

# 新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：文傑建設股份有限公司

案名：文傑雙綻

案場地址：新北市三峽區大同路 39 巷

| 預售屋買賣定型化契約應記載事項   | 條文位置  |
|---|---|
| <p>一、契約審閱權(應記載第 1 點)</p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)買方簽章：<br/>賣方簽章：</p>  | <p>本項應記載內容訂於土地契約書第 1 頁前言、房屋契約書第 1 頁前言。</p>  |
| <p>二、房地標示及停車位規格(應記載第 3 點)</p> <p>(一) 土地坐落：<br/>__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。</p> <p>(二) 房屋坐落：<br/>同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。</p> <p>(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：<br/>1、買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，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，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。<br/>2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。<br/>3、買方購買之停車位屬自行增設或獎</p> | <p>本項應記載內容之(一)土地坐落訂於土地契約書第 1 頁第一條。<br/>(二)房屋坐落訂於房屋契約書第 2 頁第二條。<br/>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格訂於房屋契約書第 2 頁第二條。</p> |

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
|                                      | <p>勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>   |  |
| <p>三、房地出售面積及認定標準(應記載第4點)</p>         | <p>(一) 土地面積：<br/>買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，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。</p> <p>(二) 房屋面積：<br/>本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：<br/>1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。<br/>(1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。<br/>(2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：<br/><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。<br/><input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。<br/>2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。<br/>3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。<br/>(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>   | <p>本項應記載內容之(一)土地面積訂於土地契約書第1、2頁第二條。<br/>(二)房屋面積訂於房屋契約書第2頁第三條。</p> |
| <p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算(應記載第5點)</p> | <p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。<br/>(二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計</p> | <p>本項應記載內容訂於房屋契約書第3頁第四條。</p>                                     |

|                          |   |                                       |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
|                          | 算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。  |                                       |
| 五、房地面積誤差及其價款找補(應記載第 6 點) | <p>(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。</p> <p>(二) 依第四點計算之土地面積、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，分別以土地、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)，無息於交屋時結算。</p> <p>(三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。</p>                  | 本項應記載內容訂於房屋契約書第 4 頁第五條。               |
| 六、契約總價(應記載第 7 點)         | <p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p> | 本項應記載內容訂於土地契約書第 2 頁第三條、房屋契約書第 4 頁第六條。 |
| 七、履約保證機制(應記載第 7-1 點)     | <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或</p>  | 本項應記載內容訂於房屋契約書第 5、6 頁第六條，採同業連帶擔保。     |

|                               |  |                                 |
|-------------------------------|--|---------------------------------|
|                               | <p>影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證<br/>本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。<br/>價金返還之保證費用由賣方負擔。<br/>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託<br/>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。<br/>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。<br/>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保<br/>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。<br/>前項同業同級分級之基準，由內政部定之。<br/>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定<br/>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。<br/>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。</p> |                                 |
| <p>八、主要建材及其廠牌、規格(應記載第11點)</p> | <p>(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設</p>  | <p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 8 頁第十一條。</p> |

|                          |  |                           |
|--------------------------|--|---------------------------|
|                          | <p>備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或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類似物。</p> <p>(三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>                                    |                           |
| 九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點) | <p>(一) 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>(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。</p>        | 本項應記載內容訂於房屋契約書第 9 頁第十二條。  |
| 十、驗收(應記載第 13 點)          | <p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，</p> | 本項應記載內容訂於房屋契約書第 10 頁第十二條。 |

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | <p>並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>  |   |
| <p>十一、房地所有權移轉登記期限(應記載第 14 點)</p> | <p>(一)土地所有權移轉登記<br/>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。</p> <p>(二)房屋所有權移轉登記<br/>房屋所有權之移轉，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。</p> <p>(三)賣方違反前二款之規定，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。</p> <p>(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：</p> <p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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。</p> <p>(五)第一款、第二款之辦理事項，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。</p> | <p>本項應記載內容訂於土地契約書第 7 頁第八條、房屋契約書第 10、11 頁第十三條。</p> |

|                             |  |                                       |
|-----------------------------|--|---------------------------------------|
| <p>十二、通知交屋期限(應記載第 15 點)</p> | <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>2、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。</li> <li>3、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。</li> <li>4、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。</li> </ol> <p>(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、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。</p> <p>(三) 買方應於收到交屋通知日起__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。</p> <p>(四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p> | <p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 12 至 14 頁第十四條。</p> |
| <p>十三、保固期限及範圍(第 17 點)</p>   | <p>(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時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，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，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，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。</p> <p>(二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>   | <p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 15 頁第十五條。</p>      |
| <p>十四、違約之處罰(應記載第 24 點)</p>  | <p>(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。</p> <p>(二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」</p>  | <p>本項應記載內容訂於房屋契約書第 19 頁第二十條。</p>      |

之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

(三) 買方依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，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_（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。

(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。



# 土地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：

茲為土地買賣事宜，本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日），經雙方一致同意訂立本買賣契約書，並合意訂定條款如下，以資共同遵守。

立約人（買方）：【

】

立約人（賣方）：

第一條：土地標示座落：

一、新北市三峽區介壽段5-1、5-2、5-3、5-4、5-5號等五筆地號建築基地，面積1881.14平方公尺（569.04坪）都市計畫使用分區為住宅區。

第二條：買賣產權面積：

一、買方購買同上基地內興建「文傑雙綻」編號第 棟 樓之房屋共 戶，所應分得

之房屋土地持分為十萬分之一，計算方式係以本基地土地總面積扣除全部汽車停車位持分土地後，依該戶房屋主、附屬建物面積點平方公尺（坪）除以本社區主、附屬建物總面積伍柒玖壹點參肆平方公尺（約壹柒伍壹點捌捌坪）之比例，另加車位土地持分十萬分之一。土地面積依地政機關登記所載為準，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。

第三條：土地及車位買賣總價款（詳如附件一）

|           |     |   |   |   |      |
|-----------|-----|---|---|---|------|
| 房屋持分土地部分： | 新台幣 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬元整。 |
| 車位持分土地部分： | 新台幣 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬元整。 |
| 土地總價款：    | 新台幣 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬元整。 |

前列價款買方同意按照本約附件一「付款明細表」之約定繳付價款予賣方。

第四條：付款條件及方式：

一、買方應依附件一〔「付款明細表」所列之應繳土地款金額，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。

二、依前款規定，如買方逾期繳款達五日以上仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現；或繳款為未到期之票據時，買方應加付按逾期期款部分〔或未到期之票據期間〔每日萬分之二單利計算之遲延利息於補繳期款或繳交未到期之票據時一併繳付賣方，如逾期十五日以上不繳並經賣方以書面通知限期七日內繳納仍未繳者，雙方同意依第十三條違約處罰之約定處理。

第五條：履約保證機制：

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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築土地及興建資金信託予某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。

■ 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之興合建設股份有限公司(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連帶保證協定之書面影本予買方

第六條：貸款約定：

一、本約第三條土地總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，買方應在取得本買賣之土地持分產權同時，提供該持分土地及買方所購土地上之房屋作為共同擔保，委託賣方先行代向金融機構申請抵押貸款，其貸款金額、期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之決定，買方並同意於簽署本土地買賣契約之同時簽立代辦貸款委託書〕詳附件二〔，逕撥貸款同意書〕詳附件三〔。

二、買方承認前項貸款為應繳土地及停車位總價款之一部分，屬賣方應收款。

三、買方應在土地所有權移轉登記前，依照賣方通知之期限，提供辦理貸款需用之全部書類證件及辦妥貸款應辦之手續，以便辦理所有權移轉登記，同時辦理抵押權設定登記。

四、買方同意於金融機構核貸後即撥付賣方全部貸款金額以抵付應繳款項，並不得以任何理由通知銀行止付或暫緩撥付，如有違反並經賣方通知送達之日起七日內應以現金一次繳清，否則依違約論，賣方得解除契約並沒收已繳之價款（以本約土地總價款百分之十五為限）。

五、另買方擬貸款之金額或可歸責於買方之事由致核准貸款金額，少於本約第六條第一項之貸款金額時，買方應於土地增值稅單核發時，一次繳清短少部分。

六、倘因政府變更貸款政令，致使金融機構無法貸款，或核貸金額少於預定貸款金額時，其貸款金額或差額部份，買方應於賣方通知期限內，一次給付，或經賣方同意後分期給付，依承貸金融機構放款利率計算按月本息平均支付賣方，並提供證件辦理抵押權設定予賣方，設定費用由買方負擔。

七、買方若不辦理貸款時，應將該貸款額度之價款於接獲賣方繳款〕或辦理貸款程序〔通知時，依下列期限及方式以現金或即期支票支付予賣方：

1．買方應於所購土地之房屋取得使用執照時，即需支付百分之五十。

2．買方應於所購土地之房屋第一次所有權登記公告期滿時，即支付百分之五十。

八、買方若欲少貸時，其少貸金額應於買方所購土地之房屋取得使用執照時一次付清。

九、買方若中途改變主意，不願貸款或因本身辦理貸款條件不合，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或主動向金融機構表示拒絕貸款者，應於賣方繳款通知送達之日起七日內以現金一次付清本項貸款之金額，買方如逾期不付，即以違約論，賣方得依本約第十三條規定處理，並沒收買方所有已繳款項〕以本約土地總價款百分之十五為限〔作為違約之懲罰性違約金及損害賠償。

十、買方如需自辦金融貸款或公教或第一次購屋貸款時，應由賣方指定地政士辦理之，但買方應於所購基地上房屋取得房屋使用執照後十日內，辦妥金融機構之貸款對保相關手續，同時交付銀行存摺和蓋妥印章之取款條予賣方，授權賣方於金融機構撥款同時直接領取，或出具授權書授權金融機構直接撥款入賣方之帳戶，並於房屋產權第一次總登記公告期滿後，通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，如貸款金融機構不出具撥款承諾書，視同買方未辦妥貸款手續，經賣方以書面限期十天內辦妥仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第七項約定辦理。

#### 第七條：貸款撥付

因買賣契約中訂有交屋款，故於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

#### 第八條：土地產權登記方式及期限

##### 一、土地產權登記：

土地產權之移轉，應於買方所購基地上建物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〕如買方有違約情事，則不在此限〔。其申報移轉現值雙方同意以買方所購基地上建物之使用執照取得日當年度之公告現值申報，且買方即為產權移轉登記名義人。買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如有更換名字或轉讓第三人須事先以書面徵求賣方同意，賣方非正當理由不得拒絕。除配偶、直系血親間轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約總價款千分之一手續費。（但每戶換約以壹次為限）

二、賣方違反前項之規定，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，賣方應負擔損害賠償之責。

三、買方於本土地產權移轉登記前應履行左列義務：

繳清本契約所定繳款明細表中各期期款及因逾期付款加計之遲延利息及應預繳之各項稅費。提出合於本買賣土地辦理產權登記及貸款之相關資料文件，辦妥各項貸款相關手續，繳清第十一條買方應負擔各項稅費，預立取款文件或委託撥付文件，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方。

四、本約土地產權由賣方指定地政士辦理，倘為配合各項手續，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費及買方提出之證件不符需補正時，買方應於賣方或地政士通知日起七日內補正，否則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，買方應負擔損害賠償之責。

第九條：買方與本約土地上房屋之出賣人簽訂之「房屋預定買賣契約書」，雙方同意與本約有不可分離之並存關係，該「房屋預定買賣契約書」被解除時，本約亦隨同解除。

第十條：交付不動產及相關文件之條件及期限：

賣方應於買方全部履行本契約之各項約定並付清全部價款及應繳稅費及辦妥交屋手續之同時，即將土地所有權狀交付買方。

第十一條：稅費負擔之特約：

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依左列規定辦理：

一、地價稅產權移轉過戶前由賣方負擔，產權移轉過戶後由買方負擔。

二、產權移轉登記之規費、印花稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。

三、土地產權移轉登記時應繳納之土地增值稅由賣方負擔。本約產權移轉登記前所開徵之工程受益費由賣方負擔，產權移轉登記後之工程受益費由買方負擔。

四、本條買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理產權登記前，均應將此等費用依賣方通知全額預繳，並於買方所購基地上之房屋交屋時按實際發生費用結清，多退少補。

五、本條一至四款所列各項稅費，統一由賣方代收代付，除稅捐及規費繳納憑證外，各項費用應以買方為買受人取具收據或發票交付買方。

六、買方如未成年時，其贈與稅及代辦贈與手續費由買方自行負擔。

第十二條：其他約定



一、契約土地賣方保證產權清楚，絕無一物數賣。

二、賣方於本約土地上所設定之抵押權，賣方應於買方所購基地上之房屋交屋前負責塗銷之。

三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗拒之事由，致買方所購基地上之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原金無息退還買方。

四、買方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期期款或其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理者賣方並得持用買方之印章，逕行辦理撤銷，買方絕無異議，若買方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停〔或撤銷〕辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，買方應依貸款金額按年息5%計算利息給付賣方，若因而造成無法貸款或少貸者，應依本約第六條第五項、第七項及第九項之約定辦理。

五、賣方對本約應負之義務，願負連帶責任。

### 第十三條：違約之處罰

一、賣方如違反本約第十二條第一、二項時，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之地價款全部退還買方外，並同時賠償土地總價款百分之（不得低於百分之十五）之違約金，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經賣方以書面限期催告仍不履行時，賣方得解除本契約，並得沒收依土地總價款〔含車位價款〕百分之（不得超過百分之十五）計算之違約金，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

第十四條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十六條：相互通信方式

買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收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。

本契約之附件：

- (一) 付款明細表
- (二) 代辦貸款委託書
- (三) 逕撥貸款同意書
- (四) 代刻印章授權書

立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

身分證統一編號：

通訊地址：

連絡電話：

不動產經紀業：翰昌動力行銷股份有限公司

營利事業統一編號：

不動產經紀人：梁陵玉

經紀人證照號碼：

中華民國

年

月

日

# 房屋預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：文傑建設股份有限公司

茲為房屋買賣事宜，本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，經雙方一致同意訂立本買賣契約書，並合意訂定條款如下，以資共同遵守。

立約人(買方)：【

立約人(賣方)：文傑建設股份有限公司

第一條：廣告效力：

本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖視同契約之一部分，買方應併同審閱，若有認知差異，雙方應於磋商合意後，明訂於本約條款中。

另銷售現場之樣品屋暨裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖等，除附件二列明之建材設備說明外，均係賣方施作之裝潢傢俱配置，僅提供予買方參酌，不在本契約買賣標的物之範圍。

第二條：買賣標示：

一、土地座落：新北市三峽區介壽段5-1、5-2、5-3、5-4、5-5號等五筆地號建築基地，使用區分屬住宅

區，建照執照為新北市政府工務局108年01月31日核發，建造執照號碼為108峽建字第0071號。

二、房屋座落：

同前述基地內為主管建築機關核准108峽建字第0071號建照執照，興建地下二層，地上十一層、十二層各乙棟，案名為【文傑雙綻】社區，本約買賣建物編號為第 棟 樓房屋共

戶，本戶門牌號碼編定悉依建造完成後戶政機關編定辦理。

三、車位性質、位置：

買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間無障礙平面停車空間有無獨立權狀，停車位編號第 層第 號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計約 點 平方公尺（ 坪）。（如附圖三：停車空間圖說）。

四、買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條：房屋出售面積（不含停車位面積）共計約 點 平方公尺，約 坪。

包括下列各款所示面積：

- 一、專有部分面積約 點 平方公尺，約 坪。
- （1）、主建物面積約 點 平方公尺，約 坪。
- （2）、附屬建物面積，即陽台約 點 平方公尺，約 坪。
- 二、共用使用部分面積約 點 平方公尺，約 坪。

即本社區公共設施分攤持分面積，其產權登記方式均以地政機關登記為準。

主建物面積占本房屋登記總面積之比例 %。

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：共用部份項目及產權登記方式：

共用部分：

一、排風設備空間、消防幫浦室、水箱、電信機房、機車停車空間、機車位、電梯間、樓梯間、台電配電所、發電機室、管理員室、各層門廳、屋頂突出物及其他依法令應列入共同使用部分等

項目皆屬之。其登記方式係以持分產權辦理，但不包括本條第二項之面積。

二、約定專用及其共用部分：依房屋地上一層B1、B2、B4三戶其直接相鄰之庭院空地及A1二樓、A2二樓、A3二樓、A4二樓、B3二樓、B4二樓、B3十二樓、B4十二樓八戶直接相鄰之露台部分，分別由各該戶約定專用。

三、共有部分總面積約計貳捌壹壹點肆捌平方公尺（約捌伍零點肆柒坪）；主建物加附屬建物總面積計伍柒玖壹點參肆平方公尺（約壹柒伍壹點捌捌坪）。其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。

產權登記方式：係以持分產權辦理，由各該所有權人依各戶之主建物加附屬建物面積與全棟主建物加附屬建物總面積比例持分之。

若另購汽車車位則內含所規劃之專用停車位共 個，應持分面積計約 坪。

第五條：房地屋面積誤差及其價款找補

一、賣方出售之房屋，其確實面積及名稱之登記方式均以當時地政機關規定辦理為準，倘因簽約後法令改變，致無法依買賣當時之契約所載名稱及項目登記方式辦理產權登記時，面積計算依核准之使用執照平面圖上實際現況之面積為準，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、土地面積、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（不含兩遮面積）、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），計算誤差價款，無息於交屋時結算。主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：預定買賣房屋價款及付款辦法

一、房屋及車位建物總價款為新台幣（下同） 仟 佰 拾 萬元整（內含營業稅），  
包括：

（一）專有部分： 仟 佰 拾 萬元整。

（1）主建物部分： 仟 佰 拾 萬元整。

（2）附屬建物陽台部分： 佰 拾 萬元整（除陽台外其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分： 佰 拾 萬元整。

（三）車位建物價款為新台幣 佰 拾 萬元整。

## 二、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築土地及興建資金信託予某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。

### ■ 同業連帶擔保



本公司與依公司章程規定得對外保證之興合建設股份有限公司(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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件及方式

一、買方應依附件(一)付款明細表所列之應繳房屋款金額，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。

二、依前項規定，如買方逾期繳款達五日以上仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現，買方應加付逾期期款部分每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併繳付賣方。賣方同意買方繳付期款日後未到期之票據亦同。

三、依前一、二項規定，如買方逾期十五日以上不繳清期款或票據全部或部分退票之情事未於七日內補足期款，經賣方以書面期限七日內仍未繳者，雙方同意依第二十條違約處罰之約定處理。

第八條：地下層機車位與汽車停車位登記面積方式

一、依房屋地下一層之機車停車位，為法定機車位，列入共用部分之產權面積，由全體區分所有權人按所買賣之持分權利範圍之比例，共同分擔。

二、本社區汽車停車位係建照執照核准之合法汽車停車位，其產權登記之面積以地政機關實際登記為準，買、賣雙方特別約定不論面積誤差多寡均不找補。

三、買方如未購買汽車停車位時，則已充分認知本戶房屋總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積其持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利（包括持分所有權及使用管理權等）。

立約人（買方）：【

】

第九條：屋頂層使用權屬

屋頂突出物如電梯間、樓梯間、昇降機房、水箱、屋頂平台等，不得獨立使用或約定為任何住戶專用。

第十條：壹樓法定空地、露臺之使用權屬

一、本社區一樓管委會使用空間規劃休閒設施，由本社區管理委員會統籌管理之，以上休閒設施為使空間精緻利用，買方同意賣方保有位置變更、修改之權利，且買方同意不提出任何主張。上述設施若有二次施工部份如遭工務機關依法舉發或管理委員會成立後依住戶決議要求回復原狀，其回復費用由買方負擔，就二次施工部份買方並不同意不向賣方主張權利及物之瑕疵擔保責任或不完全給付之責任。

二、本社區地上一層及地下一層機車停車位空間，由本社區管理委員會統籌管理之，且買方同意不提出任何主張。

三、法定空地：本社區部分法定空地，買方同意其直接相鄰一樓之B1戶、B2戶、B4戶旁空地（範圍如附圖四所示），由承購戶在不違反法令下管理使用，為約定專用，其餘法定空地由全體區分所有權人共用。

四、本社區A1二樓、A2二樓、A3二樓、A4二樓、B3二樓、B4二樓、B3十二樓、B4十二樓八戶之露台非屬避難之屋頂平台，依現行法令不能辦理產權登記詳如【附圖五】（一）、（二）：買方同意該部份由直接相鄰之該戶區分所有權人約定專用使用權，但不得任意變更使用用途及加裝其他設備。

#### 第十一條：建築主要結構、變更設計及水、電、瓦斯等施工規範

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件二】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方保證本社區建築物之材料不含有損建築結構安全或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類似物。

三、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約第二十條違約條款辦理。

五、本社區建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，按主管機關核准圖面位置施工，買方不得因其設置之位置或項目名稱而有任何異議。

六、本社區所需之供水、供電、電信、瓦斯、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝設，倘該公用事業主管單位因工程需要，有變更位置或予以增設時，買方同意配合為之，不得有任何異議。

七、本社區各戶瓦斯管路裝設由賣方代辦申請手續，但其外管線設計費、外管線路費、掛錶費由買方自行負擔。本瓦斯管線係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦。

八、買方應辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並遵守本約附件（八）裝潢（修）工程切結書及裝潢（修）施工管理辦法等之相關約定。

## 第十二條：開工及完工最後期限

一、本預售屋之建築工程自 108 年 10 月 8 日起開工，

113 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物，以建築主管機關核發使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：

1. 因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2. 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、賣方如逾前項期間完工者，每逾壹日應按已繳房屋價款萬分之五單利計算遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未完工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第二十條違約罰則處理。

三、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，買方有權於自備款保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付之。除有重大瑕疵明顯不能居住外，買方不得以有瑕疵、未完成修繕等情形為由，藉故拒絕或遲延銀行貸款之核撥及藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。

四、接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。針對瓦斯外管線部分，雙方協議由 方負擔。

買方：【

### 第十三條：房屋產權登記及期限

#### 一、房屋所有權移轉登記

本約房屋產權之移轉，倘無可歸責於買方之事由時，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。

二、賣方違反前項約定，致生各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，由賣方全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。

三、買方於賣方申辦房屋產權移轉手續前應履行下列義務，否則賣方得拒絕辦理過戶，經賣方書面催告，買方仍不履行者，賣方得逕行解除本契約，並依第二十條違約約定處理：

（一）除本契約約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

（二）賣方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件（三方簽署完成），並應開立與【附件一】付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

（三）前二款之費用，如以票據支付應在房地產權申報移轉前全部兌現，買方知悉應依本約約定所應繳付賣方之一切款項。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房屋價金依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之遲延或不協辦，致影響房屋產權登記使賣方受損害時，應由買方負損害賠償之責；致賣方其它客戶受損害者亦同。

五、自本契約簽訂日起，買方即為本買賣標的物將來之產權登記名義人，非經賣方同意，買方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對賣方不生效力，且因此而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。

六、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於賣方通知辦理銀行貸款對保限期前，買方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵得賣方同意始得轉售，並以壹次為限。賣方非有正當理由不得拒絕。

七、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，買方於辦理轉讓手續同時須支付本契約總價款千分之一之轉讓手續費予賣方。

八、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。

九、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，否則視為買方違約，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時或刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融貸款金額時，均視同買方違約，就以上違約事項賣方得逕行解除本契約，並依第二十條違約約定辦理。

#### 第十四條：交付不動產及相關文件之條件及期限

一、本約房屋之使用執照取得後賣方依約完成本戶一切主建物附屬建物之設備，並完成送水、送電後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：

1. 賣方保證本約房屋於點交時產權清楚。

2. 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

3. 買方繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費用（含結清時之退補款）及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且將貸款金額撥交賣方後，始得交屋。

4. 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。

5. 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、賣方應於通知買方交屋日起一年內，依公寓大廈管理條例由賣方代為召開並成立第一屆管理委員會（達法定人數後，再依法核備），並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共用部分管理人，於成立管理委員會後，將共用部分點交管理委員會。雙方同意自通知第一戶交屋日起一年內由賣方代管，其代管期間之樓管公司服務人員（如：社區警衛）之薪資及共用部分之各項管理費與清潔費、公共水電費等由買方負擔。

買方同意賣方通知繳交代收稅費時，預繳半年管理費（房屋每月每坪以新台幣陸拾元整計算，汽車停車位以每月每位新台幣伍佰元整計算，機車停車位以每月每位新台幣壹佰元整計算）作為支付該管理費用於管委會成立後結算，餘額無息移交管委會（詳附件十一）。

三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將房屋所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草案、使用執照影印本及賣方代繳稅費之收據憑證交付買方，並發給交屋單，俾憑工地交屋換取鎖匙，本契約則無需返還。

四、買方就交屋當時本契約房屋如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於交屋驗收單上，賣方應負責完成修繕；除有重大瑕疵無法居住外，買方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。



五、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，逾期超過十五日以上時，視為買方點收完成，否則賣方不負保管及水、電費及管理費等之代繳責任。

六、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶下列費用：

1. 本戶水電、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

2. 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。

3. 社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等。

七、本社區提撥法定管理基金，賣方願依法令規定提撥公共基金作為社區之管理基金。

八、賣方基於本社區以後實際管理運作之需要，買方應於辦理產權移轉預繳費用之同時，一併預繳六個月管理費（管理費計算方式：房屋每月每坪以新台幣陸拾元整計算，汽車停車位以每月每位新台幣伍佰元整計算，機車停車位以每月每位新台幣壹佰元整計算）及管理基金（管理基金計算方式：每戶新台幣壹萬元整）。

九、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。

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時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，賣方針對結構安全部份（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、水電等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡於買方作為憑證。但因天然災害、買方不當使用、本社區其他住戶不當使用或不可歸責於賣方之事由而發生之損害，不在保固責任範圍內。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十六條：貸款約定

一、本約第六條房屋總價內之部分價款新台幣 佰 拾 萬元整，買方應提供本約房屋及買方所購座落之土地持分作為共同擔保，委託賣方先行代向金融機構申請抵押貸款，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，其貸款金額、期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之決定，買方並同意於簽署本房屋買賣契約之同時簽立代辦貸款委託書〕詳附件三〔，逕撥貸款同意書〕詳附件四〔。

二、買方承認前項貸款為應繳房屋及車位總價款之一部分，屬賣方應收款。

三、買方應在房屋所有權移轉登記前，依照賣方通知之期限，提供辦理貸款需用之全部書類證件及辦妥貸款應辦之手續，以便辦理所有權移轉登記同時辦理抵押權設定登記。

四、買方同意於金融機構核貸後即撥付與賣方全部貸款以抵付應繳款項，並不得以任何理由通知銀行止付或暫緩撥付，如有違反經賣方通知後七日內應以現金一次繳清，否則依違約論，賣方得解除契約並沒收已繳之價款（以本約房屋總價百分之十五為限）。

五、另買方擬貸款之金額或可歸責於買方之事由致核准貸款金額，少於本約第十六條第一項之貸款金額時，買方應於本約房屋契稅稅單核發時，一次繳清短少部分。

六、倘因政府變更貸款政令，致使金融機構無法貸款，或核貸金額少於預定貸款金額時，其貸款金額或差額部份，買方應於賣方通知期限內，一次給付，或經賣方同意後分期給付，依承貸金融機構放款利率計算按月本息平均支付賣方，並提供證件辦理抵押權設定予賣方，設定費用由買方負擔。

七、買方若不辦理貸款時，應將該額度之價款於接獲賣方繳款（或辦理貸款程序）通知時，依下列期限及方式以現金或即期支票支付予賣方：

1. 買方應於賣方取得使用執照時，買方即支付百分之五十。

2. 買方應於房屋第一次所有權登記公告期滿時，即支付百分之五十。

八、買方若欲少貸時，其少貸金額應於取得使用執照時一次付清。

九、買方若中途改變主意，不願貸款或因本身辦理貸款條件不合，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或主動向金融機構表示拒絕貸款者，應於賣方繳款通知送達之日期七日內以現金一次付清本項貸款之金額，買方如逾期不付，即以違約論，賣方得依本約第二十條規定處理，並沒收買方所有已繳款項（以本約房屋總價款百分之十五為限）做為買方違約之懲罰性違約金及損還賠償。

十、買方如需自辦金融貸款或公教或第一次購屋貸款時，應由賣方指定地政士辦理之，但買方應於賣方取得房屋使用執照後十日內，辦妥金融機構之貸款對保相關手續，同時交付銀行存摺和蓋妥印章之取款條予賣方，授權並委託賣方於金融機構撥款同時直接領取，或出具授權書授權金融機構直接撥款入賣方之帳戶，並於房屋產權第一次總登記公告期滿後，通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，如貸款金融機構不出具撥款承諾書，視同為買方未辦妥貸款手續，經賣方以書面限期十天內辦妥仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，雙方同意以本條第七項約定辦理。

#### 第十七條：貸款撥付

因買賣契約中訂有交屋款，故於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

#### 第十八條：稅費負擔之特約

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理：

- 一、房屋稅產權移轉過戶前由賣方負擔，產權移轉過戶後由買方負擔。
- 二、產權移轉登記之規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 三、本條買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理產權登記前，均應將此等費用依賣方通知全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。
- 四、本約房屋完工後各戶之預繳水、電費由買方負擔。

五、本條一至四款所列各項稅費，統一由賣方文傑建設股份有限公司代收代付，除稅捐及規費繳納憑證外，各項費用應以買方為買受人取具收據或發票交付買方。

六、買方如未成年時，其贈與稅及代辦贈與手續費由買方自行負擔。

第十九條：其它約定

- 一、本契約房屋賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或佔用他人土地。
- 二、因賣方建築融資而設定抵押，賣方亦應於交屋前負責塗銷之。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗拒之事由，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原金無息退還買方。
- 四、本約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。
- 五、買方若於產權移轉登記或申報前未依約繳付各期期款或其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理者賣方並得持用買方之印章，逕行辦理撤銷，買方絕無異議，若買方嗣後再繼續辦理產權移轉者，因產權暫停（或撤銷）辦理，致拖延金融機構貸款核貸之損失，買方應依貸款金額按銀行年息5%計算利息給付賣方，若因而造成無法貸款或少貸者應依本約第十六條第五項、第七項及第九項之約定辦理。
- 五、有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在本契約簽訂時一併提出，並以書面文字方式載入本買賣契約書或另訂協議書，始生效力。
- 六、景觀綠化、廊道設計及公共空間設施規劃之施作依整體規劃設計，買方同意賣方得視需要而變更，不以媒體廣告海報、契約書內容之附件為唯一依據，並不受本約第十二條之約束。

## 第二十條：違約之處罰

一、賣方違反第十九條第一、二項規定者，經買方以書面通知限期改善仍未改善者，買方得解除本契約。

二、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。

三、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。

四、買方依前三款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款全部退還買方外，如有遲延利息應一并退還，並應同時賠償房屋總價款百分之（不得低於百分之十五）之違約金，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

五、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經賣方以書面限期催告仍不履行時，賣方得解除本契約，並得沒收依房屋總價款（含停車位價款）百分之（最高不得超過百分之十五）計算之違約金，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

六、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第廿一條：建築設計變更之處理

買方有關建築主要結構、社區立面外觀、室內隔間、管道間、消防設施、公共設施等均不得要求變更。

第廿二條：買方與本約房屋及買方所購土地持分出賣人簽訂之「土地預訂買賣契約書」，雙方同意與本約有不可分離之並存關係，該「土地預訂買賣契約書」被解除時，本約亦隨同解除。

#### 第廿三條：契約當事人效力

一、本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼受人、承租人及管理人等一切權利繼受人。

二、本契約之買方如為未成年時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶責任。

三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人。

第廿四條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿五條：附件效力

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

第廿六條：相互通信方式

買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收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。

第廿七條：契約分存本契約正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。本約簽訂時業經銷售人員

( ) 詳細解說，並無廣告，契約以外不實之介紹。  
立約人(買方)：【

第廿八條：本契約附件：

- 一、付款明細表
- 二、「文傑雙綻」建材設備說明
- 三、代辦貸款委託書
- 四、逕撥貸款同意書
- 五、代刻印章授權書
- 六、汽車停車位使用分管協議書
- 七、法定空地、露臺、機車停車位使用分管協議書
- 八、裝潢(修)切結書、裝潢(修)施工管理辦法
- 九、設計變更特約條款
- 十、本契約附圖
  - (一) 建造執照影本。
  - (二) 房屋平面圖。
  - (三) 停車空間圖說。
  - (四) 法定空間分管範圍示意圖。
  - (五-一) 二樓露臺分管範圍示意圖。
  - (五-二) 十二樓露臺分管範圍示意圖。
- 十一、社區管理規約同意書



十二、停車場管理辦法

十三、房屋及停車位空間面積說明

立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：文傑建設股份有限公司

負責人：陳碧蓮

營利事業統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀業：翰昌動力行銷股份有限公司

營利事業統一編號：

經紀業公司電話：

經紀業公司地址：

不動產經紀人：梁陵玉

中  
華  
民  
國

經紀人證照號碼：

年

月

日

# 新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2

電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：文傑建設股份有限公司

發文日期：中華民國108年10月28日

發文字號：新北不動產字第108043號

速別：

附件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保保證書貳份。

主旨：有關文傑建設股份有限公司「新北市政府工務局建造執照108峽建字第00071號」建照案(基地坐落：新北市三峽區介壽段5-1、5-2、5-3、5-4、5-5地號共5筆)擬由興合建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符中華民國107年3月12日內政部(內授中辦地字第1071301704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」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國108年10月1日申請案辦理(本會收件編號：108013)。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國108年10月17日第10807次會議審核後，認定尚符旨揭內政部規定。
- 三、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份(如附)。
- 四、請於文到後10日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

正本：文傑建設股份有限公司。

副本：興合建設股份有限公司。

理事長 劉炳煌