

【陽明迴鄉】土地預定買賣契約書

買方： 【以下簡稱買方】

立買賣契約書人 賣方： 陳 [REDACTED] 【以下簡稱賣方】

茲就『陽明迴鄉』【以下簡稱本大樓】房屋之基地持分買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，本契約簽定前，業經買方於中華民國____年____月____日攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少五日)，並詳細審閱完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍。

【買方：】

【賣方代表：陳 [REDACTED]】

第一條：

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。

土地坐落：本大樓坐落於臺北市北投區新民段三小段0066-0000地號等壹筆土地，面積共310平方公尺（約93.77坪）

土地標示

為『陽明迴鄉』大樓，編號____棟____樓房屋____戶及汽車停車位____層，編號____號之基地持分。

本大樓基地總面積，面積共計____平方公尺（約____坪），使用分區為第二種住宅區。（以地政機關登記記載為準）。

一、土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、買方持分比例：

1. 土地總面積310平方公尺（約93.77坪），買方應有權利範圍為____ / 100000，持分面積____平方公尺（約____坪）所列面積與地政機

關登記面積有誤差時，以地政機關登記面積為準，買賣雙方應依第三、四項面積誤差互為找補。

2. 為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分表列持分為準。
3. 因土地分割、合併、地籍圖重測或房屋銷售面積變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

三、依第二項計算之土地登記總面積如有誤差，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，以土地價款除以面積所計算之單價，無息於交屋時一次結清。

四、前項土地持分面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

第二條：買賣價款

一、本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋之土地持分價款為新臺幣：

____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

三、預定銀行貸款為新臺幣：

____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

四、第1項總價款除本約另有約定外，雙方不得因物價調整及任何理由要求加價或減價。

第三條：履約擔保方式

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上海儲蓄商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第四條：付款條件及方式

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。

二、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，雙方同意依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。

第五條：貸款約定

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。

一、附件(一)『付款明細表』契約總價內之部分價款新臺幣_____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、前款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之利率計算利息，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。

第六條：土地產權登記及期限

土地所有權之移轉，除另有約定，依約定者外，應於使用執照核發後4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。

【買方簽章確認：】

- 一、 本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人暨債務人。
- 二、 買方為非具中華民國籍（亦即外籍或大陸地區之人民、團體、公司等）人士身分者，除須提供應備之身分證明文件外，並應至遲於建物所有權第一次登記完成前，須依「外國人申請取得、移轉土地建物權利作業流程」或「大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權許可辦法」及相關法令規定，向主管機關申請審核並取得許可。如因可歸責於買方事由致逾期未能申請辦理上序程序時，經賣方限期催告後買方仍未改正者，賣方得隨時解約並依本約違約辦理。惟若上開申請經主管機關不予許可時，買賣雙方同意得另行協議之。
- 三、 買方為未成年者，買方及其法定代理人應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序，惟其相關應納稅金、地政士代辦費由買方自行負擔。
- 四、 除本約另有約定外買方於賣方通知房屋產權移轉登記前應履行下列義務：
 - （一） 依契約約定之付款辦法，繳清除約定之交屋保留款外之本契約所定之自備款、因逾期付款加計之利息等及依約應於房地產權移轉登記前繳納之款項等。
 - （二） 辦理貸款者應提供辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押權設定之必要文件），俾賣方辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本約第七條應由買方負擔之各項費用，買方並應

於辦理對保同時簽立同額、受款人為賣方之商業本票交付賣方，作為付款之履約擔保，賣方於取得價金後，於交屋時返還。

- (三) 買方如不辦理金融機構貸款或於申辦貸款過程中欲減少貸款金額者，應於收受賣方繳款通知或通知辦理產權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額以現金或即期支票一次繳交賣方。
- (四) 買方依前揭各款開立之保證本票，倘賣方依約未能如期收到貸款金額，或買方因違反第五條規定或任何原因致未能貸得貸款，且經限期催告未為補正時，買方授權賣方得視事實需要自行填載票據到期日，以行使票據上權利。
- (五) 本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

五、本戶房屋應辦理之產權登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定地政士全權統籌辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方出面加蓋印章或補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，無條件配合前來辦理、補正及提供；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。前情如有逾期，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緩(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。

六、賣方違反前五款之規定，致各項稅費增加或罰緩(滯納金)時，賣方應負損害賠償之責，如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

第七條：稅費負擔

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年

度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

- 二、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，但買方未依第六點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第八條：分管約定

- 一、買方同意事項如下並另行簽訂分管約定專用同意書（附件四）。
- 二、本社區分管約定專用如下：
 1. 本社區地上柒樓 A1 戶之露台，分別由地上柒樓 A1 戶約定專用，如附件五（柒樓分管約定專用平面圖十一）所示。
 2. 其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

第九條：轉讓條件

- 一、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，未經賣方同意不得更換他人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。
- 三、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。
- 四、原買方與承受人須依約配合賣方後續各履約之進度及規範。
- 五、前款之轉讓，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_____手續費(最高以千分之一為限)。

第十條：保固及瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的物產權清楚，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。絕不影響買方之權利。如有產權不清致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，依本約違約辦理。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任除本條特約事項外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十一條：賣方違約罰則

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，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。

第十二條：買方違約罰則

一、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。

二、買賣雙方當事人除依第11條第3項及第12條第1項之請求外，不得另行請求其他損害賠償

第十三條：連帶關係約定

一、本契約和買方與寶程國際物業股份有限公司所簽訂之「房屋預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約；對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第十四條：留置權約定

買方於尚未付清價款、滯納金、遲延利息、違約金、預繳款或各項稅費之前，賣方或其指定之地政士代理人，對買方之產權憑證有留置之權。

第十五條：通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第十六條：管轄法院

因本約涉訟者，雙方同意以【臺灣臺北地方法院為第一審訴訟管轄法院】。

第十七條：契約分存

本約壹式兩份，由雙方各執壹份為憑。

第十八條：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。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話 (O)

(H)

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：陳 

身 份 證 字 號：

電 話：

通 訊 地 址：

不動產經紀人：

發 證 號 碼：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】土地付款明細表

付款期別	繳款金額	備 註
總 價 款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
訂 金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
簽 約 金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
上 樑 完 成	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
銀行貸款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
交 屋 款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

【附件二】委辦貸款契約書

立契約書人：_____（以下簡稱買方）茲因訂購 寶程國際物業股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『陽明迴鄉』_____棟_____樓房屋及_____層_____號汽車停車位，特以上開建物、土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條：買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。（以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款）。

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：買方應以所訂購之房地共同作為抵押物，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，買方同意無條件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，並簽立『撥款委託同意書』承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條：買方並應於辦理對保同時簽立同額之商業本票交付賣方，作為付款之履約擔保，賣方於取得貸款價金後，於交屋時返還。

第六條：本貸款為應繳價款之一部分，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，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書約定辦理。

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

第八條：本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話 (0)

(H)

戶 籍 地 址：

賣 方：陳 

身 份 證 字 號：

電 話：

通 訊 地 址：

中 華 民 國 年 月 日

【附件三】自辦貸款契約書

立契約書人：_____（以下簡稱買方）茲因訂購寶程國際物業股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『』_____棟_____樓房屋及_____層

_____號汽車停車位，特以上開建物、土地產權買方擬自行向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其雙方協議如下：

第一條：買方預定自行指定銀行貸款申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。（以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款）。

第二條：買方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知自辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本契約房屋土地價款內指定銀行貸款及交屋款期款同額之商業本票二紙予賣方，到期日授權賣方填載，作為給付房屋價款之擔保。
- 二、本約建物第一次總登記完成後，買方應於賣方通知辦理貸款之日起三十日內，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明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，逾期應從第四十一日起（含）每日按貸款金額萬分之二單利付違約一予賣方（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，賣方得逕依代辦貸款作業向賣方原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，買方得推諉拒絕）；並使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及房屋地產權移轉登記為買方所有並設定抵押予承貸銀行後，貸款應即撥付由賣方領取。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸銀行之撥款同意書、帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付賣方，如賣方在貸款行設有帳戶者，買方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入賣方帳戶內，本項應依前項期限辦理完成。
- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物第一次登記完成時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之事外，賣方

應於買方依前第一、二、三項約定辦妥申貸手續且賣方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，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、三項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。
- 六、買方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之七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。
- 七、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方交屋時將第一項之本票返還買方。
- 八、買方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，買方應即以現金或即期支票一次繳交銀行貸款。

第三條：自行指定銀行貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

第四條：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。

第五條：本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第六條：本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話：(0)

(H)

戶 籍 地 址：

賣 方：陳

身 份 證 字 號：

電 話

通 訊 地 址：

中 華 民 國 年 月 日

【附件四】分管約定專用同意書

一、買方同意事項如下並簽訂分管約定專用同意書。

二、本社區分管約定專用部分如下：

1. 本社區地上柒樓之露台，如附圖所示。
2. 依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責，但各該戶不得於露台上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為。
3. 停車位約定由停車位購買人專用，停車位購買人對其停車位擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘停車位買方同意由其他停車位所有權人按其所有停車位之持分擁有使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出異議或任何主張。未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方管理使用收益。
4. 產權移轉予第三人或買受人時，應依本社區之綠建築規定辦理載明已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交待，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

【附件五】同意書

茲為維護【陽明迴鄉】社區（以下簡稱本社區）之環境保質，增進共同利益，並保障各承購戶管理、使用上便利及權利義務，立同意書人（即預定區分所有權人）充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本社區一層、屋突及地下一層的空間機能及景觀綠化之設計規劃，全部區分所有權人同意委由賣方即統一規劃，其施作時間、設施（備）器材之尺寸、品牌、顏色、樣式、功能、位置、範圍等，由賣方即自行決定，不須經管理委員會或住戶同意。
- 二、本社區之外觀立面、屋頂平台、防空避難空間、公共設施者，除雙方另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似行為。
- 三、為維持社區外觀立面，提昇本社區之品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 四、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本同意書視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區管理規約共同遵守，不得變更或修改。
- 五、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。
- 六、以上事項，均經立同意書人，預定於區分所有權人會議中同意，絕不反悔，否則應就專用權人及共用權人所受損害負十倍賠償責任。（賠償額以相當於專用權人或共用權人因立同意書人違反本同意書而致無法損用之市價計算）。
- 七、本同意書如有未盡事宜，悉遵其他法令適用。

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】不動產信託契約說明



上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

信託契約編號：R-3911105001A

委託人：寶程國際物業股份有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關係人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司

東亞建築經理股份有限公司

中華民國 111 年 6 月 29 日

騎
龍
章

(

1

2

上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

契約編號：R-3911105001A

立契約書人：

委託人：	實程國際物業股份有限公司（建商）	（下稱甲方稱「甲方」）
受託人：	上海商業儲蓄銀行股份有限公司（信託業）	（下稱「乙方」）
關係人：	東亞建築經理股份有限公司（建築經理業）	（下稱「丙方」）
	上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司（融資機構）	（下稱「丁方」，與「丙方」合稱「關係人」）

前言

緣甲方就座落於台北市北投區新農段三小段 66 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託東亞建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及辦理工程進度、預收款查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（以下稱建築經理業務契約，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「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「不動產開發信託」相關規定。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

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）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之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；
 - （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - （三）信託專戶收支之帳務管理；
 - （四）依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信

1

託所有權人；

- （五）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理業務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理業務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務,茲聲明/同意下列事項:

一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人,本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容,並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。

二、立書人聲明於訂定本信託契約前,已逐條審閱,並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下:

- (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
- (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外,其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
- (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
- (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險),其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔,受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
- (五) 紛爭處理及申訴管道:
 1. 24小時客服專線:0800-003-111或(02)2552-3111,受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
 2. 受託人網站之「意見信箱」:service@scsb.com.tw。
 3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人

委託人:寶程國際物業股份有限公司



關係人:東亞建築經理股份有限公司



上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司

中華民國 111 年 6 月 29 日