:432.76m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業(甲組)(便利商店及日用百貨除外)(G3)171.31平方公尺、停車空間148.30平方公尺、機電空間49.93平方公尺、其他23.95平方公尺
梯廳39.27平方公尺

地上002層、面積:540.9m²、高度:3.25M、用途:(第十九組)一般零售業(甲組)(便利商店及日用百貨除外)(G3)
地上003層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)

地上004層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)
地上005層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)

地上006層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)
地上007層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上008層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)
地上009層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上010層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)
地上011層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上012層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)
地上013層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上014層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)
地上015層、面積:521.47m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)

突出物001層、面積:68.12m²、高度:3.0M、用途:排煙室、樓梯間
突出物002層、面積:68.12m²、高度:3.0M、用途:電梯機房、樓梯間、機房

突出物003層、面積:68.12m²、高度:3.0M、用途:電梯機房、樓梯間、水箱、機房

雜項工作物：圍牆:長度56.6m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年10月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0163號

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《12》月《12》日（法令適用日期：111年12月12日）。
2. 建築地點：中正區文盛里。
3. 實設空地《255.41》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《永興結構土木工程事務所》，技師：《蕭興臺結構土木工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《馬鎮平大地工程》技師。
7. 冷凍空調專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能電機工程》技師。
8. 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。
9. 本案基地屬（中度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：S、R、C，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 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。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
16. 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。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 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489.63平方公尺，屋頂平臺綠化面積為262.05平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量29.94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），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積262.05平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
24. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
25. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
26. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（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」。
27. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送工務局衛工處審核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審核可文件。
28. 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。
29. 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。
30. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審核可。
31. 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核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
32. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
33. 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595.94公尺，本案申請建築物絕對高度60.83公尺，尚無影響飛航安全。
34. 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

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0163號

注意事項：

- 工完竣前，不得核發使用執照。
35. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 36. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
 37. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 38. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
 39. 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、工程中橫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。
 40. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積546.59平方公尺)與建照核定工程期限(61日)之乘積達4,600(平方公尺·日)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。
 41. 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。
 42. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
 43. 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。
 44. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
 45. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局_111_年_6_月_21_日北市都建字第1116023927號函核准重建計畫，其獎勵容積為_1809.18_平方公尺、容積獎勵額度為_38_%在案；實際使用獎勵容積為1809.18平方公尺，容積獎勵額度為38%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 46. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣29,975,189元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第2級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 47. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣44,962,784元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 48. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣44,962,784元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 49. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣29,975,189元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第_1_級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 50. 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。
 51. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經臺北市建築師公會中華民國112年5月12日112(十七)會字第1127號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
 52. 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。
 53. 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。
 54. 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。
 55. (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。
 56. 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。
 57. 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)



臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0163號

注意事項：

58. 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。
59. 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。
60. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
61. 本案經中華民國111年6月21日北市都建字第1116023927號函「擬定臺北市中正區福和段一小段536、537、538、539、540、543、544、544-1地號等8筆土地重建計畫案」核准。有關下列事項應納入建築執照列管如下：
(一) 本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第2級保證金費用為新臺幣29,975,189元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第2級。
(二) 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標準保證金費用為新臺幣44,962,784元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
(三) 本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標準保證金費用為新臺幣44,962,784元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
(四) 本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第1級保證金費用為新臺幣29,975,189元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納。
(五) 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
(六) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
62. 本案依臺北市府消防局會辦協審書面建議表註記如下：
建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
63. 本案經臺北市府捷運工程局中華民國112年3月22日北市捷土字第1123004869號函鄰近捷運設施建物建照會審意見表，配合加註事項如下：
一、有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
二、基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
三、於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。
四、基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
五、本案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。



核准房屋平面圖

【附件二】建材設備說明

建築結構

本大樓結構由專業結構技師依建築技術規則設計，以電腦程式精算，基礎、柱、樑、樓版、牆採用鋼骨鋼筋混凝土（SRC）構造搭配制震系統之耐震設計，保障建築物穩定與安全。

建築外觀

- 一、本案禮聘國內建築名師精心規劃設計。
- 二、本棟建築以採用花崗石、金屬飾材，搭配高級丁掛面磚及其他建材設計，整體配色美化，穩重尊貴。
- 三、規劃夜間整體照明，氣勢非凡。

公共區域

- 一、一樓門廳：
 - （一）門廳入口特聘著名室內設計師精心設計，牆面與地坪貼進口花崗石或大理石為主搭配其它裝飾面材處理，益顯高雅氣派之質感。
 - （二）平頂為精心設計之耐燃造型天花板搭配高級燈飾。
- 二、電梯梯廳（一樓除外）：
 - （一）地坪及牆面委由專業室內設計師，採用天然石材及其他建材整體搭配。
 - （二）天花板採整體造型搭配燈飾設計。
- 三、公共梯間：
 - （一）公共樓梯間地坪採用樓梯專用止滑地磚、牆面、平頂刷 ICI 得利、虹牌或青葉等正字標記高級塗料。

(二) 公共樓梯間採用金屬欄杆或實木搭配實木扶手。

屋頂平台

鋪設油毛氈或聚脲防水層，上層 5CM 厚混凝土保護層並搭配屋頂花園施作鋪面材料。

電梯

- 一、採用中國菱電、永大或東芝等廠牌（速度 120M/MIN）。裝設彩色 CCTV 閉錄監視及對講系統與管理室連線，以確保住戶安全。
- 二、電梯門扇採光幕式安全門檔，並裝設有停電自動歸位等功能。
- 三、電梯車廂內裝延續門廳之整體設計語彙及精神，地坪採進口天然石材。

室內建材設備（店面、辦公部分）

- 一、 地坪鋪 60x60 公分拋光石英磚或環保木地板或石塑地板或超耐磨地板。
- 二、 牆面刷乳膠漆，搭配踢腳板。
- 三、 1F、2F 店面採三相四線 380V/220V 供電。

室內建材設備（住宅部分）

地坪

- 一、 客、餐廳、臥室鋪 60x60 公分拋光石英磚或環保木地板或石塑地板或超耐磨地板。
- 二、 浴廁鋪設高級 30*30cm 或 60*30cm 石英止滑地磚。
- 三、 廚房鋪設 60*60cm 拋光石英磚。
- 四、 陽台、露台鋪設止滑地磚並作整體防水處理。

內牆

- 一、 室內隔間牆採輕質混凝土隔間牆。

- 二、 牆面漆乳膠漆搭配踢腳板。
- 三、 浴廁貼 30*60cm 高級壁磚。

平頂

- 一、 客、餐廳、臥室平頂採批土磨平刷乳膠漆，十一樓(含)以上各戶依消防法規之配設置撒水設備，但不加裝天花板。
- 二、 浴廁平頂採防潮鋁板或矽酸鈣板刷乳膠漆並加設通風設備及照明。

門窗

- 一、 各戶玄關門採用防火防盜之鑄鋁防暴門，並安裝電子鎖，搭配不銹鋼或石材門檻。
- 二、 各戶室內房間門採實心木門或玻纖門搭配水平鎖。
- 三、 浴廁門採用實木門或玻纖門加百葉配大理石門檻。
- 四、 落地及門窗採 YKK、昭和、中華等正字標記氣密隔音鋁門窗並附紗窗紗門。
- 五、 玻璃採用 6mm+6mm LOW-E 膠合玻璃。

衛浴設備

- 一、 依圖面配置採用 TOTO、V&B、INAX、KOHLER、innoci、HANSGROHE 等進口系列之面盆，配高級下櫃，搭配進口五金龍頭。
- 二、 馬桶採用 TOTO、V&B、INAX、KOHLER 等進口系列搭配省水裝置。每戶主衛贈送免治馬桶。
- 三、 各戶主客用浴廁採用高級明鏡及加裝浴室多功能暖風機。
- 四、 淋浴間採用強化玻璃淋浴門，搭配名牌淋浴柱與蓮蓬頭。
- 五、 後陽台附曬衣架。

廚房設備

採用日本、德國、義大利、韓國等進口人造石整體檯面廚具，高級單槍冷熱混合水龍頭，搭配檯面式瓦斯爐或電爐、排油煙機、烘碗機、淨水器。店面及辦公室部分規劃簡易廚具。

電氣

- 一、各戶均設獨立電錶採單相三線式 110V/220V 供電。
- 二、採用暗管配線，所有配管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新或華榮等正字標記產品。
- 三、開關插座均為壁內暗式裝置，採用大面板開關。
- 四、各戶開關箱內設置士林、東元、台芝等名牌無熔絲開關，插座一律採用接地型插座。
- 五、每戶客廳照明連接緊急供電系統，並於客廳及廚房預留緊急電源插座各 1 只，可於停電時提供緊急照明及用電之需。

給排水

- 一、採用間接供水方式，自來水由總錶進入地下蓄水池，由兩台自動交替使用之幫浦，送至屋頂蓄水池經各戶獨立分錶，以重力方式給水。
- 二、各戶冷水管採披覆不鏽鋼管，熱水管採發泡披覆不鏽鋼管。
- 三、廢污水排水管及透氣管採用 PVC 管材，並於各戶衛浴水平排水管被覆隔音處理。
- 四、水箱內牆採用防水粉刷貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及水箱蓋。
- 五、大樓屋頂水箱採雙水池供水設計，以便日後清洗時免受停水之不便。

網際網路、電視、電話

- 一、本大樓統一佈置內部網際網路管線設備。
- 二、屋頂裝設共同天線。

三、 每戶客廳、餐廳、臥室皆預留電視及電話出線口。

四、 預留有線電視引進管路，供客戶繳費收視。

消防設備

一、 依消防法規設置室內消防栓設備、自動撒水設備、泡沫滅火設備、自動火警警報系統、緊急廣播系統、安全標示等消防設備。

二、 地下室裝設緊急發電機供消防、電梯、污廢水幫浦、揚水幫浦及公共照明於停電時使用。

中央監控安全系統

一、 影像監視管理系統：本大樓於一樓門廳內外、電梯內部、騎樓、車道入口及屋頂均裝設彩色 CCTV 監視攝影機，由管理員室監視錄影。

二、 將各戶之防盜、防災、緊急求救系統，連線至管理員室以作警報集中監視管理。

三、 影像對講系統：每戶均設置彩色平板對講機。住戶與入口大門或管理員室連線。

四、 壹樓大門入口設置對講機及感應式讀卡門禁設備，訪客可直接與住戶或管理員對話，住戶可經室內對講主機螢幕確認來賓訪客。

空調設備

每戶採用大金、日立、三菱等分離式室外主機，並預留室內機排水管及套管，方便日後自行配管及安裝室內機等設備。

特約條款

一、 本建材說明書所列建材設備除非特別以書面指定特定廠牌外，本公司得於施工時依實際空間或營造時效考量或以設計顧問、專家之建議為配合工程之順利進行及整體效益考量，

得選定適當廠牌使用，有兩種以上廠牌可資選擇時亦同。

二、 本公司基於下列情況得更換同級品：

（一） 因法令變更或該項建材停止進口。

（二） 因廠商停產。

三、 本公司為維護本大樓整體建築物外觀與環境搭配，對本大樓之園藝、景觀、照明及庭園等保有整體評估修改調整之權利。

四、 本公司保有權利在本大樓建築物，外觀特定點以整體外觀之考量設計商業招牌及建設公司名字招牌。

五、 本大樓建材設備因建築、消防、水電等主管機關要求或相關法規變更以致無法採用時，本公司配合依該法令變更。

六、 石材或木板等天然材料其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象，買方已知悉並不得以此任何理由拒絕交屋或請求補償價金。

【附件三】房屋室內局部變更處理辦法

第一條：如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於乙方通知之期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認，且此項變更申請以壹次為限。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力，乙方得按本約房屋平面圖(詳【附件一】)配置施工。

第二條：甲方申請工程變更之範圍以內部隔間為限(不含浴室及廚房位置)，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益或對房屋之使用，乙方得拒絕甲方要求之變更；其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、隔音墊、消防設施、公共設施等不得要求變更。若變更之樓層恐影響全區工程進度，乙方亦得不受理變更。如需變更污水管線，以污水管線設置範圍為限，惟須經過乙方確認同意，方得變更。

第三條：申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說並需親自簽認，甲方以口頭或是電話提出申請者，對乙方不生效力，如申請變更之項目需拆除或改造部份為已完成之工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。

第四條：甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則辦理變更項目計價，其計算結果應通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳款者，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清退款。雙方無法簽認時，則依乙方決定施工。

第五條：若乙方提供之室內材料不符甲方之要求時，則乙方應按該材料之成本價額退還甲方，由甲方於交屋後自行購料施工，且甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。

第六條：追加減帳計算原則：

- 一、數量計算:依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
- 二、單價計算:依乙方所訂工程或材料設備單價為準。
- 三、費用收取：
 - (一)於乙方通知期限內辦理者，依辦理變更後之加、減帳金額，乙方均收百分之十管理費。
 - (二)未於乙方通知期限內辦理或壹次以上變更者，需經乙方同意始受理(其加帳與減帳之管理費以百分之十五計)，其餘概不受理。

【附件四】房地買賣付款專項

| 期 別 | | 應付金額(新台幣) | 備註 | |
|------------------|---|--------------|-----------|------|
| 訂 金 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 1% | |
| 簽約金 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 4% | |
| 開工款 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 5% | |
| 工 程 期 款 | 1 | 連續壁完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| | 2 | 地下室至一樓樓版完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| | 3 | 地上八樓樓版完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| | 4 | 屋頂突出物結構體完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| | 5 | 三樓以上外牆鷹架拆除完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| | 6 | 領取使用執照 | 仟 佰 拾 萬元整 | 2.5% |
| 銀行貸款 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 70% | |
| 交屋驗收 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 5% | |
| 總 價 | | 億 仟 佰 拾 萬元整 | 100% | |

附註：本附件所列各期金額總價與契約所訂總價若有不符情事，概以本約第六條所定金額為準。本附件付款期別，係以本案總體進度為基準，本案各戶各樓均適用。

【附件五】代刻印章委託書

委託人：_____（以下簡稱甲方）

受託人：保強建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、甲方授權乙方全權處理代刻印章壹枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用於本約土地及房屋預售至交屋過程：（一）辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取；（二）抵押設定登記之申報、申請或變更；（三）稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜；（四）水、電、瓦斯之申請過戶或變更，及其他依房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項授權予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議，否則概視為無效。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取，否則視為無效。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本項委託授權，立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：同主約

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

乙 方：保強建設開發股份有限公司

統 一 編 號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱甲方），茲因訂購保強建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）座落台北市中正區福和段一小段 536 地號等 8 筆土地內之「里哲」第____棟第____樓房屋____戶及地下倉儲式汽車停車空間共____位暨其應持分本約土地，特委託乙方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整（以抵繳本約付款專項銀行貸款之價款）。
- 二、上述預定貸款金額與本約付款專項之銀行貸款總和有差額時，差額部份依本約第九條第三項辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依貸款金融機構之規定辦理，甲方並應遵守下列約定，否則為自始不辦貸款，依房屋預定買賣契約書第九條第一項規定辦理：
 - （一）甲方如需辦理特殊貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - （二）甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - （三）甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - （四）甲方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - （五）甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份、2. 財務報表、3. 董事（股東）會會議紀錄。
 - （六）甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊

報稅證明文件。

(七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)甲方為外國人者，甲方應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(二)甲方為未成年人者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、甲方應於辦理對保同時簽發本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意：(一)應在乙方指定貸款金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，否則為自始不辦貸款，依房屋預定買賣契約書第九條第一項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

七、本委託書非經甲乙雙方同意，不得中止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書規定辦理。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：同主約

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

乙 方：保強建設開發股份有限公司

統一編號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱甲方），茲因訂購保強建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）座落台北市中正區福和段一小段 536 地號等 8 筆土地內之「里哲」第__棟第__樓房屋__戶及地下倉儲式汽車停車空間共__位暨其應持分本約土地，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整（以抵繳本約付款專項銀行貸款之價款）。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項銀行貸款之總和有差額時，差額部份依本約第九條第二項辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由甲方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房屋預定買賣契約第九條第一項規定辦理：
 - （一）甲方如需辦理特殊貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - （二）甲方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知乙方其指定洽辦貸款之金融機構。
 - （三）甲方至遲應於使用執照核發日起六十日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - （四）乙方得逕與甲方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
 - （五）甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。

(六) 甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。

(七) 甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份、2. 財務報表、3. 董事(股東)會會議紀錄。

(八) 甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明。

(九) 甲方自洽貸款之金融機構，限於台北市及新北市區域內有分行或辦事處者。

(十) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 甲方於辦理對保前應事先知會乙方屆時會同辦理。

(二) 甲方為外國人者，甲方應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三) 甲方為未成年人者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、甲方應於辦理對保同時簽發本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力。乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意：(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方，或(二)簽立

「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件。否則為自始不辦貸款，依房屋預定買賣契約第九條第一項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

七、除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前述各項約定辦妥申貸手續及乙方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

八、本協議書非經甲乙雙方同意，不得中止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：同主約

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

乙 方：保強建設開發股份有限公司

統一編號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
 - (一)不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
 - (二)不得懸掛或張貼廣告物品。
 - (三)室外機位置，應依管理委員會(管理委員會成立前應依乙方)規定位置配置。
 - (四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- 三、保證金及清潔費之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，甲方應向管理委員會(管理委員會成立前應向乙方或乙方指定之單位)押繳裝潢保證金新台幣____萬元整及清潔費新台幣____萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還。清潔費則按實際施工天數每日新台幣_____元整計算，多退少補。
- 四、甲方應於進場施作前一週簽具附件(九)「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間遵守本辦法、乙方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、甲方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
 - (一)開始施工一週前需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。

(三)材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之進料，管理人員得禁止進場。

(四)建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。

(五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。

(六)包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，甲方需負連帶賠償責任。

(七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。

(八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。

(九)施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。

(十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。

(十一)施工人員不得進入非其承包工作地區。

(十二)週六、日等例假日及晚間五時以後一律不得進場施作。

六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及乙方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由甲方與包商負連帶責任。

七、甲方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會(管理委員會成立前應為乙方)得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾場之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之保證金平均扣抵清運費。

八、裝潢完成後，經管理委員會會同乙方工程人員查驗未有下列情形之

一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：

- (一)損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。
- (二)污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
- (三)違反本辦法第二條之規定者，管理委員會得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。
- (四)違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

【附件九】裝潢施工責任承諾書

茲因立書人所購買座落台北市中正區福和段一小段 536 地號等 8 筆土地內之「里哲」第 棟第 樓房屋 戶，擬進場施作裝潢工程，預繳保證金新台幣_____萬元整及清潔費新台幣_____萬元整。立書人切結承諾於施工期間，責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該保證金中扣抵之。如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票壹次繳清，立書人絕無異議。

此致

社區管理委員會

立 書 人：

身分證字號：同主約

聯絡地址：同主約

電 話：同主約

中 華 民 國 年 月 日

◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

【附件十】社區管理規約（草約）

第一條：為維護「里哲」（以下簡稱「本大樓」）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱「管委會」）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由保強建設開發股份有限公司通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管理委員會服務範圍如下：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池…等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達…）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場…）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。

- 六、公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依車位數按月繳交經常管理費。
- 三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- 四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- 五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：停車位之管理

- 一、本大樓汽車停車位非經主管機關核准不得變更；機車法定停車位之面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。
- 二、未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，惟為使未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下規劃：
 - (一)汽車停車空間設置於地下第二至四層。
 - (二)為維持本大樓之公共安寧，以及公共設施共用部分之管理與維護，未來本大樓住戶得由本案實施單位（或開發單位）之協助召開第一次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼（一樓及二樓商業空間得設廣告處者除外）。招牌廣告位置、尺寸及範圍，依實施者規畫統一設置，並由一樓、二樓商業空間永久無償使用。
- 五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙

- 蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
 - 七、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
 - 八、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
 - 九、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
 - 十、 約定專用部分：本大樓二樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
 - 十一、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
 - 十二、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第九條：特別約定：

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同

意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓之室外空調主機一律放置於各戶陽台，不得外掛於外牆面使用。

四、機車停車位

地下一層、二層機車機械停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，並依使用執照妥為管理運用。

第十條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

第十一條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

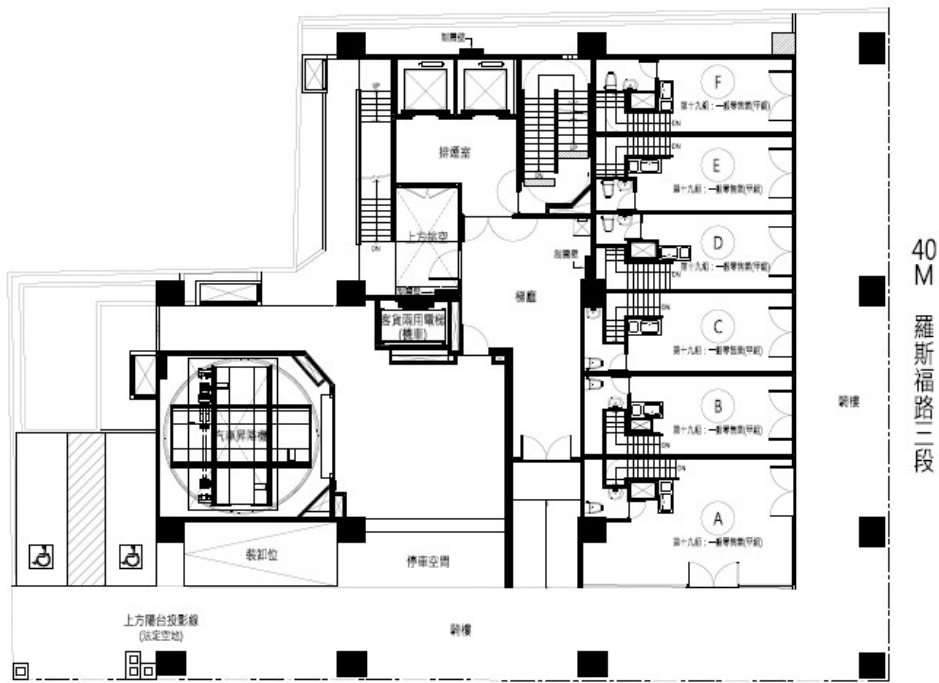
立 書 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】地上一層平面示意圖

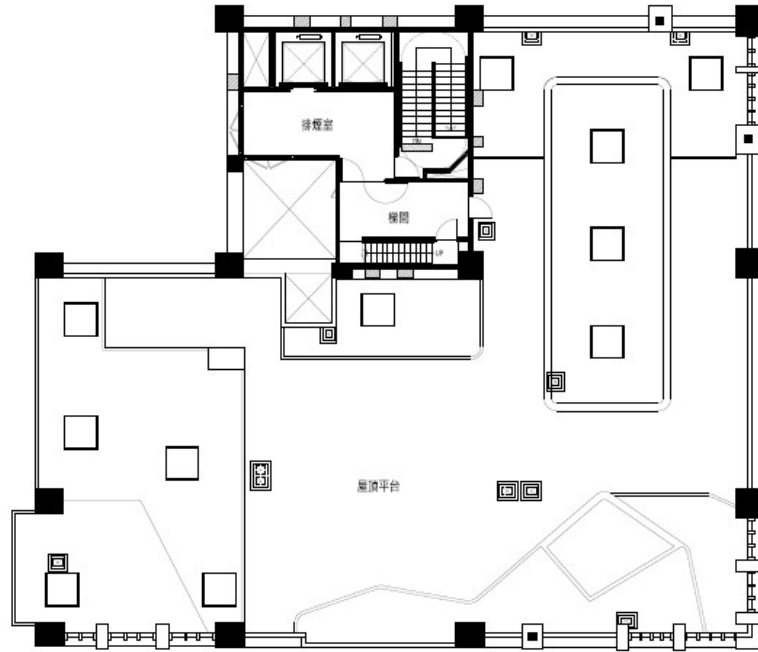


8M 羅斯福路三段240巷

壹層平面圖

實際以現場竣工圖為準

【附件十二】屋突各層平面示意圖(屋突一層)



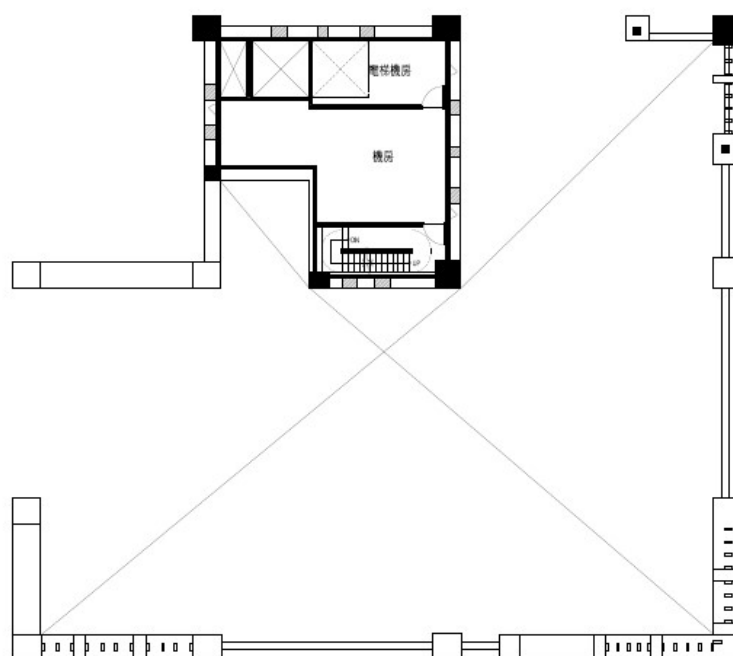
屋突壹層平面圖

實際以按照竣工圖為準

【附件十二】屋突各層平面示意圖(屋突二層及三層)



屋突參層平面圖



屋突貳層平面圖

實際以現場竣工圖為準

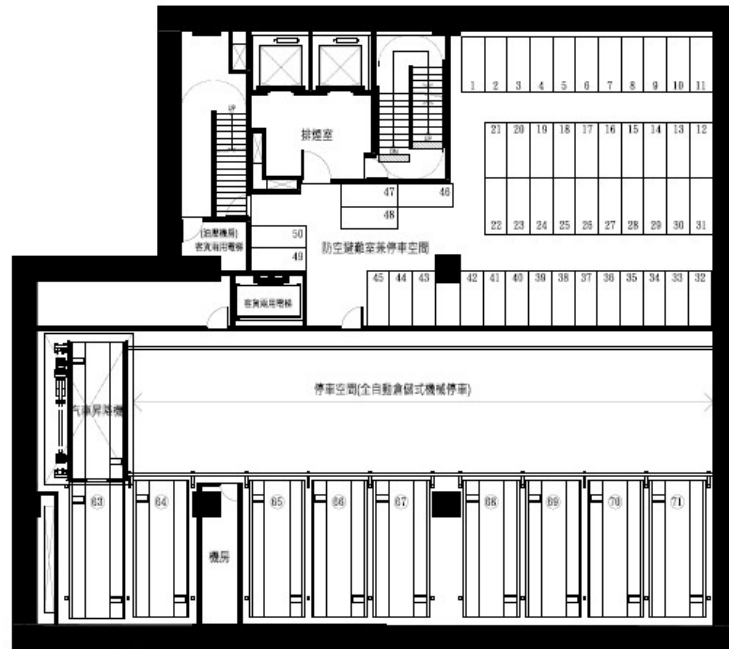
【附件十三】地下室各層平面示意圖(地下一層)



地下壹層平面圖

實際以依照竣工圖為準

【附件十三】地下室各層平面示意圖(地下二層)



地下貳層平面圖

實際以依照竣工圖為準

【附件十三】地下室各層平面示意圖(地下三層)



地下參層平面圖

實際以依照竣工圖為準

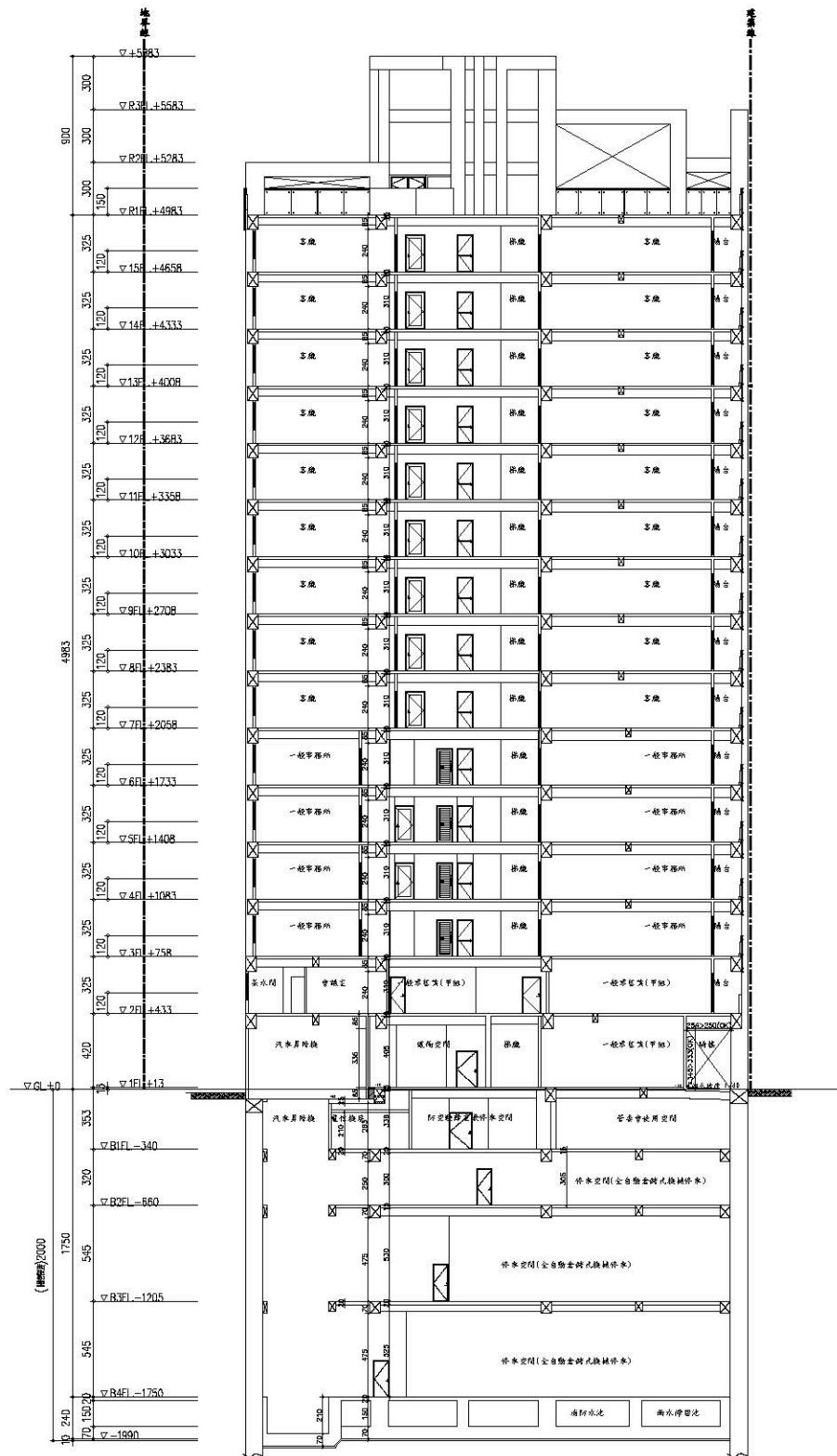
【附件十三】地下室各層平面示意圖(地下四層)



地下肆層平面圖

實際以依照竣工圖為準

【附件十四】樓層高度示意圖



① 橫向剖面圖 S:1/150

【附件十五】車位規格標示及車位面積計算

車位規格標示

甲方購買之車位，為地下層倉儲式車位____個。(無編號)
其規格為：長 公尺、寬 公尺、高 公尺。
本社區車位無固定駐車板及停車位。

車位面積計算

本社區每一車位面積計算如下：
車位面積＝ 地下二層~地下四層倉儲式車位，含車道及使用相關必要空間之總面積 ÷ 車位總數
＝ 平方公尺 ÷ 71 個停車位
＝ 平方公尺，約為 坪。

【附件十六】預售屋價金信託重要約定及注意事項

- 一、本契約所稱「預售屋價金」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 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，由賣方負最終履約責任。
- 三、賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。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，不受價金信託之保障。
- 五、為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。
- 六、為確保買方權益，如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關規定或買方自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細與實際資訊不符時，請逕洽賣方或受託機構。查詢網址 <https://www.cathaybk.com.tw> 查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。
- 七、以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 八、於發生「賣方無法依約定完工或交屋」時，買方對於可供分配信託財產之請求，將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 九、於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關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之約定，其效力及於買方。

【附件十七】信託契約書

國泰世華商業銀行
信託契約書



客戶須知

親愛的客戶您好，為了維護您的權益，請您詳細閱讀以下的應注意事項：

- 一、本信託服務是依您的目的及需求而訂定，因此，當您簽訂信託契約時，請您一定要再仔細審閱信託契約內容是否符合您的需求。
- 二、信託存續期間是從契約生效日起至信託目的完成之日、或信託契約依約終止、解除、或依法終止、解除之日止。本行身為受託人所要負擔之責任，當然會以善良管理人之注意依據信託契約的約定處理信託事務，且除依法令或信託契約另有約定外，本行對於本件信託、交易資料及因本契約所知悉有關您的資料等，必需負保密責任。
- 三、您交付信託的財產，本行將依信託契約約定方式管理，但是，本行不保證信託本金無損，亦不保證最低收益率，若您約定或指示的運用標的具有投資風險，仍可能使本金虧損而必須自負盈虧。
- 四、信託的目的在於使信託行為的效果能夠歸屬於受益人，並由受益人對信託財產享有本信託利益，所以當您安排他益信託時，除可證明為買賣交易外，可能會涉及贈與行為，請您依贈與課稅規定向國稅局申報贈與或向稅務機關查詢，本行不提供任何稅負保證。
- 五、本行每年會向國稅局辦理信託財產及所得申報，並轉開扣繳憑單給受益人，請依規定申報所得稅。
- 六、申辦本信託的手續費用，均已載明於信託契約，您可詳細閱讀以了解。各項費用收取標準、方式及時間點等相關約定。
- 七、依外國稅收遵從法(FATCA)規定，您必須於簽訂信託契約時聲明是否為美國稅務居民，並於未來身分變更(由非美國稅務居民變更為美國稅務居民，或美國稅務居民變更為非美國稅務居民)後三十日內通知，本行若因您聲明不實而致本行需支付罰款，您須賠償本行所遭受之損失。
- 八、假如信託財產是運用在存款以外的商品或其他標的時候，該存款以外的商品或其他標的將不受中央存保保險機制的保障。
- 九、若有任何問題，請洽本行信託部或致電0800-818-001 客服中心。

感謝您的愛護，也謝謝您的審閱，國泰世華銀行關心您。

信託契約書

立契約書人：

委託人：保強建設開發股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華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正區福和段一小段 536、537、538、539、540、543、544、544-1 地號等八筆土地之開發案【預售案名「里哲」，下稱「本專案」】，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為信託契約「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。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控管並按工程進度專款專用；
- (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或命令辦理者外，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或歇業等事由而無法續建，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，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶（下稱「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(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方(即甲方，以下同)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(包括但不限於金融機構貸款)。
- (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、 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。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，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、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，買方如係直接將價金交付予甲方者，該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(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。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、 除甲方已預先將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，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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及文件，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。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以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得供

作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將前述信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，帳戶戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 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，由乙方依指示自信託專戶支付予受款人；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並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立于承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民事及刑事賠償責任，由甲方負責。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 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，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此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。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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

第 3 頁，共 18 頁

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、 信託財產因不可抗力、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，提供經會計師查核簽證之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核之每季查核報告及會計師查核簽證之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經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。

第 4 頁，共 18 頁

- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條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，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮形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本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，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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」或本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。買方應於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。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的附件所載，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) 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。

(七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

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

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

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

十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。

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

- (一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤存入信託專戶之情形，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共同指定之帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方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，不負責實認定之責任，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。乙方得於前述紛爭解決前，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。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 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時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製本專案共同信託專戶之信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)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本專案共同信託專戶之信託財產結算報告書，郵寄予甲方，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移

轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，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。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 信託契約之變更

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，得經甲乙雙方同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成(本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時)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，並應依本條第三項之約定辦理：
 - (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) 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。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) 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方共同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，應返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前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所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅款、費用及清償一切債務前，乙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，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，乙方應即向本專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、 如因甲方之行為致乙方受有損害，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 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「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」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲方交易異常、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）時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時（如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關

任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，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書面郵寄送達為之。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。

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、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 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，且對刊載之文義，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。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

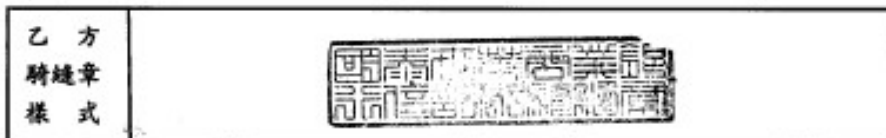
- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、「預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制」、「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定或約定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不

得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

- 二、 甲乙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、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。



- 八、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
- 九、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第二十五條 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。

第二十六條 信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守本契約相關條款之約定。

■選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他
_____ 之方式再為解說。

立契約書人：

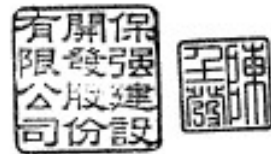
甲 方：保強建設開發股份有限公司

代表人 陳壬發

統 一 編 號：97477873

地 址：臺北市大同區迪化街一段63號6樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



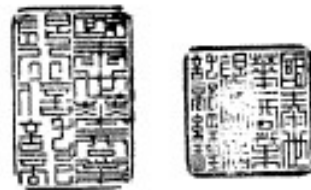
乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上 代 理 人：信託部協理 陳美娟

統 一 編 號：04231910

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 年 113. 3. 22 月 日

第 14 頁，共 18 頁

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，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七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，且不認為已依規定出席受益權人會議：

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或

其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

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

(一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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