

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：金玖建設股份有限公司

案名：雙捷棧

案場地址：新北市三重區五谷王北街 45 巷口

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： 賣方簽章：</p>	<p>本項應記載內容訂於土地及房屋契約書第 1 頁。</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>本項應記載內容之(一)土地坐落訂於土地契約書第 1 頁第 1 條。</p> <p>(二) 房屋坐落訂於房屋契約書第 2 頁第 2 條。</p> <p>(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 2 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)土地面積訂於土地契約書第2頁第2條。 (二)房屋面積訂於房屋契約書第3頁第3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屋契約書第3頁第4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 5 條。土地契約書第 3 頁第 2 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屋契約書第 4 頁第 6 條。土地契約書第 3 頁第 3 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 頁第 7 條。採不動產開發信託。

	<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屋契約書第 6 頁第 10 條及附件九。</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 7 頁第 11 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 8 頁第 13 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 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土地契約書第 5 頁第 7、8 條及房屋契約書第 9 頁第 14 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"> 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。 <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 10 頁第 16 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 11 頁第 17 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 14 頁第 21 條及土地契約書第 6、7 頁第 11 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

類別：

車位：

姓名：

電話：

地址：

「双捷棧」土地預定買賣契約書

立買賣契約書人

買方：

(以下簡稱買方)

賣方：**金玖建設開發有限公司**

(以下簡稱賣方)

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)

買方簽名：

賣方簽名：

★契約審閱權特別磋商約定：

茲為「**双捷棧**」土地預定買賣事宜，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，以資共同遵守：

第一條 土地標示

座落**新北市三重區五谷王段241地號**土地之建築基地(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)，面積為**532.72平方公尺(約161.14坪)**，使用分區為**都市計劃內住宅區**。

第二條 土地出售面積及認定標準

買方購買「**雙樓**」樓 戶 房屋乙戶之土地持分暨□地面層編號 號□地下二層編號 號汽車停車位

個之土地持分面積，本戶房屋（□含□不含汽車停車位）土地持分為 ，面積 平方公

尺（ 坪），其持分權利之計算依據如左：

- 一、汽車停車位持分土地面積：地面層汽車停車位每壹個可售車位分得土地持分為基地總面積之壹萬分之二，地下二層汽車停車位每壹個可售車位分得土地持分為基地總面積之壹萬分之一。
- 二、本戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積全部土地持分減去前項汽車停車位全部土地持分，乘以本戶主建物面積與本大樓全部主建物總面積之比例而得。
- 三、本土持分面積如有誤差，除面積因單位換算（平方公尺／坪）而產生小數點第二位四捨五入之差異外，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，無息於交屋時結清。
- 四、除因建物面積登記之變動而產生土地分配面積之誤差外，其誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之**持分總表（附件三）**所列持分為準。

第三條 土地買賣總價

本約土地買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整（此金額包括汽車停車位價款 佰 拾 萬 仟元整）。

本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。如因政府（或賣方會計師）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 履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約保證，依內政部同意之履約保證方式——不動產開發信託辦理。（不動產開發信託告知說明書，詳如房屋預定買賣契約書之附件五）

第五條 付款條件方式

- 一、買方應依**附件(一)「付款辦法表」**中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知後**三日**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次繳納。
- 二、依前項約定，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**萬分之三**單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付賣方，若逾期**二個月**或逾使用期限後**一個月**時，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳後**七日**內仍未繳付時，即視為買方違約，賣方得解除契約，如賣方解除契約則依本約第十一條違約之規定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限（唯如因此增加之各項稅費、罰鍰、滯納金時，買方仍負擔）。

第六條 貸款約定

- 一、**附件(一)「付款辦法表」**中金融貸款部分，買方如不貸款者（含減少貸款），應於賣方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款（或少貸差額），賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳金融貸款期款，應於簽立本約同時，另書立「**委託代辦契約書**」（如**附件二**）交付賣方，買方並同意依照該契約及金融機構之規定，於賣方通知之期限內辦妥一切手續。
- 三、如因左列情事致金融貸款未獲核發或低於預定貸款金額時，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不辦貸款或或減少貸款，經賣方以書面通知**七日**內，買方同意按照本條第一項約定，一次以現金繳清之。
 - 1、買方經金融機構查詢與辦理貸款規定不符合者。
 - 2、買方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
 - 3、買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
 - 4、買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。
 - 5、買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - 6、其他可歸責於買方之事由。
- 四、貸款金額少於「付款辦法表」中原預定金融貸款金額或無法貸得款項時，如係不可歸責於雙方之因素，該金額或差額部份，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**年利率5%**加計利息平均支付賣方。如可歸責於買方，經賣方以書面或存證信函通知**三十日**內，買方同意一次以現金繳清之。未繳清前買

方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者第一順位，差額者第二順位，所需費用由買方負擔，否則即屬違約。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經賣方同意並另立協議，由賣方指定代書依左列約定辦理：

(一) 買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方通知辦理貸款日起二十日辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將本約「付款辦法表」中「金融貸款」項下之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外，逾期視同違約，得依本約第十一條處理。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部份比照本條第一項約定辦理。

六、**有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第五條第二項及第十一條之約定辦理，雙方無異議。除經賣方證明本買賣房屋有輻射鋼筋、海砂或其他房屋結構修繕仍無法達到原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貸款金額予賣方。**

第七條 稅費負擔之約定

一、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。

二、地價稅或土地相關稅費於產權移轉登記完成日為準，該日後歸買方負擔。

三、土地產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、代書代辦費（由買方預付予代書）、各項規費及依法令、習慣由買方繳納之稅費等均由買方負擔。

第八條 土地產權登記及期限

有關本約土地持分之產權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意交由賣方指定代書統籌辦理，其約定如左：

一、土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內開始辦理所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。

二、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暨債務人。
三、買方於賣方通知土地產權移轉登記前應履行左列義務：

(一) 繳清本契約所定除交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之利息等（自辦貸款者之預付利息）。

(二) 辦理貸款者應提供辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），俾便辦理各項手續，並以現金繳付賣方依本約第七條約定由買方負擔之費用，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，貸款核撥後，該本票無息退還。

(三) 不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，除繳付應負擔之稅費外，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，本票始無息返還。

(四) 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、本約土地辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正。

五、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。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，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，雙方同意依本約第十一條違約規定處理。

第九條 交付土地及相關文件之條件及期限

一、賣方依約完成本土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。

二、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則由買賣方各自保存，無須返還。

三、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。

第十條 特別約定事項

- 一、本契約土地賣方保證產權清楚，買方如發覺該土地有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，並依第十一條違約之規定辦理。
- 二、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，並依第十一條違約之規定辦理。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 四、本約土地買方即為登記名義人，就本大樓法定空地（含共用及約定專用等）之使用管理同意依賣方（金玖建設開發有限公司）之規劃原則使用，本約定視為共有人間對前開部分使用之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效，如以修改大廈規約或以區分所有權人大會決議之方式牴觸本分管特約者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 五、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。
- 六、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力。

第十一條 違約處理

- 一、若賣方有違反【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】之規定或要求增加價款、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，**賣方除應將所收價款及週利息外，並應賠償房地總價款百分之不得低於百分之十五之金額作為違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。**
- 二、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處理產權移轉、貸款抵押設定、

不動產點交或違反本約任何條款之情事者，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依左列方式辦理：

(一) **賣方得沒收依房屋總價款百分之** **(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交之款項者，則以已繳價款為限。**本約土地產權並由賣方收回自行處理，買方無異議。

(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及買方預先交付之印鑑證明，不另通知逕為過回賣方及回復原狀之處理)，費用由買方負擔，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。

第十二條 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轉讓第三人或提供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力；若經賣方同意買方轉讓時，除配偶及直系血親間之轉讓免手續費外，**賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之二之手續費及其他因該轉讓或供作擔保所增加之一切稅金及費用均由買方負擔**，其繼受人須繼受買方已履行本約各條款項之效果。

第十三條 契約聯立及附件

一、本約土地之房屋由買方另向金玖建設開發有限公司(以下稱金玖公司)價購，且本契約與買方與金玖公司簽訂之「**雙連樓房屋預定買賣契約書**」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第十四條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第十五條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第十六條 契約審閱及分存

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，任何口頭承諾或約定概不生效。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）

房屋預定買賣契約書

樓別：

車位：

姓名：

電話：

地址：

「双捷棧」房屋預定買賣契約書

立買賣契約書人

買方：

(以下簡稱買方)

賣方：**金玖建設開發有限公司**

(以下簡稱賣方)

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)

買方簽名：

賣方簽名：

★契約審閱權特別磋商約定：

茲為「**双捷棧**」房屋預定買賣事宜，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，以資共同遵守：

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、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋及汽車停車位標示

一、房屋標示：座落於**新北市三重區五谷王段241地號**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)興建之「**双連樓**」,本社區為地上七層地下二層之大樓。本戶房屋為「**双連樓**」樓戶,建造執照號碼為新北市政府工務局核准之**108重建字第117號**。【建造執照影本如(附件一),房屋及汽車停車位平面圖影本如(附件二)】

二、買方購買之汽車停車位屬法定自行增設停車位,為地面層地下二層電腦控制倉儲機械式,依照建造執照圖說編號第 號之停車位計畫位。該停車位面積為 平方公尺,約 坪(含其他必要空間)。上述停車位之持分面積計算方式詳如(附件四)。機械車位約長**515公分**、寬**205公分**、高**180公分**、載重**200公斤**,車位規格以建造執照規定並依實際現況為準(上述所載機械汽車停車位之尺寸其誤差為百分之三以內且長未短少十分、寬及高未短少五公分、載重未短少十公斤,視為符合契約規格)。

第三條 房屋買賣面積

本房屋買賣總面積共計

平方公尺(坪),包含:

壹、專有部分:

一、主建物面積計 平方公尺(坪)。

二、附屬建物面積計: 平方公尺(坪)。

(一)陽台: 平方公尺(坪)。

貳、共有部分面積計 平方公尺(坪)。

參、主建物面積占本房屋登記總面積之 %。

肆、主建物及附屬建物占本房屋登記總面積之 %。

伍、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、面積及面積分配比例計算

一、前條共有部分:係包括全區共同使用部分(除汽車停車位另計外),如:門廳、交誼廳、走道、樓梯間、電梯間、發電機房、水箱、垃圾儲藏室、通風管道間、消防機房、機械室、台電配電場所、電信機房、防空避難室、屋頂突出

物、管委會空間及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。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）。

- 二、前項共有部分面積之分攤計算方式係依買賣本戶主建物面積與全區各戶主建物面積總和之比例而為計算。（如附件三）
- 三、地下二層機械停車位（含二樓車道及停車空間）總面積計319.83平方公尺（96.8坪），係已扣除本條第一點所列共有部分之面積，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）約定專用使用權予購買停車位之承購戶。
- 四、汽車停車位佔共有部分總面積之30.76%。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表（如附件三）所列持分為準。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、本約房屋買賣面積與登記面積如有誤差，除本條第二項約定及面積因單位換算（平方公尺/坪）而產生小數點第二位四捨五入之差異外，**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面積所計算之單價（應扣除停車位之價款及面積），無息於交屋時結清。
- 二、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，倘因簽約後法令改變，部分原可依法登記之面積，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。
- 三、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、本大樓汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積同意以地政機關登記為準，因此買、賣雙方特別約定不論汽車停車位登記之持分面積誤差多寡，均不必互為找補。

第六條 房屋買賣總價

- 一、本房屋買賣總價款計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。（含不含汽車停車位價款）
 - （一）主建物部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
 - （二）附屬建物部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價款，亦不作找補)

(三) 共有部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(四) 汽車位部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 千元整。

二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。如因政府(或賣方會計師)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。

第七條 履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約保證，依內政部同意之履約保證方式——不動產開發信託辦理。(不動產開發信託告知說明書，如附件五)

第八條 付款條件及方式

一、買方應依附件(七)「付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知後三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價金專戶虛擬帳號(如附件六)如數一次繳納。

二、依前項約定，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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳付時，即視為買方違約，賣方得解除契約，如賣方解除契約則依本約第二十一條違約之規定辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限(唯如因此增加之各項稅費、罰鍰、滯納金時，買方仍應負擔)。

第九條 貸款約定

一、附件(七)「付款辦法表」中金融貸款部分，買方如不貸款者(含減少貸款)，應於賣方通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該期款(或少貸差額)，賣方始辦理產權登記予買方。

二、買方如委託賣方代向金融機構洽辦貸款以資抵繳金融貸款期款，應於簽立本約同時，另書立「委託貸款契約書」(如附件八)交付賣方，買方並同意依照該契約及金融機構之規定，於賣方通知之期限內辦妥一切手續。

二、如因左列情事致金融貸款未獲核撥或低於預定貸款金額時，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不辦貸款或減少貸款，經賣方以書面通知七日內，買方並同意按照本條第一項付款約定，一次以現金繳清之。

1、買方經金融機構查詢與辦理貸款規定不符合者。

2、買方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。

3、買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。

4、買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

5、買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

6、其他可歸責於買方之事由。

四、貸款金額少於「付款辦法表」中原預定「金融貸款」金額或無法貸得款項時，如係不可歸責於雙方之因素，該金額或差額部份，買方應於賣方通知期限內，一次簽付**一年十二期之票率十二抵按年利率5%加計利息**平均支付賣方。

如可歸責於買方，經賣方以書面或存證信函通知三十日內，買方同意一次以現金繳清之。未繳清買方同意並提供證件供賣方設定抵押權，全額者第一順位，差額者第二順位，所需費用由買方負擔，否則即屬違約。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經賣方同意並另立協議，由賣方指定地政士依左列約定辦理：

(一)買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方通知辦理貸款日起二十內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將本約「付款辦法表」中「金融貸款」項下之金額予賣方，除可歸責於賣方之事由外，逾期視同違約，依本約第二十一條處理。

(二)買方少貸款或實際獲貸之差額，買方同意就該部份比照本條第一項約定辦理。

六、有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第八條第二項及第二十一條之約定辦理，雙方無異議。除經買方證明本買賣房屋有輻射鋼筋、海砂或其他房屋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貸款金額予賣方。

第十條 建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格

一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，除另有約定外，應依照主管建築機關核准之**108建築手冊**

117號建造執照【影本如附件(一)】之圖說為準。

二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳建材設備表(如附件九)。建材設備之規格或廠牌型式除經買方同意，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**如有其他不可歸責於賣方之事由致無法供應原建材設備時，賣方得選用同級品或價值、效用及品質不低於原廠牌規格之建材設備**或補償價金者**。

三、賣方保證建造本房屋之材料不含海砂及鋼材鋼筋、石棉、電氣線管(塗漆石)。

四、**前款石棉或電氣線管塗漆石之使用，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。**

五、**賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依建約之應辦規定處理。**

第十一條 開工及完工期限：

一、本房屋建築工程於簽訂本約時尚未開工，**賣方應於民國108年12月1日開工，且自108年12月1日起算36個月之日曆天以內(民國113年2月30日)應完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照日期。**取得使用執照日期起六個月內交屋；公共設施及圍牆(若有)等工程於第一戶交屋日起六個月內完成。**賣方如逾期完工，每逾期一日，賣方應按買方依本約已繳之房屋價款按日計算利息百分之五計算違約金予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依建約之應辦規定處理。**

二、如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，賣方對其遲延或影響期間不負遲延竣工之責：

(一) 如因政令限制、變更或天災、人禍、戰亂、罷工、抗爭、或其他非賣方能力所能抗拒之情事發生時，其影響期間。

(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、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，不為本條完工期限之認定基準。

四、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、對保及驗交屋等手續無異議。

第十二條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計：

買方承諾於交屋前不辦理任何變更設計。

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、有線電視(如有)之設備管線等，均依主管機關核發之設計圖設計、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需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議，且不得向賣方要求任何補償。

(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技師或設計人員辦理變更設計：

1、消防機械室、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、各進排風設備、電信機房、台電配電場所、給排水管線、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需要時。

2、本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變合約主要建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(三) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

第十三條 驗屋

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備(僅限本戶專有部分)及領得使用執照接通水、電、瓦斯配管及**完成契約、廣告圖說所示**之設施後應通知買方進行驗屋手續。買方就本契約所載房屋如認有瑕疵，得載明於驗收單上

要求賣方於交屋前改善完成，該部分瑕疵或未盡事宜未改善完成前，買方僅得以交屋款**(房地總價5%)**作為同時履行抗辯，除交屋款外，買方不得以未完成改善為由，拒付或遲付其他各期房地價款(含金融貸款)予賣方。買方如於賣方通知驗屋日起七日內不予驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵，賣方得逕行通知撥(付)款，買方無異議。

第十四條

房屋產權登記及期限

- 一、房屋產權之移轉，應於使用執照核發後**四個月內**開始辦理所有權移轉登記予買方，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、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暨債務人。
- 三、買方於賣方通知房屋產權移轉登記前應履行左列義務：
 - (一)繳清本契約所定除交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之利息等（自辦貸款者之預付利息）。
 - (二)辦理貸款者應提供辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），俾便辦理各項手續，並以現金繳付賣方依本約第十五條第二項約定應由買方負擔之費用及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方。貸款核撥後，該本票無息退還。
 - (三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及另立付款協議，除繳付應負擔之稅費外，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，本票始無息返還。
 - (四)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、本戶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地政士統籌辦理之，日後如需由買方面面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正。
- 五、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。
- 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證

第十五條

信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依本約第二十一條違約約定處理。
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。
稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、房屋稅依產權移轉登記完成日為準，該日後歸買方負擔。
- 二、依法或慣例買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、契稅、印花稅、代書費（由買方預付予代書）、貸款保險費、自來水預繳水費、預繳每戶**伍萬元**之管理基金、預繳每戶**貳萬元**之裝潢保證金、預繳三個月管理費、有線電視外線費用（若有）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。（本項費用暫定為新台幣**貳拾萬元**，並預定與**第九期**期款一併繳付，將來按實際支付多退少補。）
- 三、水電費、公共水電費、管理費於賣方通知買方交屋日起無論買方已否遷入使用，買方均應負擔。以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

第十六條

交付不動產及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領取使用執照六個月內、通知買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務：
 - （一）如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約所應付之遲延利息予買方。
 - （二）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。
 - （三）買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、依前條應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續。
 - （四）買方應預繳管理基金每戶新台幣伍萬元整。（管理及應用詳本約第十九條第四項）。
 - （五）買方應預繳裝潢保證金每戶新台幣貳萬元整。如交屋後確無裝潢或裝潢完成並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，經工地主任簽認後始可申請退款。買方自行裝潢時，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，在檢視公共使用部分前，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。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、所有權狀、規約草約、房屋保固記錄卡使用執照影本及賣方代繳稅費

之收據交付買方，本契約則由買賣方各自保存，無須返還。

三、買方應於收到賣方交屋通知日起 日內，不論是否欲行遷入，應配合辦妥一切交屋接管手續，逾期則視為交屋完成，賣方得依法拋棄佔有，不負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔。

四、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準，其他公共使用部分依公寓大廈管理條例屬社區管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得以此部分未完成或未點交拒絕辦理交屋。

五、買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、瓦斯基本費、共用部分應分擔之水電費、清潔、管理費等（不論費用單據抬頭是否為買方名義），有線電視外線費用（如有）亦歸買方負擔。

六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，視同違約。

第十七條 保固期限及範圍

一、本房屋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，針對結構部分（如**基礎**、樑柱、**承重牆**、**樓地板**、**屋頂**、樓梯、**牆土牆**、**雜項工作物及結構部分等**）負責**保固十五年**，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、水電、防水等）負責**保固貳年**。賣方於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、社區共同使用部分及公共設施自賣方點交（含視為點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分**保固十五年**，固定建材及設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚及水電）**保固貳年**；但若社區管理委員會遲未成立、未選任管理負責人或遲不點交時，賣方於使用執照取得日起六個月後開始起算此部份之保固責任。

三、前二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、因天候、正常使用所造成之自然損耗或自然變化（如水電開關、燈具耗損、壁面污損等）及美化植栽、各戶裝潢等，均不在賣方保固範圍內。

第十八條 分管特約

一、本社區地下一層除供作梯間通道、進排風管道、通風管道間、排煙室、機房（台電配電場所、電信機房、消防機房

、發電機房、機械室等)及蓄水池、垃圾儲藏室、防空避難室等公共設施外，其餘由賣方依法規劃為機車停車位及自行車停車位。位；機車停車位依每戶購買時所示編號使用及管理(如附件四)；本戶機車停車位編號為 號。自行車停車位於交屋後，由管委會統一規劃使用及管理。買方均應理解及無異議，賣方亦無違約之責。

二、地下二層之汽車機械停車位於取得使用執照後，由賣方統一規劃並依機械停車設備運作方式使用，並非依照購買車位編號所示位置使用及管理，買方均應理解及無異議，賣方亦無違約之責。

三、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方無異議。

四、地面層之汽車殘障停車位、屋頂平台、屋頂突出物(如電梯機房、樓梯間、機房、水箱、雨遮等)，不得獨立使用或約定為專用。

五、本社區一樓之門廳、管委會空間、梯廳、殘障汽車停車位及公共空間等，買方同意於使用執照取得後，授權依賣方統一規劃裝修使用之，亦經管理委員會授權同意後。如有進行再次施工部分，與原使用執照不符之部分(如附件十四)，買方均應理解及無異議，賣方亦無違約及賠償之責。

六、就本大樓之露台(依現行法令不能辦理產權登記)之使用管理，同意依賣方之規劃原則使用。A、B、C、D戶二樓之露台，約定歸A、B、C、D戶二樓住戶專有使用權(如附件十二)；A、B戶七樓之露台，約定歸A、B戶七樓住戶專有使用權(如附件十三)；惟上述約定專有使用權之使用不得違反法令。

七、就本大樓一樓之法定空地之使用管理，除連通室外之通路部分不得獨立使用或約定為專用外，同意依賣方之規劃原則使用。於不影響公眾通行之權能下，其餘部分得約定為專用，歸二樓住戶專有；A、B戶一樓側邊、後方之法定空地，約定歸A、B戶一樓住戶專有使用權(如附件十一)；惟上述約定專有使用權之使用不得違反法令。

八、依本約第十四條第二項約定，買方即為產權登記名義人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式牴觸本分管特約者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權利受損者負擔損害賠償責任。

第十九條 特別約定

- 一、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（賣方代管期間原則上以一年以內為限），得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等事宜。
- 二、買方全體同意於賣方協助成立管理委員會或選任管理負責人（以下稱管理人）後，於成立七日內或依賣方通知日期，由賣方會同管理人檢視點收共同使用部分及附屬設施設備等（以下稱公共設施），並進行機具設備之操作測試，檢視點收項目由賣方準備（以本社區共用之水電、機械設施、消防設施等為項目），因上開項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，故此部分之檢視以現場操作說明方式為之，若可正常作動，即視為檢視點交完成。管理人逾期或不為檢視，或檢視未完成時，自第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，亦視為點交完成。自完成（或視為完成）之日起，由管理人自行負責公共設施之管理與維護，除本約另有約定外，賣方開始負保固責任。
- 三、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之水電、管理及清潔等費用，買方全體同意賣方以本約第十六條第一項第三款所收管理費支用，至管理委員會合法成立及前項公共設施完成檢視之日止，扣除賣方管理期間支出之所有上開費用後，餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。（如有不足，則由起造人提撥之基金扣還）
- 四、其他住戶因維護、修繕專有部分及約定專用部分或設置管線，必須進入其他專有部分或約定專用部分時，不得拒絕，惟修繕者應回覆原狀；管理人因維護、修繕共有部分或設置管線，必須進入使用其他專有部分或約定專用部分時，亦同。
- 五、買方同意於交屋後，賣方仍得繼續銷售本大廈之餘屋，可帶客戶進出公共區域參觀或無償使用本大廈公共空間進行銷售作業。

第二十條 其他約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣等情事，買方如發覺該房屋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，並依第二十一條違約之規定辦理。

第二十一條

違約處理

- 二、本契約房地賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，並依第二十一條違約之規定辦理。
- 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、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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無息一次退還買方。
- 五、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。
- 六、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力。

一、若賣方有違反【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】之規定或要求增加價款、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，**賣方除應還所收價款及週利息外，並應賠償房地總價款百分之** **不得低於百分之十五之金額作為違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。** **不**

二、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處理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依左列方式辦理：

(一) **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交之款項者，則以已繳價款為限。** 本約房屋產權並由賣方收回自行處理，買方無異議。

(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及買方預先交付之印鑑證明，不另通知逕為過回賣方及回復原狀之處理），費用由買方負擔，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。

第二十二條 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轉讓第三人或提供予第三人作為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力；若生損害，賣方除得解約外，並得要求損害賠償，若經賣方同意買方轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，**賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之二之手續費及其他因轉讓所供作**保所增加之一切稅金及費用均由買方負擔，且其承受人須繼受買方已履行本約各條款項之效果。

第二十三條 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。

第二十四條 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」（附件十），以作為（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更（二）本戶房地稅捐申報相關手續之用（三）水、電、瓦斯、電信之申請或變更（四）房屋買賣實價登錄申報。賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十五條 契約聯立及附件

一、本約房屋之基地由買方另向金玖建設開發有限公司價購，且本契約與買方與金玖建設開發有限公司所簽訂之「双捷棧土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第二十六條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令，習慣及誠信原則處理之。

第二十七條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約審閱及分存

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，任何口頭承諾或約定概不生效。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）

信託契約書

(預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商自地自建者適用)

(信託契約書編號 F10800(A0696))

委託人：金玖建設開發有限公司(建商) (以下簡稱甲方)

立契約書人：

受託人：華泰商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)


緣甲方就座落於新北市三重區五谷王段 0241 地號等 1 筆土地之開發案所為之興建開發專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由乙方執行信託管理，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，同時另案委託臺億建築經理股份有限公司(下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人及建築工程進度查核、工程財務查核、銷售查核、續建機制等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存)，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。為此，立契約書人特訂立本信託契約(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)

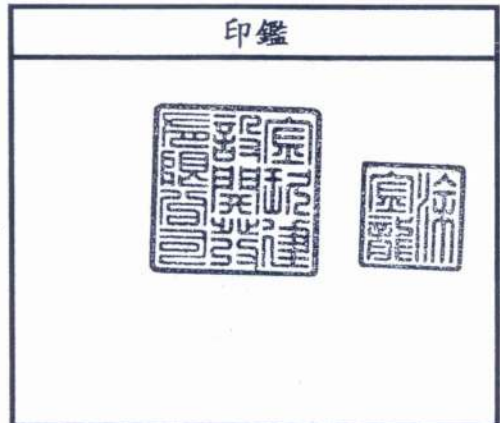
- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：

委託人確認於訂約前受託人業依「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」等相關規定向委託人告知重要內容(信託業務風險及信託業資料之告知、揭露)、(有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制)(有關受託人對本契約之重要權利、義務及責任)(有關委託人應負擔之信託報酬及費用，包括收取時點、計算及收取方式等)。委託人並已於合理審閱期間內詳細審閱(於民國108年1月17日攜回，審閱期間至少五日)本契約(含附件)條款，已充分瞭解並同意確實遵守全部條款內容，茲此聲明並簽章於後。

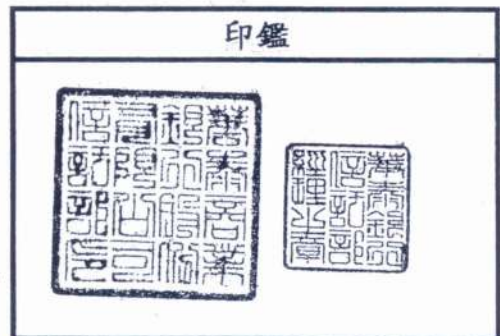
立契約書人

(立契約書人簽名蓋章；本頁印鑑應同最新公司設立/變更登記事項表、印鑑證明之印鑑，並作為辦理本信託指示事項之印鑑；核簽經辦：)

甲方(即委託人)：金玖建設開發有限公司
 代 表 人：涂金龍 
 統 一 編 號：
 電 話：
 登 記 地 址：臺北市中正區羅斯福路一段
 通 訊 地 址：同登記地址/其他：
 簽 約 日：108. 1. 24



乙方(即受託人)：華泰商業銀行股份有限公司
 代 表 人：賴昭銑
 代 理 人：信託部經理人 徐鳳嬌
 統 一 編 號：
 電 話：
 通 訊 地 址：臺北市中山區敬業四路



中 華 民 國 年 108. 1. 25 月 日