

# 房屋預定買賣契約書

本契約條款及其附件於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上(契約審閱期間至少 5 日)，並逐條審閱完畢，已充份了解契約條文。經雙方溝通說明後，買方同意依約履行。違反前項規定者，本條款不構成契約內容。但經消費者同意時本條款仍構成契約內容。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：隆雲股份有限公司

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：隆雲股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【心全聚】住宅大樓(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，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 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：

本大樓興建地上二十層、地下五層之大樓【心全聚】編號  
戶 樓(共計 76 戶)詳【附圖一：房屋平面圖】。

建造執照號碼為臺北市政府都市發展局 111 年 04 月 14 日核准建造執照：111 建字第 0129 號詳【附件一：建造執照】。

二、停車位空間標示：

(一)買方購買之停車位屬法定平面自設平面坡道機械  
地下 層編號第 號之停車空間共計 位(依  
建造執照圖說為準)。

該停車位無獨立權狀，其車位規格約為：

寬 550 公分，長 600 公分，高 210 公分。

寬 250 公分，長 550 公分，高 210 公分。

寬 230 公分，長 550 公分，高 210 公分。

寬 215 公分，長 520 公分，高 210 公分。

寬 205 公分，長 480 公分，高 160 公分。

寬 205 公分，長 500 公分，高 180 公分。

以上面積另含車道及其他必要共有空間，面積共計

平方公尺(約 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，依下列之比例計算之。

計算方式係本案地下層停車位總面積共 3588.63 平方  
公尺(約 1085.56 坪) 攤除地下層停車位總位數共 89  
位(扣除垃圾車臨停車位)。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)

詳【附圖二：停車空間平面圖】。

(二)前款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。該計算式  
為停車空間總面積除以共有部分總面積。本案停車  
位總面積占共有部分總面積之比例為 55.52%。

(三)大樓建照核准之停車位編號、數量若有變動，則以使用執照取得之數量及編號為準，但買方購買之停車位位置及尺寸不得變動，買方對此同意且知悉並無異議。買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，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 房屋出售面積及認定標準

本房屋面積共計	平方公尺(約	坪)，包含：
專有部分	平方公尺(約	坪)。
(一)主建物面積計：	平方公尺(約	坪)。
(二)附屬建物面積計：	平方公尺(約	坪)，
(1)陽台：	平方公尺(約	坪)。
(三)共有部份面積計：	平方公尺(約	坪)。
內含車位面積計：	平方公尺(約	坪)。
(四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約：		%。
(五)主建物面積占本房屋得登記總面積(不含車位部分)		
之比例約：		%。

上所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依契約規定互為找補。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例

一、本建物共有部分係指梯廳、樓梯間、機車停車空間、不具獨立權狀之停車空間、發電機室、水箱、電信室、台電配電場

所、消防機房、屋突及其他依法令應列入共有部分之項目。本【心全聚】社區共有部分總面積計：6463.45 平方公尺(約1955.19 坪)。

二、前款共有部份之權利範圍係依本買受主建物及附屬建物面積與本棟大樓全部之主建物、附屬建物總合計面積之比例而為計算，其面積係以本【心全聚】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

計算方式係以主建物面積+附屬建物面積 平方公尺(約 坪)占區分所有全部主建物+附屬建物總面積 6189.63 平方公尺(約 1872.36 坪)比例計算。

#### 第五條 房屋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，部份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，雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，買賣雙方應依規定互為找補，其不足部份賣方均應全部找補；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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、房屋面積誤差之找補，雙方同意以列入買賣價款部分為限，未列入買賣價款者，如雨遮等無論任何誤差，雙方互不找補。
- 四、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第六條 契約總價

本契約房屋總價款合計為：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(內含車位價款新台幣 佰 拾 萬元整。)

一、建物買賣總價款為新台幣 萬元整。

(一)主建物部分：新台幣 萬元整。

(二)附屬建物

陽台部分：新台幣 萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

(三)房屋共有部分(不含車位)：新台幣 萬元整。

二、上列價款依法內含營業稅。

## 第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，履約保證依下列方式擇一處理：

內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

由賣方將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託業者執行信託管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託信託契約影本予買方。

其他替代性履約保證方式：

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，由元大銀行營業部負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按託信

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第八條 付款條件及方式

一、付款，除簽約款及開工款外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表詳【附件二：房屋價金分期付款明細表】之規定於工程完工後繳款，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；繳納款項除移轉稅費、代收費、銀行貸款及交屋款外，其餘款項皆繳存下列所載之信託專戶。

開戶銀行：元大銀行營業部

戶 名：元大商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：95568-000000-

- 二、買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

#### 第九條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，自該期繳款截止之次日起，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方依本約約定應付之期款，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「第二十七條 違約之處罰」第四款約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十條 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

本案地下層共五層，總面積約 4326.34 平方公尺(約 1308.72 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積為 3588.63 平方公尺(約為 1085.56 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

本大樓法定空地部份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、屋頂平台及突出物

共有部份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。

## 第十一條 主要建材及其廠牌、規格

一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC造)，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四：建材設備說明】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「第二十七條違約之處罰」約定處理。

## 第十二條 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 112 年 1 月 15 日之前開工，民國 117 年 05 月 31 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「第二十七條 違約之處罰」約定處理。

### 第十三條 建築設計變更之處理

#### 一、室內工程變更

(一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間為限，若影響建築安全、他戶權益或賣方對於社區建物之整體規劃者，賣方得拒絕變更，其他有關建築主要結構，大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等亦同。買方更不得要求賣方為將來加建準備或違建施工。

(二)買方若要求室內隔間變更或增減設備工程時，應經賣方同意，且於賣方書面通知買方辦理期限內為之，且此項變更之要求以一次為限，如因特別需求超出一次，不論加減工程各加計變更部分費用百分之十做為監管費。若買方欲變更之樓層已興建或與已興建樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

(三)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。如申請變更項目需拆除或改造部分為已完成之工程時，其拆除改造費應由買方負擔。

(四)買方應以書面提出申請辦理變更，倘以口頭或電話提出申請辦理變更而未完成書面簽認者，賣方得不受理。

(五)工程變更或選認事項買、賣雙方因故無法完成簽認時，則

依原圖及賣方選定之建材施工。

- (六)若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，買方不得使用賣方之材料並請求賣方退還該材料之價額，但不得自行提供材料交由賣方代為施工。賣方提供買方選擇裝修材料色樣項目，僅限室內之地坪及牆面材料(以賣方提供之樣品為範圍)。
- (七)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳。若工程款有追加，買方應於受通知日起七日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。
- (八)工程施工方式、費用之單價由賣方訂定之(營業稅外加)。買方申請變更及建材減退之項目如需退工程款時，僅退材料費，工資部分不予辦理退款。

## 二、工程及建材修改保留權

- (一)為維護整體建築物外觀精緻格調，各立面外觀、色澤、園藝、景觀、照明及公共設施，賣方保有類似型式、規格、色系及材質之美化修改權。
- (二)本社區入口鋪面及與外觀相關之一樓鋪面、門廳、各樓層樓電梯間、屋頂突出物、屋頂平台、露台、庭院及其它共同使用部分之規劃及公共設施、設備之配置與裝修，買方同意賣方保留美化修改權，且買方同意不提出任何主張。
- (三)於不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更本社區戶數之權利，但增減之戶數超過本社區原有戶數四分之一時，買方得要求解約退款。若增減戶數未達四分之一時，買方得要求解約退款。

一，就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不另行通知，買方亦同意不主張任何權利。

(四)地下室之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益及停車功能下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。若影響特定停車空間之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係，並請求返還已繳車位之價款及利息；或不解除契約而要求賣方改售其他車位；如賣方已無其他車位可售者，賣方得解除車位之買賣契約並返還車位已付價金及利息，買方亦得解除房屋暨土地之車位全部買賣契約，並請求返還已付價金及利息，上開利息均以解除契約當日台灣銀行一年定期存款利率計算。

(五)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法規令或主管機關要求，自行變更部分設計，買方同意不提出任何主張。

(六)供水、供電、瓦斯線管、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護。

(七)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉。

(八)買方不得以任何理由要求賣方增加本契約未約定之建材及相關設備。

#### **第十四條 驗收**

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份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。

本條款所稱之驗收係指本契約標示之專有部分，不含大樓共有部分。

有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

#### **第十五條 房屋所有權移轉登記期限**

- 一、房屋所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- 二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記，如

有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房屋及車位所有權移轉登記：

- (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三)本項第(一)款、第(二)款費用如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

四、本契約之房屋及車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，買方同意授權賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方親自出面或加蓋印章、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配合辦理或提供相關文件，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算延遲利息予賣方，另因買方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、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。

五、本戶房屋、汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

## **第十六條 通知交屋期限**

一、賣方應於領得使用執照六個月內，以雙掛號信函通知買方辦

理交屋。買方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本大樓公共設施部分之點交雙方同意依「第十七條 共有部分之點交」約定辦理。

二、於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (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)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。
- (五)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。

三、為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，買方同意暫由賣方代為管理。管理費金額依所購之房屋權狀面積，每月每坪暫定為新台幣 180 元整；地下一至五層坡道平面汽車停車位每月每個暫定為新台幣 800 元整；坡道機械汽車停車位每月每個暫定為新台幣 1200 元整，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付。機車停車位則於管委會成立時制定使用管理規則。

四、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。買方如認為交屋當時本契約房屋有瑕疵或有其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上，要求賣方限期完成修繕。買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務及交屋事項。但可歸責於賣方時，不在此限。

五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房

屋保固書、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，並發給交屋憑單，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

六、買方同意於賣方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。

七、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依【附件七：住戶管理規約】第九條裝修施工管理之規定，並於進場裝修前，同時交付現場管理單位裝潢保證金伍萬元整。上開保證金於裝修完成時依裝潢施工管理之規定申請返還；施工期間，另需每日繳交壹百元之清潔管理費用。

#### **第十七條 共有部分之點交**

一、共有部分之相關公共設施，賣方應於第一戶交屋日起六個月內全部完成，並於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內辦理公共設施移交。非可歸責於賣方之事由致無法辦理公共設施點交者除外。

二、成立管理委員會或推選管理負責人前由賣方擔任本大樓共有部分之管理人，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

三、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應就現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測；經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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料一併移交之。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。

四、為維持本大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維護等事宜，買方同意委由賣方自第壹戶交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，得聘僱服務人員或專業管理公司直接管理本大樓之公共設施及共用部分。又買方暨全體區分所有權人均同意，本大樓之住戶規約經區分所有權人會議依法修改通過前，依本契約【附件七：住戶管理規約】規定執行。

五、賣方於申請使用執照時，應依法提撥公共管理基金存入主管機關指定之公庫，於完成點交共用部分及其附屬設施設備後，由管理委員會出具點交證明書逕向主管機關報備申請公庫撥付至專戶。

六、本契約有關本大樓就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

七、本大樓公共設施自移交管理委員會當日起保固一年。

#### **第十八條 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，賣方應對結構部分(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，未涉及結構之防水工程負責保固七年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、汽車停車設備、廚具、衛浴設備等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。

二、前項規定，如係因買方自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情形，或天災及其他不可抗力等事項所致之損害不適用之。

三、本條第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

一、本約「第六條 契約總價」內之銀行貸款新臺幣

萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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。

## 第廿條 貸款撥付

買賣契約如有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二、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。

## 第廿一條 房屋轉讓條件及共同承買

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕（若因政府法令有限縮轉讓規定時，則從其規定）。又買方轉讓本戶房屋所有權時，應連同持分土地所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款千分之\_\_\_\_\_之手續費(最高以千分之一為限)。

三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力；買方指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )，買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

四、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

#### **第廿二條 房屋稅之分擔比例**

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。

#### **第廿三條 稅費暨相關費用負擔之約定**

一、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書代辦手續費由賣方負擔。

二、公證費(若有)由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

三、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。

四、管理費

#### **第廿四條 分管範圍約定**

一、本契約地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、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。

三、未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。

四、為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方

規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，並同意日後不透過社區管理委員會議或區分所有權人會議決議變更設置位置。

五、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建或其它類似之行為。

六、本條「分管約定」非經該權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。

#### **第廿五條 管理組織**

一、依【附件七：住戶管理規約】，對全體區分所有權人及住戶具有合法之約束力，買方同意遵守之。

二、本社區第一次區分所有權人會議之召開與第一屆管理委員會之成立，由賣方依「公寓大廈管理條例」第二十八條之規定辦理。

三、第一屆管理委員會之職權，除依規約之約定外，並應執行下列事項：

(一)賣方與其指定之管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。

(二)管理委員會成立一個月內自管理負責人或其指定之管理公司完成接收公共設施，並與之核算管理費用之收支。

四、賣方依「公寓大廈管理條例」所提列之本社區公共基金，由賣方會同管理委員會依法辦理撥付移交。

#### **第廿六條 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

約定之日期\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。

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。但本契約有利於買方者，從其約定。

### **第廿七條 違約之處罰**

一、賣方違反「第十一條 主要建材及其廠牌、規格」、「第十二條 開工及取得使用執照期限」之約定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。

二、賣方違反「第二十六條 賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。

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 15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「第八條 付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過 15% 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，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，不得另行請求其他損害賠償。

### **第廿八條 當事人基本資料**

本契約應記載當事人及基本資料：

一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

### **第廿九條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。

### 第卅條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、賣方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標示圖，為契約之一部分。
- 三、賣方於銷售現場展示空間之擺設傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約【附件四：建材設備說明】或特別約定屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 四、本約之一切規定，對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，買方如轉讓本戶房屋及汽車停車位者，應將本約一切權利義務轉知受讓人。
- 五、買賣雙方瞭解並同意本房屋暨汽車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，取代先前一切口頭、書面約定。
- 六、本契約為買賣雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面文字列入相關契約書中，否則不生效力。

### 第卅一條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，

均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

### **第卅二條 與土地預定買賣契約之關係**

本契約房屋座落之土地，由買方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

### **第卅三條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附 件：

- 一、建造執照
- 二、房屋價金分期付款明細表
- 三、預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項
- 四、建材設備說明
- 五、代辦貸款委託契約書
- 六、代刻印章授權書
- 七、住戶管理規約
- 八、裝修工程具結書

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、一層平面圖

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(Fax)

(行動電話)

(E-mail)

賣 方：隆雲股份有限公司

代 表 人：莊子華

公 司 統 編：07622545

公 司 電 話：(02)2553-3355

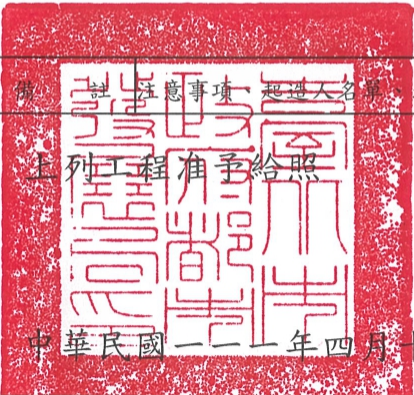
公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一 建造執照

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0129號			
起造人姓名	隆雲股份有限公司 負責人:莊子華等4名 (詳見附表)			住址	103310台北市大同區延平北路二段202號17樓		
設計人姓名	黃炯祥			事務所名稱	黃炯祥建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上20層地下5層 共25層76戶		
建築地點	地址	北投區建民里文林北路75巷					
	地號	北投區軟橋段0072-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	526.75m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	11818.67m <sup>2</sup>				其他	1734.9m <sup>2</sup>
發照日期	111年04月14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80個月內竣工		
工程價	\$ 189,858,931 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下2層	858.3	4.0	防空避難室兼停車空間共28筆 (詳見附表)				
總計:						11818.67	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一一一年四月十四日							

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。

## 附件二 房屋價金分期付款明細表

### 附件三 預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項



#### 元大商業銀行金錢信託契約書-預售屋款信託

(契約編號 BT 141-744 )

立契約書人：隆雲股份有限公司，即委託人兼受益人（以下簡稱「甲一方」）  
莊子華，即委託人兼受益人（以下簡稱「甲二方」）  
陳曉昱，即委託人兼受益人（以下簡稱「甲三方」）  
隆蔚有限公司，即委託人兼受益人（以下簡稱「甲四方」，  
與「甲一方」、「甲二方」、「甲三方」合稱「甲方」）  
元大商業銀行股份有限公司，即受託人（以下簡稱「乙方」）  
合眾建築經理股份有限公司（以下簡稱「丙方」）

緣甲方為合作興建座落於臺北市北投區軟橋段 72 地號土地之住宅大樓（建造執照號碼：111 建字第 0129 號，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」）簽訂預售屋買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本專案預售房地價款之受託人，按信託契約之約定辦理有關信託管理事務，以利本專案順利完成（即取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記），同時另案委託丙方負責本專案工程查核、銷售查核及財務稽核等事宜，並簽訂建經委任契約及相關增補契約（如有）（以下簡稱「建經委任契約」，副本乙份應提供予乙方留存，若有異動時亦同）。爰經甲乙丙參方同意共同簽訂本信託契約書（以下簡稱「本契約」），約定條款如后，以資共同遵守履行：



#### 第一條 契約關係人

- 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，甲方就本契約第三條約定買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十四條第三項之約定歸屬於買方。
- 四、信託關係人：合眾建築經理股份有限公司（丙方）。
- 五、第三項所稱「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。

#### 第二條 信託目的及信託事務內容

- 一、甲方擬將其銷售建案【基地座落：臺北市北投區軟橋段 72 地號土地】所收取之預售房地價款，信託予乙方辦理信託存續期間對預售房地價款之資金控管，由乙方依本契約約定，為信託財產之管理運用及處分。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方簽訂建經委任契約，約定由丙方負責建築經理等事宜。建經委任契約之報酬或相關服務費用等，由甲方與丙方自行議定及支付，與本契約乙方依第十條約定所收取之信託報酬無涉。

### 第三條 信託財產

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、買方所繳價金：即甲方依其與買方簽訂「房屋、土地預定買賣契約書」（以下簡稱「買賣契約」），按房屋、土地付款明細表於所有權登記前所給付賣方之預售房地款項，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、因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。

### 第四條 信託存續期間

- 一、本契約簽訂成立後，自首筆信託財產完成交付予乙方之日起生效，信託存續期間自生效日起至本建案建物完工並辦妥建物所有權第一次登記時或本契約約定終止之日止（以孰前屆至者為準）。
- 二、本契約信託存續期間屆至，得經甲乙丙參方之書面同意展延。
- 三、因信託存續期間屆滿或契約終止等信託關係消滅之情事發生時，乙方仍依本契約處理信託或後續相關事務時，甲方仍應依第十條約定給付乙方因處理信託關係消滅後之後續相關事宜之報酬，惟此不阻止信託關係消滅。

### 第五條 信託財產管理及運用方法

- 一、本信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產不具有運用決定權，除本契約另有約定外，甲方無條件同意乙方應依甲一方之書面指示（如附件一之運用指示函）管理、運用。甲一方之書面指示應就管理運用方式、條件、期間等予以具體特定，但不得違反法令規定、信託目的或本契約之約定。除本契約另有約定外，前開書面指示應於二個營業日前送達乙方。甲一方對乙方管理運用、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，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲一方，並得不遵從該指示。

- 二、甲一方對本信託財產管理運用之指示應以達成本信託目的之完成者為必要，除法令另有規定或本契約另有約定或經元大商業銀行股份有限公司法金事業群北三區域中心（以下簡稱「本專案融資銀行」）同意外，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。
- 三、甲方同意乙方於元大商業銀行營業部以乙方名義分別開立「土地預售款價金信託專戶」、「房屋預售款價金信託專戶」、「甲一方土地預售款價金信託專戶」、「甲一方房屋預售款價金信託專戶」、「甲二方預售款價金信託專戶」、「甲三方預售款價金信託專戶」及「甲四方預售款價金信託專戶」（以下合稱「信託專戶」），並以「元大商業銀行受託信託財產專戶」之名義登載，信託專戶由乙方分別開立、經營及管理。
- 四、本契約第三條約定買方所繳價金應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，甲方同意乙方僅限將信託資金存放於其銀行業務部門作為新臺幣存款。
- 五、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託財產之返還。
- 六、信託存續期間買方繳納之銷售款項應直接存（匯）入「土地預售款價金信託專戶」、「房屋預售款價金信託專戶」之繳款帳號（即虛擬帳號，下同）或交付予甲方，甲方至遲應於收訖前述銷售款項之次一營業日存入「土地預售款價金信託專戶」、「房屋預售款價金信託專戶」各買方之繳款帳號。買方或甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由買方或甲方自負其責。
- 七、前項所述之銷售款項，甲方同意與買方簽訂買賣契約後，應於次月十五日前，由甲一方以書面指示所約定之電子郵件地址寄送買賣契約連同本契約影本（含受益權人會議準則）之電子檔案予乙方及丙方留底備查（買賣契約若有異動時亦同），使乙方得以設定買方進入預售屋價金信託專戶網頁即時查詢之權限，惟若買方為二人以上時，甲方應於交付乙方之買賣契約之電子檔案內註明買方指定查詢網頁權限之人（包括姓名及身分證統一編號）。

- 八、甲一方應按月整理銷售款項，並於次月十五日前提供「房地銷售款存入信託專戶彙總表」（須載明買方姓名、身分證統一編號、住址、賣契約編號（即繳款帳號）、房屋編號、入帳日期、存入預售款價金信託專戶金額及繳款項目等資料）之書面文件予乙方。本專案融資銀行得協同乙方隨時查核甲方銷售帳冊等相關資料，甲方不得拒絕，並應配合提供相關資料。甲方得查詢預售款價金信託專戶收支情形。
- 九、甲一方應按月出具「運用指示函」，指示乙方自「土地預售款價金信託專戶」及「房屋預售款價金信託專戶」內，提領甲方各人應分得之預售屋銷售款項撥付至「甲一方土地預售款價金信託專戶」、「甲一方房屋預售款價金信託專戶」、「甲二方預售款價金信託專戶」、「甲三方預售款價金信託專戶」及「甲四方預售款價金信託專戶」內。
- 十、預售屋銷售款項之支付
- (一) 工程款項之支付：
- 甲一方於本專案之承造廠商（含營造廠商，以下同）請領工程款項時，應由甲一方出具「運用指示函」，檢附申請動撥款文件（包括但不限於承造廠商出具之上一期工程款收款證明正本（首期除外）、建築主管機關或原監造建築師查驗證明文件、現場照片及發票、收據或合約書等相關付款資料憑證）送交丙方，經丙方查核無誤後，併同丙方出具之工程進度查核及估驗報告書、撥款表及前述動撥款文件，交由本專案融資銀行蓋章核可，將「運用指示函」正本及前述相關付款資料憑證影本轉交乙方。乙方應憑該「運用指示函」所指示之付款信託帳號、付款金額，作為工程款撥款之依據（甲一方每期工程款應以自有資金支付予承造廠商後，始得請領已付工程款金額 50%之預售屋銷售款項。）。乙方於二個營業日內將款項自信託專戶存（匯）入承造廠商之存款帳戶。惟如甲一方出具其已支付款項予承造廠商之證明文件者，得將款項存入甲一方開立於本專案融資銀行之活期存款帳戶。甲一方係以開立本專案融資銀行之支票付款者，乙方應於該支票提示當日，始得將款項存入該支票存款帳戶。
- (二) 稅捐之支付：
- 有關土地之稅捐如地價稅等，概由甲方負擔，甲方應於乙方通知後於法定繳款期限末日二個營業日前繳交相關稅捐，並於繳納後十日內提供繳清之證明文件予乙方，甲方

如未於法定期限內繳交前開稅捐，乙方得逕自（意指甲一方無庸出具「運用指示函」，以下同）信託專戶支付，若不足，甲方應負責補足，甲方未補足前，信託專戶內資金不得出具「運用指示函」方式申請動用。

（三）信託專戶款項之動用，除須符合前二款之規定外，並僅限於甲一方所提供之發票、收據所列日期係於本專案辦理產權移轉登記手續前，始得動用。

十一、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，甲一方應於收到乙方通知後十日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

#### 第六條 信託收益及分配

- 一、信託存續期間，除本契約另有約定外，信託財產之處分及收益不予分配。
- 二、甲方同意信託專戶產生之孳息歸屬於甲方，由乙方開立年度信託財產各類所得憑單予甲方。

#### 第七條 委託人之義務與責任

- 一、甲方聲明並擔保如下：
  - （一）甲一方、甲四方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司，甲二方、甲三方為具有行為能力之自然人。
  - （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，且甲方簽訂及履行本契約並未違反其公司章程。
  - （三）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、信託存續期間，甲方應配合乙方因處理信託事務之需要，及時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實，倘可歸責於甲方之錯誤或虛偽致乙方或第三人受有損害，甲方就其負責之部分，願負一切法律及損害賠償責任。
- 三、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。除甲方有請求且經乙方同意外，乙方不負進行有關本專案信託財產之訴訟程序義務。如乙方因

不可歸責於己之事由且本信託關係所生事項而成為訴訟當事人，其所衍生之費用（包括但不限於訴訟費，聲請費、執行費、規費、律師費用等），仍由甲方負擔，概與乙方無涉。

四、除本契約另有約定外，甲方因本專案信託衍生之相關稅負，皆應自行負擔，如因其不為或怠於處理造成乙方之損失（包括但不限於滯納金、滯納息及罰鍰），應由甲方負責。

五、信託存續期間，甲方銷售本專案之房地產時，就其與買方簽訂之買賣契約負有出賣人之責任，該買賣契約所載各項權利義務、興建工程之相關責任、相關稅賦等，由甲方及買方依約履行與負擔，概與乙方無涉，如因買賣契約衍生之各項糾紛應由甲方自行處理。買方所繳納之款項由甲方開立統一發票或收據交由買方收執，因買賣所產生之一切稅捐、規費及地政士代辦費用等亦由甲方與買方依買賣契約各自負擔。乙方對於甲方交付買方之房地產不負擔任何給付遲延或瑕疵擔保責任，概由甲方向買方負責。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、信託存續期間或信託關係消滅後，如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，其「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由甲方負責處理，概與乙方無涉。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。

七、預售款價金信託專戶之查詢

（一）甲方應依乙方提供之繳款帳號編碼規則，編妥預售屋各戶別之繳款帳號後，將「帳號明細表」交付予乙方，以供買方繳付款項後，於乙方之預售款價金信託專戶網頁查詢。

（二）甲方應於買賣契約中，告知買方預售款價金信託專戶網頁（網址：<https://www.yuantabank.com.tw/bank/個人金融/投資理財/信託業務/信託資料查詢/預售款價金信託查詢>）之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之預售款價金明細及相關資訊。

八、於信託存續期間，甲方應就下列事項，定期（每三個月）提供經乙方認可之第三人查核（即丙方）及每年提供經會計師查核簽認之報告予乙方：

（一）基準日甲方應交付信託之預售款金額、日期與實際交付信託之預售款金額、日期是否相符；

（二）甲方向買方收取之預售款價金，是否有遲未交付信託之

情形。

前述查核報告如發現有金額、日期不符或遲延交付之情形，甲方應於乙方書面催告限期將不足金額補足或改善，並通知本專案融資銀行；倘甲方未於期限內補足或改善，乙方應公告於預售款價金信託專戶網頁，並向建案所在地之目的事業主管機關陳報，及通知本專案融資銀行。

九、甲方對於預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管；甲方應提供乙方契約編號簿冊及載明買方資料，乙方並得派員或委託他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。

十、甲方應將下列事項訂明於買賣契約或其附件中，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本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預售款價金信託專戶查詢網頁，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，並同意乙方於本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本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，除直接存(匯)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甲方與乙方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託或買方直接存(匯)入信託專戶後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由甲方與買方自行協商處理。買方應於每次繳款後，自行於乙方之預售款價金信託專戶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。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) 本契約第一條第五項「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或因法院強制執行命令、裁定而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第一條第五項「特定事由」發生時，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。

十一、甲方保證其與買方簽訂之買賣契約內容完全符合主管機關法令規定及相關契約範本之約定，並應提供本契約之影本予買方。

十二、甲方應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

十三、倘甲方未依約履行本條委託人之責任，致與買方或致使乙方與買方發生任何糾紛、訴訟或非訟之事件，應由甲方全權負責，概與乙方無涉，相關訴訟費用亦由甲方負擔；若因前述事件致使乙方發生損害，甲方並應負相關賠償責任。

十四、倘乙方發現甲方有違反本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，甲方應於乙方所定期限內，以書面提出說明及改善方案。

十五、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方及丙方，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。

十六、買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理：

(一) 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

(二) 買賣契約如不成立或雙方合意解除者，甲一方應出具書面指示，提供買賣契約及契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

(三) 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲一方出具書面指示並檢附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。甲一方應出具書面指示，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) 前述各款所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲一方之書面指示辦理，乙方就甲一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) 因本專案甲方另有委託丙方協助辦理工程進度查核、產權、資金及銷售管理，故前述各款所定之情形，甲方應備齊相關資料先經丙方查核無誤後，乙方始得辦理後續作業。

十七、甲一方依本契約第五條第七項約定寄送電子檔案後，應即主動通知乙方及丙方確認是否送達，若未送達或有任何疑義，甲一方同意配合乙方或丙方之要求，再次寄送電子檔案或改以本契約第二十四條第一項約定辦理。甲一方瞭解並同意：當甲一方以電子郵件方式寄送電子檔案後，如未主動通知乙方及丙方，或因故致乙方或丙方無法收取電子檔案，均不可歸責於乙方或丙方，甲一方並應即依前述約定辦理。

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

#### 第八條 受託人之責任

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、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、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，並以盡善良管理人之注意義務及負忠實義務，妥善管理本信託之一切有關事務。
- 四、乙方應自己處理本信託事務，惟本契約另有約定或有其他必要情事時得委由第三人代為處理，乙方僅就第三人之選任及監督其職務之執行負責。有前述情形時，該第三人負與乙方處理信託事務同一責任。
- 五、乙方於買方存入預售款價金信託專戶之款項範圍內，依本契約約定管理運用信託財產，對於買方依買賣契約應存入而未存入之款項不負責任，亦不負催討之責任。甲方與買方關於買賣契約之權利義務、興建工程之相關責任、相關稅賦以及甲方與買方就買賣契約衍生之任何糾紛等，皆由甲方與買方各自依買賣契約履行與負擔，概與乙方無涉。
- 六、乙方於接獲甲一方須支付工程款、各項稅費等，申請提領信託專戶款項時，僅就甲一方所提供之提領文件負形式審核責任。提領文件經乙方形式審核與本契約之約定相符，而交付信託財產或為其他處理時，視為乙方已盡善良管理人注意義務，倘因上開提領文件致任何爭議或損害，概由甲一方自行負責。
- 七、乙方係依本契約之約定執行信託事務，甲方間因合建契約所衍生之權利義務應自行釐清，與乙方無涉。本契約之內容如有合建契約及買賣契約所未約定之事項，悉以本契約之約定為準，甲方不得依合建契約或買賣契約對乙方為任何請求或主張任何權利。
- 八、因甲方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更、市

- 場發生巨變等不可抗力事由，或因其他不可歸責乙方之事由發生，致乙方無法依本契約約定或依甲一方之指示執行信託事務，以致本信託財產發生損失或損害，或受益人權益受到損害時，乙方不負損害賠償及回復原狀之責。
- 九、除法令或本契約另有約定外，乙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並應以分別記帳方式為之。
- 十、甲方得於乙方營業時間內請求閱覽、抄錄或影印其信託財產之相關資料，並得請求乙方說明信託事務之處理情形。
- 十一、乙方於信託存續期間內，應每月編製收支計算表及於每季編製信託財產目錄及收支計算表交付甲方及本專案融資銀行，報告信託財產管理情形。
- 十二、乙方應建置預售款價金信託專戶查詢之網頁，將甲方所提供買方繳納款項交付信託之情形置於該網頁，以供買方查詢甲方交付信託之預售款價金明細及相關資訊，並應依主管機關法令規定及本契約之約定，公告相關重要訊息。
- 十三、倘甲方之受益權已遭其債權人扣押、查封等情事，預售款價金信託專戶網頁應公告使買方知悉。
- 十四、倘發生本契約第七條第八項之情形時，乙方應以書面限期催告甲方將不足金額補足或改善，並通知本專案融資銀行；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應公告於預售款價金信託專戶網頁，並向建案所在地之目的事業主管機關陳報，及通知本專案融資銀行。
- 十五、乙方除依本契約約定及甲一方書面指示辦理信託事務外，並無其他積極作為之義務。
- 十六、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建經委任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，與甲方簽訂建經委任契約，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。本專案工程進度查核、銷售查核及財務稽核等事宜，依建經委任契約之約定由丙方辦理，乙方不負查核之義務。
- 十七、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，就該買方所繳價金之數額於信託存續期間保留於信託專戶，甲方不得申請動用該爭議款項。於信託目的完成時，乙方依本契約結算返還予甲方，並存入甲方於本專案融資銀行開立之存款帳戶；

如甲方無法依約定完工或交屋時，乙方依本契約第十四條第三項之約定辦理。

#### 第九條 風險之承擔

- 一、乙方依法不承諾擔保信託財產之盈虧及最低收益。一切風險（包括但不限於政治、經濟、市場、信託財產本身、交易對象及交易過程等所產生之各種風險）均由甲方負擔，且不得以任何理由要求乙方分擔信託財產管理、運用之損失。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。
- 二、信託財產運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

#### 第十條 信託報酬

- 一、乙方處理信託事務之信託報酬，由甲一方與乙方另行以書面約定之。
- 二、依本契約之約定信託契約終止時、或因信託目的完成或依法律之規定信託關係消滅時，乙方已收取之信託報酬，不予退還。
- 三、買方可能支付之費用：
  - （一）處理手續費：若發生本契約第十四條第三項之情形時，乙方依每筆支付買方之款項收取新臺幣壹仟元整之手續費。
  - （二）額外服務費：若由乙方製作本契約第十四條第三項第三款之媒體檔時，收取新臺幣捌仟元整。
  - （三）受益權人會議：乙方召開每次得收取新臺幣壹拾萬元整之手續費，餘相關費用實報實銷。

#### 第十一條 各項費用之負擔及其支付方法

- 一、有關土地之稅捐如地價稅及他日移轉予買方所需繳交之土地增值稅等，概由甲方負擔。甲方應於乙方通知後於法定繳款期限內繳交相關稅捐，並於繳納後十日內（至遲不得逾法定繳款期限）提供繳清之證明文件予乙方，甲方如未於法定繳款期限內繳交前開稅捐，乙方得逕自信託專戶支付，惟乙方應將其逕自信託專戶支付之款項通知甲方，若不足，由甲方負責補足，甲方未補足前，信託專戶內資金不得出具「運用指示函」申請動用。
- 二、倘甲方未依本契約規定繳納一切費用、稅捐或債務等，因逾期未支付所生之一切責任及後果，概由甲方自行承擔，乙方並得暫停信託事務之執行。倘乙方就信託專戶餘額抵償不足之部分墊付者，甲方應立即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付墊款手續費予乙方。惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

- 三、有關預售房地價款之信託管理，因不可歸責於乙方之事由，致與第三人發生訴訟、交付仲裁或其他交涉之必要或遭甲方之債權人聲請法院強制執行或提起撤銷訴訟而需乙方提起聲明異議或進行訴訟（以下統稱「爭議事件」）時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括但不限於訴訟費用、律師費或提供擔保金等必要費用，全部由甲方負擔之，並每案每審級應另支付乙方新臺幣伍萬元整之處理手續費。甲方應依上開約定先支付相關費用後，乙方始進行相關訴訟、仲裁及其他交涉。
- 四、信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：
  - （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
  - （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
  - （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十二條 信託契約之變更

- 一、除法令另有規定或本契約另有約定者外，本契約及附件所載之內容若變更時，應由甲乙丙參方合意且經本專案融資銀行同意後，以書面增補修訂之，並視為本契約之一部分，其效力與本契約相同。
- 二、因信託法、信託業法、「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」及有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符法令者，甲方應依法令規範予以配合修訂。

第十三條 信託契約終止事由

- 一、本契約信託存續期間屆滿或信託目的完成（即本專案建物完工辦妥所有權第一次登記時），乙方得終止本契約，或由甲方提出終止之書面申請並經本專案融資銀行同意後，終止本契約，並應依本契約第十四條約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得經本專案融資銀行及乙、丙方同意後提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、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十四條第二項之約定辦理。

(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。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、發生本契約第一條第五項「特定事由」時，本契約不待通知即自動終止，信託關係消滅，乙方應公告於預售款價金信託專戶網頁使買方知悉。

第十四條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

- 一、信託關係因前條第一項事由終止而消滅時，乙方應將信託專戶內剩餘之款項，於扣除本契約應負擔之各項報酬、費用、稅捐、債務（包括但不限於乙方代墊費用或稅捐所生之債務，以下同）後（以下簡稱「信託專戶餘額」），若有剩餘時，返還予甲方，如有不足，應由甲方負責償還。惟若甲方仍有尚未清償本專案融資銀行款項者，信託專戶餘額應存入甲方於本專案融資銀行開立之存款帳戶。
- 二、信託關係因前條第二項事由終止而消滅時，如甲方已依本契約第十三條第二項第一款辦理者，乙方應將信託專戶餘額交付予甲方。如甲方已依本契約第十三條第二項第二款約定覓妥新受託人，乙方應將信託專戶餘額交付予新受託人。惟若甲方依本契約第十三條第二項第一款辦理，且仍有尚未清償本專案融資銀行款項者，甲方同意須經本專案融資銀行同意，乙方始得依前述規定辦理。
- 三、信託關係因前條第四項終止而消滅時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳預售房地價款交付信託所享有價金信託之受益權歸屬於買方。乙方應依下列方式辦理信託財產結算：
  - (一) 前述所稱甲方就買方所繳預售房地價款交付信託所享有價金信託之受益權，係指甲方交付信託之買方所繳

款項，依本契約約定支付本契約應負擔之各項報酬、費用（包括但不限於乙方處理信託事務所產生之費用及因本事由發生而聘任會計師、律師等所產生之費用）、稅捐、債務後剩餘之信託財產，即信託結算餘額。

- (二) 倘已無信託結算餘額款項可供買方分配，乙方應即就甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
- (三) 倘尚有信託結算餘額款項可供分配，甲方應提供最新之買方繳款明細及買方資料之書面資料及媒體檔予乙方。乙方應於其網站公告買方於三十日內主張其權利。買方應於乙方所定之三十日公告期間內申報權利，買方應提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由乙方依公告期間屆滿日所得之資訊確認買方身分及計算各買方之受益權比例。
- (四) 前款所稱受益權比例，係按個別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為準；乙方應將信託結算餘額依前述受益權比例分配予買方，惟各買方受分配之金額不得超過其交付信託之金額，若有剩餘，則返還予甲方。惟若甲方仍有尚未清償本專案融資銀行款項者，甲方無條件同意，信託專戶餘額應存入甲方於本專案融資銀行開立之存款帳戶。乙方並得視需要依附件二所載受益人會議準則召開受益權人會議，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。

四、信託關係消滅時，應由甲方繳清所有報酬、稅捐、費用及債務後，由乙方作成結算書及報告書，交付甲方承認；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）於五個營業日內未為反對之意思表示者，則視為承認。甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由，不得拒絕承認。若甲方或買方（如已移轉）未依本契約約定繳清相關報酬、稅捐、費用及債務前，乙方得拒絕依本條規定辦理，並得拒絕交付信託財產，並得以信託財產抵償之。

五、甲方交付予乙方辦理本條信託財產分配，甲方應自行審核確

保該等文件符合甲方之約定及當事人真意，始得交付乙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，乙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

#### 第十五條 轉讓之禁止

- 一、除法令或本契約另有規(約)定外，任何一方均不得將其依本契約所生權利或義務之一部或全部，轉讓予第三人，且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。
- 二、非經本專案融資銀行及乙方同意，甲方不得變更受益人。但信託存續期間內，如有甲方發生繼承、合併之事實而須變更受益人時，不在此限。
- 三、受益人非經乙方同意不得將本契約項下所得享有信託受益權之一部或全部為轉讓、設定負擔予第三人，或為其他擔保、保證之標的。

#### 第十六條 違約及損害賠償

- 一、任一方當事人違反本契約之約定，除應自行負擔其責任外，且若未於他方當事人以書面通知之限期內補正時，應賠償他方當事人所受之損害。
- 二、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十七條 簽章樣式留存

- 一、甲方及丙方應將基本資料及簽章樣式(格式如附件三)留存於乙方處，作為本契約簽訂及一切往來書面簽章之依據，若基本資料及簽樣有變更、掛失、毀損時，應儘速向乙方辦理變更手續，倘未完成變更手續而致受損害時，乙方不負損害賠償責任。
- 二、於信託存續期間內，如甲方及丙方發生繼承、公司合併或更名等事實時，繼承人、甲方或丙方(或其存續公司)應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由繼承人、甲方或丙方與其存續公司負責。

#### 第十八條 通知及送達

本契約之通知及各項意思表示，均應按本契約所載地址以書面郵寄方式為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則不得以其變更對抗他方，且他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第十九條 元大金控之各子公司間為共同行銷，得依法交互運用委託人之個人資料

- 一、甲方瞭解乙方、乙方所屬之元大金融控股(股)公司及其所屬各子公司(以下合稱「元大金控集團」)，得於其營業目的或法令許可之範圍內，對甲方之個人資料為建檔、揭露、轉介或交互運用，並得將甲方之個人資料提供予其所委任處理業務行銷相關事務之人。
- 二、元大金控集團為共同行銷之目的，得依法交互運用甲方個人資料(僅限姓名及地址等資料)，甲方並得隨時以書面要求停止上述之交互運用，該通知將自送達乙方並確認甲方身分後立即受理，於系統及作業合理期間內停止交互運用甲方之個人資料。
- 三、元大金控集團交互運用客戶資料之公司包括元大證券(股)公司、元大商業銀行(股)公司、元大期貨(股)公司、元大證券投資信託(股)公司、元大人壽保險(股)公司、元大國際保險經紀人(股)公司。上開公司日後若有增刪，將於元大金融控股(股)公司網站公告，並於乙方營業處所內明顯位置公告。

第二十條 資訊揭露及個人資料蒐集、處理及利用之聲明

- 一、甲方及其代表人瞭解並同意乙方得於符合主管機關法令規定及本契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露甲方及其代表人有關本專案信託之相關資料(包括但不限於如有提供買方、甲方及其代表人之姓名、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)。但除主管機關法令另有規定或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。上開資料保有期限至甲方與乙方之權利義務關係消滅之日後五年止，但甲方及其代表人之個人資料、交易歷史檔資料、未清償債務資料，乙方得永久保存。甲方及其代表人之個人資料如有變更或發現前述資料有錯誤或爭議時，願即檢附相關證明文件送交乙方辦理更正或爭議註記。
- 二、甲方茲聲明於提供予乙方有關經理人、受僱人、買方或任何個人之個人資料或指示前開人員交付其個人資料前，均已向各該人員提供乙方之蒐集、處理、利用個人資料應告知事項，以使其受告知並充分知悉，並取得各該人員對該告知事項內容之同意。前開告知事項如有修訂，乙方並同意將修訂後告知事項交付予各該相關人員並取得同意。
- 三、甲方同意乙方得於營業目的或法令許可範圍內，提供甲方有

關乙方之產品/服務等行銷業務訊息。

- 四、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。

第二十一條 防制洗錢及打擊資恐事項

甲方同意乙方為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，進行以下措施：

- 一、乙方發現甲方為受經濟制裁、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，乙方有權對甲方拒絕業務往來或逕行終止本契約而無須另為通知。但依「資恐防制法」第六條第一項第一款至第三款所為支付不在此限。
- 二、乙方定期或認為必要時要求甲方配合乙方提供審查所需之必要資料，或請甲方對交易性質與目的或資金來源進行說明，若甲方不願配合者，乙方有權對甲方暫時停止交易，或暫時停止或終止各項業務關係。

第二十二條 準據法及管轄法院

- 一、本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據。本契約與買賣契約各自獨立，買賣契約所生瑕疵或債務不履行等情事，概與本契約無涉。
- 二、本契約發生糾紛涉訟時，甲乙丙參方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 法令遵守

本契約如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」、稅務法規及其他相關法令規章等規定辦理，或由甲乙丙參方本誠實信用原則協商處理之。

第二十四條 其他事項

- 一、甲方與本專案關係人簽訂之各式契約（如工程承攬契約、買賣契約連同本契約之影本（含受益權人會議準則）、建經委任契約等），應由甲方於各該契約影本註明「與正本相符」之文字，並加蓋甲方原留印鑑後，交予乙方備查。若有異動時亦同，其權利義務仍由甲方依各該契約之約定

- 負責履行。
- 二、任一方非經他方事先同意，不得使用他方公司名稱及企業標誌圖樣，或以他方名義進行業務推銷、招攬或其他廣告宣傳或營業促銷活動。
  - 三、甲方如須運用信託做為業務行銷廣告或其他營業促銷活動時，其內容應先徵得乙方同意，不得有虛偽、隱匿、詐欺或其他足致他人誤信契約內容之行為，否則甲方應負一切法律上責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。
  - 四、甲方不得以交付信託作為其交易品質之保證。甲方若以信託作為行銷訴求，於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應先將該行銷廣告或訂約資料（包括但不限於買賣契約）等相關文件送交乙方認可後始得使用。甲方並應向其行銷、廣告、業務招攬之對象或買方明確告知，該等信託之受益人為甲方而非買方，以及本契約並非以確保房屋興建完成為信託目的。甲方並不得使買方誤認乙方係為買方受託管理信託財產，或使買方誤認乙方係為甲方作興建履約保證等其他類似之行為。甲方有與買方訂約者，並應於契約中明定。
  - 五、經買方請求，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本予買方，或以其他方式揭露之（例如於甲方或乙方之網站揭露）。
  - 六、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲一方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達乙方公司所在地時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
  - 七、甲方知悉如對乙方所提供之信託服務產生紛爭時，得透過電話（免費客服專線 0800-688-168）、電子郵件（service@yuanta.com）、書面（郵寄至臺北市松山區敦化南路一段 66 號元大商業銀行業務管理部收或傳真至 02-2592-0108）或親臨元大商業銀行信託部等四種方式，向乙方提出申訴。
  - 八、甲方(含法定(意定)代理人/輔助人)聲明，乙方依個人資料保護法第 8 條第 1 項規定應告知之事項內容(請擇一勾選):  
 乙方已將「蒐集個人資料應告知事項」交付甲方，甲方已了解其內容。  
 「蒐集個人資料應告知事項」內容業經乙方說明，甲方

已了解其內容。

**九、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。**

第二十五條 本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有相同效力。

第二十六條 本契約正本壹式參份，甲乙丙參方各執壹份(甲方由甲一方執正本)為憑。

附件一：運用指示函

附件二：受益權人會議準則

附件三：有權簽章印鑑卡

以下空白

【經乙方專人解說，甲方及丙方已於合理期間七日內，對本契約所載各項內容（含粗體字所述之重要權益事項），均已閱讀且充分明瞭其含意，並願遵守之，茲簽章如下。】

立契約書人

甲一方：隆雲股份有限公司

營利事業統一編號：07622545

代表人：莊子華

住 址：臺北市大同區延平北路 2 段 202 號 18 樓之 3

聯絡電話：(02)2553-3355



核對本人  
親簽無誤



甲二方：莊子華

身分證字號：A122400112

住 址：臺北市大同區延平北路 2 段 202 號 17 樓

聯絡電話：(02)2553-3355



核對本人  
親簽無誤



甲三方：陳曉昱

身分證字號：A222471588

住 址：臺北市大同區延平北路 2 段 202 號 17 樓

聯絡電話：(02)2553-3355



核對本人  
親簽無誤



甲四方：隆蔚有限公司

營利事業統一編號：05129384

代表人：莊子華

住 址：臺北市大同區延平北路 2 段 202 號 18 樓之 3

聯絡電話：(02)2553-3355



核對本人  
親簽無誤



乙 方：元大商業銀行股份有限公司

營利事業統一編號：86517315

代表人：董事長 翁健

信託業務代表人：信託部資深經理丁子傑

地 址：105 臺北市松山區敦化南路 1 段 66 號 7 樓

聯絡電話：(02)2173-6699



丙 方：合眾建築經理股份有限公司

營利事業統一編號：23362193

代表人：董事長 顏文澤

地 址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

聯絡電話：(02)27475620



中 華 民 國 111 年 11. 5. -5 月 日



附件一

元大商業銀行受託信託財產專戶  
運用指示函

中華民國 年 月 日

茲指示貴行依下列所載內容辦理。

此 致  
元大商業銀行股份有限公司

有權人員簽章：

\_\_\_\_\_

(請蓋原留印鑑)

### 受益權人會議準則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下簡稱「本契約」）第一條第五項之「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。受託人依本契約第十四條第三項之約定辦理信託關係消滅信託財產之歸屬時，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準則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依本契約第一條第五項之約定，於本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，依本會議準則（以下稱「本準則」）辦理。

第二條 本準則所稱之受益權人係指本契約第一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，悉依本契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本準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 依本契約第十四條第三項之約定，如發生本契約第一條第五項所定「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。  
除本契約另有約定外，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本契約第七條所定之查詢網頁：

- 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十四條第三項之受益權比例定之。

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 除本契約另有約定外，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。

以下空白

### 有權簽章印鑑卡

委託人茲聲明與 貴行信託部之一切往來，包括但不限於信託契約之簽訂、運用指示、追加/提領信託財產之申請、信託契約變更之申請、信託終止之申請等一切信託業務相關事項，憑下列約定印鑑為有效。

啓用日期	民國 年 月 日	註銷日期	民國 年 月 日
<input type="checkbox"/> 下列印鑑憑甲式有效 <input type="checkbox"/> 下列印鑑憑甲式及乙式共同會簽有效 <input type="checkbox"/> 下列印鑑憑任一式有效 <input type="checkbox"/> 其他：款項撥付事項憑甲式有效；其他事項憑任一式有效			
甲 式		乙 式	

委託人簽章：

(請加蓋與信託契約相同之簽章)

核對本人  
親簽無誤

## 附件四 建材設備說明

### 壹、結構系統：

本大樓結構設計採 RC 結構，混凝土採台泥、國產、力泰等知名廠牌，全部樑柱、樓板無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則，其結構材料皆符合 CNS 所示之標準。

### 貳、門禁管制：

車道門採遙控或遠距感應控制電動快速捲門管制車輛進出。一樓梯廳設置感應卡辨識系統，管制人員進出。電梯車廂內利用感應卡管制住戶進出之樓層。感應卡可與悠遊卡結合，避免攜帶鎖匙之不便。

### 參、鋁門窗：

各戶外門窗採用 YKK、三協、昭和 SHOWA 等廠牌之隔音氣密鋁門窗（不含防火玻璃窗），各戶外門窗玻璃採用 6+6+6mm 中空複層 LOW-E 玻璃。（不含各戶緊急救災出入口玻璃、防火玻璃窗、三合一通風門、公設大廳及 1 樓門窗及各層梯廳門窗），各戶紗窗並採用防霧霾 PM2.5 紗窗以提供住戶更清淨空氣品質。

### 肆、梯廳：

- 一、一樓梯廳：出入口大門採用金屬大門鑲嵌強化玻璃，牆面採石材或石英磚搭配其他建材，地坪鋪貼石材或石英磚搭配其他建材，平頂為耐燃天花，搭配燈光設計。
- 二、二樓(含)以上梯廳：地坪材料為石材或石英磚搭配其他建材；牆面採石材或石英磚搭配其他建材；平頂為耐燃天花。
- 三、樓梯間：地坪材料為止滑石英磚搭配高級木質或金屬扶手，牆面及平頂刷水泥漆。

### 伍、電梯設備：

- 一、電梯採用迅達、三菱、崇友、永大等廠牌十三人份及十七人份各

- 一部(速度 150m/MIN)，一部可通達屋突一層，二部可通達地下層。具備緊急呼叫系統，並設有隱藏式監視器，可與管理櫃台聯繫。車廂整體設計搭配扶手，地坪採石材或進口窯燒花岡石。
- 二、可由電梯車廂內利用智慧型電腦感應卡之樓層鎖定功能，經由用戶刷卡確認方可啟動到住戶樓層，並設定使用戶權限管制住戶進出之樓層。
- 三、電梯車廂採用奈米燈光殺菌系統或 Sharp 電漿離子除菌裝置。

## 陸、停車場：

坡道平面停車，一樓下地下室車道地坪採用車道磚或環氧樹脂地坪搭配其他建材。

## 柒、室內建材說明：

- 一、各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過且具防盜、防火、隔音功能之藝術鋼木門搭配 Philips 五合一電子鎖，突顯大戶豪門的氣派品味。
- 二、門：
1. 臥室門：特選實木門，附高級水平鎖及門止，美觀氣派。
  2. 浴室門：採實木門，並配安全門鎖。
  3. 工作陽台門：三合一通風門。
- 三、廚房設備：
1. 採用義大利 CESAR、德國 LEICHT 等高級整體廚具及配件，搭配矽鋼石、Silestone、杜邦人造石等檯面。
  2. 採櫻花斜背式、林內等抽油煙機及林內玻璃檯面式瓦斯爐。
  3. 不鏽鋼大單水槽搭配單槍冷熱水混合龍頭。
  4. 設置進口 BWT 濾水器、BOSCH 全嵌式洗碗機、BOSCH 微波燒烤爐。

5. 設置冰箱專用插座。

#### 四、衛浴設備：

1. 主客浴採用 TOTO、DURAVIT 或 LAUFEN 等全自動電腦馬桶。

2. 特選豪華壓克力浴缸，搭配 TOTO、GROHE、Hansgrohe 或 LAUFEN 等淋浴蓮蓬頭。

3. 臉盆採用 TOTO、GROHE、Hansgrohe 或 LAUFEN 等面盆，搭配 TOTO、GROHE、Hansgrohe 或 LAUFEN 等面盆龍頭。

4. 另設置 Panasonic 浴室多功能換氣暖風機。

#### 五、地坪：

1. 客廳、餐廳及臥室地坪鋪設超耐磨木地板或 SPC 石塑地板。

2. 廚房地坪貼防滑地磚。

3. 浴廁地坪貼防滑地磚。

4. 工作陽台地坪鋪設防滑地磚。

#### 六、牆：

1. 室內隔間：採輕質隔間牆或輕質隔間磚牆。

2. 隔戶牆、浴室：採 RC 牆。

3. 客餐廳、各臥室內牆刷乳膠漆或水泥漆。

4. 廚房、浴室牆面鋪貼石英壁磚。

5. 工作陽台牆面搭配外牆磚。

#### 七、平頂：

1. 客餐廳及各臥室平頂刷乳膠漆或水泥漆。

2. 浴廁平頂為暗架矽酸鈣板天花，刷防霉漆。

3. 工作陽台平頂為防颱型鋁企口板。

#### 八、保全系統：

各戶大門及後門加裝磁簧感應器。主臥室、主浴設緊急求救按鈕、廚房設瓦斯偵測器、客廳設防盜對講機，遇異常狀況可直接通知管理人員處理。

#### 九、空調系統：

各戶施作空調主機預留管路套管；各戶室內外機、管線及天花板由客戶自行裝配、裝潢、包覆修飾。各戶交屋完成時送大金、三

菱、日立等空調冷氣 VRV 多聯變頻冷暖氣主機(不含室內機)乙部之提貨券(不含安裝)。各戶施作大金、三菱、日立或同等品等全熱交換主機乙部及預留管路套管；各戶室內風管管線及天花板由客戶自行裝配、裝潢、包覆修飾。

## 捌、屋頂平台：

屋頂平台採 PU 防水層或彈性水泥或其他防水材料處理並加打點焊鋼絲網+PC(6cm 厚)，其上加鋪石英磚搭配其他建材。

## 玖、電氣設備：

- 一、所有電氣管均採用 CNS 標準㊟字南亞或大洋 P V C 管，所有電氣用導線均採太平洋或華新麗華製品。
- 二、照明開關均採國際牌大型面板之開關（附夜間指示燈）。各戶室內開關箱裝置士林或台安無熔絲開關及漏電斷路器。
- 三、各戶工作陽台均裝設陽台燈，全戶插座皆為接地型插座。
- 四、本大樓備有緊急發電機設備，供應電梯、消防設備、緊急照明及安全系統使用；各戶客廳、廚房冰箱各設一處緊急插座（停電時此插座可以轉換至緊急發電電源），一樓門廳及各層梯廳照明連接緊急發電機。

## 壹拾、電視、電話及網路系統：

### 一、電視

本大樓預留有線電視幹管，每戶客廳及臥室均設電視出線口，管路由賣方統一裝置。接收有線電視收視費用，由客戶自理。

### 二、電話

各戶室內均配電話線，客廳及臥室均設置電話插座，客戶僅需申請電話線路，即可享有最方便之通訊。

### 三、網路

統一建置光纖到府管線 (FTTH)，各戶室內均配網路線，客

廳及臥室均設置網路插座，方便客戶將來使用。另因應智慧電視的需求，於客廳電視出線口旁增設一處網路插座，以方便客戶日後使用免除重新拉線的困擾。

#### 四、行動電話改善

地下室及電梯加裝行動電話改善裝置。

### 壹拾壹、監控及管理：

- 一、各戶保全防盜主機採彩色液晶影視對講保全系統，具備免持聽筒對講，緊急求救、防盜警示、瓦斯偵測等功能。
- 二、於管理員室特設管理主機，舉凡防盜、瓦斯偵漏、緊急求救系統及公共機電設施等狀況，可經由管理主機隨即顯示，可立即通報人員處理，以確保安全。
- 三、於一樓梯廳、地下室停車場出入口適當位置、電梯車廂內，均設攝影機與數位錄影機連線，全程掌控，保障住戶安全。
- 四、一樓大門入口、電梯車廂內設電腦感應讀卡安全系統可與悠遊卡結合，避免攜帶鎖匙之不便。
- 五、機電設備如消防、揚水、污水、廢水等泵浦，設有異常警告系統，如有不正常運轉，均可立即發出警報，通知人員處理。
- 六、公共水箱：水箱蓋設偵測設備，如被打開，警示訊號立即傳達管理主機。

### 壹拾貳、供水排水系統：

#### 一、採間接式供水系統：

自來水經由總錶流入地下室至過濾系統流入蓄水池，再由幫浦自動交替抽送至活化水處理裝置到屋頂水箱，再經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。各戶室內冷、熱水管採不鏽鋼材質，冷水管加被覆、熱水管加保溫。

#### 二、室內污排水系統：

室內污廢水系統管選用鑄鐵管，維護住家安靜。污水經由

管道直接排入衛生下水道系統。

### 壹拾參、消防安全設備：

- 一、各層樓梯間均設置消防栓箱及火警綜合控制盤，室內設 CNS 標準火警探測器，廚房設火警定溫探測器。
- 二、依消防法規設置緊急照明及廣播設備。
- 三、各樓梯間設置 A B C 乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- 四、停車場設泡沫式自動灑水系統。
- 五、依消防法規全棟設置自動撒水設備。

### 壹拾肆、停車場：

停車場入口設置遙控快速電動鐵捲門搭配遙控器或遠距感應卡，管制車輛出入，並設警示號誌確保住戶進出之便利安全。

### 壹拾伍、特約事項：

以上建材及設備，若遇法令禁止使用或停止進口時，乙方得更換同級品或以上之等級。

◎賣方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本建材設備說明中載列者，則僅提供買方作為交屋後自行裝潢之參考，不屬賣方應交付之標的。

◎為維護整幢建築物精緻之格調，賣方除依本約其他有關設計變更規定辦理外，並保有各向立面、一樓門廳、管委會使用空間及戶外公共空間之修改權利。

◎本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各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，考量整體一致與施工便利性，均由賣方指定之，買方不得要求更換。

◎銷售現場展示建材之樣品色澤、顏色、紋路等應以施工當時所採購為準，買方同意賣方因供貨批別先後，或實際施工與完工現況相較若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

※地下室各樓層設置汽車充電專用公共電表，平頂配置專用線架供住戶自行架設車充線路付費使用。

## 附件五 代辦貸款委託契約書

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購隆雲股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之【心全聚】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號，為支付房屋預定買賣契約書【附件二：房屋價金分期付款明細表】銀行貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下，以茲共同遵守：

- 第一條：本約委辦貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，抵付房屋預定買賣契約書銀行貸款部份，買方同意於建物所有權移轉登記之前，委由賣方或賣方指定之專業代理人代辦貸款之手續，買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時與貸款銀行共同簽立「撥款委託書」予貸款銀行及賣方各乙份，並同意於貸款核准後由賣方直接向貸款銀行領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方給付買賣總價金之部分價款。
- 第二條：買方對於前條銀行貸款金額，同意簽立貸款同額本票交付賣方，作為付款之擔保，賣方取得貸款款項後，於交屋時返還之。
- 第三條：買方同意提供本契約書標示之建物及該建築基地應有部份(持分)，辦理抵押設定登記予貸款銀行，並配合貸款銀行之規定辦理保證手續。
- 第四條：倘買方要求自辦保險者應依賣方通知日起五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。
- 第五條：本約申貸之金額、期限、利率及償還方式，買方應遵守貸款銀行之決定，並應於賣方通知或依貸款銀行之規定，辦理貸款手續。
- 第六條：本約之委辦貸款及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人出面或補具有關證明時，買方應依賣方之通知日期出面辦理或如期提供，絕不拖延或拒絕，否則即視為違約。

- 第七條：前條手續所生之規費、手續費、保險費、代書代辦費等各項費用由買方負擔。買方應於賣方通知辦理銀行貸款對保時由賣方先行預收，並於交屋時按實際單據多退少補。
- 第八條：本委託書簽定後，如未經買賣雙方之同意，買方不得片面向貸款銀行撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為，否則即視為違約。
- 第九條：自願不貸者或自願減少本約貸款金額者，或買方未成年或因買方之因素不能貸款者，其不貸或不足金額，應於通知申辦建物產權登記時以現金一次付清，不得以交屋與否抗辯，買方如逾期不付者，即以違背房屋預定買賣契約論。買方並應賠償賣方因此所發生之一切損害，賣方得就本項買賣房屋逕行處分。
- 第十條：本約簽立壹式兩份，買賣雙方各執乙份，自簽定日起生效。

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

賣 方：隆雲股份有限公司

代 表 人：莊子華

公 司 統 編：07622545

公 司 電 話：(02)2553-3355

公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 代刻印章授權書

立授權書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購隆雲股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之【心全聚】房屋編號 戶 樓及停車位編號

號，特授權隆雲股份有限公司代刻買方印章壹枚，由賣方負責保管，專供辦理一切與本戶房屋及汽車停車位買賣有關等事宜。買方印章授權事項如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並負責保管及使用。
- 二、本式印章使用於申請水、電、瓦斯、房屋所有權移轉登記、車位所有權移轉登記、撤銷、辦理貸款等之各項文件申請、變更及領用事宜。
- 三、賣方不得將本授權印章使用於本授權書授權事項以外之任何用途，如有違背，賣方應負法律上之一切責任，並賠償買方因而導致之損失。
- 四、買方基於對本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得藉詞撤銷或變更或加予任何限制授權，並不得向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 五、俟上述相關之一切手續辦妥後，賣方應將印章於交屋時退還買方。
- 六、雙方同意如因本戶房屋等買賣事項有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，並願依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 七、本授權約定如涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。
- 八、本書各條款，業經買方詳閱，並本於自由意志及誠實信用原則同意簽立，恐口無憑，特立此授權書為憑。

**立授權書人**

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

**被授權人**

賣 方：隆雲股份有限公司

代 表 人：莊子華

公 司 統 編：07622545

公 司 電 話：(02)2553-3355

公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七 住戶管理規約

本【心仝聚】(以下簡稱本社區)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

第二條：區分所有權人會議

- 一、大會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本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。
- 二、大會應由召集人於開會前十五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。
- 三、(一)規約之訂定或變更。  
(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之強制出讓。  
(五)其他依法令須由大會決議之事項。
- 四、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。
- 五、大會討論事項，除本條例第三十條及三十一條規定外，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。

六、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。

七、大會之決議事項，應做成會議記錄，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。

第三條：大會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由隆雲股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。

本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第五條：區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第六條：本社區區分所有權人或住戶應分擔下列費用：

一、經常管理費：區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數、車位數、分管範圍數分擔費用。管理費收費標準為房屋管理費 180 元整/坪、平面車位每位 800 元/月、機械車位每位 1200 元/月

(一)公共水電費、電梯修理等費用。

(二)公共設施之清潔費用、維護管理費及雜費。

二、各戶水電費由各戶自行負擔。

- 三、臨時負擔費用：本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。
- 四、前三款費用自完成交屋日(含視為點收完成)起算，不論點收與否均應按分擔繳付，其未售出部分由隆雲股份有限公司負擔。
- 五、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第七條：本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第八條：本會之服務範圍如下：

- 一、共用部分(包括屋頂突出物、公共空間…等)之管理維護事項。
- 二、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備)之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。
- 四、公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- 六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第九條：裝修施工管理：為維護本社區內外景觀、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，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區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(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。

二、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽立裝修工程具結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。

三、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，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金或即期保證票每戶新台幣伍萬元正。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。

(二)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。

(三)材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。

(四)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。

(五)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元正，從保證金扣除。

(六)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)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

(七)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。

(八)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。

(九) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，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) 每日施工時間，上午八時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

五、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。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、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。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

(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。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由隆雲股份有限公司或其指定之管理負責人代為執行。

第十條：為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

一、本社區陽、露臺部分一律禁止安裝窗戶或加設鐵窗。

- 二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法追訴。
- 三、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 四、禁止於室外堆積易燃爆炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 六、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止於樓電梯間、地下室停車場人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

#### 第十一條：分管約定

- 一、本社區屋頂平臺及法定空地供全體住戶合法管理使用，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區分所有權人權益之行為。
- 二、本大樓汽車停車位，依相關法令劃定分設於地下層，由各該汽車停車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用或處分。
- 三、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含法定停車位之應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

第十二條：本社區車位使用人，應依起造人預售合約之約定另支付管理費用，  
但區分所有權人會議得決議予以變更調整。

第十三條：如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第十四條：本規約之規定，於前條之情形準用之。

第十五條：本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

第十六條：區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

立 約 人： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



# 附圖一 房屋平面圖

## 附圖二 停車位空間平面圖

### 附圖三 一層平面圖