

# 【唯 我】土地預定買賣契約書

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： 謝 小 傑

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人：

賣方： 謝 小 傑

茲為「唯 我」土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 土地標示

### 一、土地座落：

新北市新店區斯馨段 119 地號等一筆土地，面積共計約為 3184.76 平方公尺(約 963.39 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區，如因土地合併、分割後地籍重測，則以新地號新面積為準。

二、前述土地上將興建之房屋即「唯 我」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋(共計壹戶)，由買方與鼎實建設股份有限公司另訂「房屋預定買賣契約書」與本約具有不可分之並存關係，應同時履行。

## 第二條 土地出售面積及車位認定標準

### 一、土地面積：

買方購買「唯 我」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶，應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_其土地持分面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，計算方式係以該戶專有部分面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_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、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、依第二條計算登記之土地面積如有誤差，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，以土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款登記土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第四條 本約土地買賣總價款

土地總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

### 第五條 履約擔保機制(附件一)

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華南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\_\_\_\_\_ (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\_\_\_\_\_ (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。

## 第六條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，第四條土地總價款買方應依已完  
成之工程進度所定付款明細表(附件二)之規定於工程完工後按  
期繳付賣方，其每次付款間隔日數應在二十日以上。並依賣方  
通知書載明之繳款日起五日內一次以即期票據或匯款繳清，不  
得藉故拖延。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。

## 第七條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日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，於補繳期款時一併繳付賣方。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，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第八條 土地所有權移轉登記期限

一、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，並已由買方履行完成本條第三款及第四款應履行之義務後，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。

- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記：
- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - （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。
  - （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，每逾一日應按已繳土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。

## 第九條 通知交地期限

買方應照下列規定履行後，始得與交屋同時辦理交地。

- 一、付清土地總價款。
- 二、付清因逾期付款之滯納金。
- 三、付清辦理產權移轉登記所需之手續費、規費及應付之稅捐等及因辦理貸款所發生之一切費用。
- 四、買方辦妥上述各項手續後，向房屋興建人領取房屋鑰匙、

房屋權狀及向賣方領取土地權狀後即屬完成土地點交。

五、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交地，每逾一日應按已繳土地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。

## 第十條 貸款約定

- 一、本約買賣總價款中**部分價款**預計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應於簽約同時簽立「委辦貸款契約書」(附件三)予賣方代辦貸款，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三十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方同意於辦理銀行貸款對保等相關手續之同時簽立「銀行撥款同意書」並開具與土地同額禁止背書轉讓之商業本票交予賣方，作為買方給付價金之擔保，否則賣方得不辦理所有權移轉登記予買方，上開本票俟交地時，賣方返還保證本票予買方。如買方違反本約時，買方授權賣方得逕行於該擔保本票填載到期日以行使該擔保本票債權。
- 三、**第一**款由賣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部分，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部分，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)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)因前述各項情形由買方分期清償或攤還者，買方應就其應清償之金額辦理抵押權設定予賣方作為擔保，設定費用由買方負擔。

四、若買方不辦理金融機構貸款或自願少貸時，其差額於本社區領得使用執照日起共分三期，每十天一期，以即期票據或匯款支付賣方。

五、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。

## 第十一條 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，除有違反買方與鼎實建設股份有限公司所簽訂之房屋預定買賣契約書第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第十二條 土地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配

偶、直系血親或二等親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之售讓人為買方之配偶、直系血親或二等親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第十三條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載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。

### 第十四條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依本約第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、代辦手續費、各項規費、各項附加稅捐及因辦理貸款所發生之費用由買方負擔。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。
- 三、應由買方繳交之稅費等費用，買方應於辦理所有權移轉登記時，依賣方預估金額繳付，俟交屋時一次結清，多退少補。

### 第十五條 賣方之擔保責任

賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、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，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。

#### 第十六條 違約罰則

- 一、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 二、買方依第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_ **(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。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣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。
- 四、買賣雙方當事人除依第二款、第三款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第十七條 其他特別規定

- 一、本約應與本約土地上之「房屋預定買賣契約書」及所有附件內之各項約定同時生效，具有並存不可分之關係，任何一部份契約不履行即視為兩份契約全部違約，其中任一契約解除時，其他契約亦告同時解除。
- 二、本約之一切權利義務對買賣雙方及權利義務人之繼受人皆具同等約束力，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約應負之義務應負連帶責任。
- 三、買賣雙方所為之徵詢洽商或通知事項均應以書面按本約所載地址掛號郵寄，雙方地址如有變更，應於事前以書面通



知對方，如按地址送達而有拒收或無人收受或其他無法送達之情形時，均以郵寄第一次投遞之日期為送達日期，並視為已收受送達。

四、本契約之相關附件皆視為本契約之一部分，如有未盡事宜，均依相關法令、工程慣例、善良習俗及誠實信用原則公平解決之。如因本契約發生訴訟，買賣雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

五、本契約書連同附件繕立一式二份，由買賣雙方各執一份為憑，印花各自貼付，並自簽約日起生效。**本契約之相關附件視為本契約之一部分。**

#### 第十八條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方未履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方個人資料時，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

- 一、履約擔保機制
- 二、付款明細表
- 三、委辦貸款契約書
- 四、委刻印章授權書

## 立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

連絡電話(行動)：

連絡電話(市話)：

電子信箱：

賣 方：

身分證統一編號：

地 址：

連絡電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 【唯我】房屋預定買賣契約書

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：鼎實建設股份有限公司

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人：

賣方：鼎實建設股份有限公司

茲為「唯我」房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、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、土地座落：

新北市新店區斯馨段 119 地號等一筆土地，面積共計 3184.76 平方公尺（約 963.39 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、本戶房屋應有之土地持分，由買方與本約房屋所座落之土地所有權人另訂「土地預定買賣契約書」與本約具有不可分之並存關係，應同時履行。

### 三、房屋座落：

依主管建築機關核准\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_  
號建照執照（附件一）。同前述基地內所興建之「唯我」編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶共計壹戶（附件二）。**本建築案共計 167 戶**

### 四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位共計\_\_\_\_位（詳如下）

1. 法定停車位 自行增設停車空間為地下第\_\_\_\_層平面式停車位，依銷售圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間（附件三），該停車位無獨立權狀，其車位規格為長

\_\_\_\_\_公分、寬\_\_\_\_\_公分、高 210 公分。

2. 法定停車位自行增設停車空間為地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，依銷售圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間(附件三)，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_\_公分、寬\_\_\_\_\_公分、高 210 公分。

3. 每車位另含車道及其他必要空間，共計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、形式種類、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。

(二) 停車空間計算方式如下：

車格面積+車道面積+其他必要面積/總車位數=每車位面積。停車空間總面積/共有部分總面積=停車空間佔共有部分總面積之比例\_\_\_\_\_。買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積(不含車位面積)：

本房屋面積共計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

1、主建物面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

2、附屬建物(陽台)面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二) 共有部分，面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條規定處理。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含一樓門廳、走道、供管委會使用空間、電梯間、樓梯間，各層門廳、走道、電梯間、樓梯間，地下室一、二、三層全部(須扣除約定專用車位面積)、屋頂突出物全部及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)；專有部分總面積計約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。前款共有部分之權利範圍係依該戶買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該戶權利範圍而為計算。

### 第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部份原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算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。
- 三、前款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。

#### 第六條 本戶房屋及車位房屋買賣總價款

- 一、房屋總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。  
(含車位房屋款)
  - (一)主建物：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (二)附屬建物(陽台)：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (三)共有部份：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (四)車位房屋款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
- 二、上開款項若有錯誤，則以房屋總價款為準。

#### 第七條 履約擔保機制(附件四)

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華南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\_\_\_\_\_ (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\_\_\_\_\_ (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。

## 第八條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，前述房屋、車位房屋總價款買方應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件五)之規定於工程完工後按期繳付賣方，其每次付款間隔日數應在二十日以上，並依賣方通知書載明之繳款日起五日內一次以即期票據或匯款繳清，不得藉故拖延。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。

## 第九條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日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份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。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，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 地下室、法定空地、露台及屋頂突出物之使用方式及權屬

- 一、本契約地下層共三層，總面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，扣除第四條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，其餘面積約\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)約定專用使用權予停車位承購戶。
- 二、地下第一層機車停車位，屬公共設施之一部分，由管理委員會管理供全體住戶使用。
- 三、第B棟第貳樓第B1戶及第B棟第貳樓第B6戶之露台，由該戶之區分所有權人約定專用並合法使用(附件六)。

- 四、本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權共有，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，得於除外。但第 A 棟第壹樓商場 1 門前之法定空地，買方同意約定由該戶之區分所有權人專用並合法使用（附件七）。
- 五、共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得約定專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 六、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於分管協議書訂定之（附件八）。

#### 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備說明書（附件九）施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方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、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。

#### 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國\_\_\_\_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：
  - (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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋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。

#### 第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更

污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，一樓至八樓各戶限於地下室三樓底板混凝土灌築完成前，九樓至十五樓各戶限於四樓頂板混凝土灌築完成前以書面通知賣方辦理，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。工程變更若為追加帳，買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，則依原圖施工。
- 四、本約房屋廚房浴廁內各項器具位置得因實際管道及空間配置時，賣方得酌予更動。

#### 第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、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、第一款接通自來水、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，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。

#### 第十五條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，並已由買方履行完成本條第三款及第四款應履行之義務後，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，



賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記：
  - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (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。
  - (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屋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。

#### 第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (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) 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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固卡、使用維護手冊、房屋鎖匙、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，俾憑證換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 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。
- 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，無論已否遷入即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

- 五、買方辦妥上述各項手續並向賣方領取房屋權狀後即屬完成交屋。
- 六、買方應於完成交屋始得進入本戶房屋裝修及使用，否則設備有所損壞，賣方概不負責，若有造成賣方或其他用戶之損害，買方應負損害賠償責任。為維護大樓清潔及相關設備，買方於裝修期間每戶應繳新台幣伍萬元整予賣方或社區管理委員會作為裝潢保證金之用。並另以裝潢切結書約定之，本裝潢保證金於買方裝潢完成後確認沒有造成清潔或設備破壞情事後無息退還，否則賣方或社區管理委員會得逕行發包維修或清理，費用自裝潢保證金扣除，如有不足，並應由買方負完全支付之責任。另每戶於裝潢期間每日繳納新台幣貳佰元整之施工管理清潔費用，所收之費用將納入社區管理使用。
- 七、賣方應於通知交屋日起六個月內陸續完成公共設施（含一樓公共設施及園藝）買方不得以公共設施未完成或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋。
- 八、賣方應召開第一次區分所有權人會議，並成立管理委員會，於管理委員會成立或依法選任管理負責人後會同賣方對公共設施辦理移交。
- 九、為維護本社區服務品質，本社區區分所有權人同意自領得使用執照日起由賣方代為管理九個月，待管理委員會成立後七日內交接由該委員會自行管理，如區分所有權人會議召開不成，或管理委員會無法成立，或有拒絕公設移交等情事時，賣方管理期間以領得使用執照日起九個月為限，逾期賣方不再負任何管理責任，並視同已完成移交，賣方管理期間社區管理費用，自社區區分所有權人第一戶通知交屋日起由大樓共同基金支付。

#### 第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應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，由買方按月繳付管理費。
- 二、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，賣方並應通知政府主管機關派員會同見證雙方

已否移交。

## 第十八條 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，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、防水．．．等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

- 一、本約買賣總價款中**部分價款**預計新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬元**整**，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應於簽約同時簽立「委辦貸款契約書」(附件十)予賣方代辦貸款，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三十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方同意於辦理銀行貸款對保等相關手續之同時簽立「銀行撥款同意書」並開具與房屋同額禁止背書轉讓之商業本票交予賣方，作為買方給付價金之擔保，否則賣方得不辦理所有權移轉登記予買方，上開本票俟交屋時，賣方返還保證本票予買方。**如買方違反本約時，買方授權賣方得逕行於該擔保本票填載到期日以行使該擔保本票債權。**
- 三、**第一款**由賣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部分，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部分，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)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 因前述各項情形由買方分期清償或攤還者，買方應就其應清償之金額辦理抵押權設定予賣方作為擔保，設定費用由買方負擔。

四、若買方不辦理金融機構貸款或自願少貸時，其差額於本社區領得使用執照日起共分三期，每十天一期，以即期票據或匯款支付賣方。

五、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。

## 第二十條 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，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第二十一條 房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二等親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之售讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限) 之手續費。

## 第二十二條 房屋稅之分擔比例

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

## 第二十三條 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。

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。

- 二、應由買方繳交之稅費等費用，買方應於辦理所有權移轉登記

時依賣方預估金額繳付，俟交屋時一次結清，多退少補。

- 三、為維護本社區之良好居住品質及全體所有權人共同權益，買方應於繳納第四期房屋款之同時按所購房屋面積每坪新台幣捌佰元整及約定專用車位每車位新台幣參仟元整計算之共同基金合計新台幣：\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整繳由賣方並無息移交管理委員會，賣方另依「公寓大廈管理條例」規定提撥大樓公共基金，統合作為本社區之管理基金。

#### 第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第二十五條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更等不可抗力之事由，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按法定利息計算退還買方。

#### 第二十六條 違約之處罰

- 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。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約買方得依法解除契約。
- 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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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第三款、第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第二十七條 其他特別規定

- 一、本約應與本約房屋座落土地之「土地預定買賣契約書」及所有附件內之各項約定同時生效，具有並存不可分之關係，任何一部份契約不履行即視為兩份契約全部違約，其中任一契

約解除時，其他契約亦告同時解除。

- 二、本約之一切權利義務對買賣雙方及權利義務人之繼受人皆具同等約束力，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約應負之義務應負連帶責任。
- 三、買賣雙方所為之徵詢洽商或通知事項均應以書面按本約所載地址掛號郵寄，雙方地址如有變更，應於事前以書面通知對方，如按地址送達而有拒收或無人收受及其他無法送達之情形時，均以郵寄第一次投遞之日期為送達日期，並視為已收受送達。
- 四、本契約如有未盡事宜，均依相關法令、工程慣例、善良習俗及誠實信用原則公平解決之。如因本契約發生訴訟，買賣雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本契約書連同附件繕立一式二份，由買賣雙方各執一份為憑，印花各自貼付，並自簽約日起生效。**本契約之相關附件視為本契約之一部分。**

## 第二十八條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方未履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方個人資料時，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集，處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

- 一、 建照執照影本
- 二、 房屋平面圖
- 三、 汽車停車位平面圖
- 四、 履約擔保機制
- 五、 付款明細表
- 六、 第 B 棟第貳樓第 B1 戶及第 B 棟第貳樓第 B6 戶露台約定專用平面圖
- 七、 第 A 棟第壹樓商場 1 門前法定空地約定專用平面圖
- 八、 分管協議書
- 九、 建材設備說明書
- 十、 委辦貸款契約書

十一、委刻印章授權書

十二、大樓住戶規約

十三、安裝電動車充電設備辦法

## 立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話（行動）：

聯絡電話（市話）：

電子信箱：

賣 方：鼎實建設股份有限公司

法定代理人：謝仁偉

統一編號：50903290

地 址：台北市中正區南昌路二段103號4樓

電 話：(02) 23632211

中 華 民 國                      年                      月                      日