

# 土地預定買賣契約書(一)

買方 \_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方 國泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「國泰雍萃」(以下簡稱本社區)房屋基地買賣事宜，經雙方同意訂定本土地預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章：

乙方簽章：

## 第一條 土地買賣標示

土地坐落：

台北市北投區軟橋段74及80地號等2筆土地，面積共計3,861.39平方公尺(約1,168.07坪)，使用分區為第三之二種住宅區(特)。

## 第二條 土地出售面積及認定標準

一、甲方購買前條基地內「國泰雍萃」編號第○○棟第○樓房屋之應有土地持分共計面積○平方公尺(約○坪)，並簽訂土地預定買賣契約書(一)及土地預定買賣契約書(二)。

二、土地所有權移轉登記面積：

甲方購買之本契約不動產，其土地持分面積○平方公尺(約○坪)並另與陳健盛簽訂「土地預定買賣契約書(二)」，其土地持分面積○平方公尺(約○坪)，總計應有權利範圍為○/10000，其房屋之

土地持分計算方式係以附件一說明方式比例計算，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，買賣雙方同意應依第三條規定互為找補。

四、上述土地持分係與座落其上之建築物(房屋及車位)合併買賣，甲方須另與陳健盛簽訂「土地預定買賣契約書(二)」並與乙方簽訂「房屋預定買賣契約書」，甲方不得主張分開買賣。

### 第三條 土地面積及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部份，甲方只找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，以土地部分價款，除以該部分面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。

二、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

### 第四條 房屋及車位部分之土地持分總價

本契約總價共計：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整，分別載明如下：

一、房屋部分之土地持分價款

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

二、前項土地持分價款分算明細如附件二。

#### 第四條之一 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，惟甲方同意將其姓名、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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由 (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由 國泰世華商業 銀行負責承作(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。國泰世華商業銀行價金信託重要約定及注意事項詳附件十三。前述價金信託之受益人為乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第五條 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。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。甲方應依如附件三所示之付款明細表繳款予乙方。

## 第六條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方；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，經乙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十二條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第七條 貸款約定

一、房地總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰

拾\_\_\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙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乙方。

二、前項貸款若係由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於三十天)一次給付其差額(以現金或即期支票給付)予乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同

額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

四、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反「房屋預定買賣契約書」第八條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

五、若甲方不貸款或減少貸款，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，甲方仍應簽立與預訂貸款金額同額之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方為未繳款項之擔保。乙方於取得契稅單時通知甲方，甲方接獲通知七日內應一次現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於乙方。

六、若甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，甲方應於本契約契稅單開立完成，並接獲乙方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付於乙方。

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

## 第八條 土地所有權移轉登記期限

### 一、土地所有權移轉登記

(一)土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定外，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)乙方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

二、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依本契約、「土地預定買賣契約書(二)」及「房屋預定買賣契約書」中約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房地所有權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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
- (三) 前開第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。
- (四) 本契約土地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件四委刻印章同意書辦理。

三、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之；倘為配合各項手續，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦代理人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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

## 第九條 稅費及相關費用負擔之約定

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日前(含該日)由乙方負擔，該日後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地

價稅開徵時由甲方自行繳納。

二、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第八條規定備妥文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

三、所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔，惟辦理本契約土地所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。

四、公證費用由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

五、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯管線費用由乙方負擔，裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請。

六、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。

七、甲方應負擔之稅費及相關費用應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。

## 第十條 乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期\_\_\_\_\_日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

## 第十一條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## 第十二條 違約之處罰

一、乙方違反第十條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將甲方已繳之本契約價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、甲方違反「付款條件及方式」，乙方得以書面通知甲方解除本契約，解約時乙方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過15%）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

三、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約、「土地預定買賣契約書(二)」及「房屋預定買賣契約書」中房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：

（一）倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合，其因而增加之稅費由違約之一方負擔。

（二）倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有，費用由違約之一方負擔。

## 第十三條 法定空地使用約定

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。但部份區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

## 第十四條 特別約定

- 一、甲方同意受供電室、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，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 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，甲方同意乙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，甲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，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、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，不在與乙方簽訂「房屋預定買賣契約書」之第九條第一項期限範圍內。
- 七、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向乙方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 八、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲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。

- 九、為配合實價登錄制度相關規定，甲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乙方，否則乙方得拒絕甲方就本契約之轉讓。
- 十、本社區陽台禁止加窗或架設鐵窗等規定。
- 十一、甲方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 十五、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：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。
- 十六、起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 十七、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。
- 十八、(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

十九、自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。

二十、依臺北市政府110年9月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：（以下事務所依核定函文填列）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）容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。（三）依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層留設33席機車停車位（預留充電管線）及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位（預留充電管線）。2、地面層留設不少於法定車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。（四）立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元（每月10,000元 x 12個月 x 2年）基金予管委會續管。（五）本建築物一層樓高5公尺不得違規

使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；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。

#### 二十一、銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

甲方簽章：

乙方簽章：

#### 第十五條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。(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)。
- 二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之 \_\_\_\_ (最高以萬分之五為限) 之手續費。
- 四、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

#### 第十六條 連帶債務之約定

- 一、如甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負共同連帶給付責任，如甲方為未成年人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負

連帶給付責任。

二、甲方同意如甲方違反「土地預定買賣契約書(二)」、「房屋預定買賣契約書」之約定，亦視為違反本約之約定，如甲方喪失「土地預定買賣契約書(二)」、「房屋預定買賣契約書」之權利時，亦視為喪失本約之權利。

## 第十七條 乙方對廣告之義務

乙方確保廣告內容之真實，本契約房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（但廣告圖說及樣品屋等之傢具、擺設品及裝潢僅為建議方案，傢具、擺設品及裝潢非本契約買賣標的）。

### 第十七條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

## 第十八條 相互通信之約定

甲方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，甲方應即以書面掛號通知乙方，否則乙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。

## 第十九條 繼受人之權利義務

本契約對於甲乙雙方權利義務之繼受人均具約束力。

## 第二十條 合意管轄法院及未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或社會一般善良習俗行之。  
如因本契約而生，訴訟時，甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄  
法院。

## 第二十一條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執  
乙份為憑，並自簽約日起生效。

買方(甲方) :  
身份證字號 :  
戶籍地址 :  
通訊地址 :  
連絡電話 :

賣方(乙方) : 國泰建設股份有限公司  
負責人(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 : 新聯昌廣告股份有限公司  
統一編號 : 24494658  
負責人 : 王志祥  
地 址 : 台北市敦化南路二段95號3樓

不動產經紀人 : 詹 [REDACTED]  
證照號碼 : 第 [REDACTED] 號

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件目錄：

附件一：產權說明

附件二：房屋之土地持分價款分算明細表

附件三：付款明細表

附件四：委刻印章同意書

附件五：信託契約書

附件六：價金信託重要約定及注意事項

## 附件一 產權說明

### ■產權

#### 一、土地部分

1、各戶房屋共同持分產權。

2、各戶房屋之土地持分=各戶專有部分面積÷區分所有全部專有部分面積總和。

註：上述各戶之土地持分為使土地價格公允，本公司有權進行持分微調，另主建物面積依建物測量成果圖為準。

#### 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、共有設施等）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）及共有部分，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、共有部分項目及面積計算式：

###### (1)、共有部分項目：

①二至二十六樓：梯廳、排煙室、陽台、特別安全梯、特別安全梯（無障礙）、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

②一樓：6\*12高層緩衝空間、管委會空間、管委會空間（半戶外）、排煙、進氣、梯廳、排煙室、陽台、廁所、一般安全梯（無障礙）、特別安全梯、特別安全梯（無障礙）、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機、緊急發電機排氣、停車場排氣、警衛室及管道等。

③地下一層：機械室、停車空間兼防空避難室、垃圾車暫停區（編號016）、汽車停車位（編號013、014、015）台電配電場所、垃圾儲藏室、受電室、排氣機房、地下室進氣、防災中心、電信室、地下室排氣、

排煙室、緊急發電機室、緊急發電機進氣、中繼機房、汽車坡道、汽機車坡道、排煙、進氣、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及管道等。

④地下二層：機械室、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、排煙室、進氣、排煙、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

⑤地下三層：機械室、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、水箱、排煙室、進氣、排煙、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

⑥地下四層：雨水澆灌機房、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、排煙室、進氣、排煙、消防泵浦室、水箱、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及管道等。

⑦屋突：梯間(半戶外空間)、排煙室、前室、儲藏室、陽台、電梯機房、水箱、水錶室、消防水箱、消防中繼機房、一般安全梯、特別安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

(2)、各戶共有部分面積計算式：

①~⑦共有部分總面積×(各該戶專有部分面積÷全區專有部分面積總和)。

## 二、停車位：

本社區地下一至四層汽車停車位另行出售，其範圍係以地下一至四層總面積扣除前項(1)共有部分項目中③④⑤⑥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：

### 建造執照加註事項

1. 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。
2. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
3. 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。
4. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
5. 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：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。

6. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
7. 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。
8. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
9. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
10. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
11. 依臺北市政府110年9月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：(以下事務所依核定函文填列)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)本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層留設33席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。(四)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元(每月10,000元 x 12個月 x 2年)基金予管委會續管。(五)本建築物一層樓高5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；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。

附件二 房屋之土地持分價款分算明細表

編號	價 款
_____	房屋部分之土地持分價款 新台幣_____元整

### 附件三 付款明細表

工地名稱： **國泰雍萃** 房屋編號： \_\_\_\_\_ 車位編號： \_\_\_\_\_

一、房屋暨車位之總價款：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

二、定金：甲方於定購時繳交乙方新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

三、簽約金：甲方於簽約時繳交乙方新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

四、期款：

期數	工程進度	預計繳款日期	房屋 期款	土地持 分期款	繳付金額
01	開工	111年12月7日			
02	屋頂版 RC澆置完成	115年1月4日			

實際繳款日期以工程進度完工為準。

五、使用執照核發後二個月：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

六、貸款：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

七、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

## 附件四

### 委刻印章同意書

立同意書人：

委託人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

受託人 國泰建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「國泰雍萃」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、甲方同意由乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。

二、本式印章乙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、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

四、甲方係於簽訂「土地預定買賣契約書(一)」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

## 附件五 價金信託

信守所託 · 專業服務

TRUST · PROFESSIONAL SERVICE



國泰世華銀行  
Cathay United Bank

國泰金控

# 信託契約書

立契約書人

委託人：陳[REDACTED] (委託人及受益人，下稱「甲方」)

委託人：國泰建設股份有限公司 (委託人及受益人，下稱「乙方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (受託人，下稱「丙方」)

緣甲、乙方共同合作於台北市北投區軟橋段 74、80 地號等 2 筆土地之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一有關履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲、乙方茲委託丙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由丙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

## 第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

## 第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方、乙方。
- 二、受託人：丙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方、乙方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙雙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲、乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

## 第三條 信託財產

- 一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲、乙方同意丙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。
- 二、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲、乙方於本契約簽訂後，依

本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

- (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含金融機構貸款及交屋款。
  - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 丙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲、乙方交付信託資本之返還。
  - 四、 除本契約另有約定外，丙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
  - 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
  - 六、 甲、乙方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間甲、乙方之買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，倘買方如係直接將價金交付予甲、乙方者，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。甲、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責。
  - 七、 除甲、乙方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲、乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。
  - 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

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

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內以書面指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，由丙方為甲、乙方開立信託專戶為管理。本項所稱信託專戶，除同意乙方得支付本契約約定之

工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲、乙方同意丙方得將上開信託專戶以活存方式開立於國泰世華商業銀行敦化分行。本專案信託專戶開立於丙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易。丙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，丙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，丙方於次年初分別開立扣繳憑單予甲、乙方。

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

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條 受託人之義務與責任

一、 丙方聲明並擔保如下：

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

- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲、乙方自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲、乙方聲明並擔保如下：
- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲、乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或甲、乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因其簽署之買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲、乙方自行負責。丙方不因甲、乙方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲、乙方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予丙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，乙方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經建築經理公司查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項：
- (一) 甲、乙方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲、乙方告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情

形。

四、 甲、乙方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

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

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

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

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

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

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲、乙方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於丙方與甲、乙方，並非存在於丙方與買方，買方所繳價金於甲、乙方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[\[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲、乙方或丙方處理。

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

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

六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料或證明文件予丙方；如因甲、乙方提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲、乙方應即通知丙方，

如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲、乙方應自負一切法律上責任。

- 八、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲、乙方負擔，甲、乙方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與丙方無涉。買方所繳款項由甲、乙方開立發票或收據交由繳款之買方收執（營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理）。甲、乙方如有違反本項約定致丙方受有損害時，甲、乙方應對丙方負擔其損害賠償責任。
- 九、 乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，甲、乙方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方：
  - （一） 無故停工達三個月以上；
  - （二） 無法如期完工；
  - （三） 違反承攬合約約定。

#### 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

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

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 丙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表（即對帳單）送交甲、乙方。

- 二、 信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成信託財產結算報告書，郵寄予甲、乙方，並取得甲、乙方之承認；惟倘此時甲、乙方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲、乙方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方或買方（如已移轉）於郵件送達前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

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

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由乙方負擔，由乙方與丙方另行協議。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲、乙方間應負擔之一方負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲、乙方間應負擔之一方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

## 第十五條 本契約之變更

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

## 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲、乙方就建案已完工並完成建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - （二）本契約所定丙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲、乙方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一）前項第一款所稱甲、乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - （二）前項第二款所稱甲、乙方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除丙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲、乙方應於丙方通知之期限內補足。於甲、乙方另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，甲、乙方不得提領或動用信託財產。

## 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬予買方：
  - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，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，先依合建契約第二條第一項約定，甲方應指示丙方自甲方剩餘價金中清償本專案土地原抵押貸款後，再由甲、乙方個別指示將信託財產返還甲、乙方，如有不足，應由甲、乙方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由乙方自行處理。如尚存有甲、乙方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
  - （二）於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

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

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

#### 第十八條 違約及損害賠償

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

#### 第十九條 個人資料保護

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

人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

## 第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、丙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲乙方、甲乙方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲乙方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，丙方均毋須對甲乙方或甲乙方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、若甲乙方或甲乙方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 三、丙方於建立業務關係過程、建立業務關係後丙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲乙方與丙方進行各項交易或丙方認為有必要時（包括但不限於懷疑甲乙方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等）時，得請甲乙方於丙方所定期間內提供必要之甲乙方及甲乙方關聯對象資料（含審查所需之必要個人資料）與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲乙方拒絕或遲延提供前開之資料、或丙方認為必要時（如控管風險、甲乙方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），丙方得暫停甲乙方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、丙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受丙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲乙方與丙方從事任何交易之資料、與甲乙方及甲乙方關聯對象有關之資料在丙方、丙方分支機構、丙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象（下稱「收受對象」）間傳遞，以作為機密使用（包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用）。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

## 第二十一條 簽樣留存及通知

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

則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

## 第二十二條 行銷、廣告之限制

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

## 第二十三條 適用法令及管轄法院

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

## 第二十四條 其他約定事項

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

於甲、乙方與丙方辦理信託後，其需要丙方配合執行之事項，丙方應依本契約約定配合執行。

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

丙 方  
騎 縫 章  
樣 式



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

#### 第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### 第二十六條 信託契約作成與收執

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

附件：受益權人會議規則

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

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

[以下空白]

立契約書人

甲

方：

陳 [Redacted]

身分證字號：

[Redacted]

聯絡地址：

[Redacted]

簽約暨留存印鑑



乙

方：國泰建設股份有限公司

代表人：董事長 張清樾

統一編號：03374306

聯絡地址：台北市大安區敦化南路2段218號2樓

張清樾

簽約暨留存印鑑



丙

方：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

統一編號：04231910

地址：台北市信義區松仁路7號1樓



中

華

民

國

年

11.26

月

日

受益權人會議規則

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

第一章 總則

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

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

第二章 召集事由與召集程序

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

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

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

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

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。



- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

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

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。



---

國泰世華銀行忠於您的託付

---



國泰世華銀行 | (02)8722-6666 | [www.cathaybk.com.tw](http://www.cathaybk.com.tw) |  
Cathay United Bank

## 附件六 價金信託重要約定及注意事項

- 本契約所稱「價金信託」之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。
- 價金信託之信託目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目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料。
- 買方可自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細，查詢網址為：[www.cathaybk.com.tw](http://www.cathaybk.com.tw)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構。
- 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。

