

新北市政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：永碁開發股份有限公司

案名：翡麗大院

案場地址：新北市泰山區明志路一段 489 號

預售屋買賣定型化契約應記載事項	條文位置
<p>一、契約審閱權(應記載第 1 點)</p> <p>本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)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 頁第二條。</p> <p>(二)房屋坐落訂於房屋契約書第 1 頁第二條。</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 頁第二條。</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。	
三、房地出售面積及認定標準(應記載第4點)	<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：</p> <p>1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><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)。</p> <p>2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(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1頁第二條。</p> <p>(二)房屋面積訂於房屋契約書第1、2頁第二條。</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>(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(__)。</p> <p>(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頁第三條。</p>

	算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。	
五、房地面積誤差及其價款找補(應記載第 6 點)	<p>(一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。</p> <p>(二) 依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。</p> <p>(三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 3 頁第四條。土地契約書第 2 頁第三條。
六、契約總價(應記載第 7 點)	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1) 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 4 頁第五條。土地契約書第 2 頁第四條。
七、履約保證機制(應記載第 7-1 點)	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或</p>	本項應記載內容訂於房屋契約書第 4 頁第六條。土地契約書第 2 頁第五條之一，採價金信託之保證。

	<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契約書第7頁第十條。</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 頁第十一條。
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 頁第十三條。

	<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> <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契約書第 4 頁第八條及房屋契約書第 9 頁第十四條。</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 頁第十五條。</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契約書第 16 頁第二十五條及土地契約書第 8 頁第十五條。</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

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方： (以下簡稱乙方)

茲為【翡麗大院】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)，土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，甲方有契約審閱權利，本契約於中華民國 年 月 日，經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期至少 5 日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地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 買賣標的及權利範圍

一、土地坐落：

新北市泰山區同榮段 240、241 地號等二筆土地，面積共計 1691.27 平方公尺(約 511.6 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

甲方購買同前述基地內建物編號為_____戶_____樓房屋(含地下室第 層編號第 號汽車停車位等，共計 位)所應有之土地所有權持分新北市政府核准 107 泰建字第 00504 號建造執照，核准日期為民國 107 年 10 月 12 日。預定興建地上十四層、地下三層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【翡麗大院】。

三、土地買賣持分面積及計算標準

本契約買賣土地權利範圍為持分上開基地 100,000 分之_____，土地持分面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。權

利範圍係依買受專有部分(主建物、附屬建物)面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)與全部專有部分(主建物、附屬建物)總面積 5307.30 平方公尺(約 1605.46 坪)之比例計算。土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，而有所變動，則依新地號標示，辦理產權登記。

四、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

第三條 土地面積誤差及其價款找補

一、土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，登記面積與第二條記載之土地面積如有誤差，其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，以土地契約價款，除以該土地面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第四條 契約總價

本契約土地總價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第五條 履約擔保機制

本預售土地應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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，由華南銀行負責承作，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(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

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

一、甲方應依工程完成之進度所訂定附件二「土地付款明細表」之規定繳款，並於接獲乙方代理人書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：華南銀行北新莊分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－翡麗大院_____

帳號：

二、除簽約款及開工款外，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第七條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方代理人以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十五條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第八條 土地所有權移轉登記期限

一、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。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，乙方得依最新頒佈之法令規定辦理之，甲方充份知悉並無異議。

二、乙方違反前一款之規定，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。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理買賣標的所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地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，並應簽發尚未繳付期款之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，用供作為甲方未履行本契約全部付款義務之擔保，甲方如未依約定清償全部應付款項者，乙方得依法行使票據權利。

（三）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。

四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，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提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土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。

第九條 貸款約定

一、銀行貸款給付

第四條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾萬元整，雙方同意由乙方代理人指定或甲方自洽之金融機構辦理貸款給付，甲方充分知悉，並願將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方代理人統一向金融機構申請貸款，甲方於簽訂本契約同時簽訂附件三「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定，甲方應於土地產權登記前，簽發同貸款額度之本票予乙方，甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

- (一) 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，並於簽訂本契約同時簽訂附件四「自洽貸款協議書」。如甲方自行辦理貸款時，應於乙方代理人通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予乙方，乙方代理人則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續，甲方應支付乙方如因而增加之費用支出。
- (二) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方代理人通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，如甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率時，甲方應於乙方代理人通知辦理貸款日起三十日內辦妥對保手續，並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。乙方於取得金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

四、 甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方代理人通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方，否則視同違約。

五、 雙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 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，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年由甲方按月分期攤還。
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____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，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 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。如乙方不能配合貸款不足額部分，甲方有權解除契約。

(三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

1. 甲方貸款之條件不合，或已持有第二戶(含)以上之房屋者，或因甲方為法人身分之限制貸款成數者。
2. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
3. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
4. 拒絕出具全部撥款委託書。
5. 主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款。

六、 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方代理人通

知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方，倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或甲方貸款條件不合時，致不能獲得貸款或申貸金額未達申請金額時，甲方應於接到乙方代理人通知三十日內以現金向乙方壹次全部繳清，逾期以違約論。若已辦理甲方應配合返還房屋產權予乙方及塗銷甲方申請貸款金融機構之抵押權等相關作業及文件，甲方充份知悉並無異議。

第十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後翌日撥款，除本房屋有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縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方，否則視同違約。

第十一條 土地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約使用執照取得前，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。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款千分之一手續費。
- 三、本土地預定買賣契約轉讓以一次為限，應與本契約土地上之房屋同時簽訂之「房屋預定買賣契約書」併同辦理轉讓。

第十二條 地價稅之分擔比例

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。

第十三條 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、貸款保險費及各項附加稅捐及公證費由甲方負擔。

- 二、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，由乙方負擔，但甲方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 三、應由甲方繳交之稅費，甲方於接獲乙方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十四條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利之情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋移轉登記予甲方前負責排除，如設定他項權利，應於甲方支付「土地付款明細表」後塗銷之。
- 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。

第十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反第十四條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 二、甲方依第一款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之_____（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。
- 三、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依本契約總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 四、甲乙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。

第十六條 土地之點交

本契約買賣之土地係為房屋基地，由各承購戶持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，甲方於辦妥交屋手續時，即視同本基地持分點交完成。

第十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第十八條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、甲方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以甲方指定其中一人為代表人，均以(姓名：_____)代表。其效力及於甲方其餘各人。

第十九條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、本契約之權利義務及於甲方之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。
- 三、若有前二款情形，甲方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與甲方視為連帶債務人。

第二十條 契約之完整性

- 一、甲、乙雙方均充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。
- 二、甲方對於與房屋出賣人簽立之【翡麗大院】房屋預定買賣契約書之約定，雙方同意與本契約密不可分並存關係，故甲乙雙方應對前述房屋、土地買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約解除時其他契約亦同其效力。

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：

乙 方：
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
公 司 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：永碁開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【**翡麗大院**】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)，房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，甲方有契約審閱權利，本契約於中華民國 年 月 日，經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少 5 日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：永碁開發股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地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 買賣標的及權利範圍

一、土地坐落：

新北市泰山區同榮段 240、241 地號等二筆土地，面積共計 1691.27 平方公尺(約 511.6 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內為新北市政府核准 107 泰建字第 00504 號建造執照，核准日期為民國 107 年 10 月 12 日。預定興建地上十四層、地下三層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓建物名為【**翡麗大院**】。

本契約買賣建物編號為_____戶_____樓共計_____戶(以下簡稱本房屋)(房屋平面圖如附件一)。本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算，共計_____點_____平方公尺(約_____點

坪)，包含：

(一) 專有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

陽臺_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，

其雨遮_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

(四) 本款所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本契約第四條規定處理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 本大樓設置無獨立權狀之平面式汽車停車位共計 62 位。

(二) 甲方購買之停車位為法定停車位自行增設停車空間，為地下第_____層編號_____號停車位_____個(汽車停車空間平面圖如附件三)，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高 200 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，占共有部分總面積 4769.51 平方公尺之比例為為_____/1000000。實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。

(三) 本大樓汽車停車空間為總面積 2179.02 平方公尺，占共有部分總面積 4769.51 平方公尺之比例為 1000000 之 456864，個別車位持分面積按車位數量、位置、車位大小等因素比例計算之。

(四) 停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長、寬、高未逾五公分，視為符合規定。

(五) 甲方所承購之汽車停車位無獨立權狀(包含法定停車位及自行增設停車位)其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記且無獨立停車位買賣契約書，亦不得單獨出售予非本社區區分所有權人。

第三條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分計入面積項目係指下列空間：

- (一) 地下三層之編號1號自設汽車位、梯間排煙室、電梯、無障礙樓梯乙梯、消防機房、雨污水機房。
- (二) 地下二層之梯間排煙室、電梯、無障礙樓梯乙梯。
- (三) 地下一層之垃圾儲藏室、梯間排煙室、電梯、無障礙樓梯乙梯、發電機房、台電配電場所、電表區、電信機房、法定無障礙汽車位、法定無障礙機車位、法定機車位、蓄水池。
- (四) 一樓為大廳門廊、門廳、梯間、電梯、戶外梯甲梯、無障礙樓梯乙梯、管委會空間(宅配室)、公共服務空間(健身房)、無障礙廁所、陽台、汽機車車道。
- (五) 二樓至十四樓為梯間、電梯、戶外梯甲梯、無障礙樓梯乙梯、排煙室。
- (六) 屋突一層為梯間、電梯、無障礙樓梯乙梯，屋突二層為電梯升降道、水箱、水表機房、無障礙樓梯乙梯，屋突三層為水箱、無障礙樓梯乙梯、機械室。

本大樓共有部分登記總面積扣除車位登記總面積後之面積為2590.49平方公尺(約783.62坪)。

二、共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積(含主建物、附屬建物)與本大樓專有部分總面積之比例而為計算，本房屋共有部分面積係以本大樓共有部分總面積扣除車位登記總面積後乘以買受人之權利範圍而為計算。

三、本大樓專有部分總面積計5307.30平方公尺(約1605.46坪)。

第四條 房屋面積誤差及其價款找補

一、本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、依第二條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其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(陽台)、共有部分價款，除以各該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

四、停車位之竣工規格尺寸，其誤差長未逾五公分、寬未逾五公分，視為符合規格，而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準，因此甲乙雙方特別約定：停車位以位數計算數量。如竣工尺寸之減少至誤差，超過上述規格標準者，甲方得解除車位買賣契約，或請求減少車位價金，但不得據此解除房屋及房屋持分土地之買賣契約。

第五條 契約總價

本契約房屋總價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(含營業稅)包含:

一、房屋價款：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一) 專有部分：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 主建物部分：_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、車位房屋價款：_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條 履約擔保機制

本房屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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，由華南銀行負責承作，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(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

□ 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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□ 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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

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。

第七條 付款條件

一、甲方應依工程完成之進度所訂定附件三「房屋暨車位付款明細表」之規定繳款，並於接獲乙方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：華南銀行北新莊分行。

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－翡麗大院永碁開發

四、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。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約〈附件四〉建材設備說明書施工，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、乙方建造本大樓不得使用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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙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。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本大樓之建築工程在民國 108 年 9 月 30 日之前開工，民國 115 年 4 月 25 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。

二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。

三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，甲方同意乙方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

第十二條 室內隔間變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間(浴廁及廚房除外)為限，污水管線及其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以乙次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同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，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、室內隔間變更原則以甲方所購買戶別樓層下四層底板完成前為限。
- 五、本大樓之共有共用部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，甲方同意乙方保有因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含B3~RF各層之梯廳、B3-1號車位、B1機車位、法定無障礙汽車位、1F門廳、公共服務空間、管委會使用空間、屋突層及屋頂平台等。
- 六、甲方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按乙方規劃之位置予以裝設。

第十三條 驗收

- 一、乙方依約完成本建物一切主建物、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；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，應通知甲方進行驗收手續。

第十五條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (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) 甲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。
 - (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甲方。
- 二、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，如逾期二十日以上，經乙方以書面催繳後甲方仍未配合辦理者，視為乙方已完成交屋義務，甲方不得為提任何異議。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲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，另瓦斯裝錶及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作，甲方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整與預繳 3 個月施工清潔費共 9000 元予乙方(若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會)，方可進場施作，並於工程完成後，經乙方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，乙方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰，甲方絕無異議。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管

理負責人後移交之。雙方同意自代管期結束日起，由甲方按月繳付管理費。

- 二、甲乙雙方同意乙方有義務應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或管理負責人辦理公共設施查驗。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，移交管理委員會或管理負責人。上開檢測責任由乙方負責，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，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、甲乙雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，視為乙方已合法提出公共設施全部給付且完成驗收之日，乙方並應依本契約第十七條第三款規定開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」所規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。
- 四、雙方同意自使用執照取得後三個月起，由乙方負責維護管理至管理委員會成立；代管期後由管理委員會接管，自交屋日起管理費由甲方負擔，如管理委員會尚未成立或運作，則由甲方繳交之預收管理維護費中先行支付。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因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。
 - (一) 房屋主要結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、雜項工作物涉及結構部分．．等）保固十五年。
 - (二) 固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具等)，自交屋日（或依本契約第十五條第三款）起算，保固一年。防水保固三年。
 - (三) 乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 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、共有部分及公共設施部分:

- (一) 主要結構部分(如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分 . . . 等), 自使用執照取得日起, 保固十五年。
 - (二) 外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、空調、電梯、監控設備、鐵捲門等), 自使用執照取得後三個月起算保固二年。
 - (三) 除上述以外之其他設施(如室內裝修), 自公設點交後保固一年。
- 四、除外條款: 如其損壞係正常耗損, 或不可歸責於乙方之事由(如甲方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等)致生損毀時, 不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔, 非在此保固範圍內。

第十八條 貸款約定

一、銀行貸款給付

第五條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整, 雙方同意由乙方指定或甲方自洽之金融機構辦理貸款給付, 甲方充分知悉, 並願將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方統一向金融機構申請貸款, 雙方並於簽訂本契約同時簽訂附件五「代辦貸款委託書」, 並依該委託書履行各項約定, 甲方應於房屋產權登記前, 簽發同貸款額度之本票予乙方, 甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後, 應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

- (一) 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, 並於簽訂本契約同時簽訂附件六「自洽貸款協議書」。如甲方自行辦理貸款時, 應於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時, 預立貸款撥款委託書予乙方, 乙方則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續, 甲方應支付乙方如因而增加之費用支出。

(二) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，如甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率時，甲方應於乙方通知辦理貸款日起三十日內辦妥對保手續，並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。乙方於取得金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

四、甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方，否則視同違約。

五、雙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 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，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年由甲方按月分期攤還。
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_____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，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 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。如乙方不能配合貸款不足額部分，甲方有權解除契約。

(三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

1. 甲方貸款之條件不合，或已持有第二戶(含)以上之房屋者，或因甲方為法人身分之限制貸款成數者。
2. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
3. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。

4. 拒絕出具全部撥款委託書。
5. 主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款

六、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，倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或甲方貸款條件不合時，致不能獲得貸款或申貸金額未達申請金額時，甲方應於接到乙方通知三十日內以現金向乙方壹次全部繳清，逾期以違約論。若已辦理甲方應配合返還房屋產權予乙方及塗銷甲方申請貸款金融機構之抵押權等相關作業及文件，甲方充份知悉並無異議。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後翌日撥款，除有有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方，否則視同違約。

第二十條 房屋轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋使用執照取得前，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。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約總價款千分之一(最高以千分之一為限)手續費。
- 三、本房屋預定買賣契約轉讓以一次為限，應與本契約房屋基地之「土地預定買賣契約」併同辦理轉讓。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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日數比例分算稅額。

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、貸款保險費及各項附加稅捐及公證費由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有

權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

二、應由甲方繳交之稅費，甲方於接獲乙方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

三、甲方其他應負擔項目：

(一) 本款所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，於接獲乙方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(二) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於接獲乙方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理基金費用予乙方：

1. 依房屋總坪數計算每月每坪新台幣柒拾元正。

2. 平面汽車停車空間每月每個新台幣捌佰元正。

乙方依本契約第十六條第四款約定，如管理委員會正式成立並開始運作，乙方應將本項預收之管理費用移交予管理委員會。

(三) 甲方同意由乙方負責向瓦斯公司代為申請瓦斯之內外管道接通事項及代辦手續，其瓦斯管線裝置費（瓦斯申請設計費、新設裝置外管線工程費與安全裝置費用等）按瓦斯公司之收據或憑證為依據（不論收據上所載之名義人為何），總金額由本大廈實質戶數 77 戶平均分擔，甲方應於接獲乙方通知後七日內繳付予乙方，裝表由甲方自行洽瓦斯公司處理，並依瓦斯公司表定費用繳納。

(四) 基於安全理由，本社區所有瓦斯之內外管道均委由瓦斯公司統一設計及施作，甲乙雙方均不得提出任何異議。

四、乙方其他應負擔項目：

(一) 本契約房屋之水、電裝接工程費用。

(二) 通知交屋日起三十日（含視為點收完成）前所發生之水、電費及管理維護費。

(三) 乙方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交

直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利之情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋移轉登記予甲方前負責排除，如設定他項權利，應於甲方支付「房屋暨車位付款明細表」後塗銷之。
- 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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、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，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反第十條及第十一條「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，甲方得以書面向乙方解除本契約。
- 二、乙方違反第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之_____（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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依本契約總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。

第二十六條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

確實履行本契約。

三、若有前二款情形，甲方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與甲方視為連帶債務人。

第三十條 契約之完整性

- 一、甲、乙雙方均充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。
- 二、甲方對於與土地出賣人簽立之【翡麗大院】土地預定買賣契約書之約定，雙方同意與本契約密不可分並存關係，故甲乙雙方應對前述房屋、土地買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約解除時其他契約亦同其效力。
- 三、雙方同意本契約效力，對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力，甲乙雙方均同意並充份知悉。

第三十一條 代刻印章

甲方委託乙方代刻印章乙枚，並由乙方負責保管，專為辦理本案建築物有關之申請手續、建物所有權有關之登記及申辦貸款等用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立本契約附件七「代刻印章及用印委託書」。

第三十二條 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。

第三十三條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條 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。

本契約附件

- 附件一：房屋平面圖
- 附件二：汽車停車空間平面圖
- 附件三：房屋暨車位付款明細表
- 附件四：建材設備說明書
- 附件五：代辦貸款委託書
- 附件六：自洽貸款協議書
- 附件七：代刻印章及用印委託書
- 附件八：住戶規約草約
- 附件九：裝潢施工管理辦法
- 附件十：建築執造影本
- 附件十一：價金信託說明書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：永碁開發股份有限公司

負 責 人：賴 森 朝

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

華南商業銀行信託契約

預售屋價金信託

契約編號：20201A0090-0

簽約日期：109.12.17

華南商業銀行信託契約書

契約編號：20201A0090-0

立契約書人：

委託人：永基開發股份有限公司 (下稱「甲一方」)

詳如甲二方簽署名冊 (下稱「甲二方」)

(甲一方與甲二方合稱甲方)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於新北市泰山區同榮段240及241地號等2筆土地之開發案所為之專案(建造執照號碼：(107)泰建字第00504號，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。為符合「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「其他替代性履約擔保方式—價金信託」之相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。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



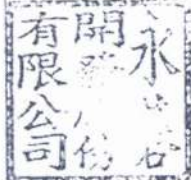

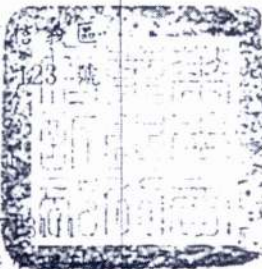

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定設立信託專戶，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理資金控管事宜且於建物完成所有權第一次登記前不得動支，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行資金控管；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。




第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方，受益比例如下。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

立信託契約書人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	通訊地址 戶籍地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲一方	永基開發股份有限公司 行業別：不動產業 代表人：賴森朝		新北市樹林 興路 樓	 	 
甲二方	詳如簽署名冊				
乙方	華南商業銀行 股份有限公司 代表人 董事長 張雲 鵬 信託業務代理人 黃守良	信託專戶扣 繳統一編號	臺北市 松仁路 123號 TEL： (02)23 (資產)		

中華民國 104 年 12 月 17 日

科長	副科長	經辦人
		

營業單位代號及名稱 核對親發	北新莊分行 主管確認
檢過本契約所有簽章處均為當事人親簽	1 簽約程序及簽字人員均已完備 2 本行受理人員均已完成信託人員 資格檢核
104 年 12 月 17 日	