

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

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

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

房屋預定買賣契約書

(以下簡稱買方)

立契約書人

藤霖國際開發股份有限公司

(以下簡稱賣方)

茲為「**文林君閱**」(以下簡稱本社區)房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：_____

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：

台北市士林區陽明段三小段 379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、418、419、420、421、422、423、425 地號等 14 筆土地，**基地面積共計 1242.29 平方公尺 (375.79 坪)**，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「**文林君閱**」編號第 戶第 樓，計 戶，為主管建築機關核准 112 年 6 月 14 日台北市政府都市發展局之 112 建字第 0141 號建造執照(建築執照影本如附件十，核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一)。

本大廈建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十四層、地下三層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、數量、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表二所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

(二) 買方購買停車位面積(含車道及其他必要空間)，面積共計_____平方公尺(約_____坪)；本案汽車停車空間總面積 1632.13 平方公尺(約 493.72 坪)，占共有部分總面積 4013.68 平方公尺(約 1214.14 坪)之比例為 40,660/100,000。

計算式： $1632.13/4013.68=40.66\%$

(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 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：另詳土地預定買賣契約書。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■社區門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)(附件一)

二、本【文林君閱】共有部分總面積計 4013.68 平方公尺(約 1214.14 坪)；專有部分總面積計 4231.01 平方公尺(約 1279.88 坪)。前項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【文林君閱】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣面積為準，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、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約(含停車空間買賣契約之解除)。

第六條 房屋契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(購汽車停車位者含停

車位價款，如附件二：付款明細表)。

一、房屋部分：

(一) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1) 主建物部分：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、停車位價款計：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(上述房屋價款內含5%營業稅。)

第六條之一 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：

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**第一商業銀行股份有限公司**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(詳附件七)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、付款除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、付款方式：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：

信託專戶：第一商業銀行受託信託財產專戶

戶名：

帳號：

- 四、買方應依「付款明細表」(詳附件二)於接獲賣方工程期之繳款通知單之日起七日內，繳款予賣方。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依

違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本契約地下層共三層，總面積 2727.66 平方公尺（825.12 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1632.13 平方公尺（493.72 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件四)之建材設備說明書施工，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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 03 月 15 日之前開工，民國 117 年 05 月 14 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，並不得影響公共安全與他戶權益。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。陽台、露台設有公用排水管及瓦斯管，亦不得要求變更位置。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項，經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、買方辦理建材設備之選樣或選色及相關追加建材或退料，以賣方通知書面所載之項目及範圍為準，買方應於賣方之通知期限內完成選色及選樣確認手續，若賣方提供之室內建材或色系不符買方之要求，則辦理工程追減，交屋後由買方自行購料施工，買方不得要求提供材料交由賣

方代為施工。買方如逾期未完成相關選色及選樣手續，經賣方催告七日內仍未辦理，則由賣方代為選定。

- 五、買方同意台電配電室、電信室、發電機室、電表室、消防泵浦室、污水處理設施及蓄水池等大小與配置，由賣方全權配合電力公司與自來水公司、水利局、瓦斯公司…等公共事業單位核准圖說調整之。
- 六、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，應依主管機關指示辦理變更設計。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。基於整體裝設之原則，買方同意由賣方統一代辦申請安裝，瓦斯錶之裝設則由買方依搬遷時間自行付費申請。

買方確認簽章； _____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、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。

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

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

（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，及記載擔保債權金額〔付款明細表(附件二)中「銀行貸款」金額〕及範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

五、買方應於簽訂本契約書時繳付身分證影本及便章壹枚(或委由賣方代刻，詳附件三)。

六、依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，本房屋產權登記名義人應與土地所有權人登記為同一人不得分離，故房屋產權登記名義人須與土地產權登記名義人為同一人。

第十五條 通知交屋期限

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

（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。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測費用由賣方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。檢測點交項目資料由賣方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部分之管理與維護。
- 三、買方依前項選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，賣方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 四、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管委會前，願遵守本契約(附件八)

「公寓大廈管理規約暨同意書」之約束。

第十七條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期說明：

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

(二) 固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。

(三) 非涉及結構部分之防水負責保固五年。

(四) 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款**新臺幣 仟 佰 拾 萬元整**，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、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。
- 二、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。
- 三、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 質押禁止

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

第二十四條之一 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。

第二十五條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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 違約之處罰

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

之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 約定分管

- 一、賣方依法令按汽車停車空間應有持分約定專用使用權予承購戶，買方同意由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。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。
- 二、本大樓之外觀立面、頂樓平台、防空避難室、公共設施等，除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依建造執照及起造人之規劃管理、維護及使用。
- 三、本社區編號 A1-2F、A2-2F、B2-2F、C1-2F 等四戶旁之露台，為鄰近該戶約定專用（露台約定專用平面示意圖如附圖四），為維護整體景觀，鄰近露台各戶之區分所有權人或住戶，不得於約定專用之露台搭蓋違章建築、設置棚架、堆放物品或有其他破壞整體景觀之行為。
- 四、機車停車位之使用方式及管理規範依區分所有權人會議或管理委員會決議為之。
- 五、房地出租或出售予第三人時，應告知約定分管使用情事。
- 六、本大廈全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後區分所有權人大會訂立之規約內容，爾後未經分管專用權人之同意，不得以修改規約、區分所有權會議或管理委員會之決議為本條分管約定事項之變更，或要求分管專用權人給付任何補償金，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

買方簽名：_____

第二十七條之一 相互通信之約定

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵

局第一次投遞日為送達日期。

第二十八條 繼受人之權利義務

本契約所有條款之約定及與本契約連帶關係之各項附表、附件、附圖對買賣雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。買方如為未成年人時，其法定代理人應就本契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

第二十九條 疑義之處理

- 一、買方與本興建預售屋之土地所有權人簽立之「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。
- 二、本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

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

第三十三條 附則

- 一、買方同意賣方及所委託之廣告公司於交屋後仍得繼續銷售本大廈之房屋，可帶客戶進出公共區域參觀及無償使用本大廈公共空間進行銷售作業。
- 二、買方同意賣方於本建物正、側立面或適當位置設置大廈名稱及投資興建公司字樣。
- 三、買賣雙方已充分認知並遵守建築主管機關核發之建造執照號碼 112 建字第 0141 號附表所列內容，包括：

- (一) 本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜
- (二) 本社區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。
- (三) 本社區基地內現有巷(士林區陽明段三小段 424 地號南側)寬度 3.92 公尺、長度 4.20 公尺、面積 16.46 平方公尺應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。

買方簽名：_____

第三十四條 本契約附表、附件、附圖及效力

本契約之附表、附件、附圖為契約之一部分，與本契約具有同一效力，雙方應共同遵守履行。本契約之附表、附件、附圖如下列：

一、附表：

附表一、房屋買賣面積表

附表二、停車空間面積計算方式

二、附件：

附件一、產權說明

附件二、付款明細表

附件三、委刻印章同意書

附件四、建材設備說明書

附件五、工程變更設計處理辦法

附件六、裝潢施工管理辦法

附件七、不動產信託開發證明、重要約定及注意事項

附件八、公寓大廈管理規約暨同意書

附件九、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

附件十、建造執照影本

附件十一、代辦貸款委託書

附件十二、自洽貸款契約書

附件十三、約定專用同意書

三、附圖：

附圖一、本戶房屋平面圖

附圖二、停車位平面圖

附圖三、一樓全區平面圖及鄰房佔用土地範圍

附圖四、約定專用範圍平面圖

立契約書人

買 方：
身 份 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
連 絡 電 話：
電 子 信 箱：

賣 方：藤霖國際開發股份有限公司
法 定 代 理 人：徐 瑞 駿
統 一 編 號：27556620
通 訊 地 址：臺北市大安區羅斯福路三段325號3樓
連 絡 電 話：（02）2369-1388

不動產經紀業：光合行銷股份有限公司
法 定 代 理 人：柴 世 強
統 一 編 號：27556620
通 訊 地 址：臺北市松山敦化南路一段102號11樓之1
連 絡 電 話：（02）2721-4555
不 動 產 經 紀 人：黃 呈 華
證 照 號 碼：（91）北市經證字第00543號（換發）

不 動 產 業 營 員：

中 華 民 國 年 月 日

附表一 房屋買賣面積表

____戶____樓房屋面積明細:	單位:平方公尺	約 單位:坪
一、本戶房屋買賣面積合計(不含汽車停車位面積)		
二、前款房屋買賣面積(不含汽車停車位)包括:	單位:平方公尺	約 單位:坪
(一)專有部分面積		
1. 主建物面積		
2. 附屬建物(陽臺)面積 註:中華民國一百零七年一月一日以後申請建造執造者,其屋簷及雨遮部分,地政機關不辦理測繪及登記。		
(二)共有部分面積		
三、主建物面積占房屋登記總面積之比例_____%。		

附表二 停車空間面積計算方式

停車位價款、性質、位置、型式、編號與規格：

項目/位置	地下____層
車位編號	第____號停車位
車位價款	新台幣____佰____拾____萬元整
車位型式	平面車位
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 無障礙停車位
權狀	<input type="checkbox"/> 無獨立權狀
車位規格	<input type="checkbox"/> 寬250X長550X高210公分 <input type="checkbox"/> 寬230X長550X高210公分 <input type="checkbox"/> 寬275X長600X高210公分
車位面積	____平方公尺 (約____坪)
每位車位佔停車空間面積比例	250X550公分車位：2.03% 230X550公分車位：1.87% 275X600公分車位：2.44%

註一：買方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1、相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。
- 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。

附件一 產權說明

■ 產權

一、土地部分

- 1、各戶房屋共同持分產權。
- 2、各戶房屋之土地持分 = 各該戶專有部分面積 ÷ 全區專有部分面積總和比例持分，並以整數微調之。

二、建物部分

- 1、各戶房屋銷售面積之專有部分；主建物(室內)、附屬建物(陽台)等坪數為獨立產權，共有面積(梯間、共有設施)為共同持分產權。
- 2、另售汽車停車位部分，產權登記依地政機關之規定辦理，由購買停車位者共同持分產權。

三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由賣方指定地政士代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花費、公證費以及有關附加稅捐等由買方負擔，而土地增值稅則由賣方負擔。

■ 銷售面積標示說明

一、房屋銷售面積：

本面積標示分為二部分：

專有部分：主建物(室內)、附屬建物(陽台)及共有部分面積，分別說明如下：

1、專有部分：

- (1)、主建物(室內)：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。
- (2)、附屬建物(陽臺)：詳如平面圖各戶陽臺之範圍面積。

2、共有部分項目及面積計算式：

全部共有：總面積計 4013.68 平方公尺(1214.14 坪)，

面積範圍含管委會使用空間、車道、梯廳(包含排煙室、梯間)、無障礙室內通路、電梯(包含無障礙電梯/緊急升降機)、進風管道、排風管道、戶外安全梯(包含無障礙樓梯)、機電設備空間、梯間、水表

機房、屋頂水箱、蓄水池、機電設備空間(電梯機房)、進風機房、排風機房、消防泵浦室、雨水回收機房、管道、電信室、污物處理設備空間、垃圾車暫停車位、機車停放區、緊急發電機室、台電配電場所、受電室、防空避難室兼停車空間、停車空間(包含汽車停車位、車道)及其他依法應列入共有部分均屬之。其分攤計算方式為:上開全部共有部分之總面積 4013.68 平方公尺(約 1214.14 坪)扣除其中所有汽車停車位應持分之共有部分面積 1632.13 平方公尺(約 493.72 坪)後,就其餘之共有部分面積 2381.55 平方公尺(約 720.42 坪),乘以按「各戶專有部分面積」÷全部戶數之「專有部分總面積」計算之比例,等於各戶所應分攤之共有部分面積。

附件二 房屋付款明細表

付款期別		金額
1	訂金	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
2	簽約款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
3	開工款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
4	結構體完成	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
5	銀行貸款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
6	交屋款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
7	房屋款總價	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

附件三 委刻印章同意書

立委託書人_____ (以下簡稱買方) 茲因訂購「文林君閱」編號

第 戶第 樓 戶集合住宅，及地下第 層編號 號汽車停車位 位

【未另購汽車位者不含此項條文】，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二) 稅捐申報及撤銷申報。

三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二點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。

立同意書人：

(簽章)

身分證字號：

戶籍地址：

受託人：藤霖國際開發股份有限公司 (簽章)

法定代理人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路三段 325 號 3 樓

電話：(02)2369-1388

中 華 民 國 年 月 日

附件四 建材設備說明書

■建築規劃與外觀

建築規劃由劉致錚建築師事務所團隊精心規劃，全棟外牆採石材搭配磁磚及金屬板材質，搭配整體景觀之設計。

■結構設計

- 一、本社區全部經專業結構技師，採用電腦程式精密計算，並依臺北市政府核准圖樣嚴格管制施工，具有承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，使用之建材保證合於法令，均符合國家標準。
- 二、本社區結構特敦聘專業結構技師以電腦精算，主結構採鋼筋混凝土構造，樑柱均具承重、抗壓、耐震等特性，並採先進之進口制震設備設計，保障地震時大樓之安全，且完全符合建築主管機關法規，依主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。

■電梯

- 一、電梯採用永大或崇友，容量12人份之高級電梯；附緊急對講機及攝影機。
- 二、梯箱內配備超載警示功能、門扇開啟時間延長、自動關閉照明燈及通風扇，省電、平穩。
- 三、車廂內地坪採用高級石材搭配裝潢施作。

■鋁門窗

- 一、窗及落地窗：住宅鋁門窗採用SHOWA、三協大同等廠牌氣密隔音窗。
- 二、玄關門：採鑄鋁鋼木門搭配密碼感應鎖。
- 三、室內門：採實心木門搭配水平鎖及門止。
- 四、浴室門：採實心木門附通風百葉，搭配水平鎖及門止。

■室內外裝修(住宅)

- 一、地 坪：
 - (一) 客餐廳、廚房：貼SPC石塑地板。
 - (二) 臥室：貼SPC石塑地板。
 - (三) 浴廁：貼30公分 X 30公分防滑地磚。
 - (四) 工作陽台：貼止滑、防滑地磚。
- 二、牆 面：外牆採15公分厚RC牆。

- (一) 客餐廳、臥室：刷高級環保乳膠漆。
- (二) 廚房：貼烤漆玻璃或刷高級環保乳膠漆。
- (三) 浴廁：貼30公分 X 60公分壁磚。

三、室內平頂：

- (一) 客餐廳、臥室：結構體表面批土刷漆。
- (二) 廚房：結構體表面批土刷漆。
- (三) 浴廁：採暗架矽酸鈣板並預留檢修孔，面刷高級防霉漆。

四、陽台平頂：

陽台之天花板配合外牆立面材料或採鋁企口天花施作，工作陽台附設電動式升降曬衣架。

■衛浴設備(住宅)

- 一、主浴室採TOTO、Panasonic等品牌全自動電腦馬桶；次浴室採TOTO、Panasonic等品牌單體馬桶並附免治馬桶便座專用插座。
- 二、主、次浴採TOTO或KOHLER等品牌之面盆，搭配HANSGROHE或TOTO等品牌面盆龍頭。
- 三、主、次浴淋浴間採用強化玻璃淋浴門，搭配HANSGROHE或TOTO等品牌蓮蓬頭淋浴組。
- 四、各戶主浴設置多功能暖風乾燥機、次浴設置排風機；另設吹風機專用插座(接漏電斷路器)。

■廚具設備

- 一、各戶採進口廚具櫃體搭配人造石檯面，附瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、檯面式單槍龍頭、不鏽鋼水槽、五金緩衝鉸鏈及緩衝抽屜組。
- 二、各戶冰箱擺放空間預留緊急電源迴路一組。
- 三、各戶住宅廚具設備之檯面尺寸，依各戶現場尺寸調整。

■電氣設備

- 一、各戶採單相三線式(110/220V)供電系統；公共採三相四線式(220/380V)供電系統(以台電正式審查通過為準)，各戶電錶獨立，集中設置於地下壹層，公共設施另設公共電錶。
- 二、電器配管採CNS正字標記PVC管，電線、電纜採CNS正字標記製品。
- 三、各層排煙室及梯廳裝設局部迴路燈光感應設備。

- 四、各戶室內開關、插座全部採用國際牌產品附夜間指示開關。
- 五、各戶室內開關箱內配置CNS正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- 六、住宅冰箱空間、客廳各設緊急電源插座一處，與緊急發電機電源連線，供停電時使用（但依法設置之消防設備優先使用緊急發電機電源）。

■給排水設備

- 一、採間接供水方式各戶水錶獨立，由兩台一組自動交替使用之泵浦送至屋頂水箱，水壓過大之樓層依法規規定採減壓設計。地下室及屋頂水箱均以子母水箱設計，水箱內部防水處理後貼磁磚，人孔加不銹鋼蓋板並上鎖。
- 二、室內冷水給水採不銹鋼管，熱水給水採不銹鋼管加披覆。雜排水及污水排水管採PVC管，排水口採不銹鋼落水頭。
- 三、室內所有汙廢水經由專用管路排入公共下水道系統。
- 四、空調排水管、陽台排水管及屋頂排水管，採CNS正字標記PVC管。
- 五、住宅客廳及各臥室預留分離式空調機排水管、套管及主機專用電源，室外機預定安裝位置由賣方統一規劃，室內外機及配管由買方於交屋後自行購置安裝。
- 六、工作後陽台設置洗衣機用龍頭及普通冷水龍頭各一個，方便洗衣及清洗後陽台。
- 七、浴室排氣採各戶當層獨立排放，室內浴室管道間逐層以防火材料填充管道間之縫隙，降低異味傳遞，並防止火災時之煙囪效應產生。
- 八、外牆預留抽油煙機及熱水器排氣用之套管。
- 九、社區公共綠化空間設置自動澆灌設備。

■消防設備

- 一、消防設備：
每層樓梯依據消防法規設置消防箱，於櫃檯區設置火警受信總機，增加安全。
- 二、火警警報設備：
各戶室內裝置火警感知器，隨時監測火警狀況。
- 三、自動泡沫滅火設備：
於地下室停車空間設置自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥。
- 四、自動灑水設備：

依消防法規規定，十一樓(含)以上設置灑水設備，室內設溫度感知灑水頭，遇火警時自動灑水。

五、標示設備：

各樓層梯廳設避難方向指示燈，以利火警逃生。

六、緊急供電設備：

地下室裝置自動緊急發電機組，停電時可供緊急升降電梯及消防緊急照明使用。

七、消防設備依台北市政府消防局審查核准之圖面施工。

■保全及自動化監控系統、電視、電信及網路設備

本社區裝設自動化監控系統，包括：

一、HA智慧保全系統：

(一)一樓門廳入口設門口機，地下各層電梯間入口、電梯車廂設感應讀卡機。

(二)地下停車場適當位置及屋頂等區域裝設緊急對講機，與一樓社區管理中心主機連線。

(三)住宅設彩色螢幕對講機，與一樓社區管理中心監控系統連線，並有防盜設定功能。

(四)各戶設緊急求救按鈕。

二、CCTV社區監視系統：

一樓門廳、車道、人行道、屋頂平台、電梯車廂、地下各層停車場設CCTV監視器，與一樓社區管理中心連線。

三、PA停車管制系統：

一樓車道入口汽車設e-TAG感應系統，管制人員及車輛進出，電腦系統並自動紀錄。

四、BA機電設備監控系統：

中央監控系統監控給排污廢水幫浦、發電機、消防幫浦、地下停車場送排風機之狀態、警報與跳脫監視。

五、LA燈光控制系統：

(一)各層電梯間(排煙室)及梯廳，裝設局部迴路燈光感應設備。

(二)本社區裝設一樓與屋頂層景觀設施燈光定時控制開關。

六、NA電信及網路系統：

本社區設置FTTH光纖系統，住戶更方便快捷之高頻寬需求。各戶客廳、臥室內電話線出口旁均設網路出線口。

七、本大樓設置數位式共同天線，並預留有線電視系統佈線用之管路。

■停車場設備

地下室停車場地坪採整體粉光加鋪樹脂耐磨地坪，牆面刷水泥漆，設自動通風換氣系統。

■避雷系統

本社區於頂樓設置避雷系統，保護社區安全。

■其他設備

一、各戶設專用信箱一個。

二、各戶住宅設天然氣管線。

三、一樓門廳設分離式冷氣。

四、地下一樓設本社區共用之垃圾儲存空間（具垃圾冷藏設備），供本社區住戶使用。

附件五 工程變更設計處理辦法

為配合買方變更設計之需求，賣方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如後：

- 一、本大樓設計規劃、建築構造、建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則及相關法規設計施工。
- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不違反政府法令及影響本大樓之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求賣方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則賣方得拒絕受理。
- 三、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，賣方有權拒絕，或同意但其拆除改造費，由買方負擔。
- 四、屬賣方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)，買方應於賣方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。如買方未於期限內完成變更確認手續者，賣方得仍依原設計圖面施工。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，如有追加款者，買方並應於賣方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如買方未於期限內繳訖者，賣方得仍依原設計圖面施工。
- 五、屬建材設備選色選樣及變更者，買方應於賣方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同買方授權賣方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在賣方提供之範圍內者，由賣方將原訂建材計算工程費用追減帳經買方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予買方，買方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 六、買方同意工程或建材設備變更之費用計算單價悉依本工程所發包或採購之單價為準，並同意由賣方訂定統一單價。
- 七、買方申請工程或建材設備變更，應一律於賣方指定期限內為之，並以賣方提供經買方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如買方以口頭提出或電話通知者，對賣方不生任何效力。
- 八、買方申請工程或建材設備變更各以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，賣方得酌收手續費用新臺幣壹萬元整(次)，且買方如未於指定期限內完成書面確認手續者，賣方得拒絕受理並按原設計圖面施工。
- 九、買方應於賣方指定期限內將變更工程追加款如數繳清，如買方未於指定期限

內繳清時，賣方得拒絕受理並按原設計圖面施工。買方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

附件六 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特定訂本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於施工前，應確實了解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會或管理負責人查詢閱覽)，為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝潢(修)工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物之室內裝潢(修)管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於裝潢前向藤霖國際開發股份有限公司或其指定人押繳施工保證金新台幣壹拾萬元整及裝修清潔費每日新台幣壹佰元整。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商需遵守下列規定：
 - (一) 裝潢前需辦妥押繳：
 1. 施工保證金。
 2. 簽具切結書憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具應使用專用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四) 材料工具之進出本社區，需經社區管理人員之查驗後放行。
 - (五) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備，星期六、日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (六) 建材及砂石不得堆置於公共使用部份(砂石應裝袋)。
 - (七) 為保障主要構造安全，不得拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞樑柱行為，如擅自任意破壞，應負損害賠償及法律責任。

- (八) 買方應自行負責室內裝潢或裝修工程之合法性，並應俟辦妥交屋手續後始得進行施工，其室內所使用之裝修建材及構架，應符合政府頒訂之「室內裝修管理辦法暨建築法」之各項規定，並應自備相關技師簽證，已備建築物公共安全檢查所需。
- (九) 施工廢棄物及垃圾應置於住戶室內，需以麻布袋裝妥後每日清除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元正。並從施工保證金中扣除。
- (十) 為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (十一) 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施，應即時聯絡社區管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
- (十二) 施工期間如有損壞公共設施，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償之責。
- (十三) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十四) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、歐鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十五) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新台幣貳仟元正，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、裝潢(修)完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回施工保證金。

- (一) 未損壞社區大門、走道、植栽等相關公共設施。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (三) 無堆置之廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

十、藤霖國際開發股份有限公司代管本社區公共管理期間，有關前開施工保證金，由藤霖國際開發股份有限公司代為執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行。

附件七 不動產信託開發證明、重要約定及注意事項

- 一、本專案土地、資金之受託機構為第一商業銀行股份有限公司(聯絡地址:台北市重慶南路一段 30 號;聯絡電話:(02)2348-1111);起造人名義由賣方變更為東亞建築經理股份有限公司(地址:台北市忠孝東路二段 94 號 9 樓;電話:23278233);如發生不動產開發信託契約啟動續建機制事由時,應先進行續建評估程序,如經評估應執行續建時,由東亞建築經理股份有限公司依該信託契約所載程序執行續建,惟續建評估程序或續建執行皆係依信託契約辦理,不得解釋為「續建完工保證」或「續建完工承諾」,第一商業銀行不保證續建執行之成果;受託機構:第一商業銀行股份有限公司,地址:台北市中正區重慶南路一段 30 號,電話:(02)2348-1111(營業時間)、0800031111(非營業時間)。
- 二、本案由第一商業銀行辦理「不動產開發信託」,承購戶應將各期期款存入第一商業銀行公館分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名:第一商業銀行受託信託財產專戶-預售款,帳號:--。。前開之個別繳款帳號係指受託人就每一預售契約所給予承購戶專屬之繳款帳號。
- 三、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金(包括但不限於房屋期款及土地期款)依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責

任。

四、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣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受託人，並同意受託人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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：

<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

六、本契約第二條第六項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因興建開發相關支出費用、工程款、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。

七、本契約第二條第六項「特定事由」發生時，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

八、為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 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。

【不動產開發信託契約簽約證明】

緣藤霖國際開發股份有限公司(即開發商兼本案不動產開發信託契約委託人)、振宇資產管理股份有限公司就座落於臺北市士林區陽明段三小段379-6地號等14筆土地之興建案(下稱「本專案」),為辦理房地預售且符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定,就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的,與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂「不動產開發信託契約書」,由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務,特立此據證明無誤。

此 致

藤霖國際開發股份有限公司、振宇資產管理股份有限公司

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務,對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本「不動產開發信託契約簽約證明」僅供為本興建案已辦理不動產開發信託之證明,信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用,並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明,信託契約受益權之金額將隨信託財產支付興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出、各項稅費等費用而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止,就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜,非屬第一商業銀行責任範圍。本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方,受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事,如委託人與第三人有任何糾紛者,應自行解決,與受託人無涉。

中 華 民 國 113 年 3 月 4 日

加入信託同意書

加入委託人振宇資產管理股份有限公司同意就下列所有之不動產辦理信託移轉登記予第一商業銀行股份有限公司（受託機構，下稱丙方），並同意加入其他委託人（下稱甲方）、藤霖國際開發股份有限公司（下稱乙方）、丙方及東亞建築經理股份有限公司等於 103 年 11 月 14 日所共同簽訂之不動產開發信託契約書（以下簡稱信託契約，信託契約條款詳附件一），並依信託契約第三十條第二項擔任委託人（甲方），及願受信託契約下就甲方所為之規範，絕無異議。

本同意書正本壹式參份，由加入委託人、乙方及丙方各執乙份為憑。

信託不動產明細	
土地標示及權利範圍 (臺北市士林區陽明段三小段)	421 地號(權利範圍:1/1)、419 地號(權利範圍:1/1)、425 地號(權利範圍:19830/22800)、425-1 地號(權利範圍:19830/22800)、30051 建號(權利範圍:1/1)、31005 建號(權利範圍:1/1)
建物標示及權利範圍 (臺北市士林區陽明段三小段)	30052 建號(權利範圍:1/1)、31009 建號(權利範圍:441/537)、31010 建號(權利範圍:1/1)、31011 建號(權利範圍:3510/5370)、31012 建號(權利範圍:1/1)

【立同意書人】

加入委託人：振宇資產管理股份有限公司
 [Redacted] (簽名蓋章)

法定代理人：王美雲
 統一編號：42624751

乙方：藤霖國際開發股份有限公司
 法定代理人：徐瑞駿
 統一編號：27556620

受託機構：第一商業銀行股份有限公司
 法定代理人：董事長 邱月琴
 統一編號：05052322
 地址：臺北市中正區重慶南路一段 30 號

委託人留存印鑑式樣



中華民國 112 年 12 月 17 日

附
件

第一商業銀行不動產開發信託契約書

(委託人：藤霖國際開發股份有限公司)

(委託人：藤霖國際開發股份有限公司)

不動產開發信託契約書

立契約書人：

委託人： (下稱「甲方」)

委託人：藤霖國際開發股份有限公司 (建商) (下稱「乙方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司 (信託業) (下稱「丙方」)

信託關係人：東亞建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」)

緣全體甲方及乙方就其名下所有座落於臺北市士林區陽明段三小段 379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、379-38、379-39、418、419、420、421、422、423、424、424-1、425、425-1 地號等 19 筆土地 (下稱更新單元)，約定由乙方出資並以都市更新協議合建方式擔任更新單元之實施者，共同合作興建店舖住宅集合大樓 (以下簡稱本專案)，甲、乙雙方業已依「合建分屋」方式分別簽訂合建契約書 (以下簡稱「合建契約」) 在案，乙方 (不包括甲方) 並就依合建契約分得房地以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。

甲方及乙方共同委託丙方為本專案興建資金、土地及建物 (包含在建工程) 之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另委託東亞建築經理股份有限公司 (下稱「建經公司」，即協助本專案信託契約進行之關係人) 擔任本專案建造執照起造人、工程進度查核、信託專戶支出審查及預售銷售查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約 (副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託」之相關規定。

為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

一、 本契約之信託目的如下：

- (一) 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專

款專用以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時，則本契約作為預售屋買賣定型化契約履約保證之目的依主管機關規定即已完成，買方不得異議或對丙方為任何主張。

(二) 協助甲、乙雙方依合建契約相關約定事項辦理本專案土地及完工後建物之分配。

二、 為促使信託目的之完成，甲、乙方茲共同委託丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：

(一) 本專案興建基地產權之管理、處分；

(二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；

(四) 依本契約擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人，惟因地政機關作業無法辦理時，則由建經公司擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記、塗銷信託登記，及依合建契約辦理產權分配及移轉登記等與本專案相關之其他登記事宜。

第二條 信託當事人

- 一、 甲方及乙方：甲方即指附件一所示簡明秋等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。
- 二、 受託人：丙方。
- 三、 受益人：本契約屬自益信託，受益人即甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。惟於依本契約第十七條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於出資範圍內取得乙方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項及本契約以下所稱「特定事由」係指乙方因解散、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，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

第三條 契約關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指乙方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即第一商業銀行股份有限公司公館分行。
- 二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由乙方與其簽訂建築經理服務契約（副本1份應提供與丙方留存），並由其擔任建造執造起造人名義及辦理工程進度查核、信託專戶支出審查、預售銷售查核之專業機構，即東亞建築經理股份有限公司。建築經理服務契約之報酬或服務費用由乙方及建經公司自行議定，與本契約丙方依第十九條所收取之信託報酬無涉。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
- （一）本專案不動產：臺北市士林區陽明段三小段 379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、379-38、379-39、418、419、420、421、422、423、424、424-1、425、425-1 地號等 19 筆土地及其上合法建築物，土地面積總計 1,320 平方公尺，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。委託人所信託不動產內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表。
- （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及乙方自有資金（以下合稱「興建資金」）。
- （三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十六條第五項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。惟，因地政機關作業無法由丙方辦理建物所有權第一次登記時，則由建經公司擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人。
- （四）丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

- 二、 除法令另有規定或依本契約另有約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙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。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間係自本契約簽署完成之日起，至本契約依第二十一條約定終止之日止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長。

第六條 信託財產之交付

- 一、 為利丙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，乙方同意丙方於其營業處所（即第一商業銀行公館分行）分別開立下列約定之「自有信託專戶」及「預售款信託專戶」（以下兩者合稱「信託專戶」），用以存放興建資金及第四條第一項第四款取得之款項。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

(一) 本契約所稱「自有信託專戶」係指丙方專為收受本專案銀行融資款項及乙方為完成本專案而交付信託之自有資金所開立之銀行活期存款帳戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶藤霖自有）。個別甲方依本契約約定所應存入之款項，亦存入本專戶控管及動用。興建信託專戶之利息為乙方所有。

(二) 本契約所稱「預售款信託專戶」係指丙方專為收受買方所繳買賣價金所開立之銀行活期存款帳戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶藤霖預售款）。預售款信託專戶之利息為乙方所有。

- 二、 買方所繳價金，除直接匯（存）入預售款信託專戶外，買方如係直接將價金交付予乙方者，乙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。乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。
- 三、 除乙方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 四、 信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第七條 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，丙方對信託財產之運

- 用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙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。甲方為利本專案信託事務之執行，除本契約另有約定而應優先適用外，甲方同意全權委任並不可撤銷授權乙方處理本專案之相關事務，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發、合建契約及主管機關規定之範圍內辦理。
- 二、 乙方對前項書面指示內容應負完全責任，且如丙方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之書面指示，因內容涉及個別甲方權益而有疑義，或有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，丙方應告知乙方，並得不遵從該指示。
- 三、 乙方依前項約定為書面指示，應依下列約定辦理：
- (一) 指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於三個營業日內送交丙方，以供丙方憑辦。
- (二) 指示內容不得違反授信契約及合建契約之約定，惟丙方就前開指示是否違反授信契約或合建契約之約定不負認定之責；丙方如認為指示內容有明顯違反授信契約或合建契約之虞者，丙方得暫緩執行，並依情形分別通知甲方、乙方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。
- (三) 指示內容除係依本條第六項至第八項之約定辦理土地產權移轉分配外，如涉及甲方所交付信託之不動產所有權移轉或設定負擔予第三人者，則丙方應依甲方及乙方共同之書面指示辦理。
- 四、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及為符合法令規範之本專案相關費用外，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。
- 五、 本契約存續期間內丙方應依甲、乙雙方書面之指示，將甲方之土地中乙方應分得之土地持分移轉予乙方，另同時間乙方應再將該土地回復信託予丙方。
- 六、 乙方應於本專案工程完工取得使用執照後，指定地政士辦理建物所有權第一次登記，其後丙方及建經公司應依乙方之書面指示(內附經甲方簽章之選屋協議書或類似文義之書類，其上應由甲方簽章確認)，將甲方及乙方應受分配之房地產權分別辦理塗銷信託登記及產權移轉登記程序，使甲方及乙方取得應受分配之房地產權。
- 七、 本條第五項及第六項所載因合建產權移轉所涉之相關稅費(包括但不限於土地增值稅、契稅、房地互易營業稅及相關登記規費及地政士費用)應由甲方及乙方自行依合建契約書約定負擔。甲方及乙方並應提供土地及建物移轉登記所需之證件及文件，且甲方及乙方最遲應於前項建物產權移轉登記予甲方前，將甲、乙方依合建契約及稅法規定應對開之憑證影本，提供予丙方留存

備查。

- 八、 前項甲方於本契約存續期間，如發生不可預期或不可抗力情事（包括但不限於繼承、個人債務問題）或無理由不配合辦理土地產權移轉交換程序，致甲方及乙方依合建契約書及選屋協議書履行產權移轉交換程序為無法履行時，甲方同意並瞭解乙方為履行合建契約書，乙方得檢附書面證明並經切結後，單方書面請求丙方及建經公司逕行依合建契約書及選屋協議書辦理產權移轉登記程序，丙方有權依乙方之書面請求審酌決定是否配合辦理前開產權移轉登記事宜。
- 九、 丙方依本條第六項至第八項辦理信託不動產產權移轉程序完成後，即視為本契約信託目的完成。惟，丙方依本契約提供預售屋履約保證機制「不動產開發信託」之信託目的，於本專案辦理建物所有權第一次登記完成後即告完成。
- 十、 除法令及本契約另有約定外，丙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、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 十一、 因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、 丙方除得逕自信託專戶扣取下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求應負責之甲方或乙方補償、清償債務或提供相當之擔保。
 - (一) 丙方之信託報酬。
 - (二) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益人會議之相關費用）及稅捐。
 - (三) 丙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。有關律師之選任，丙方有權選任之。
 - (四) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 丙方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：
 - (一) 乙方應以「信託專戶資金動用申請書」提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。

(二) 乙方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由丙方複核動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件，先經建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用，由丙方直接撥付乙方指定之承攬廠商帳戶。

三、 信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款（包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等）仍由甲、乙方各自負擔，非由丙方負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意協助甲方墊付該筆稅款(含罰鍰)，丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補。前開乙方協助甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生之罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。

四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，應負擔之甲、乙方應於收到丙方通知後五個營業日內，將不足款項存入興建信託專戶中，丙方並無代墊之責。逾期未存入興建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，概由應負擔之甲、乙方自行負責。

第九條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第十條 受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

(一) 丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、 丙方應依信託法、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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事

由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙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、 建經公司非本契約之受託人，丙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務契約對委託人履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對建經公司不負監督或管理之責。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，該第三人負與受託人處理信託事務同一之責任；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 丙方僅依本契約所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助甲、乙雙方合建契約書之履行，惟就本契約第一條第二項所載丙方受託事項以外之事由，概與丙方無涉，丙方受託人責任亦不受甲、乙雙方合建契約書之拘束。

第十一條 委託人之義務與責任（委託人聲明保證及同意事項）

一、 乙方聲明並擔保如下：

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

- 二、 本契約並非以損害甲、乙方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於甲、乙方之債權人之情形。
- 三、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 四、 甲、乙方保證就信託財產享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，

且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙方自行負擔。

- 五、 甲、乙方充分認知並瞭解，如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者，於信託移轉登記予丙方後，仍應依法重新申請適用；於本契約存續期間始得以適用者，亦同。前開優惠稅率之申請適用，仍應由甲、乙方自行向稅捐機關申請辦理，丙方應為必要之配合；如甲、乙方未提出申請時，應由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。
- 六、 甲、乙方同意，丙方得以信託財產存放於其他銀行業務部門作為存款；甲、乙方充分認知信託財產經運用於存款以外之標的物，不受存款保險之保障。
- 七、 甲、乙方確認並同意下列約定：
 - (一) 合建契約(含增補協議、房地分配協議)確係甲、乙雙方簽署完成，並將影本送交丙方留底備查。
 - (二) 合建契約如有增修、變更、無效、解除或終止之情事者，乙方應即通知並提供有關契據影本或證明文件予丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，乙方應自負一切法律上責任。
 - (三) 於信託存續期間，甲、乙方間如因合建契約、房地分配協議等約定(包括但不限於土地產權移轉分配)自對方取得本專案土地所有權者，仍應於取得時配合丙方辦理信託移轉登記事宜，以利信託目的之完成。
 - (四) 甲、乙方間就合建契約之履行如有爭議者，應自行負責處理，與丙方無涉。
 - (五) 丙方依合建契約辦理本專案土地及完工後建物所有權分配及移轉登記後，即視為丙方既已忠實履行受託義務及善盡善良管理人之注意義務，甲、乙方不得異議或對丙方為任何之主張。

第十二條 乙方辦理預售屋銷售之義務與責任

- 一、 乙方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。乙方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予丙方，丙方於受理相關文件及首期款存入信託專戶後應即以「預售款存入信託專戶受理確認書」通知買方。
- 二、 於信託存續期間，乙方應就下列事項，至少每6個月提供經建經公司查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 乙方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 三、 乙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，由乙方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照相或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

四、乙方（即賣方）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) 本專案之起造人及受託人之名稱及聯絡方式，並明確告知買方如發生不動產開發信託契約第十七條啟動續建機制事由時，應先進行續建評估程序，如經評估應執行續建時，由東亞建築經理股份有限公司依該條所載程序執行續建，惟續建評估程序或續建執行皆係「協助續建」性質，不得解釋為「續建完工保證」或「續建完工承諾」。東亞建築經理股份有限公司聯絡方式（地址：台北市忠孝東路二段 94 號 9 樓；電話：23278233）。受託機構：第一商業銀行股份有限公司，地址：台北市中正區重慶南路一段 30 號，電話：23481111 分機 4754（營業時間）、0800031111（非營業時間）。

(二) 不動產開發信託之目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由乙方（即賣方）負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，乙方（即賣方）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丙方，並同意丙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，丙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，乙方（即賣方）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乙方（即賣方）與丙方，並非存在於買方與丙方，買方所繳價金於乙方（即賣方）交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。

(五) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於丙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw/A6.3.10.html>。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽乙方（即賣方）或丙方處理。

(六) 「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、乙方（即賣方）無法取得本專案土地產權、法定抵押權及抵押權等各項優先權

利而受影響；買方就其未受償部份，應依買賣契約之約定向乙方（即賣方）請求。

（七）「特定事由」發生時，如丙方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悉依主管機關規定辦理（受益權人會議規則詳如附件一及丙方之查詢網頁公告事項）。

（八）本專案開發係以都市更新協議合建方式辦理，乙方除自有土地外，必須於本專案完工依合建契約與甲方完成房地產權互易程序後，始取得本專案應分配之土地產權。

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

六、乙方有關出賣人之責任（包括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，概由乙方自行負擔。

七、乙方同意就本專案預售款之收取應採用丙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由乙方自行處理。

第十三條 行銷、廣告之限制

一、 乙方於行銷、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、乙方而非其買方，乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。乙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，乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲、乙方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，應負責之個別甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，應負責之個別甲、乙方並應賠償之。

第十四條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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。另，買賣契約受讓人應先依買賣契約將資金存入信託專戶後，丙方始依乙方書面指示，將原買方

原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。

- 二、 乙方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約日起一個月內解除買賣契約者，乙方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，丙方始依乙方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至丙方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約日起超過一個月始合意解除者，丙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，乙方應自行與買方完成退款事宜。
- 三、 乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將乙方或買方誤存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 四、 乙方同意買賣契約如因買方違約而遭乙方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予丙方，惟丙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由乙方自行與買方完成退款事宜。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。

第十五條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 乙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5日前提提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將乙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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第十二條第二項查核報告發現有不符或遲延之情事而乙方未補足或改善；
 - （二）「特定事由」之發生；
 - （三）乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第二十二條信託財產之分配結果及分配比例。

- 三、 乙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。

第十六條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為建經公司。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 三、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方及建經公司：
 - (一) 無故停工達3個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 其他依法令或承攬合約約定之事由。
- 四、 本專案施工期間，乙方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，乙方與承攬廠商之承攬合約應提供影本供丙方存查。
- 五、 本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產註記登記。

第十七條 續建機制

- 一、 本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)
 本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、都市更新條例第五十六條第一項各款情事、連續停業達二個月以上或歇業、財務困難無力支應工程款達三個月或無正當理由停工達三個月等等情事，致工程進度嚴重落後，經丙方二次書面催告限期乙方改善或提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為丙方認可者。
- 二、 前項續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集丁方及本專案之關係人(包括但不限於承攬廠商、融資銀行等)或指定專業人士進行研

議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三約定辦理。

- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十八條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十九條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方之信託報酬由乙方負擔，並由乙、丙雙方另行書面協議之。
- 二、信託期間發生繼承情事，甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜，丙方應配合辦理相關事宜，其繼承人並應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元。
- 三、建經公司之報酬或服務費用另依乙方與建經公司所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第二十條 本信託契約之變更

- 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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，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，概由乙方負擔。

第二十一條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成（即「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十二條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，得提前終止：
 - （一）乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

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) 前項第一款所稱乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十二條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲、乙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，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

第二十二條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙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，丙方應依下列約定並取得融資銀行書面同意後辦理：

1. 丙方應依第七條第六項之約定，由丙方及建經公司依乙方之書面指示（內附經甲方簽章之選屋協議書或類似文義之書類，其上應由甲方簽章確認），將甲方及乙方應受分配之房地產權分別辦理塗銷信託登記及產權移轉登記程序，使甲方及乙方取得應受分配之房地產權，並由乙方依買賣契約移轉房地產權予買方。
2. 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，應各自返還予應受分配之甲、乙方，如有不足，則由應負擔之甲、乙方負責償還。
3. 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」應由乙方自行處理。如尚存有乙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，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙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，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘預售款信託專戶中之財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 丙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分乙方信託財產抵償之，乙方不得異議。

第二十三條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時乙方就買方所繳買價金交付信託所享有之受益權歸屬已移轉予買方，丙方另應就預售款信託專戶之信託事務處理作成結算書及報告書，取得買方之承認。乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後7日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第二十四條 違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第十二條第二項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告乙方將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向乙方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、乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，由應負責之甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第二十五條 個人資料保護及使用規範

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方及乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/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)

(二)對象：丙方(含受丙方委託處理事務之委外機構)/丙方所屬金融控股公司等/通匯行、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四)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。

四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方或乙方法定代理人就丙方保有個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方或乙方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法丙方因執行業務所必須或經甲方或乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

甲方或乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方或乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二十六條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如乙方發生公司合併或更名等事實時，乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由乙方與承受公司負責。
- 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郵遞或專人送達為之。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。
- 四、 甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 五、 甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二十七條 適用法令及管轄法院

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

第二十八條 其他約定事項

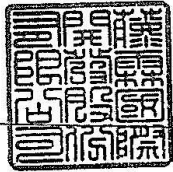
- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於丙方之事由而就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，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，全部由乙方負擔。
- 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、 丙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結承諾委託或約定責任是向概由乙方自行負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任；如丙方評估後提出書面意見或請求時，乙方應提供必要擔保。
- 七、 本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 八、 本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 九、 甲、乙方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對其基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。
- 十、 本專案採內政部同意之履約保證機制（即「不動產開發信託」）由丙方配合乙方辦理預售，乙方應依主管機關規定使本專案基地範圍內之土地全部辦理信託登記予丙方。如乙方未能就本專案基地範圍內之土地全部辦理信託登記，除與丙方另訂「價金信託」契約或改採其他履約保證機制外，乙方不得先行辦理預售。如乙方違反本契約之約定辦理預售時，丙方得不依乙方書面指示辦理信託專戶款項動支，如因此造成乙方損害時，丙方不負賠償責任。

第二十九條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第三十條 信託契約簽署、作成與收執

- 一、 本契約書正本壹式伍份，經立契約書人簽章後生效（甲方簽署於附件一委託人暨信託不動產明細表），正本由甲方代表人莊憲閔、吳錦松及乙、丙、丁方各執乙份為憑，個別甲方則由丙方於信託契約影本(免附附件一委託人暨信託不動產明細表)上切結「與正本核對無誤」後收執影本。
- 二、 甲、乙、丙、丁四方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方及丁方配合簽約用印，最後再由丙方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙、丙、丁方蓋印即可，個別甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有其他未簽訂本契約之個別地主簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人(甲方)。
- 三、 立約人業已於合理期間審閱前開全部條款(至少攜回審閱五日)，其中第一、二、四、六、七、八、十、十一、十二、十三、十四、十五、十七、十九、二一、二二、二五、二六、二十八條、三十條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。



徐瑞勝

，並承諾簽本契約，簽章於後。

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

附件二：受益權人會議規則

附件三：協助續建約定事項

[以下空白]

立契約書人：

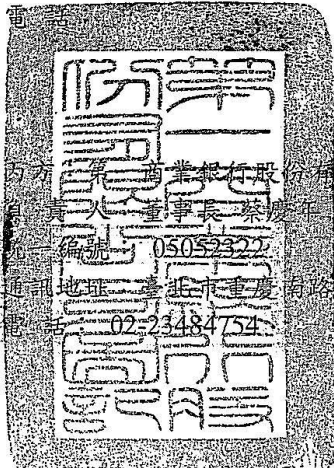
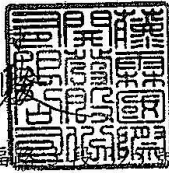
甲方：簡明秋等人（詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表）

乙方：藤霖國際開發股份有限公

負責人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路一段15號3樓



丙方：東亞建築經理股份有限公

負責人：董事長 蔡慶年

統一編號：05052322

通訊地址：臺北市重慶南路一段30號

電話：02-23484754



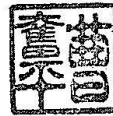
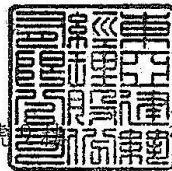
丁方：東亞建築經理股份有限公司

負責人：董事長 曹奮平

統一編號：22661399

通訊地址：臺北市忠孝東路二段94號

電話：02-23278233



中華民國 103 年 11 月 14 日

附件二 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十七條約定，有續建機制並由續建機構或丙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件三事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定之查詢網頁：

- 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，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間

前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

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

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

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

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

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

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

附件三：協助續建約定事項

為依本契約第十七條之約定執行本專案協助續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進程序：

- (一) 於本契約第十七條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集丁方及本專案之關係人（包括但不限於承攬廠商、融資銀行等）或指定專業人士或機構進行研議，並委請專業人士或機構出具「續建評估報告書」後，由丙方、丁方及融資銀行作成績建與否之決議（該決議免經甲方及乙方參與或認可）。丙方應將續建與否之決議以書面通知甲方，甲方及乙方對前開續建與否之決議及續建評估報告書，不得有異議。
- (二) 有關續建資金籌措方式、金額、管理方式與其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丙、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序，均應揭示於「續建評估報告書」內。甲、乙方同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為執行續建之重要參考依據，丙、丁方有權依據實際執行續建情形，予以部分調整。
- (三) 若評估結果係決定續建者，乙方同意並完全授權丁方辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方及丁方書面同意，乙方不得任意撤銷、撤回、終止或變更，惟丁方並無必然執行續建之義務。
- (四) 依前項如決議執行續建，乙方應無條件配合工程交接、實施者變更及起造人名義變更等相關事宜。乙方並應於簽訂本信託契約後一個月內出具公證授權書（授權事項包括但不限於授權變更實施者及起造人為丁方、由丁方代理乙方依都市更新條例辦理實施者變更公證、都市更新各項事務之執行）予丁方保管。
- (五) 依（三）項如決議執行續建，甲方於本專案下所享有之權利並未減少或變更之情況下，亦應配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲方並授權丙方得以土地所有權人名義依都市更新條例出具實施者變更同意書，並以本契約作為授權之證明，不另立據。前開授權未經丙方書面同意，個別甲方不得任意撤銷、撤回、終止或變更。
- (六) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第二十二條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：洽第三人或本專案融資銀行融資，或由丁方籌措或先行代墊，必要時丙方及丁方並得處分乙方信託財產取得續建資金，處分

乙方信託財產方式包括但不限於抵押設定乙方信託不動產及(或)就乙方分得房地辦理預售或出售。

三、乙方信託財產分配順序：

- (一) 支付全數續建相關費用。
- (二) 償還銀行所有融資款。
- (三) 償還續建費用之墊付資金。
- (四) 稅捐保留款，結算後經會計師預估保留足額稅款於信託專戶，後依實際繳稅金額多退少補。
- (五) 剩餘財產分配予乙方。

四、續建執行費用及報酬：依乙方可分得本更新案房地部分之銷售總價格(依續建評估報告書內估價為準)百分之六計(營業稅另計)，並由丙方及丁方各佔四成及六成之比率分配。

五、續建管理：

- (一) 丁方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜(惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丁方保證完工之承諾)，丙、丁方並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟乙方原應負擔之責任仍由乙方自行負責，與丙方及丁方無涉。
- (二) 啟動本專案續建執行後，如發生無法繼續執行續建之事由(包括但不限於本專案由主管機關依都市更新條例第五十六條接管、實施者變更公證程序未經主管機關核定或不動產市場景氣反轉經評估無續建實益)時，丙方應依本契約第二十二條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

六、其他事項： 無 。

立契約書人：

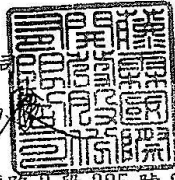
乙方：藤霖國際開發股份有限公司

負責人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路3段325號3樓

電話：



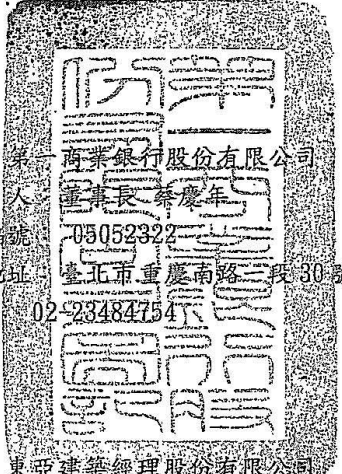
丙方：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 蔡慶年

統一編號：05052322

通訊地址：臺北市重慶南路二段30號

電話：02-23484754



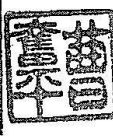
丁方：東亞建築經理股份有限公司

負責人：董事長 曹奮平

統一編號：22661399

通訊地址：臺北市忠孝東路二段94

電話：02-23278233



中華民國 103 年 11 月 14 日

附件八 公寓大廈管理規約(草約)

本公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍如台北市政府 112 建字第 0141 號建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

制震系統：部分樓層 A2、B2、C1 戶之側面外牆，設有全棟使用之制震系統。若因制震系統檢測需要，檢測維護人員必要時須經由上述戶別之專有部分進入，該戶區分所有權人需配合辦理（管理人員須事前通知區分所有權人）。

(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：

1. 公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
2. 本社區編號 A1-2F、A2-2F、B2-2F、C1-2F 等四戶旁之露台，為鄰近該戶無償約定專用（露台無償約定專用平面示意圖如附圖四），為維護整體景觀，鄰近露台各戶之區分所有權人或住戶，不得於約定專用之露台搭蓋違章建築、設置棚架、堆放物品或其他破壞整體景觀之行為。

二、本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用

部分。

三、汽車停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

1. 本公寓大廈地下一層共用部分設置之機車停車位（共計 53 位，僅供本社區住戶使用），產權為全體區分所有權人所共有，不得約定專用或作為其他使用，其管理及收費方式，由區分所有權人會議決定。
2. 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房屋價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含汽車停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及共有部分設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。
3. 地下一層第 48、49 號停車位，已配售予本社區之住戶，該停車位之使用權利歸屬購入該停車位之所有權人，其他住戶不得要求該停車位供公眾使用或向管理委員會主張任何權利。

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

四、本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市政府。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

六、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設

施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

七、有關陽台、法定空地、公共空間，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。

八、本規約中所述之鐵窗、鋁門窗是指起造人所施作鐵、鋁門窗。除此之外仍不得增設任何鐵、鋁門窗。

九、公共設施管理

（一）本公寓大廈於地上一樓公共設施，供作管理室、靜態交誼空間、動態活動空間等使用，該公共設施屬於公共使用空間，依法令規定不得為約定專用部分，公共設施產權登記為全體區分所有權人共有，將來使用方式需經區分所有權人會議決議，且非經主管機關同意不得擅自變更作其他用途。

（二）公共設施由本公寓大廈管理員會派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

（三）公共設施管理規章如有未盡事宜，本公寓大廈管理員會應予增訂、修改並公佈實施之。

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依法設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔由管理費或公共基金支應。

四、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

（一）受託管理業務或承包工作者：管委會空間及其他在執行上必要設施。

（二）台灣電力公司：台電配電室、電錶及管線。

（三）天然瓦斯公司：瓦斯調節器及管線。

（四）中華電信公司：電信機房、電話配線箱及管線。

（五）自來水公司：自來水及管線。

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(至少一次)。
- (二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 2、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主

任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件。

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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，第一屆由起造人擔任，第二屆後依本規約第六條第二項由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

確定者，不在此限。

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員一名(負責財務業務之委員)。

(四)監察委員一名(負責監察業務之委員)。

(五)管理委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員、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、財務委員、監察委員及管理委員，由具區分所有權人身分之住戶或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員，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：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員由管理委員互推之，主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。
- (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，自當選日起為期一年。

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

主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上管理委員書面連署為之。

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、管理委員為無薪給榮譽職。

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

十一、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之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託本社區其他住戶出席行使權利。
- 六、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。
- 七、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)本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，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)管理費之分擔基準由各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

目前執行狀況：房屋每坪 150 元、店面每坪 100 元、平面汽車位每個 1000 元。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)經一定期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 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

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣十萬元(含)以上。

第二十條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第二十一條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第二十二條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、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。
- 二、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方式使用，並不得損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二十三條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十四條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度，自藤霖國際開發股份有限公司召開第一屆區分所有權人會議成立管理委員會之次月一日起，至翌年同日之前一日止。

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

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十五條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

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

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯

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

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

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

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

第二十五條之一 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，住戶應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

四、本建築物於增、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。

第二十六條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因

此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

第二十七條 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及其他相關法令之規定辦理。

六、銀級綠建築及智慧建築標章之管理規定

本社區申請銀級綠建築、智慧建築設計容積獎勵，依綠建築、智慧建築指標設置之相關設施(備)應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

七、基地內一樓美崙街人行步道若因綠建築需求種植植栽樹穴，待取得綠建築標章後由賣方負責委請廠商將該人行道樹穴改為種植 50 公分以下之花草或草坪，所需費用由賣方負擔。

八、基地內一樓華榮街及貴富街人行步道與綠化植栽之維護、植栽去留，由 B1-1、B1~B8、B9~B14 等 15 戶店面所有權人共同決定及共同負擔其所欲處理方式之一切費用。

九、基地內地下一樓之台電受電室無償供台電裝設供電設備，且同意由台電工作人員得自由進出配電場所進行維護，嗣後如將所有權讓售予第三人，需告知受讓人知悉。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十八條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第二十九條 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，應報請台北市主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第三十條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、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。

第三十一條 繼受人之責任

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

第三十二條 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。

第三十三條 本規約訂立於藤霖國際開發股份有限公司，召開第一屆區分所有
權人會議成立管理委員會之日。

買方簽章：_____

附件九 個人資料保護法聲明及蒐集處理利用告知書

藤霖國際開發股份有限公司(以下稱賣方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購客戶_____ (以下稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供賣方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包含姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、email、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所在地。
3. 對象：賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、電子發票加值服務中心、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構(包括預售屋不動產開發信託銀行)、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
4. 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

1. 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
2. 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
3. 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。
4. 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

立書人：_____（簽章）

附件十 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0141號			
起造人姓名	藤霖國際開發股份有限公司(負責人:徐瑞駿)			住址	10647臺北市大安區羅斯福路3段325號3樓		
設計人姓名	劉致錚			事務所名稱	劉致錚建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層83戶		
建築地點	地址	士林區福佳里美崙街11號 共12筆 詳見附表					
	地號	士林區陽明段三小段0379-0006號 共14筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	587.67m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	7746.52m ²				其他	1242.29m ²
發照日期	112年06月14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54個月內竣工		
工程價	\$ 151,568,775 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	909.27	3.3	防空避難室兼停車場空間共23筆(詳見附表)				
總計:						7746.52	m ²
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年六月十四日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0141號

建築地點：士林區福佳里美崙街11號

士林區福佳里美崙街13號1樓

士林區福佳里美崙街15號1樓

士林區福佳里美崙街15號2樓

士林區福佳里美崙街17號

士林區福佳里貴富街24號2樓

士林區福佳里華榮街68號1樓

士林區福佳里華榮街68號2樓

士林區福佳里華榮街70號1樓

士林區福佳里華榮街70號2樓

士林區福佳里貴富街20號

士林區福佳里美崙街19號

地號：士林區陽明段三小段0379-0006號
士林區陽明段三小段0379-0008號
士林區陽明段三小段0379-0010號
士林區陽明段三小段0379-0012號
士林區陽明段三小段0419-0000號
士林區陽明段三小段0421-0000號
士林區陽明段三小段0423-0000號



士林區陽明段三小段0379-0007號
士林區陽明段三小段0379-0009號
士林區陽明段三小段0379-0011號
士林區陽明段三小段0418-0000號
士林區陽明段三小段0420-0000號
士林區陽明段三小段0422-0000號
士林區陽明段三小段0425-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：909.27㎡、高度：3.3M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟地下002層、面積：909.27㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地下003層、面積：909.27㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地上001層、面積：131.56㎡、高度：4.2M、用途：第二十六組：日常服務業，G-3：日常服務業

A棟地上001層、面積：108.29㎡、高度：4.2M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上001層、面積：167.4㎡、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組，G-3：一般零售業不含便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過三〇〇平方公尺，五〇〇平方公尺以下者)。不含(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。

A棟地上001層、面積：164.64㎡、高度：4.2M、用途：公共服務空間

A棟地上002層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上003層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上004層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上005層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上006層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上007層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上008層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上009層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上010層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上011層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上012層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上013層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上014層、面積：325.57㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟突出物001層、面積：71.47㎡、高度：3.5M、用途：樓梯間

A棟突出物002層、面積：71.47㎡、高度：3.0M、用途：電梯機房、機房

A棟突出物003層、面積：71.47㎡、高度：2.5M、用途：樓梯間、屋頂水箱

雜項工作物：排水溝雜項工作物工程造价：511,635元；長度148.3m

適用法令概要：



適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年03月11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：

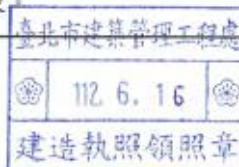
1. 首次掛號日期：《110》年《08》月《23》日（法令適用日期：110年08月23日）。
2. 建築地點：士林區福佳里。
3. 實設空地《654.62》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《哥倫布工程顧問有限公司》，技師：《林秉勳》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《王庭斐能》電機技師。
8. 本案基地屬中液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0025號拆除執照。
10. 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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 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查。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 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270.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為135.5平方公尺。
21. 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97.8噸）、（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135.5平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 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。
23. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
24. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
25. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
26. 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衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
27. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
28. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
31. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0141號

注意事項：

- 工完竣前，不得核發使用執照。
- 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
 - 現有巷道廢止地點：士林區陽明段三小段425地號內；廢巷面積：162.26平方公尺。
 - 基地內現有巷道應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
 - 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積587.67(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年7月20日北市都建字第1106034787號函核准重建計畫其獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；且於本府都市發展局112年3月23日北市都建字第1126008730號函核准第一次變更重建計畫其獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
 - 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿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，金額為新臺幣7,142,058元，於領得使用執照二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二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿，應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣10,713,087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。
 - 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿，應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新臺幣10,713,087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。
 - 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。
 - 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。
 - (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。
 - 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。
 - 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)
 - 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。
 - 依臺北市府都市發展局111年4月14日北市都建字第1116129138號函，其審查案依臺北市府消防局會辦協審書面建議表會審意見辦理，加註建築物竣工後，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，不影響雲梯消防車停放及操作。
 - 依臺北市建築管理工程處110年11月24日北市都建照字第1106209565號函，現有巷(廢巷/改道)現場會勘紀錄第4點臺北市府工務局新建工程處意見，第三項本案現有巷道廢止、改道施工前須向本府工務局道路管線暨資訊中心申報整合管線遷移。
 - 本案現有巷廢止，倘有關地上物設施與地下管線之拆遷補償及工程費用，概由申請人負擔。
 - 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。
 - 基地內現有巷(士林區陽明段三小段424地號南側)寬度3.92公尺、長度4.20公尺、面積16.46平方公尺應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。



附件十一 代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱買方) 茲因訂購「文林君閱」編號第
戶第 樓 戶集合住宅，及地下第 層編號 號汽車停車位 位
【未另購汽車位者不含此項條文】，特委託賣方就上項不動產產權為擔保物代向
金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

一、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計：

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，（即本契約『附件二』付款明細
表中「銀行貸款」金額）買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。買方應
於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦
妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購
買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽
立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保
存。

二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵
付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。

三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等
取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸
金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。

四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部
產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款
機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款
項後，於交屋時交予買方。

五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照與賣方指定貸款機構
間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之
規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸
款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。

六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通
知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押
權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，
全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。

七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買
方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金
融機構表示拒絕貸款。

八、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。

九、本協議書壹式貳份，為房屋預定買賣契約書之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立委託書人：

身分證字號：

戶籍地址：

受託人：藤霖國際開發股份有限公司

法定代理人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路三段 325 號 3 樓

電話：(02) 2369-1388

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 自洽貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購「文林君閱」編號第 戶 樓房屋計 戶及地下 層 號車位計 位【未另購汽車位者不含此項條文】，買方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款共計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，(即本契約『附件二』付款明細表中「銀行貸款」金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。買方應於賣方通知辦理對保之日起十日內遵照自洽金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並自行向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋(有購買停車位者，含在內)之全部產權及其基地應有部分(持分)作為抵押物，辦理設定抵押權予自洽之貸款金融機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。

七、買方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其自洽之金融機構表示拒絕貸款。

八、本委託書壹式貳份，為房屋預定買賣契約書之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立契約書人：

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
電 話：

賣 方：藤霖國際開發股份有限公司

法 定 代 理 人：徐 瑞 駿

統 一 編 號：27556620

通 訊 地 址：臺北市大安區羅斯福路三段 325 號 3 樓

電 話：(02) 2369-1388

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 約定專用同意書

立同意書人（以下簡稱買方）就「文林君閱」（以下簡稱本社區）有關下列事項已充分明瞭並願遵守，本同意書約定事項如下：

- 一、本社區大樓之屋頂平臺為共同使用部份，除作公共設施、曬衣、景觀休憩用途外不得作為其他使用。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- 二、本社區編號A1-2F、A2-2F、B2-2F、C1-2F等四戶旁之露台，為鄰近該戶約定專用（露台約定專用平面示意圖如附圖四），為維護整體景觀，鄰近露台各戶之區分所有權人或住戶，不得於約定專用之露台搭蓋違章建築、設置棚架、堆放物品或有其他破壞整體景觀之行為。
- 三、本同意書內容買方應以書面告知其繼受人及拘束該繼受人，並由繼受人受讓及承擔本同意書之權利與義務。

立同意書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

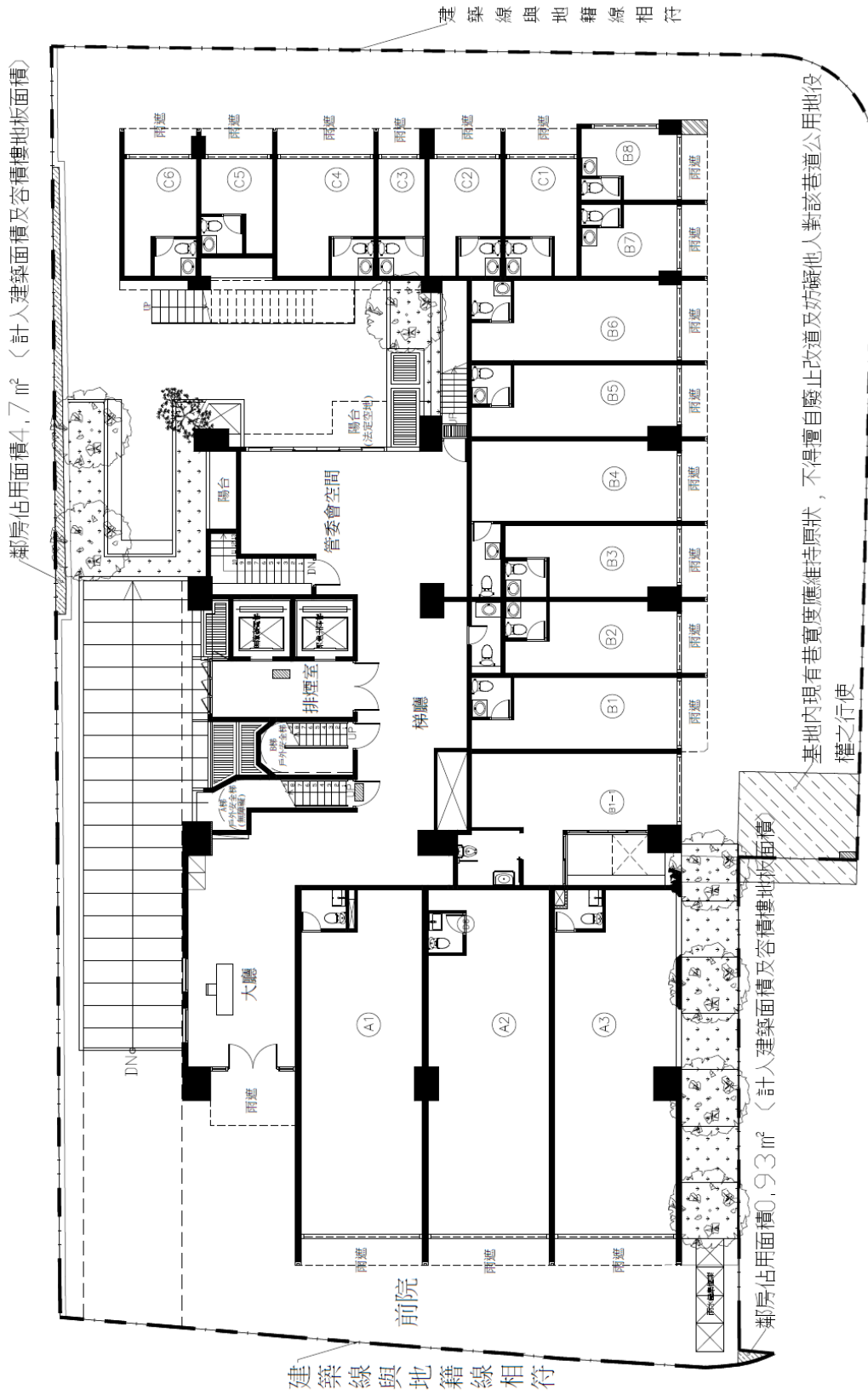
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 本戶房屋平面圖

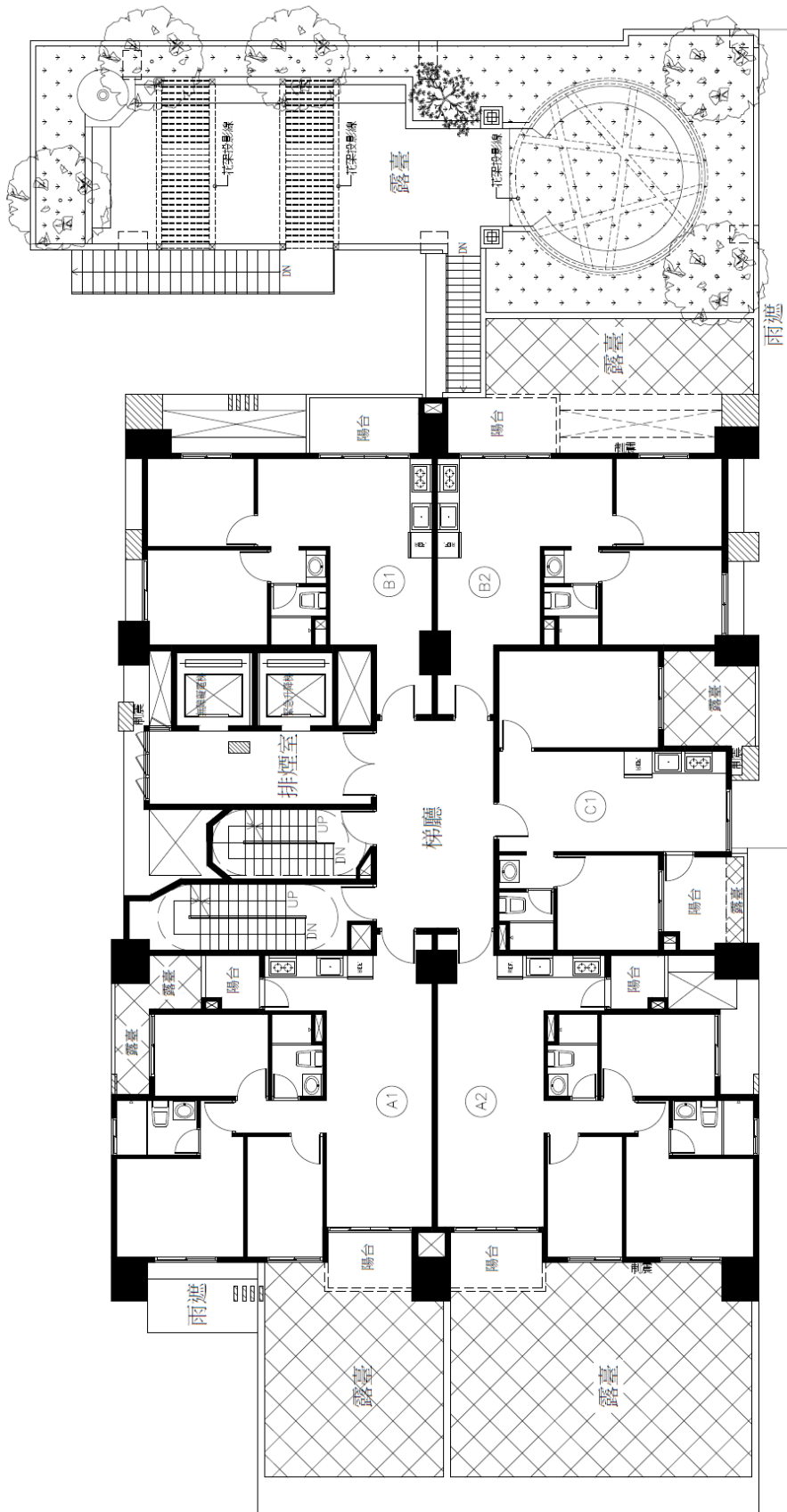
附圖二 停車位平面圖

附圖三 一樓全區平面圖及鄰房佔用土地範圍



買方簽章：_____

附圖四 約定專用範圍平面圖



格線標示部分由該戶約定專用

二層平面圖

土地預定買賣契約書

(以下簡稱買方)

立契約書人

(以下簡稱賣方)

賣方代表人 藤霖國際開發股份有限公司

茲為「文林君閱」(以下簡稱本社區)土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：_____

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、土地出售面積及認定標準

一、土地坐落：

台北市士林區陽明段三小段 379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、418、419、420、421、422、423、425 地號等 14 筆土地，基地面積共計 1242.29 平方公尺 (375.79 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「文林君閱」編號第 戶第 樓，計 戶，為主管建築機關核准 112 年 6 月 14 日台北市政府都市發展局之 112 建字第 0141 號建造執照 (建築執照影本如附件五)。

本大廈建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十四層、地下三層之建築物。

三、土地面積：

(一) 買方購買房屋之應有土地持分面積及應有權利範圍如附件一，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」4231.01平方公尺(1279.88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) 停車位不分配土地權利持分。

四、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條 土地契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋之土地持分範圍價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

第五條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：

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**第一商業銀行股份有限公司**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(詳附件四)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第六條 付款條件

- 一、付款除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、付款方式：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款：

信託專戶：第一商業銀行受託信託財產專戶

戶名：

帳號：

- 四、買方應依「付款明細表」(詳附件二)於接獲賣方工程期之繳款通知單之日起七日內，繳款予賣方。

第七條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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。

第八條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

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

- 二、本契約第二條所示買方購買之土地權利範圍，經賣方完成移轉登記予買方，且所有權狀交付買方後，即視為點交完成。
- 三、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清所有權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，及記載擔保債權金額〔付款明細表(附件二)中「銀行貸款」金額〕及範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。
 - (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
 - (四) 賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將依第

二款所收之本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款契約書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票付款請求權及聲請本票裁定。

- 五、第一項之辦理事項，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，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買方應於簽訂本契約書時繳付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件三）。
- 七、依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，本土地產權登記名義人應與地上建物所有權人登記為同一人不得分離，故土地產權登記名義人須與建物產權登記名義人為同一人。

第九條 交屋事宜

- 一、賣方通知買方辦理交屋同時，一併交付土地產權文件。本契約無須返還。
- 二、買方應先繳清本契約所有之應付未付款及完成一切交屋手續。

第十條 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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

（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。

第十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十二條 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。

第十三條 地價稅之分擔比例

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。

第十四條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第八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、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 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，將此等費用全額預繳並於交屋時結清，多退少補。

第十五條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十六條 質押禁止

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

第十七條 違約之處罰

- 一、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。
- 二、買方依第一項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之____（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。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之____（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。

四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條 相互通信之約定

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日為送達日期。

第十九條 繼受人之權利義務

本契約所有條款之約定及與本契約連帶關係之各項附表、附件、附圖對買賣雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。買方如為未成年人時，其法定代理人應就本契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

第二十條 連帶契約

買方與本土地上興建預售屋之所有權人(屋主)簽立之「房屋預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「房屋預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第二十一條 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。

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 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。

第二十四條 未盡事宜之處置

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

第二十四條之一 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。

第二十四條之二 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。

第二十五條 本契約附件及效力

本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，雙方應共同遵守履行。本契約之附件如下列：

附件一、土地買賣面積表

附件二、付款明細表

附件三、委刻印章同意書

附件四、不動產信託開發證明、重要約定及注意事項

附件五、建造執照影本

附件六、代辦貸款委託書

附件七、自洽貸款契約書

附件八、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

立契約書人

買 方：
身 份 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
連 絡 電 話：
電 子 信 箱：

賣 方：藤霖國際開發股份有限公司
法 定 代 理 人：徐 瑞 駿
統 一 編 號：27556620
通 訊 地 址：臺北市大安區羅斯福路三段325號3樓
連 絡 電 話：（02）2369-1388

不動產經紀業業：光合行銷股份有限公司
法 定 代 理 人：柴 世 強
統 一 編 號：27556620
通 訊 地 址：臺北市松山敦化南路一段102號11樓之1
連 絡 電 話：（02）2721-4555
不 動 產 經 紀 人：黃 [REDACTED]
證 照 號 碼：（91）北市經證字第 [REDACTED] 號（換發）

不 動 產 業 營 員：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地買賣面積表

本戶土地買賣面積計算方式係以本戶購買房屋之專有部分面積與區分所有權全部「專有部分總面積」比例持分(以整數微調)乘以基地面積所得之土地面積。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。

戶 樓 房屋持分土地面積：	應有權利範圍 (/1000000)	單位：平方公尺	約 單位：坪
本戶房屋持分土地面積合計	/1000000		

備註：上列明訂之房屋土地持分，依產權移轉申報時地政機關之登記規則辦理。

附件二 土地付款明細表

付款期別		金額
1	訂金	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
2	簽約款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
3	開工款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
4	結構體完成	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
5	銀行貸款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
6	交屋款	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
7	土地款總價	新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

附件三 委刻印章同意書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購「文林君閱」編號第 戶第 樓 戶集合住宅，及地下第 層編號 號汽車停車位 位【未另購汽車位者不含此項條文】，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本契約房屋及土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - （二）稅捐申報及撤銷申報。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二點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。

立 同 意 書 人： _____（簽章）
身 分 證 字 號： _____
戶 籍 地 址： _____

受 託 人：藤霖國際開發股份有限公司（簽章）
法 定 代 理 人：徐 瑞 駿
統 一 編 號：27556620
通 訊 地 址：臺北市大安區羅斯福路三段 325 號 3 樓
電 話：(02)2369-1388

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 不動產信託開發證明、重要約定及注意事項

- 一、本專案土地、資金之受託機構為第一商業銀行股份有限公司(聯絡地址:台北市重慶南路一段 30 號;聯絡電話:(02)2348-1111);起造人名義由賣方變更為東亞建築經理股份有限公司(地址:台北市忠孝東路二段 94 號 9 樓;電話:23278233);如發生不動產開發信託契約啟動續建機制事由時,應先進行續建評估程序,如經評估應執行續建時,由東亞建築經理股份有限公司依該信託契約所載程序執行續建,惟續建評估程序或續建執行皆係依信託契約辦理,不得解釋為「續建完工保證」或「續建完工承諾」,第一商業銀行不保證續建執行之成果;受託機構:第一商業銀行股份有限公司,地址:台北市中正區重慶南路一段 30 號,電話:(02)2348-1111(營業時間)、0800031111(非營業時間)。
- 二、本案由第一商業銀行辦理「不動產開發信託」,承購戶應將各期期款存入第一商業銀行公館分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名:**第一商業銀行受託信託財產專戶-□□預售款**,帳號:□□□-□□-□□□□□□□。前開之個別繳款帳號係指受託人就每一預售契約所給予承購戶專屬之繳款帳號。
- 三、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金(包括但不限於房屋期款及土地期款)依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 四、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣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受託人,並同意受託人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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
- 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受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本不動產開發

信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

- 六、本契約第二條第六項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因興建開發相關支出費用、工程款、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。
- 七、本契約第二條第六項「特定事由」發生時，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 八、為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
 - (一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - (二) 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。

【不動產開發信託契約簽約證明】

緣藤霖國際開發股份有限公司(即開發商兼本案不動產開發信託契約委託人)、振宇資產管理股份有限公司就座落於臺北市士林區陽明段三小段379-6地號等14筆土地之興建案(下稱「本專案」),為辦理房地預售且符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定,就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的,與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂「不動產開發信託契約書」,由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務,特立此據證明無誤。

此 致

藤霖國際開發股份有限公司、振宇資產管理股份有限公司

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長 邱月琴

【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務,對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本「不動產開發信託契約簽約證明」僅供為本興建案已辦理不動產開發信託之證明,信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用,並非受託人完工承諾或價金返還等履約擔保之證明,信託契約受益權之金額將隨信託財產支付興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出、各項稅費等費用而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止,就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜,非屬第一商業銀行責任範圍。本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方,受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事,如委託人與第三人有任何糾紛者,應自行解決,與受託人無涉。

中 華 民 國 113 年 3 月 4 日

加入信託同意書

加入委託人振宇資產管理股份有限公司同意就下列所有之不動產辦理信託移轉登記予第一商業銀行股份有限公司（受託機構，下稱丙方），並同意加入其他委託人（下稱甲方）、藤霖國際開發股份有限公司（下稱乙方）、丙方及東亞建築經理股份有限公司等於 103 年 11 月 14 日所共同簽訂之不動產開發信託契約書（以下簡稱信託契約，信託契約條款詳附件一），並依信託契約第三十條第二項擔任委託人（甲方），及願受信託契約下就甲方所為之規範，絕無異議。

本同意書正本壹式參份，由加入委託人、乙方及丙方各執乙份為憑。

信託不動產明細	
土地標示及權利範圍 (臺北市士林區陽明段三小段)	421 地號(權利範圍:1/1)、419 地號(權利範圍:1/1)、425 地號(權利範圍:19830/22800)、425-1 地號(權利範圍:19830/22800)、30051 建號(權利範圍:1/1)、31005 建號(權利範圍:1/1)
建物標示及權利範圍 (臺北市士林區陽明段三小段)	30052 建號(權利範圍:1/1)、31009 建號(權利範圍:441/537)、31010 建號(權利範圍:1/1)、31011 建號(權利範圍:3510/5370)、31012 建號(權利範圍:1/1)

【立同意書人】

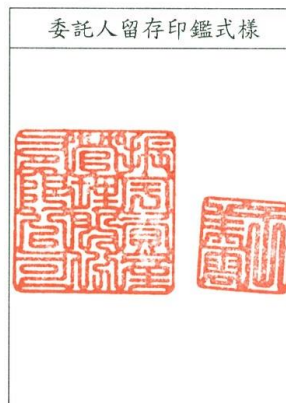
加入委託人：振宇資產管理股份有限公司   (簽名蓋章)

法定代理人：王美雲
統一編號：42624751

乙方：藤霖國際開發股份有限公司  
法定代理人：徐瑞駢
統一編號：27556620

受託機構：第一商業銀行股份有限公司 
法定代理人：董事長 邱月琴
統一編號：05052322
地址：臺北市中正區重慶南路一段 30 號

中華民國 112 年 12 月 14 日



附
件

第一商業銀行不動產開發信託契約書

(委託人：)

(委託人：藤霖國際開發股份有限公司)

不動產開發信託契約書

立契約書人：

委託人：

(下稱「甲方」)

委託人：藤霖國際開發股份有限公司(建商)

(下稱「乙方」)

受託人：第一商業銀行股份有限公司(信託業)

(下稱「丙方」)

信託關係人：東亞建築經理股份有限公司

(下稱「丁方」)

緣全體甲方及乙方就其名下所有座落於臺北市士林區陽明段三小段 379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、379-38、379-39、418、419、420、421、422、423、424、424-1、425、425-1 地號等 19 筆土地(下稱更新單元)，約定由乙方出資並以都市更新協議合建方式擔任更新單元之實施者，共同合作興建店鋪住宅集合大樓(以下簡稱本專案)，甲、乙雙方業已依「合建分屋」方式分別簽訂合建契約書(以下簡稱「合建契約」)在案，乙方(不包括甲方)並就依合建契約分得房地以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。

甲方及乙方共同委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託東亞建築經理股份有限公司(下稱「建經公司」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人、工程進度查核、信託專戶支出審查及預售銷售查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予丙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託」之相關規定。

為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

一、 本契約之信託目的如下：

- (一) 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專

款專用以確保受益人權益，由甲、乙方將本契約第四條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成建物所有權第一次登記時，則本契約作為預售屋買賣定型化契約履約保證之目的依主管機關規定即已完成，買方不得異議或對丙方為任何主張。

(二) 協助甲、乙雙方依合建契約相關約定事項辦理本專案土地及完工後建物之分配。

二、 為促使信託目的之完成，甲、乙方茲共同委託丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：

(一) 本專案興建基地產權之管理、處分；

(二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；

(四) 依本契約擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人，惟因地政機關作業無法辦理時，則由建經公司擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記、塗銷信託登記，及依合建契約辦理產權分配及移轉登記等與本專案相關之其他登記事宜。

第二條 信託當事人

- 一、 甲方及乙方：甲方即指附件一所示簡明秋等全體委託人（本契約有關全體甲方一體適用之事由，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由，則以「個別甲方」稱之）。
- 二、 受託人：丙方。
- 三、 受益人：本契約屬自益信託，受益人即甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。惟於依本契約第十七條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於出資範圍內取得乙方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項及本契約以下所稱「特定事由」係指乙方因解散、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，致客觀上無法依買賣契約約定完工或交屋之情形。

第三條 契約關係人

- 一、本契約所稱「融資銀行」係指乙方為本專案開發之資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即第一商業銀行股份有限公司公館分行。
- 二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由乙方與其簽訂建築經理服務契約（副本1份應提供與丙方留存），並由其擔任建造執造起造人名義及辦理工程進度查核、信託專戶支出審查、預售銷售查核之專業機構，即東亞建築經理股份有限公司。建築經理服務契約之報酬或服務費用由乙方及建經公司自行議定，與本契約丙方依第十九條所收取之信託報酬無涉。

第四條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
- （一）本專案不動產：臺北市士林區陽明段三小段379-6、379-7、379-8、379-9、379-10、379-11、379-12、379-38、379-39、418、419、420、421、422、423、424、424-1、425、425-1地號等19筆土地及其上合法建築物，土地面積總計1,320平方公尺，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。委託人所信託不動產內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表。
- （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及乙方自有資金（以下合稱「興建資金」）。
- （三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十六條第五項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。惟，因地政機關作業無法由丙方辦理建物所有權第一次登記時，則由建經公司擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人。
- （四）丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

- 二、除法令另有規定或依本契約另有約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙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。

第五條 信託存續期間

本契約存續期間係自本契約簽署完成之日起，至本契約依第二十一條約定終止之日止。信託存續期間經立契約書人之共同書面同意得予延長。

第六條 信託財產之交付

- 一、為利丙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，乙方同意丙方於其營業處所（即第一商業銀行公館分行）分別開立下列約定之「自有信託專戶」及「預售款信託專戶」（以下兩者合稱「信託專戶」），用以存放興建資金及第四條第一項第四款取得之款項。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

(一) 本契約所稱「自有信託專戶」係指丙方專為收受本專案銀行融資款項及乙方為完成本專案而交付信託之自有資金所開立之銀行活期存款帳戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶藤霖自有）。個別甲方依本契約約定所應存入之款項，亦存入本專戶控管及動用。興建信託專戶之利息為乙方所有。

(二) 本契約所稱「預售款信託專戶」係指丙方專為收受買方所繳買賣價金所開立之銀行活期存款帳戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶藤霖預售款）。預售款信託專戶之利息為乙方所有。

- 二、買方所繳價金，除直接匯（存）入預售款信託專戶者外，買方如係直接將價金交付予乙方者，乙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。乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。
- 三、除乙方已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，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，乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 四、信託財產應以「第一商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第七條 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，丙方對信託財產之運

- 用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙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。甲方為利本專案信託事務之執行，除本契約另有約定而應優先適用外，甲方同意全權委任並不可撤銷授權乙方處理本專案之相關事務，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發、合建契約及主管機關規定之範圍內辦理。
- 二、 乙方對前項書面指示內容應負完全責任，且如丙方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之書面指示，因內容涉及個別甲方權益而有疑義，或有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，丙方應告知乙方，並得不遵從該指示。
- 三、 乙方依前項約定為書面指示，應依下列約定辦理：
- (一) 指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於三個營業日內送交丙方，以供丙方憑辦。
- (二) 指示內容不得違反授信契約及合建契約之約定，惟丙方就前開指示是否違反授信契約或合建契約之約定不負認定之責；丙方如認為指示內容有明顯違反授信契約或合建契約之虞者，丙方得暫緩執行，並依情形分別通知甲方、乙方及融資銀行後，再依各方協商之結果續為辦理。
- (三) 指示內容除係依本條第六項至第八項之約定辦理土地產權移轉分配外，如涉及甲方所交付信託之不動產所有權移轉或設定負擔予第三人者，則丙方應依甲方及乙方共同之書面指示辦理。
- 四、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及為符合法令規範之本專案相關費用外，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。
- 五、 本契約存續期間內丙方應依甲、乙雙方書面之指示，將甲方之土地中乙方應分得之土地持分移轉予乙方，另同時間乙方應再將該土地回復信託予丙方。
- 六、 乙方應於本專案工程完工取得使用執照後，指定地政士辦理建物所有權第一次登記，其後丙方及建經公司應依乙方之書面指示(內附經甲方簽章之選屋協議書或類似文義之書類，其上應由甲方簽章確認)，將甲方及乙方應受分配之房地產權分別辦理塗銷信託登記及產權移轉登記程序，使甲方及乙方取得應受分配之房地產權。
- 七、 本條第五項及第六項所載因合建產權移轉所涉之相關稅費(包括但不限於土地增值稅、契稅、房地互易營業稅及相關登記規費及地政士費用)應由甲方及乙方自行依合建契約書約定負擔。甲方及乙方並應提供土地及建物移轉登記所需之證件及文件，且甲方及乙方最遲應於前項建物產權移轉登記予甲方前，將甲、乙方依合建契約及稅法規定應對開之憑證影本，提供予丙方留存

備查。

- 八、 前項甲方於本契約存續期間，如發生不可預期或不可抗力情事（包括但不限於繼承、個人債務問題）或無理由不配合辦理土地產權移轉交換程序，致甲方及乙方依合建契約書及選屋協議書履行產權移轉交換程序為無法履行時，甲方同意並瞭解乙方為履行合建契約書，乙方得檢附書面證明並經切結後，單方書面請求丙方及建經公司逕行依合建契約書及選屋協議書辦理產權移轉登記程序，丙方有權依乙方之書面請求審酌決定是否配合辦理前開產權移轉登記事宜。
- 九、 丙方依本條第六項至第八項辦理信託不動產產權移轉程序完成後，即視為本契約信託目的完成。惟，丙方依本契約提供預售屋履約保證機制「不動產開發信託」之信託目的，於本專案辦理建物所有權第一次登記完成後即告完成。
- 十、 除法令及本契約另有約定外，丙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、乙方得要求丙方於十日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 十一、 因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方法

- 一、 丙方除得逕自信託專戶扣取下列支出與費用，或以信託財產抵充之外，不足部分並得請求應負責之甲方或乙方補償、清償債務或提供相當之擔保。
 - (一) 丙方之信託報酬。
 - (二) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益人會議之相關費用）及稅捐。
 - (三) 丙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。有關律師之選任，丙方有權選任之。
 - (四) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、 丙方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：
 - (一) 乙方應以「信託專戶資金動用申請書」提出申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。

(二) 乙方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由丙方複核動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件，先經建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用，由丙方直接撥付乙方指定之承攬廠商帳戶。

三、 信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款（包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等）仍由甲、乙方各自負擔，非由丙方負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意協助甲方墊付該筆稅款（含罰鍰），丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補。前開乙方協助甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生之罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。

四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，應負擔之甲、乙方應於收到丙方通知後五個營業日內，將不足款項存入興建信託專戶中，丙方並無代墊之責。逾期未存入興建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，概由應負擔之甲、乙方自行負責。

第九條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第十條 受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

(一) 丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

(二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙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) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙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、 丙方應依信託法、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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事

由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙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、 建經公司非本契約之受託人，丙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務契約對委託人履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對建經公司不負監督或管理之責。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，該第三人負與受託人處理信託事務同一之責任；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 丙方僅依本契約所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助甲、乙雙方合建契約書之履行，惟就本契約第一條第二項所載丙方受託事項以外之事由，概與丙方無涉，丙方受託人責任亦不受甲、乙雙方合建契約書之拘束。

第十一條 委託人之義務與責任（委託人聲明保證及同意事項）

一、 乙方聲明並擔保如下：

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

- 二、 本契約並非以損害甲、乙方之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於甲、乙方之債權人之情形。
- 三、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 四、 甲、乙方保證就信託財產享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，

且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲、乙方自行負擔。

- 五、 甲、乙方充分認知並瞭解，如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者，於信託移轉登記予丙方後，仍應依法重新申請適用；於本契約存續期間始得以適用者，亦同。前開優惠稅率之申請適用，仍應由甲、乙方自行向稅捐機關申請辦理，丙方應為必要之配合；如甲、乙方未提出申請時，應由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。
- 六、 甲、乙方同意，丙方得以信託財產存放於其他銀行業務部門作為存款；甲、乙方充分認知信託財產經運用於存款以外之標的物，不受存款保險之保障。
- 七、 甲、乙方確認並同意下列約定：
 - (一) 合建契約(含增補協議、房地分配協議)確係甲、乙雙方簽署完成，並將影本送交丙方留底備查。
 - (二) 合建契約如有增修、變更、無效、解除或終止之情事者，乙方應即通知並提供有關契據影本或證明文件予丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，乙方應自負一切法律上責任。
 - (三) 於信託存續期間，甲、乙方間如因合建契約、房地分配協議等約定(包括但不限於土地產權移轉分配)自對方取得本專案土地所有權者，仍應於取得時配合丙方辦理信託移轉登記事宜，以利信託目的之完成。
 - (四) 甲、乙方間就合建契約之履行如有爭議者，應自行負責處理，與丙方無涉。
 - (五) 丙方依合建契約辦理本專案土地及完工後建物所有權分配及移轉登記後，即視為丙方既已忠實履行受託義務及善盡善良管理人之注意義務，甲、乙方不得異議或對丙方為任何之主張。

第十二條 乙方辦理預售屋銷售之義務與責任

- 一、 乙方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方留底備查。乙方與買方簽定買賣契約後三個營業日內，應將買賣契約影本寄送予丙方，丙方於受理相關文件及首期款存入信託專戶後應即以「預售款存入信託專戶受理確認書」通知買方。
- 二、 於信託存續期間，乙方應就下列事項，至少每6個月提供經建經公司查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 乙方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 三、 乙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，由乙方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照相或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

四、乙方（即賣方）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) 本專案之起造人及受託人之名稱及聯絡方式，並明確告知買方如發生不動產開發信託契約第十七條啟動續建機制事由時，應先進行續建評估程序，如經評估應執行續建時，由東亞建築經理股份有限公司依該條所載程序執行續建，惟續建評估程序或續建執行皆係「協助續建」性質，不得解釋為「續建完工保證」或「續建完工承諾」。東亞建築經理股份有限公司聯絡方式（地址：台北市忠孝東路二段 94 號 9 樓；電話：23278233）。受託機構：第一商業銀行股份有限公司，地址：台北市中正區重慶南路一段 30 號，電話：23481111 分機 4754（營業時間）、0800031111（非營業時間）。

(二) 不動產開發信託之目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由乙方（即賣方）負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，乙方（即賣方）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丙方，並同意丙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，丙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，乙方（即賣方）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乙方（即賣方）與丙方，並非存在於買方與丙方，買方所繳價金於乙方（即賣方）交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。

(五) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於丙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw/A6.3.10.html>。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽乙方（即賣方）或丙方處理。

(六) 「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、乙方（即賣方）無法取得本專案土地產權、法定抵押權及抵押權等各項優先權

利而受影響；買方就其未受償部份，應依買賣契約之約定向乙方（即賣方）請求。

（七）「特定事由」發生時，如丙方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悉依主管機關規定辦理（受益權人會議規則詳如附件一及丙方之查詢網頁公告事項）。

（八）本專案開發係以都市更新協議合建方式辦理，乙方除自有土地外，必須於本專案完工依合建契約與甲方完成房地產權互易程序後，始取得本專案應分配之土地產權。

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

六、乙方有關出賣人之責任（包括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，概由乙方自行負擔。

七、乙方同意就本專案預售款之收取應採用丙方所提供之「銷帳百分百代收業務」以利預售款之入帳及核銷，惟就預售款存入信託專戶之核銷事宜仍由乙方自行處理。

第十三條 行銷、廣告之限制

一、 乙方於行銷、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、乙方而非其買方，乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。乙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，乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲、乙方如欲將丙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，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，應負責之個別甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，應負責之個別甲、乙方並應賠償之。

第十四條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。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。另，買賣契約受讓人應先依買賣契約將資金存入信託專戶後，丙方始依乙方書面指示，將原買方

原先存入之價金撥付至乙方指定帳戶。

- 二、 乙方與買方雙方之買賣契約不成立或於簽約日起一個月內解除買賣契約者，乙方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，丙方始依乙方書面指示，將買方原先存入之價金撥付至丙方指定帳戶。惟如買賣契約於簽約日起超過一個月始合意解除者，丙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，乙方應自行與買方完成退款事宜。
- 三、 乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將乙方或買方誤存入之價金撥付至乙方指定帳戶。
- 四、 乙方同意買賣契約如因買方違約而遭乙方解除時，乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。乙方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解約之相關證明文件予丙方，惟丙方得不受理該筆信託專戶款項之動支指示，由乙方自行與買方完成退款事宜。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及乙方之書面指示辦理，丙方就乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因乙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，致丙方或第三人受有損害者，乙方應負一切法律上責任。

第十五條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 乙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5日前提提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將乙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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第十二條第二項查核報告發現有不符或遲延之情事而乙方未補足或改善；
 - （二）「特定事由」之發生；
 - （三）乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第二十二條信託財產之分配結果及分配比例。

- 三、 乙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。

第十六條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為建經公司。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，乙方應通知丙方。
- 三、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方及建經公司：
- (一) 無故停工達3個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) 其他依法令或承攬合約約定之事由。
- 四、 本專案施工期間，乙方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，乙方與承攬廠商之承攬合約應提供影本供丙方存查。
- 五、 本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產註記登記。

第十七條 續建機制

- 一、 本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)
- 本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、都市更新條例第五十六條第一項各款情事、連續停業達二個月以上或歇業、財務困難無力支應工程款達三個月或無正當理由停工達三個月等等情事，致工程進度嚴重落後，經丙方二次書面催告限期乙方改善或提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為丙方認可者。
- 二、 前項續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集丁方及本專案之關係人(包括但不限於承攬廠商、融資銀行等)或指定專業人士進行研

議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三約定辦理。

- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十八條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十九條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、丙方之信託報酬由乙方負擔，並由乙、丙雙方另行書面協議之。
- 二、信託期間發生繼承情事，甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜，丙方應配合辦理相關事宜，其繼承人並應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元。
- 三、建經公司之報酬或服務費用另依乙方與建經公司所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第二十條 本信託契約之變更

- 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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，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，概由乙方負擔。

第二十一條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成（即「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十二條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一及取得融資銀行書面同意後，得提前終止：
 - （一）乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

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) 前項第一款所稱乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十二條第一項第一款之約定辦理。
- (二) 前項第二款所稱甲、乙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，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

第二十二條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙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，丙方應依下列約定並取得融資銀行書面同意後辦理：

1. 丙方應依第七條第六項之約定，由丙方及建經公司依乙方之書面指示（內附經甲方簽章之選屋協議書或類似文義之書類，其上應由甲方簽章確認），將甲方及乙方應受分配之房地產權分別辦理塗銷信託登記及產權移轉登記程序，使甲方及乙方取得應受分配之房地產權，並由乙方依買賣契約移轉房地產權予買方。
2. 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，應各自返還予應受分配之甲、乙方，如有不足，則由應負擔之甲、乙方負責償還。
3. 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」應由乙方自行處理。如尚存有乙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，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙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，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘預售款信託專戶中之財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 丙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分乙方信託財產抵償之，乙方不得異議。

第二十三條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時乙方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權歸屬已移轉予買方，丙方另應就預售款信託專戶之信託事務處理作成結算書及報告書，取得買方之承認。乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，乙方或買方（如已移轉）於收受前開文書後7日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第二十四條 違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第十二條第二項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告乙方將不足金額補足或要求改善；倘乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向乙方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、乙方之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，由應負責之甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第二十五條 個人資料保護及使用規範

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方及乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/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）

(二)對象：丙方(含受丙方委託處理事務之委外機構)/丙方所屬金融控股公司等/通匯行、財金資訊股份有限公司/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。

(四)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。

四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲方或乙方法定代理人就丙方保有個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方或乙方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法丙方因執行業務所必須或經甲方或乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

甲方或乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方或乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二十六條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如乙方發生公司合併或更名等事實時，乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由乙方與承受公司負責。
- 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郵遞或專人送達為之。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。
- 四、 甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 五、 甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二十七條 適用法令及管轄法院

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

第二十八條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，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、 因不可歸責於丙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，縱以丙方名義為之，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，全部由乙方負擔。
- 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、 丙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結承諾委託或約定責任是向概由乙方自行負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任；如丙方評估後提出書面意見或請求時，乙方應提供必要擔保。
- 七、 本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。
- 八、 本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
- 九、 甲、乙方同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對其基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。
- 十、 本專案採內政部同意之履約保證機制（即「不動產開發信託」）由丙方配合乙方辦理預售，乙方應依主管機關規定使本專案基地範圍內之土地全部辦理信託登記予丙方。如乙方未能就本專案基地範圍內之土地全部辦理信託登記，除與丙方另訂「價金信託」契約或改採其他履約保證機制外，乙方不得先行辦理預售。如乙方違反本契約之約定辦理預售時，丙方得不依乙方書面指示辦理信託專戶款項動支，如因此造成乙方損害時，丙方不負賠償責任。

第二十九條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第三十條 信託契約簽署、作成與收執

- 一、 本契約書正本壹式伍份，經立契約書人簽章後生效（甲方簽署於附件一委託人暨信託不動產明細表），正本由甲方代表人莊憲閣、吳錦松及乙、丙、丁方各執乙份為憑，個別甲方則由丙方於信託契約影本(免附附件一委託人暨信託不動產明細表)上切結「與正本核對無誤」後收執影本。
- 二、 甲、乙、丙、丁四方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方及丁方配合簽約用印，最後再由丙方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙、丙、丁方蓋印即可，個別甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有其他未簽訂本契約之個別地主簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人(甲方)。
- 三、 立約人業已於合理期間審閱前開全部條款(至少攜回審閱五日)，其中第一、二、四、六、七、八、十、十一、十二、十三、十四、十五、十七、十九、二一、二二、二五、二六、二十八條、三十條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。



徐瑞勝

，並承諾簽本契約，簽章於後。

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

附件二：受益權人會議規則

附件三：協助續建約定事項

[以下空白]

立契約書人：

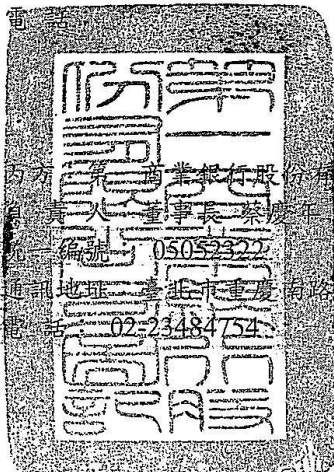
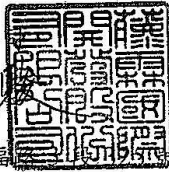
甲方：簡明秋等人（詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表）

乙方：藤霖國際開發股份有限公司

負責人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路三段101號3樓



丙方：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 蔡慶年

統一編號：05052322

通訊地址：臺北市重慶南路一段30號

電話：02-23484754



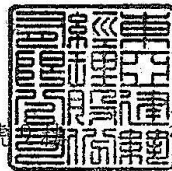
丁方：東亞建築經理股份有限公司

負責人：董事長 曹奮平

統一編號：22661399

通訊地址：臺北市忠孝東路二段94號

電話：02-23278233



中華民國 103 年 11 月 14 日

附件二 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十七條約定，有續建機制並由續建機構或丙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件三事項）為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十二條所定之查詢網頁：

- 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，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間

前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

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

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

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

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

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

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

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

附件三：協助續建約定事項

為依本契約第十七條之約定執行本專案協助續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進行程序：

- (一) 於本契約第十七條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集丁方及本專案之關係人（包括但不限於承攬廠商、融資銀行等）或指定專業人士或機構進行研議，並委請專業人士或機構出具「續建評估報告書」後，由丙方、丁方及融資銀行作成績建與否之決議（該決議免經甲方及乙方參與或認可）。丙方應將續建與否之決議以書面通知甲方，甲方及乙方對前開續建與否之決議及續建評估報告書，不得有異議。
- (二) 有關續建資金籌措方式、金額、管理方式與其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丙、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序，均應揭示於「續建評估報告書」內。甲、乙方同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為執行續建之重要參考依據，丙、丁方有權依據實際執行續建情形，予以部分調整。
- (三) 若評估結果係決定續建者，乙方同意並完全授權丁方辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方及丁方書面同意，乙方不得任意撤銷、撤回、終止或變更，惟丁方並無必然執行續建之義務。
- (四) 依前項如決議執行續建，乙方應無條件配合工程交接、實施者變更及起造人名義變更等相關事宜。乙方並應於簽訂本信託契約後一個月內出具公證授權書（授權事項包括但不限於授權變更實施者及起造人為丁方、由丁方代理乙方依都市更新條例辦理實施者變更公證、都市更新各項事務之執行）予丁方保管。
- (五) 依（三）項如決議執行續建，甲方於本專案下所享有之權利並未減少或變更之情況下，亦應配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲方並授權丙方得以土地所有權人名義依都市更新條例出具實施者變更同意書，並以本契約作為授權之證明，不另立據。前開授權未經丙方書面同意，個別甲方不得任意撤銷、撤回、終止或變更。
- (六) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第二十二條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：洽第三人或本專案融資銀行融資，或由丁方籌措或先行代墊，必要時丙方及丁方並得處分乙方信託財產取得續建資金，處分

乙方信託財產方式包括但不限於抵押設定乙方信託不動產及(或)就乙方分得房地辦理預售或出售。

三、乙方信託財產分配順序：

- (一) 支付全數續建相關費用。
- (二) 償還銀行所有融資款。
- (三) 償還續建費用之墊付資金。
- (四) 稅捐保留款，結算後經會計師預估保留足額稅款於信託專戶，後依實際繳稅金額多退少補。
- (五) 剩餘財產分配予乙方。

四、續建執行費用及報酬：依乙方可分得本更新案房地部分之銷售總價格(依續建評估報告書內估價為準)百分之六計(營業稅另計)，並由丙方及丁方各佔四成及六成之比率分配。

五、續建管理：

- (一) 丁方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜(惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丁方保證完工之承諾)，丙、丁方並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟乙方原應負擔之責任仍由乙方自行負責，與丙方及丁方無涉。
- (二) 啟動本專案續建執行後，如發生無法繼續執行續建之事由(包括但不限於本專案由主管機關依都市更新條例第五十六條接管、實施者變更公證程序未經主管機關核定或不動產市場景氣反轉經評估無續建實益)時，丙方應依本契約第二十二條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

六、其他事項： 無。

立契約書人：

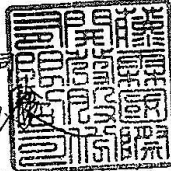
乙方：藤霖國際開發股份有限公司

負責人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路3段325號3樓

電話：



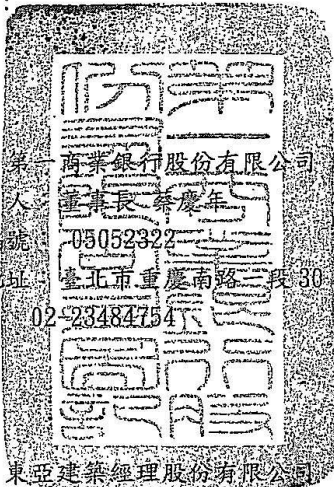
丙方：第一商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 蔡慶年

統一編號：05052322

通訊地址：臺北市重慶南路三段30號

電話：02-23484754



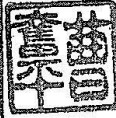
丁方：東亞建築經理股份有限公司

負責人：董事長 曹奮平

統一編號：22661399

通訊地址：臺北市忠孝東路二段94

電話：02-23278233



中華民國 103 年 11 月 14 日

附件五 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0141號			
起造人姓名	藤霖國際開發股份有限公司(負責人:徐瑞駿)			住 址	10647臺北市大安區羅斯福路3段325號3樓		
設計人姓名	劉致錚			事務所名稱	劉致錚建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層83戶		
建築地點	地 址	士林區福佳里美崙街11號 共12筆 詳見附表					
	地 號	士林區陽明段三小段0379-0006號 共14筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	587.67m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	7746.52m ²				其 他	1242.29m ²
發 照 日 期	112年06月14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54個月內竣工		
程 價	\$ 151,568,775 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	909.27	3.3	防空避難室兼停車場空間共23筆(詳見附表)				
總 計:						7746.52	m ²
備 註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年六月十四日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0141號

建築地點：士林區福佳里美崙街11號

士林區福佳里美崙街13號1樓

士林區福佳里美崙街15號1樓

士林區福佳里美崙街15號2樓

士林區福佳里美崙街17號

士林區福佳里貴富街24號2樓

士林區福佳里華榮街68號1樓

士林區福佳里華榮街68號2樓

士林區福佳里華榮街70號1樓

士林區福佳里華榮街70號2樓

士林區福佳里貴富街20號

士林區福佳里美崙街19號

地號：士林區陽明段三小段0379-0006號

士林區陽明段三小段0379-0007號

士林區陽明段三小段0379-0008號

士林區陽明段三小段0379-0009號

士林區陽明段三小段0379-0010號

士林區陽明段三小段0379-0011號

士林區陽明段三小段0379-0012號

士林區陽明段三小段0418-0000號

士林區陽明段三小段0419-0000號

士林區陽明段三小段0420-0000號

士林區陽明段三小段0421-0000號

士林區陽明段三小段0422-0000號

士林區陽明段三小段0423-0000號

士林區陽明段三小段0425-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：909.27m²、高度：3.3M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟地下002層、面積：909.27m²、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地下003層、面積：909.27m²、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地上001層、面積：131.56m²、高度：4.2M、用途：第二十六組：日常服務業，G-3：日常服務業

A棟地上001層、面積：108.29m²、高度：4.2M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上001層、面積：167.4m²、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組，G-3：一般零售業不含便利商店、日用百貨(營業樓地板面積超過三00平方公尺，五00平方公尺以下者)。不含(三十)機車及其零件等之出售或展示(僅得附屬於第二十七組：一般服務業(十三)機車修理及機車排氣檢定。

A棟地上001層、面積：164.64m²、高度：4.2M、用途：公共服務空間

A棟地上002層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上003層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上004層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上005層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上006層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上007層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上008層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上009層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上010層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上011層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上012層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上013層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟地上014層、面積：325.57m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅，H-2：集合住宅

A棟突出物001層、面積：71.47m²、高度：3.5M、用途：樓梯間

A棟突出物002層、面積：71.47m²、高度：3.0M、用途：電梯機房、機房

A棟突出物003層、面積：71.47m²、高度：2.5M、用途：樓梯間、屋頂水箱

雜項工作物：排水溝雜項工作物工程造价：511,635元；長度148.3m

適用法令概要：



適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年03月11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

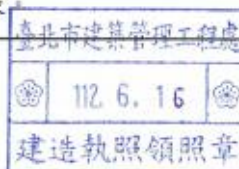
注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《08》月《23》日（法令適用日期：110年08月23日）。
2. 建築地點：士林區福佳里。
3. 實設空地（654.62）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：《哥倫布工程顧問有限公司》，技師：《林秉勳》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《王顯斐能》電機技師。
8. 本案基地屬中液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0025號拆除執照。
10. 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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 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查。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 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270.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為135.5平方公尺。
21. 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97.8噸）、（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135.5平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 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。
23. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
24. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
25. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
26. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審核備，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衛工處審核可文件。
27. 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。
28. 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。
29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審核可。
30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審核可，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。
31. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施



注意事項：

- 工完竣前，不得核發使用執照。
- 32.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
 - 33.現有巷道廢止地點：士林區陽明段三小段425地號內；廢巷面積：162.26平方公尺。
 - 34.基地內現有巷道應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
 - 35.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
 - 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管理規約。
 - 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.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。
 - 39.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。
 - 40.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。
 - 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積587.67(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 42.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 43.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年7月20日北市都建字第1106034787號函核准重建計畫其獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；且於本府都市發展局112年3月23日北市都建字第1126008730號函核准第一次變更重建計畫其獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1,118.04平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
 - 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿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，金額為新臺幣7,142,058元，於領得使用執照二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二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿，應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣10,713,087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。
 - 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人藤森國際開發股份有限公司 負責人：徐瑞駿，應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新臺幣10,713,087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。
 - 47.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。
 - 48.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。
 - 49.(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。
 - 50.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。
 - 51.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)
 - 52.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。
 - 53.依臺北市府都市發展局111年4月14日北市都建字第1116129138號函，其審查案依臺北市府消防局會辦協審書面建議表會審意見辦理，加註建築物竣工後，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，不影響雲梯消防車停放及操作。
 - 54.依臺北市建築管理工程處110年11月24日北市都建照字第1106209565號函，現有巷(廢巷/改道)現場會勘紀錄第4點臺北市府工務局新建工程處意見，第三項本案現有巷道廢止、改道施工前須向本府工務局道路管線暨資訊中心申報整合管線遷移。
 - 55.本案現有巷廢止，倘有關地上物設施與地下管線之拆遷補償及工程費用，概由申請人負擔。
 - 56.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。
 - 57.基地內現有巷(士林區陽明段三小段424地號南側)寬度3.92公尺、長度4.20公尺、面積16.46平方公尺應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。



附件六 代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購「文林君閱」編號第_____戶第_____樓房屋計_____戶，及地下第_____層編號_____號汽車停車位_____位【未另購汽車位者不含此項條文】，特委託賣方就上項不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

一、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，（即本契約『附件二』付款明細表中「銀行貸款」金額）買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。

二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。

三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。

四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之土地所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。

五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。

六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。

七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，

買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。

八、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。

九、本委託書壹式貳份，為土地預定買賣契約書之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立委託書人： (簽章)

身分證字號：

戶籍地址：

受託人：藤霖國際開發股份有限公司 (簽章)

法定代理人：徐瑞駿

統一編號：27556620

通訊地址：臺北市大安區羅斯福路三段 325 號 3 樓

電話：(02) 2369-1388

中 華 民 國 年 月 日

附件七 自洽貸款契約書

立契約書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購「文林君閱」編號第 戶 樓房屋計 戶及地下第 層編號 號汽車停車位計 位【未另購汽車位者不含此項條文】，買方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款共計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，（即本契約『附件二』付款明細表中「銀行貸款」金額），買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照自洽金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並自行向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定抵押權予自洽之貸款金融機構。設定後之土地所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。

附件八 個人資料保護法聲明及蒐集處理利用告知書

藤霖國際開發股份有限公司(以下稱賣方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購客戶_____ (以下稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供賣方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包含姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、email、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。

(二) 地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。

(三) 對象：賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、電子發票增值服務中心、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構(包括預售屋不動產開發信託銀行)、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

(四) 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一) 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
- (二) 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
- (三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。
- (四) 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

立書人：_____ (簽章)