

日期：民國 年 月 日

房地買賣預定單

編號:130001

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

- 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。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

「恆悅麗山」房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方： 恆悅建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「恆悅麗山」房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權：(以下由買方依事實狀況簽名於其中一欄)

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)，雙方特於下方簽名表示確認：

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，為契約之一部份。另銷售現場展示空間與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付之或主張任何權利。

第二條 房地標示和停車位規格

一、土地坐落：

臺北市內湖區碧湖段四小段341-2、445、445-2、450、451 地號等5筆土地，面積共計1179平方公尺(約356.65坪)，使用分區為第三種住宅區、(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記)。

二、房屋坐落：

同前述基地內，買方承購「恆悅麗山」編號第_____戶第

樓 壹戶，為臺北市政府都市發展局核准 113 年 5 月 3 日，建造執照號碼為113建字第 0091 號。（建造執照影本如附件一，本戶房屋平面圖影本詳附件二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自設停車空間法定無障礙停車位，為地下第_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____

號之停車空間計_____位。

該停車位無獨立權狀，其坡道平面式車位規格如下：

長度5.50公尺、寬度2.50公尺、高度2.10公尺

長度6.00公尺、寬度3.50公尺、高度2.10公尺

停車位持分面積約_____平方公尺

(_____坪)含停車位之停車位置、車道及其他必要

空間，其面積按車位數量、形式種類、車位大小、停車位置、車道、使用性質或其他停車空間有關之因素，依建照執照圖說停車空間面積，為全部共有部分面積（4120.03平方公尺）扣除各層公共設施面積（2136.69平方公尺）後，按車位數個別持份，本案汽車停車位共48位，停車位總面積1983.34平方公尺。汽車停車空間總面積佔共有部分總面積之比例為 $48139/100000(1983.34平方公尺/4120.03平方公尺=0.48139)$ ，其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位，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。

(三)買方所購買之汽車停車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口、進排風口及車輛進出動線困難之情形（如位置鄰近牆壁或樓層角落，開啟車門較不易等），賣方於簽立本約時均已明確告知買方，且買方已充分了解。

(四)買方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管委會之規定。

(五)本大樓於地下一層設置50個機車位(如附件三)，其產權屬於公共設施登記面積，於交屋後統一由管理委員會管理使用，其管理辦法由管理委員會成立後另行訂定。

第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「恆悅麗山」第_____戶第_____樓（共計
戶），其土地持分面積為_____平方公尺
（_____坪）應有權利範圍為
/100000，計算方式係以本戶專有面積_____平方
公尺（_____坪）占區分所有全部專有總面積
3968.34平方公尺（約1200.41坪）比例計算，如因土地分割、合併或地
籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺
（_____坪），計算至小數點第二位，第三位
（含）以下四捨五入），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(陽台)面積_____平方公
（_____坪）。

（二）、共有部份，面積：_____平方公尺
（_____坪

（三）主建物面積占本房屋登記總面積之比例
%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第
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、■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(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、■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皆屬之。

二、本「恆悅麗山」全部共有部分面積4120.03平方公尺，各層公
共設施面積2136.69平方公尺，停車位總面積1983.34平方公尺；專有
部分總面積3968.34平方公尺。前款共有部分之權利範圍係依買受專
有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「恆悅
麗山」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 房地契約總價

本契約房地總價款為新臺幣_____仟_____佰
拾_____萬元整。（本價款含不含汽車停車位價款，另含營業
稅在內）。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾
萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾
萬元整。

（一）專有部份：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：新臺幣_____佰_____拾
萬元整。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二)共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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，由國泰世華商業銀行負責承作，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買方管理信託財產，但賣方無法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，買方應依已完成之工程進度所定(如附件四: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、買方接到賣方書面繳款通知之日期或期限內，以匯款或即期支票如數壹次繳清直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶。
- 四、簽約款於簽定本買賣契約之同時，由買方以現金或即期支票支付賣方，另附件四「付款明細表」之銀行貸款付款方式，依第九條貸款約定辦理。

第八條 逾期付款之處理方式

依前條約定各期價款，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十六條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 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，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他款項所需證件交付賣方，在辦理貸款中途甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。本契約貸款銀行由買方賣方洽訂。

買方所訂購之房屋及其坐落基地之持分應共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構，於產權登記移轉買方名義及抵押設定完成時由金融機構直接代為撥付予賣方繳納期款。

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

就依以上規定買方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之設定費用由買方負擔。若買方自行處理不足部分之差額，應於辦理貸款之金融機構完成對保手續後，於接獲賣方繳款通知書送達____日（不得少於三十日）內以現金或即期支票至賣方指定處繳款。

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

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

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

四、買方應依賣方通知之日期，親自完成辦理貸款所需之開戶對保及用印等，授權金融機構將實際核准之貸款金額或前項餘額悉數撥（匯）入賣方金融機構帳戶帳號內。

五、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構之規定，依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方代為辦理貸款期間，如須買方及保證人提供文件（如印章、委託書、財力證明、戶籍謄本等資料）或須親自會同辦理或開戶時，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予補正。

六、買方倘於賣方取得貸款之前終止或解除委託，買方應於接獲賣方書面通知之日起十日內向賣方壹次補足或付清，但於委託

關係消滅前因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求退還。

七、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；買方接

獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論貸款與否，皆須簽立擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途，並於賣方於取得核貸金額後，應於交屋同時退還禁止背書轉讓之擔保本票予買方。

八、若買方無須辦理貸款或減少貸款金額者，其應給付賣方按（附

件四：付款明細表）所列銀行貸款核撥同額或差額款項，應於賣方書面通知交付時一次繳付予賣方，而買方逾期達十五日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，經賣方以存證信函於催繳期限內給付其差額。

第十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

（一）本大樓地下層共三層，總面積2474.16平方公尺（約748.43

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1983.34平方公尺（約600.00坪）為汽車停車位面積，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建案承購戶。

（二）本大樓之停車位空間依相關法令劃定分設地下一至三層平面

汽車停車位，法定汽車位停車位41個、法定無障礙停車位1個，自設停車位6個，共計48個汽車停車位，供本建案住戶購買使用。

（三）若另購買汽車停車位者，則由各該車位承購戶個別持分之，

並按（附件三：停車空間平面圖）所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位住戶則不持分亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，並同意有購買汽車停車位之人按其車位位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區

分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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，其使用應依本約（附件二和附件八）之分管特約約定方式使用。

五、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。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件（五）之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方保證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，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。
- 五、買方同意本大樓所需之供水、供電、電信、消防、污水、天然瓦斯等相關設備、管線及機房之配置大小及位置，由賣方全權依主管機關之核准圖說設置，買方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意賣方依核准圖面位置施作及交屋，買方並同意日後不藉此要求減少本契約之買賣價金或解除契約。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 2 月 3 日之前開工，民國 118 年 2 月 3 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。
- 三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及配合辦理本契約第十六條房屋所有權移轉登記。
- 四、本建物之庭園景觀、植栽、門廳及其他公共設施、機電設備，依法應由本社區管理委員會派員驗收點交，不受本條第一項所定完工期限之限制。

第十四條 建築變更設計之處理

- 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，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

- 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，買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於交屋驗收單上，由賣方於約定之限期完成修繕並通知買方進行交屋；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賣方。
- 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。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

五、買方應於對保同時或依賣方通知將產權移轉登記及申辦銀行貸款所需交付之文件書類備齊，並委由賣方代刻印章（如附件七：委

刻印章同意書)，交予賣方指定之地政士專責辦理。

六、買方即為本契約之房屋、土地登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

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

第十七條 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。本契約所稱之交屋，乃指賣方交付本契約標示之主建物、附屬建物、停車位如有承購停車位者含停車位所在位置，但不含車道及其他空間，不含共有部分等公共設施。買方不得以共用部分未完成為理由，拒絕辦理交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列義務：

（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）買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）如買賣價款、應付稅費規費、遲延利息等，並完成一切交屋手續。

（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、買方未辦妥前述手續之前，賣方或其指定之地政士，對買方之各項相關所有權憑證及建物之相關從物等有留置之權。

四、買方應於收到賣方通知交屋日起_____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。

- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應付本戶水電費、瓦斯基本費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、施工裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
- 七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。
- 八、為維護本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），則以自驗收完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等由賣方負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）由賣方

負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律對賣方主張權利。
- 三、買方知悉：建物瑕疵或損壞如因使用維護不當或裝修行為所致或因不可抗力等，賣方均無保固或修繕等義務，其餘如耗材更換及設備或設施保養服務亦非賣方保固範圍。

第二十條 社區管理約定

一、社區若有一樓前、後及側邊之法定空地或九樓、十樓、十一樓、十二樓之露台連接戶及屋頂平臺連接戶，縱使依法不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償使用；上開使用不得搭蓋違建，此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。

二、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

三、為維護本社區秩序及確定各住戶權利關係，買方願簽具並遵守本社區之住戶管理規約（附件十一），並同意本約（附件八）之分管特約亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。

四、賣方依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

- （一）得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- （二）買方應於交屋同時預繳裝潢保證金每戶新台幣拾萬元整，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為

確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。

五、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專有部分為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。

六、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

第二十一條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由買方受讓人概括承受，該受讓人無請求變更設計之權利；工程變更若為減帳則由賣方於交屋時，與買方受讓人結清相關追加減款。
- 五、本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅、代書代辦費

等，由買方及其法定代理人自行負擔，且買方應於產權移轉前和賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、倘若本契約有公證之需求，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。倘有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或慣例辦理。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 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。

第二十五條 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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

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

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 特別約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣等情事，買方如發覺該房屋有上述糾紛致影響買方權利時，按契約第二十四條第一項辦理，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依違約之約定辦理。
- 二、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，經賣方書面催告買方仍不解決時，買方願付損害賠償。
- 三、雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約所載地址以掛號郵寄為準，地址如有變更，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日為準。
- 四、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。
- 五、本建物消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，買方應依現況裝設不得更改，如有違反者或拒絕設置或擅自更動喪失原有功能者，應自負相關公共安全責任。
- 六、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶、分區依比例分攤之。

第三十二條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

附 件：

- 一、 建造執照影本。
- 二、 房屋平面位置圖。(含約定專用標示位置圖)
- 三、 停車空間平面圖。
- 四、 付款明細表。
- 五、 建材設備表。
- 六、 委辦貸款契約書。
- 七、 委刻印章同意書。
- 八、 分管特約。
- 九、 價金信託說明、信託契約書影本。
- 十、 不動產經紀人證書影本。
- 十一、 社區規約。

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
連 絡 電 話：

賣 方：恆悅建設有限公司
法 定 代 理 人：林莉芳
統 一 編 號：24705838
地 址：新北市蘆洲區中山二路176之1號7樓
電 話：(02)2289-1176

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司
負 責 人：張裕能
統 一 編 號：09401499
地 址：臺北市中山區民權東路三段4號4樓

不動產經紀人：顏 [REDACTED]
證 書 號 碼：(106)新北經字第 [REDACTED] 號
銷 售 人 員：
身 份 證 字 號：F12 [REDACTED]
聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件（一）建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照

113建字第0091號

起造人姓名	恆悅建設有限公司 負責人：林莉芳		住 址	24756新北市蘆洲區中山二路176-1號7樓		
設計人姓名	周泰良		事務所名稱	久太聯合建築師事務所		
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12層地下3層 共15層69戶		
建築地點	地 址	內湖區港都里內湖路一段629巷				
	地 號	內湖區碧湖段四小段0341-0002號 共5筆				
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	466.98m ²	基 地 騎 樓	0.0m ²
	其 他	7664.33m ²			基 地 其 他	1179.0m ²
發 照 日 期	113年05月03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48個月內竣工	
工 程 價	\$ 97,943,416 元					

建築物概要

建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	825.25	3.8	機電設備空間、防空避難室兼停車場空間共18筆(詳見附表)				
總 計:						7664.33	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

中華民國一十三年五月三日

局長 王玉芬

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、建築法等18、63、89條處罰。

建築地點：

地號： 內湖區碧湖段四小段0341-0002號
內湖區碧湖段四小段0445-0002號
內湖區碧湖段四小段0451-0000號

內湖區碧湖段四小段0445-0000號
內湖區碧湖段四小段0450-0000號

建築物概要：地下001層、面積：825.25m ² 、高度：3.8M、用途：機電設備空間、防空避難室兼停車空間	地下002層、面積：825.04m ² 、高度：3.2M、用途：機電設備空間、停車空間
地下003層、面積：823.9m ² 、高度：3.2M、用途：機電設備空間、停車空間	地上001層、面積：434.47m ² 、高度：4.5M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上002層、面積：399.32m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	地上003層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上004層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	地上005層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上006層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	地上007層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上008層、面積：451.55m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	地上009層、面積：417.9m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上010層、面積：375.46m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	地上011層、面積：348.34m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅
地上012層、面積：330.3m ² 、高度：3.4M、用途：H2(第二組)集合住宅	突出物001層、面積：58.35m ² 、高度：3.2M、用途：機電設備空間、梯間
突出物002層、面積：58.35m ² 、高度：2.9M、用途：機電設備空間、梯間	突出物003層、面積：58.35m ² 、高度：2.9M、用途：機電設備空間、梯間

雜項工作物：排水溝：長度125.86m、高度0.5m
圍牆：長度56.25m、高度1.5m

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《11》月《29》日（法令適用日期：111年11月29日）。
2. 建築地點：內湖區港都里。
3. 實設空地《712.02》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：《合學工程顧問有限公司》，技師：《王廷聖》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《吉林大地土木結構技師事務所》，技師：《賴尚賢》大地工程技師
7. 電機專業技師：《德州電機技師事務所》，技師：《陳正宗》電機工程技師。
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. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
10. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目內容。
11. 昇降機《2》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 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



1. 2. 3.



北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0091號

注意事項：

- 審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 18.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局112年9月19日《府都設字第1123045291號》函完成都市設計審議程序。
 - 19.本案係容積移轉接受基地，經本府〈公共設施保留地第1次移入〉111.8.26府都綜字第1113043686號函核備自本市文山區萬隆段二小段216地號等1筆土地移入容積共857.52m²；〈公共設施保留地第2次移入〉111.10.24府都綜字第1113060043號函核備自本市大安區三小段659地號、同區仁愛段二小段606地號(以上為部分)、信義區吳興段二小段463-2地號(全部)等3筆土地移入容積共203.58m²；〈大稻埕第1次移入〉113.1.10府都更新字第1126020936號函核備自本市大同區迪化段三小段457、458、458-1地號等3筆土地移入容積共19.08m²；〈大稻埕第2次移入〉113.1.10府都更新字第1126018210號函核備自本市大同區迪化段三小段496地號等1筆土地移入容積共193.17m²。合計總移入容積共1273.35m²。
 - 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98.23平方公尺，屋頂平臺綠化面積為105.60平方公尺。
 - 21.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，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。
 - 22.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 - 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積105.60平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
 - 24.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。
 - 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用于公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 - 26.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。
 - 27.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」。
 - 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，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」。
 - 29.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該處審查核可文件。
 - 30.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 - 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 - 32.適用臺北市基地開發排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.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。
 - 34.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 - 35.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。
 - 36.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。
 - 37.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
 - 38.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
 - 39.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 40.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 41.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經113年1

144



臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0091號

注意事項：

- 月19日(113)新北市結技字(六)紹字第4790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。
- 42.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 43.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 44.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
 - 45.若符合公寓大廈規約本第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)
 - 46.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。
 - 47.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
 - 48.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。
 - 49.依都審核定函說明(日期:112年9月19日，文號:府都設字第1123045291號)列管：
 - (一)本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二)容積移轉環境補償措施:基地東、西、南側退縮留設260.09平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
 - (三)屋頂及露台部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築物風貌。
 - 50.容積移轉核定函說明：

申請公共設施保留地容積移轉40%移入容積共1061.1m²

1-111.8.26府都綜字第1113043686號函，核准移入容積:428.76*2=857.52m²(送出基地:本市文山區萬隆段二小段216地號等1筆土地)

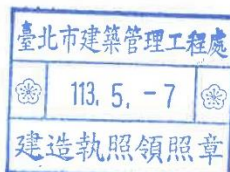
2-111.10.24府都綜字第1113060043號函，核准移入容積:101.79*2=203.58m²(送出基地:本市大安區大安段三小段659地號(部分)、大安區仁愛段二小段606地號(部分)、信義區吳興段二小段463-2地號(全部)等3筆土地)

申請大稻埕容積移轉8%移入容積共212.25m²

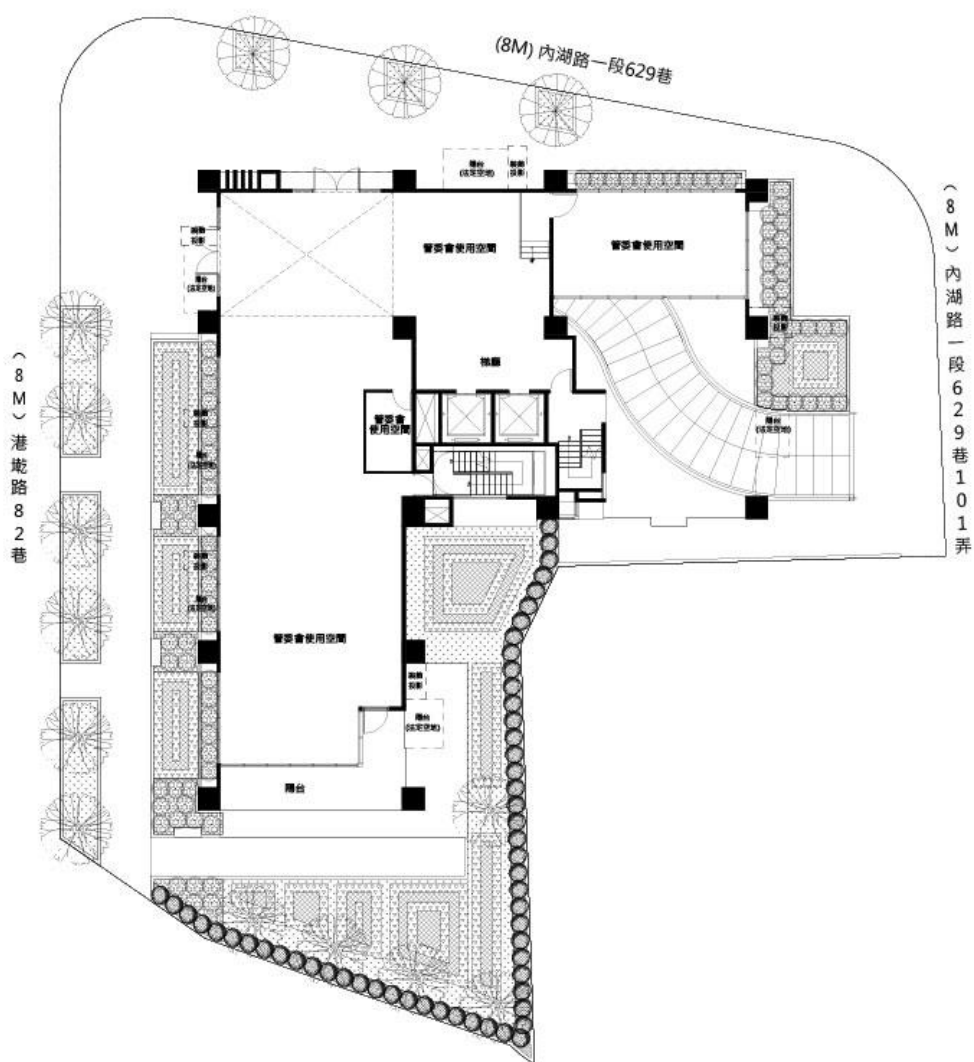
3-113.1.10府都更新字第1126020936號函(容積移轉證明函)，核准移入容積:19.08m²(送出基地:本市大同區迪化段三小段457、458、458-1地號等3筆土地)

4-113.1.10府都更新字第1126018210號函(容積移轉證明函)，核准移入容積:193.17m²(送出基地:本市大同區迪化段三小段496地號等1筆土地)

→合計總移入容積為1061.1+212.25=1273.35m²
 - 51.本案公共設施保留地容積移轉說明:(第1次移入857.52m²)送出基地臺北市文山區萬隆段二小段216地號等1筆土地；(第2次移入203.58m²)送出基地臺北市大安區大安段三小段659地號(部分)、大安區仁愛段二小段606地號(部分)、信義區吳興段二小段463-2地號(全部)等3筆土地。皆尚未取得容積移轉許可證明，並依北市都綜字第1123021568號函容積快速請照方案說明:申請人應完竣容積代金找補作業，取得市府核發之容積移轉許可證明，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓版勘驗事宜。
 - 52.本案大稻埕容積移轉說明:(第1次移入19.08m²)送出基地臺北市大同區迪化街三小段457、458及458-1地號等3筆土地；(第2次移入193.17m²)送出基地臺北市大同區迪化街三小段496地號等1筆土地。皆已取得容積移轉許可證明，核准文號:113.1.10府都更新字第1126020936號函、113.1.10府都更新字第1126018210號函。

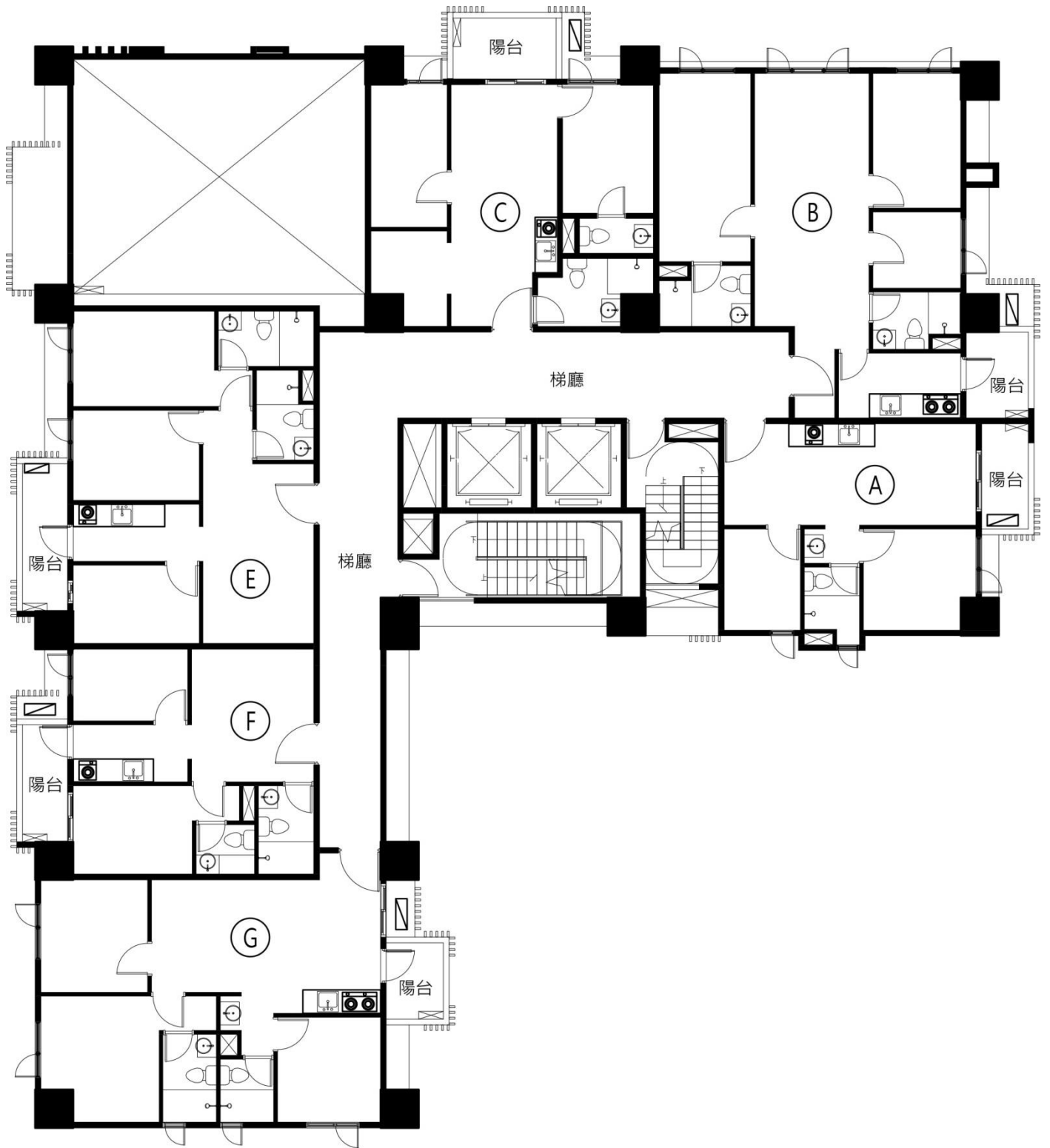


附件（二）房屋平面圖



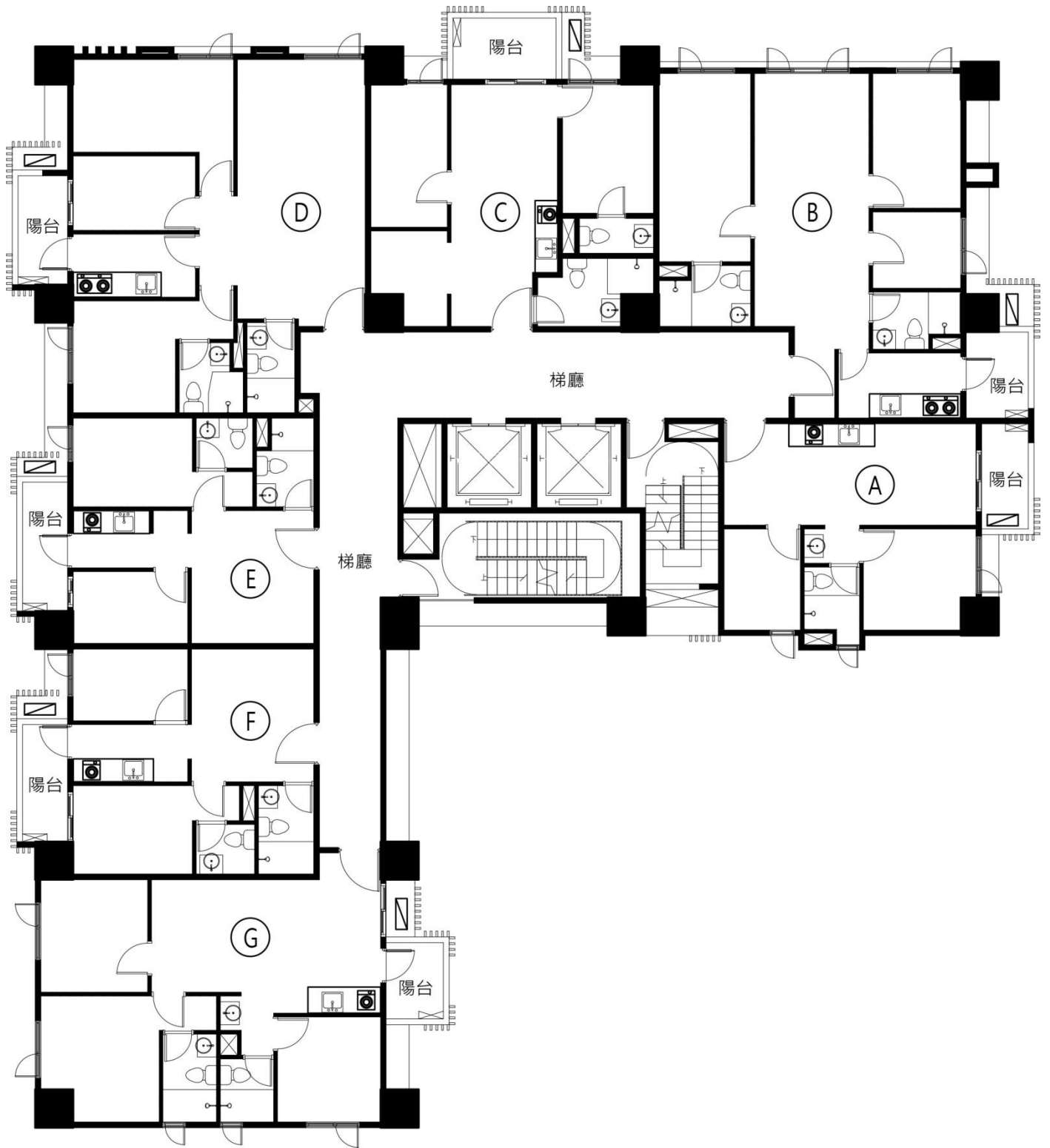
一層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



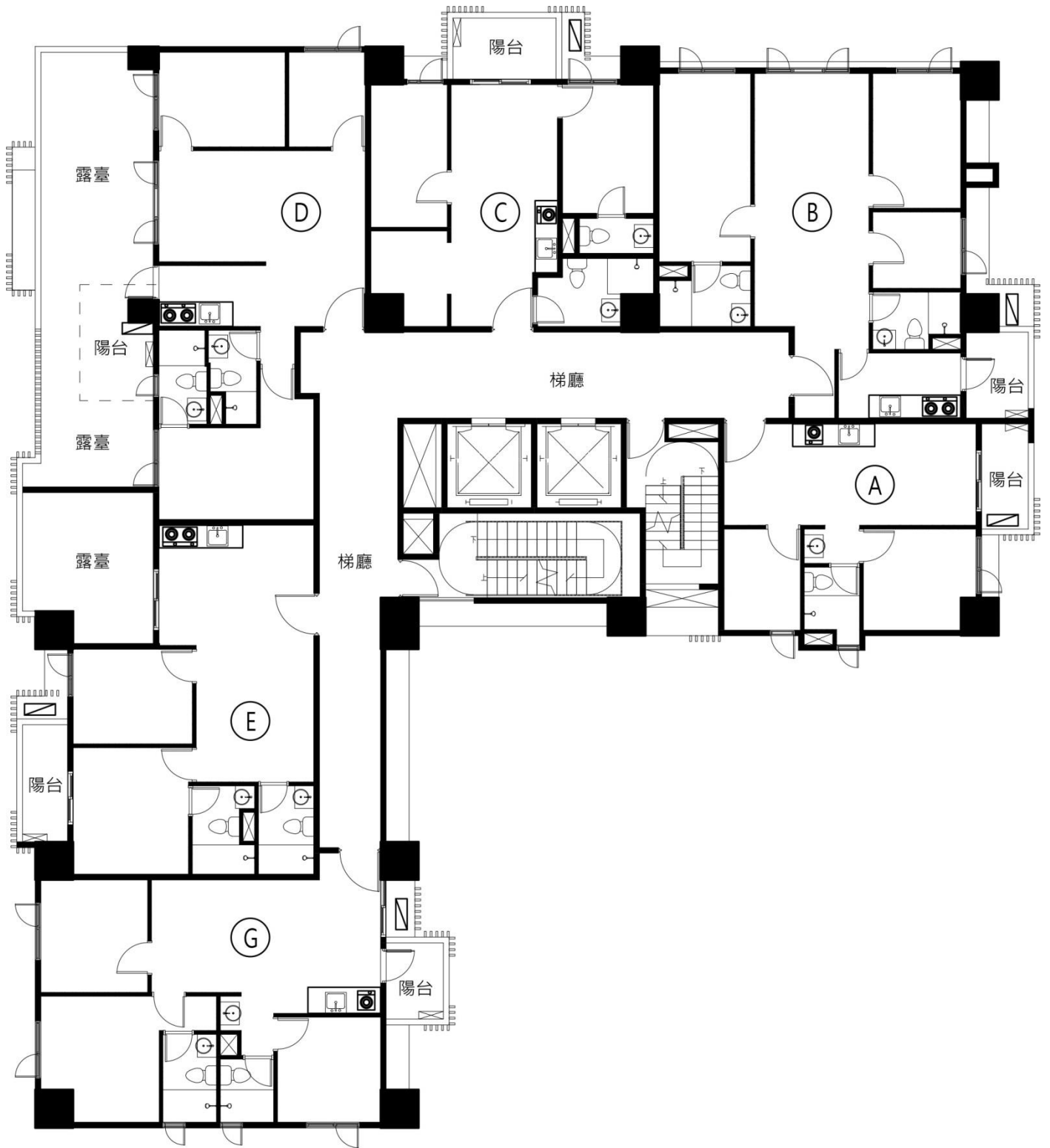
二層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



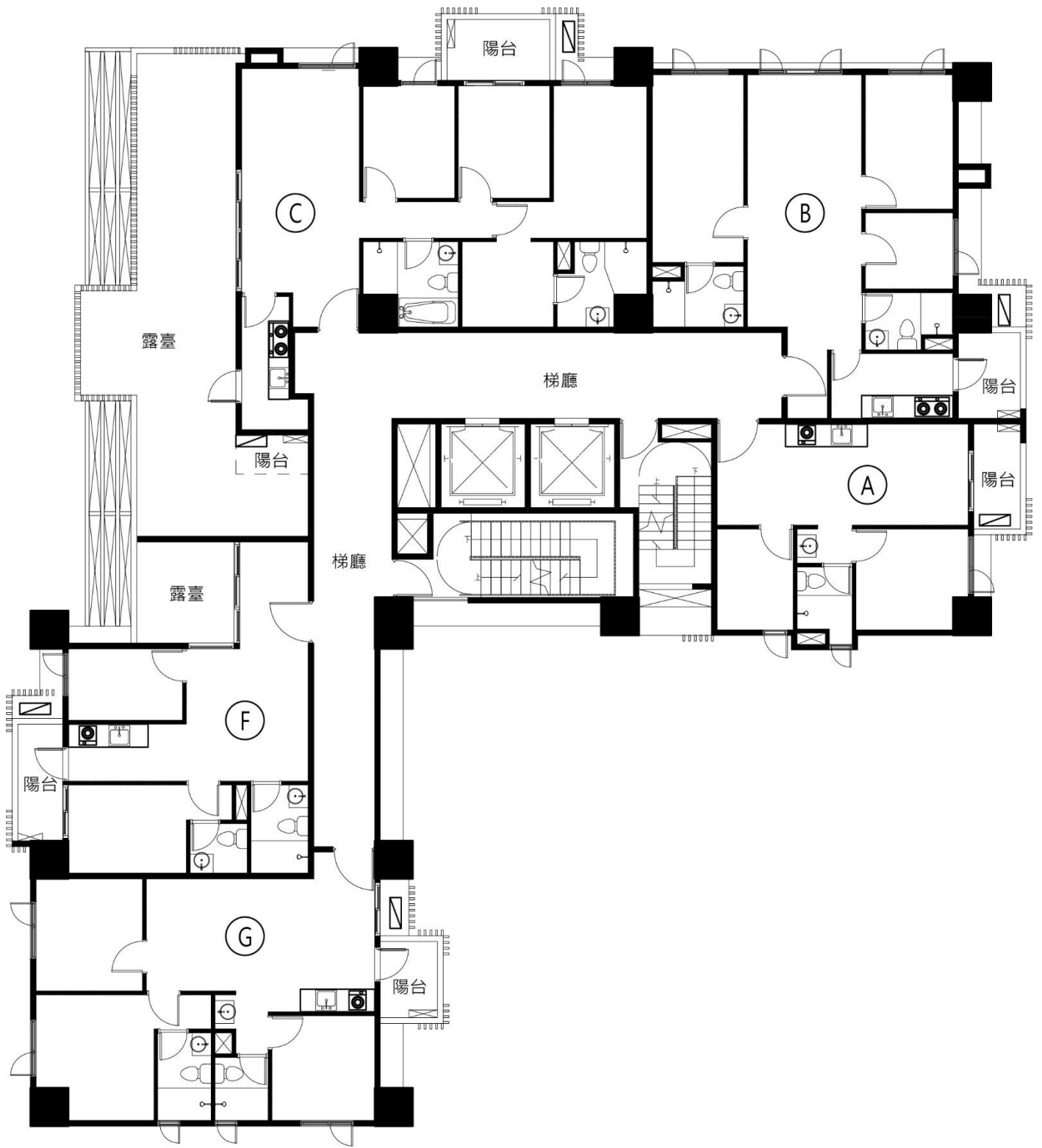
三~八層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



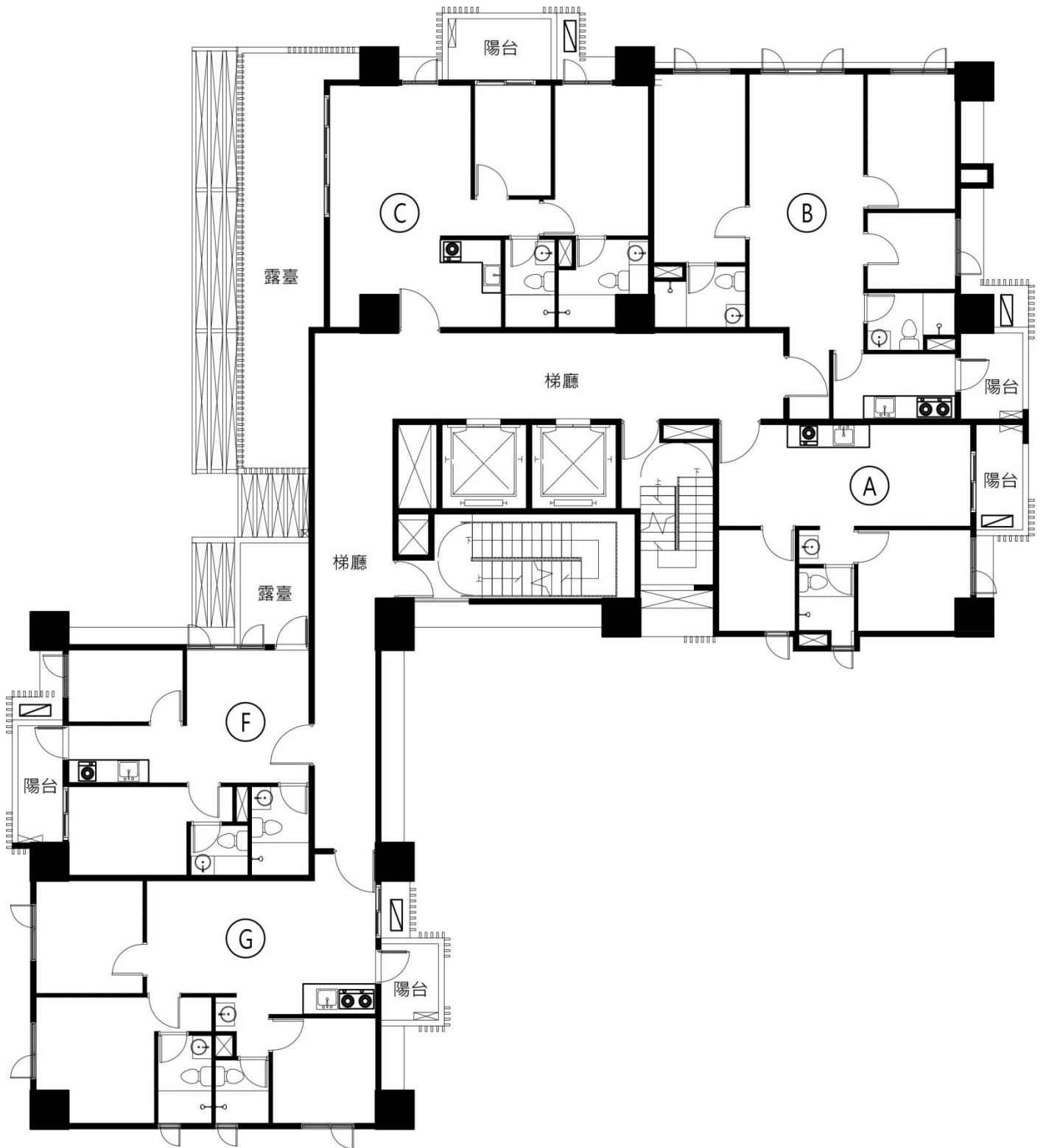
九層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



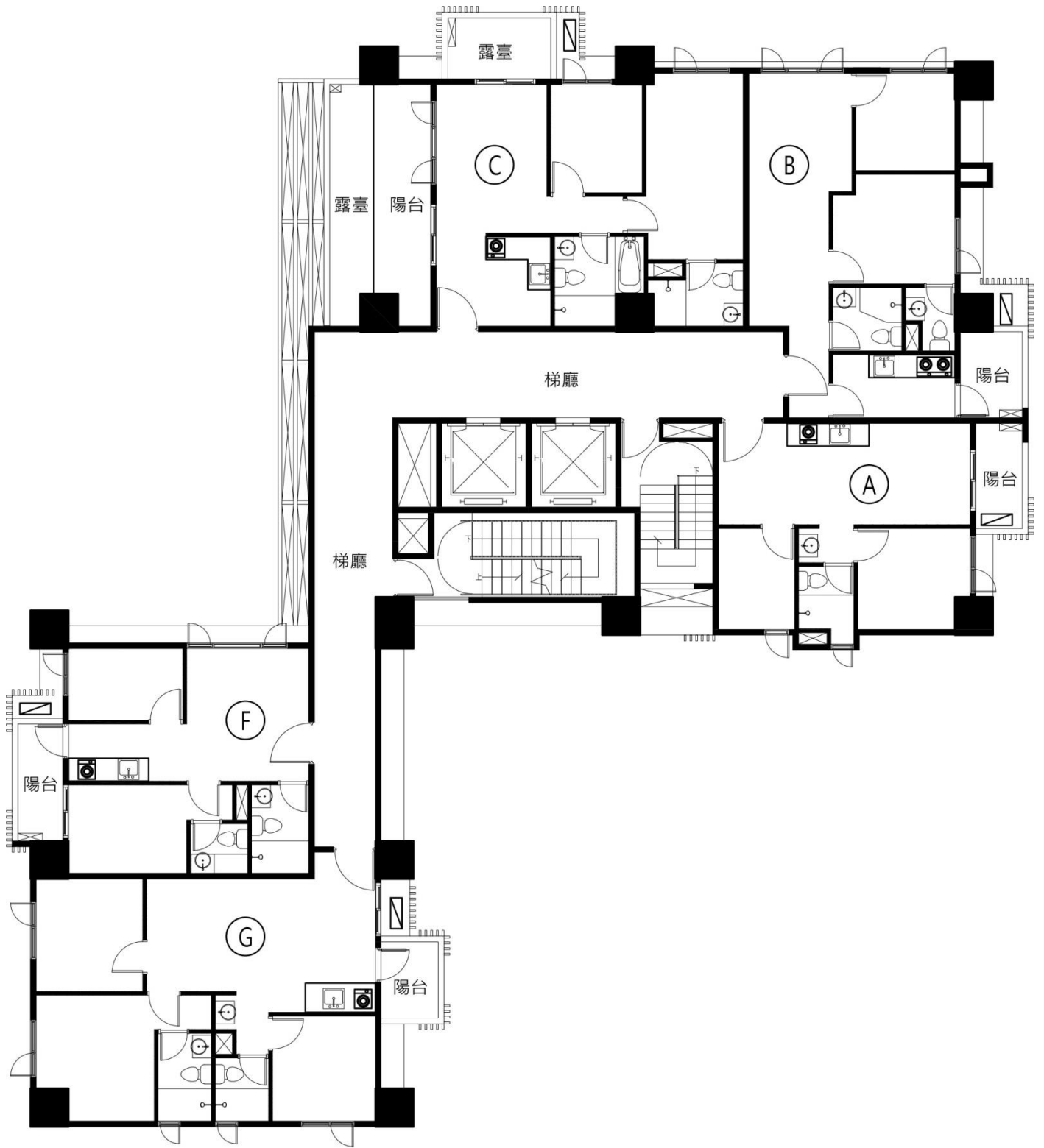
十層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



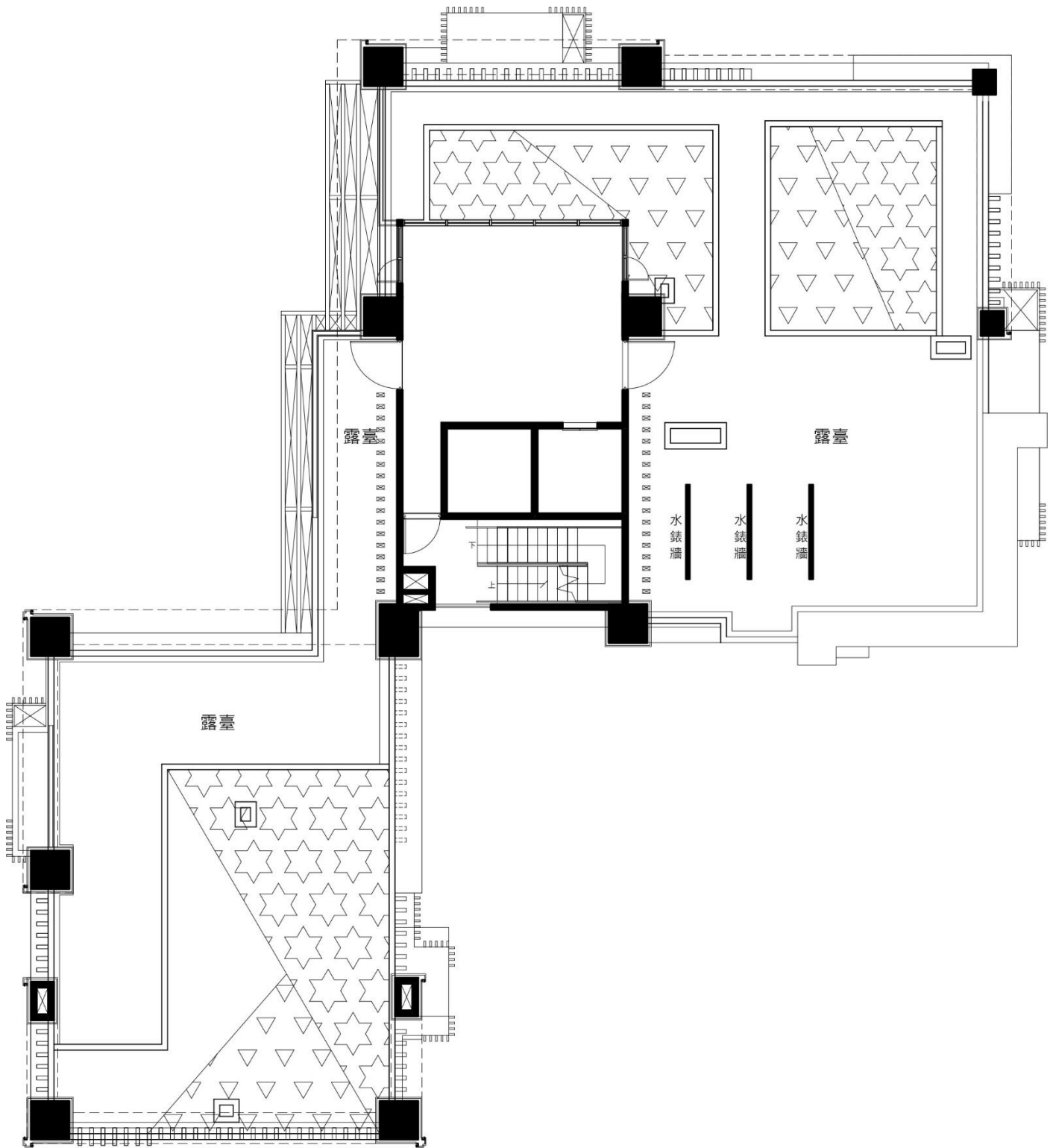
十一層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



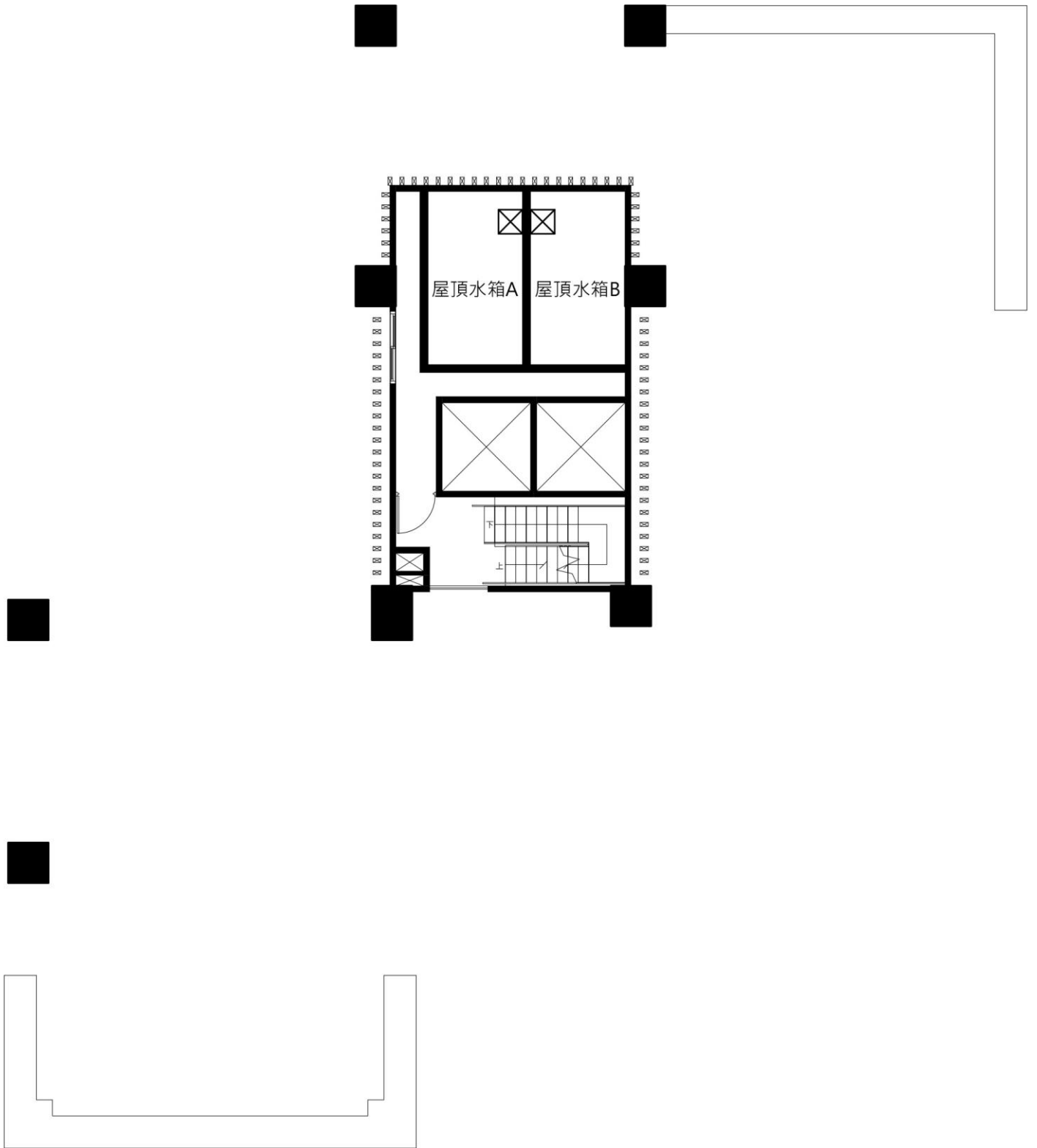
十二層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



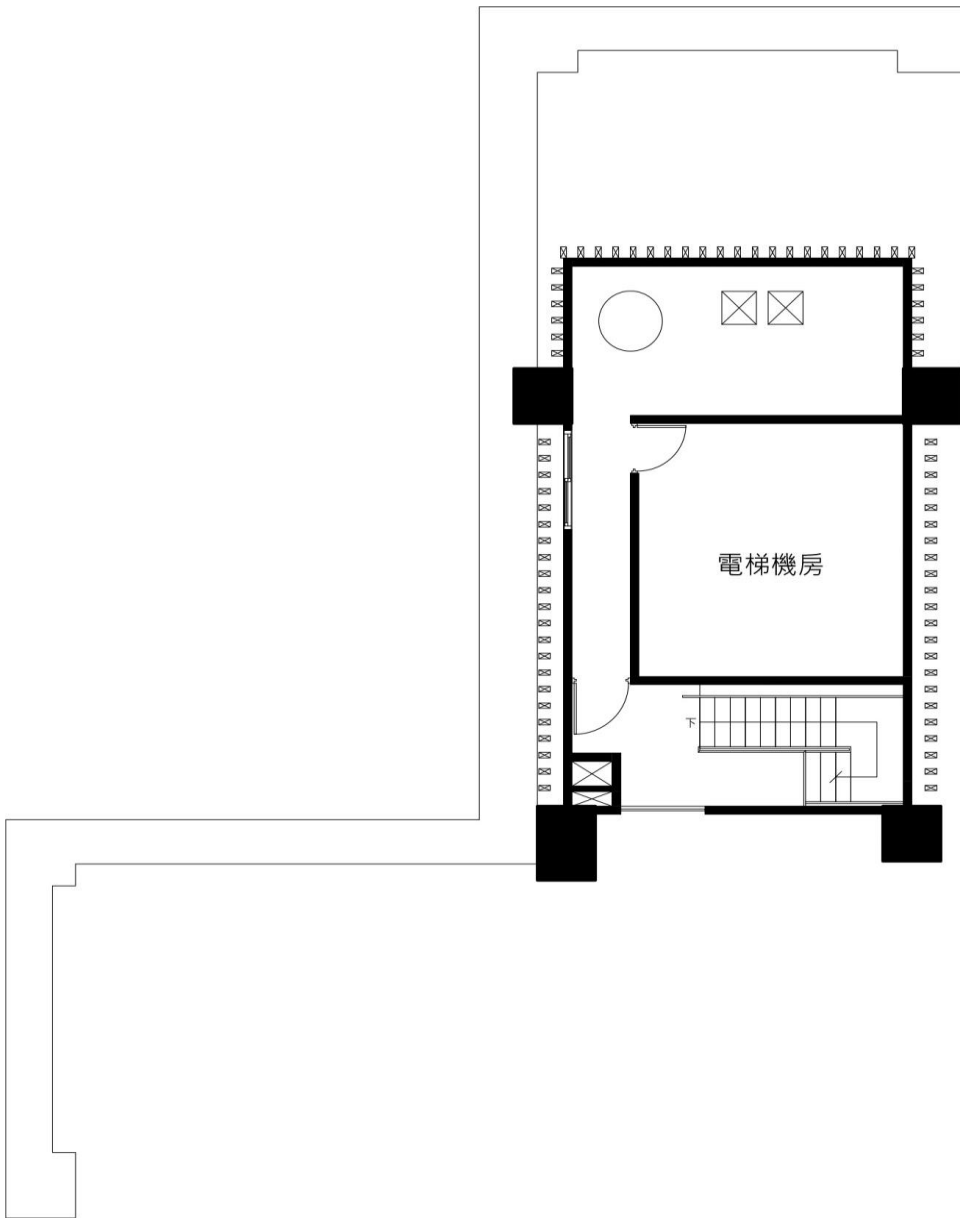
屋突一層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



屋突二層平面圖

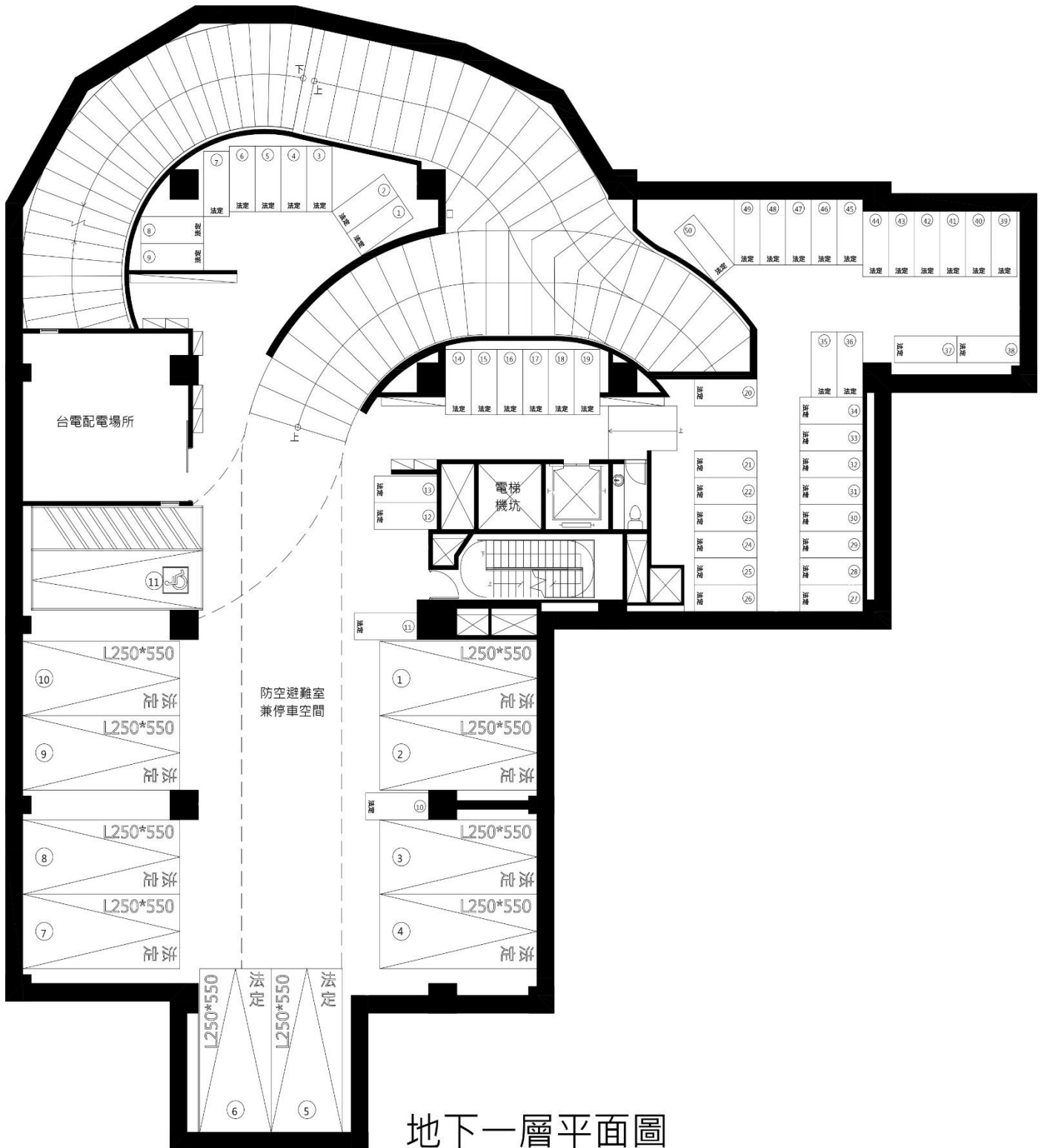
(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



屋突三層平面圖

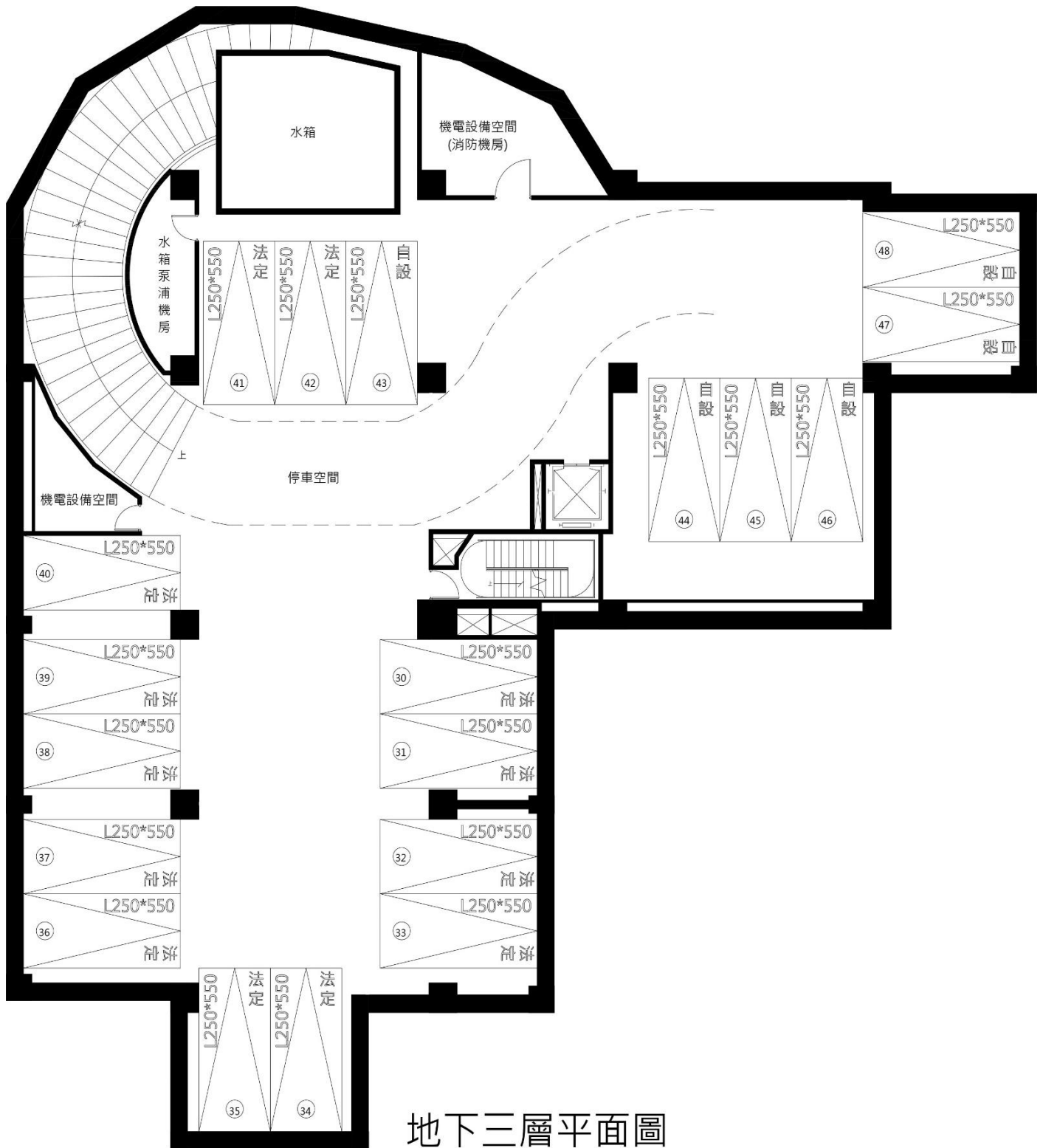
(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)

附件 (三) 車位平面圖



地下一層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)



地下三層平面圖

(本圖面係依建築執照圖所示，日後如有變更依主管機關核定為準)

附件（四）付款明細表

下列係「恆悅麗山」_____戶_____樓（含不含地下

層_____號車位

_____個）房地買賣總價款合計新臺幣_____仟_____佰

拾_____萬元整。

買方應依下列約定，按期如數給付現金予賣方。

期別		房屋價款繳款金額（新臺幣）				備註
訂金		仟	佰	拾	萬元整	
簽約金		仟	佰	拾	萬元整	
工程期款	開工款	仟	佰	拾	萬元整	
	連續壁工程完成	仟	佰	拾	萬元整	
	地下三層RC底板澆置完成	仟	佰	拾	萬元整	
	地下一層RC底板澆置完成	仟	佰	拾	萬元整	
	1樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	3樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	5樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	7樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	9樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	11樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	12樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	上樑完成	仟	佰	拾	萬元整	
	外飾完成	仟	佰	拾	萬元整	
	申請使照	仟	佰	拾	萬元整	
銀行貸款		仟	佰	拾	萬元整	
交屋款		仟	佰	拾	萬元整	

房屋總價款		仟	佰	拾	萬元整	
期別		土地價款繳款金額（新臺幣）				備註
訂金		仟	佰	拾	萬元整	
簽約金		仟	佰	拾	萬元整	
工程期款	開工款	仟	佰	拾	萬元整	
	連續壁工程完成	仟	佰	拾	萬元整	
	地下三層RC底板澆置完成	仟	佰	拾	萬元整	
	地下一層RC底板澆置完成	仟	佰	拾	萬元整	
	1樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	3樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	5樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	7樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	9樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	11樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	12樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整	
	上樑完成	仟	佰	拾	萬元整	
	外飾完成	仟	佰	拾	萬元整	
	申請使照	仟	佰	拾	萬元整	
銀行貸款		仟	佰	拾	萬元整	
交屋款		仟	佰	拾	萬元整	
土地總價款		仟	佰	拾	萬元整	

註一：本付款明細表繳款金額若有錯載時，應依本約總價款作依據參考修正。

註二：除簽約款及開工款外，本約餘款概依本表所列期別按期繳付，每次付款期間至少間隔二十日以上。

附件（五）建材設備表

※建築結構及外觀

結構

■本大樓採用鋼筋混凝土構造，且均符合建築法規之規定。

外觀

■建築外觀採用高級磁磚搭配其他建材。

※公共空間

一樓門廳公設

■整體規劃設計，門廳採用高級磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及天花。

標準層梯廳

■地坪、牆面採用高級磁磚搭配其他建材。

電梯

■電梯採用台灣三菱、永大、東芝、OTIS等品牌。

■電梯車廂內設有CCTV監視設備、緊急求救及對講警鈴、紅外線防夾裝置，由管理員監視，以維護住戶安全。

■電梯採用感應卡控制，具錯按取消。

■緊急兼行動不便者電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。

■停電自動切換到緊急發電機電源。

屋頂平台

■屋頂防水：複合式防水工法。

■室外搭配花台景觀設計。

地下室停車

■地下室停車場內牆水泥漆、地坪為EPOXY耐磨鋪面、平頂為水泥漆。

■車道入口採感應管制，搭配攝影機錄影監控車道入口。

■地下停車場出入口，加附照明設備，車道出入口設廣角反射鏡及紅綠燈，並設電動遙控安全捲門。

※住家門窗

- 一、門：各戶大門採單玄關門搭配電子門鎖；室內房門特選造型門扇，搭配實木門框，並附門鎖及門止，浴廁門採高級木門或塑鋼門並加設通風百葉。
- 二、窗戶：所有鋁窗採用中華、大同、YKK廠牌之氣密窗，搭配紗窗、Low-e玻璃，配合外觀整體造型。

※室內

一、地坪：客廳、餐廳、臥室及廚房鋪設SPC石塑木地板含隔音墊。

浴室鋪設高級止滑地磚。

二、隔間：本建物室內隔間採耐震度、防火時效及隔音效果較佳之濕式輕質隔間牆，以達本建物高安全及加大室內空間舒適之價值。客、餐廳、臥室及浴廁採濕式輕隔間，可增加室內空間及減輕載重。

三、牆面：

- (1) 客廳、餐廳及臥室ICI、虹牌之乳膠漆塗料。
- (2) 浴室牆面貼30x60cm高級壁磚。
- (3) 廚房牆面貼30*60cm高級壁磚。

四、平頂：

- (1) 客廳、餐廳及臥室；採ICI、虹牌之乳膠漆塗料。
- (2) 浴室：矽酸鈣板及乳膠漆塗料。
- (3) 廚房：矽酸鈣板及乳膠漆塗料。

※陽 臺

陽台鋪設止滑地磚，牆面貼丁掛磚，平頂刷ICI水泥漆。前陽台設置專用水龍頭，後陽台設置雙孔插座並附專用水龍頭、設置曬衣架。

※衛浴設備

一、馬桶：主浴裝設HCG、INAX或TOTO等全自動馬桶系列、客浴及次浴裝設HCG、INAX或TOTO等單體馬桶。

二、排風：主浴淋浴間採用多功能冷暖風機，客浴配排風扇，當層獨立排氣到戶外。

三、面盆及龍頭：面盆採用HCG、INAX或TOTO等半嵌式臉盆及HCG、INAX或TOTO等龍頭，並搭配明鏡和浴室下櫃。(各戶配置依各空間規劃設計為準)

四、浴缸：僅C戶10F、12F配置浴缸，搭配HCG、INAX或TOTO等浴缸龍頭。

五、淋浴間：主浴採用乾溼分離設計，淋浴拉門搭配HCG、INAX或TOTO等淋浴定溫龍頭。客浴為淋浴拉門搭配HCG、INAX或TOTO等淋浴龍頭。

六、熱水器採用天然瓦斯規劃。所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

※廚房

- 一、採用廚具整套吊櫥和下櫥，門板為美耐板搭配上嵌型把手，配置林內或櫻花單口或雙口瓦斯爐或單口或雙口IH爐、林內或櫻花抽油煙機、並附洗碗機、人造石檯面附不鏽鋼水槽、混合調溫廚房龍頭和淨水設備(各戶配置依各空間規劃設計為準)。另預留冰箱專用插座。
- 二、A戶2F-12F，C戶2F-9F、11F、12F，其爐具使用雙口IH爐。
- 三、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

※電器設備

- 一、各樓主戶採用單相三線220V/110V供電或依台電規定供電，各戶採獨立電錶。
- 二、所有配管採用南亞、華夏或大洋等正字標記PCV管或採用正字標記之CD管。
電線採用太平洋、華新、大亞等電線電纜。
- 三、室內開關採用大型面板並附夜間指示燈。
- 四、開關箱內採用無熔絲開關。
- 五、客廳及各臥室均預留冷氣排水管。
- 六、客廳及主臥室設置雙迴路開關。

※給排水設備

- 一、採用間接供水，除總錶外，各戶均為獨立水錶。
- 二、地下室蓄水池及屋頂水箱之地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚。
- 三、熱水管、冷水管使用不鏽鋼壓接管。

※電話電視設備

- 一、預留第四台有線電視天線垂直管路。
- 二、客廳及主臥室設有電視出線口。

三、客廳及各臥室均設置雙插式電話出線口。

※地下室停車場

- 一、地下停車場出入口，加附照明設備，車道出入口設紅綠燈，並設防水閘門。
- 二、車輛管制由一樓進出設置燈號管制、反射鏡及標示指示，以確保安全進出。
- 三、設置通風設備。
- 四、地下室配有照明設備。

※消防安全設備

- 一、各樓層均依法規安裝消防箱。緊急播音系統：於中控室設置廣播主機，各樓層設播音喇叭，以供緊急廣播使用。
- 二、火警警報系統：各樓層均設火警探測器，隨時監視各樓層情況，遇火警時自動發出警報。
- 三、照明標示系統：安全門及走道樓梯間裝設緊急出入口標示燈及緊急自動照明設備。

※安全管理系統

- 一、住宅各戶均於客廳處設置影像對講機壹座，具有雙向對講功能。
- 二、車道出入口及電梯廂內加設監視系統。
- 三、大廳出入口採感應式讀卡系統，一樓出入口附攝影門口機。

※電腦網路及有線電視設施

- 一、買方自行委託專業廠商代客戶申請上網服務，其需使用之數據機、電腦等相關器材由買方自行購買。
- 二、相關申請、設定及使用之費用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（買方負擔）。
- 三、有線電視系統（如有）由賣方統一代客申請裝配，費用由買方負擔，如需全部住戶申請始得裝配時，買方全體亦授權賣方選擇合適廠商裝配，並同意按戶分攤裝配費用。

※特約事項

以上建材及設備，若遇法令禁止使用或停止進口時，乙方得更換同級品或以上之等級。

- ◎本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，考量整體一致與施工便利性，均由賣方指定之，買方不得要求更換。
- ◎銷售現場展示建材之樣品色澤、顏色、紋路等應以施工當時所採購為準，買方同意賣方因供貨批別先後，或實際施工與完工現況相較若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

附件（六）委辦貸款契約書

立契約書人（以下簡稱買方）茲訂購恆悅建設有限公司（以下簡稱賣方）所興建「恆悅麗山」第_____戶_____樓房屋及地下層_____號汽車停車位_____個，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構（含指定貸款金融機構）申請抵押貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾萬元整（以繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款）。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機關立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂購之土地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶；以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 第五條 買方同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表(附件四)中的應付價款，開立同額價款之本票交于賣方恆悅建設有限公司(其到期日授權賣方填載)，且註明禁止背書轉讓之本票，以作為本

貸款之給付或擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後，應依雙方買賣契約書相關約定一次以現金繳足。

第七條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方辦理所有權移轉登記通知時如期繳交。

第八條 因賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，故除經買方具體提出客觀證據證明本件買賣標的物有違反第十二條第二項、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，買方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。

第九條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立書人：

買 方：

身 份 證 字 號：

地 址：

賣 方：恆悅建設有限公司

法 定 代 理 人：林莉芳

通 訊 地 址：新北市蘆洲區中山二路176之1號7樓

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）委刻印章同意書

委託人：

（以下簡稱買方）

立同意書人：

受託人：恆悅建設有限公司

(以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「恆悅麗山」第 戶 樓房屋(含地下層 號汽車停車位)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜,雙方以印章授權委託事項切結約定如下:

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』第一十六條第五項之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用,賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途:
 - (一)依本約所定買賣產權移轉登記及抵押權設定之申請、移轉、撤銷或變更。
 - (二)稅捐申報或撤銷等相關手續。
 - (三)申辦自來水、電過戶變更使用。
 - (四)不動產成本案件實際資訊之申報。
- 四、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。
- 五、買賣雙方如有糾紛,雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用,雙方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。
- 六、立同意書人係於簽訂買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買 方(委託人):

身 分 證 字 號:

地 址:

賣 方(受託人):恆悅建設有限公司

法 定 代 理 人:林莉芳

通 訊 地 址:新北市蘆洲區中山二路176之1號7樓

中 華 民 國 年 月 日
附件（八）分管特約（共有部分之使用管理約定）

一、共用部分：

（一）：社區地下室

本社區地下室共參層，除供作梯間通道、進排風管道、台電專用管道間、垃圾貯存空間、垃圾裝卸車位、機械室、水箱、樓梯間、台電配電場所、電信機房、發電機室、消防機房、污水機房、梯間、安全梯及其他規劃為共用設備等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，但電力、瓦斯、電信、自來水等公司、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）約定專用部分：

露臺由緊鄰露臺之住戶無償取得永久專有使用權，住戶應依法管理維護使用，並遵本公寓大廈住戶規約，不得增建任何違章建築，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

本社區地下室除前項之共用部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車場，約定專用。本社區全體區分所有權人均了解並同意本社區停車位之規劃及使用方式，任何妨礙使用者（含管理人）應對買賣雙方均負損害賠償責任。

汽車停車位部分：

(一) 汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、

使用之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。

(二) 汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用。

(三) 未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價並不包括可售汽車停車位之價款

，且所購房屋坪數之地下室持分面積亦未含可售汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，承諾放棄使用汽車停車位，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。

(四) 本社區地下室機車停車位，於代管期間全權由恆悅建設有限公司負責管理，俟第一屆管理委員會成立後，恆悅建設有限公司併同公設移交，移交完成後，全部機車位全權由管理委員會進行管理，該使用管理均應遵守管理負責人或管理委員會訂定之管理規定。

二、本社區之法定空地、外觀等公共空間、由社區全體住戶共同維護。

三、社區若有一樓前、後及側邊之法定空地或九樓、十樓、十一樓、十二樓之露台連接戶及屋頂平臺連接戶（如附件二），縱使依法不予辦理所有權登記，其法定空地均由前述連接各戶永久管理使用及無償用益和維護；上開使用不得搭蓋違建，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。但其使用內容亦不得違反有關之建築法令或為其他有損害區分所有權人之行為。

四、屋頂突出物如機械室、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

五、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。

六、買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人（後手）如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入住戶管理規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權利受損者負賠償責任。

買方就本分管特約同意簽名：

中 華 民 國 年 月 日
附件（九）價金信託說明、信託契約書影本

國泰世華商業銀行
信託契約書



客戶須知

親愛的客戶您好，為了維護您的權益，請您詳細閱讀以下的應注意事項：

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

感謝您的愛護，也謝謝您的審閱，國泰世華銀行關心您。

信託契約書

立契約書人：

委託人：恆悅建設有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市內湖區碧湖段四小段 341-2、445、445-2、450、451 地號等 5 筆土地之開發案【預售案名「恆悅麗山」，下稱「本專案」】，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

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

- (一) 信託存續期間對信託財產進行控管並按工程進度專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

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

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、 本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約（下稱「買賣契約」），於所有權

登記前所給付賣方（即甲方，以下同）之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款（包括但不限於金融機構貸款）。

（二）其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，買方如係直接將價金交付予甲方者，該甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先將同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約及文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲乙雙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將前述信託專戶以

活存方式開立於乙方銀行業務部門，並知悉本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，由乙方依指示自信託專戶支付予收款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民事及刑事賠償責任，由甲方負責。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

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

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民

國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

- 三、 信託財產因不可抗力、天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - （一） 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - （二） 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - （三） 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經由建築經理公司（限中華民國建築經理商業同業公會之會員）查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
 - （一） 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - （二） 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項之規定出具查核報告：

- (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依本契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。買方對該

網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
 - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
 - (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 - 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
 - (七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
- 十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
- (一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤存入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定之帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。乙方得於前述紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成信託財產結算報告書，郵寄予甲方，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買

方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

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

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

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

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

第十五條 信託契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲乙雙方同意後，

以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成(本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依本條第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙双方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
 - (三) 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽認或建築經理公司(限中華民國建築經理商業同業公會之會員)查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方書面指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，應返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方

對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

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

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

第十八條 違約及損害賠償

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

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

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

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 若經買方請求提供本契約相關資料時，應由甲方自行向其買方提供，乙方並無向買方提供本契約相關資料之義務。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，且對刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。甲方使用乙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

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

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交

長，更
盡責。
行載
下按
廣
甲
項
向
可書
方商
公司
乙契
履
行業
E
]意
則
不
幾關
、交

易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。



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

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

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

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

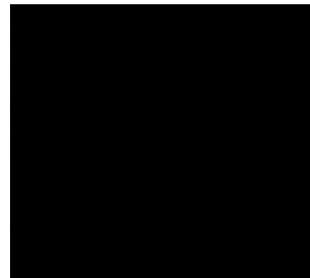
立契約書人：

甲 方：恆悅建設有
 代表人 林莉
統 一 編 號：24705838
地 址：新北市蘆洲區中山二路176之1號7樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司
 代表人 郭明鑑
上 代 理 人：信託部協理 陳美娟
統 一 編 號：04231910
地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 113 年 5 月 30 日

第 14 頁，共 18 頁

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或

(如
印發
明文
自出
簽名,
等證
受益
明文
有重
出席
定之
準。(含
、受
章。
未提
認買
上受
權人
;
間前
即不
認定
或

其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

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

(一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

(三) 上述表示,有塗改之情形,而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“√”,或以其他記號代替“√”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

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

本預售屋應辦理履約保證，依內政部核准之不動產開發信託：

由地主及建商或起造人將興建資金信託予國泰世華商業銀行信託部（以下稱受託人）執行履約管理。信託管理內容涵蓋：

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

委託人之責任與告知義務

- 1 本契約所稱「預售屋價金」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 2 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，由賣方負最終履約責任。
- 3 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 4 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受價金信託之保障。
- 5 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。
- 6 為確保買方權益，如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關規定或買方自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細與實際資訊不符時，請逕洽賣方或受託機構，查詢網址為：www.cathaybk.com.tw。
- 7 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 8 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」時，買方對於可供分配信託財產之請求，

將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，依買賣契約之約定應向賣方請求。

- 9 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項之約定，其效力及於買方。
- 10 本人知悉前開價金信託說明，並同意將個人資料及買賣契約資料提供予國泰世華商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：恆悅建設有限公司

法 定 代 理 人：林莉芳

統 一 編 號：24705838

地 址：新北市蘆洲區中山二路176之1號7樓

電 話：(02)2289-1176

中 華 民 國 年 月 日

新北市政府地政局不動產經紀人證書

(106)新北經字第 [] 號

姓名：顏 []

性別：男

出生日期：民國 [] 年 [] 月 [] 日

國民身分證統一編號：F12 []

頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項

有效期限：至民國 110 年 08 月 22 日止

延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核章	有效期限 核准日期及字號	核章
114年8月22日		年 月 日	
中華民國 110 年 7 月 6 日 新北地價字第 1101257143 號			

局長康秋桂

中 華 民 國 106 年 08 月 22 日

Land Administration Department, New Taipei City Government
Real Estate Broker Certificate

Name : YEN []

Sex : M

Date Of Birth : []

I.D.No. : F12 []

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Commissioner

Kang Chiu-Kuei

Date of Issuance : August 22, 2017

Printing Serial No.(印製編號) : 007240

附件（十一）住戶管理規約

為加強【恆悅麗山】社區（以下簡稱本社區）所有人之生命安全、財產權益之保障，本社區之一切公共設施與安全設備，應經常妥善維護，以保持其功能之正常。為配合本社區提供各項服務，以期各住戶得以在安全、舒適的環境下生活並藉以提昇居家品質，特制定「住戶管理規約」（以下簡稱本規約），由全體住戶共同遵守：

【總則】

- 一、本規約對本社區全體區分所有權人或實際使用權益之各戶，包括之受讓人、繼承人、承租人、委託授權人及其他使用權人、繼受權利人等具同等效力，立規約人具有告知之義務，並負連帶責任。立規約人如為未成年人，其法定代理人對立規約人依本規約所載之一切義務應負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。承租人或使用人不遵守本規約所造成的損害，應由區分所有權人（即出租人）負連帶賠償責任。
- 二、如將本社區房屋出租或出售時，須於遷出或遷入前三天事先通知管理負責人或管理委員會，以配合管理，且於出租他人使用時，應於租賃契約內檢附本規約為附件，承租人亦需共同遵守。
- 三、為有效管理緊急應變措施和促進管理單位與住戶間之聯繫，管理單位為必要建立全體住戶之完整資料。住戶應於遷出或遷入時至管理室據實填寫資料，所建立之住戶資料並依個資法規定辦理。
- 四、依本社區核准之建造執照（及變更使用執照）加註事項表之規定，本社區全體區分所有權人及管理委員會均應共同遵守下列事項：
 - （一）本社區所有權人、使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述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。
 - （二）本社區之建築基地範圍內，依法留設退縮及設置之開放空間（人行步道）、公共設施（綠地、停車空間、垃圾車裝卸區）、公用設備（庭園燈、街道家具、建築物夜間照明）、供公眾通行之穿廊（緩衝空間）、供公眾使用之自行車停車空間，由本社區區分所有權人及日後成立之管理委員會應負管理維護之責。
 - （三）本社區全體區分所有權人日後出售本契約房地時，應詳實告知買受人上開規定。

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。住戶包括區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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後。
 - (一) 專有部分：指編定獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區所有權人所有者。
 - (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，本社區若有一樓前、後及側邊之法定空地或九樓、十樓、十一樓、十二樓之露台連接戶及屋頂平臺連接戶，如附件八分管特約，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、停車空間應依下列規定：停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 三、本公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建、懸掛廣告物或裝置鐵窗，但法令另有規定者從其規定，但仍須經區分所有權人會議同意。
- 五、共用部分劃設機車停車位，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。
- 六、住戶應愛惜使用公共設施，如因使用不當或故意之行為致使設備故障受損，行為人必須負責修復或照價賠償。

- 七、購買停車位之所有人或得其同意之使用人另作他用或存放危險物品或有礙環境衛生物品含廢棄物，大樓管理負責人或大樓管理委員會得予制止並要求限期回復原狀，逾期未回復原狀者，大樓管理負責人或大樓管理委員會有權逕自回復原狀，其費用由該購買停車位之所有人或得其同意之使用人連帶負擔。

第二章、【管理委員會】

- 一、本社區管理委員會（以下簡稱管委會）乃為執行區分所有權人會議決議事項及管理維護工作，由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。其組織及職掌，均須按「管理委員會組織章程」辦理。
- 二、依公寓大廈管理條例規定，建物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，起造人應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。
- 三、管理委員會組成如下：
 - （一）主任委員一名。
 - （二）財務委員一名。
 - （三）監察委員一名。
 - （四）一般委員四名。（例：總務、工務、文康、環保、安全）前項管理委員名額合計為七名。

第三章、【人員、車輛進出管制】

- 一、來賓訪客一律須按規定辦妥來賓出入登記手續。
- 二、進出之車輛一律須揭示停車證，車輛行駛及停放並依管理規定辦理。
- 三、不得佔用他人車位或阻塞通道，不得於走廊或禁止停車地點停放車輛。
- 四、車位僅限停車用途，不得改作其他用途或存放貨物。
- 五、凡攜帶可疑物品進出本社區時，應出具物品所屬證明，並送交管理室查驗，必要時得登記出入人員之姓名。

第四章、【公共設施、環境清潔及居家安全之維護】

- 一、公共設施（包括公共場所及公共設備）為全體住戶共同維護之責，個人如對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之情事，應負一切賠償之責。
- 二、為維護居住環境，不得踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 三、為維護居住安全，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放散發刺鼻氣味之化學物品。
- 四、為維護居住清潔，不得隨意吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢物、任意放置空箱或亂丟棄穢物或傾倒污水。

- 五、垃圾應依垃圾分類標準（含廚餘），收入塑膠袋或紙袋內密封，於規定時間放置於指定位置，不得任意丟棄於公共場所，以確保清潔。
- 六、不得於公共場所或中庭之範圍處晾曬衣物，以免有礙觀瞻。
- 七、不得設置任何型態之工廠或經營或出租不正當之行業（八大行業），或民情風俗認為不祥或不宜之行業，如殯葬相關行業（如葬儀社、棺木店）、療養或安養機構（如療養院）、宗教用途…等，或豎立招牌準備做上列之營業行為，如有違反，管理委員會得逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。

第五章、【公共秩序與公共安全】

- 一、為維護居住品質，不允許有違反政府法令之各種活動或有傷風化之行為。
- 二、不得有下列危害社區安全及公共秩序之行為：
 - （一）不得製造公害。
 - （二）不得破壞公物。
 - （三）不得製造噪音或高聲喧嘩，致影響他人之安寧。
 - （四）住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、安全及安寧。
 - （五）不得有其他影響公共安全或公共秩序之行為。
- 三、凡易燃、劇毒及具有爆炸性物品，一概不得攜入或存放於本社區。
- 四、各層梯廳、樓梯間、地下室停車場、停車位、人行道或其他公共空間，不得佔用或堆放物品（如個人私物、鞋櫃、自行車等），一經發現並經勸告無效，得由管理委員會逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。該違反之物品若因此而發生損壞、短少或遺失時，概由該住戶自行負責。
- 五、依公寓大廈管理條例第八條規定辦理：「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權會議已有決議，經向直轄縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議限制。公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理（罰鍰新臺幣四萬元以上、二十萬元以下），該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」

六、電力使用注意事項：

- (一) 不得隨意超負荷用電。
- (二) 電熱器用畢即應關熄。
- (三) 為用電安全，非經電力公司安全檢查許可，各住戶不得加裝電線、電管，並不得私自操作各種公共電器設備。

七、關於防火及火警發生時，應注意事項如下：

- (一) 煙蒂及易燃物品應棄置於指定之安全場所。
- (二) 萬一發現火災，應立即通報消防單位，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。

八、關於防盜應注意事項如下：

- (一) 發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。
- (二) 不得招小販或推銷人員進入本社區內販賣物品，亦不得於本社區內外設置固定流動攤販，製造髒亂及噪音，影響公共秩序。

第六章、【共有部分之點交】

- 一、自完工日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任本社區共有部分管理人（即管理負責人），並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、依公寓大廈管理條例規定，起造人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。上開檢測責任由本社區房屋出賣人恆悅建設有限公司負責，檢測方式，由恆悅建設有限公司及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，恆悅建設有限公司並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。全體住戶同意公共設施授權由管理委員代表負責移交。

第七章、【裝潢施工管理】

- 一、住戶需裝潢施工前，應先辦理下列手續：
 - (一) 房屋所有權人或承包廠商於施工前五日，憑「房屋遷入證明單」至管理室提出施工申請，填寫『裝潢施工申請書』，並繳交裝潢保證金新臺幣拾萬元整(現金或即期支票)，並領取付款憑證，俾憑換取「施工許可證」後始得進料施工；若未完成所有申請手續者，禁

止進料及施工。

(二) 裝潢保證金應由房屋所有權人或承包廠商擇一方繳納。

二、為確保全體住戶的生活品質與權益，住戶裝潢需遵守下列規定：

- (一) 施工人員進入本社區施工前，需至管理室換發工作證，一律配帶工作證並統一由地下室進出，於下班前至管理室憑換發之工作證換回保留之證件或簽認後始可離去。
- (二) 每日施工時間為8:00至17:00止（12:00至13:00休息），星期例假日（含週休）除靜態工程（如油漆、貼壁紙…等）外，得事前報備管理室並經許可外，一律禁止施工。施工期間不得大聲喧嘩或惡性破壞住戶之安寧，違反規定者將予禁止施工。
- (三) 高分貝之工程（如打鑿、拆除…等），施工負責人應於施工前三日告知管理室，以便通報上下樓層之住戶，且施工時間限定於當日9:00至12:00，13:00至17:00，其他時間不得施工，若未依規定事前報備管理室者，一律禁止施工。
- (四) 所有建材及廢料不得噴出專用部分範圍之外面，若有發現污染破壞公共走廊環境衛生者罰扣新臺幣貳仟元整，若隔日仍未改善者，將予禁止施工。
- (五) 除搬運外不得於地下室住戶車位或任何公共區域進行任何工作，若經發現違者罰扣新臺幣貳仟元整，並禁止施工。
- (六) 施工時禁止接用公共水電，且不得以非正常手段強制電梯停機，若因而致使損壞者，應負一切法律及賠償責任。
- (七) 裝潢建材及垃圾不得堆積於公共區域，如特殊狀況需暫時堆置廢料，應裝袋並避免污染，並於當日工作結束後清運完畢，若經通知仍未清運者罰扣新臺幣貳仟元整，並可連續處罰至清運完善為止。
- (八) 搬運裝卸建材或廢棄物時，需使用施工專用電梯並按序快速搬運，避免使用過久影響其他住戶之使用，若擅自使用住戶搭乘專用電梯搬運物料，經發現者每次罰扣新臺幣貳仟元整，若因而致使損壞者，應負一切賠償責任。
- (九) 載運裝修材料之車輛進入地下室卸料時，需按管理人員之引導依序進入。
- (十) 所有裝修工作人員離開工作地點時，需清掃當層梯廳、電梯車廂及經過之走道，並注意鞋底之清潔，禁止將污染物帶入各公共空間，破壞清潔。若大型物品、機具攜出時，需經管理人員檢查後始可放行。

(十一) 工作人員應遵守本規定及相關附屬規定，注意環境整潔、不得大聲喧嘩、隨意棄置垃圾或有影響公共衛生之行為。

(十二) 如因故需延長工期時，須預先申報，並以延長一個月為限，以免影響社區整體生活品質，如逾期未申請延長者，每次處罰新臺幣貳仟元整，以裝潢保證金抵扣，不足者依法追討。

三、施工完成後符合下列事項，並經管理負責人或管委會檢查認可後，始可結案領回無息之保證金。

(一) 無損壞公共設施。

(二) 無損壞其他住戶之房屋建材或財物。

(三) 無堆積垃圾、廢棄物…等。

(四) 無破壞電信、弱電、消防、灑水系統、緊急供電系統等。

四、懲處規定

(一) 施工期間因故造成公共設施損壞，或涉及損壞其他住戶房屋時，應恢復原狀或賠償，不得推諉；賠償得以保證金抵扣，惟不足者仍須補齊，另如有嚴重影響鄰戶生活品質或違反相關規定時，管理負責人或管委會可令其停止施工，於完成改善後方可復工。

(二) 施工期間如有造成侵害他人身體、生命等需負賠償責任。

(三) 違反本章第二條第六款，一經查獲，得由保證金扣抵20%做為水電費賠償。

(四) 違反本章第二條第七款規定，除罰扣新臺幣貳仟元整外或可由管理服務人員呈報管理負責人或管委會同意後，得自行僱工清理搬運，所需費用由保證金支付。

(五) 若遺失工作證，每張（次）新臺幣貳仟元整，並由保證金抵扣。

第八章、【管理費之繳納】

一、本社區之公共設施費用及管理費等，全體住戶必須共同負擔，如有拖欠或不繳納之情事，得由管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第二十一條（區分所有權人或住戶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或達相當金額，經定相當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）及二十二條第一項（積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達區分所有權總價百分之一者，由管理負責人或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）相關法規處分，絕無異議。

二、自使用執照取得日起由起造人以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

- (一) 管理費：物業管理費用、清潔費用、代理購置（租賃）相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等。
 - (二) 管理費其收取標準按其所持有之房屋總坪數分攤費用（含公共持分面積）。
 - (三) 公共水電費由各戶依戶平均分攤，並納入各戶水電錶繳納。
 - (四) 車位清潔、水電費（繳納方式以單位數量計算）。
 - (五) 機車位統一由管理委員會制定收費及管理辦法管理之。
- 三、全體住戶應自交屋日起算管理費，無論遷入與否均應按月繳付共有部分管理費，並依下列費用繳納：
- (一) 住家房屋管理費：以每月每坪新臺幣壹佰伍拾元計算。
 - (二) 平面車位管理費：以每月每位新臺幣伍佰元計算。
- 四、本社區各項公共設施如已使用超過法定年限或因安全問題需汰舊換新時，經管理委員會會議決定後，按議決事項處理，各住戶應分攤之費用以各住戶之坪數計算，如有不履行繳納，致使其他住戶蒙受損失時，概由該不履行者負完全賠償責任。
- 五、管理費之繳納規定，除經全體區分所有權人同意及經區分所有權人會議決議外，不得以任何方式修改本約定。

第九章、【附則】

- 一、住戶及共同居住於本社區之關係人，如有違反本規約任何款項，該住戶及其關係人均同意由管理負責人或由管理委員會逕行處理，其所衍生之相關費用之費用概由違約人負擔。
- 二、住戶如有違反本規約，經管委會協調勸告無效時，得經管委會決議予以制裁。
- 三、住戶如有違反本規約，管理人員應立即予以勸告或禁止，如因違規行為所造成本社區侵害之事實，管理人員得採取排除傷害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 四、違規行為人就其行為之結果，除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需一切費用。
- 五、有關本社區之投訴或意見，應以書面方式通知管理負責人或管理委員會及管理單位協調辦理，匿名函件則不予受理。
- 六、本規約包括住戶所有人及所屬人員均應共同遵守，如有未盡事宜，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，或得由住戶提請管理委員會，經召開相關會議修訂通過後公佈施行之，且本規約之影本於管委會成立時，恆悅建設有限公司應造冊移交。

- 七、以上各條款如有未盡事宜，另以相關「管理辦法」訂定執行之，該「管理辦法」與住戶規約具相同效力，全體住戶均應共同遵守，以利推行。
- 八、本規約自簽署日起開始生效，並得經區分所有權人會議決議修改之。

立規約人：

所購戶別：_____戶
樓

中 華 民 國 年 月 日