

房屋土地買賣契約書

買方：
立買賣契約書人
賣方：皇翔建設股份有限公司

茲為房屋土地買賣事宜，經雙方一致同意訂立本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約書於簽訂前已經由買方充分審閱 日以上(本契約書已於 年 月 日由買方攜回審閱，契約審閱期至少五日)，並詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解。

買方簽章：_____

賣方簽章：皇翔建設股份有限公司

第二條 廣告效力

為確保廣告內容真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條 預定買賣標示

- 一、土地座落：新北市土城區明德段 109、110、111 地號等三筆土地(下稱本基地)，面積共計 1913.58 平方公尺(578.86 坪)，使用分區為都市計畫內【第二種住宅區】。惟因嗣後土地合併、分割、重測或基地地號增減時，產權轉移登記應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。
- 二、房屋座落：同前述基地內新建大樓，地下四層、地上十三層【芋槌】編號第 戶 樓房地壹戶(共計 戶)，使用用途為住宅 店舖，建造執照為新北市政府工務局 110 年

9月6日所核發，執照號碼：110 土建字第 00428 號(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(十一))。本戶門牌號碼編定悉依建造完成後戶政機關編定辦理。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位為地下第____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計位，該停車位無獨立權狀。

編號第_____號車位_____個，其車位規格尺寸為：

- 大車位：長6公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。
- 標準車位：長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。
- 小車位：長5.5公尺、寬2.3公尺、高2.1公尺。
- 行動不便車位：長6公尺、寬3.5公尺、高2.1公尺。
- 行動不便車位：長6公尺、寬2.75公尺、高2.1公尺。
- 機械車位：長5.05公尺、寬2.15公尺、高2.1公尺。
- 機械車位(下層)：長5.05公尺、寬2.15公尺、高1.6公尺。

編號第_____號車位_____個，其車位規格尺寸為：

- 大車位：長6公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。
- 標準車位：長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。
- 小車位：長5.5公尺、寬2.3公尺、高2.1公尺。
- 行動不便車位：長6公尺、寬3.5公尺、高2.1公尺。
- 行動不便車位：長6公尺、寬2.75公尺、高2.1公尺。
- 機械車位：長5.05公尺、寬2.15公尺、高2.1公尺。
- 機械車位(下層)：長5.05公尺、寬2.15公尺、高1.6公尺。

(二) 另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺(_____點_____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，依第三款之比例計算之(計算方式如附件(八))。(建

- 造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十一))。
- (三) 前款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為 %。
- (四) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，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。
- (五) 車位若為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。
- (六) 承購行動不便車位，買方不得塗銷、塗改行動不便標誌或變更用途。

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、土地持分面積

(一) 買方購買【芋槌】編號第 戶 樓房屋，其土地持分面積 點 平方公尺 (點 坪)，應有權利範圍合計為壹拾萬分之 ，計算方式係以專有部分面積 點 平方公尺 (點 坪) 佔區分所有全部專有部分總面積 6682.26 平方公尺 (2021.38 坪) 比例計算。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。

二、本房屋面積(不含停車位面積)共計 點 平方公尺(點 坪)，包含：

- (一) 專有部分，面積計 點 平方公尺 (點 坪)。
1. 主建物面積： 點 平方公尺 (點 坪)。
2. 附屬建物面積，即 陽台： 點 平方公尺 (點 坪)。

(二)共有部分，面積計 _____ 點 _____ 平方公尺
(_____ 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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

前列第二項第(二)款共有部分面積，其產權登記項目及方式均以地政機關登記為準。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本【芊樾】共有部分項目及面積分配比例計算如附件(八)所示，本【芊樾】共有部分總面積，計 3156.48 平方公尺(954.84 坪)。本【芊樾】專有部分總面積 6682.26 平方公尺(2021.38 坪)。本房屋共有部分面積係以本【芊樾】共有部分總面積乘以本房屋之權利範圍而為計算，詳附件(八)所示。

第六條 房屋及房屋之土地持分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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋面積與地政機關登記完竣之總面積(並含前項因法令變更未能登記之面積)，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(陽台)、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(應扣除停車位之價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、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。

第七條 契約總價款

契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(本價款含停車位價款新台幣 佰 拾 萬元整)，其中土地、房屋、停車位價款分別為：

一、土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
(不含停車位之土地價款)。

二、房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整
(本價款含5%營業稅)內含：

(一)專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

1. 主建物部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

2. 附屬建物陽台部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(除陽台外，雨遮等其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

三、停車位價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整
(本價款含5%營業稅)。

第七條之一 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。

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。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由聯邦商業銀行股份有限公司負責承作，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，但賣方未依約定完成交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供預售屋辦理價金信託重點予買方(詳附件(十四))。

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(同業同級之公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣契約書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建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約完工或交屋者，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。

第八條 付款條件及方式

- 一、買方應依附件(一)繳款期別明細表所列之應繳預售屋價款，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，由買方以現金或即期支票存入：

金融機構：聯邦銀行-金城分行

帳 號：

戶 名：聯邦銀行受託信託財產專戶

- 二、買方應依附件(一)繳款期別明細表所列之應繳非預售款(係指銀行貸款及交屋保留款)價款金額，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，由買方以現金或即期支票存入賣方指定專戶，即**聯邦銀行-金城分行**，**帳號 095100000045**，**戶名為：「皇翔建設股份有限公司」**。
- 三、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 四、買方如逾期繳款達五日以上仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款一併繳付賣方。
- 五、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，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第廿一條違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及露台等之使用方式及權屬

一、地下室停車位

- (一)本契約地下室共四層，總面積 4740.52 平方公尺(1434.01 坪)，扣除附件(八)所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 3817.97 平方公尺(1154.94 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。買方無論是否購買停車位，均同意簽訂本契約附件(六)地下室停車位約定專用協議

書，並按協議書條文所列共同遵守辦理。

(二)前項地下室停車位之登記方式，買賣雙方同意按下列辦理：

- 1．地下室第一層至第四層停車空間規劃法定汽車停車位，由購買地下室第一層至第四層停車位者持分所有，並依當時地政機關登記法令規定辦理。
- 2．地下室第一層編號 106、107、108 號無障礙汽車停車位及垃圾暫停車位，規劃為電動車充電車位供全體區分所有權人共用，買方及全體區分所有權人均同意前述汽車位不得停放機車、堆置物品及影響汽車之停放及出入等行為，並不得以修改規約或區分所有權人會議決議之方式變更前述內容。
- 3．本約汽車停車位係建造執照核准之合法停車位，其產權登記之面積以地政機關實際登記為準，買、賣雙方特別約定停車位價款係以汽車停車位之位數為計價。

二、法定空地

本社區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。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂突出物及屋頂平台

共有部分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。

四、法定空地、露台、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。

五、露台

本社區二樓編號 A1 及 A2 戶，三樓編號 A9 及 A10 戶各戶緊鄰之露台雖未能辦理產權登記，但約定為緊鄰之各戶專用

維護管理，惟應依相關法令規定管理使用(詳附件(七))。

第十條 建築主要結構、變更設計及水、電等施工規範

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(二)之施工建材設備說明施工，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(二)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、賣方建造本預售屋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、前項材料之檢測，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、賣方因法令變更或主管機關要求或必要時得依實際情形辦理變更設計，在不影響買方購買房屋之專有部分(如室內、陽台等未與他人共同使用部分)之使用情況下，買方同意賣方有權就前述買方承購之專有部分以外之其他部分在法令許可範圍內申請建物用途或樓層隔間、門窗位置或高度、色澤等變動之變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，不另行通知買方。變更設計所需之費用，均由賣方負擔。
- 五、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工(包含日後主管機關要求辦理變更或配合法令變更)。
- 六、本大樓所需之公共管道間、排風口及供水、供電、電信、消防等設備及管線鋪設方式及位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說及各該公用事業單位設計之標示位置裝

設，倘該公用事業主管單位或賣方因工程需要，有變更位置或予以增設時，買方同意配合為之。

七、買方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並遵守本約附件(九)裝修工程切結書及附件(十)裝修施工管理辦法等之相關約定，且不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。

八、賣方如有違反本條第一項至第三項之情形，雙方同意依第廿一條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、本案之建築工程應在民國 111 年 3 月 31 日之前開工，民國 114 年 4 月 30 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、賣方如逾前項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取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿一條違約之處罰規定處理。

第十二條 住宅部分變更設計之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築結構、大樓立面外觀、污水管線、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，詳附件(十三)所示。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方通知後十日內，且本大樓已完成之樓層底板尚未達買方所購買之樓層及二者差距達六個樓層以上時，向賣方提出申請(並須符合

本附件(十三)室內工程變更特約條款)，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更如為加帳，買方應於追加減帳簽認日起七日內繳清工程追加款始為有效，若未如期提出書面申請並確認完成及未繳清追加款或其申請電源超出本戶電容量負載時，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。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- 四、買方欲自行施作室內裝修時，應俟辦妥交屋手續並繳清所有應繳納款項後始得進行裝修工程，但不得破壞建築結構、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。

第十三條 房地所有權移轉登記期限

- 一、房地所有權移轉登記
房屋及土地所有權之移轉，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。其申報移轉價格，房屋以當期政府評定房屋現值為準。且買方即為產權移轉登記名義人，非經賣方同意不得更換為他人，若賣方同意更換者則按本約第十七條轉讓條件辦理。
- 二、賣方違反前項之規定，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本房屋產權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清本契約繳款期別明細表中各期期款及逾期付款加計之遲延利息及應預繳之各項稅費及其他應繳之費用等。
- (二)提出合於本預售屋辦理產權登記及貸款之相關資料文件、辦妥各項貸款相關手續、繳清第十九條買方應負擔各項稅費、預立貸款取款文件及貸款委託撥付文件，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，俟貸款撥交賣方後於辦妥交屋手續之同時，賣方應同時返還本票予買方。
- (三)本項第(一)、(二)款各項應繳費用如以票據支付，應在辦理登記前全部兌現。

四、本約產權之登記由賣方指定地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需要買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費及買方提出之證件不符需補正時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內補正，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。

第十四條 交屋

- 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，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。

- 三、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,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:
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管,由賣方負擔。
 - (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。
- 四、除房屋仍有重大瑕疵,致不能居住使用者外,買方應於賣方通知複驗及交屋日起 日內,配合辦理複驗及交屋手續,不得藉故拒絕或延遲辦理。
- 五、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項義務:
 - (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
 - (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)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)買方繳清工程追加款、代辦之各項費用(含結清退補款)、繳清賣方已代繳費用及繳清逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續,且將貸款金額撥交賣方後,始得交屋。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、賣方應於買方辦妥交屋手續後,將房地所有權狀、房屋保

固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據憑證交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

九、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十、買方同意自通知交屋日起，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

(一)屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。

(二)社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等。

十一、賣方應於通知買方交屋日起六個月內，依公寓大廈管理條例由賣方代為召開區分所有權人會議並成立第一屆管理委員會，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自通知交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。雙方同意代管期間前三個月之社區物業人員之薪資由賣方負擔，共有部分之各項管理費、清潔費、公共設施維護費、公共水電費、電梯維護費等，則由買方與本大樓全體區分所有權人負擔。

十二、辦理交屋手續時，賣方基於本社區以後實際管理運作之需要，依各戶房屋登記面積計算，每月每坪新台幣 85 元整，地下室平面汽車停車位每月每位新台幣 500 元整，機械式汽車停車位每月每位新台幣 1000 元整，機車位每月每位新台幣 200 元整計算，由賣方向買方預收每戶六個月之預繳管理費，本預繳管理費，由賣方扣除代理管理時所發生之代管事務費用(含公共水電費、社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等)，於移交公共設施予社區管理委員會完成後將餘額一併移交之。

第十五條 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，賣方針對結構安全部分(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)及防水部分(如屋頂防水、外牆漏水…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。
- 二、公共設施及設備等：本大樓之公共設施、設備及防水部分(如各項公共設施、公共設施軟硬體設備、電梯升降設備、發電機、連續壁防水、地下室漏水…等)，自管理委員會成立起算，由賣方保固一年，並由管理委員會自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品更換等)。
- 三、各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。
- 四、如因天然災害等不可抗力、買方不當使用及本大樓其他住戶不當使用或賣方能證明可歸責於買方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。買方於交屋後應立即檢查，如有任何損壞應立即通知賣方。
- 五、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十六條 貸款約定

- 一、第七條契約總價款內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣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、買方同意提供本約房屋(購買停車位者含停車位)及其座落之基地持分作為共同擔保，委託賣方代向金融機構申請抵押貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之決定，買方並同意於簽署本房地買賣契約之同時簽立代辦貸款委託書詳(附件(三))。

三、買方承認前項貸款為應繳房屋、土地及停車位總價款之一部分，屬賣方應收款。

四、買方應在房屋、土地所有權移轉登記前，依照賣方通知之期限，提供辦理貸款之全部書類證件及辦妥貸款應辦之手續，以便辦妥所有權移轉登記同時辦理抵押權設定登記。

五、由賣方洽定辦理之金融機構核准貸款金額少於原預定貸款金額，其差額依下述方式處理：

(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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為 年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

(二)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部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起 天

(不得少於三十天)內一次給付其差額。

(四)前述由賣方同意買方分期償還者，買方應將本約房地辦理第一順位抵押權設定予賣方或賣方指定之人以為共同擔保(如買方已設定第一順位抵押權者予金融機構以辦理貸款，買方應設定第二順位抵押權予賣方)，同時開立等額本票予賣方以為擔保，因辦理抵押權設定、塗銷所產生之地政士代辦費、規費、印花稅等費用均由買方自行負擔。

六、買方若不辦理貸款時，應將該貸款金額之價款於接獲賣方繳款(或辦理貸款程序)通知時，依下列期限及方式以現金或即期支票支付予賣方：

(一)買方應於賣方取得房屋使用執照時，買方需即支付原貸款總額百分之五十。

(二)買方應於建物所有權第一次登記公告期滿時，即支付全部之貸款餘額。

七、買方若欲減少貸款額度，其少貸金額應於取得房屋使用執照時一次付清。

八、買方因中途改變主意不願貸款，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或主動向金融機構表示拒絕貸款者，應於賣方繳款通知送達之日起七日內以現金一次付清本項貸款之金額，買方如逾期不付，雙方同意依第八條第四、五項規定辦理。

九、買方如需自辦金融貸款或公教或第一次購屋貸款或其他優惠貸款時，應由賣方指定地政士辦理之，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，並於前述日期內簽訂自洽貸款協議書(附件(四))，同時交付對保銀行存摺和蓋妥印章之取款憑條予賣方，授權賣方於金融機構撥款同時直接領取貸款或出具授權書授權金融機構直接撥入賣方之帳

戶，並於本契約建物所有權第一次登記公告期滿後，通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，如貸款金融機構不出具撥款承諾書或買方未簽立自洽貸款協議書，經賣方以書面限期七天內仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第七項約定辦理。

十、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。

十一、本契約有前述貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、第三項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本條貸款予賣方，如有違反，經賣方通知後七日內應以現金一次繳清，否則雙方同意依第八條第四、五項規定辦理。

第十七條 本契約轉讓條件

一、買方於本契約房屋產權登記完成及繳清各期期款前，如欲將本契約權利、義務讓渡予他人時，應先以書面徵求賣方同意並繳清應繳期款及費用，賣方非有正當理由不得拒絕。買方須於履行本條第二、三項所規定事項後，始得轉讓，否則其轉讓行為對賣方不生效力。

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總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。

三、第一項轉讓權利、義務之受讓人應立具書面聲明，同意依本契約所訂之條件，履行買受人未履行之全部義務。

第十八條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、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賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、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月份比例分算稅額。

第十九條 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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。本約產權移轉前所開徵之受益費由賣方負擔，產權移轉後之受益費由買方負擔。

二、產權移轉登記及貸款抵押權設定之規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、本條買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理產權登記前，均應將此等費用依賣方通知期限內全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。

四、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

五、買方如未成年時，其贈與稅及代辦贈與手續費由買方自行負擔。

第二十條 其他約定

一、本契約房地賣方保證產權清楚，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之情事，如有上述情事，賣方應於本預售屋

交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。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，除本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、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，解約時賣方應將所收價款原金無息退還買方。
- 四、本約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。
- 五、若買方未於申報產權移轉登記前依約繳清各期期款（除交屋保留款外）、拖延應辦事項未辦或有其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報，倘已辦理者，賣方並得持用買方授權賣方代刻及使用之印章(詳附件(五))逕行辦理撤銷。如俟後再繼續辦理產權移轉者，因前揭申報暫停(或撤銷)辦理，因而造成無法貸款或少貸者，雙方同意依本約第十六條約定辦理。
- 六、有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽訂契約時一併提出，並以書面文字方式載入本買賣契約書或另訂協議書，始生效力。
- 七、景觀綠化之施作依整體規劃設計，買方並同意以主管機關最後核准之變更圖面為準。
- 八、賣方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，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，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 九、買方同意除本社區一樓之店舖得於賣方統一規劃之位置無償設置招牌廣告及廣告物外，其餘不得設置招牌廣告或廣告物，另買方亦同意對於前述規劃之位置，由一樓之店舖無償約定專用。
- 十、本社區樓板挑高或挑空部份，賣方或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 十一、本社區建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(人行步道、廣場)、公用設備(庭園燈、街道家具)及本社區建築物屋脊裝飾物、裝飾柱等，區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- 十二、賣方保證取得「鑽石級」綠建築標章、「黃金級」智慧建築標章、耐震標章及新建住宅性能評估之無障礙環境「第一級」。管理維護費用以公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%分別計算之。前述「鑽石級」綠建築標章、「黃金級」智慧建築標章、耐震標章及新建住宅性能評估之無障礙環境「第一級」，全體各區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人，應確實進行後續維護管理事宜，未來亦應於買賣租賃契約中註記，嗣後區分所有權人會議，應維持「鑽石級」綠建築、「黃金級」智慧建築、耐震標章及新建住宅性能之無障礙環境「第一級」設施之性能。
- 十三、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 十四、本社區留設開放空間面積 338.8 平方公尺屬公共使用空

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。前述本大樓留設開放空間之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜，開放空間範圍詳如附件(十五)。

十五、賣方依「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 795,946 元整，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，由社區管理委員會維護管理。

買方確認：_____ (簽章)

第廿一條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條第一至第三項、第十一條第一、二項之規定，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十條第一、二項時，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依本條第一項或第二項解除契約時，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、買方違反第八條之規定者，賣方得沒收依本契約房地總價款(含停車位價款)百分之_____(最高不得超過百分之十五)計算之違約金。但該違約金超過已繳價款者，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項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第廿二條 共同承買約定

買方有數人者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：)為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達效力。

第廿三條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第廿四條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約壹式貳份，本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿五條 相互通信方式

買賣雙方有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號郵寄為之，聯絡地址如有變更，應以書面掛號郵寄通知他方。雙方同意信函如遭拒收、招領逾期或無法投遞而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

第廿六條 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。

附 件：

- (一)繳款期別明細表
- (二)施工建材設備說明
- (三)代辦貸款委託書
- (四)自洽貸款協議書
- (五)代刻印章授權書
- (六)地下室停車位約定專用協議書
- (七)露台約定專用協議書
- (八)共有部分項目及面積分配比例計算
- (九)裝修工程切結書
- (十)裝修施工管理辦法
- (十一)建造執照影本、房屋、停車位平面圖
- (十二)規約草約
- (十三)室內工程變更特約條款
- (十四)預售屋辦理價金信託重點
- (十五)公共開放空間範圍圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：(0) (H)

(行動)

賣 方：皇翔建設股份有限公司

法 定 代 理 人：廖 年 吉

統 一 編 號：86379024

公 司 地 址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯 絡 電 話：(02)2388-2898

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日