

「築。滿滿」房屋預定買賣契約書

契約審閱權：本契約簽訂前，業經買方於中華民國_____年____月____日攜回審閱____天以上(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：堃達土地開發股份有限公司

甲方：_____（以下簡稱買方）

立買賣契約書人

乙方：堃達土地開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為「築。滿滿」建案（以下簡稱本建案）之房屋產權買賣事宜，買賣雙方同意訂立本房屋買賣契約書（以下簡稱本契約），經買賣雙方合意訂定條款如下。

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

本條款經買方詳閱後簽章，買方簽章【 _____ 】

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：買方購買坐落於新北市新莊區信華段二小段 28-1、28-2 暨泰山區信華段一小段 24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35 地號等 13 筆土地，面積共計 7,734.81 平方公尺(計 2,339.78 坪)之建築基地興建之「築。滿滿」建案，編號____棟____樓____戶(以下簡稱本戶)房屋壹戶(住宅店鋪)。為新北市政府工務局核准 112 年 1 月 16 日，112 泰建字第 00046 號建造執照「建造執照」影本詳如【附件六】，「當戶房屋平面圖」影本如【附圖一】

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之車位座落地下____樓編號____號平面式汽車停車位____位，屬於：

法定汽車停車位

自設汽車停車位

車位規格：

寬 230 公分×長 550 公分×高度最低 210 公分

寬 250 公分×長 550 公分×高度最低 210 公分

寬 250 公分×長 600 公分×高度最低 210 公分

寬 275 公分×長 600 公分×高度最低 210 公分(根據建照標示之行動不便汽車停車位之規格使用)

另含車道及其他必要空間、面積共計_____平方公尺
_____ (坪)

上開該停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。其比例為_____
/1000000，計算方式係以停車空間面積共計_____平

方公尺，占共有部分總面積 10461.25 平方公尺佔整之比例計算(本案無另訂停車位買賣契約書)。建造執照核准之該層「汽車停車位平面圖」影本如【附圖二】。本汽車停車位應依相關法令管理使用，該產權為持分產權而依地政法令規定登記（坪數以地政機關最後登記之坪數為準）。買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜依該契約約定之。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、 房屋面積：

本戶房屋面積共計_____平方公尺_____坪，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1.主建物面積計_____平方公尺_____坪。

2.附屬建物面積_____平方公尺_____坪。

包括：陽臺_____平方公尺_____坪。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺_____坪。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

二、 前款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。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、 本建案房屋共有部分項目包含：

共有部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(一) 共有部分包含：管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目

1. 地上一層：管委會空間、管委會空間 A~E、梯廳 A、梯廳 C、梯廳 D、排煙室 A~D、無障礙電梯 A~D、緊急升降機 A~D、戶外安全梯 A1~D1、戶外安全梯 A2~D2（無障礙設施之安全梯 A~D）、廁所、無障礙廁所、車道、機車車道。
2. 地上二至十五層：無障礙電梯 A~D、緊急升降機 A~D、排煙室 A~D、梯廳 A~D、戶外安全梯 A1~D1、戶外安全梯 A2~D2。
3. 屋突一層至三層：無障礙電梯 A~D、無障礙設施之安全梯 A2~D2、機房、消防水箱、水箱。
4. 地下一至四層：台電配電場所、排煙室 A~D、無障礙設施之安全梯 A~D、緊急升降機 A~D、無障礙電梯 A~D、進風機房 A、排風機房 B~D、車道、停車空間、電表室 A~D、受電箱、發電機室、垃圾暫留室、自來水箱機房 A~D、消防機房、雨水貯留機房、機房、機房 D、社區使用車位及垃圾車停車空間共九個車位(社區使用 1-9 號車位)、機車停車位等。其位置範圍詳如「築。滿滿」房屋預定買賣契約書【附圖五】)之「約定專有共用圖」。

(二) 汽車車位含其持分共有部分：不具獨立權狀之停車空間、車道（列入車位持分部分）、電動車預留機房。

二、 本建築共有部分總面積計 14954.86 平方公尺(4523.84 坪); 專有部分總面積計 28771.66 平方公尺(8703.43 坪)。汽車車位含其持分共有部分總面積計 10461.25 平方公尺(3164.53 坪)

三、 前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「築。滿滿」共有

部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之主建物或本房屋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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約，解約時賣方無息返還買方已兌現價金，買方不得再對賣方主張任何權利。

第六條 契約總價

本契約之總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整；房屋價款與汽車停車位價款明細如下：

一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

（一）專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二) 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

二、汽車停車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

第六條之一 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：

■一、不動產開發信託：

(一) 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，詳如【附件七】「不動產開發信託說明書」。

(二) 本預售屋委由安信建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。

(三) 有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

(四) 付款方式：以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

銀行：台新國際商業銀行股份有限公司 建北分行

帳號：_____

(五) 受託機構台新國際商業銀行股份有限公司提供買方查詢已繳價金交信託資訊之網頁資料如下：

1、信託專戶查詢之網頁網址：

<https://gb2b.taishin.com/B2B/#/cow/ctwowpreq/ctwowpreqhome>

2、信託專戶網頁登入資料：

身分證字號後五碼：_____

預售買賣契約編號：_____

備註：已繳價金交付信託之網頁查詢，會有登錄時間差距，從銀行規定

二、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。

三、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。

四、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。

五、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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定「付款明細表」【附件一】中所約定之繳款條件，於各階段工程完工後接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，其餘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。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、依前條規定，如買方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，於補繳期款時一同繳付賣方。
- 二、若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款

或遲延利息時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付者，雙方同意依本約第二十五條違約之處罰約定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、賣方應於使用執照取得後，通知買方辦理對保手續，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（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續）。

第九條 地下層、屋頂及法定空地等共用部分之使用方式及權屬

本契約關於本建案共用部分，包括地下層、屋頂及法定空地、外觀立面、各戶冷氣主機安裝位置、公共設施等之使用方式及權屬，分管約定方式如下：

一、 地下層停車位：

本契約地下層共四層，總面積 18051.85 平方公尺 5460.69 坪，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 10461.25 平方公尺 3164.53 坪，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。由購買者按「汽車停車位平面圖」【附圖二】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，不得使用汽車停車空間，亦不能妨礙車位承購人之使用管理。

二、 法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。本社區屋頂平台及屋頂突出物規劃為公設，供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。

四、法定空地、露臺之約定專用：

地面層 A1、A2、A3、A5、B1、B2、B3、B5、C1、C2、C3、D1、D2、D3 等店鋪緊鄰之局部陽台屬法定空地、二層 A1、A6、A7、B1、B6、B7、C8、D8 戶之露台，依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其座落緊鄰區位合於法令無償管理使用其分管位置範圍詳如「約定專有共用圖」【附圖五】所標示。本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

五、賣方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意恢復原狀。

六、以上分管約定，業經買方充分認知，並列為社區規約之約定，非經專用權人之同意，不得以區分所有權人會議之決議或修改規約之方式予以變更，但遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用部分應開放提供使用。因專用權人業已支付專用權利之代價予買賣價金內，其他區分所有人或管理委員會不得要求專用權人再給付任何補償費。買方日後如出借、出租、出售或讓予第三人（即受讓人）等情事，應將本條分管約定之內容告知受讓

事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計

(一) 建築設計變更之處理

- 1、買方須於賣方通知之期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作，此項變更之申請以一次為限。辦理客變時，加帳部分將收取工程變更管理費 10%。
 - 2、若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣貳萬元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為四個樓層以內(含四個樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
 - 3、買方辦理變更設計時，需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，辦理變更設計不得有違反建管法令等之規定。
 - 4、工程變更或選認事項如買方無法簽認時，則依原圖及賣方選定建材施工。
- (二) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，惟浴室及廚房位置不得變動，其它有關建築主要結構、

大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- (三) 若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更並追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- (四) 若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶隔戶牆、大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀。
- (五) 工程變更事項經雙方於工程變更單(含變更圖說)上簽認後，由賣方提出追加減帳，通知買方於七日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，視為買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清。

二、賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
- (二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - 1、發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、消防管線及設備、電信室及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - 2、本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不

- 一、 本建案房屋所有權之移轉登記，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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 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、 本約如買方即產權登記名義人，如需設定抵押時，其為抵押權之義務人暨債務人。
- 四、 賣方應於買方履行下列義務時，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) 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。待買方依約將貸款款項撥付後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。
 - (三) 不貸款者仍應提供辦理產權移轉登記有關文件外，並於對保時期開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，俟買方以現金繳清後，賣方始辦理產權登記予買方，並於交屋時無息返還該本票。
 - (四) 本款各項之費用，買方如以票據支付，應在辦理產權移轉登記之前全部兌現。
- 五、 本契約房屋應辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理之，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配合前來辦理、補正及提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋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。

- 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條之約定義務，賣方得不辦理產權移轉登記，如再經賣方以書面催告而買方仍未於接獲通知之日起七日內履行者，雙方同意依本契約第八條之約定辦理。
- 七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方於領取使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (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。
 - (五)買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後，向現場管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守「裝潢施工管理辦法」【附件九】與預繳裝潢施工保證金每戶新台幣壹

拾萬元整及環境管理費每戶新台幣壹萬元整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知交屋日起第三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水、電、瓦斯基本費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準。另因作業之考量，其公共使用部分均不列入交屋範圍，買方不得以該等部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。
- 六、前開公共使用部分，買方同意賣方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。

第十六條 共有部分之點交

- 一、代管期間賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期限及範圍說明如下：
 - (一)結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年。
 - (二)固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年。
 - (三)賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共有共同使用部分及公共設施(設備)之保固責任，依本條第一款之約定，保固期限自社區管理委員會成立之日

起開始起算，若社區管理委員會或負責人遲未成立或選任者，保固期限自使用執照取得滿六個月之日起算。

四、管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等）費用。

五、設備使用痕跡無可避免，若有使用上或保養上刮傷不在保固範圍內。

六、保固期間設備若因自然損耗或其它因素而需維修或更換新品，則原保固起迄日期不因此而變動。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款依「付款明細表」【附件一】，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方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。同時買方同意於繳清

該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記。如未繳清前已完成所有權移轉登記，買方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由買方負擔。

(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、不貸款者

依「付款明細表」【附件一】應於賣方通知繳費時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之七日內繳交另半數未繳金額予賣方；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

五、買方自願減少預定貸款金額時：

其少貸金額於本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之日起七日內繳納。

六、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應簽訂「自洽貸款契約書」【附件三】，並依其約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付予賣方。

七、為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法，買方已就本約不動產買賣，提出實質受益人、重要性

政治性職務人士及合法資金來源等聲明，切結內容無任何虛偽不實。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 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房地總價款萬分_____ (最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

房屋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，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費暨其他費用負擔之約定

- 一、 依法或慣例買方應負擔產權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項稅捐由買方負擔，並於產權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。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。
- 二、 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。
- 三、 基於社區管理之運作，買方應於辦理對保同時預繳下列社區管理費交付賣方，包括：
 - (一)住宅每戶以每坪 90 元計算每月管理費，共預繳六個月管理費。
 - (二)汽車停車位管理費以每位每月 500 元管理費，預繳六個月管理費。
 - (三)地下室清潔費以每戶每月 100 元管理費，預繳六個月管理費。
- 四、 前款預繳之管理費由賣方收取後，由賣方統籌供作支付本社區公共管理之開支使用，包括清潔維護、保全管理及其他一切委外執行或經常性之支出，於社區管理委員會成立後，扣除前開支出費用後如仍有剩餘，由賣方連同所收取之公共基金無息移交管理委員會或管理負責人。若管理委員會成立前上開預繳之管理費已不敷支出，買方同意依賣方之通知按月繳交上開房屋或車位之管理費，直至社區管理委員會成立或產生管理負責人時為止。
- 五、 買方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 六、 買方為未成年人者，應於產權移轉完成贈與稅申報及完稅程序，如有應繳納之稅費，應由買方自行負擔。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定事項

- 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。
- 三、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 四、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、承租人均具同等拘束力。
- 五、除本契約另有約定外，買方同意不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，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、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融機構貸款金額時，買方需負責賣方因而所受之損害賠償責任。

第二十四條 所有權狀交付與留置權約定

本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買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，買方充分認知。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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，經賣方催告後仍不履行時，買賣雙方並得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - (一)賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約房屋買賣總價款百分之_____（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，則以買方已繳價款為限。
 - (二)本戶房屋由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開所有權辦理登記者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷登記。
 - (三)倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代委任】，逕將房地所有權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定）。

五、買賣雙方當事人除依本條上開之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 相關契約及附件

- 一、本契約與買方同時簽訂之「土地預定買賣契約書」具有連帶關係，兩件契約互相關聯，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第二十七條 委刻及使用印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章及使用同意書」【附件五】，以作為本房屋之：

- 一、本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷。
- 二、稅捐申報或撤銷等相關手續之用。
- 三、申辦自來水、電、瓦斯、電信之過戶變更申請使用。
- 四、不動產成交案件實際資訊之申報、更正申報、撤銷，賣方非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不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，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、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融機構貸款金額時，買方需負責方因而所受之損害賠償責任。

第二十九條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第三十條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房屋所在地方之台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

第三十二條 特約條款

- 一、本大廈天然氣之主幹管係經由瓦斯公司所約定，立管將設置於各戶陽台內適當位置，買方於簽約時已知悉，並同意日後不得向賣方做任何要求或為異議、損害賠償、補貼款項、重新施作之主張。
- 二、本大樓設施通過消防檢查、電梯安檢、電力公司供電審核、自來水供水審核、電信局通話審核，並取得使照接通水電後，買方即同意本大樓所有公設通過性能測試無誤。有關

附件：

- 【附件一】付款明細表
- 【附件二】委辦貸款契約書
- 【附件三】自洽貸款契約書
- 【附件四】建材設備表
- 【附件五】委刻印章及使用同意書
- 【附件六】建造執照影本
- 【附件七】不動產開發信託說明書
- 【附件八】個人資料運用同意書
- 【附件九】裝潢施工管理辦法
- 【附件十】「築。滿滿」社區管理規約
- 【附件十一】「築。滿滿」預售屋保固承諾書

附圖：

- 【附圖一】當戶房屋平面圖
- 【附圖二】汽車停車位平面圖
- 【附圖三】地上一層建照核准圖
- 【附圖四】地下一層~地下四層建照核准圖
- 【附圖五】約定專有共用圖

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方

經 理 人：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

不動產經紀業：

負責人：

統一編號：

地址：

不動產經紀人：

經紀證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

「築。滿滿」土地預定買賣契約書

甲方：_____（以下簡稱買方）
立買賣契約書人

乙方：_____柯玉珠_____（以下簡稱賣方）

契約審閱：本契約簽訂前，業經買方於中華民國____年____月____日攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：【 _____ 】

賣方簽章：【 柯玉珠 _____ 】

第一條土地標示

土地座落：新北市新莊區信華段二小段 28-1、28-2 暨泰山區信華段一小段 24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35 地號等 13 筆土地，面積共計 7,734.81 平方公尺(2,339.78 坪)土地內之建築基地（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記），其使用分區為都市計畫第三種住宅區。

茲為「築。滿滿」土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第二條賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表，房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條土地出售面積及認定標準

買方購買「築。滿滿」建案，編號_____棟_____樓_____戶（以下簡稱本戶）房屋壹戶（住宅店鋪），及地下_____樓編號_____號平面式汽車停車位____位(不佔土地持分)，其持分權利如下：

一、土地面積：

(一)本戶之土地持分面積_____平方公尺_____坪及應有權利範圍為_____ /100000，計算方式係以本戶專有面積_____平方公尺_____坪占區分所有全部專有總面積 28,771.66 平方公尺 8,703.43 坪比例計算。

(二)若有進位取捨問題，小數取至第二位，以地政機關登記權狀面積為準。

(三)因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記（依地政機關登記為準）。

二、前款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。

第四條土地契約總價

一、土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第五條土地面積誤差及其找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，解約時賣方無息返還買方已兌現價金，買方不得再對賣方主張任何權利。

第六條履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■一、不動產開發信託：

(一)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，詳如【附件五】「不動產開發信託說明書」。

(二)本預售屋委由安信建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。

(三)有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

(四)付款方式：

以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

銀行：台新國際商業銀行股份有限公司 **建北分行**

帳號：_____

(五)受託機構台新國際商業銀行股份有限公司提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1、 信託專戶查詢之網頁網址：

<https://gb2b.taishin.com/B2B/#/cow/ctwowpreq/ctwowpreqhome>

2、 信託專戶網頁登入資料：

身分證字號後五碼：_____

預售買賣契約編號：_____

備註：已繳價金交付信託之網頁查詢，會有登錄時間差距，從銀行規定

二、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。

三、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。

四、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。

五、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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外買方應依已完成之工程進度所定【附件一】「付款明細表」中所約定之繳款條件，於工程完工後接獲賣方以書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，其餘每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、依前款規定，如買方逾期達五日仍未繳清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，於補繳期款時一同繳付賣方，若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本約第十二條違約處理之約定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、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。

第八條貸款約定及貸款撥付

- 一、第四條契約總價內之部分價款依「付款明細表」【附件一】，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方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。同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記。如未繳清前已完成所有權移轉登記，買方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由買方負擔。

(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、不貸款者

依「付款明細表」【附件一】應於賣方通知繳費時，繳納預定貸款金額之半數款，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之七日內繳交另半數未繳金額予賣方；

且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

五、買方自願減少預定貸款金額時：

其少貸金額於本案取得使用執照二十五日後，買方應於接獲賣方通知之日起七日內繳納。

六、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應簽訂「自洽貸款契約書」【附件三】，並依其約定辦妥一切貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付予賣方。

七、為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法，買方已就本約不動產買賣，提出實質受益人、重要性政治性職務人士及合法資金來源等聲明，切結內容無任何虛偽不實。

八、本契約有前述貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反「房屋預定買賣契約書」第十條第二款、第三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，買方不得通知金融機構終止撥付前述貸款予賣方。

第九條土地所有權移轉登記期限

一、本案土地所有權之移轉，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、本約如買方即產權登記名義人，如需設定抵押時，其為抵押權之義務人暨債務人。

四、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，應繳清土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。待買方依約將貸款款項撥付後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。

(三)本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

(四)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並於對保時期開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，俟買方以現金繳清後，賣方始辦理產權登記予買方，並於交屋時返還該本票。

五、本契約土地應辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定地政士統籌辦理之，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配合前來辦理、補正及提供，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。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四款、第五款之約定義務，賣方得不辦理產權移轉登記，如再經賣方以書面催告而買方仍未於接獲通知之日起七日內履行者，雙方同意依本契約第七條約定辦理。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

八、房屋所有權移轉登記：另詳房屋預定買賣契約書。

第十條地價稅之分擔比例及稅費暨其他費用負擔約定

一、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分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。

二、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；但如買方未依第**九**條規定備妥申辦文件，其因此增加之增值稅等，由買方負擔。

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、依法或慣例買方應負擔產權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項**應**由買方負擔之稅費等，應由買方繳交或預繳，於交屋時結清，多退少補。

第十一條賣方之瑕疵擔保責任及其他事項

- 一、本契約土地賣方保證產權清楚，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。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 五、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。

第十二條違約之處罰

- 一、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 二、買方依第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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。
- 三、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契約。
- 四、買賣雙方當事人除依第一款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十三條轉讓條件

- 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房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第十四條權狀交付

本土地辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付土地所有權狀。

第十五條委刻及使用印章

買方授權賣方代刻及使用印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章及使用同意書」【附件四】，以作為本土地之：

- 一、本戶土地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更
- 二、稅捐申報或撤銷等相關手續之用。
- 三、不動產成交案件實際資訊之申報、更正申報、撤銷，非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第十六條質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不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，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、假處分或遭其它強制執行處分、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融機構貸款金額時，買方需負責賣方因而所受之損害賠償責任。

第十七條相關契約及附件

- 一、本契約與買方同時簽訂之「房屋預定買賣契約書」具有連帶關係，兩件契約互相關聯，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第十八條未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第十九條合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約土地所在地之台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約約定為標準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

第二十一條、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。

附件：

【附件一】付款明細表

【附件二】委辦貸款契約書

【附件三】自洽貸款契約書

【附件四】委刻印章及使用同意書

【附件五】不動產開發信託說明書

【附件六】個人資料運用同意書

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電子郵件：
電 話：

賣 方：
身分證字號：
通訊地址：
電 話：

不動產經紀業：
負 責 人：
統 一 編 號：
地 址：
電 話：
不動產經紀人：
經紀證書字號：

中 華 民 國 年 月 日