

# 新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：禾琚股份有限公司

案名：禾川琚

案場地址：新北市板橋區華江三路

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)</p> <p>買方簽章： 賣方簽章：</p>	<p>本項應記載內容訂於契約書第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： __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： 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：</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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)土地坐落訂於契約書第1頁第二條。</p> <p>(二)房屋坐落訂於契約書第1頁第二條。</p> <p>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格訂於契約書第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： 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： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1、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) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <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)。 2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (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)土地面積訂於契約書第3頁第三條、第23頁附件四。 (二)房屋面積訂於契約書第3頁第三條、第23頁附件四。</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(__)。 (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契約書第3、4頁第四條、第23頁附件四。</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契約書第 4、5 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契約書第 5 頁第七條，採不動產開發信託之履約擔保。

	<p>影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</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契約書第 8 頁第十三條。</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>	
<p>九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點)</p>	<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>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 8、9 頁第十四條。</p>
<p>十、驗收(應記載第 13 點)</p>	<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>	<p>本項應記載內容訂於契約書第 10 頁第十六條。</p>

	<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 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 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契約書第 11 頁第十七條。</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契約書第 12 頁第十八條。</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契約書第 13 頁第二十條。</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契約書第 15 頁第二十六條。</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。



# 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：禾琚股份有限公司

茲為「禾川琚」建案房地買賣事宜，雙方同意訂定房屋土地預定買賣契約書（以下稱本契約）。本契約所有條款及各項附件業於簽訂本約前之民國 年 月 日業經買方攜回審閱 天以上，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守。

買方簽章： \_\_\_\_\_

賣方簽章：禾琚股份有限公司

## 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，預售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。

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市板橋區板翠段 16. 17. 18. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44 地號等 11 筆土地，面積共計：4979.12 平方公尺（約 1506.18 坪），使用分區為**第二種住宅區**（上開土地如有分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關之新地號及土地面積為準）以下稱：本基地。

### 二、房屋坐落：

於本基地內依新北市政府工務局 108 年 7 月 24 日發照日之 108 板建字第 268 號建造執照。【附件一、建造執照影本】興建地上二十二層及地下四層建築物，建築物名為【禾川琚】（下稱本案）。

預定買賣房屋編號第 \_\_\_\_\_ 棟第 \_\_\_\_\_ 樓房屋 \_\_\_\_\_ 戶（以下稱：本約房屋）【附件二、建造執照核准之該戶房屋平面圖影本】。

（房屋與土地合稱：本約房地）。

三、汽車停車位：

(一)買方購買之汽車位計 \_\_\_\_\_ 位，其位置、編號、型式、性質、規格、面積如下：

項目/位置	地下_____層	地下_____層	地下_____層
車位編號			
車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 車位無獨立權狀	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 車位無獨立權狀	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 車位無獨立權狀
車位規格	<input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 230 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 600 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。	<input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 230 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 600 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。	<input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 230 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 550 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。 <input type="checkbox"/> 長 600 公分， 寬 250 公分 高度不得小於 210 公分 (誤差 5 CM 以內)。
車位建物持分面積(含車道及其他必要空間)	約 _____ 平方公尺	約 _____ 平方公尺	約 _____ 平方公尺

(二)建造執照核准之該層停車空間平面配置圖影本【附件三】

(三)本建案之停車空間總面積約 8,426.40 平方公尺占共有部分總面積約 18,608.31 平方公尺之比例為十萬分之 45,283。各別汽車位持分面積按汽車位(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，依比例計算之，計算方式如【附件四：共有部分項目及面積分配計算表】。

(四)本汽車位尺寸之測量依據如下：

(1)相鄰汽車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。

(2)其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。

### 第三條 房地買賣權利範圍及面積認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買本約房屋\_\_\_\_\_戶應有之土地持分面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_。

計算方式：本案基地扣除屬汽車位分攤持有之基地持分計壹拾萬分之 2,750 後，餘數壹拾萬分之 97,250 由買受建物之專有面積與本案專有總面積之比例而為計算。購買汽車位者，另含每個汽車位之土地持分壹拾萬分之十(車位權利範圍及計算方式詳如第二條第三項所載)。

#### 二、房屋面積：

本約房屋面積(不含汽車位面積)共計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分，面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(1)主建物面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(2)附屬建物面積：

陽臺:約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

雨遮:約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

合計:約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分，面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(共有部分面積明細及計算詳如附件四：共有部分項目及面積分配計算表所載)

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

三、前二項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。

附註:本案係依民國 106 年 12 月 26 日建造執照申請書(1062593814)掛件，並經主管機關收件在案(106 年 12 月 27 日)，故有關登記面積之法令適用期為 102 年 12 月 23 日，雨遮部分仍得辦理測繪及登記，但預售不予計價。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分除汽車位分攤部分另計外，其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分面積項目明細及分配計算方式如【附件四：共有部分項目及面積分配計算表】所載。

## 第五條 房地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，部份原可依法登記之面積，倘因簽約後法令變更，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，雙方同意因法令變更所造成之面積誤差部分，不在相互間找補範圍內。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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，係按本約第六條約定價款分別以土地、主建物、陽台、共有部分價款，除以原銷售之各該面積所得之單價(應扣除汽車位價款及面積)計算，無息於交屋時一次結清。
- 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。
- 四、地下層汽車停車位係按建築主管機關核准之停車位數量設置，停車位應有之持分面積以地政機關登記為準，雙方同意不論汽車位登記之持分面積誤差多寡均互不找補。
- 五、本約房屋之雨遮面積係根據核准之建造執照圖，並依申請建造執照當時之法規計算而得，倘有異動或不得辦理產權登記時，因該雨遮面積並未計入買賣價格，買方同意該部分不列入找補項目內。

## 第六條 契約總價

本契約買賣總價款(含車位)新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。(含營業稅，倘因政府營業稅法變更，致營業稅有所增減時，雙方應於交屋時壹次無息結清之。)

一、房屋及應有土地持分價款合計：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(一)土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(二)房屋價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(2)附屬建物：

陽台部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

兩遮部分:不計價。

(3)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、汽車位(含應有土地持分)價款合計：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

三、雙方合意本約買賣價款不受物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而有所增減。

## 第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，履約保證依下列方式處理：

■內政部同意之履約保證方式：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板信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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

## 第八條 付款條件及方式

一、除簽約款、開工款及簽約時已完成之工程項日期款外，買方應依已完成之工程進度及房地付款明細表詳【附件六】之約定，按應繳納期別繳清價款。

買方應於接獲賣方書面繳款通知後【五】日內(除本契約另有約定外，本契約所稱日期皆以日曆日計算)，逕向賣方所在處所或指定之銀行專戶以現金、滙款或即期支票如期如數壹次繳清，支票之抬頭指名，依繳款通知之規定開立。

銀行專戶：

解款行:板信商業銀行華江分行，銀行代號：118

戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

帳號：\_\_\_\_\_

二、買方倘以外幣電滙方式繳款，該外幣滙款以賣方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數(以實際結滙單據為憑)，若有外幣兌換滙差及銀行扣取之手續費，概由買方自行負擔。

## 第九條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款即房屋付款明細表之金融貸款為新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依下列約定辦理：

(一)買方應於賣方通知辦理對保時，另簽立代辦抵押貸款委託書【附件八】予賣方

統一辦理貸款，並出具【附件九、撥款委託書】由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二)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，買方應另立【附件十、自洽貸款協議書】交付賣方。

(三)買方辦理貸款時(不論自洽辦理貸款或代辦貸款)，應於金融機構貸款對保或辦理產權移轉登記書類用印時開立與貸款期款同額之本票交付賣方，並自行向該金融機構洽詢貸款條件。買方除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，應於賣方寄發「貸款對保通知函」日起【七】日內完成自行洽辦或委託代辦金融機構之對保手續，並將用印完成之抵押權設定契約書類交付賣方，抵押權設定登記應與所有權移轉登記併案連件辦理。買方應於對保時簽署其貸款行庫之「撥款同意書」並將撥款帳戶存摺、用印完成與貸款期款同額之取款條連同存摺正本交予賣方收執，由賣方向其貸款之金融機構代領並直接轉納作為應繳之本約房地價款，存摺正本於點交本約房地時返還買方。

二、買方貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款約定方式處理：

(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，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為七年 84 期，由買方按月分期攤還；賣方亦得將該債權讓與第三人承受。買方應於核貸金額確定後，就貸款差額之抵押權設定登記相關書類用印時，開立與貸款差額同額之本票乙紙及一年內有效之印鑑證明正本交付賣方收執，俾供賣方設定第二順位抵押權登記及貸款差額擔保，俟貸款差額繳清時，賣方即返還該本票予買方作廢並將塗銷第二順位抵押權登記書類交付買方自行塗銷登記。買方同意辦竣本項抵押權設定登記後，雙方再會辦本約房屋點交手續。

(2)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，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為七年 84 期(買方應於點收本約房屋前設定第二順位抵押權給予賣方，雙方同意比照本條第二項第(一)款第 1 目約定辦理)，由買方按月分期攤還或買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時(如現行中央銀行規定第二房貸款不得超過六成之規定等，皆須由買方自行負擔其責任，除法令另有規定則依法令規定)，買方應於接獲通

知之日起【十五】天內一次給付其差額，或經賣方同意分期給付其差額及利息。

(四)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。

### 三、不辦貸款或減少貸款：

(一)如買方以現金支付、不辦貸款(含不能辦貸款)或減少貸款，買方應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款對保時，簽立與貸款期款同額或貸款差額之本票(以下稱:擔保本票)予賣方，並授權賣方填寫該本票之到期日；另買方應於賣方書面函寄繳納產權移轉通知之日起【七】日內(以郵戳為憑)，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(以支票繳付者票據已兌現)後始辦理稅項申報、產權移轉相關程序。

(二)如買方未依約支付價款時，賣方即得就買方全部未付款項及遲延利息等，提示擔保本票求償；如買方皆依約履行付款義務時，賣方不得提示擔保本票，並應於取得全部價款後，點交本約房地時，將擔保本票返還買方。

## 第十條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者之外，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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期款予賣方。

貸款金額，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方應自賣方書面函寄通知日起【七】日內會辦(以郵戳為憑)，不得藉故拖延或拒辦，倘有印信證件不全情事，應配合予以補正，否則視同買方違約。

## 第十一條 逾期付款之處理方式

一、依本約第八條約定，買方如逾期達【五】日仍未繳清應付期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負遲延責任，自該期款繳款截止日翌日起每日按應繳期款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。

二、如有任一期款(含遲延利息)未完全給付，而逾期二個月(含)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定期催告，催告期滿仍未繳清者，即為買方違約，雙方同意依本約第二十六條違約條款約定處理，絕無異議。

三、但前項情形，賣方如以書面表示同意緩期支付者，不在此限。

## 第十二條 地下層、屋頂、法定空地之使用權屬及分管約定

(本條約定買方同意納入公寓大廈規約草約，俟召開第一次區分所有權人會議訂定規約同時納入規約)

#### 一、地下層停車空間及一層車道

(一)本大樓地面一層之車道及地下一層至地下四層，除本約第四條附件四所列屬區分所有建物分攤之公共設施外，其餘規劃為汽車停車空間，由購買汽車位者依【附件三】所示位置管理使用、收益、處分及排除他人干涉權利；惟倘有緊急或防空避難需要時，應即無條件開放供公眾使用。

(二)未購買汽車位之承購戶，已充份認知且明瞭本契約買賣總價並不包括汽車位之價款，且所購房屋面積亦未含汽車位應有面積，除已確認對本大樓之汽車位無任何權利外，亦清楚知悉汽車位承購戶有按其承購汽車位位置、編號分管、使用、收益、處分之權，未購買汽車位之承購戶，無權干預汽車位所有權人之出租或出售行為。

二、本大樓露台約定由相臨之住戶無償管理專用，其他住戶不得異議或作其他要求。

露台之位置、範圍及約定專用戶別詳【附件十四、露台約定專用部分位置圖】。

#### 三、法定空地

本大樓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。

#### 四、屋頂平臺及屋頂突出物

本大樓之屋頂突出物及屋頂避難平台屬公共設施一部分，不得獨立或約定專用，各層住戶不得擅自佔用、堆積物品。

### 第十三條 設備材料及施工規範

一、本大樓為鋼筋混凝土造，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件七、建材設備表】施工，除經買方同意或本契約另有約定外、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者，不在此限。

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。

三、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十四條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 109 年 2 月 28 日之前開工，民國 114 年 5 月 28 日



之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施及取得使用執照，並以向主管機關取得使用執照日為完工日，倘賣方提前完成上述項目時，買方不得異議。但有下列情事之一者，其期間不計入開工、完工期限天數，且得順延其期間：

(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、本大樓休閒設施及其他公共設施，不受前項所定完工期限之限制。

三、賣方如逾期未開工或未取得使用執照，每逾一日應按買方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，雙方同意依本約第二十六條違約條款約定處理。

四、屋外排水溝、巷道鋪設工程及外水、外電、電信、污水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

五、買方同意賣方在公共設施未點交給管理委員會或管理負責人（住戶代表）前，不得要求賣方對於公設之瑕疵修繕或拒絕交屋，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給賣方之任何款項。

六、部分公共設施（包括但不限於一樓梯廳、屋突機電設備空間及戶外景觀等），除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方得不受本條完工期限限制。

## 第十五條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修工程為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方得不受理變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意，且於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以壹次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。倘有買方不施作項目，買方同意賣方只退材料款不退工資款。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起後提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起【五】天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同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，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十六條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

買方簽章： \_\_\_\_\_

四、賣方依現行法令之實際需要辦理內外管路工程變更時，買方不得拒絕。且因各水、電、電信、消防管路及抽排風已繪於各專用圖面上，無法於建築及銷售平面圖上一一標示，買方不得因竣工後管路之排設及其位置是否影響動線、淨高、觀瞻、安全及佔空間而有任何異議，並不得保留、拒繳任何款項或向賣方提出改善、變更或賠償之要求。

## 第十六條 驗收

- 一、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（一樓店鋪未裝設天然瓦斯配管）後，應通知買方進行驗收手續，驗收範圍以主建物、附屬建物及汽車位為主。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，買方應一次載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；除本契約另有約定，依其約定者外，買方有權於自備款部分保留房屋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。
- 三、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，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者外，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，由賣方負擔。

## 第十七條 房地所有權移轉登記期限

- 一、買方應於簽約同時簽立【附件十一、代刻及使用印章授權書】交付賣方，作為授權事項之使用。
- 二、賣方應於買方履行下列義務完竣時，辦理房地所有權移轉登記予買方：
  - （一）買方應繳清本契約約定交屋款以外之各稅費款，包含但不限於自備款、因逾

期加附之遲延利息、變更工程款、產權移轉登記預付款等。

(二)買方應辦理完成各項貸款手續，交付辦理所有權移轉登記、貸款有關文件、抵押權設定登記案件及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，賣方應於取得貸款期款後，點交本約房屋時，將擔保本票返還買方作廢。本款抵押權設定登記應與所有權移轉登記案件併案連件辦理。

(三)本條相關費用如以票據支付時，賣方得於票據兌現後，始辦理產權移轉相關手續。

三、房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之：

(一)買方應於接獲賣方通知日起【七】日內，提供有關證件及交付預繳稅費。

(二)土地所有權移轉登記：

土地所有權之移轉，除本契約另有約定，依其約定者外，雙方合意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。土地移轉現值及公定契約之買賣價款均依申報日當期公告土地現值為準。前述有關所有權移轉登記申報現值之法令有所變更時，賣方得依變更後之規定辦理之，買方絕無異議。

(三)房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，備妥文件按不動產標準評定現值申報契稅，並以此現值為公定契約書之買賣總價款，辦理房屋所有權移轉登記。

(四)賣方違反前二款之規定，至各項稅費增加或罰緩(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。

四、本條約定有關事項之辦理，買方同意委由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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。

五、本約房地產權之移轉應以本約所載之買方為登記名義人、本約買方如為未成年人，因而衍生之各項稅費由買方自行負擔。未成年人及其法定代理人應對賣方共負連帶責任。

## 第十八條 通知交屋期限及點交

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內完成瓦斯內外管接管、接通水、電及本約房地產權移轉登記完成後，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)及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費等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屋價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、本條所稱「交屋」，係指賣方將本約房屋、汽車位交付買方管領使用，不含依公寓大廈管理條例規定，應由賣方會同管理委員會辦理之公共設施等共有部分，買方不得以共有部分未完成為由，拒絕辦理交屋。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀(本條第六項約定不在此限)、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙接管本約房屋，完成交屋手續。本契約則無需返還。
- 四、買方應於收到交屋通知日起【     】日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任，並視同買方自動完成交屋，如因此損及賣方權益時，買方應負賠償責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於賣方通知交屋日起【三十】日後，不論已否遷入，即應負本戶水、電、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、為保障雙方之權益，買方交屋時給付之各款項，應以現金支付賣方；倘經賣方同意，買方以票據為給付工具時，所開立非現金之票據，於交屋完成翌日起至票據兌現日止，此期間所衍生之利息差額由買方負擔，買方除對該票據負背書之責外，並同意房屋及土地之所有權狀亦由賣方輔助占有，收執代管至買方所開立之票據兌現或改以現金結算支付為止，買方不得異議。

## 第十九條 共有部分之點交

- 一、賣方自完工日起至第一次區分所有權人會議並成立管理委員會止，擔任本建案之共用部分管理人，在代理期間得委請物業管理公司並成立本社區服務中心，負責共有部分之管理維護事宜，俟賣方將共同使用部分移交予管理委員會後，管理委

員會得依其權責選擇服務本社區之物業管理公司。

- 二、買方同意自交屋日起不論是否已遷入，即應按月繳付大樓管理費，並同意交屋前預繳【6】個月管理費（暫定每月每坪【60】元計算，平面車位每位【500】元）由賣方先行代收並統籌作為管理委員會開辦費及共有部分管理、水電費等週轉金，俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補移交之。
- 三、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、使用執照影本、竣工圖說、水電(本建案水電設備位置以完工竣工圖為準)、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。管委會如無正當理由拒不於期限內會同賣方點交時，賣方即不負保管責任。
- 四、賣方於申請使用執照時，依法提撥之公共基金並匯入建管單位指定之專戶內，俟管理委員會依法成立完成且點交公共設施，及完成開設金融機構或郵局帳戶時，依法移交予管理委員會。

## 第二十條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋主結構部分（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）使用執照取得後負責保固十五年，防水工程自使用執照取得後負責保固三年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）自買方完成交屋日起負責保固一年，但因買方自行變更、施工或使用不當及其他可歸責於買方之事由，或天災、地變及其他不可歸責於賣方而生之毀損，賣方不負保固及任何法律責任。賣方應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十一條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於辦理本約房地所有權移轉登記手續前，如欲將本契約轉讓他人時，應於本建案申請使用執照前，以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓(以壹次為限)外，賣方得向買方收取本

- 約房地總價款千分之一之手續費，因轉讓所衍生之一切相關稅費概由買方負擔。
- 三、買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章、購買本房屋期間賣方開立之所有發票，由買方本人及受讓人親自至賣方指定之處所辦理。
  - 四、受讓人如有數人共同受讓時，應對賣方共負連帶責任。
  - 五、買方、指定登記名義人、受讓人應對賣方共負連帶保證責任，並自願放棄先訴抗辯權。若買方、指定登記名義人、受讓人為未成年人時，其法定代理人亦應對賣方共負連帶保證責任，並自願放棄先訴抗辯權。

## 第二十二條 稅費負擔及繳納

雙方應負擔之稅費除依有關法令規定外，並依下列約定負擔之：

- 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，分攤稅額按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，於交屋日結清找補。
- 二、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比例分算稅額，於交屋日結清找補。
- 三、建物所有權第一次測量、登記規費及地政士代辦費等由賣方負擔。
- 四、所有權移轉登記產生之土地增值稅由賣方負擔。
- 五、所有權移轉登記規費、抵押權設定規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、謄本複印費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 六、如有公證需求，雙方約定其公證費用由提出之一方全額負擔。
- 七、應由買方繳交之稅費、地政士代辦費、六個月房屋及車位管理費等，買方應於辦理金融機構貸款對保或產權移轉登記書類用印時，按通知書之日期直接將此費用全額預繳交付賣方（不入專款專戶），並於交屋時結清，多退少補。
- 八、自賣方通知交屋日【十五】日後，不論買方是否遷入使用，本約房屋之水、電、瓦斯基本費及管理費悉由買方負擔，且不論其繳費單據之繳費義務人名義為何，買方均應如數繳清。
- 九、買方如為未成年人時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自負申報繳納之責，概與賣方無涉。

## 第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約房地於點交時產權清楚，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、有關本約房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 第二十四條 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率計算退還買方。

## 第二十五條 裝潢施工約定

- 一、買方若欲自行另加裝潢為免干擾或混雜工程之進行，同時保障他戶之權益，應俟賣方通知交屋，買方繳清各項約定款項並完成交屋手續始得裝潢施作。
- 二、買方進場裝潢前，應向賣方指定之管理單位辦理裝潢施工申請，並切結遵守【附件十五、住戶裝潢(修)施工管理辦法】規定，同時預繳裝潢保證金【六萬】元整，俟裝潢完畢經賣方或其指定管理單位查明，無損害他戶及公共設施及設備後，由管理單位扣除後項環境維護費，無息退還差額予買方。
- 三、環境維護費及施工查核管理費以實際施工日數計收，於前項保證金中如數扣除。

## 第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約，但解除契約顯失公平者，買方僅得主張減少價金。
- 二、買方依前款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地價款百分之（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、買方違反有關本約第八條「付款條件及方式」或不履行義務之規定者，賣方得沒收依房地價款百分之（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前三款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十七條 管理使用之特約事項：

- 一、為維持本大樓管理及公共安寧、清潔衛生及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應簽立並遵守本大樓【附件十二、住戶規約草約】之規定，俟召開第一次區分所有權人會議訂定規約時，本項草約同時納入規約。

- 二、本建物為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方同意預繳社區六個月管理費(每坪每月建物管理費暫以新台幣 60 元整計算，汽車停車位每月每位暫以新台幣 500 元整計算)，作為本大樓預繳公共水電費、保安全管理費、清潔費(含聘僱管理服務人員及清潔人員之費用)等相關管理費用，由賣方代為統籌處理，俟管理委員會成立後，將款項執據無息扣除管理之必要費用多退少補結算後，移交予管理委員會。而日後確實收費標準於管理委員會成立時召開區分所有權人大會規定之。
- 三、本基地社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(人行步道)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責
- 四、本基地社區區分所有權人不得擅自拆除機電設備空間、高層建築物燃氣設備空間，請依內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010808746 號函辦理。
- 五、本案為供公眾使用建築物，起造人須於屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 六、本案交通影響評估，係經 108 年 2 月 23 日新北交規字第 1080282384 號函核定通過，未來倘新北市政府有設置公車候車亭、智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於周圍道路鄰近退縮空間之需求時，應予配合。

## 第二十八條 特約事項

- 一、買方同意賣方為維護整棟建築物外觀之格調，保有各向立面、公共設施、照明設施、地面層庭院等設計修改變更權，並於必要時改用同等建材，但以不損及購買之房屋面積權益為原則，買方絕無異議。
- 二、買方同意委託賣方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯、其申請設計、內外配管、施工裝置費由賣方負擔，裝錶費及保證金等費用由買方負擔。
- 三、本社區之公共電費及公共水費已分攤至各戶之水電費應繳單據中(不論買方遷入與否，於交屋後皆須照單繳納)，分攤方式係採各戶權狀專有面積佔本建案權狀專有面積比例分攤，買方已充分明瞭且無異議。
- 四、買賣雙方對本契約相關條款約定均已仔細閱讀並已充分瞭解，且同意完全按照本契約各條款及本約附件所載約定為準享有權利及負擔義務。任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本契約成立條款或以附件表示已



確認合意者，均非雙方合意約定，不包括在本約範圍內且對雙方均不生效力。  
另本案之透視圖、模型，係依主管機關核准之建造執照及圖說，並經建築師確認之圖面為準製作，賣方保有美化修改權；而樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱等因非屬買賣標的，買方不得以上揭物件為由主張異議。

五、買方為兩人以上(含)時，則依下列買受比例各自享受權利，但買方全體應就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務對賣方共負連帶責任。

買方買受比例：

買方(姓名)	權力範圍	買方	權力範圍
買一方：		買二方：	
買三方：		買四方：	
買五方：		買六方：	

### 第二十九條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依有關法令規定，雙方本於誠意，以公平合理方式協議處理之。

### 第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十一條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份自簽約日起生效，由買賣雙方各執正本壹份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力。

### 第三十二條 通知之方式及送達處所

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本約所載地址以掛號郵寄為之。如因逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，雙方合意均以郵局第一次投遞之日期視為合法送達日期；如送達處所地址變更時，應即以書面通知他方，否則由違反方自負其責。

### 第三十三條 未盡事宜之處置

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。

## 合約附件如下：

- 附件一、建造執照影本
- 附件二、建造執照核准之該戶房屋平面圖影本
- 附件三、建造執照核准之該層停車空間平面配置圖影本
- 附件四、共有部分項目及面積分配計算表
- 附件五、預售屋買賣定型化履約機制重要事項說明
- 附件六、房地付款明細表
- 附件七、建材設備表
- 附件八、代辦抵押貸款委託書
- 附件九、撥款委託書
- 附件十、自洽貸款協議書
- 附件十一、代刻及使用印章授權書
- 附件十二、住戶規約草約
- 附件十三、住戶規約草約約定專用部分之簽署同意書
- 附件十四、露臺約定專用部分位置圖
- 附件十五、住戶裝潢（修）施工管理辦法

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：(0)

(H)

(行動電話)

賣 方：禾琺股份有限公司

代 表 人：周元琪

公 司 統 編：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀人：

姓 名：劉淑米

證 書 字 號：

## 不動產信託契約書

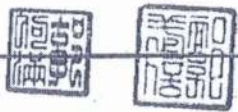
立契約書人：

委託人：禾琺股份有限公司 (下稱「甲方」)  
委託人：郭何滿 (下稱「乙方」)  
受託人：板信商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)  
信託關係人：中華建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」)

緣甲、乙雙方簽訂「土地合建契約」(以下稱合建契約)，辦理座落新北市板橋區板翠段 16、17、18、37、38、39、40、41、42、43、44 地號等 11 筆土地之開發興建(下稱「本專案」)(有關本專案開發興建之基地範圍，以本專案甲、乙方重劃前合建土地於新北市板橋區江翠北側重劃區 F、G 單元所分回之重劃後土地，並辦妥土地信託登記予丙方之基地範圍為準)，又甲方為本專案開發之需要，向融資銀行(暫定為板信商業銀行華江分行暨聯貸銀行參貸行，惟仍以實際借貸之融資機構為準)申辦土地及建築融資，且甲、乙雙方為本專案土地興建建築物工程之順利進行，完成地上建物所有權第一次登記及清償融資機構之融資，及為甲方以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約，甲、乙雙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式—不動產開發信託」之相關規定。另甲方並與丁方簽訂「建築經理委任契約書」(下稱「建經信託契約」，副本乙份應提供予丙方留存)，委託丁方擔任本專案之建造執照起造人，為此，立契約書人特訂立本信託契約書(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、 本契約之信託目的係為達成本專案工程順利進行，並完成本專案土地上建物之所有權第一次登記及清償本專案融資之目的，並確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲、乙雙方將本契約第三條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金(依第三條第一項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙雙方將第三條第一項所定之信託財產信託予丙

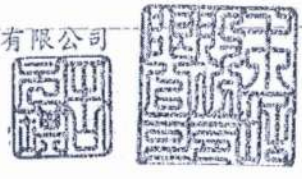


**茲聲明:**  
 1. 本人已於合理期間詳細審閱並瞭解本契約(含附件)條款, 並確認已由受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定向本人充分說明本信託契約(含附件)之權利義務及相關風險。  
 2. 本人同意遵守本契約相關條款。



立契約書人:

甲 方: 禾璐股份有限公司  
 負責人: 周元琪  
 統一編號:  
 聯絡地址:  
 聯絡電話:



甲方留存印鑑樣式



上開印鑑 壹 式憑 壹 式有效  
 對保日期: 106年6月 08 日  
 對保地點: 新北市板橋區文化路2段382號

乙 方: 郭何滿  
 身分證字號:  
 聯絡地址:  
 聯絡電話:



乙方留存印鑑樣式



上開印鑑 壹 式憑 壹 式有效  
 對保日期: 106年6月 08 日 陳萬平  
 對保地點: 新北市板橋區文化路2段382號



丙 方：板信商業銀行股份有限公司

負責 人：劉炳輝

統一編號：

代 理 人：信託部經理 吳淑鈺

公司 地 址：

聯 絡 電 話：



丁 方：中華建築

負責 人：鍾 榮

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：



丁方留存印鑑樣式



上開印鑑 壹 式憑 壹 式有效

核對人：

信託部經理	本人印鑑及親簽之 核對人
高志明	

中 華 民 國 年 106.6.2月 日