

【麟 璞真】土地預定買賣契約書

立土地預定買賣契約書人

買方： (以下簡稱買方)

賣方： (以下簡稱賣方)

茲為【麟 璞真】建案(以下簡稱本建案、本社區)之土地產權買賣事宜，買賣雙方同意訂定本土地預定買賣契約書條款如下，以資共同遵守：

本契約書於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，買方逐條審閱已充分明白本【麟 璞真】土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)之合約內容，買賣雙方特於後列簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：

第一條：土地標示

土地坐落於台北市北投區軟橋段36地號共壹筆土地，面積共計1801.95平方公尺(約545.09坪)，使用分區為第三之二種住宅區(特)。

第二條：土地出售面積及認定標準

- 一、買方購買「麟 璞真」建案編號第____棟第____樓房屋壹戶(以下簡稱本戶房屋)，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積6298.74平方公尺(1905.37坪)之比例計算。
- 二、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 三、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分所

列為準。

- 四、上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約定互為找補。
- 五、買方如有另購本建案停車位者，依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

第三條：土地買賣總價

- 一、本約土地買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整
- 二、本約總價款不包括本約第十二、十三條之稅規費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

第四條：土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二條計算之土地面積登記總面積如有誤差，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計算之，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 三、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

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：

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 台新國際商業銀行股份有限公司 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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，詳如附件(六)。

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：付款條件及逾期付款之處理方式

一、買方應依「付款期款明細表」付款，詳如附件(七)「付款期款明細表」

約定，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表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。

二、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。

三、買方應依「土地付款明細表」付款，詳如附件(一)「土地付款明細表」約定，買方應於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，以匯款或即期支票，逕向賣方指定繳納地點或指定之金融機構專戶(收款行：_____銀行分行，戶名：_____行受託信託財產專戶，帳號：_____共 14 碼)，如數壹次繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。

- 四、買方依本約所應給付之價款，概由賣方寄發繳款通知，除銀行貸款及交屋款之款項，其餘款項依本約第六條第一項指定銀行收受款項。
- 五、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。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，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）
- 六、買方應付給賣方「土地付款明細表」中之土地所有權移轉款（銀行貸款）部分，如為不辦貸款或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款，應於辦理所有權移轉用印時，簽立同額之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日；另買方應於賣方送達繳納所有權移轉款通知之日起七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。賣方於收到買方應繳價款及取得買方名義之稅款繳款書後，辦理所有權移轉手續。如買方未依約支付價款者，就買方全部未付款項及遲延利息等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票交還買方。

第七條：土地所有權移轉登記

- 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，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，應繳清房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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款辦理事項，由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，每逾一日應按已繳房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。

第八條 通知交屋(交付土地)期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二)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屋，每逾一日應按已繳房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，將土地及建物所有權狀及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。

三、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第九條：貸款約定及貸款撥付

一、第三條土地買賣總價內之部分價款即本約附件(一)「土地付款明細表」中銀行貸款部分，由買賣雙方洽定之金融機構之貸款給付並且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、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(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。

四、買方與賣方並立「代辦金融機構抵押貸款委託書」詳如附件(三)及「自洽貸款協議書」詳如附件(四)予賣方，以憑辦理。

五、本契約有貸款約定者，買方應於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，除有違反本建案房屋預定買賣契約書第十條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

第十條：本約土地信託管理

- 一、本約土地於開工前，將全部土地信託至台新國際商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）名下。
- 二、買方充分了解本約及同時與璞真建設股份有限公司另簽訂於本地上

興建「【麟璞真】房屋預定買賣契約書」具有連帶關係，兩件契約相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任一契約解除之效力均及於兩契約全部。

三、本約之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第十一條：土地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十二條：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計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。

第十三條：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；但買方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 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、本約因故不能履行而解除契約時，上開房地若已申報予買方時，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及有關證件，逕行以買方名義撤銷申報，若已過戶予買方時，買方應配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下

第十四條：代刻及使用印章授權書

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之土地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如買方所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。

第十五條：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，賣方應於本預售屋交屋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、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。

第十六條：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，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第十七條：違約之處罰

- 一、房屋賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」之規定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約書。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本建案房地預定買賣契約書。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還

予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（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，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（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建案房地預定買賣契約書。

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。

第十八條：特約條款

買方充分了解本約不得單獨成立，與同時簽訂聯立之「【麟璞真】房屋預定買賣契約書」（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關聯，一方對任一契約違約時，兩契約即全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。兩契約有關契約之簽訂及違約責任各自獨立；但效力則相互依存，亦即任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力均及於另一契約。

買方簽章：

第十九條：個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。如附件（五）個資權利義務說明

第二十條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

第二十一條：契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。
- 二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。

第二十二條 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。

第二十三條：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。

第二十四條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第二十五條：送達處所

本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方協議，以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，以郵局第一次投遞日期為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方。

第二十六條：契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約書壹式貳份，買賣雙方各持壹份為憑。

附件

附件(一) 土地付款明細表

附件(二) 不動產開發信託文件影本附件

附件(三) 代辦金融機構抵押貸款委託書

附件(四) 自洽貸款協議書

附件(五) 個資權利義務說明

立契約書人：買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：(H) (0)

(M)

賣 方：

身 分 證 字 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 土地付款明細表

期款別	每期進度別	應繳土地款
	訂金	佰拾萬元
	簽約金	仟佰拾萬元
	銀行貸款	仟佰拾萬元
	交屋款	佰拾萬元
	土地合約總價款	仟佰拾萬元整

附件(二) 不動產開發信託文件影本

切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託丙方辦理下列事項：

- (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
- (三) 信託專戶收支之帳務管理；
- (四) 依本契約第十二條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人
- (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與台新建經公司就本專案簽訂建築經理服務事項相關之契約（副本乙份應提供予丙方留存），由台新建經公司擔任建造執照起造人名義。建築經理服務事項相關之契約之報酬或服務費用由甲方及台新建經公司自行議定，與本契約丙方依第十六條所收取之信託報酬無涉。

第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方、乙方。
- 二、受託人：丙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人，委託人就各自所交付之信託財產享有受益權。惟於依本契約第十三條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁判、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權（即「預售款專戶」之結餘款項），應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

第三條 信託財產

- 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

日將該筆價金存入第四條第一項第(三)款「預售款主專戶」。委託人未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由委託人自負其責。

四、除委託人已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，委託人得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

(一) 本專案土地：

臺北市北投區軟橋段 36 地號等 1 筆土地，以及未來依實際辦理容移作業所需由甲方所購買而增加之土地，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。本契約所交付之信託財產範圍如附件一信託財產清冊所示。

(二) 興建資金：

係指向甲方購買預售屋房地之買方所繳價金(即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付甲方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)、本專案銀行融資款項及甲方自有資金、委託興建資金(下合稱「興建資金」)。

(三) 乙方預售款：

係指向乙方購買預售土地之買方所繳價金(即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付乙方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)。

(四) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十二第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函或土地登記規則第七十九條第一項規定辦理所有權第一次登記之建物。

(五) 丙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

二、除法令另有規定或依本契約第十條之約定外，於信託存續期間，委託人不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何人。

三、買方如係直接將價金交付委託人者，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入第四條第一項第(三)款「預售款主專戶」。委託人未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由委託人自負其責。

四、除委託人已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，委託人得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

五、信託財產應以「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第四條 信託專戶

一、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，委託人同意丙方於其營業處所開立下列信託專戶（以下簡稱「信託專戶」），用以存放第三條第一項第（二）款所定興建資金、第三條第一項第（三）款乙方預售款及第三條第一項第（五）款取得之款項，且無需另為信託資金存入指示。

（一）「主信託專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案信託專戶（名稱待甲方確認後另行以書面通知丙方，以下專戶名稱均待確認）。帳號：
資金來源為甲方自有資金、向本專案銀行融資款項、第一項第（二）款預售款專戶收受之預售價款及本專戶所生之利息。

（二）「甲方預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案預售款專戶。帳號：
資金來源為甲方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

（三）「預售款主專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案預售款專戶。帳號：
。資金來源為甲乙方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款），本專戶不予計息。

（四）「乙一方預售款專戶」－

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶－○○案預售款專戶。帳號：
；資金來源為乙一方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

（五）「乙二方預售款專戶」－

附件(二) 不動產開發信託文件影本

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶—○○案預售款專戶。帳號：
；資金來源為乙二方依買賣契約向買方所收取，於所有
權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備
款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

(六)「乙三方預售款專戶」—

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶—○○案預售款專戶。帳號：
；資金來源為乙三方依買賣契約向買方所收取，於所有
權登記前之買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備
款，但不包含所有權登記款及交屋款）及本專戶所生利息。

二、就各預售戶買賣價金之收受，委託人應與買方約定由買方直接存入前項第(三)
款所定之「○○案預售款專戶」，再由甲方依「預售戶買賣契約」約定之方式，
向丙方提出信託運用指示書，將款項分配至第一項第(二)、(四)、(五)、(六)
款所定之「○○案預售款專戶」。

三、第一項第(四)、(五)、(六)款收受之買賣價金，仍應為本專案興建工程資金專
款專用之範圍，委託人不得自各該信託專戶提領款項挪作與支付本專案工程款
項以外之其他任何用途使用。若委託人有違反前開約定之信託財產運用指示，
委託人同意丙方得逕依本契約第七條約定，不做任何信託財產之分配。

四、第一項第(一)款「甲方主信託專戶」及第(二)款「甲方預售款專戶」信託財產
之管理、運用及處分方式，由甲方向丙方提出信託運用指示書，丙方並依甲方
提出之信託運用指示書管理、運用與處分信託財產。

第一項第(四)、(五)、(六)款之信託專戶及信託財產之管理、運用及處分方式，
由乙方個別向丙方提出信託運用指示書，丙方並依個別乙方提出之信託運用指
示書管理、運用與處分信託財產。

第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至原契約依第十九條終止時止，信託存續期間經甲、
乙、丙方之共同書面同意得予延長。

第六條 信託財產之管理及運用

附件(二) 不動產開發信託文件影本

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，除本契約另有約定者外，乙方同意授權甲方依合於法令規定、契約（包括但不限於合建契約、授信合約等）約定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法由丙方妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用，且應依據相關法令規定、相關契約約定由各該應負之委託人負擔，信託報酬並得由丙方自信託專戶扣取支付之。信託專戶之款項除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出；包括但不限於信託報酬、建築經理服務費、興建工程營造費用、貸款本息（依內政部 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函文及 103 年 2 月 5 日內授中辦地字第 1036031093 號函文規定辦理）、保險費用、設計監造費用、地政士代辦費、管理費用、專業顧問、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、規費、稅費及其他有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出或負擔之債務等，以及依內政部規定或解釋屬專款專用範圍得支出之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經台新建經公司審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附工程執行進度明細資料及營造廠商確已收款之證明，先經台新建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經丙方審核後，由丙方直接撥付甲方或甲方指定之承攬人。
- 四、為支付本專案執行行政及工程管理開銷費用，甲方得檢附請款單據予台新建經公司，經台新建經公司核對無誤後，由甲方向丙方出具指示書自信託專戶撥付予甲方。甲方申請自信託專戶撥付前開費用，
。若當期信託專戶餘額不足支付時，則遞延至下期；於日後信託專戶餘額足數支付時，得由甲方檢附相關單據經台新建經公司核對無誤後，由甲方向丙方出具指示書自信託專戶撥付予甲方。
- 五、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到丙方通知後三個營業日內將不足款項依丙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 六、委託人為本專案工程興建及向公務機關申請登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請。惟丙方因配合委託人需對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾或約定責任事項概由該委託人負責履行，如對丙方造成損害，委託人願負賠償責任，如丙方請

附件(二) 不動產開發信託文件影本

求，委託人應提供必要之擔保。

- 七、甲方對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令、本契約之虞，或有不符信託目的之情形，丙方應告知甲方，並得不遵從該指示暫緩執行，並立即通知甲方、乙方、台新建經公司或融資機構後，依各方協商之結果辦理。
- 八、除法令及本契約另有約定外，丙方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，如有違反者，委託人得要求丙方於三日內改正，如丙方未改正者，委託人得請求將丙方將所獲利益歸於信託財產，丙方並應於所受利益範圍內賠償信託財產因此所受之損害。
- 九、因不可歸責於丙方、台新建經公司之事由，就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方、台新建經公司名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由可歸責之甲方或乙方負擔，並得由丙方逕自信託專戶扣繳。
- 十、信託存續期間，為順利完成容積移轉土地捐贈等事宜，並符合都市計畫容積移轉實施辦法、「臺北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」送出基地之資格證明及容積率轉入相關作業，丙方得逕依甲方指示辦理相關土地之容積移轉作業，並於取得政府機關核准後，將容積移轉土地捐贈與臺北市政府。

第七條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第八條 受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

- (一) 丙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
- (二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義

附件(二) 不動產開發信託文件影本

務。

- 二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「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」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。
- 四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由委託人自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於本契約實際受領之報酬內負履行責任。
- 五、台新建經公司非本契約之受託人，丙方、台新建經公司各自依本契約、建築經理服務事項相關之契約對委託人及甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；台新建經公司另受甲方之委任，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務事項相關之契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對台新建經公司不負監督或管理之責。
- 六、丙方於其認有必要時，於委託人同意後，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第九條 委託人之義務與責任

一、委託人聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 委託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或委託人與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。丙方不因委託人與任何第三

附件(二) 不動產開發信託文件影本

人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予丙方及台新建經公司留底備查。
- 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每六個月提供經公正第三方或台新建經公司書面查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
 - (一) 委託人應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
 - (二) 委託人告知丙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
 - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予丙方。丙方得派員或委任公正第三方或台新建經公司定期或不定期查核。
 - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
 - (一) 本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如買賣契約附件-信託說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - (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

附件(二) 不動產開發信託文件影本

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】](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，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) 信託契約第二條第四項「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信託說明書附件所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料及證明文件予丙方，丙方應負保密之責任；如因委託人提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。

七、委託人保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由委託人自行負擔。

八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

九、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及地政士費等，概由甲方自行負擔。

十、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知丙方、台新建經公司：

(一) 無故停工達三個月以上；

附件(二) 不動產開發信託文件影本

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定

十一、委託人非經丙方或融資機構書面同意，不得撤銷本信託。

第十條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，委託人應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知丙方及台新建經公司，委託人並授權統一由甲方為前開通知。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、委託人與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，委託人應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予丙方及台新建經公司，委託人並授權統一由甲方出具前開申請書及提供相關證明文件，經丙方確認無誤後，由丙方將委託人或買方原先存入之價金撥付至委託人指定帳戶。
- 三、委託人或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由委託人提供相關證明文件予丙方及台新建經公司，委託人並授權統一由甲方提供前開相關證明文件，經丙方確認無誤後，由丙方將委託人或買方誤存入之價金撥付至委託人指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭委託人解除時，委託人應以書面向買方為解除買賣契約之通知，並以副本知會丙方及台新建經公司。委託人應出具指示書，提供買賣契約及其向買方解除買賣契約之相關證明文件予丙方及台新建經公司，委託人並授權統一由甲方出具前開指示書及提供相關證明文件，經丙方確認無誤後，由丙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至委託人指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，丙方悉依本契約之約定及委託人之書面指示辦理，丙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因委託人未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致丙方或第三人受有損害者，委託人應負一切法律上責任。

第十一條 信託財產之結算報表

- 一、丙方應每月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表（即「信託財產運用報告書」）送交委託人。丙方運用信託財產從事交易或處理信託事務所應交付之交易報告書及對帳單，丙方將併入前開信託財產運用報告書內容，不再另外製發。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書（即「信託財產結算報告書」），並取得委託人之承認，惟倘此時委託人之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；委託人或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十二條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

- 一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委任之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知丙方。
- 二、本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 三、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表辦理建物所有權第一次登記。
- 四、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方（或台新建經公司）以受託人（或受任人）名義辦理建物所有權第一次登記，惟經丙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十三條 續建機制

- 一、本契約定有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、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，或無支應工程款達三個月、無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後致客觀上無法依約定完工或交屋之情事，經丙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並得邀集乙方、台新建經公司、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資機構等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件三約定辦理。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第二十條第一項第（二）款之約定歸屬於買方。

第十四條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、委託人應整理買方所繳價金之明細（含乙方所收取之價金），載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十五日前提供予丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、丙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將委託人提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。丙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
- （一）本契約第九條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而委託人未補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- （三）委託人（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- （四）本契約第二十條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、委託人於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十五條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十六條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、本契約信託事務報酬由甲、乙方分別支付，其計算與支付方法，詳如附件四「信託報酬之計算及支付方法」。
- 二、台新建經公司之報酬或服務費用（如有），另依甲方與台新建經公司所訂之建築經理服務事項相關之契約之約定辦理。

第十七條 各項費用之負擔及其支付方法

附件(二) 不動產開發信託文件影本

信託報酬及下列支出與費用由各該委託人依照法令或相關契約負擔，丙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求委託人補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- (二) 丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (三) 丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十八條 本信託契約之變更

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「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」之情形下，得經甲、乙、丙三方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十九條 信託契約之終止

- 一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第二十條第一項之約定辦理。
- 二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - (一) 甲方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - (二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - (一) 前項第（一）款所稱甲方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十條第一項第（一）款之約定辦理。
 - (二) 前項第（二）款所稱委託人與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與

信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償信託債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，委託人不得異議。

第二十一條 違約及損害賠償

本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於委託人另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提領或動用信託財產。

第二十條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，除因有續建而應依附件三續建約定事項或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付委託人或將委託人受益權歸屬於買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依委託人指示將信託財產返還委託人或委託人指定之人。如委託人因本專案而向融資機構申貸之融資款項尚未完全清償時，則丙方及應在不違反信託法第 35 條的情況下，就該委託人應受分配之不動產配合辦理設定第一次序抵押權予融資機構。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項稅捐、費用及負擔之債務後，如有剩餘，返還予委託人，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有委託人應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜，並應將本專案不動產辦理塗銷信託登記後並返還予各該委託人。
2. 丙方應就信託專戶款項辦理結算，優先以「主信託專戶」款項清償信託報酬及丙方就信託財產或處理信託事務所支出之各項稅捐、費用及負擔之債務，如有不足時，則自「預售款專戶」款項清償之。經結算後，如「主信託專戶」仍有餘額，丙方應依甲方之書面指示辦理返還；如「預售款專戶」仍有餘額時，該餘額之受益權歸屬於買方。
3. 倘「預售款專戶」經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於丙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供丙方核對查詢網頁所公告之內容及丙方自甲方處所取得之買

附件(二) 不動產開發信託文件影本

方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以丙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

4. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經丙方依本契約專款專用所餘款項。
5. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，丙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
6. 丙方得視需要依本契約附件二所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償信託債務前，丙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，委託人不得異議。

第二十一條 違約及損害賠償

- 一、丙方依本契約第九條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，丙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之一切損害，惟丙方因本契約而對委託人所負擔之損害賠償責任，僅以本專案實際受領之信託報酬範圍內為限。
- 三、如因委託人之行為致生丙方受損害或第三人向丙方請求損害賠償時，該委託人應賠償丙方之一切損害。

第二十二條 個人資料保護

- 一、委託人瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有

附件(二) 不動產開發信託文件影本

提供買方甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、針對自然人之委託人，丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，告知以下事項：

(一) 丙方依信託法、信託業法等相關法令規定，在信託業務、不動產服務、財管管理、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用，與其他經營合於營業登記項目或組織章程所定義務之特定目的範圍內，需蒐集委託人的個人資料。

(二) 丙方蒐集委託人的個人資料類別，如姓名、身分證統一編號、聯絡方式等詳如本契約書內容。

(三) 丙方蒐集委託人的個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：〈1〉特定目的存續期間。〈2〉依相關法令所定〈例如商業會計法等〉或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限〈以期限最長者為準〉。

2. 地區：以下第 3 點所列之利用對象，其國內及國外所在地。

3. 對象：〈1〉丙方〈含受丙方委託處理事務之委外機構〉。〈2〉依法令規定利用之機構〈例如：丙方所屬金融控股公司等〉。〈3〉依法有權機關或金融監理機關。

4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四) 依據個人資料保護法第 3 條規定，委託人就丙方保有委託人的個人資料，得行使下列權利：

1. 除有個人資料保護法第 10 條所規定之例外情形外，得向丙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟丙方依個人資料保護法第 14 條規定，得酌收必要成本費用。

2. 得向丙方請求補充或更正個人資料，惟依個人資料保護法施行細

附件(二) 不動產開發信託文件影本

則第 19 條規定，委託人應適當釋明其原因及事實。

3. 丙方如有違反個人資料保護法規定蒐集、處理或利用委託人的個人資料，依個人資料保護法第 11 條第 4 項規定，委託人得向丙方請求停止蒐集委託人的個人資料。
4. 依個人資料保護法第 11 條第 2 項規定，個人資料正確性有爭議者，得向丙方請求停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行業務所必須並註明其爭議或經委託人書面同意者，不在此限。
5. 依個人資料保護法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向丙方請求刪除、停止處理或利用委託人的個人資料。惟依該項但書規定，丙方因執行本案信託相關業務所必須或經委託人書面同意者，不在此限。

(五) 委託人如欲行使上述個人資料保護法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，委託人得向丙方客服(0800-000-456 或 02-26553355) 或於丙方網址 (www.taishinbank.com.tw) 查詢。

(六) 委託人得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟委託人所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，丙方可能無法提供完善的信託相關服務。

第二十三條 簽樣留存及通知

- 一、委託人應將其基本資料及印鑑樣式留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由各該委託人自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如委託人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，該委託人、該委託人之繼承人或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由該委託人、該委託人之繼承人與承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約簽名頁所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十四條 行銷、廣告之限制

附件(二) 不動產開發信託文件影本

- 一、委託人於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為委託人而非其買方，委託人並不得使其買方誤認丙方係為該買方受託管理信託財產。委託人並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，委託人或丙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、委託人如欲將丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，對未取得丙方同意刊載之文義，委託人應負一切法律責任，如造成丙方之損害，委託人並應賠償之。

第二十五條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十六條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙、丙方、台新建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除本契約另有約定或其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門或關係企業之人員，亦同。惟就委託人向融資機構申辦融資貸款部分，委託人茲以本契約不可撤銷地同意指示丙方，於融資機構向丙方要求提供信託相關交易、往來資料（包括但不限於預售款價金、銷售率及工程查核報告等資料）時，得由丙方交付前揭相關資料予融資機構。
- 三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由甲方以書面之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

- 四、因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由可歸責之委託人負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、甲、乙雙方所合意簽署之合建契約書及其增補協議，係屬本契約簽訂時之最新版本，由甲方另行提供予丙方留存，該合建契約書及其附件於本契約存續期間內倘有任何相關之變更、增補、協議等書面文件，甲方應立即增提該文件影本予丙方做為信託管理執行之憑據。
- 七、受託人開立信託專戶時，委託人須提供防制洗錢及打擊資恐審查所須之資料，若委託人、受益人或關聯人拒絕提供、或經受託人審查為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定之恐怖分子或團體時，受託人得立即停止業務往來或逕行關戶。
- 八、受託人於發現委託人或關聯人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者時，得逕行暫時停止信託契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人或關聯人；委託人或關聯人並得終止信託契約下各項約定條款，惟受託人須於發生終止效力七日(含)前以書面通知。
- 九、受託人於定期或不定期審查委託人或關聯人身分作業或認為必要時(包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人於接獲受託人通知後三日(含)內提供審查所需之必要個人(含立約人或關聯人)或個人/公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊、或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人逾期仍不履行者，受託人得以書面暫時停止信託契約所載之各項交易與業務關係、或終止信託契約下之各項約定條款，並於終止之書面到達時發生效力。

第二十七條 附件之效力

本契約之附件(含丙方所收執之合建契約書及其增補協議影本)為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力；本契約與各附件之條款如有解釋上歧異或衝突，應以本契約之條款優先適用。本契約和本專案土地其他合建地主與丙方簽訂之信託契約為互相聯立之契約，倘其中一份契約或其約定條款發生契約無效或終止或解除或啟動續建機制等事由時，另一份契約亦生同等效力。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

第二十八條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式〇份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑。惟甲、乙方所收執之本契約正本，其附件不含甲乙雙方所簽屬之合建契約書影本(附件六)。

附件一：信託財產清冊

附件二：受益權人會議規則

附件三：續建約定事項

附件四：信託報酬之計算及支付方法

附件(二) 不動產開發信託文件影本

【立契約書人簽名頁】

甲 方：璞真建設股份有限公司
負 責 人：林廷芳
統 一 編 號：80293577
公 司 地 址：臺北市大安區仁愛里仁愛路4段85號11樓



乙 一 方：陳
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

乙 二 方：陳
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

乙 三 方：梁
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

丙 方：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
通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段118號



中 華 民 國

109. 4. 22
年

月 日

附件(二) 不動產開發信託文件影本

附件一：信託財產清冊

臺北市北投區軟橋段						
土地面積		所有權人	權利 範圍	持分面積		地上 建號
平方公尺	坪			平方公尺	坪	
1801.95	545.0899		24453/100000	440.63	133.2908	—
			74453/100000	1341.61	405.8358	—
			1094/100000	19.71	5.9633	—

附件(二) 不動產開發信託文件影本

附件二：受益權人會議規則

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二十條第一項第（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。如依信託契約第十三條約定，有續建機制並由丙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件三之事項）為報告。

第一章 總則

第一條

依信託契約第二十條第一項第（二）款第6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

依信託契約第二十條第一項第（二）款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」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、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。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

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。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

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二十條第一項第(二)款第3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

附件(二) 不動產開發信託文件影本

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(二) 不動產開發信託文件影本

附件三：續建約定事項

為依本契約第十三條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項(下稱「本約定事項」)，以資共同遵循：

一、續建機制進程序：

- (一) 於本契約第十三條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建。丙方應邀集乙方、台新建經公司、本專案之其他關係人(包括但不限於營造商、融資機構等)或指定專業人士等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並由台新建經公司提出「續建評估報告書」。
- (二) 若前項研議結果係決定續建者，甲方同意並完全授權丙方及丙方依本約定事項第五條第(二)項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙方及該第三人並無續建之義務。
- (三) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第二十條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：

- (一) 已簽約承購戶已收預售款及後續應收期款。
- (二) 繼續銷售後簽約承購戶應收期款。
- (三) 未動用或新增加之融資金額。
- (四) 經丙方同意後之其他外部資金挹注。

三、續建資金之運用順序：

先清償本案融資欠息、信託報酬、工程費用及續建執行費用及報酬、所有甲方於本案應負擔之費用及原融資機構債權，經結算後如有餘額或餘屋再交付甲方。

四、續建執行費用及報酬：經甲方、丙方協商同意後定之。

五、續建管理：

- (一) 丙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜(惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方保證完工之承諾)，並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與丙方無涉。
- (二) 丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。
- (三) 啟動本專案續建執行後，如因非可歸責於丙方之事由致無法執行續建事宜時，丙方應依本契約第二十條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

附件(二) 不動產開發信託文件影本

立契約書人：

甲 方：璞真建設股份有限公司
負 責 人：林廷芳
統 一 編 號：80293577
公 司 地 址：臺北市大安區仁愛里仁愛路4段85號11樓



乙 一 方：陳
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

乙 二 方：陳
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

乙 三 方：梁
✓身分證字號：
✓地 址：臺北市大安區忠孝東路4段77巷17號4樓之3

丙 方：台新國際商業銀行股份有限公司
負 責 人：總經理 高福強
統 一 編 號：86519539
通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段118號



中 華 民 國

109. 4. 22

月 日

附件(二) 不動產開發信託文件影本

附件四：信託報酬之計算及支付方法

本契約第十六條第一項受託人(丙方)處理信託事務之報酬，概由委託人(甲方)支付，

報酬計算標準及支付方法如下：

一、信託簽約費(手續費或成立費)：無。

三、本契約因存續期間屆滿或依本契約第十九條第二項之約定事由提前終止契約時，丙方已收取之信託報酬及其他費用不予退還。

四、丙方因本契約第十三條之約定而啟動續建，則丙方除前開信託報酬外，甲方同意依續建後投入之工程費用計付百分之十信託報酬予丙方，丙方並得於本專案融資本息清償後，逕自信託財產中扣除。

五、丙方得自信託財產中逕行收取信託報酬，信託財產無法支付時應通知甲方補足，若逾期未補足，丙方有權得另外加計自應支付時起至清償日止，以當時台新國際商業銀行股份有限公司之基準放款利率或法定年息計收遲延利息。

附件(三) 代辦金融機構抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 購買座落在台北市北投區軟橋段 36 地號等一筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 1801.95 平方公尺之基地上案名為【麟 璞真】 戶 樓之房屋壹戶，買方並購買地下層停車位，停車位編號第 號車位 位，今委託賣方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購土地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

一、買方同意上開貸款為其按期應繳土地價款之一部份，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣

仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購土地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，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，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，買方並應自賣方之通知送達日起 日內，立即結算，並以匯款或即期支票補足差額予賣方，否則，應依本約有關規定辦理。

二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，買方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。

三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於賣方。

四、買方同意於賣方辦理所有權移轉登記時負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，買方除同意賣方於本約買賣建物移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人；上開貸款或撥款手續，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之 70 %。惟係買方因素，如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由買方負擔。
- 七、買方同意自所有權移轉登記完成後，自賣方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由買方負擔。
- 八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)買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合；(3)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)買方自動放棄辦理貸款；(5)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第九條第二項規定處理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回買方。

委託人 買 方：

身分證字號：（同主約）

受託人

賣 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(四) 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 購買座落在台北市北投區軟橋段 36 地號等一筆土地，基地面積 (依執照圖為準) 合計約為 1801.95 平方公尺之基地上案名為【麟璞真】 戶 樓之房屋壹戶，買方並購買地下層停車位，停車位編號第 號車位 位，今買方欲自行以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購土地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(所有權移轉款)。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。其實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房屋貸款第一批撥款日達七日以上時，按本約第六條逾期付款方式處理。
- 四、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第六條得以逾期付款方式處理外，賣方得依法行使上述商業本票之權利或買方應將房地所有權移轉返還賣方。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：(同主約)

賣 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(五) 個資權利義務說明

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由買方所提供之下列資訊：(一)得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二)得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。
- 三、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。
- 四、賣方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後賣方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、買方得自由選擇提供個人資料，如不同意賣方為前項行銷之利用，對買方在本契約下之權益不受影響。
- 六、買方就其個人資料，得向賣方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。
- 七、賣方應採取合理措施以保護買方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。買方同意賣方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享買方所提供之「個人資料」。

立約定書人

買方：

賣方：

身分證字號：(同主約)

身分證字號：

中華民國 年 月 日