

# 房地買賣預定單

日期：民國      年      月      日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣    仟    佰    拾    萬    仟    元整	已付定金    仟    佰    拾    萬    仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡    收款人：	
		民國    年    月    日前應補足定金    仟    佰    拾    萬仟元整。    收款人：	

**訂購內容及說明：**

戶別	棟      樓      號	面積：      坪	房地售價	新台幣    億    仟    佰    拾    萬    仟 元整	
	土      地	面積：      坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面    樓層第      層，編號第      號，共計      位		車位售價	新台幣    仟    佰    拾    萬    仟    元 整	
	<input type="checkbox"/> 機械    樓層第      層，編號第      號，共計      位				
總價	新台幣    億    仟    佰    拾    萬    仟    元整	簽約日期	民國    年    月    日	應繳簽約金	新台幣    仟    佰    拾    萬    仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (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	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管    簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司		專章

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

## 【耕心冉冉】房地預定買賣契約書

### 契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：耕薪都市更新股份有限公司 法定代理人 黃張維

賣方簽章：華熊建設股份有限公司 法定代理人 新屋忠彥

### 立房地預定買賣契約書人

買方：

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

賣方：華熊建設股份有限公司

茲為【耕心冉冉】（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

#### 第一條 賣方對廣告義務

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：

台北市士林區天山段一小段59-1、77、90、90-1、91、97-1、99、100地號共8筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計1,421.92平方公尺（約430.13坪）（以下簡稱本基地），土地使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

##### 二、房屋坐落：

同前述基地內，【耕心冉冉】編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓（共計壹戶），為主管建築機關112年08月23日核發之112建字第0191號建造執照詳附件（一）「建造執照影本」及附件（一之一）「建造執照附表影本」、附件（一之二）「建造執照報備函影本」，暨核准之本戶「房屋平面圖」詳如附件（二），依臺北市土地使用分區管制自治條例興建之大樓，1幢1棟地上6層、地下3層之建築物。

##### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位自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，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個。
- (二)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個。
- (三)車位規格：  
平面式車位：長 550cm，寬 250cm，高 210cm。  
平面式車位：長 550cm，寬 230cm，高 210cm。  
另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約點\_\_\_\_坪），車公持分 1/41。如停車位空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第四目之比例計算之(計算方式詳如附件(五)所示)，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件(三之一)至(三之三)
- (四)前二目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積50.72%(不具獨立權狀之停車空間面積1623.61平方公尺÷全部共有總面積3201.24平方公尺=50.72%)。
- (五)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。
- (六)停車位有關事宜悉依附件(四)「停車位分管約定書」之約定處理。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

- (一)買方購買本社區編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_點平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_/100000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積 2848.41 平方公尺（約 861.66 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。
- (二)汽車停車位持分土地面積：本社區地下各層之汽車停車位均登記於共有部分，依法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函所示，不分配基地土地持分。

#### 二、房屋面積：

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

(一)專有部分, 面積計\_\_\_\_\_點 \_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

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

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_點 \_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

包括:

陽臺\_\_\_\_\_點 \_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_點\_\_\_\_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(\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分, 面積計\_\_\_\_\_點 \_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時, 買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配計算共有面積說明如下:

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、健身房、交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_)。依法令應列入共同使用部分均屬之。詳附件(五)

二、本「耕心冉冉」共有部分總面積計3201.24平方公尺(約968.38坪)扣除不具獨立權狀之停車空間面積1623.61平方公尺(約491.14坪), 為1577.63平方公尺(約477.23坪); 專有部分總面積為2848.41平方公尺(約861.66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「耕心冉冉」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、車公部份:

地下一樓停車空間(不含法定車位34號無障礙停車位); 地下二至地下三樓汽車坡道、停車空間、停車格(不含自設車位33號供垃圾處理空間車位)、防空避難室兼停車空間及其他附屬空間在內等汽車停車空間, 面積1623.61平方公尺(約491.14坪)。車公部份由各戶依購買停車位之數量平均持有。

四、以上共有部分之權利範圍、總面積及面積分配說明, 詳如附件(五)

#### 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），且買、賣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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有持分面積，以地政機關登記為準。

## 第六條 契約總價

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

土地、房屋、汽車停車位價款分別如下：

- 一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。（含稅）
- （一）專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
1. 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整  
（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\_\_\_\_仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。（含稅）

## 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彰化商業銀行受託信託財產專戶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。詳附件(六)、附件(六之一)、附件(六之二)

### 價金返還之保證

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

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

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

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○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。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件(七)「房地車位付款明細表」於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內(以郵戳為準)，以匯款或即期支票，逕向賣方指定繳納地點或指定之金融機構專戶(收款行：彰化商業銀行和平分行，戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號： )，如數壹次繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。

### 第八條 逾期付款之處理方式

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

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依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

- (一)本契約地下層共三層（含車道），總面積2531.53平方公尺（約765.79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外，其餘面積1623.61平方公尺（約491.14坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)本社區汽車停車位為共計43個，詳如附件(三之一)至附件(三之三)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

(三)地下一層編號34無障礙車位及地下二層編號33供垃圾處理空間車位供公共使用。

## 二、法定空地

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

## 三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，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「建材設備說明書」附件(八)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幅射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程(依建造執照)應於民國113年5月28日之前開工，民國116年11月28日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，賣方每逾一日應按已

繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。買方如欲辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，應依本契約「工程變更特約條款」附件(九)之規定辦理。
- 四、供水、排水、供電、瓦斯供氣、通訊系統、通風排氣管道、消防系統、污水系統及其他公共設備之位置應依照主管機關設計核准圖說指定位置裝設之。
- 五、賣方負責辦理申請本契約房屋水電之接通手續，其接通供應之日，悉依各該主管機關作業程序為準。
- 六、瓦斯配管由賣方統一代為申請裝設；瓦斯裝錶申請由買方於交屋後自行辦理，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準。

## 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、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、買方同意本房屋之交屋範圍係以本房屋專有部分進行點交，公共設施部分，賣方應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。
- 五、驗收標準依附件(十六)驗屋之約定書辦理。

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

##### 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如

有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

- 六、買方為非中華民國國籍者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、買方為未成年人者，除應由法定代理人出面簽約外，並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。其贈與稅及因此而產生之稅規費由買方負擔。
- 八、辦理房屋產權移轉登記時，有關房屋價值申報，雙方同意依照政府主管機關現行法令辦理。
- 九、本契約房地暨車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

#### **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，每逾一日賣方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、買方履行本契約義務後並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方，賣方於交屋時一次結清工程追減款予買方。賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買、賣雙方依本條約定辦理交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之主建物、附屬建物及停車位為範圍，本社區所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維

護。

- 六、買方憑房屋遷入證明書並辦妥交屋手續後始得遷入。
- 七、買方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢工程，應遵守本契約「裝潢施工管理辦法」附件(十)之相關規定。
- 八、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，買方應配合主管機關規定辦理相關作業。

#### 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、管理委員會成立及代管結束後，賣方應將買方之房屋、車位管理費扣除代管期間之必要費用，將剩餘款項無息移交管理委員會，日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法授權管理委員會訂定。
- 四、管理委員會應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後起七日內，會同移交共有部分，賣方即結束管理責任；但管理委員會或管理負責人於接收公共設施時，若發現瑕疵或未盡事項得載明於驗收單上，要求賣方限期修繕。
- 五、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，於本社區管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後，應於7日內簽收有關本社區「綠建築維護管理計劃」相關資料。
- 六、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意遵守**本社區**「住戶管理規約草約」附件(十二)。

#### 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，共有部分自管理委員會完成接收移交日起算保固時點，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：
  - (一) 房屋之結構部分（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。

- (二) 未涉及結構部分之防水工程(如窗台防水、陽台防水、浴廁防水、**外牆防水、屋頂防水**)負責保固十年。
- (三) 固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。
- (四) 設備部份及配件(如衛浴、電氣、廚具..等)等保固一年。
- (五) 公設機電(如發電機設備、消防安全設備、監控對講保全設備、電梯設備、社區管理及自動化設備及垃圾處理設備等)自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固二年。
- (六) 公設植栽自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固一年。
- (七) 因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如水電開關、燈具之耗損(如LED燈含燈座、安定器、濾心、發電機柴油等)、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，不在賣方保固範圍內。
- (八) 二樓以上專有戶陽台、約定專用露台之樹種植栽(喬木、灌木等)屬本社區整體立面外觀美化部份，自第一戶交屋後由賣方提供二年定期維養服務。

二、以上公設相關設施設備之維養責任，於管委會成立後由管理委員會與廠商訂立維養合約進行管理維護。

三、第一款期限經過後，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新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
    - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
    - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

- (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方與賣方並立「代辦金融機構抵押貸款委託書」詳如附件(十三)及「代刻及使用印章授權書」詳如附件(十四)及「自洽貸款協議書」詳如附件(十五)予賣方，以憑辦理。

### **第十九條 貸款撥付**

- 一、本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- 二、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。
- 三、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得貸款者，為買方不辦理貸款，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，逾期依本契約第八條規定辦理。

### **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、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### **第二十一條 稅規費暨相關負擔費用約定**

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例

分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、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 稅費負擔之約定及其他費用

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、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

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

五、如有其他前款未約定之稅捐、費用依法令規定或慣例應由買賣雙方負擔者，由買賣雙方各自負擔。

六、買方其他應負擔項目：

(一) 本契約列買方應繳之各項費用，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

(二) 本契約瓦斯裝錶申請及費用、保證金等亦由買方自行辦理及負擔。

(三) 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，本社區管理費用為：

房屋每坪新台幣200元整/月。

車位每位新台幣1,000元整/月。

管理費自交屋日起買方應每月繳納，於本社區管理委員會成立後，賣方扣除管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

七、賣方其他應負擔項目：

(一) 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定，起造人應提列專戶儲存之公共基金新台幣1,026,252元整（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。

(二) 本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，依臺北市綠建築自治條例第九條規定，起造人應於領得使用執照前向都發局繳納綠建築維護費用，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十為新台幣513,126

元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述費用於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

### 第二十三條 分管範圍約定

為維護全體住戶權益，以下約定非經專用權利人或受益人之同意，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施等。下列公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶管理規約草約」附件(十二)，本契約買賣房屋與車位如出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約定應遵定本特約條款及「住戶管理規約草約」附件(十二)之義務。

- 一、本社區內之法定空地(不含一樓的A1-01F、A2-01F、A3-01F三戶連結之法定空地)，機車停車空間、屋頂平臺及屋突層、屋突頂層均由全體區分所有權人共同管理使用，附件(三)一樓全區平面圖、附件(三之四)屋頂層及屋突二、三層及屋突頂層、附件(三之五)共用專有圖。
- 二、本社區公設如第四條所示，車公部份以汽車停車位應有部分產權持分另行出售予承購戶。未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除緊急避難時作防空避難使用外，無權對該汽車停車位為使用、收益、處分。
- 三、本社區A1-1F、A2-1F、A3-1F三戶連結之法定空地由該連接戶約定專用附件(三)一樓全區平面圖、附件(三之五)共用專有圖，依現行法規無法登記，基於私密性之尊重，由本社區一樓各戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，買方對上述分管方式事前知悉並表同意。維修、維護、清潔等需要時上述之區分所有權人應同意配合。
- 四、本社區二樓以上連結之露台約定專用A1-02F、A2-02F、A3-02F；A1-03F、A2-03F、A3-03F、A5-03F；A1-04F、A2-04F、A3-04F、A5-04F；A1-05F、A2-05F、A3-05F、A5-05F；A1-06F、A2-06F、A3-06F、A5-06F連結之露台由該連接戶約定使用附件(三之五)共用專有圖，依現行法規無法登記，基於私密性之尊重由以上各戶依約定專用使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依附件(三之五)共用專有圖區隔為準。
- 四、地下一層第 34 號無障礙停車位、地下二層第 33 號供垃圾處理空間車位，買方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。
- 五、本社區地下一層及地下二層之自設停車位產權登記於一樓 A5-1 戶自由職業事務所，日後汽車停車位如有出售第三人之情形，應將所購車位連同一樓 A5-1 戶自由職業事務所之應有持分一併移轉予第三人，不得分開出售；如有出售準用土地法三十四條之一第二項規

定應先書面告知管委會公告周知他共有人或本棟住戶是否優先購買。一樓 A5-1 戶自由職業事務所僅供地下一層及地下二層之自設停車位產權登記用。地下一層及地下二層之自設停車位購買人同意拋棄對一樓 A5-1 戶自由職業事務所所有權使用並無償提供予本社區管理委員會管理使用。該戶所發生之水電、電信、瓦斯等費用，由社區管理費支付；房屋稅及地價稅等歸各持分之所有權人負擔之。

- 六、為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外主機及公共設施之空調主機設置位置，由賣方統一按規劃之位置安裝。
- 七、買方應遵守相關建築及公寓大廈管理法令之使用規定及本社區管理委員會之規定使用本汽(機)車停車位，且依規定繳納相關管理費用，本社區汽(機)停車場管理辦法授權管理委員會訂定。

## 第二十四條 公共管理

- 一、維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶管理規約草約」附件(十二)之規定，有關遵守規定事宜，由賣方指定人召集所有住戶成立管理委員會執行管理。
- 二、本契約房屋裝潢施工規定：
  - (一)買方應遵守「裝潢施工管理辦法」附件(十)及「裝潢施工責任委託書」附件(十一)之各項規定，並於裝潢前繳交施工保證金新台幣150,000元整及裝潢清潔費新台幣18,000元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及相關施工人員於施工期間配合遵守該規定。
  - (二)買方應與其選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工所生損害負連帶賠償責任。
  - (三)買方於裝潢完成後且符合「裝潢施工管理辦法」規定者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金，裝潢清潔費為裝潢時期所使用之梯廳、電梯等公共區域維護清潔，故費用依施工天數每日新台幣200元整計算，預收三個月，多退少補。
  - (四)未繳交施工保證金及裝潢清潔費者，不得進入本社區內裝潢施工，以維護全體住戶之權益。
- 三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方亦不得以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 四、本契約有關住戶共有產權管理使用約定，為住戶相互間對管理使用及分管之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

## 第二十五條 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。

## 第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、如買、賣雙方解除本契約後，應將本契約產權返還登記予他方時、另一方就辦理產權返還登記作業，如須補提資料、用印（包括簽章）、親自出面協辦、補換書類證件等事時，應於他方通知後，配合提供憑辦，不得推諉或要求額外費用。

## 第二十七條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽約同時簽立「代刻及使用印章授權書」附件(十四)，賣方負責保管以作為本契約下列項目之用：
  - (一) 產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
  - (二) 申請貸款資格查詢等相關手續之用。
  - (三) 水、電之申請及過戶。
  - (四) 本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。
  - (五) 授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄（實價登錄）」之相

- 關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
- (六) 其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 二、賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

### 第二十八條 買賣權益及責任約定

- 一、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於買、賣雙方之繼承人、受讓人、承租人、管理人或其他使用人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務。
- 二、本契約之一切規定對買、賣雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等的約束力，如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任。
- 三、賣方有數人時，係共同出售本買賣契約標的物，並按本契約約定之權益比例，負擔本買賣契約之權利義務。惟為求便利，買方支付本契約價款時，應統一匯入賣方指定之帳戶。

### 第二十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押。

### 第三十條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約壹式參份，買、賣雙方各執一份為憑。
- 四、買、賣雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約及雙方簽署書面同意之約定為準。
- 五、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約共 105頁(含附件及附圖) 不加蓋騎縫章，亦不影響本契約之效力。

### 第三十一條 疑義之處理

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

### 第三十二條 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。

### 第三十三條 其他事項

- 一、賣方華熊建設股份有限公司委託賣方耕薪都市更新股份有限公司代為處理與買方之服務及連繫、並有權會同辦理，其詳細作業及服務內容如「委託服務證明書」附件(十七)。
- 二、買、賣雙方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀。
- 三、買方同意賣方於本買賣契約業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意買、賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷、表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款收取、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。除前述約定範圍之使用外，賣方及受託之第三人（機構），應對買方資料予以保密。
- 四、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：(建造執照特別註記事項摘要)
  - (一)、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。
  - (二)、本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
  - (三)、起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
  - (四)、起造人於產權移交時，應將專用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管理負責人。
  - (五)、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。
  - (六)、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。
  - (七)、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向市府申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入本規

約草約中，並向市府完成報備程序。

- (八)、本案建築基地有部分土地遭鄰房占用如附件(三)一樓全區平面圖，賣方已按 86 年 2 月 13 日北市工建字第 8630121600 號，訂定審查原則處理，該占用部分仍列入本契約土地買賣範圍，買方明確知悉，日後不得以出售土地被佔用為由向賣方要求任何權益或補償。

- 五、本契約簽定後，如因政府主管機關對契約條文有修正意見，買賣雙方均無條件遵照政府主管機關意見辦理，無庸另行簽署，其餘未被修正之條文效力不變。修正後條文，賣方依買方通訊地址書面通知。

### **第三十四條 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。

### **第三十五條 通知及送達**

買、賣雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，若為共同買受人則買方指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收人，地址如有變更時應即以書面通知對方更正。如遭拒收或無法送達致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### **第三十六條 管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本房地所在地之臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十七條 未盡事宜之處理**

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：

- 附件(一)建造執照影本
  - (一之一)建造執照附表影本
  - (一之二)建造執照報備函影本
- 附件(二)房屋平面圖
- 附件(三)一樓全區平面圖
  - (三之一)地下一層平面圖
  - (三之二)地下二層平面圖
  - (三之三)地下三層平面圖
  - (三之四)屋頂層及屋突二層、屋突三層、屋突頂層
  - (三之五)共用專有圖
- 附件(四)停車分管約定書
- 附件(五)本約登記面積之計算及公共設施之分攤
- 附件(六)預售屋不動產開發信託文件影本
  - (六之一)預售屋不動產開發信託聲明書
  - (六之二)預售屋不動產開發信託說明書
- 附件(七)房地車位付款明細表
- 附件(八)建材設備說明書
- 附件(九)工程變更特約條款
- 附件(十)裝潢施工管理辦法
- 附件(十一)裝潢施工責任委託書
- 附件(十二)【耕心冉冉】住戶管理規約草約
- 附件(十三)代辦金融機構抵押貸款委託書
- 附件(十四)代刻及使用印章授權書
- 附件(十五)自洽貸款協議書
- 附件(十六)驗屋之約定書
- 附件(十七)委託服務證明書

立契約書人

買 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
電 話：  
E-mail：

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司  
法定代理人：黃張維  
統 一 編 號：28175141  
權 益 比 例：百分之九十  
通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1  
電 話：(02) 6600-3688


賣 方：華熊建設股份有限公司  
法定代理人：新屋忠彥  
統 一 編 號：83469281  
權 益 比 例：百分之十  
通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路一段205號12樓之7  
電 話：(02) 2721-0427

不動產經紀業：耕元地產行銷股份有限公司  
法定代理人：蔡振銘  
統 一 編 號：90378899  
通 訊 地 址：台北市大安區仁愛路四段376號5樓之一  
電 話：(02) 2700-0909

不動產經紀人：李 [REDACTED]  
經紀人證號：(92)北市經證字第 [REDACTED] 號(換發)

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0191號			
起造人姓名	耕薪都市更新股份有限公司 負責人:黃張維			住址	10559臺北市松山區八德路三段20號7樓之1		
設計人姓名	李天鐸			事務所名稱	李天鐸建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢戶數	1幢1棟地上6層地下3層 共9層23戶		
建築地點	地址	士林區天母里中山北路七段190巷					
	地號	士林區天山段一小段0059-0001號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	495.18m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	5592.93m				其他	1421.92m
發照日期	112年08月23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30個月內竣工		
工程價	\$ 64,138,908 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	815.53	3.6	停車空間、供管委會使用空間共12筆 (詳見附表)				
總計:						5592.93	m <sup>2</sup>
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							
中華民國一十二年八月二十三日				局長 王玉芬			
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。 2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。							

# 附件(一之一) 建造執照附表影本

		112建字第0191號
<b>臺北市府都市發展局建造執照附表</b>		
<b>建築地點：</b>		
<b>地號：</b> 士林區天山段一小段0059-0001號 士林區天山段一小段0090-0000號 士林區天山段一小段0091-0000號 士林區天山段一小段0099-0000號		士林區天山段一小段0077-0000號 士林區天山段一小段0090-0001號 士林區天山段一小段0097-0001號 士林區天山段一小段0100-0000號
<b>建築物概要：</b> 地下001層、面積:815.53m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:停車空間、供管委會使用空間 地下003層、面積:899.76m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:防空避難室兼停車空間 地上002層、面積:495.18m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 地上004層、面積:495.18m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 地上006層、面積:495.18m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 突出物002層、面積:61.84m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:樓梯間、機房		地下002層、面積:726.54m <sup>2</sup> 、高度:3.8M、用途:停車空間 地上001層、面積:489.68m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 地上003層、面積:495.18m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 地上005層、面積:495.18m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2) 突出物001層、面積:61.84m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:樓梯間 突出物003層、面積:61.84m <sup>2</sup> 、高度:2.3M、用途:樓梯間、機房
<b>雜項工作物：</b> 擋土牆:長度161.33m、高度3.0m 排水溝:長度105.68m 挖方917.84x9.38=8609.34立方公尺、面積917.84m <sup>2</sup>		
<b>適用法令概要：</b> ■建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本 ■建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本		
<b>注意事項：</b> 1. 首次掛號日期：《111》年《7》月《8》日（法令適用日期：111年7月8日）。 2. 建築地點：士林區天母里。 3. 實設空地《919.63》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：《藝遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。 6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《林德洪》土木工程技師。 7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調計師事務所》，技師：《莊雙能》電機工程技師。 8. 已領得拆除執照：111拆字第0056號拆除執照。 9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。 10. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。 11. 昇降機《3》部。 12. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。 13. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣驗前，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驗。 14. 放樣驗前應完成消防設備審核。 15. 第1次樓版驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審核。 16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。 17. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。 18. 本案係容積轉移接受基地，經本府110.8.20府都新字第1106009689號函核備自本市大同區延平段二小段547、548、548-1等3筆等地號移入容積共48.59平方公尺及本府110.9.3府都新字第1106009196號函核備自本市大同區迪化段二小段330、331、332、333等4筆等地號移入容積共233.94平方公尺；核計共282.53平方公尺。 19. 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434.39平方公尺，屋頂平臺綠		
1/3		

# 附件(一之一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0191號

### 注意事項：

- 化面積為218.14平方公尺。
- 20.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 21.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積218.14平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 22.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 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「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.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 27.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 29.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於基礎版勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側6公尺部分(詳一層平面圖)，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 30.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 31.適用臺北市基地開發排水兩下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.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。
- 35.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.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專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。
- 37.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。
- 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積495.18平方公尺)與建照核定工程期限(30月)之乘積達4,600(14855.4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。
- 39.預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 40.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8月26日北市都建字第1116040018號函核准變更重建計畫，其獎勵容積為682.52平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為682.52平方公尺，容積獎勵額度為40%。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。
- 41.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3,332,353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二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 42.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣4,998,773元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣4,998,773元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理

# 附件(一之一) 建造執照附表影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0191號

### 注意事項：

- 負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 45.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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心112年8月2日112工震字第502號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
  - 46.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 47.(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。
  - 48.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
  - 49.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)
  - 50.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
  - 51.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。
  - 52.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。
  - 53.本案經會辦(111-6170-A107)本府消防局會辦協審書面建議表：一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。  
二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、雙電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」
  - 54.本案西南側97(部分)、98、102地號土地經核本局108年6月25日公私有時空地合併使用證明書之審查表，已認定其公共排水功能致無法廢除不予合併。



# 附件(一之一) 建造執照附表影本

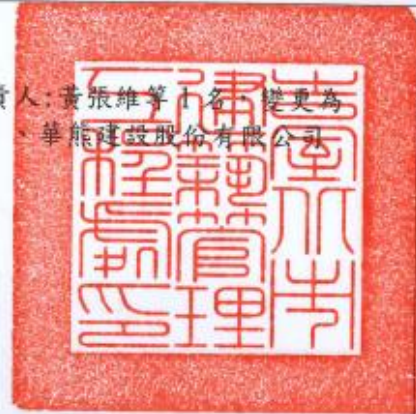
臺北市政府都市發展局建造執照附表

112 建字第 0191 號

## 第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原起造人為耕薪都市更新股份有限公司 負責人:黃張維等 1 名。變更為耕薪都市更新股份有限公司 負責人:黃張維、華能建設股份有限公司 負責人:稻豐彥等 2 名。
2. 其餘同原核准。  
(以下空白)



中華民國壹壹貳年拾壹月廿肆日發文

# 附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表	112 建字第 0191 號
第 2 次變更起造人	
<p>變更後說明：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 原起造人為耕薪都市更新股份有限公司負責人:黃張維、華熊建設股份有限公司負責人:稻豐彥等 2 名，變更為寶國建築經理股份有限公司負責人陳正林等 1 名。</li><li>2. 其餘同原核准。 (以下空白)</li></ol> <div data-bbox="922 555 1342 976" style="text-align: right;"></div>	
中華民國壹壹年壹月卅壹日發文	

# 附件(一之二) 建造執照(報備函)影本

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路  
1號南區二樓

自領02-28377593 分機13 簡小姐

受文者：耕薪都市更新股份有限公司 (事務所代領)

承辦人：陳巧瑩

電話：02-2720-8889#2743

電子信箱：af2711@gov.taipei

發文日期：中華民國113年1月11日

發文字號：北市都建字第1126053198號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關申請112建字第0191號建造執照報備變更一案，既經本案設計建築師簽證負責，本局同意備查，如涉及消防設備變更，應另依規定送本府消防局審查，請查照。

說明：

- 一、依貴公司會同設計監造人112年12月25日申請書及111年度臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業辦理。
- 二、本次自行報備修正項目如附件審查表。
- 三、檢還備查圖一份。

正本：耕薪都市更新股份有限公司(事務所代領)、華熊建設股份有限公司(事務所代領)

副本：李天鐸建築師事務所、臺北市建築師公會(協審室)、施工科(士林區)(含附件)、臺北市建築管理工程處秘書室(含附件請併112建0191號建造執照歸檔)(含附件)

# 局長 王玉芬

**本案依分層負責規定授權人員決行**

# 附件(一之二) 建造執照(報備函)影本

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

自領02-28377593 分機13 簡小姐

受文者：華熊建設股份有限公司(事務所代領)

地址：110051 臺北市信義區市府路  
1號南區二樓

承辦人：陳巧瑩

電話：02-2720-8889#2743

電子信箱：af2711@gov.taipei

發文日期：中華民國113年1月11日

發文字號：北市都建字第1126053198號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關申請112建字第0191號建造執照報備變更一案，既經本案設計建築師簽證負責，本局同意備查，如涉及消防設備變更，應另依規定送本府消防局審查，請查照。

說明：

- 一、依貴公司會同設計監造人112年12月25日申請書及111年度臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業辦理。
- 二、本次自行報備修正項目如附件審查表。
- 三、檢還備查圖一份。

正本：耕薪都市更新股份有限公司(事務所代領)、華熊建設股份有限公司(事務所代領)

副本：李天鐸建築師事務所、臺北市建築師公會(協審室)、施工科(士林區)(含附件)、  
臺北市建築管理工程處秘書室(含附件請併112建0191號建造執照歸檔)(含附件)

# 局長 王玉芬

**本案依分層負責規定授權人員決行**

# 附件(一之二) 建造執照(報備函)影本

建築執照申請報備 備查表

L1-4

- 一、有關 112 建字第 0191 號建造執照，辦理報備乙案。
- 二、同意本次備查內容如下：

項目	報備或修正內容及理由說明	備註/檢附書圖
(一)圖說內容 1.A1-03 面積計算表	1.總戶數原核准為23戶，變更為24戶，增加1戶。 2.計算停車數量面積原核准為3147.51m <sup>2</sup> ，變更為3151.59 m <sup>2</sup> ，增加4.52m <sup>2</sup> 。 3.法定汽車位原核准為27部，變更為28部，增加1部；自設汽車位原核准為16部，變更為15部，減少1部；總汽車位數同原核准。 法定機車位原核准為32部，變更為33部，增加1部。 4.屋突二層樓高筆誤更正原核准為3.2m，更正為2.75m，屋突三層筆誤更正原核准為2.3m，更正為2.75m。	
2.A1-06 一層綠化檢討、屋突一層綠化檢討	2.一層綠化面積原核准為644.6m <sup>2</sup> ，變更為608.45 m <sup>2</sup> ，減少36.15 m <sup>2</sup> 。 2.屋突一層綠化面積原核准為218.14 m <sup>2</sup> ，變更為252.78 m <sup>2</sup> ，增加34.64 m <sup>2</sup> 。	
3.A1-07 公寓大廈共用專有園	配合平面變更更正。	
4.A1-08 無障礙專章檢討圖(一)	配合平面變更更正。	
5.A2-01 地下三層平面圖	1.水箱牆位置變更。 2.電梯增設遮煙捲簾。	
6.A2-02 地下二層平面圖	1.電梯增設遮煙捲簾。 2.隔牆位置變更。 3.自設車位變更為法定車位，總汽車位數同原核准；停車數量檢討表變更。	
7.A2-03 地下一層平面圖	1.門窗編號變更。 2.電梯增設遮煙捲簾。 3.隔牆位置變更。 4.供管委會使用空間面積變更。 5.增設機車位1部；停車數量檢討表變更。	

8.A2-04 一層平面圖	1.門窗編號變更。 2.電梯增設遮煙捲簾。 3.A3戶增設DIG門。 4.增設1戶自由職業事務所(G-2)，面積計算式變更。	
9.A2-05 二層平面圖 A2-06 三層平面圖 A2-07 四層平面圖 A2-08 五層平面圖	1.1/2透空遮陽板變更。 2.電梯增設遮煙捲簾。	
10.A2-09 六層平面圖	1.1/2透空遮陽板變更。 2.電梯增設遮煙捲簾。 4.門窗編號變更。	
11.A2-10 屋突各層平面圖	1.電梯增設遮煙捲簾。 2.門窗編號變更。 3.屋突三層電梯機房增設AF3窗。	
12.A3-01 南向立面圖、北向立面圖 A3-02 東向立面圖、西向立面圖	1.窗戶分割型式變更。 2.配合平面變更更正。 3.立面造型及外牆材料變更。 4.屋突二層樓高筆誤更正原核准為3.2m，更正為2.75m，屋突三層筆誤更正原核准為2.3m，更正為2.75m。	
13.A4-01 縱向剖面圖、橫向剖面圖	配合平面變更更正。	
14.A5-01 昇降設備詳圖(一)	機房高度筆誤修正。	
15.A6-01 門窗圖(一) A6-02 門窗圖(二) A6-04 門窗圖(三) A6-05 門窗圖(四) A6-06 門窗圖(五)	配337合平面及立面變更更正。	

中華民國 113 年 1 月 2 日

## 附件(一之二) 建造執照(報備函)影本

正 本

檔 號：

保存年限：

### 臺北市政府都市發展局 函

114063

台北市內湖區行善路465號2樓

受文者：寶國建築經理股份有限公司(公文自領 簡秀麗 2837-7593#13)

地址：110051臺北市信義區市府路  
1號南區二樓

承辦人：林宏勳

電話：27208889#2734

電子信箱：an5061@gov.taipei

發文日期：中華民國113年3月15日

發文字號：北市都建字第1136015331號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(正本附件已由事務所先行領回)

主旨：有關申請112建字第0191號建造執照報備變更一案，既經本案設計建築師簽證負責，本局同意備查，如涉及消防設備變更，應另依規定送本府消防局審查，請查照。

說明：

- 一、依起、承、監造人會同設計人申請書及111年度臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業辦理。
- 二、本次自行報備修正項目如附件審查表。
- 三、檢還備查圖一份。

正本：寶國建築經理股份有限公司(公文自領 簡秀麗 2837-7593#13)、李天鐸建築師事務所(公文自領 簡秀麗 2837-7593#13)

副本：臺北市建築師公會(協審室)、臺北市建築管理工程處秘書室(含附件請併112建0191號建造執照歸檔)(含附件)、臺北市建築管理工程處施工科(含附件)

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

# 附件(一之二) 建造執照(報備函)影本

## 建築執照申請報備 備查表

L1-4

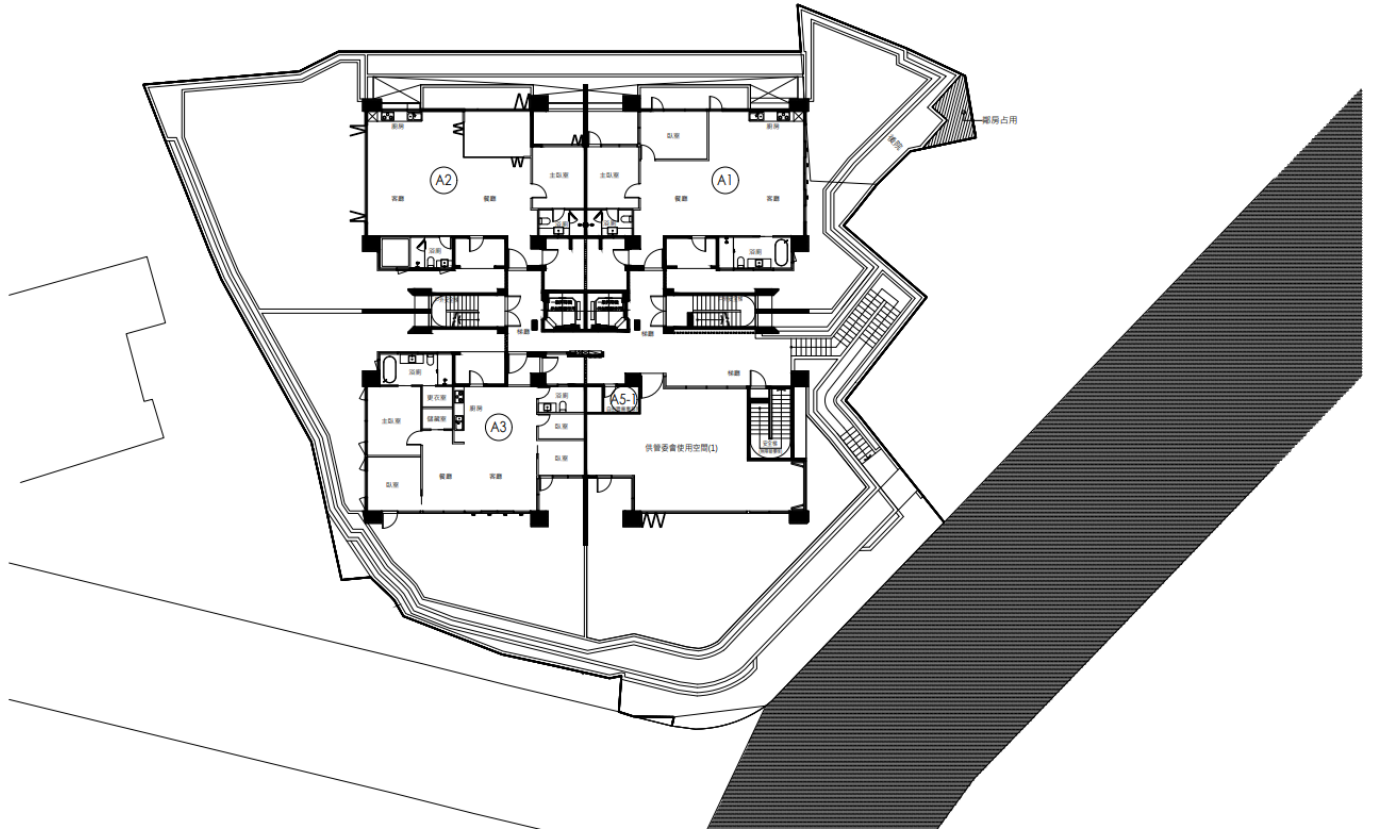
- 一、 有關 112 建字第 0191 號建造執照，辦理報備乙案。
- 二、 同意本次備查內容如下：

項目	報備或修正內容及理由說明	備註/檢附書圖
一、 自行報備 (一)、圖說內容 1. A1-03 面積計算表	1. 地下三層樓地板面積筆誤更正原核准為 899.76m <sup>2</sup> ，更正為 899.72m <sup>2</sup> 。 2. 地下二層樓地板面積筆誤更正原核准為 726.54m <sup>2</sup> ，更正為 807.80m <sup>2</sup> 。 3. 地下一層樓地板面積筆誤更正原核准為 815.53m <sup>2</sup> ，更正為 819.56m <sup>2</sup> 。 4. 防空避難室面積筆誤更正原核准為 622.52m <sup>2</sup> ，更正為 621.99 m <sup>2</sup> 。 5. 總樓地板面積筆誤更正原核准為 5592.93m <sup>2</sup> ，更正為 5678.18m <sup>2</sup> ，增加 85.25 m <sup>2</sup> 。 6. 工程造價原核准為 64,138,908 元，變更為 65,083,478 元，增加 944,570 元。	
2. A1-06 一層綠化檢討、屋突一層綠化檢討	屋突一層綠化範圍調整，面積同原核准。	
3. A1-07 公寓大廈共用專有圖	地下三層至地下一層共用區分範圍調整。	
4. A2-01 地下三層平面圖	1. 樓地板面積筆誤更正原核准為 899.76m <sup>2</sup> ，更正為 899.72m <sup>2</sup> 。 2. 補充台電預審說明文字及標示。	
5. A2-02 地下二層平面圖	1. 樓地板面積筆誤更正原核准為 726.54m <sup>2</sup> ，更正為 807.80m <sup>2</sup> 。 2. 補充台電預審說明文字及標示。	
6. A2-03 地下一層平面圖	1. 樓地板面積筆誤更正原核准為 815.53m <sup>2</sup> ，更正為 819.56m <sup>2</sup> 。	
7. A2-04 一層平面圖	增設裝飾柱。	
8. A2-05 二層平面圖 A2-06 三層平面圖 A2-07 四層平面圖 A2-08 五層平面圖 A2-09 六層平面圖	1. 增設裝飾柱。 2. 1/2 透空遮陽板變更。	
9. A2-10 屋突各層平面圖	屋突一層配合綠化檢討圖更正。	
10. A3-01 南向立面圖、北向立面圖 A3-02 東向立面圖、西向立面圖	配合平面變更更正。	

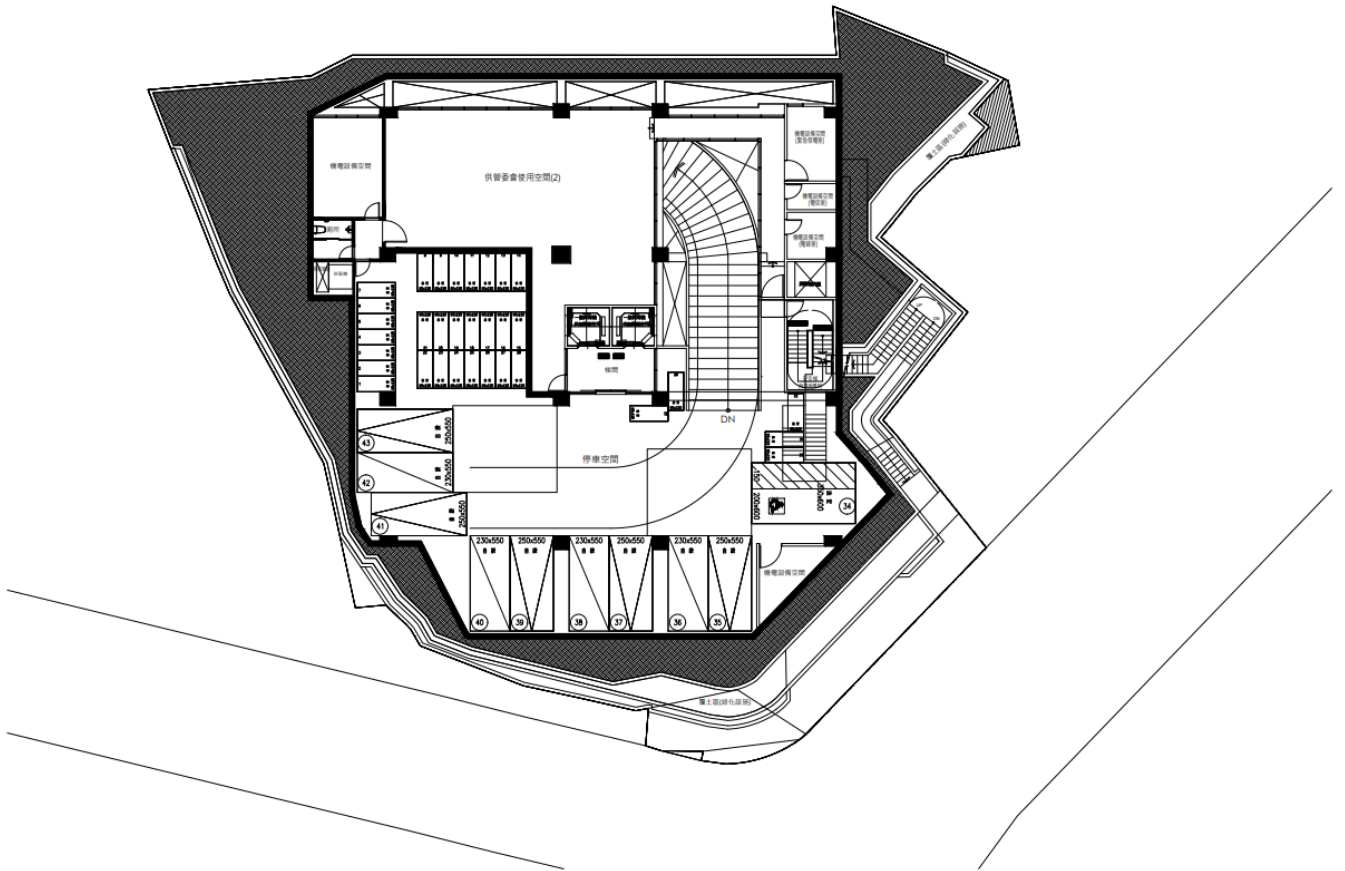
中華民國 113 年 3 月 7 日

## 附件(二) 房屋平面圖

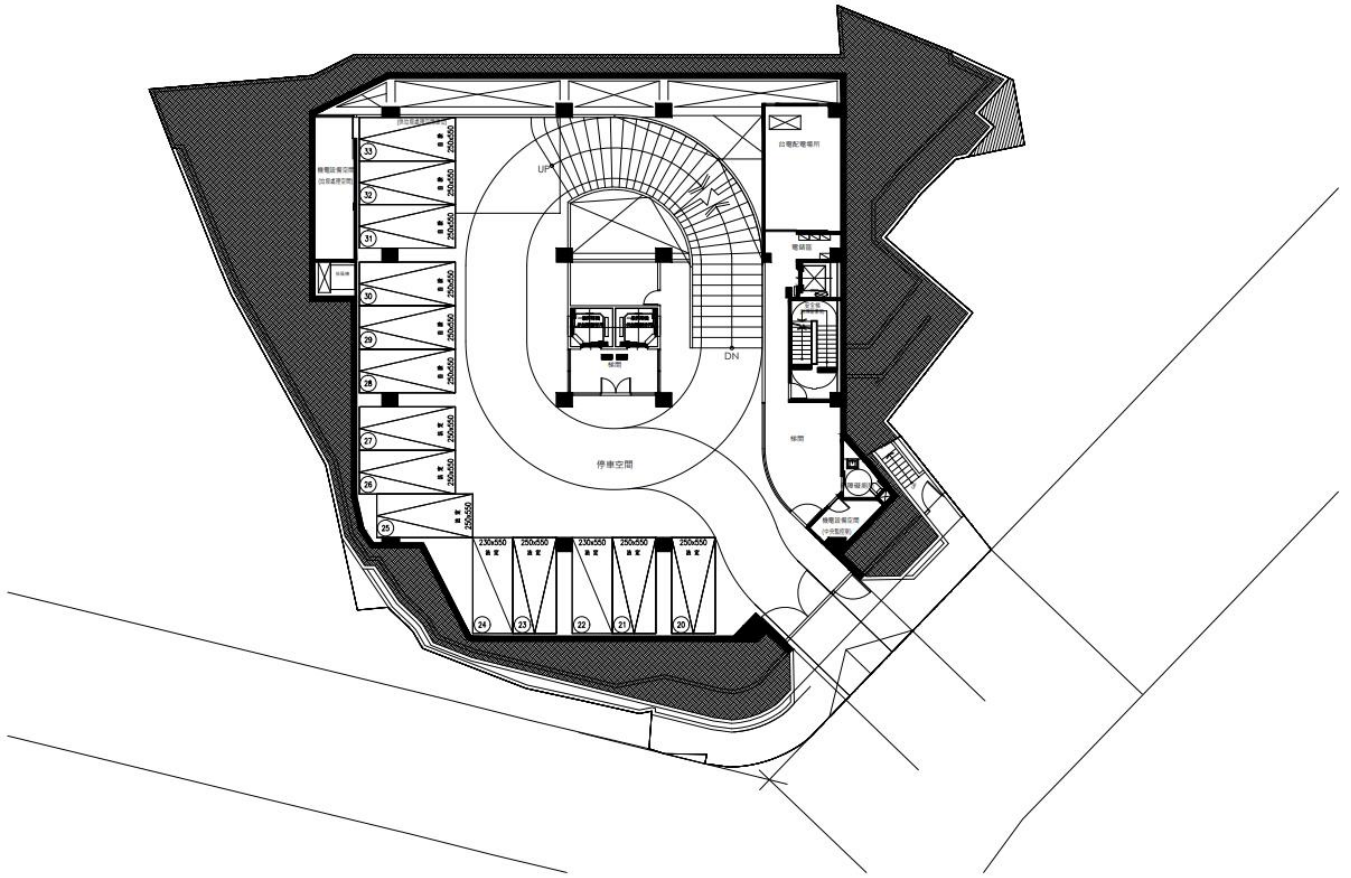
# 附件(三)一樓全區平面圖



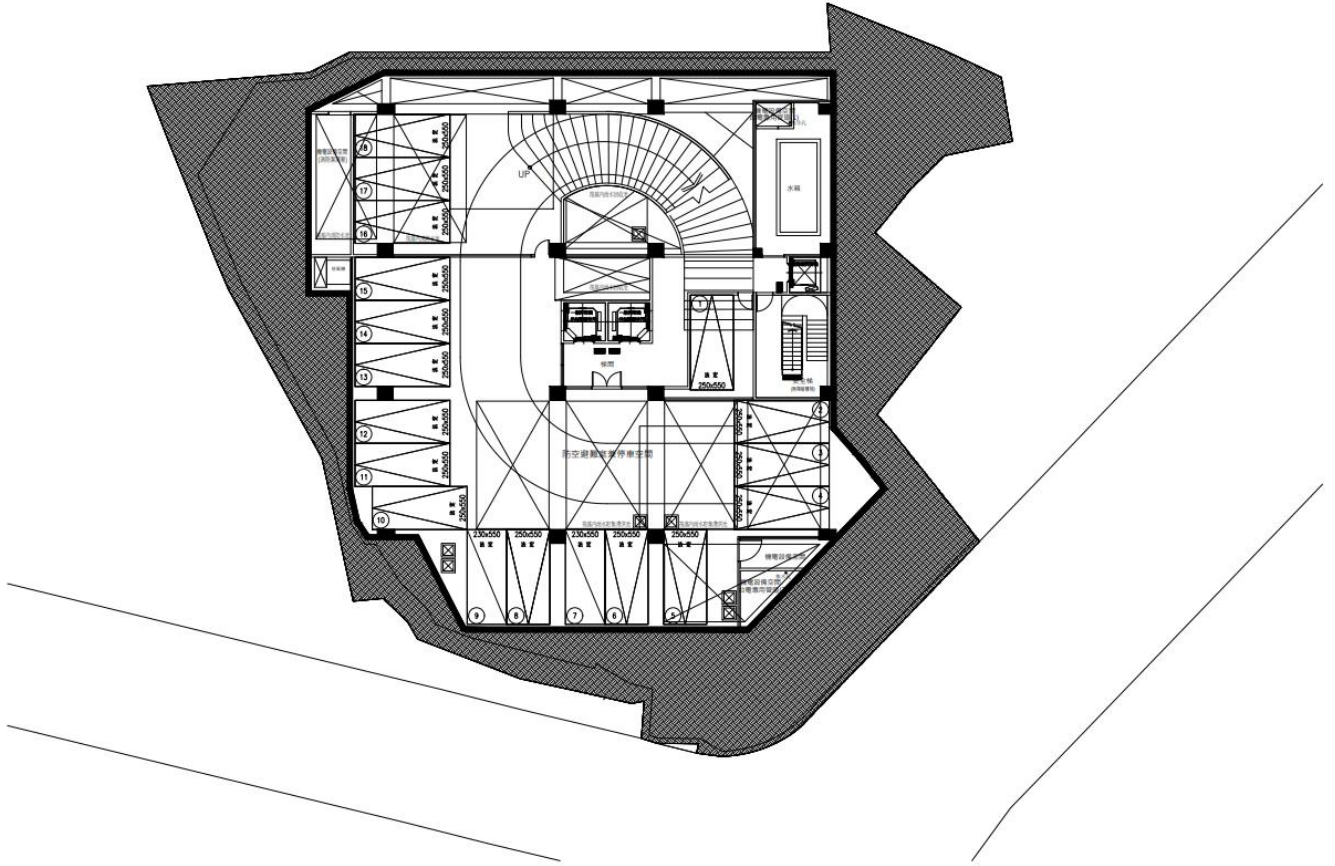
# 附件(三之一) 地下一層平面圖



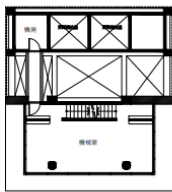
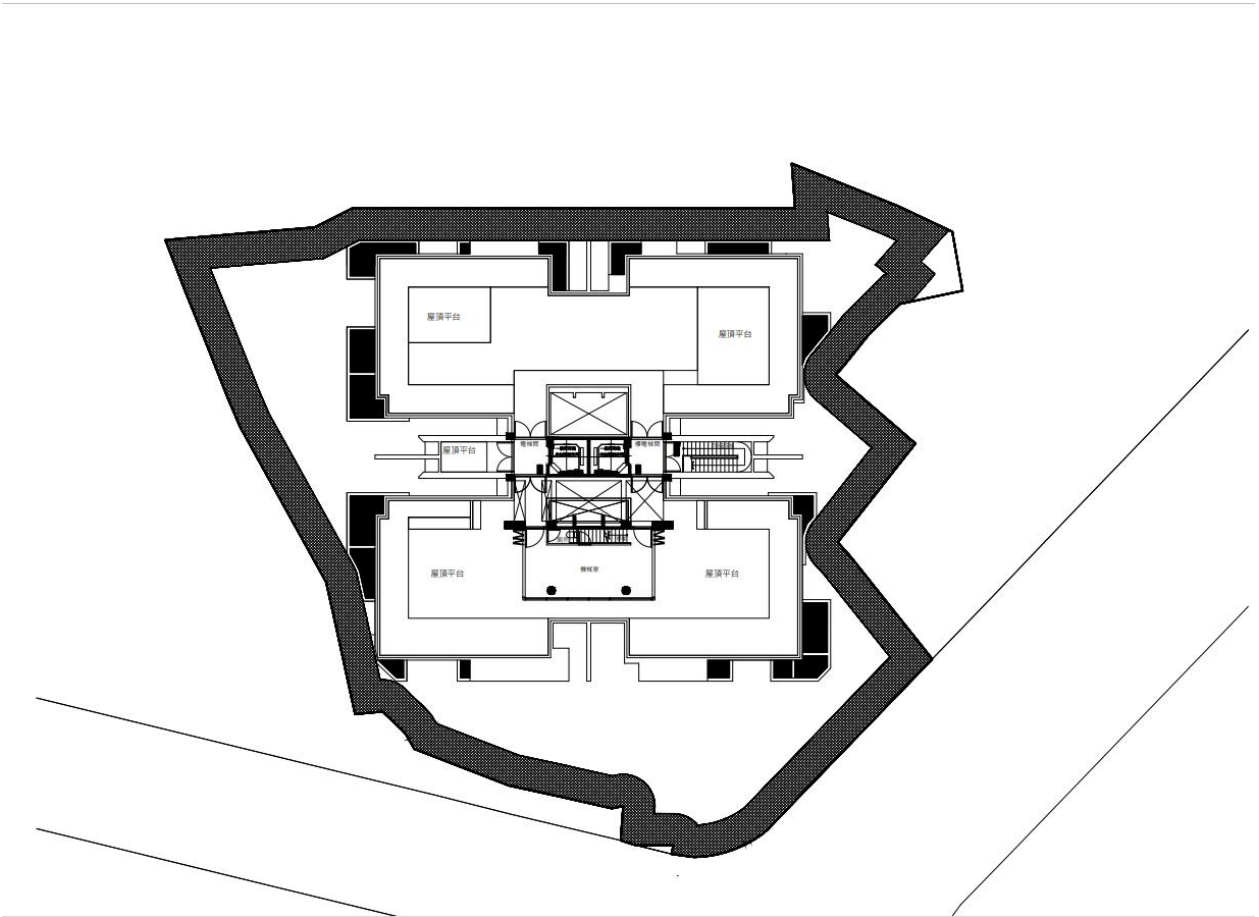
# 附件(三之二) 地下二層平面圖



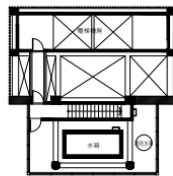
# 附件(三之三) 地下三層平面圖



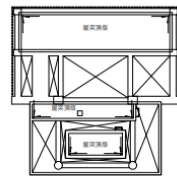
# 附件(三之四) 屋頂層及屋突二層、三層、屋突頂層



2 屋突二層平面圖  
1:200(A1)/1:400(A3)

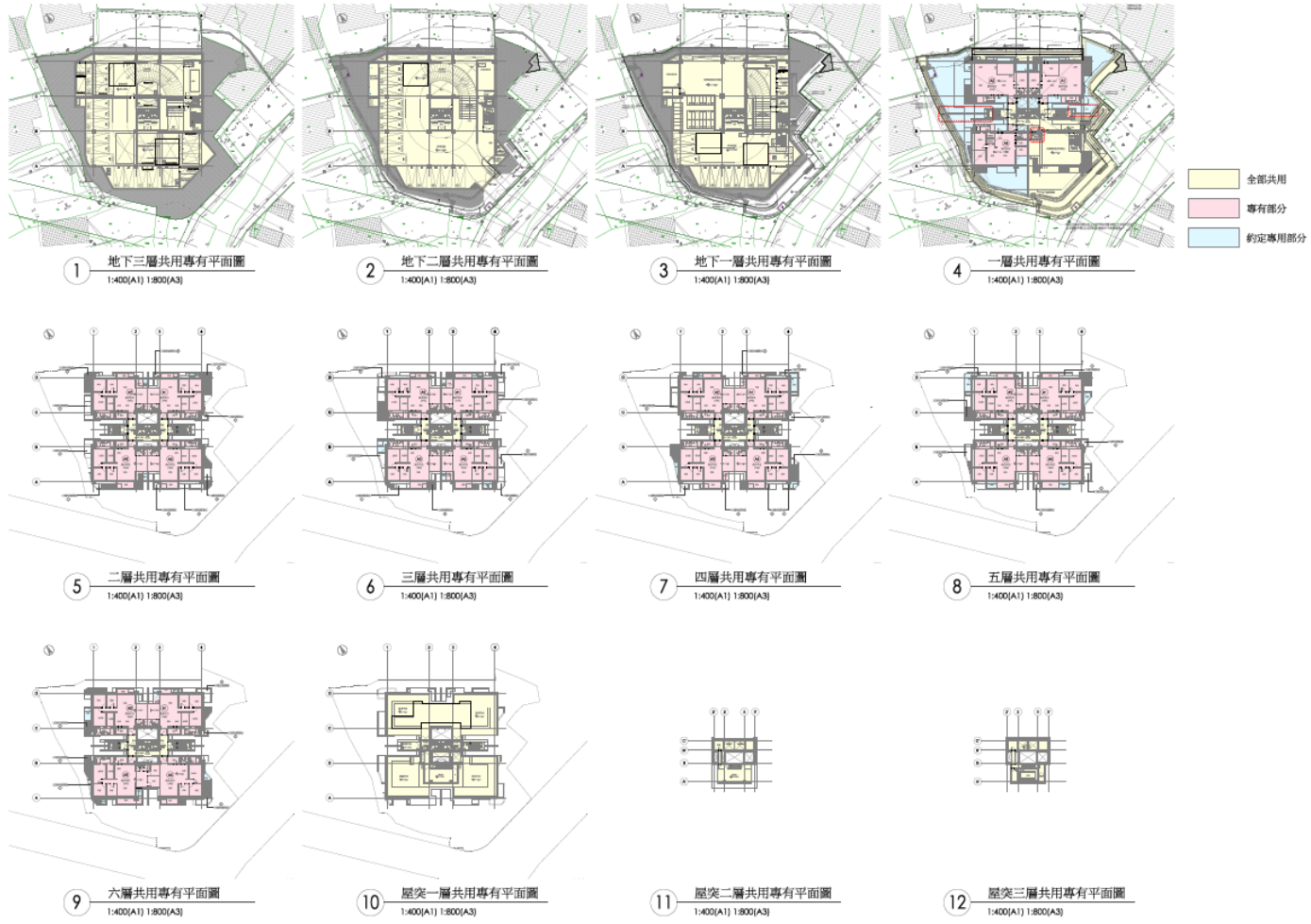


3 屋突三層平面圖  
1:200(A1)/1:400(A3)



4 屋突頂層平面圖  
1:200(A1)/1:400(A3)

# 附件(三之五) 共用專有圖



## 附件(四) 車位分管約定書

- 立同意書人茲購買【耕心冉冉】 戶 樓之房屋壹戶及地下\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號之法定自設停車空間計\_\_\_\_位，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：
- 一、本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
  - 二、本社區地下室法定停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
  - 三、本社區地下一層及地下二層之自設停車位產權登記於一樓 A5-1 戶自由職業事務所，日後汽車停車位如有出售第三人之情形，應將所購車位連同一樓 A5-1 戶自由職業事務所之應有持分一併移轉予第三人，不得分開出售；如有出售準用土地法三十四條之一第二項規定應先書面告知管委會公告周知他共有人或本棟住戶是否優先購買。一樓 A5-1 戶自由職業事務所僅供地下一層及地下二層之自設停車位產權登記用。地下一層及地下二層之自設停車位購買人同意拋棄對一樓 A5-1 戶自由職業事務所所有權使用並無償提供予本社區管理委員會管理使用。該戶所發生之水電、電信、瓦斯等費用，由社區管理費支付；房屋稅及地價稅等歸各持分之所有權人負擔之。
  - 三、所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
  - 四、本人同意所有車位均遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納。
  - 五、本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之

義務，並保證確實告知。

立約定書人

姓 名：

身分證字號：(同主約)

中 華 民 國

年

月

日

## 附件(五)本約登記面積之計算及公共設施之分攤

一、土地面積說明如下：

(一)土地持分：

車位不分攤基地持分，其餘土地持分由每戶專有面積(主建物+附屬建物)/全部專有面積(主建物+附屬建物)比例持分。

二、本約建物登記面積系區分為：

(一)各區分所有建物之專有面積，即主建物加附屬建物面積。

(二)共有部分面積。

三、本約建物登記面積，依下列方式計算：

(一)獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。

(二)建築物共有之牆壁，以牆壁之中心為界。

(三)附屬建物以其外緣為界辦理登記。

(四)有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

四、本約條款第四條第一款之共有部分說明如下：

共有部份包含以下：

地下一層	機電設備空間、丙安全梯(無障礙樓梯)、梯間、一般升降機供無障礙使用、梯間、機電設備空間(電錶室、電信室、緊急發電室)、廁所、管委會使用空間(2)、排風管道、汽機車共用坡道、34號無障礙停車位、停車空間、升降機坑道。
地下二層	人車共用車道、管理中心、無障礙廁所、一般升降梯供無障礙使用及無障礙升降機(無機房)、丙安全梯(無障礙樓梯)、梯間、電錶區、台電配電場所、機電設備空間(中央監控室、垃圾處理空間)、停車空間、汽車坡道、33號供垃圾處理空間車位、戶外樓梯。
地下三層	機電設備空間台電專用管道1、台電專用管道2、筏基內雨水貯集滯洪池、丙安全梯(無障礙樓梯)、梯間、一般升降機供無障礙使用及無障礙升降機(無機房)、機電設備空間(消防泵浦室)、防空避難室兼停車空間。
一樓	一樓：管委會使用空間(1)、梯廳、甲戶外安全梯、乙戶外安全梯(無障礙樓梯)、一般升降機供無障礙使用、丙安全梯(無障礙樓梯)、戶外樓梯。
二至六樓	梯廳、甲戶外安全梯、乙戶外安全梯(無障礙樓梯)、一般升降機供無障礙使用。
屋突一層	屋頂平台、機械室、廁所、電梯間、乙戶外安全梯(無障礙樓梯)、一般升降機供無障礙使用、丁樓梯。
屋突二至屋突三層	機械室、機房、丁樓梯、水箱、消防水箱、電梯機房。

以上依法令應列入全體區分所有權人共同使用部分均屬之。

本「耕心冉冉」共有部分總面積計 3201.24 平方公尺（約 968.38 坪）扣除不具獨立權狀之停車空間面積 1623.61 平方公尺（約 491.14 坪），為 1577.63 平方公尺（約 477.23 坪）；專有部分總面積為 2848.41 平方公尺（約 861.66 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，其面積係以本「耕心冉冉」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

六、本約除主建物、附屬建物有獨立權狀外，公共設施及法定停車位之持分共有面積依現行地政機關規定，各區分所有權人均採共有持分方式登記；自設停車位編號地下二層 28~32 號、地下一層 35~43 號共 14 位登記於"A5-1 戶自由職業事務所戶內，購買自設停車位者每位持有 A5-1 戶所有權 1/14。

#### 立契約書人

買 方：

身分證字號：(同主約)

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統 一 編 號：28175141

通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段20號7樓之1

電 話：(02) 6600-3688

賣 方：華熊建設股份有限公司

法定代理人：新屋忠彥


統 一 編 號：83469281

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路一段205號12樓之7

電 話：(02) 2721-0427

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件(六) 預售屋不動產開發信託文件影本




**彰化商業銀行**  
Smile & Reach Out  
微笑連心·服務貼心

## 彰化商業銀行 預售屋不動產開發信託契約書

委託人：耕薪都市更新股份有限公司

鄭■■■、謝■■■、鄭■■■、鄭■■■

契約編號：551154000315



### 信託契約書

契約編號：551154000315

立契約書人：

委託人：耕薪都市更新股份有限公司 (下稱「甲方」)

委託人：鄭■■■、謝■■■、鄭■■■、鄭■■■ (下稱「乙方」)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲、乙雙方就座落於臺北市士林區天山段 77 地號等 8 筆土地之開發案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。甲、乙雙方茲共同委託丙方為本專案興建資金、土地及建物 (包括在建工程) 之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按本信託契約 (下稱「本契約」) 之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，以利用本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一後之擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

**第一條 信託目的及信託事務內容**

一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、乙雙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型契約之擔保機制有關不動產開發信託之規定。

二、為使本專案興建資金 (依第三條第二項第三款定義) 於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙雙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙雙方同意委託丙方辦理下列事項：

- (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
- (三) 信託專戶收支之帳務管理；
- (四) 依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理 (包括但不限於合併、分割及繼承)、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

**第二條 信託當事人**

一、委託人：甲、乙方。

二、受託人：丙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即甲、乙方，惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方或乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或經本契約第十二條協商不成而無法續建，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、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙雙方同意丙方於其營業單位分別開立甲、乙方個別之信託專戶 (下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項 (三) 款所定興建資金及本條第二項 (六) 款取得之款項，該信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依丙方牌告活期存款利率計息。

二、本契約之信託財產 (下稱「信託財產」) 係指甲、乙雙方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

- (一) 甲方於本契約簽訂後 5 個銀行營業日內，所交付之原始信託財產新臺幣 (以下同) 壹萬元整，作為丙方開立信託專戶之款項。
- (二) 本專案不動產 (實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準)：

1. 土地：

土地標示	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍	所有權人
	市(縣)	區	段	小段	地號			
臺北	士林	天山	一	59-1	62.84	1/2	鄭■■■	
						1/2		
臺北	士林	天山	一	77	660	24924/50000	鄭■■■	
						24924/50000		

臺北	士林	天山	一	90	408	76/50000	鄭■■■
						76/50000	
						24877/50000	
						24877/50000	
						123/50000	
臺北	士林	天山	一	90-1	77	1/2	鄭■■■
						1/2	
臺北	士林	天山	一	91	141	24645/50000	謝■■■
						24645/50000	
						355/50000	
臺北	士林	天山	一	97-1	47.08	1/2	鄭■■■
						1/2	
臺北	士林	天山	一	99	22	1/1	耕薪都市更新股份有限公司
				100	4	1/1	

2. 原地上建物：

建物標示	建物門牌	建號	權利範圍	所有權人
臺北	士林區中山北路七段 190 巷 11 弄 8 號	10398	1/2	鄭■■■
			1/2	

(三) 興建資金：係指買方所繳價金 (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甲、乙之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包括所有權登

記款及交屋款)、本專案銀行融資款項及甲方自有資金(下合稱「興建資金」)。

(四) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物,包括但不限於本專案之在建工程及其他變更本專案內容或增建之部分,及丙方以受託人身份依本契約第十一條第三項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。

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

(六) 信託專戶之存款利息所得及其他依約定存入或撥入之款項。

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

四、 買方如係直接將價金交付予甲、乙,甲、乙方亦須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。甲或乙方未存入信託專戶之買方所繳價金,非屬信託財產,應由甲或乙方自負其責。

五、 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稱登記。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,應由丙方以該等名稱辦理之。

六、 除原始信託財產得由甲或乙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)交付丙方存入信託專戶外,其餘信託財產應由買方或甲或乙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甲或乙方依本契約第三條第二項(一)或第(二)款之約定,將原始信託財產交付予丙方之日起至依本契約第十八條終止時止。

#### 第五條 信託財產之管理與運用

一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用,丙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、乙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,除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出外,於信託存續期間不得支付甲購買本專案之土地款、貸款本息、合建保證金、預付款、罰鍰及供作其他用途。

4

1. 甲方於取得建造執照後,得以書面指示丙方辦理土地合併及地目變更手續;興建至大樓結構體完成後,得檢附主管機關勘驗文件,以書面指示丙方將乙方所信託土地中,部分土地持分辦理塗銷信託登記返還乙方並移轉登記予甲,甲方取得土地持分後應連同辦理信託登記予丙方。

2. 建築物辦妥建物所有權第一次登記後,由甲方檢附相關文件並出具指示書,指示丙方辦理建築物與土地交換作業,並連同將交換後乙方之信託財產依本契約第十九條第一項(一)款辦理塗銷信託登記,甲、乙方辦理前開事宜所生任何稅捐、費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜,皆由甲、乙方負責,概與丙方無涉。

十一、 信託存續期間,甲或個別乙方如需辦理信託財產抵押權設定或買賣、贈與移轉過戶或塗銷信託者,個別乙方同意由甲單獨書面指示丙方辦理,並應於抵押權設定或買賣、贈與移轉過戶後,同時辦理信託登記予丙方(前述各項作業之所有公契文件應一併提供予丙方),因此所生之相關稅捐及費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜,由個別委託人負擔之,與丙方無涉。

#### 第六條 信託收益計算,分配之時期及方法

於信託存續期間,除依甲、乙方合於信託目的範圍內之指示或相關法令規定者外,不做信託收益之分配。

#### 第七條 受託人義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下:

(一) 丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

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

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

二、 丙方應依信託法、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忠實義務。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更或其他不可歸責於丙方之

6

三、 甲、乙方依前項專款專用範圍,擬申請動用個別信託專戶資金時,甲或乙方應個別提出書面申請,並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件,經丙方審核無誤後,始得動用;其中如屬工程營建費用之動用,甲或乙方另應個別檢附請款資料並出具建築師或建築經理公司查核工程執行進度明細資料後,再交由丙方覆核後動用。前述付款流程並依甲或乙方個別之書面指示,經丙方審核後,由丙方直接撥付甲或乙方指定之承攬人帳戶或甲、乙方之個別帳戶,惟撥入甲或乙方個別帳戶時,除應檢附前述文件外,並應提供匯款證明影本或支票影本予丙方,證明甲或乙方已先支付該等款項;款項如係由甲以簽發支票付款者,請領時另應檢附甲方支付承攬廠商之支票影本,由丙方撥款至甲方之支票帳戶。

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、乙方應於收到丙方通知後2個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用,或所衍生之相關損失,概由甲、乙方自行負責。

五、 甲、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示,丙方如認有違反法令之虞,或有不符合信託目的之情形,丙方應告知甲、乙方,並得不遲從該指示。

六、 除法令及本契約另有約定外,丙方應將信託財產與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、乙方得要求丙方於10日內改正,如丙方未改正者,甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產,丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

七、 倘丙方之信託財產帳載資料或相關紀錄因丙方作業疏失致生錯誤時,丙方得逕自更正後通知甲、乙方。

八、 丙方依甲、乙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、第三人行為或其他不可抗力之事故,致丙方無法依指示執行時,丙方應於上開障礙事由排除後按相關約定執行信託事務,甲、乙方均不得要求丙方負遲延或債務不履行之責。

九、 丙方於接獲買方書面通知其與甲、乙雙方就預售屋買賣契約發生糾紛時,應將買方之書面通知甲、乙雙方,並於紛爭解決前,得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶,不予同意甲、乙雙方申請動用該爭議款項。丙方就保留爭議款項,應書面回覆買方該爭議款項僅於信託存續期間保留,於信託目的完成時,將依本契約結算返還予甲、乙雙方;如甲、乙雙方無法依約定完工或交屋時,將依本契約第十九條規定辦理。

十、 本專案丙方不可撤銷地授權甲方就其土地持分,得單獨出具運用指示書,指示丙方以下列任一方式辦理:

5

由,致發生損害時,丙方不負擔損害賠償之責。

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

五、 丙方於其認為必要時,得使第三人代為處理部分信託事務,並將甲、乙之各項往來資料,提供予該第三人;丙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責任。

#### 第八條 委託人之義務與責任

一、 甲、乙方聲明並擔保如下:

(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、乙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、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。

(四) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等),由甲或乙方自行負責,丙方不因甲或乙方與任何第三人之任何約定,而對於該第三人負任何責任。

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

三、 信託存續期間,甲應就下列事項,於每年7月31日及1月31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)經丙方認可之第三人(建築經理公司或會計師)查核報告及每年1月31日前提供基準日為上一年度12月底經會計師查核認證之報告,其查核內容至少應包含下列事項:

(一) 甲、乙方應交付買方所繳價金信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲、乙方告知丙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、乙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:

7

- (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買賣資料予丙方。丙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。
- 五、 甲、乙方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 建築之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建築案是否有約定提供續建協助。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (三) 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(含國際傳輸)及揭露。但除法令、中華民國信託業商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。
- (四) 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。買方應於每次繳款後自行於丙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.bankchb.com\]](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。
- (五) 賣方與信託契約之受託人所訂信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等費用而逐漸減少。
- (六) 買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

8

- 表等。
- 二、 甲方或乙方或買方解除或終止買賣契約者，甲方或乙方應個別出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或乙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，丙方無撥款之義務。
- 三、 甲方或乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方或乙方個別提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或乙方或買方誤存入之價金撥付至甲方或乙方個別指定之帳戶。
- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方或乙方解除或終止時，甲方或乙方應個別以書面通知買方解除或終止買賣契約，並以副本知會丙方。甲方或乙方應個別出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或乙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，丙方無撥款之義務。
- 五、 前述各項所定或其他相關之情形，丙方應依本契約之約定及甲方或乙方之個別書面指示辦理，丙方就甲方或乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方或乙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，致丙方或第三人受有損害者，甲方或乙方應負一切法律上責任。

**第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 丙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，並於當月信託財產有異動時送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認，惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已轉移予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方(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 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造**

- 一、 本專業工程之起造人由甲方擔任，甲方經融資銀行同意得辦理本專業起造人變更為建築經理公司。本專業工程之設計、施工、監造、保固等，應依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專業之營造廠商及建築師時，甲方應通知丙方。
- 二、 本專業施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對

10

就「【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】預售屋不動產開發信託說明書」(附件一)向買方妥為說明且交由買方審閱後簽章及蓋章，作為買賣契約之一部分。

- (七) 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。
- (八) 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。」
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 七、 甲、乙方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由乙方自行負擔。
- 八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲、乙方應即通知丙方，如因告知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲、乙方有關出賣人之責任(包括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、乙方自行負擔。
- 十、 甲方之營造廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新營造廠商並立即通知丙方：
- (一) 無故停工達 2 個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

**第九條 買賣契約之轉讓、不成立、解除、終止及誤入款項等情形之處理**

- 一、 甲、乙個別簽訂之買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方或乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方，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

9

施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與營造廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

- 三、 本專業工程完工後，由甲方辦理驗收及配合營造廠商申請建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方書面同意者，甲方得以甲方或建經公司名義辦理建物第一次所有權人登記。

**第十二條 未能完工之處理**

- 一、 於本案工程施工期間，如因可歸責甲方之事由，無故連續停止興建達 3 個月或累積停工達 4 個月以上，經甲方委任之建築經理公司(下稱建經公司)催告後仍未完工，逾期仍未復工興建時；或融資機構通知建經公司因甲方違反投信契約致融資款項無法繼續撥付時，建經公司得依下列方式辦理：
- (一) 由建經公司邀集甲、乙、丙三方、融資機構、建築師及承造人等相關單位開會，協調如何處理以求施工順利進行。若甲方提出之解決方案有顯著執行困難時，建經公司應與融資機構協議，優先執行續建事宜；其衍生之相關費用均由甲方負擔，甲方並應無條件配合工程之交接。
- (二) 依前款規定進行續建時，建經公司就甲方於本契約所享有之權益，得經融資機構同意後，由建經公司參酌市場價格行情全權處分；甲方不得對建經公司之處分方式、價格及內容提出異議。前述續建執行計畫(包括但不限於建經公司另行委任第三人續建及該另行委任人選之選任事宜)，須經融資機構書面同意，並由建經公司以書面提出「續建執行計畫書」通知乙方後，方得執行；惟其內容若有影響乙方權益之部分，應經乙方同意後始得辦理。
- (三) 前款之「續建執行計畫書」內容包含：
1. 續建資金：建經公司應以合理條件引進資金，以辦理後續事宜。
  2. 續建管理：建經公司應綜攬一切續建管理事宜。
  3. 續建資金金額及利息、管理方式、建經公司執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序。
  4. 續建完成後之處理：建經公司續建完成後，應釐清信託管理事宜之一切債權債務。丙方及建經公司應就信託財產進行結算，按合建契約約定之權益分配比例返還甲、乙雙方，但應返還甲方之部分，丙方及建經公司應依融資機構之要求，優先給付融資機構；

11

- 若有不足時，由甲方負責。
- 依前項規定開會後，如無法順利復工或無法達成協議時，丙方得終止本契約，並依第十四條之約定辦理。建經公司應將建造中建築物造價人名義，變更為乙方或乙方指定之第三人，並會同承造人將建造中建築物點交，並轉移其事實上處分權予乙方或乙方指定之第三人。就信託專戶內之資金，丙方及建經公司應即辦理結算，於扣除丙方及建經公司之受託報酬、興建費用、其他必要稅捐及費用（含代墊費用）、甲方積欠融資機構之債務後，若有餘款應交付乙方處理；若有不足，應由甲方負責補足之。

#### 第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 甲、乙方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名、身分證統一編號、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，並依丙方規定格式製作電子檔案，於次月5日前自行將承購戶繳款名冊電子檔案上傳至丙方網路銀行提供予丙方核對。同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動、不成立、解除或終止時亦同。
- 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲、乙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。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - 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或乙方未補足或改善；
  - 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - 甲、乙方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - 本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。
- 甲、乙方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提覽買方透過查詢網頁瞭解解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### 第十四條 受益權轉讓及質借之限制

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

12

#### 第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

丙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「信託報酬之計算及支付方法」。

#### 第十六條 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、乙方連帶負擔，丙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、乙方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- 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。
- 丙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）。
- 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十七條 本信託契約之變更

- 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙、丙三方及受益人同意後，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。
- 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲、乙方負擔。

#### 第十八條 信託契約之解除及終止

- 本契約之信託關係因信託目的已完成（甲、乙方就建築已完工，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所定「特定事由」發生時）而消滅時，應依第十九條第一項之約定辦理。
- 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：
  - 甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代擔保機制之證明者；
  - 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾繼續履行至本信託契約的存續期間屆滿者，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

13

- 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - 前項第一款所稱甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之擔保擔保機制之證明，應包括本契約與後續其他替代擔保擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
  - 前項第二款所稱甲、乙方與新受託人簽訂之後續信託契約應包括本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲、乙方另與新受託人簽訂後續信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領信託專戶內之款項或動用信託財產。

#### 第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 信託關係消滅時，除因有續建而應繼續擔保或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬於買方：
  - 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方不可撤銷地授權由甲方單獨指示丙方將信託財產返還甲、乙方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除信託報酬及處理信託事務相關必要費用後，如有剩餘，各自返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。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。
  - 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：
    - 應與不動產開發信託之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）協商處理後續信託財產結算事宜。
    - 倘信託財產結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲、乙方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受轉移之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲、乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
    - 前項所稱「可供分配之信託財產」，係指信託專戶餘額扣除信託

14

報酬及處理信託事務之相關必要費用後剩餘財產。如已無剩餘信託財產可供分配予買方，丙方應即依甲、乙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。

- 丙方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。

- 甲、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務者，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲、乙方不得異議。

#### 第二十條 違約及損害賠償

- 丙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，應即書面限期催告買方將不足金額補足或要求改善；倘買方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向本建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 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。
- 如因甲、乙方之行為致生丙方損害或第三人向丙方請求損害賠償時，甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

#### 第二十一條 個人資料保護

- 甲、乙方瞭解並同意丙方於符合相關法令、本契約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，丙方得蒐集、處理及利用（含國際傳輸，以下同）甲、乙方所提供之個人資料（包括但不限於買方、甲方負責人、乙方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），並同意丙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，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丙方有業務往來之機構（含丙方依本契約第七條第五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。惟上揭機構除丙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、乙方或其他自然人之個人資料前告知買方、甲方負責人、乙方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。
- 甲、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理及利用個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

15

## 第二十二條 防制洗錢及打擊資恐事項

- 一、甲、乙同意兩方為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及電子支付機構電子票證發行機構防制洗錢及打擊資恐內部控制要點」及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之規定，採取相關管控措施。
- 二、甲、乙同意有下列情事之一時，丙方有權暫停接受交易指示、暫時停止或終止信託業務關係或採行其他必要措施：
  - (一) 疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體。
  - (二) 甲、乙方拒絕提供審核身分措施相關文件，但經可靠、獨立之來源確實查證身分屬實者，不在此限。
  - (三) 對於由代理人辦理之情形，且查證代理之事實及身分資料有困難。
  - (四) 持用偽、變造身分證明文件。
  - (五) 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。
  - (六) 提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。
  - (七) 甲、乙方不尋常拖延應補充之身分證明文件。
  - (八) 甲方、乙方、甲方之實質受益人、甲方之高階管理人員、甲或乙方之關聯人(如法定代理人、代理人、被授權人)及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通查之恐怖分子或團體。
  - (九) 不配合丙方審核(包括但不限於電話、信函或實地查核作業)、拒絕或延遲提供任一方、實質受益人或對其有控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明或提供資料等情事。
  - (十) 建立業務關係或交易時，有其他異常情形，甲、乙方無法提出合理說明。
- 三、甲、乙同意兩方於洗錢防制、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、利用或國際傳輸甲、乙之個人資料及各項交易之相關資料，如甲、乙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、乙方倘因涉及前述任一事由、未及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，應由甲、乙

16

商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

## 第二十六條 其他的約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、丙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。丙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；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲、乙以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，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、因不可歸責於丙方之事由就本專業相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，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、乙方負擔。
- 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、乙方為本專業工程拆除、興建、勘驗、登記、基地繼界、覆丈、土地合併、分割等事宜，如須丙方用印或提供證明文件辦理相關事項時，應由甲方或甲方委託之建築師事務所或地政士備妥相關文件，向丙方申請，交由丙方配合用印與辦理，丙方如對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任事項，概由委託人甲方負責履行，如對丙方造成損害，甲方願負賠償責任。

## 第二十七條 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。

## 第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式參份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑，如乙方立約人有數人時，得由丙方製作並註明「與正本核對無誤」之影本，交付未執本契約正本之其他立約人收執，該等影本與本契約正本具有同等效力。

18

方自行負責，概與丙方無涉，如丙方因此而受有損害，應由甲、乙方填補與賠償之。

- 四、丙方得定期或認為必要時，要求甲、乙方提供審查必要之資料，或請甲、乙方對交易性質、或資金來源進行說明，倘甲、乙方不願配合者，丙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止信託業務關係。

## 第二十三條 簽證留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自行負責。
- 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丙方，如因通知延誤所發生之各項損失，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。

## 第二十四條 行銷、廣告之限制

- 一、甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專業買賣契約時，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、乙而非買方，甲、乙方並不得使買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產，或誤認丙方就本專業有提供完工或價金返還等保證行為。甲、乙方並應將前述事項於買賣契約中明確定於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲、乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲、乙方如欲將丙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，應事先征得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。

## 第二十五條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業

17

附錄：「不動產信託契約-預售屋不動產開發信託」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-其他的約定事項】預售屋不動產開發信託說明書

附件二：受益權人會議規則

附件三：信託報酬之計算及支付方式

19



乙 4 方：(即委託人)：

姓名	鄭	印	機	式	樣
法人名稱	(如為外幣，應一併填寫外幣名稱)				
身分證字號/統一編號	A128	出生/設立日期	72年	職業/行業	
法定代表人		代理人			
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 臺北市士林區	郵遞區號	□□□□		
通訊地址	□戶籍地址/登記地址 國家:中華民國 臺北市士林區	郵遞區號	□□□□		
居住地址/營業地址	□戶籍地址/登記地址 □同通訊地址 國家: 郵遞區號:□□□□			和平分行填寫及親簽核對	
聯絡電話	0989-1111			國籍: ROC	
本人/代理人 法定代表人	(親簽)	(親簽)		職掌/行業代號: 162099	

丙方：(即受託人)：彰化商業銀行股份有限公司  
 董事長：凌忠顯  
 代理人：彰化商業銀行股份有限公司  
 處長：陳瑞珍  
 營利事業統一編號：51811605  
 地址：臺北市中山北路2段57號12樓  
 電話：02-25362951

中華民國 111 年 9 月 13 日

附件一

【不動產預定買賣契約書-其他的約定事項】  
 預售屋不動產開發信託說明書

- 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(即彰化銀行)和平分行獨立之信託專戶(戶名:彰化商業銀行受託信託財產專戶,帳號: ),由賣方(即房屋、土地預定買賣契約之賣方,以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建案預售屋不動產開發信託事宜(以下簡稱「不動產開發信託」)。
- 承購戶所繳預售屋買賣價金,除直接匯(存入)上述信託專戶外,賣方逕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,不動產開發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存入信託專戶後方為信託財產,未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產,不受本不動產開發信託專款專用之保障。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買賣雙方自行協商。承購戶應於每次繳款後次月份15日以後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳預售屋買賣價金交付信託之明細,以確認其所繳預售屋買賣價金是否已確實交付信託。查詢網址為: [https://www.bankchb.com]。查詢途徑為: [彰化銀行全球資訊網(https://www.bankchb.com)→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託預售屋買賣價金信託查詢→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]。承購戶對該網頁所載有關承購戶之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 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,受託銀行對於資料之正確性不為任何擔保。
- 不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用,並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。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買賣契約之責任。
- 不動產開發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,與受託銀行無涉。
- 信託財產係由賣方保留運用決定權,承購戶同意賣方於本興建案建築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。
- 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,並同意於履行「預售屋不動產開發信託契約」相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用(含國際傳輸)及揭露。但除相關法令或「預售屋不動產開發信託契約」約定應予公開或揭露者外,受託銀行應負保密之責任。
- 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

- 個人資料來源:賣方
- 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。
- 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之內容。
- 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:商業會計法等),因執行業務所必須之保存期間,依個別契約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。
- 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,承購戶應適當說明其原因及事實。  
 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。  
 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。
- 買賣契約之權利義務、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。如有任何糾紛應由承購戶與賣方自行解決,概與受託銀行無涉。
- 本興建案之起造人:  
 本興建案之土地受託機構名稱:彰化商業銀行股份有限公司  
 本興建案之土地受託機構連絡方式:彰化銀行信託處電話 02-25362951  
 地址:臺北市中山北路2段57號12樓  
 本興建案提供興建協助機制。
- 賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3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,除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方所享有信託專戶之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產結算,並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後:  
 (一)倘信託專戶已無剩餘信託財產,受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知。  
 (二)倘信託專戶尚有剩餘信託財產可供分配,受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知,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其所繳預售屋買賣價金範圍內計算個別承購戶應受轉移之受益權比例。
- 前款所稱受益權比例,係按經受託銀行依前款確認後之個別承購戶所繳預售屋買賣價金占全部承購戶所繳預售屋買賣價金總額之比例;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。如經受託銀行評估需要召開受益權人會議,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事項應依「信託業辦理信託業務法第三十二條之一之受益人會議應遵事項」規定辦理,其效力及於承購戶。
  - 前述「可供分配之信託財產」係指信託專戶餘額扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後剩餘財產,不包括信託專戶以外之信託財產。
  - 受託銀行於其網站上建置信託專戶有關預售屋買賣價金查詢網頁,承購戶得瀏覽查詢網頁,知悉下列訊息:  
 (一)預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告,倘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正或改善。  
 (二)賣方無法依與承購戶簽訂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。
  - 賣方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;承購戶就其未受償部分,應依買賣契約之約定向賣方請求。
  - 賣方與受託銀行所訂「預售屋不動產開發信託契約」之受益權金額會隨受託銀行辦理預售屋不動產開發信託契約約定有關工程款、各項稅費等費用之支付而逐漸減少。

本人特此聲明,已於合理期間審閱本說明書全部條款,有關本說明書之重要內容及可能涉及之風險資訊,業經賣方充分說明,本人茲聲明業已充分瞭解,爰簽章於後並留存一份,嗣後一切往來願遵守之。

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，因發生本不動產開發信託契約（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十九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。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或兩方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中載「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第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、會議規範及其他應進行事項，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，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，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 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，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十三條所定之查詢網頁：

- 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十九條第一項第二款第2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、受益權人重複寄達有效之書面文件（含表決票）者，以最先寄達者為準。

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

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或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明正本，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 其他應進行事項

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議決事項提起訴訟者，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、丙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 10 萬元之簽約手續費。
  - (二)信託管理費：本專案信託管理費三年共計 153 萬元，甲方分三年給付予丙方。分別於簽訂契約 10 日內及其後每年相對日給付 51 萬元；惟自契約簽訂後屆滿 36 個月之次日起算，每月給付 4.25 萬元（未滿一個月，以一個月計收）。
  - (三)契約修訂費：除因法令或主管機關規定之增修而修改本契約外，本契約於存續期間內，內容若有變更，於變更時由提出變更之一方另支付壹萬元之修訂費予丙方。
- 二、前項之報酬如遲延給付時，遲延之一方應給付丙方自遲延之日起至給付日止，按年息 5% 計算之遲延利息。
- 三、本契約簽約後：
  - (一)丙方已收取之信託報酬，不予退還。
  - (二)已發生但丙方尚未收取之信託報酬，應支付之一方仍應支付。
- 四、甲方同意依本「信託報酬約定事項」應支付丙方之信託報酬或費用，由甲方另行存入丙方之收款專戶(戶名：彰化商業銀行信託處，帳號:5185-01-00008-3-00)，並於存入收款專戶後通知丙方；若未依約存入時，甲方同意丙方得還自信託專戶中扣收，如有不足，甲方應負責補足。

## 彰化商業銀行 預售屋不動產開發信託契約 第一次增補契約書

委託人：耕薪都市更新股份有限公司、華熊建設股份有限公司

鄭■■■、謝■■■、鄭■■■、鄭■■■

契約編號：551154000315

### 【預售屋不動產開發信託】 第一次增補契約書

原契約全體委託人：

委託人：耕薪都市更新股份有限公司 (下稱「甲方」)

委託人：鄭■■■、謝■■■、鄭■■■、鄭■■■ (下稱「乙方」)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲、乙、丙三方前於民國 111 年 9 月 13 日簽訂「預售屋不動產開發信託契約」(契約書編號：551154000315，下稱原契約)，茲為新增委託人華熊建設股份有限公司，並就相關權利與義務變更原契約內容，經甲、乙、丙三方協議後，同意與華熊建設股份有限公司簽訂第一次增補契約書(下稱本增補契約書)如下，並願共同遵守之：

立增補契約書人：

委託人：耕薪都市更新股份有限公司 (下稱「甲1方」)

委託人：華熊建設股份有限公司 (下稱「甲2方」)

(「甲1方」及「甲2方」，下合稱甲方)

委託人：鄭■■■、謝■■■、鄭■■■、鄭■■■ (下稱「乙方」)

受託人：彰化商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)



一、修訂原契約條款內容如下：

條 項	修訂後之信託契約書	條 項	修訂前之信託契約書
二 一	委託人：甲、乙方。 <b>甲1方與甲2方係共同合作投資本專案，投資比例分別為：甲1方90%、甲2方10%。</b>	二 一	委託人：甲、乙方。
三 一	為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業單位分別開立 <b>甲方2戶信託專戶(甲1方、甲2方共同開立2戶信託專戶，並甲2方於本契約不可撤銷授權甲1方單獨指示丙方依本契約第五條第三項約定動支甲方信託專戶內款項)</b> ，乙方個別之信託專戶1戶， <b>共計3戶</b> (下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(三)款所定興建資金及本條第二項第(六)款取得之款項，該信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依丙方牌告活期存款利率計息。	三 一	為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業單位分別開立甲、乙方個別之信託專戶(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(三)款所定興建資金及本條第二項第(六)款取得之款項，該信託專戶以新臺幣活期存款為限，並依丙方牌告活期存款利率計息。
五 三	甲、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用甲、乙方個別信託專戶資金時， <b>甲1方或乙方應個別提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件</b> ，經丙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用， <b>甲1方或乙方另應檢附檢附請款資料並出具建築師或建築經理公司查核工程執行進度明細資料後</b> ，再交由丙方覆核後動用。前述付款流程並依甲1方或乙方個別之書面指示， <b>經丙方審核後</b> ，由丙方直接撥付甲1方或乙方指定之承攬人帳戶或甲1方、乙方	五 三	甲、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用個別信託專戶資金時， <b>甲1方或乙方應個別提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件</b> ，經丙方審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用， <b>甲1方或乙方另應檢附檢附請款資料並出具建築師或建築經理公司查核工程執行進度明細資料後</b> ，再交由丙方覆核後動用。前述付款流程並依甲1方或乙方個別之書面指示， <b>經丙方審核後</b> ，由丙方直接撥付甲1方或乙方指定之承攬人帳戶或甲1方、乙方之個別帳戶，

條 項	修訂後之信託契約書	條 項	修訂前之信託契約書
五 十	本專案 <b>甲2方及乙方</b> 不可撤銷地授權 <b>甲1方</b> 就其土地持分，得單獨出具運用指示書，指示丙方以以下列任一方式辦理： 1. 甲方於取得建造執照後，得以書面指示丙方辦理土地合併及地目變更手續；興建至大樓結構體完成後，得檢附主管機關驗收文件，以書面指示丙方將乙方所信託土地中，部分土地持分辦理塗銷信託登記返還乙方並移轉登記予甲方，甲方取得土地持分後應連同辦理信託登記予丙方。 2. 建築物辦妥建物所有權第一次登記後，由 <b>甲1方</b> 檢附相關文件並出具指示書，指示丙方辦理建築物與土地交換作業，並連同將交換後乙方之信託財產依本契約第十九條第一項第(一)款辦理塗銷信託登記。甲、乙方辦理前開事宜所生任何稅捐、費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜，皆由甲、乙方負責，概與丙方無涉。	五 十	惟撥入甲方或乙方個別帳戶時，除檢附前述文件外，並應提供區區證明影本或支票影本予丙方，證明甲方或乙方已先支付該等款項；款項如係由甲1方以簽發支票支付者，請領時另應檢附甲1方支付承造廠商之支票影本，由丙方撥款至甲1方之支存帳戶。 本專案 <b>乙方</b> 不可撤銷地授權 <b>甲1方</b> 就其土地持分，得單獨出具運用指示書，指示丙方以以下列任一方式辦理： 1. 甲方於取得建造執照後，得以書面指示丙方辦理土地合併及地目變更手續；興建至大樓結構體完成後，得檢附主管機關驗收文件，以書面指示丙方將乙方所信託土地中，部分土地持分辦理塗銷信託登記返還乙方並移轉登記予甲方，甲方取得土地持分後應連同辦理信託登記予丙方。 2. 建築物辦妥建物所有權第一次登記後，由 <b>甲1方</b> 檢附相關文件並出具指示書，指示丙方辦理建築物與土地交換作業，並連同將交換後乙方之信託財產依本契約第十九條第一項第(一)款辦理塗銷信託登記。甲、乙方辦理前開事宜所生任何稅捐、費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜，皆由甲、乙方負責，概與丙方無涉。
五 十一	信託存續期間， <b>甲1方或個別乙方</b> 如需辦理信託財產抵押權設定或買賣、贈與移轉過戶而塗銷信託者， <b>甲2方及個別乙方</b> 同意由 <b>甲1方</b> 單獨書面指示丙方辦理，	五 十一	信託存續期間， <b>甲1方或個別乙方</b> 如需辦理信託財產抵押權設定或買賣、贈與移轉過戶而塗銷信託者， <b>甲2方及個別乙方</b> 同意由 <b>甲1方</b> 單獨書面指示丙方辦理，並應於抵押

條 項	修訂後之信託契約書	條 項	修訂前之信託契約書
	並應於抵押權設定或買賣、贈與移轉過戶後，同時辦理信託登記予丙方(前述各項作業之所有公契文件應一併提供予丙方)，因此所生之相關稅捐及費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜，由個別委託人負擔之，與丙方無涉。		權設定或買賣、贈與移轉過戶後，同時辦理信託登記予丙方(前述各項作業之所有公契文件應一併提供予丙方)，因此所生之相關稅捐及費用、或發生之糾紛、訴訟或損害賠償等事宜，由個別委託人負擔之，與丙方無涉。
九 二	甲方或乙方或買方解除或終止買賣契約者，應由甲1方或乙方應個別出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或乙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，丙方無撥款之義務。	九 二	甲方或乙方或買方解除或終止買賣契約者，甲方或乙方應個別出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或乙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，丙方無撥款之義務。
十九 一	(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲2方及乙方不可撤銷地授權由甲1方單獨指示丙方將信託財產返還甲、乙方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除信託報酬及處理信託事務相關必要費用後，如有剩餘，各自返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。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。	十九 一	(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方不可撤銷地授權由甲方單獨指示丙方將信託財產返還甲、乙方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除信託報酬及處理信託事務相關必要費用後，如有剩餘，各自返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。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、本增補契約書為原契約之一部分，且除本增補契約書明示增刪修改之事項外，原契約及其各相關文件之原有各項約定維持不變且繼續有效，甲、乙、丙三方願切實遵守之。自本增補契約書簽訂之日起，各相關文件中所稱之

「契約書」應兼指原契約及本增補契約書。

三、本增補契約書正本一式四份，由甲1方、甲2方、乙方、丙方各執乙份為憑，另原契約影本乙份由甲2方收執；如乙方立有數人時，得由丙方製作並註明「與正本核對無誤」之影本，交付未執本增補契約書正本之其他立約人收執，該等影本與本增補契約書正本具相同效力。

委託人特此聲明，已於合理期間取回並審閱本增補契約書全部條款，對其內容充分瞭解，並同意簽訂本增補契約書。  
立增補契約書人：

甲1方:(委託人):

姓 名	耕耕都市更新股份有限公司	印 鑑 式 樣
法人名稱	(如為外幣，應一併填寫英文)	
身分證字號/統一編號	28175141 出生/設立日期 95年4月18日 職業/行業: 不動產開發	
法定代理人	黃張維 代 理 人	
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市松山區八德路3段20號7樓之1	
通訊地址	□同戶籍地址/登記地址 國家: 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:□□□□□	和平分行填寫及親簽核對
聯絡電話	66001888	國籍: ROC
本人/代理人	(經辦核對章) 職掌/行業代號: 016700	年 月 日

甲2方:(委託人):

姓 名	華熊建設股份有限公司	印 鑑 式 樣
法人名稱	(如為外幣，應一併填寫英文)	
身分證字號/統一編號	83469281 出生/設立日期 109年1月30日 職業/行業: 不動產開發	
法定代理人	新屋忠彥 代 理 人	
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市大安區敦化南路1段205號12樓之7	
通訊地址	□同戶籍地址/登記地址 國家: 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:□□□□□	和平分行填寫及親簽核對
聯絡電話	2921-0429	國籍: ROC
本人/代理人	(經辦核對章) 職掌/行業代號: 016700	年 月 日

乙1方:(委託人):

姓 名	鄭	印 鑑 式 樣
法人名稱	(如為外幣，應一併填寫英文)	
身分證字號/統一編號	A10 出生/設立日期 39年 職業/行業:	
法定代理人	代 理 人	
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市士林區	
通訊地址	□同戶籍地址/登記地址 國家: 中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市士林區	
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:□□□□□	和平分行填寫及親簽核對
聯絡電話		國籍: ROC
本人/代理人	(經辦核對章) 職掌/行業代號: 161004	年 月 日

乙2方:(即委託人):

姓 名	謝	印 鑑 式 樣
法人名稱	(如為外幣，應一併填寫英文)	
身分證字號/統一編號	A20 出生/設立日期 43年 職業/行業:	
法定代理人	代 理 人	
戶籍地址/公司登記地址	國家:中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市士林區	
通訊地址	□同戶籍地址/登記地址 國家: 中華民國 郵遞區號:□□□□□ □□□□□ 臺北市士林區	
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:□□□□□	和平分行填寫及親簽核對
聯絡電話		國籍: ROC
本人/代理人	(經辦核對章) 職掌/行業代號: 170003	年 月 日

乙3方：(即委託人)：

姓名 法人名稱 <small>(如為外幣，應一併填寫英文名)</small>	鄭	印 鑑 式 樣
身分證字號/ 統一編號	A12 71年	[Redacted]
出生/設立日期	職業/行業：	
法定代理人	代理人	[Redacted]
戶籍地址/ 公司登記地址	國家:中華民國 臺北市士林區	
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家:中華民國 臺北市士林區	和平分行填寫及親簽核對
居住地址/ 營業地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家: 郵遞區號:□□□□	
聯絡電話		國籍: ROC
本人/代理人 法定代理人	[Redacted] (親簽)	(經辦核對章) 職業行業代號: 150015

丙方(即原契約受託人):彰化商業銀行股份有限公司

董事長:凌志輝  
代理人:彰化商業銀行股份有限公司特約處  
處長:陳瑞琪  
營業事業統一編號:51811609  
地址:臺北市中山北路七段37號32樓  
電話:02-25362951

中華民國 年 月 日

乙4方：(即委託人)：

姓名 法人名稱 <small>(如為外幣，應一併填寫英文名)</small>	鄭	印 鑑 式 樣
身分證字號/ 統一編號	A126..... 72年	[Redacted]
出生/設立日期	職業/行業：	
法定代理人	代理人	[Redacted]
戶籍地址/ 公司登記地址	國家:中華民國 臺北市士林區	
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家:中華民國 臺北市士林區	和平分行填寫及親簽核對
居住地址/ 營業地址	<input type="checkbox"/> 同戶籍地址/登記地址 國家: 郵遞區號:□□□□	
聯絡電話		國籍: ROC
本人/代理人 法定代理人	[Redacted] (親簽)	(經辦核對章) 職業行業代號: 162099

## 附件(六之一) 預售屋不動產開發信託聲明書



### 預售屋不動產開發信託 聲明書

耕薪都市更新股份有限公司、華熊建設股份有限公司興建「臺北市士林區天山段 77 地號等 8 筆土地合建案」，業依內政部同意之履約擔保機制規定，與彰化銀行信託處簽訂預售屋不動產開發信託契約在案，上開建案之信託事宜依該契約辦理，如有未盡事宜悉依主管機關規定辦理。至其他相關事宜請承購戶詳閱【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】之預售屋不動產開發信託說明書。

聲明人

彰化商業銀行股份有限公司



華 民 國 113 年 3 月 8 日

臺北市中山北路二段 57 號 57, Sec. 2, Chung Shan N. Rd., Taipei, Taiwan

TEL: (02) 2536-2951 (代表號)

網址: Web site: <http://www.bankchb.com>

彰信中心專線: 02-2536-365-889  
全省市話直撥: 412-2222 (市話計費)  
[www.chb.com.tw](http://www.chb.com.tw)

(資99) 第 11.1.002 219 x 298 元/張 100/張

## 附件(六之三) 預售屋不動產開發信託說明書

### 【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】

#### 預售屋不動產開發信託說明書

- 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(即彰化銀行)和平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、土地預定買賣契約書之賣方，以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建案預售屋不動產開發信託事宜(以下簡稱「不動產開發信託」)。
- 二、 承購戶所繳預售屋買賣價金，除直接匯(存)入上述信託專戶者外，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，不動產開發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存入信託專戶後方為信託財產，未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託專款專用之保障。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買賣雙方自行協商。承購戶應於每次繳款後次月份 15 日以後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳預售屋買賣價金交付信託之明細，以確認其所繳預售屋買賣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\(https://www.bankchb.com\)→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\]](https://www.bankchb.com)。承購戶對該網頁所載有關承購戶之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 三、 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，受託銀行對於資料之正確性不為任何擔保。
- 四、 不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。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買賣契約之責任。
- 五、 不動產開發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，與受託銀行無涉。
- 六、 信託財產係由賣方保留運用決定權，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。
- 七、 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，並同意於履行「預售屋不動產開發信託契約」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用(含國際傳輸)及揭露。但除相關法令或「預售屋不動產開發信託契約」約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 八、 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。

(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。
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。

九、買賣契約之權利義務、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、本興建安之起造人：寶國建築經理股份有限公司

本興建安之土地受託機構名稱：彰化商業銀行股份有限公司

本興建安之土地受託機構連絡方式：彰化銀行信託處電話 02-25362951

地址：臺北市中山北路 2 段 57 號 12 樓

本興建安無提供續建協助或未完工工程續建承諾。

十一、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 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，賣方所享有信託專戶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)倘信託專戶已無剩餘信託財產，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知。

(二)倘信託專戶尚有剩餘信託財產可供分配，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知，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買賣價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。

(三)前款所稱受益權比例，係按經受託銀行依前款確認後之個別承購戶所繳預售屋買

賣價金占全部承購戶所繳預售屋買賣價金總額之比例；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。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「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。

(四)前述「可供分配之信託財產」係指信託專戶餘額扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後剩餘財產，不包括信託專戶以外之信託財產。

十二、受託銀行於其網站上建置信託專戶有關預售屋買賣價金查詢網頁，承購戶得瀏覽查詢網頁，知悉下列訊息：

(一)預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，倘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。

(二)賣方無法依與承購戶簽訂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。

十三、賣方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；承購戶就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

十四、賣方與受託銀行所訂「預售屋不動產開發信託契約」之受益權金額會隨受託銀行辦理預售屋不動產開發信託契約約定有關工程款、各項稅費等費用之支付而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間審閱本說明書全部條款，有關本說明書之重要內容及可能涉及之風險資訊，業經賣方充分說明，本人茲聲明業已充分瞭解，爰簽章於後並留存一份，嗣後一切往來願遵守之。

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

### 附件(七) 房地車位付款明細表

<u>期款別</u>	<u>付款期別名稱</u>	<u>應繳土地款</u>	<u>應繳房屋款</u>	<u>合 計</u>
	訂金			
	簽約金			
	開工款			
一	預壘樁完成			
二	地下室開挖完成			
三	一樓底版 RC 完成			
四	三樓底版 RC 完成			
五	五樓底版 RC 完成			
六	屋突頂層 RC 完成			
七	二~六樓內牆粉刷完成			
八	鷹架拆除完成			
九	申請使用執照			
十	取得使用執照			
十一	產權移轉款(銀行貸款) <small>(不辦貸款或減少貸款，依本契約第十八條 貸款約定辦理)</small>			
十二	交屋款			
<u>房地車位合計總價款</u>				
<u>房地車位合計總價款新台幣</u>				<u>元整</u>

## 附件(八) 建材設備說明書

### ■建築結構

- 一、整體結構採用鋼筋混凝土（RC）構造，聘請結構專家設計，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，都能符合建築技術規則及CNS要求標準。
- 二、鋼筋材料符合國家標準值規定及鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象；預拌混凝土材料符合國家標準值規定，無氯離子含量過高之虞，保證建造本棟建物不含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。

### ■建築外觀

- 一、建築外牆立面採面磚搭配天然石材、金屬格柵、清水模等建材搭配，塑造整體建築藝術之美。
- 二、建築外牆燈光委任專業照明設計公司精心設計。

### ■公共空間

項目	內容
公設部份	(一)公設空間由專業設計公司整體規劃設計。 (二)戶外空間設置對講機及緊急求救按鈕。
社區出入口	人行出入口設置門禁、汽車出入口採金屬自動門。
公共景觀庭園	由專業景觀公司整體規劃設計。 (一)庭園植栽澆灌系統設置定時器控制啟閉及加設雨水感知器。 (二)照明由管理中心統一控制啟閉。
公共梯廳	(一)標準層梯廳牆面、地坪鋪設面磚並搭配裝修飾材，平頂整體設計天花及照明燈飾。 (二)地下室梯廳鋪設面磚、牆面搭配裝修飾材、平頂整體設計天花及照明燈飾。 (三)地下層梯間入口設置感應式讀卡系統。
公共樓梯間	地坪鋪設止滑磚，牆面及平頂刷晴雨漆、配置欄杆及扶手、自動感應式節能燈具、安全門採防火門。
垃圾處理空間	地下二層垃圾處理空間，地坪鋪設EPOXY、牆面平頂刷水泥漆、配置自動感應式燈具。
地下室機房	地坪鋪設EPOXY、牆面平頂刷水泥漆、安全門採防火門。

地下室停車場	地坪施作EPOXY，牆面刷漆及作總體規劃、平頂批土刷漆並作局部造型天花。
屋頂平台	採用聚脲防水施作，鋪設點焊鋼絲網並澆置混凝土壓制層，面飾材採用止滑地磚搭配庭園景觀整體設計規劃，兼具美觀、防水及隔熱功能。

## ■ 住戶室內空間

### 一、室內部份

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客廳、餐廳、臥室	防水+隔音墊+壓制層	結構體泥作粉光	結構體
廚房		結構體泥作打底 防水處理	結構體
浴室降板區	防水處理	防水處理	結構體
景觀陽台及露台	降板區 防水處理、止滑面磚 、塑木地板	搭配外牆整體設計	
工作陽台	防水處理、止滑面磚	搭配外牆整體設計	

### 二、各戶門窗

空間位置	內容
玄關門	鑄鋁防火鋼木門搭配智慧電子鎖。
工作陽台	採用YKK、不二等品牌三合一通風鋁門(附紗窗)。
門窗	(一)各戶門窗採用YKK、不二品牌氣密隔音窗附紗窗或紗門。 (二)除工作陽台門窗外，各戶門窗玻璃採複層中空玻璃。

### 三、衛浴設備

空間位置	內容
主浴室	(一)馬桶：採用TOTO全自動馬桶。 (二)面盆：採用KOHLER、V&B等進口面盆搭配HANSGROHE、KOHLER、DORNBRAUCH等單槍龍頭。 (三)浴缸：採用獨立式壓克力缸浴搭配HANSGROHE、KOHLER、

	DORNBRAUCHT等定溫龍頭花灑組。 (四)淋浴間：採進口淋浴拉門乾溼分離、搭配進口HANSGROHE、KOHLE R、DORNBRAUCHT等定溫龍頭及升降桿組。 (五)暖風機：採用Panasonic、三菱、TOTO等多功能暖風乾燥機。
客浴室	(一)馬桶：採用KOHLE R、TOTO等單體馬桶。 (二)面盆：採用KOHLE R、V&B等進口面盆搭配HANSGROHE、KOHLE R、DORNBRAUCHT等單槍龍頭。 (三)淋浴間：採進口淋浴拉門乾溼分離、搭配進口HANSGROHE、KOHLE R、DORNBRAUCHT等龍頭及滑桿組。 (四)暖風機：採用Panasonic、三菱、TOTO等多功能暖風乾燥機。
注意事項	毛胚屋，採提貨券方式，需配合廠商訂貨及交期時間，並於期限內提貨完成。

#### 四、廚房設備

空間位置	內容
櫃體檯面	櫃體採用Leicht等進口品牌整體規劃，搭配美國杜邦人造石檯面；附設電器櫃體。
家電配置	(一)義大利Best系列：倒T型觸控式抽油煙機、不鏽鋼三口瓦斯爐、洗碗機、多功能烤箱。 (二)德國hansgrohe伸縮龍頭、不鏽鋼水槽。 (三)活性炭雙道淨水器。
注意事項	毛胚屋，採提貨券方式，需配合廠商訂貨及交期時間，並於期限內完成提貨。

#### 五、空調設備

設備名稱	內容
空調設備	預留室內外機及全熱交換器之套管、專用電源及排水。

### ■ 綜合設備及安全管理系統

#### 一、電梯設備

設備名稱	內容
------	----

廠牌規格	本案電梯皆設計為行動不便電梯，採用崇友、永大、大同OTIS等廠牌電梯(15人份速度105M/MIN兩部、10人份速度60M/MIN壹部)。
車廂設備	<p>(一) 電梯採感應讀卡，具錯按取消、分層管制及地震感知裝置。</p> <p>(二) 電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，以維護住戶安全。</p> <p>(三) 電梯車廂設置行動電話強波設備。</p> <p>(四) 車廂高度特別加高至H=250CM設計，內部之地坪及牆面與平頂搭配整體設計。</p> <p>(五) 含防疫設備光觸媒殺菌、節能回收。</p> <p>(六) 停電時自動切換至大樓緊急電源，維持正常運作。</p>

## 二、綜合設備

項目	內容
電氣設備	<p>(一) 各戶採用單相三線式 220V/110V供電，各戶設置獨立電錶集中設置。全部配線管採用南亞、大洋等品牌PVC管或CD管，電線採用太平洋、華新麗華等電纜線，採用正字標記產品。</p> <p>(二) 各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元、台芝等品牌。</p> <p>(三) 將公共用電部分另設公共電錶，以利公共電費之計算及社區基金管理。</p> <p>(四) 各戶工作陽台區設洗衣機、烘衣機使用插座。</p>

給排水設備	<p>(一)地下室蓄水池增設進口雜質過濾自動清洗系統，有效率除固態雜質，使自來水進入水池前先行過濾，以提高用水品質。</p> <p>(二)各戶設獨立水錶。</p> <p>(三)各戶當層均設置止水開關，水平支管於當層天花以明管施工以方便爾後裝潢、維修利用。</p> <p>(四)各戶室內冷、熱給水管採用披覆不鏽鋼管，水平支管於當層天花板以明管施工，以便日後方便維修。</p> <p>(五)各戶採毛胚交屋，於室內留設一次側給水管路，以利日後住戶裝修給水接管。</p> <p>(六)各戶工作陽台設有洗衣機及洗槽水龍頭、排水。</p> <p>(七)設置裝潢專用排水管，避免各戶排水管路因裝修廢棄物倒入而塞管。</p> <p>(八)污排水管垂直幹管採用高級鑄鐵管；污廢水均依環保規定排入公共衛生下水道。</p> <p>(九)設置雨水回收系統，水資源回收再利用。</p>
電話、電視	<p>(一)大樓屋頂設置數位電視共同天線，有線電視申請等費用由買方自行負擔。</p> <p>(二)各戶設置獨立智能接線設備，提供客戶做為內部電話、資訊、電視系統整合及未來網路電話擴充使用。</p>
資訊網路設備	<p>(一)社區統一建置光纖寬頻網路系統(FTTH)，光纖管線設置至每戶一處箱體，並預留各戶客廳及臥室連接管、出線口，住戶需自行申裝線路及室內裝置相關設備。</p> <p>(二)地下室及電梯車廂內安裝行動電話強波設備。</p>
垃圾處理空間	<p>(一)地下二樓設置垃圾儲藏空間、資源回收分類設備及垃圾暨廚餘冷藏設備。</p> <p>(二)設置洗槽及留設給、排水設備及自動感應式節能燈具。</p>
停車場設備	<p>(一)停車場設計為平面停車位，車道進出於車道口設柵欄機，汽(機)車採用遠距離E-TAG感應系統、設置警示燈、紅綠燈交通號誌；停車場內附設方向指標、反射鏡、防撞條及警示燈。</p> <p>(二)地下室停車場設進排風機及一氧化碳感應監測設備，管理中心電腦可隨時監控，自動控制風機運轉啟動，確保停車場之空氣品質。</p> <p>(三)地下室停車場安裝行動電話強波設備，加強地下室通訊品質</p>

	<p>。</p> <p>(四)地下室停車場適當位置設置紅外線燈光感應器，汽車或人員經過時燈光自動感應照明。停車區設自動感應式節能燈具，節能燈具由管理中心統一管理控制。</p> <p>(五)地下室停車場各層設置數位監錄系統及對講機及緊急求救按鈕。</p> <p>(六)為確保地下室空間空氣清新，設置自動自然進氣排風設備可定時抽排風，以利新鮮空氣進入。</p>
汽車 充電系統	依台電規定停車層分層設戶、EMS系統設置。機車充電預留電源。

### 三、大樓安全管理

設備名稱	內容
消防 安全設備	<p>(依照消防法規規定裝置)</p> <p>(一)消防火警警報系統：各梯間設置消防栓箱及火警綜合盤，設置自動化火警受信總機，可隨時監控。</p> <p>(二)各層樓梯間設置緊急照明燈及樓層指示燈；地下室停車場設避難方向指示燈。</p> <p>(三)地下室停車場依規定設有消防灑水設備，遇火警時自動滅火。</p>
緊急 供電設備	地下室設置自動啟動緊急發電機設備，停電時專供電梯、抽水馬達、消防設備、安全系統等正常使用；另於各戶客廳燈、客廳電視插座、主臥電視、廚房冰箱插座設置緊急電源插座。
智能中央監 控保全系統	<p>社區設置自動化中央監控管理中心，社區內安全防災系統及公共機電設備監測，皆納入監控電腦及各主機連線，隨時顯示各種狀況之狀態及影像記錄，以達到嚴密防護住家安全及各項設備之正常運作。</p> <p>(一)社區網路監視系統：社區外圍設置網路型攝影機偵測設備，戶外亦於適當地點裝置攝影機與管理中心嚴密監視。</p> <p>(二)社區入口門禁管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於社區門廳入口處設置感應讀卡辨識系統，嚴密管制人員進出。</li> <li>2. 各電梯以感應讀卡機系統啟動，嚴密過濾人員出入，實施樓層管制，並於電梯車廂內設置攝影機，連線管理中心監視系統，確保人員安全。</li> </ol>

	<p>3. 社區門廳之感應讀卡系統與電腦連線，記錄人員進入之時間、地點於期限內儲存於電腦，以利查詢。</p> <p>(三)公共區域安全系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於地下室及社區屋頂平台設置對講機附緊急壓扣，供住戶緊急聯絡用。</li> <li>2. 地下室蓄水池及屋頂水箱設防入侵裝置及水位偵測器，確保住戶用水安全及正常。</li> <li>3. 緊急發電機油箱設置油量不足警示提醒，確定社區之安全及使用正常。</li> <li>4. 廢水池設置水位偵測器，確保社區排水系統正常。</li> <li>5. 機電設備如消防、揚水、廢水等泵浦故障警報設備。如有不正常之運轉，可立即發出警報，通知管理中心。</li> </ol> <p>(四)CCTV網路監視系統：</p> <p>社區外圍圍牆、停車場、屋頂平台、一樓門廳、管委會空間、電梯車廂均設置攝影機並與錄影機連線，24小時全天候錄影監視，確保住戶安全。</p> <p>(五)住戶對講保全系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各戶室內裝設觸控彩色電視對講機與訪客及管理中心連線。</li> <li>2. 一樓住戶玄關門及工作陽台設磁簧感測器；二樓(含)以上各戶玄關門及工作陽台及陽、露台之門窗加設磁簧感測器。</li> <li>3. 各戶主臥室及浴廁均設緊急壓扣。</li> <li>4. 廚房裝設瓦斯偵測器及自動遮斷裝置，瓦斯外洩自動關閉。</li> </ol>
--	---

#### 四、其它設備

設備名稱	內容
避雷系統	<p>(一)本大樓採用避雷系統，可充分確保社區建物之安全。</p> <p>(二)本大樓(電力、電信、避雷針)接地採獨立系統，可避免電擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。</p>
屋頂平台	<p>(一)設置晒被區。</p> <p>(二)設置洗窗機基座。</p>

## 五、其他約定事項

內容
<p>(一)本說明未記載部分，委依政府核准建築執照或賣方施工設計圖為準。</p> <p>(二)為確保建物各向立面之整體美觀，住戶同意不得任意變更外觀或其他類似行為。</p> <p>(三)各項建材之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者，由賣方統一選定。</p> <p>(四)天然石材或磁磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，買方同意上開石材或磁磚以施工當時所採購為準。</p>

## 附件(九) 工程變更特約條款

為配合買方工程變更及建材挑選之需求，特訂定處理辦法如下：

### 一、工程變更原則：

(一) 買方申請變更之範圍以室內輕質隔間為限，不得影響本房屋之建築結構（樑、柱、板、牆等）、大樓外觀（含門、窗、陽台、露台等）、公共設施、各戶出入口大門、管道間、消防設施及違反政府法令之規定等，賣方得拒絕受理。

### (二) 不可變更範圍：

- 1、變更後影響建物外觀或影響建物結構、樑柱、樓梯位置、管道間。
- 2、變更後室內與室外面積有變動者。
- 3、變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
- 4、變更後影響其他住戶權益者(包含隔音墊鋪設範圍不得變更或取消及破壞)。
- 5、變更後影響公共設施者。
- 6、浴廁、廚房給排水不得超過原設計設定範圍。

### (三) 申請期限：

於賣方書面通知後，依賣方安排之時間，攜變更設計相關圖說向賣方以書面辦理變更，逾越指定期限賣方得不受理，並依原圖施工。

### (四) 申請變更次數：

申請變更以賣方通知工程變更期限內一次為限，若買方於工程變更期限內要求再次變更，應經賣方同意並加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方於工程變更期限截止後再提出變更要求，應先徵得賣方同意，且不得影響工地採購作業及工程施工進度外，需加收管理費用新台幣參萬元整。

### (五) 費用計算及收取：

- 1、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析項目計算。
- 2、單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
- 3、工程變更如為加帳，買方應於賣方通知期限內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清工程追加款時，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。工程變更如為減帳，賣方則於交屋時進行無息退款及結帳。

### (六) 申請應注意事項：

- 1、工程變更事項應經雙方於工程變更單上簽認，各戶變更後室內格局以該戶工程變更圖說為準，賣方並依工程變更單價表及買方簽定之工程變更圖計算追加減帳，以書面通知買方簽認，雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 2、買方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
- 3、因買方承購二戶以上需要將其作為一戶使用時，對於原規劃設計之

各戶大門、門牌、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤、消防管路、信箱等設備及隔戶牆，均應維持原狀不可取消或作變更之要求。

- 4、每戶統一於廚房水區範圍中間預留中島給排水，客變辦理時可於廚房水區內移位或退除中島排水，廚房水區範圍內禁止增設生活污水使用(含糞尿污水、洗澡污水、廚房洗衣污水等配管)，此區地坪隔音地墊不得變更、取消、破壞，天花板由買方自行裝潢。

## 附件(十) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設施及設備完整、環境整潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區設施完整性、外觀整體美觀及各住戶權益，於進行室內裝潢應注意下列事項：
  - (一) 不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
  - (二) 不得懸掛或張貼廣告物品。
  - (三) 空調室外主機位置應依賣方規劃（管理委員會成立前，賣方為代管期間之管理負責人）或管理委員會規定位置配置。
  - (四) 管道間不得變更及移位。
  - (五) 瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
  - (六) 污水管線設置範圍及消防設施不得變更。
  - (七) 不得因各種施工破壞除水區外之隔音地墊層。
  - (八) 各戶之陽台、露台樹穴及樹種植栽屬整體立面外觀美化，應依本社區「綠建築維護管理計畫」辦理，不得因施工擅自破壞、摘折、重大換栽植樹、移植、拔除。
- 三、施工保證金及裝潢清潔費之繳交：為有效約束裝潢承包商，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，買方應向管理委員會或（管理委員會成立前應向代管期間之管理負責人）繳交施工保證金新台幣 150,000 元整及裝潢清潔費（公共區域）新台幣 18,000 元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，施工保證金無息退還，裝潢清潔費則按實際施工天數每日新台幣 200 元整計算，多退少補。（若施工天數超過第 365 日曆天起，裝潢清潔費調整為每日新台幣 400 元計算）。
- 四、買方應於進場施作前一週簽具「裝潢施工責任委託書」（附件 十一）承諾在施工期間遵守本辦法，屋主於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
  - (一) 開始施工一週前需辦妥：憑施工保證金及裝潢清潔費收據在賣方或賣方指定之單位辦理初次進場施工登記。
  - (二) 進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
  - (三) 材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法規定之進料，管理人員得禁止進場。
  - (四) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋並自行清理搬運。

- (五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
- (六)包商於施工期間，需進行施工樓層公共廊道天、地、壁臨時保護措施，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，則由施工保證金內扣除修理費，施工保證金不敷扣抵時，買方需負連帶賠償責任。
- (七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
- (八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
- (九)施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、亂丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。
- (十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
- (十一)施工人員不得進入非其承包工作地區。
- (十二)晚間五時以後一律不得進場施作。
- (十三)本社區於第一戶交屋/裝潢完成並入住時，施工時間如下：

平日：上午 08:00-1200 ，下午 13:00-17:00，其餘時間不得進場施作。

- 六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。
- 七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會或賣方得以施工保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會或賣方得以各戶之施工保證金平均扣抵清運費。
- 八、裝潢完成後，經管理委員會或賣方查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之施工保證金無息退還，否則管理委員會或賣方得逕就該施工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、水電管線、消防、監控系統等。
  - (二) 污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
  - (三) 違反本辦法第二條之規定者，管理委員會或賣方得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。
  - (四) 違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。
- 九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會(或賣方)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

買方同意：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十一) 裝潢施工責任委託書

茲因立書人\_\_\_\_\_所購買落在座落台北市士林區天山段一小段 59-1、77、90、90-1、91、97-1、99、100 等 8 筆地號之基地上案名為【耕心冉冉】社區，編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓之房屋，擬進場施作裝潢工程，預繳施工保證金新台幣 150,000 元整及裝潢清潔費新台幣 18,000 元整(每日新台幣 200 元整預收三個月，依施工日計算多退少補)。立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該施工保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票一次繳清。

### ◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

此 致

耕薪都市更新股份有限公司

華熊建設股份有限公司

立委託書人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十二) 【耕心冉冉】住戶管理規約草約

本「耕心冉冉」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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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)。

2. 如附件一中所載之基地、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。範圍包括本社區之空地、機車停車空間、屋突、屋頂平台均由全體區分所有權人共同管理使用(不含一樓 A5-1 戶自由職業事務所)。

(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。

範圍包括本社區本社區 A1-01F、A2-01F、A3-01F 三戶連結之法定空地由該連接戶約定專用附件(三)一樓全區平面圖、附件(三之五)共用專有圖，依現行法規無法登記，基於私密性之尊重，由本社區一樓各戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，買方對上述分管方式事前知悉並表同意。維修、維護、清潔等需要時上述之區分所有權人應同意配合，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。二樓以上連結之露台約定專用 A1-02F、A2-02F、A3-02F；A1-03F、A2-03F、A3-03F、A5-03F；A1-04F、A2-04F、A3-04F、A5-04F；A1-05F、A2-05F、A3-05F、A5-05F；A1-06F、A2-06F、A3-06F、A5-06F 連結之露台由該連接戶約定使用附件(三之五)共用專有圖，依現行法規無法登記，基於私密性之尊重由以上各戶依約定專用使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依附件(三之五)共用專有圖區隔為準。

(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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 A1-01F 戶連結之法定空地，為\_\_\_(門牌編號)由該連接戶之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 A2-01F 戶連結之法定空地，為\_\_\_(門牌編號)由該連接戶之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 A3-01F 戶連結之法定空地，為\_\_\_(門牌編號)由該連接戶之區分所有權人約定專用。

(4) 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（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：

(5) 地下一層 34 號無障礙停車位及地下二層 33 號垃圾處理空間車位，全體區分所有權人同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。

(6) 本社區公設如房地暨停車位買賣契約書第五條所示，公設二(車公)以汽車停車位應有部份產權(建物)持分另行出售予承購戶。未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車

位之價款，除緊急避難時作防空避難使用外，均無權對該汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。

- (7) 本社區地下一層及地下二層之自設停車位產權登記於一樓 A5-1 戶自由職業事務所，日後汽車停車位如有出售第三人之情形，應將所購車位連同一樓 A5-1 戶自由職業事務所之應有持分一併移轉予第三人，不得分開出售；如有出售準用土地法三十四條之一第二項規定應先書面告知管委會公告周知他共有人或本棟住戶是否優先購買。一樓 A5-1 戶自由職業事務所僅供地下一層及地下二層之自設停車位產權登記用。地下一層及地下二層之自設停車位購買人同意拋棄對一樓 A5-1 戶自由職業事務所所有權使用並無償提供予本社區管理委員會管理使用。該戶所發生之水電、電信、瓦斯等費用，由社區管理費支付；房屋稅及地價稅等歸各持分之所有權人負擔之。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為 選擇 1. 之情形）

- 1. 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，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 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。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。外牆之使用管理方式如由後續管委會自行規定，本外牆立面及屋頂裝飾構造物經結構技師檢討簽證安全無虞，住戶應共同維護管理，不得破壞或變更建築物之立面及屋頂裝飾構造物，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全

緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

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之材質、顏色、形式如下：

1. 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。

2. 應依下列規定辦理：

### 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之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2 包括一樓及地下一樓管委會使用空間，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：
- (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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

- 七、一樓 A1、A2、A3 戶連結之法定空地由該連接戶約定使用；二樓(A1、A2、A3)、三樓(A1、A2、A3、A5)、四樓(A1、A2、A3、A5)、五樓(A1、A2、A3、A5)、六樓(A1、A2、A3、A5)連結之露台由該連接戶約定使用，依約定專用使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準(如附件三之**五**共用專有圖)。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 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。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開乙次(至少一次)。

2. 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。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

2. 會議主席產生之其他方式：

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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

#### 第八條 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。

#### 第九條 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

#### 第十一條 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 1 名。

(二)副主任委 1 名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員） 1 名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員） 1 名。

(五)委員 1 名。

前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 1~2 名。委員名額之分配方式：

（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；  
自第 層至第 層 名。

3. 採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。

4. 採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：

第十二條 主任委員、副主任委員、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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身份之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、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、副主任委員、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、副主任委員、財務委員、監察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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：

副主任委員、監察委員及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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。

3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月(至少一年，至多二年)。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 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。

(2) 管理委員之其他罷免方式：

第十三條 主任委員、副主任委員、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、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、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：

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。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：

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。

## 第十五條 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、副主任委員、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、住戶應分擔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。
- (六)本公寓大廈應設置公告欄。

### 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。

## 第十六條 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

##### 第十七條 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台幣 1,026,252 元整及綠建築維護費用新台幣 513,126 元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 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，住宅每坪新台幣 200 元/月，停車位每位新台幣 1,000 元/月，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(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 15 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。

#### 第十八條 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。

#### 第十九條 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：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：新臺幣伍拾萬元以上。

#### 第二十條 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，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_\_ 委員、\_\_\_\_\_ 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

#### 第二十二條 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、各專有戶(2F以上)陽台、約定專用露台之樹種植栽(喬木、灌木等)屬本社區整體立面外觀美化部份，自第一戶交屋後由賣方提供二年定期維養服務，到期由管理委員會維養管理，並需依本條第三項配合。但非可歸責賣方事由而損壞或人為破壞者，賣方不負維養責任。
- 十、各戶之陽台、露台樹穴及樹種植栽屬整體立面外觀美化，應依本社區「綠建築維護管理計畫」辦理，不得因施工擅自破壞、摘折、重大換栽植樹、移植、拔除。
- 十一、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：

前項第二項至第四項、第九項之進入或使用，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。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條 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。

### 第二十四條 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、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

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、建造執照特別註記事項摘要：

(一) 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。

(二) 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

(三) 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共

基金之公庫代收證明。

- (四)起造人於產權移交時，應將專用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管理負責人。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)起造人應於公寓大廈成立管理委員會向市府申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入本規約草約中，並向市府完成報備程序。

六、本案建築基地有部分土地遭鄰房占用如附件(三)一樓全區圖，賣方已按民國86年2月13日北市工建字第8630121600號，訂定審查原則處理，該占用部分仍列入本約土地買賣範圍，買方明確知悉，日後不得以出售土地被佔用為由向賣方要求任何權益或補償。

七、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

### 第二十五條 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。

### 第二十六條 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

第二十七條 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：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

#### 第二十八條 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。

#### 第二十九條 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他送達方式：

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

## 附件(十三) 代辦金融機構抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方)茲因向賣方：購買落在台北市士林區天山段一小段 59-1、77、90、90-1、91、97-1、99、100 等 8 筆地號之基地上案名為【耕心冉冉】社區，編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓之房屋壹戶及地下\_\_\_\_層號汽車停車位，面積合計約為 1421.92 平方公尺之基地上案名為【耕心冉冉】戶\_\_\_\_樓之房屋壹戶，買方並購買地下\_\_\_\_層停車位，停車位編號第\_\_\_\_號車位，今委託賣方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣\_\_\_\_仟佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，買方並應自賣方之通知送達日起七日內，立即結算，並以匯款或即期支票補足差額予賣方，否則，應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，買方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於賣方。
- 四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房

屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2) 本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，買方除同意賣方於本約買賣建物移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人；上開貸款或撥款手續，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 %。惟係買方因素，如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由買方負擔。
- 七、買方同意自所有權移轉登記完成後，自賣方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由買方負擔。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)買方自動放棄辦理貸款；(5)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第十八條第二項規定處理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回買方。

委託人 買 方：

身分證字號：(同主約)

受託人

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統一編號：28175141

通訊地址：臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1  
電話：(02)6600-3688

賣方：華熊建設股份有限公司

法定代理人：新屋忠彥

統一編號：83469281

通訊地址：臺北市大安區敦化南路一段 205 號 12 樓之 7

電話：(02)2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十四) 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：耕薪都市更新股份有限公司 (以下簡稱賣方)

華熊建設股份有限公司

雙方因委託代刻印章並授权使用，切結約定如下：

一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。

二、本式印章僅得使用座落台北市士林區天山段一小段 59-1、77、90、90-1、91、97-1、99、100 等八筆地號之基地上案名為【耕心冉冉】社區，編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓之房屋壹戶及地下\_\_\_\_層\_\_\_\_號汽車停車位等暨其應持分本契約建物土地辦理：

(一) 產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。

(二) 申請貸款資格查詢等相關手續之用。

(三) 水、電之申請及過戶。

(四) 本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單(內容視主管機關要求而定)。

(五) 授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產標的之買賣成交案件實際資訊申報登錄(實價登錄)」之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。

(六) 其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。

三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書以外之任何用途。

四、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。

五、本委託授權，立委託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。

### 立委託書人

買方：

身份證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統一編號：28175141

通訊地址：臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1

電 話：(02)6600-3688

賣 方：華熊建設股份有限公司

法定代理人：新屋忠彥

統一編號：83469281

通訊地址：臺北市大安區敦化南路一段 205 號 12 樓之 7

電 話：(02)2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十五) 自洽貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：耕薪都市更新股份有限公司、華熊建設股份有限公司

茲因向賣方購買落在台北市士林區天山段一小段 59-1、77、90、90-1、91、97-1、99、100 等 8 筆地號之基地上案名為【耕心冉冉】社區，編號\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓之房屋壹戶及地下\_\_\_\_層\_\_\_\_號汽車停車位，今買方欲自行以前述房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付前述訂購房地之產權移轉款（銀行貸款），經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，以作為房地暨車位預定買賣契約書中之產權移轉款（銀行貸款）。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。
- 三、買方於自洽金融機構辦理對保手續同時，同意預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，或提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。倘自洽金融機構不願出具「撥款委託書」時，視為買方放棄自洽貸款。辦理前述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，賣方領取貸款後，於交屋時將商業本票返還買方。
- 四、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 五、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本契約第八條規定辦理外，買方應將房地所有權移轉返還賣方並塗銷抵押權，否則賣方得逕依法行使上述商業本票之權利。

立協議書人

買 方：  
身分證字號：同主約  
地 址：同主約

賣 方：耕薪都市更新股份有限公司  
法定代理人：黃張維  
統 一 編 號：28175141  
通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之1  
電 話：(02) 6600-3688

賣 方：華熊建設股份有限公司  
法定代理人：新屋忠彥  
統 一 編 號：83469281  
通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路一段 205 號 12 樓之7  
電 話：(02) 2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十六) 驗屋之約定書

- 一、買方如委託第三方驗收房屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕該第三方之驗屋。
- 二、本房屋之驗屋須以非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；以無結構瑕疵及不會造成日後生活上之困擾為主。

### 三、房屋驗收方式、項目、標準及規範

- (一) 各建材(如天花板、石材、磁磚等外飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- (二) 浴廁、廚房及陽台天花板上方樓板，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。
- (三) 浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度。
- (四) 全棟磁磚、木地板及石材之分割計劃及貼法等均依工程慣例施作。
- (五) 牆面泥作因所處地區濕度不同，不得以牆面含水量多寡列為驗屋缺失。
- (六) 淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- (七) 其它未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包的查核標準驗收。

### 四、爭議處理

- (一) 因本約所生或與本約有關之爭議，雙方同意該爭議應提交「中華民國仲裁協會」；依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則解決之。仲裁費用由聲請人預為繳納，等仲裁庭作成判斷再依判斷主文計算負擔比例。
- (二) 仲裁地為房地所在地。
- (三) 仲裁之場所，得為鄉鎮區公所設置之調解委員會辦公場域。

### 立約定書人

買方：

身分證字號：(同主約)

賣方：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統一編號：28175141

通訊地址：臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1

電話：(02)6600-3688

賣方：華熊建設股份有限公司

法定代理人：新屋忠彥

統一編號：83469281

通訊地址：臺北市大安區敦化南路一段 205 號 12 樓之 7

電話：(02)2721-0427

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(十七) 委託服務證明書

賣方華熊建設股有限公司委託賣方耕薪都市更新股份有限公司代為處理如下事項，特出具本書以資證明：

一、 銷售簽約收款等事項：

- (一) 訂金、簽約金之收款。
- (二) 通知買方各期款及交屋款應繳納之金額、期限及方式。
- (三) 代為收受買方開立之期款支票並對帳。
- (四) 交屋結算。
- (五) 若買方逾期繳納買賣價金之收款通知。

二、 工程相關事項：

- (一) 營造廠的選任、監督及管理。
- (二) 工程變更之聯繫與處理。
- (三) 追加減帳之確認及收受方式。
- (四) 驗收、交屋。

三、 貸款及產權移轉相關事項：

- (一) 通知對保及協助辦理銀行貸款及代收本票等事宜。
- (二) 產權移轉相關稅費代收代繳。

四、 保固：交屋後之保固及售後服務。

五、 社區管理及與管理委員會溝通：

- (一) 代為成立管理委員會。
- (二) 公設點交。
- (三) 代收本契約約定買賣雙方應繳納之各種管理費、保證金、清潔費等，並依本契約約定移交管理委員會。

六、 其他賣方依本約應辦理之事項。

### 立證明書人

受 託 人：耕薪都市更新股份有限公司

法定代理人：黃張維

統 一 編 號：28175141

通 訊 地 址：台北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1

電 話：(02)6600-3688

中 華 民 國 年 月 日