

# 新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：德謙建設股份有限公司

案名：德謙序

案場地址：新北市板橋區華江一路、二路口

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>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第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房屋土地預定買賣契約書第1頁第二條及附件一。</p>

	<p>勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>	
<p>三、房地出售面積及認定標準(應記載第4點)</p>	<p>(一) 土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二) 房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第3頁第三條。</p>
<p>四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算(應記載第5點)</p>	<p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第5頁第四條。</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土地預定買賣契約書第 5 頁第五條。
六、契約總價(應記載第 7 點)	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第 3 頁第三條。
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土地預定買賣契約書第 6 頁第六條及附件五，採價金返還之保證。

	<p>影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證 本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。</p>	
<p>八、主要建材及其廠牌、規格(應記載第11點)</p>	<p>(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第9頁第十二條及附件八。</p>

	<p>備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	
<p>九、開工及取得使用執照期限(應記載第 12 點)</p>	<p>(一) 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。</li> <li>2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</li> </ol> <p>(二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第 10 頁第十三條。</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土地預定買賣契約書第 9 頁第十三條。</p>

	<p>並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	
<p>十一、房地所有權移轉登記期限(應記載第 14 點)</p>	<p>(一)土地所有權移轉登記 土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>(二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p> <p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <p>1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p> <p>2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。</p> <p>3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p> <p>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第 12 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"> <li>1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。</li> <li>3、買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。</li> <li>4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。</li> </ol> <p>(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>(三) 買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>(四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>本項應記載內容訂於房屋土地預定買賣契約書第 13 頁第十六條。</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土地預定買賣契約書第 16 頁第十七條。</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土地預定買賣契約書第 23 頁第廿二條。</p>

之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

(三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。



# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立契約書人  
賣方： (以下簡稱乙方)

茲為甲方購買由乙方 投資興建【德謙序】房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約書於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(甲方至少攜回審閱 5 天無誤)。

有關契約內所有條款及雙方權利義務，業經甲乙雙方溝通說明後，甲方已充分瞭解並同意本契約符合公平、誠信原則，絕無異議。

**甲方審閱完成簽章：**

**甲方審閱完成日期：**

**乙 方 簽 章：德謙建設股份有限公司 負責人：洪 輝 堅**

## 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 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落

甲方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於新北市板橋區板翠段 88、89-1 地號等 2 筆地號內(如因地籍整理分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，本基地總面積約 904.97 平方公尺，即約 273.75 坪(甲乙雙方無條件同意地號及基地使用總面積如有謄寫誤差時，則以核准之建造執照為準)，使用分區為都市計畫內江翠北側地區細部計劃第二種住宅區。

## 二、房屋坐落

同前述基地內【**德謙序**】(以下簡稱本案)甲方同意購買編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，為主管建築機關核准109年06月23日板建字第00264號建造執照(詳附件一)。

## 三、地下層停車位

### (一)甲方購買之汽車停車位

屬法定車位 自設車位 獎勵車位，位於地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，編號\_\_\_\_\_號共\_\_\_\_\_位。為無獨立權狀，以歸屬於各戶共有部份方式登記，其面積為佔共有總面積之\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_。共計約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)地下壹層所有機車停車位，全數點交管委會依公寓大廈規約管理使用。

(三)平面大汽車位每個尺寸長約550CM、寬約250CM；平面小汽車位每個尺寸長約550CM、寬約230CM，高210CM(含標示線)，車位規格依實際現況為準。另含車道及其他必要空間，面積共計38.02平方公尺(11.50坪)，計算方式為停車空間共有部分除以全部共有部分，比例為2325.5/100000，共計43個車位。(四)乙方所規劃之大汽車位或小汽車位均按新北市政府工務局核發之圖說施作，甲方不得因停車位格之高低或停車是否方便而提出任何異議或主張。

(五)甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、緊急發電機、及污排水系統等相關設備。

(六)第一目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例，為

99996.5/100,000。

### 第三條 房地契約總價、出售面積及認定標準

#### 一、土地面積

甲方購買【德謙序】棟樓戶，其土地持分面積佰拾點平方公尺(約拾點坪)，應有權利範圍為萬分之，計算方式(依民法第799條第4項規定)依本戶主建物佰拾點平方公尺(約拾點坪)占房屋區分所有主建物總面積2926.68平方公尺(約885.32坪)比例計算，如因土地分割、合併、地籍整理或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。有關土地應有部分比例計算及登記，未來登記法規、函令如有變更(包括但不限於車位得否持分土地)，雙方同意依登記當時地政機關規定法令辦理，車位不得持有土地應有部分，則該應有部分應依上開民法第799條第4項規定分由各戶專有部分持有，並據以辦理登記。

#### 二、房屋面積

本房屋面積共計佰拾點平方公尺(約拾點坪)，包含：

(一)專有部分，面積計佰拾點平方公尺(約拾點坪)。

1.主建物面積計佰拾點平方公尺(約拾點坪)。

2.附屬建物面積拾點平方公尺(約拾點坪)包括：

陽台點平方公尺(約點坪)

雨遮 中華民國一〇七年一月一日前已申請建照

執照者，其雨遮 點 平方公尺(約 點 坪)。

(二)共有部分，面積計 拾 點 平方公尺 (約 拾 點 坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

四、本約買賣建物銷售面積係根據新北市政府工務局核發之建造執照圖，並依訂約當時之土地登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。(註：依地籍測量實施規則第 273 條第二項規定，規定申請建造執照，仍得依該條文修正前規定辦理雨遮之測繪及登記。)

五、本建物地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，甲乙雙方同意其汽車停車位之所有權登記持分面積應以地政機關登記為準。

六、本契約房地買賣總價，共計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整：

(一)土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(三)車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

七、土地應有部分，如依第 3 條第 1 項規定而變動，不影響前項價款之約定。

八、甲乙雙方同意共有部分面積明細如本約第 4 條所載。

#### **第四條 共用部分項目、總面積及面積分配比例計算**

- 一、地上壹層之自行車停車區、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、汽機車道、公共管道間及公共陽台。
- 二、地上貳～拾參層之梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、公共管道間。
- 三、地下室壹層之梯廳、樓梯間、電梯間、垃圾儲藏空間、垃圾車暫停區、機電空間、緊急發電機室、機車停車空間、防空避難室兼停車空間、共用車道、公共管道間。
- 四、地下室貳層之梯廳、樓梯間、電梯間、電信機房、水箱、停車空間、車道、公共管道間。
- 五、地下室參層之梯廳、樓梯間、電梯間、水箱、機房、公共管道間、停車空間、車道。
- 六、地下室肆層之梯廳、樓梯間、電梯間、機房、水箱、消防泵浦室、公共管道間、停車空間、車道。
- 七、屋突壹~參層之公共梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、水錶機房、水箱、公共管道間及有頂蓋部分。此外依法令應列入共用部分面積之項目皆屬之。
- 八、本案扣除車位總面積後房屋共有部分總面積約 1785.70 平方公尺(約 540.17 坪)，本條共有部分之權利範圍係準用民法第 799 條第 4 項規定依買受房屋主建物面積與房產主建物總面積之比例而為計算。本案主建物總面積計約 2926.68 平方公尺(約 885.32 坪)。

#### **第五條 房地面積誤差及其價款找補**

- 一、雙方買賣之房屋，其面積以地政機關登記完竣之面積為準，本約第三條所載買賣房地面積與地政機關實際登記之土地面積、主建物或本房屋登記面積如有誤差，其不足部分乙方均應找補；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

土地、主建物、附屬建物(即陽台)、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(不含車位價款及面積)，無息於交屋時相互找補。前開之土地面積、主建物或本房地登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。但有關土地應有部分依第三條第 1 項約定，依登記時法令辦理時則不在此限。

二、房地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 56 條第 3 項之規定計算。

## 第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由台灣土地銀行忠孝分行負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供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\_\_(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第七條 付款約定及逾期付款之處理方式

一、本契約房地價款之給付，甲方應依[繳款期別明細表](附件六)所定，於接獲乙方繳款通知單7日內(以郵戳為憑)逕向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清期款。乙方就所收款項分別開立發票予甲方收執存查。

賣方指定之銀行專戶：台灣土地銀行忠孝分行，

帳號：\_\_\_\_\_

戶名：「德謙建設德謙序履保專戶」

二、前款各期繳款，甲方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息於補繳期款時一併繳付予乙方；如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月未繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7

日內仍未繳納者，視為甲方違約，雙方同意依本約第 22 條第 3 項約定之違約罰則處理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

三、甲方各期繳款(含遲延利息及增計價款等)，概由乙方照數開立統一發票交付甲方收執存憑。

四、除定金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表](附件六)之規定於各該階段工程完成後繳款。

#### **第八條 地下層使用方式及權屬**

本契約房屋地下室共計肆層，總面積 2305.84 平方公尺(約 697.52 坪)，其各層除本約第 4 條所列共有部分外，其餘面積 1634.86 平方公尺(約 494.55 坪)，由所有汽車停車位共 43 部平均持分面積，並由乙方依法定設置汽車停車位應有使用權部分另行出售予各該承購戶，其所有權屬購買者所有，本契約甲方不論是否購買停車位均同意簽訂本契約附件二之地下室汽、機車停車位使用分管同意書並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房地總價係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房地之地下室壹～肆層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

#### **第九條 壹樓戶外無障礙通路及大樓出入口雨遮使用方式及權屬**

本案大樓出入口雨遮範圍內之使用權為全體區分所有權人共有。

#### **第十條 用戶使用之規定**

用戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及公寓大廈規約(附件七)約定，不得有違法令。

#### **第十一條 屋頂平台使用方式及權屬**

一、屋頂平台、突出物、梯間、樓梯間、電梯間、排煙室、水錶室、水箱、公共管道間等為全體區分所有權人共有，其管



理使用則由區分所有權人會議決定之。共用部分之屋頂突出物及屋頂避難平台不得為約定專用部分，並為區所有權人共用。除法令另有規定外，不得作為其他使用。

二、其分管協議由區分所有權人簽訂屋頂平台使用分管同意書(附件二)約定之。

## **第十二條 建築主要結構、主要建材及其規格**

一、本契約房地所屬之建築構造(主要結構)係採用鋼筋混凝土(RC)，其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。

二、本契約房地之施工標準悉依新北市政府工務局核准之工程圖樣及本契約之[建材與設備說明書](附件八)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，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。

三、乙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，且應於交屋時載明於房屋保固證明書予甲方作為憑證。

四、前項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。

五、乙方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## **第十三條 開工及完工最後期限**

一、本契約房地之建築工程預定於民國 110 年 3 月 27 號之前開工，民國 113 年 3 月 26 日完成主建物、附屬建物(不含公共設施裝修工程)及使用執照所定之必要設施，並以向建築

主管機關取得使用執照日為完工日，但有下列情事之一者得順延期間：

- (一)因天災(含中央氣象局所頒布颱風天)地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

以上 2 款均應另加計於本契約書完工期限內。

- 二、乙方如逾前項期間未開工或完工者，每逾 1 日應按甲方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未實際開工、完工或未取得使用執照者，即視同乙方違約，乙方同意甲方依本約第 22 條第 1 項約定之違約罰則處理。
- 三、甲方同意在公設未點交給管理委員會或管理負責人(住戶代表)前不得拒絕交屋或要求乙方對於公設之瑕疵修繕，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給乙方之任何款項。

#### **第十四條 室內工程變更之處理**

- 一、由乙方專函通知甲方，依乙方指定期限內完成所有變更作業。
  - (一)甲方若需變更室內隔局者，以不違反建築相關法令為限，應經乙方同意並於乙方指定限期內配合本工程辦理之。經乙方通知限期內未申請辦理變更時，視同甲方不辦理變更，乙方依原設計施工，甲方不得異議。
  - (二)於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(必要時請甲方提供詳圖配合辦理)，其因設計變更而增加之工程費用，甲方應於簽認後 15 日內繳納始為成立，倘因而減少之價款則於交屋結算尾款時予以扣除(甲乙雙方同意甲方變更所增減之工程項目以乙方所訂之價格作為加減帳之依據)。甲方如以口頭或電話提出申請者，

對乙方不生效力。

(三)甲方變更申請以壹次為限，若要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收每次新台幣參仟元整之管理費用(變更項目之工料費另計)。

(四)工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原圖及乙方選定之建材施工。

(五)室內建材設備甲方應就乙方所提供之建材完成選樣手續。廚房範圍裝修(含天花板、壁磚、地磚)取消者，廚具設備則辦理全套減帳或點交不安裝。浴廁內部裝修(含門框、天花板、壁磚、地磚)取消者，其內部防水工程則辦理減帳，衛浴設備可選擇減帳或點交不安裝。如甲方所欲選用之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內時，由甲方於交屋後自行處理，乙方則將原設計之建材價款以減帳方式退予甲方。

(六)分離式主機安裝位置由乙方統一規劃，不得變更。

二、甲方要求變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，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克服時，乙方亦得不受理變更。

三、甲方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程，並依本約裝潢施工管理辦法為之(附件九)。

四、甲方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全(申請天然瓦斯裝配時，甲方須向天然瓦斯公司簽認切結書及承諾書，否則不予辦理)。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論乙方是否告知，概由甲方自行負責，與乙方無涉。

五、乙方依現行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，甲方不得提出任何異議或主張。且因各樓層結構體(柱、樑、版之尺寸、配筋、混凝土磅數)及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，無法於建築及銷售平面圖面上一一載明。另不論乙方是否告知，甲方不得因竣工後之結構體影響室內格局及淨高度、設備及管路之排設通過室內或其位置是否影響觀瞻、實用及占用空間而有任何異議，並不得向乙方提出任何改善、賠償之要求。

### **第十五條 房地所有權移轉登記及登記期限**

- 一、房屋所有權移轉登記：雙方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。
- 二、土地所有權移轉登記：除另有約定外，雙方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。
- 三、甲方未依約付款或有其他違約情事者，乙方不受前二項移轉時間之限制。
- 四、乙方違反本條第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 五、乙方應於甲方履行下列義務時，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，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二)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，並應開立受款人為乙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乙方。
  - (三)本項第 1 款、第 2 款之費用如以票據支付，應在登

記以前全部兌現。

六、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定，由乙方指定之地政士辦理之。倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾 1 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，除增加之稅費或滯納金由甲方負擔繳納外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失。

七、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

#### **第十六條 專有及共有部分之驗收點交及通知交屋期限**

一、乙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，並繼續完成水、電、天然瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示之設施後，通知甲方進行驗收手續；並於使用執照取得後 6 個月內通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一) 乙方付清因遲延完工所應負之遲延利息於甲方。

(二) 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。

(三) 雙方就本契約房屋進行驗收時，乙方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單上，要求乙方限期負責完成修繕，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；除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。

(四) 甲方需繳清本契約所有之應付未付款(含其遲延利息、乙方代繳之稅費、交屋款)及完成一切交屋手續。

- (五)本條第一項有關達成天然瓦斯之可接通狀態，倘依本契約[建材與設備說明書](附件八)不予設置者，不在此限。
- (六)乙方如未於領得使用執照 6 個月內通知甲方進行交屋，每逾 1 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- (七)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，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。
- 二、為保障雙方之權益，甲方交屋時所開立之票據，於票據未獲兌現前，此期間所衍生之利息差額由甲方負擔，並應對該票據負背書之責，甲方亦應將房地之所有權設定抵押權予乙方(全部設定費用及代書費由甲方支付)，而房地之所有權狀亦同意由乙方保管。甲方所開立之票據兌現後，乙方應塗銷抵押權返還所有權狀，甲方不得有異議。
- 三、甲方應於收到交屋通知單起 日內配合辦理交屋手續，否則乙方不負房地保管責任，並視同甲方自動完成交屋。前開情形經乙方同意或可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方未全部履行本條第一項、第二項義務之前，其房地之管理使用權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶時視同甲方違約，倘因而衍生民、刑事責任，悉由甲方全數負責。

- 五、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、公寓大廈規約、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並出具交屋證明書，俾便甲方至工地領取鎖匙接管房屋，完成交屋手續，本契約書則無需返還。
- 六、甲方同意於通知交屋日起 30 日後，不論已否遷入或水、電、瓦斯費帳單是否變更為甲方名義，即應負擔本戶水、電及瓦斯費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 七、建物所有權人登記之區分所有權人達 1/2 及區分所有權比例達 1/2 以上時，乙方應於 3 個月內召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會並由區分所有權人簽訂[公寓大廈規約(草約)](附件七)，乙方並自本社區第一戶通知交屋日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，擔任本銷售屋共用部分管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人或住戶代表後 15 日內將共用部分移交之，並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。倘若有瑕疵或其他未盡事宜，甲方應一次詳細載明於移交驗收單上，要求乙方限期負責完成修繕；除有重大瑕疵明顯不能使用外，不得藉故拒絕或延遲辦理移交手續，否則乙方不負公共設施保管責任，並視同管理委員會(或甲方)自動完成公共設施點交作業。甲方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費，並於所有權移轉時繳交社區管理基金(每坪按 600 元，車位每位 3,000 元，僅收一次)，並預繳 6 個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費用(房屋每坪每月按 100 元、汽車停車位管理費每月每位 500 元計算)，用以支付代管期間之管理維護相關費(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…)，甲方不得以任何理由拒絕繳付；俟大樓管理委員會成立後予以結算多退少補並統

籌移交管理委員會運用。

- 八、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 15 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責(不包含第三方檢測費用)，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。
- 九、乙方於完成管理委員會交接時，應將申請使用執照提撥之公共基金併同移交之。

## **第十七條 保固期限及範圍**

### **一、保固事宜**

- (一)本契約房屋自完成交屋日起，如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，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，乙方針對主要結構部分(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)之結構安全負責保固 15 年，固定設備及裝修部分(如機電設施(備)、門窗、粉刷、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲漏水等)負責保固 2 年，乙方並於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證，但若係因甲方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於乙方因素之毀損者，不在此限。
- (二)前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

### **二、以下事項不列入保固範圍內：**

- (一)甲方自行變更加建之部份。



- (二) 甲方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
- (三) 甲方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四) 甲方不當使用或遭不明及故意破壞者。
- (五) 甲方未善盡各項設施(備)定期維護、保養之責。
- (六) 植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。
- (七) 天然災害(如颱風、地震···)、戰爭或突發事件破壞或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。

三、乙方對於公共設施(備)之保固責任自完成點交時起負責保固 2 年。

#### **第十八條 貸款約定**

本契約第 3 條買賣總價內甲方應給付乙方之部分價款計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，依下列方式辦理：

##### 一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，應依本契約第 7 條及[繳款期別明細表](附件六)之約定付款，未付清房、地價款(交屋款除外)，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記。

##### 二、委辦貸款

(一) 由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方應於乙方通知辦理貸款日起 20 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。甲方不得以未辦交屋或其他任何事由阻止或延遲金融機構撥款予乙方。

(二) 甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦

貸款委託書(附件十)、委託領取貸款授權書(附件十一)、委託代刻印章及使用同意書(附件十二)]，且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、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乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書](附件十)者視為不委辦貸款。

(三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

(四)由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之 1、2、3、4 處理，未付清房地價款，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為 7 年，由甲方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

3. 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起 30 日內一次以現金或即期支票給付其差額予乙方或經乙

方同意分期給付差額。

4. 前述價差金額由乙方承接貸款之情事發生時，甲方同意以本契約買賣標的(含建物、汽車停車位及其土地持分)加成設定最高限額抵押權予乙方(抵押設定相關規費由甲方支付)；上開最高限額抵押權於甲方付清前述銀行貸款差額時始塗銷之。

5. 甲方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者，其少貸款項應於房屋契稅單核發前一次以現金或即期支票付清，否則視為甲方放棄全部貸款。

### 三、自洽貸款

甲方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[委託領取貸款授權書(附件十一)、委託代刻印章及使用同意書(附件十二)、自洽貸款協議書(附件十三)]予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

四、甲方若因辦理貸款之條件不合〔包含但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款〕；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第七條之約定處理；如嗣後甲方再辦理貸款經乙方同意者，應即時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失(預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為付款專項付款日至甲方備齊證件辦妥手續滿 60 日止為計算日數，並於撥款日多退少補)。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。但於乙方通

知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方，惟甲方點交房地遲延者，不在此限。

### **第十九條 房地轉讓條件**

- 一、甲方於本契約房地所有權登記完成前或繳清各期期款前，如欲將本契約房地轉售他人時，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，但甲方應承諾辦妥本條第二、三、四項手續後，始得轉售。
- 二、前款轉售，甲方應自行開立已繳付價款之證明予房地受讓人（以下簡稱丙方），否則不得轉售。辦理轉售時須甲方、乙方、丙方三方共同簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書](附件十四)始成立，並由甲方與丙方連帶履行原契約之內容(含原總價格及甲方所簽立之客變資料)。
- 三、甲方對丙方有關繳款及應辦手續仍應負保證履行之連帶保證人責任。至因轉售所衍生之一切稅費概由甲方負擔支理。
- 四、上開轉售，甲方應於簽立本條第二項之協議書同時，以現金一次給付本契約房地總價(含車位價款)千分之一手續費予乙方。惟受讓對象係配偶或直系血親者得免支付轉讓手續費。
- 五、無論交屋前後，甲方未經乙方同意或未透過乙方而自行轉售，乙方得不予承認，且本契約房地後續之修繕、保固及其他責任，概由甲方自行處理，與乙方無涉，甲方絕不提出任何異議或主張，如造成乙方損失，甲方應負責賠償。
- 六、本約轉讓或更換所有權登記名義人，限於本案屋突層完成前辦理，並以壹次為限。

### **第二十條 稅費負擔之約定**

- 甲乙雙方應負擔之稅費除依法令規定外，概依下列約定辦理：
- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，

則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、所有權移轉登記之規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、代書代辦手續費、貸款保險費、實價登錄費及各項附加稅捐由甲方負擔。建物所有權第一次登記規費及其代辦手續費由乙方負擔。
- 四、土地所有權移轉前申報土地移轉現值依當年度之公告現值為準，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，由乙方負擔，且甲方即為房地所有權移轉登記名義人，非經乙方同意不得更換他人。土地所有權移轉登記時應繳納之土地增值稅由乙方負擔，但因甲方不配合乙方辦理或可歸責於甲方之原因致延誤申報納稅時，其所衍生增加之土地增值稅則由甲方負擔。
- 五、上開土地所有權持分已完成登記後，甲方同意爾後辦理房屋所有權第一次登記時，不因房屋登記坪數有異動而要求變更原登記之土地持分。
- 六、上開甲方應繳之稅費不論單據抬頭為何，甲方於辦理所有權登記前，均應將此等費用全額繳清，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、各戶應繳水、電、瓦斯費之起算日依本約第 16 條第 6 項約定。
- 八、甲方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由甲方自行負擔。

九、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## **第廿一條 其他約定**

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 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前負責排除、塗銷之，或經甲方訂相當期限催告乙方解決。
- 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、如於完工前因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意無條件解約。
- 四、為增益本社區整體設計之協調完整，以求盡善盡美，甲方同意本社區立面外觀及色澤、大樓門廳、各樓層電梯間、屋頂平台、園藝、景觀、照明、其他共有部分之規劃及公共設施，於約定使用用途之範圍內，乙方有權視需要或建築師建議將有關設計內容、材質及規格、顏色，予以調整修改。
- 五、地下室之汽車停車位空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方得依實際使用情形變更汽車空間位置及編號，於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。
- 六、本社區之建築執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求辦理變更設計，不另行通知甲方，甲方無異議。
- 七、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其他公共設備之位置，甲方同意依

主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，甲方同意配合為之，絕無異議。

八、甲方不得以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

## **第廿二條 違約之處罰**

一、乙方違反「建築主要結構、主要建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，符合民法瑕疵擔保解除契約之規定者，買方得依法解除契約。

三、甲方依前款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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 15%）之違約金予甲方。但該賠償之金額以不超過已繳價款為限。

四、甲方如有違約事項或違反第 7 條第 2 項、第 15 條第 3 項及第 18 條約定者，乙方得定期催告甲方，甲方逾期不為履行給付者，乙方得沒收依房地總價百分之（最高不得超過 15%）之金額作為懲罰性違約金，乙方並得解除契約。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得解除本契約。

五、解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記予甲方，甲方應配合乙方之作業，於解約後 7 日內將房地產權登記予乙方或其指定人，其因此所增加之稅賦、規費，應由甲方負擔。

六、甲乙雙方當事人除依第三款、第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## **第廿三條 相互通信方式**

甲乙雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載

之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，視為意思表示已送達，並以郵局第一次投遞日期為意思表示送達之日期。

#### **第廿四條 訴訟管轄法院**

因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第廿五條 效力及契約分存**

- 一、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 二、本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。



## 附件五 價金信託契約說明

### 臺灣土地銀行預售屋自備款價金返還履約保證書

立保證書人臺灣土地銀行股份有限公司(以下稱本行)，茲因《客戶名稱》(身分證統一編號：《統一編號》，以下稱買方)向德謙建設股份有限公司(以下稱賣方)購買座落於新北市板橋區板翠段 88、89-1 地號土地之預售屋(案名：德謙序)(戶別：《戶別》)，買賣雙方已簽定預售屋房地買賣契約書(以下稱買賣契約，詳如附件影本)，買方同意依買賣契約約定之繳款期限內，將應繳價金(包括訂金、簽約款、開工款、各期應繳款項等自備款，但不包含交屋款)存入賣方開立於本行 忠孝 分行之活期存款帳戶(戶名：德謙建設德謙序履保專戶房屋款，帳號：《房屋款繳款帳號》及戶名：德謙建設德謙序履保專戶土地款，帳號：《土地款繳款帳號》，以下稱履保專戶)，對於賣方未能依買賣契約履行義務而應負買賣自備款價金之返還責任，本行同意依下列事項負保證責任，特簽立本保證書為憑：

#### 一、保證金額

本保證書保證額度最高新臺幣《總保證金額》元整(含房屋款新臺幣《房屋款保證金額》元整及土地款新臺幣《土地款保證金額》元整)，並以買方依買賣契約實際存入履保專戶之自備款價金為本行保證責任範圍。

#### 二、保證期間

自本保證書簽發日起至民國 年 月 日止。但賣方徵得買方同意後得向本行申請延長保證期間。

買方未於保證期間內以書面向本行請求返還已繳納之自備款價金，本行保證責任即為解除，本保證書自動失效作廢。

#### 三、保證責任之履行與範圍

保證期間內，如有下列情形之一者，買方得檢具買賣契約正本、繳款憑證及解除買賣契約之相關證明文件，以書面向本行請求履行保證責任，本行應即返還買方實際存入履保專戶之金額及依本行牌告活期存款利率計算之利息：

(一)買賣雙方合意解除買賣契約時。

(二)賣方因逾買賣契約約定之開工期限及取得使用執照之期限，或因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等情形致無法續建完二，經買方以合法程序撤銷或解除買賣契約確定，或取得勝訴判決或與確定判決具有同一效力之文書時。

本買賣標之物之瑕疵(含物或權利瑕疵)責任及點交責任，不在本保證責任之範圍。除本保證書另有約定外，賣方如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，致買方得依法解除買賣契約者，應由賣方自行負責，概與本行無涉。

#### 四、保證責任之消滅：

本履約保證如有下列情形之一者，本行保證責任即告消滅，本保證書自動失效作廢：

(一)保證期間屆滿。

(二)買賣標之物之所有權已依約移轉登記予買方。

(三)已依本保證書第三條第一項履行保證責任者。

(四)除本保證書第三條第一項所定情形外，買賣雙方所定買賣契約業經解除或失效。

五、本保證書之權利不得讓與或設質。

六、本保證書涉訟時，合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。但法律有專屬管轄之特別規定者，從其規定。

七、本保證書正本貳份，由買方及本行各存執壹份；副本壹份，由賣方存執。

八、本保證書由本行負責人或代理人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

此 致

《客戶名稱》

立保證書人：**台北地產銀行股份有限公司**  
代 表 人：董事長黃伯川  
代 理 人：忠孝分行經理詹瑤娟  
地 址：臺北市大安區復興南路



中 華 民 國                      年                      月                      日