

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

| | | |
|--------------|-----------------|--|
| 買受人姓名 | 身分證字號/統編： | 連絡電話 |
| 通訊地址 | E-Mail | |
| 賣方 (建設公司) | 代銷公司 | 建築名稱 |
| 定金總額 | 新台幣定金 仟 佰 拾 萬元整 | 已付定金 仟 佰 拾 萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： |
| | | 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。 收款人： |

訂購內容及說明：

| | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-----------|------------|----------|-------|------|-----------|-----------|
| 戶別 | 棟 | 樓 | 號 | 面積： | 坪 | 房地售價 | 新台幣 | 仟 佰 拾 萬元整 |
| | 土 | | 地 | 面積： | 坪 | | | |
| 車位 | <input type="checkbox"/> | 平面 | 樓層第 號，共計 位 | | | 車位售價 | 新台幣 | 仟 佰 拾 萬元整 |
| | <input type="checkbox"/> | 機械 | 樓層第 號，共計 位 | | | | | |
| 總價 | 新台幣 | 仟 佰 拾 萬元整 | 簽約日期 | 民國 年 月 日 | 應繳簽約金 | 新台幣 | 仟 佰 拾 萬元整 | |

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收據單位專用章始行生效。

六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人應提供以上個人資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維護與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。

七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。

八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：

業已於 年 月 日行使審閱權利並了解契約內容。

| | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 買受人簽章 | 銷售人員簽章 | 簽章 | 專章 |
| <input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 | <input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 | <input type="checkbox"/> 委售:建設公司 | <input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 |
| <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 | <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 | <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 | <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 |

附註說明：

1.請依建築類型(例如如地自建、各種建等)，個案實際情形填寫，2.民法第249條條文如下第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

案名：岳泰峰華

棟樓別：戶樓

汽車位編號：地下層號

買方：

賣方：岳泰建設股份有限公司

行使契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日
(契約審閱期間至少五日)，買方已詳加審閱完畢，並充分了解買賣雙方應
盡之各項權利與義務無誤。

違反上述規定者，其條款不構成契約內容；但消費者得主張該條款
仍構成契約內容。

買 方： (簽章)

代 理 人：
(或法定代理人)

賣 方：岳泰建設股份有限公司

負責人：羅明珠

中 華 民 國 年 月 日

土地預售買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：岳泰建設股份有限公司

茲為土地預售買賣事宜，買賣雙方同意訂定本預售買賣契約書（以下簡稱本契約），其約定條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、本預售屋文宣中，關於室內裝潢傢俱配置圖及接待中心之擺設及裝潢，僅供買方作為未來裝修(潢)之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。
- 三、賣方於銷售現場備有台北市政府所核發之建造執照影本及其核准圖樣(圖說)、預售屋不動產說明書、預售屋買賣「不動產開發信託」契約書、、、等等供買方詳閱。

買方：_____（簽章）

代理人：_____（簽章）

（或法定代理人）

第二條 土地標示

一、土地座落：

台北市文山區景美段五小段 0040-0000、0040-0001、0040-0006、0040-0007、0040-0009、0040-0010、0041-0000、0042-0001、0042-0002、0042-0003、0060-0001、0061-0000、0062-0000、0063-0000、0064-0000、0065-0000、0066-0000、0067-0000、0068-0000、0068-0003、0068-0005、0068-0006、0069-0000、0070-0000、0071-0000地號計 25 筆土地，面積計 1,137.00 平方公尺（約 343.94 坪），使用分區為第三種商業區。

二、前述土地係為台北市政府於民國 111 年 8 月 30 日所核准 111 建字第 0270 號建造執照之基地。

三、買方應於簽定本契約時，與建物賣方同時簽定建物預售買賣契約書，本契約始生效力。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、本契約土地出售面積係以前條第二項建造執照內之房屋部分為據（買方另購之汽車停車位不持分土地面積），其建物買賣標示為房屋編號第 _____ 戶 _____ 樓共計 _____ 戶。

二、依前項建物房屋部分買賣標示，買賣雙方同意本契約出售土地持分面積及應有權利範圍，比例計算標準約定如下：

（一）土地出售持分面積為 _____ 點 _____ 平方公尺

（ _____ 點 _____ 坪），應有權利範圍為 _____ /100,000，

其計算方式係以房屋主建物 + 附屬建物 + 騎樓面積計 _____

點 _____ 平方公尺（ _____ 點 _____ 坪）占區分所有全部主

建物 + 附屬建物 + 騎樓總面積 9,514.22 平方公尺（2,878.05 坪）

比例計算。

(二) 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、前項第一款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

為滿足土地權利範圍總合為一，若有進位取捨情形時，應以賣方逕行調整之權利範圍總表所載權利範圍為準。

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持分面積如有誤差，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)，且買賣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、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

三、買賣雙方無條件同意面積誤差之找補，以平方公尺為單位，並計算至小數點後第二位(小數點第三位以後，採四捨五入法)為計算標準。

第五條 契約總價

本契約土地買賣總價款總計新台幣___仟___佰___拾___萬元整(免營業稅)。

第五條之一 履約保證機制

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台新商業銀行股

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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

本契約 附件二 信託說明書之約定，業經買方詳細審閱，並無條件同意其約定後行使之。

買方：_____（簽章）

代理人：_____（簽章）

（或法定代理人）

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期別表（如附件一）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、各期期款買方應於接獲賣方繳款通知書指定之繳款日起七日內，以指名支付賣方且禁止背書轉讓之即期票據（票據未兌現前視為未支付）至賣方指定地點繳付或存（匯）款至賣方信託財產專戶帳戶內。
- 三、若買方無需辦理貸款時，買方應依本契約付款期別表之約定，於賣方辦理產權移轉所訂各項程序時，依期繳付各期期款予賣方，憑以續辦所有權移轉登記之各項手續。
- 四、賣方應於收取前述價款後，開立收訖價款之證明，交付買方收執。

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，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，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 法定空地之使用方式及權屬

一、法定空地

本社區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。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

- 二、法定空地如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第九條 土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、賣方違反前項之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地

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) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、本條第一項之辦理事項，由建物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 通知交付土地期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，與建物賣方同時通知買方進行交付土地。於交付土地時買賣雙方應履行下列各款義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (二) 建物賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交付土地，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，與建物賣方同時將建物及土地所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照

(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交付土地通知日起____日內配合辦理交付手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方與建物賣方辦妥交屋手續時，即視同買方辦妥交付土地手續。

第十一條 貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款合計新台幣____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，其差額依下列各款處理：

(一) 不可歸責於買賣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，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部分，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。

四、買方如欲減少貸款金額時，其差額部分，買方無條件同意於金融機構核貸時，依第二項第三款約定辦理。

五、買方向金融機構申辦貸款經評估後，如因買方個人信用瑕疵、對外借款金額過高、提供之財力證明不足、、、等等因素，致無法核貸或核貸金額短少時，此係可歸責於買方之事由，買方無條件同意悉依第二項第三款約定辦理。

六、買方如欲自行指定金融機構辦理貸款者，其核貸金額或其相關條件若與本契約約定不符時，此係可歸責於買方之事由，與賣方無涉。

七、依據現行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，全國公司法人購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，且無寬限期以及全國自然人第2戶(含)以上貸款，無寬限期，第3戶(含)以上購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，無寬限期。前述之規定於賣方通知辦理貸款時，若未解除限制，買方同意此係可歸責於買方之事由，悉依第二項第三款約定辦理。

八、非本國籍人士申辦貸款者，若無法核貸或核貸金額短少時，與賣方無涉，買方無條件同意悉依第二項第三款約定辦理。

第十二條 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，除有違反建物預售買賣契約書第十條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十三條 土地登記及轉讓條件

- 一、自簽訂本契約日起，買方即為本契約買賣標示產權登記名義人。
- 二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於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。
- 三、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。
- 四、「平均地權條例」條文修正案經公布實施後，買方如有違反政府法令規定限制者，賣方有權拒絕買方契約轉讓之要求。其與買方相關條文修正案概述如下：
 - (一)限制換約轉售：簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或符合內政部公告的特殊情形，例如簽約後因非自願失業等重大事故，並經地方政府核准外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售；違規者將按戶(棟)處罰 50 萬至 300 萬元。
 - (二)建立私法人購買住宅許可制：私法人購買住宅將依其取得之必要性及正當性，分為「免經許可」及「需經內政部許可」二類；其中「需經內政部許可」，於取得後並將受取得後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。

- 五、契約轉讓前，買方應將本契約影印一份予受讓人先行審閱，經受讓人無條件同意本契約買賣雙方應盡之各項權利與義務後通知賣方，並辦理相關契約轉讓手續完成後，始生轉讓效力。
- 六、買方(即轉讓人)辦理轉讓完成後，買方與受讓人間如有任何約定或糾紛、或因其轉讓所生之稅賦、、、等等均與賣方無涉；如因買方疏失或隱瞞，而損及賣方權益、罰鍰、、、等情事發生時，買方無條件同意負擔其全數損害賠償責任。
- 七、本契約如有轉讓情事者，日後賣方與買方或受讓人間有任何糾紛而無法釐清時，買方(即轉讓人)無條件同意不論買方其轉讓價金多寡，賣方僅就買方已繳價款或本契約買賣價金範圍內負責。
- 八、買方非經賣方同意，不得擅自將本契約之任何權利轉讓予他人，質押予第三人或以其他變相之方法提供第三人做為債務之擔保、、、等等。如因而致使賣方或第三人權益遭受損害時，買方除應負法律責任外，並負擔全數損害賠償責任。

第十四條 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。

第十五條 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、買賣雙方應負擔之稅捐及費用除依相關法令規定外，並依下列約定負擔之：

(一) 賣方應全數負擔之稅費：

1. 產權移轉前開徵之工程受益費。
2. 辦理土地合併、分割等之相關稅費及代辦手續費。

(二) 買方應全數負擔之稅費：

1. 所有權移轉所需之代辦手續費、登記規費、印花稅等等及因本戶辦理貸款所需之代辦手續費、抵押設定規費、保險費及各項附加之稅捐等。
2. 辦理本土地買賣相關之手續費用：所有權移轉代辦費每張權狀為新台幣 8,000 元，抵押權設定登記代辦費以及實價登錄代辦費、、、、等等費用已併入「建物預售買賣契約書」稅費負擔之約定內。

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。

五、本契約買方有二人以上時，其代辦手續費、金融機構徵信查詢費、、等等，買方所應負擔之費用會因其情形增量案件而以倍數增加。

六、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或一般習慣辦理之。

七、所有權移轉、金融借款、抵押權設定等等相關手續，買方同意委由建物賣方指定之地政士統籌辦理。

第十六條 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 本預售交付土地日 或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、本買賣標示於簽立本契約前，賣方已向台新商業銀行股份有限公司辦理設定抵押權登記及信託登記在案，賣方保證無論對外執行本契約之名義人(含起造人)是否為賣方，均由賣方保證履約。
- 三、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。

第十七條 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，致建物賣方不能繼續興建時，買賣雙方無條件同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第十八條 違約之處罰

- 一、建物賣方違反「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，賣方及建物賣方除應將買方已繳之建物及土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償建物及土地總價款百分之_____（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。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方及建物賣方得沒收依建物及土地總價款百分之_____（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。

五、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。

第十九條 共同承買約定

買方有數人時，除對本契約買方應履行之義務，共同負連帶保證責任外，全體買方同意指定_____為代表人，賣方依本契約所為之通知或意思表示，以送至代表人為合法送達，於全體買方均有送達之效力。

第二十條 特約條款

- 一、買方與本契約共同簽立之「建物預售買賣契約書」和本契約有不可分離之併存關係，故買賣雙方任一方如違反本契約或「建物預售買賣契約書」之任一約定時，應一併解除契約，且均依違約罰則約定論處。
- 二、於本社區入口處、外牆或其他適當處所，賣方可逕行設計及設置本社區案名、賣方與營造承攬商之標誌及名稱以及賣方於銷售期間之廣告物。
- 三、建物點交及土地完成交付後，賣方如尚有餘屋或汽車位未銷售完畢時，買方及其管理委員會或管理負責人無條件同意賣方得逕於本社區入口處、外牆或其他適當處所設置銷售期間之廣告物以及提供共有(用)部分設施予賣方及客戶帶看，並不得藉故以任何名目向賣方或其受託人收取任何費用，惟賣方應於完銷或撤場時，將共有(用)

部分恢復原狀。

四、賣方因買方簽訂本契約而知悉之個人資料，買方同意賣方得將其無償且不附帶任何條件提供予賣方作為行銷；廣告或商業行為管理；消費者、客戶管理與服務之目的，予以揭露、轉介、處理或利用，但上開資料應妥善管理及運用，且賣方應確保買方所提供之所有資料，皆受到賣方有關隱私及個人資料之安全及管理的嚴格保護。

五、銷售人員或簽約經辦人對於本社區、本買賣標的除本契約雙方書面約定外，有無任何口頭承諾事項：

無。

有，承諾事項如下：

六、買方無條件同意本特約條款內之各項約定，且日後不得據此拒絕繳款、拒絕交屋或要求解除本契約，買方及其管理委員會或管理負責人亦不得據此向賣方請求瑕疵擔保責任。

買方：_____（簽章）

代理人：_____（簽章）

（或法定代理人）

第二十一條 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。

第二十二條 送達處所

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載通訊地址以掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即時以書面通知對方，否則如因拒收、無法投遞或招領逾期而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第二十三條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本契約買賣標示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、本契約壹式貳份，並自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務應負連帶保證責任。
- 四、本契約之效力及於買賣雙方之受讓人、繼承人、管理人、承租人、使用人與占有人，買賣雙方應負責將本契約內容及應盡之義務予以交待並責其遵守，否則造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 五、本契約如透過不動產經紀業務之公司居間銷售服務時，應由該公司指派經紀人解說本契約約定相關事宜及簽章。

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。

附加條款： 本條款應由買賣雙方於條款內簽認並加蓋騎縫後方生效力

(黏貼線)

附件：

附件一 土地付款期別表

附件二 信託說明書影本

立 契 約 書 人

買 方：

權利範圍：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E-mail 信箱： (請以正楷書寫)

買 方：

權利範圍：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

代 理 人： (附身分證影本)
(或法定代理人)

電 話：

賣 方：岳泰建設股份有限公司

負責人：羅明珠

統 一 編 號：27754874

地 址：台北市 110 信義區基隆路 2 段 51 號 12 樓之 3

聯 絡 電 話：(02)2736-2168

不動產經紀業：

法人名稱： (蓋章)

負責人： (蓋章)

國民身分證統一編號：

公司地址：

公司電話：

統一編號：

不動產經紀人

姓名： (簽章)

國民身分證統一編號：

證書字號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地付款期別表

| 應付款項期別 | 新 台 幣 | 核對人 | 日期 |
|------------------------|-----------|-----|----|
| 簽 約 金 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 開 工 款 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 結構體完成 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 申請使用執照 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 證件齊備用印款 (或委託代辦銀行借款) | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 建物契稅單開立 (或委託代辦銀行借款) | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 權狀辦妥 (或委託代辦銀行借款) | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 通知交付土地 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |
| 合計新台幣 | 仟 佰 拾 萬元整 | | |

本表為列載買賣價款各期金額，其合計金額如有與本契約第五條買賣價款金額不符時，以本契約第五條買賣價款金額為準。

附件二 信託說明書影本

信託說明書

緣岳泰建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市文山區景美段五小段 40、40-1、40-6、40-7、40-9、40-10、41、42-1、42-2、42-3、60-1、61、62、63、64、65、66、67、68、68-3、68-5、68-6、69、70、71 地號等 25 筆土地開發所為之專案（「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。賣方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，同時另案委任台新建業經理股份有限公司（下稱「建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。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 110 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」之履約擔保機制規定，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、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；另提供本專案房地預售契約之書面查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「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未提供未完工程續建承諾，惟設有續建機制。
 - 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>】，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，或有其他情事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、本專案因建築經理委任關係變更起造人為建經公司，除有可歸責於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：岳泰建設股份有限公司
負 責 人：羅明珠
統 一 編 號：27754874
地 址：臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3

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：86519539
地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號

受 任 人：台新建築經理股份有限公司
法定代理人：刁建生
統 一 編 號：89597170
地 址：臺北市中山區德惠路 111 號 2 樓

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日