

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註				
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

不動產買賣契約書

買方 _____ (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方 國泰建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「國泰承真」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方同意訂定本不動產買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於民國_____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 不動產買賣標示

一、土地坐落：

台北市內湖區潭美段五小段0061-0000地號等1筆土地，面積共計2,854.3平方公尺(約863.43坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內，賣方預定興建之「國泰承真」共計78戶，編號第○棟第○樓，為台北市政府112年5月15日核准112建字第0117號建造執照(附件十五)；本契約房屋平面圖如附件一之標示。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個。

(二) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個。

(三) 車位規格：

平面式大車位：長 550cm，寬 250cm，高 210cm

平面式小車位：長 550cm，寬 230cm，高 210cm

另含車道及其他必要空間，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，依第四款之比例計算之(計算方式詳如附件二所示，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件二之一)。

(四) 前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積 53.94% (不具獨立權狀之停車空間 3,570.39 平方公尺÷全部共有總面積 6,618.37 平方公尺=53.94%)。

(五) 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。

(六) 依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本買賣契約房屋面積，共計_____平方公尺（約_____坪）
包含：

(一) 專有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物面積即陽臺_____平方公尺（_____坪）。包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮平方公尺（_____坪）。

(二) 共有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

二、土地所有權移轉登記面積：

買方購買「國泰承真」__戶，其土地持分面積○○○平方公尺（約○○○坪），應有權利範圍為○○○；計算方式係以專有部分面積○○○平方公尺（約○○○坪）占區分所有全部專有部分總面積○○○平方公尺（約○○○坪）比例計算，其房屋之土地持分計算方式係以附件三說明方式比例計算，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。

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

依第四條規定互為找補。

四、共有部分項款、總面積及面積分配比例計算：

(一)本房屋共有部分(一)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、■梯廳、■緊急升降機、■戶外安全梯、■管道空間、■排煙室、■廁所、■無障礙電梯、■管理員室、■部分車道、■台電配電場所、■緊急發電室、■機車停車空間、■無障礙車位(編號18、19)、■供社區使用且不具獨立權狀之停車空間(編號20)、■排氣機房、■進氣機房、■進排氣機房、■垃圾儲藏室、■電信室、■梯廳兼排煙室、■一般安全梯(無障礙樓梯)、■排氣機房、■水箱、■雨水回收機房、■垃圾車位、■消防泵浦室、■澆灌機房、■水錶室及其他依法令應列入共有部分之項目()。

(二)本案「國泰承真」全區之共有部分(一)面積計3,047.98平方公尺(約922.01坪)，共有部分(二)面積計3,570.39平方公尺(約1,080.04坪)；專有部分總面積計6,966.31平方公尺(約2,107.17坪)。共有部分(一)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，其面積係以共有部分(一)總面積乘以該權利範圍而計算；共有部分(二)之權利範圍係由98個車位(不含共有部分(二)之3個車位)按車位數量比例分攤，計算方式如下：(停車位含

車道面積／可售汽車位數）／共有部分總面積（停車位含車道面積＋大公面積＋小公面積）。

五、上述房屋所有權移轉登記面積、土地持分面積及共有部項款，其分配比例及計算方式說明，如附件三。

第四條 房地面積、車位規格誤差及其價款找補

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

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

三、前項之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 房地總價

一、本契約房地與車位總價含營業稅共計：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（其中車位價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整），分別載明如下：

(一)房屋部分：

1、土地價款

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

2、房屋價款(含營業稅)

新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(1)、專有部分：

新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

a. 主建物部分：

新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

b. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(除陽臺外，其餘項款不得計入買賣價格)

(2)、共有部分：

新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

(二)車位部分：

房屋價款(含營業稅)

新臺幣__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整。

二、前項土地、房屋價款分算明細如附件四。

第五條之一 履約保證機制

本契約房屋應辦理履約擔保並依下列方式擇一辦理，惟買方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

不動產開發信託

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

價金返還之保證

本預售屋由 (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由國泰世華商業銀行負責承作（價金信託合約書詳附件十二），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。

前述價金信託之受益人為賣方而非買方，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

賣方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。

賣方應提供同業聯合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連帶保證協定之書面影本予買

方。

第六條 付款條件及方式

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。買方應依如附件五所示之付款明細表繳款予賣方。

買方除所有權登記款及交屋款（包括但不限於金融機構貸款），應將各期應繳款項匯入賣方於國泰世華商業銀行敦化分行所開立之信託帳戶（戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶，帳號 212035009024）。

第七條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方；如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方合意依本契約第十八條「違約之處罰」規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 貸款約定

一、第五條房地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。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相關手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項貸款若係由賣方洽定之金融機構辦理者，其貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列各款處理：

(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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限__年(期間不得少於七年)，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) 可歸責於買方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，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(以現金或即期支票給付)予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。

(三) 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、若買方不貸款、減少貸款，未如期辦妥對保手續或貸款條件不符合金融機構要求時，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預訂貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保。賣方於取得契稅單時通知買方，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。

- 四、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。

第八條之一 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二項、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。

第九條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依台北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件六之建材與設備表施工，並以政府核發之建物使用執照為準。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、賣方建造本契約房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，雙方同意依第十八條「違約之處罰」約定處理。
- 五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件六建材

設備表所載項款為限。

第十條 開工及取得使用執照期限

一、本案之建築工程應在民國113年6月30日之前開工，民國116年12月30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、賣方如逾前項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，雙方同意依第十八條「違約之處罰」規定辦理。

第十一條 建材、廚具檯面高度選定及設計或設備變更

一、辦理期限：買方應依其所購樓層於附件七「建材設備選定暨期限表」之約定期限內，完成建材、廚具檯面高度選定；如需設計或設備變更，亦應依照前述期限辦理。

二、建材、廚具檯面高度選定：買方應登入國泰建設官方網頁，進入「客戶專區/客戶會員專區/線上建材設備選定系統」，針對建材及廚具檯面高度選定，說明如下：

(一) 建材選定：牆面、地坪、廚具面板及檯面、木門、浴櫃門板等之室內建材，按附件六之一「室內建

材方案表」由A、B、C三套色系方案擇一選定，且各方案不得跨案搭配組合之。

(二)廚具檯面高度選定：廚具檯面高度由85公分、90公分方案擇一選定。

(三)逾期未選、未完成選定或未繳清追加款項者，買方同意賣方得逕依「B方案」及「廚具檯面高度85公分方案」施作，其餘採用本預售屋約定預設建材及設備。

三、設計變更：買方若有設計變更需求，或需辦理設備退選或升（降）級，應於該系統點選「線上預約」由專人協助辦理，買方並應遵守下開約定：

(一)設計變更原則：買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限。如需變更污水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

(二)買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之(詳附件七)，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

(三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追

加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十二條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反第一項、第二項之規定，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。
- (三) 第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

(四) 本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件九委刻印章同意書辦理。

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，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十三條 稅費及相關費用負擔之約定

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日前(含該日)由賣方負擔，該日後由買方負擔，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，該日前(含該日)由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、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，但買方未依第十二條規定備妥文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、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；惟辦理本契約房地所有權

第一次登記規費及代辦手續費則由賣方負擔。

- 五、公證費用由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 六、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯內外管線費用由賣方負擔，裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請。
- 七、外水、外電由賣方統一代為申請裝設，費用由賣方負擔。
- 八、買方應負擔之稅費及相關費用應於辦理所有權移轉登記時，於賣方通知之期限內將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

第十四條 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。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。
- 二、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，由賣方負擔。

- 三、第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約另有約定，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 交屋

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、服務手冊（含房屋保固服務紀錄卡）、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第十七條 不可抗力因素之處理

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

第十八條 違約之處罰

- 一、賣方違反第九條「建材設備及其廠牌、規格」、第十條「開工及取得使用執照期限」，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。但於賣方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後有解除契約情形，除依一、二項規定外，雙方亦應配合辦理下列事項：

(一) 倘賣方已將房地所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，如需買方提供相關文件或用印，買方應完全配合。

(二) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有。

第十九條 地下層共有部分權屬

一、本契約房屋地下室共三層，總面積4,677平方公尺

(約1,414.79坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積3,570.39平方公尺(約1,080.42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社區承購戶。

二、未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理權利。

第二十條 屋頂、露台及法定空地使用約定

一、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。

二、屋頂平台及突出物

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

三、本契約建物之非屬避難之屋頂平台、露台及法定空地部份之管理使用，買賣雙方同意悉依附件八分管同意書及附件十一住戶管理規約為之。

第二十一條 特別約定

- 一、受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，賣方應依指示辦理變更設計。
- 二、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，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，買方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品。
- 四、本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 五、本社區於賣方寄發驗交屋通知前，買方明確知悉且同意基於

安全考量，不得進入本社區施工區域。

六、買方知悉本社區依台北市政府112年2月7日府都設字第1123001473號函核定，有關下列事項均已納入建造執照列管，買方並同意遵循之下開事項：

(一)本案自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道及，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，並負責維護管理之責。

(二)屋頂及露臺透空遮牆部分，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附掛相關設備影響原建築風貌。

七、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。

八、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，應無條件接受拆除，並應負擔拆除費用。

九、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用。

十、建築物陽臺禁止加窗或加設鐵窗。

十一、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。

十二、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

十三、為配合實價登錄制度相關規定，買方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊於賣方，否則賣方得拒絕買方就本契約之轉讓。

十四、買方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

十五、銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

買方簽章：

賣方簽章：

第二十二條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。保固期限及範圍如下：

- 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，賣方負責結構部分(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)保固十五年。
- 二、共有部分之非涉及結構部分之防水(僅限中庭、外牆、地下室外牆)自成立管理委員會或推選管理負責人日起算，私有專用部分非涉及結構之防水(僅限陽露臺及浴室)、室內地壁磚，自買方完成交屋日起(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通知交屋日起)，賣方負責保固五年。
- 三、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地板等，範圍詳見附件六建材與設備表之【參、室內建材】)，自買方完成交屋日起(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通

知交屋日起)，賣方負責保固一年，並於交屋時提供服務手冊（含房屋保固服務紀錄卡）予買方；買方於申請修繕時，並應出具於房屋保固服務紀錄卡予賣方作為申請修繕之憑證。

四、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自成立管理委員會或推選管理負責人日起算保固二年、公設植栽保固(活)一年。

五、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十三條 有關共有部分之管理及移交

一、共有部分之管理人

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(以下簡稱管理人)

後七日內，賣方應會同管理委員會或推選管理負責人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之，承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。

三、實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測

之費用由管理人支付。檢測點交項款資料由賣方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部份之管理與維護。

- 四、買方依前項選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，賣方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 五、賣方依本條第一項代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟賣方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。
- 六、買方及其餘住戶若不能於交屋日起（但如有可歸責於買方之原因未辦理交屋時，自賣方通知交屋指定日起）一年內，依本條第一項成立管理委員會或推選管理負責人；則於上開一年期限屆至時，由雙方同意交由管理公司，由服務中心主任繼續執行本條第三項之管理工作，以維護本社區之公共生活品質。
- 七、公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為專有部分交屋項款。

第二十四條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，買方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向前條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工約定』（如附件十）之規定。

第二十五條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中

央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前項但書規定之買方，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。（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。

三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之 ____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十六條 連帶債務之約定

如買方為二人以上者，就本契約應履行之義務負共同連帶給付責任；如買方為未成年人者，其法定代理人就買方依本契約所應履行之義務亦負連帶給付責任。

第二十七條 質押禁止

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，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

第二十八條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、賣方為履行本契約特定款的，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。

二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個

人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十九條 相互通信之約定

買方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，買方應即以書面掛號通知賣方，否則賣方之書件無法送達時或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第三十條 繼受人之權利義務

本契約對於買賣雙方權利義務之繼受人均具約束力。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十三條 未盡事宜之處置

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

第三十四條 疑義之處理

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

買方(買方):

身分證字號:

戶籍地址:

通訊地址:

連絡電話:

E-MAIL:

賣方(賣方):國泰建設股份有限公司

總經理:李虹明

地址:台北市敦化南路二段218號2樓

統一編號:03374306

電話:02-23779968

不動產經紀業:傳美廣告股份有限公司

負責人:王明成

地址:台北市市民大道四段100號15樓

統一編號:86513021

電話:02-27771288

不動產經紀人:龔

證照號碼:(99)高市字第

身分證字號:S22

中華民國

年

月

日

附件款錄：

附件一：平面圖影本

附件一之一：一層平面圖

附件二：停車位說明

附件二之一：停車位平面圖

附件三：產權說明

附件四：房屋及車位價款分算明細表

附件五：付款明細表

附件六：建材與設備表

附件六之一：室內建材方案表

附件七：建材設備選定暨期限表

附件八：分管同意書

附件八之一：分管約定範圍圖

附件九：委刻印章同意書

附件十：裝潢施工約定

附件十一：住戶管理規約

附件十二：信託契約書

附件十三：預售屋價金信託重要約定及注意事項

附件十四：個人資料告知暨同意書

附件十五：建造執照影本

樣本

本頁空白

附件一 平面圖影本

樣本

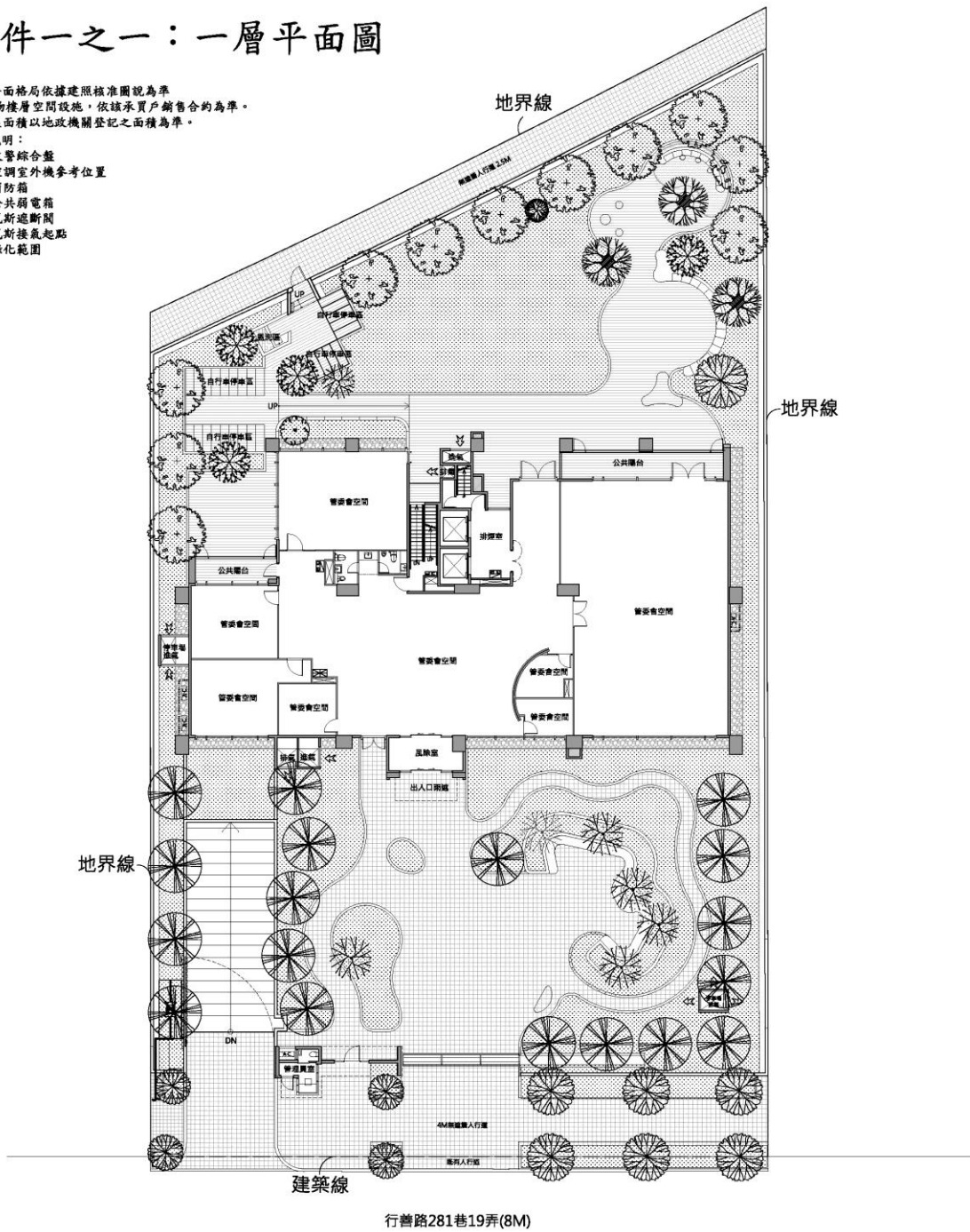
樣本

本頁空白

附件一之一：一層平面圖

實際平面格局依據建照核准圖說為準
 1. 建物樓層空間設施，依該承買戶銷售合約為準。
 2. 房屋面積以地政機關登記之面積為準。

- 圖例說明：
- ☒ 火警綜合盤
 - ☐ AC 空調室外機參考位置
 - ☐ 消防箱
 - ☐ 公共弱電箱
 - ☐ 瓦斯遮斷閥
 - ↔ 瓦斯接氣起點
 - ⬜ 綠化範圍



一層平面圖 

樣本

本頁空白

附件二 停車位說明

停車位---性質、位置、型式、編號與規格

編號	樓層	性質	型式	權狀	規格
	地下__層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位	<input type="checkbox"/> 平面車位 <input type="checkbox"/> 機械車位	<input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀	長____公尺 寬____公尺 高__公尺
	地下__層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位	<input type="checkbox"/> 平面車位 <input type="checkbox"/> 機械車位	<input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀	長____公尺 寬____公尺 高__公尺

註一：買方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1.相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。
- 2.其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。
- 3.本社區車道寬度5.5公尺、出入口高度2.1公尺。

註二：每個車位之停車空間面積約定占共有部分總面積之比例約5,504 / 1,000,000。

計算方式如下：

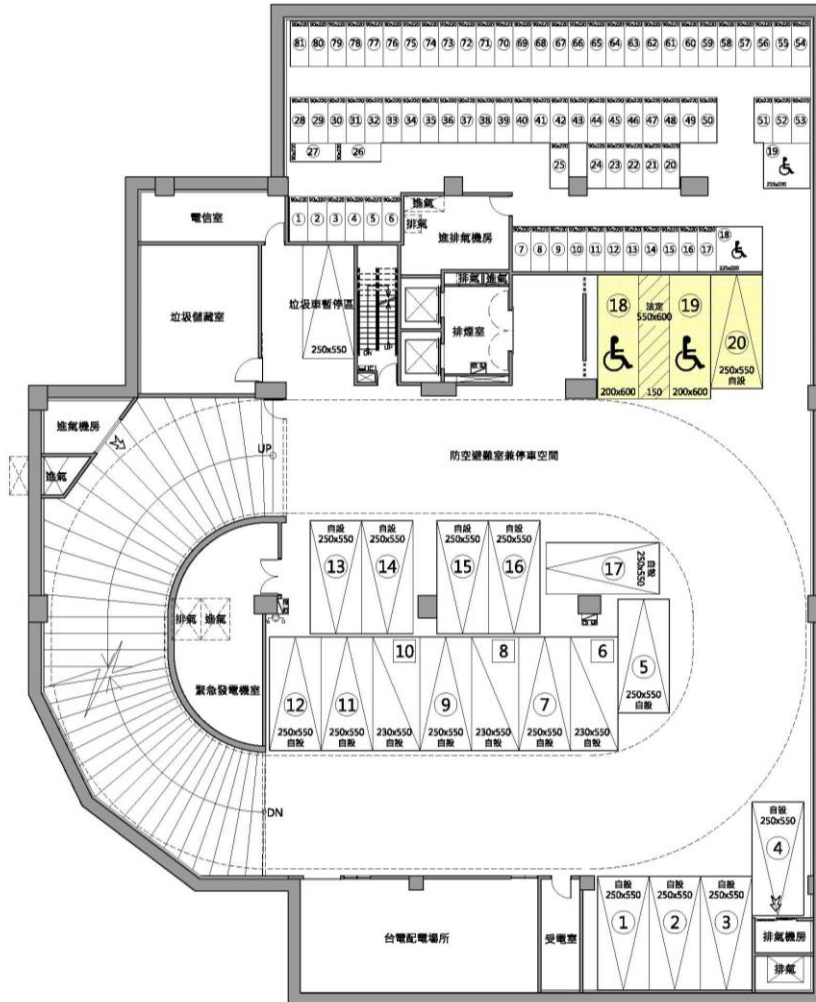
$$\begin{aligned}
 & \left(\text{停車位含車道面積} / \text{可售汽車位數} \right) / \text{共有部分總面積} \left(\text{停車位含車道面積} + \text{大公面積} + \text{小公面積} \right) \\
 & = \left(\text{約}1,080.04\text{坪} / 98\text{個車位} \right) / \left(\text{約}2,002.05\text{坪} \right) \\
 & = 11.02\text{坪} / 2002.05\text{坪} = 0.005504 = 5,504 / 1,000,000
 \end{aligned}$$

註三：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。

樣本

本頁空白

附件二之一：停車位平面圖



圖例說明：

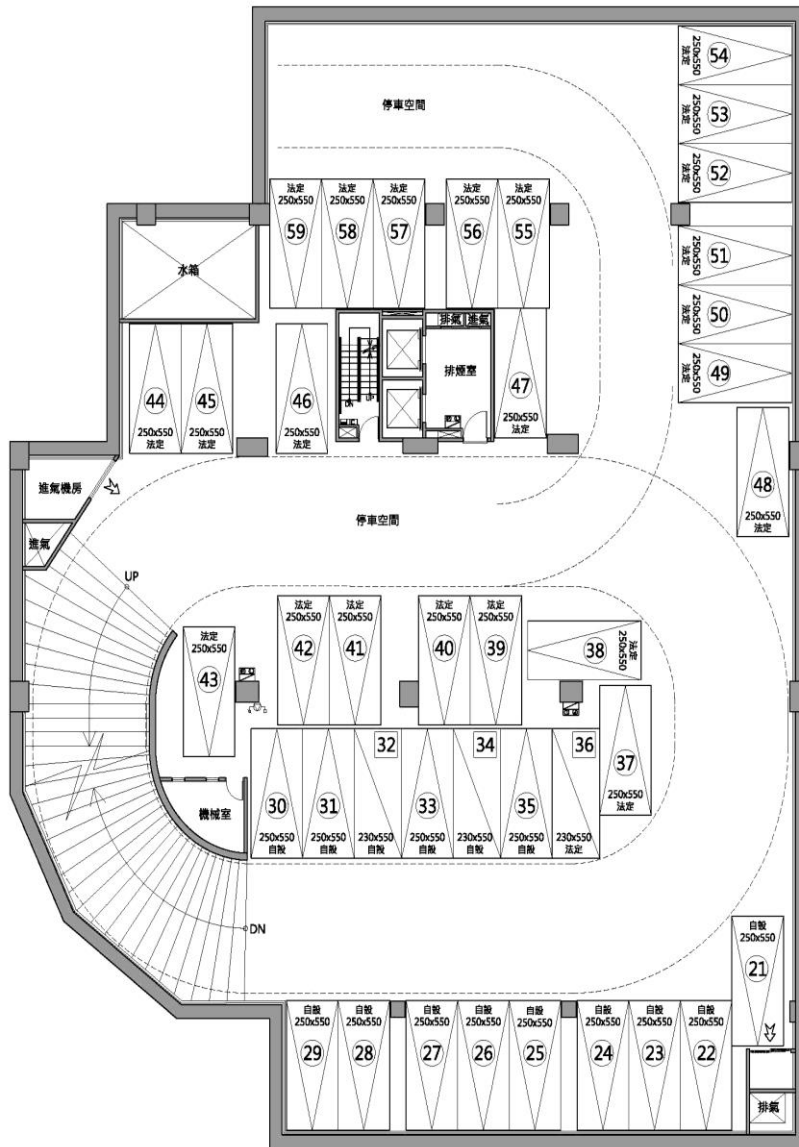
- 消防箱
- 公共電話
- 警報停止閘

實際平面格局依據建照核准圖說為準

1. 建物樓層空間設施，依據承買戶銷售合約為準
2. 房屋面積以地政機關登記之面積為準
3. 18號 19號 20號單位列入大公，並交由管委會管理使用。

地下一層平面圖

附件二之一：停車位平面圖



圖例說明：

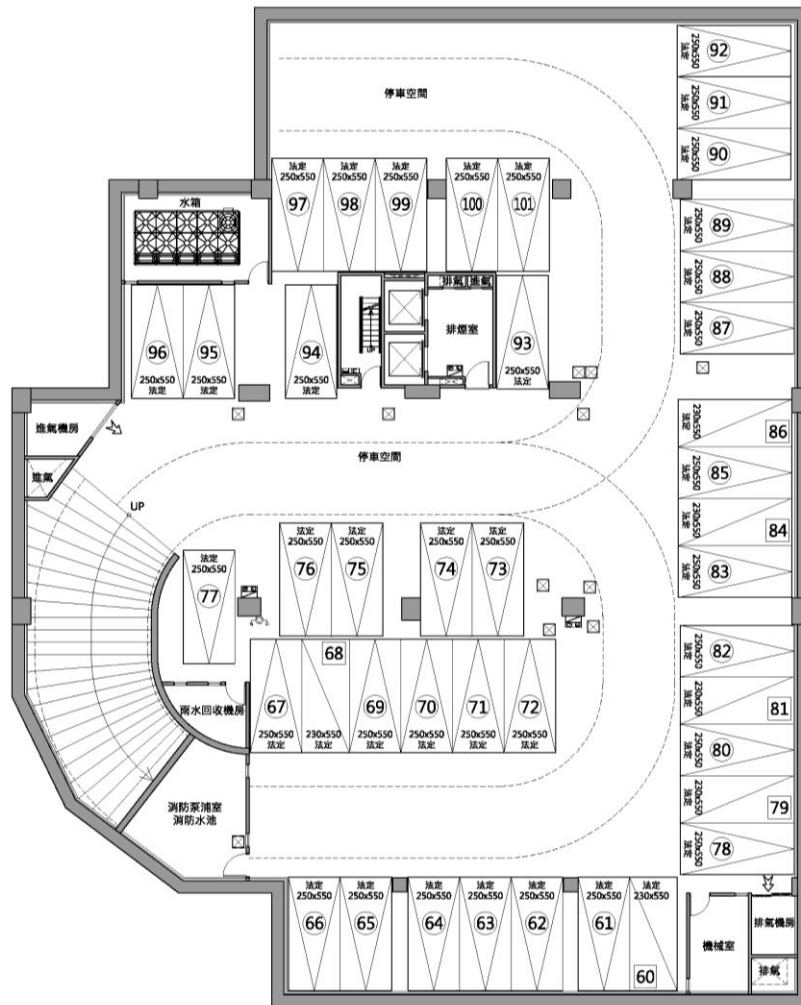
- ☒ 消防箱
- ☒ 公共弱電箱
- ☒ 警報逆止閘

實際平面格局依據建照核准圖說為準





1. 建物樓層空間設施，依該承買戶銷售合約為準
2. 房屋面積以地政機關登記之面積為準

地下二層平面圖

附件二之一：停車位平面圖



圖例說明：

-  消防箱
-  公共弱電箱
-  警報逆止閘
-  人孔蓋

實際平面格局依據建照核准圖說為準

1. 建物樓層空間設施，依該承買戶銷售合約為準
2. 房屋面積以地政機關登記之面積為準

地下三層平面圖 

樣本

本頁空白

附件三 產權說明

■產權

一、土地部分

- 1、各戶房屋共同持分產權。
 - 2、各戶土地持分=各該戶專有部分面積÷全區專有部分總面積。
- 註：專有面積依建物測量成果圖為準，各戶之土地持分可能隨之異動。

二、建物部份

- 1、各戶房屋銷售面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）等坪數為獨立產權（露台不計入銷售面積），共有面積（梯間、共有設施）為共同持分產權。
- 2、另售汽車停車位部份，產權登記依地政機關之規定辦理，由購買停車位者共同持分產權。

三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由本公司指定地政士代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花費、公證費以及有關附加稅捐等由客戶負擔，而土地增值稅則由本公司負擔。

■銷售面積標示說明

一、房屋銷售面積：

本面積標示分為二部份：專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）及共有面積，分別說明如下：

1、專有部分：

- (1)、主建物（室內）：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。
- (2)、附屬建物（陽台）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

2、共有部分項款及面積計算式：

(1)、共有部分項款：

- ①一樓：管委會空間、梯廳、排煙室、戶外安全梯（無障礙樓梯）、戶外安全梯、廁所、緊急升降機、無障礙電梯、管道空間、管理員室、部分車道及走道等。
- ②地下一層：機車停車空間、無障礙車位（編號18、19）、供社區使用且不具獨立權狀之停車空間（編號20）、排氣機房、受電室、台電配電場所、緊急發電室、進氣機房、進排氣機房、垃圾儲藏室、電信室、梯廳兼排煙室、一般安全梯（無障礙樓梯）、緊急升降機、無障礙電梯、垃圾車位、管道空間等。
- ③地下二層：排氣機房、進氣機房、機械室、水箱、梯廳兼排煙室、一般安

全梯（無障礙樓梯）、緊急昇降機、無障礙電梯、管道空間等。

④地下三層：排氣機房、機械室、雨水回收機房、消防泵浦室、進氣機房、水箱、梯廳兼排煙室、一般安全梯（無障礙樓梯）、緊急昇降機、無障礙電梯、管道空間等。

⑤屋頂突出物：澆灌機房、水箱、水錶室、梯廳、無障礙戶外安全梯、廁所、無障礙電梯、管道空間等。

(2)、共有部分項款：

二至十四樓：梯廳兼排煙室、戶外安全梯（無障礙樓梯）、戶外安全梯、緊急昇降機、無障礙電梯、管道空間等。

(3)、各戶共有部分面積計算式：

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。

二、停車位：

本社區地下一至三層汽車停車位另行出售，且均不具獨立權狀，其範圍係以地下一至三層總面積扣除前款(1)共有部分項款②~④面積之以外的空間，由車位承買人共同持分產權。

三告知事項：

1、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

- (1)本案自建築線及地界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)屋頂及露臺透空遮牆部分，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附掛相關設備影響原建築風貌。

樣本

本頁空白

附件五 付款明細表

工地名稱：國泰承真 房屋編號： 車位編號：

- 一、房屋暨車位總價款：新台幣_____元整。
 二、定金：買方於定購時繳交賣方新台幣_____元整。
 三、簽約金：買方於簽約時繳交賣方新台幣_____元整。
 四、期款：

期數	工程進度	繳款日期	繳付金額
01	土方開挖工程	114年7月25日	新臺幣 萬元整
02	土方開挖工程	114年8月25日	新臺幣 萬元整
03	地下室施工	114年9月25日	新臺幣 萬元整
04	地下室施工	114年10月25日	新臺幣 萬元整
05	地下室施工	114年11月25日	新臺幣 萬元整
06	地下室施工	114年12月25日	新臺幣 萬元整
07	地下室施工	115年1月25日	新臺幣 萬元整
08	地下室施工	115年2月25日	新臺幣 萬元整
09	1F 樓板混凝土完成	115年3月25日	新臺幣 萬元整
10	2F 樓板混凝土完成	115年4月25日	新臺幣 萬元整
11	3-4F 樓板混凝土完成	115年5月25日	新臺幣 萬元整
12	5-6F 樓板混凝土完成	115年6月25日	新臺幣 萬元整
13	7-8F 樓板混凝土完成	115年7月25日	新臺幣 萬元整
14	9-10F 樓板混凝土完成	115年8月25日	新臺幣 萬元整
15	11-12F 樓板混凝土完成	115年9月25日	新臺幣 萬元整
16	13-14F 樓板混凝土完成	115年10月25日	新臺幣 萬元整
17	裝修工程	115年11月25日	新臺幣 萬元整
18	裝修工程	115年12月25日	新臺幣 萬元整
19	裝修工程	116年1月25日	新臺幣 萬元整
20	裝修工程	116年2月25日	新臺幣 萬元整
21	裝修工程	116年3月25日	新臺幣 萬元整
22	裝修工程	116年4月25日	新臺幣 萬元整
23	裝修工程	116年5月25日	新臺幣 萬元整
24	景觀工程	116年6月25日	新臺幣 萬元整

五、貸款：新台幣_____元整。

六、交屋款：新台幣_____元整。

※交屋款及貸款(尾款) 以實際公司正式通知為基準

樣本

本頁空白

附件六 建材與設備表

壹、建築結構及外觀

結構

■本大樓採用鋼筋混凝土構造，且均符合建築法規之規定。

外觀

■建築外觀採用高級磁磚搭配其他建材。

貳、公共空間

一樓門廳公設

■整體規劃設計，門廳採用高級磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及天花。

標準層梯廳

■地坪、牆面採用高級磁磚搭配其他建材。

電梯

■電梯採用永大或台灣三菱或崇友等品牌。

■電梯車廂內設有CCTV監視設備、緊急求救及對講警鈴、紅外線多光軸防夾裝置，由管理員監視，以維護住戶安全。

■電梯採用感應卡控制，具錯按取消及指定樓層辨識系統。

■行動不便者電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。

■停電自動切換到緊急發電機電源。

屋頂平台

■屋頂防水：複合式防水工法。

■屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

地下室停車

■地下室停車場內牆水泥漆、地坪為EPOXY耐磨鋪面、平頂為水泥漆。

■車道入口採感應管制，搭配攝影機錄影監控車道入口。

■地下室各層設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通管理櫃檯。

■車道入口設快速捲門。

參、室內建材

門窗

- 外部：YKK 高級氣密鋁窗附紗窗。
- 玄關：高級防火防盜玄關門附電子鎖。
- 室內：高級木門附水平把手與門鎖。
- 廚房至陽台：採用YKK 鋁門。
- 浴室門：高級木門。

隔間及牆面

- 分戶牆：15公分RC牆。
- 室內隔間：採輕質灌漿牆或輕質隔間牆。
- 客餐廳及臥室：高級乳膠漆。
- 浴室：高級壁磚。
- 廚房：高級壁磚。
- 公共樓梯間：水泥漆。
- 戶外樓梯間：耐候漆。

地坪

- 室內樓地板厚度：RC 15~18公分 + 隔音地墊(含壓層)。
- 客餐廳及廚房：高級地磚或超耐磨木地板。
- 臥室：高級地磚或超耐磨木地板。
- 浴室、陽台：高級止滑地磚。

平頂

- 客餐廳及臥室：結構原貌不另做天花板。
- 廚房：暗架矽酸鈣板刷乳膠漆。
- 浴室：暗架矽酸鈣板刷乳膠漆。
- 陽台：鋁製天花。
- 公共樓梯間：水泥漆。
- 戶外樓梯間：耐候漆。

廚具設備

- A1戶、A2戶、A6戶、A7戶採用CLEANUP高級櫥櫃、人造石檯面、不銹鋼水槽、龍頭、排油煙機、瓦斯爐、洗碗機、微波烤箱、濾水器、炊飯器收納櫃。
- A3戶、A5戶採用CLEANUP高級櫥櫃、人造石檯面、不銹鋼水槽、龍頭、排油煙機、瓦斯爐、洗碗機、微波烤箱、濾水器。

衛浴設備

- A2戶、A3戶、A5戶、A6戶主浴採 TOTO單體馬桶+免治馬桶蓋、浴缸、浴缸龍頭、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體浴櫃、鏡箱。
- A1戶、A7戶主浴採TOTO單體馬桶+免治馬桶蓋、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體浴櫃、鏡箱。
- 客浴採TOTO單體馬桶+免治馬桶蓋、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體浴櫃、鏡箱。

工作陽台設備

- 工作陽台設洗衣機龍頭及預留洗槽用冷熱水出水口、照明燈具、手動式升降曬衣架、落水頭及插座。

空調排氣

- 一樓門廳及一樓公共服務空間設置空調設備。
- 主浴及客浴設多功能暖風機。

肆、給水設備系統

- 冷熱水管皆採不銹鋼管，熱水管採保溫披覆管減少熱量損失。
- 各戶獨立水錶，間接供水。
- 屋頂層水箱採隔離式雙水箱設計，清洗水箱不必停水。
- 地下室蓄水池進水設過濾設備。
- 最頂層3樓各戶給水設定壓泵，改善頂層水壓。
- 揚水泵裝置緩啟動器及管路設水錘吸收器，可省電並大幅降低管路噪音及損傷管件。
- 各戶於工作陽台設置制水閥，需要水管維修時可於當層方便開關。

伍、排水設備系統

- 雨污水分流，污水管、生活廢水及雨水管採PVC管。
- 室內廢排水管設置存水彎，有效防臭防蟲及防止排水阻塞。
- 廢水泵採雙泵浦交替運轉，並採著脫裝置，以利日後之定期檢修。

陸、垃圾處理

- 設置廚餘冷藏設備及資源回收桶。

柒、機電設備

電器設備

- 供電方式各戶單相三線110 / 220 V、店舖供電方式為三相四線220 / 380 V電源。
- 採正字標記電線、電纜。
- 電源箱設無熔絲開關及漏電斷路器。
- 電管材料採符合正字標記之PVC管或CD管。
- 電梯廳及各戶室內玄關設自動感應照明。
- 各戶室內照明採大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座使用接地型插座。
- 浴廁、廚房、工作陽台設置插座經由漏電斷路器保護，預防觸電。
- 玄關設置室內燈具統一開關。
- 客廳及主臥設USB充電插座。
- 走道或次浴室門口旁設保安燈。

寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及臥室佈設網路線及出線口。
- 光纖到府(FTTH)網路電纜幹線以光纖取代傳統銅纜，大幅提升傳輸速率與傳輸品質，並可提供住家選擇寬頻多媒體網路服務。

電話電視設備

- 各戶客廳、臥室設電話出線口。
- 各戶客廳、主臥室設高畫質數位電視出線口，電視線路提昇至可傳輸高畫質數位電視之防雜訊同軸電纜。

緊急供電系統

- 地下室設全新緊急發電機，提供公共設施緊急或停電之電源。
- 客廳、廚房冰箱及瓦斯熱水器各設一處一般停電時緊急供電插座。

捌、安全管理設備

門禁安全系統

- 社區大門及地下室等相關位置設感應讀卡機管制門禁。
- 數位監視系統：一樓門廳、車道口、電梯車廂、社區一樓公設、庭園及停車場重點位置設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由門廳管理櫃台CCTV彩色顯示器監視。
- 地下室各層設緊急求救與對講機，另於屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

HA保全系統

- 影像對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯像功能，並附有防盜、防災警報音響。
- 玄關攝影對講機：設於一樓大門口及各戶門口，供住戶確認訪客身份用。
- 火警感知器
- 防盜磁簧開關：住宅層第一層、頂樓外部門窗均設置，其餘樓層設於各戶玄關門及工作陽台門。
- 緊急按鈕：設於各戶浴廁，於緊急狀況可通知管理員櫃台處理。
- HA保全監控總機：管理員可透過總機，隨時注意及處理各住戶內異常及緊急警報。

監控系統

- 公共設施(如公共揚水泵、送排風機及水箱水位、污廢水槽水位、污水處理設施、油槽油位等)納入電腦監視管理系統並可定期列印保養清單。
- 公共水箱蓋設置防入侵警報設備，並與管理櫃台連線，以維護用水及保全設備安全。

玖、消防設備

- 依消防法規設置，停車場設自動泡沫撒水系統，各層設消防栓箱及火警警報系統，緊急廣播系統，緊急照明燈，逃生標誌，滅火器。
- 依消防法規11F以上須設置自動撒水系統，撒水頭採半隱藏型，美觀大方。

拾、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。費用部分內外管線由本公司負擔，裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由本公司統一代為申請裝設，費用由本公司負擔。

拾壹、特約事項















- 一、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材均由本公司指定。
- 二、買方認知若石材及木質地板及木門等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，並非瑕疵。
- 三、確保社區價值，住戶不得變更外觀，建物外觀嚴禁私設鐵窗。

附件六之一 室內建材方案表

TYPE A					
地 坪 面 飾 材	客餐廳、廚房地磚 (80*80拋光石英磚)	臥室 (超耐磨木地板)	木 門		
					
	主浴 (30*30cm 磁磚)	次浴 (30*30cm 磁磚)	浴 櫃		
					
壁 面 面 飾 材	乳膠漆 百合白+白 (1:2調配)	廚房 (30*60壁磚)	廚 具	上櫃 (CAT) (雪花白)	檯面 (杜邦) (人造石)
					
	主浴 (30*60cm 磁磚)	次浴 (30*60cm 磁磚)		下櫃 (CAT) (雪花白)	壁版 (AICA板)
					




圖片樣式僅供參考

附件六之一 室內建材方案表

TYPE B					
地 坪 面 飾 材	客餐廳、廚房地磚 (80*80拋光石英磚)	臥室 (超耐磨木地板)	木 門		
					
	主浴 (30*30cm 磁磚)	次浴 (30*30cm 磁磚)	浴 櫃		
					
壁 面 面 飾 材	乳膠漆 百合白+白 (1:2調配)	廚房 (30*60壁磚)	廚 具	上櫃 (CAT 雪花白)	檯面 (杜邦 人造石)
					
	主浴 (30*60cm 磁磚)	次浴 (30*60cm 磁磚)		下櫃 (C4V 山毛櫸)	壁版 (AICA板)
					

圖片樣式僅供參考

附件六之一 室內建材方案表

TYPE C					
地 坪 面 飾 材	客餐廳、廚房地磚 (80*80拋光石英磚)	臥室 (超耐磨木地板)	木 門		
					
	主浴 (30*30cm 磁磚)	次浴 (30*30cm 磁磚)	浴 櫃		
					
壁 面 面 飾 材	乳膠漆 百合白+白 (1:2調配)	廚房 (30*60壁磚)	廚 具	上櫃 (CAT 雪花白)	檯面 (杜邦 人造石)
					
	主浴 (30*60cm 磁磚)	次浴 (30*60cm 磁磚)		下櫃 (C4B 柚木棕)	壁版 (AICA板)
					

圖片樣式僅供參考

樣本

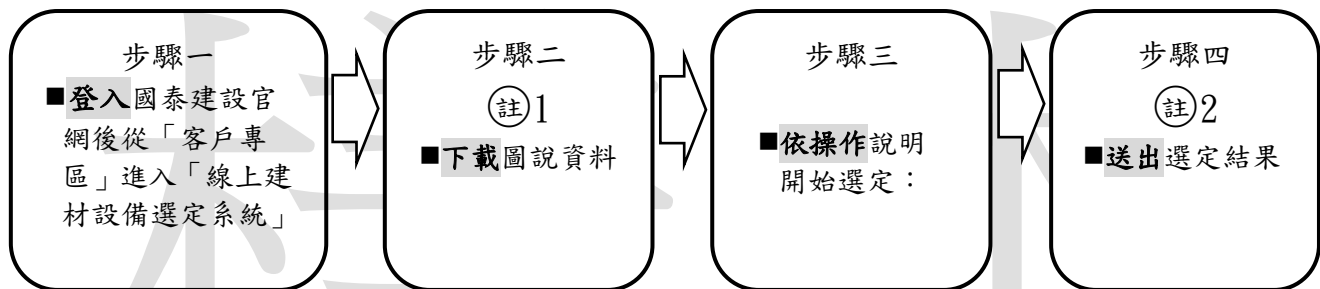
本頁空白

附件七 建材設備選定暨期限表

一、辦理期限表（建材、廚具檯面高度選定及設計或設備變更）

樓別	變更期限
2F	114年01月25日前
3F/4F	114年02月25日前
5F/6F	114年03月25日前
7F/8F	114年04月25日前
9F/10F	114年05月25日前
11F/12F	114年06月25日前
13F/14F	114年07月25日前

二、線上建材設備選定系統操作流程說明



※完成線上建材設備選定後，若仍有工程變更需求(如隔間調整、機電位置，材料單項退訂等)，請另行上網線上預約，由專人協助辦理。

① 下載圖說資料：圖說資料不另行寄送紙本，一律上網自行下載。

② 送出選定結果：送出選定結果，系統發送驗證碼(6位數字)於簡訊中，輸入驗證碼後點擊「確認送交」後，系統出現「選定結果已順利送出，感謝您的合作！」即表示線上建材設備選定完成。

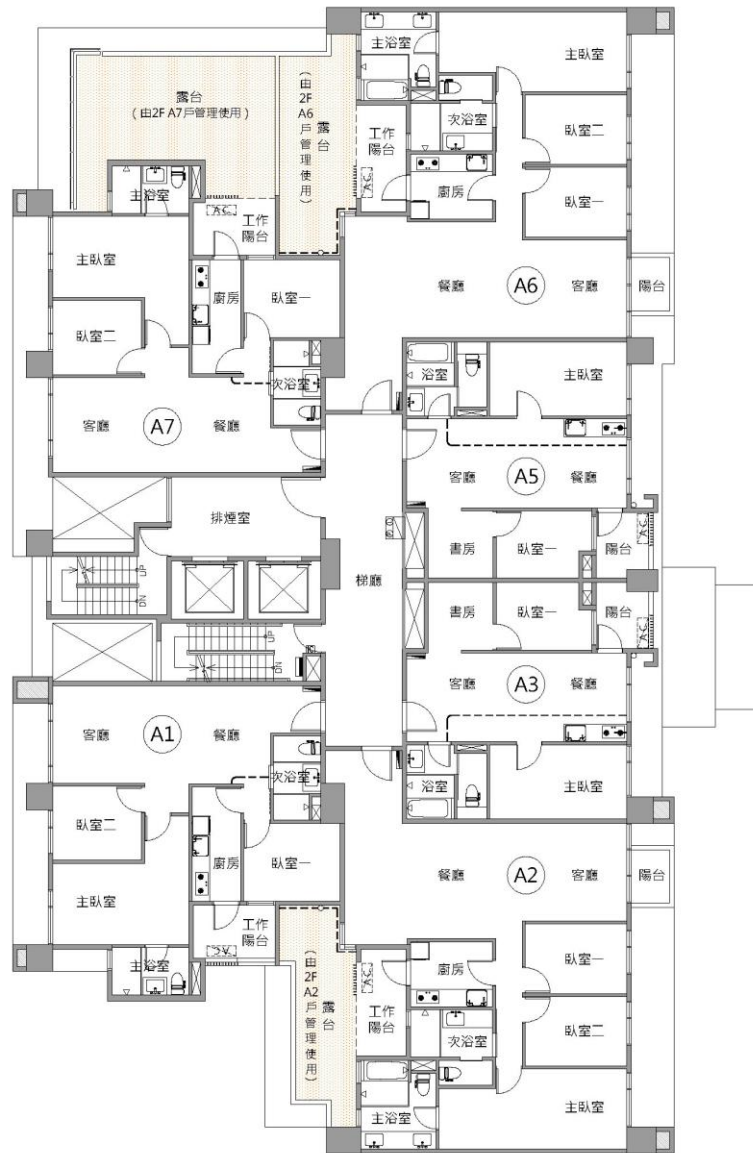
三、買方設計或設備變更簽認後產生之追加減帳（以連工帶料核計，追加減合併計算後之絕對值加收10%作業費），買方追加款應於次期（期款合併）繳清、追減款則自交屋保留款中扣抵。

四、買方若有解除契約情事發生，對於賣方已進行中或已完成之各項工程變更，買方應另負擔回復原狀之工程費用。

本頁空白

樣本

附件八之一：分管約定範圍圖



圖例說明：

- ▬ 住戶室內開關箱及資訊箱
- 通氣管
- ☑ 消防箱
- ☑ 公共弱電箱
- 瓦斯立管及水平管 (位置依實際施作為準)
- ☑ 空調室外機參考位置 (由客戶自行採購安裝)

實際平面格局依據建照核准圖說為準

1. 建物樓層空間設施，依該承買戶銷售合約為準
2. 房屋面積以地政機關登記之面積為準

二層平面圖 

附件九

委刻印章同意書

立同意書人：委託人_____（以下簡稱買方）

受託人 國泰建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之「國泰承真」房屋編號_____棟_____樓（含汽車停車位編號_____）及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

- 一、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。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權登記之申請。
 2. 稅捐申報及實價登錄。
 3. 水、電、瓦斯之申請或變更。
- 三、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。
- 四、買方係於簽訂「不動產買賣契約書」之同時本於自由意志及充分了解後立本同意書備存。

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

樣本

本頁空白

附件十 裝潢施工約定

- 一、為維護本契約建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、為防止因施工污損公共設施，以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢戶於施工前須繳納裝潢保證金新台幣伍拾萬元整予管理單位。並於裝潢施工完成後，無損害公共設施及環境清潔經管理單位認可後，無息領回保證金。
- 三、裝潢施工須遵守下列規定：
 - (一) 承包商須完成「施工營繕險/營造工程險」之投保，並檢附保單副本，以保障業主權益。
 - (二) 進場施工人員應向管理單位換證，憑證進入施工，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位，不得任意停放社區內其他位置，否則每輛車每日由保證金扣除新台幣壹仟元。
 - (四) 搬運材料及工具應使用指定電梯〈電梯內外應裝置保護板〉，不得超重或超長，並維護出入層之地坪。
 - (五) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間〈砂石應裝袋〉。
 - (六) 材料工具進出本契約建物，須經本大樓管理單位查驗後放行。
 - (七) 為維護本契約建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得施工，並應於地板上鋪設保護材料，以防止重物撞擊地面及因而發生之重大聲響。
 - (八) 每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時三十分，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞安寧。
 - (十) 施工人員不得以任何理由留宿於本契約建物，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
 - (十一) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內，並自行清運。
 - (十二) 施工時不可擅自破壞損毀及改變本契約建物之外貌、結構體、HA對講系統、消防設施〈尤其勿移動火警感知器、撒水頭位置〉、給排水設施及其他公共設備，如有損壞或影響全棟系統運作，應即時連絡本契約建物管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
 - (十三) 承包商不得於本契約建物任何區域張貼廣告。
 - (十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 四、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，應由裝潢戶與承包商共同負連帶責任。
- 五、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數款較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分攤清潔費用。
- 六、施工期間因施工需要，應經大樓管理單位同意，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如致損害發生，應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 七、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理單位隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。
- 八、於本契約建物管理委員會尚未成立前，由賣方指定之管理單位代為執行本施工管理辦法，並於本契約建物管理委員會成立或管理負責人選出後移交之。

樣本

本頁空白

附件十一 住戶管理規約

本「國泰承真」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下

列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 A2-2F、A6-2F、A7-2F 之露臺，為 A2-2F、A6-2F、A7-2F (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 _____ 之 _____ (如法定空地、樓頂平臺)，為 _____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 _____ 之 _____ (如法定空地、樓頂平臺)，為 _____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利 (請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

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

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人

應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第二之一條 都審核定內容加註事項

依 112 年 2 月 7 日府設字第 1123001473 號，有關下列事項，應納入建築執照列管、並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交待：

(一) 本案自建築線及地界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。

(二) 屋頂及露臺透空遮牆部分，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附掛相關設備影響建築風貌。

第二之二條 建造執照注意事項附表加註事項

依台北市政府都市發展局建造執照 112 建字第 0117 號，有關下列事項，應納入建築執照列管、並於公寓大廈管理規約、房屋銷售契約及產權移轉列入交待：

(一) 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。

(二) 陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定。

(三) 建築物陽台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。

(四) 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。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置款的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）
1. 依建築法相關規定辦理。
2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
- （一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
2. 其他負擔或分擔方式：_____。
- （二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 由管理費或公共基金支應。
2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築

物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之款的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開__次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之款的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項款及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人

共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

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

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一款至第五款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外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
2. 除第二款第一款至第五款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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意

見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之款的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之款的、人數

一、管理委員會之款的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所

設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

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

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。
- 3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
- 4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任

之。

- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

。

- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所

有權人較多者為當選。

- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事

- 項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
 - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
 - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
 - 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
 - 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
 - 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
 - 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
 - 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
 - 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 應每二個月賣次。
 2. 應每__個月賣次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條

管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設

施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區

分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式:_____。

(二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用,已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣____萬元以上(含),經____天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益,除區分所有權人會議另有決議外,撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉;不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條

管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務,應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶,公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下:

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項款及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科款、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科款、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項款及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項款、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部

分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本

規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、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。
- 七、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 八、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之_____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置款的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第

一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

同意規約遵守人：

身分證字號：

戶 別：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 信託契約書

信託契約書

立契約書人：

委託人：國泰建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市內湖區潭美段五小段 61 地號土地之開發案【預售案名「國泰承真」，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，甲方茲委託乙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，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，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行控管並按工程進度專款專用；
- (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。
- 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或命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其銀行業務部門開立價金信託專戶(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(即甲方，以下同)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(包括但不限於金融機構貸款)。



附件十二 信託契約書

- (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 四、 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，視為甲方交付信託資本之返還。
- 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。
- 六、 甲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，買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先將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，依本契約第九條第二項或第四項之約定辦理。
- 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及文件，應由乙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲乙雙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，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 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，於本專案取得建造執照後，由乙方為甲方開立本專案信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除支付本契約約定之工程款、工程相關各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限；信託存續期間乙方得依甲方指示，以定存方式管理運用信託專戶閒置資金。甲方同意乙方得將前述信託專戶開立於乙方銀行業務部門，並知悉本專案信託專戶開立於乙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，且依法受存款保險之保障。未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙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，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，由乙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，甲方另應檢附

附件十二 信託契約書

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）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附甲方開立予承攬廠商之支票影本及承攬廠商簽收單影本，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙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。乙方不負甲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事及刑事賠償責任，由甲方負責。

- 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，或有不足之處時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、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。
- 五、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方因此所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 六、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙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、 乙方聲明並擔保如下：
 - （一） 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - （二） 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - （三） 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因不可抗力、天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

附件十二 信託契約書

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
 - (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
 - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲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乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方之債權人向法院聲請對甲方就其於本契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之三十日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
 - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依本條第三項之規定出具查核報告：
 - (一) 本專案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
 - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘零星月數，則就該零星月數部分不適用之。
 - (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並返還信託財產之情形。
 - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託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。
- 七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
 - (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依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，且同意乙方得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必

附件十二 信託契約書

要範圍內提供予受乙方委任處理事務之第三人。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，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應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：[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (七) 甲方與乙方所訂本契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十一、 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，仍由甲方自行負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲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）。甲方如有違反本項約定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
- 十二、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另

附件十二 信託契約書

行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤存入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定之帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及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訂金或價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定之帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負實質認定之責任，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。乙方得於前述紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如爭議款項超過信託專戶之帳上餘額時，得先行保留帳上餘額，後續如有買方所繳價金存入信託專戶，再陸續保留至該爭議款項之總額。
- 七、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成信託財產結算報告書，郵寄予甲方，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

第 6 頁，共 16 頁

附件十二 信託契約書

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
 - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓或設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議，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。

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乙方之事由所生之下列支出與費用，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。

第十五條 信託契約之變更

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，得經甲乙雙方同意後，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 信託契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（本專案取得使用執照並辦妥建物第一次所有權登記時）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

附件十二 信託契約書

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，並應依本條第三項之約定辦理：
 - (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) 本契約所定乙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，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - (二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。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。
 - (三) 前項第三款事由發生時，應由甲方出具書面指示乙方終止本契約，並提供本專案符合本條第二項第三款提前終止條件之會計師簽證查核書面報告，經乙方審核無誤後終止本契約。於甲方依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕終止本契約。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方書面指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，應返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - (二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已

附件十二 信託契約書

提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

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

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

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向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、 如因甲方之行為致乙方受有損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 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。

第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、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，對甲方、甲方集團成員、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」、

附件十二 信託契約書

「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,乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。

- 二、 若甲方或甲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,乙方得暫停甲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、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時(包括但不限於懷疑甲方交易異常、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,得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料(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;若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時(如控管風險、甲方涉及非法活動、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),乙方得暫停甲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、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙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、 甲方同意以本契約所留存印鑑,做為乙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,應儘速通知乙方辦理變更事宜,倘未完成變更手續致受損害時,概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內,如甲方發生公司合併或更名等事實時,甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方,如因通知遲延所發生之各項損失,應由甲方與承受公司負責。
- 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、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時,應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知,本契約之受益人為甲方而非其買方,甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時,甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告,刊載或揭示於任何書

附件十二 信託契約書


面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，且對刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。甲方使用乙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/國泰世華商業銀行股份有限公司授權使用」。

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或約定時，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、 甲乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，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。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲乙雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙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，甲乙雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙 方 騎 縫 章 樣 式	
---------------------	---

- 八、 甲方同意乙方及受乙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。

附件十二 信託契約書

在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何利害關係人。
九、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 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

本契約正本壹式貳份，分由甲乙雙方各自收執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

甲方/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，願遵守本契約相關條款之約定。

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



附件十二 信託契約書

立契約書人：

甲 方：國泰建設股份有限公司

代表人 張清樾

統一編號：03374306

地址：臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



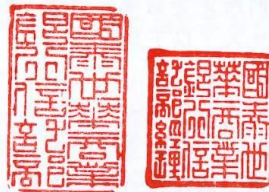
乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

代理人：信託部協理 陳美娟

統一編號：04231910

地址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

第 13 頁，共 16 頁

附件十二 信託契約書

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，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。

附件十二 信託契約書

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。



附件十二 信託契約書

- (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。

樣本

本頁空白

附件十三 預售屋價金信託重要約定及注意事項

- 本契約所稱「預售屋價金」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 價金信託之信託款的係在確保買方所繳價金之專款專用，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，由賣方負最終履約責任。
- 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方所繳價金於賣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，不受價金信託之保障。
- 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定款的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料，且同意受託機構得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受託機構委任處理事務之第三人。
- 為確保買方權益，如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關規定或買方自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細與實際資訊不符時，請逕洽賣方或受託機構，查詢網址為：www.cathaybk.com.tw。
- 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、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。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」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，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關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之約定，其效力及於買方。

樣本

本頁空白

附件十四

國泰建設(股)蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意本公司蒐集、處理或利用個人資料之款的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

- 一、 蒐集之款的：基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。
- 二、 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如不動產買賣契約書及業務相關文件內容。
- 三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：個人資料蒐集之款的存續期間，並經本公司主動或經立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
 - (二)地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所在地。
 - (三)對象：本公司、辦理價金信託之金融機構、本公司之業務委外機構及與本公司有業務往來之機構。
 - (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。
- 四、 依據個資法第三條規定，立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至國泰建設股份有限公司專案二部(地址：10669 台北市大安區敦化南路二段 218 號 6 樓)或本公司同意之方式以行使下列權利；
 - (一)得向本公司查詢、閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本公司請求補充或更正，惟依法立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。
 - (三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。
- 五、 不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供您相關服務。

立 書 人：_____ (簽 章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

樣本

本頁空白

附件十五 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0117號			
起造人姓名	國泰建設股份有限公司 負責人:張清樾			住址	10669台北市大安區敦化南路二段218號2樓		
設計人姓名	金以容			事務所名稱	金以容建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住宅區			幢層戶數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層78戶		
建築地點	地址	內湖區石潭里行善路281巷19弄					
	地號	內湖區潭美段五小段0061-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	710.52m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	12951.75m ²				其他	2854.3m ²
發照日期	112年05月15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54個月內竣工		
工程價	\$ 201,804,010 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	1569.58	4.5	防空避難室兼停車空間共19室(詳見附表)				
總計:						12951.75	m ²
備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年五月十五日							

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。

附件十五 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0117號

建築地點：

地號：內湖區潭美段五小段0061-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：1569.58m²、高度：4.5M、用途：防空避難室兼停車空間
A棟地下002層、面積：1569.58m²、高度：3.2M、用途：停車場、停車空間
A棟地下003層、面積：1569.58m²、高度：3.2M、用途：停車場、停車空間
A棟地上001層、面積：676.91m²、高度：5.0M、用途：門廳、管委會空間、警衛室
A棟地上002層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上003層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上004層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上005層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上006層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上007層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上008層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上009層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上010層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上011層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上012層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上013層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟地上014層、面積：568.58m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅
A棟突出物001層、面積：87.28m²、高度：3.2M、用途：樓梯間、梯廳
A棟突出物002層、面積：87.28m²、高度：2.85M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：圍牆：長度185.4m、高度1.5m、面積37.08m²

水溝：長度218.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部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：《111》年《08》月《02》日（法令適用日期：111年08月02日）。
2. 建築地點：內湖區石潭里。
3. 實設空地《2143.78》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》，結構工程技師：《張盈智》技師。
6. 地質調查專業技師：《何政道大地技師事務所》，大地工程技師：《何政道》技師。
7. 電機專業技師：《榮華電機工業技師事務所》，電機工程技師：《劉廣榮》技師。
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（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（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。
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氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
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。

附件十五 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0117號

注意事項：

- 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，經本府都市發展局《中華民國112年2月7日》北市都設字第《1123001473》號函完成都市設計審議程序。
- 22.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 455.5 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 229.11 平方公尺。
- 23.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：229.11平方公尺。
- 24.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 21.51噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 229.11平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.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」。
- 26.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工務局衛工處審查核備，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該處審查核可文件。
- 27.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 29.新建建築物施工安裝預鑄式污水處理設施，請於安裝前10日檢具相關文件送工務局衛工處辦理安裝前之預鑄式污水處理設備「勘驗備查」程序，並於施工勘驗後申辦「用戶排水設備位置」竣工查驗前，檢附施工前、中、後之預鑄式污水處理設施照片（含廠牌、規格、尺寸等）及動態施工安裝過程光碟片予該處。
- 30.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 31.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度65.49公尺，本案申請建築物絕對高度65.40公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.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規約。
- 35.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。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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。
- 37.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 39.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 40.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 41.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，經中華民國111年11月11日 111工震字第797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。
- 42.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 43.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 44.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 45.（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

附件十五 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0117號

注意事項：

- 報拆除。
- 46.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 47.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）
- 48.依臺北市政府中華民國112年2月7日府都設字第《1123001473》號函加註說明：一、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：(一)本案自建築線及地界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。(二)屋頂及露臺透空遮牆部分，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附掛相關設備影響原建築風貌。



本頁空白

樣本