

# 土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)

立契約書人：賣方：鉅興建設開發股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲為【日安吉林】(以下簡稱本社區)土地產權預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱期間

本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱日(契約審閱期至少 5 日)，並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，或經甲乙雙方逐條閱讀、討論已充分明白本契約之內容。

甲方簽章：

乙方簽章：

## 第二條：土地標示

土地座落為台北市中山區長安段三小段 672、673 地號等 2 筆土地(下稱本基地)。面積共計 190 平方公尺(約 57.48 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

## 第三條：土地買賣持分面積及計算標準(車位不持分土地)

甲方購買本社區編號為戶樓房屋(下稱本房屋)計壹戶。土地持分如下：

- 一、甲方購買本房屋之土地持分面積 點 平方公尺  
(約 點 坪)，應有權利範圍為 100000 分之 )，計算  
方式係以本戶專有部份建物面積 拾 點 平方公尺  
(約 點 坪)占區分所有全部專有部份建物總面積平方  
公尺(約 坪)比例計算。
- 二、土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，  
而有所變動，則依新地號標示、新面積辦理所有權登記。
- 三、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第  
四條規定互為找補。

#### 第 四 條：土地總價款

- 一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、上列各項價款不包含本契約第十一條之費用；甲方應依附件一之「土  
地款付款期別明細表」之各期付款方式繳付予乙方。
- 三、本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有增減。若因政府(或  
會計師)評定乙方需調整本約房屋及土地售價比例，甲方同意無條件  
配合，惟不得變動本房地及車位買賣之總價款。
- 四、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，以土地除以各該面積所  
得之單價(應扣除房屋及車位價款)，無息於交屋時結算。
- 五、前款之土地面積登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得  
解除契約。

#### 第 五 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：

內政部同意之履約擔保方式：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『華泰商業銀行

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，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保證契約影本予甲方。

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連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第六條：付款約定及條件

一、甲方應依本契約第四條第二項約定按期繳付，於接獲乙方書面繳款

通知或視為送達日期七日內(以郵戳為憑)，至乙方指定之處或銀行專戶以現金、匯款或即期支票(七日內)如數一次繳清，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之附件一「土地款付款期別明細表」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、付款方式：每期付款經乙方依附件一「土地款付款期別明細表」之約定通知甲方，甲方應於接獲乙方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金、匯款方式直接存入乙方指定之信託專戶：華泰銀行士林分行，戶名：『華泰銀行受託信託財產專戶』，帳號或由甲方開立抬頭為『華泰銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予乙方。
- 三、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。
- 四、甲方之付款憑證概依乙方開立之收據或發票為憑。

#### **第七條：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，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，雙方同意依本契約第十六條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

#### **第八條：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，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，但甲方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於甲方之事由，不在此限。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，其申報土地移轉現值依使用執

照核發日之當年度土地公告現值為準，雙方同意按乙方指定日期辦理；若土地所有權移轉時，公告現值低於乙方前次移轉現值時，乙方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。

三、乙方違反本條之規定，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。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)甲方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方得暫時停止辦理所有權移轉登記。

(三)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，繳清各項稅費，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)或委託撥付文件，並應開立與附件一之「土地款付款期別明細表」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)，乙方於收到貸款後於交屋時返還甲方。

(四)本項第一款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現，乙方始辦理所有權移轉登記予甲方。

五、第一項之辦理事項，由乙方指定之承辦地政士辦理之，甲方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及附件四「代刻及使用印章授權書」。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，甲方應於乙方或承辦地政士通知起七日內提供，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，甲方應負損害賠償之責。

## 第九條：貸款約定

一、本契約第四條之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，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。甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押給予核

貸金融機構辦理貸款，甲方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成同時，將貸款金額撥付予乙方或由金融機構逕行撥付乙方。

- 二、甲方於簽立本契約時，應同時簽立附件二之「代辦貸款委託書」及附件三之「自洽貸款協議書」交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。
- 三、惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方由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對保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。
- 四、甲方應於乙方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存，作為甲方支付貸款金額之擔保，乙方於交屋時返還甲方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 五、甲方應於接獲乙方通知之時將全部貸款金額轉撥入乙方指定之銀行帳戶。若金融機構無法貸款，或核貸金額少於預定貸款金額，或甲方不貸款、減貸時，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其無法貸款或不貸款之全額或差額部分，如逾期未繳，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，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第十六條之第二項之規定辦理。甲方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，乙方始辦理本買賣標的產權移轉。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，甲方同意依乙方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。
- 七、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項處理：
  - (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7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，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足額部份，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30天(不得少於30天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

八、有關金融機構核撥貸款之利息，自撥款日起由甲方負擔。但交屋日前之利息應由乙方於交屋日後返還甲方。

九、本買賣契約訂有交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除本房屋有有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予乙方。

#### **第十條：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。

#### **第十一條：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，但甲方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

- 二、本條款所列甲方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- 三、土地所有權移轉及抵押設定登記費、印花稅、地政士代辦費、各項規費等費用均由甲方負擔。甲方應繳納之規費及相關費用含於【日安吉林】「房屋預定買賣契約書」第十六條第五項併同預付，甲方應於辦理貸款對保手續時，依乙方指定期限內全額預繳，並於交屋時按實際支付金額結算，多退少補。
- 四、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。
- 五、甲方應於乙方通知銀貸對保及用印時預繳前項費用，交由乙方統一代繳並於交屋時結清，憑正式收據多退少補。

#### **第十二條：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，乙方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第十三條：契約轉讓條件**

- 一、於甲方繳清已屆滿之各期款項者，於本契約房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，甲方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方則酌收更換名義手續費為本契約總價之千分之一，於辦理轉讓之同時由甲方以現金一次結清。甲方並承諾本契約所定各項權利義務，由受讓人全部承受，不得異議。
- 三、本契約之約定，對於雙方權利義務之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本契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，應負連帶保證人之責任。

#### 第十四條：質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則以違約論處，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作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均以甲方違約論處。

#### 第十五條：土地之點交

本契約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，甲方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。

#### 第十六條：違約之處罰

- 一、甲方違反有關「付款條件及方式」等之規定者，乙方得解除本契約之情形時，即為甲方違約，乙方得依本契約第十七條解除本契約。解約時乙方得沒收房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但上開沒收之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。
- 二、甲乙雙方當事人行使解約權時，除依前項之約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第十七條：契約之解除

- 一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於乙方或乙方指定人，其因此產生之規費及稅捐由違約方負擔。
- 二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方，甲乙雙方互不主張其他補償事項及利息。
- 三、解除本契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，甲方同意以本契約授權乙方逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因此產生相關費用、規費由違約方負擔。

## 第十八條：繼受效力約定

- 一、本契約有關特別約定、住戶規約，對甲方之繼受人及承租人及使用人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，若有違反，甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行一切義務並負連帶責任。(適用民法連帶債務之規定)
- 二、本契約土地上之房屋，由甲方同時另與鉅興建設開發股份有限公司簽訂【日安吉林】「房屋預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互為不可分之一部分，具有連帶關係，倘本契約或該契約二者之一有「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：通知及送達

- 一、雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。若任何一方通訊地址如有變更應即時以書面通知乙方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。
- 二、甲方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以甲方指定其中一人為代表人，均以(姓名：\_\_\_\_\_ )代表。其效力及於甲方其餘各人。乙方則以鉅興建設股份有限公司代表。

## 第二十條：疑義、未盡事宜之處理及合意管轄法院

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。

## 第二十一條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

附件：附件一土地款付款期別明細表

附件二代辦貸款委託書

附件三自洽貸款協議書

附件四代刻及使用印章授權書

附件五：履約擔保機制重要說明(不動產開發信託)

附件六：信託說明書

附件七：受益權人會議規則

## 立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：

乙 方：鉅興建設開發股份有限公司  
負 責 人：李博元  
統 一 編 號：54816749  
公 司 地 址：桃園市新屋區清華里紅泥坡7鄰15之10號  
公 司 電 話：03-4775899

不動產經紀業  
公 司 名 稱：馥鈺行銷股份有限公司  
統 一 編 號：24774341  
負 責 人：田燕融  
公 司 地 址：台北市松山區南京東路4段45號5樓

不動產經紀人  
姓 名：王慧芬 (簽章)  
身分證號碼：  
經紀人證號：(110)桃市經字第001827號

中 華 民 國 年 月 日



## 附件二：代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因訂購鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建座落台北市中山區長安段三小段672、673地號等2筆土地及其上所興建之房屋，即【日安吉林】社區編號\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓房屋計壹戶及\_\_\_\_層汽車停車位編號\_\_\_\_號計\_\_\_\_位其土地持分，特委託乙方就上項不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

### 一、 甲方委託乙方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計

新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以資繳付本契約付款期別表中金融貸款之價款。甲方應於乙方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以甲方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予乙方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存。

### 二、 甲方如有意自行指定金融機構承作貸款者，甲方須於乙方指定之期限內以書面通知乙方，逾期則視同甲方買方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

### 三、 為確保乙方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，甲方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方指定帳戶，甲方不得主張自行提領貸款。

### 四、 甲方同意按照乙方通知之時間、地點備齊所需之證件，由乙方指定之地政士辦理有關貸款之一切手續，甲方應親自會同辦理對保並交付有關證件及貸款等額本票、貸款支付切結書、撥款委託書或貸款金額之存摺、取款憑條等，甲方應配合乙方通知之日起七日內辦妥。

### 五、 甲方不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款，片面終止金融機構撥款予乙方，並願放棄本委託書之解任權。

### 六、 本件貸款甲方以所訂購房地之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定予貸款機構，並依貸款機構之一切規定覓保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之規定辦

- 理一切手續，並如約履行其義務。
- 七、 乙方辦理貸款手續，如須甲方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，甲方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
  - 八、 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、地政規費及作業費用等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期一次預繳予乙方。
  - 九、 倘因甲方個人不具備借款條件或甲方逕行通知貸款金融機構終止貸款(或撥款)或無金融機構承作貸者或其他可歸責於甲方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，甲方應於接到乙方通知日起三十日內以現金壹次付清本委託書之貸款金額或不足之差額(含取得其他金融機構之貸款)予乙方，不得拖延。
  - 十、 甲方如違反本委託書之任一規定，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第十六條之第二項之規定辦理。
  - 十一、 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立委託書人：

委 託 人(甲 方)：

身 分 證 字 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

受 託 人(乙 方)：

負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

### 附件三：自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因訂購鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建座落台北市中山區長安段三小段672、673地號等2筆土地及其上所興建之房屋，即【日安吉林】社區編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋計壹戶及\_\_\_\_\_層汽車停車位編號第\_\_\_\_\_號計\_\_\_\_\_位及其土地持分，甲方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、甲方預定自洽房地貸款之總金額為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付土地價款之部分價款予乙方。甲方委託並授權乙方逕自代領全部貸款或轉撥入乙方指定之銀行帳戶，以抵付前開之未付工程價款，甲方不得主張自行提領貸款。
- 二、甲方辦理自洽貸款時，為維護乙方收取價金之權益，甲方應於乙方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存，作為甲方支付貸款金額之擔保，乙方於交屋時返還甲方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 三、對於前項貸款，甲方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之土地所有權狀由乙方領回，俟結清所有甲方應付之費用與款項後，於交屋時交予甲方。
- 四、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，甲方願悉依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，甲方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，甲方同意依乙方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由甲方負擔，並應於乙方指定之日期交予乙方代繳。
- 六、甲方辦理貸款期間，如須甲方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，甲方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其

自洽之金融機構表示拒絕貸款。

七、倘因甲方個人不具備借款條件或甲方逕行通知貸款金融機構終止貸款(或撥款)或無金融機構承作貸者或其他可歸責於甲方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，甲方應於接到乙方通知日起三十日內以現金壹次付清本協議書之貸款金額或不足之差額(含取得其他金融機構之貸款)予乙方，不得拖延。

八、甲方如違反本協議書之任一規定，視為甲方違約，應以前開本契約第十六條之第二項之規定辦理。

九、本協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立協議書人：

甲 方：

身 分 證 字 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

乙方：鉅興建設開發股份有限公司

負 責 人：李博元

統 一 編 號：54816749

公 司 地 址：桃園市新屋區清華里紅泥坡 7 鄰 15 之 10 號

公 司 電 話：03-4775899

中 華 民 國 年 月 日

#### 附件四：代刻及使用印章授權書

授權人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）及被授權人鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方因履行【日安吉林】「土地預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

一、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。

二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

（一）辦理本契約不動產之所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。

（二）水、電、瓦斯、電信等申請與土地所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。

三、乙方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。

四、甲、乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二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。

五、立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：  
地 址：  
電 話：

中華民國                      年                      月                      日

## 附件五：信託說明書

一、法源依據：【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】（下稱本注意事項）

二、建商應配合說明：

- 2.1 買方所繳價金(含訂金)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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 **專款專用（不動產開發信託）**：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。

3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一) 建案之起造人:原始起造人為鉅興建設開發有限公司，因信託關係將變更為合眾建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。建物、土地受託機構:華泰商業銀行，聯絡人張小姐(電話:02-27525252分機7775)。本建案由合眾建築經理股份有限公司提供續建機制聯絡人黃小姐(電話:02-27475620分機243)。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

(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信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信託銀行，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，信託銀行應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，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信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【<https://www.hwataibank.com.tw/>】。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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生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之裁

定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，

信託銀行如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，相關約定依「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，士林分行，帳號：0903-0000-89231

4.2 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

#### 五、價金信託網頁查詢操作

5.1 在Browser之網址欄鍵入位址<https://www.hwataibank.com.tw/>，出現華泰銀行 網站，選擇右列功能中『財富管理』→『信託』→『信

託查詢/公告』進入後，選擇『預售屋款項查詢』即可連結登入頁面。



## 5.2 【登入說明】

請選取查詢之『建商名稱』、『建案名稱』並輸入建商提供『契編號』、『客戶編號』，點選查詢，即可進入預售款項查詢結果頁面。

### 【操作畫面】



## 5.3 【查詢說明】

登入後即可進入預售款項查詢結果頁面得知目前專戶繳款情況。

### 【操作畫面】

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 ▾ 共同基金 ▾ ETF ▾ 海外債券與特別股 ▾ 黃金存摺 ▾ 結構型商品 ▾ 華泰銀保經

認識信託

信託業務介紹 ▾

信託查詢/公告 ▾

熱門服務 ▾

公告 預售屋款項查詢 證券信託查詢

### 預售屋款項查詢

建商使用網銀: 企業網路銀行

建商名稱: 請選取項目

建案名稱: 請先選取前項

契約編號:

客戶編號:

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 ▾ 共同基金 ▾ ETF ▾ 海外債券與特別股 ▾ 黃金存摺 ▾ 結構型商品 ▾ 華泰銀保經

契約編號: \_\_\_\_\_

建商名稱: \_\_\_\_\_

建案名稱: \_\_\_\_\_

客戶編號: C390X227

買方姓名: 許

身分證/統一編號: R1227

房屋座落: --

買賣總價: 6,300,000

已繳款金額: 1,470,000

未繳款金額: 4,830,000

交易日期	存入	期別	合計
2017/11/10	190,000	1	190,000
2017/11/10	440,000	2	630,000
2017/11/10	160,000	3	790,000
2017/11/17	30,000	3	820,000
2017/12/20	120,000	4	940,000
2018/01/19	120,000	5	1,060,000

**備註:**

- 一、前開事項已由賣方於簽約時充分說明。
- 二、買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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，信託銀行應負保密之責任。
- 三、檢附「受益權人會議規則」

買方確認並同意:

(簽名)

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件六:信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於鉅興建設開發股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0903000089231，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：鉅興建設開發股份有限公司

建案名稱：日安吉林

建案基地：台北市中山區長安段三小段 0672-0000 號地號共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0222 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國      1 1 0      年      9      月      2 4      日



## 附件七：受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本**不動產開發信託契約**（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約**第十九條第一項第二款**之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

### 第一章 總則

第一條 依信託契約**第十九條第一項第二款第5目**之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、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，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約**第十九條第一項第二款第5目**之約定，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、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。  
除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集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、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

（一）受益權人會議之日期、時間及地點。

（二）受益權人會議之召集事由。

(三) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

(四) 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。

(五) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

(六) 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。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）交付受託人、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。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 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，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益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人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。

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召集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召集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，以書面向召集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。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構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、身分證明文件或相關證明文件之核對、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。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 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。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。

第十一條 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。

第十二條 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 **第十九條第一項第二款第5目**之受益權比例定之。

第十三條 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：

一、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或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、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。

三、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：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、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：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、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。

六、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：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、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。

八、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委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 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。

第十五條 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。

#### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 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，將議事錄分發受託人、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。

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。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。

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。

第十七條 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人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為