



---

# 永信方圓

---

## 預售屋(房地)買賣契約書



戶別：

樓層：

車位：地下

樓 編號：

姓名：

第一條、	契約審閱.....	1
第二條、	賣方對廣告之義務.....	1
第三條、	房地標示及停車位規格.....	1
第四條、	房地出售面積及認定標準.....	2
第五條、	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算.....	3
第六條、	房地面積誤差及價款找補.....	3
第七條、	契約總價.....	4
第八條、	履約擔保機制.....	4
第九條、	付款約定.....	5
第十條、	逾期付款之處理方式.....	6
第十一條、	地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬.....	6
第十二條、	建材設備及其廠牌、規格.....	7
第十三條、	開工及取得使用執照期限.....	7
第十四條、	建築設計變更之處理.....	8
第十五條、	驗收.....	8
第十六條、	房地產權登記及期限.....	9
第十七條、	交屋期限及條件.....	10
第十八條、	共有部分之交付.....	11
第十九條、	保固期及範圍.....	11
第二十條、	貸款約定.....	12
第二十一條、	貸款撥付.....	13
第二十二條、	房地轉讓條件.....	14
第二十三條、	地價稅、房屋稅之分擔比例.....	14
第二十四條、	稅費負擔之約定.....	14
第二十五條、	賣方之瑕疵擔保責任.....	15
第二十六條、	違約罰則.....	15
第二十七條、	代刻印章.....	16
第二十八條、	質押禁止.....	16
第二十九條、	連帶責任約定.....	16
第三十條、	留置權約定.....	16
第三十一條、	通知及送達.....	17
第三十二條、	其他約定事項.....	17
第三十三條、	契約效力.....	19
第三十四條、	不可抗力因素之處理.....	19
第三十五條、	疑義之處理.....	19
第三十六條、	合意管轄.....	19
第三十七條、	契約分存.....	20
第三十八條、	未盡事宜之處置.....	20

## 附 件 目 錄

附件(1-1)建造執照影本 .....	22
附件(1-2)建造執照影本 .....	23
附件(1-3)建造執照影本 .....	24
附件(1-4)建造執照影本 .....	25
附件(1-5)建造執照影本 .....	26
附件(1-6)建造執照影本 .....	27
附件(2)建材設備說明 .....	28
附件(3)共有部分項目、分配原則及面積計算方式.....	30
附件(4)房地付款專項 .....	31
附件(5)代刻印章委託書 .....	32
附件(6)代辦貸款委託書 .....	34
附件(7)自洽貸款協議書 .....	37
附件(8)裝潢施工管理辦法 .....	40
附件(9)裝潢施工責任承諾書 .....	43
附件(10)社區規約 .....	44
附件(11)本約房屋平面圖 .....	52
附件(12-1)地下室各層平面示意圖 .....	53
附件(12-2)地下室各層平面示意圖 .....	54
附件(13)地上一層平面示意圖 .....	55
附件(14-1)樓層高度示意圖 .....	56
附件(14-2)樓層高度示意圖 .....	57
附件(14-3)樓層高度示意圖 .....	58
附件(15)價金信託重點說明及信託契約影本.....	59
附件(16)驗收標準 .....	80

# 房地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)  
立契約書人  
賣方：泉聯建設有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【永信方圓】社區(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條、 契約審閱

本契約於中華民國(下同) \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少5日)，甲方對本契約條款業已充分瞭解，並合意訂立之。

甲方：\_\_\_\_\_ 簽章

乙方：\_\_\_\_\_ 簽章

## 第二條、 賣方對廣告之義務

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

## 第三條、 房地標示及停車位規格

### 一、 土地坐落：

臺北市北投區三合段41地號等1筆土地，基地面積共計644.79平方公尺(約195.05坪，以下簡稱「本約土地」)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

### 二、 房屋標示：

坐落本約土地內乙方所興建之「永信方圓」社區編號 \_\_\_\_ 戶第 \_\_\_\_ 樓房屋 \_\_\_\_ 戶(共計\_\_戶)(以下簡稱「本約土地」，本約房屋平面圖詳附件(11)及附件(13))，為主管建築機關於110年6月2日核准110建字第0130號建造執照(詳附件(1-1)至附件(1-6)建造執照影本，共計19戶)，使用規範依

臺北市土地使用分區管制要點及經臺北市政府核准之使用執照圖為準。

### 三、停車空間：

- (一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間為  地上  地面  地下第 層  平面式  機械式  其他 \_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 位，編號第 號，車位 個，位置詳附件(12-1)及附件(12-2)「地下室各層平面示意圖」，該停車位  有  無獨立權狀，本停車空間應依相關法令管理使用。規格如下：車位長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.0 公尺。
- (二) 另含車道及其他必要空間等，面積共計約 平方公尺(約 坪)，建物產權仍應依登記當時之地政法令規定辦理為準。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第 3 目之比例計算之。
- (三) 本社區汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例(總停車空間/總共有部分面積)，約  $350.67 \text{ m}^2 / 1175.76 \text{ m}^2$ ，約 29.82%。
- (四) 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。
- (五) 甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

## 第四條、房地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

甲方購買「永信方圓」社區編號 戶第 樓，其土地持分面積為 平方公尺(約 坪)，應有權利範圍為 分之 ，計算方式係依專有部分面積 平方公尺(約 坪)占區分所有全部專有部分總面積 平方公尺(約 坪)之比例計算土地面積。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積辦理所有權登記。

### 二、房屋面積：

本約房屋面積合計 平方公尺(約 坪)(不含汽車停車空間面積)。其產權登記及建物面積歸類依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積

為準。包括：

(一)、專有部分面積計 平方公尺(約 坪)。

1. 主建物面積 平方公尺(約 坪)。

2. 附屬建物面積 平方公尺(約 坪)，包括：

陽臺 平方公尺(約 坪)。

本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以附件(11)「本約房屋平面圖」標示為準。

(二)、共有部分面積計 平方公尺(約 坪)。

(三)、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

## 第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本約房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之汽車停車空間、門廳、管理員室、走道、樓梯間、電梯間、機房、發電機排風、緊急發電機室、電錶空間、消防泵浦室、消防水池、台電配電場所、垃圾儲藏室、水箱、屋頂突出物、機車停車空間、車道、管委會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，項目明細詳附件(3)。

二、本社區共有部分總面積約 平方公尺(約 坪)；專有部分總面積約 平方公尺(約 坪)。

前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第六條、房地面積誤差及價款找補

一、本約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56條第3項之規定計算。

二、甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋之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 2%為限(即至多找補不超過 2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、陽臺、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、 甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋之登記總面積如有誤差，其超過 3%者，甲方得解除契約。

## 第七條、 契約總價

本契約總價款合計新臺幣 萬元整(NT\$ 元整)，此金額包括汽車停車空間價款新臺幣 萬元整(NT\$ 元整)。

一、本約房屋部分：

(一)、 土地價款：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

(二)、 房屋價款：新臺幣 元整(NT\$ 元整)(含營業稅)。

1. 專有部分：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

(1) 主建物：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

(2) 陽臺：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

(除陽臺外，附屬建物其餘項目不計入買賣價格)

2. 共有部分：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

二、車位價款：新臺幣 元整(NT\$ 元整)。

上開價款包括建物結構及裝修工程(以附件(2)建材設備說明為準)，不得因物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而要求增減。

## 第八條、 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第1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，由聯邦商業銀行股份有限公司負責承作，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1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。

## 第九條、 付款約定

一、 甲方付款，應依附件(4)「房地付款專項」中所載項目條件繳款。除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。

二、 甲方應依附件(4)「房地付款專項」之約定，按期於接獲乙方繳款通知五日內，存入以甲方與聯邦商業銀行股份有限公司成立之信託專戶【聯邦銀行仁

愛分行，戶名：聯邦銀行受託信託財產專戶，帳號：  
14碼)】。

(共

## 第十條、逾期付款之處理方式

- 一、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，甲方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按應繳期款萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。
- 二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾期使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，視為甲方違約，雙方同意依本約第二十六條第二項違約約定辦理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十一條、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

(一) 本社區地下層一、二層，總面積約                  平方公尺(約                  坪)，扣除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外，其餘面積約                  平方公尺(約                  坪)，由乙方依法令按汽車停車空間應有持分約定專用使用權予承購戶。

(二) 汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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

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

### 五、本社區基地內之退縮無遮簷人行道(或騎樓)及前方公有人行道之養護應由管理委員會維護管理，並依法使用。

## 第十二條、 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本社區主要建築構造種類係為 RC 結構，施工標準依主管建築機關核定之工程圖樣與說明書及本契約附件(2)之建材設備說明施工辦理。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(2)所列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、乙方建造本社區建築物之材料不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、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。
- 五、本社區各樓層高度詳如附件(14-1)至附件(14-3)「樓層高度示意圖」。

## 第十三條、 開工及取得使用執照期限

- 一、乙方應於民國 110 年 10 月 14 日開工，114 年 4 月 13 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。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乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十六條第一項之違約罰則約定處理。
- 三、甲方同意台電配電室、電錶間、發電機室、電信機房、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位，配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整：水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和

程序而定。

- 四、部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配設施作者，為不影響主體工程之進度，甲方同意該項目乙方不受本條完工期限限制。

#### **第十四條、 建築設計變更之處理**

- 一、 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。
- 二、 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之相當期限內為之，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，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，並通知甲方簽認。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，甲方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### **第十五條、 驗收**

- 一、 乙方依約完成本約房屋主建物、附屬建物之設備及領取本社區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本約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方辦理驗收手續。驗收標準詳如附件(16)。
- 二、 雙方驗收時，由乙方提供驗收單，甲方應就本約房屋專有部分之瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、 本條第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯

配管之可接通狀態，除本約另有約定，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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

## 第十六條、 房地產權登記及期限

### 一、土地所有權移轉登記

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

### 二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、甲方於乙方申辦本買賣標的產權移轉手續前應履行下列義務：

(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因逾期付款加計之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與附件(4)「房地付款專項」金融貸款同類之本票予乙方，且受款人為乙方，票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍。

(三)以上前二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。甲方應於簽約時提供身分證及有關證件影本乙份，並依乙方或其指定地政士通知期限內提供其相關證件及預繳應繳之一切稅費，乙方始將產權移轉予甲方。如需由甲方出面或補蓋印章與補具證件，或有其他應協辦之情事時，甲方須無條件即時照辦，不得藉故

延誤。甲方已提供之證件有變更之情事時，應即通知乙方或地政士，並依上開約定補具證件。前述事宜，甲方應於接獲乙方通知日起七日內提供，倘甲方未於通知期限內提供上開應補證件、補蓋印章或繳納稅費時，每逾一日應按已繳價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方。

- 六、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。
- 七、甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 八、本買賣標的不動產實價資訊登錄由乙方指定之地政士辦理，甲方需配合於對保時完成相關用印作業，若甲方為不辦理貸款者，則應於乙方通知後七天內配合完成。

## 第十七條、 交屋期限及條件

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行如下義務：
  - (一)乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。
  - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)甲方繳清所有之應付未付款(包含但不限於交屋保留款、遲延利息、滯納金、變更工程所增加之費用)及完成一切交屋手續。
  - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 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費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、交屋時，甲方同意本約房屋之點交範圍限於甲方專有部分，其他共有部分不

列入交屋範圍，甲方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。

- 五、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 六、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之遷入證明書，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為，如有違反，乙方得逕行排除甲方占用，如因甲方之使用行為造成損害，概由甲方負損害賠償及全部法律責任。
- 七、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時乙方交付土地權狀視同土地之點交。

## 第十八條、 共有部分之交付

- 一、不列入第十七條第四項交屋範圍內之共有部分，應由乙方擔任管理人，俟管理委員會成立或管理負責人推選後點交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理維護清潔費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第十九條、 保固期及範圍

- 一、本約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前述期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十條、 貸款約定

### 一、辦理貸款：

- (一)本契約附件(4)房地付款專項中之金融貸款期款(契約總價內之部分價款新臺幣\_\_元整)，由甲方委託乙方指定的金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本契約同時另立附件(6)「代辦貸款委託書」交付乙方，惟甲方如可得較低利率或有利於甲方貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方同意另立附件(7)「自洽貸款協議書」。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貸款對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。
- (二)倘甲方於簽訂本約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立附件(6)「代辦貸款委託書」及附件(7)「自洽貸款協議書」，甲方並應於乙方通知辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確定貸款方式，逾期則視為甲方委託乙方向金融機構辦理貸款，並比照附件(6)「代辦貸款委託書」約定辦理，原簽立之附件(7)「自洽貸款協議書」自始無效。
- (三)甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押權予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押權設定登記完成後，即時將貸款金額撥付乙方或由乙方逕行領取，其相關費用均由甲方負擔。

### 二、前項委託乙方向金融機構辦理貸款者，倘乙方洽定之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

- (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
  - (1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
  - (2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
  - (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(即乙方

通知甲方申辦貸款時之銀行利率及條件)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。但於乙方通知之交屋日前之利息由乙方負擔並於交屋同時返還甲方。

四、本條第二項(一)、(二)款分期攤還之總金額，甲方同意提供證件及相關所需書類資料乙本買賣標的辦理順位抵押權予乙方，相關費用概由甲方負擔。

五、倘甲方不辦理金融機構貸款者，本契約附件(4)房地付款專項中之金融貸款其款甲方應於使用執照核發日起四十五日內一次繳納，並應注意下列事項：

(一)為確保雙方權益，甲方同意於繳清並兌現全部價款後，乙方始辦理買賣標的產權移轉。

(二)甲方如有遲延繳款情事，按本契約第十條約定辦理。

六、如因下列情事之一者，視為甲方自始不辦貸款，甲方同意按照本條第五項約定辦理：

(一)甲方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

(二)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。

(三)甲方自動放棄辦理貸款、提出任何理由阻止金融機構撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款予乙方。

(四)甲方未依乙方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

(五)甲方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不同意核准貸款。

(六)其他因甲方之事由致乙方無法如期取得全部貸款者。

## 第二十一條、 貸款撥付

甲方如依前條辦理貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止(或阻止、暫緩)撥付貸款予乙方。

## 第二十二條、 房地讓與或轉售條件

- 一、自本契約簽訂日起甲方即為產權登記名義人，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。雙方若需辦理轉讓手續，甲方未完成轉讓手續前，其轉讓或更換行為對乙方不生效力，如因此發生糾紛致乙方受有損害時，甲方應負違約賠償責任。
- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、稅規雜費、已屆滿之各期應繳款項等相關款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。以上款項，甲方同意於辦理轉讓同時以現金一次給付。

## 第二十三條、 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

## 第二十四條、 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並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為準，由乙方負擔，但甲方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加

稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，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、本項所列各款及本契約所定其他應由甲方負擔之費用，由乙方於辦理所有權移轉登記時預估金額通知甲方預繳，日後於辦理交屋手續時憑單據結算(第七項管理委員會成立後結算者除外)，多退少補。
- 五、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- 六、甲方同意上述各項應由甲方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均應負擔。

## 第二十五條、 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證本買賣標的產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 條行使法定抵押權或設定他項權利等情事，如有上述糾紛致影響甲方權益者，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、有關本契約買賣標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 第二十六條、 違約罰則

- 一、如因可歸責於乙方違反第十二條第一至三項「建材設備及其廠牌、規格」、第十三條第二項「開工及取得使用執照期限」、或第二十五條第一項「賣方之瑕疵擔保責任」者，甲方得解除本約，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 15%）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。
- 二、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 15%）計算之金額作為違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，雙方並得解除本契約。若沒收後尚有餘額，則由乙方無息退還。
- 三、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。
- 四、乙方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：

- (一) 乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅捐、費用，由可歸責之一方負責。
- (二) 如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其他指定第三人，且其因而增加之稅捐、費用，由可歸責之一方負擔。

## 第二十七條、 代刻印章

甲方同意授權乙方代刻印章壹枚，並於簽訂本約同時簽立附件(5)「代刻印章委託書」，乙方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理房地產移轉申報、撤銷及產權登記、領取；(二)水、電申請過戶；(三)申請貸款資格查詢等相關手續之用。乙方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

## 第二十八條、 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，甲方應負擔乙方所受之損害賠償責任。

## 第二十九條、 連帶責任約定

- 一、 甲方為數人者，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人(姓名： )，且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。
- 二、 甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、 甲方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約，甲方並應與其就本契約之履行負連帶責任。

## 第三十條、 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，

乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

### 第三十一條、 通知及送達

- 一、 甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、 甲方若為數人者，應依第二十九條第一項約定代表人為共同送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。

### 第三十二條、 其他約定事項

- 一、 房屋室內局部變更之處理
  - (一) 本約房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及公共設施等，甲方同意絕不要求變更。
  - (二) 供水、供電、受訊系統、通風排氣管道、消防系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，甲方不得提出異議，並願無條件按其設置目的善加管理及維修。
- 二、 修改權之保留

為維護整體建築物精緻格調及設計質感、各立面外觀、顏色、園藝、景觀、照明及公共設施，乙方保有類似形式、色系之修改權。有關設計內容、變更設計、顏色及品質等，以本社區規劃建築師之解釋為準。
- 三、 管理組織
  - (一) 本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，乙方應於三個月內召開區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。
  - (二) 第一屆管理委員會由委員共 人組成(採單記法)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數

之三分之一。前項選舉辦法第一屆由起造人決定，第二屆起由區分所有權人會議授權管理委員會辦理，並得以通訊投票或於區分所有權人會議決定之。其餘事項參照附件(10)社區規約之約定。

- (三)第一屆管理委員會之職權，除依社區規約之約定外，並應執行下列事項：
- (1)乙方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
  - (2)管理委員會成立三十日內完成接收公共設施。
  - (3)本社區之起造人應按公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定提列公共基金新臺幣肆拾陸萬壹仟參拾元(\$461,030 元)(金額若有變動，概依使用執照核定內容為準)，上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

#### 四、社區其他管理約定

- (一)本社區之外觀立面、法定空地、屋頂平臺、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久無償管理及維護使用，不得讓售予特定人或約定為專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- (二)為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按乙方規劃之位置裝置。
- (三)就毗鄰本社區之公有人行道、行道樹或其他公有設施設備，倘本社區起造人(或承造人)與權責主管機關定有認養契約者，甲方同意於本社區第一屆管理委員會成立後，即由管理委員會承接前開認養人之權利義務並配合簽訂認養契約。
- (四)為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守附件(10)社區規約之約定，甲方並同意本契約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，甲方及其繼受人或承租人等均應受其約束，甲方應明確告知。
- (五)本契約第十一條及以上各項約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。但本約已有約定者，從其約定。日後甲方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因由他人管領時，應確保將分管內容列入交

代，使其均繼受甲方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清。若甲方未善盡告知義務致第三人受有損害，甲方願負完全賠償責任。

(六)甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應依附件(8)裝潢施工管理辦法預付裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整，並簽立附件(9)裝潢施工責任承諾書，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。

### **第三十三條、 契約效力**

- 一、雙方同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代本契約簽訂前之一切口頭、書面約定；本契約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約自簽定日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人。

### **第三十四條、 不可抗力因素之處理**

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

### **第三十五條、 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，為有利於甲方之解釋。

### **第三十六條、 合意管轄**

本契約如有未竟事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，甲方不得以乙方未告知或未納入本契約內容為理由，向乙方為任何權利主張。如因本契約所生爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十七條、 契約分存

本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執一份為憑。

### 第三十八條、 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十九條、 個人資料之蒐集、處理及利用

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

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

(統一編號)

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：泉聯建設有限公司

代 表 人：蔡泉榮

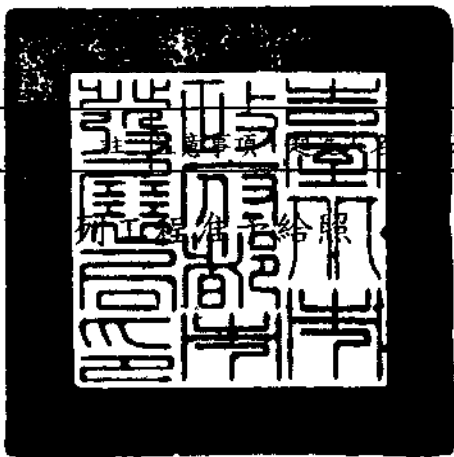
統一編號：80701601

通訊地址：新北市中和區福祥路 58 號 8 樓

電 話：(02)2247-6535

中 華 民 國 年 月 日

附件(1-1)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0130號			
起造人姓名	泉聯建設有限公司 代表人蔡泉榮			住 址	23556新北市中和區福祥路58號8樓		
設計人姓名	陳吉男			事務所名稱	陳吉男建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢戶層數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層19戶		
建築地點	地 址	北投區奇岩里三合街一段					
	地 號	北投區三合段0041-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	287.93m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	2574.3m <sup>2</sup>				其 他	644.79m <sup>2</sup>
發 照 日 期	110年06月02日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起29個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 27,402,000 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	353.14	3.85	防空避難室287.93m <sup>2</sup> (機房), 65.21m <sup>2</sup> 共12筆(詳見附表)				
						總 計:	2574.3 m <sup>2</sup>
地址、地號在背面。							
				<h1>局長黃一平</h1>			
				日			

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0130號

建築地點：

地號：北投區三合段0041-0000號

建築物概要：地下001層、面積：353.14m<sup>2</sup>、高度：3.85M、用途：防空避難室287.93m<sup>2</sup>(機房), 65.21m<sup>2</sup>

地下002層、面積：330.98m<sup>2</sup>、高度：4.55M、用途：停車空間232.7m<sup>2</sup>(機房), 98.28m<sup>2</sup>

地上001層、面積：284.87m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅

地上002層、面積：250.33m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅250.33m<sup>2</sup>

237.87m<sup>2</sup>車道及腳踏車停車空間47.0m<sup>2</sup>

地上003層、面積：250.33m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅

地上004層、面積：250.33m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅250.33m<sup>2</sup>

250.33m<sup>2</sup>

地上005層、面積：250.33m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅

地上006層、面積：250.33m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅250.33m<sup>2</sup>

250.33m<sup>2</sup>

地上007層、面積：247.49m<sup>2</sup>、高度：3.325M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)集合住宅

突出物001層、面積：35.39m<sup>2</sup>、高度：2.975M、用途：(樓梯間)(樓梯間)

247.49m<sup>2</sup>

突出物002層、面積：35.39m<sup>2</sup>、高度：3.15M、用途：(水箱)(樓梯間)

突出物003層、面積：35.39m<sup>2</sup>、高度：2.855M、用途：(機房)(樓梯間)

雜項工作物：基地內水溝87.665M、長度87.665m、面積17.53m<sup>2</sup>

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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《3》月《2》日（法令適用日期：109 年3 月 2日）。
2. 建築地點：北投區奇岩里。
3. 實設空地《356.86》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：《承錨工業結構技師事務所》，技師：《莊國榮結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《信實工程技術顧問有限公司》，技師：《倪肇明應用地質》技師。
7. 電機專業技師：《高森工程顧問股份有限公司》，技師：《方嘉和》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），牆土形式：（連續壁）。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 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。
12. 昇降機《1》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
14. 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。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 適用都市設計審議範圍，經本府《109年11月13日》《府都設字第1093102392號》號函完成都市設計審議程序。
21. 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，屋頂面積為 236.3 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 121.02 平方公尺。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留或貯集系統之雨水有效儲水量5%）（屋頂生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0130號

注意事項：

- 項平台綠化面積121.02 平方公尺) 應檢具相關資料併竣工查核。
- 23.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，應於竣工驗收前，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「綠建築審查結果附註事項」。
- 24.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 25.放樣驗收前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛生處協調管線遷移事宜。
- 26.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 27.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 28.放樣驗收時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 29.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。
- 30.建造執照(含雜項執照)於申報放樣驗收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。
- 31.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。
- 32.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圍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。
- 33.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經社團法人中華民國建築技術學會(110)審字第123號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣驗收前完成結構委託審查。
- 34.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 35.(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。
- 36.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業。
- 37.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)
- 38.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。
- 39.本案在申報放樣驗收時檢具施工計畫書，向受理臺北市政府都市發展局受託審查之機關團體建築技術學會，申請辦理召開施工計畫說明會。
- 40.預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間平面圖做為公寓大廈管理規約附圖。
- 41.建照執照核准後洽公園路燈工程管理處提出遷移路樹及路燈事宜。1.有關行道樹遷移部份，請依北市公園字第1093037869號函「台北市樹木申請遷移及移除作業要點向公園路燈管理處申請。  
2.路燈8M燈桿1盞遷移請自行僱請合格之乙級電氣承裝業依本府施工規範辦理，於施工期間如需暫時移除，請設置臨時照明以維通行安全。俟工程完竣復舊後通知公園路燈管理處辦理驗管事宜。  
3.未經申請道路挖掘許可，即進行施工，違新建工程處依法處罰者蓋概由泉聯建設有限公司負責。

臺北市府工務局
衛生下水道工程處
用戶排水設備設置案件
編號：11040130
設計備查
110.6.03
用戶排水設備
設計備查

工程師 黃志誠


臺北市建築管理工程處
110.6.03
建造執照領照章

附件(1-4)建造執照影本

第 1 次 變更設計申請書

A31-1

案件序號：111N0034

	工程專業檢同建築計畫工程 圖樣、施工說明書及其他有關證 件申請核准給照 新北市政府都市發展局 起造人 印 號	收 文 字 號	111年04月04日 新北市政府都市發展局 變更設計發照章 111年5月2日 由發證人依法負責 本發證工程師發給師分
【1.原領執照字號】110 建字第0130號			
【2.起造人】 【姓名】泉聯建設有限公司 代表人蔡泉榮 【年齡】民國030年05月17日 【電話】(02)22476535 【身分證統一編號】80701601 【住址】23556新北市中和區福祥路58號8樓 【通訊處】23556新北市中和區福祥路58號8樓			
【3.設計人】 【姓名】陳吉男 【專業證書字號】新北市建 00117號 【事務所名稱】陳吉男建築師事務所 【電話】(02)29241073 【事務所地址】23556新北市中和區福祥路58號8樓			
【4.承造人】 【營建業名稱】永達建設股份有限公司 統一編號 59409981 【負責人】賴昆榮 專任 賴昆榮 簽章 【登記證等級字號】建開建字第A0789號 【電話】920550 【事務所地址】台北市內湖區堤頂大道六段123巷8號9樓			
【5.監造人】 【姓名】陳吉男 專業證書字號 建開建字第000117號 【事務所名稱】陳吉男建築師事務所 【電話】9241073 【事務所地址】台北縣永和市中正路720號5樓			
【6.建築地址】 【所屬行政區】北投區 【郵政區號】112 【地號】北投區三合段0041-0000 號 【地址】112臺北市北投區奇岩里三合街一段			
【7.基地概要】 【建築線指定】民國109年08月11日 109字第1354號 【法定建蔽率】45.0 % 【法定容積率】225.0 % 【基地面積合計】644.79 m <sup>2</sup> 【騎樓地面積】0.0 m <sup>2</sup> 【其他】644.79 m <sup>2</sup> 【土地使用分區或編定用地】第三種住宅區			
【8.建築概要】 【建築物用途】住宿類(H-2類)住宅(不含農舍) 【設計建築物高度】24.4 m 【總樓地板面積】2576.01 m <sup>2</sup> 【建築面積】287.93 m <sup>2</sup> 【設計容積率】224.98 % 【設計建蔽率】44.65 % 【工程造價概算】\$ 27,430,000 【構造種類】RC造 增額 \$ 28,000 元 【棟層戶數】1 幢 1 棟地上 7 層 地下 2 層 共 9 層 19 戶 【總設計停車輛數】 法定汽車 15 輛 自設汽車 6 輛 獎勵汽車 0 輛 法定機車 9 輛 自設機車 1 輛 獎勵機車 0 輛 法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛 合計314.7 m <sup>2</sup> 法定汽車 0 輛 自設汽車 0 輛 法定機車 0 輛 自設機車 0 輛 法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛 合計0.0 m <sup>2</sup>			
【9.雜項工作物概要】基地內水溝87.665M(長度:87.665 m、高度: m、面積:17.53 m <sup>2</sup> ) 等1筆(詳見附表)			
【10.變更說明及理由】(詳變更說明及理由附表)			
【11.適用法令概要】 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建築物防火避難依內政部 日內投營建管字第 號 建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物耐震設計適用內政部 100年07月01日 建築物耐震設計規範及解說版本			
【12.備註】			
【第一次通知改正】 年 月 日 【核准日期】 年 月 日		【主辦人】 【竣工期限】 年 月 日	
依據建築法第26條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產，或肇成危險或傷害他人時，依法負其責任。		審核 複核 決行 1867132-20220426093821991	

註：1. 粗框部分申請人免填。

變更說明及理由

案件序號： 111N0034

111年04月12日

接續：變更設計申請書之變更說明及理由。

【10. 變更說明及理由】

1. 地下室底板到GL線以下-21米深，範圍內新作地質改良。詳圖9-8/A。
2. 地下一層地下二層外牆連續壁形狀變更。詳圖2-6/A, 2-7/A
3. 連續壁深度由原核准27 米深變更為21米深減少6米。詳圖4-1/A, 4-2/A
4. 地下二層筏基深度由原核准260公分變更為290公分增加30公分。詳圖4-1/A, 4-2/A。
5. 本案開挖深度由原核准10.85米深變更為11.15米深增加30公分。詳圖 4-1/A, 4-2/A。
6. 一層、地下一層、地下二層機械排風口位置變更。不影響景觀。詳圖2-1/A, 2-6/A, 2-7/A。
7. 本案公專有平面圖9-1/A, 雨水滯洪池排水計畫圖9-5/A, 電動車充電配置平面圖5-9/A內容數據不變，只是因為地下室連續壁形狀變更而修改平面圖。
8. 本案地下一層原核准面積353.14㎡變更為353.21㎡增加0.07㎡。地下二層原核准面積330.98㎡變更後為333.52㎡增加2.54㎡。詳圖1-1/A
9. 總樓地板面積原核准2574.3㎡變更為2576.91㎡增加2.61㎡詳圖。1-1/A
10. 工程造價由原核准27402000元變更為27430000元增加28000元。詳圖1-1/A
11. 本案地下一層面積原核准為353.14㎡變更後為353.21㎡增加0.07㎡開挖率原核准為54.76%變更後為54.78%增加0.02%。詳圖1-1/A
12. 本案地下一層機車停車位2部編號1, 2號，位置變更。自設停車位原核准2部變更後1部減少1部。室內停車場面積原核准為316.68㎡變更後為314.7㎡減少1.98㎡詳圖2-6/A
13. 圖號A0原核准A-A橫向剖面圖，圖號應為A4-1誤寫為A4。變更後圖號更正為A4-1 原核准B-B橫向剖面圖，圖號應為A4-2誤寫為A4-1變更後圖號更正為A4-2。詳圖A0
14. 本案變更設計雜項工程水溝未變更。雜項工程工程造價變更後應為63000元。同變更前。原核准總工程造價為27402000元變更後總工程造價更正為27430000元。增加28000元。詳圖1-1/A。
15. 結構變更:本案結構外審經台灣省土木技師公會(111)省土技字第0486號審查通過。詳N09900結構外審函文。
16. 本案地質鑽探技師由原核准應用地質技師倪肇明變更為大地工程技師高玉錠。詳N09900大地工程技師高玉錠。如卷所附簽證報告。
17. 本案於111年3月4日經貴處以北市都建字第1116116435號函核准放樣勘驗。工地現場，依放樣施作連續壁導溝工程。已施作完成。並將工地整平，維護工地整潔等符連續壁變更設計核准再行施工。如卷所附現況照片。本案無未核准先行施工情事。本案工程進度0%。詳N09900放樣勘驗核准函。N01100基地現況照片全
18. 其餘同原核准未變更。



60863-20220426091429409

副本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

234023

新北市永和區中正路720號5樓

受文者：陳吉男建築師事務所陳吉男建築師

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：吳艷秋

電話：02-27208889轉8371

傳真：02-27595769

電子信箱：bml454@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年6月7日

發文字號：北市都建字第1116144004號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：有關貴公司所領建築執照（執照號碼：110建字第0130號）變更設計案，檢送建築執照技術抽查簽證案件審查表一份，請依抽查結果辦理，請查照。

說明：依內政部105年6月4日台內營字第1050807150號令修正「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」及本局88年7月26日北市工建字第8831684900號函修訂「臺北市建造執照（變更設計）建築師簽證案件考核處理原則」之規定辦理。

正本：泉聯建設有限公司

副本：陳吉男建築師事務所陳吉男建築師（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、臺北市建築管理工程處施工科（含附件）

# 局長黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

## 附件(2)建材設備說明

### ● 結構

本大樓經電腦精確設計，結構採『鋼筋混凝土構造』。無論承重抗壓、耐震、防颱、防火時效等特性，均符合內政部所頒發之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

### ● 外觀

外飾建材：基座正面部份採石材，部份造型採用鋁包板、鋁格柵並搭配新睦豐丁掛磚，並配合室外燈光照明，氣派典雅。

### ● 門廳

一樓入口採金屬烤漆門鑲嵌安全玻璃或木板裝飾，地坪面貼冠軍高級拋光石英磚，牆面採冠軍高級大板薄磚搭配金屬裝飾，平頂採用藝術天花板及照明；二樓至七樓電梯門廳地坪採冠軍高級拋光石英磚，牆面採冠軍高級拋光石英磚搭配金屬裝飾，平頂採用藝術天花板及感應照明。

### ● 門窗

- (一)玄關：採用金亞甲種鋼木防火認證之安全玄關門，搭配智慧電子門鎖。
- (二)室內：特選明奇藝術立體門扇，搭配實木門框並附門止、水平把手。
- (三)鋁門窗：採用日本昭和高級氣密鋁門窗，搭配發色玻璃，廚房陽臺採三合一透氣鋁門。

### ● 室內裝修

- (一)地坪部份：室內採新睦豐 80CM X 80CM 拋光石英磚或木紋磚或實木地板；廚房、浴廁鋪設新睦豐防滑高亮釉磚。
- (二)牆面部份：室內刷水泥漆；廚房貼新睦豐高亮釉磚及烤漆玻璃、浴廁貼新睦豐高亮釉磚。
- (三)平頂部份：室內刷水泥漆；廚房、浴廁為矽酸鈣板面水泥漆處理。
- (四)內牆部份：隔間牆採 RC 隔間或砌磚隔間。

### ● 陽臺

牆面配合外觀整體造型同外飾建材，平頂施作鋁格柵或防颱天花，地坪採新睦豐防滑石英磚，工作陽臺加裝洗衣機及烘衣機專用插座，並附水龍頭及升降曬衣架。

### ● 電梯

採台灣三菱 12 人份 90M/MIN 微電腦控制電梯。

### ● 樓梯

公共樓梯配置精緻實木或不鏽鋼扶手欄杆，梯階採樓梯專用磚，牆面貼馬賽克，平頂刷水泥漆。

### ● 衛浴設備

採用 TOTO 豪華衛浴設備，包含自動馬桶、洗臉盆、暖風機及定溫龍頭(含花灑)。並附豪華大型明鏡、毛巾架、化妝架等整體配件。含壹套乾溼分離淋浴間。

### ● 廚具

採櫻花整體高級廚具採懸吊設計，人造石檯面，搭配高級板材。配件包括不鏽鋼水槽、單槍混合水龍頭、瓦斯爐檯、抽油煙機、烘碗機、吊廚、吊櫃，並預留微波爐、電鍋專用插座。

### ● 給水、排水設備

- (一)採用間接供水方式，自來水經總錶輸入蓄水池，以自動交替揚水幫浦送至頂樓水塔，經由各戶獨立分錶以重力給水。
- (二)給水管採不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆材，排水管採南亞或大洋正字標記 PVC 標準排水管。
- (三)水箱內貼磁磚並經防水處理。

### ● 電器設備

- (一)供電：每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，並設公共電錶。
- (二)管線：暗線配管，所有配管採南亞正字標記 PVC 管，電線均採用華新麗華或太平洋電線電纜。

(三)開關、插座：各戶室內採用大型面板開關，總開關採正字標記之無熔絲開關及漏電斷路器。

● 緊急發電設備

本系統將公共安全及重要設備如電梯、污廢水排水幫浦、揚水幫浦、室內冰箱插座、公共緊急照明、汽車入口電動門、停車場、停車位昇降設備及消防設備等併入緊急發電系統。

● 消防安全設備

(一)消防火警警報系統：各層樓梯間均設置消防栓及火警綜合控制器。

(二)標示系統：各層樓梯間均設有逃生方向指示燈及緊急照明燈可供停電照明。

● 電話、多頻視訊系統

(一)屋頂統一裝設 UHF/VHF 及 FM 天線架等完整系統，並附天線放大器及整合器，並預留有線電視管線(裝設費由客戶負擔)。

(二)每戶均設電視、網路出線口及電話插座。

(三)除建置 UHF、VHF 之共同天線，另裝設雙頻自動切換系統，住戶可統一申請有線電視頻道，透過雙頻自動切換系統，將節目送至各住戶，若遇有線電視斷訊，則自動切換至備援之共同天線系統。

● 社區監控保全防衛系統

(一)管理保全系統：

1、各戶大門及廚房門窗均設置磁簧感測器。

2、每戶均設彩色保全影視對講主機一臺，每戶搭配影視對講可與訪客、管理中心相互聯絡外，並可接收社區監視系統之即時影像。

3、各戶主臥室設緊急壓扣。

4、廚房裝設瓦斯偵漏器及火災感應器。

(二)門禁管制系統：採用一卡到底卡片感應管制系統並於大門入口設置社區卡片感應辨識系統。另於社區大門設置影像對講系統，提供訪客聯絡住戶。

(三)數位式 CCTV 監視系統：大廳特採用半球型隱藏式監視系統，大廳、停車入口、庭園、電梯車箱均設彩色攝影機，搭配數位式監視錄影系統，全天候錄影監控並於管理中心螢幕顯示時間、日期及監視地點以保障安全。

(四)生活機能設備監視系統：

1、大樓給水系統設水位監視設備。

2、發電機油槽設油量不足警示。

● 空調系統

預留空調系統電源及管線位置。

● 污水系統

以政府主管機關核定圖說按圖施工。

● 瓦斯

各戶天然瓦斯之配管由賣方統一代為申請，其費用按瓦斯公司核算由各所有人負擔。

● 備註

(一)前述有關建材設備未標示廠牌、型式，均由本公司統一全權處理。

(二)磁磚建材，其紋路、色澤因供貨批別先後因素，或有部份差異，承購人同意以實際施工當時所採購為準。

(三)為維護整棟建物之美觀及統一，本公司保有各項立面、公共設施及庭園之修改權。

## 附件(3)共有部分項目、分配原則及面積計算方式

公設項目明細：

本社區除汽車停車空間外，共有部分項目包含：

- (一) 地上一層：住宅大廳、管委會使用空間、管理員室、梯廳、進排煙管道、機房、樓梯間、公共管道間、車道、緩衝空間、垃圾儲藏室等。
- (二) 地下一層：機車停車空間、台電配電場所、電錶間、進排煙管道、無障礙快速升降電梯、公共管道間、汽車升降管道、電信機房等。
- (三) 地下二層：緊急發電機室、汽車升降機房、排風機空間、樓電梯間、車道、管道間、自來水水箱、消防泵浦室、進排煙管道等。
- (四) 屋突一層：樓電梯間、公共管道間。
- (五) 屋突二層：自來水水箱、樓電梯間、公共管道間。
- (六) 屋突三層：電梯機房、樓梯間。

附件(4)房地付款專項

分期付款表 房屋價款佔 40%(內含營業稅) 土地價款佔 60%

比例	期 別		應付金額(新臺幣)
10%	訂 金		佰 拾 萬 仟元整
	簽約金		佰 拾 萬 仟元整
10%	1	結 構 體 完 成	佰 拾 萬 仟元整
5%	2	申 請 使 照	佰 拾 萬 仟元整
70%	3	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬 仟元整
5%	4	交 屋 驗 收	佰 拾 萬 仟元整
總 價			仟 佰 拾 萬 仟元整

附註：本附件所列各期金額總價與契約所訂總價若有不符情事，概以本約第七條所  
定金額為準。付款期別，係以本案總體進度為基準，本案各戶各樓均適用。

## 附件(5)代刻印章委託書

委任人： (以下簡稱甲方)

受任人：泉聯建設有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章並授權使用，切結並約定如下：
- 二、 本式印章僅得使用於坐落臺北市北投區三合段 41 地號等 1 筆土地內之「永信方圓」社區編號 戶第 樓房屋及地下室第 層編號第 號汽車停車空間暨其應持分本約土地(一)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取；(二)水、電之申請過戶；(三)申請貸款資格查詢，及依房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、 乙方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、 甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項授權予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、 在授權範圍內乙方得為民法 534 條及民事訴訟法第 70 條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、 本項委託授權，立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立契約書人

甲方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：泉聯建設有限公司

代 表 人：蔡泉榮

統一編號：80701601

通訊地址：新北市中和區福祥路 58 號 8 樓

電 話：(02)2247-6535

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(6)代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)茲因訂購泉聯建設有限公司(以下簡稱乙方)所投資興建坐落臺北市北投區三合段 41 地號等 1 筆土地內之「永信方圓」社區編號 \_\_\_\_\_ 戶第 \_\_\_\_\_ 樓房屋及地下室第 \_\_\_\_\_ 層編號第 \_\_\_\_\_ 號汽車停車空間暨其應持分本約土地，特委託乙方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、 甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬元整 (以抵繳本約付款專項之「金融貸款」其款)。
- 二、 上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項「金融貸款」期款有差額時，差額部份甲方應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 三、 關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，甲方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第二十條第五項規定辦理：
  - (一) 甲方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以茲證明。
  - (二) 甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
  - (三) 甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
  - (四) 甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
  - (五) 甲方為法人者，甲方應備齊下列文件： 1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份； 2、財務報表； 3、董事(股東)會會議記錄。
  - (六) 甲方於金融機構貸款金額累計超過新臺幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明文件。
  - (七) 其它依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、 甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記承貸金融機構並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：
  - (一) 甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主關機關完成法定報備

程序。

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

- 五、 甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。
- 六、 為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件：(一)應在乙方指定承貸金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預訂買賣契約第二十條第五項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。
- 七、 本委託書非經甲乙雙方同意，甲方不得片面向承貸金融機構中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第二十條第五項辦理，且不得要求乙方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未竟事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立契約書人

甲方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙 方：泉聯建設有限公司

代 表 人：蔡泉榮

統一編號：80701601

通訊地址：新北市中和區福祥路 58 號 8 樓

電 話：(02)2247-6535

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(7)自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)茲因訂購泉聯建設有限公司(以下簡稱乙方)所投資興建坐落臺北市北投區三合段41地號等1筆土地內「永信方圓」社區編號 戶第 樓房屋及地下室第 層編號第 號汽車停車空間暨其應持分本約土地，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款金額新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(以抵繳本約付款專項之「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項「金融貸款」期款有差額時，差額部分甲方應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由甲方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第二十條第五項規定辦理：
  - (一)甲方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內與自洽金融機構完成對保手續。
  - (三)甲方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知乙方其指定洽辦承貸金融機構。
  - (四)甲方至遲應於使用執照核發日起四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
  - (五)乙方得逕與甲方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合對保及撥款，甲方均不得異議。
  - (六)甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
  - (七)甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
  - (八)甲方為法人者，甲方應備其下列文件：1、公司設立變更登記事項表正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事(股東)會會議記錄。

(九) 甲方於金融機構貸款金額累計超過新臺幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明。

(十) 甲方自洽貸款之金融機構，限於臺北市、新北市區域內。

(十一) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

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

(一) 甲方於辦理對保前應事先知會乙方屆時會同辦理。

(二) 甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

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

五、甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保。甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第二十條第五項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

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

八、本協議書非經甲乙雙方同意，甲方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第二十條第五項辦理，且不得要求乙方退還已繳之手續費及其

規費等。本協議書為竟事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

甲方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：

乙 方：泉聯建設有限公司

代 表 人：蔡泉榮

統一編號：80701601

通訊地址：新北市中和區福祥路 58 號 8 樓

電 話：(02)2247-6535

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(8)裝潢施工管理辦法

### 【裝潢施工管理辦法】

- 第一條 本裝潢施工管理辦法(以下簡稱本辦法)為本契約之乙方草擬，供區分所有權人遵循，未來由第一屆管理委員會決議確認。
- 第二條 為有效約束裝潢包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，裝潢戶需貴承包商向本中心押繳施工保證金新臺幣壹拾萬元，依完工經檢查認可後無息退還。
- 第三條 裝潢戶與包商須共同簽具保證書，承諾在施工期間遵守本社區之各項管理辦法及其他相關規定。
- 第四條 裝潢戶及裝潢施工包商須遵守下列規定：
- (一) 開始施工前需辦妥繳交施工保證金、簽具保證書、憑保證金收據在本中心辦理進場施工登記。
  - (二) 進場施工人員憑身分證明文件，換領施工證並佩戴於胸前以資鑑別。
  - (三) 材料工具之進出本社區，需管理人員之查驗後放行。
  - (四) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，施工廢棄物及垃圾應當日運離本社區，砂石及垃圾應裝袋搬運。
  - (五) 裝潢時，不得將消防系統設備予以遮蔽、阻塞或拆除；涉及公共管線設備情事時，須報請本中心許可。
  - (六) 施工時如因不慎損及供排水管或電力設備以及其他公共設施，應立即修復，並聯絡管理人員作緊急處理。
  - (七) 包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶需負連帶賠償責任。
  - (八) 施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音樂，或惡性破壞公共安寧。
  - (九) 包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
  - (十) 施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟菸蒂、吐檳榔汁、便溺等。
  - (十一) 包商及送貨建材商，使用電梯時，應先將載運之貨梯四周及地板加以圍籬，以防止將電梯損壞或擦傷，如以上述情形，維修或更換費用由保證金扣除，不足額部分由住戶(所有權人)負責賠償，不得異議。
  - (十二) 包商不得在本社區任何區域張貼廣告或做廣告留言。
  - (十三) 施工人員不得進入非其承包工作區域。
  - (十四) 工作時間為：每日 08：30 ~ 17：00(中午 12：00 至 13：30 為休息時間。每周六、日及國定假日全天候不得裝潢施工。
- 第五條 包商對其所屬工作人員之安全，應自行負責，自行依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本中心無關。因施工影響第三者之安全應由裝潢戶與包商共同負責。

- 第六條 裝潢戶應嚴格要求包商徹底清運垃圾，否則本中心得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾費用。
- 第七條 裝潢完成後，經本中心查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所訂之相關規定退還保證金，否則本中心得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還。
- (一) 損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等。
  - (二) 汙染公共區域之環境整潔者。
  - (三) 損壞鄰戶之財物及建築設備等。
  - (四) 堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
  - (五) 違反本辦法第四條之規定而肇生損害者。
- 第八條 施工時，如用鋸檯鋸木材及木板時，請注意住家大門不可同時開門，以免鋸檯之木屑吹出門外。若有上述情事，屆時承包商應負責僱工清洗電梯口之牆壁、鞋櫃、地板等。如未清洗乾淨，則由管委會自行僱工清洗，費用由保證金支出，不得異議。
- 第九條 本辦法得依事實之需要，由管理委員會修正、增刪、並公佈之。
- 第十條 施工管理費為每日 200 元，以工作日為準。
- 第十一條 施工期最長 3 個月，超過 3 個月須送設計及施工圖審核。
- 第十二條 施工期若停工待料超過 3 日，電梯內及走道保護措施須先拆除，重新施工時再裝回。
- 第十三條 本社區無臨時停車位，施工人員車輛除屋主提供外，一律停放社區外。
- 第十四條 施工期間卸貨及清運廢棄物一律在地下室 B1。
- 第十五條 備料及廢棄物一律放置屋內，不准放置公共區域。
- 第十六條 施工不能使用公共用電及公共用水。
- 第十七條 罰則

	違規事由	罰則	罰款
1	未換證	禁止放行	500
2	施工車輛非因卸貨停放地下室停車場	限時駛離	1,000
3	搬運材料及工具，不得超重超長，材料不得外掛	禁止放行	1,000
4	施工人員穿越大門及一樓門廳，並未事先申請	禁止放行	1,000
5	未按時離場，並未事先申請	禁止放行	1,000
6	建材未按指定位置堆放或搬入裝潢戶內	清運丟棄	3,000
7	施工廢棄物及垃圾未按時清運	限期清理	3,000
8	施工人員打赤膊、大聲喧嘩、播放音響或	限期改善	1,000

	惡意破壞公共安寧之行為		
9	設計師及施工人員在社區內留宿	報警處理， 並通知裝潢戶 知曉	5,000
10	施工人員有偷竊、賭博、酗酒、毆鬥等情 事發生	報警處理， 並通知裝潢戶 知曉	5,000
11	設計師及施工人員在社區書寫塗鴉或張貼 廣告	限期清理	3,000
12	設計師及施工人員隨地丟擲煙蒂、垃圾任 意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為	限期清理	3,000
13	施工人員擅自進入或干擾非施作之工作區 域(含樓梯間)	即刻驅離該區	5,000
14	施工人員擅自接用他戶或公共水電	報警處理	5,000
15	施工證件及車輛證件或有缺失破損，以致 難以識別或遺失等情事	禁止放行	1,000

施工包商簽名：

中華民國                      年                      月                      日

## 永信方圓社區管理委員會住戶施工切結書

施工單位\_\_\_\_\_應住戶\_\_\_\_號\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_先生委託施

行裝潢工程防盜工程水電工程泥水工程

預計於\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止完工

(如有延長工期依規定另行申請)

施工單位保證在施工期間願配合管理委員會之規定及維護所有公共設施，如有施工不慎而毀損公共設施時，願意全額賠償並負責清理所有施工時所產生之垃圾廢棄物，否則扣押保證金。

此據

施工負責人\_\_\_\_\_身分證字號\_\_\_\_\_電話\_\_\_\_\_

住址\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓住戶\_\_\_\_\_

施工保證金新臺幣\_\_\_\_\_元整

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附記：

1. 本保證金於施工完成後，若符合管委會之規定無息退還施工單位。
2. 管理委員會為保護本社區公共設施長期使用所決議之事項並委請管理中心執行，敬請配合具填。

## 附件(10)社區規約

本社區訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人、住戶，及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區汽車停車空間，由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分。
- 二、本社區地上一層管委會使用空間、地下室機車停車空間，由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。
- 三、本社區地上一層 A3 戶庭園，由該毗鄰戶永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附件(十三)圖例所示。
- 四、為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按乙方規劃之位置裝置。
- 五、本約基地內之開放空間，由管理委員會負責維護管理，依法供公眾使用。
- 六、本社區之外觀立面、屋頂平臺、屋頂水箱及屋突空間等共用部分，除本規約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，且陽臺禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 七、下列各目的所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關共用部分或約定共用部分：
  - (一)受託管理業務或承包工作者
  - (二)台灣電力公司
  - (三)天然氣公司
  - (四)電信機構
  - (五)自來水機構

(六)有線電視公司

(七)寬頻網路系統

(八)其他供本大樓公眾使用之設施工程

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘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召集人。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。
- 三、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。但有急迫情事召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。
- 四、下列各目事項，應經區分所有權人會議之決議：
  - (一)規約之變更。
  - (二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (三)社區之重大修繕或改良。
  - (四)本社區有公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。
  - (五)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
  - (六)第二條以外之約定專用或約定共用事項。
  - (七)其他依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。
- 五、於區分所有權人會議辦理管理委員會之委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 六、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應事先以書面於十日前通知該專有部分之區分所有權人使得成為議案。如有違反前述但書規定，則就前該部分所為之區分所有權人會議之決議，不生效力。
- 七、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益、經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 八、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。一人有數個專有部分者，其表決權數依其專有部分個數計

算。上述專有部分個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。

九、區分所有權人得以書面委託配偶、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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。

十、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。

十一、區分所有權人會議討論事項，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。

十二、前巷區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

十四、會議記錄應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

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

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書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或影印時，不得拒絕。

#### 第五條：管理委員會之組成

一、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會組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。

二、管理委員會由 人組成(採無記名單記法選舉)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不得表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。

三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、副主任委員、監察委員、財務

委員及管理委員等。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任副主任委員，依此類推。

#### 第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、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，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。
- 四、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。
- 五、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。

#### 第七條：委員之任期

- 一、委員之任期為一年，連選得連任一次。
- 二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、管理委員會之委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

#### 第八條：管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，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，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條：管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人或住戶報告前一

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、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務，並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(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後管理委員應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

#### 第十條：管理費之繳納

- 一、各項費用之收繳、支付方法，區分所有權人同意授權管理委員會訂定。
- 二、管理費以足數第十一條第二款開支為原則。但本規約另有約定者，從其約定。
- 三、區分所有權人如未遵期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

#### 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)委任或僱用管理人之報酬。
  - (二)共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三)共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
  - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六)因管理事務洽詢專業顧問之諮詢費用。
  - (七)其他基金及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度所進行之計劃性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時之特別事由必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)共墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

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，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定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之。

#### 第十三條：使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。
- 二、區分所有權人及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。

#### 第十四條：約定專用部分或約定共用部分使用償金之約定

- 一、共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，除依本規約第二條及區分所有權人與乙方簽訂之房地預定買賣契約書所載得永久無償分管使用者外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。
- 二、前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

#### 第十五條：財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管財物會計帳簿、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提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

#### 第十六條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈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、住戶、管理委員會或利害關係人訴訟時，應以管轄本社區所在地之臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十七條：違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員

會應按下列規定處理：

- (一) 住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二) 住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- (三) 住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

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

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第十八條：其他約定事項

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之。

二、就毗鄰本社區之公有人行道、行道樹或其他公有設施設備，倘本社區起造人（或承造人）與權責主管機關定有認養契約者，於本社區第一屆管理委員會成立後，即由管理委員會承接前開認養人之權利義務並簽定認養契約。

三、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承租或使用亦應遵守本規約各項規定。

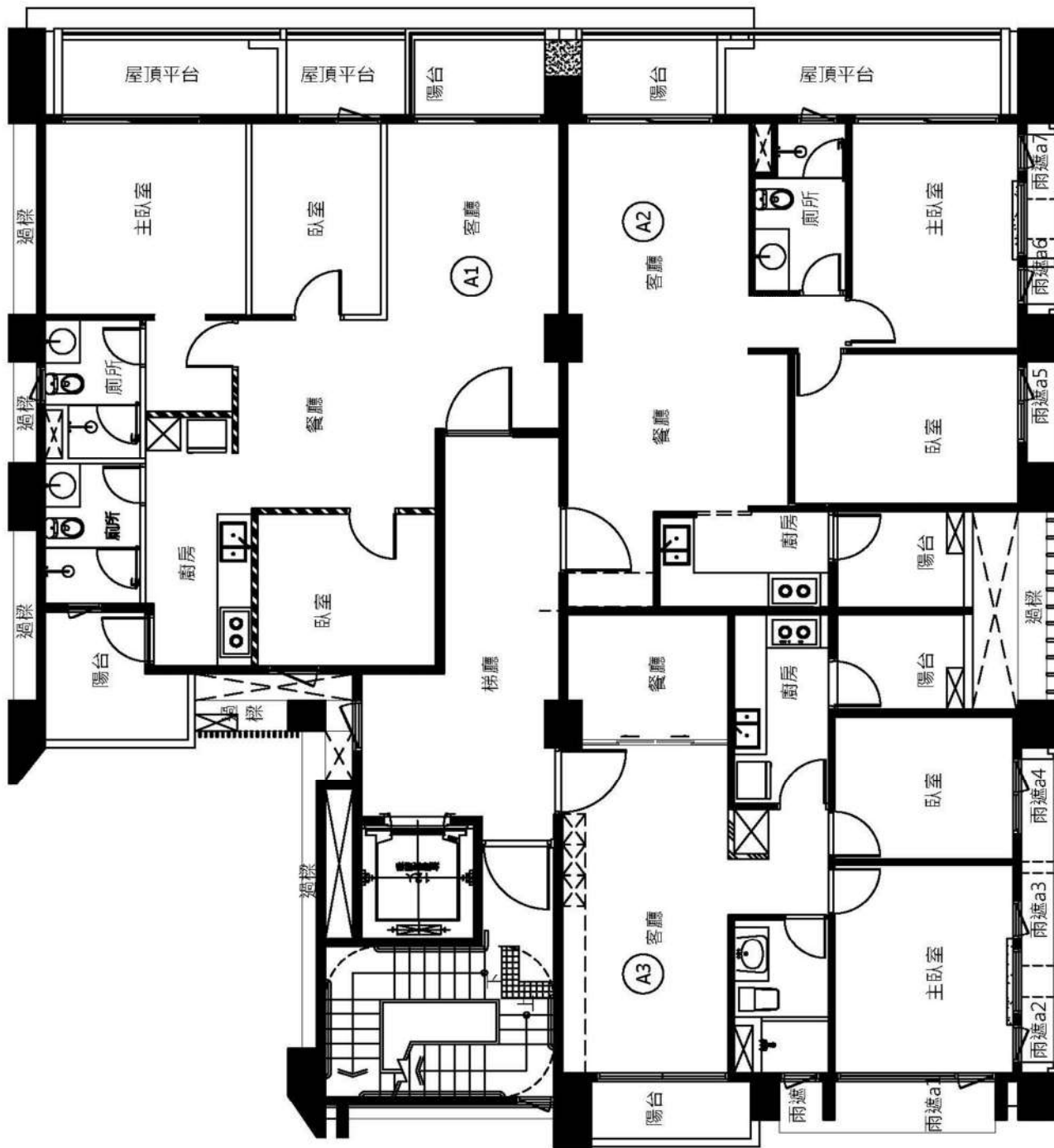
四、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例，施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

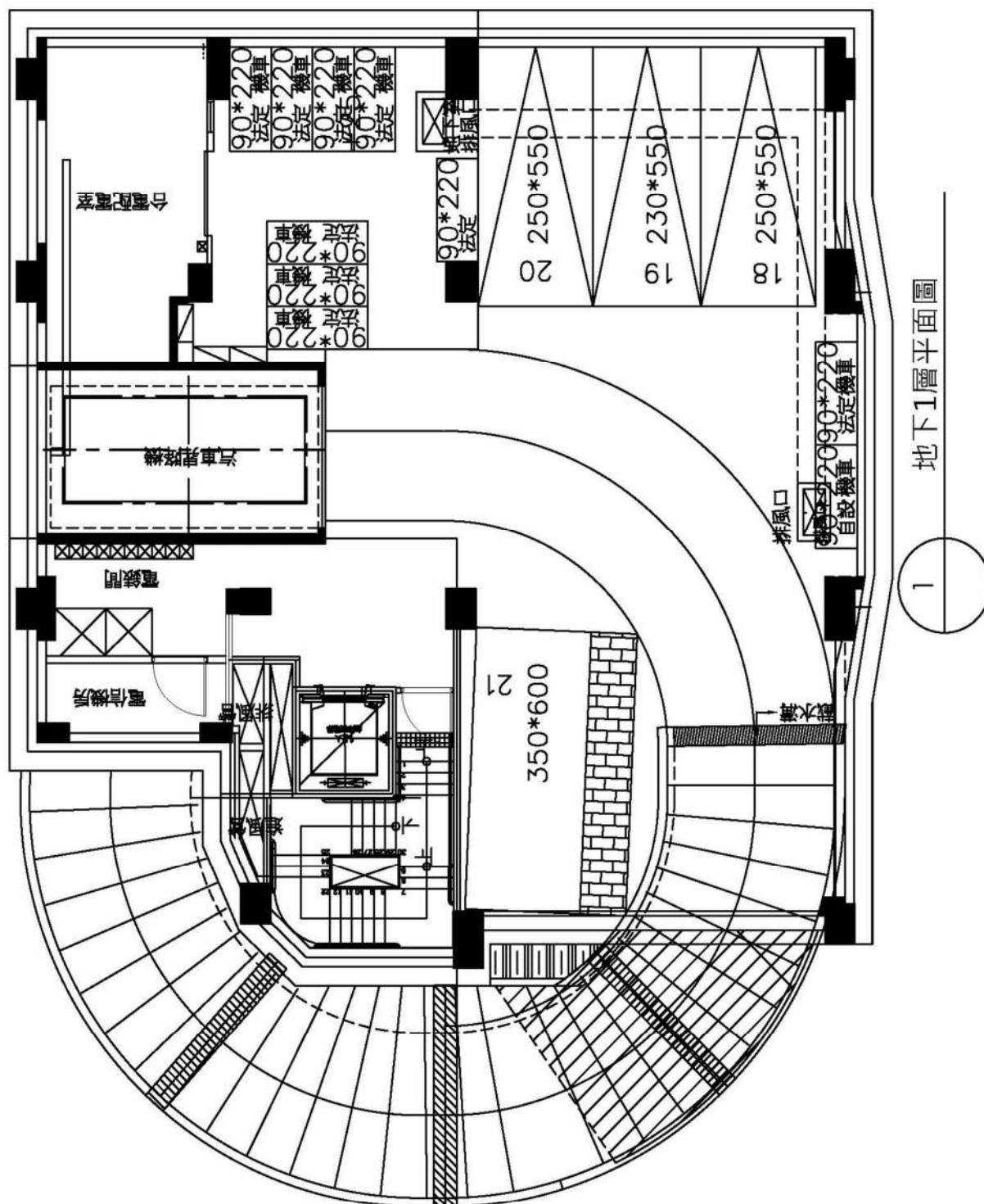
本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

附件(11)本約房屋平面圖



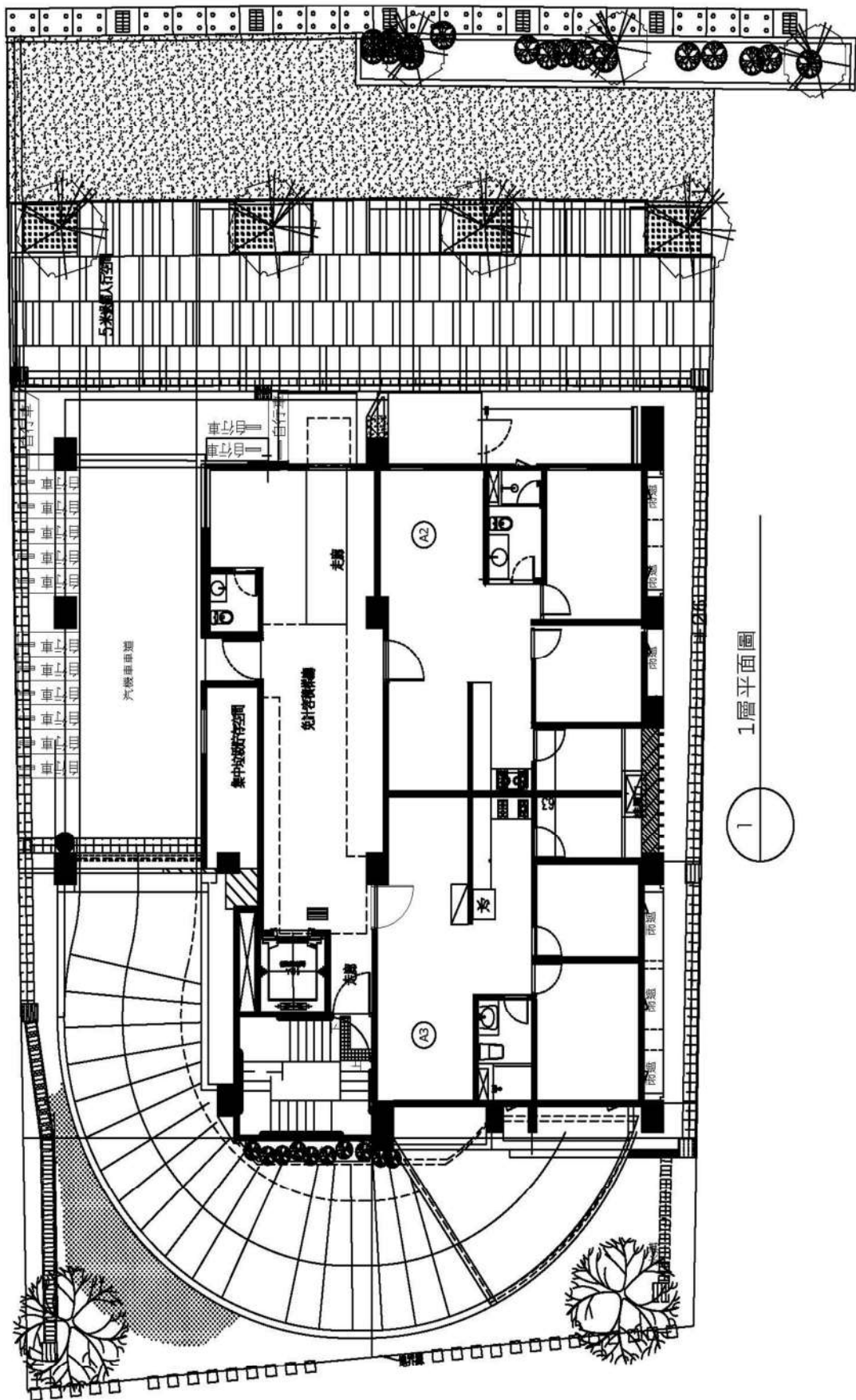
附件(12-1)地下室各層平面示意圖



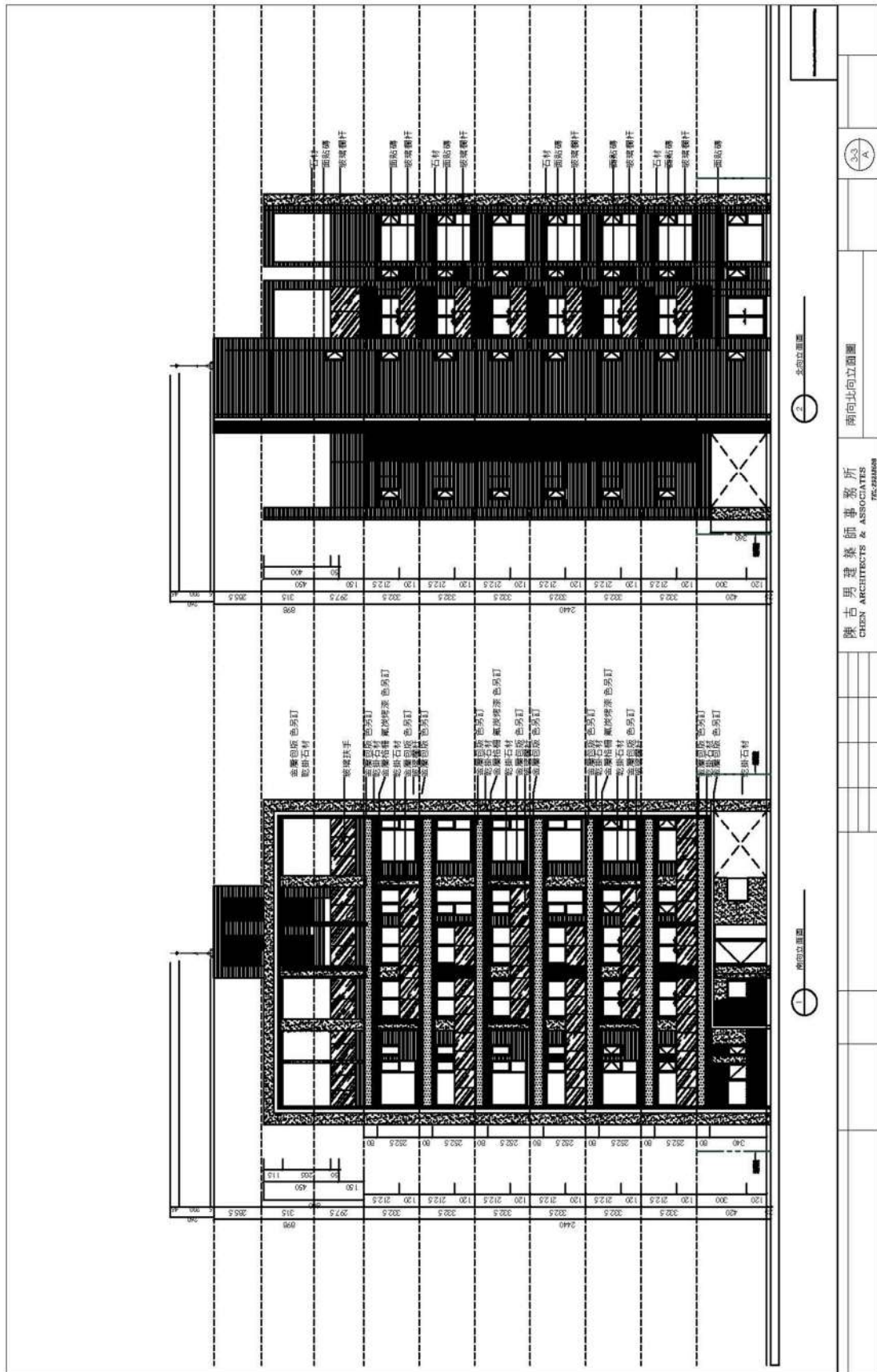
1 地下1層平面圖



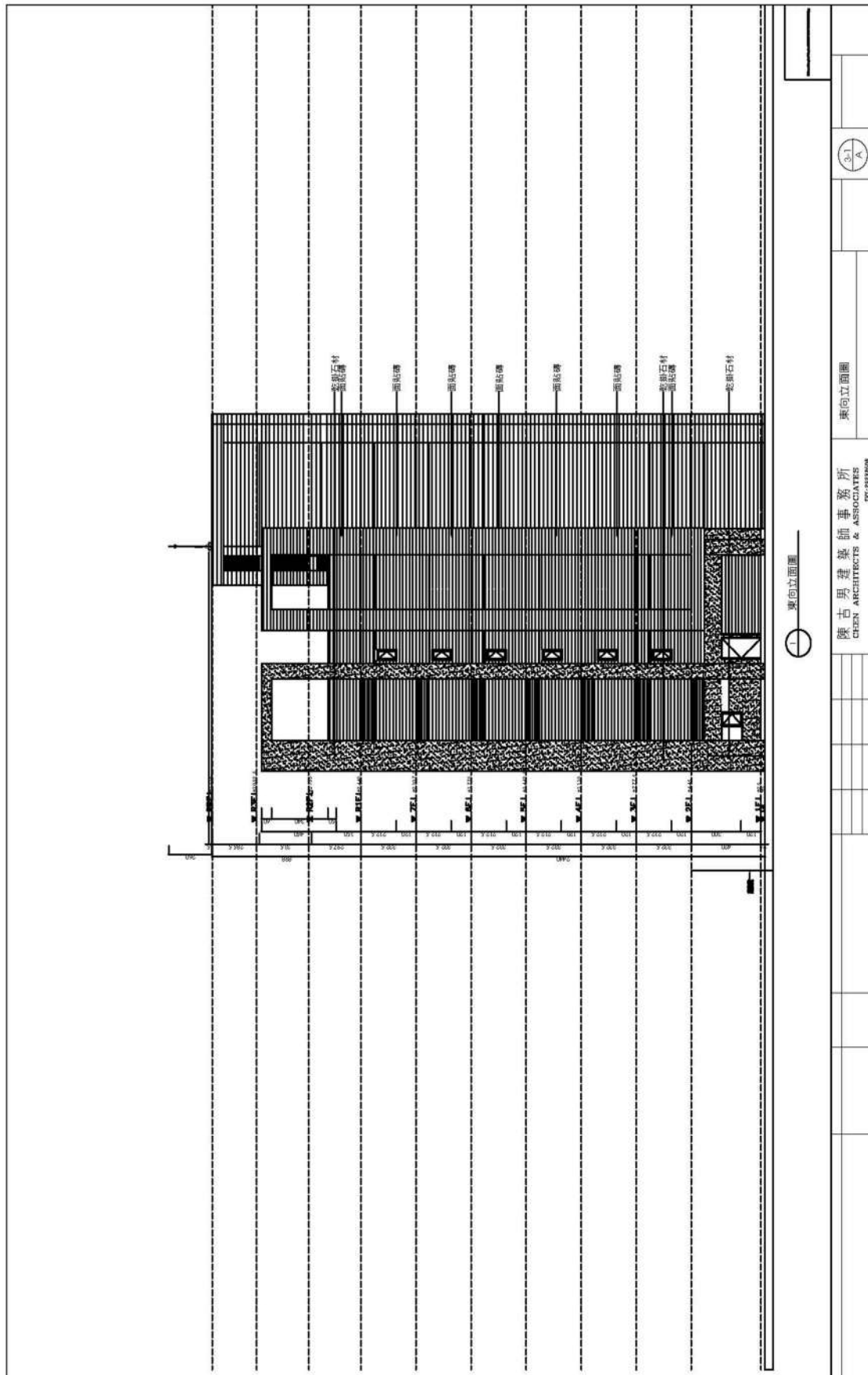
附件(13)地上一層平面示意圖



附件(14-1)樓層高度示意圖



附件(14-2)樓層高度示意圖





## 附件(15)價金信託重點說明及信託契約影本

1. 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
2. 為保障買方權益及配合聯邦銀行建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予聯邦銀行，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、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，聯邦銀行應負保密之責任。
3. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存於聯邦銀行與賣方，並非存在於聯邦銀行與買方，買方所繳價金於買方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於聯邦銀行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「[www.ubot.com.tw/home](http://www.ubot.com.tw/home)」，查詢途徑『資訊揭露/履保專戶查詢/預售屋信託-泉聯永信方圓』或『透過 APP 中客戶服務之信託專戶查詢』。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或聯邦銀行處理。
4. 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

買方確認無誤\_\_\_\_\_

## 預售屋價金信託契約書

### 立契約書人：

委託人：泉聯建設有限公司（建商）（下稱「甲方」）  
受託人：聯邦商業銀行股份有限公司（信託業）（下稱「乙方」）  
關係人：合眾建築經理股份有限公司（下稱「丙方」）

緣甲方就座落於臺北市北投區三合段 41 地號等 1 筆土地之開發案所為之「永信方圓」專案（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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行價金之保管。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條：信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，以確保甲方及買方之權益。

- （一）信託專戶收支之帳務管理；
- （二）受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條：信託當事人

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

### 第三條：信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

- (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，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，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、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。
- 五、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銀行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。
- 六、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，甲方得以指示書及檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 七、信託財產應以「聯邦商業銀行(股)公司受託信託財產專戶」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。

#### 第四條：信託存續期間

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

#### 第五條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本案預售所收取之價金除信託期間終了或買方解約，甲方不得申請中途動撥。乙方除不可抗力事由外，當甲方欲查詢信託財產異動情形時，乙方應依甲方申請，傳真信託專戶存摺異動資料予甲方。
- 三、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 四、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於3日內改正，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。

- 五、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。
- 六、乙方如依前項約定保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依本契約約定結算返還予甲方；如甲方無法依約定完工或交屋時，將依本契約第十七條第一項第二款之約定辦理。

#### 第六條：信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條：受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

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

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第八條：委託人之義務與責任

- 一、甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每半年提供經丙方查核及每年七月底前提供前一年度會計師簽認之報告，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。乙方得派員或委託丙方定期或不定期查核。
  - (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) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
  - (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於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。
  - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之

相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[www.ubot.com.tw/home]，查詢途徑為：[資訊揭露/履保專戶查詢/預售屋信託-泉聯永信方圓]或[透過 APP 中線上服務之信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，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，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

七、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。

八、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。

九、本工程由甲方自行發包，一切與興建（包括但不限於設計、施作及監造）相關之作業管理事宜，均由甲方自理，起造人應負之法律責任及因本工程興建所衍生之一切損害賠償責任，仍由甲方全部負擔。

十、甲方與各承攬廠商或小包間如有發生任何私權爭執，應由甲方自理，與乙方受託事務無涉。

十一、甲方同意乙方得因信託事務處理需要，現場察訪甲方興建作業之進行。

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

(一) 無故停工達二個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

#### **第九條：買賣契約轉讓、不成立、解除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，甲方應出具指

示書，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，應由甲方出具指示書並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。甲方應出具指示書，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，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、乙方應每半年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）於收受前開文書後七日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條：資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月 10 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）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十二條：受益權轉讓及質借之限制

甲方或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利（例如信託受益權等）轉讓或設定質權。但法令另有規定者，不在此限。

#### 第十三條：信託財產之相關費用與支付方式

除本契約另有規定外，甲方同意乙方依法令或處理本信託事務或因信託財產運用所生之各項費用（包括但不限於手續費、稅捐等），應由甲方經乙方通知之日起十日內支付，甲方未依約定支付時，乙方得逕自信託財產取償。

- (一) 簽約手續費：新臺幣 捌仟 元整，於簽約時收取。
- (二) 信託管理費：自簽約日起至民國 114 年 10 月 3 日止（期間為 3 年）收取新臺幣 貳拾伍萬 元整，另若逾 3 年本契約尚未終止則改按月計收每月收取新臺幣 壹萬 元整至本契約終止為止。甲方未依規定支付時，乙方得逕自信託財產取償之。
- (三) 信託契約修改手續費：新臺幣參仟元整，按次計付，由信託財產扣收。
- (四) 本契約提前終止或解除時，乙方已收取之信託管理費無庸退還。
- (五) 本契約終止後，乙方將信託財產返還前所生之稅賦、費用、清算人報酬或債務。

#### 第十四條：各項費用之負擔及其支付方式

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

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

#### 第十五條：本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，甲方若擬變更本契約內容，應於十個銀行營業日前以書面預先通知乙方，並經乙方同意後，另以書面增補訂定；相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### 第十六條：本契約之解除及終止

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）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (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信託契約存續期間屆滿，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十七條第一項第一款之約定辦理。
  - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。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。

#### 第十七條：信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。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「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
    1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
    2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
    3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
    4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付

信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

#### 第十八條：違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，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，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，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。

#### 第十九條：個人資料保護

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

#### 第二十條：簽樣留存及通知

- 一、本契約末立信託契約書人處之簽名、蓋章，均係甲方或甲方之代理人親為，嗣後甲方與乙方就本契約一切往來書面，除另有約定外，得僅憑蓋章樣式即生效力，惟乙方亦有權要求甲方或甲方之代理人同時簽名及蓋章以供確認。若簽名或蓋章樣式有變更、掛失、毀損時，應儘速向乙方辦理變更手續，否則乙方以善良管理人之注意辨識簽名或蓋章與原式樣相符時，仍依原式樣辦理，倘未完成變更手續而致受損害時，除乙方明知或可得而知簽名或蓋章非甲方本人，或非經甲方授權所為者外，乙方不負損害賠償責任。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公

司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵寄送達為之。如一方地址變更，應於變更日起之五個銀行營業日內以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

四、甲方就本契約對乙方之通知事項及商品或服務所生紛爭處理及申訴之管道，送達地址、電話、傳真如立契約書人欄位所載（嗣後如有變更時，以乙方最新通知之資料為準）。

#### **第二十一條：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、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

#### **第二十二條：適用法令及管轄法院**

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

#### **第二十三條：其他約定事項**

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、甲方交付乙方之信託資金經運用於存款以外之標的者，非屬存款，不受存款保險之保障，但乙方依甲方之指示，投資於「存款保險條例」所規範之標的者，在總額不逾中央存款保險公司之存款保險保障範圍內，仍受存款保險所保障。
- 七、甲方（如為法人或團體則含其負責人或代表簽約之人）同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經主管機關指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構（以下簡稱前揭機構），於其蒐集、處理、利用個人資料告知說明所列及遵循 FATCA 法案、IGA 協議、CRS 相關法令之需要等特定目的之範圍內，得蒐集、處理、國際傳輸及利用甲方資料，且前揭機構亦得提供其所蒐集甲方資料予乙方。
- 八、防制洗錢及打擊資恐資料揭露及控管機制：  
為遵循防制洗錢及打擊資恐法令，甲方同意並願配合乙方依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及相關法令，與乙方防制洗錢及打擊資恐政策，依以下措施確認甲方及其關係人之身分（包含：代表人、代理人、高階管理人員及實質受益人），若致甲方或其關係人、交易有關對象（如：預售屋承購戶）發生損害或承受不利益者，由甲方自行承擔，乙方不負賠償責任。
- （一）甲方了解並同意乙方於下列時機，確認甲方及關係人身分：
1. 簽約前，契約生效後之各項交易前，及簽訂增補契約或原契約變更，且有重大影響時。
  2. 發現疑似洗錢或資恐交易時。
  3. 對於過去所取得之甲方及關係人身分資料真實性或妥適性有所懷疑或甲方帳戶之運作方式出現與甲方業務特性不符之重大變動時。
  4. 乙方依金融機構防制洗錢辦法之規定，辦理甲方身分之持續審查時。
  5. 甲方或關係人經媒體報導涉及洗錢防制法所稱特定犯罪、行政院「國家洗錢及資恐風險評估報告」所指高度及非常高度威脅犯罪

之特殊事件。

(二) 甲方同意並願配合乙方依下列方式確認甲方及關係人身分：

1. 甲方提供可靠、獨立之原始文件、資料或資訊，以利乙方辨識及驗證甲方及關係人身分，並由乙方保存該身分證明文件影本或予以記錄。
2. 甲方由代理人建立業務關係或辦理之交易，代理人及甲方應配合查證代理之事實，並依前述方式提供資料以利乙方確認代理人身分。
3. 甲方如為法人、團體或信託受託人時，應配合乙方進行辨識及驗證甲方之實質受益人身分、是否得發行無記名股票及發行情形，並依(一)之方式提供資料，以利乙方驗證。
4. 甲方應配合乙方瞭解甲方之業務關係目的與性質。
5. 甲方應說明資金來源、交易目的及性質，並提供佐證說明之資料。

(三) 如甲方未配合乙方依前項約定執行確認身分措施，或有下列情形之一時，乙方將婉拒與甲方建立業務關係、交易、終止或解除已建立之各項業務關係：

1. 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體。
2. 拒絕提供審核客戶身分措施相關文件，但經可靠、獨立之來源查證身分屬實者不在此限。
3. 對於得採委託、授權簽約之案件，丙方查證委託、授權之事實及身分資料有困難者。
4. 持用偽、變造身分證明文件。
5. 出示之身分證明文件均為影本。但依規定得以身分證明文件影本或影像檔，輔以其他管控措施辦理之業務，不在此限。
6. 提供之文件資料可疑、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。
7. 不尋常拖延應補充之身分證明文件。
8. 甲方、其關係人，或交易有關對象為資恐防制法指定制裁對象，或為外國政府、國際組織認定或我國相關單位認定或追查之恐怖分子或團體者。
9. 有其他異常情形，無法提出合理說明。

(四) 甲方如經乙方研判有下述情事時，乙方得婉拒建立業務關係、交易、終止或解除已建立之各項業務關係：

1. 涉及非法活動或經媒體報導之特殊違法事件。
2. 甲方交易內容符合任一金融機構同業公會所訂定之疑似洗錢或資恐交易態樣。
3. 提供之聯絡資料均無法以合理方式查證者。
4. 身分與背景資訊有重大變動，未即時向乙方辦理資料更新。
5. 甲方或其關係人遭我國偵查或司法機關列為通緝犯或逃犯。

6.於收到乙方之補正通知後，於7個銀行營業日內未提供補正資料或所提供之補正資料不完全者。

7.經乙方通知配合辦理甲方及關係人身分之持續審查時，拒絕配合或經通知於合理期限（至少30日）內仍未配合辦理者。

8.其他依法令或主管機關規定之事項。

#### **第二十四條：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。

#### **第二十五條：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；本契約共製作正本壹式參份，甲方執乙份，乙方執乙份，丙方執乙份為憑。

#### **第二十六條：本契約重要內容**

一、甲方就本契約權利行使、變更、解除及終止之方式及限制：

詳見第二條第三項、第三條、第四條、第五條、第八條、第九條、第十條第二項、第十一條第一項、第三項、第十二條、第十五條、第十六條、第十七條、第十八條第三項、第十九條第二項、第二十條、第二十一條。

二、乙方對本契約之重要權利、義務及責任：

詳見第四條、第五條、第七條、第十條、第十一條第二項、第十六條、第十七條、第十八條、第十九條第一項、第二十三條第二項、第七項、第八項。

三、甲方應負擔之費用：

詳見第十三條、第十四條、第二十三條第四項。

四、信託財產有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障：

詳見第二十三條第六項。

五、因本契約所生紛爭之處理及申訴之管道：

詳見第二十條第四項。

一、經受託人依金融消費者保護法及其子法相關規定於本契約中予以充分說明其重要內容及揭露可能涉及之風險資訊，本人（法定代理人/輔助人）已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之投資風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。（請務必擇一勾選）

已於簽訂本契約前審閱。

已於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日事先攜回本契約審閱（審閱期間至少5日）。

二、本人確認已收執且詳細閱讀「聯邦銀行蒐集、處理、利用客戶個人資料告知說明」之有關說明（詳如附件A）。

附件一：受益權人會議規則

附件A：聯邦銀行蒐集、處理、利用客戶個人資料告知說明

[以下空白]

立契約書人：

甲方：泉聯建設

統一編號：80701601

負責人：蔡泉榮

通訊地址：新北市中和區福祥路五八號八樓

電話：(02)2247-6535



蔡泉榮

核對親簽	對保地點
蔡泉榮	新北市中和區福祥路五八號

乙方(受託人)：聯邦商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：86380802

代表人

上代理人：李國華 經理

地址：臺北市南京東路三號三樓

電話：(02)2507-4066

傳真：(02)2515-1375



丙方(關係人)：合眾建築經理股份有限公司

統一編號：23362193

代表人：顏文澤

地址：臺北市松山區光復南路65號11樓

電話：(02) 2747-5620



中華民國 年 11. 10. 14 日

## 附件一

### 受益權人會議規則

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

#### 第一章 總則

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

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日以內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
  - (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

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

存至信託關係消滅後一年。

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

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

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

## 〈附件 A〉

### 聯邦銀行蒐集、處理、利用客戶個人資料告知說明

#### 銀行公會會員履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，聯邦商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下說明：
  - (一) 蒐集個人資料之目的及代號(依照法務部「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」定義)：022 外匯業務、036 存款與匯款業務、040 行銷、044 投資管理、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係事務、082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、094 財產管理、098 商業與技術資訊、104 帳務管理及債權交易業務、113 陳情、請願、檢舉案件處理、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、154 微信、157 調查、統計與研究分析、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如：共同行銷或合作推廣業務…)、182 其他諮詢與顧問服務、依照 FATCA 法案、IGA 協議及 CRS 相關法令辨識身分並提供予國內外主管機關。
  - (二) 蒐集個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(包括但不限於財團法人金融聯合徵信中心…等)所實際蒐集之個人資料為準。
  - (三) 資料利用之期間：特定目的存續期間、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (四) 資料利用之地區：下列(五)所列之資料利用對象其國內及國外所在地。
  - (五) 資料利用之對象：本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、臺灣證券交易所、臺灣期貨交易所、證券櫃檯買賣中心、臺灣集中保管結算所股份有限公司、財金資訊股份有限公司、同業公會、交割銀行等)、依法有權機關或金融監理機關、客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六) 資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一) 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

(三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

(四) 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(02)2545-1788 詢問或於本行網站（網址：[www.ubot.com.tw](http://www.ubot.com.tw)）查詢。

五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

附件(16)驗收標準

案名：			戶別：			姓名：			日期：		
電話：						電話：					
驗屋檢查項目										備註	
1. 弱電部份											
2. 電系部份											
3. 水系部份											
4. 冷氣排水孔測試											
5. 衛浴設備檢查											
6. 廚房設備檢查											
7. 後陽台設備檢查											
8. 對講機系統											
9. 窗戶及窗框檢查											
10. 玄關門、室內門(門及門框檢查)											
客戶				工務部				業務部			