

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱:京旺開發建設股份有限公司

案名:協奏曲

案場地址:新北市三重區五谷王北街

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:</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>本項應記載內容訂於房屋契約書第2-3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2-3頁第3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 3 頁第 4 條。土地契約書第 2 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 5 條。土地契約書第 2 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 4 頁第 6 條。土地契約書第 2 頁第 4 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 6-7 頁第 10 條及附件一。</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 7-8 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 9-10 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 4 頁第 8 條及房屋契約書第 10-11 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 11-12 頁第 15 條。土地契約書第 5 頁第 9 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 14 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 19-20 頁第 25 條及土地契約書第 11 頁第 17 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

契約審閱權：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：

立契約書人：買方：

賣方：陳根園

茲為【協奏曲】社區土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 土地標示

一、土地坐落：

新北市三重區五谷王段 223 地號等 1 筆，面積共計：1,057.24 平方公尺（約 319.81 坪），使用分區為都市計畫內之住宅區，惟因嗣後土地合併、分割或重測量，產權移轉登記仍依新地號標示之面積為準。

二、買方購買同前述基地內第 樓， 戶（共計 戶），建造執照號碼為新北市政府工務局 109 年 11 月 02 日核准建照執照：109 重建字第 00491 號。其土地持分面積約 平方公尺（約 坪）。

第 二 條 土地面積誤差及其價款找補

產權移轉登記時如與前條土地持分買賣面積產生誤差，買賣雙方均同意依買方與賣方所簽訂之「房屋預售買賣契約書」第四條約定比照辦理。

第 三 條 契約總價

本案房屋之土地款為：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第 四 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：

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。【附件一：土地信託證明書】。

「預售款專戶」戶名:台新國際商業銀行受託信託財產專戶。帳號:2068 - 01 - 0025005 - 7。資金來源為委託人依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金(包括訂金、簽約款、開工款、及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)及本專戶所生利息。

其他替代性履約保證方式。

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。

乙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，由台新銀行信託部負責承作，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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與 _____ 公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之 _____ 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、付款，買方同意除簽約款（即訂金及簽約金）應於本契約簽署時付清、開工款應於 110 年 08 月 02 日前付清外，其餘款項應依賣方按已完成之工程進度所定「付款期別表」（附件八）之規定繳款，其每次付款間格日數應在二十日以上。

二、買方於接獲賣方書面繳款通知後五日內（為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日），分別依據該期房地分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：

1. 開立以本案信託專戶為受款人之即期支票。

2. 匯款至本案信託專戶之銀行帳戶。

銀 行：台新國際商業銀行建北分行

戶 名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

帳 號： 2068 - 01 - 0025005 - 7

第 六 條 逾期付款之處理方式

- 一、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，買方應加付按逾期付款部份之金額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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳應付期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限（惟如因此致賣方各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）。

第 七 條 法定空地之使用方式及權屬

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，但法律或規約另有規定者不在此限。

第 八 條 土地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，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(如買方有違約情事，則不在此限)。

二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房

地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息、工程變更所增價款及貸款不足額之款項等一切應支付之款項。

(二) 提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費及雙方約定之預收款，交付委託撥付文件、取款條等予賣方，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保證本票予賣方。

(三) 前二款費用如以票據支付，應於移轉登記前全部兌現。

(四) 買方未履行前三款義務前，賣方得拒絕辦理本房地所有權之移轉。

(五) 不辦理貸款之買方於申請使照後，除應依賣方通知時間提供辦理產權登記相關文件外，並依前款約定以匯款繳付買方應負擔之稅費，及開立與本契約總價款扣除已交款項後之同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

第九條 土地交付

買賣雙方依「房屋預定買賣契約書」之約定完成交屋手續，即為完成土地交付。

第十條 貸款約定

一、本案之土地及房屋買賣總價款中「銀行貸款」期款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由賣方協助買方洽定之金融機構之貸款給付，並由雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本契約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方，逾期視為買方違約，賣方得逕行依本契約第十七條第四項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產轉登記予買方。

三、辦理貸款

(一) 委辦貸款

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相

關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並依本約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

3. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

A、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期償還。

B、差額超過原預定貸款金額百分之三十部份，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，由買方按月分期攤還。

C、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(2) 可歸責於賣方時：

差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額度部分，買方有權解除契約。

(3) 可歸責於買方時：

買方應於皆或賣方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額，或經賣方同意分期給付其差額。

(4) 前三款分期清還之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押，且買方並應提供足額之本票作為擔保。

4. 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。

(二) 自洽貸款

1. 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機

構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

2. 賣方應於取得使用執照後，將房屋相關資料(如建物測量成果圖、建物登記簿謄本內敘明買方之建物持份等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房屋相關資料日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其他自洽貸款證件交予賣方，並簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票交予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其他任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則買方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予賣方，如逾期超過七日，則視為買方違約，賣方得依本契約第十七條第四項違約約定處理。
5. 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等由買方自行負擔。

(三)買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，視為買方違約，賣方得依本契約第十七條第四項違約約定處理。
2. 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸

- 款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方逕得依本條第一項，不辦貸款約定處理。
3. 買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其他特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
 4. 買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
 5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為買方違約，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序，並得依本契約第十七條第四項違約約定處理。
 6. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並得依本契約第十七條第四項違約約定處理。
 7. 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍為買方負擔。

第十一條 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予賣方，否則賣方得以金融貸款金額按日依年息百分之二加計利息。

第十二條 土地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地產權移轉登記前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕，於取得賣方同意前，其轉讓行為對賣方不生效力。如因買方轉讓而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負違約及賠償責任，因轉讓而產生之各項稅費概由買方負擔。轉讓以一次為限。
- 二、前項之轉讓，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一之手續費。
- 三、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得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。
- 四、共同承買約定
買方有數人為共同承買人時，對本契約之履行應負連帶責任。買方應指定一人()為送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者或對送達代收人無法送達者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第十三條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載本契約買賣標示基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，並於土地交付完成時結清，待地價稅開徵時由買方自行繳納。

第十四條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之

公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐由買方負擔。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費（若有）由雙方各負擔二分之一。

四、瓦斯裝置所需之設計費、裝置工程費、外管保證金、裝錶保證金及材料費等一切費用，均由買方負擔。

五、辦理本戶之所有權移轉及貸款抵押設定登記規費、印花稅、契稅、代書費、相關代辦手續費、保險費、代刻印章費、各項附加稅捐及預繳「大樓管理維護費」等（本項費用暫定預收款為新台幣 拾萬元整）由買方負擔，並應於賣方通知對保時全額預繳，俟交屋時以多退少補方式結清。

第十五條 不可抗力因素與繼承之處理

一、倘因法令變更、主管機關要求或天災、地變、政府法令變更等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者，賣方得解除本契約。解約時賣方應將已收價款無息退還買方，除此之外買方不得向賣方提出任何請求。

二、在交屋日前若買方有發生繼承事實時，買方之繼承人應通知賣方，並應於買方指定之期限內向賣方提出經全體繼承人署名之「繼承協議書」，同意由全體繼承人依法履行本契約之買方義務後，賣方始有交屋與履行本契約之義務。若買方之全體繼承人逾期未提出「繼承協議書」時，視為買方之全體繼承人與賣方合意解除本契約。解約時賣方應將已收價款無息退還買方，除此之外買方不得向賣方提出任何請求。

第十六條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之；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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十七條 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」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，買方得依法解除本契約。
- 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餘買方，如有遲延利息一併退還，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，但該賠償金額超過已繳款者，則以已繳價款為限。買方不得另行請求損害賠償
- 四、買方違反「付款條件及方式」之規定者，賣方得解除本契約；解約時賣方得沒收依房屋及土地總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之違約金，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、買方違反有關「貸款約定」、「貸款撥付」或本契約其他規定者，於賣方書面通知 期限內仍未履行者，則視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並收回本買賣房屋、汽車停車位及土地另行出售，雙方並同意依本契約買賣總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額，由賣方沒收或請求作為違約金，不適用前項規定。若本戶房屋、汽車停車位及 土地產權已移轉登記於買方名義時，買方應於賣方通知解約之日起十日內備齊所有 證件，同意無條件配合將該房屋、汽車停車位及土地產權移轉返還登記予賣方，其 返還登記所需之稅費及相關費用，由買方負擔，買方絕無異議。

第十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條：通知送達

雙方間關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均應以書面，按本契約所載之聯絡地址以掛號郵寄為準。如因拒收、招領逾期或無法投遞而至退回者均以郵局第一次投遞日期為送達日期。任何一方聯絡地址、姓名或公司名稱如有變更，應即以書面掛號通知他方，否則以原聯絡地址、姓名或公司名稱送達，亦生送達之效力。

第二十一條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本約之相關附件視為本契約之一部分，但附件與契約本文有不一致者，以契約本文為準。
- 三、本契約書壹式兩份，經雙方簽名或蓋章後生效，並由買賣雙方各執乙份為憑。

第二十二條 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。

第二十三條：銷售仲介

本契約買賣經由 先生/小姐仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，買方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾。銷售仲介人員之任何承諾或贈品，非經載明於本契約中，對賣方無任何約束力。

買方：

(簽章)

房屋預定買賣契約書

契約審閱權：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：

買方：

立契約書人：

賣方：京旺開發建設股份有限公司

茲為買方 承購賣方預定興建之【協奏曲】(以下簡稱「本大樓」或「本案」或「本預售屋」)房屋買賣事宜(買方承購者以下簡稱「本戶」或「本房屋」)，雙方同意訂定本買賣契約書(以下「本契約」)條款如下，以茲共同遵守：

第一條 買賣方對廣告之義務

- 一、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「建材設備說明書」(附件一)、「房屋平面圖」(附件二)及「汽車及機車位置編轄圖」(附件三)，為契約之一部分。
- 二、賣方於銷售現場展示空間之飾材與擺飾佈置、傢俱、裝潢藝術品等物品設施，除於本契約及「建材設備說明書」(附件一)載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 三、本預售屋之廣告文宣品、本契約及本契約之各項附件均係賣方之智慧結晶，賣方保有著作權及相關一切權利。未經賣方事前書面同意，買方不得將上開文件上傳網路或以其他公開之方式供人閱覽及散布於眾。買方如違反本項約定，視同違約，且賣方得另依著作權等相關法律規定向買方主張權利。
- 四、賣方對本大樓之設計享有智慧財產權，不論雙方是否已依約完成交屋，賣方均得拍攝本大樓照片並用於賣方網站、廣告、宣傳或其他文宣上，買方不得異議。

第二條 房屋標示及停車位規格

- 一、土地坐落：

新北市三重區五穀王段 223 地號等一筆土地(以下簡稱「本基地」)，面積共計：1,057.24 平方公尺(約 319.81 坪)，使用分區為都市計畫內之住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建地下三層地上十一層住宅房屋及一樓店鋪。買方同意購買編號第 樓第 戶房屋壹戶，建造執照號碼為新北市政府工務局 109 年 11 月 02 日核准建照執照：109 重建字第 00491 號(建造執照影本詳附件四，該戶房屋平面圖如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方承購地下第 層，編號第 號之停車空間計 位。

該停車位有無獨立權狀。

(一)停車位性質:屬法定停車位自設停車位。

(二)車位規格尺寸:

平面停車位:長 600 公分，寬 250 公分，高度 210 公分。

平面停車位:長 550 公分，寬 250 公分，高度 210 公分。

無障礙車位:長 600 公分，寬 200 公分及共用下車區 150 公分，高度 210 公分。

另含車道及其他必要共有空間，面積共計 2770.6 平方公尺(約 838.10 坪)詳【附件三：建造執照核准之該層停車空間平面圖影本】。

停車空間面積占共有部分總面積 1383.21 平方公尺(約 418.42 坪)。

占比例為:49.92%

(三)上述車位如為獨立車位，則尺寸系計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸系計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。

(四)本約平面汽車停車位之規格，以實際交屋現況為準。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。

第 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計	平方公尺(約	坪)，包含：
(一)專有部分，面積計	平方公尺(約	坪)。
(1)主建物面積計：	平方公尺(約	坪)。

(2)附屬建物面積計：	平方公尺(約	坪)，包含：
陽台：	平方公尺(約	坪)，
(二) 共有部份，面積計：	平方公尺(約	坪)。
(四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約：		%。

備註:若以上面積有所不同時，則以第四條房屋面積誤差及其價款找補。

二、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (一) 本建物共有部分除汽車停車位另計外，係指一樓之門廳、梯廳、電樓梯間、機車車道、機車位、緊急發電機室、蓄水池、機房、電信室、台電配電室、消防機房、防空避難室；各層之梯廳、電樓梯間及屋頂突出物一至三層之梯廳、電樓梯間。另包含各層其他依法令列入共有部分之項目。
- (二) 本「京旺協奏曲」共有部分總面積計 1387.39 平方公尺 (419.68 坪)；主建物總面積計 2453.62 平方公尺 (742.22 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：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「京旺協奏曲」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- (三) 共用部分之使用方式，依本契約「分管約定書」(附件六)所載約定辦理。
- (四) 因非可歸責於賣方之事由，致本條第二項之共用部分增減時，買方同意依據地政機關謄本所登記之項目點交。

第 四 條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部份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，雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、依本案土地面積、主建物、附屬建物或本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，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計算之單價(不含車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、依本案土地面積、主建物、附屬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。賣方將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何賠償或補貼。
- 四、本大樓地下層汽車停車位，係按政府主管機關核准之汽車停車數量設置，雙

方特別約定，汽車停車位買賣價款以「位」計算本汽車停車位應有之持分面積以地政單位最後登記完竣為準，因此雙方特別約定不論汽車位登記之持分面積誤差多寡均不必互為找補。

第五條 契約總價

買方承購本案之土地及房屋總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。(內含車位總價款新台幣 佰 拾 萬元整)

一、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1、主建物部份：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2、附屬建物陽台部份：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

二、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

第六條 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：

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台新國際商業銀行信託部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。

【附件七：不動產開發信託證明書】。

「預售款專戶」戶名:台新國際商業銀行受託信託財產專戶。帳號:2068 - 01 - 0025005 - 7。資金來源為委託人依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金(包括訂金、簽約款、開工款、及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)及本專戶所生利息。

其他替代性履約保證方式。

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。

乙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，由台新銀行信託部負責承作，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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與 _____ 公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之 _____ 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。

第七條 付款條件及方式

一、買方同意除簽約款(即訂金及簽約金)應於本契約簽署時付清、開工款應於110年08月02日前付清外(以實際開工日為準)，其餘款項應依賣方按已完成之工程進度所定「付款期別表」(附件八)之規定繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、買方於接獲賣方書面繳款通知後五日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，分別依據該期房地分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：

1. 開立以本案信託專戶為受款人之即期支票。

2. 匯款至本案信託專戶之銀行帳戶。

銀行：台新國際商業銀行建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

帳號：2068-01-0025005-7

第八條 逾期付款之處理方式

一、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，買方應加付按逾期期款部份之金額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。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳應付期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約

之處罰規定處理。但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限（惟如因此致賣方各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位：本大樓地下室共三層，總面積1,882.65平方公尺。(約569.5坪)，扣除第三條第二項所列地下層共有部分即依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約1546.76平方公尺(約467.89坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本大樓承購戶本大樓出售之汽車停車，依相關法令設置各該車位承購戶在個別劃定之分管範圍內，有為停車之管理、使用、收益或處分之權利。
- 二、本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，但法律或規約另有規定者不在此限。
- 三、本社區地下一層機車位空間共 21 位，為全體區分所有權人共有部分，移交管理委員會統籌管理與維護。
- 四、屋頂平台及突出物：共有部份之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- 六、開放空間：依法留設開放空間面積 284.26 平方公尺（位置詳如附件五、附圖 5-1），均屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用，亦不得變更。
- 七、賣方（起造人）依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新台幣肆拾陸萬壹仟玖佰貳拾叁元，係依法納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪做他用，應由社區管理委員會維護管理，買方不得就該提撥管理維護基金對賣方主張任何權利。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、本案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(附件一)「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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。
- 五、買方同意賣方基於大樓整體美觀考量、或施工等事實需要之故，得於不影響第三條第二項房屋登記面積且符合法令規範之情形下，保有各向立面外觀造型、地下室、景觀庭園、門廳梯間及公共設施等之類似形式、設計之修改權；賣方得依實際需要變更設計及修改，無需另行知會買方；其施工若需先經相關主管機關核准者，依核准變更之圖說為準。
- 六、本大樓取得建造執照後，若因法令變更或主管機關要求變更設計時，賣方應依法或主管機關合法之要求進行變更設計，買方不得異議。
- 七、本大樓所需之供水、供電、瓦斯、消防(含排煙)、通風、電信、網路系統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之標示設置；倘因賣方工程變更之需要或各該公用事業主管單位另行指定位置或予以增設時，賣方得不通知買方同意逕行辦理變更設計，買方絕無異議。
- 八、前項管線配管或接通依各該公用事業主管單位之作業程序施作，買方同意其接通供應時間悉依各該公用事業主管單位之作業決定，賣方不需負遲延責任。
- 九、本大樓供水、供電、接通事項，買方同意由賣方申辦裝設。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。
- 十、買方同意由賣方代為辦理天然瓦斯之申請手續。於預售屋基地範圍內，達成瓦斯配管(內線管設施)之瓦斯管路費由買方負擔並可接通狀態。至銜接公用事業外線管(預售屋基地範圍外)之瓦斯管線費，由賣方代辦申請。瓦斯表由買方於交屋後自行申請掛表。

買方：

(簽章)

第十一條 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 110 年 09 月 02 日之前開工，民國 114 年 02 月 02 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：
 - (一) 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。
 - (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、本預售屋之建築工程倘提前完工並取得使用執照時，買方同意依照賣

方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

三、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按買方已繳房地價款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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方若要求本房屋室內變更設計或增減設備裝修工程(以下稱「工程變更」)，應在賣方通知之期限內，依下述規定提出申請作業：
 - (一) 工程變更以室內隔間及裝修且不影響結構安全為限。
 - (二) 工程變更時間流程說明：由賣方專函通知買方辦理時間→需於賣方指定之工程變更時間內完成申請變更手續→經賣方同意後進行工程變更。
 - (三) 如買方逾期申請或逾期提供變更圖面時，賣方得拒絕受理。
 - (四) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四天內提出追加減款，以書面通知買方，買方應於十日內簽認工程追加減款始為有效，若買方未如期簽認追加減款，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，追加款應併同於使用執照該期工程款繳付。工程變更若屬減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依主管機關最終核定之竣工圖及本契約規定施工。
 - (五) 工程變更雙方約定以第四款之工程變更單為之，買方不得以口頭或電話提出申請。
 - (六) 工程變更申請以一次為限，若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收每次新台幣伍萬元整之管理費用(變更項目之工料費另計)。
 - (七) 工程變更項目不得有違建築法令等任何法令之規定。
 - (八) 若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，經雙方確認後，則賣方得退還買方該材料之價額(不退還施作所應獲得之報酬)，買方不得要求提供其他材料交由賣方代為施工，未施作之部分應於雙方完成交屋後由買方自行施作。
 - (九) 如工程變更須申請建造執照變更設計手續時，賣方得拒絕受理。如賣方同意進行工程變更，買方應負擔並立即繳納所需費用及報酬，由賣方代為依規定協助申請之。
- 二、賣方得斟酌施工進度，依本條第一項規定通知買方可提出工程變更之期限。如買方逾越賣方通知工程變更之期限，或買方簽訂本契約時已達無法進行變更之施工進度時，買方不得向賣方提出工程變更，且不得藉此要求解除本契

約或請求任何之損害賠償。

- 三、買方要求工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如須變更污排水管線，僅於各戶浴室及廚房圖面標示範圍內，並以不能影響賣方申請污排水排放許可證明及本案其他各樓層各戶為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得變更；若因施工技術上或工程進度無法配合時，賣方亦得不受理工程變更之請求。
- 四、工程變更經賣方檢討後認應採用特別之建材或工法，而買方不願負擔費用時，賣方得拒絕變更。
- 五、買方所為之自行裝修，其裝修建材及施工設計應遵照政府有關規定，不得有違相關法令或影響結構、消防安全。
- 六、賣方依施工時之法令施作或因應實際需要辦理室內外工程、建材及管路變更時，買方不得提出任何異議或主張。各樓層結構體（柱、樑、版之尺寸、配筋、RC 磅數）及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，惟無法於建築及銷售平面圖面上一一載明，買方如有疑問，應於簽約前向賣方確認，於簽約後不得異議。另不論賣方是否告知，買方不得因竣工後之結構體影響室內格局及淨高度、設備、管路，或以影響觀瞻、實用性及佔公共空間等為由而有任何異議，並不得向賣方提出任何改善、賠償之要求。
- 七、原規劃設計、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，以及門牌均應維持原規劃，不得向賣方提出取消或變更之要求。
- 八、買方室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，並遵守「裝修施工管理規定」(附件十一)。
- 九、因不可歸責於賣方之事由而解除本契約時，如已進行「工程變更」之施作，不論「工程變更」是否完工，買方已繳納之工程追加款應充作回復「工程變更前」之費用，賣方不予退還；如買方已繳納之工程追加款不足以支應回復費用時，買方並應於賣方所定之期限內補足之。
- 十、如工程變更致影響使用執照取得時，賣方得將影響使用執照取得之工程變更部分回復原狀以取得使用執照，回復原狀所需費用由買方與賣方平均負擔，買方應於賣方通知之期限內繳納。如買方未於期限內繳納，視為買方違約，賣方得解除本契約，買方並應給付賣方房地總價款百分之十五%(最高不得超過十五%)計算之金額為違約金。

第十三條 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後及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方如發現房屋有瑕疵，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5作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融機構貸款）。

買方： (簽章)

三、買方應於賣方通知驗收之日起七日內辦理驗收，不得藉故拒絕或遲延辦理驗收，如買方逾期辦理驗收，則每逾一日應按契約總價扣除買方已繳納金額之萬分之五單利計算懲罰性違約金予賣方。

四、驗收時未於驗收單上列舉之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

一、房屋及停車位所有權移轉登記：

本戶房屋及停車位所有權之移轉，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(如買方有違約情事，則不在此限)；並依政府機關核定之房屋評定現值作為申報移轉之課稅現值，或依辦理申報時之法令為準。

二、因可歸責於賣方之事由致賣方違反前二項之規定，而致各項稅費增加或遭受罰鍰滯納金)時，賣方應全數負擔，如損及買方權益時，賣方並應負損害賠償責任。

三、本房屋及汽車停車位之所有權移轉登記名義，應以買方名義登記之。

買方若為未成年人，除贈與稅(如有)由買方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息、工程變更所增價款及貸款不足額之款項等一切應支付之款項。

(二)提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費及雙方約定之預收款，交付委託撥付文件、取款條等予賣方，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保證本票予賣方。

(三)前二款費用如以票據支付，應於移轉登記前全部兌現。

(四)買方未履行前三款義務前，賣方得拒絕辦理本房地所有權之移轉。

(五)不辦理貸款之買方於申請使照後，除應依賣方通知時間提供辦理產權登記相關文件外，並依前款約定以匯款繳付買方應負擔之稅費，及開立與本契約總價款扣除已交款項後之同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

五、本契約之房地所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，買方同意授權由賣方指定之地政士全權統籌辦理。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，並於本契約簽訂之同時，簽立「代刻印章授權書」(附件九)予賣方，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、本戶房地辦妥產權移轉登記且買方已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋及土地所有權狀及鑰匙，並接管房地(即交屋)。買方如尚未付清交屋款及其他應支付之款項，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，賣方得依違約之處罰約定辦理。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續後，再辦理交屋。有下列之情事之一者，不受六個月期間之限制：

(一)因天災、地變、人禍等不可抗力之事由發生，致賣方不能或遲延交屋者。

(二)因政府法令或主管機關要求變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，致賣方不能或遲延交屋者。

(三)應買方之要求變更設計或增加室內裝修工程，致賣方不能或遲延交

屋時。

(四) 買方未依規定之付款日交付本契約所載之各期房屋、停車位價款、遲延利息或其他應由買方負擔之稅費等，或買方有違反本契約約定之情事。

二、本條所稱「交屋」及依本契約第十三條之「驗收」，係指本契約標示之本戶房屋及汽車停車位，不包含共用部分，買方不得以共用部分未完成為由，拒絕辦理交屋。土地部分，則以交付買方名下土地所有權狀為點交完成。

三、於交屋時，雙方應履行下列各款義務：

(一) 賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息予買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清本契約所有之應付款項(包括但不限於買賣價款(含交屋保留款)、因變更設計增加之工程款、賣方代墊費用稅款、遲延利息及應預繳之大樓管理維護費等)，並完成本契約所定交屋所需完成之一切手續。

四、賣方如因可歸責於己之事由，未於領得使用執照六個月內通知買方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，交付建物所有權狀、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本、房屋保固書及賣方代繳稅費之收據予買方，於雙方簽認交屋明細表後交付鎖匙，本契約則無需返還。

六、買方應於收到賣方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任，且每逾一日，買方應按本戶房地總價款以萬分之二單利計算之遲延利息予賣方，但可歸責於賣方時，不在此限。

七、買方同意於接到交屋通知日起三十天日後，不論已否遷入，即應負責本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

八、本大樓須使用之各項公用設施設備，其設置位置以送審主管機關之核准圖說為準，買方同意不以相關公用設施設備之位置、美觀或其他理由，向賣方提出任何請求或主張，亦不得藉此拒絕辦理交屋。

九、買方同意於交屋日起算，不論遷入與否，或其收據之抬頭是否為買方名義，均應於賣方規定期限內預繳下列費用：

(一) 「大樓管理維護費」：

1. 雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。買方同

意預繳六個月房屋及汽車停車位管理維護費，賣方並得用以抵付賣方擔任本大樓管理負責人期間之管理維護費(含公共水電費、保全及清潔費、設備維護費、停車管理費等)，賣方於本大樓管理委員會成立後(或管理負責人推選後，以下均同)應結算管理維護費並移交之。本項費用買方不得因管理委員會未成立或其他任何理由拒絕繳交。

2. 買方同意至管理委員會成立止，由賣方代為選任本案物業管理、保全公司管理，買方不得以任何理由提出異議。
3. 前項「大樓管理維護費」每月應繳金額計算如下：依建物所有權登記之坪數(不含汽車停車位面積)計算，每月每坪新台幣80元整，汽車停車位每月每車位新台幣500元整。

(二)「施工保證金」：

買方房屋若需自行裝修者，應遵守「住戶規約(草約)」(附件十)及「裝修施工管理規定」(附件十一)，並繳交「施工保證金」新台幣壹拾萬元予賣方，以擔保買方所選任之承包商或施工人員，於施工期間應負擔之賠償責任。

第十六條 共有部分之點交

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本大樓「住戶規約(草約)」(附件十)。
- 二、買方同意賣方至管理委員會成立前，賣方得聘僱服務人員或專業管理維護公司擔任共用部分之管理維護工作。
- 三、本大樓所需之公共水、電、公共維護、安全、警衛管理、清潔衛生等一切公共費用，雙方同意於管理委員會成立前，由賣方以預收之「大樓管理維護費」統一支付。
- 四、本大樓之區分所有權人交屋已達半數以上，及其區分所有權比例達半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會(或推選管理負責人)。
- 五、賣方應於成立管理委員會七日內，會同管理委員會現場針對水電、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，移交並由管理委員會自行管理，逾期未接收者，買方應負受領遲延責任。才藝交誼多功能教室、健身房及一樓門廳空間等設施，未移交予管理委員會前，買方不得使用。

- 六、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，並由賣方移交管理委員會或管理負責人。關於檢測驗收雙方意見不一致時，經一方要求，雙方應共同委由具專業能力之第三方或機關參與驗收，費用平均分攤。
- 七、本契約及其附件有關住戶共同部分產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方嗣後應記載於相關契約內，以保證其繼受人、承租人等均受約束。如未記載而發生糾紛，買方應予排除，並對受有損害之人負賠償責任。
- 八、共用部分自點交完成之日起，由社區管理委員會或管理負責人接管，買方應自行負責公共設施之管理、維護、保養，並應承受賣方就本案與第三人已簽署之相關管理維護或聘僱契約。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因致無法完成交屋者，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，賣方應對：
 - (一) 主要結構部分：
如基礎、樑柱、承重地板、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作等涉及結構部分等負責保固 15 年。
 - (二) 固定建材及設備部分：
如門窗、粉刷、地磚、廚具、衛浴設備等負責保固 1 年。
 - (三) 室內防水：保固 3 年。
- 二、因買方自行變更室內格局、裝潢(如更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當或不可歸責於賣方因素(如自然耗損、天災、地變、人禍等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，賣方不負前條保固責任。
- 三、共用部分保固期間自點交管理委員會完成之日起算，保固期間之保養維護費用，由本大樓區分所有權人負擔。
- 四、賣方應於交屋時出具保固書予買方作為憑證。
- 五、前述保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、本契約買賣總價款中「銀行貸款」期款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由賣方協助買方洽定之金融機構之貸款給付，並由雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方

有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本契約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方，逾期視為買方違約，賣方得逕行依本契約第二十五條第四項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產轉登記予買方。

三、辦理貸款

(一)委辦貸款

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並依本約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：
 - (1)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期償還。
 - B、差額超過原預定貸款金額百分之三十部份，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，由買方按月分期攤還。
 - C、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

- (2)可歸責於賣方時：

差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額度部分，買方有權解除契約。

(3) 可歸責於買方時：

買方應於接獲賣方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額，或經賣方同意分期給付其差額。

(4) 前三款分期清還之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押，且買方並應提供足額之本票作為擔保。

4. 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。

(二) 自洽貸款

1. 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。
2. 賣方應於取得使用執照後，將房屋相關資料(如建物測量成果圖、建物登記簿謄本內敘明買方之建物持份等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房屋相關資料日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其他自洽貸款證件交予賣方，並簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票交予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其他任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則買方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予賣方，如逾期超過七日，則視為買方違約，賣方得依本契約第二十五條第四項違約約定處理。

5. 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等由買方自行負擔。

(三)買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，視為買方違約，賣方得依本契約第二十五條第四項違約約定處理。
2. 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得依本條第一項，不辦貸款約定處理。
3. 買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其他特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為買方違約，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序，並得依本契約第二十五條第四項違約約定處理。
6. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並得依本契約第二十五條第四項違約約定處理。

7. 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍為買方負擔。

第十九條 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予賣方，否則賣方得以金融貸款金額按日依年息百分之二加計利息。

第二十條 房地轉讓條件及共同承買

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地產權移轉登記前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕，於取得賣方同意前，其轉讓行為對賣方不生效力。如因買方轉讓而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負違約及賠償責任，因轉讓而產生之各項稅費概由買方負擔。轉讓以一次為限。

二、前項之轉讓，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一之手續費。

三、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得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。

四、共同承買約定

買方有數人為共同承買人時，對本契約之履行應負連帶責任。買方應指定一人()為送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者或對送達代收人無法送達者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐由買方負擔。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

- 二、公證費（若有）由雙方各負擔二分之一。
- 三、瓦斯裝置所需之設計費、裝置工程費、外管保證金、裝錶保證金及材料費等一切費用，均由買方負擔。
- 四、辦理本戶之所有權移轉及貸款抵押設定登記規費、印花稅、契稅、代書費、相關代辦手續費、保險費、代刻印章費、各項附加稅捐及預繳「大樓管理維護費」等（本項費用暫定預收款為新台幣 拾 萬 元整）由買方負擔，並應於賣方通知對保時全額預繳，俟交屋時以多退少補方式結清。

第二十三條 不可抗力因素之處理

- 一、倘因法令變更、主管機關要求或天災、地變、政府法令變更等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者，賣方得解除本契約。解約時賣方應將已收價款無息退還買方，除此之外買方不得向賣方提出任何請求。
- 二、在交屋日前若買方有發生繼承事實時，買方之繼承人應通知賣方，並應於買方指定之期限內向賣方提出經全體繼承人署名之「繼承協議書」，同意由全體繼承人依法履行本契約之買方義務後，賣方始有交屋與履行本契約之義務。若買方之全體繼承人逾期未提出「繼承協議書」時，視為買方之全體繼承人與賣方合意解除本契約。解約時賣方應將已收價款無息退還買方，除此之外買方不得向賣方提出任何請求。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之；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、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條 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」之規定者，買方得依據本契約之規定解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 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

餘予買方，如有遲延利息一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於十五%），但該賠償金額超過已繳款者，則以已繳價款為限。買方不得另行請求損害賠償

- 四、買方違反「付款條件及方式」之規定者，賣方得解除本契約；解約時賣方得沒收依房屋及土地總價款百分之_____%(最高不得超過十五%)計算之違約金，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、買方違反有關「貸款約定」、「貸款撥付」或本契約其他規定者，於賣方書面通知期限內仍未履行者，則視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並收回本買賣房屋、汽車停車位及土地另行出售，雙方並同意依本契約買賣總價款百分之_____%(最高不得超過十五%)計算之金額，由賣方沒收或請求作為違約金，不適用前項規定。若本戶房屋、汽車停車位及土地產權已移轉登記於買方名義時，買方應於賣方通知解約之日起十日內備齊所有證件，同意無條件配合將該房屋、汽車停車位及土地產權移轉返還登記予賣方，其返還登記所需之稅費及相關費用，由買方負擔，買方絕無異議。

第二十六條：特約條款：

- 一、本契約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為由，而要求為價款之增減，倘買方有減少價金之要求，或違約不買，或未按賣方通知日期交齊一定文件、用印、繳費或配合辦理貸款對保及交屋手續，或違反本契約其他規定者，經賣方定期催告仍不補正、辦理或改善，賣方得解除契約，並依前條第六項之約定辦理，及向買方請求損害賠償。
- 二、銷售現場展示空間與擺設佈置，除本契約及其附件已列明為賣方應交付者外，買方同意且了解，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，非本契約之一部分，賣方無依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。
- 三、買方同意於本契約簽訂時，提供戶籍資料(身分證或戶口名簿影本)壹份予賣方，俾便將來辦理過戶之用。

第二十七條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條：通知送達

雙方間關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均應以書面，按本契約所載之聯絡地址以掛號郵寄為準。如因拒收、招領逾期或無法投遞而至退回者均以郵局第一次投遞日期為送達日期。任何一方聯絡地址、姓名或公司名稱如有變更，應即以書面掛號通知他方，否則以原聯絡地址、姓名或公司名稱送達，亦生送達之效力。

第三十條：契約及附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本約之相關附件視為本契約之一部分，但附件與契約本文有不一致者，以契約本文為準。
- 三、本契約書壹式兩份，經雙方簽名或蓋章後生效，並由買賣雙方各執乙份為憑。

第三十一條：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。

第三十二條：銷售仲介

本契約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，買方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾。銷售仲介人員之任何承諾或贈品，非經載明於本契約中，對賣方無任何約束力。

買方： (簽章)

信託契約書

立契約書人：

委託人：京旺開發建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

委託人：陳根園 (下稱「乙方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲、乙方(以下如同時指甲、乙方者，以委託人稱之)就座落於新北市三重區五谷王段223地號等一筆土地，持分比例1/1，持份面積約1,057.24 m²(約319.81坪)土地簽訂合建分售契約書，合作進行開發所為之專案(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。委託人茲委託丙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。同時甲方另案委任台新建築經理股份有限公司(下稱「台新建經公司」)擔任本專案建造執照起造人及建築經理服務等事宜，並簽訂建築經理服務事項相關之契約(副本乙份應提供予丙方留存)，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，由委託人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，委託人將第三條第一項所定之信託財產信託予丙方，由丙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。委託人同意委託丙方辦理下列事項：
 - (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
 - (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - (三) 信託專戶收支之帳務管理；
 - (四) 依本契約第十二條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所

【立契約書人簽名頁】

甲 方：京旺開發建設股份有限公司

負 責 人：張嘉群

統 一 編 號：

公 司 地 址：臺北市大安區信義路四段



張嘉群

乙 方：陳根園

身分證字號：

通 訊 地 址：新北市三重區五谷王北街

陳根園



丙 方：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：尚瑞強

統 一 編 號：

通 訊 地 址：臺北市大安區仁愛路四段



中 華 民 國

年

月

日