

土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)
立預定買賣契約書人
賣方：劉 (以下簡稱乙方)

茲為「家居璽玉」(以下簡稱本社區)之土地買賣事宜，甲乙雙方合意訂立本土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以茲共同遵守。

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日
(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章：

乙方簽章：

法定代理人：

第二條 乙方對廣告之義務

乙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。

第三條 房地標示、土地出售面積及認定標準

一、土地座落：

台北市北投區軟橋段7地號等一筆土地，面積共計3768.41平方公尺(約1139.94坪)，使用分區為都市計劃內第三種(特)住宅區，法定建蔽率40%，法定容積率160%，實際面積以地政機關登載為準。

二、房屋座落：

同前述基地內「家居璽玉」，為主管建築機關核准110年12月07日110建字第0329號建造執照(建照執照影本如附件七)

三、土地面積

甲方購買「家居璽玉」編號第 戶第 樓。其房屋土地持分面積 平方公尺(坪)應有權利範

圍為十萬分之 。

計算方式係以專有面積 平方公尺(坪)占區分所有全部專有總面積 9544.55 平方公尺(2887.23 坪)比例計算。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。

四、前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 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，以土地價款除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、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，甲方得解除契約。

第 五 條 土地契約總價

本契約總價合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

房屋之土地持分範圍價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第 六 條 履約保證機制

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。又簽定契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由○○機構(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方無法依約定完工或交屋，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方留存。(詳附件十五)

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(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者甲方可持本買賣契約可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。

前項同業同級之基準，由內政部定之，乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款辦法

甲方同意按附件六「付款明細表」之規定付款，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。並於乙方通知付款期限內，以即期支票(乙方為受款人之禁止背書轉讓且畫線支票)或匯款方式逕向乙方或乙方指定之金融機構專戶付款，並書面通知乙方。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲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

- 一、前條各期價款如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 二、甲方應繳期款如逾期達二個月，或逾使用執照核發後一個月內未繳期款(含以前積欠之期款)或遲延利息者，經乙方以存證信函或其他書面催繳，甲方應於送達七日內壹次全部繳清時，否則視同甲方違約，雙方同意依違約之罰則辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記期限

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

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清附件一付款明細表內所有權移轉登記款(含)前應繳之各期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，並應開立受款人為乙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乙方。

(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。

四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算延遲利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協力辦理，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、甲方同意簽立附件(四)之「代刻印章授權書」委託乙方代刻印章乙枚、負責保管，並交由乙方代為辦理附件(四)所列之事務

第十條 交屋事宜

一、乙方通知買方辦理交屋同時，一併交付土地產權文件。本契約無須返還。

二、甲方應先繳清本契約所有之應付未付款及完成一切交屋手續。

第十一條 貸款約定

一、本契約第七條買賣總價內之部分價款(即附件一付款明細表之「產權移轉登記款」計新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整，甲方應於乙方通知辦理產權移轉登記用印前一次繳付，亦得由甲乙雙方洽定以甲方向金融機構辦理貸款核撥之款項為給付，由雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲

方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應依附件八自行指定銀行貸款協議書，自行於乙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乙方。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙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)由甲方按月分期攤還。
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)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

(四)依前三款由甲方分期攤還乙方時，甲方同意以本契約買賣標的設定抵押權予乙方作為擔保。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、甲方同意前款產權移轉登記款為本契約應繳土地買賣價款之一部分，屬乙方應收款，甲方同意全權委託乙方代辦前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另出具因本項貸款所需之各項證件、身分證、健保卡、授權書、撥款委託

書、代刻印章授權書（附件四）及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方（其到期日授權乙填載）。俟乙方取得貸款後於交屋時返還該本票予甲方。

- 五、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付予乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋或其他理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息，如需甲方會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正。
- 六、甲方委託乙方代辦本款銀貸款手續所發生之各項稅費、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費及其他稅費等，由甲方自行負擔並應依乙方通知之繳款期間內一次交付予乙方或乙方指定之代辦人。
- 七、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約（附件二）「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 八、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約（附件三）「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 九、甲方在未付清交屋款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

十、本約土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印（印鑑章），本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷，其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用及利息應由甲方負擔。

十一、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定如下：

（一）新增全國公司法人購置住宅貸款限制：最高貸款成數為 4 成，無寬限期。

（二）新增全國自然人購置住宅貸款限制：

1. 已有一戶房貸者，無寬限期。

2. 已有二戶房貸者，最高貸款成數為 4 成，無寬限期。

（三）若中央銀行對貸款限制業務有新的修正則以最新規定辦理。

第十二條 貸款撥付

一、本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋第十二條第三款與第四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，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第十三條 土地轉讓條件

一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、甲方應於本契約轉讓時將契約全部內容詳細告知受讓人，俾使受讓人完全知悉及遵守本契約書內容所有條款及權利義務，如有違反，其造成受讓人或乙方之損害，概由甲方負全部責任。
- 五、甲方將本契約轉讓他人所依法應申報之各項所得及稅捐，應由甲方與其受讓人自行申報繳納，如有漏報、未報或違法之情形遭主管機關行政處分，概由甲方自行負擔，與乙方無涉。

第十四條 地價稅之分擔比例及稅費負擔約定

本買賣標的物地價稅之分擔比例及應繳納之稅費負擔，應依下列規定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，並由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，依該年度地價稅開徵時再由甲方自行繳納。
- 二、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，由乙方負擔，但甲方未依第九條規定備妥申報文件，其增加之增值稅、由甲方負擔。
- 三、辦理甲方取得土地產權登記及貸款設定所需之一切費用如各項移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、貸款抵押權設定登記規費及各項附加稅捐與代書費等由

甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

- 四、產權移轉登記日前如有已開徵未繳納之工程受益費時，由乙方負責繳清，產權移轉登記日後由甲方負擔。
- 五、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。
- 六、依本條規定應由甲方負擔之稅費，甲方應依乙方所通知之金額於辦理所有權移轉登記時全額預繳，並於交屋時一次結清，多退少補。

第十五條 乙方之擔保責任

- 一、權利瑕疵擔保責任：

乙方保證產權清楚，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，乙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。

第十六條 違約規定

- 一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳價款退還予甲方，如有延遲利息應一併退還，並應賠償甲方依土地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠償之金額如超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。
- 四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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。但該沒收之金額如超過已繳價款者，則以已繳

價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

- 五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、本契約依前一、二、四款規定解除時，如產權已移轉登記為甲方名義時，甲方應於解約日起十日內無條件備齊返還登記所需文件(需用印完畢)交予乙方，俾將該房屋產權返還移轉登記予乙方或乙方指定之登記名義人。因此所需之各類稅費，由違約方負擔。若甲方屆期未配合辦理，就甲方前所交付擔保本票，甲方同意乙方得自行填載到期日，並聲請法院裁定後強制執行，其因此所生費用及因此所致乙方之損害，甲方應予賠償。

第十七條 特別約定

- 一、本契約為甲、乙雙方間之全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。本契約約定內容已取代乙方簽約前所有之口頭承諾、解釋及說明。
- 二、本契約之一切規定對於依本契約或法律規定之雙方權利義務受讓人、繼承人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力，以上各方均不得以其與前手間之原因關係對抗乙方。甲方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方負連帶責任。
- 三、本契約土地如因乙方建築融資而設定他項權利，乙方應於取得甲方之金融機構貸款時，及負責清理塗銷之，倘逾甲方所定相當期限仍不解決，甲方得解除本契約，雙方同意依第十五條違約規定處理。
- 四、本契約之一切規定，對甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人具同等效力；倘本約之甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本約所載之一切義務應負連帶責任。

第十八條 連帶契約

一、甲方與本土地上興建預售屋之所有權人（屋主）簽立之「房屋預定買賣契約書」，雙方同意與本契約有不可分之並存關係；故甲方應對與屋主所訂「房屋預定買賣契約書」必須履行之義務負連帶責任；甲方亦同意如違反「房屋預定買賣契約書」之約定時，亦視同甲方違反本契約之約定，如甲方喪失「房屋預定買賣契約書」之權利時，亦視同甲方喪失本契約之權利。

第十九條 文件送達方式

甲、乙雙方因本契約所需之通知或催告，均應以書面按本契約記載地址遞送。如地址變更，應即以書面通知他方，於書面變更通知前，他方依本契約記載地址所為之遞送，均視為合法送達，如發生無法送達或拒收者，概以郵局或快遞業者第 1 次投遞日期視為送達日期。

第 廿 條 本契約附件及效力

本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，雙方應共同遵守履行。本契約之附件如下列：

- 附件一 付款明細表
- 附件二 代辦貸款委託書
- 附件三 自行指定銀行貸款協議書
- 附件四 代刻印章授權書
- 附件五 信託契約書影本
- 附件六 附加條款或附圖
- 附件七 建照執照影本

第廿二條 未盡事宜及爭議處理

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則公平解決之。如因本契約所生爭議，因本契約涉訟時，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院，準據法為中華民國法。如

徵得他方書面同意，亦得提付仲裁以解決爭議。

第廿三條 契約分存

本契約一式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

第廿四條 個人資料之蒐集處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。
- 三、乙方蒐集甲方資料僅限於客戶服務、物業管理與業務推廣等利用。

立契約書人

甲方(甲方)：姓 名：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

乙方(乙方)：姓 名：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

期別	工程進度	繳納金額	繳納日期
	訂 金	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
	簽 約 款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
	開 工 款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
1	放 樣 勘 驗 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
2	地 下 擋 土 措 施 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
3	土 方 開 挖 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
4	地 下 三 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
5	地 下 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
6	地 下 一 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
7	地 上 一 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
8	地 上 四 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
9	地 上 六 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
10	地 上 八 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
11	地 上 十 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
12	地 上 十 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
13	地 上 十 四 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
14	地 上 十 六 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
15	地 上 十 八 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
16	地 上 二 十 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
17	地 上 二 十 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日

18	屋頂版完成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
19	屋頂版完成後30天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
20	屋頂版完成後60天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
21	屋頂版完成後90天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
22	屋頂版完成後120天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
23	屋頂版完成後150天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
24	屋頂版完成後180天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
25	屋頂版完成後210天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
26	屋頂版完成後240天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
27	屋頂版完成後270天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
28	屋頂版完成後300天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
29	屋頂版完成後330天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
30	屋頂版完成後360天	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
31	使用執照取得	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日
32	產權移轉完成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日
33	交屋款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
總計	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		

附件二 代辦貸款委託書

買方： (以下簡稱甲方)
立預定買賣契約書人

賣方：劉 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購「家居璽玉」第 戶 樓房屋(座落於台北市北投區軟橋段 7 地號土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有房屋預定買賣契約書，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(產權移轉完成款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。
- 二、如經核貸額度有所變動時，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方。
- 三、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 四、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 五、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 六、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單（條）文件及身份證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正。
- 七、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 八、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。
- 九、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方拒辦或未依乙方通知期限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第七條付款方式處理及付款，否則依本約第八條規定辦理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：

受託人 乙 方：劉

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 自行指定銀行貸款協議書

買方： (以下簡稱甲方)

立預定買賣契約書人

賣方：劉 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購「家居璽玉」第 戶 樓房(座落於台北市北投區軟橋段 7 地號土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有土地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

第一條 甲方預定自行指定銀行貸款之金額計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第二條 甲方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本契約房屋價款內指定銀行貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方，到期日授權乙方填載，作為給付房屋價金之擔保。
- 二、甲方應於本約建物使用執照核發後三十日內，辦理完成申貸及對保手續（其應辦理手續由甲方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件），逾期應從第三十一日起(含)每日按貸款金額萬分之五單利給付違約金予乙方，(而甲方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予乙方時，經乙方以存證信函催告期限內仍未完成者，乙方得依本約有關違約規定辦理)。
- 三、為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件完成撥款必要文書簽署及相關作業，如乙方在貸款銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內，本款之辦理時限亦應於使用執照核發後三十日內完成。
- 四、為配合甲方自行指定銀行貸款，乙方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三款約定辦妥申貸手續及乙方領款手續確保後、將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，甲方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、甲方未依前開第一、二、三款約定之期限內履行各該項義務

者，視為甲方放棄貸款，經乙方催告五日內一次以現金或即期支票支付。

- 六、甲方自行指定銀行貸款少於房屋預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之三日內將差額一次給付乙方。甲方違反本款約定時，視為放棄貸款。
- 七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後(須於建物第一次登記完成後三十日內)，乙方交屋時將第一款之本票返還甲方。
- 八、甲方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金額機構暫緩撥款或依前開第六款約定視為放棄貸款之情事，應依房屋預定買賣契約書之約定，將契稅單下達款繳清，否則乙方除得依上開契約有關違約之約定處理外，並授權乙方得將第一款之票據逕自填載發票日或到期日予以提示兌現，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條 自行指定銀行貸款之金融機構限於台北市與新北市區域內。

第四條 甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第五條 本協議書未約定事項，適用本土地預定買賣契約書之約定。

立協議書人：

身分證字號：

地 址：

立協議書人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件四 代刻印章授權書

立授權書人：

(以下簡稱甲方)

受 託 人：

(以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項切結約定如左：

- 一、甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市北投區軟橋段7地號土地上有關下列事項之用：
 - (1) 稅捐及水、電費用戶名稱變更申請。
 - (2) 房屋產權登記。
 - (3) 甲方有違約事實時，依本約第二十五條第六款之規定，辦理房屋所有權利轉回或撤銷之用。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或中止委託或變更或加予任何限制本項委託，並切結不得向稅捐機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本書印章依第二條所使用之異議，否則一概無效。
- 五、甲乙雙方如有糾葛，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。



印 模

立授權書人：

地 址：

身分證字號：

受 託 人：

法定代理人：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 信託契約書影本

信託契約書

立契約書人

委託人：劉 (委託人及受益人，下稱「甲方」)

委託人：家居建設股份有限公司 (委託人及受益人，下稱「乙方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (受託人，下稱「丙方」)

緣甲、乙方就座落於臺北市北投區軟橋段7地號土地所為之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲、乙方茲委託丙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由丙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙方將第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：

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

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方、乙方。
- 二、受託人：丙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方、乙方。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、乙雙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、乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。
- 二、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲、乙方於本契約簽訂後，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（下稱「買賣契約」），於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，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、 丙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、乙方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，丙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何人。
- 六、 甲、乙方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間甲、乙方之買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，倘買方如係直接將價金交付予甲、乙方者，甲、乙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（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。甲、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責。
- 七、 除甲、乙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、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名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，應由丙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、丙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，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，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，由丙方分別為甲、乙方開立信託專戶為管理，並於丙方融資單位完成本專案建築融資核貸程序後，甲、乙方始得依本契約約定動撥信託專戶款項。本項所稱信託專戶，除得支付本契約約定之工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲、乙方同意丙方得將上開信託

專戶以活存方式開立於丙方銀行業務部門，本專案信託專戶開立於丙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易。丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，丙方於次年初開立扣繳憑單予各委託人。

- 三、 甲、乙方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，由申請方各自向丙方提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤後始得動用，丙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，申請方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予丙方核可；如申請方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附支票影本並配合丙方辦理票號控管作業，經丙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入申請方於丙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。丙方不負申請方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由申請方負責。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲、乙方應於收到丙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負責。
- 五、 甲、乙方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，丙方應告知甲、乙方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲、乙方得要求丙方於五日內改正，如丙方未改正者，甲、乙方得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 甲、乙方因本信託關係所應負擔之款項，以丙方實際結算數據且有證明文件者為準。

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、 丙方聲明並擔保如下：

- (一) 丙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章

程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，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丙方之事由，致發生損害時，丙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、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 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、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲、乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 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) 甲、乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或甲、乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
 - (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲、乙方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予丙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，乙方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經建築經理公司查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲、乙方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

- 四、 甲、乙方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲、乙方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方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。
- 五、 甲、乙方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 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、乙方負最終履約責任。
 - (二) 為保障買方權益及配合丙方建置查詢網頁，甲、乙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丙方，並同意丙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，丙方應負保密之責任。
 - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙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丙方與甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於甲、乙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。買方應於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：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[\[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲、乙方或丙方處理。
 - (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、乙方請求。
 - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如丙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所載，甲、乙方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料或證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。
- 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲、乙方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

- 八、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲、乙方負擔，甲、乙方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與丙方無涉。買方所繳款項由甲、乙方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲、乙方如有違反本項規定致丙方受有損害時，甲、乙方應對丙方負擔其損害賠償責任。
- 九、 甲、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲、乙方解除或終止承攬合約時，甲、乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方：
 - （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。

第九條 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、乙方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲、乙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、乙方應出具申請書，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丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 三、 甲、乙方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲、乙方提供相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方誤存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 四、 甲、乙方同意買賣契約如因買方違約而遭甲、乙方解除時，甲、乙方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會丙方。甲、乙方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予丙方，經丙方確認無誤後，由丙方將甲、乙方或買方原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲、乙方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及甲、乙方之書面指示辦理，丙方就甲、乙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如因甲、乙方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，甲、乙方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表（即對帳單）送交甲、乙方。
- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成信託財產結算報告書，郵寄予甲、乙方，並取得甲、乙方之承認；惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正

當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於郵件送達前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲、乙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，於次月十日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲、乙方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲、乙方未補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲、乙方（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、乙方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提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

本專案信託報酬由乙方負擔，由乙方與丙方另行協議。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及因不可歸責於丙方之事由所生之下列支出與費用，由甲、乙方間應負擔之一方負擔，丙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、乙方間應負擔之一方補償、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）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）丙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、乙方及丙方同意後，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、乙方就本專案已完工並達交屋狀態時：指完成建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「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、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二）本契約所定丙方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、乙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、乙方已向丙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十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二）前項第二款所稱甲、乙方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除丙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲、乙方應於丙方通知之期限內補足。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

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，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬予買方：
 - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依甲、乙方指示將信託財產返還甲、乙方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除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、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲、乙方自行處理。如尚存有甲、乙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、乙方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：
 1. 甲、乙方所享有價金信託之受益權，係指甲、乙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，丙方應即依甲、乙方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

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，丙方應即依甲、乙方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供丙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丙方於查詢網頁所公告內容(即自甲、乙方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；丙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、乙方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還信託財產，甲、乙方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 丙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲、乙方將不足金額補足或要求改善；倘甲、乙方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲、乙方之行為致生丙方受損害，或第三人向丙方請求損害賠償時，甲、乙方應賠償丙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲、乙方瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲、乙方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方、乙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，提供予丙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、 甲、乙方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款：

- 一、 丙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助

武器擴散之目的，對甲乙方、甲乙方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲乙方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「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」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，丙方均毋須對甲乙方或甲乙方關聯對象承擔任何損害賠償責任。

- 二、 若甲乙方或甲乙方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或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，丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、 丙方於建立業務關係過程、建立業務關係後丙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲乙方與丙方進行各項交易或丙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲乙方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲乙方於丙方所定期間內提供必要之甲乙方及甲乙方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲乙方拒絕或遲延提供前開之資料、或丙方認為必要時（如控管風險、甲乙方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 丙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受丙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲乙方與丙方從事任何交易之資料、與甲乙方及甲乙方關聯對象有關之資料在丙方、丙方分支機構、丙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用）。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲、乙方同意以本契約所留存印鑑，做為丙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如乙方發生公司合併或更名等事實時，乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由乙方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十二條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，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、乙方而非其買方，甲、乙方並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。甲、乙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、乙方或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲、乙方如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，甲、乙方應負一切法律責任，如造成丙方之損害，甲、乙方並應賠償之。甲、乙方使用丙方商標刊載或揭示於任何廣告媒體時，應加註「本商標由國泰金融控股股份有限公司授權國泰世華商業銀行使用」。

第二十三條 適用法令及管轄法院

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

第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙及丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲、乙方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲、乙方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲、乙方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲、乙方負責履行，丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。於甲、乙方與丙方辦理信託後，其需要丙方配合執行之事項，丙方應依本契約約定配合執行。

- 七、 甲、乙、丙三方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以丙方之騎縫章樣式為代表（樣式如下），並為本契約成立要件之一，甲、乙、丙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

丙方
騎縫章
樣式



- 八、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。
- 九、 甲、乙方同意丙方及受丙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲、乙方或任何利害關係人。
- 十、 如有任何問題，請洽丙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式參份，由立契約書人各執乙份為憑。

附件：受益權人會議規則

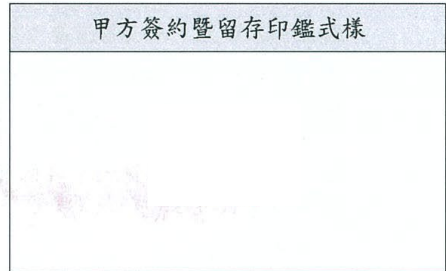
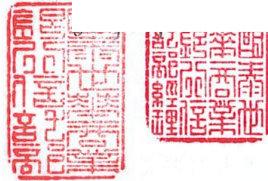
甲乙方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人 茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守相關條款之約定。

選擇事項：前述重要內容另由 丙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他 _____ 之方式再為解說。

[以下空白]

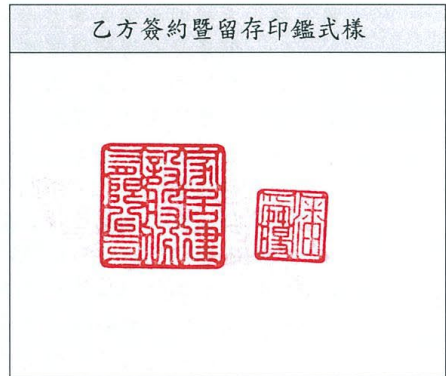
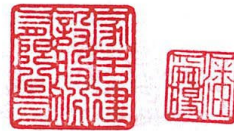
立契約書人

甲 方 : 劉柏辰
身 分 證 號 :
地 址 : 台北市士林區
台北市士林區

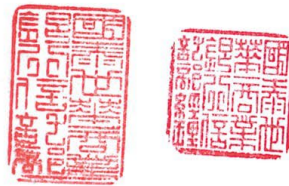


乙 方 : 家居建設股份有限公司
代 表 人 潘舜暘
統 一 編 號 : 84780439
地 址 : 臺北市士林區德行西路33號11樓

乙方簽約暨留存印鑑式樣



丙 方 : 國泰世華商業銀行股份有限公司
代 表 人 郭明鑑
代 理 人 : 信託部協理 趙子仁
統 一 編 號 : 04231910
地 址 : 台北市信義區松仁路7號1樓



已
發
訂

中 華 民 國 年 110. 10. 27 月 日

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、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。

附件六 附加條款或附圖

附件七 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0329號			
起造人姓名	家居建設股份有限公司負責人:潘舜暘			住址	11158台北市士林區德行西路33號11樓		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區(特)			幢層數	1幢2棟地上22層地下3層 共25層84戶		
建築地點	地址	北投區建民里文林北路					
	地號	北投區軟橋段0007-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1368.82m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	17640.55m ²				其他	3768.41m ²
發照日期	110年12月07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78個月內竣工		
工程造价	\$ 302,260,841 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
防空避難室兼停車空間共28層	1884.21	4.5	(詳見附表)				
總計:						17640.55	m ²
備註: 注意事項, 起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一一〇年十二月七日			

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

建築地點：

地號：北投區軟橋段0007-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積:1884.21m²、高度:4.5M、用途:防空避難室兼停車空間
共通層地下002層、面積:1884.21m²、高度:3.2M、用途:停車空間
共通層地下003層、面積:1884.21m²、高度:3.2M、用途:停車空間
A棟地上001層、面積:1167.88m²、高度:6.0M、用途:游泳池、梯廳、管委會使用空間
A棟地上002層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上003層、面積:492.9m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上004層、面積:492.9m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上005層、面積:492.9m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上006層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上007層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上008層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上009層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上010層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上011層、面積:501.22m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上012層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上013層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上014層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上015層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上016層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上017層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上018層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上019層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上020層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上021層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟地上022層、面積:491.65m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:201.69m²、高度:4.85M、用途:梯廳、梯廳兼排煙室、機房
A棟突出物002層、面積:201.69m²、高度:3.7M、用途:消防中繼機房、電梯機房、水箱
B棟地上001層、面積:21.27m²、高度:4.05M、用途:管委會使用空間

雜項工作物：挖方體積=1966.83m³*13.3m=26158.84m³；

圍牆:長度204.35m、高度2.0m

排水溝:長度134.47m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《28》日（法令適用日期：109年12月28日）。
2. 建築地點：北投區建民里文林北路。
3. 實設空地《2399.59》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：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《110年2月26日北市水技字第1106003630號》。
8. 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。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 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。
11. 未設置空氣調節設備。



臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

注意事項：

- 12.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 13.六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。
- 14.昇降機《2》部。
- 15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 16.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驗。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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。
- 21.適用都市設計審議範圍，經本府110年8月25日府都設字第1103036255號函完成都市設計審議程序。
- 22.本案係容積移轉接受基地，經本府109年9月18日府都綜字第1093079682號函核備自本市士林區陽明段一小段516、516-1、519、520、520-1、523、525等七筆地號移入容積602.93平方公尺，合計移入容積3014.71平方公尺。
- 23.本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾改善等七項指標，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
- 24.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342.3平方公尺，屋頂平臺綠化面積為171.5平方公尺。
- 25.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量106.88噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平臺綠化面積171.5平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金15,113,042元。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。
- 28.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。
- 29.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。
- 30.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」。
- 31.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」。
- 32.認養事項：公有人行道，經本府110年1月20日北市都設字第1103001060號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 37.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
- 38.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 39.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 40.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。



臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

注意事項：

- 41.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。
- 42.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 43.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前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。
- 45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 46.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 47.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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心110年8月10日110工震字第451號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 49.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 50.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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.(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。
- 52.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 53.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)
- 54.本案樓地板建築師簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 55.依臺北市府110年08月25日府都設字第1103036255號函所示，(1)本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(2)依「修訂『擬訂臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案充電預留管線於地下一層規劃23席機車停車位及全數114席汽車停車位。2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設24席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠化率應達100%以上。4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。(3)專有陽台立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供24萬元(每月10000元x12個月*2年)基金予管委會續管。(4)屋頂及露台透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛掛相關設備影響原建築風貌。
- 56.本案基地三面臨接十五公尺計畫道路，目前正由新建工程處施工中，經詢新建工程處回覆預計於111年1月底完工。若新建工程處於本案放樣勘驗前仍未完成相關出入通路之計畫道路開闢，起造人願依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」相關規定，自行開闢完成施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。
- 57.一、本案係容積移轉接受基地，經臺北市府都市發展局109年5月29日北市都授新字第1097006977號函送出基地為本市大同區延平段三小段479及480等二筆地號，申請移入1598.17平方公尺。二、臺北市府都市發展局109年6月4日北市都授新字第1094007552號函送出基地為本市大同區迪化段一小段68、68-1、69及70等四筆地號，申請移入679.25平方公尺。三、臺北市府都市發展局109年7月7日北市都授新字第1097012265號函送出基地為本市大同區玉泉段二小段537地號，申請移入134.36平方公尺，累計共移入大道徑容積共2411.78平方公尺，共佔接受基地40%。四、本案容積許可函應於放樣勘驗前取得。
- 58.本案涉及消防車輛救災動線及活動空間部份經本府消防局110年9月6日北市消教字第1103023481號函核備。



3/3

