

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：233751

買受人姓名	身分證字號/統編：		建案名稱
通訊地址			連絡電話
賣方 (建設公司)	代銷公司	E-Mail	
定金總額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。			
已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人：			
民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：			

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地	新台幣
	土 地	面積：	坪	售價	億 仟 佰 拾 萬 仟元整
車位	☐ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位	新台幣		
	☐ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位	售價	仟 佰 拾 萬 仟元整		
總價	新台幣	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣
	億 仟 佰 拾 萬 仟元整				仟 佰 拾 萬 仟元整

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

簽名：_____

備 註			
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售:不動產經紀人 ☐ 自建:建設公司主管 簽章	☐ 委售:代銷公司 ☐ 自建:建設公司 簽章

附註說明：

民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

「睿泰繪」 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：苾盛股份有限公司

茲為「睿泰繪」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審查期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審查期間至少五日）

買方簽章：_____

賣方簽章：苾盛股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區正義段三小段513、514地號等2筆土地，面積共計535平方公尺（約161.84坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「睿泰繪」編號_____戶_____樓（共計40戶），為主管建築機關即臺北市政府都市發展局核准112年12月6日112建字第0275號建造執照（建造執照影本如附件一、建造執照核准之該戶房屋平面圖影本如附件十一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）汽車停車位標示：

買方購買之停車位屬☐法定停車位 ☐自行增設停車位，為地下第_____層依建造執照圖說編號第_____號之機械循環式停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格如本項第四款所示。

另含車道、其他附屬及必要空間在內，面積共計 18.94 平方公尺（約 5.73 坪）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十二）

(二)本車位停車空間計27位循環停車平臺，其編號及性質分列如下：

1. 法定停車位：平臺編號1~24、26-27號。

2. 自設停車位：平臺編號25號。

(三)機械停車位其使用為隨機操作使用方式，無固定位置。

(四)機械停車位規格標示：

車位尺寸：長 530 公分，寬 225 公分，高 185 公分

容車尺寸：長 510 公分，寬 210 公分，高 185 公分

車輛載重：最大 2500 公斤

(五)買方已知悉並確認購買停車位，其進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。

(六)如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依本項第七款及第三條第三項第二款之比例計算之。由汽車停車位承購人共同持分其面積，買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位。

(七)本案停車空間係位於共有部分且無獨立權狀，其共有部分總面積為 2,192.60 平方公尺（約 663.26 坪），汽車停車空間面積為 18.94 平方公尺（約 5.73 坪），故本案停車空間占本案共有部分總面積之比例為 0.86 %。

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

(九)買方如有承購本案機械式汽車停車位者，已充分瞭解並同意本停車設備為全自動倉儲式停車設備，係由電腦自行控制安排接近出入口處之空車台板提供停車使用，其購買之機械車位將產生停放機台編號隨機及出車速度快慢不一之差異。買方同意汽車停車設備（包含車台板）保養、修繕費用由本案機械式汽車停車位之全體區分所有權人共同負擔。

(十)本大樓停車空間僅供停車使用不得作為其他用途使用，但遇空襲

或其他緊急情況時，地下樓層為防空避難空間兼停車空間，應無條件開放作為避難使用。

(十一)未購買汽車停車位之買方已充分認知，本契約總價不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋面積、其地下室持分面積亦不含單獨銷售汽車停車空間之持分面積。除為共同利益之使用及法令另有規定外，已確認並同意對本社區之地下室單獨銷售汽車停車空間無任何使用權利。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「睿泰繪」____戶____樓，其土地持分面積____平方公尺（約____坪），應有權利範圍為____/100000，計算方式係以專有部分面積____平方公尺（約____坪）占區分所有全部專有部分總面積2,777.44平方公尺（約840.18坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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。汽車停車位依法不持分基地土地面積，本社區地下各層之汽車停車位均登記於共有部分。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____平方公尺（約____坪），包含：

(一)專有部分，面積計____平方公尺（約____坪）。

1、主建物面積計____平方公尺（約____坪）。

2、附屬建物面積計____平方公尺（約____坪），包括：

☒陽臺____平方公尺（約____坪）。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷____平方公尺（約____坪）及雨遮____平方公尺（約____坪）。

(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、房屋及汽車停車空間共有面積計算方式說明如下：

(一)房屋共有部分持分面積：

$$\text{當戶共有部分面積} = \left[\frac{\text{當戶房屋專有面積}}{\text{本基地全部房屋專有總面積}} \right] \times [\text{全區公共設施總面積}]$$

買方所買受之共有部分面積詳第四條之共有部分面積所載。

(二)車位持分面積：

本停車空間位於地下室共有部份，停車空間面積占共有部份總面積之比例為 23328 /100000，每一車位持分共有部分 864 /100000，其面積為 18.94 平方公尺(約 5.73 坪)。

四、前三項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、梯廳、走道、一樓汽車等候空間、法定無障礙停車位、機械停車設備機械室、安全梯、無障礙樓梯、無障礙升降機、緊急升降機、機車升降機、電信機室、機房、排煙室、男女廁、無障礙廁所、茶水間、工具間、台電配電場所、發電機室、水箱、消防泵浦室、梯間、管委會使用空間、垃圾儲存空間、電梯機房、防空避難室及其他依法令應列入共有部分之項目_____。
- 二、地上二層至地上六層規劃為一般事務所，各該樓層設有男女廁、無障礙廁所、茶水間、工具間、垃圾儲藏間等設施，其分屬各該樓層之一部共有，由各樓層分別持分，其他樓層不持分該共有部分項目。
- 三、本「睿泰繪」共有部分總面積計 2,192.60 平方公尺（約 663.26 坪）；專有部分總面積計 2,777.44 平方公尺（約 840.18 坪）。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「睿泰繪」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。前項共有部分及專有部分之實際面積均以第一次地政機關總登記為準。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，

其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____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：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

四、上列房屋及車位價款依法內含營業稅，且不受物價波動之影響而有所增減。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☐不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

☐價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

☒價金信託

本預售屋將價金交付信託，由彰化商業銀行股份有限公司(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。(如附件十三)

☐同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

☐公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(如附件二)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。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、本約係採價金信託之履約保證機制，買賣雙方同意買方應依本合約所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為彰化商業銀行受託信託財產專戶之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之收款專戶如下：

解款行：彰化銀行新店分行

帳 號：

戶 名：彰化商業銀行受託信託財產專戶

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積871.76平方公尺（約263.71坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積511.49平方公尺（約154.73坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。各停車位承購戶應就其購買車位所示位置（如附件十二）約定為使用、收益、處分及排除他人干涉，並依建物產權登記當時之地政法令規定辦理登記；本停車空間應依相關法令管理使用。

二、法定空地

- （一）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）地上一層編號28號法定無障礙停車位，買方同意不作為停車位使用，並承諾日後不透過管理委員會及區分所有權人會議變更使用方式。本車位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（如附件八）。

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（如附件九），不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、露臺

露臺之使用由緊鄰露臺之住戶（10樓B戶、11樓A戶、12樓B戶、13樓B戶、14樓A戶、14樓B戶，共計6戶，如附件十）永久無償管理使用，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約，且不得擅自加頂蓋或增建任何違章建築等。

五、地上二層至地上六層如附件八所示各層之廁所、茶水間、工具間及垃圾儲藏間等共有部分，歸上開各層區分所有權人管理專用。

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、賣方於銷售期間在現場展示之家具、家電、家飾等，均不含於本契約之給付範圍內。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國113年9月25日之前開工，民國120年3月24日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，

並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

三、賣方若提前取得使用執照時，買方同意配合依付款約定於賣方通知時按期繳納，不得藉此拖延或拒繳。

買方簽章：_____ 賣方簽章：苾盛股份有限公司

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施與各戶玄關門、浴廁及廚房位置等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，或出具委託書委任他人全權代理，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。如變更另須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，但買方應自行負擔申請費用，並取得賣方同意且不影響施工進度，賣方始有配合辦理之義務。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款

予以扣除。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、如因事實或法令之原因難以變更，本契約簽訂時已逾得變更設計之時間，為避免影響本案工程進度，賣方仍依原圖施工，買方不得異議。

五、室內變更費用：工程材料等單價以賣方統一訂定之單價為準。

六、買方不得另行提供材料或設備要求賣方代為施工。若賣方提供之室內材料不符合買方需求時，雙方同意依本條所定之工程變更方式處理。

第十三條 驗收

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

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案雙方同意由_____方負擔。

買方簽章：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照

核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。如買方未依約辦理貸款手續或有其他違約情事時，賣方得以該本票作為債權憑證，設定抵押並行使抵押權、票據權利及其他求償之權利；賣方應於買方履行契約完畢後，於交屋時將前述本票返還買方。

（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、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供；如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方或登記名義人不得向賣方主張借名登記、信託、隱名代理等事由。

七、買方如於賣方通知後未履行第四項或第五項之義務，賣方得不辦理房地產權移轉登記。

八、買方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序；買方為未成年

人者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

九、雙方同意依法令規定辦理實價登錄，並由賣方指定之地政士辦理實價登錄手續，其費用由賣方負擔。

十、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」（如附件六），由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

第十五條 通知交屋期限

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

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、前項交屋範圍為專有部分，包含主建物及附屬建物；購車位者另含停車位。共有部分則依第十六條第一項辦理，於管理委員會成立或推選管理負責人後，由賣方移交管委會。

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

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

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

擔。

- 六、若賣方已完成第一項之義務，而買方未完成交屋手續或未繳清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等，則賣方或其指定之地政士有權對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）保有留置權。
- 七、本約之房地及車位於點交前，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，賣方得逕行排除買方佔用，如因買方之使用行為造成損害，買方應負一切民刑事法律責任。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方依公寓大廈管理條例規定，提列一定比例之公共基金至台北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆基金於社區管理委員會正式成立報備並完成公共設施設備點交後，由管理委員會直接向台北富邦銀行公庫部申領。
- 四、賣方通知買方召開第一次區分所有權人會議時，買方應按賣方通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議，以利管理委員會之籌組。
- 五、買方應遵守本社區住戶規約(如附件七)。買方對其繼受本契約房地之人，應負告知其遵守規約之義務。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，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)負責保固一年，非涉及結構之防水(如窗臺防水、露臺防水、浴廁防水、外牆漏水)保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、公共設施、設備自點交完成日起，由賣方負責保固一年，惟例行性保險(如公共意外險)、安全檢查(消防安檢、建築物公共安全檢查、升降設備安檢等)及保養、維護等費用，其責任仍歸屬於管理委員會或管理負責人。
- 三、前二項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款(即附件二房地付款明細表之銀行貸款)新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應另行簽立代辦貸款委託書(如附件四)，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，並另行簽立自洽貸款協議書(如附件五)，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾

貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書及簽立與貸款金額同額之本票等其它貸款證件交予賣方；買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，並同意於貸款核撥時，直接撥入本約第七條第二項之收款專戶或賣方指定之帳戶，作為買賣價金之支付。如買方無違約情事，於買方給付本契約全部價款時，賣方應將該本票返還予買方。但如買方違反付款之約定時，賣方即得執行該本票向法院聲請強制執行，行使票據上之權利。

五、買方自願降低銀行貸款之額度，或因可歸責買方之因素（如買方信用不足、償還能力不足、拒絕配合辦理貸款手續或其他事由等），造成銀行核准之金額低於銀行貸款該期價金時，則買方應於接獲賣方通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

六、如買方自行指定金融機構辦理貸款時，應於買方接獲賣方通知辦理銀行貸款對保手續後五日內，配合賣方指定之地政士，於本房地產權登記前完成申貸手續，如因買方個別申貸以致預定貸款遲延給付，應依第八條之約定辦理。

七、買方至遲應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續之期限內，確認是

否辦理貸款，若買方確認不辦理貸款或逾期不辦理貸款對保手續之情形者，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，經賣方通知日起算七日內，以現金或即期支票繳納該貸款之金額，買方如有延遲繳款情事，按本約第八條第一項規定辦理。

- 八、買方委託賣方代辦貸款時，有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。
- 九、買方同意提供本房地作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等依第二十二條約定負擔。
- 十、買方不得無故拖延不辦貸款、撤銷或中止貸款之申辦，否則視同欲以現金一次付清預定貸款金額，依本條第七項配合辦理，因拖延不辦、撤銷或中止貸款所發生之一切費用概由買方負擔。
- 十一、若買方要求自辦保險者，應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

- 四、買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，若其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本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，就以上事項買方需負責方因而所受之損害賠償責任。
- 五、若因前項之轉讓或產權登記名義人變更所發生各項稅務費用及法律之行為，由讓與人與受讓人自行約定。且受讓人或產權登記名義人應與買方負連帶履行本契約之義務。
- 六、買方同意於轉讓時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報，如相關單位查獲申報不實，相關罰鍰概由買方自行繳付，與賣方無涉。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公定契約書之移轉現值，房屋部分依政府評定價格為準；土地部分依政府公告現值申報。
- 四、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

買方如要求辦理公證時，同意公證費用全數由買方自行負擔。

買方簽章：_____

- 五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意自交屋日起，按月繳付房屋建物登記面積每坪新台幣壹佰捌拾元及機械車位每位壹仟參佰元之管理費予賣方，用以支付代管期間之管理維護相關費用（如物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用……）；該費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間由賣方負保管運用之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立後結算之；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 七、買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此所增加之費用，由買方負擔。
- 八、買方同意本社區共有部分之公共電費，按每期電費總額依各戶房屋產權面積比例共同分攤計算之，並於交屋後納入社區管理費收取；公共水費則由社區管理費統一繳納。
- 九、其餘因本契約所生一切稅費負擔未有特別約定者，悉依中華民國相關法令規定辦理。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋

不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 通知及送達

買賣雙方互為之徵詢、洽商或通知事項，應以本契約所載通訊地址以書面郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，否則概

以本契約所載地址為準，如因拒收、逾期招領或住址變更致無法送達者，以郵局第一次投遞日視為送達日期。買方為數人共同承買時，賣方對其中一人所為通知之效力及於全體，受通知者負有通知其他共同承買人之義務。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本買賣房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十一條 其他約定事項

- 一、本約之一切約定事項，對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及租借人均具拘束效力；若買方係數人共同承買時，關於本契約買方之義務應負連帶責任。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、買方充分認知本建築物依建築相關法規進行設計規劃，倘若買方變更室內使用方式，概與賣方無涉。
- 四、買方充分瞭解本大廈樓層內任意加設夾層或依法非建造執照範圍內之工程，不在本買賣契約之範圍內。買方自行為室內裝潢或裝修工程，須依建築相關規定辦理。
- 五、建築執照列管事項如下：
 - (一)本社區自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備，影響原建築風貌。
- 六、浴室排放氣設計採當層當戶排放，排放管路以明管方式預留，各戶部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。

- 七、為考量日後維修保養，各戶廚房流理臺排水會以明管方式經由下層區分所有權人樓板上方接至管道間，即買方認知亦同意樓上層之廚房流理臺排水之明管會經由本戶之樓板上方接至管道間。
- 八、約定專用部分（如附件十）均屬緊鄰各該戶專用，並無償使用，全體區分所有權人無異議且同意遵守。
- 九、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時須遵循下列規定：
- （一）簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
 - （二）於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶新台幣壹拾伍萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費新台幣貳佰元整。
 - （三）裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。
 - （四）未繳交裝潢保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
 - （五）代管期間內依賣方所訂之室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。
- 十、買方同意，本建物共同部分之公共電費費用，依房屋產權面積比例分攤之，於交屋後委由管理委員會按期收取統一繳納。公共水費費用則由社區管理費繳納。

第三十二條 未盡事宜之處置

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

附件：一、建造執照影本

二、房地付款明細表

三、建材設備表

四、代辦貸款委託書

五、自洽貸款協議書

六、代刻及使用印章授權書

七、社區管理規約

八、地上各層及地下一、二、三層平面圖

九、屋頂突出物一、二、三層平面圖

十、露臺分管配置圖

十一、本戶房屋平面圖

十二、本戶車位平面位置圖

十三、信託證明文件影本

十四、個人資料蒐集告知事項及同意書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：苾盛股份有限公司

負 責 人：吳 坤 煜

統 一 編 號：50787840

公 司 地 址：臺北市中正區臨沂街 59 巷 20 號 2 樓

公 司 電 話：(02)3322-1268

不動產經紀業：樸群廣告股份有限公司

負 責 人：李 忠 恕

統 一 編 號：28676047

公 司 地 址：臺北市內湖區新湖一路218號3樓

公 司 電 話：(02)7735-0888

不動產經紀人：

經紀人證照編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照					112建字第0275號								
起造人姓名		睿泰建設股份有限公司 負責人：羅永政			住 址		10053臺北市中正區臨沂街59巷20號						
設計人姓名		林辰鼎			事務所名稱		林辰鼎建築師事務所						
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13層地下2層 共15層29戶						
建 築 地 點		地 址		中山區正得里中山北路一段53巷32號 共2筆 詳見附表									
		地 號		中山區正義段三小段0513-0000號 共2筆									
各層面積總計		騎 樓		0.0m ²		建 築 面 積		326.39m ²		基 地 騎 樓		0.0m ²	
		其 他		4769.05m ²				基 面 積		其 他		535.0m ²	
發 照 日 期		112年12月06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47個月內竣工					
工程價		\$ 72,918,775 元											
建築物概要													
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途		建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途					
地下001層	391.12	2.9	該層使用細則(防空避難室312.40m ²)、(停車空間78.72m ²)共19筆(詳見附表)										
										總 計: 4769.05 m ²			
備 註		注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。											
上列工程准予給照													
中華民國一十二年十二月六日 局長 王玉芬													

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、69條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0275號

建築地點：中山區正得里中山北路一段53巷32號

中山區正得里中山北路一段53巷30號

地號：中山區正義段三小段0513-0000號

中山區正義段三小段0514-0000號

建築物概要：地下001層、面積：391.12㎡、高度：2.9M、用途：樓層使用組別(防空避難室312.40㎡)、(停車空間78.72㎡)
地上001層、面積：310.3㎡、高度：4.2M、用途：樓層使用組別(停車空間)(門廳)(梯廳)(樓梯間)
地上003層、面積：303.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
地上005層、面積：303.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
地上007層、面積：296.83㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積：296.83㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積：282.82㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積：261.81㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積：40.58㎡、高度：3.0M、用途：樓層使用組別(樓梯間)
突出物003層、面積：40.58㎡、高度：2.9M、用途：樓層使用組別(水箱)(樓梯間)

地下002層、面積：391.12㎡、高度：6.9M、用途：樓層使用組別(防空避難室96.41㎡)、樓層使用組別(停車空間294.71㎡)
地上002層、面積：301.58㎡、高度：3.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
地上004層、面積：303.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
地上006層、面積：291.51㎡、高度：3.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)
地上008層、面積：296.83㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積：296.83㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積：282.82㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層夾層、面積：35.6㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
突出物002層、面積：40.58㎡、高度：3.0M、用途：樓層使用組別(機房)(樓梯間)

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《03》月《03》日(法令適用日期：111年03月03日)。
2. 建築地點：中山區正得里。
3. 實設空地《208.61》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《國興結構技師事務所》，結構工程技師：《劉國欽》技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，大地工程技師：《徐璋廷》技師。
7. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《480》平方公尺(含有產權465.76平方公尺，無產權部分14.24平方公尺)，共《2》戶。拆除門牌：《台北市中山北路一段53巷30號、32號》由林辰晔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。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：50營字第0904號、88建字第0399號，原使用執照：89使字第0221號。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(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，登建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

注意事項：

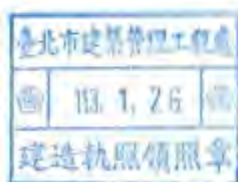
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 19.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《112年6月20日》府都設字第《府都設字第1123023707》號函完成都市設計審議程序。
- 20.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為138.33平方公尺，屋頂平臺綠化面積為71.98平方公尺。
- 21.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣1822969元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 22.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用於公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 23.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 24.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」，「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 26.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。
- 27.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 28.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 29.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 30.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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。
- 31.拆除執照(含合併建之拆除部份)，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。
- 32.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 33.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.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381.12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。
- 35.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積326.39平方公尺)與建照核定工程期限(50月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 39.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年09月05日北市都建字第1116039722號函核准重建計畫，其獎勵容積為813.6平方公尺，容積獎勵額度為39.5%在案；實際使用獎勵容積為813.6平方公尺，容積獎勵額度為39.5%。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。
- 40.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣3538489元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 41.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 睿泰建設股份有限公司 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣10614608元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0275號

注意事項：

- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 睿泰建設股份有限公司 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 銀 級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣 10614608 元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.第(13)層挑空部分切結不得違建，挑空面積《28.63》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 44.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 45.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 46.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 47.1. 本案於110年3月17日北市都建字第1093069302號函取得危老重建計畫核備(514地號)。並於111年9月5日北市都建字第1116039722號函變更危老重建計畫增加一筆地號(513, 514地號)。
2. 本案於112年6月20日府都設字第1123023707號函核准都市設計及土地使用開發許可審議案。
- 二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
 - (一) 本案自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加項蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目：

(一)、建築物規模變更：原地上十三層夾層地下二層一幢一棟RC造，變更為地上十四層地下三層一幢一棟RC造。

(二)、建築面積變更：原核准326.39平方公尺，變更為322.47平方公尺。(減額3.92平方公尺)

(三)、建蔽率變更：原核准61.01%，變更為60.27%。(減額0.74%)

(四)、總容積樓地板面積變更：原核准2873.31平方公尺，變更為2873.28平方公尺。(減額0.03平方公尺)

1、一層容積樓地板面積：原核准4.41平方公尺，變更為5.88平方公尺。(減額0.03平方公尺)

2、二層容積樓地板面積：原核准243.59平方公尺，變更為249.03平方公尺。

3、三層至五層容積樓地板面積(各)：原核准247.19平方公尺，變更為249.03平方公尺。

4、六層容積樓地板面積：原核准234.92平方公尺，變更為249.03平方公尺。

5、七層至九層容積樓地板面積(各)：原核准238.76平方公尺，變更為230.18平方公尺。

6、十層容積樓地板面積：原核准238.76平方公尺，變更為214.50平方公尺。

7、十一層容積樓地板面積：原核准226.93平方公尺，變更為204.61平方公尺。

8、十二層容積樓地板面積：原核准226.93平方公尺，變更為196.26平方公尺。

9、十三層容積樓地板面積：原核准204.32平方公尺，變更為188.02平方公尺。

10、十三層夾層容積樓地板面積：原核准35.60平方公尺，變更為0平方公尺。

11、十四層容積樓地板面積：原核准0平方公尺，變更為128.32平方公尺。

(五)、容積率變更：原核准537.067%，變更為537.062%。(減額0.005%)

(六)、總樓地板面積變更：原核准4769.05平方公尺，變更為4895.86平方公尺。(增額126.81平方公尺)

1、一層樓地板面積：原核准310.30平方公尺，變更為317.35平方公尺。

2、二層樓地板面積：原核准301.58平方公尺，變更為300.24平方公尺。

3、三層至五層樓地板面積(各)：原核准303.77平方公尺，變更為300.24平方公尺。

4、六層樓地板面積：原核准291.51平方公尺，變更為300.24平方公尺。

5、七層至九層樓地板面積(各)：原核准296.83平方公尺，變更為290.27平方公尺。

6、十層樓地板面積：原核准296.83平方公尺，變更為273.86平方公尺。

7、十一層樓地板面積：原核准282.82平方公尺，變更為263.58平方公尺。

8、十二層樓地板面積：原核准282.82平方公尺，變更為251.84平方公尺。

9、十三層樓地板面積：原核准261.81平方公尺，變更為242.70平方公尺。

10、十三層夾層樓地板面積：原核准35.60平方公尺，變更為0平方公尺。

11、十四層樓地板面積：原核准0平方公尺，變更為176.90平方公尺。

第1次變更

變更概要

變更理由：

- 12、地下一層樓地板面積：原核准391.12平方公尺，變更為379.38平方公尺。
- 13、地下二層樓地板面積：原核准391.12平方公尺，變更為113.0平方公尺。
- 14、地下三層樓地板面積：原核准0平方公尺，變更為384.56平方公尺。
- 15、屋突一層樓地板面積：原核准40.85平方公尺，變更為40.30平方公尺。
- 16、屋突二層樓地板面積：原核准40.85平方公尺，變更為40.30平方公尺。
- 14、屋突三層樓地板面積：原核准40.85平方公尺，變更為40.08平方公尺。
- (七)、工程造價變更：原核准新臺幣72,918,775元，變更為82,057,578元。(增額9,138,803元)
- (八)、建築物高度變更：原核准48.85公尺，變更為49.85公尺。(增額1公尺)
- (九)、立面變更。
- (十)、結構變更。
- 1、開挖深度變更。
- 2、建築物樓層高度變更。
- 3、地質調查(鑽探)報告書變更。
- (十一)、主要設備變更：
- 1、機械停車設備。
- 2、昇降設備變更。
- (十二)、總戶數變更：原核准29戶，變更為40戶。(增額11戶)
- (十三)、停車空間變更：
- 1、自設汽車位：(室內)原核准3輛，變更為1輛。(減額2輛)
- 2、自設機車位：(室內)原核准5輛，變更為4輛。(減額1輛)
- (十四)、雜項工作物變更：
- 1、排水溝變更：原核准長0公尺，變更為92.72公尺。
- 2、挖方變更：原核准挖方造價未計入，變更為4414.93立方公尺。
- (十五)、綠化設施變更。
- (十六)、綠建築檢討報告變更。
- (十七)、室內天花板裝修變更。
- (十八)、工程進度：於113年9月25日完成申報開工備查，工程進度 2 %。
- 二、特殊事項註記：
- (一)、都市設計審議變更：經本府都市發展局114年 8 月 6 日府都設字第 1143024604 號函核備，檢附報告書。
- 三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計首次掛號日期：《114》年《06》月《19》日(法令適用日期：111年03月04日)。
2. 建築地點：中山區正得里。

第1次變更

變更概要

注意事項：

3. 實設空地《 212.53 》平方公尺。
4. 結構專業技師：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐輝廷》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《基亞工程顧問有限公司》，技師：《陳家賢》電機工程技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 本案為建築執照委託審查案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 未設置空氣調節設備。
10. 昇降機《2》部。
11. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1140806》府都設字第《1143024604》號函完成都市設計審議程序。
12. 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 138.49 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 76.31 平方公尺。



114. 9. 18

3/3

附件二 房地付款明細表

期別	付款別名稱		房屋款 (含車位)	土地款	合計
一	訂金				
二	簽約金				
三	工程期	開工			
四		地下室結構完成			
五		結構體完成			
六		申請使照			
七	銀行貸款				
八	交屋款				
總價款					

備註：

1. 依台北市政府108.11.01北市地登字第1086027982號函示：停車位不分配基地土地持分，故停車位無分配土地款。
2. 以上各期期款之實際繳款日依收到繳款通知單為準。

附件三 建材設備表

■結構

本大樓結構經專業技師及電腦精確計算，並經主管機關審核及結構技師簽證。整體結構採用鋼筋混凝土構造（鋼筋出具『無輻射汙染證明』，混凝土出具『氯離子檢測證明』），抗震等級達六級耐震度，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部頒佈之建築技術規則規定。

■外觀

建築外觀由建築師精心設計，採用石材、外牆磚、搭配其他建材等材料整體造型處理，展現建築與時尚工藝美學。外觀照明及公共空間照明，由專業設計師統一規劃。

■迎賓門廳

特聘知名設計師整體精心規劃。

- 一、地坪鋪貼天然石材或拋光石英磚或磁磚。
- 二、牆面採天然石材或拋光石英磚或磁磚，搭配木作裝飾。
- 三、平頂採用造型天花板搭配照明燈具。

■二樓以上各層梯廳

地坪採用拋光石英磚或磁磚。牆面採用拋光石英磚或磁磚搭配木作裝飾。平頂採造型天花板，並設置感應式照明系統。

■室內

室內隔間牆採輕質隔間牆。

一、地坪規格如下：

（一）客廳、餐廳、臥室：鋪貼 80cmx80cm 磁磚或超耐磨木地板，樓板結構體上方鋪設隔音墊。

（二）浴室、陽臺：鋪貼 30cmx30cm 止滑磁磚。

二、牆面：客餐廳、開放式廚房、各臥室採用低甲醛環保塗料。廚具上下櫃之間貼烤漆玻璃或壁磚；浴室鋪貼 30cmx60cm 磁磚。

三、平頂：客餐廳、開放式廚房、臥室採用低甲醛環保塗料。浴室採用矽酸鈣板刷低甲醛環保塗料。

■門窗

- 一、各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門(外側採鑄鋁門板，內側為木質板貼實木皮)並配置人臉辨識智慧電子鎖搭配不鏽鋼門檻。
- 二、室內門採用實心木門扇，並搭配木門框、水平門鎖、門止。
- 三、採用 YKK、三協、不二太天之品牌氣密窗並附紗窗，搭配低幅射節能玻璃；工作陽臺採三合一通風鋁門或落地橫拉門（依各戶室內實際規劃配置）。

■廚具

採用 Cleanup、Noblessa、KOHLE 整體廚具設計，檯面採人造石，不鏽鋼水槽、單槍冷熱混合龍頭；並附林內、櫻花、莊頭北品牌之排油煙機、瓦斯爐或 IH 爐，附設 BOSCH、SVAGO、FRANKE 品牌之洗碗機(C 戶為吊掛式烘碗機並附洗脫烘衣機)，並設置電器專用插座（上列廚具面板、規格、設備及配件，依各戶室內實際尺寸調整配置）。

■衛浴設備

- 一、主臥馬桶：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 品牌之微電腦免治馬桶。
- 二、客浴馬桶：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 品牌之省水馬桶附設電腦免治馬桶座。
- 三、面盆：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 面盆搭配浴室收納櫃。
採用 HANSGRÖHE、GRÖHE、KOHLE、TOTO 品牌之給水龍頭。
- 四、淋浴間：採用強化玻璃，搭配 HANSGRÖHE、GRÖHE、KOHLE、TOTO 品牌之定溫淋浴龍頭搭配蓮蓬頭及淋浴升降桿。
- 五、C 戶附設儲熱電熱水器。
- 六、設置 KOHLER、Panasonic、TOTO 品牌之多功能暖風機。

■空調設備

- 一、一樓門廳空間採用分離式空調設備，室內機搭配室內設計安裝。
- 二、二樓以上住家部分：
 - (一)附贈三菱、日立、Panasonic、大金冷暖變頻室外主機。
 - (二)預留穿樑套管及冷氣排水管。
 - (三)室外主機及其電源、排水需依大樓規劃之位置設置，買方不得對設置位置提出移位或取消之要求。

■電梯

採用台灣三菱、崇友、永大或 OTIS 電梯(12 人份 2 部，速度 105m/min，車廂高度為 250cm)，設置感應讀卡系統，感應後始可搭乘，並附設空氣清淨機、指定樓層及緊急

呼叫系統，保障住戶安全。

■電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式 110/220V 供電，設置獨立電錶，另設公共設施電錶。
- 二、電氣配管採用南亞、大洋、華夏正字標記之 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華、大亞、宏泰電線電纜。
- 三、所有室內燈具開關採用國際牌大型面板，並附夜間指示燈。
- 四、各戶開關箱內裝置士林、東元、國際正字標記之無熔絲開關，浴室迴路設置漏電斷路器，確保用電安全。
- 五、各戶室內加設緊急供電迴路，於停電時供客廳電視插座、廚房冰箱插座使用。

■弱電設備

- 一、本大樓統一設置 FTTH 網際網路光纖到府系統，住戶須自備上網所需數據機、網路分享器，依頻寬需求自行申辦。
- 二、各戶室內設置整合箱。
- 三、各戶均預留電視、電話及網路出線口。
- 四、屋頂統一裝置數位共同天線系統。
- 五、社區設置有線電視預留管路，供各戶自行申裝有線電視之用。
(引進線路由大樓管委會向有線電視業者統一申辦)

■消防設備

- 一、依消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤，管理中心設火警受信總機及廣播系統。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明燈。
- 二、地下室裝置自動發電機組，以供停電時電梯、各層樓梯之公共照明，與公共設施之污廢水泵浦、揚水泵浦、消防設備之電源。
- 三、消防設備均按政府消防安全設置標準法規裝置，並經消防主管機關檢查合格。

■給排水設備

- 一、採間接供水方式，各戶設獨立水錶（自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分錶，以重力方式給水）；公共用水則另設公共水錶。
- 二、各戶於適當位置設置止水閥，以利日後維修。
- 三、各戶室內給水管均使用不銹鋼管；冷、熱水管皆加披覆。

■停車場設備

- 一、採機械停車系統。
- 二、停車場設有多重安全檢知感應器、入口限高標示、交通號誌，對車輛進出及停放之安全提供最佳保障。
- 三、為有效控制車輛進出管制，一樓停車場入口採快速昇降門搭配遙控器開啟。
- 四、本大樓地下室設一氧化碳偵測器連動排氣通風設備，確保地下室空氣品質。

■保全系統

一、中央監視系統：

- (一)一樓大門入口設置電視對講機，訪客可直接與住戶或管理員對話，住戶可經由保全主機確認訪客身分。
- (二)本社區採用 24 小時數位網路監控設備及錄影系統，於社區入口及外圍、一樓門廳、汽.機車升降車廂、停車場出入口、電梯車廂等處設有數位網路攝影機與主機連線錄影，確保住戶居家安全。
- (三)各戶住戶可透過行動裝置與一樓管理中心連線，若發生訊號狀況（如防盜、緊急求救、瓦斯偵測）將立即顯示戶別，便於管理人員做迅速及適當處理。

二、門禁管制系統：

- (一)社區大門入口設置行動條碼（QR CODE）及智慧手機 KEYLESS 感應系統，嚴格管制人員進出。
- (二)屋頂平臺梯廳入口亦採感應卡裝置。
- (三)電梯車廂採行動條碼（QR CODE）及智慧手機 KEYLESS 感應系統，感應後始能操作電梯並具指定樓層管制功能。
- (四)各戶玄關門及工作陽台設磁簧感知器。

三、緊急求救系統：

- (一)各戶主浴室設置緊急求救按鈕，可與保全管理中心連線。
- (二)地下三層至屋頂突出物三層之樓梯間皆設置緊急求救按鈕，可直接與管理中心連線，提升住戶安全。

四、水箱水位及人孔蓋、發電機油位、消防泵浦待機狀況皆設置監控系統。

五、地下室機車停車場、各層梯間設有緊急廣播喇叭，連通於消防廣播主機，異常時可做全棟廣播。

■公共樓梯間

- 一、地坪鋪樓梯專用磁磚並搭配扶手。

二、牆面及平頂刷水泥漆。

三、各樓層設置緊急照明燈。

■屋頂

屋頂平臺施作防水層及隔熱層，並搭配庭園景觀設計。

■瓦斯設備

一、本公司統一代為申請裝配天然瓦斯，一氧化碳及瓦斯二合一偵測器、裝錶費等相關費用由全體住戶平均負擔（依瓦斯公司開立之單據）。

二、採微電腦瓦斯錶附加瓦斯遮斷功能，由買方於交屋後自行申請掛錶。

■工作陽臺

一、設置洗衣機專用電源插座、洗衣機專用水龍頭、排水孔及地板排水。

二、平頂採鋁企口天花板，另附照明燈具、曬衣架。

三、露臺設置給水龍頭及排水孔。

特別說明事項

一、房屋各項建材設備及施工方式，以本說明書所載為準。

二、房屋室內油漆之顏色，磁磚之顏色，由賣方考量整體美觀與施工原則統一施作，買方不得自行調配。廚具、地磚、地坪石材...等之品牌，式樣、尺寸、顏色，應按本建材設備表說明所載範圍設置。

三、買方不得對本案之結構外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。

四、於共用部分或約定專用部分設置本社區相關公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等)時，買方同意賣方在不違反廣告圖說及法令規範下，得依實際需求而變更設計、施工或調整設置位置。

五、大理石、花崗石、木材等天然材料及磁磚等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採用為準。

附件四 代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購苾盛股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建坐落台北市中山區正義段三小段 513、514 地號等 2 筆土地內之「睿泰繪」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，特委託賣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、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以抵繳本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款)。
- 二、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依貸款金融機構之規定辦理，買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十八條第七項規定辦理：
 - (一)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - (三)買方為外國人者，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)買方為未成年人者，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)買方為法人者，買方應備齊下列文件：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)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。
 - (七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 三、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：
 - (一)買方為外國人者，買方應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
 - (二)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。
- 四、買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)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作

為給付貸款之擔保，買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。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

- 五、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)應在賣方指定貸款金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 六、本委託書非經買賣雙方同意，不得中止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：苾盛股份有限公司

負 責 人：吳 坤 煜

統 一 編 號：50787840

附件五 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購苾盛股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落台北市中山區正義段三小段 513、514 地號等 2 筆土地內之「睿泰繪」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，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以抵繳本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款）。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款總和有差額時，差額部份買方應於接獲賣方通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸金額、期限、利率、償還方式等，悉由買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十八條第七項規定辦理：
 - （一）買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - （二）買方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知賣方其指定洽辦貸款之金融機構。
 - （三）買方至遲應於使用執照核發日起六十日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - （四）賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，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撥款，買方均不得異議。
 - （五）買方為外國人者，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。
 - （六）買方為未成年人者，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。
 - （七）買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄二份；2. 財務報表；3. 董事（股東）會會議紀錄。
 - （八）買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明。
 - （九）買方自洽貸款之金融機構、限於台北市、新北市區域內有分行或辦事處者。
 - （十）其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二)買方為外國人者，賣方應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

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

五、買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)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保。買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。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買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賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，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、本協議書非經買賣雙方同意，不得中止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約規定辦理。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：苾盛股份有限公司

負 責 人：吳 坤 煜

統 一 編 號：50787840

中 華 民 國 年 月 日

附件六 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人： 苾盛股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管並使用，於本案交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本契約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權監證、登記、或稅費申報之申請、變更、撤銷、領用；代辦金融機構貸款之開戶或領取貸款等相關手續所約定之使用範圍。
- 三、賣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、買方基於了解本授權書各項授權用途，並切結不得中途片面撤銷、中止、變更、或限制本授權，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，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，否則視為無效。
- 六、立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，特立此書存查。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：苾盛股份有限公司

負 責 人：吳 坤 煜

統 一 編 號：50787840

中 華 民 國 年 月 日

附件七 社區管理規約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除『睿泰繪』之房地預定買賣契約書已有約定者外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

（二）停車空間之使用管理

停車空間使用管理辦法，包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式，違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 七、公寓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。本公寓大廈設置防墜設施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。
- 八、為提昇本社區住戶之居住品質，住戶同意各戶之空調室外機依建築業者規劃之位置予以設置，不得變更設置之位置。
- 九、建築執照列管事項如下：
 - (一)本社區自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (二)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備，影響原建築風貌。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外，無其他共用設施設置。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第 五 條 分管約定

一、地下層停車位

- (一) 本案地下一、二、三層法定汽車停車位及自設汽車停車位，無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售或設定專用使用權予未取得本案專有部分者。
- (二) 地下一層法定及自設機車停車位合計 30 位，產權登記為全體區分所有權共有，其使用方式由全體住戶共同使用，機車位使用管理辦法依管理委員會之規定。
- (三) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利。

二、法定空地

- (一) 法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，除另有約定外，為區分所有權人共用。
- (二) 地上一層編號 28 號法定無障礙停車位，買方同意不作為停車位使用，並承諾日後不透過管理委員會及區分所有權人會議變更使用方式。本車位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

(如附件八)。

(三) 本案法定空地上設立進排風管道設施(如附件八)。

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(如附件九)，不得獨立使用或為約定專用部分，其使用方式由全體住戶共同使用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、露臺

由緊鄰露臺之住戶(10樓B戶、11樓A戶、12樓B戶、13樓B戶、14樓A戶、14樓B戶)，依附件十分管配置圖所標示分別歸該毗臨戶無償專用，上開各戶就所毗臨分管之露臺範圍應合法管理使用，其應負擔之清潔、維修、管理等，由各該約定專用部分之專用權人為之，並應負擔因此所衍生之費用。

五、地上二層至地上六層如附件八所示各層之廁所、茶水間、工具間及垃圾儲藏間等共有部分，歸上開各層區分所有權人管理專用。

第二章 區分所有權人會議

第六條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

會議主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分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。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區

分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項，除第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上出席，以出席人數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，以出席人數過半數之同意行之。

第九條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第十條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十一條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十二條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈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)監察委員（負責監察業務之委員，並兼任副主任委員）一名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

第十三條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、監察委員及財務委員，其已充

任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

採無記名複記法選舉，並以獲該出席區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員(兼任副主任委員)行使主任委員職務。

(三)監察委員及財務委員由管理委員互推之。監察委員、財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書

面連署為之。

第十四條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

第十五條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議時，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、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十六條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分攤或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

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

第十七條 管理負責人準用規定之事項

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

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十八條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣壹佰貳拾捌萬零仟捌佰陸拾肆元整(本基金總金額乃依據台北市政府核發第一次變更設計建築執照所載工程造價核算，日後若因其他變更設計所衍生之工程造價調動，則公共基金數額隨之調動；本基金於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施設備完成後，由管理委員會直接向台北富邦銀行公庫部申領)外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定；於區權人會議決議訂定前，按房屋建物登記面積每坪新臺幣壹佰捌拾元及機械車位每位壹仟參佰元之管理費訂定之。

(二)各項費用之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行。

(三)管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經十五天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院

命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十九條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第二十條 重大修繕或改良之標準

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

第二十一條 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，公共基金不足時，由區分所有權人按其所有建物登記總面積及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第二十二條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有免費使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二款提案之限制。

第二十三條 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、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十四條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或

使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十、在本公寓大廈內施工時，應遵守「裝潢協議書」所訂定之各項規定。

第二十五條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十六條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

- 二、區分所有權人資格異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十七條 爭議事件之處理

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

第二十八條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經

制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十九條 利害關係人請求閱覽或影印

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

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與

應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

區分所有權人會議及管理委員會之簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件及相關文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第三十條 繼受人之責任

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

第三十一條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

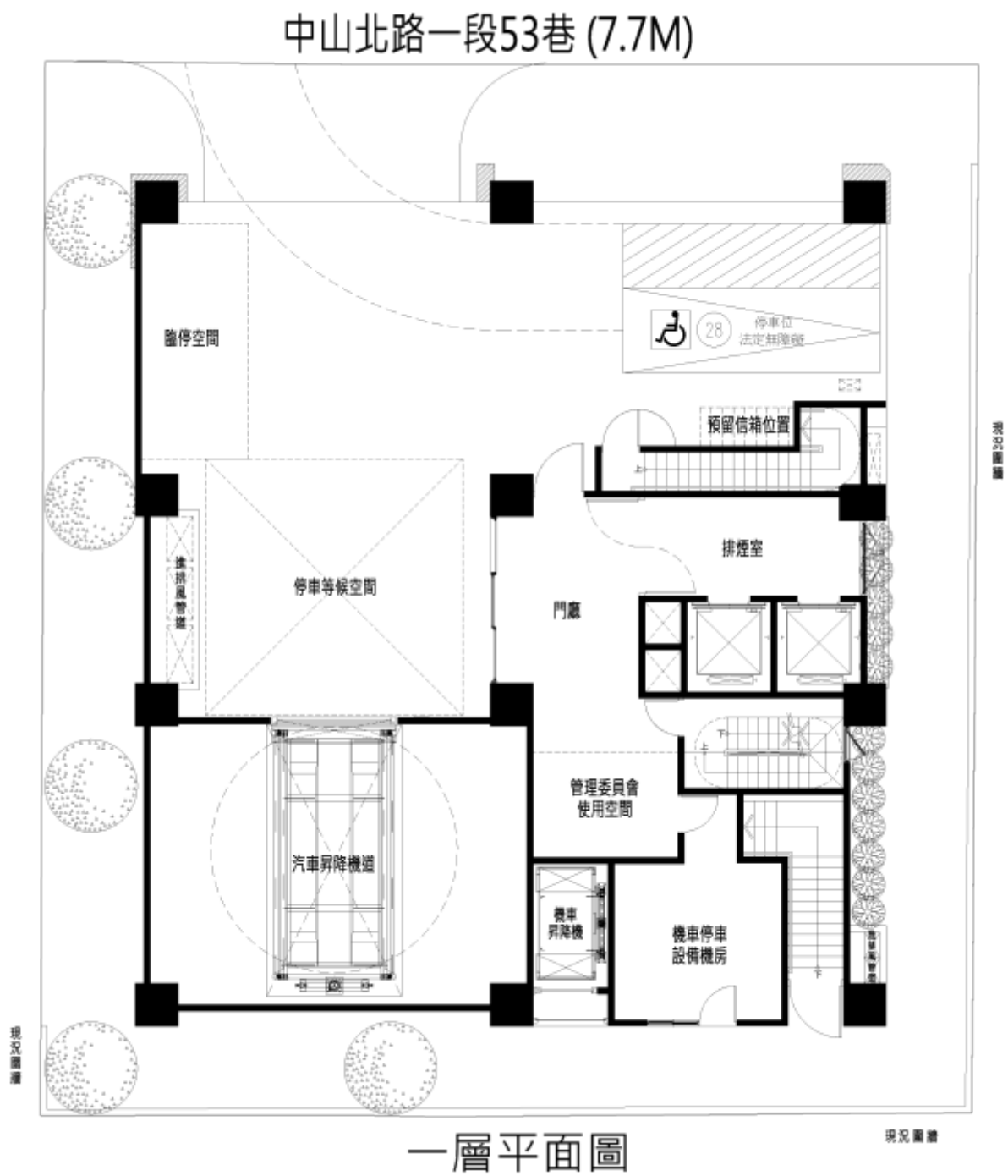
第三十二條 本公寓大廈管理章程暨管理公約自簽約日起生效。

買方簽認：

購買戶別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件八 地上各層及地下一、二、三層平面圖



註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



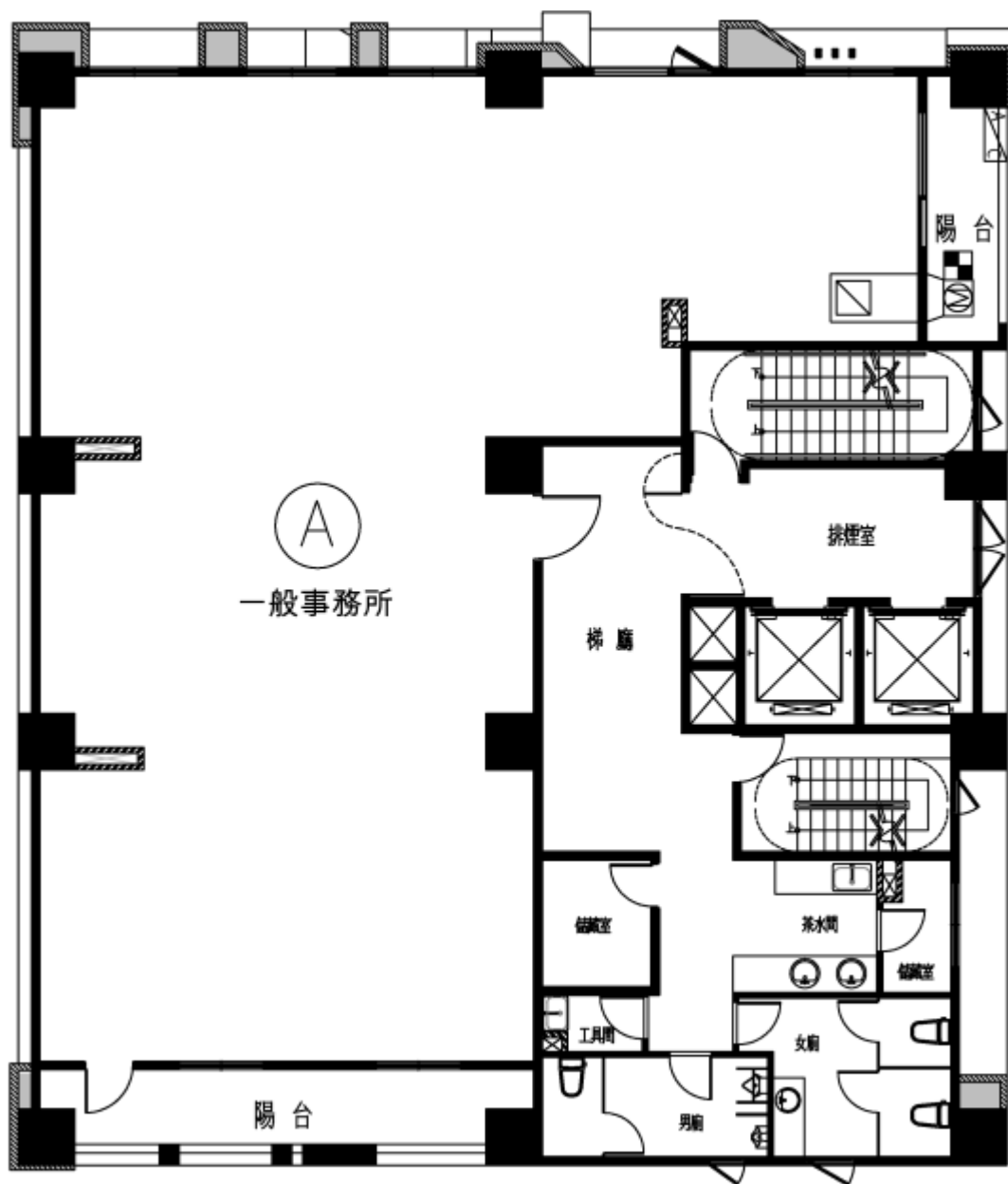
三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



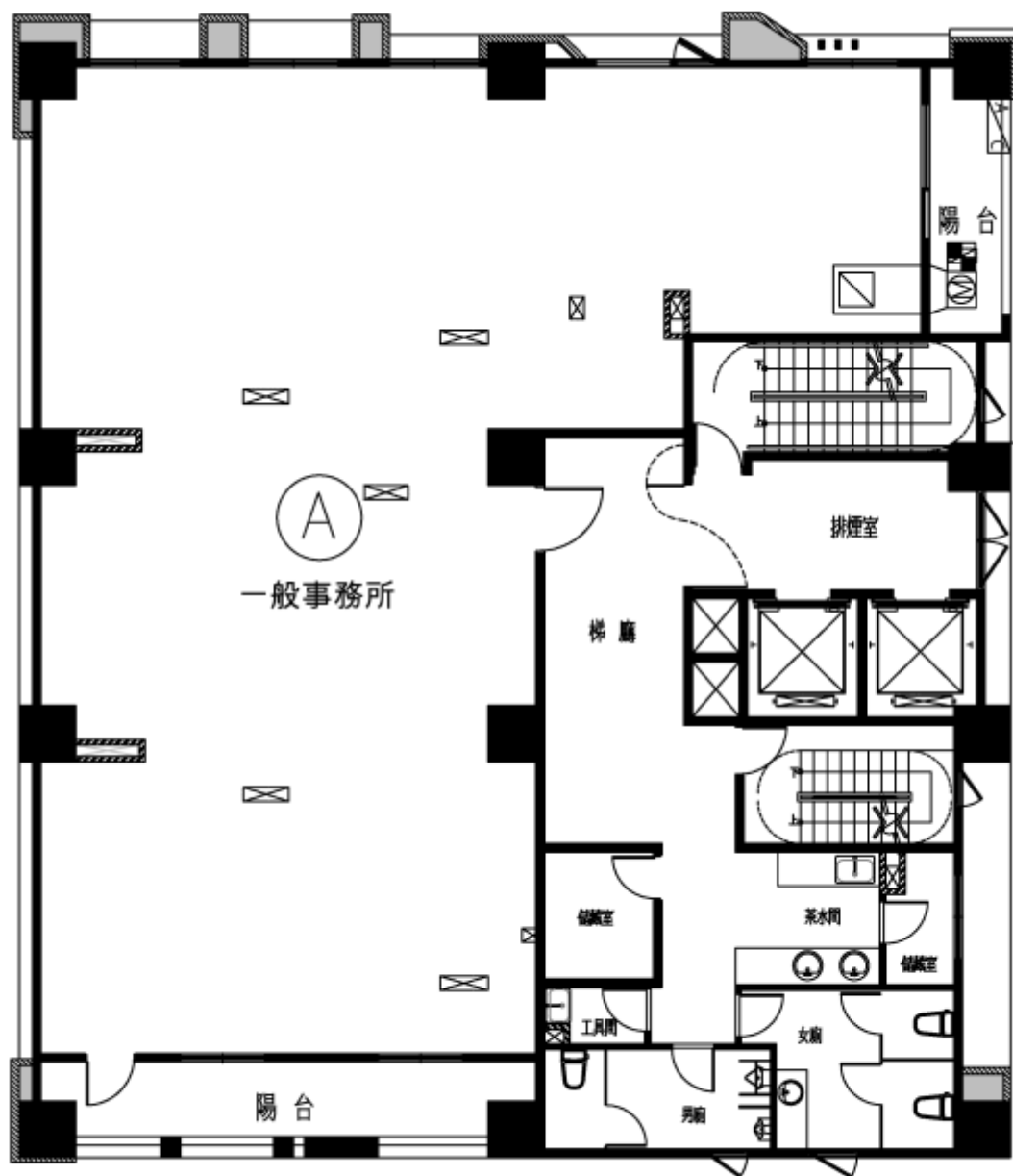
四層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



五層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



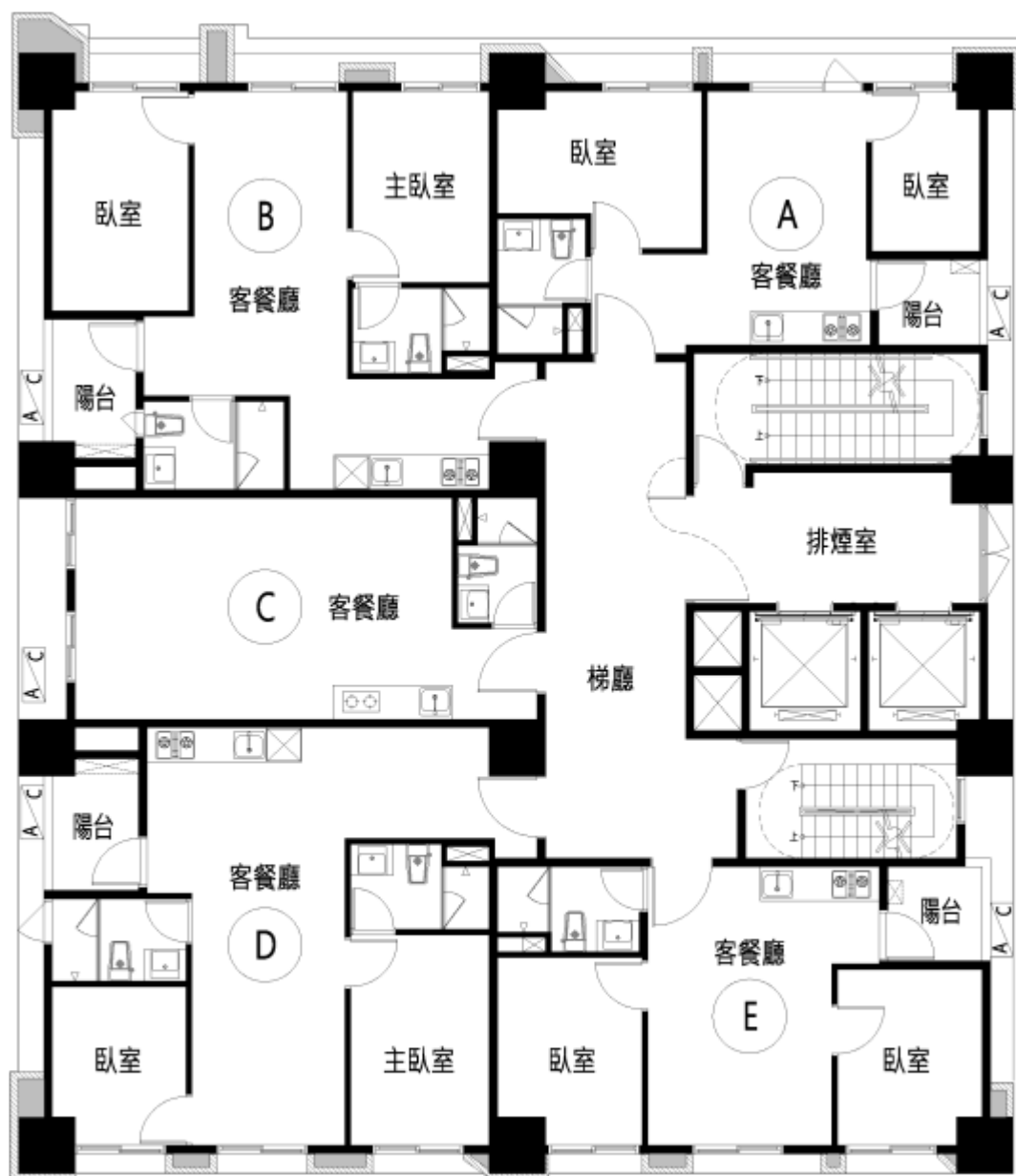
六層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



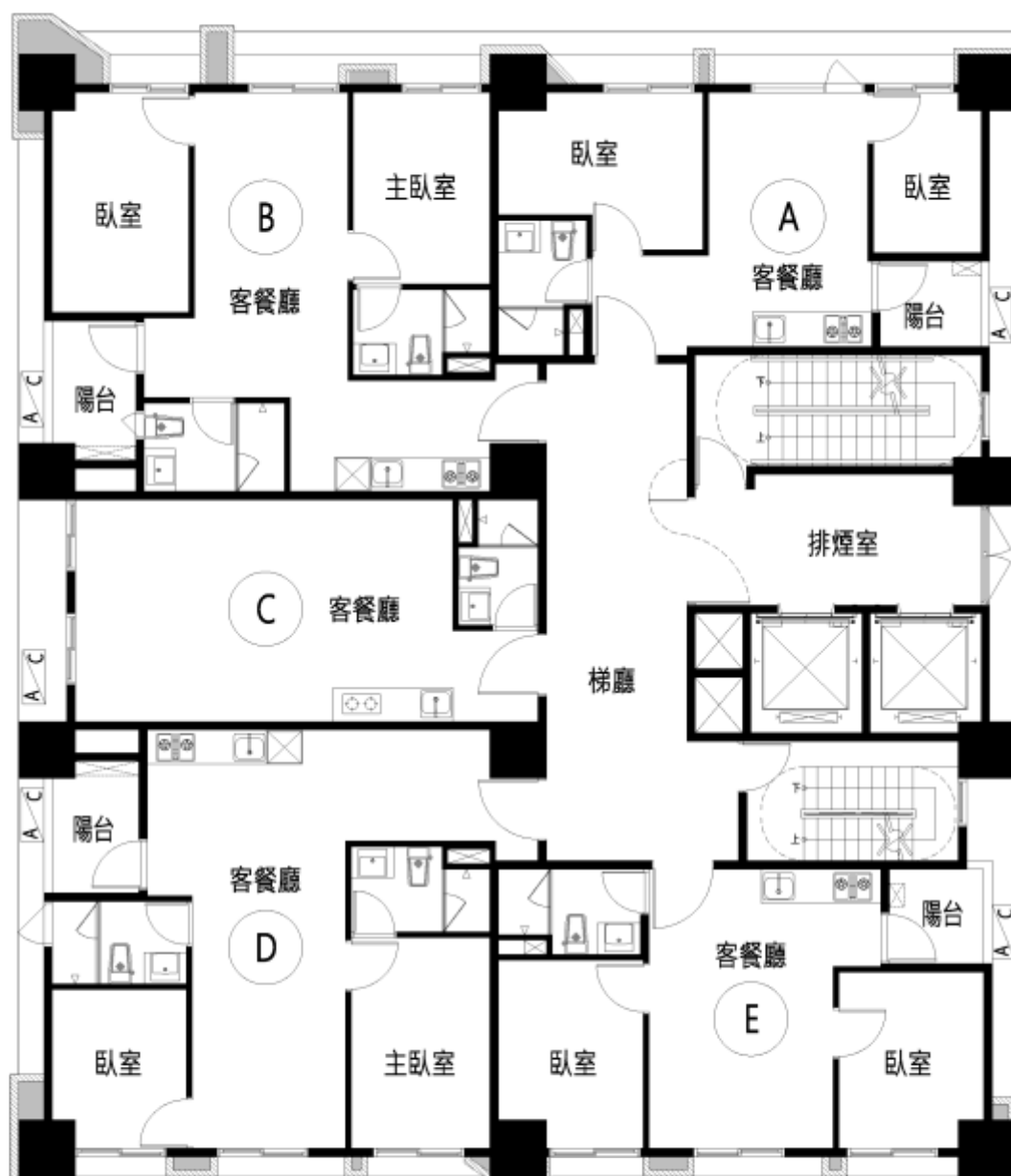
七層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



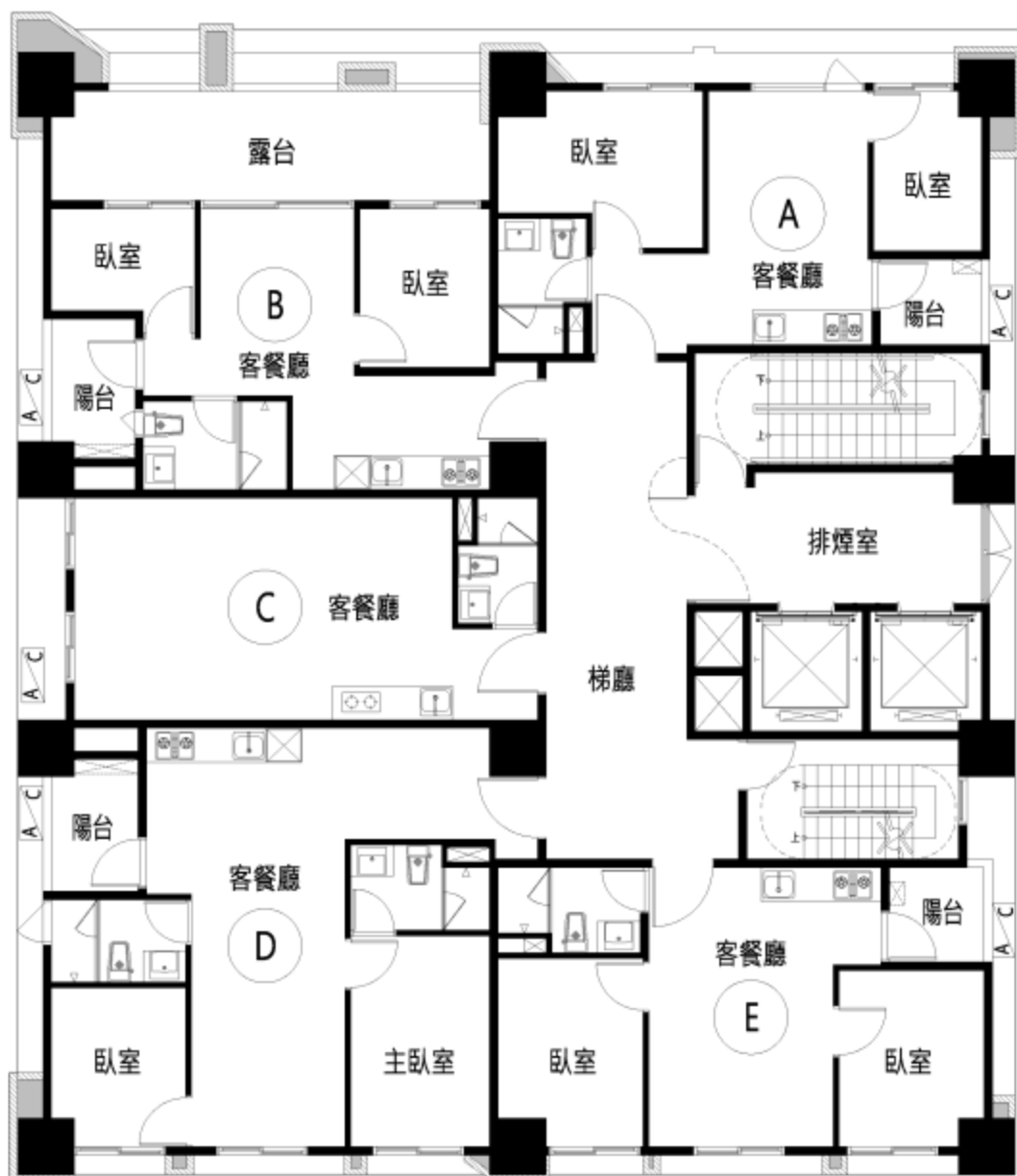
八層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



九層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



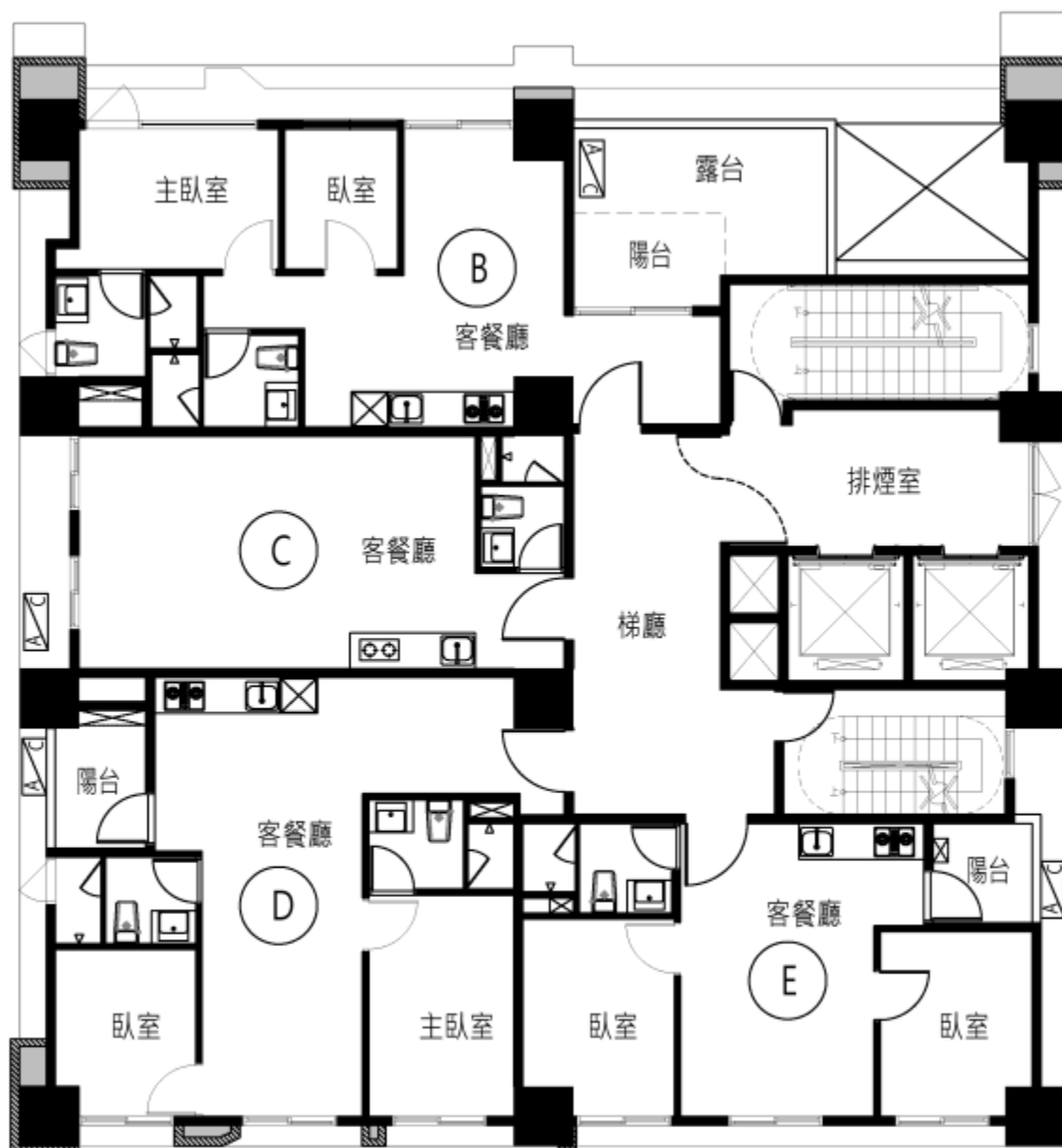
十一層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



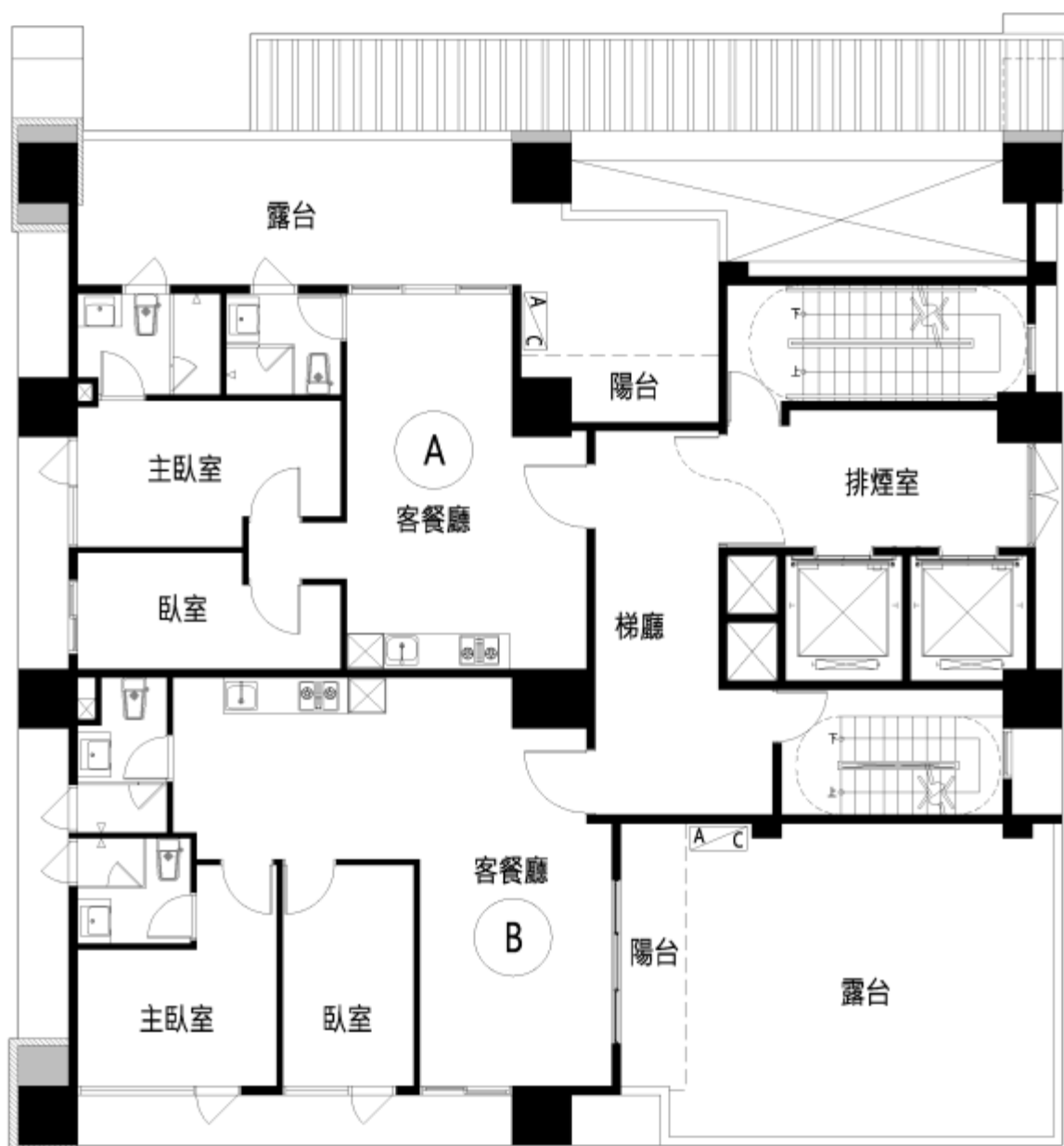
十二層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



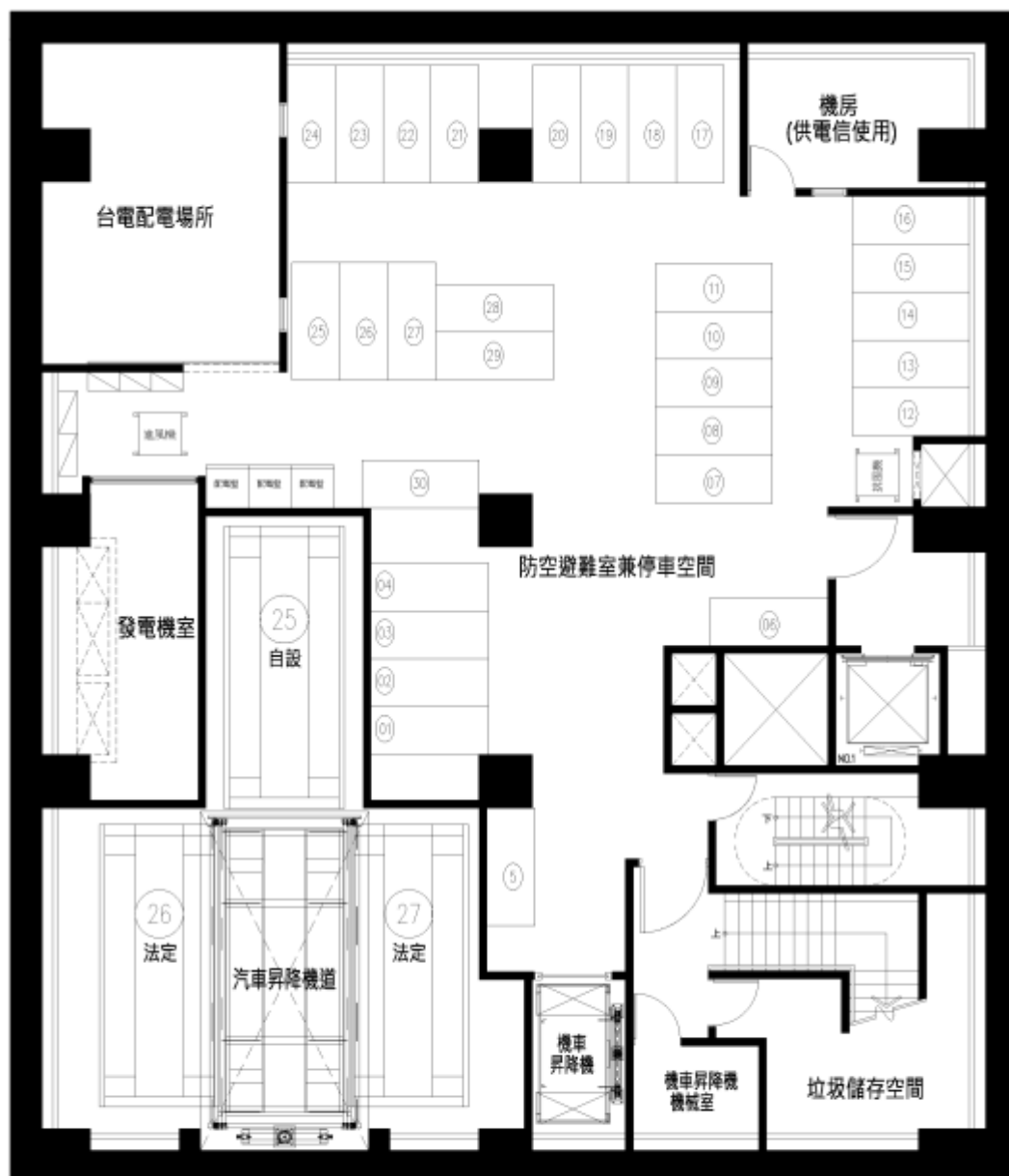
十三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十四層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下一層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下二層平面圖

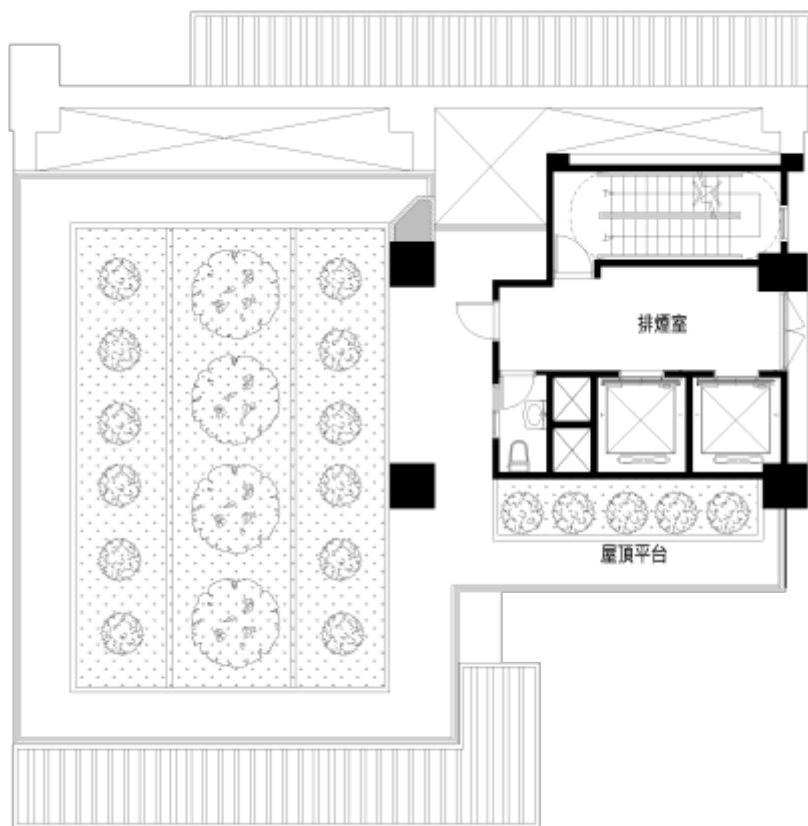
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



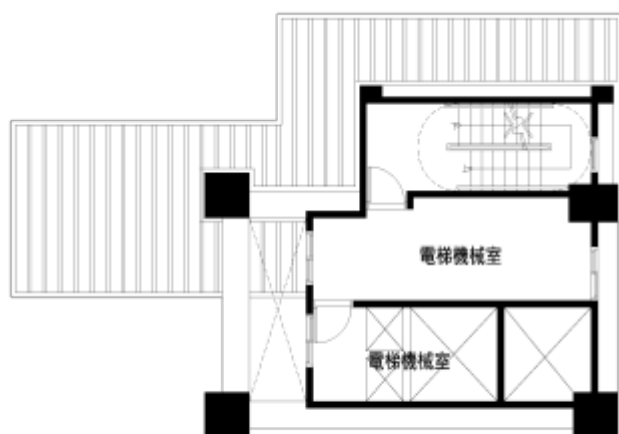
地下三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

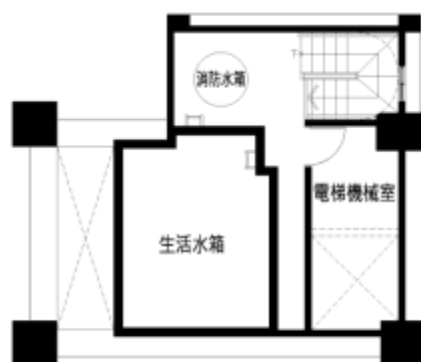
附件九 屋頂突出物一、二、三層平面圖



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十 露臺分管配置圖

【買方簽章：】

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別B戶十層所毗臨之露台、戶別A戶十一層所毗臨之露台、戶別B戶十二層所毗臨之露台、戶別B戶十三層所毗臨之露台、戶別A戶十四層所毗臨之露台、戶別B戶十四層所毗臨之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗臨分管之露台範圍應合法管理使用。



十層平面圖



十一層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十二層平面圖



十三層平面圖

【買方簽章：】

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別B戶十層所毗臨之露台、戶別A戶十一層所毗臨之露台、戶別B戶十二層所毗臨之露台、戶別B戶十三層所毗臨之露台、戶別A戶十四層所毗臨之露台、戶別B戶十四層所毗臨之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗臨分管之露台範圍應合法管理使用。

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別B戶十層所毗臨之露台、戶別A戶十一層所毗臨之露台、戶別B戶十二層所毗臨之露台、戶別B戶十三層所毗臨之露台、戶別A戶十四層所毗臨之露台、戶別B戶十四層所毗臨之露台（本附件十）所標示分別無償專用，上開各戶就所毗臨分管之露台範圍應合法管理使用。

【買方簽章：_____】



十四層平面圖

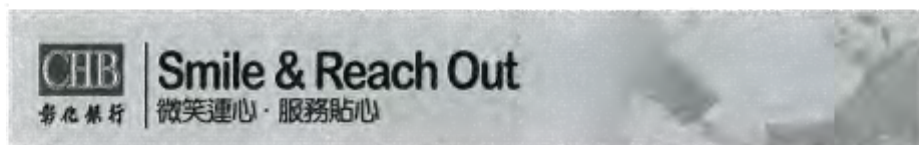
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十一 本戶房屋平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十二 本戶車位平面位置圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



【預售屋價金信託】

金錢信託契約

委 託 人：睿泰建設股份有限公司、

苾盛股份有限公司

契約編號：1C1455200078

營業單位：新店分行



信託契約書

專款專用版

契約編號：1C1455200078

立契約書人：

委託人：睿泰建設股份有限公司 (下稱「甲1方」)

委託人：茹盛股份有限公司 (下稱「甲2方」)

(「甲1方」及「甲2方」，下合稱甲方)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方共同就座落於臺北市中山區正義段三小段513、514地號等2筆土地之興建案(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，甲方茲共同委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第(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信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、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1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單位開立2戶價金信託專戶（下合稱「信託專戶」），分別用以存放甲1方、甲2方預售房地所得之買方所繳價款，該2戶信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依乙方牌告活期存款利率計息。

（一）甲1方預售屋價金信託專戶

戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶

開戶機構：彰化銀行新店分行

帳號：[REDACTED]

（二）甲2方預售屋價金信託專戶

戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶

開戶機構：彰化銀行新店分行

帳號：[REDACTED]

- 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）甲1方於本契約簽訂後5個銀行營業日內，所交付之原始信託財產新臺幣（以下同）1萬元整，作為乙方開立信託專戶之款項。

（二）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約（下稱「買賣契約」），於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，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；

（三）其他依約定存入或撥入之款項。

- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託財產之返還。

- 四、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。

- 五、除法令另有規定或本契約另有約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

- 六、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。

- 七、 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、解除或終止時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「彰化商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。
- 九、 除原始信託財產得由甲1方以禁止背書轉讓支票（支票受款人須註明：彰化商業銀行受託信託財產專戶）交付乙方存入信託專戶外，其餘信託財產應由買方或甲方存入或匯入信託專戶。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約完成及甲1方依本契約第三條第二項第（一）款之約定，將原始信託財產交付予乙方之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；非依本契約第五條第六項或第十六條之約定，任何一方不得任意提前終止。

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、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費(不含地價稅及房屋稅)等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用或供作其他用途。
- 三、 甲2方不可撤銷地授權由甲1方單獨出具指示書，指示乙方將甲2方預售屋價金信託專戶內款項撥付至甲1方預售屋價金信託專戶，並甲1方依前項專款專用範圍，擬申請動用甲1方之信託專戶資金時，應檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲1方另應檢附工程相關契約及請款資料（如營造廠商無積欠工程款之證明文件、發票影本、現場照片及其他乙方要求書面文件等）並出具工程執行進度明細資料或工程進度查核文件先洽由建築師或建築經理公司查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲1方之書面指示，經乙方審核無誤後，由乙方逕向甲1方之承攬廠商為給付。惟撥入甲1方帳戶時，除徵提前述文件外，甲1方並應提供匯款證明影本或支票影本予乙方，證明甲1方已先支付該等款項；款項如係由甲1方以簽發支票付款者，請領時另應檢附甲1方支付承攬廠商之支票影本，由乙方撥款至甲1方之支存帳戶。

- 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，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後二個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 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，甲方得要求乙方於 10 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。
- 七、 倘乙方之信託財產帳載資料或相關紀錄因乙方作業疏失致生錯誤時，乙方得逕自更正後通知甲方。
- 八、 乙方依甲方之指示為信託財產之運用管理時，如遇電腦系統／電信線路故障、停電、第三人之行為或其他不可抗力之事故，致乙方無法依甲方之指示執行時，乙方應於上開障礙事由排除後按相關約定執行任務，甲方不得要求乙方負遲延或債務不履行之責。

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，履行本契約；並應盡善良管理人之注意義務及負忠實義務。

- 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、 信託財產因運用管理所生之損益依法應由甲方自行承擔，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義務以信託財產為限。
- 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、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，並得將甲方之各項往來資料，提供予該第三人；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（認許）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，於每年8月31日及2月28日前，分別提供上半年度（基準日為6月30日）及下半年度（基準日為12月31日）經乙方認可之第三人（建築經理公司或會計師）查核報告及每年2月28日前提提供基準日為上一年度12月底經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到乙方通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

- （一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- （二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依

約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

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

- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
- (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託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。

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

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有『完工保證』或『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合信託契約之受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託契約之受託人，並同意信託契約之受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『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，信託契約之受託人應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存入)信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託契約之受託人與賣方，並非存在於信託契約之受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受信託契約之保障，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所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.bankchb.com\]](https://www.bankchb.com)，查詢途徑為：[彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或信託契約之受託人處理。

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

(五) 賣方與買方簽訂買賣契約時，應交付信託契約影本予買方詳閱，並就『【預售屋買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書』（附件一）向買方妥為說明且交由買方審閱後親簽及蓋章，作為買賣契約之一部分。

(六) 信託契約第二條第四項『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賣方請求。

(七) 信託契約第二條第四項『特定事由』發生，如信託契約之受託人認為有需要通知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信託契約附件二所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。」

(八) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知信託契約之受託人：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。」

八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

- 十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、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6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、終止、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方或買方解除或終止買賣契約者，甲方授權甲1方單獨出具申請書，提供買賣契約及其與買方解除或終止契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其指定帳戶，但信託專戶餘額不足以支付者，乙方無撥款之義務。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，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或終止時，甲方應以書面通知買方解除或終止買賣契約，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除或終止契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，但信託專戶餘額不足以支付者，乙方無撥款之義務。
- 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。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。

- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第(一)款之約定處理；如甲方發生本契約第二條第四項「特定事由」時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第(二)款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，並於當季信託財產有異動時送交甲方。
- 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 10 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號、本次所繳交價金及累計繳交價金之金額，按月逐筆結算造冊，並依乙方規定格式製作電子檔案，於次月 5 日前上傳至乙方網路銀行提供予乙方核對。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、不成立、解除或終止時亦同。
- 二、 甲方申請動用買方所繳價金時，如尚未依前項約定完整提供買方所繳價金明細供乙方核對，甲方應配合乙方要求立即更新買方所繳價金之資訊並經乙方核對確認無誤，於未更新且未經乙方核對確認無誤前，乙方得停止甲方動用買方所繳價金。
- 三、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
- （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

- 四、 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了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

- 一、 本契約所生權利義務，不得轉讓或設質予第三人或提供作為擔保，惟任一方發生合併情事者，本契約之權利義務對於該方之受讓人均具法律效力。
- 二、 甲方不得將信託財產向乙方或第三人要求質借，且不得為放款或保證之擔保品。
- 三、 除本契約另有約定外，甲方不得將受益權轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬約定事項」。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方連帶負擔，乙方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（包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用）。
- (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，得經甲方、乙方及受益人同意後，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。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約之信託關係因信託目的已完成（甲方就建案已完工及建物完成所有權第一次登記，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）而消滅時，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契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第(一)款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約約定之原履約擔保機制與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分。此時並應依本契約第十七條第一項第(一)款之約定辦理。
- (二) 前項第(二)款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂後續信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領信託專戶內之款項或動用信託財產。

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，甲2方不可撤銷地授權由甲1方單獨指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除依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，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
- (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。

2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供買方分配，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處理信託事務相關必要費用後，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二所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 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、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向本專案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、 甲方了解並同意乙方於符合相關法令、本契約、「彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項」所述告知事項及其營業登記項目或章程所訂業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）

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、戶籍地址、通訊地址、居住地址、電子郵件地址及其他個人資料等), 並於本契約存續期間內或於本契約解除或終止後, 為行使本契約之權利義務所必須, 將上開資料提供予財團法人金融聯合徵信中心或其他類似機構、主管機關指定或其他與乙方有業務往來之機構(含乙方依法或依本契約第七條第六項約定委任處理信託事務之第三人)及依法有調查權機關或金融監理機關。惟上揭機構除乙方委任處理信託事務之第三人外, 應於處理、利用買方、甲方負責人或其他自然人之個人資料前告知買方、甲方負責人或其他自然人個人資料來源及個人資料保護法第8條第1項之告知事項。

- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用(含國際傳輸)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 防制洗錢及打擊資恐事項

- 一、為防制洗錢及打擊資恐之目的, 本契約之委託人、受益人、信託監察人、信託關係人(以下簡稱相關人)同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」、「金融機構辦理國內匯款作業確認客戶身分原則」、「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」、銀行等各業別所屬同業公會防制洗錢及打擊資恐注意事項範本等涉及防制洗錢及打擊資恐之相關法規命令規定、「銀行業辦理外匯業務作業規範」、「銀行業輔導客戶申報外匯收支或交易應注意事項」等有關規定及(或)其嗣後修訂施行之法規命令, 確認及持續審查並要求提供(提供時點包括但不限於嗣後加開帳戶、新增業務往來關係時、定期審查時點、身分與背景資訊有重大變動時等)相關人之身分及資料(包括但不限於最新身分證明文件、公司登記文件等)、保存及向有關機關申報或報送相關交易憑證及資料。
- 二、委託人如有下列情形之一時, 受託人得拒絕與委託人為新增業務往來、暫時停止委託人之交易、暫時停止或終止受託人與委託人之業務關係、逕行終止契約、申報可疑交易或採行其他必要措施:
- (一) 委託人或其實質受益人、高階管理人、關聯人(如法定代理人、代理人、被授權人)、交易對象, 為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體, 以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時。
- (二) 不配合審視(包括但不限於電話、信函或實地查核作業)、拒絕或拖延提供委託人、其實質受益人(包括但不限於股權結構、高階管理人員與關聯人等資料)客戶或對其有控制權之人等資訊, 或對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等情事。

- 三、 甲方同意乙方於洗錢防制、防制犯罪及打擊資恐相關法令之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸相關人之個人資料及各項交易之相關資料。如甲方提供之資料包括第三人之個人資料時，應使該第三人知悉並同意前述事項。甲方倘因涉及前述任一事由、未即時提供前述資料或未取得第三人同意而造成交易延遲、失敗或產生額外費用時，應由相關人自行負責，概與乙方無涉，如乙方因此而受有損害，應由相關人填補與賠償之。
- 四、 甲方同意，乙方如因業務關係依美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020, AMLA)第 6308 條規定，經美國財政部、司法部、法院、其他監理機關或司法機關要求提供甲方及/或關係人(包括但不限於甲方之負責人、實質受益人、高階管理人員、代理人、代表人、被授權人或交易相對人等)之業務往來相關資料，乙方得配合進行蒐集、處理、利用與國際傳輸，毋須另行通知甲方及/或關係人。甲方並同意，乙方依前述約定所採取之行為，對甲方及/或關係人不負任何損害賠償/損失補償責任。

第二十一條 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，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜。倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄或派員送達為之。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或遭退回或拒收時，均以該次書面郵寄之投遞日期或派員送達日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非買方，甲方並不得使買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產，或誤認乙方就本專案有提供完工或價金返還等保證行為。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，對尚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。

第二十三條 適用法令及管轄法院

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

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙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、 本契約如有一部分約定無效時，其他部分不受影響仍屬有效。
- 六、 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。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式參份，甲1、甲2方各執壹份，乙方執壹份為憑。

附錄：「預售屋價金信託-金錢信託契約」重要內容說明事項

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

附件一：【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】預售屋買賣價金信託說明書

附件二：受益權人會議規則

附件三：信託報酬約定事項

**「預售屋價金信託金錢信託契約」
重要內容說明事項**

茲依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」第五條及第六條規定，向委託人說明「預售屋價金信託-金錢信託契約」（以下稱信託契約）之重要內容如下：

- 一、委託人對信託契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，規範於：
第三條【信託財產】第二項、第五條【信託財產之管理及運用】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】、第十五條【本契約之變更】、第十六條【本契約之解除及終止】、第十七條【信託關係消滅時信託財產之歸屬】。
- 二、本行對信託契約之重要權利、義務及責任，規範於：
第五條【信託財產之管理及運用】、第七條【受託人之義務與責任】。
- 三、委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，規範於：
第十三條【受託人之報酬計算標準及支付時期】、第十四條【各項費用之負擔及其支付方法】。
- 四、金融商品或服務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障，規範於：
第三條【信託財產】第一項，信託資金存放於存款帳戶者，按個別信託契約歸戶後計算保障金額。
- 五、其他法令就信託契約所定應定期或不定期報告及其他應說明之事項，規範於：
第八條【委託人之義務與責任】第二項至第五項、第十條【信託財產之結算報表】、第十二條【受益權轉讓及質借之限制】、第二十條【防制洗錢及打擊資恐事項】、第二十二條【行銷、廣告之限制】、第二十四條【其他約定事項】第二項。

***委託人應瞭解其他事項：**

- 一、因信託契約所生紛爭之處理及申訴之管道：
如委託人對信託契約或後續契約履行及相關往來有任何疑問，歡迎電洽(02)2536-2951 信託處，或可撥打本行 24 小時客戶服務專線，市話請撥：412-2222，手機請撥：(02) 412-2222；或依張貼於本行營業處所之「金融消費紛爭受理方式與處理流程」辦理。
- 二、信託存續期間，委託人依買賣契約應負擔之義務，概由委託人負責，如有任何糾紛，悉由委託人自行解決，與本行無涉。
- 三、委託人應依信託契約第八條第二項約定交付信託契約影本乙份予承購戶。

委託人茲聲明：

- (一) 本公司/本人已於合理期間詳閱上述內容，且上述事項業經 貴行派專人向本公司/本人妥予說明及揭露。本公司/本人已確實瞭解。
- (二) 本公司/本人已詳閱信託契約所有內容，且已確實瞭解每一約定條款，嗣後往來願遵守之。

彰化銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項

親愛的客戶您好：

由於個人資料之蒐集，涉及 臺端之隱私權益，彰化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、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、對象及方式等內容如下，請 臺端詳閱：

(一)目的：如附表所勾選實際辦理業務類別之特定目的及代號。

(二)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、國籍、出生地、住居所、戶籍登記事項、肖像、個人描述或身體描述等辨識個人者、指紋或聲紋(聲音)等其他生物識別特徵、網頁紀錄、行動服務使用紀錄與其分析資料及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處(包括但不限於財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)期間：特定目的存續期間、依相關法令所定(例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等)、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以孰後屆至者為準)。

(四)地區：下列對象之國內及國外所在地。

(五)對象：本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行各分支機構及子公司(例如：彰銀商業銀行有限公司、彰銀創業投資股份有限公司等)、依法令規定利用之機構、其他與本行業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、臺灣集中保管結算所股份有限公司、臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、信用保證機構、信用卡國際組織(例如：VISA、MasterCard、JCB、美國運通公司等)、收單機構暨特約商店、財團法人金融消費評議中心、內政部、地政機關等)、美國政府機關(例如：美國財政部、美國司法部等)、國內外有權機關(例如：金融監理機關或稅務機關等)、法律上有利害關係之第三人及 臺端所同意之對象(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)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方式(包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式)蒐集、處理、利用與國際傳輸。

二、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、處理或利用。

(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並註明其爭議或經 臺端書面同意者，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。

三、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，得向營業單位或利用本行客服專線 412-2222（以市話計費）或免付費服務專線 0800-365-889 詢問或於本行網站（網址：<https://www.bankchb.com>）查詢。

四、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供或提供不完全之個人資料及類別，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。

五、本行利用臺端個人資料進行行銷時，臺端得向本行表示拒絕接受行銷。

六、經本行向臺端告知上開事項後，臺端已明確知悉本行蒐集、處理、利用或國際傳輸臺端個人資料之相關內容無誤。

附表：

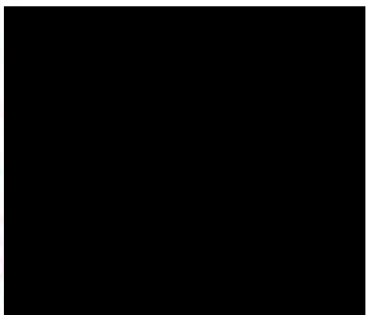
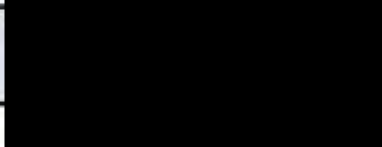
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
財富管理業務	022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、065 保險經紀、代理、公證業務、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存摺作業綜合管理、094 財產管理、166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務：——業務	025 犯罪預防、刑事偵查、執行（包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施，依美國洗錢防制法案(AML A)第 6308 條所為之調查、沒收） 039 行政調查（包括但不限於依美國洗錢防制法案(AML A)第 6308 條所為之調查、沒收） 040 行銷 055 法院執行業務（包括但不限於依美國洗錢防制法案(AML A)第 6308 條所為之調查、沒收） 056 法院審判業務（包括但不限於依美國洗錢防制法案(AML A)第 6308 條所為之調查、沒收） 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 061 金融監督、管理與檢查 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 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 095 財稅行政（包括但不限於遵循金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法、美國海外帳戶稅收遵循法） 098 商業與技術資訊 101 國家經濟發展業務 104 帳務管理及債權交易業務 129 會計與相關服務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 160 憑證業務管理(包括但不限於 OTP 動態密碼) 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務

立契約書人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本契約全部條款，對其內容充分瞭解，並同意簽訂本契約。

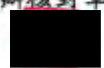
【簽章處及留存印鑑】

立契約書人：

甲 1 方：

姓 名 法 人 名 稱	睿泰建設股份有限公司 (如為外籍，應一併填寫英文名)			印 鑑 式 樣
身分證字號/ 統 一 編 號	53314830	出生/設立日期 100 年 2 月 25 日	職業/行業： 不動產開發	
法定代理人	羅 永 政	代 理 人		
戶 籍 地 址 / 公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□			
通 訊 地 址	☒ 同戶籍地址/登記地址 國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□			
居 住 地 址 / 營 業 地 址	☒ 同戶籍地址/登記地址 ☐ 同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
聯 絡 電 話				新店分行填寫及親簽核對
本人/代理人 法定代理人	 (親簽)			(經辦核對章)  年 月 日 國籍：ROC 職業/行業代號： 016700

甲 2 方：

姓 名 法 人 名 稱	苾盛股份有限公司 (如為外籍，應一併填寫英文名)			印 鑑 式 樣
身分證字號/ 統 一 編 號	50787840	出生/設立日期 107 年 6 月 29 日	職業/行業： 不動產租賃業	
法定代理人	吳 坤 煜	代 理 人		
戶 籍 地 址 / 公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□			
通 訊 地 址	☒ 同戶籍地址/登記地址 國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□			
居 住 地 址 / 營 業 地 址	☒ 同戶籍地址/登記地址 ☒ 同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□□			
聯 絡 電 話				新店分行填寫及親簽核對
本人/代理人 法定代理人	 (親簽)			(經辦核對章)  年 月 日 國籍：ROC 職業/行業代號： 150011

乙方：彰化商業銀行股份有限公司

代表人：董事長：胡光華

代理人：彰化商業銀行股份有限公司信託處

處 長：徐瑞惠

營利事業統一編號：51811609

地址：臺北市中山北路二段 57 號 12 樓

電話：(02)2536-2951

中 華 民 國

年

月

日

114. 8. 22

【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】

預售屋買賣價金信託說明書

- 一、承購戶同意將各筆預售屋買賣價金(含土地及建物之價金,以下同)存/匯入受託銀行(即彰化商業銀行股份有限公司)新店分行開立之信託專戶(戶名:彰化商業銀行受託信託財產專戶,帳號:),由賣方(即房屋、土地預定買賣合約書之賣方,以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建案預售屋買賣價金信託事宜(以下簡稱「價金信託」)。
- 二、承購戶所繳預售屋買賣價金,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,價金信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方,並非存在於受託銀行與承購戶,承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產,不受價金信託之保障,就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議,應由承購戶與賣方自行協商。
- 三、價金信託之目的僅在於管理、運用及處分賣方交付之預售屋買賣價金,且將承購戶所繳預售屋買賣價金依「預售屋價金信託金錢信託契約」之約定專款專用,並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。賣方就本興建案之完工與交屋,應負履約之責任;受託銀行就本興建案不負任何協助賣方完工或代賣方履行不動產預定買賣契約書(以下簡稱「買賣契約」)之責任。
- 四、價金信託之受益人為賣方而非承購戶,受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求(含物之瑕疵及權利瑕疵),應由賣方負最終履約責任,概與受託銀行無涉。
- 五、信託財產係由賣方保留運用決定權,受託銀行就信託專戶支付工程款項及稅費等工程所需費用,即為受託銀行信託財產之返還。承購戶同意賣方於本興建案辦妥建物所有權第一次登記,即信託目的完成時,受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方,絕無異議。
- 六、為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁,承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行,並同意受託銀行於「預售屋價金信託金錢信託契約」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」業務應行注意事項或「預售屋價金信託金錢信託契約」約定應予公開或揭露者外,受託銀行應負保密之責任。
- 七、受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊,係依據賣方於每月5日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告。
- 八、受託銀行建置信託專戶查詢網頁之查詢方式為: [https://www.bankchb.com], 查詢途徑為: [彰化銀行全球資訊網→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約

書編號]。承購戶應於每次繳款之次月 5 日後，自行透過該網頁瞭解賣方交付信託之預售屋買賣價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

承購戶對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理(02-25362951 彰化銀行信託處)。承購戶得瀏覽查詢該網頁，知悉下列訊息：

- (一) 依預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善者。
- (二) 賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋之情形。
- (三) 賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四) 賣方無法依與承購戶簽訂之買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。

九、受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：

(一) 蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司

(二) 個人資料來源：賣方

(三) 蒐集之目的：

068 信託業務及 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四) 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、繳納價金明細及其他詳如買賣契約及「預售屋價金信託金錢信託契約」之內容。

(五) 利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

- 1. 期間：特定目的存續期間、依相關法令所定（例如：商業會計法、洗錢防制法及稅捐稽徵法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
- 2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
- 3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
- 4. 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（包括但不限於電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式）。

(六) 依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

- 1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- 2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
- 3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集、處理或利用。
- 4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。

5. 依個人資料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，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此限。

十、不動產預定買賣契約書之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，均仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。

十一、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：

(一) 如已無剩餘信託財產可供分配予承購戶：

受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資訊辦理通知，並於受託銀行建置之信託專戶查詢網頁上公告信託財產之結算資訊。

(二) 如尚有剩餘信託財產可供分配予承購戶：

1. 受託銀行應即依前款承購戶資訊通知承購戶，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
2. 前目所稱受益權比例，係按經受託銀行依前目確認後之個別承購戶所繳預售屋價金占全部承購戶所繳預售屋價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。
3. 如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依附件二之「受益權人會議規則」及「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。

十二、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，承購戶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；承購戶就其未受償之部分，應依買賣契約向賣方請求。

十三、賣方與受託銀行所訂「預售屋價金信託金錢信託契約」之受益權金額會隨信託財產交付工程款項、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本說明書全部條款，對其內容充分瞭解。

承購戶：_____ (親簽並蓋章)

統一編號 / 身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第(二)款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第(二)款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第(二)款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子

方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第(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“V”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”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“V”，或以其他記號代替“V”。
 - （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，將議事錄分發委託人、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。

【信託報酬約定事項】

受託人之報酬計算標準及支付時期及方法

一、乙方處理信託事務之報酬如下：

- (一)信託簽約費：甲方於簽訂本契約時，應交付新臺幣(以下同)10萬元之簽約手續費。
- (二)信託管理費：本專案信託管理費全案共計 135 萬元，甲方應於本契約簽約後 10 日內全額給付乙方。
- (三)本契約變更、增補費用：除因法令或主管機關規定外，本契約存續期間內，甲方提出契約變更時，應另支付 1 萬元之契約修訂費予乙方。

二、前項之報酬，甲方遲延給付時，應另給付自遲延之日起至給付日止，按年息 5% 計算遲延利息予乙方，在未給付前乙方得拒絕或暫停信託事務之執行。

三、本契約終止、因信託目的完成或依法律之規定信託關係消滅時：

- (一)乙方已收取之信託報酬，不予退還。
- (二)已發生但乙方尚未收取之信託報酬，甲方仍應支付。

四、甲方同意依本「信託報酬約定事項」應支付乙方之信託報酬或費用，由甲方另行存入乙方之收款專戶(戶名：彰化商業銀行信託處，帳號：[REDACTED])，並於存入收款專戶後通知乙方；若未依約存入時，甲方同意乙方得逕自信託專戶中扣收，如有不足，甲方應負責補足。



附件十四 個人資料蒐集告知事項及同意書

苾盛股份有限公司（以下簡稱本公司）茲依據個人資料保護法規定，告知下列事項：

- 一、蒐集目的：履行契約、消費者、客戶管理與服務、行銷、以及本公司登記業務範圍內之業務服務。
- 二、資料類別：當事人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、婚姻、家庭、教育、職業、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該當事人之資料。
- 三、利用期間、地區、對象及方式：
 1. 期間：依相關法令或契約約定之保存年限，或本公司因執行業務所必須之保存期間。
 2. 地區：本公司、分公司、本公司之關係企業所在地區，及履行契約、提供當事人服務所需之地區。
 3. 對象：本公司、分公司、本公司所屬之關係企業、其他與本公司有業務往來之機構及依法有調查權之機關。
 4. 方式：以自動化機器或其他非自動化方式為之。
- 四、當事人權利：
 1. 得請求查詢、閱覽、複製、補充、更正其個人資料。
 2. 得請求停止蒐集、處理、利用或刪除其個人資料。惟依法本公司因執行業務所必須者，不在此限。
- 五、當事人得自由選擇提供個人資料，惟若拒絕提供、或提供之資料不足或有誤時，可能會影響當事人權利的行使，或無法提供當事人相關服務。

本人已充分瞭解貴公司所提示之個人資料告知事項內容，並同意貴公司依上述告知事項，得蒐集、處理、利用、國際傳輸本人之個人資料。

買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予彰化商業銀行股份有限公司，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。

此 致

苾盛股份有限公司

戶 樓

立同意書人：

（簽章）

中 華 民 國

年

月

日