

# 新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：謙益升建設股份有限公司

案名：雍景旺府

案場地址：新北市樹林區中華路 37 號

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房地預定買賣契約書第 1 頁第一條。</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： 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)。 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。 3、買方購買之停車位屬自行增設或獎</p>	<p>本項應記載內容訂於房地預定買賣契約書第 1 頁第二條及附件一。</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>本項應記載內容訂於房地預定買賣契約書第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(__)。 (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地預定買賣契約書第2頁第三條。</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地預定買賣契約書第 2 頁第三條。
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房地預定買賣契約書第 4 頁第四條。
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地預定買賣契約書第 5 頁第四條之一及附件十，採價金返還之保證。

	<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房地預定買賣契約書第12頁第十一條及附件四。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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房地預定買賣契約書第 11 頁第十條。</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房地預定買賣契約書第 13 頁第十三條。</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房地預定買賣契約書第 9 頁第八條。</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地預定買賣契約書第 13 頁第十三條。</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地預定買賣契約書第 15 頁第十四條。</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地預定買賣契約書第 19 頁第十七條。</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。



# 『雍景旺府』房地預定買賣契約書

立買賣契約書人買方： (以下簡稱買方)

謙益升建設有限公司  
賣方： (以下簡稱賣方)

茲為「雍景旺府」社區房地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱權及廣告之義務

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)並於下列簽名以確信本契約均符合誠信原則。

買方簽章：

謙益升建設有限公司  
賣方簽章：

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。一切權利義務均以本契約之約定為標準，任何口頭承諾或約定概不生效。

## 第二條 房地標示及停車位規格：(以下簡稱本房地及車位)

土地及房屋坐落	
土地坐落	新北市樹林區大同段 799 地號、大同段 801 地號等 2 筆土地 (依地政機關登記為主)
土地面積	336 平方公尺
使用分區	都市計畫內住宅區

建照執照	106 樹建字第 00281 號 (如附件一)
房屋坐落	同前述基地內【雍景旺府】編號：_____樓房屋壹戶。 其位置平面圖 (如附件二)
建 號	依地政機關登記為準。
層棟戶號	地上十四層，地下二層。
<b>停車位位置、編號、規格</b>	
位置、編號	地下第_____層，編號：_____號。
型式規格	機械箱型式，長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高度 2.1 公尺。

### 第三條 房地出售面積及車位認定標準

#### 一、土地面積：

(一) 本戶土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺 (約\_\_\_\_\_坪)  
權利範圍為\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_；計算方式為基地總面積減去汽車停車位全部土地持分總面積後，乘以本戶房屋專有部分之主建物及附屬建物面積與本社區各戶專有部分之主建物及附屬建物面積總和之比例而得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。(汽車停車位全部土地持分佔基地總面積\_\_\_\_\_分\_\_\_\_\_。)

(二) 本戶購買之停車位持分為基地總面積  
\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_位。

#### 二、房屋面積：

本房屋總面積共計：\_\_\_\_\_平方公尺 (約\_\_\_\_\_坪)。

上開面積包括下列項目：

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

1、主建物面積：\_\_\_\_\_平方公尺 (約\_\_\_\_\_坪)。

2、附屬建物面積：

陽台\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(本項雨遮面積依政府機關規定應登記但不予計價)

(二) 共有部分面積：\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

計算方式為公設總面積減去汽車停車位及車道面積，乘以本戶房屋專有部分之主建物及附屬建物面積與本社區各戶專有部分之主建物及附屬建物面積總和之比例而得他明確計算方式列明。

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

本戶平面圖(詳如附件二)，上開面積包括主建物面積、附屬建物面積(雨遮面積依政府機關規定應登記但不予計價)及共用部份，本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_\_ )。共有部分總面積計 954.76 平方公尺(約 288.81 坪)；主建物及附屬建物總面積計 1398.76 平方公尺(約 423.12 坪)。

(三) 車位部份：

買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  
 獎勵增設停車空間，該停車位  有  無獨立權狀；買方購買之停車位共\_\_\_\_\_位，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，佔共有部份權利範圍為\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_，計算方式為車位總面積除以車位個數再除以總公設面積。其車位應有權利範圍係以地政機關所核發之土地所有權狀記載為主，其車位約定由買方專屬使用，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，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 三、土地、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，買方無異議。
- (二) 本土地面積、主建物或本房屋面積與地政機關登記面積如有誤差，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。
- (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。

### 第四條 房地買賣總價：

本契約房地總價款合計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

#### 一、土地價款計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

#### 二、房屋價款計：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

##### 1、專有部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

##### (1) 主建物部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

##### (2) 附屬建物陽臺部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

##### 2、共有部分：

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款計：(含營業稅)

新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

四、前開價款不包括本約第九條之費用；如因政府（或會計師）評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

第四條之一 履約保證機制：

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 價金返還之保證

本預售屋由臺灣土地銀行負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

一、本契約為求買方繳交各期之價款有所保障，賣方特別委由臺灣土地銀行設立「預售屋自備款價金返還」收款專戶。

二、買方同意得由賣方提供本契約之影本予受託銀行，買方並同意受託銀行於辦理本案信託管理相關之業務範圍內得蒐集、處理及利用其相關資料。

三、「預售屋自備款價金返還」之目的僅確保本開發案興建資金之專款專用。

四、「預售屋自備款價金返還」之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

※本契約預售屋自備款價金返還履保專戶：

(附件十) 預售屋自備款價金返還契約書影本。

銀行	臺灣土地銀行 樹林 分行													
戶名	謙益升建設預售屋自備款履約保證金專戶													
帳號	履保專戶帳號											房屋棟別		
	0	9	8	0	0	1	0	0	2	7	3	2		

買方簽章：\_\_\_\_\_

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○○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。

第五條 付款條件及方式

- 一、買方應依（附件五）房地付款辦法表之規定，於接獲賣方繳款通知單七日內自行向賣方指定之繳款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，如買方逾期達五日仍未繳清款項或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期款部份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。如買方逾期二個月內未繳清，並經賣方以存證信函或其他書面通知寄達催繳後七日內仍未繳納，雙方同意依第十七條之違約規定辦理，但經賣方同意緩期支付者不在此限。
- 三、每次通知付款時間應間隔二十日以上，惟買賣雙方另有約定者，不再此限。

#### 第六條 委辦貸款約定

- 一、買方如需辦理金融機構貸款支付房地買賣價金，應與賣方簽立「委辦貸款契約書」（詳如附件六），並於賣方通知期限內備齊相關文件資料，配合辦妥一切貸款對保相關手續或簽立相關貸款借據文件，並簽妥交付各項取款單或轉帳委託書予賣方，買方同時並開立與貸款金額同額之本票交予賣方收執做為債權擔保，買方得於本票上註明「係因房地買賣所成立之債務，賣方不得作為他用並禁止背書轉讓」，賣方保證待收受銀行撥付之貸款後，即將本票無息退還予買方。
- 二、上開貸款手續買方應於接獲賣方通知七日內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補齊，否則視同買方不需貸款論，買方應依前條付款約定辦理。
- 三、買方如無需辦理貸款時，其應給付給賣方之原約定貸款金額，買方應依前條付款約定辦理。
- 四、買方如因減少貸款而產生貸款不足額時，其應給付賣方之貸款不足額部分，應於賣方通知辦理產權移轉同時，以現金一次繳清，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後（交屋款除外），賣方始辦理產權登記予買方。
- 五、買方委託賣方申請之金融機構貸款金額，如因買方之債信不足（如買方未能提出所得申報資料、使用票據紀錄不良、其他貸

款已逾期未繳本息或有遲繳紀錄、其他不動產遭法院查封或稅捐單位禁止處分……等) 而致不能獲得全部之貸款或核貸金額不足時，買方願於接獲賣方通知日起二十日內，將不足之貸款金額以現金壹次向賣方補足或繳清應繳之價款，絕無異議。

- 六、倘因政府法令限制、金融機構貸款決策改變或其他不可歸責於買賣雙方之因素，致買方不能獲得貸款或貸款不足額時，其金額或差額部分，買方應於賣方通知期限內，一次簽付一年十二期之票據十二紙，按台灣銀行當時放款利率加計利息平均支付賣方，由買方分期清償，且買方應以本房地產權設定抵押權予賣方以為擔保。
- 七、倘因賣方之因素致買方不能獲得貸款或貸款不足額時，賣方應依原承諾貸款相同年限及利率條件，由買方分期清償，但買方應以本房地產權設定抵押權予賣方以為擔保。如賣方不能依原承諾由買方分期清償時，買方有權解除本契約。
- 八、買方同意有關貸款之利息，自本房地所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，即由買方負擔。
- 九、如買方可取得較低利率或較有利於買方之貸款條件時，買方可選擇其他金融機構貸款，但應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方帳戶；若買方自行選擇之承貸金融機構，自賣方通知交屋日仍未撥付給賣方時，買方仍應自通知交屋日起至貸款核撥給付賣方之日止，依本大樓統一貸款之金融機構放款利率計算利息，於交屋時一次結清予賣方。
- 十、本條所述買方貸款不足額向賣方分期攤還之總金額，賣方得就買方之房地辦理上述總金額一點二倍計算之第二順位最高限額抵押權設定以為擔保，買方並應開立分期攤還之本金利息支票及同額之商業本票，一次交予賣方收執，始得辦理交屋。

#### 第七條 貸款撥付

買方充分瞭解金融機構貸款係屬買方應支付賣方房地買賣價金之一



部分，並非交屋尾款。賣方於產權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雖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中止撥付前條貸款予賣方。買方違反本條約定時，視為違約，買賣雙方同意依本約第十七條違約罰則之規定辦理。

## 第八條 房地所有權移轉登記

### 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。土地按當時政府主管機關核定之土地公告現值作為申報現值及增值稅之依據。

### 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，申請房屋所有權移轉現值，按當時政府主管機關核定之房屋評定現值作為申報現值及契稅之依據。。

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。

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：

- 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。
- 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，並以現金繳付賣方依本約第九條約定應由買方負擔之費用，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，俟貸款核撥後，本票始無息退還。
- 3、不貸款者應提供辦理產權登記相關文件，並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，本票始無息退還，

4、本項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現，如票據未兌現，視為買方違反本條約定，賣方得依本約第十七條違約罰則之規定辦理。

任一方違反前一至四項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。

5、買方如於賣方通知之日起五日內未履行本條第四項、第五項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依本約第十七條違約規定處理。

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。

六、本約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

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。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，除應負刑事偽造文書罪責外，買方視為違約，賣方得依本約第十七條違約規定處理。

第九條 稅費分擔比例及相關費用負擔之約定：

稅費及相關費用	負擔
土地增值稅	土地移轉過戶予買方時所發生之土地增值稅，由賣方負

	擔；但如買方未依通知期限提供移轉證件或配合辦理時，其因此增加之稅費或滯納金等由買方負擔，買方無異議。
房屋契稅	由買方負擔，買方同意以稅捐機關評定之房屋現值為本戶房屋移轉之申報總價值。
房屋稅、地價稅	房屋稅及地價稅依產權移轉登記完成日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
辦理過戶各項應繳稅捐、規費、公共管理費（暫收款項）	地政士之代辦所有權移轉登記、抵押設定、各項規費、印花稅、實價登錄費、貸款保險費、代辦手續費、預繳A1戶 2F~8F 新台幣 <u>參萬伍仟</u> 元整、A2戶 2F~8F 新台幣 <u>貳萬伍仟</u> 元整、9F~14F 新台幣 <u>陸萬</u> 元整之公共管理費及相關費用等，總稱為暫收款項，由買方負擔。 上開暫收款項買方應於繳付第二期款（簽約金）時，併同房地買賣合約之約定金額預繳新台幣 <u>貳拾萬</u> 元整予賣方，由賣方代為支付各項費用，並於交屋時憑正式收據多退少補。
<p>上開所列買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方明確認知為本契約房地買賣總價款以外之費用。</p> <p>買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。</p>	

第十條 取得使用執照期限

- 一、本建築工程已開工，應於民國 110 年 03 月 30 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；並以建築主管機關核發之使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，完工期限得順延之：

- (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。
- (三) 外水、外電、電信、資訊、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

二、本房屋之興建工程倘提早完工，買方同意仍依賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保、驗屋及交屋等手續無異議。

三、賣方如逾前款期限未取得使用執照者，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。

#### 第十一條 建材設備

- (一) 本戶房屋依現況交屋，其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（如附件四），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、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不得影響同棟樓上、樓下及隔壁鄰居之權益，且該變更工程僅限於：
  1. 室內隔間變動及門框、門扇移位。
  2. 增減給水、排水配管。
  3. 增減插座開關。其他有關建築主要結構、大樓外觀立面、浴廁位置、廚房位置、管道間、公共設施及消防設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意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一次為限，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，如主管機關無法核准，除經賣方同意外，買方不得據此要求解除本合約。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，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十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，則於交屋日時一次結清，若賣方無故未予結清，買方得於第四期之交屋保留款予以扣除，前項變更追加減帳雙方無法簽認時，則依原圖施工。

### 第十三條 驗收交屋事宜

- 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。

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。

二、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方至賣方指定地點辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 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。
- 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。
- 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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。

- 8、買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、應付增加之工程款、依前條應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續。
- 9、買方應預繳公共管理費 A1 戶 2F~8F 新台幣參萬伍仟元整、A2 戶 2F~8F 新台幣貳萬伍仟元整、9F~14F 新台幣陸萬元整。(為賣方擔任本社區共用部分管理人時，自第壹戶通知交屋日起，基於社區管理必要之公共水電費、代管期間管理費支出等，俟管理委員會成立，公設檢視完成，扣除前開管理期間支出費用後，餘額無息移交之)。
- 10、交屋後，住戶如有裝修工程之進行，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並先預繳新台幣伍萬元整之裝潢保證金，及於裝修完成後，繳交每日 100 元之清潔費予管理委員會，其保證金於裝潢完成，經查無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、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。
- 11、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不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成或其他因素拒絕辦理交屋。
- 12、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民、刑事責任。

#### 第十四條 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）負責保固二年，但因人為使用之不當或天災地變等不可歸責於賣方之因素而造成毀損者不在此限，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、買方若未經賣方同意，另雇他人保固服務修繕時，不得向賣方請求任何費用補償。
- 四、建材若屬天然材質如石材、木頭、木地板等，平時應注意使用及保養，其材料特性如天然紋路、色差、季節性變化致受潮、自然裂紋及發生聲響等情況，係屬自然現象而非品質瑕疵，上述情況不在保固範圍。

#### 第十五條 分管特約

- 一、本社區地下室共四層，除供作梯間通道、機房（台電配電場所、消防泵浦室、污水機房、發電機室、電信機房）及蓄水池等公共設施，其餘由賣方統一規劃為汽機車停車場，汽車停車位依本約第二條所示屬買方使用。  
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，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室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。本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。  
若有購買汽車停車位者，則依本約第二條所示位置、編號歸買方使用，擁有其持分產權，並有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、買方同意委由賣方對於本大樓之法定空地、門廳、梯廳、屋頂平台及機房等公共空間加以美化，本社區大樓之外牆，賣方保留外觀設計之權利，買方無異議。
- 三、本社區二樓，如規劃該戶專屬之露台或平台，各歸該住戶永久管理維護，買方全體無異議，惟不得搭蓋違建。此部份因未計入售價，故其使用賣方不負任何買賣契約之責或保固責任。



- 四、本社區公共空間，不論產權歸屬，應供本社區全體住戶管理使用。
- 五、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，且不得搭蓋違建。
- 六、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依賣方規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨礙他人使用者（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償之責。
- 七、本社區管理委員會不得以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效。

#### 第十六條 其他約定事項

- 一、為加強實用性及公共景觀，全體區分所有權人同意委由賣方起造人就本社區景觀、入口門廳及其他公共使用空間裝修美化，供全體區分所有權人管理使用，全體區分所有權人充分了解其買賣價金並不包括上開增建、改建及裝修美化部份，如因建管法規需回復原狀時，起造人（即賣方）不負違約之責。
- 二、買方同意授權賣方於依法召開本社區第一次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人（賣方代管期間至多以一年為限），得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸多事宜。賣方應協助買方全體成立管理委員會或選任管理負責人（以下稱管理人），並依賣方通知日期由管理人會同檢視共同使用部分及設備（以下稱公共設施），檢視項目由賣方準備，如無重大瑕疵而管理人逾期或不為檢視，或檢視未完成時，自賣方使用執照取得管理一年期滿或自第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月時，視為檢視完成。自檢視完成之日起，由管理人自行負責公共設施之管理與維護，賣方並自該日起負責公共設施保固一年。
- 三、自前項賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，因屬依「公寓大廈

管理條例」(以下稱「管理條例」)第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」,買方全體同意賣方得由「管理條例」規定起造人應提撥之公共基金或以本約第九條所預收公共管理費支用,至管理委員會合法成立及前項公共設施檢視完成之日止,扣除賣方管理期間代管費用後,該兩筆基金之餘額始無息移交予管理委員會依法管理運用之。

- 四、如有數人共同購買時,買方對賣方應負連帶責任之義務,共有人之持分比例買方應以書面提供賣方,倘產權移轉登記前,買方未聲明其各人權利範圍時,買方同意賣方逕以平均權利範圍登記產權;雙方之文件往來,買方如有一人接收或簽署時,即代表全部共買人接收或簽署,對全部共買人均具效力。
- 五、本契約書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效力。
- 六、買方承諾於使用時不得作特種營業場所、葬儀行業或神壇、宗教集會所及汽油、瓦斯配銷儲運或置放危險化工材料或高污染、高噪音及裝設各式無線商用基地台等使用。
- 七、為維護本大樓之整體外觀與居住品質,買方須確實遵守統一位置放置冷氣室外主機。外牆各窗戶、欄杆開口不加設雨遮、鐵窗等破壞外觀之設施(賣方或管委會統一規定之樣式、材質、尺寸除外)。若違反規定,買方同意賣方代聘之管理公司制止或依法申報拆除,不得有抗議之行為。
- 八、本社區入口大廳及其他公共設施與外牆,全體買方同意賣方(含委託之業務銷售公司)得為銷售之目的無償優先使用及帶領客戶參觀,買方(含管理人)不得藉任何理由禁止通行與使用。惟賣方應於社區管委會公共設施檢視點交完成之日前,回復原狀歸還之。
- 九、買方同意賣方得視情況將社區公共水電費,辦理由各戶專有

部分水電費單中直接分攤支付。

- 十、本契約賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣等情事，買方如發覺該房地有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依第十七條違約處理之規定辦理。
- 十一、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郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面通知對方更正，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。

### 第十七條 違約處理

- 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。
- 六、若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，買方得主張解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，買方若主張解約時，賣方除退還所收價款外，並應賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_違約金，若買方所繳價款未達房地買賣總價款百分之\_\_\_\_\_時，則以

買方已繳價款為限。

七、倘買方有減少價金之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，經賣方書面催告後仍未履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：

- (一) 賣方得沒收依房地價款百分之\_\_\_\_\_違約金，但若買方所繳價款未達總價百分之\_\_\_\_\_時，則以買方已繳價款為限，本約房地產權由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切權利請求權及抗辯權。
- (二) 倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。
- (三) 倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（賣方亦得以預備書證，逕為回復原狀之處理），相關稅費由買方負擔，買方無異議。

三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

#### 第十八條 轉售條件

- 一、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，未經賣方同意不得更換他人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、買方依本契約所取得或負擔之權利義務，非經賣方之同意不得提供予第三人做為擔保或質押，否則其擔保或質押之行為對賣方不生效力，其因此所造成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、假處分或為其他強制執行時，均視為買方違約，賣方得不經催告逕行解除本約。
- 三、若經賣方同意買方轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓外，

買方應負責繳納本契約房地總價款千分之一之手續費予賣方外，其繼受人須繼受買方已履行本約各條款項之內容，三方（買賣雙方及繼受人）並簽署房地權利轉讓協議書，因此產生之相關稅費，由買方負擔。

第十九條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」(附件七)，以作為本房地之(一)代辦貸款及領取貸款。(二)辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取。(三)水電之申請過戶等相關手續之用。賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十條 未盡事宜

本契約若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十一條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

附 件：

- (一) 建築執照影本
- (二) 本戶平面圖
- (三) 地下室一、二層汽車位平面圖
- (四) 建材設備表
- (五) 房地付款辦法表
- (六) 委辦貸款契約書
- (七) 委刻印章同意書
- (八) 社區共有部份約定專用分管同意書
- (九) 社區管理規約
- (十) 預售屋自備款價金返還履約保證契約書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：

行動電話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：謙益升建設有限公司

負 責 人：黃志宏

統一編號：

電 話：

通訊地址： 新北市樹林區和平街

賣 方：

統一編號：

電 話：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

，立約人應停止動用，或由立約人洽其關係人、關係企業或集團企業中之其他借款人或企業償還其向貴行所借款項，並俟低於貴行所定對同一關係人、關係企業或集團企業之授信限額後，再於本契約書所約定之保證總額度內，恢復動用。

- 二十七、凡持有立約人/保證人立約印鑑或貴行發給立約人/保證人之擔保物收據或保管證，前往貴行請求返還或更換擔保物及其他有關文件者，均視為立約人/保證人之代理人，貴行得准予返還或更換之，但貴行明知或可得而知其無代理權時，不在此限。
- 二十八、立約人/保證人之住所或通信處所如有變更，應即以書面或約定之方法通知貴行，如未為通知，貴行將有關文書於向本契約書所載或立約人/保證人最後通知貴行之住所或通信處所發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。
- 二十九、立約人如未按時依約繳款，貴行將依主管機關規定報送登錄財團法人金融聯合徵信中心信用不良紀錄，而可能影響立約人現有卡片之使用及未來申辦其他貸款(含現金卡)或信用卡之權益。上述信用不良紀錄之揭露期間請上財團法人金融聯合徵信中心網站(www.jcic.org.tw)「社會大眾專區」之「資料揭露期限」查詢。
- 三十、立約人/保證人如對本授信有疑義，可逕與貴行服務專線聯絡，服務專線如下：
  - 電話：02-26845116
  - 電子信箱 (E-MAIL)：
  - 傳真：02-26845115
  - 其他：

三十一、其他約定事項：

(一) 本授信如移送財團法人中小企業/農業信用保證基金(以下稱信保基金)保證時，除應依信保基金規定繳付保證手續費外，如信保基金核減貴行保證成數時，貴行得事先以合理期間通知後，減少立約人之授信額度。

(二)

三十二、立約人及保證人同意貴行將本契約書所負之債務依金融資產證券化條例辦理金融資產證券化時，得於貴行各營業單位之營業場所、網站等公告或以其他方式取代寄發通知或公告證明書。

三十三、基於本契約書所發生之債務(包括立約人及保證人已簽立之文件)及效力暨一切有關法律行為之方式均適用中華民國法律。本契約書涉訟時，合意以臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律有專屬管轄之特別規定者，從其規定。

三十四、本契約書正本貳份，影本壹份，其中正本由貴行收執，影本由保證人及其他關係人各收執乙份。

聲明事項：貴行於簽約前業已充分說明重要內容及相關權利義務，且立約人及保證人已於合理期間內審閱(於民國106年5月26日攜回，審閱期間至少五日)前開全部條款內容，已充分瞭解並同意簽章於後。

此致

臺灣土地銀行股份有限公司

立約人：謙益升建設有限公司  
地址：新北市樹林區和平街  
(身分證)統一編號：

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：



中華民國

年 月 日

科(子)目	
帳號	

經辦	襄理	經副理

107.7版

# 附件(十) 預售屋自備款價金返還履約保證契約書

## 委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書

立契約書人 謙益升建設有限公司

(以下稱立約人)

茲邀同連帶保證人

(以下稱保證人)

委請臺灣土地銀行股份有限公司(以下稱貴行)就立約人以預售屋方式興建座落於新北市(縣)樹林區(市鎮鄉)大同段 小段 999 等地號之建築物,辦理對上開預售屋房地之承買人(以下稱購屋人)自備款價金返還保證事宜,並共同約定遵守下列各條款:

一、立約人委任貴行保證事項如下:

- (一)保證方式:由貴行對購屋人依附件「臺灣土地銀行預售屋自備款價金返還履約保證書」(以下稱保證書)格式,分戶簽發保證書。
- (二)保證事項:有關「保證金額」、「保證期間」、「保證責任之履行與範圍」及「保證責任之消滅」等,詳如附件保證書第一、二、三、四條之約定。
- (三)保證總額度:新臺幣 貳仟萬 元整,並以購屋人實際繳存至立約人開立於貴行活期存款第 098001002732 號帳戶(以下稱履保專戶)之款項為保證責任範圍。立約人得按戶分批辦理,其分批保證之金額、期間及內容等事項以貴行簽發之保證書為準。
- (四)保證額度動用期限:自民國 109 年 6 月 11 日起至民國 111 年 6 月 11 日止。
- (五)本契約存續期間自訂約日起至立約人清償貴行因本契約所負之一切款項之日止。

二、保證手續費之計收方式如下:

- (一)立約人應按委任貴行簽發之保證書所載保證金額及期間,按  年費率: %  
 每筆新臺幣: 3,000 元  
計算保證手續費,分批辦理時得分批給付,並應於簽發保證書時一次繳清。立約人於保證期間屆滿申請展期時,應給付貴行之保證手續費亦同。
- (二)購屋人於簽訂買賣契約時所繳納之自備款(包括訂金、簽約款、開工款、各期應繳款項等自備款,但不包含交屋款)由立約人先行收取之部分,立約人應於貴行簽發該戶之保證書前,以該購屋人名義悉數繳存履保專戶內。
- (三)保證手續費按年費率計收者,貴行保證責任解除後,剩餘保證期間在一個月(含)以上且申請退還保證手續費金額在新臺幣二千元(含)以上者(以單筆保證書計算),立約人得申請退還溢繳保證手續費。

三、立約人與貴行約定  動用履保專戶款項  
 不動用履保專戶款項。如約定不動用履保專戶內款項者,應將該履保專戶按保證總額度設定最高限額質權予貴行,作為貴行履行保證責任之擔保。

四、貴行為立約人保證之事項,如立約人未能履行,經購屋人請求貴行履行保證責任,返還其繳存於履保專戶內之價金後,貴行得依下列方式向立約人求償:

- (一)立約人約定不動用履保專戶內款項者,貴行得行使質權就履保專戶內之存款及利息扣還。
- (二)立約人約定動用履保專戶內款項者,貴行除就履保專戶內之存款餘額及利息行使抵銷權先行扣還墊款外,不足部分立即通知立約人限期償還貴行,並自墊款日起至清償日止,按墊款日貴行基準利率(月調)加年利率 4% 固定計付遲延利息,並自貴行墊款之日起,就墊款金額,逾期六個月(含)以內者,按墊款利率之 10%,逾期超過六個月者,就超過部分,按墊款利率之 20% 計付違約金。
- (三)立約人經貴行通知後,如逾期限仍不歸還,貴行得處分立約人提供之擔保品求償。貴行認為必要時,得將該建築物予以處分,或繼續完工後予以清理處分,由處分所得價款收回保證之墊款。

貴行就購屋人所主張之債權事實是否存在、立約人之違約事實或立約人及購屋人間是否存有其他抗辯事由,均不負認定責任。

五、貴行如依第十條至第十二條或第二十四條之約定,主張縮短借款期限或視為全部到期時,貴行得以書面要求立約人存入足額款項於貴行指定之備償專戶,以備清償貴行因本契約所負一切款項,及清償立約人依本契約應支付之任何款項。貴行如履行保證責任墊款者,仍依前條第一項第(二)款計付遲延利息及違約金。

六、立約人於買賣標的物所有權移轉登記予購屋人,或貴行解除該案保證責任後,得檢附土地及建物登記簿謄本或其他相關文件,向貴行申請按辦妥所有權移轉登記或解除履約保證責任之部分,將該部分購屋人繳存履保專戶之自備款撥(匯)入立約人在貴行或其他金融機構開立之其他帳戶。購屋人違反買賣契約約定,經立約人以合法程序撤銷或解除買賣契約確定,立約人得檢附相關證明文件向貴行申請撥付該購屋人繳存之款項,貴行即按買賣雙方應有部分各自撥付立約人及退還購屋人。

七、立約人與購屋人所簽訂之買賣契約應訂明下列各項:

- (一)購屋人應依付款期限表將各期應付之款項繳存至立約人在貴行開立之履保專戶(戶名:謙益升建設有限公司自備款價金返還保證專戶,帳號:098001002732)。
- (二)立約人如超過買賣契約約定之開工日期三個月仍未開工,或逾約定之取得使用執照日期三個月



，立約人應停止動用，或由立約人洽其關係人、關係企業或集團企業中之其他借款人或企業償還其向貴行所借款項，並俟低於貴行所定對同一關係人、關係企業或集團企業之授信限額後，再於本契約書所約定之保證總額度內，恢復動用。

- 二十七、凡持有立約人/保證人立約印鑑或貴行發給立約人/保證人之擔保物收據或保管證，前往貴行請求返還或更換擔保物及其他有關文件者，均視為立約人/保證人之代理人，貴行得准予返還或更換之，但貴行明知或可得而知其無代理權時，不在此限。
- 二十八、立約人/保證人之住所或通信處所如有變更，應即以書面或約定之方法通知貴行，如未為通知，貴行將有關文書於向本契約書所載或立約人/保證人最後通知貴行之住所或通信處所發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。
- 二十九、立約人如未按時依約繳款，貴行將依主管機關規定報送登錄財團法人金融聯合徵信中心信用不良紀錄，而可能影響立約人現有卡片之使用及未來申辦其他貸款(含現金卡)或信用卡之權益。上述信用不良紀錄之揭露期間請上財團法人金融聯合徵信中心網站(www.jcic.org.tw)「社會大眾專區」之「資料揭露期限」查詢。
- 三十、立約人/保證人如對本授信有疑義，可逕與貴行服務專線聯絡，服務專線如下：
  - 電話：02-26845116
  - 電子信箱 (E-MAIL)：
  - 傳真：02-26845115
  - 其他：

三十一、其他約定事項：

(一) 本授信如移送財團法人中小企業/農業信用保證基金(以下稱信保基金)保證時，除應依信保基金規定繳付保證手續費外，如信保基金核減貴行保證成數時，貴行得事先以合理期間通知後，減少立約人之授信額度。

(二)

三十二、立約人及保證人同意貴行將本契約書所負之債務依金融資產證券化條例辦理金融資產證券化時，得於貴行各營業單位之營業場所、網站等公告或以其他方式取代寄發通知或公告證明書。

三十三、基於本契約書所發生之債務(包括立約人及保證人已簽立之文件)及效力暨一切有關法律行為之方式均適用中華民國法律。本契約書涉訟時，合意以臺北地方法院為第一審管轄法院，但法律有專屬管轄之特別規定者，從其規定。

三十四、本契約書正本貳份，影本壹份，其中正本由貴行收執，影本由保證人及其他關係人各收執乙份。

聲明事項：貴行於簽約前業已充分說明重要內容及相關權利義務，且立約人及保證人已於合理期間內審閱(於民國106年5月26日攜回，審閱期間至少五日)前開全部條款內容，已充分瞭解並同意簽章於後。

此致

臺灣土地銀行股份有限公司

立約人：謙益升建設有限公司  
地址：新北市樹林區和平街  
(身分證)統一編號：

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：



中華民國

年 月 日

科(子)目	
帳號	

經辦	襄理	經副理

107.7版