

土地預定買賣契約書

本契約條款及其附件於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上(契約審閱期間至少 5 日)，並逐條審閱完畢，已充份了解契約條文。經雙方溝通說明後，買方同意依約履行。違反前項規定者，本條款不構成契約內容。但經消費者同意時本條款仍構成契約內容。

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

買方：_____ (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：■

權責比例:61.52736%

■

(以下合稱賣方)

權責比例:19.23632%

■

權責比例:19.23632%

茲為【光里蘊】住宅大樓之土地買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 土地座落

一、土地座落：

台北市內湖區潭美段 5 小段 149-1 地號土地，面積共計 1273.01 平方公尺(約 385.09 坪)，使用分區為都市計畫內住商混合區(為容積接收區)，惟因嗣後土地合併、分割或重新測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準，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：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他
明確計算方式列明)。詳【附圖一：基地地籍圖】

二、買方購買【光里蘊】編號_____戶_____樓及地下_____層車位編號
第_____號車位共壹個，房屋土地持分面積為
平方公尺(約_____坪)應有權利範圍為十萬分之_____。

三、以上面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地
號、新面積辦理所有權移轉登記。

本土地面積與地政機關登記面積如有誤差，其不足部份賣方均
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，以土地總
價款除以土地總面積所計算之單價(應扣除車位價款及面
積)，無息於交屋時一次結清；其誤差部分超過百分之三者，
買方得解除契約。

第二條 契約總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(內含車位價款：新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整)。

第三條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，履
約保證依下列方式擇一處理：

內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

由賣方將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可
之信託業者執行信託管理。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信託契約影本
予買方。

其他替代性履約保證方式：

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，由台北富邦商業銀行負責承作，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，但賣方無法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，買方付款應依已完成之工程進

度所定付款明細表詳【附件一：土地價金分期付款明細表】於工程完工後繳款，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；繳納款項除移轉稅費、代收費、銀行貸款及交屋款外，其餘款項皆繳存下列所載之信託專戶。

開戶銀行：台北富邦商業銀行 敦北分行

戶 名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：10754 - 20000 - _ _ _

- 二、買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

第五條 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，自該期繳款期限截止之次日起，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、買方依本約約定應付之期款，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(以郵戳為憑)仍未繳者，雙方同意依「第十三條違約之處罰」之約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第六條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如因而損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約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，繳清土地移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，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)本項第(一)款、第(二)款之費用如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。
- 四、本約土地所有權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，買方同意授權賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方親自出面或加蓋印章，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配合辦理或提供相關文件，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延遲利息予賣方。另因買方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、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。
- 五、本戶土地所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代

理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

第七條 土地點交事項

本約土地因係共有持分，於買方依【附件一：土地價金分期付款明細表】付清所有款項後辦理交屋手續完成時，由賣方交付土地權狀予買方視同土地持分之點交。

第八條 貸款約定

- 一、本約「第二條契約總價」內之銀行貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付。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。

第九條 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，賣方應於所有權移轉前負責排除、塗銷之。

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。但本契約有利於買方者，從其約定。

第十條 土地轉讓及共同承買

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項，於本契約土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。又買方轉讓本契約土地所有權時，應連同房屋所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外(以一次為限)，賣方得向買方收取本契約土地總價款千分之____之手續費(最高以千分之一為限)。

三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力；買方指定一人(姓名：)。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全

體均生送達效力。

四、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第十一條 地價稅之分擔比例

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(含)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。

第十二條 稅費負擔之約定

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「第六條土地所有權移轉登記期限」之約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

第十三條 違約之處罰

一、賣方違反「第九條賣方之瑕疵擔保責任」之約定負違約責任者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，如有延遲利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（不得低於 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、買方違反有關「第四條付款條件及方式」之約定，經賣方定期催告後仍不履行者，得沒收依土地總價款百分之_____（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，買賣雙方並得解除本契約。

三、買賣雙方當事人除依前二款請求外，不得另行請求任何損害

賠償。

第十四條 當事人基本資料

本契約應記載當事人及基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、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。

第十五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。

第十六條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，由買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、本約之一切規定，對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，買方如轉讓本戶房屋及汽車停車位者，應將本約一切權利義務轉知受讓人。
- 三、買賣雙方瞭解並同意本土地之各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代先前一切口頭、書面約定。
- 四、本契約為買賣雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面文字列入相關契約書中，否則不生效力。

第十七條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以

書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第十八條 與房屋預定買賣契約之關係

本契約土地上之房屋，由買方同時另與房屋所有權人訂定「房屋預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「房屋預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第十九條 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、土地價金分期付款明細表
- 二、預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項
- 三、代辦貸款委託契約書
- 四、代刻印章授權書
- 五、授權書

附 圖：

- 一、基地地籍圖

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(Fax)

(行動電話)

(E-mail)

賣 方： 

身分證字號：

電 話：


通訊地址：

賣 方： 

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通 訊 地 址：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地價金分期付款明細表

附件二 預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項

信託告知書

緣富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市內湖區潭美段五小段149-1地號土地之興建房屋案（本專案名稱：光里蘊，建照號碼：110建字第0212號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-價金信託」之相關規定，於中華民國109年11月30日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約書在案，就富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司交付予受託人之價金，由受託人依法令及信託契約之約定執行「價金信託」相關事務，特此證明。

此致

富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司
信託部門經理人：蔡
營利事業統一編號：03750168

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理價金信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 年 月 10. 9. 13 日

附件：「價金信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『價金信託』，由百昀會計師事務所（連絡電話：02-89239077）提供本專案銷售查核，本價金信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案賣方「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，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等）任何求償問題，悉由買方自行

依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、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」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，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下所示，買方應遵循之。

七、受益權人會議準則

(一) 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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

(二) 召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，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。
3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

4. 受託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、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：

- (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
- (2) 受益權人會議之召集事由。
- (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- (4) 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。
- (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- (6) 其他依法令之事項。
- (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。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）交付委託人、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。

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5. 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，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，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，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。
6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、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。

（三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 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。
3. 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之受益權比例定之。
4. 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：
 - (1) 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，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 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。
 - (3) 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：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - (4) 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：
 - A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。

- D. 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 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。
- (6) 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：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- B. 監督開票、驗票及統計結果。
- C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 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。
- (8) 受益權人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蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。
- (四) 會議規範
1. 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，不得開會。
 2. 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。
- (五) 其它應遵行事項
1. 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，將議事錄分發委託人、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。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為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。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

附件三 代辦貸款委託契約書

立契約書人

(以下簡稱買方)茲因訂購

(以下簡稱賣方)等所有之土地委由富樂群建設股份有限公司興建之【光里蘊】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號，為支付土地預定買賣契約書【附件一：土地價金分期付款明細表】金融貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下，以茲共同遵守：

第一條：本約委辦貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，抵付土地預定買賣契約書銀行貸款部份，買方同意於建物所有權移轉登記之前，委由賣方或賣方指定之專業代理人代辦貸款之手續，買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時與貸款銀行共同簽立「撥款委託書」予貸款銀行及賣方各乙份，並同意於貸款核准後由賣方直接向貸款銀行領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方給付買賣總價金之部分價款。

第二條：買方對於前條銀行貸款金額，同意簽立貸款同額本票交付賣方，作為付款之擔保，賣方取得貸款款項後，於交屋時返還之。

第三條：買方同意提供本約標示之該建築基地應有土地持分部份，辦理抵押設定登記予貸款銀行，並配合貸款銀行之規定辦理保證手續。

第四條：倘買方要求自辦保險者應依賣方通知日起五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

第五條：本約申貸之金額、期限、利率及償還方式，買方應遵守貸款銀行之決定，並應於賣方通知或依貸款銀行之規定，辦理貸款手續。

第六條：本約之委辦貸款及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人出面或補具有關證明時，買方應依賣方之通知日期出面辦理或如期提供，絕不拖延或拒絕，否則即視為違約。

第七條：前條手續所生之規費、手續費、保險費、代書代辦費等各項費用

由買方負擔。買方應於賣方通知辦理銀行貸款對保時由賣方先行預收，並於交屋時按實際單據多退少補。

第八條：本契約書簽定後，如未經買賣雙方之同意，買方不得片面向貸款銀行撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為，否則即視為違約。

第九條：若因政令變更及金融機構改變貸款政策，核貸金額不足本委託契約第一條約定申貸金額時，買方應於賣方通知時以現金一次補繳該不足金額。自願不貸者或自願減少本約貸款金額者，或買方未成年或因買方之因素不能貸款者，其不貸或不足金額，應於通知申辦土地所有權移轉登記時以現金一次付清，不得以交屋與否抗辯，買方如逾期不付者，即以違背土地預定買賣契約論。買方並應賠償賣方因此所發生之一切損害，賣方得就本項買賣土地逕行處分。

第十條：本約簽立壹式兩份，買賣雙方各執乙份，自簽定日起生效。

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件四 代刻印章授權書

立授權書人

(以下簡稱買方)茲因訂購

等所有之土地委由富樂群建設股份有限公司興建之【光里蘊】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號之土地，特授權

(以下簡稱賣方)代刻買方印章壹枚，由賣方負責保管，專供辦理一切與本戶土地等買賣有關等事宜。買方印章授權事項如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並負責保管及使用。
- 二、本式印章使用於土地申報移轉現值、所有權移轉登記、撤銷及有關本戶申請貸款開戶、領取貸款等各項文件之申請、變更及領用等一切事宜。
- 三、賣方不得將本授權印章使用於本授權書授權事項以外之任何用途，如有違背，賣方應負法律上之一切責任，並賠償買方因而導致之損失。
- 四、買方基於對本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得藉詞撤銷或變更或加予任何限制授權，並不得向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 五、俟上述相關之一切手續辦妥後，賣方應將印章於交屋時退還買方。
- 六、雙方同意如因本戶土地等買賣事項有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，並願依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 七、本授權約定如涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。
- 八、本書各條款，業經買方詳閱，並本於自由意志及誠實信用原則同意簽立，恐口無憑，特立此授權書為憑。

立授權書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

賣 方：

身分證字號：

電 話：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 授權書

授權書

立授權書人 [REDACTED] 茲因出售【光里蘊】之建築基地及其應有持分(土地座落台北市內湖區潭美段五小段 149-1 地號)，今授權富樂群建設股份有限公司全權處理銷售、簽約、收款、客變、代辦貸款及驗交屋等相關事宜，富樂群建設股份有限公司並有代為通知及收受送達之權利，恐口無憑，特立此書以茲證明。

立 授 權 書 人：[REDACTED]

身 份 證 統 一 編 號：A

住 址：[REDACTED]

被 授 權 書 人：富樂群建設股份有限公司

代 表 人：莊

統 一 編 號：28

公 司 地 址：台

公 司 電 話：(0

中 華 民 國 110 年 8 月 31 日

附件【三】 授 權 書

立授權書人 [REDACTED]，茲因出售【潭美 149-1】之建築基地及其應有持分(土地座落台北市內湖區潭美段五小段 149-1 地號等一筆土地)，今授權富樂群建設股份有限公司全權處理銷售、簽約、收款、客變、代辦貸款及驗交屋等相關事宜，富樂群建設股份有限公司並有代為通知及收受送達之權利，恐口無憑，特立此書以茲證明。

立 授 權 書 人

身 分 證 統 一 編 號

住 址

被 授 權 書 人

代 表 人

統 一 編 號

公 司 地 址

公 司 電 話：(02) 2553-3355

中 華 民 國 108 年 11 月 27 日

附件【三】 授 權 書

立授權書人 [REDACTED] 茲因出售【潭美 149-1】之建築基地及其應有持分(土地座落台北市內湖區潭美段五小段 149-1 地號等一筆土地)，今授權富樂群建設股份有限公司全權處理銷售、簽約、收款、客變、代辦貸款及驗交屋等相關事宜，富樂群建設股份有限公司並有代為通知及收受送達之權利，恐口無憑，特立此書以茲證明。

立 授 權 書 人：

身分證統一編號：

住 址：

被 授 權 書 人：富

代 表 人：莊

統 一 編 號：28

公 司 地 址：台

公 司 電 話：(02) 2553-3355

中 華 民 國 109 年 11 月 19 日

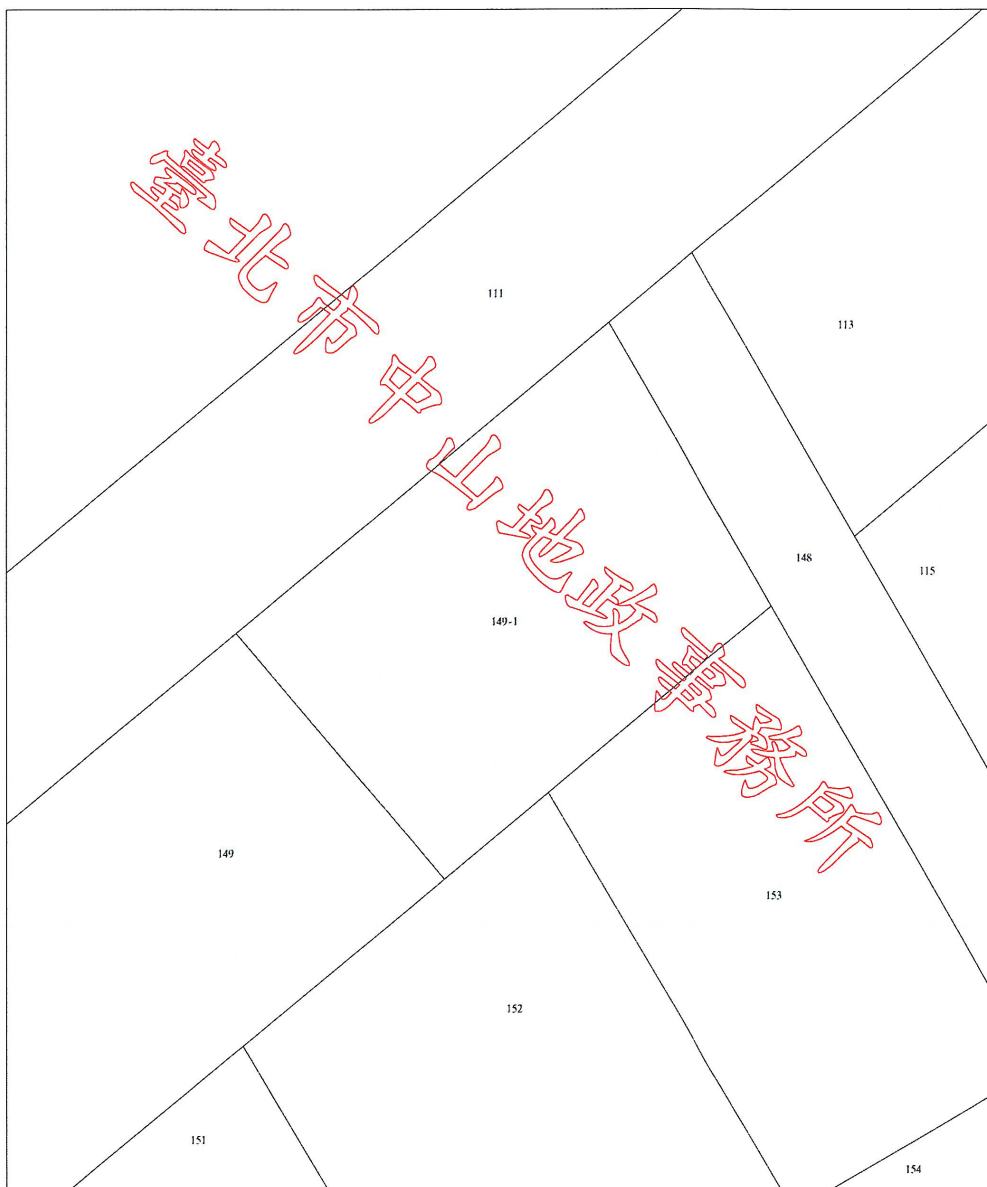

附圖一 基地地籍圖

地籍圖謄本

中山電謄字第302036號
土地坐落：臺北市內湖區潭美段五小段149-1地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 ↑	資料管轄機關： 臺北市中山地政事務所 本謄本核發機關： 臺北市中山地政事務所 中 華 民 國 107年07月04日16時34分	主任：張
--------	---	------



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由集泰營造股份有限公司自行列印
謄本種類碼：5*5HK9X6WJHL，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。