

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號: A00001

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)	葉財記工程股份有限公司	代銷公司	無
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：	
		建案名稱 葉財記愛瑪市	

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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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，並依前項後段辦理)。

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 checked="" type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input checked="" type="checkbox"/> 自售:建設公司	專章

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：葉財記工程股份有限公司

葉財記愛瑪市 房屋預定買賣契約書

葉財記愛瑪市-房屋預定買賣契約書

買方：_____【以下簡稱買方】
立契約書人

賣方：葉財記工程股份有限公司【以下簡稱賣方】

茲為「葉財記愛瑪市」以下簡稱「本案」，房屋買賣事宜，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(本案無規劃車位)，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：

台北市中山區長安段二小段 580-1、581、582地號等三筆土地，面積共計 213.6 平方公尺(64.614 坪)，使用分區為都市計畫內第三種之一住宅區(特)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「本案」編號第 樓第 戶(共計 戶)，為主管建築機關核准 114年1月17日第0017號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：**(本案無規劃停車位)**

(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，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺(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(計算方式如附表所示)。(本案無規劃停車位)。

(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。計算方式如下：停車位空間面積 平方公尺 / 共有部分總面積 平方公尺= % (比例)。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「本案」 樓 戶，其土地持分面積 平方公尺(坪)，應有權利範圍為 ，計算方式係以專有部分面積 平方公尺(坪)占區分所有全部專有部分總面積 平方公尺(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、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（___坪），包含：

(一)專有部分，面積計__平方公尺(____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺（___坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（___坪）。包括：

陽臺_____平方公尺（___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_____平方公尺（___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、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(____)。

二、「本案」共有部分總面積計_____平方公尺(____坪)；專有部分總面積計_____平方公尺(____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「本案」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

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

三、前款之土地面積、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。

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：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__佰__拾__萬__仟元整。(本案無車位)

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台新國際商業銀行負責承作，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。

專款專用帳戶如下：

<p>銀行別：台新國際商業銀行建北分行 戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶 專屬帳號：2068-01-0025603-7</p>
--

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

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。

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(本案無規劃停車位)

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺(__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。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，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民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__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，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，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。

第十三條 驗收（本案無天然瓦斯）

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。

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。

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

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案買賣雙方議定由___ 負擔。

買方簽章：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，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。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分···等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚···等)負責保固一年，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。

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__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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利

率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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

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

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

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 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 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一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。

第二十六條 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。

第二十七條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保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 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、付款明細表乙份。
- 三、建材設備表乙份。
- 四、【葉財記愛瑪市】社區公寓大廈管理規約
- 五、不動產價金信託契約書影本

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：
電子信箱：


賣方：葉財記工程股份有限公司

負責人：葉茂宏
統一編號：11776704
地 址：臺北市大安區仁愛路四段 64 號 6 樓
電 話：(02)2706-4620

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 建造執照暨核准之房屋平面圖影本

(圖 1) 建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0017號			
起造人姓名	葉財記工程股份有限公司 葉茂宏			住址	106679台北市大安區仁愛路4段64號6樓		
設計人姓名	吳孟音			事務所名稱	吳孟音建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之一種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上7層地下1層 共8層25戶		
建築地點	地址	中山區埤頭里安東街18之2號 共3筆 詳見附表					
	地號	中山區長安段二小段0580-0001號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	106.46m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	896.36m ²			面積	其他	213.6m ²
發照日期	114年01月17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25個月內竣工		
工程價	\$ 10,884,492 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
A棟地下001層	106.46	3.8	防空避難室、機房共11筆(詳見附表)				
總計:						896.36	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照  中華民國一十四年一月十七日				局長簡瑟芳			

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

114建字第0017號

建築地點：中山區埤頭里安東街18之2號

中山區埤頭里安東街18之4號

中山區埤頭里安東街18之3號

地號：中山區長安段二小段0580-0001號
中山區長安段二小段0582-0000號

中山區長安段二小段0581-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：106.46 m^2 、高度：3.8M、用途：防空避難室、機房
A棟地上002層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上004層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上006層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟突出物001層、面積：24.39 m^2 、高度：3.0M、用途：樓梯間
A棟突出物003層、面積：24.39 m^2 、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房、水箱
A棟地上001層、面積：102.39 m^2 、高度：4.2M、用途：(第二組)集合住宅(H2)，(第二十組)一般零售業乙組(G3)(不含日用百貨)，門廳
A棟地上003層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上005層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上007層、面積：102.39 m^2 、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
A棟突出物002層、面積：24.39 m^2 、高度：3.0M、用途：樓梯間、機房

雜項工作物：圍牆：長度27.19m、高度2.0m、面積54.38 m^2
排水溝：長度41.79m、高度0.5m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14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：《113》年《6》月《18》日（法令適用日期：113年6月18日）。
2. 建築地點：中山區埤頭里。
3. 實設空地《104.44》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：《圓澈工程顧問有限公司》，技師：《吳昇威》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(板基礎)，擋土形式：(預鑿樁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《343.52》平方公尺（含有產權157.35平方公尺，無產權部分186.17平方公尺），共《3》戶。拆除門牌：《安東街18-2, 18-3, 18-4號》由吳孟音建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：44營字第0866號，原使用執照：49使字第0004號。
12. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審核。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0017號

注意事項：

20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 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 94.35 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 52.29 平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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52.29 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
25. 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。
26. 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。
27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
28. 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」。
29. 適用臺北市基地開發排水兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
30. 基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度 95.49公尺，本案申請建築物絕對高度 42.39 公尺，尚無影響飛航安全。
31. 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。
32. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權轉移交代及列入公寓大廈規約。
33. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
34. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
35. 拆除執照（含合併建之拆除部分），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。
36. 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 271.38 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。
37. 停車空間繳納代金《7部汽車，8部機車》停車位，代金新台幣《19,134,639》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
38. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
39. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
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112年10月24日北市都建字第1116047591號函核准重建計畫，中華民國113年2月6日北市都建字第1126052082號函核准變更重建計畫，中華民國113年2月27日北市都建字第1136013958號函核准展延重建計畫，其獎勵容積為173.02平方公尺、容積獎勵額度為36%在案；實際使用獎勵容積為 171.57平方公尺，容積獎勵額度為35.7%。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 6,423,219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。
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 1,927,233 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銅級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 1,284,377 元，並於領得使用執照2年內取得銅級智慧建築標章，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

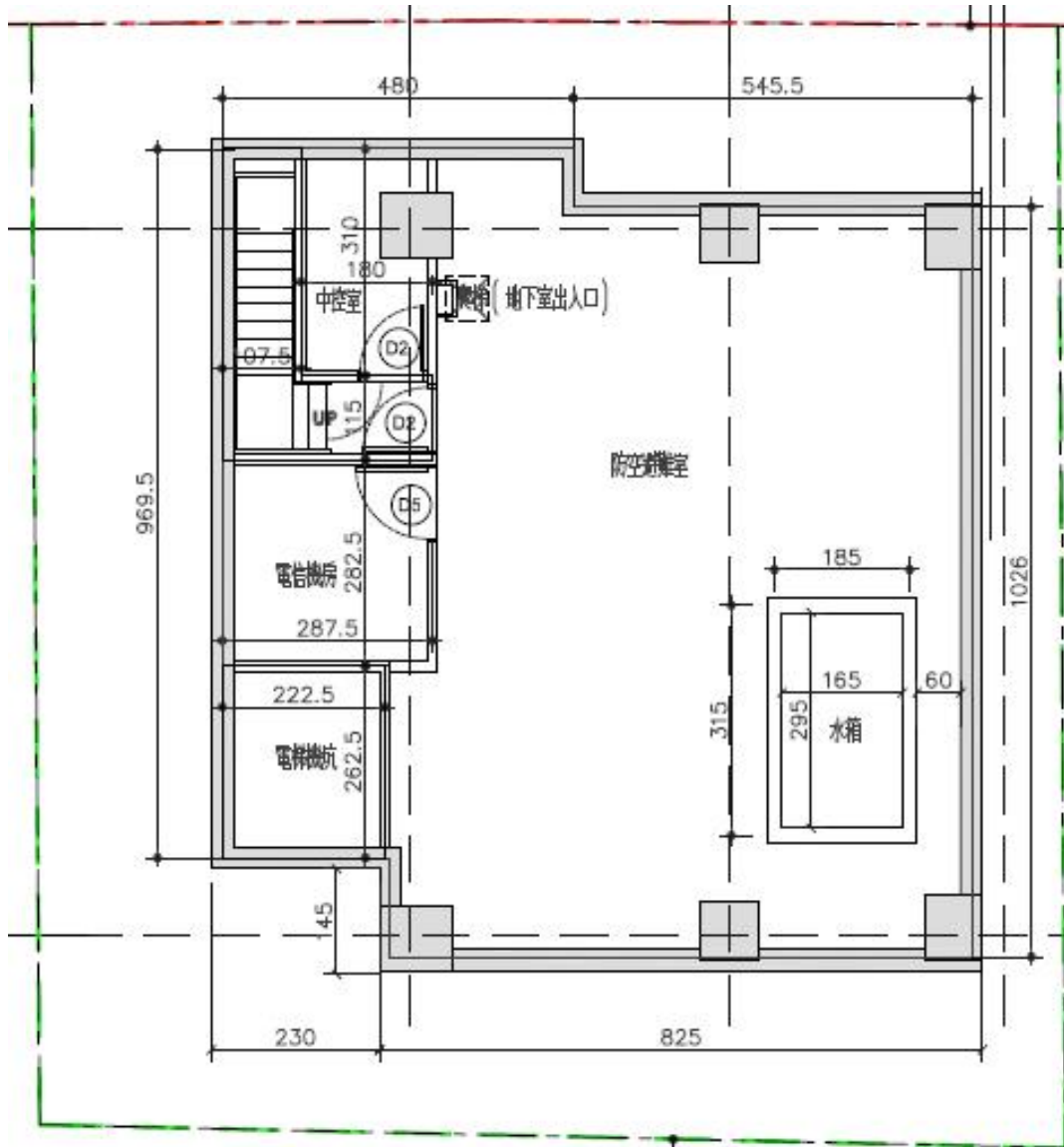
注意事項：

- 負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 45.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年6月20日，文號：北市文化資源字第1133016739號函審查同意在案。
- 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.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)
- 49.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。
- 50.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版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。
- 51.臺北市政府消防局會辦協審書面建議表(臺北市建築師公會建造執照發文文號:113A1-264)：二、建築物竣工後，救災活動空間範圍內必須保持淨空，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。



附件(一) 建造執照暨核准之房屋平面圖影本

(圖 2) 地下一層平面圖

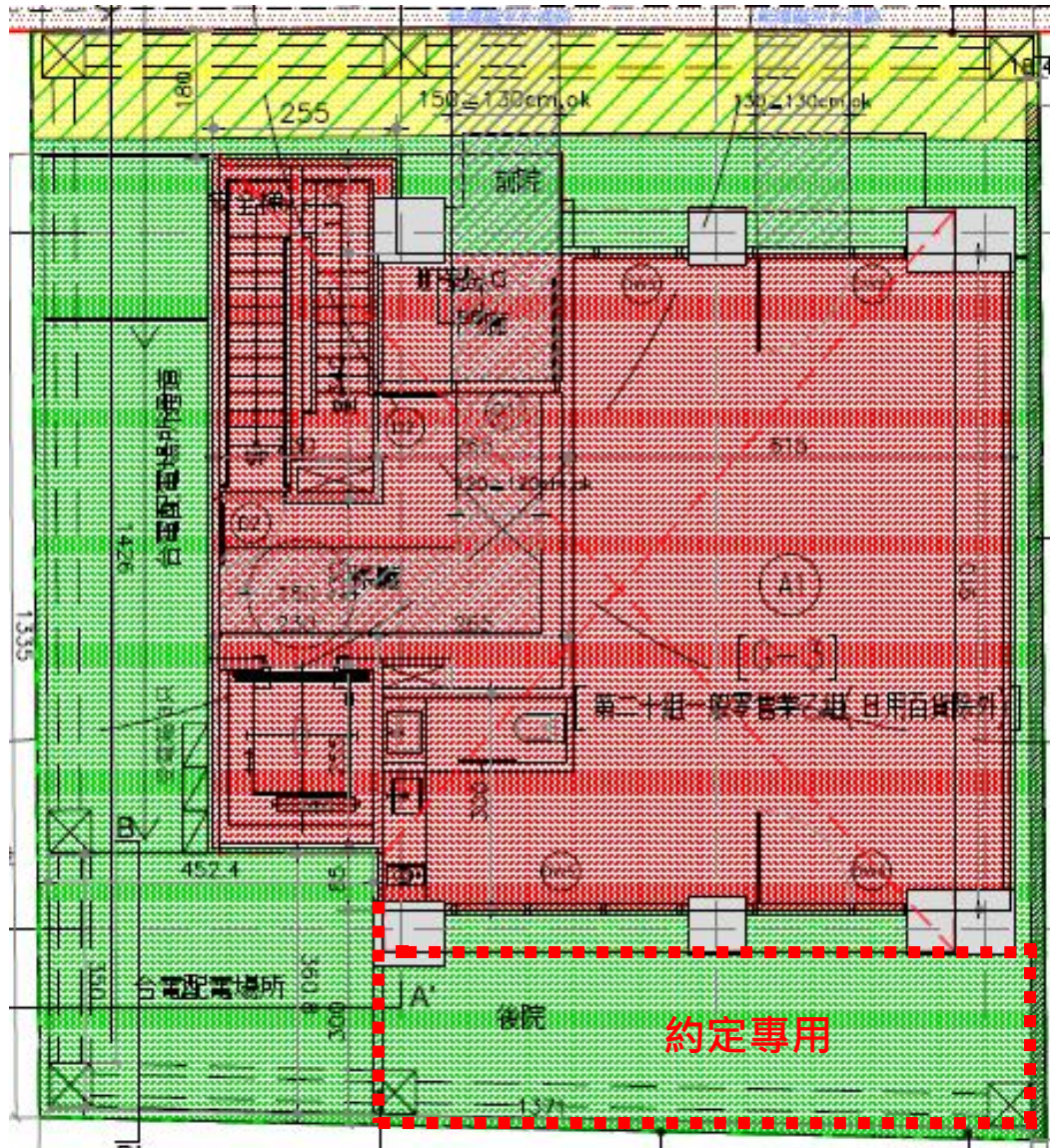


此圖為建管機關核准之建照平面圖。

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

附件(一) 建造執照暨核准之房屋平面圖影本

(圖 3) 一層平面圖及約定專用範圍

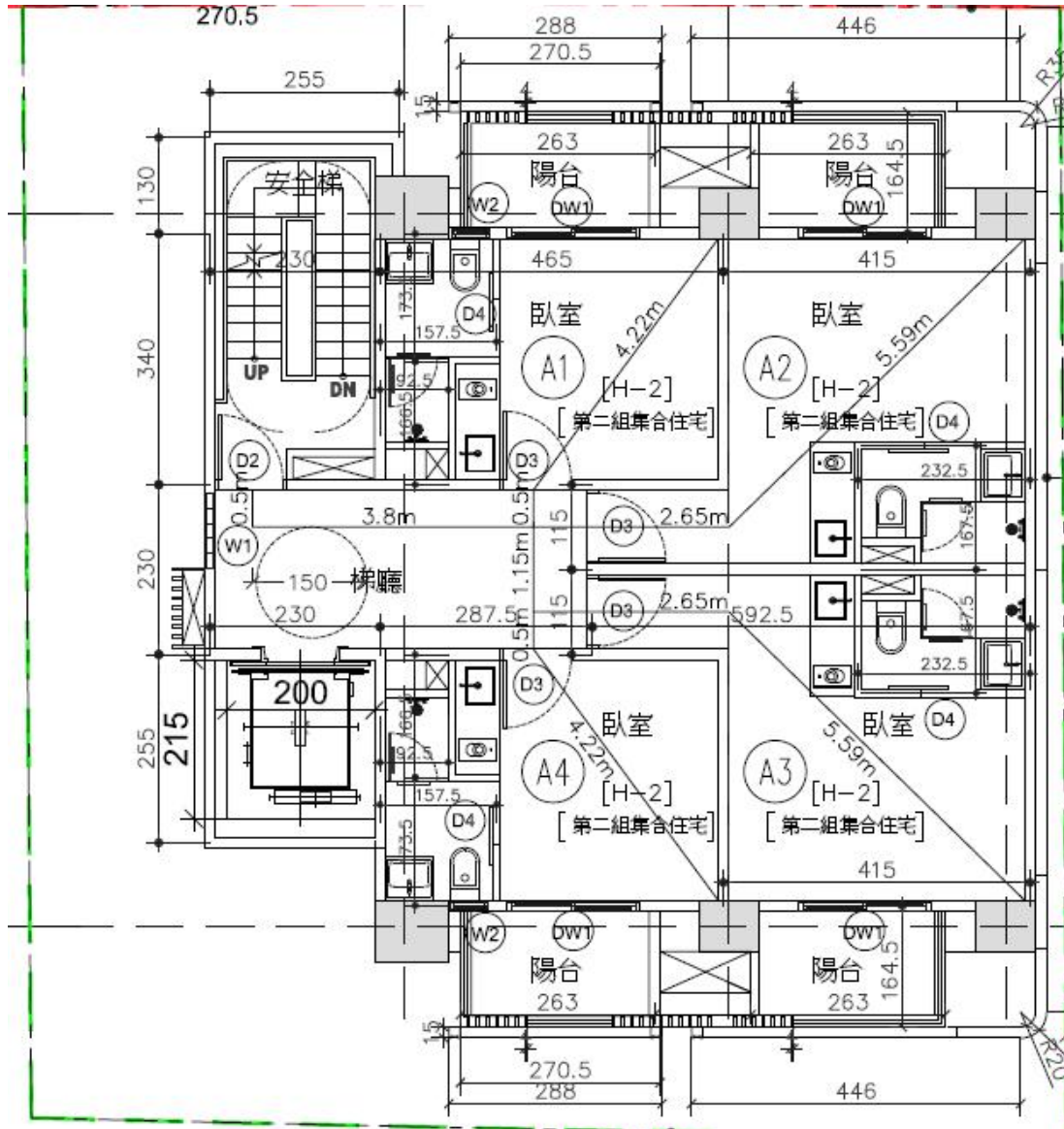


此圖為建管機關核准之建照平面圖。

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

附件(一)核准之房屋平面圖影本

(圖 4) 二層平面圖

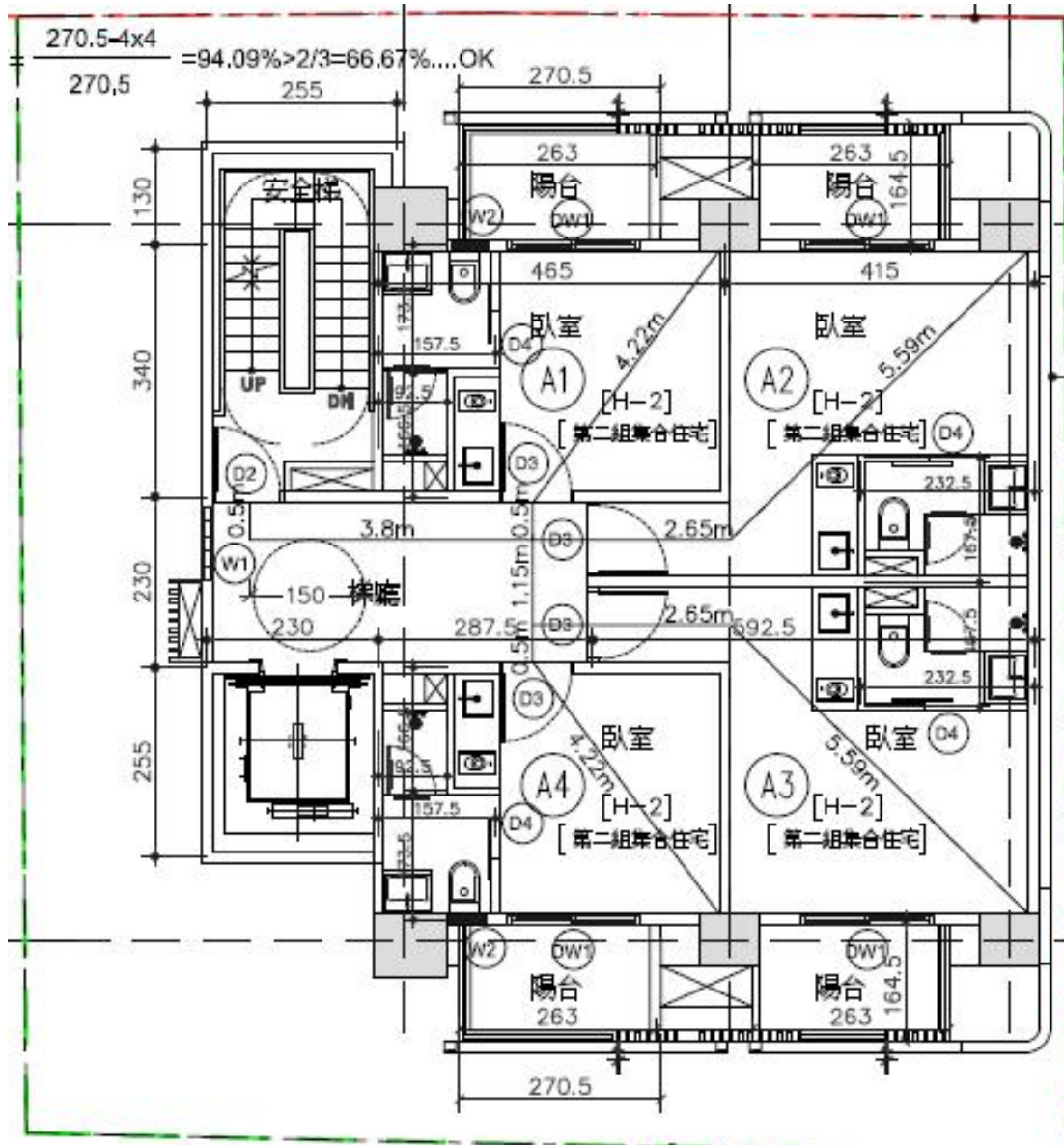


此圖為建管機關核准之建照平面圖。

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

附件(一) 建造執照暨核准之房屋平面圖影本

(圖 5) 三、五、六層平面圖

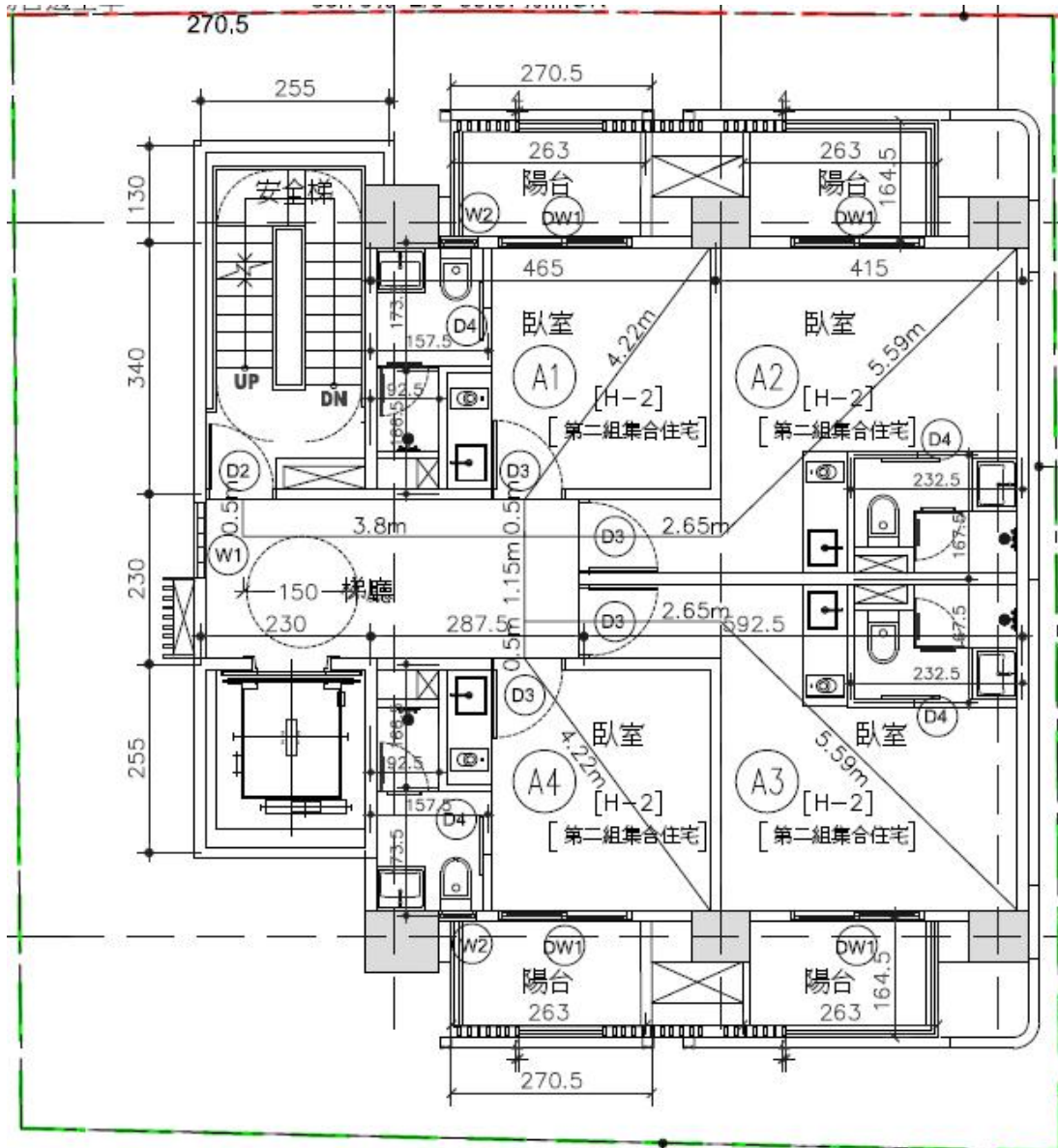


此圖為建管機關核准之建照平面圖。

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

附件(一) 建造執照暨核准之房屋平面圖影本

(圖 6) 四、七層平面圖



此圖為建管機關核准之建照平面圖。

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

附件(二)付款明細表

付款期別	繳款金額	備註
定 金	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
簽 約 金	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
外 飾 完 成	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
內 飾 完 成	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
使 照 申 請	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
使 照 取 得	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
水 電 接 通	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
交 屋 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
銀 行 貸 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
總 價 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	

附件(三)建材設備表

一、建築結構

由專業結構技師以電腦精密計算分析，結構依最新版耐震設計規範進行設計，主體結構採用鋼筋混凝土（RC）構造，並經由政府委託審查單位審查通過，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準。

二、建築規劃

禮聘建築師進行整體規劃設計，並整合外觀設計、景觀設計、燈光控制等相關專業團隊，細心雕琢，打造璀璨輝煌典藏好宅。

三、外觀立面

外觀精心規劃。四面均以正立面處理，建材部分使用灰白仿岩漆，搭配採用玻璃磚、玻璃欄杆、金屬烤漆格柵等優質建材，表現新造型設計風格，氣勢非凡。

四、一樓門廳

地坪鋪貼進口花崗石或拼花處理大理石石材或造型磁磚。牆面貼進口拋光石英磚或石材搭配木作裝潢。平頂採用防火矽酸鈣板造型天花噴漆搭配藝術雕塑及崁燈等照明設備。大門入口採不銹鋼金屬玻璃門。

五、二樓以上梯廳

地坪與牆面貼進口拋光石英磚或進口石材搭配木作裝潢。平頂採用防火矽酸鈣板整體造型天花噴 ICI 乳膠漆及崁燈等照明設備。

六、公共樓梯間

地坪鋪貼樓梯專用磚或防滑塑膠地墊，並裝設扶手。牆面刷 ICI 乳膠漆。平頂採用整體造型刷 ICI 乳膠漆。

七、電梯

採用 105m/min 微電腦電梯，發生停電時，設有緊急求救警鈴、對講機、雙側防夾光幕安全門檔、故障自動停靠最近樓層、閉路電視監控系統、無人乘坐自動關閉控制、隱藏式感應讀卡系統、按錯取消功能、語音車廂。門廳採不銹鋼門框及不銹鋼門扇。其餘樓層採不銹鋼門框，不銹鋼門板。車廂地坪鋪設石材或拋光石英磚，車廂並加高至 260 公分，壁面及天花配合整體造型設計，氣派大方。

八、一樓店面空間

地坪鋪貼進口拋光石英磚。牆面刷乳膠漆。平頂部分採用防火矽酸鈣板輕鋼架。

九、二樓以上室內空間

1. 輕隔間或石膏白磚。
2. 客廳、餐廳及臥室地坪客餐廳鋪貼超耐磨地板。牆面刷乳膠漆。平頂刷乳膠漆。
3. 廚房牆面面貼烤漆玻璃。無平頂。
4. 浴廁地坪鋪貼防滑地磚。牆面面貼磁磚。天花板刷防霉乳膠漆或 PVC 天花。

十、陽台

地坪鋪貼（工作陽台）防滑石英磚。牆面配合外牆使用磁磚。
平頂採用鋁企口天花板。

十一、地下室

十二、門窗

1. 室內：玄關門採防爆耐燃多層金屬門，隔音靜音效果佳且具一小時防火時效，搭配三星或電子鎖及不銹鋼門檻，浴廁橫拉門。
2. 鋁門窗：採用中華、三協、錦宏、昭和或 5mm+5mm+UV 鍍膜一白一茶或灰色氣密隔音窗並附紗窗。
3. 一層店舖採用 10mm 強化玻璃。

十三、衛浴設備

1. 採用瑞士 LAUFEN 及德國 GROHE 或具有省水標章之衛浴設備。
主臥室並附設電腦馬桶座，臉盆採用單槍面盆龍頭附浴櫃。
2. 浴室搭配三合一暖風機、防霧明鏡配件。
3. 淋浴間採用膠合玻璃隔間，附淋浴伸縮桿及龍頭，乾溼分離設計。

十四、廚房設備

1. 整體式廚具設備，檯面使用闊石人造石流理檯面，附不銹鋼洗槽、IH 爐、冷熱單槍龍頭、倒 T 型排油煙機設備。
2. 預留排油煙機、冰箱電氣設備專用插座。

十五、設備

1. 除安全保全系統，另加設 CCTV 監視系統及安全警報自動化系統。
2. 地下室梯廳與電梯車廂裝設行動電話之改善系統。計費方式由管理委員會另訂管理使用辦法。

十六、電氣設備

1. 總開關採用士電、東元多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電器開關。
2. 室內各房大型面板附夜光。
3. 各浴室配置浴廁多功能暖風機設備。
5. 供電採用單相三線式，110/220V 供電，各戶設獨立電表，並設公共電表。
6. 管線採用南亞、大洋正字標記 PVC 管配管及採用太平洋、華新麗華電線電纜，安全可靠。
7. 公共空間、外牆燈具採用節能 LED 照明燈具，各層梯廳間設置感應設備。

十七、通風工程及空調設備

各戶壁掛分離式冷氣設計，預留穿梁套管、排水管及電源並統一規劃室外空調主機位置。

十八、給水排水系統

1. 採用間接供水方式，於地下室及屋頂設水箱，水箱經防水處理後內壁貼磁磚，配置不銹鋼人孔蓋及爬梯，便於清洗。各戶採獨立水表，以重力方式給水。
2. 地下層水箱進水前加裝活水設備，以期於進水源頭將自來水活化，以揚水馬達送抵屋頂水箱再分送至各戶。
3. 給排水採用明管設計，冷熱水管均採用不銹鋼管外加保溫被覆，其餘採南亞或大洋 PVC 管。
4. 地下室及屋頂水箱設置高低限預警監視及各泵浦運轉自動監視系統，由管理中心統一監控。

十九、景觀工程

1. 植栽與綠化：草地植披。
2. 庭園與造景：整體造景，附自動灑水系統及投射燈光。
3. 屋頂花園景觀工程設計方式與地面層開放空間相同。

附件(四)【葉財記愛瑪市】社區公寓大廈管理規約

第一條：本規約法源及效力所及範圍

本社區規約法源係依「公寓大廈管理條例」(以下稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

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：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：係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：本公寓大廈共用部分約定供特定區分所有權人使用者。
 - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者；本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。
- 二、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，起造人於銷售必要時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。
- 三、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 - (一)受託管理業務或承包工作者。
 - (二)台灣電力公司。
 - (三)天然瓦斯公司。
 - (四)電信機構(含約定之網路業者)。
 - (五)自來水事業處。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依「公寓大廈管理條例」第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。(第一次由起造人擔任召集人，其後由主任委員擔任)。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應於前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - (一)規約之訂立或變更。
 - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)本社區之重大修繕或改良。
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。
- 六、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。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、開會通知之發送，以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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除本規約第三條第三項第一款至第五款之事項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佔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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十、區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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佔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依「公寓大廈管理條例」第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面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。會議主席應於會議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選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、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。

其他委員由社區推選而一名，合計共五名。

主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，解任時亦同。

委員之任免亦得經區分所有權人五分之一連署，召開臨時區分所有權人大會，經二分之一出席，二分之一通過任免之。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作為會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條：主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、財務委員及監察委員需為區分所有權人。
- 三、委員應以下列方式之一選任：
 - (一)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。
委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該區區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，至少一年，至多二年，連選得連任一次。
- 五、主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一)主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)管理委員喪失住戶資格者。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、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。

第八條：主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

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

第九條：主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 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、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。
- 六、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。

第十條：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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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、管理費之分擔基準
 - (一)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。
 - (二)停車位以每一車位以每位每月定額分擔。(本案未規劃停車位)
 - (三)定額計算標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 三、本社區收費標準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之，但第一屆區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者各區分所有權人應按其所有建物登記坪數分攤之。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定，管理委員會得委由管理服務人代為執行。
- 五、管理費以足敷開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 六、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，該遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

第十一條：管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 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。
 - (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

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

區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依法依約為之。
- 二、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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。
- 三、本社區公寓大廈如有十二歲以下之住戶時，就其專有部分外牆開口部或陽臺得自行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)且不符前項規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

第十五條：公共環境維護

- 一、住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規定。
- 三、住戶不得飼養家禽以避免危害公共環境衛生。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢棄物。
- 五、自家飼養貓狗之排泄物應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為維持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十三、開放空間(人行步道)，住戶及管理委員會須負管理維護之責。
- 十四、社區外牆磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視如有新增剝落或浮起(凸起)情形，需召開相關修繕、管理、維護等事項會議。
- 十五、為維持社區外觀立面，提昇本社區之品質並使各戶能有效運用其空間，買方同意各戶空調之室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。

第十六條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維護公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通，如有違規行為，得由管委會聘人清除或拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以

免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

- 五、不在本社區經營或出租予色情、危及公共安全或違反公序良俗之行業，或進行前述行為。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆(合併戶之隔戶牆除外)，在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不作任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第十七條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人以書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、財務委員及監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條：糾紛之協調程序

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

第十九條：有關本社區之法定空地、屋頂平台、地下室等之使用，悉依與葉財記工程股份有限公司所立房屋預定買賣契約書中分管特約條款之約定管理使用；以上約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反(含管理人)致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對葉財記工程股份有限公司或其他區分所有權人負損害賠償責任。

第二十條：分管特別約定

一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一)本社區之屋頂平台，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。
- (二)本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，賣方有增、刪、修改、變更之權限。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用類似之行為。
- (三)屋頂突出物或地下室設置物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。
- (四)本社區如有露臺戶，依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分與相鄰之區分所有權人約定專用使用權，除了依相關法令或建築規劃加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (五)地上一樓法定空地產權為全體區分所有權人共有，但為維護一樓住家之獨立及安全性，買方同意將部分法定空地由緊鄰該空地之A1壹樓之當戶約定專用使用權供其使用。除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (六)本條所列之約定專用範圍及權利，為保障本條所列各約定專用之區分所有權人權益，本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用區分所有權人應無條件開放供其使用。

第二十一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 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向管理委員會進行住戶名冊變更。
- 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。
- 五、室內若有須裝修情事，由區分所有權人依法規辦理。
- 六、本社區規約自簽訂之日起生效。
- 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。

立規約人：

戶別： 棟 樓

中華民國 年 月 日

附件(五)不動產價金信託契約書影本

信託契約書

立契約書人：

委託人：葉財記工程股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區長安段二小段 580-1、581、582 地號等三筆土地之開發案所為之專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「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有關「履約擔保機制-價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲方之價金，委由乙方辦理「價金信託」之管理事務。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，並由乙方擔任受託人辦理專戶資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、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，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，以存放信託資金，且無須另為信託存入指

示。

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

台新國際商業銀行建北分行，帳號：2068-01-0025603-7。

二、本契約之信託財產係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

(一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得，但不包含所有權登記款及交屋款。

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

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

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

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

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

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，甲方依合於法令規定、契約（包括但不限於預售屋買賣契約、合建契約書或委託興建房屋契約書、授信合約書等）約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法，指示乙方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，且應依據相關法令規定、契約約定應由委託人負擔，並得由乙方逕自信託專戶扣取支付之。本契約所稱「專款專用」係指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，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。
 - 三、甲方為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟乙方因配合甲方需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由該甲方負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任，如乙方請求，甲方應提供必要之擔保；但該切結、承諾或約定責任事項屬乙方依本契約或法令所應負之義務或責任者，不在此限。
 - 四、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、契約之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應詳述具體理由書面告知甲方，得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方或融資銀行後(若有)，依各方協商之結果辦理。
 - 五、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，乙方應將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。
 - 六、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，並得由乙方逕自信託專戶扣繳。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立(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、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
 - 六、乙方於其認有必要時，應取得甲方同意後，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）且現仍合法存續之組織。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之內部程序，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(如附件二)予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月提供經第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方，本項所產生之費用概由甲方支付，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 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

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

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方

之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

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

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，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；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://www.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

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

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 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或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

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

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

(一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

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。

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，甲方應出具申請書，

提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

- 三、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十七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十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 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(即「信託財產運用報告書」)，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)如無正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

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

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

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

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託管理費為新臺幣（下同）貳拾萬元整，於簽定本契約後 60 日內以現金或支票支付。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方得於通知甲方後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，惟以乙方實際結算且可茲證明者為限）及稅捐。
- 二、乙方就可歸責於甲方之信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- 三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（包括但不限於本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他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履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，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「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應

依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符未依約提供、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，惟乙方因本契約而對甲方所負擔之損害賠償責任，僅以乙方實際受領之信託報酬範圍內為限。
- 三、如因可歸責於甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、委託人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，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買

方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、針對自然人之委託人，乙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：

(一) 乙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。

(二) 乙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

(三) 乙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：(1) 特定目的存續期間。(2) 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

2. 地區：以下第(三)點所列之利用對象，其國內及國外所在地。

3. 對象：(1) 乙方(含受乙方委託處理事務之委外機構)。(2) 依法令規定利用之機構(例如：乙方所屬金融控股公司等)。(3) 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。

(四) 依據個人資料保護法第3條規定，委託人就乙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第10條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個人資料保護法第14條規定，得酌收必要成本費用。

2. 得向乙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第19條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。

3. 乙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第11條第4項規定，委託人得向乙方請求停止蒐集委託人的個人資料。

4. 依個人資料保護法第11條第2項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規

定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。

5. 依個人資料保護法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向乙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。

(五) 委託人如欲行使上述個人資料保護法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，委託人得向乙方客服 (0800-000-456 或 02-26553355) 或於乙方網址 (www.taishinbank.com.tw) 查詢。

(六) 委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，乙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生組織合併或更名等事實時，甲方或承受組織應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受組織負責。
- 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，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契

約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

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

第二十三條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、乙方開立信託專戶時委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須之資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經乙方審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，乙方得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 七、乙方於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止信託契約書所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人，並得終止信託契約書下各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 八、乙方於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人於接獲貴行通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止信託契約書所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約書下之各項約定條款，並於終止之書面到達時發生效力。

九、甲方就本專案為辦理申請預售屋不動產所有權移轉登記事宜，應配合及時提供申報書、土地及建物成交案件實際資訊予乙方，且應保證其資料確屬真實，乙方不負認定資料證件真偽之責任，倘前開資料有錯誤或虛偽致乙方受有損害時（包括但不限於遭主管機關裁罰），甲方須負擔一切法律及損害賠償責任，絕無異議。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方執壹份，乙方執壹份為憑。

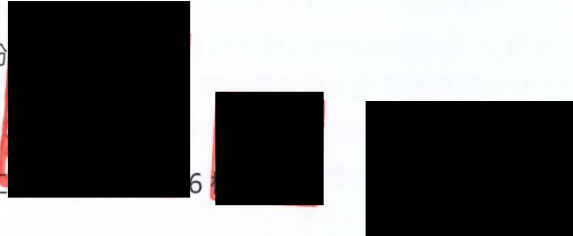
附件一：受益權人會議規則

附件二：信託說明書

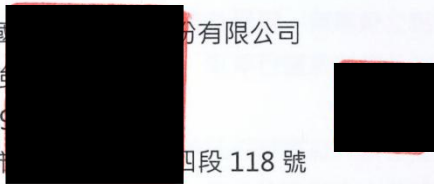
附件三：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

【立契約書人簽名頁】

甲 方：葉財記工程股份
負 責 人：葉茂宏
統 一 編 號：11776704
通 訊 地 址：臺北市大安區仁



乙 方：台新國 份有限公司
負 責 人：尚瑞強
統 一 編 號：86579
通 訊 地 址：臺北市 四段 118 號



中 華 民 國

113. 6. 28

年 月

日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間

- 前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”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。

附件二：信託說明書

緣葉財記工程股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市中山區長安段二小段 580-1、581、582 地號等三筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），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。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理預售屋價金信託，茲擇要說明相關事項如後：

壹、賣方為完成本專案及同時符合內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並依信託契約約定專款專用，於信託存續期間不得供作其他用途。

貳、委託人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、本專案之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。

二、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，委託人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受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

三、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，委託人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受託人與委託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://www.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽委託人或受託人處理。

四、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委託人請求。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋

買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，委託人應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

參、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：葉財記工程股份有限公司

負責人：葉茂宏

統一編號：11776704

通訊地址：臺北市大安區仁愛路四段 64 號 6 樓

受託人：台新國際商業銀行有限公司

負責人：尚瑞強 總經理

統一編號：86579539

地址：臺北市大安區 18 號

中華民國 年 月 日

附件三：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施 2021/08/16

台新金融控股股份有限公司(下稱台新金控)於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信、保險等子公司。台新金控及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金控及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金控及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法(下稱共同行銷管理辦法)、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其業法之其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、客戶資料之蒐集方式

台新金控之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金控各子公司之客戶，或您於參與台新金控各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式

台新金控之各子公司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如 SSL、SET 等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金控之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、資料分類

您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、資料利用範圍、項目及揭露對象

依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金控之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址、電子郵件地址以外之其他基本資料及往來交易資料。

與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)進行行銷；在符合法令規定，或遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金控或各子公司提供客戶資料時，台新金控或各子公司有義務揭露或提供相關資料。

依相關法令之規定，台新金控之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、客戶資料利用目的

為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；另，台新金控之各子公司亦得依法令函釋規定或相關政府機關之要求，將您的資料提供予台新金控、主管機關、稅捐稽徵機關、法院、司法機關及其他依法有調查權之機關。

六、委外作業客戶資料之保密

台新金控及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金控及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金控及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、客戶資料變更修改方式

您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、客戶行使退出選擇權方式

您可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。

台新金控及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金控或各子公司。

台新金控目前所屬之各子公司，包括：

台新國際商業銀行股份有限公司
台新綜合證券股份有限公司
台新證券投資顧問股份有限公司
台新證券投資信託股份有限公司
台新資產管理股份有限公司
台新創業投資股份有限公司
台新大安租賃股份有限公司
台新人壽保險股份有限公司

台新金控之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金控及其各子公司之網站揭露公告之。

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：葉財記工程股份有限公司

葉財記愛瑪市 土地預定買賣契約書

葉財記愛瑪市-土地預定買賣契約書

買方：_____【以下簡稱買方】
立契約書人

賣方：葉財記工程股份有限公司【以下簡稱賣方】

茲為「葉財記愛瑪市」以下簡稱「本案」，房屋買賣事宜，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(本案無規劃車位)，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：

台北市中山區長安段二小段 580-1、581、582 地號等三筆土地，面積共計 213.6 平方公尺 (64.614 坪)，使用分區為都市計畫內第三種之一住宅區(特)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「本案」編號第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准 114 年 1 月 17 日第 0017 號建造執照。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：(本案無規劃停車位)

(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，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__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(計算方式如附表所示)。(本案無規劃停車位)。

(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。計算方式如下：停車位空間面積__平方公尺 / 共有部分總面積__平方公尺=__%(比例)。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「本案」__樓__戶，其土地持分面積____平方公尺(__坪)，應有權利範圍為____，計算方式係以專有部分面積____平方公尺(__坪)占區分所有全部專有部分總面積____平方公尺(__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、房屋面積：

本房屋面積共計____平方公尺(__坪)，包含：

- (一)專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。
- 1.主建物面積計____平方公尺(__坪)。
 - 2.附屬建物面積計____平方公尺(__坪)。包括：
陽臺____平方公尺(__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____平方公尺(__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，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、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。

第五條 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：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__佰__拾__萬__仟元整。(本案無車位)

第五條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

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

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由台新國際商業銀行負責承作，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。

專款專用帳戶如下：

銀行別：台新國際商業銀行建北分行
戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶
專屬帳號：2068-01-0025603-7

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。

第六條 付款條件

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。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣__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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 - 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十條 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「本案」房屋預定買賣契約書之第十條第二款、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。

第十一條 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，但買方未依第八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。

第十四條 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。

第十五條 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。

第十七條 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。

第十八條 疑義之處理

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

第十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十一條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、付款明細表乙份。
- 二、不動產價金信託契約書影本

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：葉財記工程股份有限公司

負責人：葉茂宏

統一編號：11776704

地址：臺北市大安區仁愛路四段 64 號 6 樓

電話：(02)2706-4620

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)付款明細表

付款期別	繳款金額	備註
定 金	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
簽 約 金	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
外 飾 完 成	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
內 飾 完 成	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
使 照 申 請	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
使 照 取 得	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
水 電 接 通	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
交 屋 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
銀 行 貸 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
總 價 款	新 臺 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	

附件(二)不動產價金信託契約書影本

信託契約書

立契約書人：

委託人：葉財記工程股份有限公司

(下稱「甲方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

(下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市中山區長安段二小段 580-1、581、582 地號等三筆土地之開發案所為之專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「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有關「履約擔保機制-價金信託」之相關規定，甲方茲同意將買方於本專案建物所有權登記前所給付甲方之價金，委由乙方辦理「價金信託」之管理事務。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定管理，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，並由乙方擔任受託人辦理專戶資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、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，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，以存放信託資金，且無須另為信託存入指

示。

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

台新國際商業銀行建北分行，帳號：2068-01-0025603-7。

二、本契約之信託財產係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

(一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得，但不包含所有權登記款及交屋款。

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

三、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。

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

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

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

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

第四條 信託存續期間

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

第五條 信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，甲方依合於法令規定、契約（包括但不限於預售屋買賣契約、合建契約書或委託興建房屋契約書、授信合約書等）約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法，指示乙方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，且應依據相關法令規定、契約約定應由委託人負擔，並得由乙方逕自信託專戶扣取支付之。本契約所稱「專款專用」係指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，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。
 - 三、甲方為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟乙方因配合甲方需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由該甲方負責履行，如對乙方造成損害，甲方願負賠償責任，如乙方請求，甲方應提供必要之擔保；但該切結、承諾或約定責任事項屬乙方依本契約或法令所應負之義務或責任者，不在此限。
 - 四、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、契約之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應詳述具體理由書面告知甲方，得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方或融資銀行後(若有)，依各方協商之結果辦理。
 - 五、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，乙方應將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。
 - 六、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，並得由乙方逕自信託專戶扣繳。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

第七條 受託人之義務與責任

- 一、乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立(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、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、乙方於其認有必要時，應取得甲方同意後，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）且現仍合法存續之組織。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之內部程序，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(如附件二)予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月提供經第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方，本項所產生之費用概由甲方支付，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 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

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

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方

之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

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

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，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；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://www.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

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

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 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或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

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

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

(一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

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。

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，甲方應出具申請書，

提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

- 三、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十七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十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、乙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即「信託財產運用報告書」)送交甲方。乙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，乙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。
- 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(即「信託財產運用報告書」)，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)如無正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

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

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

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

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託管理費為新臺幣（下同）貳拾萬元整，於簽定本契約後 60 日內以現金或支票支付。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方得於通知甲方後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，惟以乙方實際結算且可茲證明者為限）及稅捐。
- 二、乙方就可歸責於甲方之信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- 三、乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

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

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（包括但不限於本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他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履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，**且甲乙双方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。**於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，**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「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應

依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符未依約提供、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，惟乙方因本契約而對甲方所負擔之損害賠償責任，僅以乙方實際受領之信託報酬範圍內為限。
- 三、如因可歸責於甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、委託人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，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買

方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、針對自然人之委託人，乙方依據個人資料保護法第八條規定，告知以下事項：

(一) 乙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。

(二) 乙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

(三) 乙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：(1) 特定目的存續期間。(2) 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

2. 地區：以下第(三)點所列之利用對象，其國內及國外所在地。

3. 對象：(1) 乙方(含受乙方委託處理事務之委外機構)。(2) 依法令規定利用之機構(例如：乙方所屬金融控股公司等)。(3) 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。

(四) 依據個人資料保護法第3條規定，委託人就乙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第10條所規定之例外情形外，得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟乙方依個人資料保護法第14條規定，得酌收必要成本費用。

2. 得向乙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細則第19條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。

3. 乙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第11條第4項規定，委託人得向乙方請求停止蒐集委託人的個人資料。

4. 依個人資料保護法第11條第2項規定，個人資料正確性有爭議者，得向乙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規

定，乙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。

5. 依個人資料保護法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向乙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，乙方因執行業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。

(五) 委託人如欲行使上述個人資料保護法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，委託人得向乙方客服(0800-000-456 或 02-26553355) 或於乙方網址(www.taishinbank.com.tw) 查詢。

(六) 委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，乙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑樣式留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生組織合併或更名等事實時，甲方或承受組織應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受組織負責。
- 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，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

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

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契

約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

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

第二十三條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、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、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、乙方開立信託專戶時委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查之所須之資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經乙方審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，乙方得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 七、乙方於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止信託契約書所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人，並得終止信託契約書下各項約定條款，惟乙方須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 八、乙方於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時（包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等），得要求委託人於接獲貴行通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，乙方得以書面暫時停止信託契約書所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約書下之各項約定條款，並於終止之書面到達時發生效力。

九、甲方就本專案為辦理申請預售屋不動產所有權移轉登記事宜，應配合及時提供申報書、土地及建物成交案件實際資訊予乙方，且應保證其資料確屬真實，乙方不負認定資料證件真偽之責任，倘前開資料有錯誤或虛偽致乙方受有損害時（包括但不限於遭主管機關裁罰），甲方須負擔一切法律及損害賠償責任，絕無異議。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，甲方執壹份，乙方執壹份為憑。

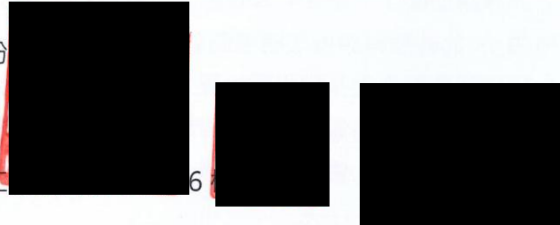
附件一：受益權人會議規則

附件二：信託說明書

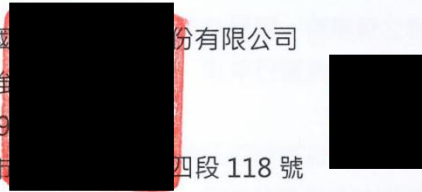
附件三：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施

【立契約書人簽名頁】

甲 方：葉財記工程股份
負 責 人：葉茂宏
統 一 編 號：11776704
通 訊 地 址：臺北市大安區仁



乙 方：台新國 份有限公司
負 責 人：尚瑞強
統 一 編 號：86579
通 訊 地 址：臺北市 四段 118 號



中 華 民 國

113. 6. 28

年

月 日

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間

- 前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
- （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
- （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”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。

附件二：信託說明書

緣葉財記工程股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市中山區長安段二小段 580-1、581、582 地號等三筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），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。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理預售屋價金信託，茲擇要說明相關事項如後：

壹、賣方為完成本專案及同時符合內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並依信託契約約定專款專用，於信託存續期間不得供作其他用途。

貳、委託人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、本專案之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。

二、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，委託人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受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

三、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，委託人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受託人與委託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

[<https://www.taishinbank.com.tw>]，查詢途徑為：[法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽委託人或受託人處理。

四、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委託人請求。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋

買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，委託人應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

參、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：葉財記工程股份有限公司

負責人：葉茂宏

統一編號：11776704

通訊地址：臺北市大安區仁愛路四段 61 號 6 樓

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強 總經理

統一編號：86579539

地址：臺北市大安區信義路 18 號

中華民國 年 月 日

附件三：台新金融控股公司及各子公司客戶資料保密措施 2021/08/16

台新金融控股股份有限公司(下稱台新金控)於民國九十一年二月十八日成立，旗下涵蓋銀行、證券、投信、保險等子公司。台新金控及各子公司將秉持過去各子公司對客戶資料嚴密保護之做法，採取必要之保密措施，以維護您所提供資料之安全性。茲將台新金控及各子公司之客戶資料保密措施說明如下：

台新金控及各子公司之客戶資料保密措施，除依據金融控股公司法、金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法(下稱共同行銷管理辦法)、個人資料保護法以及主管機關之相關法令辦理外，各子公司亦將同時遵循其業法之其他相關法令(包括但不限於銀行法第四十八條第二項等)之規定，善盡客戶資料保密之職責。

一、客戶資料之蒐集方式

台新金控之各子公司擁有您的個人資料，係因您已經是台新金控各子公司之客戶，或您於參與台新金控各子公司舉辦之行銷活動時所提供之資料。

二、客戶資料之儲存、保管及資料安全與維護方式

台新金控之各子公司採取嚴格措施保護客戶資料，除以現行之安全加密方式(如 SSL、SET 等)進行資料的傳輸及建立防火牆，以防範不法入侵及避免客戶資料遭到非法存取外，並依相關作業規範建立客戶資料庫，按業務權責指定專門人員控管資料庫存取，以保護客戶個人資料之安全性。任何未經台新金控之各子公司正式授權之人員，絕對禁止接觸客戶資料。

三、資料分類

您的個人資料，包括基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)等；上述各項資料之定義，以共同行銷管理辦法第十條之規定為準。

四、資料利用範圍、項目及揭露對象

依主管機關及共同行銷管理辦法之規定，台新金控之各子公司間於揭露、轉介或交互運用客戶資料時，除法令另有規定、經客戶簽訂契約或書面明示同意者外，所揭露、轉介或交互運用資料不得含有客戶姓名、地址、電子郵件地址以外之其他基本資料及往來交易資料。

與客戶之往來契約，有關客戶資料之使用條款經客戶選擇同意提供其他基本資料及往來交易資料或其他相關資料作為行銷建檔、揭露、轉介或交互運用；或客戶另以書面明示同意時，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料(包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料)進行行銷；在符合法令規定，或遇法院或其他依法有調查權之機關依法要求台新金控或各子公司提供客戶資料時，台新金控或各子公司有義務揭露或提供相關資料。

依相關法令之規定，台新金控之各子公司基於業務管理而與財團法人聯合徵信中心、票據交換所或同業進行徵信作業時，得交換與揭露客戶資料。

五、客戶資料利用目的

為了提供您更完整及便利之投資理財產品及服務，依據相關法令並在符合前述第四點之情況下，台新金控之各子公司間得揭露、轉介或交互運用您的基本資料、往來交易資料及其他相關資料（包含帳務資料、信用資料、投資資料與保險資料）進行行銷；另，台新金控之各子公司亦得依法令函釋規定或相關政府機關之要求，將您的資料提供予台新金控、主管機關、稅捐稽徵機關、法院、司法機關及其他依法有調查權之機關。

六、委外作業客戶資料之保密

台新金控及各子公司委託他人處理涉及客戶資料之相關作業時，台新金控及各子公司將會要求受託機關嚴格遵守台新金控及各子公司之客戶資料保密措施且不得向其他第三人揭露您的資料，並隨時檢查與監督其遵守情況。

七、客戶資料變更修改方式

您的個人資料有變動時，可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，請求更正或補充之。

八、客戶行使退出選擇權方式

您可以隨時通知台新金控之各子公司之客戶服務中心，停止交互運用您的個人資料進行行銷或業務推廣行為。

台新金控及各子公司保有修訂保密措施之權利，並將於網站或以其他主管機關認定公開揭露之管道公告揭露保密措施相關訊息，修訂時亦同；若您有其他與保密措施相關之問題，亦可隨時洽詢台新金控或各子公司。

台新金控目前所屬之各子公司，包括：

台新國際商業銀行股份有限公司
台新綜合證券股份有限公司
台新證券投資顧問股份有限公司
台新證券投資信託股份有限公司
台新資產管理股份有限公司
台新創業投資股份有限公司
台新大安租賃股份有限公司
台新人壽保險股份有限公司

台新金控之子公司未來如有新增或異動者，將於台新金控及其各子公司之網站揭露公告之。