

不動產買賣價金履約保證(ESCROW)業務

申請書

(僑馥建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

不動產之出賣人：台灣金聯資產管理股份有限公司 (以下簡稱甲方)

申請人：

不動產之買受人：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ (以下簡稱乙方)

茲就甲乙雙方買賣本申請書第四條專屬帳號案件(標的物資料以該保證號碼案件之不動產買賣契約書為據)，為保障買賣價金事宜，雙方委任僑馥建築經理股份有限公司(以下簡稱僑馥建經)辦理買賣價金履約保證，並由僑馥建經將價金信託存放於中國信託商業銀行名下信託專戶。雙方同意於簽訂「不動產買賣契約書」(以下簡稱買賣契約)之同時簽訂本申請書，並願確實遵守下列事項：

第一條 買賣價金履約保證申辦之生效要件

- 一、買賣契約(應使用履約保證專用契約書)之簽訂應為合法有效。
- 二、簽約時買方所給付之價金(不含甲方於簽訂買賣契約前已收取之押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項)存匯入本申請書第四條之專戶。
- 三、所有完成申辦買賣價金履約保證之物件皆由僑馥建經核發不動產買賣價金履約保證證書(以下簡稱保證書)予甲乙雙方收執。
- 四、本申請書除由僑馥建經與甲乙雙方另以書面約定者外，任何塗改皆無效。若因故買賣契約或申請書無效者，保證書亦視同無效。

第二條 保證限額

本不動產買賣價金履約保證之最高保證限額以本件買賣標的物買賣契約之總價金為限。但不包括乙方於簽訂買賣契約前已給付甲方之押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項。

第三條 保證責任之履行與範圍

- 一、甲乙雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行，致他方再以書面通知解除買賣契約並以書面通知僑馥建經時，另由僑馥建經催告違約方於七日內起訴，若違約方未於期限內起訴者，即由僑馥建經將信託專戶所餘價金扣除依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦及相關費用後返還予乙方(甲方違約時)或沒收交予甲方(乙方違約時)，並依本條第三項履行保證責任。若違約方於期限內起訴者，則信託專戶款項暫予保留並以判決結果作為價款撥付之依據。於僑馥建經認定應將信託專戶所餘價金返還予乙方、且乙方業已取得買賣標

的所有權或經設定第三人他項權利時，在返還價金前，乙方並應完成回復產權及塗銷他項權利之手續。

- 二、買賣契約簽訂後，若甲乙雙方合意解除買賣契約、終止買賣價金履約保證之委任，甲乙雙方應以書面議定價金給付或返還之內容，撥款內容需將應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦之給付責任釐清後，始由僑馥建經據以執行信託專戶價金之撥付作業。未釐清部分雙方同意於釐清時始由僑馥建經依協議之內容撥付，已釐清部分先由僑馥建經撥付。
- 三、買賣標的產權經移轉登記予乙方或其指定登記名義人，且乙方或其指定登記名義人以買賣標的向金融機構申貸之款項業經撥貸完成，乙方未依約將貸款存匯入信託專戶或有其他不配合結清尾款之情事，乙方經甲方催告仍不履約致依約解除買賣契約而無法回復產權或產權回復後增生原非屬甲方之負擔時，由僑馥建經依認證之結果在保證限額內支付甲方應得之款項（惟應扣除甲方就買賣標的尚未清償之借款及相關費用）。於僑馥建經支付甲方應得之款項後，甲方應將買賣標的點交僑馥建經，並將依買賣契約對乙方所得主張之一切權利讓與僑馥建經。
- 四、僑馥建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據。
- 五、買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不屬於僑馥建經保證責任之範圍。
- 六、僑馥建經履行保證責任時，甲乙雙方屬於違約金或損害賠償之部分，除經約定由信託專戶內抵償外，應依法向他方訴追，與僑馥建經之保證責任無涉。
- 七、除非已有法院確定判決或經買賣雙方完成協商，否則甲乙雙方是否確有債務不履行情事，以及是否業已合法催告並解除買賣契約，甲乙雙方同意悉依僑馥建經之認證結果為準。

第四條 買賣價金存匯專戶

乙方依買賣契約應給付之各期價金，除於簽訂買賣契約前已給付甲方之押標金、要約保證金或其他任何名義之相同性質之款項、或經僑馥建經核准外，應由乙方全數存匯入以下帳戶（該帳戶於本契約簡稱為信託專戶）：

銀行別：中國信託銀行營業部

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

專屬帳號：81623_____（帳號末九碼即為本案保證號碼）

第五條 買賣價金之支付與管理（本條買賣價金及各期款項之數額，依買賣契約之記載為準，下同）

一、第一期款（簽約款）：

乙方於買賣契約簽約之當日，應將簽約款（不含乙方於簽訂買賣契約前已給付甲方之押標金、要約保證金或其他名義之相同性質之款項）存匯入信託專戶並依下列方式作業：

（一）前述款項應由乙方存匯入信託專戶，不得假手他人，否則因此所

發生價款未能解繳入信託專戶之損失，概由乙方負擔，與僑馥建經無涉。

(二) 乙方如以支票支付者，應以「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」為受款人，並記載禁止背書轉讓。

二、第二期款（備證用印款）：

由乙方於買賣契約書第四條第二項約定期日前自行存匯入信託專戶。

三、第三期款（完稅款）：

(一) 由乙方於稅單核發後五日內依約自行存匯入信託專戶。

(二) 乙方無需申辦貸款者應併同尾款存匯入信託專戶。

(三) 乙方申貸之款項不足支付尾款者應併同其差額存匯入信託專戶。

(四) 乙方須向金融機構辦理貸款者，應於第一日之期限內完成開立擔保尾款本票、對保借款、指定撥款之手續。

四、第四期款（尾款）：

(一) 乙方無須以買賣標的物向金融機構辦理貸款者，應於給付第三期款時同時將本期款項存匯入信託專戶，不得於繳稅後始給付。

(二) 乙方或其指定登記名義人如以買賣標的物向金融機構申辦貸款，乙方應於簽約日當日起算150日內（即民國____年____月____日前）完成貸款核撥，並指定逕將核貸款項存匯入信託專戶。

(三) 乙方或其指定登記名義人以買賣標的物向金融機構申辦核撥之貸款皆應存匯入信託專戶，不得撥付予乙方、指定登記名義人或任何第三人。

(四) 乙方就核准之貸款總額如不足支付尾款，或無法申貸、資格未符致拖延者，乙方應於買賣契約約定期限內補足差額並自行存匯入信託專戶。

五、除本條約定應由信託專戶撥付之款項及經甲乙雙方書面同意（乙方同意甲方動支之款項不在僑馥建經保證範圍內）外，甲乙雙方不得要求自信託專戶內支配任何款項。

六、乙方未能履行本條所約定價金支付之義務，特約地政士不得辦理繳稅及產權移轉送件之作業。

七、經僑馥建經審核不符合辦理履約保證之條件時，或保證關係終止時，或經由法院作成確定判決時，即由僑馥建經依認證之結果據以執行信託專戶價金之給付或返還作業，僑馥建經並得認證是否暫停信託專戶價金之撥付。

第六條 擔保本票之開立

乙方若須向金融機構申辦貸款以支付部分買賣價金，於稅單核發後五日內，應與登記名義人共同開立與價金尾款同額，以甲方為受款人之本票乙紙，由僑馥建經或其所委任之本案特約地政士保管，以擔保乙方對甲方之買賣價金給付義務及可能發生之損害賠償責任。前開擔保本票於乙方將價金尾款存匯入信託專戶，或代償完畢並結清尾款後，由僑馥建經或特約地政士返還之。

第七條 個人資料使用

- 一、甲乙雙方簽署僑馥建經不動產履約保證申請書、不動產買賣契約書或其他應繳交予僑馥建經之文件含有個人資料（包括但不限於姓名、出生年月日、身分證字號或護照號碼、電話號碼及住址等資料，下稱個人資料）時，僑馥建經於營業期間及營業地區內就該等資料僅會做為不動產履約保證業務服務（包括辦理價金履約保證作業、不動產移轉、設定、貸款、稅務）、客戶管理、統計調查與分析、資訊與資料庫管理之執行、處理及利用等特定用途。
- 二、甲乙雙方依據個人資料保護法第三條之規定，就僑馥建經所蒐集、處理及利用之個人資料，享有查詢或請求閱覽、製給複製本、補充或更正、請求停止蒐集、處理或利用、請求刪除之權利。若欲行使前開權利，應將請求內容，以書面或致電僑馥建經，以為後續之連絡處理。但因僑馥建經依法令執行職務或業務所必需者，僑馥建經得拒絕之。
- 三、甲乙雙方可自由選擇是否提供個人資料，但若所提供之個人資料，經檢舉或僑馥建經發現不足以確認甲乙雙方之身分真實性或冒用、盜用、資料不實等情形，或選擇不提供個人資料時，僑馥建經有權暫時停止服務。
- 四、甲乙雙方同意僑馥建經及特約代書得以買賣相關資料，向財團法人金融聯合徵信中心、買賣標的之債權金融機構及相關債權人，進行必要之徵信或債務查詢。

第八條 信託專戶價金之結算與撥付

- 一、有關信託專戶價金之結算與撥付，應由僑馥建經依雙方履約結果進行認證以作為撥付下列款項之依據：
 - （一）結算後依約應轉交甲方(或甲方以書面指定之受款對象)之款項。
 - （二）結算後依約應返還乙方(或乙方以書面指定之受款對象)之款項。
 - （三）甲乙雙方應負擔之保證手續費（以買賣總金額萬分之二計算，最低收費金額為新台幣六百元，由甲乙雙方平均分擔或另行書面約定負擔比例）。
 - （四）甲乙雙方間或與特約代書間尚未結清之款項。
- 二、甲、乙雙方同意，於約定應存匯入信託專戶之買賣價金全部存匯入信託帳戶時，僑馥建經即於匯入當日或下一個營業日辦理撥付價金予甲方之作業，無須另行徵詢或取得甲、乙雙方之同意。甲方應將特約地政士開立之產權移轉相關文件簽收單據影本交付僑馥建經，證明甲方已將一切過戶手續所需之證件資料提供予特約地政士。
- 三、僑馥建經應於前項手續完成當日之金融機構營業時間內辦理價金撥付，若因時限或金融機構因故未能於當日完成撥付者，至遲應於次一個金融機構營業日完成之。
- 四、信託專戶價金所生之活存利息，僑馥建經將依法開立利息所得稅扣繳憑

單。本利息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除額免予扣繳之範圍。

五、甲、乙方就收受價金所指定之帳戶應提供本人之新台幣帳戶，如需指定第三人收受價款，則應出具授權書送交僑馥建經憑辦。

第九條 保證責任之免除、終止及違約責任

一、僑馥建經之保證責任，自甲乙雙方簽署買賣契約時生效。於買賣標的依約完成移轉登記(乙方有貸款時)並結清所有價金時或甲方將產權移轉相關文件交付予特約地政士(乙方無貸款)並結清所有價金時，或買賣契約經甲乙雙方合意解除、或依約由甲、乙方解除或終止，或保證關係經終止或失效，或因故結清所有價金之同時，僑馥建經同時免除保證責任。但不影響僑馥建經對信託專戶價金控管之權利與義務。

二、保證書核發後，甲乙任一方若違反買賣契約應履行之義務或本申請書之約定，僑馥建經對違約之一方免除保證責任。

第十條 特別約定

一、甲、乙雙方同意僑馥建經辦理認證作業，悉依買賣契約、保證書及本申請書所約定權利義務之本旨、雙方協議之內容、法院之確定判決作為認定之標準。

二、僑馥建經就本申請書及保證書所約定之義務應負善良管理人之責任。

第十一條 管轄法院

因本申請書約定事項涉訟時，甲、乙雙方及僑馥建經合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。本契約縱經解除，亦不影響本條款之適用。

第十三條 其他事宜

一、僑馥建經對甲乙雙方所為之書面通知，概以本申請書或買賣契約所載地址郵寄為之，如有無法送達或拒收致退回者，以第一次郵遞日期視為送達日期。

二、本申請書正本壹式肆份，由甲乙雙方、特約地政士及僑馥建經各執壹份為憑。

三、本約未盡事宜，應依相關法令及誠信原則處理之。

甲乙雙方就本申請書之內容已詳細瞭解並親自簽名同意，雙方承諾將確實遵守本申請書所規範之事項。

此致

僑馥建築經理股份有限公司

