

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：總業建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【國雄中正】房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約書，以資共同遵守：

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)

買方簽章：

賣方簽章：

第二條 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、房屋位置示意圖及停車位位置示意圖，為契約之一部份。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地面積：

買方預購之【國雄中正】房屋編號：_____，其所購房屋座落

於台北市中正區永昌段五小段 142-1、142-11、157-1、160、163、

166、168、170、172、442、442-2、442-4、142-2、142-16、159、161、

164、167、169、171、173、442-1、442-3、442-5 地號等 24 筆土地，面積共計 2054 平方公尺(約 621.3 坪)，該面積之計算依地政機關登載為準，本基地所屬都市計畫使用分區為第三種住宅區(特)，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新面積、新地號為準，本基地面積為 2054 平方公尺(土地地號座落圖如附件【五】)。

二、房屋座落：

台北市中正區永昌段 142-1 地號等 24 筆之土地內所興建之

【國雄中正】房屋編號：「_____」編號第_____棟第_____樓第_____戶(共計 89 戶)，為主管機關核准 110 年 01 月 28 日建造執照：北市 110 年建字第 0027 號，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如【附件二】「房屋平面圖」。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位 (一) 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。停車位 (二) 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，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（計算方式如附下所示）。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。

（二）前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 44.66%。

（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。

地下一~四層汽車停車格+地下一~四層停車空間+地上一層車道緩衝空間+地上一層汽機車車道

平面大車位公設持分比例為 421/100000，面積約 40.42 平方公尺

平面小車位公設持分比例為 363/100000，面積約 34.85 平方公尺

殘障車位公設持分比例為 589/100000，面積約 56.55 平方公尺

（四）本社區法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者，為買方所明確知悉並同意。

（五）買方購買之停車位屬自行增設或獎勵停車位者，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。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「_____」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____/100000，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9537.43平方公尺（2885.07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_____平方公尺（_____坪）。

1、主建物面積_____平方公尺（_____坪）。

2、附屬建物面積，即

陽臺_____平方公尺（_____坪）、

雨遮_____平方公尺（_____坪）、

合計_____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登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、共用部分及汽車停車位面積依現行地政機關規定各戶均無個別獨立所有權狀，由地政機關另登記建號及面積，所編定建號由各關係戶持分共有，並不另發給建物所有權狀、採登記汽車位編號。

五、買方同意前開房地之面積及登記方式悉依辦理登記當時地政機關規定核准登記為準，倘因政府法令有所變更或公佈新規定，雙方同意依新規定辦理。

第五條 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「國雄中正」共有部分總面積計 9600.32 平方公尺 (2904.10 坪); 專有部分總面積計 9537.43 平方公尺 (2885.07 坪)。前項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「國雄中正」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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, 倘因簽約後法令變更, 致部分面積無法辦理產權登記時, 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、依本契約第四條所計算之土地面積、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差, 其不足部分賣方應全部找補; 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計算之單價(應扣除車位價款及面積), 無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者, 買方得解除契約。
- 四、地下層汽車停車位係按建築主管機關核准之停車數量設置, 停車

空間共有之持分比例（非停車位尺寸）以地政機關登記為準。

五、建物登記之雨遮或雨遮投影線並未計入房地總價款中，無須找補。

第七條 契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣____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。

1、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）附屬建物陽臺部份：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（除陽臺外，其餘部分不計入買賣價格）

2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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國泰世華商業銀行股份有限公司執行履約管理。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_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之_____公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

- 一、本條付款辦法買方應依【附件六】「房地付款明細表」之約定，於接獲賣方書面郵寄繳款通知單七日內，買方自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。其中銀行貸款，係屬本買賣契約中應按期繳付價款之一部分。

- 二、 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(含)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，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、 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月，買方仍不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳後，送達七日內仍未繳清者，雙方同意依第廿四條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，則不在此限。

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

本契約地下層共四層，總面積5985.68平方公尺(1810.67坪)，扣除第五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標的者外，其餘面積4287.41平方公尺(1296.94坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於住戶規約草約訂定之。

五、地下層機車位停車空間統一由管理委員會制定管理及使用辦法。

第十一條 建築設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件十一】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【附件十一】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含有損建築結構安全或有害人體安全健康之

輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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於中華民國 110 年 09 月 18 日之前開工，中華民國 116 年 03 月 18 日前完成主建物、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）因天災地變等人力不可抗力之事由，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、賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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，雙方同意依第廿四條違約之處罰規定處理。

三、本建築工程植栽、休閒設施及其他公共設施，不受本條第一項所定完工期限之限制。

四、本戶房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，買方尚未繳清之自備款、尾款或已繳之票據無法兌現等皆須依賣方通知之期間內付清，否則應依本契約第九條約定辦理。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、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。

買賣雙方議定此項費用由_____負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本預售屋依都市更新條例辦理都市更新核定，並申領建照執照，土地所有權之移轉，應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內，依賣方通知，由買方備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。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

本預售屋依都市更新條例辦理都市更新核定，並申領建照執照，房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內，依賣方通知，由買方備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，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。

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，待買方付清全部款項後，方退還於買方。若買方拒絕提交貸款文件或拒開立本票，致使賣方無法辦理房屋產權移轉登記，而延誤銀行撥付貸款者，視同買方阻擾銀行撥付貸款，依第九條延遲繳付期款論，並應負法律上責任。

(三) 前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，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、本條所稱交屋，係指交付買方購買之專有部分，不含共有部分。
 - 。惟共有部分之移交，悉依本契約第十六條規定辦理。
- 二、賣方應於領得使用執照並完成都市更新核定之相關規定，於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - (一) 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
 - (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並完成都市更新核定之相關規定，於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後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、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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，買方應簽立交屋

憑單予賣方做為交屋手續完成之憑據，俾憑換取鎖匙遷入使用，本契約則無需返還。未辦妥交屋手續前，買方不得擅自遷入裝修、施工、安裝或運入物件（品）。

四、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，並繳清所有應付款項，否則將依契約書第九條規定處理，賣方不負保管責任，而所生之費用或損失均由買方負擔。但可歸責於賣方時，不在此限。

五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費、另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

六、若因買方未付清應付款項，致無法辦理交屋手續時，除依契約書第九條規定處理外，另所生之費用或損失均由買方負擔。

七、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用。

八、買方未依約辦妥交屋手續時，賣方如已將房屋產權登記為買方名義，買方同意其房屋之占有權及使用權仍歸賣方所有。買方如違約，而經賣方逕行解除本契約時，買方同意無條件無償將房屋所有權移轉返還予賣方名義外，並負擔移轉全部費用，買方亦不得遷入居住使用。

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、使用執照影本、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算，或如有可歸責於買方之原因時應自賣方通知交屋日起算，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、防水保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋

保固服務記錄卡予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、有下列事項者，賣方不負保固責任：

(一) 買方自行裝修、變更或加建者。

(二) 房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋使用功能者。

(三) 買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔，導致房屋結構龜裂、破壞、漏水者。

(四) 買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。

(五) 天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。

(六) 消耗品：花草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡）、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。

(七) 因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）

以及美化植栽部分，不在保固範圍內。

四、買方若未事先經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補償。

五、本建案之公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯升降設備、發電機等），自管理委員會成立起算，由賣方負責保固一年，保固期間由管理委員會自行負擔保養、維護費用（如油料添加、消耗品等）。

第十八條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，並立「委刻印章同意書」如【附件九】及「代辦金融貸款委託書」如【附件十】，由買方委託賣方辦理貸款而以金融機關之貸款給付，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，由賣方統一辦理貸款，賣方於取得貸款金額後，應即交還買方依第十四條第四項第二款所簽發之本票。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。除第十九條規定外，買方並不得以任何理由阻擾銀行撥付貸款，否則依遲延繳付期款論並應負法律上責任。但買方具有下列情形之一時，依下列方式付款：

- (一) 買方若減少貸款者，上開貸款金額或減少金額應於賣方通知繳款日起五日內（以郵戳為憑）壹次向賣方繳清。
- (二) 其他自辦貸款者，須取具擬貸款行庫之同意，且預立撥款委託書及撥款承諾書，於抵押權設定後次營業日內直接撥入賣方指定之帳戶。
- (三) 買方未依賣方通知繳齊辦理貸款所需一切證件，經賣方通知之日起七日內（以郵戳為憑）不予補辦完成者，即視為買方自願放棄申辦貸款，賣方即不予代辦貸款，買方絕無異議。買方應於賣方通知繳款日起五日內（以郵戳為憑）壹次向賣方繳清。

二、買方充分認知本項銀行貸款金額為本約應繳總價之一部分，屬賣方應收價款並非交屋款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名義之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳號。

三、金融機構核撥貸款時，如需買方親自會同辦理及領取貸款時，買方同意即時配合辦理，不得藉故拖延拒辦領款；倘買方藉故拖延拒辦，即視為買方未如期繳付該期金融貸款，以買方違約論，依本契約第九條及第二十四條辦理。

四、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部分，賣方同意依原承諾貸款相同年限及條件並就該買賣標的物設定第二順位抵押權，由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），並就該買賣標的物設定第二順位抵押權，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，買賣雙方得選擇依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（如因買方信用問題或還款能力不足等），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。

(四) 前述辦理第二順位抵押權，買方應分期開立需攤還本金利

息之支票或免除作成拒絕證書之本票，一次給付賣方，始得辦理交屋。

五、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。

六、若買方不辦理貸款者（含減貸差額），應於接獲賣方於申請都市更新囑託登記時，由買方先以現金或即期支票壹次付清不貸款金額之二分之一價款，並開立與餘額（百分之五十）同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票與賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票壹次付清，賣方應返還買方所簽立本票，繳款方式逾期視為買方違約，賣方得逕行依本契約第二十四條第四項逾期付款之處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記與買方，買方絕無異議，並不得向賣方為任何主張或請求。

七、第一項預定貸款金額約定後，若買方欲再減少貸款金額時，該貸款金額仍依第一項規定辦理，其餘金額應於賣方通知對保時，一次以現金或即期票據付予賣方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，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項、第三項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，否則依契約書第九條規定處理。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款 萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿一條 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。

第廿二條 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。
- 五、各戶外瓦斯之安裝，手續費由賣方統籌代辦，費用（含設計、申請、接線、配管、施工、接戶、預繳金、試壓費、保證金），依主管單位開立之共同收據由各戶共同分擔。並應由買方於接獲賣方通知七日內，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 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。

第廿四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「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，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、買方依第一項或第二項解除契約時，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項之請求外，不得另行請求損害賠償。

六、買方若有辦理本約第二十五條建築設計變更時，應付變更費用及回復至賣方依原建照設計之全部費用，且不受本條第二項、第三項限制。

第廿五條 建築設計變更之處理

一、買方若有要求室內格局、隔間及裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定期限內為之，逾期即不受理，建造中購買之客戶，應於簽約七日內辦理，但現場已施工完成部份不予受理，僅就未施工部份辦理工程變更，並於以工程變更單上雙方簽認為準。如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限。辦理變更時，買方應親自簽認並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令或本戶結構安全之規定，如須主管機關核准時，應俟主管機關核准後，此項變更始為有效，其衍生之費用應由買方負擔。

二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓或他戶權益為原則；其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、供水、逃生設備及無障礙廁所空間或其他公共設施等不得要求變更。亦不得影響其他住

戶之權利。

- 三、變更材料以本大樓工程內部現有材料使用者為限，且不得由買方提供材料委託工地代為施工。
- 四、變更設計所需費用事先經賣方估算，賣方並就其變更減少及增加項目加收該項總價之10%為作業監造管理費。
- 五、因買方房屋變更設計，以致本戶房屋進度落後時，雙方同意契約書第十五條之通知交屋期限應順延之，買方應以賣方通知交屋日為準，不得以變更部份未完成而拒絕交屋或要求賣方任何補償。
- 六、買方若更換與本案不同之建材或設備時，買方須辦妥交屋手續且繳清所有房地價款後，方可進入本戶房屋施工。
- 七、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，通知買方簽認買方應於十天內繳清工程追加款始為有效，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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 八、買方申請變更設計後，賣方不保證所產生之建物格局美觀或使用功能之效用，買方應自負其責。
- 九、為維護本建案整體之精緻格調，買方同意賣方對於各立面外觀造型、色澤、園藝、景觀、地下層、梯廳及照明設施及公共設施、

庭園等設計保有修改權，而無須另行通知買方修改設計事宜，且買方對各項修改及變更視為自始同意。

十、於不影響買方專有部分之權益時，賣方有變更本建案戶數之權利。

就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不需另行通知，買方亦同意不主張任何權利。

十一、地下層車停車位位置、汽車停車位編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買停車位之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車位位置、汽車停車位編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。

十二、本建案之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關之要求，自行變更設計，買方同意對此絕無異議，亦不向賣方提出任何主張。

十三、本案 B 棟 2 至 6 樓為無障礙空間，為符合法規規定，故需設置無障礙設施之相關配件，不接受客變。

第廿六條 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。

第廿七條 疑義之處理

一、本建物交屋時，除依第廿五條經雙方同意做內部格局之變更設計者外，依使用執照圖面為準（賣方保有產品變更之權利）。

二、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。

第廿八條 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為第一審管轄法院。

第廿九條 契約及其相關附件效力

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份。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，印花自貼，並自簽約日起生效。

第三十條 未盡事宜之處理

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。

第卅一條 通知方法

買賣雙方相互間所為之有關本契約之事宜及通知辦理事項，均以書面按本契約所載住址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第卅二條 戶籍變更通知

買方之戶籍地址或通訊地址如有變更時，應於變更後五日內書面通知賣方，否則視為未變更。

第卅三條 個人資料之搜集、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。

第卅四條 其他約定

- 一、買方同意消防、水、電、電話、給排水等公共設施設備，依照主管建築機關發給之建築執照藍圖標示位置安裝，其安裝方式依各該公共事業機構設計處理，倘各該公共事業機構正式設計變更指定位置或依需要增設其他設備時，買方無條件同意，不得異議。
- 二、社區中未包括在建照執照核准範圍項目內所增設之裝潢與設施，係賣方為維護社區安全、方便通行及提供高生活品質無償增建予本社區使用(不含在房地價款內)，買方對以上公共設施未在建照執照核准範圍內係屬無償增設規劃，且不在保固範圍內，均已知悉並表贊同，其中公設部分完工後交由管理委員會管理，嗣後買

方對賣方不得有任何異議及要求，並於日後有轉售第三人時，買方有告知第三人之義務，使第三人承受原有合約之規範。若因法令無法施作時，由賣方提撥此增建贈送工程之費用為社區管理基金，若已施作完成，則不論任何情況下，買方不得要求賣方恢復原狀或請求金額補償。

三、本戶買方承諾於使用時不得作特種營業場所、葬儀行業及汽油、瓦斯配銷儲運或危險化工材料有關之使用;在未辦妥交屋手續前，賣方對興建中之建物有權做工程施作或銷售上之管理使用。

四、除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責賠償。

五、為確保管理費安全移交，買方同意賣方依【附件十二】「住戶規約」第三章第十五條第一項公共基金及第二項代收預繳之管理費(每戶需交付新台幣參萬元之預繳管理費)，於接獲賣方通知七日內繳交，並於完成公設點交後，餘額移交予第一屆管理委員會。另賣方於代管期間所生之費用，買方同意由預繳之管理費中扣除，餘額移交予第一屆管理委員會或推選之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。

六、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或

滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

七、本建案案名買方同意賣方可設置於社區大樓內外，並為無償永久使用。

八、停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金。

雙方未達成前項協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

九、本大樓地下室機車位非本約買賣範圍，其劃設及數量為建議圖樣，

買方同意於完工時依現況配合管理委員會之決議劃設(但不得妨礙汽車車位使用之權益)，買方對實際劃設位置及數量不得異議。

十、除本合約原條文外，買賣雙方如另有互為承諾之事項，皆須以文字

明列於本買賣契約書中。雙方已確認無任何口頭承諾事項，一切與本買賣事宜有關之所有條件，均已明列於本買賣契約書中。

買方就以上事項均經賣方告知後知悉並同意。

十一、本大樓社區之門廳、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地

下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含委託之業務銷售公司)

為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方

(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，賣方亦得於社

區大樓周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但應於銷

售完成後回復原狀。

十二、本案各樓層房屋編號：10A3.10B1.10B2.11B1.11B2 戶其相鄰之露臺及 8B1.8B2.16A1.16A2 戶其相鄰之露臺及花台，依現行法令未能辦理產權登記，買方暨本建案全體區分所有權人清楚知悉並同意由其毗鄰之各戶維護管理使用，約定由直接緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，其使用範圍及界址詳本契約【附件四】依著色標示處，管理使用人並應依賣方之區隔範圍管理使用，並不得對露台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花台或類似之行為，對前開約定專用部分買方暨本建案全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對賣方或使用約定專用部分之人主張任何權利，且賣方有權設計本建案相關之公共設備，此為買方於本件買賣契約書簽訂時已明確知悉並同意。

十三、本案 A 棟各樓層房屋編號:A3.A4【附件四】之設計圖面經臺北市中正區永昌段五小段 142-1 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案核准 A 棟各樓層之公共梯間(含外牆、天花板、雨遮)架設冷氣空調主機、管線及日後相關維修之需要，買方暨本建案全體區分所有權人及其繼受人同意由 A 棟各樓層 A3.A4 之所有權人及其繼受人在前開使用目的範圍內，就該公共梯間約定專用

使用權，對前開約定專用部分，買方暨本建案全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對賣方或使用約定專用部分之人主張任何權利，且賣方有權設計本建案相關之公共設備，此為買方於本件買賣契約書簽訂時已明確知悉並同意。

十四、關於本契約約定共有或專用或其他用途而致增加或減損本建案共同使用部分使用上之利益，買方認知已於第六條契約總價之銷售差價中充分反應；將來交屋後，買方除同意遵守本條規定行使對本建案共有部分之權利與義務外，對於買方未持分或已約定由其他區分所有權人使用者，買方同意對之均無任何使用、收益或管理權利。

客戶簽章：_____

本契約解說人員簽名：_____

買 方 簽 名：_____

附 件：

- 一、建造執照
- 二、房屋平面示意圖影本
- 三、地下層汽機車位停車位平面示意圖影本
- 四、約定專用範圍標示圖
- 五、土地地籍圖
- 六、房地付款明細表
- 七、一樓建照執照核准圖。
- 八、屋頂層建照執照核准圖。
- 九、委刻印章同意書壹份
- 十、代辦貸款委託書壹份
- 十一、建材設備表壹份
- 十二、住戶規約
- 十三、裝修工程管理辦法
- 十四、履約保證文件
- 十五、個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：總業建設股份有限公司

法 定 代 理 人：許 智 翔

統 一 編 號：30878266

公 司 地 址：台北市中正區羅斯福路三段160號4樓

聯 絡 電 話：(04) 2258-8889

不 動 產 經 紀 業：

統 一 編 號：

法 定 代 理 人：

公 司 地 址：

不 動 產 經 紀 人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

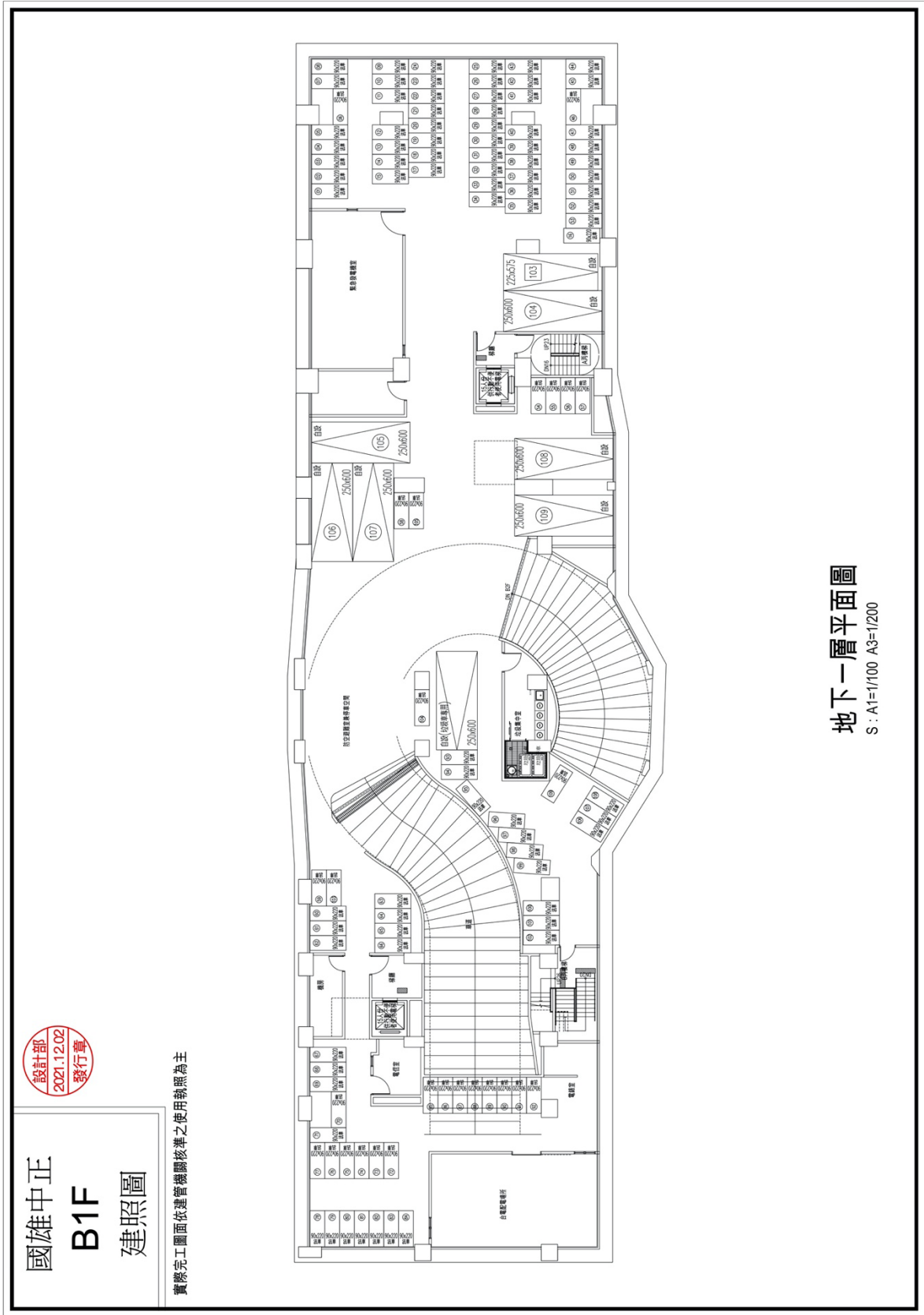
附件（一）建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0027號			
起造人姓名	總業建設股份有限公司(負責人:謝雷諾)			住址	100032台北市中正區羅斯福路三段160號4樓		
設計人姓名	周夢龍等3名(詳見附表)			事務所名稱	周夢龍建築師事務所		
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)			幢戶數	2幢2棟地上17層地下4層 共21層89戶		
建築地點	地址	中正區永昌里中華路二段381巷15弄2號3樓 共28筆 詳見附表					
	地號	中正區永昌段五小段0142-0001號 共24筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	924.3m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	16852.35m ²			其他	2054.0m ²	
發照日期	110年01月28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67個月內竣工		
工程造價	\$ 247,561,021 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	1407.75	4.3	防空避難室兼停車空間共38筆(詳見附表)				
總計:						16852.35	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				局長黃景茂			
中華民國一一〇年一月二十八日							

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）房屋平面示意圖

附件（三）地下層汽機車停車位平面示意圖



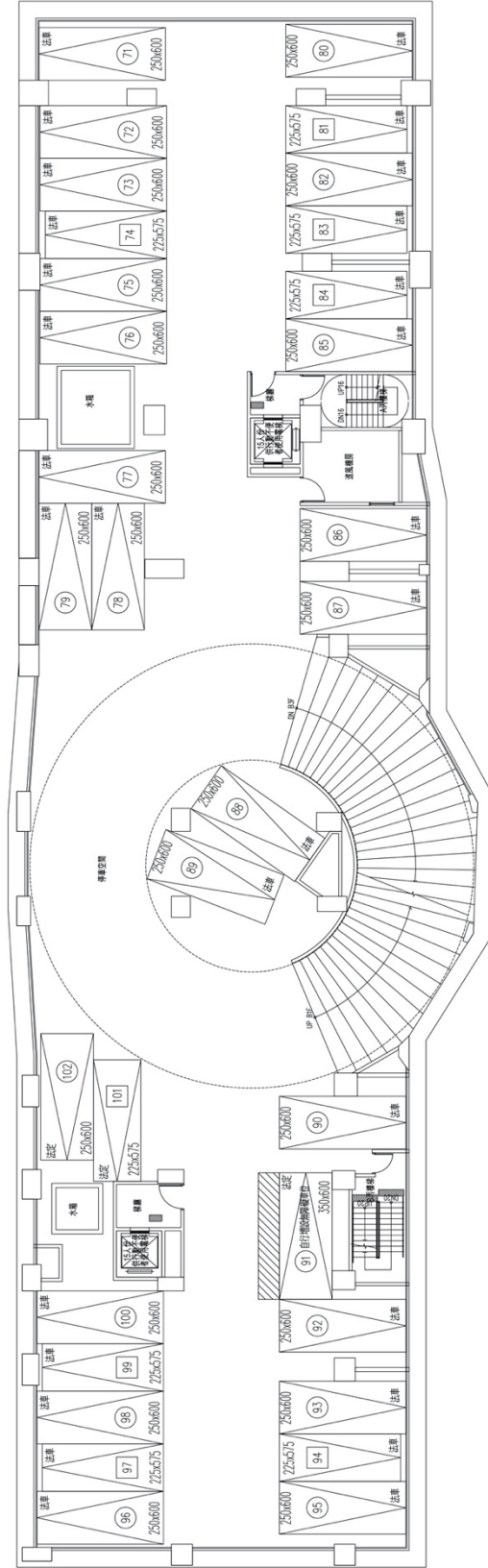
國雄中正

B2F

建照圖



實際完工圖面依建管機關核準之使用執照為主



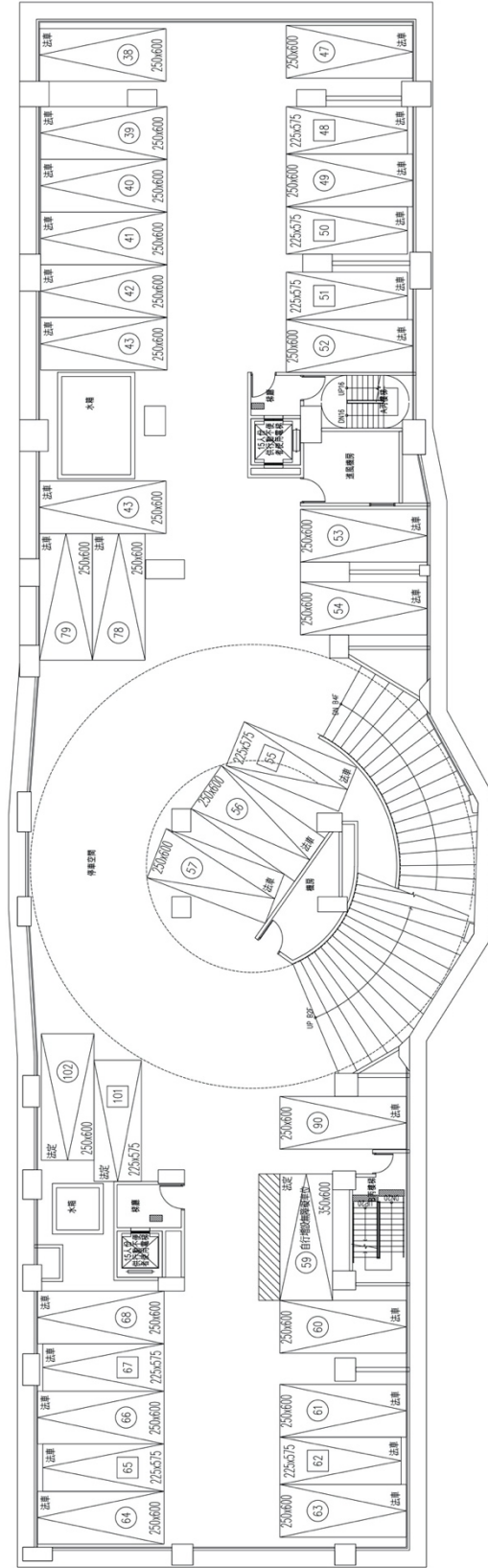
地下二層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200

國雄中正
B3F
建照圖

設計部
2021.12.02
發行章

實際完工圖面依建管機關核準之使用執照為主



地下三層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200

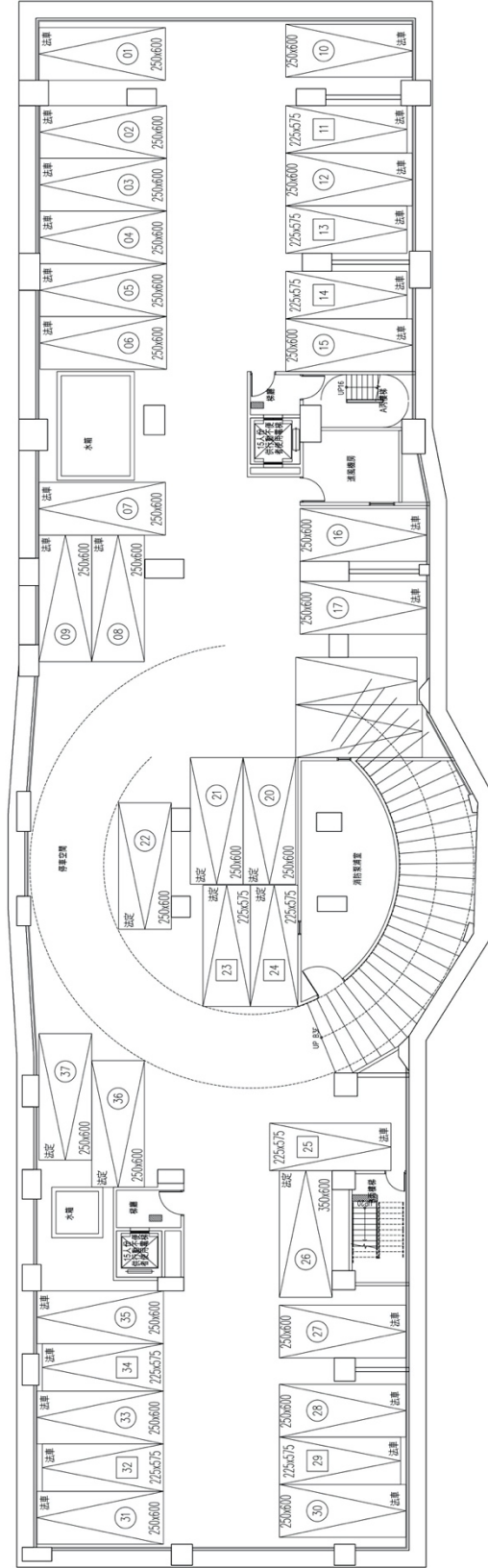
國雄中正

B4F

建照圖

設計部
2021.12.02
發行章

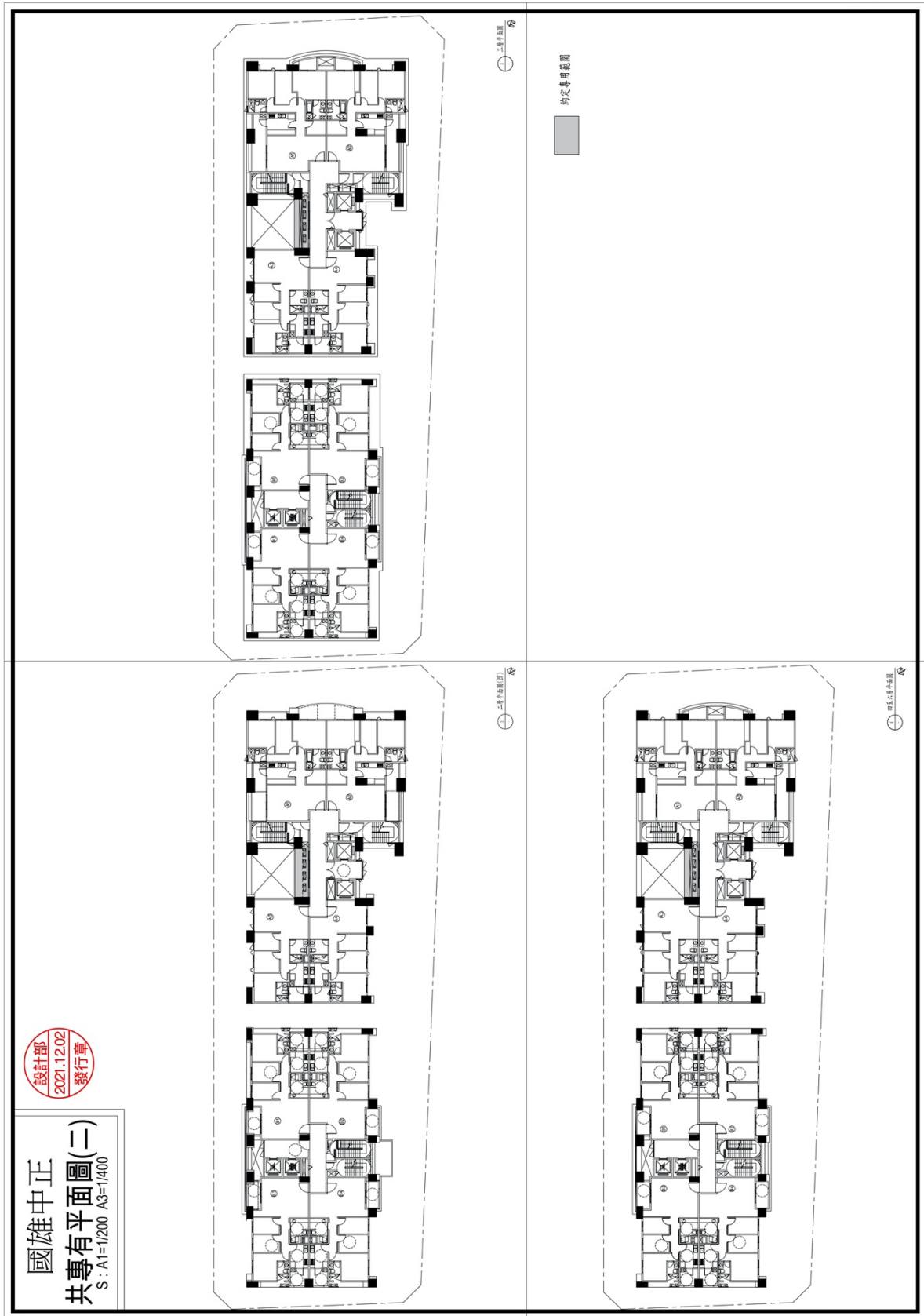
實際完工圖面依建管機關核準之使用執照為主



地下四層平面圖

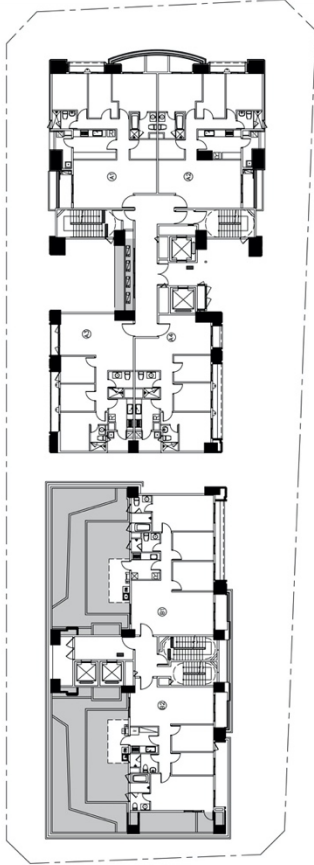
S : A1=1/100 A3=1/200

附件（四）約定專用範圍標示圖

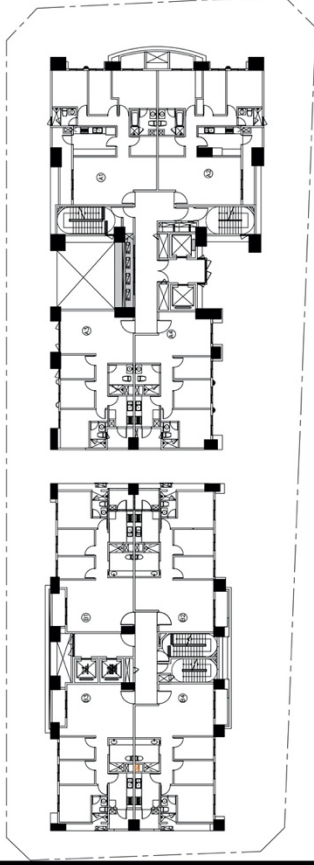


設計部
2021.12.02
發行章

國雄中正
共專有平面圖(三)
S : A1=1/200 A3=1/400

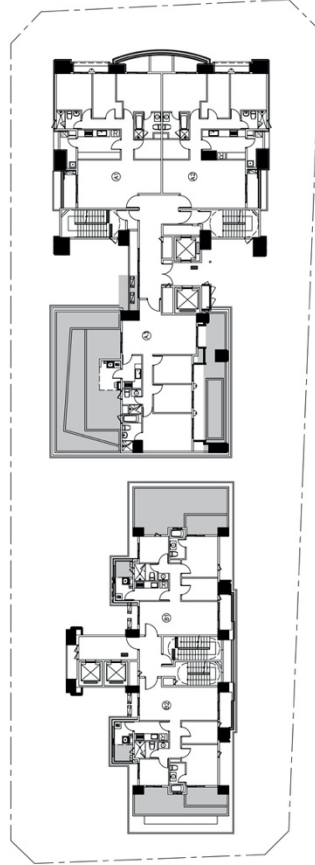


六樓專有平面圖

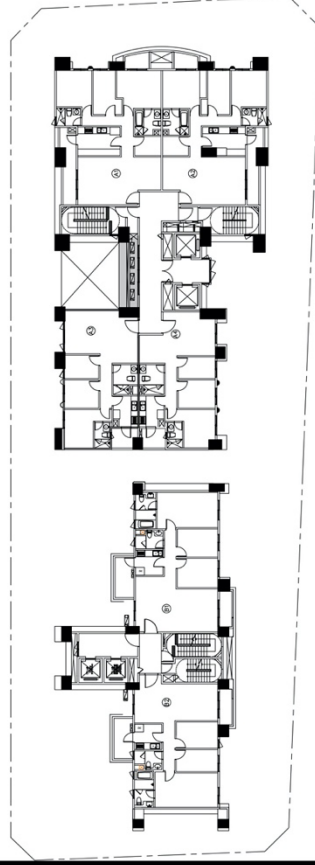


七樓專有平面圖

約定專用範圍



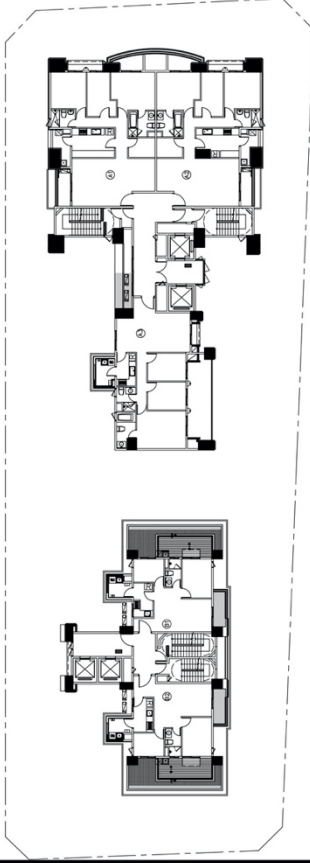
八樓專有平面圖



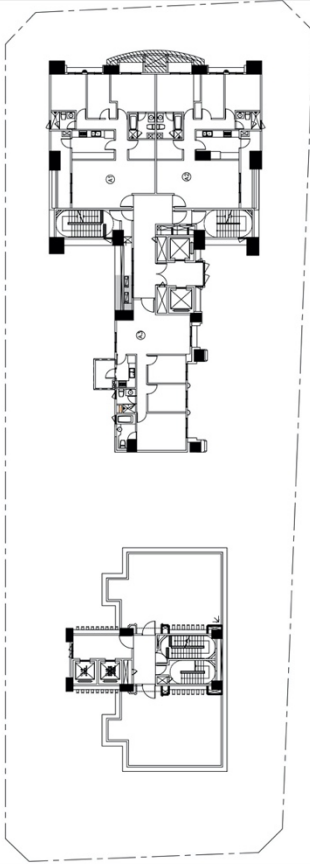
九樓專有平面圖

國雄中正
 共有平面圖(四)
 S : A1=1/200 A3=1/400

設計部
 2021.12.02
 發行章

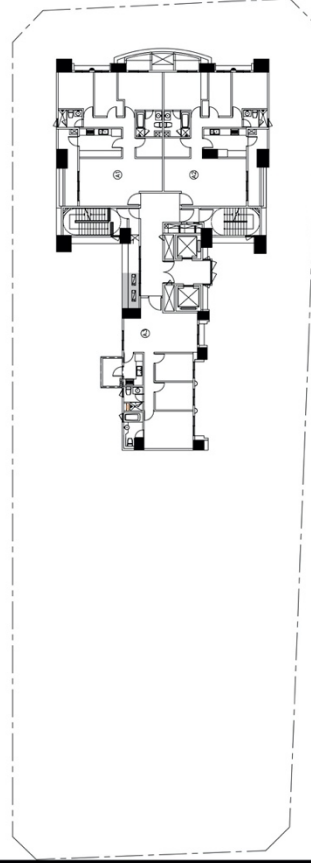


十一樓平面圖(1/100)

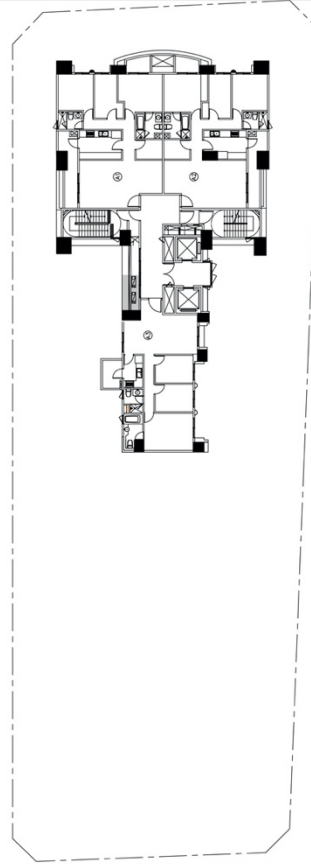


十二樓平面圖(1/100)

約定專用範圍



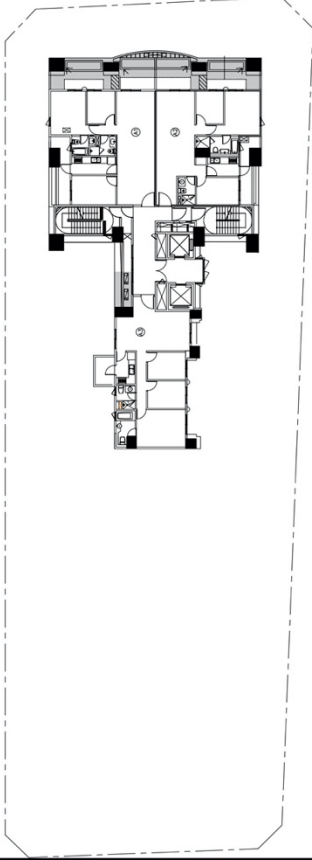
十三樓平面圖(1/100)



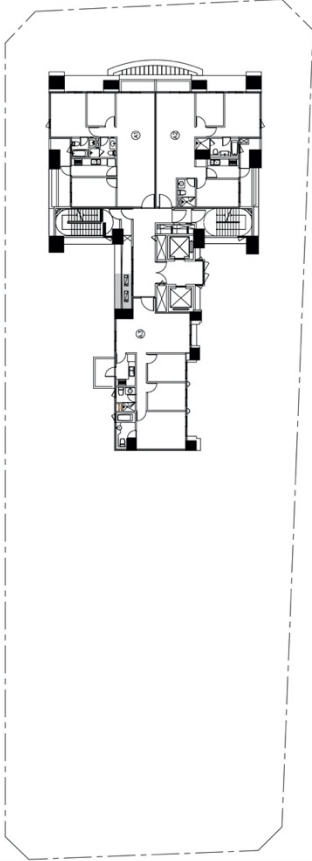
十四樓平面圖(1/100)

設計部
2021.12.02
發行章

國雄中正
共專有平面圖(五)
S : A1=1/200 A3=1/400



16樓專有平面圖(五)



16樓專有平面圖(五)



約定專用範圍

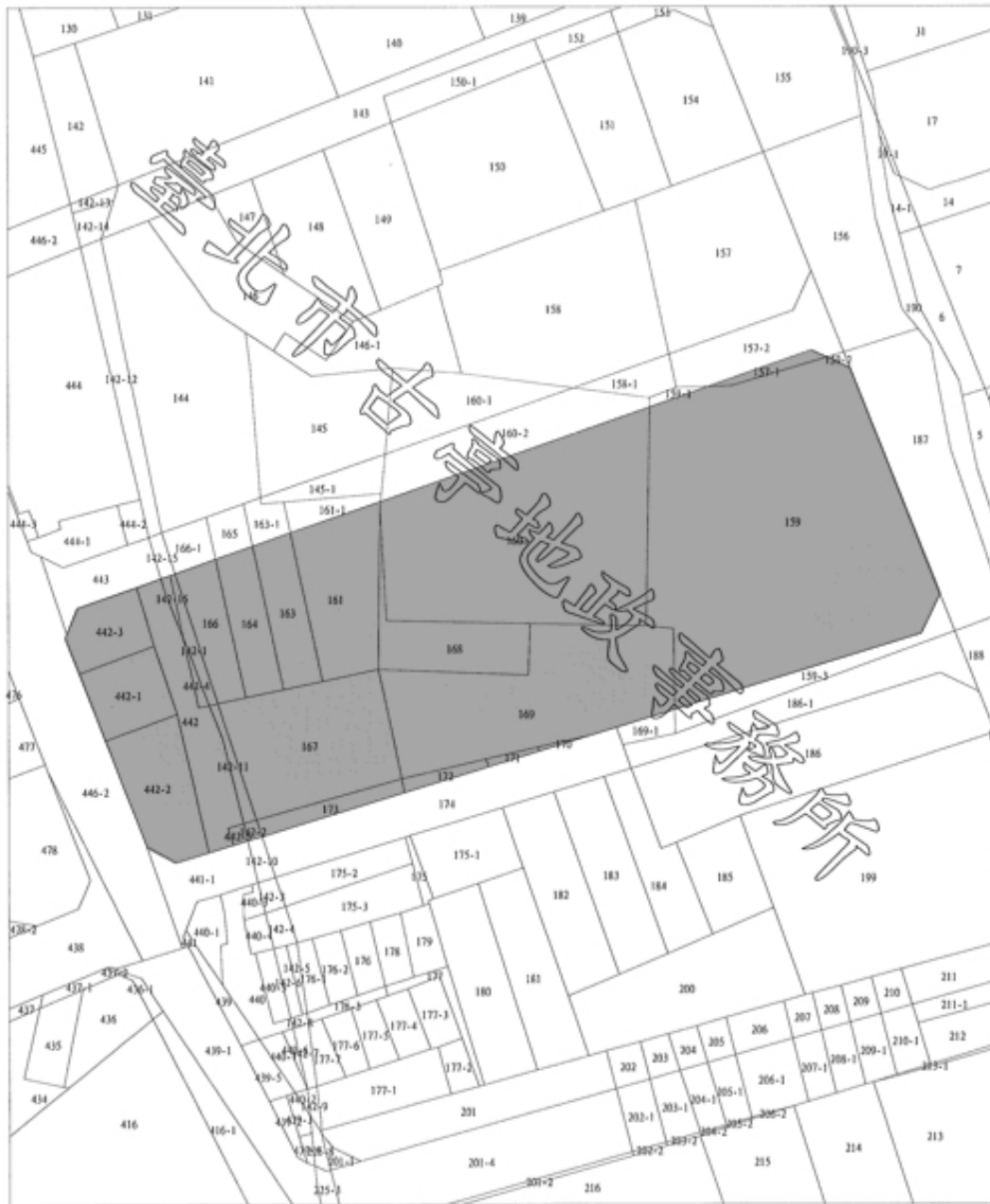
附件（五）土地地籍圖

地籍圖謄本

古亭電腦字第216133號
 土地坐落：臺北市中正區永昌段五小段142-1,142-2,142-11,142-16,157-1,159,160,161,163,164,166,167,168,169,170,171,172,173,442,442-1,442-2,442-3等24筆詳列於地號明細表
 本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 臺北市古亭地政事務所
本謄本核發機關： 臺北市古亭地政事務所
中 華 民 國 110年10月25日17時07分

主任：潘依茹

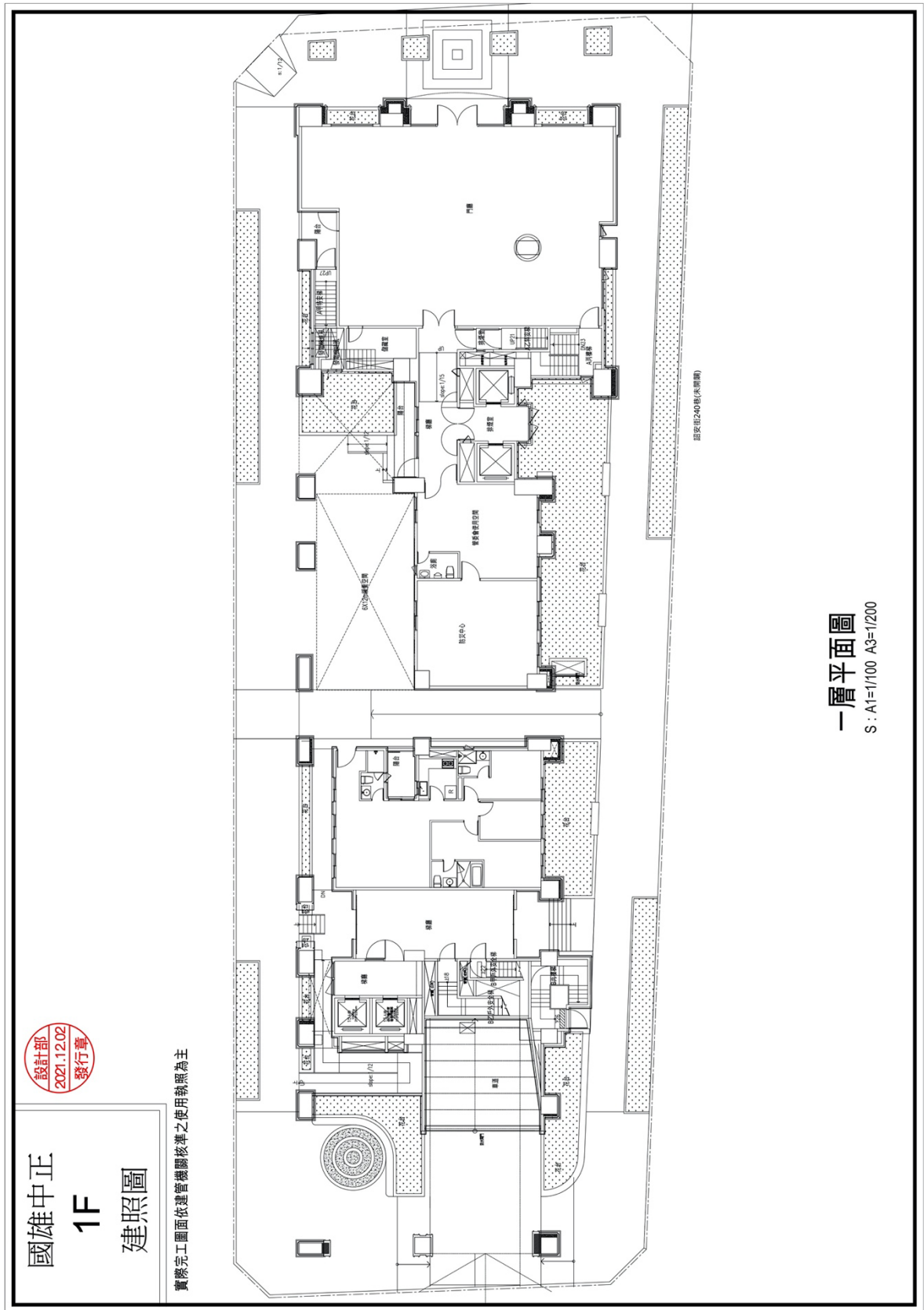
比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由國建建設股份有限公司自行列印
 謄本種類碼：CTFPMQMC，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

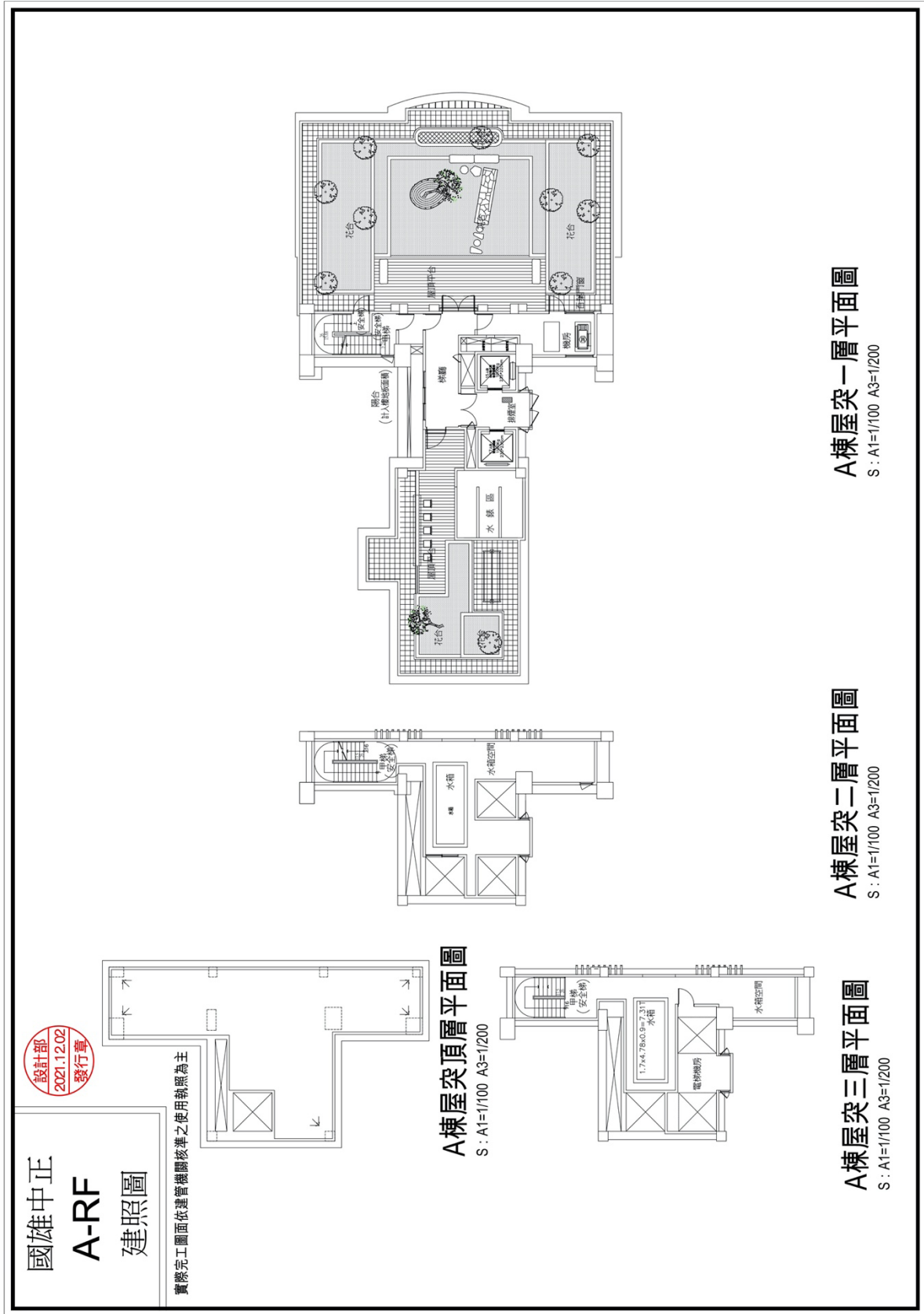
附件（六）房地付款明細表
房屋分期付款表

土地分期付款表

附件（七）一樓建照執照核准圖



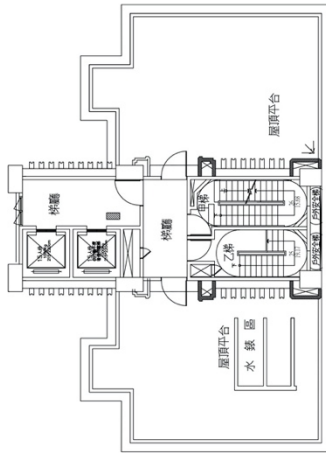
附件（八）屋頂層建照執照核准圖



國雄中正
B-RF
建照圖

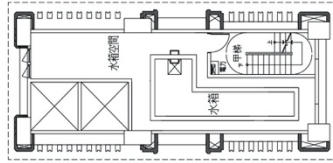


實際完工圖面依建管機關核準之使用執照為主



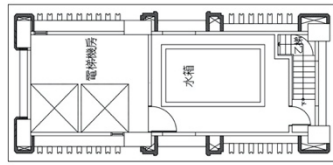
B棟屋突一層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200



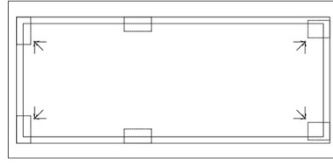
B棟屋突二層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200



B棟屋突三層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200



B棟屋突頂層平面圖

S : A1=1/100 A3=1/200

附件（九）委刻印章同意書

委 託 人：（以下簡稱買方）
立同意書人
受 託 人： 總業建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之【國雄中正】編號 房屋及該建築基地應有部份(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第十八條第一項之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本契約房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - （二）稅捐申報或變更。
 - （三）水、電、電信之申請或變更。
 - （四）本契約相關之工程變更設計。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，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、立同意書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

委 託 人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

受 託 人

賣 方：總業建設股份有限公司

法 定 代 理 人：許 智 翔

統 一 編 號：30878266

公 司 地 址：台北市中正區羅斯福路三段 160 號 4 樓

聯 絡 電 話：(04) 2258-8889

中 華 民 國 年 月 日

附件（十）代辦貸款委託書

委託人：（以下簡稱買方）

立委託書人

受託人：總業建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲買方向賣方購買【國雄中正】編號 房地，座落於台北市永昌段 142-1

地號等二十四筆土地上。因買方需向金融機構貸款，特委託賣方全權辦理貸款事

宜，此項貸款委託，辦理倘若有差額產生時，則依房屋買賣契約書第十八條辦理，

雙方並同意議定左列有關委託及規定事項：

一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，依據民法第三百六十七條規定，買方

有交付價金予賣方之義務。買方同意委託代辦所購房屋產權提供設定抵押權

貸款等一切手續，並授權賣方或其指定人領取全部貸款金額新台幣

仟 佰 拾 萬 仟元整，買方並不得以任何理由

阻止銀行撥付貸款，否則依遲延繳付期款論。

二、除本契約書第十八條第一、四項約定外，買方同意貸款金融機構由賣方指定，

並充分了解本項為雙方買賣時約定條件之一，爾後絕無異議。

三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件及規定保證人，協助賣

方辦理有關貸款之一切手續，如需買方或保證人親自會同辦理對保或應交付

有關證件貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，買方應配合賣方

通知之日起七日內辦妥，不得藉故拖延刁難拒辦或以印信證件不全而不予補

正，否則逾期即以違約論，並願以本契約書第八條第二項規定辦理。

四、買方同意銀行貸款乃是房屋價金之一部分，買方不得以任何理由，片面終止金融機構撥款予賣方，並願放棄本委託書之解任權。

五、本件貸款買方以所訂購房屋之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之一切規定覓妥保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。

六、本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑並自簽訂之日起生效。

立委託書人

委 託 人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

受 託 人

賣 方：總業建設股份有限公司

法 定 代 理 人：許 智 翔

統 一 編 號：30878266

公 司 地 址：台北市中正區羅斯福路三段 160 號 4 樓

聯 絡 電 話：(04) 2258-8889

中 華 民 國 年 月 日

附件（十一）建材設備

【結構】

本案委由專業結構技師經電腦精確計算設計，A棟地上十七層及B棟地上十一層、地下四層之鋼筋混凝土結構系統，無論承重、抗壓、防颱、防震、防火等安全要求皆符合最新內政部頒佈之建築技術規則，並依照台北市政府核准圖說施工。

【建築外觀】

禮聘知名【周簡建築師事務所】精心規劃，精緻外觀建物四面均做正面處理，外牆特別選用天然石材搭配磁磚、塗料及部份金屬建材，並由【蘭克斯照明設計事務所】設計高質感夜間燈光計畫，烘托建築物氣勢，凸顯非凡的價值感。

【大樓中庭】

社區中庭委請【境業設計工程有限公司】精心規劃，地坪為天然石材、高級石英磚搭配抵石子，規劃配置綠化植栽，讓社區展現綠化美感。

【大樓門廳】

門廳公設委請【之壹建構有限公司】精心規劃，地坪以天然石材為主，牆面為石材搭配木作整體規劃。

【電梯及各樓層電梯門廳】

1. 電梯:採用三菱(MITSUBISHI)、崇友(TOSHIBA)、永大(HITACHI)

等高性能變頻控制電梯(150M/MIN、120M/MIN)，電梯車廂經專業團隊設計，以石材裝修車廂地坪，車廂內設有冷氣空調、CCTV監視設備增加安全管控。

2. 各樓層電梯門廳：地坪以天然石材為主，牆面為石材或高級壁磚、木作並搭配造型天花板整體美觀設計，感應式梯廳照明。

【樓梯】

1. 地坪貼樓梯專用石英磚，配合木質扶手。
2. 牆面及平頂為ICI或虹牌塗料。

【地下室停車場】

1. 地下室停車空間為EPOXY(環氧樹脂)地坪，乾淨耐磨，牆面漆ICI或虹牌塗料，平頂為清水模噴漆，柱角加裝防撞膠條，並設機車專用停車區。
2. 坡道為抵石子搭配車道專用磚，一樓並設置E-TAG長距離讀卡管控系統、柵欄機、防壓快速捲門、防水閘門，住戶以防盜拷之遙控器控制，安全又方便。
3. 地下室停車場裝設反脅迫求救緊急按鈕，強化住戶出入之安全防衛。
4. 地下室停車場皆設置WIFI系統。

【屋頂】

頂樓屋頂除施作防水處理外，並澆置輕質混凝土加強隔熱效果，其他各層室內部分樓板採中空樓板結構，確保住戶居家安寧。

【公共設施】

本大樓公設委請【之壹建構有限公司】設計規劃，設置多功能交誼廳、會議室、健身房戶外景觀等高優質休閒空間。

【門窗】

1. 各戶大門：採高級藝術鑄鋁鋼木門，附電子晶片感應門鎖。
2. 室內門：採木質門扇，搭配高級水平鎖及門止，門框採後裝式施工。
3. 鋁門窗：採用YKK、TOSTEM、三協原廠等高級氣密鋁窗，並附紗門、紗窗，玻璃採6+6mm膠合LOW-E玻璃。
4. 浴室門：採木質門扇，搭配高級水平鎖及門止，門框採後裝式施工。
5. A棟廚房門採防火門。
6. B棟2至6樓為無障礙空間，故採用行動不便浴廁門。

【室內地坪】

1. 玄關、客廳、餐廳走道、廚房地坪採用80*80耐磨石英磚，主、次臥鋪設耐磨木地板。
2. 浴廁乾區地坪為30*30高級止滑磚，淋浴間地坪為馬賽克磚。
3. 景觀露台鋪設15*45cm高級止滑磚，搭配景觀設計整體規劃，工作陽台鋪設15*45cm高級止滑磚並搭配抵石子收邊。

【內牆】

1. 一般隔間採輕質濕式灌漿牆，隔音、防火、耐震效果佳。
2. 浴室牆面貼30*60cm高級壁磚，其他牆面採 I C I、虹牌等同等高級環保漆。
3. 廚房瓦斯爐牆壁貼烤漆玻璃搭配30*60壁磚，展現典雅居家風情。

【室內平頂】

1. 廚房、浴廁平頂採矽酸鈣板天花板(並留維修孔)刷漆。
2. 工作陽台採用鋁企口天花板加裝自動升降式曬衣架。

【衛浴設備】

1. 全戶衛浴採用天然石材檯面及TOTO、KOHLER、INAX下崁面盆搭配同品牌水龍頭，均附高級浴櫃，豪華氣派。(無障礙廁所因法規關係不附浴櫃及石材檯面)。
2. 主浴馬桶採用TOTO、KOHLER、INAX全自動電腦免治馬桶，其餘衛浴採用TOTO、KOHLER、INAX省水馬桶搭配免治馬桶座，高貴大方。
3. 主浴有浴缸之戶別建材採用浴缸搭配天然石材，主浴淋浴間附高級溫控龍頭，淋浴間均採強化玻璃之淋浴推拉門。(無障礙廁所因法規關係不設置淋浴拉門。)

4. 全戶 衛浴加設TOTO、PANASONIC或三菱四合一暖風機(有暖房、除濕、涼風、換氣等功能)，抽風裝置採當層排放，讓生活更舒適健康。
5. 其它配件：主臥衛浴附明鏡型收納箱，並預留吹風機插座，其它衛浴附高級明鏡，並預留吹風機插座。
6. 每一衛浴間均設按壓式沖洗器，方便浴室清潔。

【廚房配備】

採用德國進口LEICHT廚具，進口杜邦人造石檯面採無接縫處理，面板為進口門板，包含以下設備：

1. 兩口瓦斯爐（林內）。
2. 抽油煙機（林內）。
3. 落地型洗碗機（BOSCH）。
4. 烘碗機（林內）。
5. 不銹鋼單水槽。
6. 整體吊櫃。
7. 冷熱水二用混合龍頭。
8. 抽屜及門板於關閉時均具緩衝功能。
9. 刀叉盤。
10. 濾水器。

11. 2A1.2A2.3A1.3A2.4A2.8B1戶別附電器櫃。

【電氣設備】

1. 公設採三相四線式380/220V供電，依公共供電區分，分別設置大、小公電表。
2. 各戶採用單相三線式110V/220V之供電系統，電錶集中留設。
3. 電氣管全部暗管配置，採用南亞或華夏等正字標記P V C管或可繞性導管，電線採用太平洋或華新麗華等正字標記電線電纜。
4. 開關採用國際牌RISNA面板開關附設夜間指示燈，開關箱裝置正字標記無熔絲斷路器。
5. 每戶浴廁預留免治馬桶座電源出線口。
6. 室內統一預留分離式冷氣空調之穿樑套管。
7. 每戶玄關處設置燈源總開關(ONE TOUCH)，控制全戶之燈具。
8. 各戶設置緊急供電系統，停電時廚房冰箱插座自動切換由緊急發電機供應電力，免除停電之不便。

【網路】

光纖到府，每戶客廳、臥室皆預置網路出口，方便客戶將來使用。

【給、排水設備】

1. 民生用水冷熱水管採用不鏽鋼管另加被覆保溫。

2. 各戶工作陽台設置止水閥。
3. 地下室清水池及廢水池採兩組幫浦循環使用。
4. 社區自來水總進水口加裝反洗過濾器。

【保全系統】

1. 住戶內部設置e-home整合式保全主機，大門裝設隱藏式磁簧，入口設置感應式保全設定並與門鈴結合，以淨化入口擺設空間，而達安全、美觀、便利之全方位考量。
2. 地下室停車場裝設反脅迫求救緊急按鈕，強化住戶出入之安全防衛。
3. 管理中心設置保全電腦及CCTV監視設備，在車道出入口、一樓門廳及重要設施之公共區域，電梯內部、屋頂及地下室設置攝影機。
4. 水塔裝設箱蓋檢知器，預防水箱不當之開啟，強化水源安全監控。
5. 門廳進出入口及電梯內設感應式裝置，人員未經感應式裝置確認無法進入門廳或啟動電梯。
6. 地下室梯廳入口及屋頂出入口設對講機與管理中心連線。
7. 在台電停電且大樓發電機電力用盡時，本大樓所有管制門禁會自動開啟，以確保安全。

8. 每戶主臥設置緊急求救鈕居家安全設施。

【消防設備】

所有消防設備均按政府法規設計施工，並經消防檢查合格

1. 消防系統：各層梯間設置消防栓箱，並依消防審查規定配置自動灑水系統採明管設置。
2. 滅火器：各層適當位置放置乾粉滅火器。
3. 自動泡沫系統：地下室停車場設置自動泡沫灑水設備。
4. 自動火警警報系統：各層公共梯間設有火警感知器，並透過管理中心受信總機24小時監控。
5. 緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，緊急狀況時由管理中心廣播主機作必要之廣播。
6. 安全標示系統：大樓各層逃生門均設置安全標示燈。

【瓦斯管線】

由公司負責統一代為申請裝設，錶外管線費用由客戶負擔，錶內管線費用由公司負擔。

【垃圾處理】

本大樓設公共廚餘冷藏及資源回收系統，並設置感應式燈具及給水龍頭，處理垃圾時的接觸感染機會降至最低。

【特約條款】

1. 本表所列建材如遇停產致無法配合施工時，賣方可斟酌改用與約定建材品質相當或更優之其他廠牌。
2. 建材及設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材均由賣方指定之，樣品屋為銷售呈現，並非標配。
3. 天然石材為天然化石積壓而成，切割後之表面易出現結晶體及植物根部化石（放射狀紋或裂痕）之天然色澤紋路，選擇天然石材為鋪面應有認知，如有上述情形，非賣方之故意，買方同意應以施工及交屋當時色澤紋路為準，亦不得將上列情形視為瑕疵而作任何主張或請求。

客戶簽章：_____

附件(十二) 住戶規約（草約）

第一章 總則

第一條 目的

依據『公寓大廈管理條例』之相關條文訂定『國雄中正社區管理規約』，訂定之規約條款如下，國雄中正(以下簡稱本社區)全體區分所有權人、住戶及無權佔有人，均有遵守之義務。

第二條 規約效力及範圍

一、效力：本規約效力及於本社區全體區分所有權人、住戶及無權佔有人。本條所指上開各區分所有權人，於各該權利讓渡或租借給予第三人時，該第三人仍受本規約效力之約制，各區分所有權人有對該第三人盡告知本規約之義務。

二、範圍：『國雄中正』社區範圍內之基地、建築物及附屬設施。

第三條 權屬定義

本社區專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份之範圍界定如後：

一、專有部份：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、共用部份：係指不屬專有部份與專有附屬建築物，而供共同使用者。

三、約定專用部份：本社區共用部份經約定供特定區分所有權人使用

者。

四、約定共用部份：本社區專有部份經約定供共同使用者。

第四條 用途限制

- 一、本社區法定空地為共用部份，應供全體區分所有權人及住戶使用，非經規約或區分所有權人會議決議，不得約定為約定專用部份。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、本社區房屋編號：10A3.10B1.10B2.11B1.11B2 戶其相鄰之露臺及8B1.8B2.16A1.16A2 戶其相鄰之露臺及花台，依現行法令未能辦理產權登記，全體區分所有權人清楚知悉並同意由其毗鄰之各戶維護管理使用，約定由直接緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，其使用範圍及界址詳本契約【附件四】依著色標示處，管理使用人不得對露台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花台或類似之行為，對前開約定專用部分，全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對使用約定專用部分之人主張任何權利。
- 三、本社區 A 棟各樓層房屋編號:A3.A4【附件四】之設計圖面經臺北市中正區永昌段五小段 142-1 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案核准 A 棟各樓層之公共梯間(含外牆、天花板、雨遮)

架設冷氣空調主機、管線及日後相關維修之需要，全體區分所有權人及其繼受人同意由 A 棟各樓層 A3.A4 之所有權人及其繼受人在前開使用目的範圍內，就該公共梯間約定專用使用權，對前開約定專用部分，全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對賣方或使用約定專用部分之人主張任何權利。

四、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部份之防空避難設備，除起造人設置之廣告物及案名外，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

第二章 管理組織

第一節 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，依公寓大廈管理條例之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任，以辦理選舉委員修改規約以及商討本社區重大興辦事宜。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

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，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員會之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，並需有主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

四、會議紀錄應包括下列內容：

- 1、開會時間及地點。
- 2、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

五、下列各事項，應經區分所有權人會議決議：

- 1、本規約之訂定或變更。
- 2、本社區之重大修繕或改良。
- 3、本社區有嚴重毀損、傾頹或朽壞，或因地震、水災、風災、火災及其他重大事變，肇致危害公共安全須重建者。
- 4、本社區住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- 5、除第四條第二項外之約定專用或約定共用事項。
- 6、管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

- 7、其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 六、會議之目的如為專有部份之約定共用事項，應先經該專有部份之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、約定專用部份變更時，應經使用該約定專用部份之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 八、會議之目的如對某專有部份之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部份之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 出席人數及表決權之計算

- 一、各專有部份之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部份者，該表決權應推由一人行使。
- 二、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區所有權人或承租人代理出席。但任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或一區分所有權人超過區分所有權數五分之一者，其超過部分不予計算。
- 三、區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及

其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

四、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、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項定額者，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二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占合計過半數之同意作成決議。

五、前項決議之會議紀錄須依前條第三項之規定送達各區分所有權人，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第二節 管理委員會

第八條 管理委員會之組成

一、委員會設委員五席，後補委員 2 席，其組成如下：

- 1、主任委員一名
- 2、副主任委員一名
- 3、監察委員一名

4、財務委員一名

5、設備委員一名

第九條 管理委員會之職務

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行
- 二、共有及共用部份之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、社區及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 七、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 八、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 九、共用部份、約定共用部份及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十、依規定應由管委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十一、其他依管理條例或公寓大廈規約所定事項。

第十條 主要委員之職掌

- 一、主任委員
 - 1、本會對外代表人
 - 2、召集並主持管理委員會各項會議
 - 3、執行規約及區分所有權人會議或管理委員會之決議事項

4、聯繫督導各執事委員負責業務之推動執行

5、監督及核准各項收支之執行

二、財務委員

1、管理費之收取、保管、運用及支出等事務

2、審核及每月提報財務報表供管理委員會公佈之

三、監察委員

1、公共工程發包、施作及大宗購買物品之監收及審核

2、財務報表及各項憑證之審核

第十一條 委員任期

一、委員之任期，為期一年，連選得連任一次，。

二、管理委員或管理負責人任期屆滿經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交，自任期屆滿日起視同解任。

三、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。

第十二條 管理委員會會議

一、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議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。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
- 1、開會時間、地點。
 - 2、出席人員及列席人員名單。
 - 3、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、委員會議決議事項，應作會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十三條 管理委員之消極資格

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

- 一、曾犯詐欺、背信、侵佔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。

第十四條 有關檔案之保管責任

本社區住戶規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照、謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報檔、印鑑及有關文件，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。

第三章 公共基金與管理費用

第十五條 經費來源

一、公共基金：本社區完工時起造人依法交付之公共基金。

二、管理費：除每戶於建設公司辦理產權移轉時，需交付新台幣參萬元整之預繳管理費外，及後續各戶所繳交之管理費。

第十六條 管理費用之收繳

一、每戶於建設公司辦理產權移轉前預繳參萬元管理費。

二、上述費用由社區管理服務中心通知各住戶依規約繳交。

三、社區公共水、電費計入各戶水、電費帳單內，由各戶自行支付。

四、上開預收之管理費為管理委員會成立前之暫估費用，實際住戶每月應負擔之社區管理費金額，得於第一次區分所有權人大會由全體住戶討論決議之。

第十七條 公共基金

公共基金為支付本社區整體性重大修繕專款使用，未經區分所有權人會議議決，管委會無權擅自變更改用途及使用。

第十八條 管理費用

- 1、係為支應本社區所有公共設施管理及維護所需支付之費用，包括修繕、清潔費、管理人事經費、公共設備保養及行政雜支等。
- 2、立約人於簽署本契約之同時，亦同意自第一屆『國雄中正管理委員會』正式成立後，社區所有開支由代收之預繳管理費支付，並於見證移交完成後，將餘額無息移交予第一屆管理委員會。

第十九條 管理費之權利（義務）人

管理費之權利（義務）人為區分所有權人，若區分所有權人有出租或借用予第三人之情形，得報請管理委員會轉移管理費之權利及義務。惟當第三人未盡繳費之義務時，區分所有權人需負承擔或連帶催繳之責任。

第廿條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會應於金融機構以『國雄中正案管理委員會』名義開立專戶存放管理經費。
- 二、管理委員會之會計年度與委員會任期相同。
- 三、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

第四章 公共秩序及環境安全維護

- 第廿一條 為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力及瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻氣味之物料。
- 第廿二條 任何海報、告示、招牌或廣告物，未經管理委員會同意，禁止張貼或懸掛於外牆任何位置及公共區域。禁止裝設防盜門或於社區四周外牆裝設鐵(鋁)窗、採光罩、欄杆、廣告招牌及其他有礙整體美觀之設施，違反者應於事實發現後十五天內回復原狀，逾期由管委會代行之，其費用由該住戶負擔。
- 第廿三條 社區任何地點不得飼養兇禽猛獸或任由寵物危害居家安寧及環境整

潔。

- 第廿四條 裝潢施工需載運物料及搬運傢俱時，應先裝置保護隔板以免損及公共設備，如有損壞須照價賠償或立即修復。
- 第廿五條 本社區各戶規劃分離式冷氣裝設位置，買方同意依規劃位置擺設室外主機，以維護整體外觀。店舖冷氣應採用低噪音之變頻主機，以維護社區安寧。且除冷氣機之換氣外，其餘廢氣、油煙排放須自行處理，不得排入中庭或污染本社區。
- 第廿六條 本各戶禁止於門外入口處放置鞋櫃、盆栽等物品，亦不得佔用堆放私物，如經發現並勸告無效時，管理中心得予以搬離，堆放物品如因搬離而發生損壞短缺或損失，由堆放住戶自行負責。
- 第廿七條 禁止於各戶室內及公共走道焚燒紙錢，以免發生危險。
- 第廿八條 住戶或管理委員會因維護、修繕各戶或公共部份，必須進入住戶屋內時，該住戶不得拒絕。
- 第廿九條 不得在本社區設置工廠或經營色情等危及公共安全及違反善良風俗之行業。
- 第三十條 各戶於裝修工程進行前，應向管理服務中心提出申請，並繳交裝修保證金新台幣伍萬元之支票或本票，俟裝修完成後經服務中心確認無損及公共設施，即無息退還本保證金。其裝潢施工相關規定及注意事項，另訂『裝修工程管理辦法』如附件(十三)規範之。

第卅一條 關於本社區地下一樓所設置之獎勵增設停車空間,依建築物增設停車空間獎勵要點訂定相關之營業管理規範。

第五章 附則

第卅二條 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)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。

第卅三條 立約人於簽署本契約之同時，亦同意委由起造人『總業建設股份有限公司』依法擔任管理負責人，並據以執行『國雄中正』管理委員會之維護管理事務，至第一屆『國雄中正管理委員會』正式成立為止。

第卅四條 本規約未盡事宜，依區分所有權人大會決議產生之住戶規約、管理辦法另行詳細管理之，並完全遵循公寓大廈管理條例之相關規定。

第卅五條 有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間之訴訟，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

立約人

戶別：

姓名： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件(十三) 裝修工程管理辦法

一、住戶需裝修施工時，請至管理中心辦理下列手續：

(一) 提供裝修承包商施工負責人切結書一份，及施工工作人員身分證影本一

份。

(二) 至管理中心繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整。

本保證金俟完工後查無損壞公共設施或無丟棄垃圾等情形，得申請退還。若有損壞公共設施或垃圾未清等事項經管委會自行修繕清理者，其所需費用由保證金扣抵，如保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商負連帶修復及賠償之責。

二、為確保全體住戶精神安寧及財物安全，裝修承包商務須遵守下列規定：

- (一) 週日及例假日(依人事行政局公佈日為依據)休息不得施作。如有特殊情形需趕工者，必須事先徵求管委會同意後始得為之。
- (二) 裝修時間為上午八時至十二時、下午一時至六時，如有特殊情形需趕工者，必須事先徵求管委會同意後始得為之。
- (三) 振動電鑽等造成噪音之工作，下午六時後禁止使用。
- (四) 不得大聲喧嘩，或惡性破壞住戶之安寧。
- (五) 每日大型物品，機器攜出時，須經管理中心之檢查方可放行。
- (六) 每日工作結束前，需清掃所經之走道並經管理中心檢查認可。
- (七) 裝修建材及垃圾不得堆積於公共設施上，並以包裝方式運走。
- (八) 施工人員須配帶工作證或著施工背心。

三、裝修完成後符合下列事項並經管委會簽字者可領回保證金：

- (一) 無污損、破壞公共設施者。

(二) 無損壞鄰居之房屋建材或財物。

(三) 無堆積垃圾、廢建材…等。

四、各戶之樑、柱、樓版、承重牆等主結構，嚴禁住戶於房屋裝修或安裝分離式冷氣時敲除或鑽孔等破壞行為。

附件(十四) 履約保證文件

信託證明書

為符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託」履約保證機制之相關規定，茲證明起造人總業建設股份有限公司（即委託人）合作興建之建案（基地座落：台北市中正區永昌段五小段 142-1 地號共 24 筆，建照號碼：110 建字第 0027 號，以下簡稱本建案），已與國泰世華商業銀行簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項，均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶。

設帳銀行：國泰世華商業銀行營業部

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

買方繳款信託專戶帳號：4716-XXXXXXXXXX(4+10 碼)，帳號末十碼由委託人編列並告知承購戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人應徵取買方之書面同意，將其個人資料及買賣契約資料提供予本行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。

5. 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(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於委託人交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議，應由買賣雙方自行協商。買方可於本行網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https:// www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)，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→類別：預售屋價款查詢]**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請洽委託人或本行處理。
6. 委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時(係指委託人因解散、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)，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信託之受益權，應即歸屬於買方(即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用後所餘之款項)，由本行依信託契約辦理信託財產結算。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。
7. 發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

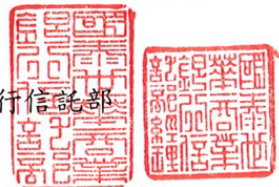
受 託 人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 郭明鑑

上 代 理 人：國泰世華商業銀行信託部

協 理 趙子仁

地 址：台北市松仁路7號1樓



中 華 民 國 1 1 0 年 8 月 1 日



國泰世華銀行
Cathay United Bank

第 2 頁，共 6 頁

國泰金控

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄



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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

一、受益權人應將書面文件(含表決票)於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

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

(一) 受益權人未簽名或蓋章。



- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。
- 四、表決票決議表示欄中,有下列情形之一者,該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議,計入出席權數:
- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
 - (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
 - (三) 上述表示,有塗改之情形,而未另行簽名。
 - (四) 受益權人未於□內打“”,或以其他記號代替“”。
 - (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票,由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊,俟全部記錄完成後,於受益權人會議當場公布統計結果,並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計,召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下:
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準,由監督人員依上述規定單獨認定,如監督人員有數人時,則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票,自然人受益權人應攜帶本人身分證正本,法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本,於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發,經應通知之人書面同意者,得以電子方式為之,召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者,出席受益權人之簽名簿、出席



通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。
被

選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。



附件(十五) 個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書

個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書(簽約)

親愛的客戶您好，感謝您選擇本公司的產品及服務，謹致謝忱。

為提供您最完善的服務，您與本公司間簽訂不動產買賣契約(含訂購預約)，及履行契約等相關事項時，本公司於蒐集、處理及利用您的個人資料前，茲依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條規定，應向您告知下列事項，請您詳閱：

一、機關名稱：總業建設股份有限公司

二、蒐集之目的：

(一)主管機關相關法令規定。

(二)您與本公司間不動產買賣契約之權利義務履行事項(包括但不限於客戶資料輸入處理及保存、表單列印、辦理貸款、寄發通知、辦理水電過戶、委託代書處理事項)。

(三)提供市場交易訊息，包括本公司現在或未來推銷之建案。

三、個別資料之類別：依據法務部頒佈「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」，您個人資料蒐集之類別如下：

(一)識別類 C001~C003 (辨識個人者、辨識財務者、政府資料中之辨識者等)

(二)特徵類 C011、C021、C023、C024 (個人描述、家庭情形、家庭其他成員之細節、其他社會關係)

(三)家庭情形 C021、C23、C24(家庭情形、家庭其他成員之細節、其他社會關係)

(四)社會情況 C031、C038 (住家及設施、職業)

(五)財務細節 C083、C084、C093 (信用評等、貸款、財務交易)

(六)商業資訊 C101、C102 (資料主體之商業活動、約定或契約)

(七)其他各類資訊 C131、C132 (書面文件之檢索、未分類之資料)

四、個人資料利用期間、對象、地區及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間(較法規規定期間長者)或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

(二)對象：包括但不限於下列

- 1.國雄集團旗下事業群(含國雄建設股份有限公司、國雄國際股份有限公司、國軒建設股份有限公司、國雄興業股份有限公司、國斌建設股份有限公司、全豐營造有限公司、總業建設股份有限公司)、受國雄集團委託處理事務之委外機構、其他業務相關機構(如：物業管理公司、社區管理委員會、貸款銀

行、地政士)、不動產所在地之縣市政府、營建主管機關、司法主管機關、地政機關、公用事業機構、依法有明文規定者。

2.或其他國雄集團之交易或合作相對人而有蒐集、處理、利用個人相關資料必要者。

(三)地區：前揭利用對象之國內及國外所在地。

(四)方式：符合個人資料相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式之蒐集、處理、國際傳輸與利用（例如使用電子文件、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式等）。

五、依據個人資料保護法第三條規定，您得依個人資料保護法相關規定行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽或請求製給複製本，本公司依法得酌收必要成本費用；

(二)請求補充或更正，惟依法您應為適當之釋明；

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行所必須者，得不依您的請求為之。

六、您得自由選擇是否提供上開個人資料，惟若您拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要處理作業，及其他您與本公司各項往來之業務或服務。

七、本同意書如有未盡事宜，本公司將依個人資料保護法或其他相關法規及其後修訂之規定辦理。您同意本公司有權修訂本告知暨同意書，並同意本公司於修訂後，得以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使您知悉或可得知悉之方式(包括但不限於以前述方式告知提供詳載本告知暨同意書內容之網站連結)，告知您修訂要點及指定網頁。

非由當事人提供之個資蒐集、處理及利用之同意事項：您所提供之家屬成員、介紹人、產權登記名義人等非由當事人提供之個資，均已依個資法規定徵得各該當事人同意，提供予貴公司。

您瞭解此同意書符合個人資料保護法及相關法規之要求，且瞭解其內容，並同意本書所列之事項。

立同意書人(受告知人)：
身分證統一編號：

(簽名)

中 華 民 國 年 月 日