

台北市內湖區碧湖段二小段193-4地號等6筆土地之土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立契約書人

賣方一：紫陽開發股份有限公司
（以下簡稱乙方）

賣方二：方國松

茲為建案名稱為【紫陽新苑】之土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

契約審閱期

本契約條款及其附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱____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，甲方同意依約履行。違反前述審閱期間規定者，本契約書條款及附件不構成契約內容。但經消費者同意時本契約書條款及附件仍構成契約內容。

甲方簽章：_____

乙方簽章：紫陽開發股份有限公司
方國松

第一條 土地座落、土地買賣持分面積及計算標準

一、土地座落：

台北市內湖區碧湖段二小段193-3、193-4、195、210、212及214地號等6筆土地，面積共計289平方公尺（約87.42坪），使用分區為第三種商業區。本土地內興建之【紫陽新苑】（以下簡稱本案共55戶），為地上15層、地下3層之大樓。上述土地如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記（以地政機關登載為準）。

二、土地買賣持分面積：

甲方購買【紫陽新苑】第_____戶第_____樓房屋乙戶之土地持分，其持分權利如下：

項目	賣方一(紫陽開發股份有限公司)	賣方二(方國松)
土地持分	_____/100000	_____/100000
持分面積	約_____平方公尺 (約_____坪)	約_____平方公尺 (約_____坪)
總計	土地持分_____/100000	
	面積約_____平方公尺(約_____坪)	

三、計算標準：

計算方式為基地總面積，乘以本戶房屋專有部分面積(主建物及陽台)約_____平方公尺(約_____坪)與本社區各戶專有部分面積(主建物及陽台)總和2120.32平方公尺(641.3968坪)之比例而得(實際面積以地政機關建物第一次登記之面積為準)。

四、本土地面積與地政機關登記面積如有誤差，其不足部份乙方均應全部找補。土地面積誤差及其價款找補，其找補約定如下：

- (一)其不足部分乙方應全部找補；其超過部分，甲方只找補至百分之二為限(至多找補不超過百分之二)。
- (二)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，無息於交屋時一次結清。
- (三)面積誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。【紫陽新苑】之房屋(車位)預定買賣契約書亦同時解除。

甲方簽章：_____

第 二 條 契約總價

本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

項目	賣方一 (紫陽開發股份有限公司)	賣方二 (方國松)
金額	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元

第 三 條 履 約 擔 保 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

由乙方將本案建案土地及興建資金信託予臺灣新光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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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。

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 四 條 付款條件

一、付款，除簽約及開工款外，甲方應依工程完成之進度所訂定土地付款明細表詳附件（一）「付款明細表」之規定繳款，並於接獲乙方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：臺灣新光商業銀行股份有限公司

戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

帳號：依繳款通知書帳號為準

二、前款約定之工程進度款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程完工時一次支付之。

第 五 條 逾期付款之處理方式

一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，自該期繳款截止之次日起，甲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「第十三條 違約之處罰」約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，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，甲、乙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、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；如因而損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務後，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，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，並應開立受款人為乙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乙方。

(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、本契約土地所有權申報、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，甲方同意授權乙方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方親自出面或加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方。另因甲方違約、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，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 五、依本契約書第一條標示之土地所有權之移轉登記名義，應以甲方名義登記之，非經乙方同意不得更換他人。且甲方若為未成年人，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甲方共負連帶責任。

甲方簽章：_____

第七條 土地點交事項

本約土地因係共有持分，於甲方依附件(一)「付款明細表」付清所有款項後辦理交屋手續完成時，由乙方交付土地權狀予甲方視同土地持分之點交。

第八條 貸款約定

一、「第二條 契約總價」內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，雙方同意由乙方指定之金融機構辦理貸款給付，甲方充分知悉，並願將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如附件(五)「委辦貸款契約書」及附件(六)「代刻印章及用印委託書」，並依該委託書履行各項約定，甲方應於房屋產權登記前，簽發同貸款額度且免除作成拒絕證書之本票予乙方，甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

- (一) 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。如甲方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外，於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續，甲方應支付乙方因而增加之費用支出。
- (二) 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，如甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率時，甲方應於乙方通知辦理貸款日起三十日內辦妥對保手續，並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。甲方則應於房屋產權登記前，簽發同貸款額度且免除作成拒絕證書之本票予乙方，乙方於取得金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。逾期未履行者，視同逾期付款。

四、甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方，否則視同逾期付款且甲方交付之票據未兌現或未清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方簽章：_____

五、本條第一、二、三項約定，雙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，乙方同意依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，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，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。如乙方不能配合貸款不足額部分，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_____（不得少於三十天）一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(四)有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

1. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
2. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
3. 拒絕出具全部撥款委託書。
4. 主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款。

第九條 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，乙方應於交屋日或其他約定日_____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。但本契約有利於甲方者，從其約定。

第十條 土地轉讓及共同承買

- 一、甲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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。又甲方轉讓本契約土地所有權時，應連同房屋(車位)所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓轉讓本戶房屋或土地。
- 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契約土地總價款千分之_____之手續費(最高以千分之一為限)。甲方並應使繼受人知悉並遵守本契約及附件之一切約定，否則因此造成乙方或繼受人有任何損失，概由甲方負全部賠償責任。
- 三、甲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。甲方有指定送達代收人者，乙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，對於甲方全體均生送達效力；甲方指定之送達代收人為(姓名：_____)。

四、倘甲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，甲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(含)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，由乙方負擔；但甲方未依「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，由甲方負擔。

第十三條 違約之處罰

- 一、乙方違反房屋(車位)預定買賣契約書之「第十條 建材設備及其廠牌、規格」、「第十一條 開工及取得使用執照期限」之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「第九條 乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 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土地價款退還予甲方，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。
- 四、甲方違反有關「第四條 付款條件」之約定者，乙方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，雙方並得解除本契約。
- 五、甲、乙雙方當事人除依前四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 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，由買賣雙方各執正本壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之一切規定，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，倘本約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本契約所載之甲方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，甲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、甲、乙雙方瞭解並同意本土地之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、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、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，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。

第十六條 通知及送達

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。

第十七條 本契約與房屋預定買賣契約之關係

本契約土地上之房屋，由甲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。

第十九條 契約分存

本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。

附 件：

- 一、付款明細表
- 二、不動產開發信託說明書
- 三、辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項
- 四、臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 五、委辦貸款契約書
- 六、代刻印章及用印委託書

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電話：

(乙方)賣方一：紫陽開發股份有限公司
法定代理人：方 國 松
統一編號：16171958
通訊地址：台北市內湖區文德路 210 巷 34 號 1 樓
電話：(02) 2657-9000

(乙方)賣方二：方 國 松
身分證字號：
通訊地址：台北市內湖區文德路 210 巷 34 號 1 樓
電話：(02) 2657-9000

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司
法定代理人：王 明 正
統一編號：27749417
通訊地址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓
電話：(02)2658-5588

不動產經紀人：
身分證字號：
證照號碼：
通訊地址：
電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 付款明細表

下列係【紫陽新苑】 戶 樓(含倉儲式機械停車位編號 號)
 土地買賣總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。甲方應按
 工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予乙方。

土地價款之付款辦法表			
期 別	應 付 金 額	比 例	備註說明
訂 金	仟 佰 拾 萬 元 整	3%	
簽 約 金	仟 佰 拾 萬 元 整	7%	
開 工 款	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
基礎底板完成	仟 佰 拾 萬 元 整	3%	
八樓底板完成	仟 佰 拾 萬 元 整	2%	
領 取 使 照	仟 佰 拾 萬 元 整	3%	
金 融 貸 款	仟 佰 拾 萬 元 整	75%	
交 屋 款	仟 佰 拾 萬 元 整	5%	
總 價 款	仟 佰 拾 萬 元 整	100%	

附件(二) 不動產開發信託說明書



新光銀行 不動產開發信託說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理

【紫陽開發「台北市內湖區碧湖段《紫陽新苑》」案不動產開發信託】

乙案，詳如說明，敬請 查照。

說明：

- 一、紫陽開發股份有限公司（以下簡稱委託人）為開發座落於台北市內湖區碧湖段二小段 193-3、193-4、195、210、212、214 地號等六筆土地土地之住宅興建工程（以下簡稱本案），將本案交付予受託人信託管理。
- 二、受託人依據本案信託契約及信託法相關規定擔任本案土地及信託專戶資金之信託受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶，專戶資金來源包含貸款融資單位融資款項、本案房地銷售（含預售）所得、委託人自備款及信託專戶資金所產生孳息。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案專款專用之目的。



臺灣新光商業銀行信託部

中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 27 日

附件(三) 辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項

- 一、本預售案依內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定』及『金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函』辦理。
- 二、本案土地及興建資金已交付予臺灣新光商業銀行股份有限公司(以下稱受託銀行)信託管理，並依信託契約約定開立本案信託專戶，專款專用本案興建資金。另委任台新建築經理股份有限公司擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。

受託人：臺灣新光商業銀行股份有限公司
地址：臺北市信義區松仁路 32 號 4 樓之 1
電話：(02)8758-7288

台新建築經理股份有限公司之聯絡方式如下：
地址：台北市中山區德惠街 9 號 2 樓之 4
電話：(02) 2596-8000

- 三、本案信託專戶：

銀行：臺灣新光商業銀行 南東分行
戶名：『臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶』
帳號：

貴戶之專屬繳款帳號：

- 四、本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，如建商因故無法繼續興建本案時，受託銀行依信託契約約定，於信託目的範圍內得自行或委任第三人辦理續建。惟本不動產開發信託不具有「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。
- 五、為保障買方之權益及配合受託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意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、本注意事項規定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。
- 六、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本行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，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，不受本信託契約之保障，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：[\[www.skbank.com.tw\]](http://www.skbank.com.tw)，查詢途徑為：[\[www.skbank.com.tw/S.html\]](http://www.skbank.com.tw/S.html)。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。

- 七、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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、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。
- 九、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非其客戶，賣方並不得使其客戶誤認本行係為該客戶受託管理信託財產。
- 十、不動產開發信託受益權人會議準則：

(一)召集事由

信託委託人（即賣方，指簽訂買賣契約之建方或合建雙方，以下同）無法依約定完工或交屋之情事發生時，受託人得視需要召開受益權人會議（以下稱「受益權人會議」）。受益權人會議除法令另有規定者外，應由受託人召集之。

(二)受益權人

本規則所稱之「受益權人」，係指依「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」約定，信託委託人無法依約定完工或交屋之情事發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，下列信託財產之受益權利歸屬於簽訂買賣契約之買方（以下簡稱買方），亦即買方為該受益權利之「受益權人」：

1. 受託人未擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項」。
2. 受託人擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權」。

(三)召集程序

1. 受益權人會議以親自出席方式召開之。
2. 受託人應於受益權人會議召開日期前二十日於網站上公告會議之日期、時間、地點、召集事由、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例及其他依法令或信託契約約定之事項，並以掛號方式書面通知受益權人，受託人並應留存完整之送達紀錄，受託人並得通知本案信託之關係人（例如地主、建方、貸款金融機構、不動產專業機構等）列席。
3. 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前項之規定。
4. 買方得出具由受託人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受託人印發之委託書，經買方及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附買方及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

(四)表決權之計算

受益權比例依個別買方所繳價金存入信託專戶金額佔全部買方所繳價金存入信託專戶總額之比例計算，受益權人會議表決權之計算方式依受益權比例計算之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

(五)決議方法

1. 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。
2. 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

(六)會議規範

1. 除信託契約另有約定外，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者，不得開議。
2. 受益權人會議之主席由受託人指定之；受託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。

(七)其他應遵循事項

1. 受託人應於受益權人會議上報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，以討論信託財產之分配事宜，並就受益權人會議之決議內容做成相關書面記錄，由主席簽名或蓋章，並由受託人於會後三十日內，將議事錄分發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。前述議事錄之製作及分發，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄、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至信託關係消滅後一年。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。
2. 倘經結算後有可供分配之信託財產，受託人應將可供分配之信託財產，依第四條受益權比例分配予買方。
3. 本條所稱可供分配之信託財產，於受託人未擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項；於受託人擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。
4. 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達受託人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達受託人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向受託人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
5. 受益權人會議之重大議案不得以臨時動議提出。前項重大議案之範圍，包括受託人之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但信託契約另有約定，從其所定。
6. 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。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理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。

附件(四) 臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其 代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項

臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其代銷公司（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一) 信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二) 依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三) 銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四) 其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與紫陽開發股份有限公司往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二) 地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所在地。
- (三) 對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一) 得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。
- (二) 得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

(三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法蒐集公司因執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

【註：新光銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

附件(五) 委辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱甲方)茲因向
(以下簡稱乙方)購買【紫陽新苑】第 戶第 樓房屋之土地持分及倉
儲式機械停車位編號 號，特以上開土地所有權委託並授權乙方向
金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定
事項如下：

- 第一條 甲方委託乙方代為申請貸款所需資料，並配合向金融機構(含指定
貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟
元整，以資繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款。
- 第二條 甲方需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
作業。
- 第三條 甲方同意以所訂購之房屋及車位與土地持分共同作為抵押物，並以
甲方為債務人，由乙方指定之地政士代為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、保證人等，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預立之取款條等領款證件交付乙方，
以供乙方於貸款核撥後得直接向金融機構領取，或簽立「直接撥款
及授權取款同意書」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房屋貸款金額合併簽立)，其到期日授權
乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款金額時
，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份，甲方於接獲乙方或其指定之地政士通
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，經乙方或其指定之地政士通知後視同不
辦理貸款，應依本土地預定買賣契約書第六條第一項約定辦理，否
則視同逾期付款。
- 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，並於乙方或其指定之地政士通知時如期
繳交以便辦理。
- 第八條 本項貸款乃乙方在未取得全數買賣價金情況下，先將房地所有權移
轉予甲方配合貸款手續以給付甲方對乙方之合約價金，甲乙雙方特
此無條件同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件

送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知甲方即得逕為撥款程序，甲方不得以任何理由向金融機構提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則視同逾期付款，乙方得依據買賣契約書之相關約定處理。

第九條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立書人

甲方(即委託人)：

身分證字號：

統一編號：

地 址：

乙 方 一：紫陽開發股份有限公司

法定代理人：方 國 松

統一編號：16171958

通訊地址：台北市內湖區文德路210巷34號1樓

電 話：(02) 2657-9000

乙 方 二：方 國 松

身分證字號：

通訊地址：台北市內湖區文德路210巷34號1樓

電 話：(02) 2657-9000

中 華 民 國 年 月 日

附件(六) 代刻印章及用印委託書

委託人： (以下簡稱甲方)

立同意書人

受託人：紫陽開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之【紫陽新苑】編號第 戶第 樓房屋(含倉儲式機械停車位編號 號)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、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶房地所有權轉移登記之相關申辦(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)。
 - (二)貸款抵押權設定登記之相關申辦(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)。
 - (三)為完成前二款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
 - (四)乙方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。
 - (五)不動產成交案件實際資訊之申報。
 - (六)水、電、電信之申請或變更。
 - (七)其他依據本約應由甲方用印或申請者。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在甲方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本委託書，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本委託書印章依第三條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意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、立同意書人係於簽訂「紫陽新苑—土地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

甲方簽章：_____

乙方簽章：紫陽開發股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日