

【 枝盈 】 土地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：_____ 李 ○ ○ _____

契約審閱權

契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：_____

賣方簽章：_____ 李 ○ ○ _____

茲為【枝盈】土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第 一 條 土地標示

土地坐落：台北市 大安區金華段三小段 56 地號等一筆土地，面積共 650 平方公尺(約 196.63 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

第 二 條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【枝盈】_____戶_____樓，其土地持分面積約_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____。計算方式係以房屋專有部分面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)占

區分所有全部專有部分總面積2428.15平方公尺(約734.52坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

第 三 條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第二條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

三、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

第 四 條 契約總價

本契約土地總價款合計新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第 五 條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予兆豐國際商業銀行執行履約管理。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。詳如附件(三)

『預售款信託專戶』

銀行：兆豐國際商業銀行

分行：國外部

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-李○○土地款收款專戶

帳號：007-09-153564

價金返還之保證：

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託：

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之__公司請求共同完成本建案後交屋。加入本

協定之__公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件

- 一、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詳如附件(一)所示，於工程進度完成後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。
- 三、買方應依附件(一)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息(手機簡訊、電子郵件、通訊軟體LINE…等)通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

第 七 條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 八 條 驗收

土地持分移轉登記後，因屬共有持分，依現況不作驗收及點交手續。

第九條 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辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記：另詳閱房屋預定買賣契約書。
- 三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三)本款第一項、第二項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土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。

第十條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款利率計算利息，縮短償還期限為__年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由未能獲准核撥貸

款，或買方未能於第一項約定期限內辦妥對保手續者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，應一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第七條約定辦理。於未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

五、買方自洽貸款銀行：

(一)買方須經賣方同意並由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

(二)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意於產權登記完成時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為買方不辦貸款，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第七條約定辦理。

(三)若因下列因素：(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合者；(2)買方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者；(3)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)買方自動放棄辦理貸款；或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方(5)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續；(6)買方未成年或正服兵役或無固定職業；(7)其他可歸責於買方之事由，則依本契約第十條第四項約定辦理。

(四)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，否則視為買方違約，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第七條之約定辦理。

第十一條 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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十二條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

第十三條 地價稅分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

第十四條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十五條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之日期____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。

第十六條 不可抗力因素之處理

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

第十七條 違約之處罰

- 一、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。
- 二、買方依前項解除契約時，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，並應同時賠償土地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（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。
- 四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均需以書面並按本約所載之指定地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方。

第十九條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘

產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

三、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人、受贈人均具同等拘束力。

第二十條 授權刻章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委託代刻印章及使用同意書』附件(四)，以作為本土地之：

- 一、本戶土地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。
- 二、稅捐申報或撤銷有關事務。
- 三、本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

第二十一條 契約聯立

本契約之房屋另向 日冠建設股份有限公司 價購，且本契約之買方與 日冠建設股份有限公司 所簽訂之【枝盈】房屋預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力，雙方共同遵守履行。
- 三、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第二十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

一、付款明細表

二、委辦抵押貸款契約書

二之一、自行指定銀行貸款協議書

二之二、撥款約定同意書

三、信託告知說明書

四、委託代刻印章授權書

五、『枝盈』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書

立契約書人

買方(姓名或公司名稱)：

身分證號/統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件：

L I N E 帳 號：

賣方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

不動產經紀業：

公 司 名 稱：登泰廣告行銷有限公司

統 一 編 號：54023965

負 責 人：李昆鴻

公 司 地 址：新北市三重區仁化街 8 號 18樓

公 司 電 話：(02)3322-5573

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

房屋戶別： 車位編號：

期別	土地款	車位	合計
訂金	萬	-	萬
簽約金	萬	-	萬
開工	萬	-	萬
結構體上樑	萬	-	萬
取得使照	萬	-	萬
銀行貸款	萬	-	萬
交屋款	萬	-	萬
土地合約總價	萬	-	萬

附件二 委辦抵押貸款契約書

立委託書人

(以下簡稱買方)

茲因訂購 李 ○ ○ (以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶 樓房屋之土地持分及地下 層 號汽車停車位 個，所坐落台北市大安區金華段三小段56號等一筆土地，雙方訂有『枝盈』土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)。買方特委託賣方以上開產權為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以資繳付本約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款或部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本約買賣付款辦法表中銀行貸款金額項下之價款)

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 買方應以本約所訂購之土地作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款金融機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款約定同意書』使承貸金融機構得將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條 買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本票壹紙，票面金額即本貸款契約第一條之金額，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條款之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為本約應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會

同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後，買方仍未辦理時，買方應依土地預定買賣契約書第十條第四項約定辦理，否則以違約論。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、謄本複印費、手續費、代書費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本委託非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本約未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條 如買方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」如附件(二之一)交付賣方，由賣方指定地政士依約約定辦理。

第十條 本委託書壹式貳份，雙方各執壹份為憑，並自簽立之日起生效。

立委託書人

委託人(買方)：

身份證字號：

通訊地址：同主約

受託人(賣方)：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件二之一 自行指定銀行貸款協議書

立協議書人

(以下簡稱買方)

茲因訂購 李○○ (以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶 樓
房屋之土地持分及地下 層 號汽車停車位 個，所坐落台北市大
安區金華段三小段56號等一筆土地，雙方訂有『枝盈』土地預定買賣契約書
(以下簡稱本約)。今買方特以上開產權擬自行向金融機構洽談貸款，雙方協議
如下：

第一條 買方預定自行指定金融機構申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款)

第二條 買方自行指定金融機構貸款時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本
票壹紙，票面金額即本貸款契約第一條之金額，以作為給付貸
款之擔保。
- 二、買方應於本約建物所有權第一次登記完成後三十日內，辦理完
成申貸手續，並核發貸款(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行
詢問，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，而買方自
逾期日起達十五日仍未完成撥款予賣方時，經賣方以存證信函
催告期限內仍未完成者，視為放棄自行指定銀行貸款。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意將其在承貸銀行之
帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款
約定同意書』，買方同意承貸銀行將貸款金額撥入賣方帳戶
內，本項之辦理時限亦應於建物所有權第一次登記完成後三十
日內完成。
- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物所有權第一次登
記完成後，向地政機關申領建物登記簿謄本，除買方有其他未
依約履行情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三款約定
辦妥申貸手續及賣方領款手續確保後，將土地辦理產權移轉及
協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，買方與其承貸銀行並同意
產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、買方未依前開第一、二、三款約定之期限內履行各該項義務

者，視為買方放棄自行指定銀行貸款，絕無異議。

- 六、買方自行指定銀行貸款少於土地預定買賣契約書銀行貸款金額或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之三日內將差額一次給付賣方。買方違反本項約定時，視為放棄貸款，絕無異議。
- 七、買方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六款約定視為放棄貸款之情事，應依土地預定買賣契約書之約定，將銀行貸款繳清，否則，賣方除得依上開契約有關逾期付款之約定處理外，並授權賣方得將第一款之票據予以提示兌領，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條 買方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由買方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第四條 本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第五條 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身份證字號：

通訊地址：同主約

賣 方：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件二之二 撥款約定同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)

茲因訂購 李 ○ ○ (以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶 樓
房屋之土地持分及地下 層 號汽車停車位 個，所坐落台北市大
安區金華段三小段56號等一筆土地，今買方特以上開產權為擔保物，向金融機
構辦理抵押貸款，雙方約定如下：

第一條 買方向貸款金融機構申請貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整，並辦理各項貸款手續。

第二條 買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求
撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣
方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸
款金融機構於辦妥上開土地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接
撥付至賣方指定帳戶內。

第三條 本土地貸款為買方購置土地價款之一部分(係屬產權移轉款)，倘上開
土地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依土地預定買賣契
約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。

第四條 本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第一
項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸
款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構
請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少
或遲延撥款予賣方。

第五條 本約定書經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一
份，於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之
書面通知。

立同意書人

買 方：

身份證字號：

通 訊 地 址：同主約

賣 方：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 信託告知說明書

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「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「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案基本資料如下：

賣方即委託人：日冠建設股份有限公司、李○○

預售專案名稱：枝盈

建案基地座落：臺北市大安區金華段三小段 56 地號等 1 筆土地

建造執照號碼：111 建字第 0208 號

建築經理公司：中國建築經理股份有限公司

信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-日冠房屋款收款專戶、
兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-李○○土地款收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「枝盈」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 張兆順

代理人：信託處處長 侯君儀

統一編號：03705903

聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

聯絡人及電話：許小姐 02-25633156 分機 3195



中 華 民 國

年

111. 7. 12


月

日



附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
 - 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與中國建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。建經公司之連絡方式如下：
連絡地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
聯絡人及電話：陳小姐 02-27425777
 - 三、本不動產開發信託之目的僅係確保本建案興建資金之專款專用(除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，亦無約定提供「續建協助」或「未完工程續建承諾」；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
 - 四、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予本行及建經公司，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行及建經公司應負保密之責任。
 - 五、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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本行與賣方，並非存在於本行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
 - 六、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為：
www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 
- 七、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且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，應依買賣契約之約定向賣方請求。
 - 八、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
 - 九、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。

附件 2

兆豐國際商業銀行信託處 履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的客戶，您好！由於個人資料之蒐集，涉及 台端的隱私權益，兆豐國際商業銀行(以下稱本行)蒐集 台端之個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第 9 條第 1 項規定，謹向 台端告知下列事項：

一、個人資料來源：本行所蒐集 台端之個人資料係由預售屋實方提供。

二、蒐集之目的：本行蒐集 台端個人資料，係供下列特定目的之用

- 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制。

三、個人資料之類別：依本行客戶申請業務種類及所填寫申請書或契約書內容而定。

四、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間或依相關法令規定或契約約定之保存年限或本行因執行業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：本國、本行海外分支機構所在地、通匯行所在地、本行業務委外機構所在地、與本行有業務往來之機構營業處所在地。
- (三) 對象：本行、本行海外分支機構、通匯行、本行業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、本行所屬金控公司、本行之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、財團法人金融聯合徵信中心、其他與本行有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

五、台端依個資法第 3 條規定得行使之權利及方式：

- (一) 除有個資法第 10 條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第 14 條規定得酌收必要成本費用。
- (二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第 19 條規定，台端應適當釋明其原因及事實。
- (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 台端之個人資料，依個資法第 11 條第 4 項規定，台端得向本行請求停止蒐集。
- (四) 依個資法第 11 條第 2 項之規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 台端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 台端書面同意者，不在此限。
- (五) 依個資法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 台端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 台端書面同意者，不在此限。

六、台端如欲行使上述個資法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

附件四 委託代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

被授權人： 李 ○ ○ (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『枝盈』社區 戶 樓房屋之土地持分及地下 層 號汽車停車位 個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切結約定如下：

第一條 本授權書依據買賣雙方訂定之『枝盈』土地預定買賣契約書第二十條之規定訂定之。

第二條 買方授權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。

第三條 本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本戶土地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。

(二)稅捐申報或撤銷有關事務。

(三)本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

第四條 賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

第五條 買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

第六條 立授權書人係於簽訂『枝盈』土地預定買賣契約書之同時於自由意志及充分瞭解後立本授權書查存。

立授權書人：

身分證字號：

被授權人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 『枝盈』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書

日冠建設股份有限公司(以下簡稱賣方)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，向承購客戶(以下簡稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供賣方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包括姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之時間、地區、對象及方式：

1. 期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限，或因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。
3. 對象：賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、天然瓦斯、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業、保全管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機構、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
4. 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作

個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

1. 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
2. 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
3. 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。
4. 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

買受人(買方)簽章：_____