

土地預定買賣契約書

契約審閱權

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

依內政部公告，甲方有五天以上之契約審閱權。甲方可於契約簽立前要求契約範本攜回審閱。為確立本契約書符合誠信原則，本契約書簽訂時係(請購買人勾選並簽認)：

業經甲方本人：_____

甲方簽章：

乙方簽章：莊____、熊____、

亞範股份有限公司

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

土地預定買賣合約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人
賣方：莊_____、熊_____、亞範股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為「南京莊」社區(以下簡稱本社區)土地買賣事宜，甲方已充分明白土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)內容，雙方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 乙方對廣告之義務

乙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。惟乙方於銷售現場展示空間之擺設佈置及傢俱、裝潢等物品及設施僅供裝潢或設計參考。

第二條 土地標示

臺北市中山區長安段三小段 590 地號等一筆土地，面積計 378 平方公尺(約 114.35 坪)，以下簡稱本基地。若日後有土地分割，合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍以地政機關登記為準。土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區，允許使用類別依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定。

第三條 土地買賣持份及計算標準

一、甲方承購本社區編號_____戶_____樓房屋(以下簡稱本房屋)，應有分配權利範圍為_____/100000(約____平方公尺=_____坪)，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 1267.57 平方公尺(約 383.44 坪)比例計算後再依賣方間約定微調訂定，惟應以使用執照核發後完成登記之面積計算為準，如因土地分割，合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、本社區之汽車停車位依臺北市政府地政局 108 年 11 月 1 日

(北市地登字第 1086027982 號)函文規定，其汽車停車位不予單獨分配基地土地權利。

三、以上土地持份登記方式如因政府法令或相關法律規定變更時，依其規定辦理登記。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。

第五條 土地總價款

一、本契約土地總價款計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、前項價款不含本契約第十四條之費用，甲方應依(附件一)付款期款表之各期付款金額繳付乙方。

三、第一項價款除本契約另有約定外，雙方均不得因物價升降及任何理由要求加價或減價。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。另如因政府評定乙方須調整本契約及房屋之售價比例，甲方同意無條件配合，惟不得變動本契約及房屋買賣之總價款。

第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約方式之『不動產開發信託』，其內容係指由賣方及起造人將本案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行及安信建築經理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。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予

買方。詳(附件六)不動產信託說明書。

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。

乙方應提供第一項之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_____ (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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方；價金信託證明文件及注意事項詳如。

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，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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件及方式

一、甲方應依本約第五條第二項約定按期給付，於接獲乙方書面期款繳款通知起七日內，或視為送達七日內(以郵戳為憑)，至乙方指定之處所或銀行專戶以現金或即期票據或匯款如數一次繳付，惟甲方簽約時，乙方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別明細表如(附件一)付款期款表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。

二、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。

三、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，請匯入信託專戶帳號如下：

■銀行：台新國際商業銀行 建北分行

■戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■帳號：[]

(二)以支票付款者，需於票面載明『禁止背書轉讓』，其資料如下：

■支票到期日：該期款應繳日期之即期支票

■憑票支付：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■收件人：復翔建設股份有限公司

■公司地址：104 臺北市中山區樂群三路 39 號 3 樓

四、受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

(一)信託專戶查詢支網頁網址

<https://www.taishinbank.com.tw>

(二)信託專戶查詢-網頁登入資料

建設公司：復翔建設股份有限公司

建案名稱：南京莊

查詢編號：

身份證號：

(三)以上信託專戶提供之查詢資料，於款項入帳次日起第

十個工作天後即可查詢，如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。

五、甲方之付款憑證依信託契約約定，各期期款匯入信託專戶，請保留銀行收款憑證為憑。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單日利息計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或延遲利息，經乙方以存證信函或其它方式催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第十七條違約條款處理。但前項情形依乙方同意緩期處理者，不在此限。

第九條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 10 月 1 日之前開工，民國 113 年 3 月 31 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其它非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前款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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本建物外水、外電、電信、汙水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期，悉依各公用事業單位之作業及程序而定，不為本條完工期限之認定標準。
- 四、乙方如果提前完工時，甲方絕無異議，仍應依本契約第七

條及第十一條等相關約定辦理。

第十條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉登記，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、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰緩(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。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 - (一)依本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付款加計之遲延利息。
 - (二)甲方若於辦理移轉登記前未繳清應繳款項，乙方並得暫時停止辦理所有權移轉登記。
 - (三)提出辦理所有權登記及貸款有關文件，預繳各項規費，完成辦理金融機構對保手續並預立取款(取款條、存摺簿及取款密碼)或撥款委託同意書(甲方、乙方及銀行三方簽署完成)，並應開銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予乙方(本票到期日授權乙方依上開日期填載)，乙方於收到貸款後應返還甲方。
 - (四)前款費用如以票據支付，應於登記前完成兌現及支付。
- 四、甲方於乙方辦理土地產權移轉前提出辦理土地所有權移轉登記及貸款有關文件，彙交乙方指定之地政士，甲方並於簽約時提供身分證件或其它有關證件影本及簽立(附件三)代刻及使用印章授權書，倘為配合各項手續需要，須由甲方親辦、加蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，甲方應依乙方或指定地政士通知之日起七日內提供，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於乙方，如因甲方延誤或不協辦致各項稅費(滯納金)增加時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益，甲方應負損害責任。甲方已提供之證件有變更情事時，應即通知乙方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。

第十一條 貸款約定

第五條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方辦理貸款給付乙方，其方式如下：

一、由甲方與乙方洽定之金融機關之貸款給付，其約定如下：

(一)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)前款由乙方洽定金融機構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：

1. 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)，由甲方按月分期攤還。

(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。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如甲方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3. 可歸責於甲方時，甲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乙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。

二、由甲方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

甲方應於簽約時簽立『自洽貸款委託書』（附件四）及『撥款委託同意書』（附件五）予乙方，甲方自乙方通知日起二十日內應將自洽金融機構之申貸及對保等相關手續辦理完成，並全權委託甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款。

(一) 甲方同意本條貸款金額為本契約應繳房地及汽車停車位價款之一部分，屬乙方應收之期款。甲方並同意以所購房屋及其持分土地、汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二) 甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其它擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，甲方不得拒絕，倘甲方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或甲方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經乙方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為甲方不辦理貸款。

(三) 甲方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予乙方之委託書交付

乙方，由乙方按本條第二項第(四)款規定取款。撥款約定書一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，甲方不得撤銷或終止本項撥款委託。甲方並應同時開立受款人為乙方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方作為擔保。乙方應於甲方結清本契約全部價款後，於交屋時交還上開本票予甲方。

- (四) 甲方同意於貸款抵押權設定完成時，即由乙方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知甲方而逕行撥付乙方，以抵付甲方應繳款項；甲方不得以尚未點交房屋或其它理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補；如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
- (六) 乙方代甲方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費、實價登錄費等一切費用，甲方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予乙方，由乙方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如甲方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或甲方貸款條件不符金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於乙方領取使用執照時通知甲方，甲方應一次以現金或即期支票支付乙方。
- (八) 甲方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以乙方指定者為限，未完成交屋手續前房地所有權狀甲方不得要求取回。
- (九) 若甲方違反本條任一項約定者，乙方除得依本約第十

七條違約罰則處理外，甲方尚應按貸款金額計付遲延利息(利息依承辦貸款金融機構核撥貸款日之牌告基本利率計算)，及賠償乙方因此所受之一切損失，乙方並得逕行就擔保本票行使權利。

三、雙方同意由甲方自行洽定金融機構辦理貸款給付乙方。

甲方確認及同意簽名：_____

第十二條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押後，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第一項、第二項、第三項或其它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。

第十三條 地價稅之分擔比例

地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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。

第十四條 稅規負擔之約定

- 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，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加增值稅，由甲方負擔。
- 二、本條款所列甲方應繳之費用，無論該收據抬頭為何人，均由甲方負擔。
- 三、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、抵押設定登記規費、

貸款保險費、地政士代辦費、實價登錄費及各項附加稅捐由甲方負擔。甲方應繳納之本契約產權移轉及相關費用含於『(南京莊)房屋預定買賣契約書』第二十三條第四項同時預付，甲方應於乙方通知日期內依指定金額以現金繳付，並於交屋時按實際支付金額結算，多退少補。如甲方未依乙方指定期限繳足，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記及後續之買賣程序並依第十七條違約約定處理。

四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

第十五條 乙方瑕疵擔保責任

- 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，悉依民法及其它有關法令規定辦理。

第十六條 契約聯立

- 一、本契約土地上之房屋，由甲方同時另與復翔建設股份有限公司(下稱復翔建設)簽訂『(南京莊)房屋預定買賣契約書』。
- 二、本契約和甲方與復翔公司簽訂之『(南京莊)房屋預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，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。

第十七條 違約之處罰

- 一、乙方違反「主要建材及廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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 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。
- 四、甲方違反本契約書有關「付款條件及方式」，乙方得沒收依房地總價款百分之_____(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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 上述第三項至第四項業經確認無誤。

甲方確認及同意簽名：_____

- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其它損害賠償。
- 六、如本戶房地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，甲方應無條件於乙方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付乙方以憑辦理本戶房地及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予乙方或乙方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。

第十八條 轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約所有權移轉登記完成前，甲方如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。非經辦好換約手續，甲方不得擅自轉讓本契約之權利予第三人。倘甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方共負連帶履行之義務。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款千分之_____(最高以千分之一為限)之手續費。

甲方確認及同意簽名：_____

第十九條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料

- 一、甲方之姓名、國民身分證字號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、乙方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

第二十條 實價登錄與個人資料提供

一、依法令規定，本契約之相關買賣資訊須辦理實價登錄申報，其應登錄內容，甲方同意委由乙方地政士辦理，代辦手續費由甲方負擔。

二、甲方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供甲方與受讓人買賣契約予乙方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報，如相關單位查獲申報不實，相關罰鍰概由甲方自行繳付，與乙方無涉。

三、個人資料提供：

甲方同意授權乙方以臨櫃申辦、網路、電話、簡訊、E-mail、廣告 DM、信函寄送等其它非自動化之方式處理及利用甲方個人資料，並將其提供予下述相關單位：

- (一)辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
- (二)辦理銀行貸款所需投保相關保險之產物保險機構。
- (三)業務及工程所需之施工單位。
- (四)辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
- (五)辦理實價登錄申報之地政士。
- (六)辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視等名義變更。
- (七)執行社區管理事務之管理委員會及物業管理公司。
- (八)依稅捐處、建管單位、地政事務所等政府機關要求乙方提示交易資訊。甲方得透過乙方服務專線向乙方請

求查詢、閱覽、提供複本、補充、更正或停止蒐集、處理及利用個人資料，但依個資法或其它相關法令之規定，屬乙方為履行契約或執行業務所必需提供甲方個人資料者，不在此限。

(九)乙方或乙方委任之銷售公司不定期提供不動產的購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務訊息，作為甲方資產配置時之參考。

甲方確認及同意簽名：_____

第廿一條 特別約定

一、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若甲、乙雙方有其它任何協議者，均應以書面文件列入本契約中，否則不生效力。

二、除本契約另有約定外，依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼 109 建字 0139 號規定如下：

(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。

(二)基地內退縮遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。

(三)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。

(四)陽台禁止加窗或加設鐵窗。

(五)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。

(六)若符合公寓大廈規約範本第 2 條第 7 款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之

設施)。

- 三、本案依臺北市綠建築自治條例申請『銀級』綠建築設計，日後倘起造人順利取得『銀級』之綠建築標章，全體區分所有權人同意依綠建築維護管理計畫級主管機關之規定確實進行後續維護管理事宜。
 - 四、為提昇本案住戶之居住品質，由乙方為本案統一規劃設置空調室外主機位置，甲方同意按乙方規劃位置予以設置使用。
- 上述第一項至第四項經確認無誤。

甲方確認及同意簽名：_____

- 五、本契約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約與甲方共負連帶履行之義務。
- 六、甲方應於簽立本契約時，簽訂委刻印章『授權書』（附件三），供乙方作為辦理各項作業使用。
- 七、甲方同意乙方於公司業務範圍內，得對甲方資料為蒐集、處理或利用。甲方知悉且同意乙方之交易帳款收付、電腦處理業務或其它與本契約有關之附隨業務(包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其它得委外處理之作業項目、移交甲方聯繫資料予管理委員會或執行社區事務之物業管理公司)於乙方認為必要時，得委託適當之第三人(機構)處理。甲方並同意乙方得將甲方資料交予該等第三人以處理委託事務。

第廿二條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，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乙方後始得簽約。

二、甲方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。

三、若有前二項情形，甲方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人視為甲方之連帶債務人。

第廿三條 通知及送達

甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第廿四條 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，為有利於甲方之解釋。

第廿五條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第廿七條 附件效力及契約分存

一、本契約之附件視為本契約之一部分。

二、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。

第廿八條 免蓋騎縫約定

本契約連同內文(含扉頁)、附件、附圖共計 29 頁，甲、乙雙方同意免蓋騎縫章。

契約附件：

- 一、付款期款表
- 二、代辦貸款委託書
- 三、代刻印章授權書
- 四、自洽貸款契約書
- 五、撥款委託同意書
- 六、不動產信託說明書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

傳真電話：

E - M A I L：

乙 方：莊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：熊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：亞範股份有限公司

負責人：熊

統一編號：

聯絡地址：

公司電話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款期款表

項次	繳款期別	應 繳 金 額	繳款日期	備 註
1	訂 金 款	仟 佰 拾 萬元整		
2	簽 約 款	仟 佰 拾 萬元整		
3	開 工 款	仟 佰 拾 萬元整		
4	使用執照申請	仟 佰 拾 萬元整		
5	使用執照取得	仟 佰 拾 萬元整		
6	金融機構貸款	仟 佰 拾 萬元整		
7	交 屋 款	仟 佰 拾 萬元整		
總 價 款		仟 佰 拾 萬元整		

附註：金融機構貸款金額非乙方可承諾之貸款成數，實際貸款成數及條件，需視承貸銀行及甲方徵信條件而定。

甲方簽名：_____

附件二 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：莊、熊、亞範股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落臺北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(含_____個汽車停車位)，特以上開建物連同所持分之土地產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款，以茲繳付本契約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 甲方委託乙方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以茲繳付本契約買賣付款辦法表中金融貸款項目之價款)。

第二條 甲方需向乙方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請。

第三條 甲方應以所訂購之建物與土地共同作為抵押物，並以甲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，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲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乙方，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶。

第五條 甲方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦房屋貸款契約之土地貸款金額合併簽立)，其到期日授權乙方填載。如乙方未如期收到貸款金額或甲方因任何原因未能貸得貸款時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，甲方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，甲方於接獲乙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

甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款，應依本契約第十一條第七項之約定辦理，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規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於乙方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之本契約相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：莊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：熊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：亞範股份有限公司

負責人：熊

統一編號：

聯絡地址：

公司電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件三 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：莊、熊、亞範股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落臺北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(含_____個汽車停車位)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：

- 一、本授權書依據甲乙雙方訂定之『本契約』第十條及十二條之規定訂定之。
- 二、甲方同意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。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦(含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其它文件等)及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。
- 四、乙方除經甲方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，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。
- 六、立授權書人係於簽訂『本契約』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 自洽貸款契約書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

莊、熊、亞範股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落臺北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(____個汽車停車位)，甲方欲自行洽詢其它金融機構辦理繳納房屋、土地及車位部分價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整之貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條 除甲方自洽貸款之金融機構另有規定者外，甲方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之產權登記與抵押權設定應同時辦理，並委由乙方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條 除甲方自洽貸款之金融機構另有規定者外，甲方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由乙方逕為領取本件房、地、車位之貸款款項，(領取貸款時如需甲方親自會同辦理，甲方不得以任何理由拒絕)甲方並不得對該金融機構撤回或終止乙方之領款權利。
- 第三條 甲方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜以利貸款作業之進行。
- 第四條 甲方於對保時，應無條件交付該金融機構開立之存摺、取款條予乙方，俾以逕行領取銀行貸款金額，甲方並應書立撥款同意書委託金融機構於設定抵押權登記完成時逕行將貸款款項撥入乙方指定帳戶。
- 第五條 甲方應於簽立本協議書時，先行開立與預定貸款金額同額之商業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額，亦得與房屋貸款金額合併簽立)交付乙方供作擔保，乙方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還甲方。但如甲方違反自洽貸款協議書之約定時，乙方即得行使上開本票票據之債權。

第六條 甲方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分甲方亦應於完稅前一次繳清予乙方。

第七條 甲方須於房地、車位價款暨本契約書中所列之各項稅費全部繳清後，始得請求乙方交屋。

第八條 甲方應於乙方通知辦理貸款十日內，辦妥貸款抵押權設定予該金融機構。並於乙方通知日起三十日內，完成全部貸款手續並撥款予乙方。

第九條 甲方如有違反本協議書之約定，乙方得不經催告逕解除本協議書，並向甲方請求給付該貸款金額之價款。

甲 方：

身分證字號：

乙 方：莊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：熊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：亞範股份有限公司

負責人：熊

統一編號：

聯絡地址：

公司電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 撥款委託同意書

立書人：_____（以下簡稱甲方）因向亞範股份有限公司等三人（以下簡稱乙方）購買坐落於臺北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地上，案名為【南京莊】_____戶_____樓之房屋壹戶，並購買_____個汽車停車位，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、甲方向_____銀行（以下稱貸款金融機構）申請購屋貸款計新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、甲方同意由乙方取得甲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，指定乙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一人，貸款金融機構逾辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至乙方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為甲方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由乙方與甲方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經甲、乙方雙方共同簽署，亦即乙方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經甲、乙雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向乙方給付之意思表示，乙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、減少或遲延撥款予乙方。
- 五、本約定書壹式參份，經甲、乙雙方詳細審閱後共同簽署，由甲、乙雙方各執壹份為憑，餘壹份由甲方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構做為同意直接撥款予乙方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：莊

身分證字號：

聯絡地址：

公司電話：

乙 方：熊

身分證字號

聯絡地址

號

公司電話

乙 方：亞範股份有限公司

負 責 人

統 一 編 號

聯 絡 地 址

公 司 電 話

中 華 民 國 年 月 日

附件六 不動產信託說明書

附件五：信託說明書

緣復翔建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市中山區長安段三小段 590 地號土地之開發案（以下簡稱本專案），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。委託人茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任安信建築經理股份有限公司（下稱「安信建經公司」）擔任本案建照執造起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 104 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為安信建經公司名下。

貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。

參、安信建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面審核。

肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：

- 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
- 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託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，應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣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受託人，並同意受託人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「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 四、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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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。買方應於每次繳款後自行於受託人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：[【https://www.taishinbank.com.tw】](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：**【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、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。), 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。

六、前項「特定事由」發生, 如受託人認為有需要通知預售屋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如本說明書附件所載。

七、本專案雖變更起造人為安信建經公司, 除有可歸責於安信建經公司之事由者外, 應由變更前之起造人(即賣方)負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項, 業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

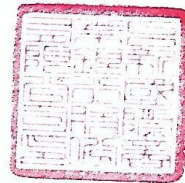
伍, 本說明書及其附件為買賣契約之一部分, 與買賣契約有相同效力。

附件: 受益人會議規則

委託人: 復翔建設股份有限公司
負責人:
統一編號:
通訊地址:
聯絡電話:



受託人: 台新國際商業銀行股份有限公司
負責人: 總經理 尚瑞強
統一編號:
地址:
電話:



起造人: 安信建築經理股份有限公司
法定代理人: 周俊吉
統一編號:
地址:
電話:



中華民國

109. 1. 21
年

月

日