

土地預定買賣契約書

立契約書人 買方： (以下簡稱甲方)
賣方： 嘉源建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『嘉源埕驛』(以下簡稱「本社區」)所座落土地預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意訂立本土地預定買賣契約書(以下簡稱「本契約」)。

第一條：契約審閱期

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)，並詳加審閱完畢。本契約內所有條款及雙方之權利義務內容、範圍，均經雙方溝通並經乙方說明後，甲方對本契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解並同意依約履行。經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

【甲方簽章確認：】

【乙方簽章確認：嘉源建設股份有限公司】

第二條：乙方對廣告之義務

- 一、 乙方應確保廣告內容之真實，本社區預售屋土地之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面配置圖與位置示意圖，為本契約之一部分。
- 二、 雙方就買賣本契約土地之約定及條件均已全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效力。

【甲方簽章確認：】

第 三 條：預定買賣標示

- 一、 土地坐落：本社區基地座落：臺北市大同區玉泉段二小段 305 地號乙筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號為準，使用分區為都市土地使用編定為「第三種商業區」（附件七）。
- 二、 本社區基地面積為 100 平方公尺（計 30.25 坪），實際面積以地政機關登載為準。

第 四 條：土地之出售面積及認定標準

一、 土地持分面積：

（一） 甲方所購買本社區編號第 A 棟 _____ 樓房屋（以下簡稱「本戶」），計 _____ 戶，其土地持分面積為 _____ 點 _____ 平方公尺（_____ 點 _____ 坪），應有權利範圍為萬分之 _____。

（二） 本戶房屋持分土地面積計算方式：

$$\text{基地總面積} \times \frac{\text{本戶房屋專有部分(即主建物+附屬建物)面積} ____ \text{平方公尺}(____ \text{坪})}{\text{本社區全部房屋專有部分(即主建物+附屬建物)總面積} ____ \text{平方公尺}(____ \text{坪})}$$

（三） 本社區大樓各戶應有土地持分為基地總面積乘以本戶房屋專有部分（主建物及附屬建物）面積占區分所有全部專有部分（主建物及附屬建物）總面積之比例而得。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、 面積說明：本契約土地面積包含之項目、計算方式為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第五條：土地面積誤差及其價款找補

- 一、土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，依第四條計算之土地面積其如有誤差，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分別以第六條土地買賣總價款除以土地面積所得之單價誤差比例無息於交屋時互相找補。
- 二、前項土地持分面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，因面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還，甲方不得再請求任何損害賠償。

第六條：契約總價

- 一、本契約土地買賣總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整（停車位不持分土地面積亦不計收土地價款）。
- 二、上列土地價款依法免稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、上列價款之各期付款方式如（附件一）「付款分配明細表」。

第七條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保乙方依下列方式選擇不動產開發信託：

■不動產開發信託

本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意之「不動產開發信託」方式辦理。其內容係由賣方將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理；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，乙方應

提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本預售屋委由上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部(以下簡「上海銀行」)辦理「不動產開發信託」,賣方並與臺億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,委由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託告知書(附件五)及信託證明書(附件六)。

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_____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。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 條：付款辦法

- 一、 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」（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之。

甲方應於接到乙方繳款通知七天內，由甲方開立抬頭為『嘉源建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予乙方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入乙方指定之專戶：

繳款行：華南銀行-大稻埕分行

銀行代號：008

戶 名：嘉源建設股份有限公司

帳 號：104-10-016761-6

第 九 條：逾期付款之處理方式

- 一、 甲方如逾期達五日仍未繳清款項或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期繳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予乙方。
- 二、 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十七條違約之處罰規定辦理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、 於前述情形，土地所有權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應無條件將該土地所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記

名義人，並於乙方通知解約之日起十日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。

第十條：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、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（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，若屬可歸責於甲方之事由則不在此限。

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）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地所有權移轉登記前應繳全部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相關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，完成辦理金融機構對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額（應與銀行貸款同額）及範圍之商業本票予乙方，乙方於收到貸款後於交屋時返還甲方。

（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及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，甲方如有辦理貸款，並應

辦妥貸款相關手續，預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等文件手續，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項委託或同意，並開立與本契約貸款金額同額之商業本票予乙方；但甲方如未辦理貸款，仍應於乙方通知之期限內，開立（附件一）「付款分配明細表」預立金融貸款之同額商業本票予乙方。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地總價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負全部損害賠償之責。

- 五、 甲方同意簽立「代刻印章委託書」乙份，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，有關甲方授權內容詳如（附件四）所示。
- 六、 甲方為未成年者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成稅捐主管機關規定之贈與稅之申報、完稅程序。
- 七、 甲方如未於乙方通知期限內履行本條約定，乙方得不辦理房地所有權移轉登記。
- 八、 甲方違反本條約定以致影響所有權移轉登記、拖延貸款核撥時間、致使稅費增加及產生稅費滯納金或影響其他客戶所有權移轉登記時，經乙方以存證信函催辦七日內仍不履行，雙方同意除增加之稅費及滯納金由甲方負擔繳納外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失。

第 十一 條：貸款約定

- 一、 本契約第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____

拾____萬____仟元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，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、 甲方不貸款時，應遵守下列事項：

(一) 甲方若不貸款者，應於第一次建物保存登記公告完成時，繳交該項預定貸款全額，經乙方通知七日內繳清。

(二) 甲方若有遲延繳款情事，按本契約第九條規定辦理。

三、 甲方如委託乙方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本契約時，另書立「代辦貸款委託書」(如附件二)交付乙方，並須遵守下列事項。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：

(一) 甲方應配合金融機構之規定及乙方之通知辦妥相關貸款手續。

1、所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，以及於對保同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予乙方。

2、如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使上開本票權利；乙方收到貸款全額及甲方補足之差額後，於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。

(二) 甲方同意以所購得之房屋產權及其基地持分(以下簡稱本戶房地產權)供擔保，設定抵押權予金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，由貸款金融機構將貸款金額直接撥

付乙方，以資繳納本土地買賣契約之價款。

四、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，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，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者，乙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，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)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。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)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差額。

五、甲方如因下列情事致無法如期辦理貸款撥付者，視為甲方不辦貸款，甲方同意按照本契約本條第二項規定辦理：

- (一) 甲方經金融機構審核或向聯合徵信中心查詢甲方之財力狀況，認定甲方不符辦理貸款之資格者。
- (二) 甲方以未成年人、現正服兵役者為借款債務人或有其他原因致金融機構不同意核准貸款者。
- (三) 甲方拒絕辦理或未依乙方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者。
- (四) 甲方中途放棄或中止辦理貸款者。
- (五) 起造人無房屋預定買賣契約書第十一條第二項、第三項之情形而甲方阻止金融機構撥付款項或促使金融機構暫緩撥付款項者。
- (六) 甲方非首購貸款客戶致貸款金額或貸款成數受有

限制者。

(七) 其他可歸責於甲方之事由。

- 六、前項貸款差額甲方應將所購得之本戶房地產權一併設定抵押權予乙方（全額者乙方設定為第一順位抵押權人；差額者乙方設定為第二順位抵押權人），所需費用由甲方負擔。
- 七、甲方如自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約同時，另書立「自洽貸款協議書」（如附件三），並遵守下列事項：
- (一) 甲方同意以本戶房地產權提供擔保，設定抵押權予其自洽之金融機構辦理貸款，並應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，且於抵押設定完成後，由該貸款金融機構將貸款金額直接撥付乙方，以資繳納本預定土地買賣契約之價款；相關手續由乙方指定之地政士辦理。
 - (二) 除起造人有房屋預定買賣契約書第十一條第二項、第三項之情形外，甲方不得以任何理由阻止金融機構撥付貸款予乙方。
 - (三) 甲方同意於本社區辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款金額予乙方之日起一個月內繳清「土地付款明細」中銀行貸款總額。
 - (四) 甲方自行向金融機構洽辦貸款後，如因洽辦貸款條件未符合甲方或其他任何因素，甲方欲改為委託乙方代辦貸款時，仍適用本條第三項之規定。
 - (五) 甲方自洽貸款之核准金額低於本契約「土地付款明細」銀行貸款金額時，其差額部分經乙方通知七日內一次繳清。
 - (六) 甲方於乙方領取房屋使用執照後經乙方通知七日內，仍未辦妥貸款手續者，視同不辦理貸款，應依本條第二項規定辦理。
- 八、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲

方之對待給付義務即為支付預定貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。

九、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。

第十二條：貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除起造人有違反房屋預定買賣契約第十一條第二項、第三項之情形或其他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金額予乙方。

第十三條：土地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，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乙方同意，乙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，乙方得向甲方收取本戶房地買賣總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。其因而產生之各項稅費由甲方負擔。且出讓人與受讓人均對本契約負有連帶履行保證責任。

第十四條：地價稅之分攤比例

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，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、辦理本戶土地所有權移轉及貸款抵押設定登記或依本契約第十一條設定抵押權予乙方之登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。
- 三、公證費由雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、本條所列甲方應繳之各項稅費(所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐等)，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，待甲方辦理正式交屋手續，並取得正式單據後，於三十日內結算完成，雙方同意多退少補，並由甲方領回相關單據。
- 五、甲方未於乙方通知期限內繳清本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由甲方負擔。

第十六條：乙方之瑕疵擔保責任

- 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，乙方應於本戶交屋日或其他約定之期日____前負責排除塗銷之。本契約有利甲方者，從其約定之。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，除本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十七條：違約罰則

- 一、 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。
- 二、 甲方依第一項解除契約時，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，並應同時賠償房地買賣總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。
- 三、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地買賣總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 四、 甲乙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：土地點交

- 一、 本預定買賣之土地，雙方同意應與本契約併同簽署生效之「房屋預定買賣契約書」第十六條各項規定之期限方式辦理點交，並依該條款之精神履行各約定義務。
- 二、 本預定買賣土地辦妥產權登記，且甲方業已全部履行本契約及併同簽定之「房屋預定買賣契約書」之內容後，乙方應將土地所有權狀交付甲方。本契約書則無需返還乙方。
- 三、 本約土地(房屋持分)系持分所有，雙方同意辦理交屋手續時交付土地權狀視同本約土地點交方式。

第十九條：買賣權益特約條款

- 一、 甲方為辦理本契約土地產權登記及一切本契約相關手續，同意乙方代刻印章申辦，並簽立「代刻印章委託書」詳（附件四）。

二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人、承租人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如甲方為未成年人，應由其法定代理人簽約或由其法定代理人出具書面同意予乙方後始得簽約，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。

第二十條：質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則即視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均視同甲方違約，就以上違約事項乙方得逕行解除本契約，甲方並須負乙方因而所受之損害賠償責任。

第廿一條：共同承買約定

- 一、本契約如有共同承買者，除對本契約之甲方義務共同負連帶責任外，並應指定一人（姓名：）為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對甲方全體均生合法送達之效力。
- 二、甲方如為數人者，甲方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第廿二條：通信送達之方式

甲、乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有

變更通訊地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第 廿三 條：契約及其相關附件效力

- 一、 本契約自簽約日起生效，本契約一式兩份，由買賣雙方各執乙份為憑，本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部分不予履行時，均視同違約。
- 二、 甲方與本契約投資興建之嘉源建設股份有限公司簽訂之「房屋預定買賣契約書」約定，雙方同意該契約書與本契約有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。
- 三、 基於房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於土地買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與土地而適用者，房屋部分應準用之。
- 四、 本契約之土地買賣相關事項，乙方委託「潤鼎廣告股份有限公司」協助銷售並與甲方簽訂本契約。

第 廿四 條：留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及土地、建物之相關從物如鑰匙等有留置之權，甲方充分認知絕無異議。

第 廿五 條：未盡事宜

本契約若有未盡事宜，依有關法令規定辦理，如有涉訟則以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

本契約附件：

附件一：付款分配明細表。

附件二：代辦貸款委託書。

附件三：自洽貸款委託書。

附件四：代刻印章委託書。

附件五：不動產開發信託告知書。

附件六：不動產開發信託聲明書

附件七：基地地籍圖說。

立契約書人：

甲 方：
身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：

乙 方：嘉源建設股份有限公司
代 表 人：陳俊良
統 一 編 號：54301221
通 訊 地 址：台北市大同區南京西路 410 號 4 樓
聯 絡 電 話：02-2550-7341

不 動 產 經 紀 業：潤鼎廣告股份有限公司
代 表 人：陳彥璋
統 一 編 號：24965952
地 址：台北市松山區市民大道六段 139 號 6 樓之 18
聯 絡 電 話：02-2742-0883

不 動 產 經 紀 人：
身分證統一編號：
經紀人證照號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

付款分配明細表

付 款 別	土 地 款	收 款 人 簽章/日期	備 註
訂 金	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
簽 約 金	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
開 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
一 樓 底 版 完 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
頂 樓 底 版 完 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
使 用 執 照 取 得	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
	另同時暫繳地政士費、登記規費、保險費、契稅合計新台幣_____元整；多退少補。內含公共管理基金新台幣_____元整。	簽章	
		年 月 日	
銀 行 貸 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
交 屋 保 留 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽章	
		年 月 日	
總 價 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		

- 附註：1、甲方應按本付款明細中約定之付款金額，依工程進度繳付乙方。
- 2、乙方之收款憑證概依乙方開立之發票為憑。
- 3、期款金額若有誤，依總價款為主。

代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱甲方）茲因訂購（以下簡稱乙方）所有之『嘉源埕驛』編號___A___棟_____樓房屋之土地持分，特委託乙方就上開土地持分代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開土地持分之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新臺幣___仟___佰___拾___萬元整（以資抵繳付款分配明細表中之銀行貸款）。
- 二、甲方必須向乙方所指定之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款金額撥入之戶頭。
- 三、甲方應以所訂購之土地作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。
- 四、為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付乙方，或簽立撥款委託書使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內。
- 五、甲方並應於對保同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）或提供相當之擔保予乙方，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使本票權利；本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後，應返還甲方。
- 六、甲方應依乙方之通知辦理貸款手續（包括撥款委託書等撥款手續文件）。若甲方未能如期完成相關手續，則視同不辦理貸款，依本契約書第十一條第二項約定辦理。
- 七、甲方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予乙方。
- 八、本委託書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各該雙方所定之「土地預定買賣契約書」條款辦理。

立委託書人：

甲 方：
身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
電話：

乙 方：嘉源建設股份有限公司
統一編號：54301221
通訊地址：台北市大同區南京西路 410 號 4 樓
電話：02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日
附件三

自洽貸款委託書

立協議書人_____（以下簡稱甲方），因訂購（以下簡稱乙方）所有之『嘉源埕驛』編號_____A_____棟_____樓房屋之土地持分，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，以資抵繳購買上開土地持分之部份價款，特立此書共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以資抵繳付款分配明細表中之銀行貸款）。
- 二、甲方必須向甲方自洽之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。
- 三、甲方應以所訂購之土地作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，由甲方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 四、甲方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由甲方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向乙方確認核貸確實金額及土地產權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由乙方領取，上開申貸手續至貸款由乙方取得，不得逾乙方收到本社區內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予乙方之日起一個月內，每逾一日，甲方願就遲延貸款金額萬分之二加計滯納金，自遲延日起至撥貸日止按日累計，於交屋時一併給付乙方。
- 五、甲方自行向金融機構洽辦貸款後，如因洽辦貸款條件未符合甲方需求或其他任何因素，甲方欲改為委託乙方代辦貸款時，仍適用本附件第四條之規定。
- 六、為保證貸款核撥後由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付乙方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內。
- 七、為配合甲方自洽貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開各項約定辦妥申貸手續及確保乙方領款手續後，將房屋、土地辦理

產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

- 八、甲方並應於對保同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）或提供相當之擔保予乙方，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使本票權利；本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後，返還甲方。
- 九、若甲方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依本契約書第十一條約定辦理。
- 十、甲方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予乙方。
- 十一、甲方自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市地域內之分行或辦事處。
- 十二、本協議書非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷。本協議書未盡事宜，悉依雙方所定之「土地預定買賣契約書」條款辦理。

立協議書人：

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙 方：嘉源建設股份有限公司

統一編號：54301221

通訊地址：台北市大同區南京西路410號4樓

電話：02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日

附件四

代刻印章委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人： 嘉源建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，切結約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、茲因本人預購乙方所有座落臺北市大同區玉泉段二小段 305 地號乙筆土地面積計 100 平方公尺之土地持分，本式印章僅得使用(A)代辦貸款及領取貸款《含抵押權設定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、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等》(B)辦理土地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取《含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等》(C)自來水、電力、瓦斯等之過戶申請或變更等相關手續之使用 (D) 為完成前三款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件 (E) 乙方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦 (F) 不動產成交案件實際資訊之申報 (G) 其他依據本約應由甲方用印或申請者，乙方不得將本項授權印章使用於土地預定買賣契約書及委託書以外之任何用途。
- 三、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 四、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結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，及本社區所有住戶產權之登記與領取，否則視為無效。
- 五、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

六、甲方若自行提供印章予乙方者，甲方同意對該印章之授權乙方使用範圍與本委託書內容相同。

七、本項委託授權，立授權人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人：

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙 方： 嘉源建設股份有限公司

統 一 編 號： 54301221

通 訊 地 址： 台北市大同區南京西路 410 號 4 樓

電 話： 02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日

附件五

不動產開發信託告知書

- 一、本建案之起造人為【嘉源建設股份有限公司，連絡方式：02-2550-7341】、土地受託機構【上海商業儲蓄銀行股份有限公司，連絡方式：(02)2356-8111】；本建案未提供承諾或協助續建。
- 二、「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，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銀行建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 四、買方所繳預收款項，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受託銀行營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀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 <http://www.scsb.com.tw>，查詢
途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。
買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 五、賣方與受託銀行所訂「不動產開發信託」契約之受益權金額會隨預收款項交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

- 六、賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、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。
- 七、賣方發生解散、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或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項（詳信託契約附件「受益權人會議規則」），且其效力及於買方。
- 八、「不動產開發信託」之受益人為委託人而非買方，受託銀行係為賣方而非買方管理信託財產。
- 九、信託銀行資料如下：
- 1、銀行名稱/分行別：上海商業儲蓄銀行股份有限公司/中和分行
 - 2、信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
 - 3、信託財產專戶帳號：33102000068820
 - 4、聯絡電話：(02) 2356-8111 分機：215
 - 5、聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

不動產開發信託聲明書

信託聲明書

共同聲明人嘉源建設股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋（座落地區：台北市大同區玉泉段二小段305地號土地），將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜，雙方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 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。承購戶就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
- 三、「不動產開發信託」之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 四、於發生委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、或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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權（即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權）應歸屬於承購戶，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依委託人已提供之資訊通知承購戶，並由受通知之承購戶於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認承購戶身分及計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
- 五、承購戶所繳價金，承購戶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：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[\[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢\]](#)。
- 六、其他事宜，應依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

嘉源建設股份有限公司
統一編號：301221
代理人：董事長 陳復震

上海商業儲蓄銀行股份有限公司
統一編號：03036306
法定代理人：總經理 林志宏
代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
信託部協理 李根田



中華民國 年 110. 9. - 9 月 日

基地地籍圖說

地籍圖謄本

建成電謄字第159292號

土地坐落：臺北市大同區玉泉段二小段305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：臺北市建成地政事務所

本謄本核發機關：臺北市建成地政事務所

中華民國 110年06月22日18時14分

主任：曾錫雄



比例尺：1/500