

預售屋買賣契約書

【契約審閱權】

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：廣銘建設股份有限公司

戶別：_____

姓名：_____

預售屋買賣契約書

買方 _____
立契約書人：賣方 廣銘建設股份有限公司

茲為「案名：松江 WOW」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區德惠段二小段 990 地號等六筆土地（以下簡稱本基地，如地號有合併、分割或地籍圖重測、則以新地號為準），面積共計 332 平方公尺（約 100.43 坪），使用分區為都市計畫內第三種及第三之二種住宅區。

二、房屋坐落：

（一）本「松江 WOW」基地之土地內計畫興建地下二層，地上十一層，並領有主管建築機關，於中華民國 112 年 12 月 6 日，核准之建照字號為，台北市政府都市發展局建造執照 112 建字第 0276 號（建造執照影本詳如附件一）。

買方承購編號第 _____ 棟第 _____ 樓房屋 壹 戶（以下簡稱本案房屋，房屋平面圖詳如附圖三）。

（二）各層建物用途：一層為梯廳、管理員室、垃圾暫存室、機械停車空間、機車停車空間，二至十一層為集合住宅，地下一層為台電配電場所、電信室、機械停車空間、防空避難室，地下二層為緊急發電機室、CO2 鋼瓶室、水箱、機械停車空間。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車空間屬 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，其車位規格為：

長 5.10 公尺，寬 2.00 公尺，高 1.55 公尺

長 5.10 公尺，寬 2.00 公尺，高 1.80 公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計 13.05 平方公尺（3.95 坪）如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空

間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如下所示）。
（停車空間平面圖詳如附圖）。

（二）前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

停車空間面積 260.96 平方公尺 / 共有部分總面積 945.51 平方公尺 $\times 100\% = 27.60\%$

（三）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。

（四）本案法定停車空間係依「建築技術規則」規劃，其停車空間及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專用部份者。並買方同意在不影響本約停車空間位置之原則下，停車空間之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。機械停車設備之存取方式為電腦隨機存取，固定車號但不固定車台板之方式。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本基地興建之「松江 WOW」購編號 _____ 第 _____ 樓房屋壹戶，其土地持分面積 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），應有權利範圍為壹拾萬分之 _____，計算方式係以專有部分面積 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）占區分所有全部專有部分總面積 1079.48 平方公尺（約 326.54 坪）比例計算。

（註：或以其他明確之計算方式列明）

本約土地持分面積依地政機關登記為準，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），包含：

（一）專有部分，面積計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）。

1、主建物面積計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）。

2、附屬建物面積計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），包括：

■陽臺 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）

□中華民國一〇七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 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _____ %。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間及
 - (一) 地下二層：緊急發電機室、CO2 鋼瓶室、水箱、機械停車空間。
 - (二) 地下一層：台電配電場所、電信室、機械停車空間、防空避難室。
 - (三) 地上一層：梯廳、管理員室、垃圾暫存室、機械停車空間。
 - (四) 地上二層至地上十一層：樓、電梯間（廳）。
 - (五) 屋頂突出物：樓梯間、電梯間、屋頂平台、水箱、消防水箱、水表室、電梯機房。
 - (六) 其他依法令應列入共有部分之項目（_____）
- 二、本大樓共有部分總面積為 945.51 平方公尺（286.01 坪）；專有部分總面積為 1079.48 平方公尺（326.54 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（占共有部分總面積之比例為 72400/100000），其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、倘因相關事業單位或消防主管機關要求共用設備位置調整或變更設計，買方同意賣方依相關事業單位或消防主管機關之指定方式設置，若面積有所增減時，賣方應重行分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

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（應扣除停車位價款及面積），以無息相互補貼價款，於交屋時一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物面積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，解約時賣方應加計法定利息返還買方已繳價金。

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。 |
| 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。 |
| (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： | (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格) | | | | | |
| | 新臺幣 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬 | 仟元整。 |
| (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。 |

第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予**台中商業銀行**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。(信託契約書影本、受益權人會議規則詳如附件二。)

(一) 本專案興建資金、土地及在建工程之受託人為**台中商業銀行股份有限公司**，並由僑馥建經擔任本專案建造執照之起造人及負責建築經理(包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核及續建協助等)等事宜，本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

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。但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第八條 付款條件及逾期付款處理方式

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方應依附件三、房地及停車空間付款明細表約定，於接獲賣方繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，存入以賣方與台中商業銀行松山分行所開立之預售款信託專戶。

【台中商業銀行松山分行，戶名：

- _____，帳號：

支票如數一次繳清。

】；以現金或即期

三、依前款約定，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，買方應負遲延給付責任，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。

- 四、任一期款如未經全部繳清而逾期兩個月（含），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，買賣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。
- 五、買方如不辦理銀行貸款支付申辦產權登記款項或無法核貸或於賣方取得貸款之前，終止或解除辦理貸款之處理方式：
- （一）若因買方之因素取消或終止辦理貸款，其所產生之手續費及其他規費，不得要求返還。
- （二）買方應於接獲賣方通知之日起____天(不得少於三十天)內，以現金或即期支票繳交半數期款，並同時開立另半數未繳金額之擔保本票，於本房屋契稅單核發同時，繳交另半數未繳金額。
- （三）賣方應於買方繳清本期款後，於交屋時返還擔保本票。

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、壹層停車位

本契約地下層共二層，地上層共一層，總面積 580.23 平方公尺（約 175.52 坪），扣除第四條所列壹層及地下層，不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 260.96 平方公尺（約 78.94 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、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台，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，詳如附件四、社區規約（草約）第二條。有關法定空地及非屬屋頂避難平臺之屋頂平臺之使用方式，本社區係依照公寓大廈規約約定或區分所有權人會議之內容，不得違反法令之使用限制。

【特約協商條款】：本社區貳層 A3 戶側面之露臺，約定為該樓層該戶專用，詳如附圖二。拾壹層 A1 戶前方之露臺，約定為該樓層該戶專用，詳如附圖四。

【簽章】：

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本案施工標準，悉依台北市政府都市發展局核准之建造執照工程圖

樣與說明書，及本契約附件五之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依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應在中華民國 113 年 9 月 6 日之前開工，中華民國 117 年 2 月 7 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，買、賣雙方同意得依第二十八條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、建築設計變更之申請依下列各項目為之：
 - (一) 貳樓至肆樓於地下貳樓底板完成時由賣方通知辦理期限內為之，伍樓至拾壹樓於壹樓底板完成前由賣方通知辦理期限內為之，逾指定期限恕不受理。此項變更申請以一次為限。
 - (二) 辦理變更時由買方附詳圖配合本工程辦理之。
 - (三) 買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- 二、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。
- 三、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，則依工程變更方式處理，賣方退還買方該材料之價差，不退工資；賣方不受理買方提供材料代為施工。

- 四、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。
- 五、工程變更事項經買賣雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起二十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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、買、賣雙方驗收時，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，於完成修繕並經買、賣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。

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經賣方地政士通知後，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。申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有

關稅費及權利移轉登記。

- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款，第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本案共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。買、賣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買、賣雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對：
 - (一) 結構部分（例如：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) 固定建材及設備部分（例如：門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具…等）負責保固一年。
 - (三) 未涉及結構之防水及機電設備部分（公共設施之電梯、發電機、消防泵浦、揚廢水泵浦、進排風機），負責自公設移交日起保固一年。
 - (四) 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、若因買方使用維護不當、未依規定定期保養，或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力（例如：戰爭、天災等）而損毀者，賣方不負前款保固及任何法律責任。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款（詳附件三、房地及停車空間付款明細表之銀行貸款）新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，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) 不可歸責於買、賣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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 代刻印章

一、買方授權賣方代刻印章壹枚，負責保管以作為有關：

- (一) 本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定之申請或變更。
- (二) 稅捐申報。
- (三) 水、電、電信、瓦斯之申請或變更。

二、賣方不得將本印章使用於前款授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

第二十一條 房地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四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。

第二十四條 稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、買方應負擔項目：
- (一) 房屋產權移轉交屋日後之房屋稅。
 - (二) 產權登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府所開具稅規費。
 - (三) 自交屋日（含視為點收完成）起不論已否遷入，本約房屋所發生之管理維護費、購買停車空間者之管理費及公共電費。
 - (四) 為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於交屋後賣方通知繳交本條所列費用同時，依本約房屋權狀登記坪數計算，每月每坪新台幣壹佰伍拾元、機械車位每月每個新台幣壹仟貳佰元管理費予賣方。該管理維護基金於賣方擔任本大樓管理人期間，由賣方負保管之責，用以支付代管期間之管理維護費用（如：樓管人員薪資、清潔費用、設備維護及耗材費用……等）；賣方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，結算該管理維護基金後移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。

(五) 買方應遵守附件六、裝潢(修)施工管理辦法之相關規定。

1、買方並於交屋同時繳交施工保證金或保證票伍萬元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有關施工人員於施工期間配合遵守該規定。

2、買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

3、買方於裝修完成後且合於附件六、第八條條件者，或於交屋後三個月未實施裝修者，得向本大樓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或保證票。

4、未繳交施工保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。若買方未繳交施工保證金逕進行裝修施工，經管理委員會或管理負責人查知，應立即補繳。

5、施工保證金賣方應於點交公共基金時併同點交。

二、賣方應負擔項目：

(一) 房屋產權移轉交屋日前之房屋稅。

(二) 建物所有權第一次登記相關費用。

(三) 本約房屋之水、電裝接工程費用。

(四) 交屋日(含視為點收完成)前所發生之水電費及管理維護費。

(五) 賣方應於完成本大樓之管理、公共設施移交管理委員會或管理負責人及本大樓管委會完成報備、開戶後，移交依公寓大廈管理條例規定提列並專戶儲存之公共基金。

(六) 賣方統籌代為申請天然瓦斯管線配管裝設，其費用由賣方負擔。

三、前二款以外之稅規費暨相關費用負擔，依有關法令定之。

第二十五條 連帶責任約定

一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。

二、雙方應擔保本約標之物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本買賣契約。

三、前兩款情形，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶債務人。

四、雙方之代理人或使用人，關於本約之履行有故意或過失時，雙方應與自己之故意或過失負同一責任。

第二十六條：共同買受約定

數人共同買受者，對本契約之義務負連帶責任，並應指定一人，為收受送達人，賣方依本契約所為之通知以送達於該指定之人時發生效力。

第二十七條 賣方之瑕疵擔保責任及解約情事

一、賣方保證本契約標之物產權清楚，絕無一屋數賣或無權佔用他人土地、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其日____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十七條之一 不可抗力因素之處理

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

第二十七條之二 疑義之處理

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

第二十八條 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、買方違反有關第八條「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15%）計算之金額予賣方，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十九條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第三十條：通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。買賣雙方瞭解並同意本房屋暨停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、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書面約定為準，口頭約定不生效力。
- 二、本契約之相關附件、附圖視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

第三十三條 未盡事宜之處置

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

本契約附件及附圖詳如下列：

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、信託契約書影本
- 附件三、房地及停車空間付款明細表
- 附件四、社區規約（草約）
- 附件五、建材設備表
- 附件六、裝潢（修）施工管理辦法
- 附件七、不動產經紀人証書影本

- 附圖一、地下壹、貳層平面圖
- 附圖二、地上壹、貳層平面圖
- 附圖三、購買當層平面圖
- 附圖四、地上拾壹層平面圖
- 附圖五、屋突層平面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

連 絡 電 話：(0)

(H)

賣 方：廣銘建設股份有限公司

代 表 人：李明明

公司統一編號：28177176


公 司 地 址：台北市松山區南京東路四段 197 號 10 樓之二

公 司 電 話：(02) 8770-5818

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

112建字第0276號

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 112建字第0276號 | | | |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|--------|---------------------|
| 起造人姓名 | 廣銘建設股份有限公司 負責人：陳湘煌 | | | 住址 | 10579台北市松山區南京東路四段197號10樓之2 | | |
| 設計人姓名 | 李 [REDACTED] | | | 事務所名稱 | 亦明建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 住3、住3-1等2項請詳見附表 | | | 幢戶數 | 1幢1棟地上11層地下2層 共13層30戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 中山區新福里松江372巷4之2號 共3筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地號 | 中山區德惠段二小段0990-0000號 共6筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m ² | 建築面積 | 133.69m ² | 基地 | 騎樓 | 0.0m ² |
| | 其他 | 1891.5m ² | | | 面積 | 其他 | 332.0m ² |
| 發照日期 | 112年12月06日 | | | 領照日期 | | | |
| 規定開工日期 | 自領照日起六個月內開工 | | | 規定竣工期限 | 自申報開工日起41個月內竣工 | | |
| 工程造價 | \$ 24,274,804 元 | | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| 地下001層 | 230.73 | 4.16 | (防空避難室)(停車空間)(機房)(樓梯間)共16筆(詳見附表) | | | | |
| 總計： | | | | | | 1891.5 | m ² |
| 備註 | 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 | | | | | | |
| 上列工程准予給照  局長 王玉芬 中華民國一十二年十二月六日 | | | | | | | |

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0276號

建築地點：中山區新福里松江372巷4之2號

中山區新福里松江372巷7號（臨7號）

中山區新福里松江372巷5號（臨5號）

使用分區：

住3、住3-1

住3

地號：中山區德惠段二小段0990-0000號
中山區德惠段二小段0993-0000號
中山區德惠段二小段0995-0000號

中山區德惠段二小段0992-0000號
中山區德惠段二小段0994-0000號
中山區德惠段二小段1003-0000號

原核發執照號碼：046營字第0193號

建築物概要：地下001層、面積：230.73m²、高度：4.16M、用途：(防空避難室)(停車空間)(機房)(樓梯間)
地上001層、面積：135.26m²、高度：4.2M、用途：(門廳)(樓梯間)(停車空間)
地上003層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上005層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上007層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上009層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上011層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
突出物002層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房)
地下002層、面積：224.41m²、高度：4.74M、用途：(停車空間)(機房)(水箱)(樓梯間)
地上002層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上004層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上006層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上008層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
地上010層、面積：122.61m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
突出物001層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)
突出物003層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(水箱)(機房)

雜項工作物：圍牆：長度52.24m、高度2.0m

排水溝：長度51.4m、高度0.5m

挖方660.43立方公尺：長度62.59m、高度10.9m、面積249.07m²

適用法令概要：

■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10月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《8》月《22》日（法令適用日期：112年8月22日）。
2. 建築地點：中山區新福里。
3. 實設空地《198.31》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：《陳荻閏結構技師事務所》，技師：《陳荻閏》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《泰捷工程顧問股份有限公司》，技師：《吳清章》電機技師。
8. 水利專業技師：《承信工程技術顧問有限公司》，技師：《陳正宏》水利技師。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：46營字第0193號，原使用執照：無。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
12. 已領得拆除執照：拆除執照112拆字第0106號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。

注意事項：

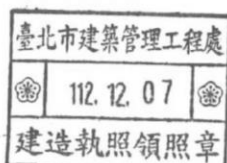
- 14.未設置空氣調節設備。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 16.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 17.昇降機《2》部。
- 18.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
- 20.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 21.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 22.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 24.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
- 25.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。
- 26.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 27.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 28.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124.06平方公尺，屋頂平臺綠化面積為64.78平方公尺。
- 29.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 30.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。
- 31.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（屋頂平台綠化面積64.78平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 32.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。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.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。
- 39.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為173.59立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積322平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，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。
- 41.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112年6月16日北市都建字第1116040288號函核准重建計畫，其獎勵容積為287.60平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實際使用獎勵容積為287.60平方公尺，容積獎勵額度為38.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 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放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣10,218,960元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 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3,065,688元，並於領得使用執照2年內取得一級綠建築標章，得依協議

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0276號

注意事項：

- 書規定申請無息退還保證金。
- 44.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3,065,688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。
 - 45.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。
 - 46.(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。
 - 47.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
 - 48.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、變電箱、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。



台中商業銀行 不動產開發信託契約書

立契約書人 委託人 廣銘建設股份有限公司、廣 (以下稱甲方)
受託人 台中商業銀行股份有限公司 (以下稱乙方)
關係人 僑馥建築經理股份有限公司 (以下稱丙方)

緣甲方就座落於台北市中山區德惠段二小段 990、992、993、994、995、1003 地號等 6 筆土地之開發案所為之『松江 WOW』專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託僑馥建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人及工程進度查核及估驗、估驗報告及房地買賣之買賣契約查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
 - (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

- (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：廣銘建設股份有限公司。
- 二、受託人：台中商業銀行股份有限公司。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；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」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
- （一） 本專案土地：甲方所提供台北市中山區德惠段二小段 990、992、993、994、995、1003 地號等 6 筆土地，權利範圍全部，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。
- 本專案土地業於____年____月____日與乙方簽訂不動產信託契約書（契約書編號：_____）交付信託，甲方同意本契約條款成為前開不動產信託契約書條款之一部分，如有牴觸悉依本契約條款為準。
- （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案向融資機構所申請之融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建

資金」)，但甲方若將前已匯付承包營造廠商之憑證交乙方備查，除承購戶應繳款項外，對於已先行支付之營建費用得免存入。

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

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

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

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

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

六、信託財產應以「台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」及「台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

七、甲方同意乙方於處理信託財產之事務時，以信託財產存放於乙方銀行業務部門或其利害關係人處作為存款，且無須給付利息，不受信託業法第二十七條之限制。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日（或民國___年___月___日）起至本契約依第十八條終止時止；信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

第五條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定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，以及購買本專案之土地款、貸款本

息等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。另「買方所繳價金」信託專戶存款餘額，應至少保留已累積所收價金百分之 之金額。

- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出信託指示通知書（附件一）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，甲方同意並承諾請領買方所繳價金專戶時，不得與甲方因本專案向融資機構所申請之融資款項有重複請款之情事，且應配合第三條第二項第二款之融資款項比例，同步按工程進度撥付，並受丙方查核，但與乙方另有書面約定或協議者，不在此限。甲方另應檢附發票或收據先經丙方查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之信託指示通知書指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。惟關於信託報酬部分，甲方同意乙方得逕自信託專戶支出，無須再由甲方出具信託指示通知書。
- 四、廣告銷售及管理費用之支付應實支實付，如有委任銷售合約則依實際委任銷售合約支付，但總金額不得超過本契約甲方預估總銷金額（新臺幣667,340,000元整）百分之六。
- 五、乙方悉依甲方出具之信託指示通知書及丙方所出具之工程進度查核估驗報告辦理信託財產之撥轉，就工程進度及撥轉事宜之真實性及正確性，乙方不負認定之義務。
- 六、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後七個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 七、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 八、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於30日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 第八條 委託人之義務與責任

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (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)，應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

- 二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。
- 三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，每半年提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經丙方查核之報告：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
 - (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
 - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或乙方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：
 - (一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱

及連絡方式。

- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.tcbbank.com.tw/\]](https://www.tcbbank.com.tw/)，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢(承購戶專區)]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約受益權人會議規則（附件二）所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
 1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 十一、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十二、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十三、甲方應按照信託契約確實履行義務，如有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，應於 30 天內以書面向乙方提出說明及改善方案。
- 十四、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：
- (一) 無故停工達三個月以上；
 - (二) 無法如期完工；
 - (三) 違反承攬合約約定；或
 - (四) _____。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具「信託指示通知書」，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，明確指示乙方支付之金額、帳號及戶名等，經乙

方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶，惟乙方對相關內容之真實性及正確性無查證之義務。

- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，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、本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為丙方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依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，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。
- 三、本專案施工期間，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

工作人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

- 四、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意或因建物登記主管機關之要求或其他事由，無法以乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記，惟甲、乙雙方同意由丙方代甲方以起造人名義辦理建物所有權第一次登記。

第十二條 續建機制

- 一、本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)
本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達___個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達___個月、無正當理由停工達___個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)
本專案由甲方委託_____ (下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件三之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件三之一之_____機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。
於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集丙方、本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資機構等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三之二約定辦理。乙方應盡合理努力，採行適當方式依本契約約定進行專案之續建事宜(惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾)，並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月五日前提供

予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。

三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、就乙方處理本契約信託事務之信託報酬計算及支付方法，詳見本契約附件六「受託人之報酬計算標準及支付時期」。
- 二、丙方之報酬或服務費用另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十六條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
 - (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
 - (二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
 - (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。
- 二、前述各項費用乙方並無代墊之義務，甲方應於乙方通知期限內交付，逾期未給付而由乙方代墊者，除應償還前述代墊款項外，甲方應另外加計自乙方支付時起至清償日止，以乙方基本放款利率計付之遲延利息予乙方。

第十七條 本信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時，即依「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」第三條第一項相關用詞定義第七款規定，指建物完成所有權第一次登記），或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - （三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期丙方預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。
- 四、甲方同意乙方為防制洗錢及打擊資恐之目的，依據「洗錢防制法」、「資恐防制法」等相關規定，進行以下管理措施：
 - （一）乙方如發現甲方或相關聯人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及受外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體，乙方

得拒絕業務往來或逕行關戶。

- (二) 甲方不配合定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明，乙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- (三) 乙方如發現甲方、享有信託利益或可有效控制該信託帳戶(包含對信託財產主張管理、處分、受益、控制等權利及利益)或財產之人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，乙方將禁止甲方對其金融帳戶、通貨或其他支付工具，為提款、匯款、轉帳、付款、交付或轉讓之行為；或對其所有財物或財產上利益，為移轉、變更、處分、利用或其他足以變動其數量、品質、價值及所在地之行為，乙方亦將停止為甲方收集或提供財物或財產上利益。

第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定經乙方同意之買方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
 - (二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等

資訊)為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 乙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第二十條 違約及損害賠償

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

第二十一條 個人資料保護

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關；並經乙方告知已了解蒐集個人資料應告知事項之內容(詳如附件五台中商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務)。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣(「信託印鑑卡」,附件四)留存於乙方處,以作為往來書面指示之依據,若基本資料與印鑑式樣有變更時,應儘速通知乙方辦理變更事宜,倘未完成變更手續致受損害時,概由甲方自負其責。
- 二、甲方對乙方之指示或通知,應簽蓋「信託印鑑卡」所示之印鑑式樣以信託指示通知書為之。
- 三、於信託存續期間內,如甲方發生公司合併或更名等事實時,甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方,如因通知遲延所發生之各項損失,應由甲方與承受公司負責。
- 四、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及各項意思表示,均按本契約立契約書人處所留存之地址以郵寄掛號送達為之。如一方地址變更,應即以書面通知他方,否則他方按原址送達而遭退回或拒收時,均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知,本契約之受益人為甲方而非其買方,甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時,甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告,刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時,應事先徵得乙方之書面同意,對未取得乙方同意刊載之文義,甲方應負一切法律責任,如造成乙方之損害,甲方並應賠償之。

第二十四條 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中地方法院為第一審管轄法院,惟不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四百三十六條之九規定小額訴訟管轄法院之適用。
- 二、本契約未約定之事項,悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定;相關規定如有新增或修訂時,立契約書人同意適用新規定;上開法令未規定時,由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、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。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 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。

第二十七條 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肆份，由甲、乙、丙三方各執乙份為憑。

委託人已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且委託人已充分瞭解，並承諾簽立本契約，簽章於后。

立契約書人(甲方): 廣銘建設股份有限公司

營利事業統一編號: 28177176

代表人: 李明明

地址: 台北市松山區南京東路 10 樓之 2

電話: (02) 87705818

| |
|----|
| 簽人 |
| |
| |

立契約書人(甲方): 詹

營利事業統一編號

地址: 台北市

電話:

立契約書
營利事業

行股份有限公司

行信

民權路 87 號

021

立契約書人(丙方): 僑韻建築經理股份有限公司

營利事業統一編號: 22959201

代表人: 林憲光

地址: 台北市內湖區港

電話: (02) 26271926

中華民國 113 年 8 月 21 日

附件一

信託指示通知書

中華民國 年 月 日

本指示通知書係依_____案【不動產開發信託契約書】約定。

一、請受託人依下列指示方式運用委託人交付之信託財產：

1. 受託人依下列指示之期間、帳戶及金額匯款。

| | | | | |
|--------|--|-----|-------|-------|
| 指定匯款期間 | | 解款人 | 銀行名 | 分行或支庫 |
| 戶名 | | | 收款人帳號 | |
| 金額(大寫) | | | | |

2. 其他運用指示：

二、本指示通知書為信託契約書之一部份，並作為受託人管理運用信託資金之依循，若因而發生信託財產損失，概由委託人自行負擔。

三、委託人最遲應於指示通知書中所指定匯款期間或運用日前七個營業日將指示通知書送至受託人承辦之營業單位以利作業之進行，若因委託人延遲交付指示通知書而影響信託財產之管理運用，發生之糾紛應由委託人自行處理。

此致

台中商業銀行

委託人：

(原留信託印鑑)

統一編號：

委託人：

(原留信託印鑑)

統一編號：

【承辦單位】

經辦： 主管： 單位經理：

見簽人/核章

日期

單位腰形章

(信託部應於匯款後將匯款收據黏貼於此處作為撥款完成之憑據)

【信託部作業區】

| | | | |
|------|----|------|----|
| 審核作業 | | 撥款作業 | |
| 經辦 | 主管 | 經辦 | 主管 |
| | | | |

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乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「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5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九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內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第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、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

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

附件三、房地及停車空間付款明細表

下列係『松江 WOW』 棟 樓(含 號車位 個)房地買賣(含停車空間)總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。買方應按工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予賣方。

| 付款期別 | 繳款進度 | 應繳金額(新台幣) | 付款日期 | 備註 |
|------|-------|-------------|------|----|
| 1 | 訂金 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 2 | 簽約金 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 3 | 開工款 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 4 | 結構完成款 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 5 | 使照取得款 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 6 | 銀行貸款 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 7 | 交屋款 | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 總價款 | | 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |

附件四、社區規約（草約）

本社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分。

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(一)位於 2 樓 A3 戶側面之露臺，為 2 樓 A3 戶之區分所有權人約定專用。

(二)位於 11 樓 A1 戶前方之露臺，為 11 樓 A1 戶之區分所有權人約定專用。

(三)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：停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。

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

- 五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：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。
- 六、本公寓大廈周圍上下、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，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。
- 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。

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。包括：健身器材等設施，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，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權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，依建築法相關規定辦理。

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者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：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。

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)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。

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：管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、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：採無記名單或複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員由管理委員互推之。
 - 主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。
 - 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：
 - 於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期二年。

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，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，應每三個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其配偶或直系親屬出席，或委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 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、財務委員及監察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)本公寓大廈公告欄設置於一樓入口門廳。

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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一)公共基金。
 - (二)管理費。
- 二、管理費之收繳
 - (一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
 - (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，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
 - (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣二萬元以上(含)，經30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1%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：新臺幣十萬元以上。

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當年一月一日起至該年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、依「臺北市下水道管理自治條例」第9條第3項規定，基地使用人對設置之相關流出抑制設施應負維護責任。
- 七、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。
- 八、本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，為同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章，所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前、應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 九、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管理規約加註。
- 十、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。

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、管理委員會保管之文件，保管及閱覽管理規定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：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約訂立於民國○○年○○月○○日。

附件五、建材設備表

一、結構

本大樓經知名建築師綜合規劃，專業結構技師電腦程式精密計算，符合內政部頒布之建築技術規則之鋼筋混凝土結構（RC 結構），並依台北市政府都市發展局核准圖樣嚴格管制施工，具有承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，其結構材料符合國家安全標準，永保建築結構穩固安全。

二、外觀

建築物外觀精心設計，外牆採用石材搭配金屬格柵、玻璃及高級面磚等材料處理整體造型，表現出嶄新現代建築外觀。

三、門廳

- 1、門廳入口設置感應式讀卡門禁管制系統，並與悠遊卡結合。出入大門以造型大門搭配金屬門框，配合門廳整體設計。
- 2、一樓門廳與走廊地坪鋪設石材或石英磚拼花處理，牆面以木作裝潢搭配石英磚裝修，木作天花立體造型搭配高級燈具。
- 3、門廳特聘知名設計師裝潢設計，建材及設備依設計師實際規劃內容為主。
- 4、規劃人車分道社區入口，搭配景觀、植栽、乾景，塑造高雅舒適的氣氛，並設有圍牆，確保社區安全。
- 5、一樓門廳入口旁設置管理員室，並作為警衛保全管理中心，包括消防、火警、廣播、保全防盜監視總機。

四、電梯

採用崇友實業或台灣三菱、日立永大之十人份（105m/分）微電腦電梯，搭配觸控面板、防戲謔裝置；為了加強住戶安全，特別配設 CCTV 車廂監視與管理員室連線，保障住戶安全。

五、電梯門廳

- 1、地坪採用石材或石英磚施作(地下層採高級磁磚)。
- 2、平頂刷乳膠漆配合造型天花板。

六、公共樓梯間

梯面採高級石英磚，配實木扶手，牆面及平頂刷水泥漆附高級燈具。

七、門窗

1、玄關門

各戶玄關大門採用立體風化鋼木玄關門，門檯堅固隔音佳。門鎖採耶魯電子門鎖加強防盜安全，方便進出安全度高。

2、室內門

浴室門加裝通風百葉搭配石材門檻。

3、鋁門窗

採三協、SHOWA、不二或九州知名大廠，高級氣密隔音之氣密窗並附紗門或紗窗，並使用安全強化玻璃。

八、室內裝修

1、地坪

各戶室內鋪設三洋、冠軍、白馬 60cm*60cm 高級拋光石英磚。浴廁鋪設高級石材或高級防滑地磚。

2、內牆

室內隔間牆採 1/2B 磚牆，室內刷高級乳膠漆塗料。浴廁牆面貼高級石材或高級面磚。

3、平頂

各戶室內平頂水泥粉光刷高級乳膠漆，浴室採用防水天花板或矽酸鈣板。

九、陽台

1、地坪鋪設仿木紋地磚或高級石英磚，平頂採用鋁板天花或刷高級防霉漆，並統一加裝吸頂崁燈。

2、陽台設洗衣機雙插座並附設專用水龍頭及落地式活動曬衣架。

十、屋頂

採防水責任施工，具防漏、隔熱效果。

十一、衛浴設備

1、採用 V&B、KOHLER 全自動電腦馬桶及 V&B、KOHLER 面盆另搭配 DORNBRACHT、GROHE 單槍龍頭。並規劃乾溼分離之淋浴間附 GROHE、HANSGROHE 淋浴組，附淋浴門。

2、衛浴間附設專用插座，搭配漏電斷路器開關，另採用 PANASONIC、TOTO 多功能乾燥機。

十二、廚房設備

1、各戶採用美國時尚德國精工之美國 FORMICA 綠建材板材之廚具及吊櫥，門板採用仿實木紋美耐板之板材。另檯面採用美國杜邦 CORIAN 人造石。

2、採用 TEKA 不鏽鋼水槽。另搭配 TEKA 伸縮龍頭，並附日本原裝進口 GEJP 淨水器。

3、採用 SVAGO 直式雙口 IH 感應爐。另搭配櫻花隱藏式油煙機。並附 Rinnai、櫻花懸掛式烘碗機。

4、上列廚具設備及尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃。並預留微波爐及電鍋等專用插座。

十三、電氣設備

1、採用單相三線式 110V/220V 供電或依台電規定供電，獨立電錶集中設置以方便管理。

- 2、所有配管採用南亞、大洋或華夏等正字標記高級 PVC 管符合 CNS 標準。
電線採用大亞、太平洋、華新等電線電纜。
- 3、室內開關插座採用大型面板並附夜間指示燈，客廳附雙切開關。
- 4、開關箱裝置採用無熔絲開關。
- 5、地下一樓設有台電配電室穩定供電需求、發電機室設緊急發電機，連接於必要之公共設施、電梯、停車設備及各戶自動切換開關供電視、冰箱專插一處，供停電時緊急使用，確保安全。

十四、電視、電話及網路設備

1、電視

裝置 UHF/VHF 共同天線系統，預留管路可供有線電視使用，客廳及臥室均設電視出線孔，可申請有線電視頻道，自行繳費收視，或使用共同天線系統。

2、電話及網路設備

各戶客廳及臥室均設電話/資訊雙用插座出口。

十五、供水設備

- 1、採間接供水，除總表外，各戶均設獨立水錶，於地下室設水箱，屋頂設給水箱。水箱之地坪及牆面經防水粉刷後貼磁磚。並加裝全社區式活水系統。
- 2、冷、熱給水管均採用不鏽鋼管，排水管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。

十六、消防安全設備

- 1、消防火警警報系統:各樓梯間設置消防栓箱及火警綜合控制盤，社區管理中心設火警受信總機，增加安全。
- 2、消防系統:各樓層電梯間設有緊急照明燈可供停電照明，並設置滅火器以供火警緊急之用。
- 3、機械停車採二氧化碳滅火設備。
- 4、地下室裝置自動發電機組，停電時可供緊急使用。

十七、安全管理系統

- 1、社區管理中心設螢幕監視器可隨時提供調閱，並採兩百萬畫素高解析攝影機，有效監控社區動態。
- 2、社區圍牆採用彩色監視攝影防盜系統，並設置 IVS 隱形圍牆防護系統，防止宵小攀爬入侵，確保居家安全。
- 3、地下室及屋頂平台均設有緊急對講機與警衛室連線。
- 4、地下室水箱、屋頂水箱蓋板均設置磁簧應監測系統，地下室發電機油位偵測，污廢水幫浦偵測，消防幫浦，警報偵測確保社區安全，系統異常可通知至管理櫃台及發送訊息至社區委員。

- 5、社區門廳入口大門、電梯車廂、車道、配設 CCTV 中央監視系統。
- 6、每戶客廳設置觸碰影視對講主機，住戶可透過手機 APP 與訪客通話, 警報訊號亦可傳送至住戶手機 APP 並與管理中心連線。
- 7、建置社區 APP 互動平台，會議紀錄、聯絡管委會、信件推撥通知、公設預約管理、管理費自動代收管理、人員差勤管理等等…方便管委會管理社區。

十八、空調系統

- 1、一樓門廳附獨立空調系統。
- 2、統一整體規劃各戶分離式冷氣主機位置，並預留電源及預留套管及室內子機排水管。

十九、瓦斯

本公司統一代為申請浴室天然瓦斯配管，所需費用及錶租由屋主或承購人自行負擔。

其他事項：

建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由賣方指定。

附件六、裝潢（修）施工管理辦法

為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本辦法，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

第一條、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向管委會查詢閱覽）後始准施工。

第二條、裝修戶與承包商應簽具切結書，承諾在施工期間遵守管理辦法。

第三條、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於施工七日前完成辦理裝修申請作業，同時繳交施工保證金或保證票，每戶新台幣伍萬元整。未繳交施工保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。若裝修戶未繳交施工保證金逕行裝修施工，經查知，應立即停工並辦理裝修申請作業，另繳納先行動工罰金新台幣每日陸仟元整，若有破壞社區設備部分以修繕費用三倍價額賠償。

第四條、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- 一、進入社區裝修前應完成施工保證金繳納，憑保證金收據向管理人辦理進場施工登記，施工七日前應在電梯內公告施工日期及緊急聯絡電話。
- 二、進場施工人員憑施工登記進出，並穿著明顯識別公司名稱服裝。
- 三、搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- 四、材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- 五、建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。
- 六、施工廢棄物需裝袋處理，每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣陸仟元正，從保證金扣除。
- 七、施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施（備）應負責立即修復，並連絡管理員及賠償相關之損失。
- 八、於施工期間如有損壞公共設施（備）經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶

負修復及賠償責任。

九、施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

十、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

十一、施工時間為上午八時至中午十二時，下午一時至下午五時，星期例假日不得施工，星期六不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維周遭住戶之安寧。

第五條、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

第六條、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，若同時有多戶裝修，雖經清運但仍有垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬及地平面材磨損所需修繕費用，則由裝修戶共同負責清潔及分擔。

第七條、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

第八條、裝修完成後且合於下列條件，並經管委會或管理人認可者，得無息領回保證金或保證票。

一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

二、雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

第九條、本大樓於成立管理委員會前，有關前開保證金收付及各項規定由建設公司或其指定之管理人代為執行。

附件七、不動產經紀人證書影本

嘉義市政府不動產經紀人證書

(103)嘉市字第 [redacted] 號

姓名：陳 [redacted]

性別：男

出生日期：民國 [redacted]

國民身分證統一編號：[redacted]

頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項

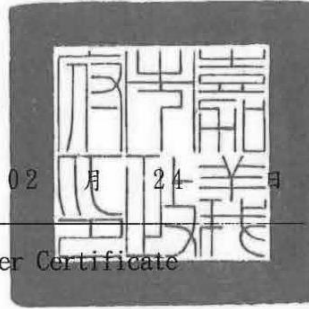
有效期限：至民國 107 年 02 月 24 日止

延長有效期限加註欄：



| 有效期限 核准日期及字號 | 核章 | 有效期限 核准日期及字號 | 核章 |
|---|----|--|----|
| 111年2月24日 106.12.18 新地價字 第1065046696號 | | 115年2月24日 111.1.18 新地價字 第1115002048號 | |

市長黃敏惠



中華民國 103 年 02 月 24 日

Chiayi City Government Real Estate Broker Certificate

Name : CHEN [redacted]

Sex : M

Date Of Birth : [redacted]

I. D. No. : [redacted]

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

Mayor

Huang, Ming-Hui

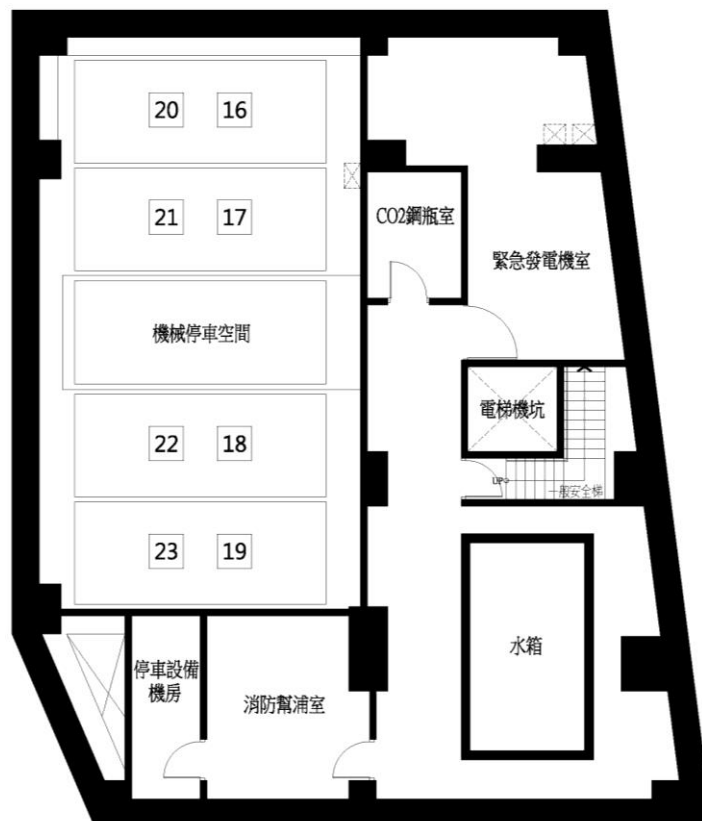
Date of Issuance : February 24, 2014

Printing Serial No. (印製編號) : 000001

附圖一、地下壹、貳層平面圖

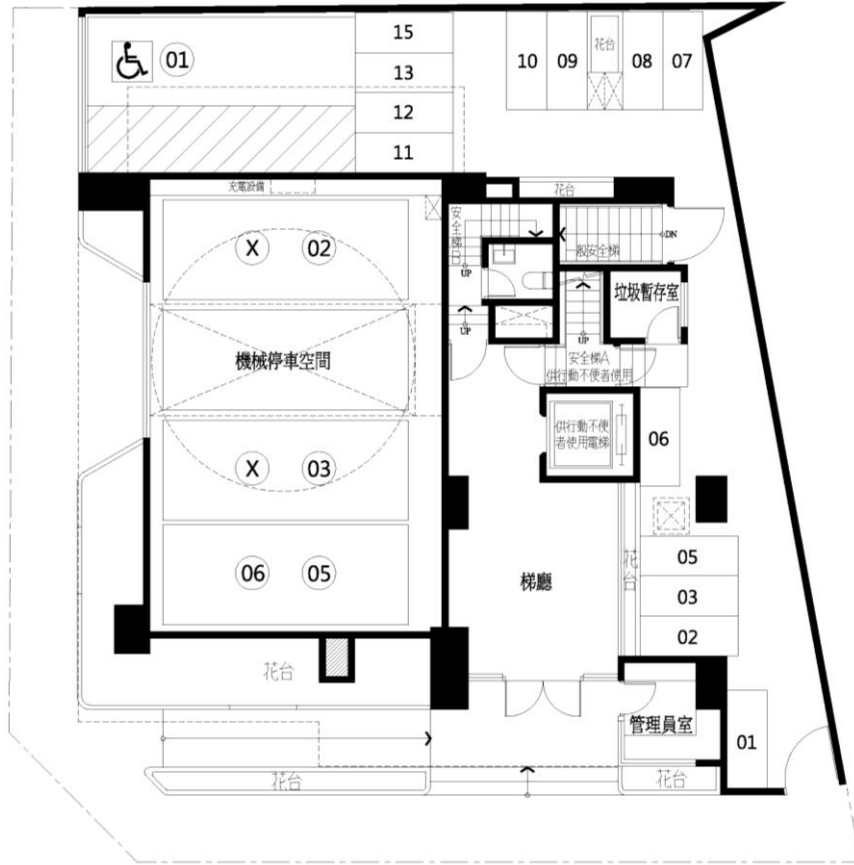


Ⓝ 地下壹層平面圖

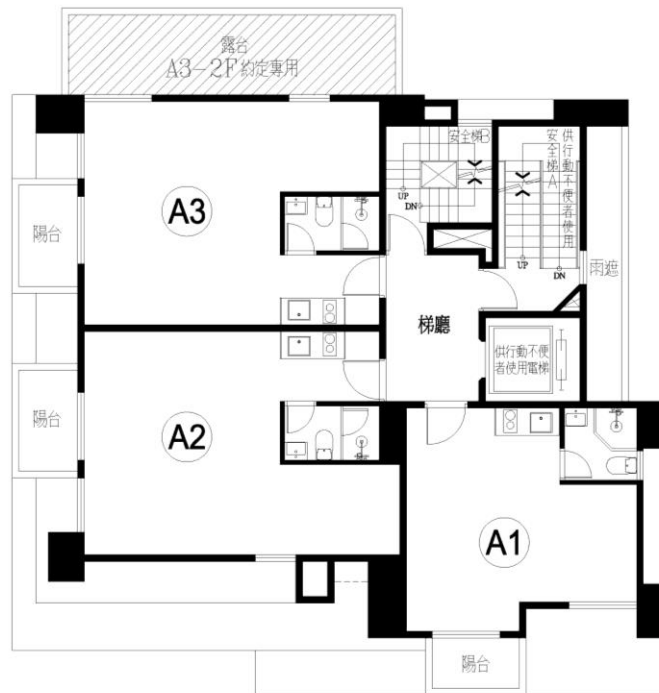


Ⓝ 地下貳層平面圖

附圖二、地上壹、貳層平面圖



壹層平面圖

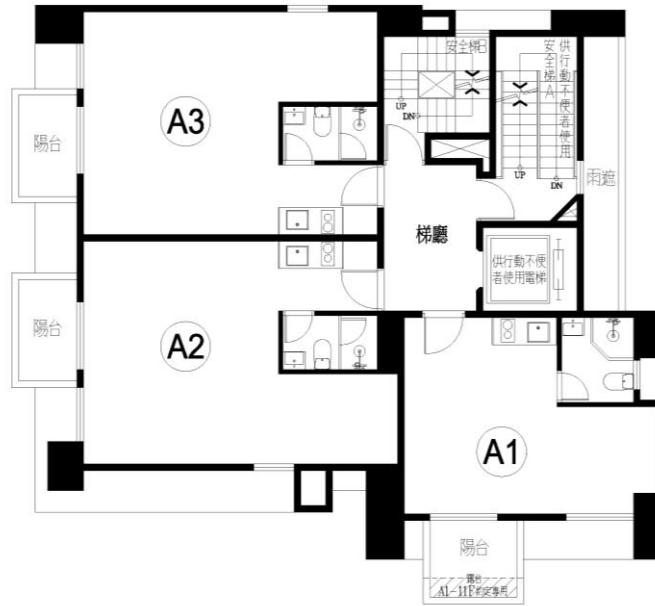


貳層平面圖


 約定為貳層該戶專用

附圖三、購買當層平面圖

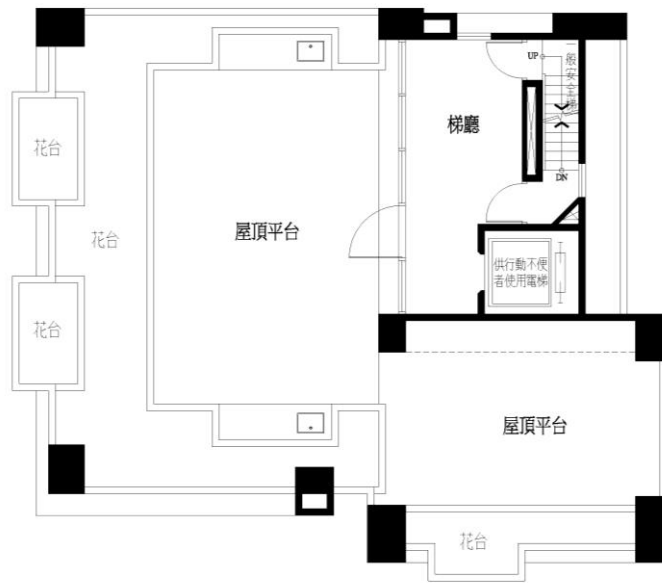
附圖四、地上拾壹層平面圖



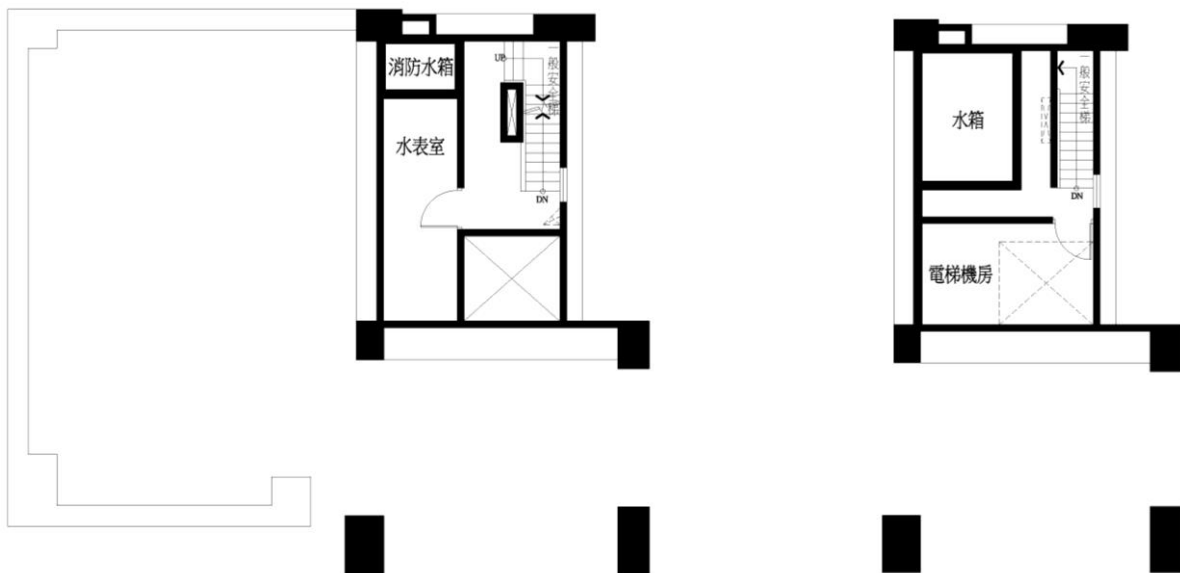
N
拾壹層平面圖

 約定為拾壹層該戶專用

附圖五、屋突層平面圖



Ⓜ 屋突壹層平面圖



Ⓝ 屋突貳層平面圖

Ⓞ 屋突參層平面圖