

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：漢翔開發有限公司

案名：新泰美

案場地址：新北市新莊區中環路二段

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預定買賣契約書第1頁、房屋預定買賣契約書第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>本項應記載內容訂於土地預定買賣契約書第1頁第一條、房屋預定買賣契約書第1頁第二條及附件七。</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土地預定買賣契約書第1頁第二條、房屋預定買賣契約書第2頁第三條及附件一。</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預定買賣契約書第2頁第四、五條。</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土地預定買賣契約書第 2 頁第四條、房屋預定買賣契約書第 3 頁第六條。
六、契約總價(應記載第 7 點)	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	本項應記載內容訂於土地預定買賣契約書第 2 頁第三條、房屋預定買賣契約書第 3 頁第七條及附件一。
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土地預定買賣契約書第 2 頁第五條及附件三、房屋預定買賣契約書第 4 頁第八條及附件八，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預定買賣契約書第7頁第十一條、第十一條之一及附件四。</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> <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房屋預定買賣契約書第 8 頁第十二條。</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屋預定買賣契約書第 8 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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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>(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預定買賣契約書第 6 頁第九條、房屋預定買賣契約書第 10 頁第十五條。</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預定買賣契約書第 12 頁第十七條。</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預定買賣契約書第 14 頁第十八條。</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土地預定買賣契約書第 8 頁第十二條、房屋預定買賣契約書第 19 頁第二十三條。</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。

收、地籍圖重測或建物登記面積變動、相關法令修正或其他不可歸責乙方之事由，而致土地面積減少時，甲方同意乙方就土地價款無須找補。

第 三 條 土地買賣總價

- 一、本約土地買賣總價款：買賣總價明細詳如附件(一)。
- 二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。如因政府（或會計師）評定乙方需調整本約房屋及土地之售價比例，甲方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

第 四 條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、土地登記總面積如有誤差，除了因土地分割、合併、被徵收、地籍重測或建物登記面積變動、相關法令修正或其他不可歸責乙方之事由，而產生分配面積之差異等情事或面積因單位換算(平方公尺/坪)而產生小數點第二位四捨五入之差異外，而致土地面積有所增減外，乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，以土地價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 二、土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第 五 條 履約保證方式

本預售屋履約保證機制採：

- 內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

由建商將建案土地及興建資金信託予 台新國際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。又簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開預售屋買賣定型化契約履約保證機制重要事項（附件三）予甲方。

- 其他替代性履約保證方式：

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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

- 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乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項信託契約(或證明書)影本予甲方。另甲方同意乙方將本契約影本提供與本案信託機構。
- 同業連帶擔保：本預售屋已與_____ (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。上列公司不得任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。
- 公會連帶保證：本預售屋已知加入由全國或各縣市建築開發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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 六 條 付款條件及方式

- 一、甲方應依附件(一)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲乙方以書面繳款通知送達後七日內，以匯款或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除訂金、簽約金及開工款外，其餘每次付款間隔日數應在20日以上。
- 二、依前項規定，如甲方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方，若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息時，經乙方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意即視為甲方違約，乙方得逕行解除契約，解除契約之效果依本約第十二條違約處理之約定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第 七 條 貸款約定

- 一、附件(一)『付款明細表』中金融貸款部分，甲方如不貸款者，應於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以匯款或即期支票繳清該期款

，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部分價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。

- 二、甲方如委託乙方向乙方所洽定之金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時，另書立『委辦貸款契約書』如附件(二)交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知後二十日內辦妥一切手續。
- 三、前項委辦貸款如因下列等可歸責於甲方之事由，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，視為甲方不辦貸款或減少貸款，經乙方以書面或存證信函通知七日內，甲方應一次匯款或即期支票繳清之。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記，如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第十二條違約處理之約定辦理。
 - (一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
 - (二)甲方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。
 - (三)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。
 - (四)甲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乙方。
 - (五)甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - (六)其他可歸責於甲方之事由。
- 四、甲方依本條第二項向乙方所洽定之金融機構辦理之貸款金額，如因不可歸責於雙方之因素，少於付款明細表中原預定金融貸款金額或無法貸得款項時，該金額或差額部分，甲方應於乙方以書面或存證信函通知送達十四日內，一次以匯款或即期支票付清。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記。如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第十二條違約處理之約定辦理。

五、甲方若自洽其他金融機構辦理貸款時，雙方須同意由乙方指定代書依下列約定辦理：

- (一)自洽其他金融機構辦理者，甲方應於通知辦理貸款時，同時預繳金融貸款預付利息新台幣壹拾萬元整予乙方，俟通知交屋後，抵付自使用執照核發第四十六日起至乙方領到金融貸款之日止（按每日萬分之二單利計算）之利息予乙方，多退少補。
- (二)甲方無論何種原因，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，甲方同意就該部分視為不辦貸款，經乙方以書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理產權登記予甲方。如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第十二條違約處理之約定辦理。
- (三)甲方應於乙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乙方，未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為現金戶，經乙方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第十二條違約處理之約定辦理。
- (四)甲方不得以任何理由拒絕撥付貸款予乙方，甲方並同意於完成抵押權設定登記日完成同時繳清依本約『付款明細表』中金融貸款項下之金額予乙方，除可歸責於乙方之事由外，逾期視同違約。
- (五)自洽其他金融機構辦理貸款時，於辦理銀行對保同時開立申請貸款銀行之取款條及存摺及銀行貸款之撥款委託書，交由承辦之代書轉交予乙方，產權登記完成時同時撥付銀行貸款至指定之銀行帳戶 - 戶名：漢翔開發有限公司

六、有關本條金融貸款為本契約買賣之期款，除本契約另有約定外，甲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乙方或由金融機構逕予撥付乙方，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋或屋況瑕疵為理由通知辦理之金融機構拒絕辦理或給付，違反則依第六條及第十二條第二項之約定辦理，雙方無異議。

第八條 稅費負擔之約定

- 一、土地移轉過戶予甲方時所發生之土地增值稅，由乙方負擔；但如甲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，均由甲方負擔。
- 二、甲乙雙方同意，地價稅或土地相關稅賦於產權移轉登記完成日為準，該日後歸由甲方負擔。
- 三、土地產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、代書代辦費（由甲方預付予代書）、各項規費及依法令、習慣由甲方繳納之稅費等，均由甲方負擔。

第九條 土地產權登記及期限

有關本契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，甲方同意委由乙方指定代書統籌辦理，其約定如下：

- 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甲方，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、本約如甲方即產權登記名義人需設定抵押時，其亦為抵押權之義務人暨債務人。
- 三、除本契約另有約定外，甲方於乙方通知土地產權移轉登記前應履行下列義務：
 - (一)除約定之交屋保留款外，繳清本契約所定之自備款、因逾期付款加計之利息（含自辦貸款者之預付利息）及依約應於房地產權移轉登記前繳納之款項等。
 - (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，並以匯款或即期支票繳付乙方依本約第八條約定應由甲方負擔之各項費用，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟貸款核撥後，乙方於交屋時返還該本票予甲方。
 - (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，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以匯款或即期支票繳清後，乙方始將本票無息返還予甲方。

(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、本契約土地應辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，甲方同意委由乙方指定代書統籌辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內無條件配合前來辦理、補正及提供，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 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，如致他方受有損害，他方可請求損害賠償。
- 六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，乙方得不辦理產權移轉登記。
- 七、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權。

第十條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、乙方依約完成本契約土地產權登記，且甲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，甲方始得要求交付土地所有權狀。
- 二、本契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，視同本契約土地之點交，**本契約由甲乙雙方各自保存。**

第十一條 其他約定事項

- 一、本契約土地乙方保證產權清楚，絕無佔用他人土地、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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。

- 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。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款依法定利息一次退還甲方。
- 五、甲乙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、如甲方與第三人發生糾紛，致甲方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，均視為甲方違約。經乙方書面催告甲方仍不解決時，乙方得逕行解除本契約，甲方願由乙方依本契約第十二條第二項之規定辦理，絕無異議。
- 七、本契約書(含附件)對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等約束力。

第十二條 違約處理

- 一、若乙方有要求增加價款、違約不賣或於甲方付清價款後無故不履行移轉登記義務以及違反『乙方之瑕疵擔保責任』之規定等違約情事，甲方得主張解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，甲方有效解約時，乙方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償房屋契約總價百分之___（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，以甲方已繳價款為限，甲方不得另行請求損害賠償。
- 二、倘甲方有減少價金(含各項費用)之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約條款之情事者，除本約另有約定解約條件外，經乙方催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理：

- (一) 乙方得沒收依土地總價款百分之__ (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。
- (二) 本戶土地由乙方收回自行處分，甲方無異議並願意放棄一切請求權及抗辯權。倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由甲方負擔。
- (三) 倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有，甲方並同意乙方得逕行辦理所有權移轉之塗銷登記，費用由甲方負擔，甲方無異議，違者甲方應另賠償乙方因此所受之一切損失及訴追費用。

三、甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第十三條 轉售條件

- 一、自本契約簽定日起甲方即為產權登記名義人，倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。若經乙方同意甲方轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓外，甲方另應負責繳納本契約房地總價款千分之一之手續費予乙方，且其承受人須繼受甲方已履行本契約各條款項之效力，換約次數以一次為限，最終換約截止日以房屋頂版勘驗完成後 30 日為最終期限。
- 三、依前項約定之轉讓，承受人概括承受甲方就本契約之一切權利義務。

第十四條 相關契約及附件

- 一、本契約土地上之房屋由甲方另漢翔開發有限公司(以下稱漢翔開發)價購，且本契約與甲方與漢翔開發所簽訂之『新泰美房屋預定買賣契約書』，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不

成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

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

第十五條 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。

第十六條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第十七條 契約審閱及分存

一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲乙雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約或其他協議書之約定為標準。甲方不得以乙方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對乙方為任何主張或請求。

二、本契約書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

附件：一、付款明細表。

二、委辦貸款契約書。

三、信託告知說明書

【 新 泰 美 】 房 屋 預 定 買 賣 契 約 書

甲方：(以下簡稱甲方)
立買賣契約書人

乙方：漢翔開發有限公司 (以下簡稱乙方)

合約審閱：本合約簽訂前，業經甲方於中華民國_____年_____月_____日攜回審閱_____日以上(契約審閱期間至少五日)，確認本契約各項條款其權利與義務之規範並未違背平等互惠與公平原則。其中部分條款，並經雙方各別磋商後合意訂定。

甲方簽章：【 _____ 】

乙方簽章：【 漢翔開發有限公司 】

第 一 條 乙方對廣告之義務

乙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。

第 二 條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：坐落於新北市新莊區信華段二小段12、14、15、16、17、18、19地號等7筆土地及新北市泰山區信華段一小段7、8地號等2筆土地內之建築基地內(如因土地分割、合併、被徵收或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)興建之【 新泰美 】社區_____棟_____樓，本社區共計 156 戶，為主管建築機關核准 109 年 8 月 1 日，109莊建字第00347號建築執照。(建造執照影本如附件(七)，本戶房屋建築核准平面圖影本如附圖(一)。)

二、甲方購買之汽車停車位坐落於地下_____層_____號平面汽車停車位，本停車位屬(法定停車位自設停車位)，上述車位無獨立權狀，其規格詳如附圖(二)之汽機車位置編轄圖。另含部分車道及其他必要空間，面積共計約_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)(詳附圖(二)地下室汽機車位置編轄圖)，本汽車停車位應依相關法令管理

第 六 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。
- 二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，除本條第一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，不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。
- 四、汽車停車格面積(指車格尺寸，不含車道及其他必要空間)找補方式約定如下：
 - (一)本契約汽車停車空間竣工規格尺寸與附件(一)說明相較後如有短少，乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補方式則按附件(一)說明之汽車停車空間買賣總價款，乘以停車格減少部分的尺寸佔附件(一)說明之停車格尺寸百分比，無息補償之；若減少部分尺寸達百分之五(含)以上者，甲方得解除汽車停車空間部分之買賣，乙方除返還甲方已兌現汽車停車空間價款外並應加計年息百分之五利息予甲方，甲方不得再對乙方主張任何權利。
 - (二)甲方認知汽車停車空間依前款約定之竣工規格尺寸為面積誤差找補之依據，惟日後如本社區部分公共設施因地政機關無法登記產權，致生影響汽車停車空間持分面積時，甲方同意雙方不互相找補。

第 七 條 房屋買賣總價

- 一、買賣總價明細詳如附件(一)。
- 二、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、前開價款不包括本契約第十六條之費用；如因政府(或會計師)評定乙方需調整本契約房屋及土地之售價比例，甲方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款。

第 八 條 履約保證方式

本預售屋履約保證機制採：

內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

由建商將建案土地及興建資金信託予台新國際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。又簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開預售屋買賣定型化契約履約保證機制重要事項（詳附件八）予甲方。

其他替代性履約保證方式：

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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項信託契約(或證明書)影本予甲方。另甲方同意乙方將本契約影本提供與本案信託機構。

同業連帶擔保：本預售屋已與_____（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。上列公司不得任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會連帶保證：本預售屋已知加入由全國或各縣市建築開發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。乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 九 條 付款條件及方式

一、甲方應依附件（二）『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲乙方以書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向乙方指定之地點或

金融機構專戶如數一次繳納，除訂金、簽約金及開工款外，其餘每次付款間隔日數應在20日以上。

- 二、依前項規定，如甲方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方，若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息時，經乙方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意即視為甲方違約，乙方得逕行解除契約，解除契約之效果依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 貸款約定

- 一、附件(二)『付款明細表』中金融貸款部分，甲方如不貸款者，應於乙方通知辦理產權移轉同時，一次以匯款或即期支票繳清該期款，同時為確保雙方權益，甲方同意於繳清該部分價款後，乙方始辦理產權登記予甲方。
- 二、甲方如委託乙方向乙方所洽定之金融機構辦理貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時，另書立『委辦貸款契約書』如附件(三)交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知後二十日內辦妥一切手續。
- 三、前項委辦貸款如因下列等可歸責於甲方之事由，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，視為甲方不辦貸款或減少貸款，經乙方以書面或存證信函通知送達七日內，甲方應一次以匯款或即期支票繳清之。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記，如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。
 - (一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
 - (二)甲方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。
 - (三)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。

(四) 甲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乙方。

(五) 甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

(六) 其他可歸責於甲方之事由。

四、甲方依本條第二項向乙方所洽定之金融機構辦理之貸款金額，如因不可歸責於雙方之因素，少於付款明細表中原預定金融貸款金額或無法貸得款項時，該金額或差額部分，甲方應於乙方以書面或存證信函通知送達十四日內，一次以匯款或即期支票付清。同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理所有權移轉登記。如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。

五、甲方若自洽其他金融機構辦理貸款時，雙方須同意由乙方指定代書依下列約定辦理：

(一) 自洽其他金融機構辦理者，甲方應於通知辦理貸款時，同時預繳金融貸款預付利息新台幣壹拾萬元整予乙方，俟通知交屋後，抵付自使用執照核發第四十六日起至乙方領到金融貸款之日止（按每日萬分之二單利計算）之利息予乙方，多退少補。

(二) 甲方無論何種原因，致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時（含減少貸款），甲方同意就該部分視為不辦貸款，經乙方以書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，同時甲方同意於繳清該部分之款項後，乙方始辦理產權登記予甲方。如未繳清前已完成所有權移轉登記，甲方同意並提供證件供乙方設定抵押權，全額者設定第一順位，差額者設定第二順位，所需費用由甲方負擔，否則即屬違約。如甲方未遵期繳納，則乙方有權依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。

(三) 甲方應於乙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乙方，未在期限內完成辦理對保程序者，則視為現金戶，經乙方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。

(四)甲方不得以任何理由拒絕撥付貸款予乙方，甲方並同意於完成抵押權設定登記日完成同時繳清依本契約『付款明細表』中金融貸款款項之金額予乙方，除可歸責於乙方之事由外，逾期視同違約。

(五)自洽其他金融機構辦理貸款時，於辦理銀行對保同時開立申請貸款銀行之提款條及存摺及銀行貸款之撥款委託書，交由承辦之代書轉交予乙方，產權登記完成時同時撥付銀行貸款至指定之銀行帳戶 - 戶名：
漢翔開發有限公司

六、有關本條金融貸款為本契約買賣之期款，除本契約另有約定外，甲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乙方或由金融機構逕予撥付乙方，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋或屋況瑕疵為理由通知辦理之金融機構拒絕辦理或給付，違反依第九條及第二十三條第二項之約定辦理，雙方無異議。

第十一條 建築主要結構

- 一、本預售屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，其規格除有約定外，應依照主管建築機關核准之109莊建字第00347號建造執照為準。
- 二、乙方保證建造本預售屋主要結構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，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條之一 建材及其廠牌、規格

- 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，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方如有違反前項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及完工期限

- 一、本預售屋之建築工程，應於民國110年02月20日前申報開工(惟實際依建管法規規定期限為準)，且於民國116年08月19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，雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期。領取使用執照日起六個月內辦理交屋手續，公共設施等之鋪設工程於本社區成立管理委員會前完成。如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，乙方則不負遲延竣工之責：
 - (一)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
 - (二)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
- 二、乙方如逾前款期限未開工或未如期取得使用執照者，每逾一日，乙方應按甲方已繳之房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，雙方同意解約退款，解約時依本契約第二十三條違約處理之約定辦理。
- 三、外水、外電、電信、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，不受本條完工期限約定之拘束。

第十三條 驗屋

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物及領得使用執照並接通自來水、電力及達成天然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，應通知甲方進行驗收手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。
- 二、甲方如於乙方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。
- 三、驗屋時未於驗收單上列舉改善事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。甲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。
- 四、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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，其管線費及相關費用(包括本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，以及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管等)，均由乙方負擔。

第十四條 建築變更設計之處理

一、甲方變更設計

(一)建築設計變更之處理

- 1、甲方須於乙方通知之期限內為之，逾指定期限乙方得逕依原圖說施作。此項變更申請以一次為限。若因甲方要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收管理費用每次新台幣參仟元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，乙方得不受理變更。
- 2、辦理變更時，甲方需親自於乙方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 3、甲方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。
- 4、工程變更或選認事項如甲方無法簽認時，則依原圖及乙方選定建材施工。

(二)甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限；若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，乙方得拒絕甲方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

(三)若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則甲方得辦理工程變更並追加減帳，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。

(四)若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，甲方若欲拆除，須於辦理完成交屋手續，由甲方自行委託第三人拆除，與乙方無涉。

(五)工程變更事項經雙方於工程變更單(含變更圖說)上簽認後，由乙方提出追加減帳，通知甲方於十日內繳清工程追加款始為有效；若甲方未如期繳清追加款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清。

(六)如因甲方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由甲方支付之，絕無異議。

二、乙方變更設計：

- (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、汗水之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，甲方同意依主管機關之意見變更，絕無異議。
- (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，甲方亦同意乙方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - 1、發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防管線及設備、排風設備、警衛室、電信室、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，因法令要求或廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - 2、本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由乙方做局部之變更。
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，乙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。
- (四)本工程規劃興建之建築物，甲方同意乙方就未售出戶有權逕行指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間等之變更設計。

第十五條 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甲方，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、本契約如甲方即產權登記名義人，如需設定抵押時，其為抵押權之義務人暨債務人。
- 三、除本契約另有約定外，甲方於乙方通知房屋產權移轉登記前應履行下列義務：
 - (一)**除約定之交屋保留款外**，繳清本契約，所定之自備款、因逾期付款加計之利息等（自辦貸款者之預付利息）及依約應於房地產權移轉登記前繳納之款項等。

- (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），俾便辦理各項貸款手續，並以匯款或即期支票繳付予乙方其依本契約第十六條第二項約定應由甲方負擔之各項費用，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方。俟貸款核撥後，乙方始將本票無息返還予甲方。
- (三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之本票予乙方，俟甲方以匯款或即期支票繳清後，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，甲方同意委由乙方指定代書統籌辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內無條件配合前來辦理、補正及提供，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 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，如致他方受有損害，他方可請求損害賠償。
- 六、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第三項、第四項之約定，乙方得不辦理產權移轉登記。
- 七、甲方於尚未付清價款及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權。

第十六條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、甲乙雙方同意房屋稅、地價稅依產權移轉登記完成日起，歸由甲方負擔。
- 二、依法或慣例甲方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、監（公）證費（含中途變更名義補徵之契稅）、代書費、貸款保險費、自來水預繳水費、預繳管理費、各項規費及法令規定由甲方繳納之稅費等。（本項費用暫定為新台幣_____萬元整，並預定與外飾落架完成款一併繳付，將來按實際支付多退少補。）

- 三、(一) 甲乙雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付管理費；於社區管理委員會成立或管理負責人產生前由乙方代管期間所生之費用，均由甲方依本契約第十六條第三項第二款所預繳之管理費用分攤支付。
- (二) 基於管理運作之需要，甲方於交屋時應預繳交屋日起算二十四個月之管理費，預估每月應繳：房屋每坪新台幣 陸拾伍元 整，住戶持有之平面汽車位每位新台幣 伍佰元 整。上述預繳費用於交屋時依地政機關登記完竣之面積核實計算，多退少補。以上費用擬做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護、社區物業管理及保全、電梯年檢與委外保養費用、消防設施設備年檢及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由乙方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，乙方扣除前開支出費用後，應即結算摺據。如有餘額，由乙方代甲方無息移交予管理委員會或管理負責人，作為甲方後續管理費之繳納。
- (三) 甲方所預繳之管理費，在社區管理委員會成立或管理負責人產生前，如有不足以支付前款費用支出之情形時，甲方同意在收到乙方通知時，即按前款之房屋每坪新台幣 陸拾伍元 整，住戶持有之平面汽車位則按每位新台幣 伍佰元 整之約定，繼續按月繳納管理費予乙方至社區管理委員會成立或管理負責人產生時為止。

第十七條 交付不動產及相關文件之條件及期限

- 一、乙方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及於領取使用執照六個月內完成產權登記後通知甲方交屋，經雙方履行下列各項款項給付義務後，甲方應至乙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，乙方付清因遲延完工依約所應付之遲延利息予甲方。
- (二) 甲方繳清本契約所有之應付未付款如：買賣價款(含找補價款)、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費及遲延利息等，並完成乙方要求之一切交屋準備手續。
- (三) 乙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。
- (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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。
- (五) 甲方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，須預繳裝潢施工保證金每戶新台幣參萬元整。如

交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、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。甲方自行裝潢，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，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受乙方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因甲方違反本款規定致生之損害或費用，甲方同意乙方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，乙方仍得向甲方請求。

- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、所有權狀、售後服務卡、使用執照影本、使用維護手冊、社區規約、遷入證明書及乙方代繳稅費之收據交付甲方，本契約由甲乙雙方各自保存。
- 三、甲方應於收到乙方交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則視為受領遲延，甲方除應依本條第一項之約定負擔相關費用外，乙方就房屋不再負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由甲方承擔，但可歸責於賣方時，不在此限。甲方充分了解以附件(四)建材設備表所列之樓層別建材規劃方式交屋，不得以附件(四)之狀態主張為瑕疵。
- 四、交屋時，甲方同意本房屋之點交以甲方專有部分為準。另因作業之考量，其公共使用部分及外牆狀況等均不列入交屋範圍，甲方不得以該等部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。前開公共使用部分，甲方同意乙方應於第壹戶通知交屋日起至本社區成立管理委員會前完成。
- 五、甲方同意自通知之交屋日起三十日後，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等（不論費用單據抬頭是否為甲方名義亦歸甲方負擔），另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 六、甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，視同違約。
- 七、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由乙方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第十六條第三項第二款所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因而不能完成交屋時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，針對結構部分（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、水電等)負責保固一年,防水工程保固三年,乙方並應於交屋時出具售後服務卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後,甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、社區共同使用部分及公共設施,於管委會成立始負保固責任;結構部分保固十五年,地下室外牆防水層、屋頂防水層、固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、水電、防水等)負責保固一年,但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者,乙方於使用執照取得六個月後起算保固責任。

四、因正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化(諸如,水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分,均不在保固範圍內。

第十九條 分管特約

一、本社區共用部分分管約定方式:

(一)本社區之屋頂平台,供全體區分所有權人管理使用,非依法令規定並經區分所有權人會議之決議,不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權,或為其他有損害全體區分所有權人權益之行為。

(二)本社區一樓之部分區塊經建築設計圖核准可作為管委會空間(如附圖三),應供全體區分所有權人使用,甲方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式,惟如主管機關日後要求回復原狀者,乙方不負違約責任。

(三)本社區一樓公共空間及屋突一層部份規劃為公設,供全體區分所有權人使用,甲方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式。惟如主管機關日後要求回復原狀者,乙方不負違約責任。

(四)本社區地下一層如附圖(六),將依主管機關核准之建照,規劃156個機車位及24個自行車位,其中如附圖(六)30-40號共 11個機車位及23-24號2個自行車位,約定專用使用權予區分所有權人新北市政府或其指定單位作為公益設施之社會住宅使用,其餘機車位及自行車位由其餘區分所有權人依法共同使用並由管委會統籌管理,未來所

有區分所有權人不得因未使用到機車停車位及自行車位，而有任何主張。

- (五)停車位編號(153、154)中間寬1.5米斜線部分及(152)寬1.5米斜線部分如附圖(二)為共用車道，為充分利用規劃為前述(153、154)及(152)車號承買人之約定專用空間，不計入大公面積。
- (六)本社區三樓之露台約定A1、A2、A3、A5，依現行法令不能辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，甲方同意該部分由相鄰之區分所有權人約定專用使用權如附圖(四)所示，除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- (七)一樓法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。另本案設有開放空間，須依開放空間相關規定無償供公眾通行使用(開放空間範圍如附圖三)，不得為約定專用，亦不得變更。
- (八)本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，其相關位置、配置、設施，乙方有增、刪、修改、變更之權限。除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- (九)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，如有約定專用歸屬該區分所有權人管理維護使用，不得搭蓋違建。
- (十)本條所列之約定專用範圍及權利，為保障本條所列各約定專用之區分所有權人權益，本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其約定專用區分所有權人應無條件開放供其使用。
- (十一)依本契約第十五條第二項約定，甲方即為產權登記人(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，甲乙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，任何出讓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，該出讓人應負責解決，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。

二、本社區地下室汽車停車空間、一樓店招及各戶冷氣主機安裝位置分管約定方式：

- (一)社區地下第一、二、三、四、五層除供作梯間通道、機房（消防泵浦室、發電機室、垃圾貯存空間、受電室、台電配電場所）及蓄水池、電信機房及部分車道……等公共設施外，由乙方統一規劃為汽車停車場，歸乙方所有並得依法（約）出售及管理使用，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，不得對地下室之汽車停車位有任何使用管理權等。
- (二)本社區地下第一、二、三、四、五層規劃之汽車停車位，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管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對甲乙雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，則由購買者按附圖（二）所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- (三)甲方同意乙方於交屋前在壹樓店鋪統一設置店招及壹樓冷氣主機安裝位置，店招約定歸屬該戶壹樓店鋪、管委會空間及社區管理委員會永久管理使用之，如日後店招樣式、規格變更等，須經管理委員會同意，方得為之，乙方代管期間（尚未成立管理委員會）不得變更其店招。
- (四)乙方考量社區外觀整體美觀而統一規劃冷氣主機放置所留設之冷氣管線孔，甲方同意依規劃所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，甲方同意無條件恢復原狀。
- (五)公益設施單位暨公共空間及停車空間特別約定：
社區公寓大廈、公益設施單位、停車空間，均共用所有門廳(含管委會使用空間及可共同使用之設備等)出入口、車道、電梯、樓梯。甲方同意社區公寓大廈、公益設施單位（地下五層至屋頂突出物）及地上一樓法定空地，共同成立管理委員會管理、維護，甲方同意依分管特別約定(附件六)相關條文辦理。

第 二十一 條 特別約定

- 一、 甲方同意授權乙方於依法召開『 新泰美 』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，得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、園藝保養、管理及清潔維護等事宜。
- 二、 自前項乙方擔任本社區共同使用部分之管理人時，甲方同意乙方就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，得以本契約第十六條第三項所收款項直接支付。
- 三、 本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，甲方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，甲方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由甲方自行負責修復。
- 四、 本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬乙方或向乙方購買之人所有。甲方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與乙方無涉。
- 五、 本社區入口之梯廳、電梯、管委會使用空間、通道、屋頂平台…等公共設施及外牆於銷售時必要得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，乙方得為銷售之目的無償優先使用之，甲方及管理人（管委會）不得妨礙或阻擋乙方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。任何妨礙乙方使用或要求支付對價者（含管委會管理人），應負損害賠償責任，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 六、 本社區各棟緩降機及避難指示燈設置位置如下：
三樓：A1 棟；四樓：A12 棟；五樓：A11 棟；六樓：A9 棟；七樓：A8 棟；八樓：A8 棟；九樓：A8 棟；十樓：A5 棟，緩降機裝設置於陽台並於對外門上方設置緩降機告示牌，買受人於急難時應配合開放予公眾及逃難使用。
- 七、 公益設施單位暨公共空間及停車空間特別約定（公益設施之實際位置及其停車空間仍以最後核准之使用執照圖面為據）：本社區部份戶別，其產權登記名義人：新北市政府，現做為社會住宅之公益設施（政府機關）規劃使用，倘若日後產權登記名義人調整進駐單位概與乙方無涉；公益設施之社會住宅的停車空間，均共用所有門廳（含管委會使用空間及可共同使用之設備等）出入口、車道、電梯、樓梯。甲方同意社區公寓大廈、公

益設施單位（地下五層至屋頂突出物）及地上一樓法定空地，共同成立管理委員會管理、維護。

第二十二條 其他約定事項

- 一、本契約房屋乙方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地、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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。
- 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。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息一次退還甲方。
- 五、如甲方與第三人發生糾紛，致甲方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，均視為甲方違約。經乙方書面催告甲方仍不解決時，乙方得逕行解除本契約，甲方願由乙方依本契約第二十三條第二項之規定辦理，絕無異議。
- 六、甲乙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。
- 七、本契約書(含附件)對於甲乙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。

第二十三條 違約處理

- 一、若乙方有要求增加價款(不含第六條之找補價款)、違約不賣或於甲方付清價款後無故不履行移轉登記義務以及違反『附件(四)建材設備表』、『開工及取得使用執照期限』、『乙方之瑕疵擔保責任』之規定等違約情事，甲方得主張解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，甲方

有效解約時，乙方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償房屋契約總價百分之___（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，以甲方已繳價款為限，甲方不得另行請求損害賠償。

二、倘甲方有減少價金(含各項費用)之要求、違約不買(包含只願買屋拒絕買車位)或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約條款之情事者，除本契約另有約定解約條件外，經乙方催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理：

(一) 乙方得沒收依房屋地總價款百分之___（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。

(二) 本戶房屋由乙方收回自行處分，甲方無異議並願意放棄一切請求權及抗辯權。倘乙方已將上開產權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，其因而增加之稅費損失由甲方負擔。

(三) 倘乙方已將產權移轉登記為甲方或其指定人名義者，甲方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸乙方所有，甲方並同意乙方得逕行辦理所有權移轉之塗銷登記，費用及稅費均由甲方負擔，甲方無異議，違者甲方應另賠償乙方因此所受之一切損失及訴追費用。

三、甲乙雙方除依前三項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第 二十四 條 轉售條件

一、自本契約簽定日起甲方即為產權登記名義人，倘甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

二、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。若經乙方同意甲方轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓外，甲方另應負責繳納本契約房地總價款千分之一之手續費予乙方，且其承受人須繼受甲方已履行本約各條款項之效力，換約次數以一次為限，最終換約截止日以房屋頂版勘驗完成後 30 日為最終期限。

三、依前項約定之轉讓，承受人概括承受甲方就本契約之一切權利義務。

第 二十五 條 本房屋辦妥產權移轉登記且甲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 二十六 條 授權刻章

甲方授權乙方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』附件(五)，以作為本房屋及土地之：(一)本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷(二)稅捐申報或撤銷有關事務(三)申辦自來水、電過戶變更(四)本契約書用印之用等相關手續之用，非經甲方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第 二十七 條 相關契約及附件

- 一、本契約房屋之基地由甲方另向_____價購，且本契約與甲方與_____所簽訂之『新泰美土地預定買賣契約書』，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 二、本契約之附件及廣告視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，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 二十八 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 二十九 條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地方法院為第一審管轄法院。

第 三十 條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲乙雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約或其他協議書之約定為標準，任何口頭承諾概不生效。甲方不得以乙方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對乙方為任何主張或請求。
- 二、本契約書乙式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

附件(一) 房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

房屋、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

房屋代號： 0

停車位代號： _____

壹、房屋面積合計約	* 平方公尺(約	#VALUE!	坪)	
一、專有部份，面積共計	#VALUE!	平方公尺(約	#VALUE!	坪)，總價約 #VALUE! 萬。
(一)主建物面積計	* 平方公尺(約	#VALUE!	坪)，總價約 #VALUE! 萬。	
(二)附屬建物面積	* 平方公尺(約	#VALUE!	坪)，總價約 #VALUE! 萬。	
附屬建物價款(陽台)	* 平方公尺(約	#VALUE!	坪)，總價約 #VALUE! 萬。	
二、共有持分面積	* 平方公尺(約	#VALUE!	坪)，總價約 #VALUE! 萬。	
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		#VALUE!		

貳、本約買賣總價款計新台幣	零萬	元整(含稅)
一、房屋買賣房屋價款新台幣	零萬	元整(含稅)
二、汽車停車空間買賣房屋價款新台幣	零萬	元整(含稅)

參、汽車停車空間標示：

一、停車位標示為地下第 * 層，編號 _____ 號停車位，車位規格如下列：
本汽車位為 _____ 停車位，車位尺寸為 * cm(寬) * * cm(長)，高度不小於210cm。

二、面積計算：

(一)停車空間計算，依本約第五條第四項約定計算之。

(二)停車空間占共有部份總面積之比例

大車(250cm*550cm)面積比例計算：	約26.31 平方公尺/約	8400.74平方公尺	= 約	3.13 %
加大車(250cm*600cm)面積比例計算：	約28.70 平方公尺/約	8400.74平方公尺	= 約	3.42 %
標準車(230cm*550cm)面積比例計算：	約22.68 平方公尺/約	8400.74平方公尺	= 約	2.70 %
無障礙車位(350cm*600cm)面積比例計算：	約31.58 平方公尺/約	8400.74平方公尺	= 約	3.76 %
大無障礙車位(350cm*600cm) 面積比例計算：	約42.74 平方公尺/約	8400.74平方公尺	= 約	5.09 %

(三)上列所示共有部分總面積，其產權登記依本約第五條約定分配之。

(四)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題應以乙方計算之持分總表所列為準。

備註：上開第壹項房地、汽車停車空間之土地持分及建物面積與地政機關登記面積有誤差時，

甲、乙雙方應依本契約書第六條規定互為找補。

台新國際商業銀行股份有限公司

信託契約書

新莊信託 12

委 託 人：漢翔開發有限公司
侑德投資股份有限公司
統一工商綜合區開發股份有限公司

契約編號：

信託契約書

立契約書人：

委託人：漢翔開發有限公司 (即建方，下稱「甲方」)

委託人：侑德投資股份有限公司 (下稱乙一方)

統一工商綜合區開發股份有限公司 (下稱乙二方)

(以上為地主，下合稱「乙方」)

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)

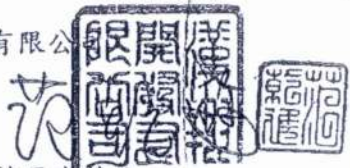
緣甲、乙方就座落於新北市新莊區信華段二小段 12、14、15、16、17、18、19 地號，新北市泰山區信華段一小段 7、8 地號，合計 9 筆土地簽訂合建分售契約書，各自提供其所有之不動產合作興建開發 (下稱「本專案」)。委託人 (以下若同時指甲、乙方者，以委託人稱之) 茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物 (包含在建工程) 之信託受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用。同時甲方另案委任台新建築經理股份有限公司 (下稱「台新建經公司」) 擔任本專案建造執照起造人及建築經理服務等事宜，並簽訂建築經理服務事項相關之契約 (副本乙份應提供予丙方留存)，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」壹、應記載事項第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式—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

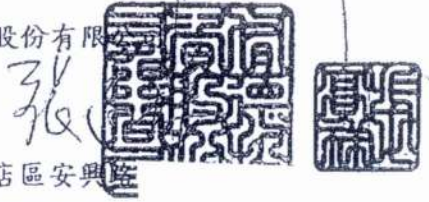
- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，以確保受益人權益。委託人應將本契約第三條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金 (依第三條第一項第 (二) 款定義) 及乙方預售款 (依第三條第一項第 (三) 款定義) 於信託存續期間依本契約之約定專款專用，委託人將第三條第一項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託丙方辦

【立契約書人簽名頁】

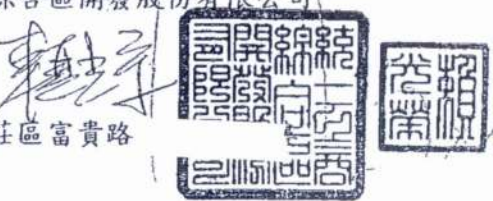
甲 方：漢翔開發有限公司
負 責 人：范乾進
統 一 編 號：
公 司 地 址：新北市新莊區中華路



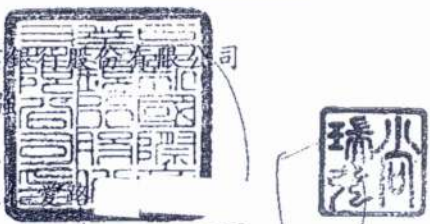
乙 一 方：侑德投資股份有限公司
負 責 人：張高祥
統 一 編 號：
公 司 地 址：新北市新店區安興路



乙 二 方：統一工商綜合區開發股份有限公司
負 責 人：賴光榮
統 一 編 號：
公 司 地 址：新北市新莊區富貴路



丙 方：台新國際商業銀行股份有限公司
負 責 人：總經理 尚瑞強
統 一 編 號：
通 訊 地 址：臺北市大安區



中 華 民 國

109. 8. 25 年 月

日