

『日新好好』房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

賣方：義華建設開發有限公司
瑞天開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『日新好好』(以下簡稱本社區)之房屋預定買賣事宜，經雙方一致同意訂立本預定買賣契約書，並訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約書及各項附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：義華建設開發有限公司
法定代理人：劉佶明
瑞天開發股份有限公司
法定代理人：林健銘

第二條 廣告之效力

- 一、乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、買賣雙方就本預售買賣之約定及條件，均已全部載明於本契約內，若買賣雙方另有其他任何協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所口頭承諾事項，均應以書面文字列入本契約書及其附附件，並經買賣雙方用印完妥，否則不生效力。

第三條 房屋及停車空間標示

本契約之建物係為台北市政府主管建築機關於110年11月10日核准建築執照號碼為110建字第0287號建築執照之基地，興建地上十四層，地下三層之建物，建造執照影本、房屋平面圖及停車空間平面圖(詳附件一、附件三、附件四)，其建築買賣標示如下：

一、房屋座落：

台北市大同區圓環段三小段336、337、338、339、340、341、342、343地號等八筆土地上興建之「日新好好」社區編號第_____戶_____樓房屋共壹戶。若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

無購買汽車停車位。

甲方承購汽車停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下參層機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位(實際編號以建造執照核准竣工圖說為準)，該停車位無獨立權狀，編號第_____號車位_____個。停車位隨機停、取，甲方同意停車時不選定特定編號停車位，其車位規格為長5.15公尺，寬2.25公尺，高1.85公尺，承載重量為2500公斤之限制，容車尺寸為長5.00公尺，寬1.90公尺，高1.85公尺。另含車道及其他必要空間，車位空間面積共計15.15平方公尺(4.58坪)。

(一)停車空間面積占共有部分總面積之比例12.82%，以地政機關依法令登記為準。

(二)本社區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計算方式如第十一

條第一項第一款。(建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件四)。

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

三、本契約建物之土地權利範圍及持分面積等相關約定，詳如甲方與所購建物之土地持分乙方所簽訂之土地預售買賣契約書所載。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、房屋面積

本房屋面積共計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)，包含：

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

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

2. 附屬建物面積：

陽台面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為
_____點_____％。

(四)本約所列面積計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入。

(五)第一至第四款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

二、停車位標示及其他約定：

(一)本社區地下壹、貳層依法令規定規劃為防空避難室、機械室、梯間、水箱及停車空間等，為甲方所明確知悉並同意。

(二)車位持分面積以共同使用部份方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部份持分面積內，不另單獨登記。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含不具獨立權狀之停車空間及以下部分及其他依法令應列入共同使用部分等項目：

(一)地下一層：防空避難室兼法定停車空間、無障礙升降機、無障礙樓梯、客貨兩用升降機(兼機車使用)、汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)、電信機房、台電配電室、排風管道、發電機房、日用油箱、受電箱、集中表箱等。

(二)地下二層：法定停車空間、無障礙升降機機坑、客貨兩用升降機機坑、汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)、機房消防泵浦室、蓄水池、消防水池等。

(三)地下三層：法定停車空間、汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)。

(四)地上一層：無障礙升降機、無障礙樓梯、安全樓梯、梯廳、門廳、騎樓、客貨兩用升降機(兼機車使用)、汽車升降機、法定機車停車空間等。

(五)二層至十四層：無障礙升降機、無障礙樓梯、安全樓梯、梯廳等。

(六)屋頂層：無障礙升降機、無障礙樓梯、梯廳、立式水表、屋頂平臺、機房等。

(七)屋突二層：無障礙樓梯、無障礙升降機坑、水箱、消防水箱等。

(八)屋突三層：無障礙樓梯、無障礙升降機房、水箱等。

- 二、本社區共有部分總面積計 1260.06 平方公尺 (381.17 坪)；專有部分總面積計 2059.02 平方公尺 (622.85 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、共有部分面積倘因法令變更或依相關規定要求修正、乙方規劃設計變更、共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，乙方應重新分算辦理登記，登記面積有誤差時，雙方應依第六條規定互為找補。
- 四、為滿足房屋及自用汽車停車位共有部分之權利範圍總合為一，若有進位取捨情形時，由乙方逕行調整之權利範圍總表所載權利範圍為準。

第六條 面積誤差及其價格找補

- 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、依第四條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意房屋面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物即陽台、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車位價款及面積)，於交屋時採無息結算。土地面積之找補另規定於土地預定買賣契約。
- 三、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

四、甲乙雙方同意本戶房屋面積誤差之找補，以平方公尺為單位，並計算至小數點後第二位(小數點第三位以後，採四捨五入法)為計算標準。

五、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，該汽車停車位應有之持分面積以地政單位最後登記之面積為準。

第七條 房屋總價(本價款均包含營業稅):

本契約房屋總價款分列如下:

一、房屋總價款:新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)專有部分:新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

1.主建物部分:新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分:新台幣____仟____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:新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、車位價款:新台幣____佰____拾____萬元整。

本條之價款，甲方同意按照本約「附件二-付款明細表」及第九條之約定繳付價款予乙方。上開價款包括房屋內外應由乙方建造供應之設施及設備，詳見本約(附件十二)。

三、前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之。

第八條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理:

■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預售予上海商業儲蓄銀行股份有限公司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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本預售屋委由上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部(以下簡「上海商業儲蓄銀行」)辦理「不動產開發信託」,乙
方並與臺億建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽
訂建築經理委任契約,委由其辦理工程進度查核及財務稽
核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託聲明書詳
(附件七)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。
價金返還之保證費用由賣方負擔。
賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準,由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會
辦理之連帶保證協定,賣方未依約定完工或交屋者,買方

可持本契約向加入本協定_____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。

- 二、甲方無條件同意乙方將買賣契約及相關文件所涉之甲方個人資料及買賣契約資料提供予上海商業儲蓄銀行股份有限公司，並同意上海商業儲蓄銀行股份有限公司為履行信託契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程內所定之特定目的範圍，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人上海商業儲蓄銀行股份有限公司應負保密之責任。
- 三、甲方應於每次繳款後，自行於上海商業儲蓄銀行股份有限公司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。甲方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕洽乙方或受託人上海商業儲蓄銀行股份有限公司處理。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 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」（詳附件二）之規定於工程完工後繳款，其每期付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。甲方應於接獲乙方寄發之繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），以現金或即期支票存入本建案預售款信託專戶。
- 二、附件二付款明細表之各期繳款價款及總價款均為含稅金額，甲方付款予乙方之同時，乙方應開立同額之統一發票為憑證。
- 三、本預售案採「不動產開發信託」方式將本案基地及興建資金全部信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部執行信託履約管理，甲方各期應繳價款應存入義華建設開發有限公司

為本預售案指定信託專戶－

解款行：上海商業儲蓄銀行南京東路分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳戶：4093-622-862- _ _ _ _

其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳附件七
「不動產開發信託聲明書」。

- 四、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。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，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、甲方若以外幣電匯方式繳房地產款，該外幣匯款以乙方實際兌換成新台幣幣值(依實際結匯水單為準)，作為乙方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由甲方自行負擔之。

第十條 貸款約定及撥付

- 一、第七條契約總價內之部分價款即新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。由甲乙雙方依下列約定辦理：

(一)不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款

對保手續時，以現金或即期票據一次繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第廿五條第四項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方確認：_____簽章

(二)委辦貸款

甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款委託書」(附件九)及出具「房屋貸款撥款委託書」(附件十)交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；
甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

(三)自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應於簽立本約同

時書立「自洽房地貸款協議書」(附件十一)，自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。

2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二單利計算之滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第廿五條第四項違約約定處理。
5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(四)甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定期限

繳清少貸金額時，視為甲方違約，乙方得依本契約第廿五條第四項違約約定處理。

2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款（如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等），甲方需於本契約使用執照掛件申請後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦理貸款約定處理。
5. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應予付乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第廿五條第四項違約約定處理。
6. 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移

轉至甲方名下給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反本契約第十四條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約，並得依本契約第廿五條第四項違約約定處理。

7. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償，甲方差額部分需配合辦理抵押權設定登記予乙方(設定年限同貸款年限)，清償後乙方解除設定抵押權。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還，甲方差額部分需配合辦理抵押權設定登記予乙方(設定年限同償還期限)，清償後乙方解除設定抵押權。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起_____天(不

得少於三十天)內一次給付其差額、價額或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十一條 地下層、屋頂、法定空地之使用方式及權屬

一、地下層汽車停車位

(一)本契約地下層共____層，總面積為578.42平方公尺(174.97坪)，扣除第五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302.91平方公尺(91.63坪)，由乙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)位於地下層部分如依法為防空避難室兼停車空間，於演習、空襲或緊急事件時，全體區分所有權人應無條件提供他人使用。

二、法定空地

本大樓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。其使用方法依本約及住戶規約之約定。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，由全體區分所有權人共同管理使用，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，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

五、全區冷氣主機位置(含公設)依規範安裝於指定位置。

六、本條約定視為共有人之間對共有部分之分管特約，並納入本約附件十三『日新好好社區管理規約』內，嗣後甲方同意不

得以修改大樓管理規約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效，且各共有人縱將其區分所有權讓與第三人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，縱其受讓人以善意或不知情對抗本分管特約時，該出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

第十二條 機車停車空間之使用方式及權屬

本大樓機車停車空間之產權登記為共同使用部分，僅供本大樓住戶使用，並交由大樓管委會統一管理。

第十三條 分管約定

- 一、為維護全體住戶之權益，甲方在任何情形下均不得以任何方式佔用共同使用部分之面積及其他共用設施，如樓梯、通道、走道等。
- 二、本預售屋依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共同使用部分，但如遇有公共設施、設備依實際需要得變更設計或施工時，甲方同意乙方逕行施作不另通知。
- 三、約定專用
 - (一)本大樓地上十二層 A2 戶，地上十三層 A2、A3 戶，地上十四層 A2、A3 戶露臺，依現行法令未能辦理產權登記，甲方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意由毗鄰之各戶管理維護使用，其使用範圍及界址詳本契約（附件六之一）依著色標示。管理使用人應依乙方之區隔範圍管理使用，並且不得對露台、平台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為。
 - (二)本預售屋規約修改內容倘涉及「約定共用部分」及「約定專用部分」之變更時，應依「公寓大廈管理條例」第三十三條規定辦理。

第十四條 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(附件十二)建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售建物不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十五條 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 111 年 05 月 09 日之前開工，民國 115 年 11 月 08 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十六條 建築設計變更之處理

- 一、甲方同意本大樓外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由乙方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令所限異動時，得改設其他設施
- 二、本房屋外觀部分，為求本大樓整體之協調與美觀，乙方有權利變更設計。
- 三、甲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。
- 四、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，於乙方指定期限內為之，並於乙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，甲方需親自簽認，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。
- 五、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起 10 日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認，若甲方未於期限內簽認，乙方則依原圖施工。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲方得於第十七條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十七條 驗收

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

- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。
- 四、有關本社區共有(用)部分之公共設施及設備之驗收，甲方無條件同意由乙方逕行移交管理委員會或管理負責人統一驗收管理，甲方不得藉故作為拒絕點交或交屋之理由。

第十八條 所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、房屋所有權之移轉，甲方應配合乙方指定時間內提供相關文件，以利乙方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。雙方同意依移轉當年度政府主管機關評定之房屋現值作為申報現值與公契價格申報移轉之。但因非可歸責於乙方之事由或政府法令變更或甲方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。
- 三、乙方違反第一項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳

清房屋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，繳清各項稅規費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方即為本契約產權登記名義人，為便於本戶產權之移轉登記、產權違約撤銷，甲方同意簽立「代刻印章授權書」予乙方（如附件十四），甲方並授權該印章作為辦理建築事項之申請與變更手續（含水電之申請、過戶等），乙方不得移作其他用途，如有違背則乙方應負法律上之一切責任。

第十九條 交屋期限及責任

一、乙方應於領得使用執照六個月內，依約完成本戶主建物、附屬建物之設備，並接通水、電、瓦斯後，以書面通知甲方進行交屋。

於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方應於乙方通知交屋日時，繳清所有之應付未付款（含

交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

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

三、甲方未完成交屋手續前，乙方對甲方之產權憑證仍有留置之權，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，則以違約論，甲方若因此受有損失，乙方不負損害賠償。因甲方擅入所致乙方發生之一切損害(包含乙方之訴訟費、律師費等)由甲方負責。

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

五、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費費用及保證金由甲方負擔。

六、有關接通水、電、瓦斯設置(不含掛錶)及安裝位置等事宜，由乙方統一代甲方辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時程，悉依自來水公司、台灣電力公司及瓦斯公司之作業程序為準，若因上述公司作業因素致不能如期交屋者，乙方不負遲延之責。

七、乙方將房屋移交甲方同時，有關該房屋使用規則如:社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理辦法、住戶規約、大樓管理規約等，甲方均應遵守之。本房屋甲方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱覽並承

諾約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第廿條 共有部分之點交

- 一、 乙方應擔任本社區共有部分之管理人，自本建物使用執照取得日起由乙方代管本社區之大樓管理、安全警衛及公共清潔衛生等，並由乙方代理甲方選任管理公司及決定派駐人數管理本社區至成立管委會或管理負責人執行任務之次月為止，並於成立管委會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。乙方並於代管期間內，代為擬定社區各項管理辦法，如裝潢、施工管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、各公共設施使用管理等，於代管期結束後提供管委會參照使用，俾使管理作步入正軌。
- 二、 乙方代管期滿後之管理公司延任與否，由管委會決定，並由其委任之社區管理單位接管並點收公共設施清冊、水電配置圖等文件及接續負責收取、支付各項社區管理維護費用。
- 三、 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照騰本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府機關派員會同見證雙方已否移交。

第廿一條 保固期限及範圍

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

可抗力因素外，結構部分（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）、廚具、衛浴、給排水系統、…等負責保固一年，防水部分（外牆、頂樓露臺、陽台、廚房及衛浴間）負責保固五年，如屬自行施工（變更）則不在此限。交屋後倘須由甲方屋內進行修繕時，依「公寓大廈管理條例」第六條之規定，甲方應無條件同意修繕者進入屋內進行修繕。各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其它損傷者，不適用本條保固之相關約定原則。本建物室內隔間牆皆採輕質灌漿之輕隔間牆，並於樑下、柱邊或本大樓鋼筋混凝土構造與輕隔間牆之間，留設伸縮縫空間做為緩衝功能，若有細微痕跡係屬合理安全情形，不影響本大樓結構安全，故不在前項之保固維修範圍內。乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方做為憑證。

二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿二條 房屋轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。符合前述但書規定之甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 二、前款情形之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿三條 稅費、規費暨其他費用負擔約定

甲乙雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並同意依下列約定辦理：

- 一、房屋稅以乙方通知書所載交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費（含代書費）、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。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乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、辦理建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 五、應由甲方繳交之稅費，應於乙方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。

第廿四條 乙方之瑕疵擔保責任及其他約定

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。
- 三、本契約之甲方如為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務應負連帶責任。
- 四、本建物於交屋前，未經乙方同意，甲方不得擅自進入本工地，否則甲方應自負因擅入工地所生之一切安全及法律責任。
- 五、為保持本大樓外觀整體性，甲方同意絕不私自加設鐵窗及破壞外牆等情事，並同意管理單位有權制止甲方及其委託廠商

違反規定之行為。如有違反行為，經管理單位制止時即應恢復原狀（所需之費用由甲方自行負擔），若有致他人之損害時，甲方應負賠償責任。

六、本社區之門廳、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，甲方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，乙方亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但應於銷售完畢後回復原狀歸還。

七、乙方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金於公共設施之點交後併同移交之。

第廿四條之一 不可抗力因素之處理

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

第廿五條 違約處罰

一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算

之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 通知及送達

甲乙雙方所為徵詢、洽詢、通知、催告、解約等事項，均應以書面並按本契約書所載地址或通訊方式為之（重要事項應以掛號郵寄為準），雙方地址如有變更應即時以書面通知他方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為已送達日期，且無須另行通知送達。

第廿七條 未盡事宜之處置及合意管轄法院

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。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。

第廿八條 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。

第廿九條 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。

第卅條 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、建造執照影本。
- 二、房屋（含停車位）付款明細表。
- 三、房屋平面圖。
- 四、停車空間平面圖及位置。
- 五、地下一層平面圖。
- 六之一、約定專用分管範圍示意圖。
- 六之二、法定空地示意圖。
- 七、不動產開發信託契約書。
- 八、不動產信託相關事項。
- 九、委辦貸款委託書。
- 十、房屋貸款撥款委託書。
- 十一、自洽房地貸款協議書。
- 十二、建材設備表。
- 十三、「日新好好」社區管理規約
- 十四、代刻印章授權書
- 十五、個人資料運用同意書。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

同戶籍地址 路街 段 巷 弄 號 樓

室內電話：

行動電話：

電子信箱：

乙 方（一）：義華建設開發有限公司

法定代理人：劉佶明

地 址：台北市松山區南京東路五段46-1號4樓

統 一 編 號：42620452

公 司 電 話：(02)2528-2810

乙 方（二）：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘



地 址：台北市中山區民族東路166之1樓

統 一 編 號：42618195

公 司 電 話：(02)2596-8778

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本(一)

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0287號			
起造人姓名	義華建設開發有限公司 負責人:劉估明等2名(詳見附表)			住 址	10597台北市松山區南京東路五段46之1號4樓		
設計人姓名	陳逸軒			事務所名稱	陳逸軒建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層37戶		
建築地點	地 址	大同區星明里太原路142之12號1樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	大同區圓環段三小段0336-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎 樓	59.68m ²	建 築 面 積	145.16m ²	基 地 面 積	騎 樓	59.68m ²
	其 他	2950.89m ²				其 他	226.32m ²
發 照 期	110年11月10日			領 照 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起54個月內竣工		
工 程 價	\$ 44,256,972 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
公共通層地下1層	205.96	3.2	防空避難室兼停車空間(防空避難室兼停車空間)共21筆(詳見附表)				
					總 計:	3010.57	m ²
備 註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一一〇年十一月十日			

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

建造執照影本(二)

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0287號

起造人： 義華建設開發有限公司 負責人：劉信明
瑞天開發股份有限公司 負責人：林健銘



建築地點： 大同區星明里太原路142之12號1樓
大同區星明里太原路142之12號2樓
大同區星明里太原路142之12號3樓
大同區星明里太原路148號2樓
大同區星明里太原路142之13號
大同區星明里太原路142之14號
大同區星明里太原路148號1樓
大同區星明里太原路148號4樓

地號： 大同區圓環段三小段0336-0000號
大同區圓環段三小段0338-0000號
大同區圓環段三小段0340-0000號
大同區圓環段三小段0342-0000號

大同區圓環段三小段0337-0000號
大同區圓環段三小段0339-0000號
大同區圓環段三小段0341-0000號
大同區圓環段三小段0343-0000號

建築物概要： 共通層地下001層、面積：205.96㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間(防空避難室兼停車空間)
共通層地下003層、面積：196.28㎡、高度：5.25M、用途：停車場、停車空間(停車空間)
共通層地上001層、面積：138.38㎡、高度：3.6M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)店鋪(不含日用百貨及便利商店), 46.98㎡
共通層地上003層、面積：183.3㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上005層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上007層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上009層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上011層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上013層、面積：117.65㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層突出物001層、面積：25.0㎡、高度：3.0M、用途：電梯, 樓梯間, 機房
共通層突出物003層、面積：25.0㎡、高度：3.0M、用途：水箱, 機房

共通層地下002層、面積：196.28㎡、高度：3.05M、用途：停車場、停車空間(停車空間)
共通層騎樓、面積：59.68㎡、高度：3.6M、用途：騎樓
共通層地上002層、面積：178.22㎡、高度：3.4M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上004層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上006層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上008層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上010層、面積：177.34㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上012層、面積：137.31㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層地上014層、面積：103.79㎡、高度：3.2M、用途：第二組：(H2)集合住宅
共通層突出物002層、面積：25.0㎡、高度：3.0M、用途：水箱, 消防水箱

雜項工作物：水溝：長度53.08m
圍牆：長度38.09m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月09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：《109》年《06》月《24》日(法令適用日期：109年11月6日)。
2. 建築地點：大同區星明里。
3. 實設空地《79.68》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：《承錨結構工業技師事務所》，技師：《莊國榮》結構技師。



建照執照影本(三)

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0287號

注意事項：

6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬中、高度液化潛能區，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《900.00》平方公尺(含有產權793.70平方公尺，無產權部分106.30平方公尺)，共《8》戶。拆除門牌：《臺北市大同區太原路142之12號1、2、3、4樓，142之13號，142之14號，148號1、2樓》由陳逸軒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：原建照執照：營造執照49營字第0408號(無使照)，85年建字第0111號，原使用執照：88使字第0101號，62使1360號(61建0023號)部分拆除。
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。
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中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
16. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
17. 昇降機《1》部。
18. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
19. 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。
20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
21. 放樣勘驗前應完成消防設備消防救災活動空間審核。
22. 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核。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
25. 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100.42平方公尺，屋頂平臺綠化面積為59.51平方公尺。
26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
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，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」。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審核可文件。
29. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
31. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
32. 適用臺北市基地開發排入兩下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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. 捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
34. 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56.6公尺，尚無影響飛航安全。
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. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。



建造執照影本(四)

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0287號

注意事項：

- 38.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，併索檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 39.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 40.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照(含雜項執照)於申報放樣前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 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711.00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(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 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，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 46.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
- 47.停車空間繳納代金《2》部停車位，代金新台幣《3595983》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.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 49.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年07月30日北市都建字第1093059676號函核准重建計畫其獎勵容積為288.29平方公尺該容積獎勵額度為18%在案；實際使用獎勵容積為288.29平方公尺該容積獎勵額度為18%，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。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 52.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 53.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。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.(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。
- 57.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 58.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)。
- 59.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。
- 60.依本府捷運工程局109年11月09日北市捷土字第1093026213號函列管加註說明：
 - 一、依貴室109年11月03日致本局發臺北市政府建築執照會辦審查表(發文文號:109A1-312)辦理。
 - 二、本局基於該建物結構本身設計業經權責機構審核，確定穩定安全之前提，僅對該建照申請人所提資料內容，研判對捷運系統設施之安全是否有影響，並提供所附審查範圍之內。惟日後該建物之結構資料若有變更，請再行知本局。
 - 三、申請案原件隨函檢還。依本府文化局110年5月14日北市文化資字第1103013832號函加註說明：
 - 一、依貴事務所110年5月11日軒字第1100511-01號函辦理。
 - 二、經檢視所送歷史建築監測保護計畫依委員意見修正，本局同意審查通過，請開發單位據以執行，尚施工過程

建造執照影本(五)

臺北市政府都市發展局建造執照附表

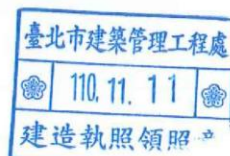
110建字第0287號

注意事項：

中任一項監測數值達警戒值，應將相關資料及處理措施送建築主管機關及本局知悉，提出安全評估報告，研判後續施工之安全性。

三、本案涉及文資法第34調部分，將另送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群古蹟址史積及文化景觀審議會報告。

四、隨函檢送本市「大同區圓環段三小段336地號等8筆土地新建工程(鄰歷史建築日新國名小學(原日新公學校)」涉及文化資產保護法第34條報告書暨歷史建築監測保護計畫(用印本)1份。



附件二 房屋(含停車位)付款明細表

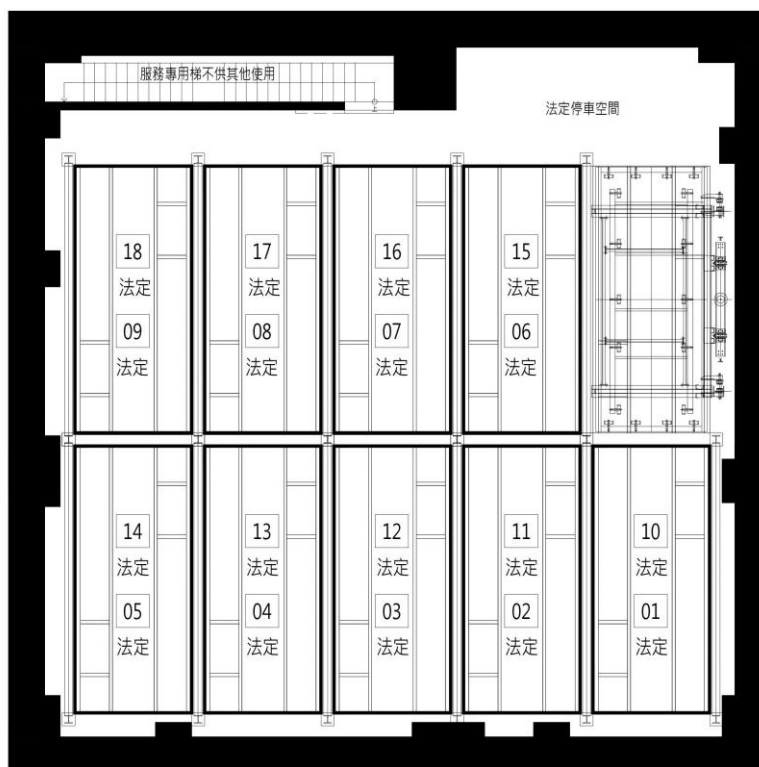
期 別	應繳款金額(新台幣)	繳款日期	備註
訂 金	百 拾 萬元整	年 月 日	
簽 約 金	百 拾 萬元整	年 月 日	
開 工 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
結 構 完 成 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
使 照 核 發 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
銀 行 貸 款	仟 百 拾 萬元整	年 月 日	
交 屋 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
總 價 款	仟 百 拾 萬元整		

附件三 房屋平面圖

附件四 停車空間平面圖及位置

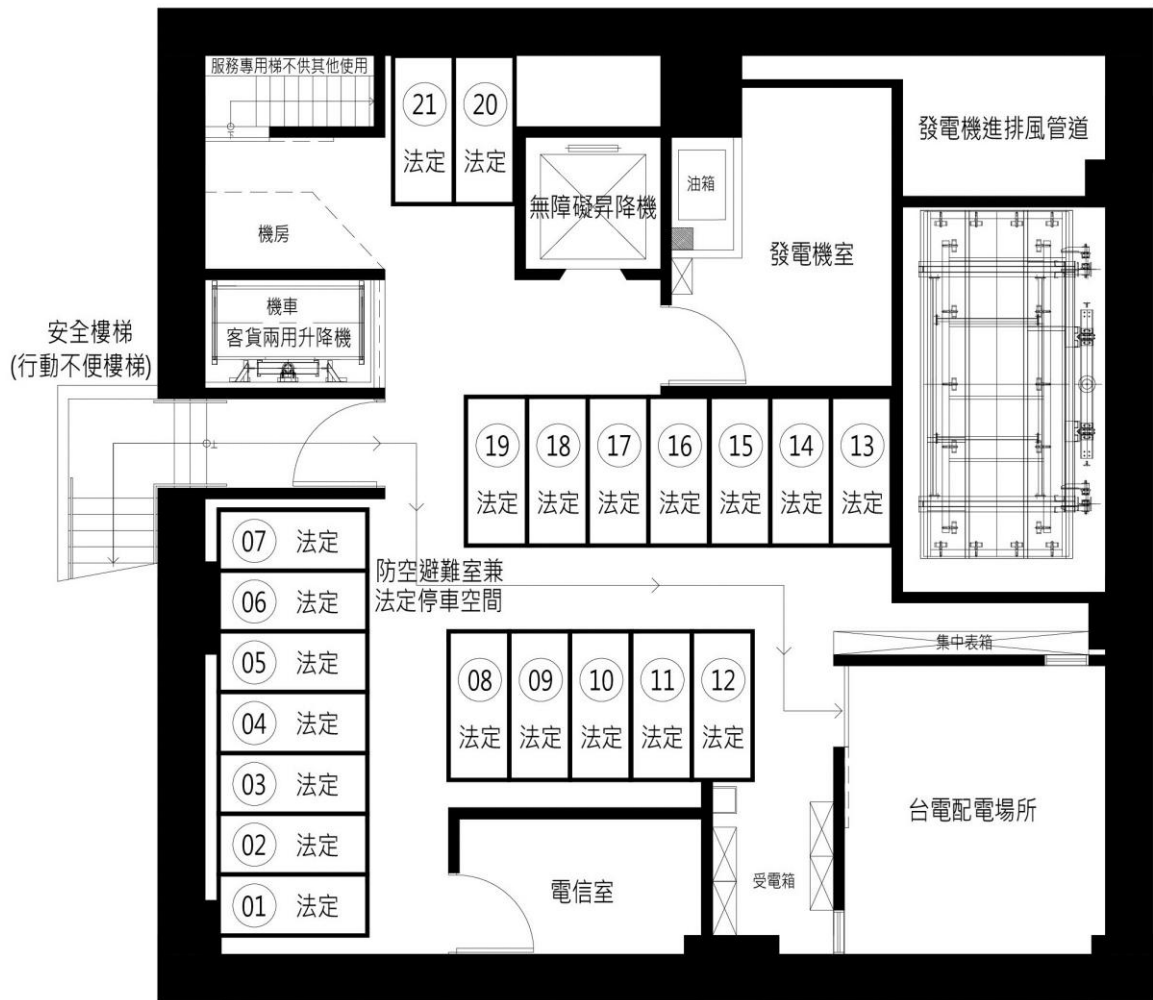


地下二層平面圖



地下三層平面圖

附件五 地下一層平面圖



地下一層平面圖

附件六之一 約定專用分管範圍示意圖(一)



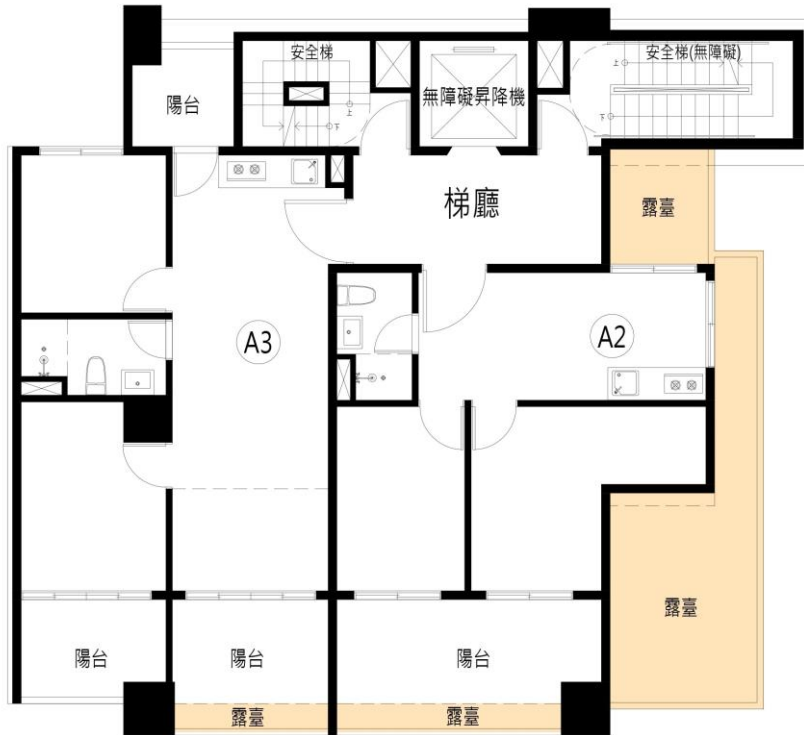
一層平面圖



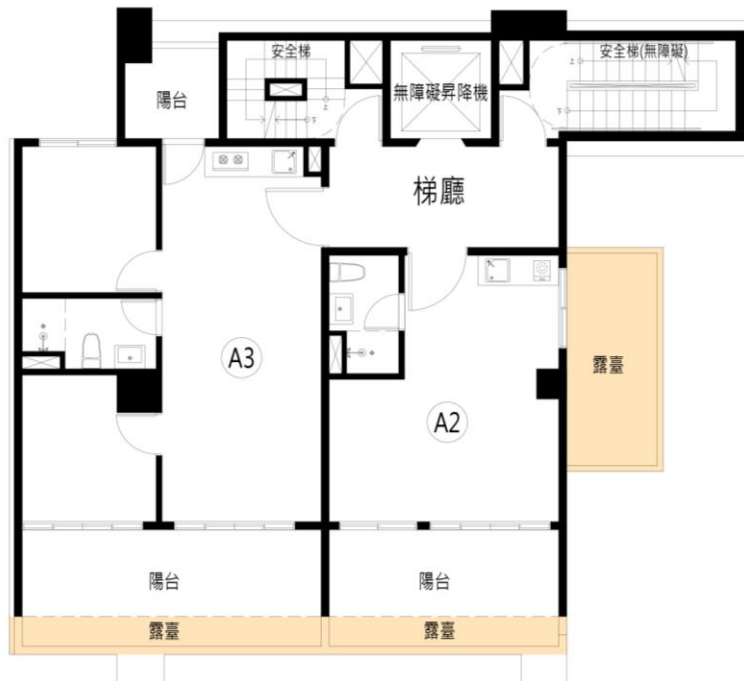
十二層平面圖

約定專用空間

約定專用分管範圍示意圖(二)



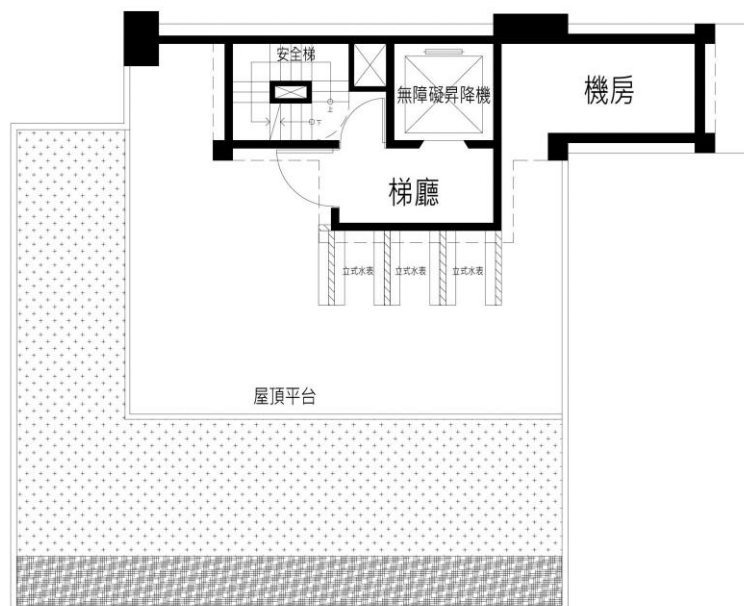
十三層平面圖



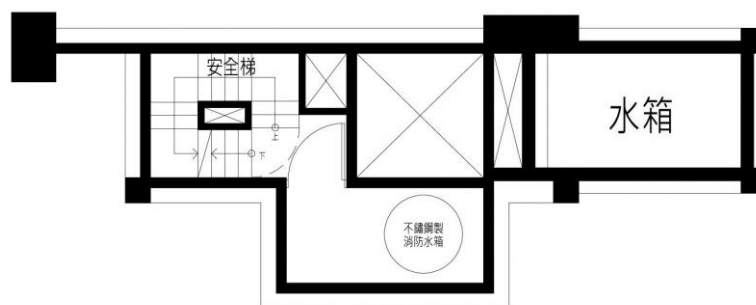
十四層平面圖

約定專用空間

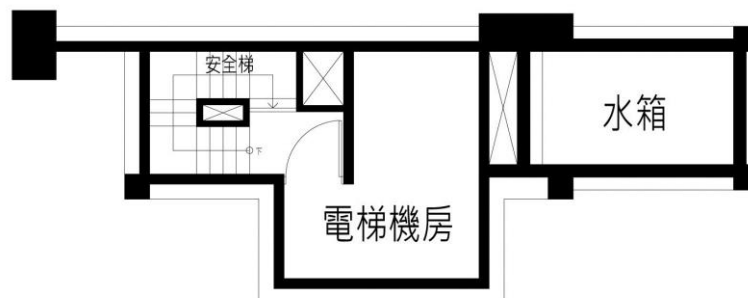
附件六之二 法定空地示意圖



屋頂層平面圖



突二層平面圖



突三層平面圖

附件七 不動產開發信託契約書



上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

信託契約編號：R-4011004008A

委託人：瑞天開發股份有限公司

義華建設開發有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關係人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司

臺億建築經理股份有限公司

中華民國 110 年 4 月 28 日

上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

契約編號：R-4011004008A

立契約書人：

委託人：	瑞天開發股份有限公司（土地所有權人）	（下稱「地主」）
	義華建設開發有限公司（建商）	（下稱「建方」，與「地主」合稱「甲方」）
受託人：	上海商業儲蓄銀行股份有限公司（信託業）	（下稱「乙方」）
關係人：	臺億建築經理股份有限公司（建築經理業）	（下稱「丙方」）
	上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司（融資機構）	（下稱「丁方」，與「丙方」合稱「關係人」）

前言

緣甲方就座落於臺北市大同區圓環段三小段 336、337、338、339、340、341、342、343 等地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）合作興建之開發案（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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託臺億建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及辦理工程進度、預收款查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（以下稱建築經理業務契約，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）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之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；

- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，建方另與丙方就本專案簽訂建築經理業務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理業務契約之報酬或服務費用由建方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

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。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得建方受益權；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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指建方因解散、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。
- 五、關係人：丙方及丁方。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。甲方交付之信託資金及就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。
- 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，依本契約之約定交付信託之下列財產：
 - （一）本專案土地：地主所提供之土地詳如附件三「本專案土地明細表」（詳細內容應依謄本所示，且以實際完成信託登記予乙方者為準）：
 - （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記

款及交屋款)、丁方就本專案核撥之建築融資款項(以下稱融資款項)及建方自有資金(下合稱「興建資金」)。

(三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物,包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分,及乙方以受託人身份依本契約第十一條第四項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。

(四)乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外,於信託存續期間,甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產,亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予甲方者,甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金,非屬信託財產,應由甲方自負其責。

五、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外,買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託,惟其後買賣契約不成立或解除時,甲方得檢附相關證明文件,向乙方請求返還。

六、信託財產應以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件,應由乙方以該等名義辦理之。

七、乙方如因信託財產中金錢之現金流量不足,致無法處理信託事務(包括但不限於繳納稅捐、相關費用及乙方之報酬)或有難以處理之處者,乙方得以書面通知建方,要求建方於該通知所定之期限內,以金錢追加信託財產。

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十八條終止時止。信託存續期間經各方之共同書面同意得予延長。

第五條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使,不具有運用決定權,而應依甲方合於法令規定、信託目的範圍內及本契約之約定所指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方(即受益人)瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位,屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶之款項應依本契約專款專用,除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外,於信託存續期間不得供作其他用途,並以存放上海商業儲蓄銀行新臺幣存款為限,乙方於該營運範圍

內不具有運用決定權。

- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應於請款日前三個乙方營業日內提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件（如相關之發票影本、代銷契約影本等，乙方就甲方提供之文件，僅就其形式為審查，不負責質認定之責），經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建（經建方提供本專案營造工程合約者）費用之動用，甲方另應檢附前次請款之收款證明文件（首次請款除外）及其相關工程執行進度資料先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依建方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付建方指定之承攬人帳戶。
- 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，或有不足之處時，建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，概由建方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之處，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、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，甲方得要求乙方改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、乙方就信託財產之管理運用方法應依下列各款所定營運範圍或方法為之：

（一）屬不動產之信託財產者：

1. 地主應於簽訂本契約後九十個乙方營業日內，將辦理本專案土地信託移轉登記必要之用印書件及權狀，提供給建方指定並經乙方同意之地政士，以辦理不動產移轉及信託登記予乙方名下，移轉後之土地權狀正本並應交付由乙方保管，影本交付甲方存查。
2. 土地之管理限於與本專案相關之範圍內，包括但不限於辦理土地容積移轉（含捐贈公共設施保留地予臺北市政府）、依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建事宜或配合都市更新事業概要、計畫或權利變換計畫代表地主出具相關（含同意）文件之用印、辦理申請建物拆除、建照執照申請及相關審查、土地複丈及標示變更登記申請（如建物滅失、鑑界、再鑑界）、土地使用權同意書、土地分割及合併、辦理使用執照申請及於辦理不動產移轉登記之文件用印相關事宜等，地主授權由建方為具體特定之運用指示，乙方依該指示為管理、運用，乙方對土地之管理運用方法無運用決定權。
3. 地主同意信託存續期間，前目對建方之授權非經建方書面同意，不得變更或撤銷之。

（二）屬金錢之信託財產者：

1. 信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，由各該所屬之委託人依本契約約定方式單獨對乙方為具體特定之運用指示。除該信託資金所屬之委託人另有書面同意者外，不得由其他第三人對乙方為運用指示。
 2. 甲方同意，由乙方開立不計付利息之新台幣活期存款信託專戶乙戶，以供買方繳納預售屋價金；並由乙方依建方之書面指示，將買方所繳價金分別撥轉至各該委託人所屬之信託專戶。
 3. 建方請領信託資金之限制：
 - (1) 除本契約另有約定外，如買方所繳價金屬建方者，每次總請款金額以當次請款單據總額為上限。
 - (2) 當次擬請領之信託資金扣除屬融資款項及買方所繳價金之請款後，若有不足者，建方應於乙方分配前就不足數，以其自籌款項支應並存（匯）入信託專戶，由乙方併同分配之。
 4. 地主請領信託資金之限制：
 - (1) 除本契約另有約定者外，買方所繳價金屬地主者，地主得檢附其就本專案管理銷售費用或所應分擔之稅費之相關發票或其他證明文件，以書面單獨向乙方請領之。
 - (2) 地主得另出具書面同意其所屬信託資金授權由建方對乙方為運用指示，惟該信託資金如屬買方所繳價金者，建方請款金額應併入前目約定計算，並受該請領上限之限制。
 5. 乙方就涉及本專案而由建方所交付之信託資金，除下列所示者得共同管理外，餘由乙方分別管理：
 - (1) 依建方與乙方及本專案之全體土地所有權人就本專案所簽訂之信託契約約定，而由建方所交付之買方所繳價金；
 - (2) 建方之自有資金及融資款項。
- 八、乙方得要求建方就本專案之標的應取其承攬人所出具之拋棄地上物法定抵押權、抵押權登記請求權及預為抵押權登記請求權及切結工地新建工程完工前不得強制執行等相關書面文件，正本交付丁方保管，影本交付乙方備查。
- 九、若發生第三人對信託財產或信託受益權進行保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約書約定事務。
- 十、因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

二、信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，分別計算受益人之各類所得額後，填發扣繳憑單，由受益人併入當年度所得額申報。

第七條 乙方(受託人)及丙方之義務與責任

一、乙方及丙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方及丙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方及丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及丙方及代表或代理乙方及丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 乙方及丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方及丙方之公司章程或乙方及丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、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、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理業務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理業務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。

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。

七、乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

八、丙方應依據本專案施工進度及約定之工程階段付款方式，製作工程進度查核報告，並將該報告正本分送建方、乙方及丁方存參。上述工程進度查核報告之內容，應依建築經理業務契約之約定辦理之。

九、乙方應依本契約之約定處理信託事務，如於信託事務之執行有需甲方共同書面意思表示之情形，而甲方因對共同意思表示事項有爭議而無法共同為之時，乙方有權暫停信託事務之執行，並保留其所持有之信託財產，直至該

爭議解決完畢或甲方為共同書面意思表示為止。

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（認許）且現仍合法存續之公司（法人適用）。
- (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（法人適用）。
- (三) 甲方為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及其與乙方雙方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，乙方得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (四) 甲方絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循其與乙方雙方之企業社會責任政策，如有違反且經乙方認定對環境與社會造成顯著影響，乙方得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (五) 甲方保證（包括應確保甲方及其人員）絕無提供、承諾、要求或收受佣金、回扣或其他不正當利益，倘有違反，甲方應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知乙方，同時提供相關證據且配合乙方調查。乙方如因此而受有損害時，得向甲方請求損害賠償，並得自應給付之信託財產中如數扣除（法人適用）。
- (六) 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（法人適用）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。
- (七) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- (八) 本契約並非以損害契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭任一委託人之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願連帶賠償乙方一切損害。
- (九) 任一委託人依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由該委託人負擔，乙方並得逕以其信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由該委託人負責補足之。
- (十) 任一委託人交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，該委託人應負

責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，若因糾紛或訴訟致該委託人交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

(十一) 如因前三款情形致信託財產或乙方自有財產遭聲請假扣押或假處分者，該委託人應於乙方書面通知所定期間內，提供資金予乙方以支付該項程序反擔保所需金額。

(十二) 甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與訂約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

(十三) 甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

(十四) 甲方間及甲方與他人間因本專案訂定之契約(包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約)，其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，定期(每年)提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

(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、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。乙方得派員或委託其他第三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。

五、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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

(二) 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。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)入信託專戶者外，甲方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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於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。查詢網址為：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[\[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，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、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方及關係人應配合提供相關資料及證明文件予乙方；其所交付之文件，如有須補蓋印鑑或補辦手續或補交證件之情形時，甲方及關係人同意依乙方通知事項內容配合辦理，並應於通知之期限內完成，不得拒絕或要求支付費用。乙方依各委託人之書面指示，如對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由該委託人負責履行。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。

七、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之

- 權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 八、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。
- 九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十、建方之承攬廠商如發生下列事由之一，經建方解除或終止承攬合約時，建方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方及丁方：
- （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。
- 十一、如因甲方未將買方所繳價金交付予乙方所生之任何糾紛或法律責任，均由甲方自理及負擔，概與乙方無涉。
- 十二、發生本契約第二條第四項所定特定事由時，建方應立即通知乙方，且乙方得拒絕建方申請提領信託財產。如建方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方）發生損害時，建方應負損害賠償責任。
- 十三、地主與建方簽訂之合建契約（以下稱合建契約）或房屋分配確認文件如有變更者，甲方應將變更後之文件送達乙方。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，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，提供買賣契約及其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價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，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，

(即乙方就買賣契約是否經合法解除或終止，不負實質認定之責。)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。

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送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟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）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
- 三、前項結算書及報告書經受通知人之承認或視為承認後，乙方就其記載事項，對該受益人所負之責任視為解除。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之起造人應依建築經理業務契約變更為丙方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依建方委託之建築師及營造廠商辦理，並由建方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，建方應通知乙方。
- 三、本專案施工期間，建方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由建方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、本專案工程完工後，由建方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，得以丙方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十二條 續建機制

- 一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生建方解散、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，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方、丙方或丁方書面催告未獲改善等情事。
- 二、於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理（包括但不限於取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等），悉

依建方與丙方簽訂之建築經理服務契約約定辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條 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（不論當月是否有買方所繳價金），於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，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。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或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（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）本契約第十九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。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方負擔，其計算與支付方法由甲方與乙方另行約定之。

二、丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理業務契約之約定辦理。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

一、信託報酬及下列支出與費用由建方負擔，乙方並得自其信託專戶扣取或以其信託財產抵充之，不足部分得請求建方補償、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、不動

產所有權移轉登記費用、信託登記費用、工程及建造相關費用、申請或變更起造人費用、申請或變更承造人費用、土地標示合併、建物測量、廣告銷售、建築設計及變更費用、第一次登記所需費用等)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。

二、前項有關之成本、費用及稅捐依合建契約約定應由地主負擔或分擔者，由建方自行向地主追償之。

三、信託專戶內資金不足以支付本專案之各項費用時，如建方復未依乙方通知所定繳款期限繳付相關資金至本專案信託專戶，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，建方應立即償還相關資金予乙方。如未立即償還者，建方應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

第十七條 本信託契約之變更

一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經本契約各方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由建方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即指建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九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) 本契約所定受託人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、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十九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。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產

結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，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，乙方應依下列方式將信託財產返還甲方或甲方指定之人：

1. 屬不動產之信託財產者：

(1) 甲方同意由建方依合建契約及房屋分配確認文件約定之分配原則，以書面指示乙方辦理（包含本專案之土地及建物，惟土地移轉之權利範圍仍應以地政機關所登載者為準）。且前揭建方之書面指示，建方應自行審核確認該分配內容是否符合合建契約及房屋分配確認書文件相關約定，乙方不負認定之責。

(2) 地主如於信託存續期間死亡者，應以其繼承人為信託財產之歸屬權利人。建方於出具前揭書面指示時，應檢附地主其信託財產歸屬權利人之權利歸屬相關證明文件（包括但不限於遺產稅完稅證明、繼承系統表、遺產分配協議書等）交付予乙方留存，否則乙方就該部份信託不動產之移轉得拒絕辦理，而僅就其他受益人可受分配之信託不動產移轉之。

2. 屬金錢之信託財產者：

信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、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歸屬於買方（而就非屬買方所繳價金之剩餘信託財產，則應返還予甲方），乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 倘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處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以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. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，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. 乙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、任一委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

三、如本專案土地有辦理合併或分割者，乙方應依本專案土地所屬之主管機關所核定之地價改算通知文件中所載變更後之資料，分別移轉登記予各受益人。

第二十條 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認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，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、任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十一條 個人資料保護

一、本契約個人資料之當事人〔含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同〕同意乙方得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意附件一告知書所載乙方以外之其他個人資料利用對象(包括財團法人金融聯合徵信中心等，以下稱前揭機構)，得於履行本契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意乙方得於履行本契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人之資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

二、甲方及關係人同意乙方就電腦處理業務或其他與處理信託事務相關事項(如

資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等)，於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。

三、甲方及關係人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。

第二十二條 風險承擔及預告

一、信託財產之管理、運用並非絕無風險，甲方應自負盈虧；乙方不擔保、依法亦不得承諾擔保運用信託財產所為投資必有收益。

二、甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。

三、甲方同意並了解，有關信託財產辦理財產保險事宜(包括但不限於火災保險、地震保險、責任保險、保證保險及其他經主管機關核准之其他保險等)，均由甲方自行辦理。如需由乙方代為辦理者，甲方應出具書面指示乙方辦理投保事宜，否則信託財產如有因保險得承保之危險事故而毀損或滅失者，乙方不負賠償責任。

第二十三條 簽樣留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，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，如甲方發生更名或公司合併(法人適用)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平信或掛號送達為之。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。

第二十四條 行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、任一委託人如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭

示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，該委託人應負一切法律責任，如造成乙方之損害，該委託人並應賠償之。

第二十五條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，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；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、委託人/受益人〔以下合稱受審視對象〕同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。
- 二、受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易(包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等)：
 - (一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。
 - (二) 受審視對象、受審視對象之關聯方(包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人(指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供者、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。
 - (三) 對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。
 - (四) 持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。
 - (五) 提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
 - (六) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。
 - (七) 建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。

(八) 建立業務關係對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，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。

(九) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理〔或交易〕服務，一部或全部終止本〔信託〕契約：

(一) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、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。

(二) 受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四) 依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五) 受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、

受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

第二十七條 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、本契約各方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由建方負擔。
- 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、倘甲方對丁方負有債務(含保證債務)而未能如期清償者(含本金或利息)，甲方同意丁方得就其交付信託財產中設有抵押權部分，行使債權人之權利(包括但不限於實行抵押權，聲請拍賣抵押物等強制執行程序)。
- 七、甲方同意關係人及買方得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項(包括但不限於甲方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等)。
- 八、甲方間因本專案所簽訂之契約(包括但不限於合建契約)或甲方與他人訂定之契約(包括但不限於買賣契約)如有與本契約內容規定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本契約所約定者為準。

第二十八條 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。

第二十九條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式伍份，由立契約書人各執乙份為憑。

附件一：上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

附件二：受益權人會議規則

附件三：本專案土地明細表及謄本

立契約書人：

甲方(即地主)：瑞天開發股份有限

代 表 人：董事長 林健銘

統 一 編 號：42618195

通 訊 地 址：臺北市中山區民族東路166之1號

電 話：(02)2596-8778

甲方(即建方)：義華建設開發有限公

代 表 人：董事 劉信明

統 一 編 號：42620452

通 訊 地 址：臺北市松山區南京東路5段46-1號4樓

電 話：(02)2528-2810

乙 方：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人：總經理 林志宏

代 理 人：上海商業儲蓄銀行股份

協理 李根田

通 訊 地 址：台北市中正區仁愛路二段16號2樓

電 話：(02)2356-8111

丙 方：臺億建築經理股份有限公司

代 表 人：董事長 紀玉枝

統 一 編 號：23221933

通 訊 地 址：臺北市中山區松江路87號

電 話：(02)8978-6262

丁 方：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

代 表 人：經理 鄭宏傑

通 訊 地 址：台北市松山區南京東

電 話：(02)2546-7111

中華民國 110 年 4 月 28 日

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務,茲聲明/同意下列事項:

一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人,本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容,並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。

二、立書人聲明於訂定本信託契約前,已逐條審閱,並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下:

- (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
- (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外,其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
- (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
- (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險),其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔,受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
- (五) 紛爭處理及申訴管道:
 1. 24小時客服專線:0800-003-111 或(02)2552-3111,受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
 2. 受託人網站之「意見信箱」:service@scsb.com.tw
 3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人

委託人:瑞天開發股份有限公司

義華建設

關係人:壹億建築經理股份

上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司

中華民國 110 年 4 月 28 日

附件八 不動產開發信託相關事項

- 一、本建案之起造人為【臺億建築經理股份有限公司，連絡方式：(02)8978-6262】、土地受託機構為【上海商業儲蓄銀行股份有限公司，連絡方式：(02)2356-8111】；本建案由臺億建築經理股份有限公司提供協助續建。
- 二、「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。甲方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由乙方(建商)負最終履約責任。
- 三、為保障甲方(承購戶)權益及配合受託機構建置查詢網頁，甲方(承購戶)同意乙方(建商)得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 四、甲方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，乙方(建商)至遲應於收訖該筆價金之次一受託機構營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與乙方(建商)，並非存在於受託機構與甲方(承購戶)，甲方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由甲方(承購戶)與乙方(建商)自行協商。甲方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。甲方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽乙方(建商)或受託機構處理。
- 五、乙方(建商)與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨預收款項交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 六、乙方(建商)無法依買賣契約約定完工或交屋時，甲方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先

權利而受影響，甲方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向乙方(建商)請求。

- 七、乙方(建商)發生解散、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或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與甲方(承購戶)所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於甲方(承購戶)。
- 八、「不動產開發信託」之受益人為委託人而非甲方(承購戶)，受託機構係為乙方(建商)而非甲方(承購戶)管理信託財產。

受託機構資料如下：

- (1) 銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2) 信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3) 聯絡電話：(02) 2356-8111 分機：215
- (4) 聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

附件九 委辦貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

義華建設開發有限公司

瑞天開發股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方坐落臺北市大同區圓環段三小段 336、337、338、339、340、341、342、343 地號等八筆土地內「日新好好」大樓，房屋編號_____戶_____樓房地暨車位地下機械停車位_____號_____位，雙方並訂有房屋及土地預定買賣契約書，甲方需委託乙方以上開甲方所購得房屋及土地持分為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購房屋土地之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

一、甲方承認本項貸款為應繳房屋及土地總價款之一部分，屬乙方所有，

茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。

二、如甲方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自洽房地貸款協議書」(附件十一)，並須於乙方通知之期限內，以書面告知乙方指定之金融機構，逾期視為甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

三、本項貸款甲方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人，保證甲方將確實履行償還借款本息義務。獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定，並如約履行其義務。

- 四、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應無條件配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生或由乙方先行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，及因辦理借款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、查詢費、手續費及地政士服務費等，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。
- 五、辦理貸款手續之同時，甲方開具同貸款金額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 六、倘因政令變更等不可抗力或可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應於乙方通知繳款日起十日內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清。
- 七、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 八、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

同戶籍地址 路街 段 巷 弄 號 樓

電 話：

乙 方（一）：義華建設開發有限公司

法定代理人：劉佶明

地 址：台北市松山區南京東路五段46-1號4樓

統 一 編 號：42620452

公 司 電 話：(02)2528-2810

乙 方（二）：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘

地 址：台北市中山區民族東路166之1樓

統 一 編 號：42618195

公 司 電 話：(02)2596-8778

中 華 民 國 年 月 日

附件十 房屋貸款撥款委託書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

義華建設開發有限公司

瑞天開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

- 一、甲方承購乙方所興建之「日新好好」集合住宅大樓，房屋編號為 _____ 戶 _____ 樓，計 壹 戶。依雙方所訂房屋土地買賣預定契約書之約定，甲方向貴行申請購屋貸款新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。
- 二、甲方基於與貴行間之貸款契約所得請求貴行撥付貸借款項之契約權利，依民法第二六九條第一項之規定，指定乙方為利益第三人。在貴行實際核准撥貸時，茲委託貴行於房屋產權移轉登記完竣及抵押權已設定予貴行，乙方得請求貴行將實際核准之貸款金額於辦妥上述手續於三個營業日內，悉數撥（匯）入乙方下列指定之不動產信託專戶。
解款行：上海商業儲蓄銀行南京東路分行
戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
帳戶：4093-622-862- _ _ _ _
- 三、購屋貸款為甲方購置房地價款及建材設備費用之一部份，依第二點約定方式撥付款項後，同意將其貸款金額如期撥付於乙方，以及保證按期繳付貴行本息，且甲方同意不得以有關房地買賣所生任何糾紛而否認對貴行貸款之債務。
- 四、上開委託事項恐口說無憑，特立本撥款委託書為據。本撥款委託書正本交貴行收執，並由貴行提供加註「與正本完全相符」之影本，交予甲乙雙方各執一份備查。

此 致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

同戶籍地址 路街 段 巷 弄 號 樓

電 話：

乙 方（一）：義華建設開發有限公司

法定代理人：劉佶明

地 址：台北市松山區南京東路五段46-1號4樓

統 一 編 號：42620452

公 司 電 話：(02)2528-2810

乙 方（二）：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘

地 址：台北市中山區民族東路166之1樓

統 一 編 號：42618195

公 司 電 話：(02)2596-8778

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 自洽房地貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

義華建設開發有限公司

瑞天開發股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方坐落臺北市大同區圓環段三小段 336、337、338、339、340、341、342、343 地號等八筆土地內「日新好好」大樓，房屋編號_____戶_____樓房地暨車位地下機械停車位_____號_____位，雙方並訂有房屋及土地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協商如下：

- 一、甲方預定自行指定貸款銀行之貸款金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方自行向金融機構辦理申請貸款等手續，由乙方配合及指定地政士辦理後續相關作業。並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，同意乙方直接向甲方貸款之金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。
- 二、甲方願提供所訂購前開房屋土地產權作抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款金融機構之規定覓妥保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、甲方應依辦理貸款金融機構之規定，辦理相關所需之一切手續，於該貸款銀行指定之時間、地點，備齊證件，親自到場辦理開戶、對保手續，同時簽訂撥款委託書、取款憑條及開立本約房地價款內銀行貸款同額之禁止背書轉讓商業本票交由乙方保管，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。乙方收取甲方依合約應繳納之貸款金額後歸還甲方開具之商業本票。
- 四、辦理貸款及抵押權設定登記事項，如需甲方及甲方保證人親自出面或補具有關證件時，甲方應依自行指定辦理之貸款金融機構或地政

士通知如期提出辦理，絕不拖延或拒絕，其因辦理貸款而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等由甲方負擔，並依自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知於對保同時或指定期限內一次以現金付清。

- 五、為使乙方順利領得貸款，甲方同意於房屋結構體完成後，隨時依甲方自行指定辦理之貸款金融機構或地政士之通知辦妥一切貸款手續（包括金融機構核貸撥款時，乙方可以即時領取貸款之取款條；用妥印鑑、乙儲存摺、撥款委託書或相關性質之文件）。
- 六、本協議書簽訂後如未經乙方之同意，甲方不得以任何理由片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付之表示，否則即依甲方與乙方就前開房屋所簽立之房屋土地買賣預定契約（下稱房地契約）第九條約定處理。
- 七、如因政經法令或政策之限制或變更，致使甲方自洽、自行申辦之金融機構無法貸款，或核貸金額少於上開預定貸款金額時，依房地契約第十條約定處理。
- 八、甲方倘於乙方通知對保之前欲終止或解除本協議書之協議行為時，應以書面通知乙方，並經乙方同意，本協議書始歸消滅，本協辦貸款之全部金額甲方應於乙方通知銀行對保日同時以現金或銀行本票付予乙方，絕不藉故拖延
- 九、貸款金額少於第一條預定金額或不能核貸，如係可歸責於甲方事由者，甲方應於接獲乙方通知之日起七日內，向乙方以現金一次補足繳清。
- 十、甲方認知貸款為本件房地期款之一部分屬乙方所有，若不按相關規定辦理，則同意乙方依房地契約第九條約定辦理。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

同戶籍地址 路街 段 巷 弄 號 樓

電 話：

乙 方（一）：義華建設開發有限公司

法定代理人：劉佶明

地 址：台北市松山區南京東路五段46-1號4樓

統 一 編 號：42620452

公 司 電 話：(02)2528-2810

乙 方（二）：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘

地 址：台北市中山區民族東路166之1樓

統 一 編 號：42618195

公 司 電 話：(02)2596-8778

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 建材設備表

【結構系統】

- 一、本大樓結構經由結構技師電腦程式精密計算及設計，全棟主要結構採鋼筋混凝土結構系統，無論載重、抗壓、耐震、防風、防水、隔熱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準，經主管機關核可，並按圖施工，除經買方同意，不得以同級產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、本大樓採用之鋼材符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射汙染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 三、本大樓採用台泥、國產、亞泥等符合 CNS 國家標準混凝土，經抗壓測試並由廠商出具氯離子檢測證明絕無使用海砂，確保大樓結構穩固。
- 四、賣方如有違反前 3 款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

【建築外觀】

特聘國內名建築師精心設計，建築外觀以天然石材搭配丁掛磚及鋁包板等飾材作整體規劃設計。無論色澤之搭配、線條的收邊、金屬飾板等之造型，皆經縝密規劃，融合現代藝術塑造建築藝術之美。

【門窗】

- 一、各戶門窗採用知名品牌 YKK、三協、TOSTEM 或大同氣密隔音鋁窗，搭配 5mm+5mm 膠合玻璃。
- 二、玄關大門採用防火防暴鑄鋁鋼木門，搭配三合一電子密碼鎖。
- 三、室內門採高級實心木門扇附高級水平門鎖、實木門框，浴室門搭配石材門檻，陽台門為三合一鋁門。

【牆面】

- 一、室內採用輕質灌漿隔間牆系統或輕質隔間磚牆。
- 二、全室使用無毒無甲醛健康竹炭乳膠漆。
- 三、浴廁：鋪貼 60 cm×30 cm 壁磚，高度貼至天花板下緣。

四、廚房:鋪貼 60 cm×30 cm 壁磚。

【地坪】

- 一、各戶室內鋪設冠軍或馬可貝里 60cm×60cm 拋光石英磚，不含衛浴、陽台。
- 二、所有浴廁鋪設冠軍或馬可貝里 30cm×30cm 高級地磚。

【平頂】

- 一、室內天花板刷無毒無甲醛健康竹炭乳膠漆。
- 二、浴室裝設平頂暗架天花板，並預留維修孔。
- 三、戶外陽台裝設天花板，搭配照明。

【陽台】

- 一、工作陽台地坪鋪設 30cm×30cm 岩石紋磚及排水口，並附手動升降曬衣架。
- 二、面前陽台地坪鋪設 30cm×30cm 岩石紋磚及排水口，另設置水龍頭。

【衛浴設備】

- 一、面盆瓷器:浴廁等瓷器採用 VILLEROY&BOCH、KOHLEER、INAX 或 TOTO 等知名品牌單槽面盆或檯面式面盆。
- 二、馬桶:公共浴廁馬桶採用 KOHLER、INAX 或 TOTO 等知名品牌高級馬桶搭配電腦馬桶蓋。主臥浴室馬桶採用 KOHLER、INAX 或 TOTO 等知名品牌電腦馬桶。
- 三、浴缸及拉門:主臥浴廁及公共浴廁淋浴間配合現場設強化玻璃淋浴門。(尺寸依現場大小配置)
- 四、五金龍頭:各戶浴廁銅器龍頭使用德國 GROHE、KOHLEER 或 TOTO 等知名品牌進口水龍頭。
- 五、浴廁五金配件及明鏡:各戶浴廁配合空間尺寸設置高級明鏡、毛巾架等精緻配件。(配合空間大小設置)
- 六、各浴廁裝設 KOHLER 或 PANASONIC 多功能暖風機，抽風排氣管採用當層室外排氣。

【廚房設備】

- 一、廚具採用高級人造石檯面，搭配結晶鋼烤門板或直紋造型門板或其他型式廚具門板，並設置不銹鋼洗滌槽、冷熱單槍水龍頭、烘碗機、排油煙機、雙口瓦斯爐(二至十一層及十四層之 A2 戶為單口 IH 爐)、101 淨水器等設備；另設廚房專用插座及瓦斯偵測器，廚房三機採用櫻花設備。
- 二、上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶「房屋預定買賣契約書」合約平面圖規劃配置。(廚具施作尺寸因各戶空間而異，依該戶實際施作尺寸為準)。

【大樓安全系統】

- 一、門禁系統：本社區採用感應讀卡系統。
- 二、管理中心：地上一層特設對講監控管理總機、火警受信總機、緊急廣播主機。
- 三、CCTV 監視系統：社區大門入口、電梯車廂內、停車場入口等區域依乙方規劃設置攝影監視系統，其數量、位置不得任意變更。
- 四、磁簧開關感知器：各戶玄關門裝置磁簧開關。
- 五、對講保全系統：各戶裝置對講保全主機，保全主機兼顧保全設定等功能，可與管理中心連線及對講。

【電氣工程設備】

- 一、各戶獨立電錶，採用單相三線式 220V/110V 供電。
- 二、配線採華新麗華或太平洋或宏泰之產品。
- 三、各戶客廳設電視、電話、網路插座，主臥室設網路插座，次臥室設網路插座。
- 四、各戶室內設置樂奇新風機。
- 五、工作陽台設洗衣機插座及給排水。
- 六、屋頂設置避雷針及航空警示燈。
- 七、大樓預留有線電視幹管，以便甲方自行第四台拉線、配線使用。
- 八、有關各戶之分離式空調主機位置，由乙方統一規劃設計；各戶均預留分離式空調專用電源、排水及套管，住戶同意分離式空調主機依乙方

整體規劃設計位置放置，其管線均依交屋時之管路圖為準，本案依戶型不同，空調主機放置位置有所不同，為甲方認知瞭解。

九、各戶室內燈具由甲方自行購置安裝。

【給排水設備】

- 一、各戶給水採用間接供水方式，自來水經總錶輸入地下室蓄水池，以揚水泵浦送至水塔，經由各戶獨立水錶後供給至各戶。
- 二、給水管採不銹鋼管並採用上配管方式，冷熱水管加以被覆，排水管採用南亞、大洋 PVC 管，住宅廚房不設置地板落水頭。

【消防安全系統】

- 一、消防設備：每層梯間均依據消防法令設置消防栓箱，並於地下層設置自動消防泵浦。
- 二、警警報設備：各戶依法規裝置火警感知器，各樓層設火警綜合盤，地上一層設火警受信總機。
- 三、緊急廣播系統：公共區域設置廣播主機及喇叭，以供緊急廣播使用。
- 四、自動泡沫滅火設備：於地下停車場設自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等滅火設備。
- 五、自動灑水設備：依消防法規於地上層十一樓以上梯廳及各戶室內設置消防灑水設備，配管採用明管設計，不施做天花板並設置灑水頭。
- 六、緊急供電設備：屋頂裝置自動發電機，以備停電時供應給排水泵浦、消防泵浦等緊急設備使用。

【電梯設備】

採用富士微電腦自動控制電梯 12 人，速度為 120m/min。

【特約事項】

- 一、以上所列建材及設備，若賣方能證明有不可歸責於賣方之事因如：法令要求或禁止使用、停止進口，及廠商停止生產時，買方同意賣方得更換同級品或更高級品，但以不損及買方權益為原則。

附件十三 「日新好好」社區管理規約

本「日新好好」(以下簡稱本社區)全體區分所有權人及住戶，為增進本社區公共安全確保良好生活環境，就本社區使用與管理，特依據公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)規定訂定社區住戶規約草約(以下簡稱本規約)經全體區分所有人及承購戶同意，俾本社區全體區分所有權人、承購戶及住戶遵循：

第一條 本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部份之使用人。
- 三、本社區之範圍為：
建造執照號碼為 110 建字第 0287 號建照執照中所載之基地、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、本公寓大廈專有部份、共用部份、約定專有部份、約定共用部份之範圍界定如下：
 - (一)專有部份：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)共有部份：係指不屬專有部份與專有附屬建物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部份：本公寓大廈共有部份約定供特定區分所有權人使用者。
 - (四)約定共用部份：公寓大廈專有部份經約定供共同使用者。
- 二、本社區共有部份：地下一層：防空避難室兼法定停車空間、無障礙升降機、無障礙樓梯、客貨兩用升降機(兼機車使用)、

汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)、電信機房、台電配電室、排風管道、發電機房、日用油箱、受電箱、集中表箱等。地下二層：法定停車空間、無障礙升降機機坑、客貨兩用升降機機坑、汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)、機房消防泵浦室、蓄水池、消防水池等。地下三層：法定停車空間、汽車升降機機房、服務專用梯(不供其他使用)。地上一層：無障礙升降機、無障礙樓梯、安全樓梯、梯廳、門廳、騎樓、客貨兩用升降機(兼機車使用)、汽車升降機、法定機車停車空間等。二層至十四層：無障礙升降機、無障礙樓梯、安全樓梯、梯廳等。屋頂層：無障礙升降機、無障礙樓梯、梯廳、立式水表、屋頂平臺、機房等。屋突二層：無障礙樓梯、無障礙升降機坑、水箱、消防水箱等。屋突三層：無障礙樓梯、無障礙升降機房、水箱等。由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，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(可依需要訂定合理合法之管理維護辦法)，另電力公司、瓦斯公司、電信機構(含網路業者)、自來水機構、有線電視業者、社區管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。

三、本社區地下室其使用約定如下：

(一)汽車停車位：

本社區汽車停車位共有法定汽車共計 20 位，由購買者依其與義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。管理負責人或社區管理委員會應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【可依需要訂定合法合理之管理維護辦法、且該辦法可酌定

每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準】。

(二)機車位部份：

本社區機車停車位共有法定機車停車位共計 23 位甲方同意由管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、一般改良、管理及使用【可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準】。

- 四、本大樓之公共空間及外觀等，雙方同意由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。
- 五、約定專用：本社區 12 樓 A2 戶、13 樓 A2、A3 戶、14 樓 A2、A3 戶相鄰露台縱使依法不予辦理所有權登記，基於私密性之尊重，均約定由連接緊臨露台之各戶專用，基於私密性之尊重，均約定由連接緊臨法定空地之專用需負責使用管理維護，本規約效力所及之對象均了解並同意。
- 六、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自佔用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
- 七、機車停車位由乙方統一依汽機車位置編轄圖劃線設置。
- 八、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理委員會為管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材之材料劣化情形，外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或起（凸起）之情形，管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市政府）。
- 九、本大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護

及使用，若外牆需懸掛廣告物或招牌或其他與本大廈無關之告示，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。

- 十、依本條各項之約定，甲方如有任何違規使用情形，甲方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 十一、本大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 十二、各承購戶與義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司簽約之房屋買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管，共有或專用部分，住戶不得異議，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更之者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

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，依據公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。(第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人)
- 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內容，通知各區分所有權人但有急迫情事需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。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)本社區有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - (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、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、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。
- 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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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，除本條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。前揭決議之會議記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。書面表示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，或任一區分所有權所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 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佔比例。
 - (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、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣

工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，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選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員(兼監察委員)一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、候補委員一名。

前項委員名額，合計四名。

委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。選任時應予公告，解任時亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議一次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，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、有關管理委員會會議記錄，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，應作成會議記錄，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(兼監察委員)、財務委員及候補委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員、由管理委員互選之。
- 二、委員應以下列方式選任：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多票同意者為當選。票數次高者，依序為當然後補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定後補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。
- 三、委員之任期為一年，連選得連任一次。無給職。
- 四、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補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(兼監察委員)、財務委員及候補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)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
- 五、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員出缺時，由候補委員依序遞補。
- 六、管理委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。
- 八、管理委員之罷免：主任委員及其他管理委員職務之罷免應由2/3以上之管理委員書面連署為之。管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人1/2以上之書面連署為之。

第八條 主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員，副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員，其已充任者，即當然解任。

- 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(兼監察委員)、財務委員及候補委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對所有區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險，責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員(兼監察委員)應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用費等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、副主任委員(兼監察委員)、候補委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

第十條 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每月向管理委員會繳交下列款項：

(一)本社區住戶管理費每坪：120 元。

(二)機械車位管理費每位：1000 元。

(三)機車車位每位：200 元。

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分攤之。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，成屋買賣契約書有規定者從其規定，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攤之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂之。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納金額時，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、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

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)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

(七)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

三、公共基金提撥：起造人或建設公司應提撥 713,855 元（實際金額以政府核定額為準），作為本社區之公共基金。

四、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。
- (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。
- (四)供墊前項之費用，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

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新指其工程金額符合新臺幣 10 萬元(含)以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比列

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付、公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於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 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條 專有部份及約定專用部份之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部份及約定專有部份之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專有部份應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環境品質。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十六條 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，遵行管理委員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立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 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、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、社區所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、雨遮、鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管委會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十三、禁止於樓梯間、各層公共梯間或其他公用場所圈圍佔用或堆置私人物(如鞋櫃、傘架、垃圾)或其他什物、屋主或訪客鞋子需放入室內。否則視同廢棄論，由管理中心逕行處理，其發生之費用由佔用者負擔之。
- 十四、嚴禁兒童於停車場內、公共空間、人行步道嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 十五、本棟任何公共場所嚴禁吸菸違者罰款新台幣 10000 元。
- 十六、嚴禁人行步道停放(臨停)、駕駛任何交通工具，管理中心應立即勸導駕駛人離開，若屢勸不聽報警依法處理。
- 十七、垃圾儲放空間住戶需遵守垃圾分類。若需罰責管理委會自行規定。
- 十八、住家不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

十九、垃圾儲放空間之垃圾量，需與管理委員會協商或自行委託垃圾清運公司處理。

二十、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，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，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。

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

第十七條之一 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，均不得攜入社區，以維公共安全。

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。

四、不得在戶內、陽台、本棟大樓內燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。

五、依據《都市計畫法新北市施行細則》規定，住宅區不得經營視聽歌唱業、酒家業等八大行業或危及公共安全行業。市府也依《都市計畫法》第 79 條規定處以罰鍰，連同就該場所執行斷水及斷電處分。

六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。

七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。

八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

- 九、不得在禁止停車地點隨意放置其他物品。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用(裝修工程除外)。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，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服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，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，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。
- 十八、噪音管制法第 6 條「製造不具持續性或不具量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法規處理之。」社會秩序維護法第 72 條「有左列各款行為之一者，處新台幣六千元以下罰鍰：於公共場所或公眾得出入之場所，酗酒滋事、謾罵喧鬧，不聽禁止者。

第十七條之二 停車空間管理辦法

- 一、為加強本社區地下室及汽車停車場之管理，以確保停車秩序及安全，特訂定本辦法。
- 二、平面車位車輛需憑所購(租)停車位之編號停放，不得逾越或佔用車道，以利他人車輛之進出。
- 三、平面車位車輛如停放於車道上或他人車位內，管委會將予以拖吊處理，該費用由車主負擔。

- 四、車庫遙控器或感應卡不得轉借他人或未經遺失報備自行複製，如因轉借或自行複製而發生意外事故時，原持有人應負一切賠償責任。
- 五、地下室停車場內禁止漏油、喧嘩、亂鳴喇叭、試車、蛇行、疾駛等情事，以策安全，地下室最高速限十公里，若車主疏失違規而撞傷他人或車輛時，應負法律及賠償責任；如不能自行調解者，由理委員會報請有關單位處理，車主不得有異。
- 六、修車、更換輪胎時，不得佔用車庫門口，以維場內暢通。
- 七、車輛故障致引擎起火時，應迅速通知管理員處理，並立即通知鄰近車輛駛離免遭波及。
- 八、車內不得放置危險物品(如易燃、爆炸物)，管理員如發現可疑時，
得對車內及行李箱實施檢查，車主應予配合，不得拒絕。
- 九、禁止於停車場內以任何方式儲存汽油或其他保養油料。
- 十、不得於地下室停車場內修理引擎及沖洗車輛。車輛啟動後應盡速駛離，以免造成空氣污染。
- 十一、嚴禁兒童於停車場內嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 十二、停車場內照明應節約使用，並請維護清潔，不隨意製造垃圾。
- 十三、停車場內之公共機電設備，嚴禁隨意開啟。若發現公共機電設備有損壞之情形，請即通知管理服務中心。
- 十四、請按時繳納停車管理費用，若經催繳仍未繳納者，則予以公告並禁止其進入停放。
- 十五、駕駛人因停放車輛不慎造成停車場之公共設施(備)撞損，應立即通知管理員並負維修賠償之責。
- 十六、電動機車車主於停車場接電源需經管委會同意，此充電設備安裝、拆除、維護費用由車主自付，不涉公共用電。

第十八條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員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、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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以書面請求閱覽或影印時，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佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條 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，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第廿條 違反義務之處理

- 一、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
 - (一)積欠依《公寓大廈管理條例》及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反《公寓大廈管理條例》相關規定經依《公寓大廈管理條例》第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰

後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第廿一條 有關本社區之壹樓門廳、屋頂、公共設施、機房空間、基地內通路等之使用，悉依各承購戶與義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定規為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，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，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對甲方或乙方均負損害賠償責任。

第廿一條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及相關法令之規定辦理。
- 六、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。
- 七、汽車為除停放汽車外不得作為他用、機車為除停放機車外不

得作為他用。大型重型機車亦可停放於汽車位內，但除此之外不得作為他用。

- 八、機械停車位包含日常保養修繕及機械更新等項目，機械更新費用難以估算，區分所有權人之機械車位，只收取 1000 元管理費以足敷日常保養費用為原則。修繕機械更新等費用由全體機械車位所有權人平均分攤。
- 九、機車位配置為暫定分配，待管委會成立由管委會決議機車位分配。
- 十、住戶因作息時間不同，左右鄰居及樓上樓下住戶晚間 10 點過後請輕聲勿擾鄰。若擾鄰屢勸無效，住戶則是向警察局及社會局反映或向大樓管理委員反映。聲音感受因人而異，若怕吵住戶請於住家裝潢時增設隔音設備。

立 書 人：

身分證字號：

戶 別： 戶 樓

車 位： 號

中 華 民 國 年 月 日

附件十四 代刻印章授權書

立書人（即甲方）：_____委託義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司（即乙方）代刻並授權使用甲方印章辦理特定委託事項如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，於交屋時交還甲方。
- 二、 本式印章乙方僅得使用於辦理日新好好社區下列事項之用：
 - （一）稅捐申報。
 - （二）產權之移轉登記及甲方有違約事實時辦理產權轉回或撤銷之用。
 - （三）管理委員會報備。
- 三、 乙方不得將前項授權代刻印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上之一切責任。
- 四、 甲方基於對本授權書各項授權及委託事項之瞭解，切結並同意不得片面撤銷或中止授權及委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決所生糾紛，但不得影響本項授權之成立。
- 六、 本授權書之內容，甲方係本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

立授權書人：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

 路街 段 巷 弄 號 樓

戶 別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十五 個人資料運用同意書

義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司（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：

- 一、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之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。
- 二、蒐集之個人資料類別：本公司依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以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。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/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。
 - （二）地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - （三）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。

(四)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。

四、依據個資法第3條規定，臺端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

(一)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。

(二)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。

(三)臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

五、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：

身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

『日新好好』土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

賣方：瑞天開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『日新好好』土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱

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)。

甲方簽章：_____

乙方簽章：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘

第一條 賣方對廣告之義務及土地標示

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、本買賣標的係座落台北市大同區圓環段三小段336、337、338、339、340、341、342、343地號等 八筆，面積共計286平方尺 (86.515坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

第二條 土地買賣持分面積及計算標準

甲方購買『日新好好』_____戶_____樓房屋壹戶之土地持分，其持分權利如下：

- 一、本戶房屋其土地持分面積_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)，應有權利範圍為_____ /100000。
計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺

- (_____ 點 _____ 坪) 占區分所有全部專有部分總面積 2059.02 平方公尺 (622.85 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、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持分為準。
- 三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本條第四項規定互為找補。
- 四、土地面積誤差及其價款找補，其找補約定如下：
- (一)依第一項計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補至百分之二為限（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。
- (二)前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第 三 條 土地總價

本約土地總價款為新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。
本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

第 四 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 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」（詳附件一）之規定於工程完工後繳款，其每期付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。甲方應於接獲乙方寄發之繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），以現金或即期支票存入本建案預售款信託專戶。
- 二、附件一付款明細表之各期繳款價款及總價款均為含稅金額，甲方付款予乙方之同時，乙方應開立同額之統一發票為憑證。
- 三、本預售案採「不動產開發信託」方式將本案基地及興建資金

全部信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部執行信託履約管理，甲方各期應繳價款應存入義華建設開發有限公司為本預售案指定信託專戶—

解款行：上海商業儲蓄銀行南京東路分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳戶：4093-622-862- _ _ _ _

其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳附件三「不動產開發信託聲明書」。

- 四、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付逾期期款部份按每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付乙方。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，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、甲方若以外幣電匯方式繳房地產款，該外幣匯款以乙方實際兌換成新台幣幣值(依實際結匯水單為準)，作為乙方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由甲方自行負擔之。

第五條 貸款約定及撥付

- 一、第三條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸之金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。由甲乙雙方依下列約定辦理：

(一)不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款

對保手續時，以現金或即期票據一次繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第十條第三項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方確認：_____ 簽章

(二)委辦貸款

甲方如委託乙方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「委辦貸款委託書」(房屋預定買賣契約書附件九)及出具「房屋貸款撥款委託書」(房屋預定買賣契約書附件十)交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；
甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

(三)自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應於簽立本約同

時書立「自洽房地貸款協議書」(房屋預定買賣契約書附件十一)，自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。

2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則甲方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二單利計算之滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第十條第三項違約約定處理。
5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(四)甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定期限

繳清少貸金額時，視為甲方違約，乙方得依本契約十條第三項違約約定處理。

2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本項第一款不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款（如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等），甲方需於本契約使用執照掛件申請後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本項第一款不辦貸款約定處理。
4. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本項第一款不辦理貸款約定處理。
5. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應予付乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第十條第三項違約約定處理。
6. 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移

轉至甲方名下給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反房屋預定買賣契約第十四條第二項、第三項或其它縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約，並得依本契約第十條第三項違約約定處理。

7. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少逾七年），由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交付房地日前之利息應由乙方返還甲方。

第六條 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，由乙方負擔，但甲方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 三、土地所有權移轉及抵押權設定費、印花稅、契稅、地政士代辦費手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、如甲方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由甲方負擔。

第七條 土地所有權登記及期限

- 一、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。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、本契約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
 - (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、為便於土地持分之稅費申報、所有權移轉登記、登記簿謄本申請及其他本約相關手續之辦理，買方同意簽立「代刻印章授權書」（即房屋預定買賣契約書【附件十四】）。

第八條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、乙方依約於完成本約土地所有權登記後通知甲方進行土地點交，惟甲方應先履行下列各款義務：
- (一)繳清本契約及「房屋預定買賣契約書」中所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、稅費、規費、遲延利息及其他一切應付款項。
 - (二)完成一切交屋手續。
- 二、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則無需返還。

- 三、甲方尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，乙方對所有權憑證有留置之權。甲方若以任何名義重新申辦所有權憑證，除應負擔偽造文書相關法律責任外，乙方得依第十條第三項處理。
- 四、甲方同意本土地之點交以甲方購買之土地持分為範圍，甲方不得以其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施未點交予社區管理委員會為由，拒絕辦理土地點交。

第九條 乙方之瑕疵擔保責任及其他約定

- 一、乙方保證所有權清楚，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，乙方應於本預售土地交屋日或其他約定之期____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。
- 三、甲乙雙方相互所為之徵詢、洽商、催告、解約等事項，均應以書面按本合約書所載之住址或通訊方式為之（重要事項應以掛號郵寄為準），雙方地址如有變更應即時以書面通知他方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為已送達日期，且無須另行通知送達。
- 四、本契約書對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，甲乙雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應負賠償責任。

第十條 違約處理

- 一、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 二、甲方依本條第一項解除契約時，乙方除應將甲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。

三、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

四、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十一條 土地轉讓條件

一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。符合前述但書規定之甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

二、前款情形之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十二條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■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預售予上海商業儲蓄銀行股份有限公司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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本預售屋委由上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部（以下簡「上海商業儲蓄銀行」）辦理「不動產開發信託」，乙方並與臺

億建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託聲明書(附件三)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____ (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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向加入本協定之_____ 公司請求共同完成本建案後交屋。

加入本協定之_____ 公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

- 二、甲方無條件同意乙方將買賣契約及相關文件所涉之甲方個人資料及買賣契約資料提供予上海商業儲蓄銀行股份有限公司，並同意上海商業儲蓄銀行股份有限公司為履行信託契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程內所定之特定目的範圍，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人上海商業儲蓄銀行股份有限公司應負保密之責任。
- 三、甲方應於每次繳款後，自行於上海商業儲蓄銀行股份有限公司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。甲方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕洽乙方或受託人上海商業儲蓄銀行股份有限公司處理。

第十三條 相關契約及附件

- 一、本約土地上之房屋由甲方另予瑞天開發股份有限公司價購，且本契約和甲方與義華建設開發有限公司、瑞天開發股份有限公司所簽訂之『日新好好』房屋預定買賣契約書具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件，視為本約之一部分，與本約具同等效力，但解釋上應與本契約作體系合理之解釋，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第十四條 未盡事宜之處置及合意管轄法院

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。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 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。

第十七條 法定空地之使用方式及權屬

(一) 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。

(二) 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。

第十八條 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、土地付款明細表。

二、地籍圖。

三、不動產開發信託契約書。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰

同戶籍地址 路街 段 巷 弄 號 樓

室內電話：

行動電話：

電子信箱：

乙 方：瑞天開發股份有限公司

法定代理人：林健銘

地 址：台北市中山區民族東路166之1樓

統 一 編 號：42618195

公 司 電 話：(02)2596-8778

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地付款明細表

期 別	應繳款金額(新台幣)	繳款日期	備註
訂 金	百 拾 萬元整	年 月 日	
簽 約 金	百 拾 萬元整	年 月 日	
開 工 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
結 構 完 成 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
使 照 核 發 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
銀 行 貸 款	仟 百 拾 萬元整	年 月 日	
交 屋 款	百 拾 萬元整	年 月 日	
總 價 款	仟 百 拾 萬元整		

附件二 地籍圖

地籍圖謄本	
建成電謄字第308479號	
土地坐落：臺北市大同區圓環段三小段336,337,338,339,340,341,342,343地號共8筆	
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）	
北	資料管轄機關：臺北市建成地政事務所
↑	本謄本核發機關：臺北市建成地政事務所
	主任：沈瑞芬
	中華民國 110年11月23日18時16分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由超悅廣告事業股份有限公司自行列印
謄本種類碼：VNWQL617AM，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三 不動產開發信託契約書



上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

信託契約編號：R-4011004008A

委託人：瑞天開發股份有限公司

義華建設開發有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關係人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司

臺億建築經理股份有限公司

中華民國 110 年 4 月 28 日

上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

契約編號：R-4011004008A

立契約書人：

委託人：	瑞天開發股份有限公司（土地所有權人）	（下稱「地主」）
	義華建設開發有限公司（建商）	（下稱「建方」，與「地主」合稱「甲方」）
受託人：	上海商業儲蓄銀行股份有限公司（信託業）	（下稱「乙方」）
關係人：	壹億建築經理股份有限公司（建築經理業）	（下稱「丙方」）
	上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司（融資機構）	（下稱「丁方」，與「丙方」合稱「關係人」）

前言

緣甲方就座落於臺北市大同區圓環段三小段 336、337、338、339、340、341、342、343 等地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）合作興建之開發案（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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託壹億建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及辦理工程進度、預收款查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（以下稱建築經理業務契約，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）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之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；

- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
 - (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，建方另與丙方就本專案簽訂建築經理業務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理業務契約之報酬或服務費用由建方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

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。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得建方受益權；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，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指建方因解散、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。
- 五、關係人：丙方及丁方。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。甲方交付之信託資金及就信託財產所得享有之信託利益，應依信託專戶之帳載為準。乙方為管理所需，就本專案得開立一個或數個信託專戶。

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，依本契約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案土地：地主所提供之土地詳如附件三「本專案土地明細表」（詳細內容應依謄本所示，且以實際完成信託登記予乙方者為準）：

（二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記

款及交屋款)、丁方就本專案核撥之建築融資款項(以下稱融資款項)及建方自有資金(下合稱「興建資金」)。

(三)本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物,包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分,及乙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。

(四)乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外,於信託存續期間,甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產,亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、買方如係直接將價金交付予甲方者,甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金,非屬信託財產,應由甲方自負其責。

五、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外,買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託,惟其後買賣契約不成立或解除時,甲方得檢附相關證明文件,向乙方請求返還。

六、信託財產應以「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件,應由乙方以該等名義辦理之。

七、乙方如因信託財產中金錢之現金流量不足,致無法處理信託事務(包括但不限於繳納稅捐、相關費用及乙方之報酬)或有難以處理之處者,乙方得以書面通知建方,要求建方於該通知所定之期限內,以金錢追加信託財產。

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十八條終止時止。信託存續期間經各方之共同書面同意得予延長。

第五條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使,不具有運用決定權,而應依甲方合於法令規定、信託目的範圍內及本契約之約定所指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方(即受益人)瞭解並同意本信託財產專戶之存款帳戶開立於乙方營業單位,屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶之款項應依本契約專款專用,除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外,於信託存續期間不得供作其他用途,並以存放上海商業儲蓄銀行新臺幣存款為限,乙方於該營運範圍

內不具有運用決定權。

- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應於請款日前三個乙方營業日內提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件（如相關之發票影本、代銷契約影本等，乙方就甲方提供之文件，僅就其形式為審查，不負責質認定之責），經乙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建（經建方提供本專案營造工程合約者）費用之動用，甲方另應檢附前次請款之收款證明文件（首次請款除外）及其相關工程執行進度資料先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依建方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付建方指定之承攬人帳戶。
- 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，或有不足之處時，建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，概由建方自行負責。
- 五、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處，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。
- 六、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，甲方得要求乙方改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、乙方就信託財產之管理運用方法應依下列各款所定營運範圍或方法為之：

（一）屬不動產之信託財產者：

1. 地主應於簽訂本契約後九十個乙方營業日內，將辦理本專案土地信託移轉登記必要之用印書件及權狀，提供給建方指定並經乙方同意之地政士，以辦理不動產移轉及信託登記予乙方名下，移轉後之土地權狀正本並應交付由乙方保管，影本交付甲方存查。
2. 土地之管理限於與本專案相關之範圍內，包括但不限於辦理土地容積移轉（含捐贈公共設施保留地予臺北市政府）、依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建事宜或配合都市更新事業概要、計畫或權利變換計畫代表地主出具相關（含同意）文件之用印、辦理申請建物拆除、建照執照申請及相關審查、土地複丈及標示變更登記申請（如建物滅失、鑑界、再鑑界）、土地使用權同意書、土地分割及合併、辦理使用執照申請及於辦理不動產移轉登記之文件用印相關事宜等，地主授權由建方為具體特定之運用指示，乙方依該指示為管理、運用，乙方對土地之管理運用方法無運用決定權。
3. 地主同意信託存續期間，前目對建方之授權非經建方書面同意，不得變更或撤銷之。

（二）屬金錢之信託財產者：

1. 信託資金之管理及運用限於與本專案相關之範圍內，由各該所屬之委託人依本契約約定方式單獨對乙方為具體特定之運用指示。除該信託資金所屬之委託人另有書面同意者外，不得由其他第三人對乙方為運用指示。
2. 甲方同意，由乙方開立不計付利息之新台幣活期存款信託專戶乙戶，以供買方繳納預售屋價金；並由乙方依建方之書面指示，將買方所繳價金分別撥轉至各該委託人所屬之信託專戶。
3. 建方請領信託資金之限制：
 - (1) 除本契約另有約定外，如買方所繳價金屬建方者，每次總請款金額以當次請款單據總額為上限。
 - (2) 當次擬請領之信託資金扣除屬融資款項及買方所繳價金之請款後，若有不足者，建方應於乙方分配前就不足數，以其自籌款項支應並存（匯）入信託專戶，由乙方併同分配之。
4. 地主請領信託資金之限制：
 - (1) 除本契約另有約定者外，買方所繳價金屬地主者，地主得檢附其就本專案管理銷售費用或所應分擔之稅費之相關發票或其他證明文件，以書面單獨向乙方請領之。
 - (2) 地主得另出具書面同意其所屬信託資金授權由建方對乙方為運用指示，惟該信託資金如屬買方所繳價金者，建方請款金額應併入前目約定計算，並受該請領上限之限制。
5. 乙方就涉及本專案而由建方所交付之信託資金，除下列所示者得共同管理外，餘由乙方分別管理：
 - (1) 依建方與乙方及本專案之全體土地所有權人就本專案所簽訂之信託契約約定，而由建方所交付之買方所繳價金；
 - (2) 建方之自有資金及融資款項。

八、乙方得要求建方就本專案之標的應取其承攬人所出具之拋棄地上物法定抵押權、抵押權登記請求權及預為抵押權登記請求權及切結工地新建工程完工前不得強制執行等相關書面文件，正本交付丁方保管，影本交付乙方備查。

九、若發生第三人對信託財產或信託受益權進行保全處分或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或陳報扣押結果，亦得自行決定是否執行本契約書約定事務。

十、因本信託關係而涉及遺產及贈與稅法或其他相關法令者，由甲方或其他歸屬權利人自行負責申報及納稅。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

二、信託財產發生之收入，除法令或主管機關另有規定外，乙方應於信託收益發生年度，按所得類別依相關稅法規定，減除成本、必要費用及損耗後，分別計算受益人之各類所得額後，填發扣繳憑單，由受益人併入當年度所得額申報。

第七條 乙方(受託人)及丙方之義務與責任

一、乙方及丙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方及丙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方及丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及丙方及代表或代理乙方及丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 乙方及丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方及丙方之公司章程或乙方及丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、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、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理業務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理業務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。

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。

七、乙方不得以信託財產辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他未經中央主管機關指定之業務項目，亦不得以信託財產借入款項。

八、丙方應依據本專案施工進度及約定之工程階段付款方式，製作工程進度查核報告，並將該報告正本分送建方、乙方及丁方存參。上述工程進度查核報告之內容，應依建築經理業務契約之約定辦理之。

九、乙方應依本契約之約定處理信託事務，如於信託事務之執行有需甲方共同書面意思表示之情形，而甲方因對共同意思表示事項有爭議而無法共同為之時，乙方有權暫停信託事務之執行，並保留其所持有之信託財產，直至該

爭議解決完畢或甲方為共同書面意思表示為止。

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（認許）且現仍合法存續之公司（法人適用）。
- (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（法人適用）。
- (三) 甲方為合法營業之公司，並保證絕無不誠信行為，且承諾應遵守稅務法規及其與乙方雙方之誠信經營政策，如有違反或涉及不誠信行為，乙方得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (四) 甲方絕無影響環境與社會之不良紀錄，且承諾應確實遵循其與乙方雙方之企業社會責任政策，如有違反且經乙方認定對環境與社會造成顯著影響，乙方得隨時終止或解除部分或全部合約（法人適用）。
- (五) 甲方保證（包括應確保甲方及其人員）絕無提供、承諾、要求或收受佣金、回扣或其他不正當利益，倘有違反，甲方應立即據實將所涉人員之身分以及提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知乙方，同時提供相關證據且配合乙方調查。乙方如因此而受有損害時，得向甲方請求損害賠償，並得自應給付之信託財產中如數扣除（法人適用）。
- (六) 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（法人適用）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。
- (七) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- (八) 本契約並非以損害契約簽訂前已存在之甲方債權人權利為目的。本契約簽訂後，如遭任一委託人之債權人聲請撤銷本信託成立，甲方願連帶賠償乙方一切損害。
- (九) 任一委託人依本契約約定所移轉交付之信託財產，具有完整及合法之所有權。如有不實，致乙方因繼受信託財產而涉及訴訟、仲裁、強制執行、和解、調解或其他為解決爭議所產生之一切相關費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、行政規費、律師費、仲裁費用等），連同乙方對第三人所負之賠償責任，概由該委託人負擔，乙方並得選以其信託財產抵充之。信託財產不足抵充者，應由該委託人負責補足之。
- (十) 任一委託人交付予乙方之信託財產，如有法律爭議時，該委託人應負

責與權利主張者或其他利害關係人協調解決，若因糾紛或訴訟致該委託人交付之金錢無法撥入信託專戶或乙方無法依本契約約定方式分配、管理及運用信託財產者，乙方不負任何責任。

(十一) 如因前三款情形致信託財產或乙方自有財產遭聲請假扣押或假處分者，該委託人應於乙方書面通知所定期間內，提供資金予乙方以支付該項程序反擔保所需金額。

(十二) 甲方如因本專案與他人訂立契約者，應告知訂約之相對人本專案信託財產信託予乙方之事實及乙方係依信託契約受託管理及運用信託財產，並未承擔甲方之違約風險，爰對訂約之相對人而言，不具履約保證效力；其相關之約定，若因而與訂約之相對人發生任何私權爭執，概由甲方自行清理該爭執，與乙方無涉。

(十三) 甲方辦理本專案與買方簽訂之買賣契約其內容符合主管機關之規定。

(十四) 甲方間及甲方與他人間因本專案訂定之契約(包括但不限於合建契約、買賣契約等，以下合稱其他契約)，其相關權利及義務，悉依各該契約之約定辦理，並由契約當事人各負其責。乙方僅於本契約約定範圍內，為信託財產之管理、運用及處分，乙方不承諾亦不保證其他契約之履行，如有因其他契約而生之任何糾紛或訴訟，應由契約當事人自行處理，概與乙方無涉。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，定期(每年)提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

(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、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。乙方得派員或委託其他第三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。

五、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) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

(二) 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。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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於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。查詢網址為：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[\[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件二所載，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、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方及關係人應配合提供相關資料及證明文件予乙方；其所交付之文件，如有須補蓋印鑑或補辦手續或補交證件之情形時，甲方及關係人同意依乙方通知事項內容配合辦理，並應於通知之期限內完成，不得拒絕或要求支付費用。乙方依各委託人之書面指示，如對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由該委託人負責履行。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。

七、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之

- 權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 八、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。
- 九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十、建方之承攬廠商如發生下列事由之一，經建方解除或終止承攬合約時，建方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方及丁方：
- （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。
- 十一、如因甲方未將買方所繳價金交付予乙方所生之任何糾紛或法律責任，均由甲方自理及負擔，概與乙方無涉。
- 十二、發生本契約第二條第四項所定特定事由時，建方應立即通知乙方，且乙方得拒絕建方申請提領信託財產。如建方怠於對乙方為前述通知而致乙方或他人（包括但不限於買方）發生損害時，建方應負損害賠償責任。
- 十三、地主與建方簽訂之合建契約（以下稱合建契約）或房屋分配確認文件如有變更者，甲方應將變更後之文件送達乙方。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，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，提供買賣契約及其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價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，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，

(即乙方就買賣契約是否經合法解除或終止，不負責實認定之責。)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。

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送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟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）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
- 三、前項結算書及報告書經受通知人之承認或視為承認後，乙方就其記載事項，對該受益人所負之責任視為解除。

第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之起造人應依建築經理業務契約變更為丙方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依建方委託之建築師及營造廠商辦理，並由建方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，建方應通知乙方。
- 三、本專案施工期間，建方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由建方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、本專案工程完工後，由建方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，得以丙方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十二條 續建機制

- 一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生建方解散、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，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方、丙方或丁方書面催告未獲改善等情事。
- 二、於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理（包括但不限於取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等），悉

依建方與丙方簽訂之建築經理服務契約約定辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條 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（不論當月是否有買方所繳價金），於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，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。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或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（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）本契約第十九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。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方負擔，其計算與支付方法由甲方與乙方另行約定之。

二、丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理業務契約之約定辦理。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

一、信託報酬及下列支出與費用由建方負擔，乙方並得自其信託專戶扣取或以其信託財產抵充之，不足部分得請求建方補償、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、不動

產所有權移轉登記費用、信託登記費用、工程及建造相關費用、申請或變更起造人費用、申請或變更承造人費用、土地標示合併、建物測量、廣告銷售、建築設計及變更費用、第一次登記所需費用等)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。

二、前項有關之成本、費用及稅捐依合建契約約定應由地主負擔或分擔者，由建方自行向地主追償之。

三、信託專戶內資金不足以支付本專案之各項費用時，如建方復未依乙方通知所定繳款期限繳付相關資金至本專案信託專戶，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，建方應立即償還相關資金予乙方。如未立即償還者，建方應自墊付日起至清償日止，按年息百分之十計付利息予乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

第十七條 本信託契約之變更

一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經本契約各方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由建方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即指建物完成所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九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) 本契約所定受託人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、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十九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。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產

結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，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，乙方應依下列方式將信託財產返還甲方或甲方指定之人：

1. 屬不動產之信託財產者：

(1) 甲方同意由建方依合建契約及房屋分配確認文件約定之分配原則，以書面指示乙方辦理（包含本專案之土地及建物，惟土地移轉之權利範圍仍應以地政機關所登載者為準）。且前揭建方之書面指示，建方應自行審核確認該分配內容是否符合合建契約及房屋分配確認書文件相關約定，乙方不負認定之責。

(2) 地主如於信託存續期間死亡者，應以其繼承人為信託財產之歸屬權利人。建方於出具前揭書面指示時，應檢附地主其信託財產歸屬權利人之權利歸屬相關證明文件（包括但不限於遺產稅完稅證明、繼承系統表、遺產分配協議書等）交付予乙方留存，否則乙方就該部份信託不動產之移轉得拒絕辦理，而僅就其他受益人可受分配之信託不動產移轉之。

2. 屬金錢之信託財產者：

信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、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歸屬於買方（而就非屬買方所繳價金之剩餘信託財產，則應返還予甲方），乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 倘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處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以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. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，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. 乙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、任一委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

三、如本專案土地有辦理合併或分割者，乙方應依本專案土地所屬之主管機關所核定之地價改算通知文件中所載變更後之資料，分別移轉登記予各受益人。

第二十條 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認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，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、任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第二十一條 個人資料保護

一、本契約個人資料之當事人〔含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人，本條約定均同〕同意乙方得於附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」所載之特定目的、類別、利用期間、地區、對象及方式或法令許可之範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料；並同意附件一告知書所載乙方以外之其他個人資料利用對象(包括財團法人金融聯合徵信中心等，以下稱前揭機構)，得於履行本契約之目的或法令許可範圍內，蒐集、處理、國際傳輸及利用當事人之資料及與金融機構之往來資料；另同意乙方得於履行本契約之目的或法令許可範圍內將當事人之資料提供予前揭機構，及自前揭機構蒐集當事人之資料，並就所蒐集之資料為處理、國際傳輸及利用。

二、甲方及關係人同意乙方就電腦處理業務或其他與處理信託事務相關事項(如

資訊系統之資料登錄、處理及輸出，資訊系統之開發、監控及維護，表單列印、裝封及交付郵寄，表單、憑證等資料保存等），於必要時，得依主管機關規定或經主管機關核准，委託適當之第三人辦理，並依前述目的，將其提供予乙方之資料提供予該第三人。

三、甲方及關係人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。

第二十二條 風險承擔及預告

一、信託財產之管理、運用並非絕無風險，甲方應自負盈虧；乙方不擔保、依法亦不得承諾擔保運用信託財產所為投資必有收益。

二、甲方應瞭解相關之投資風險，包括但不限於最低收益風險、利率風險及流動性風險等，信託財產運用於存款之最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。

三、甲方同意並了解，有關信託財產辦理財產保險事宜（包括但不限於火災保險、地震保險、責任保險、保證保險及其他經主管機關核准之其他保險等），均由甲方自行辦理。如需由乙方代為辦理者，甲方應出具書面指示乙方辦理投保事宜，否則信託財產如有因保險得承保之危險事故而毀損或滅失者，乙方不負賠償責任。

第二十三條 簽樣留存及通知

一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，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，如甲方發生更名或公司合併（法人適用）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平信或掛號送達為之。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。

第二十四條 行銷、廣告之限制

一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、任一委託人如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭

示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，該委託人應負一切法律責任，如造成乙方之損害，該委託人並應賠償之。

第二十五條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，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；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 防制洗錢及打擊資恐

- 一、委託人/受益人〔以下合稱受審視對象〕同意於受託人完成確認受審視對象身分措施前，受託人得拒絕業務往來或隨時終止與受審視對象建立業務關係或拒絕為受審視對象辦理臨時性交易。
- 二、受審視對象同意如有以下情形之一者，受託人得婉拒建立業務關係或交易(包括但不限於轉帳、匯款、收受或移轉信託財產等)：
 - (一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體開設帳戶。
 - (二) 受審視對象、受審視對象之關聯方(包括但不限於受審視對象之負責人、代表人、(法定)代理人、實質受益人、高階管理人員，下同)或受審視對象之其他關係人(指與受審視對象有關之其他對象，包括但不限於匯款匯/收款人、信用狀開狀人/受益人、(連帶)保證人、共同借款人、擔保物提供者、受審視對象為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體、受審視對象之關聯方為實質受益人或擔任負責人之其他企業或團體，下同)拒絕提供審核受審視對象身分措施相關文件。
 - (三) 對於得採委託、授權之開戶/簽約者，若查證委託、授權之事實及身分資料有困難。
 - (四) 持用偽、變造身分證明文件或出示之身分證明文件均為影本。
 - (五) 提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
 - (六) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人不尋常拖延應補充之身分證明文件。
 - (七) 建立業務關係時，有其他異常情形，受審視對象無法提出合理說明。

(八) 建立業務關係對象為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，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。

(九) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象所申請之各項服務或與受託人之任一往來，為制裁計畫(包括但不限於本國政府、外國政府、國際洗錢防制組織、聯合國(United Nations)、歐盟(European Union)或美國財政部海外資產控制辦公室(US The Office of Foreign Assets Control (OFAC))等所公布之制裁計畫，下同)所涉及之國家、名單或項目(包括但不限於港口、船舶等，下同)或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(十) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定屬禁止往來或高風險之客戶、業務關係或交易。

三、受審視對象同意受託人為防制洗錢及/或打擊資恐，如有下列任一情事，受託人得拒絕業務往來、隨時停止提供信託管理〔或交易〕服務，一部或全部終止本〔信託〕契約：

(一) 受審視對象、受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人為受經濟制裁者，或受本國政府、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。

(二) 受審視對象有不配合審視、拒絕提供受審視對象之關聯方或受審視對象之其他關係人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

(三) 受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所申請之各項服務或與受託人之任一往來或所提供之說明、資訊、文件等，為制裁計畫所涉及之國家、名單或項目或與制裁計畫所涉及之國家、名單或項目有關。

(四) 依所蒐集或取得之資訊、文件等，受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人，或受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)，經受託人認定有違法、不正當、不合理、異常或其他相關風險之合理懷疑，或在防制洗錢或打擊資恐方面有負面消息者。

(五) 受託人接獲書面申訴、通匯銀行通知或報/備案證明，經受託人研判有疑似洗錢、詐欺、異常等不當使用帳戶或服務之情事。

(六) 參考本國/外國政府或國際組織所公布之資訊，經受託人認定受審視對象、受審視對象之關聯方、受審視對象之其他關係人屬禁止往來或高風險客戶，或受審視對象、受審視對象之關聯方、

受審視對象之其他關係人所營任一事業/資產、任何交易或往來(不限與受託人之交易、往來有關者)屬禁止往來、高風險交易或涉高風險國家、名單或項目。

第二十七條 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、本契約各方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由建方負擔。
- 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、倘甲方對丁方負有債務(含保證債務)而未能如期清償者(含本金或利息)，甲方同意丁方得就其交付信託財產中設有抵押權部分，行使債權人之權利(包括但不限於實行抵押權，聲請拍賣抵押物等強制執行程序)。
- 七、甲方同意關係人及買方得向乙方查詢或瞭解與信託事務有關之事項(包括但不限於甲方其信託財產之交付情形、信託資金餘額等)。
- 八、甲方間因本專案所簽訂之契約(包括但不限於合建契約)或甲方與他人訂定之契約(包括但不限於買賣契約)如有與本契約內容規定相互抵觸或不一致者，涉及信託事務之部份，應以本契約所約定者為準。

第二十八條 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。

第二十九條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式伍份，由立契約書人各執乙份為憑。

附件一：上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書

附件二：受益權人會議規則

附件三：本專案土地明細表及謄本

立契約書人：

甲方(即地主)：瑞天開發股份有限公司
代 表 人：董事長 林健銘
統 一 編 號：42618195
通 訊 地 址：臺北市中山區民族東路166之1號
電 話：(02)2596-8778

甲方(即建方)：義華建設開發有限公司
代 表 人：董事 劉信明
統 一 編 號：42620452
通 訊 地 址：臺北市松山區南京東路5段46-1號4樓
電 話：(02)2528-2810

乙 方：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
法定代理人：總經理 林志宏
代 理 人：上海商業儲蓄銀行股份
協理 李根田
通 訊 地 址：台北市中正區仁愛路二段16號2樓
電 話：(02)2356-8111

丙 方：壹億建築經理股份有限公司
代 表 人：董事長 紀玉枝
統 一 編 號：23221933
通 訊 地 址：臺北市中山區松江路87號
電 話：(02)8978-6262

丁 方：上海商業儲蓄銀行股份有限公司南
代 表 人：經理 鄭宏傑
通 訊 地 址：台北市松山區南京東
電 話：(02)2546-7111

中華民國 110 年 4 月 28 日

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務,茲聲明/同意下列事項:

一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人,本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容,並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。

二、立書人聲明於訂定本信託契約前,已逐條審閱,並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下:

- (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
- (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外,其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
- (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
- (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險),其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔,受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
- (五) 紛爭處理及申訴管道:
 1. 24小時客服專線:0800-003-111 或(02)2552-3111,受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
 2. 受託人網站之「意見信箱」:service@scsb.com.tw。
 3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人

委託人:瑞天開發股份

義華建設

關係人:壹億建築經理股份

上海商業儲蓄銀行股份有限公司南京東路分公司

中華民國 110 年 4 月 28 日