

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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，並依前項後段辦理)。

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	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

『詠綸朔望』房屋預售買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日業經買方攜回審閱__日（契約審閱
期間至少 5 日）

買方簽章：_____

賣方簽章：詠綸建設股份有限公司

買方：_____（下稱「買方」）

立契約書人：

賣方：詠綸建設股份有限公司（下稱「賣方」）

茲就『詠綸朔望』（下稱本案）房屋預定買賣事宜，雙方同意簽定房屋預售買賣契約書（下稱本契約）並訂立條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載建材設備表、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：房屋標示及停車位規格

一、房屋標示及座落：

本案建物坐落於臺北市信義區雅祥段四小段150、151地號等2筆土地上（下稱本社區），土地使用分區為都市計畫內第二種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「詠綸朔望」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶），為主管建築機關核准113年8月14日第0169號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

三、汽車停車位標示及其他約定：

（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__層平面式機械倉儲式其他__，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5.0公尺，寬2.05公尺，高1.85公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計14.21平方公尺（4.3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（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：車位停車空間面積 284.18 平方公尺 / 共有部分總面積 1402.56 平方公尺 $\times 100\% =$ 20 %

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

第三條：房屋出售面積及認定標準

一、買方購買『詠綸朔望』社區編號第_____戶第_____樓房屋壹戶，本房屋面積共計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），包含：

(一) 專有部份，面積計_____點_____平方公尺。（約_____點_____坪）。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

(二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺。（約_____點_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

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

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、約定共有部分項目包含：

不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(一) 第一層：騎樓、梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯、汽車升降機、客貨升降機、機車停車空間、機房。

(二) 第二至十五層：梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯。

(三) 屋頂突出物一至三層：梯廳、行動不便電梯、水箱、水表牆、機械室。

(四) 地下一至三層：消防泵浦室、行動不便電梯、客貨升降機、安全梯兼無障礙樓梯、水箱、電信機房、台電配電場所、防空避難室兼停車空間、電表區、汽車升降道、緊急發電機室。

二、本「詠綸朔望」共有部分總面積計 1402.56 平方公尺 (424.27 坪)；專有部分總面積計 2167.06 平方公尺 (655.54 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「詠綸朔望」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 五 條：房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、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、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、汽車停車位應依相關法令管理使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價金，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。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，買方已確認並同意對於汽車停車位暨應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

第 六 條：房屋契約總價款

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

一、本約房屋買賣總價：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整
(本價款含5%營業稅)內含：

(一) 專有部份：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

1. 主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

2. 附屬建物陽台部分：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整
(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部份：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

(三) 車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整

【買方確認簽章：】

二、上列房屋及車位價款依法已內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。

第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興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。

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。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。價金返還之保證費用由賣方負擔。

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。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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，【附件二】房屋繳款期別明細表（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）其每次付款間隔日數應在二十日以上，如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依【附件二】房屋繳款期別明細表所列之應繳總價款金額（購買汽車停車位者含汽車停車位價款），按已完成之工程進度分期繳付，於接獲賣方書面或其他方式繳款通知之日期及期限內，依賣方指定之繳款方式（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）如數一次繳清。

匯款銀行：

戶名：

帳號：

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 464.13 平方公尺 (140.40 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 284.18 平方公尺 (85.96 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（主管建築機關核准之竣工圖說為準）與說明書及本契約「建材設備說明書」【附件七】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備說明書所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：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 114 年 5 月 13 日前開工，民國 118 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：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，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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，應通知買方進行驗屋及驗收手續。
- 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、第一款接通自來水、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。

第十四條：房屋所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照之日起六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

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

第十六條：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。

第十六條之一：公共事務之使用管理條款

(一) 起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金預估約新台幣捌拾伍萬壹仟玖佰柒拾柒元整（上述金額若有變動，概依使用執照核定內容計算金額為準）及依公寓大廈管理條例規定，應存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。

(二) 買方完成交屋手續後若需裝潢時，買方應繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整（下稱本保證金），以供賣方或管理委員會作擔保及環境維護之用。本保證金於裝修完成時，經賣方或管理委員會確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，應返還上述保證金予買方。如因買方裝潢施工或未清理廢棄物等事由致造成損害或支出清潔費用時，賣方或管理委員會得優先自本保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

二、買方同意本契約有關共有部份及公共事項之使用管理約定，作為區分所有權人相互間對於共有部分及公共事項使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵守本契約有關管理約定及「公寓大廈規約（草約）」【附件八】之約束。上述約定效力及於買賣雙方權利義務之繼承人或承租人等，買方應明確告知之。

三、賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於銷售期間內無償使用及帶領客戶參觀本大樓管理委員會使用空間、門廳、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層、外牆等共有部分，賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

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，就結構部分（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)其瑕疵影響結構安全之部分負責保固十五年;固定建材及設備部分,如門窗、衛浴、廚具、磁磚、粉刷、管線及機電設備等自買方完成交屋日起負責保固一年;非涉及結構部分之防水保固自交屋日起負責保固兩年。賣方應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。

二、本大樓社區共同使用部分及公共設施,賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任,結構部分保固十五年,固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等)保固一年,但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者,賣方於使用執照取得一年後起算保固責任。

三、保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料,更換消耗性材料等)應由買方自行負擔(共有部分及公共設施由社區住戶以管理費共同負擔),非在此保固範圍內。

四、第一款保固期限經過後,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、本契約第六條房屋買賣總價內之部分價款新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整,由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付,由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時,買方有權變更貸款之金融機構,自行辦理貸款,除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外,買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續,並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額,其差額依下列各目處理:

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下:

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

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

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

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

四、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」【附件三】及「授權書」【附件四】予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起十五日內繳清依本約【附件二】房屋繳款期別明細表中金融貸款項下之金額予賣方。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內仍未補正完畢，則依不辦理貸款規定辦理。

(三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第三項第四款規定取款。撥款委託書一經書立後，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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。買方並應同時開立與原預定貸款

同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。

- (四) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知買方而逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補。如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六) 賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如買方僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，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。

四、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

五、不辦理貸款者

買方不辦理金融機構貸款者，其原預定辦理貸款之該部分價款應另立協議並依下列約定支付賣方：

- (一) 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- (二) 本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之四十。
- (三) 產權移轉過戶完成同時，由買方支付原預定貸款金額百分之十。且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

第十九條：貸款撥付

- 一、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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房屋轉讓條件、共同承買

- 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屋總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第二十一條：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、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____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：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：違約之處罰

一、賣方違反本契約書「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、賣方違反本契約書「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款全部返還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償本契約房屋總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金，惟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，賣方得沒收依房屋總價款百分之____（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兩款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：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。

第二十七條：特別約定

一、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本契約中，否則不生效力。

二、除本契約另有約定外，依台北市政府都市發展局核准建造執照號碼（113）建字第____號及依台北市政府都市發展局都市設計審議報告書規定如下：

(一) 社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設之人行步道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

(二) 起造人或區分所有權人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，亦不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。屋脊裝飾物或屋頂框架式構造將管理維護方式由管理委員會管理負責，該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。

(三) 垃圾、資源回收空間未來使用管理方式，由管理委員會決定。

(四) 本案外觀、騎樓由管理委員會管理及各戶所有權人分別維護。

三、為維護大樓整體居住優良環境，買方承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀等），否則大樓管理委員會得向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

四、本契約之一切規定對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等均有約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約且與買方負連帶履行之義務。

五、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如【附件四】，供賣方作為辦理各項作業使用。

六、買方同意賣方於業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。

第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：相互通信方式

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項均應以書面照本契約書所載通訊地址郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，其有因拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第三十條：未盡事宜之處置

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

第三十一條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、買賣雙方同意未加蓋騎縫章仍不影響本合約效力，雙方應共同遵守履行。

第三十二條：蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意書個人資料之蒐集、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。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋繳款期別明細表
- 三、自洽貸款協議書
- 四、授權書
- 五、法定空地分管協議書
- 六、汽車停車位分管同意書
- 七、建材設備說明書
- 八、公寓大廈規約（草約）
- 九、不動產開發信託證明書及信託條款
- 十、裝修工程切結書
- 十一、蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意書

附圖：

- 一、本戶房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、法定空地範圍

以上附件、附圖均為本契約之一部分。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照存根				113建字第0169號			
起造人姓名	詠綸建設股份有限公司 負責人：鄭智夫			住址			
設計人姓名	閻辰昌等2名 (詳見附表)			事務所名稱	閻辰昌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種商業區			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層54戶		
建築地點	地址	信義區敦厚里基隆路一段117號2樓 共4筆 詳見附表					
	地號	信義區雅祥段四小段0150-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	24.88m ²	建築面積	187.24m ²	基地面積	騎樓	39.79m ²
	其他	3195.68m ²				其他	238.21m ²
發照日期	113年08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57個月內竣工		
工程價	\$ 53,510,614 元			使用執照字號			
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	212.44	3.3	(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)共21筆(詳見附表)				
總計:						3220.56	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						

壹壹參 建字 第 零壹陸玖號

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0169號

設計人： 閻辰昌 閻辰昌建築師事務所

曾志賢 曾志賢建築師事務所

建築地點：信義區敦厚里基隆路一段117號2樓

信義區敦厚里基隆路一段119號

信義區敦厚里基隆路一段117號

信義區敦厚里基隆路一段117號3樓

地號： 信義區雅祥段四小段0150-0000號

信義區雅祥段四小段0151-0000號

建築物概要：
 地下001層、面積:212.44㎡、高度:3.3M、用途:(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)
 地下003層、面積:212.44㎡、高度:3.2M、用途:(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房)
 地上002層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上004層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上006層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上008層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上010層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上012層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上014層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 突出物001層、面積:24.83㎡、高度:3.3M、用途:(梯廳)(樓梯間)
 突出物003層、面積:20.94㎡、高度:2.9M、用途:(樓梯間)(水箱)
 地下002層、面積:39.25㎡、高度:5.0M、用途:(防空避難室)(停車空間)(樓梯間)(機房)(水箱)
 地上001層、面積:184.88㎡、高度:4.95M、用途:(門廳)(停車空間)(樓梯間)
 地上003層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上005層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上007層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上009層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上011層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上013層、面積:182.17㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 地上015層、面積:136.69㎡、高度:3.2M、用途:集合住宅
 突出物002層、面積:20.88㎡、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)

雜項工作物：圍牆：長度6.9m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用113年01月01日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年10月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：113年01月22日（法令適用日期：113年01月22日）。
2. 建築地點：信義區敦厚里。
3. 實設空地《87.67》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：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《土力工程顧問有限公司》，技師：《張凱勳》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經委審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《918.41》平方公尺（含有產權735.34平方公尺，無產權部分183.07平方公尺），共《4》戶。拆除門牌：台北市基隆路一段117號、117號二樓、117號三樓、119號《閻辰昌、曾志賢》由建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 10.如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 11.原有執照併案作廢：原使用執照：56使字第1492號、59使字第1045號（部分作廢）。
- 12.共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0169號

注意事項：

- 14.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，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。
- 16.昇降機《2》部。
- 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.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 123.6 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 64.66 平方公尺。
- 23.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書(銀級)，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 26.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。
- 27.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。
- 28.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」。
- 29.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核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 30.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工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.適用臺北市基地開發排水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。
- 33.基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度67.58公尺，尚無影響飛航安全。
- 34.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 35.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 36.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 37.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 39.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。
- 40.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 41.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方向。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0169號

注意事項：

- 43.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為 652.99 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積187.24平方公尺）與建照核定工程期限（57月）之乘積達 4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局退流廢水污染削減計畫核備文件。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 46.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 47.停車空間繳納代金《4》部汽車停車位，《2》部機車停車位，代金新台幣《13,225,780》元，應於申領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 48.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年08月01日北市都建字第1126026010號函核准重建計畫，其獎勵容積為385.31平方公尺、容積獎勵額度為22%在案；實際使用獎勵容積為385.31平方公尺，容積獎勵額度為22%。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。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣6,583,925元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性保證金新臺幣6,583,925元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性第3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣19,749,896元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 53.依申請特殊結構審查原則辦理，《社團法人新北市結構工程技師公會》結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經113年4月30日(113)新北市結技(六)昭字第5306號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 54.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。
- 55.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 57.（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。
- 58.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 59.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）。
- 60.本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 61.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 63.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 64.依臺北市府文化局113年5月20日1133004438號，基地內無喬木無涉及受保護樹木審查。

附件二 房屋繳款期別明細表

下列係「詠綸朔望」房屋____戶____樓（含地下____層____號車位____個）

房屋買賣總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

買方應按依下列約定，按期如數給付價金予賣方。

◎買方依本付款明細表約定，按期如數給付現金或即期支票予賣方。

◎本付款明細表之期別依房屋興建工程之進度辦理。

期別項目	應繳款金額（新台幣）	繳款說明
定金(1%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	下訂房屋同時支付
簽約金(2.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	簽訂本約同時支付
開工(4.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
一樓底板完成(5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
上樑完成(6%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
銀行貸款(75%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	通知產權過戶完成同時支付
交屋款(6%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	驗收雙方複驗合格後支付
總價	仟 佰 拾 萬 仟元整	

自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方），因買方訂購詠綸建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市信義區雅祥段四小段150、151地號土地興建之『詠綸朔望』社區編號第____戶第____樓及地下室第____層編號第____號之汽車停車位____位，因擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

第一條：買方預定自洽貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（以資抵繳【附件二】房屋繳款明細中之銀行貸款）。

第二條：買方必須向買方自洽之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。

第三條：買方應以所購買之土地、房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。

第四條：買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取。

第五條：為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

第六條：為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

第七條：買方並應簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

第八條：若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低

於應貸金額時，應依「房屋預售買賣契約書」第十八條約定辦理。

第九條：買方同意在貸款行庫對保後，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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十條：買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、新北市、台北市地域內設有分行或辦事處者。

第十一條：本委託書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之「房屋預售買賣契約書」相關條款辦理。

立協議書人

買 方： (簽章)
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

賣 方：詠綸建設股份有限公司
負責人：鄭智夫
統一編號：24734572
地址：台北市信義區基隆路一段119號
電話：(02)2755-1506

中 華 民 國 年 月 日

附件四

授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：詠綸建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，且由賣方保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號建物及汽車停車位所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。如解除契約時，賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果。遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立授權書人 (買方)： (簽章)

身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

受託人 (賣方)：詠綸建設股份有限公司

負責人：鄭智夫

統一編號：24734572

地址：台北市信義區基隆路一段 119 號

中 華 民 國 年 月 日

法定空地分管協議書

立同意書人 (以下簡稱買方)，因買方訂購詠綸建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 座落於台北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號土地興建之『詠綸朔望』社區編號：第____戶第____樓及地下室第____層編號第____號共____位，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容。

- 一、依法留設無遮簷人行道，上述由本大樓管理委員會管理維護。其中退縮留設之無遮簷人行道 (如【附圖三】著草綠色部分) 等，係為提供社區外不特定民眾無償使用，非經主管機關同意不得變更。
- 二、買方對本戶房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清，並對因此受損害之人負損害賠償責任。

此致

詠綸建設股份有限公司

立同意書人 (買方)：
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

汽車停車位分管同意書

立同意書人訂購詠綸建設股份有限公司興建之『詠綸朔望』基地內之汽車停車位如下：法定汽車停車位，地下室第____層編號第____號共____位之汽車停車位。立同意書人同意下列條款：

- 一、本買賣汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。
- 二、本買賣汽車停車位，在個別劃定分管範圍內，有管理、使用及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 三、本買賣汽車停車位屬機械式，緊急時應供防空及避難之用。
- 四、本買賣汽車停車位之長、寬尺寸係依使用執照標示為準。
- 五、立同意書人願遵守社區管理規約，並依規定負擔汽車停車位之清潔、管理、電費、維護費用及必要之維修費用等。
- 六、本社區地下二、三層所規劃之汽車停車位共有二十位，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房屋總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持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 七、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「汽車停車位分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此致

詠綸建設股份有限公司

立授權書人（買方）：
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

建材設備說明書

壹、結構

依台北市政府建管處核定圖樣，經專業結構技師以電腦精算作整體之審核設計。本大樓採鋼筋混凝土構造，全部樑、柱、樓版、外牆皆為鋼筋混凝土結構並採用無輻射鋼筋，均具承載重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒佈建築技術規則，且符合 921 地震後結構設計規範之 CNS 標準要求。

貳、建築美學

一、建築

禮聘曾志賢建築師事務所規劃設計及監造，尊重人性自然需求，使人可以享受陽光、空氣、景觀等人性化空間，讓使用者的生活品味結合大自然的當代建築精華。

二、外觀

亦由曾志賢建築師事務所規劃設計，一、二樓基座外飾立柱採天然石材設計，三樓以上樓層採丁掛平磚，搭配造型飾板與其他建材作整體設計。

肆、公共梯廳、樓梯間及屋頂層

一、各層梯廳地坪採用高級石英地磚，牆面搭配高級壁磚，呈現廳區整體光亮的寬闊感；天花板為矽酸鈣板噴塗水泥漆。

二、樓梯間地坪鋪設高級防滑磁磚，牆面及平頂天花板均刷高級水泥漆，高雅大方。

三、屋頂採用高規格防水隔熱處理，表面鋪貼高級地磚，並搭配綠化植栽。

伍、電梯

規格：採用崇友或永大或三菱電梯 8 及 12 人份之電腦控制豪華電梯。

車廂建材：電梯內門採高級鍍鈦處理。

電梯之安全、監控：

一、附有樓層感應讀卡管制功能。

二、車廂內架設監視系統，保障住戶安全掌控車廂內部情況。

三、車廂內設置空氣清淨機，抑制病菌活動力，減少交叉感染。

陸、社區智慧安全防護

一、監視錄影系統：於本大樓一樓門廳、車道出入口、電梯車廂、社區周邊適當位置設有監視系統，確保住戶居家安全。

二、門禁管制系統：社區大門、門廳、公共設施設置感應式讀卡機，進出門禁管制採智慧型感應式讀卡機辨識，過濾訪客維護社區安全。

三、車道管制系統：車道出入口裝置照明設備。

四、樓層管制系統：電梯配備樓層管制功能、確保住戶之安全。

五、公共設施監控系統：機電空間、蓄水池及水箱等公共設備及空間納入公區保全監視系統。

柒、各戶室內標準建材

一、玄關門：各戶入口玄關門採用高級豪華鑄鋁鋼木門，配置感應電子鎖及金屬門檻，提高住戶安全。

二、窗戶：全部採用三協、YKK 高級鋁窗，並依窗型之構造規格加附紗窗，東側及西側玻璃採用 Low-E 玻璃。

三、室內地坪：

1、客、餐廳、廚房及臥室地坪：採用 60×60 公分高級拋光石英磚。

2、浴室地坪：採用 30×30 公分高級防滑磚。

3、陽台：採用 20×20 公分高級防滑磚。

四、室內牆面：

1、客餐廳、臥室及浴室、廚房之隔間牆面採用輕質隔間牆。

2、廚房：牆面貼 30×60 公分高級拋光石英磚至天花板下方。

3、浴室：牆面貼 30×60 公分高級板岩石英磚至天花板下方。

五、室內平頂：

- 1、廚房：採矽酸鈣天花板，刷高級水泥漆塗料。
- 2、浴室：採矽酸鈣天花板，刷高級水泥漆塗料。
- 3、陽台：牆面配合建築外觀整體規劃設計。

六、室內門扇：

- 1、臥室門：特選高級木門扇，搭配高級木門框，並附水平把鎖及門止。
- 2、浴室門：特選高級木門扇，搭配高級木門框，附水平把鎖及門止。
- 3、廚房後門：採用三合一高級鋁門。

七、陽台：設置專用水龍頭及手動升降曬衣架，預留洗衣機電源及洗衣機專用落水孔，地坪排水採不鏽鋼落水頭。

八、衛浴設備：

- 1、面盆：德國 INNOCI 一體檯盆並附 HANSGROHE 單槍冷熱混合龍頭。
- 2、馬桶：配置 TOTO 全自動馬桶。
- 3、淋浴間：採用 HANSGROHE 冷熱混合式沐浴龍頭搭配升降桿。

九、衛浴配件：高級毛巾架。

十、衛浴抽風機：KOHLE 多功能暖風乾燥機。

十一、廚俱設備：整體櫥櫃採用 Panasonic 廚櫃，選用高級人造石材檯面，搭配不鏽鋼水槽附高級不鏽鋼龍頭。

- 1、特選林內雙口 IH 爐、抽油煙機、廚下型烘碗機。
- 2、五金搭配緩衝鉸鍊、滑軌。櫃體更充分利用空間完善收納功能。
- 3、預留相關電器插座。

捌、屋突一層

屋頂平台配合整體規劃設計施作景觀綠化。

玖、天然瓦斯

天然瓦斯管由本公司統一代理申請，配合瓦斯公司設計及施工，申請裝錶費用由各戶自行負擔。

拾、各戶安全管理系統

電視對講主機：各戶設置網路型彩色多功能電視對講機，與社區大門訪客影視對講機及大廳服務櫃檯雙向連線。

拾壹、電力設備：

一、開關：

1、採用單相三線 110V/220V 供電(或依台電規定供電)，每戶獨立電錶，開關箱內裝置無熔絲開關，安全耐用。

二、配管：各戶配管採用南亞、大洋之 PVC 管或 CD 管。電線採用太平洋或華新麗華或華榮之產品，品質安全第一。

三、插座：

1、預留空調主機專用電源(位置視空調主機而定)。

2、室內均設置接地型插座，方便家電之使用並確保安全。

3、每戶室內設置電話插座與預留網路出線口。

四、弱電設備：

1、網路：住家：設置 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內附 110V 電源，住戶如需申請光纖網路上網服務，其需使用之數據機、電腦等相關器材由客戶自行購買。

一樓大廳：社區地上一樓大廳之公設區域設置無線網路架構設備。

2、電信：(1)每戶客廳及臥室空間適當位置設置網路智能出線口。

(2)各層樓梯間電信配置箱配線連結各戶網路智能箱。

(3)各戶客廳及各臥室設置電信插座連接各戶網路智能箱。

五、空調設備：每戶客廳及各臥室均預留分離式冷氣管專用套管位置。

六、避雷針：屋突頂層位置設置避雷針。

拾貳、給水排水設備：

一、供水：採間接供水方式，自來水於地下室蓄水池經由揚水馬達送至屋頂水箱，地下室蓄水池及屋頂水箱之地坪、牆面經防水處理後貼磁磚，確保水質清潔及保養容易。

二、給排水管：

1、冷水給水管，採用不鏽鋼被覆管，強化使用安全衛生。

2、熱水給水管，採用不鏽鋼保溫管，強化使用安全衛生。

3、排水管採PVC管。

三、地板排水：地板排水採用不鏽鋼落水罩。

四、當層排氣：各戶浴廁均採當層排氣，減少臭味回流飄散，避免病毒感染。

五、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶。

六、最上兩層(含)防止給水水壓不足，安裝加壓馬達一組。

拾參、垃圾儲藏設備

設置垃圾分類回收桶、廚餘冷藏設備，避免蚊蟲孳生，維護社區衛生環境。

拾肆、消防設施：

一、各層樓電梯間、樓梯間設有逃生標示、安全門燈及緊急照明燈可供停電使用，並設置滅火器。

二、一樓另設消防送水口。

拾伍、特別註記事項

1. 相關申請、設定及使用費，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費（客戶負擔）。
2. 本社區大樓內外之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差乃屬正常現象。本社區大樓內外所使用之石材，乃採用天然石材，其花色、紋路及結晶等屬自然天成。
3. 本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防（含排煙）、通風、瓦斯、衛生水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或賣方變更設計之需要，而需另行指定設置位置或要求增加設置時，得依照主管機關意見進行變辦理。
4. 本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工。

公寓大廈規約(草約)

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

第一條：本規約效力所及範圍

本規約法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。範圍為台北市政府都發局核准建造執照號碼(113)建字第____號【附件一】中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

(一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：本社區露臺共用部分經約定供 15 樓 A 戶及 B 戶使用，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔，使用者名冊由管理委員會(以下簡稱管委會)造冊保存。

二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，由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。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書已有約定時，從其約定。

三、本社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等，若有)維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；

其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

- 四、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部(含約定專用)均視為本規約之當然內容，變更分管契約應經全體共有人同意。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺、花臺、窗戶不得裝設鐵窗、鋁窗及花架等違建，如因安全顧慮需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，並經管理委員會會議決議，方得由社區統一裝設。
- 六、不得於陽台、挑空及上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物。
- 七、社區內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。
- 八、區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、社區室內隔間之機電設備空間，不得擅自拆除或作其他使用。
- 十、社區各主要出入口及車道出入口及屋頂避難平台出入口裝設監視錄影系統，公共設施點交時應列入點交項目。
- 十一、社區外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋點交時應列入點交項目。
- 十二、社區內沿街步道式開放空間，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。
- 十三、共用部份及約定共用部份劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任(第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開)。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一)規約之訂立或變更。
- (二)本社區之重大修繕或改良。
- (三)本社區有本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人之強制出讓。
- (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。

四、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。

五、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，經管理委員或管理負責人會訴請法院判決確定者，不在此限。

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

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

八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、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。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定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。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有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。(惟計算應出席總戶數時仍應計入)。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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。

十四、會議記錄應包括下列內容：

(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。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、財務委員一名。

四、監察委員一名。

五、委員一名。

前項委員會名額合計為五名。主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。如選任委員不適任時，亦得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連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管委會之會議記錄，應包括下列內容：

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

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

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。
- 三、管理委員應以下列方式選任：
 - (一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期為期一年至多二年，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次；其餘委員連選得連任。管理委員為無給職。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)管理委員喪失住戶資格者。
 - (三)任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺之遞補辦法：

(一)主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二)以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

第八條：主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、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。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員及財務委員之權限

一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行本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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管委會決議通過，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、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、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。

第十條：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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交下列款項。
 - (一)公共基金。
 - (二)管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議，以公平為原則分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳(其標準由管委會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條：管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 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)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良(重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者)。
- (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：重大修繕或改良之標準 前第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合下列情形之一：

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

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條：法定機車停車位由本社區區分所有權人依約定持分共有，其使用方於本社區管理委員會成立後由區分所有權人依抽籤決定使用位置。法定機車停車位其使用方式為：

1. 全體區分所有權人及住戶同意，機車停車位除停放機車外，不得搭設任何建物或放置任何物品亦不得阻礙人車通行。
2. 本項約定效力及於區分所有權人之繼受人或承租人等，區分所有權人於產權移轉及租賃時應明確告知。

第十五條：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專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 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。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

第十七條：財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條：糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條：違反義務之處置規定

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，管委會應按下列規定處理：

(一)住戶違反本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、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、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)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、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，應報請主管機關依本條例第十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本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)住戶違反本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，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反本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，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委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)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本條例第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，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條：其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

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其他各項規定。

四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。

- 五、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

第二十一條：管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十二條：公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設

施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。

十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第二十三條：公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安全。

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。

四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。

五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品。

六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。

八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。

九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。

十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。

十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。

十五、禁止於住宅內設置工廠。

十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。

十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。

※ 本規約第十九條及二十條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定相關罰責以管理之。

立約人(買方)：

(簽章)

身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日



信託證明書

緣 詠綸建設股份有限公司 與地主 (同為委託人)就座落於
臺北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號二筆土地共同合
作開發興建之樓房工程案(建造執照號碼：113 建字第 0169
號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售
屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股
份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於
民國 113 年 7 月 8 日簽訂不動產信託契約(契約編號：
11307G02)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為
受託人名下，建照執照之起造人名義變更為中國建築經
理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名
為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於
本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依 [REDACTED] 約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行 [REDACTED] 信託部
代表人：楊明學
通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓
連絡電話：02-77293900 [REDACTED]

中 華 民 國 1 1 3 年 8 月 2 6 日

「不動產開發信託」說明

- 一、委託人：詠綸建設股份有限公司 (下稱甲方)
- 二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
- 三、建案起造人：中國建築經理股份有限公司 (下稱丙方)
- 四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1，
02-27425777。

- (二) 本不動產開發信託之信託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。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。其查詢網址為：
www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11306G01，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
- 1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (七) 甲方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；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，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
- 1、應先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、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，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乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
 - 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託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，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 - 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開

「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。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

- (九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，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，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

- (二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

- (三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委

任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託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乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

裝修工程切結書

門牌：_____

壹、茲承諾遵守公寓大廈管理條例第八條：『公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平台及防空避難室，非依法令規定並依區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。』不得有陽台外推情形、不得變更構造及外觀，經區分所有權人會議或主管機關禁止之事項住戶必須遵守。

貳、為維護本社區公共、消防等設備之完整及全體住戶之權益，各住戶(所有權人)於裝潢(修)施工前，須與承包商共同至本社區管理單位辦理下列手續：

一、由承包商或住戶繳交保證金(押金)及清潔費予服務中心。

二、由承包商及住戶共同簽具本切結書並留存於社區服務中心，承包商必須繳交工地負責人員身分證明文件影本及公司執照影印本。

參、工程期間，承包商須親自或指派具有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠，與本服務中心無關。

肆、承包商須遵守下列規定：

一、施工時間應依社區規定實施，原則每日 08:00 至 17:00 為施工時間，其他時間不得進行任何工程施作，週六為靜音施工，週日及國定例假日停止一切裝潢(修)施工。(提前報備申請除外，只限不會產生噪音之工程項目施作)

二、施工人員憑身分證明文件證件向駐衛保全人員換取工作證，並一律將「工作證」配戴於胸前。

三、不得佔用電梯、大聲喧嘩或惡性破壞公共安寧。

四、不得違反建築法規、住戶規約、本社區各項管理規章，擅自增建、擴建。

五、大型物品、機器攜入時，須經管理服務中心值勤人員檢查後放行。

- 六、每日收工後須檢視現場，將危險器具收妥或運離現場，確定安全無慮後始可離去，以防意外。
 - 七、裝潢承包商一律自行處理工程廢棄物，若違反規定且經查證屬實者，依本合約相關罰則由保證金中扣款，並通知住戶。
 - 八、禁止接用公共電源，如私自竊用公用水電則處以罰款。
 - 九、承包商於施工期間，如有損壞公共設施或其他設備等情事經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由該承包商或住戶負連帶賠償之責。
 - 十、承包商或施工人員不得在場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得進入非其承包工作地區。
 - 十一、施工期間工作證採每日辦理換證原則並不得以任何理由要求在本社區留宿(房屋所有權人同意借用房屋者除外)。如有發現過夜之情形且經保全人員勸導無效，則逕行通知該承包商或住戶處置。
- 伍、裝潢(修)完成後三日內需主動通知服務中心進行公設會勘及驗收並辦理核退保證金手續。申請工期延展亦請原工期截止日前三日提出。
- 陸、裝潢施工一般違規事項扣款明細表：

項次	違規事項	附照	計算方式	扣款金額	備考
01	裝潢施工完畢，未至管理單位辦理驗退手續者，自發現日起，每日罰款 1000 元整		每次	1000 元	連續罰，至保證金扣完為止
02	對違規事項經管理人員勸告時，口出穢言甚至恐嚇言語，態度惡劣		每次	2000 元	
03	盜用公共用電		每次	3000 元	
04	假日施工		每次	2000 元	經罰款後仍須停工
05	垃圾或工程廢棄物未清運，任意堆至梯間、門廳、地下室、垃圾儲藏室或各公共場所	V	每日	3000 元	除罰款外，籌備委員會可雇工清除，費用由保證金扣抵
06	於裝潢戶室內以外之區域施工，而導致住戶不便或嚴重影響該棟整體之清潔	V	每次	1500 元	
07	隨地丟棄垃圾、煙蒂、亂吐檳榔等		每次	1000 元	
08	電梯內抽煙		每次	1000 元	
09	逾時施工經勸告無效		每日	500 元	08:00-17:00
10	未照停車位號停放車輛，隨意停車	V	每次	500 元	停車位需住戶提供
11	施工人員大聲喧嘩或撥放音響聲音太大等其他惡意製造之噪音，破壞公共安寧。		每次	1000 元	
12	工程所需之材料堆放於裝潢戶室內以外之其他地區	V	每日	1000 元	
13	工作證件遺失或未按照規定佩掛證件行走本社區		每張(次)	300 元	
14	各類需上鎖大門、安全門未隨手關閉		每次	300 元	
15	佔用電梯過久		每次	300 元	5 分鐘為限(搬運材料除外)
16	未完成施工申請手續，擅自逕行施工		每日	500 元	得連續罰，最高上限 5000 元整。

柒、裝潢施工損壞事項罰款規定

一、重要設施:(如電梯、電力、電信等)

(一)修復期限：

*早上損壞，當天需修復(晚上 12 時前)。

*下午損壞，隔日需修復(隔日早上 8 時前)。

(二)修復遲延罰款：

*每遲延一天修復，每一設備罰款新台幣 1000 元整。

*遲延第二天起，每一設備每天罰款新台幣 2000 元整至修復為止。

二、一般設施：(如牆面、地板、水管不通)

(一)自行立即修復或由籌備委員會雇工修復(費用由裝潢保證金內扣抵)。

(二)自發現日起七天後，每天每一設備罰款 500 元整。

三、消防設備及其他：

(一)因裝修損壞消防設備(如漏水)致影響其他住戶裝潢損壞、設備毀損依修復實價賠償。

(二)因裝修致使消防設備警訊誤報或消防警訊失效者，造成之設備損壞或引起災患者依修繕實際金額賠償。

(三)裝潢過程中或已完工退場後，如因裝潢工程原因發生火災、淹水而造成公共區域或其他住戶的損害設備，則承包商及房屋所有權人需負修復之賠償責任。

捌、其他規定

一、室內如有泥作工程必須在室內設置沉澱箱，嚴禁工程人將剩餘水泥、沙漿倒入排水管或馬桶內。經發現施作泥作而未設置沉澱箱，服務中心可勒令停工及禁止人員入內施作。

二、二樓(含)以上住戶室內平頂都配有消防管，裝潢天花板工程會修改或移動消防灑水頭，施工前請關閉消防開關。

三、為維護當層梯廳清潔同意施工期間會關上玄關門。

四、玄關門不上鎖以方便現場管理人員不定時查看室內是否有違章工程。

五、同意裝潢工程結束後辦理公設會勘及驗收時同時查驗本戶室內是否有違章。(陽台外推或加置窗戶)

此 致

籌備委員會

立書人

公 司：

承 辦 人 員：

統 一 編 號：

電 話：

地 址：

房 屋 所 有 權 人：

身 分 證 統 一 編 號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意

詠綸建設股份有限公司(下稱本公司)依據《個人資料保護法》(以下稱《個資法》)、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1. 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。
2. 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。
3. 蒐集之目的：本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用臺端之個人資料。
4. 蒐集之個人資料類別：本公司依前開目的，蒐集、處理、傳輸及利用 臺端之個人資料，係指姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵件、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他通訊軟體資訊等直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
5. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - 5.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限(如:商業會計法等)/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - 5.2 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - 5.3 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署

及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

5.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

6. 依據個資法第 3 條規定，臺端就本公司保有台端個人資料得行使下列權利：

6.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

6.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

7. 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人(買方)：

(簽章)

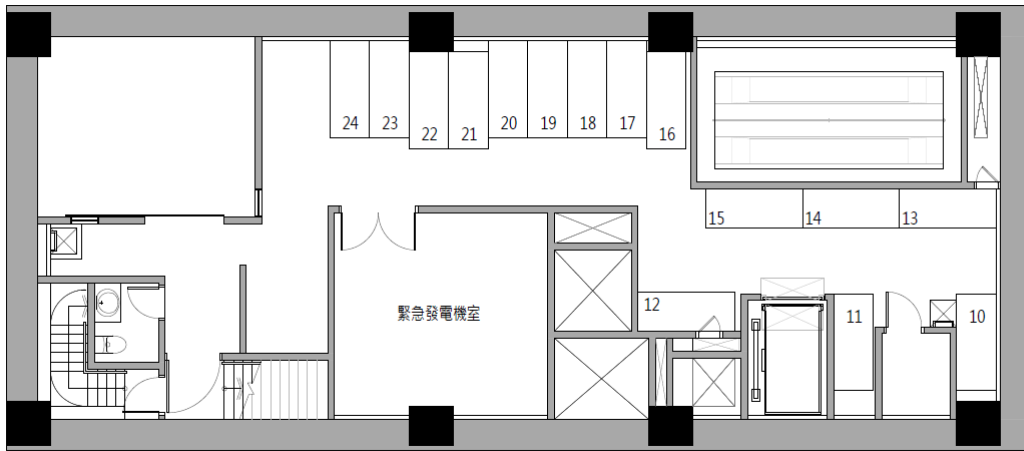
身分證統一編號：

聯絡地址：

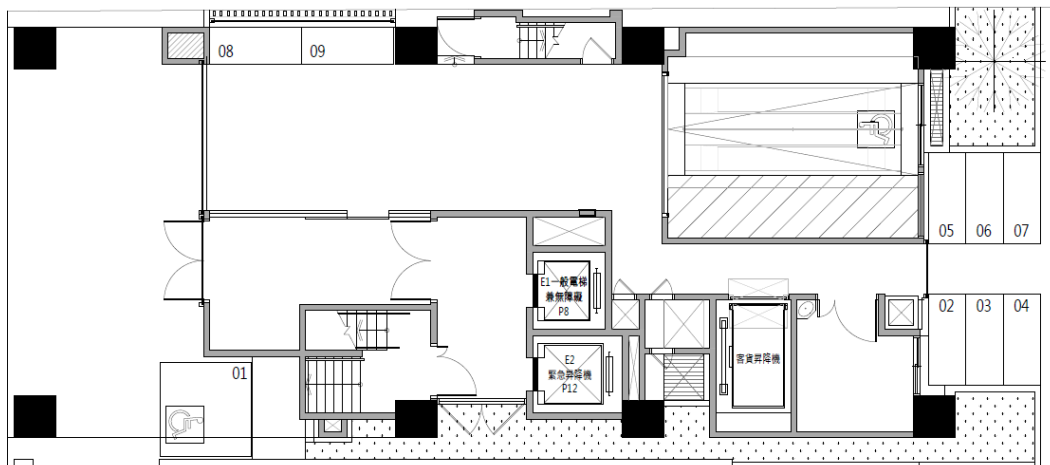
電話：

中 華 民 國 年 月 日

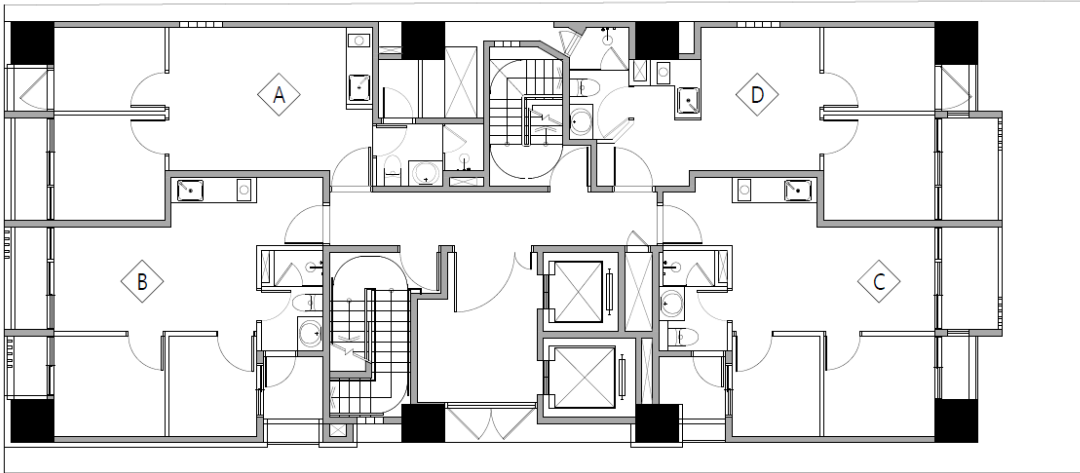
附圖一 本戶房屋平面圖



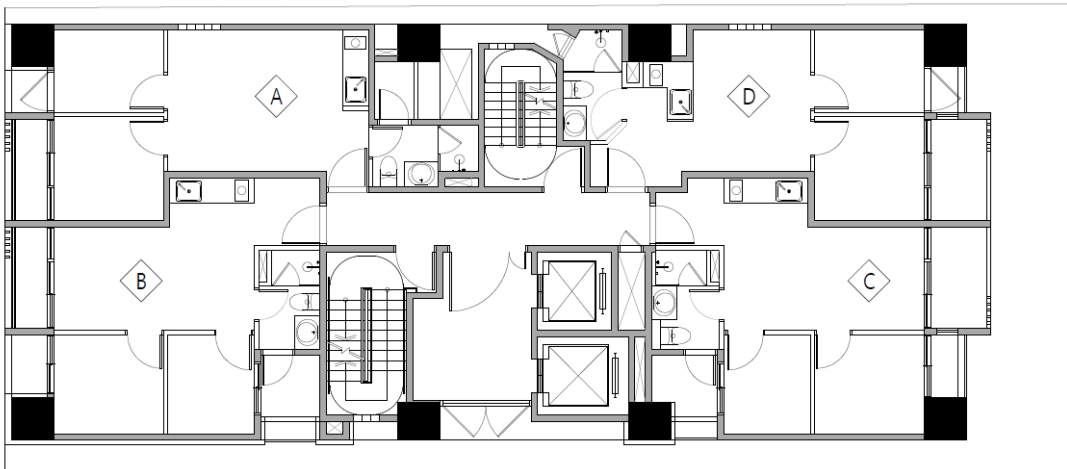
B1F



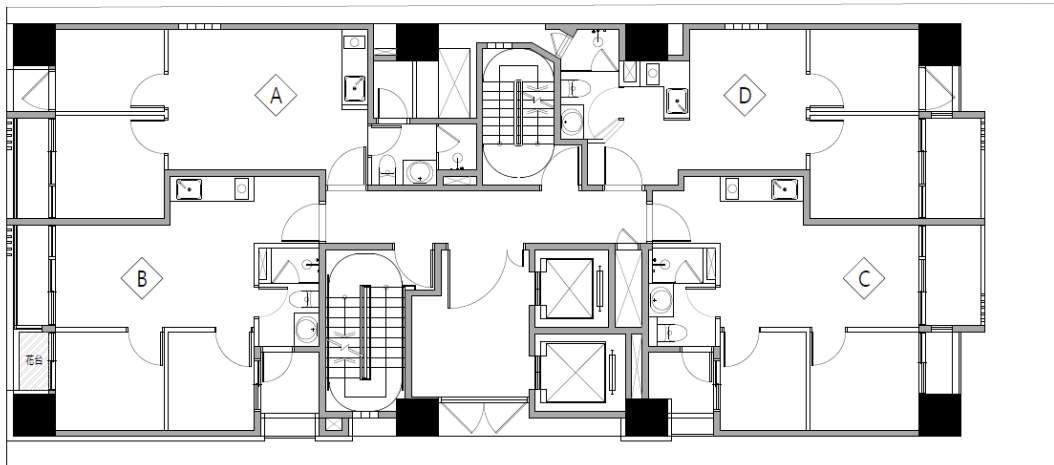
1F



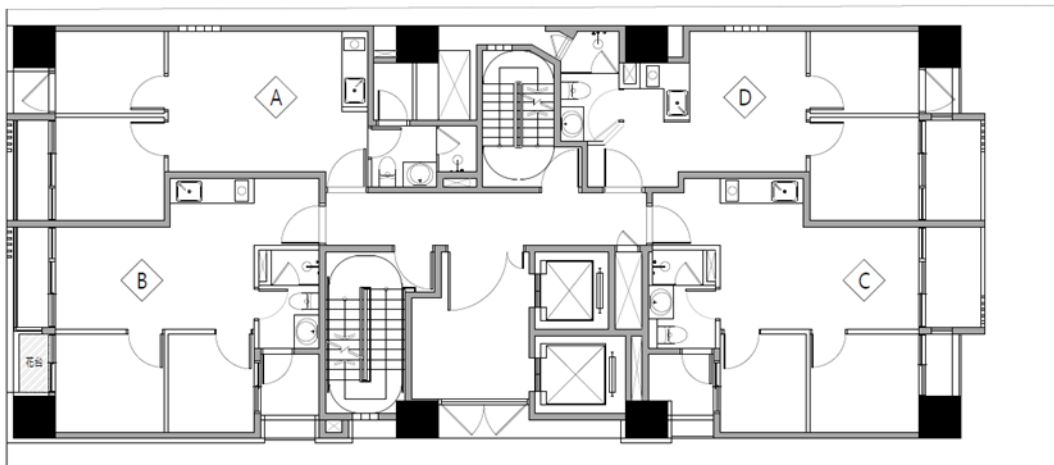
2F



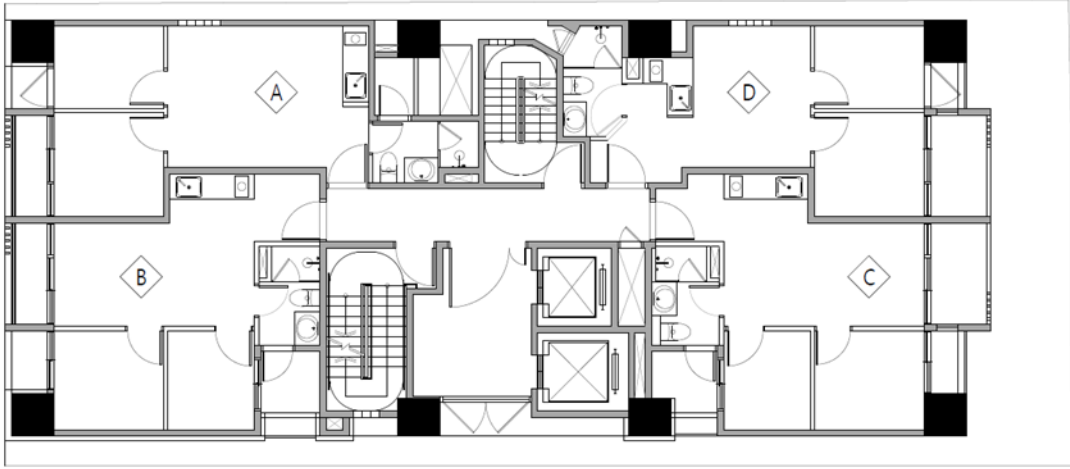
3F



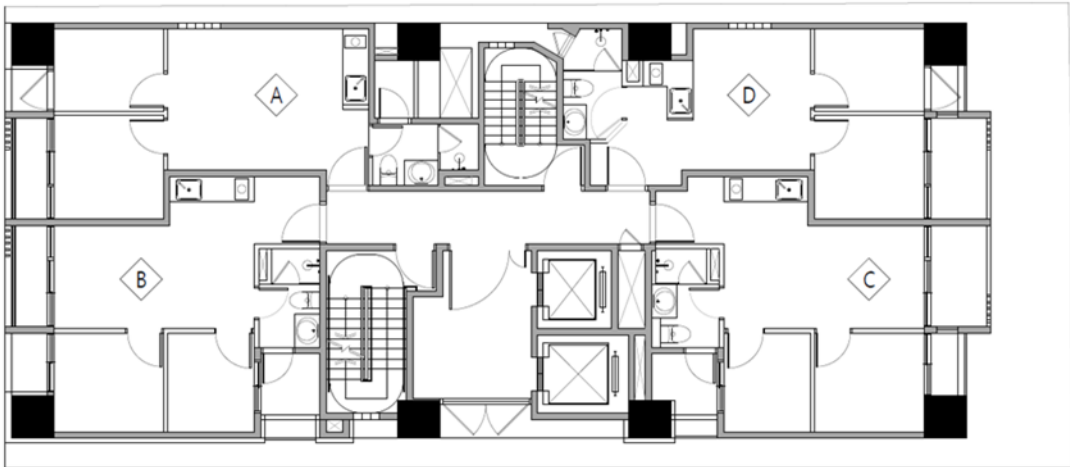
4F



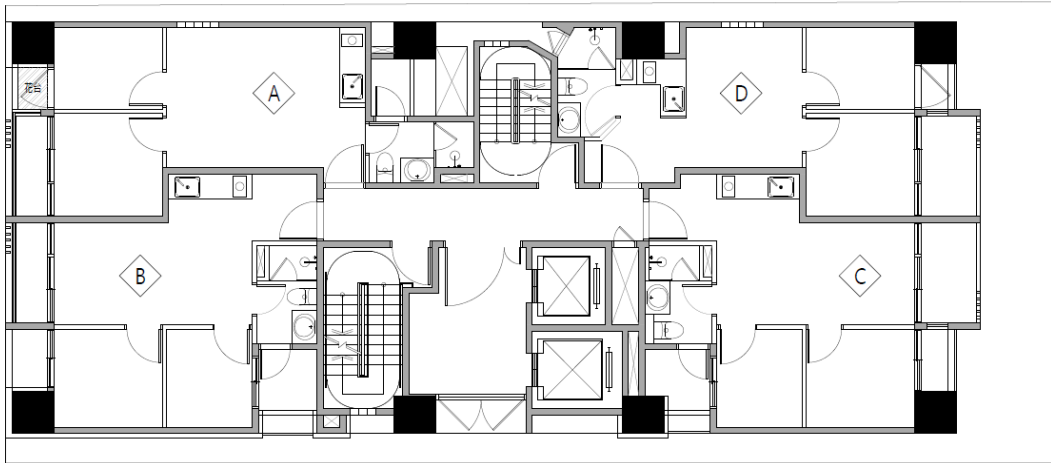
5F



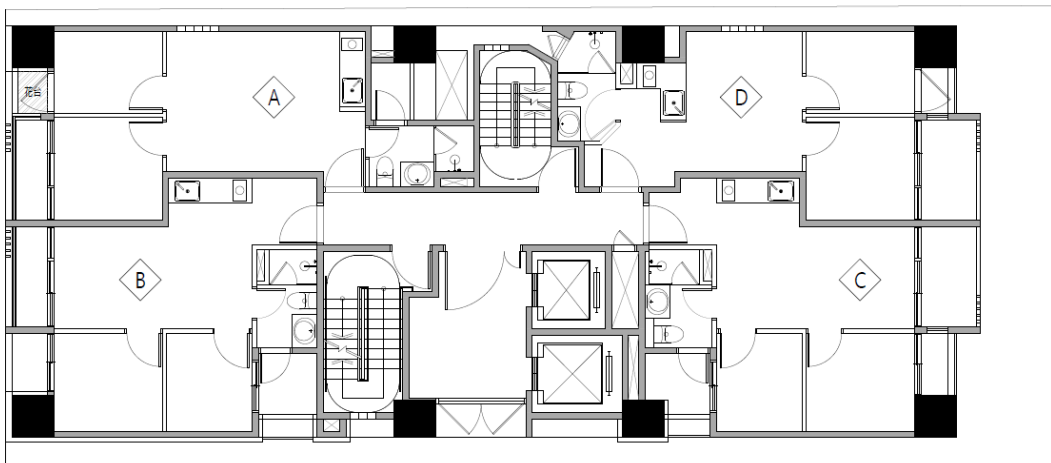
6F



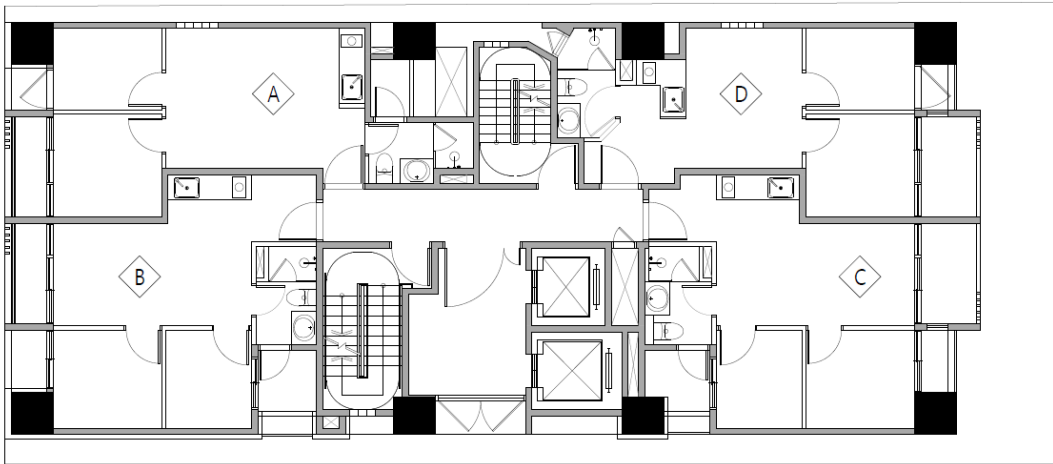
7F



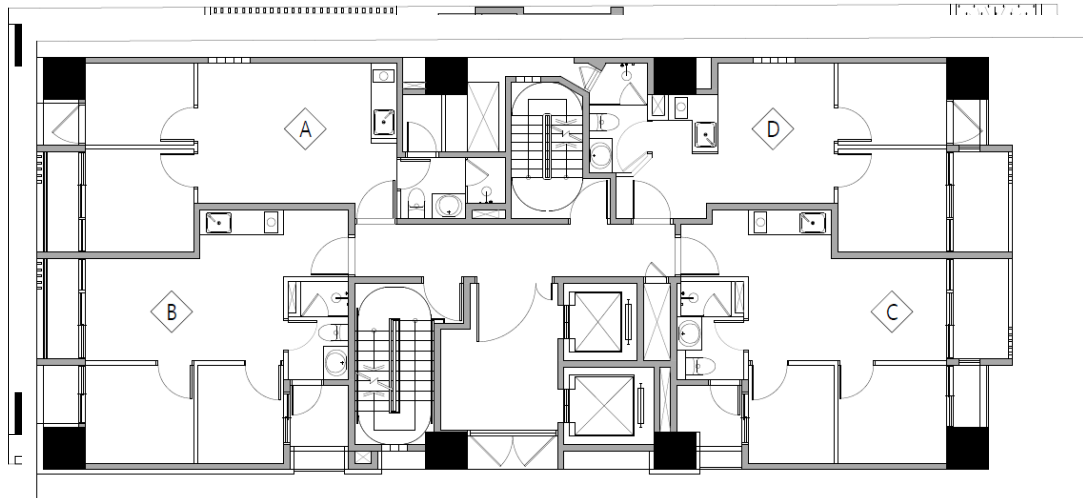
8F



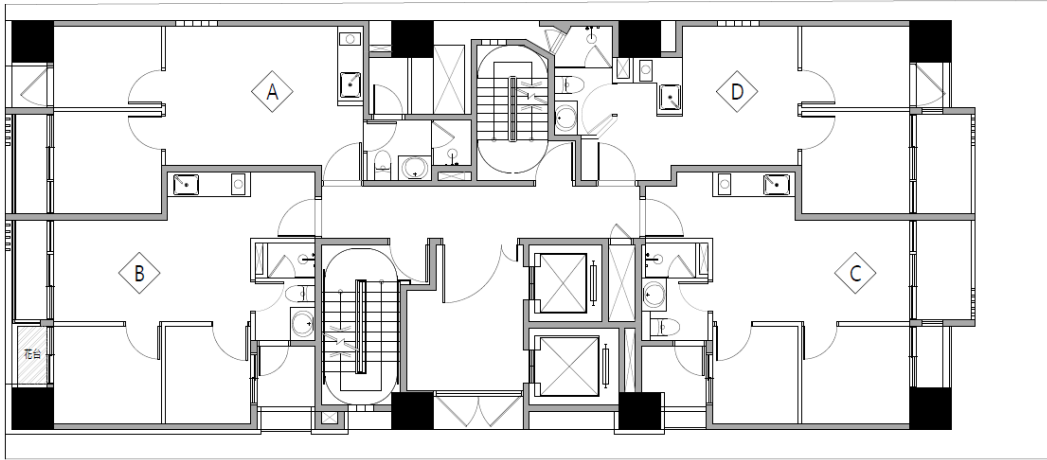
9F



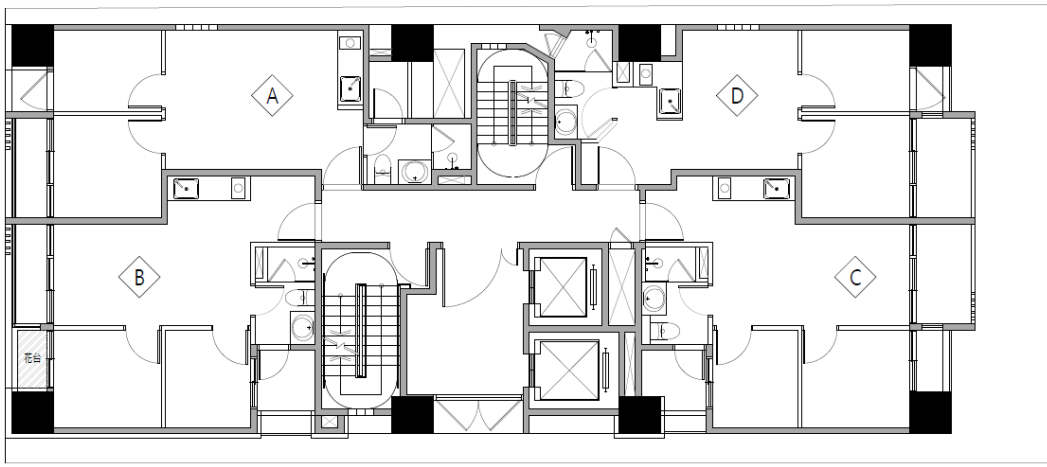
10F



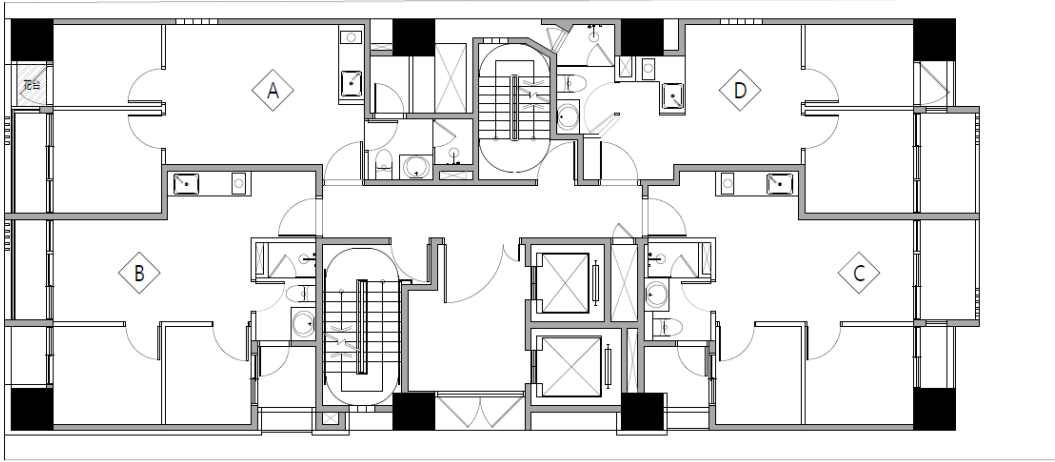
11F



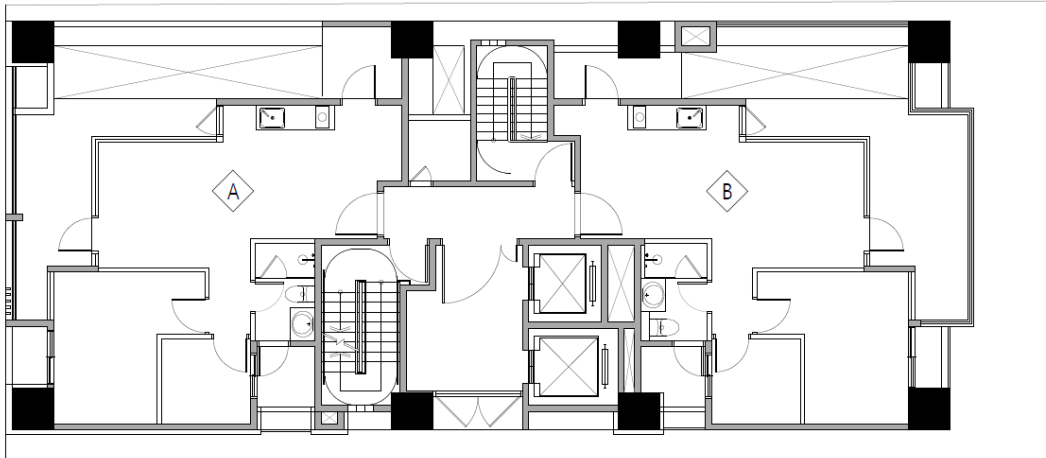
12F



13F

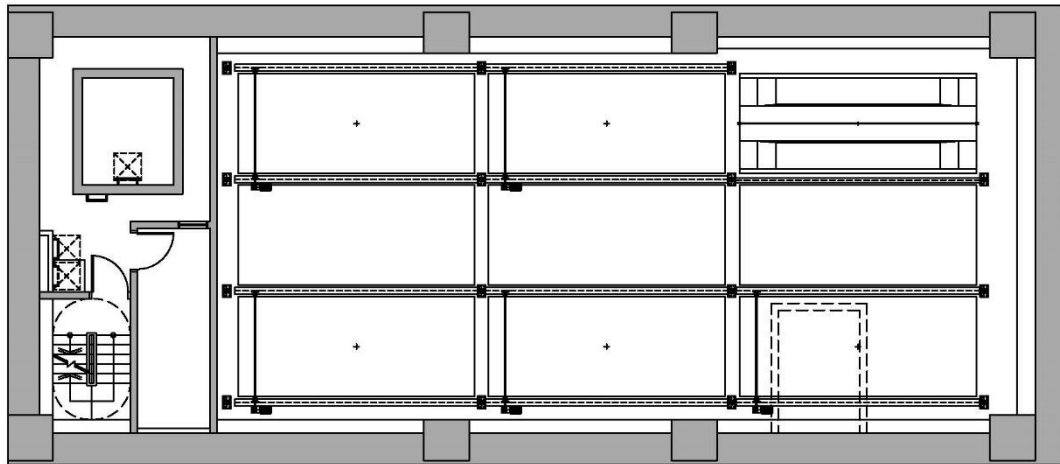


14F

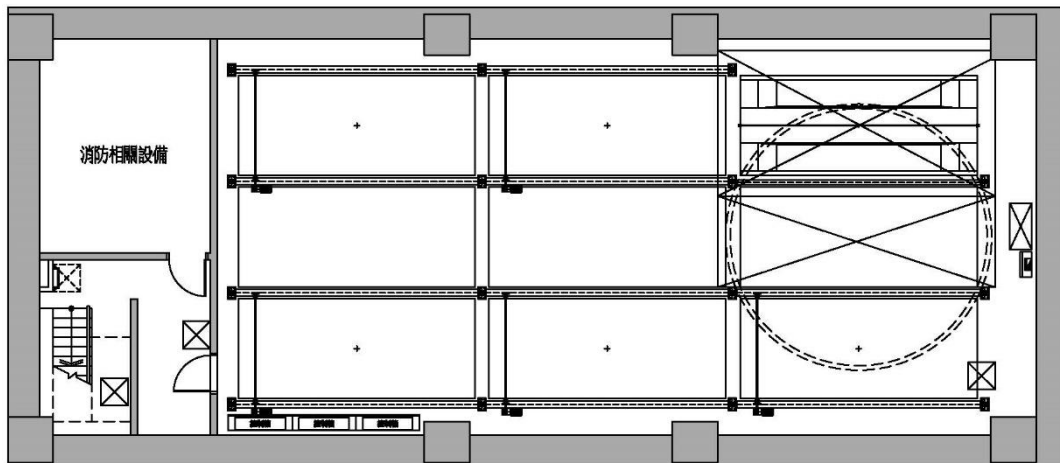


15F

附圖二 汽車停車位平面圖

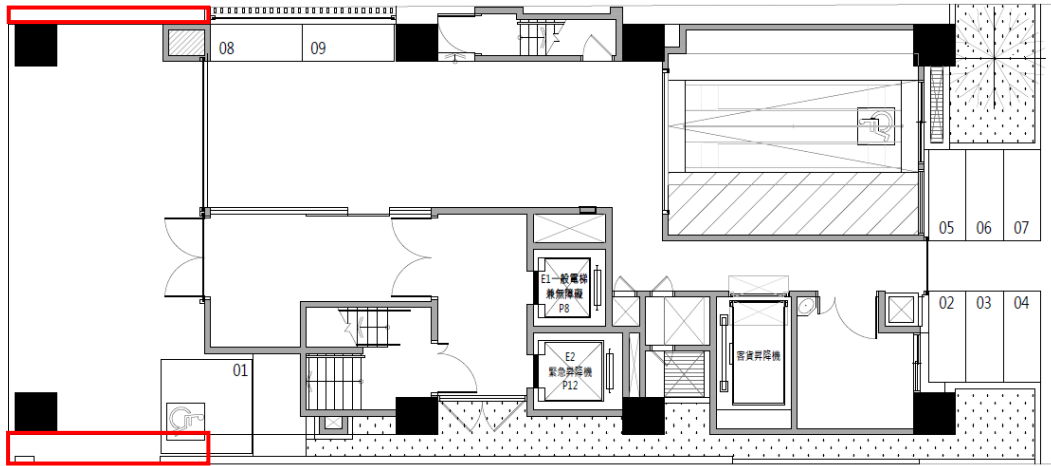


B2F



B3F

附圖三 法定空地範圍



『詠綸朔望』土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日業經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少5日）。

買方簽章：_____

賣方簽章：永霖投資顧問有限公司

買方：_____（下稱「買方」）

立契約書人：

賣方：永霖投資顧問有限公司（下稱「賣方」）

茲就『詠綸朔望』（下稱本案）土地預定買賣事宜，雙方同意簽定土地預售買賣契約書（下稱本契約）並訂立條款如下，以資共同遵守：

第一條：土地標示

土地坐落於臺北市信義區雅祥段四小段150、151地號等 2 筆土地（下稱「本基地」），面積共計 278 平方公尺（約 84.1 坪），使用分區為都市計畫區內第二種商業區。

第二條：土地出售面積及認定標準

買方購買『詠綸朔望』編號第_____戶第_____樓房屋計壹戶。應有權利範圍為_____ / 100000，計土地持分面積為_____平方公尺（_____坪），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2167.06平方公尺（655.54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。

第三條：土地面積誤差及其價金找補

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，以土地價款除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第四條：土地契約總價款

本契約總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、上列土地價款依法已內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。

第四條之一：履約擔保機制

本土地應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興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。

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。賣方應提供瑞興商業銀行股份有限公司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。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 五 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，【附件二】房屋繳款期別明細表(需另簽委託金融業者代繳業務授權書)其每次付款間隔日數應在二十日以上，如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依【附件一】土地繳款期別明細表所列之應繳總價款金額，按已完成之工程進度分期繳付，於接獲賣方書面或其他方式繳款通知之日期及期限內，依賣方指定之繳款方式(需另簽委託金融業者代繳業務授權書)如數一次繳清。

匯款銀行：

戶 名：

帳 號：

第 六 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 七 條：土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

- 二、賣方違反前款之規定，致增加各項稅費或罰鍰（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，辦理房地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第八條：貸款約定

一、本契約第四條土地買賣總價內之部分價款新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

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

四、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」【附件二】及「授權書」【附件三】予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起十五日內繳清依本約【附件一】土地繳款期別明細表中金融貸款項下之金額予賣方。

- (一) 買方同意本條貸款金額為本契約應繳土地價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購其土地持分全部所有權為擔保物，設定抵押權以資辦理金融機構貸款。
- (二) 買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內仍未補正完畢，則依不辦理貸款規定辦理。
- (三) 買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本條第三項第四款規定取款。撥款委託書一經書立後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。買方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部價款時返還買方。
- (四) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知買方而逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項，除有違反房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補。如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六) 賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、地政士代辦費（含實價登錄費）等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如買方僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，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。

四、雙方同意由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付賣方。

五、不辦理貸款者

買方不辦理金融機構貸款者，其原預定辦理貸款之該部分價款應另立協議並依下列約定支付賣方：

- (一) 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- (二) 本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之四十。
- (三) 產權移轉過戶完成同時，由買方支付原預定貸款金額百分之十。且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

第九條：貸款撥付

- 一、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，除有違反房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十條：土地轉讓或轉售條件、共同承買

- 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土地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第十一條：稅費負擔之約定

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

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

四、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

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

第十二條：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____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。

第十三條：不可抗力因素之處理

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

第十四條：違約之處罰

一、賣方違反本契約書「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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款全部返還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償本契約土地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金，惟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兩款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十五條：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。

第十六條：特別約定

- 一、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本契約中，否則不生效力。
- 二、本契約之一切規定對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等均有約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約且與買方負連帶履行之義務。
- 三、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如【附件三】，供賣方作為辦理各項作業使用。
- 四、買方同意賣方於業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。

第十七條：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。

第十八條：相互通信方式

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項均應以書面照本契約書所載通訊地址郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，其有因拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第十九條：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。

第二十條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第 二十一 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。

附 件：

- 一、土地款付款期別明細表
- 二、自洽貸款協議書
- 三、授權書
- 四、不動產開發信託證明書及信託條款
- 五、蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意書

以上附件均為本契約之一部分。

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
聯 絡 地 址：
電 話：

賣 方：永霖投資顧問有限公司
負 責 人：鄭智夫
統 一 編 號：83572588
地 址：台北市信義區基隆路一段 119 號
電 話：(02)2755-1506

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地繳款期別明細表

下列係「詠綸朔望」房屋____戶____樓（含地下____層____號車位____個）

土地買賣總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

買方應按依下列約定，按期如數給付價金予賣方。

◎買方依本付款明細表約定，按期如數給付現金或即期支票予賣方。

◎本付款明細表之期別依房屋興建工程之進度辦理。

期別項目	應繳款金額（新台幣）	繳款說明
定金(1%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	下訂房屋同時支付
簽約金(2.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	簽訂本約同時支付
開工(3.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
一樓底板完成(3.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
上樑完成(3.5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內付款
銀行貸款(80%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	通知產權過戶完成同時支付
交屋款(6%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	驗收雙方複驗合格後支付
總價	仟 佰 拾 萬 仟元整	

自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方），因買方訂購永霖投資顧問有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號土地興建之『詠綸朔望』社區編號第____戶第____樓及地下室第____層編號第____號之汽車停車位____位，因擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

第一條：買方預定自洽貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（以資抵繳【附件一】土地繳款明細中之銀行貸款）。

第二條：買方必須向買方自洽之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。

第三條：買方應以所購買之土地、房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。

第四條：買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取。

第五條：為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

第六條：為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將土地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

第七條：買方並應簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

第八條：若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依「土地預售買賣契約書」第八條約定辦理。

第九條：買方同意在貸款行庫對保後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預售買賣契約書第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十條：買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、新北市、台北市地域內設有分行或辦事處者。

第十一條：本委託書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之「土地預售買賣契約書」相關條款辦理。

立協議書人

買方：(簽章)
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

賣方：永霖投資顧問有限公司
負責人：鄭智夫
身分證統一編號：83572588
地址：台北市信義區基隆路一段119號
電話：(02)2755-1506

中 華 民 國 年 月 日

附件三

授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：永霖投資顧問有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，且由賣方保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號土地所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。解除契約時賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果。遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立授權書人 (買方)： (簽章)
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

受託人 (賣方)：永霖投資顧問有限公司
負責人：鄭智夫
統一編號：83572588
地址：台北市信義區基隆路一段 119 號
電話：(02)2755-1506

中 華 民 國 年 月 日

不動產開發信託證明書及信託條款



信託證明書

緣 詠綸建設股份有限公司 與地主 (同為委託人)就座落於臺北市信義區雅祥段四小段 150、151 地號二筆土地共同合作開發興建之樓房工程案(建造執照號碼：113 建字第 0169 號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於民國 113 年 7 月 8 日簽訂不動產信託契約(契約編號：11307G02)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為中國建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依 [REDACTED] 約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行 [REDACTED] 信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900 [REDACTED]

中華民國 113 年 8 月 26 日

「不動產開發信託」說明

- 一、委託人：詠綸建設股份有限公司 (下稱甲方)
- 二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
- 三、建案起造人：中國建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段66-1號2樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區光復南路35號11樓之1，
02-27425777。

(二) 本不動產開發信託之信託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。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

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

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。其查詢網址為：

www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11306G01，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管

道及方式通知乙方：

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

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

(七) 甲方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；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，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先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、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，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乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託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，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「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。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

- (九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，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，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

- (二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

- (三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報

酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託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乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。

惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM匯款：銀行代碼101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件五 蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意

永霖投資顧問有限公司(下稱本公司)依據《個人資料保護法》(以下稱《個資法》)、《個人資料保護法施行細則》等規定，向臺端告知下列事項：

1. 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。
2. 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。
3. 蒐集之目的：本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用臺端之個人資料。
4. 蒐集之個人資料類別：本公司依前開目的，蒐集、處理、傳輸及利用 臺端之個人資料，係指姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵件、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他通訊軟體資訊等直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
5. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - 5.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限(如:商業會計法等)/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - 5.2 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - 5.3 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

5.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

6. 依據個資法第 3 條規定，臺端就本公司保有台端個人資料得行使下列權利：

6.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

6.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

7. 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人(買方)：
身分證統一編號：
聯絡地址：
電話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日