

# 房地預定買賣契約書

立契約書人

買受人： (以下稱甲方)

出賣人： (以下稱乙方)

契約審閱期：

甲乙雙方茲就【國港】(以下簡稱本社區)房地預定買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，以茲共同遵守。本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，甲方並已充分了解並同意本合約所載相關權利義務關係。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：\_\_\_\_\_

## 第一章 契約標的

### 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：

新北市三重區仁信段9、9-1、10地號等3筆土地，基地面

積共計 3,037.03 平方公尺 (918.70 坪)，使用分區：都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶(共計\_\_\_\_\_戶)，為主管建築機關 110 年 04 月 06 日核准 110 重建字第 00164 號建造執照。

(如附件一建造執照影本、附圖一該戶之房屋平面圖影本)

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車位，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  有  無獨立權狀，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，依本條項第二款比例計算之。(如附件二房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明、附件四房地及汽車停車空間面積說明、附圖二建造執照核准之該層停車空間平面圖影本)。
- (二) 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。
- (三) 甲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。

(四) 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

(五) 本社區法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間，讓售於特定人或為區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者，為甲方所明確知悉並同意。

(六) 甲方同意在不影響本約汽車停車空間位置之原則下，停車位之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置車號為準。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

(如附件四房地及汽車停車空間面積說明)

#### 一、土地面積：

甲方購買\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積 9434.69 平方公尺（2583.99 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、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），

包含：

（一）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：

陽台\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其雨遮\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例

（如附件四房地及汽車停車空間面積說明）

一、本房屋共有部分項目包含

(一) 一層大廳、梯廳、管委會空間(1、2、3、4)、自行車停車空間、信箱區、廁所、無障礙廁所、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室(A、B)、戶外安全梯(A1、A2)、戶外安全梯(B1、B2)；二層至一十三層梯廳、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室(A、B)、戶外安全梯(A1、A2)、戶外安全梯(B1、B2)；屋頂突出物一層梯間、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、安全梯A2、安全梯B2、屋頂平台；屋頂突出物二層梯間、安全梯A2、安全梯B2、水箱、消防水箱；屋頂突出物三層安全梯A2、安全梯B2、水箱、機械室，另包含大公及其他依法令應列入共有部分之項目。

大公範圍(地下一層防空避難室兼停車空間、台電配電場所、發電機室、電信機房、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室(A、B)、安全梯A、垃圾暫存空間、垃圾車停車位、裝卸車位；地下二層緊急升降機、無障礙升降機、排煙室(A、B)、安全梯A、水箱(A、B)、停車空間；地下三層消防機房、雨水機房、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室(A、B)、安全梯A、水箱(A、B)、停車空間；地下一層至三層其他必要空間。

(二) 不具獨立權狀之地下層停車空間

本契約地下層共三層，扣除本條第一項(一)款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外，其餘面積由乙

方依法令以停車位應有部分（持分）取得專用使用權予本預售屋購買車位之承購戶。

- 二、上述共有部分總面積計 8,577.89 平方公尺（2,594.81 坪）；房屋持分共有部分面積總和為 4441.20 平方公尺（1,343.47 坪）；車位持分共有部分面積總和（含車格及其他必要空間）為 4136.69 平方公尺（1,251.34 坪）；專有部分總面積計 9434.69 平方公尺（2853.99 坪）。前（一）項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。前（二）項停車位應有部分面積為全部共有部分扣除（一）項共有部分，車位面積按車位（格）數量、型式種類、車位大小、使用性質有關之因素，依比例計算【共有部分為（一）、（二）項如附件四以其他明確之計算方式列明】。

- 三、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約土地、房屋面積誤差及價款找補約定處理。

#### **第五條 房地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、依第三條計算之土地面積、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。

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、甲方得解除契約（含停車空間買賣契約之解除）。

四、汽車停車空間面積找補方式：

- （一）本契約汽車停車空間竣工規格尺寸與第二條說明相較，如因竣工規格尺寸產生誤差而減少長度逾十公分、寬度逾五公分，乙方得以更換符合規格之停車空間予甲方；無法更換時，乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補按汽車停車空間買賣總價款乘以減少部分尺寸佔第二條之尺寸百分比，無息補償之；若誤差部分尺寸達百分之三（不含）以上者，甲方得解除汽車停車空間之買賣，乙方返還甲方已兌現汽車停車空間價款予甲方，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。

## **第六條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及歸屬**

### **一、地下層停車位**

本契約地下層共三層，總面積 5,615.04 平方公尺（約 1,698.54 坪），扣除第四條第一項（一）款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外，其餘面積 4136.69 平方公尺（1,251.34

坪)由乙方依法令以停車位應有部分(持分)取得專用使用權予本預售屋購買車位之承購戶。

## 二、法定空地

本建物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。相關登記方式悉依法令規定辦理。

## 三、屋頂平臺及突出物

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、本社區地下層防空避難室兼汽車停車空間，因建築法令規定及原規劃設計需留設台電配電場所、垃圾暫存空間、垃圾車停車位、裝卸車位、電信機房、發電機室...等相關設備，為甲方所明確知悉並同意。

五、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。

## 第二章 買賣總價及付款

### 第七條 契約總價

如附件二：房地面積、汽車停車空間及各項標示及買賣總價款說明。

### 第八條 付款條件

一、甲方應依付款明細表(如附件三)所列之期別及價金按時給付乙方，並存入以乙方與聯邦商業銀行股份有限公司成立之信託專戶【聯邦銀行北三重分行，戶名：聯邦銀行受託



信託財產專戶，帳號：

(共 14 碼)】。

- 二、付款，除訂金、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（如附件三付款明細表）之規定於各項工程完工後繳款，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。

### **第九條 逾期付款之處理**

- 一、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乙方。
- 二、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。但前開情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## **第三章 貸款**

關於附件三付款明細表第五期「貸款金額」之付款方式及付款條件，甲乙雙方約定，按乙方是否辦理貸款為支付，分別依本章之約定辦理。

### **第十條 甲方不辦理貸款**

- 一、甲方至遲應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續之期限內（乙方通知辦理對保手續不得解釋為乙方保證貸款數額）確認是否辦理貸款，如確認不辦理貸款或逾期不辦理貸款對保手續或本章視為不辦理貸款之情形者，甲方應於乙方

通知期限內，繳納依附件三付款明細表之預定貸款金額半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。甲方如簽約時約定不辦理貸款，則貸款金額之付款期程及擔保本票支票開立，依本項之約定辦理。

### 第十一條 甲方貸款銀行之選定

- 一、甲方如以貸款方式給付貸款金額，則至遲應於乙方通知辦理貸款對保手續之期限內，選擇由乙方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款。且甲方應自行向貸款之金融機構瞭解貸款之條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等），並配合提出借款人或連帶保證人貸款所需資料。
- 二、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由甲方與乙方洽定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，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

### 第十二條 貸款手續之完成期限

- 一、甲方應於乙方通知期限內完成貸款手續，所謂貸款手續包括：完成金融機構之估價、確定核貸金額、對保、銀行用

印完成之抵押權設定書、借據影本及由金融機構用印出具之「撥款委託書」及簽立與貸款金額同額之本票等其它貸款證件交予乙方。甲方之貸款銀行如無法配合出具指定撥款委託書，乙方得暫停繳納土地增值稅及所有權移轉之程序。

二、甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥。

三、抵押權設定之相關登記規費、手續費及地政士之費用由甲方負擔。

### **第十三條 自願減少預定貸款金額及核定貸款金額少於預定貸款金額之處理**

一、甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續期限內繳納。

二、甲方預定貸款金額為支付契約總價內之附件三付款明細表第五期價款。

三、由賣方洽定辦理核貸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部分，乙方同意以原承諾貸款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部分，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（期間不得少於七年）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，買賣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。如乙方不能補足不足額部分，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\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

#### **第十四條 指定撥款**

甲方與金融機構辦理對保時應同時簽訂「撥款委託書」，並使金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內將貸款金額直接撥入乙方帳戶內。

#### **第十五條 貸款撥付**

- 一、甲方以貸款給付貸款金額者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第二十條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。
- 二、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 三、倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知五日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。

## 第四章 稅費負擔

### 第十六條 地價稅房屋稅之分擔比例

- 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交屋款中扣除，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。

### 第十七條 其他稅費負擔之約定

- 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，由乙方負擔，但甲方未依第二十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、本條應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## 第十八條 預收費用

- 一、產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等之相關費用、保險費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業等所開具稅規費、管理費等應由甲方繳交之稅費，應於乙方通知預繳時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，甲方應於乙方通知繳交本項所列各項費用同時，預繳公共管理基金壹萬元及預繳六個月的管理費，依下列各項管理維護費用予乙方：
  - 1、依各戶總坪數計算住家每月每坪新台幣玖拾元整。
  - 2、地下室平面汽車停車空間每月每位新台幣伍佰元整。上開管理維護費用乃用以支付代管期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等）；該管理維護費於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方保管並代為支付相關管理維護費用，乙方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。
- 三、依本契約或法令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。
- 四、甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發

生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之一切費用，由甲方負擔。

## 第五章 履約擔保機制

### 第十九條 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物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。又簽訂本契約時，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，由聯邦銀行負責承作，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。

本預售屋之價金信託之相關重要約定及注意事項【詳附件八】。

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。

前項同業同及分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之畫面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商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連帶保證協定之畫面影本予甲方。

## 第六章 工程事項

### 第二十條 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之主要建材表施工（如附件五主要建材表），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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第二十一條 開工及取得使用執照期限**

本預售屋之建築工程應在民國 111 年 3 月 29 日之前開工，民國 116 年 4 月 28 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。
- (三)乙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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第二十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲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、剪力牆、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或裝修變更時，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，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳細圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起五日內提出追加減帳，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，若甲方未簽認追加帳或未如期繳清追加款，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，甲方得於保留交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、合併戶
  - (一)若甲方承購兩戶以上而因自身需求欲作為一戶使用，乙方不配合辦理建築執照變更設計，及對於原規劃設計之隔間、大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不得要求變更或取消。

(二)如因甲方個人因素解約（不論一戶或兩戶）或因違約解除其中一戶或兩戶全部解約，甲乙雙方除得依第三十二條第四項解除契約及沒收價金約定外，甲方並應負擔回復上開房屋原狀之費用，於解約同時一併結算（上開回復原狀費用不含在沒收價金內）。

### **第二十三條 工程其他約定**

- 一、本社區之汽車停車空間位置及編號，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停車空間位置及編號。
- 二、本社區之建造執照，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，自行變更設計。
- 三、給水、供水、污水、供電、通訊系統、通風管道（含室內配電箱等）、消防灑水系統及瓦斯管線（以明管方式設置於各戶工作陽台及廚戶內）及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該設置位置。
- 四、各戶室內梁柱位置、各樓層之消防設備配置均依核准之建造執照圖說施作，甲方不得要求取消或變更設備位置，為甲方明確知悉並同意。
- 五、浴室排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆至陽台內排放。

## 第二十四條 驗收

- 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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為保留交屋款，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：
  - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - （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，由乙方負擔。

## 第七章 所有權移轉及交屋

### 第二十五條 房地所有權移轉登記之期限

#### 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。

## 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。

## 三、乙方違反前兩項之規定，致各項稅費增加罰鍰（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。

## 四、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，除約定之保留交屋款外，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，並應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內開立與預定貸款金額同額且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）前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

## 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需求，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。

六、除契約另有約定外，本條之房地所有權移轉登記名義人應與本約之買受人同一。甲方或登記名義人不得向乙方主張借名登記、信託、隱名代理等事由。

## 第二十六條 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款義務：

- (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（含保留交屋款）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、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約（附件六：住戶規約）、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，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知起\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負管理責任。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、瓦斯裝錶費及保證金由甲方負

擔。

#### 五、交付其他相關約定

甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，甲方應於乙方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定甲方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予乙方，本房地始視為乙方已依現狀交付甲方。

#### 第二十七條 共有部分之移交

- 一、乙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。雙方同意自交屋日起，甲方應按月繳付管理費。
- 二、乙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、為維護本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，於第一戶通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

#### 第二十八條 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，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，防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務記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、本條第一項之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

### **第二十九條 房地轉讓條件**

一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，並須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。（本轉讓手續以簽認讓渡書方式辦理，原契約書將不更名。）

二、前項之轉讓，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房地總價款千分之\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。

三、讓渡前甲方應提示全部相關文件（包括但不限於契約書及磋商條款）於受讓人，並詳實說明使受讓人充分知悉本契約之權利義務及履約狀況。受讓人應繼受本契約之全部權利義務（包括但不限於甲方已完成之買賣程序，如室內變更，驗收等．．．）並依契約約定履行，且受讓人不得以對抗甲方之事由對抗乙方。

## **第八章 擔保責任及債務不履行**



### 第三十條 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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 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。

### 第三十一條 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。

### 第三十二條 違約之處罰

- 一、乙方違反「主要建材表及其廠牌規格」、「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「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、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，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，乙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第九章 分管約定

### 第三十三條 共有部分之分管約定

- 一、本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一層至地下三層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持份面積及汽車停車格價格，故對本社區之停車空間並無使用權利嗣後不得向乙方、停車空間所有權人（或停車空間買受人及其繼受人）或管理委員會，主張使用本社區之停車空間之任何權利或利益，包括持份所有權及管理使用權，亦不得為任何主張。
- 二、地下一層所屬之停車空間，如欲空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 三、停車空間應依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 四、本社區汽車停車位之管理費用，甲方同意依本約所定汽車停車位之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單

獨針對車位所有權人增加或減少管理費用。

- 五、本社區地上一層管委會使用空間、高層緩衝空間、無障礙引導通道、梯廳等空間（詳如附圖三），甲方全體同意由全體區分所有權人所有，並依合意之使用方式共同管理使用。
- 六、甲方同意本社區地上二樓住家 A5 棟、A6 棟、B5 棟、B6 棟毗鄰之露台約定直接由緊鄰之區分所有權人專用使用權，但不得增建，並負責清潔維護及修繕之責。（詳如附圖六）
- 七、本社區使用執照之建築基地範圍內依法留設、退縮之人行步道、公用設施，由社區區分所有權人及管理委員會負責管理維護，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載明。
- 八、本社區屋頂框架部分採透空設計，不得違約作為室內空間使用。
- 九、本社區外牆裝飾柱不得違約作為室內空間使用。
- 十、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施．．等，除本契約有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、移除、自行增建或其他類似之行為。
- 十一、為確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意本社區公共空調主機依乙方所設置之位置。
- 十二、為維護本社區外觀，甲方同意設置本社區名稱、乙方公司名稱及 LOGO 於建物外部。
- 十三、基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公電及公水費

用分攤至各戶。本房屋之電錶或水錶若因區分所有權人個人因素遭致拆除，則該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，此款項計算方式以該社區供電或供水同期帳單為準，視同管理費納入管理費用收取。

十四、甲方、甲方之受繼人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定以外之建材及相關設備。

### **第三十四條 專有部分之使用規範**

- 一、為維護本大樓外觀，本大樓一律不可以增設鐵門、採光罩，本大樓各戶均規劃有空調放置區，除該區位置外，其他各處窗戶及外牆上一律不得放置任何空調設備。
- 二、本社區各戶之管理費用，甲方同意依本約所定店家、住家之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對店面、住戶增加或減少管理費用。
- 三、本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車場、汽、機車修理廠、舞廳、酒家、特種色情行業、賓館、神壇、壽器店、葬儀社或其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後之使用、租賃、買賣者也應切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

### **第三十五條 分管約定之效力**

以上分管約定，業經甲方充分認知，且日後如有出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼承人併同繼受本約定。

## 第十章 附則

### 第三十六條 連帶責任

- 一、甲方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出面具書面同意書予乙方後始得簽約。其法定代理人就本契約之履行及違約賠償負連帶債務人之責任。
- 二、甲方有兩人以上者則甲方全體對乙方就本契約之履行及違約責任負連帶賠償責任。
- 三、如甲方有指定登記名義人，則甲方與登記名義人就本契約之履行及違約責任負連帶賠償責任。

### 第三十七條 質押之禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分或刑事檢調機關扣押、凍結上開權利、已繳價金或金融貸款時，甲方並需賠償乙方因而所受之損害賠償責任。

### 第三十八條 代刻及使用印章授權

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，乙方負責保管並辦理有關下列事宜：
  - (一) 本契約房地產權移轉及稅捐申報、撤件之相關事宜。
  - (二) 貸款抵押權設定登記之申請或變更、代辦銀行貸款手續及銀行貸款相關文件用印之相關事宜。

(三) 水、電、瓦斯之申請或變更。

(四) 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

(五) 如甲方違約及簽署銀行撥款同意書後，通知金融機構終止撥款或須同意始得撥付情形者，乙方亦得為撤回登記之使用。

二、乙方不得將本印章使用於前項授權以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所、銀行等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則視為違約。

四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

### **第三十九條 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，為有利於甲方之解釋。

### **第四十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第四十一條 意思表示之送達**

一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，雙方同意以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，如未辦理變更致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、甲方同意以本約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。

#### **第四十二條 附件效力及契約分存**

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。

#### **第四十三條 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、建造執照影本（含變更事項）
- 二、房地面積、汽車停車空間各項標示及買賣總價款說明
- 三、付款明細表
- 四、房地及汽車停車空間面積說明
- 五、主要建材表
- 六、住戶規約
- 七、個人資料保護法告知書與同意書
- 八、價金信託重點說明及預售屋價金信託契約書影本

附圖：

- 一、該戶房屋平面圖
- 二、建造執照核准之停車空間平面圖
- 三、地上一層建造執照核准圖
- 四、地下一層至三層空間說明建造執照核准圖
- 五、屋突一層至三層、屋突頂板建造執照核准圖
- 六、約定專用範圍標示圖



立契約書人

甲方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件：

乙 方：

統 一 編 號：

法定代理人：

地 址：

不動產經紀業：

統 一 編 號：

負 責 人：

地 址：

不動產經紀人：

國民身分證：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日