

# 【九揚盧登堡-透天區】土地預定買賣契約書

本契約書依據中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正 (中華民國 110 年 1 月 1 日生效行政院消費者保護會第 67 次委員會議通過)為大綱所訂定。

買受人：【以下簡稱買方】

立契約書人

出售人：土地代表人：李博仁【以下簡稱賣方】

茲為買方已承購出售人土地上興建之【九揚盧登堡-透天區】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 契約審閱權

本契約簽訂前，業經買方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_\_日以上(審閱期間至少五日)其中部分條款，並經雙方後合意訂定。

買方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

賣方簽章：【 李 博 仁 】

## 第二條 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。

## 第三條 買賣標示

一、土地坐落：新北市蘆洲區正義段 105-1 地號共一筆土地，面積共計 125.53 平方公尺(約 37.97 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、基地如有重測、分割或合併等變更時以新地號為準，其應持有土地面積以本戶主建物及附屬建物面積按比例持分，以地政機關計算登記之持分面積為準。

三、本約土地上之建物，由買方另與起造人簽訂【九揚盧登堡-透天區房屋

預定買賣契約書】，其相關權利與義務均依該房屋預定買賣契約書之約定。

#### 第 四 條 土地出售面積及認定標準

- 一、全區土地總面積為 **125.53** 平方公尺 ( **37.97** 坪)。
- 二、買方購買【九揚盧登堡-透天區】編號\_\_\_\_\_棟房屋壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)應有權利範圍為\_\_\_\_\_/ 1000000，計算方式係以專有部分面積 **294.03** 平方公尺( **88.94** 坪)。
- 三、房屋之土地持分計算方式：
  - 1.各戶房屋共同持分產權。
  - 2.各戶房屋之土地持分=全區土地持分總面積X各戶主建物加附屬建物 /全區主建物加附屬建物面積總和。

#### 第 五 條 房地契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整

明細如下：

- 一、房屋總價款(另約歸屬建設公司)：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。含營業稅(註1)
- 二、土地總價款(本約歸屬地主)：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
- 三、上述價款不包括本約第十二條之費用。
- 四、本約買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

#### 第 六 條 土地權利範圍誤差及其價款找補

- 一、土地應有權利範圍以地政機關登記完竣之權利範圍為準。
- 二、因土地分割、合併、被徵收、地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記(依地政機關登記為準)。
- 三、土地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，分別以土地價款，除以面積所得之單價，無息於交屋時結算。

四、土地面積如有誤差超過百分之三者，除本條第二項約定外，買方得解除契約。

## 第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商將建案土地及興建資金信託予**台灣土地銀行-西三重分行**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○○（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，但賣方無法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。

公會連帶保證

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。

## 第八條 付款辦法及逾期付款之處理方式

前條價款買方應依附件（一）：「土地付款辦法明細表」，按期依下列方式給付賣方：

- 一、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。
- 二、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之。
- 三、買方應依付款辦法表列時間或接到賣方所寄繳款通知書之日起七日內，自行向賣方指定之信託銀行：  
**銀行別：臺灣土地銀行-西三重分行**  
**戶名：土銀受託九揚盧登堡預售款信託專戶**  
**帳號：100-001-02033-6**
- 四、以現金或即期支票如數一次繳清（需經兌現始生效力），並以付款存根作為繳納憑證換取統一發票。如係繳納票據而遭退票時，買方須於知退票日起五日內以現金補付，否則即視同買方未繳款。
- 五、【銀行貸款暨產權登記完成款】，由賣方代買方向金融機構申請抵押貸款支付，買方並應於銀行對保同時簽立同額商業本票（不論買方是否辦理銀行貸款），交予賣方作為應繳【銀行貸款暨產權登記完成款】之保證，待賣方取得同額價款後將該商業本票交還買方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票。
- 六、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，每逾一日買方

應加付按該期價款每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於給付該期價款時一併繳付賣方。

七、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，於送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依第十四條違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 貸款約定

一、第五條契約總價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，買方同意於土地所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款手續；惟買方可得較低利率或有利買方之貸款條件時，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，買方於辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及賣方各持乙份，並同意於貸款核撥時，直接撥入賣方指定之帳戶。

二、前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，或經賣方同意分期給付其差額。

- 三、買方如欲辦理貸款，除經賣方書面同意者外，以不超過前條【銀行貸款暨產權登記完成款】之金額為限。買方得自行或委託賣方洽定金融機構辦理貸款，並依本契約規定辦妥一切貸款手續。因政府法令與金融機構貸款政策非賣方所能掌握，賣方不承諾或保證買方之貸款額度或成數。
- 四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。買方同意自金融機構核撥貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔。  
(賣方通知交屋日前之利息由賣方返還買方)
- 五、如買方自行洽定金融機構辦理本戶貸款時，買方同意依附件(二)代辦貸款委託書之各項約定確實履行，其貸款相關手續亦由賣方指定地政士代書辦理，且金融機構所核貸之借款金額、期限、利息及分期償還方式……等由買方自行負責，與賣方無涉，買方並應於賣方或代書通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保等各項手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方(自產權移轉登記完成至撥款日，期間以不超出二十日為期限，逾期則依本約逾期付款相關約定處理)。
- 六、買方辦理之貸款應於抵押權設定完成三日內撥款支付賣方，不得以未辦理交屋而延誤，買方同意自金融機構核撥貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔。
- 七、買方若不辦理銀行貸款或僅辦理部份貸款時，其應付予賣方【銀行貸款暨產權登記完成款】之金額或差額應自賣方通知繳款送達日起七日內以現金繳清，同時為確保雙方權益，買方並同意於繳清該部份價款後(不含交屋款)，賣方始辦理產權移轉登記，如買方違反本項約定，賣方得依本契約有關規定辦理。
- 八、貸款事宜倘因買方延誤、拒辦、或條件不合而無法獲准，或核貸金額不足抵付前條【銀行貸款暨產權登記完成款】時，買方應自賣方通知送達之日起七日內以現金繳清價款或補足差額予賣方，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部份價款後(不含交屋款)，賣方始辦理



- 二、預付登記費、印花稅及代書代辦費、抵押權設定費用、地震火災保險費、各項規費及臨時或預收款及附加之稅捐等相關費用由買方負擔及因買方自洽貸款而導致賣方遲延取得貸款金額之利息損失等，應於辦理對保手續時一併繳付。
- 三、倘買方不依期限預付稅費，或提交各項有關證件、印章，以致各項稅費增加時，其增加之稅費部分無論稅名義誰屬，全部由買方負擔絕無異議；如預付之金額不足繳納時，買方亦應於賣方通知時補足，絕不藉故推諉拖延。
- 四、所有權移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內，買方應備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 五、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。
- 六、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
  - 1.買方依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款保留款外，應繳清土地移轉前應繳之款項及逾期加付之延期利息。
  - 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，買方應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商業本票予賣方。
  - 3.本條所述之費用如以票據支付，應在登記之前全部兌現。
- 七、本件土地產權移轉、登記及辦理抵押權設定手續，由賣方指定地政辦理之，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。
- 八、為便於辦理土地產權登記、移轉與金融機構貸款之申貸等手續需要，買方同意授權賣方代刻印章壹枚使用並保管之，賣方不得任意他用，



否則應負法律上之責任。

- 九、雙方同意以移轉日當年度公告土地現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 十、本土地所有權移轉登記手續全部辦理完竣後，應將產權憑證於交屋時由賣方交付買方收取。
- 十一、本契約買方即為本土地產權登記名義人及抵押權設定之義務人，若經賣方同意買方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與買方連帶履行本契約之義務，買方並須自行負擔指定名義人所生之一切稅務及法律責任（依公寓大廈管理條例第四條規定建物區分所有權人應與其基地應有部份所有權人同為一人不得分離，故本土地產權登記名義人與本土地上區分所有建物產權登記名義人為同一人）。
- 十二、買方如未於賣方通知之期限內履行本條第一項約定，賣方得不辦理產權移轉登記，並依本契約第十四條約定處理。
- 十三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將相關權狀、使用執照影本（使用執照於日後移交管理委員會）及賣方代繳稅費之收據交付買方，應給售後服務卡及交付鑰匙，本契約則無須返還。
- 十四、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀，視同本約土地之點交，本契約由買賣雙方各自保存。

## 第十一條 貸款撥付

- 一、貸款手續辦理之同時，買方須預立帳戶、取款憑條及撥款委託書、借款商業本票交予賣方，並填具撥款同意書授權賣方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶。
- 二、買方同意本契約之貸款，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反輻射鋼筋、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及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。

三、本約貸款金額乃屬買方應付予賣方買賣價款之一部份，買方應依貸款金融機構之規定，依照賣方通知之時間辦妥手續。

四、若解約前買方已取得土地所有權時，賣方亦得將本土地收回另行處理。

## 第十二條 稅費負擔之約定

一、地價稅以賣方通知所載之交屋日為準，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、本件買賣之土地增值稅由賣方負責繳納，但如因買方未依賣方通知期限提供產權移轉所需之文件書類或配合辦理時所增加之土地增值稅由買方負擔；簽約前如有已公告徵收工程受益費由賣方負責繳納。

三、辦理產權移轉登記應納之登記規費、印花稅、代書費、代辦手續費、各項附加稅捐、其他有關費用及申辦金融機構貸款之費用（如金融機構徵信查詢費、帳務管理費等）等由買方負擔。；惟辦理本契約房地所有權第一次登記規費及代辦手續費則由賣方負擔。

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、以上尚有其他未約定之稅捐費用應依有關法令或慣例辦理之。

六、前述買方應繳之稅費相關費用與【九揚盧登堡房屋預定買賣契約書】第二十條所列之稅費負擔等，應於辦理銀行對保手續同時預繳給賣方。

## 第十三條 擔保責任

一、賣方保證本買賣產權清楚，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或其他任何權利瑕疵，如有上述情事，應由賣方負責理清與買方無涉。賣方對於買方所購買之應有土地持分如有上述情形設定抵押權（不含賣方代買方向金融機構貸款設定之抵押權，及賣方為擔保買方繳付本約買賣款所設定之抵押權）均應於預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_

\_\_\_\_\_前取得買方之金融機構貸款所有價金後辦理該部份之塗銷、排除理清，倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，雙方同意無條件解除本契約並回復原狀。但若買方要求提前點交者，則其塗銷理清之時間應配合賣方整體點交作業之時間。

二、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致於本基地上所興建之房屋不能繼續興建時，雙方同意解除本契約。

三、解約時賣方應將所收價款按台灣土地銀行活期存款利率計算退還買方。

#### 第十四條 解約、違約及處罰特約條款

一、賣方違反「擔保責任」之規定者即為賣方違約。

二、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除契約；解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。

三、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。倘賣方已將本約所有權移轉登記於買方時，買方應無條件將本約所有權於十五日內辦妥所有移轉登記返還予賣方，並負擔因移轉而發生之相關費用，不得異議。

四、買賣雙方當事人除依前一款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

五、本約簽訂後雙方均不得因物價、房價、地價漲跌而作增減價款之要求或主張，按本約有關規定處理。

六、買賣任一方如有其他違反本約各項規定之違約事由者，經對方限期催告仍未改正時，未違約之一方得解除本約，若因此受有損害，並得請求損害賠償。

七、如因天災、地變、政府法令變更限制或不可抗拒事由，致本契約標的無法交付時，雙方同意無條件解約，賣方應將已收價款無息退還買方。

#### 第十五條 契約轉讓條件

- 一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約土地所有權移轉登記完成前，欲中途將本契約之權利義務移轉第三人時，（連同房屋預定買賣合約）買方必須事先以書面徵得賣方同意，賣方如無正當理由不得拒絕。轉讓或更名限於產權申報移轉前（即通知銀行對保時），並配合賣方辦理完成各項所需手續，如因轉讓而生之相關稅費及法律問題等概由買方自行負責。
- 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房地總價款千分之\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、賣方於申報土地增值稅時，得拒絕辦理轉讓手續。
- 四、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

#### **第十六條 契約當事人效力**

- 一、本契約所有條款及有關附件之約定效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人、受託人及管理人等一切權利繼受人。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，須經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務法定代理人願負連帶責任履行之，如需辦理贈與稅申報及完稅程序，應自行於所有權移轉登記前完成。
- 三、本契約之買方如非中華民國國民者，應於簽約後三十日內提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 四、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人。買方及受指定之登記名義人（該第三人），應出具連帶保證書，承諾願就買方依本契約所應履行之全部義務負連帶責任。

#### **第十七條 通知送達**

- 一、買、賣雙方相互間所謂之洽商、徵詢或通知事項，均以書面按本約所載之地址掛號寄發，如任一方遇有地址變更時，應以書面通知對方後，

通知送達之處所以變更之地址為準。

- 二、如因對方拒收或無法送達致退回者，均以第一次寄發時郵局之郵戳日期為準，視為已依本約通知送達完成。
- 三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負共同連帶責任外，買方應指定一人為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示均以送達至代收人為合法送達，即對買方全體均生送達效力。

## 第十八條 契約效力

- 一、買賣雙方均完全充分瞭解並同意有關本契約買賣之權利義務，皆以本契約及本契約附件之書面文字記載約定說明為準，本土地各項買賣條件均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，非經文字記載於本約概不生效力。
- 二、買賣雙方於簽締本約前均已完全充分瞭解有關本件買賣之標的物及所涉權利義務。
- 三、本約土地上之建物由買方另向起造人價購並簽訂【九揚盧登堡房屋預定買賣契約書】，本契約與該契約應同時簽訂，且此兩份契約互為不可分之一部份，具有連帶關係，對任何一份契約違約時，視為對兩份契約全部違約，任何一份契約之解除或無效，其效力均及於兩份契約全部。
- 四、本契約有關附件均與契約有同等效力，且本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有同等效力。

## 第十九條 其他約定

- 一、本買賣契約所列條款均經雙方詳細閱讀同意確實履行而簽訂，如有未盡事宜，依有關法令、交易習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之，恐口說無憑，特立本契約壹式兩份，由買賣雙方各執乙份為憑，自簽約日起生效。
- 二、本預定買賣土地上之房屋倘因法令禁建或法令變更原來設計或其它不可歸責於賣方之事由，致不能依照原設計繼續興建或交付房屋時，賣

方得解除本契約，惟應將買方所繳土地價款加計台灣土地銀行活期存款利息退還買方，買方不得再請求任何名目之補償。

三、如政府主管機關要求增刪本約條文內容，若無損及買方權益，買方同意依賣方通知配合辦理之。

四、因本契約發生之訴訟紛爭，雙方同意由台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

本契約附件明細：

附件（一）：「土地付款辦法明細表」。

附件（二）：「代辦貸款委託書」。

附件（三）：「代刻印章授權書」。

## 立契約書人

買受人(買方):

身份證字號:

戶籍地址:

買方指定送達地址:

E - m a i l:

電話:(H)

(O)

(M)

出售人(賣方):土地代表人:李博仁

身份證字號:

通訊地址:桃園市龜山區公園路30號12樓

電話:(03) 327-2255

## 不動產經紀業

公司名稱:新富利廣告有限公司

統一編號:28567049

通訊地址:新北市板橋區三民路122號6樓

代表人:陳榮春

電話:(02) 2956-8966

不動產經紀人:屈世偉

經紀人證號:(98)北市經證字第001492號

中 華 民 國 年 月 日

# 【九揚盧登堡-透天區】房屋預定買賣契約書

本契約書依據中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正 (中華民國 110 年 1 月 1 日生效行政院消費者保護會第 67 次委員會議通過)為大綱所訂定。

買受人：【以下簡稱買方】

立契約書人

出售人：盛泓開發股份有限公司 代表人：葉明彥【以下簡稱賣方】

茲為買方承購盛泓開發股份有限公司興建之【九揚盧登堡-透天區】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 契約審閱權

本契約簽訂前，業經買方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_\_日以上(審閱期間至少五日)，其中部分條款，並經雙方合意訂定。

買方簽章：【 \_\_\_\_\_ 】

賣方簽章：【 盛泓開發股份有限公司 】

## 第二條 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。

## 第三條 房地標示

### 一、土地座落：

新北市蘆洲區正義段 **105-1** 地號共筆土地，面積共計 **125.53** 平方公尺(約 **37.97** 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍及面積以地政機關登記為準，買賣雙方均無異議。

### 二、房屋座落：

同前述基地內，賣方預定興建之【九揚盧登堡-透天區】共計 1 戶，編



號\_\_\_\_\_棟，為主管建築機構核准 110 年 11 月 05 日，  
110 蘆建字第 00551 號建造執照。(本戶房屋建築核准平面圖影  
本，如附件一)。

#### 第 四 條 房屋出售面積及認定標準

一、建物買賣面積共計：\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

陽臺：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

(三)上開各面積計算式詳見附件(二)「房屋面積計算方式」。

二、前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 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、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，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，買方得解除契約。

#### 第 六 條 房地契約總價

本契約房地總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整

明細如下：

一、房屋總價款（本約歸屬盛泓開發股份有限公司）新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。內含營業稅（註1）

二、土地總價款（另訂契約歸屬地主）：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（註1）房屋價款細項

（一）、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）。

## 第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商將建案土地及興建資金信託予台灣土地銀行-西三重分行履約管理。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。（如附件八）

### 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，但賣方無法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。

□公會連帶保證

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。

## 第 八 條 付款條件及逾期付款之處理方式

前條價款買方應依附件(三)：「房屋及車位付款辦法表」，按期依下列方式給付賣方：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、買方應依付款辦法表列時間或接到賣方繳款通知書後七日內，自行向賣方指定之信託銀行：

銀行別：臺灣土地銀行-西三重分行

戶名：土銀受託九揚盧登堡預售款信託專戶

帳號：100-001-02033-6

以現金或即期支票如數一次繳清（需經兌現始生效力），並以付款存根作為繳納憑證換取統一發票。如係繳納票據而遭退票時，買方須於通知退票日起五日內以現金補付，否則即視同買方未繳款。

四、買方倘有逾期達五日未繳清期款或已繳票據無法兌現時，每逾一日買方應加付按該期價款每日萬分之二單利計算之延遲利息，並於給付該價款時一併繳付賣方。

五、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或延遲利息，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，雙方同意依第二十三條違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 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（六）「建材設備」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、賣方保證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，但如有造成買方生命、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，雙方同意依第二十三條違約之處罰規定處理。

## 第十條 開工及取得使用執照期限

一、本標的物之建築工程應於民國 113 年 12 月 31 日之前開工，依建照所載之預定竣工日期為民國 114 年 10 月 31 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，賣方得順延其期限：

- (一)因天災地變等不可抗拒之因素，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，雙方同意依第二十三條第二項違約之處罰規定處理。
- 三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

#### 第十一條 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，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及裝修變更時，應經賣方同意，並於賣方指定之相當期限內為之，並附賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更要求以一次為限（若因買方要求再次變更時須經賣方同意後，得逐次加收變更手續費新台幣參仟元整），為不影響全區工程進度，賣方有權拒絕變更，並依賣方原設計圖施工。有關建築結構、透天住宅立面外觀、消防設施不得要求變更。
- 三、辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之，費用由買方負擔。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方自簽認起十日內提出追加減帳，以口頭或書面通知買方簽認。
- 五、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，賣方得拒絕受理並按原圖施工。

- 六、工程變更若為追減帳，於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋款予以扣除。
- 七、雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 八、買方違約退戶已變更應恢復原狀，此費用由買方支付絕無異議。
- 九、為求建物整體性之精緻與格調，各立面外觀造型及色澤和植栽、招牌、照明、門廳、雨遮、鍛造欄杆等，賣方保有修改權及重大設計變更權。

## 第十二條 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，完成瓦斯配管(掛表由買方自行申請)，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，由賣方負擔。

## 第十三條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、產權移轉時機：買方辦妥銀行對保手續後，同時辦理產權移轉及抵押權設定，買方同意由賣方指定之土地登記專業代理人辦理。
- 二、預付房屋契稅、登記費、印花稅及代書代辦費、設定抵押費用、地震火

災保險費、各項規費及臨時或預收款及附加之稅捐等相關費用由買方負擔。

- 三、倘買方不依期限預付稅費，或提交各項有關證件、印章，以致各項稅費增加時，其增加之稅費部分無論稅名義誰屬，全部由買方負擔；如預付之金額不足繳納時，買方亦應於賣方通知時補足，絕不藉故推諉拖延。
- 四、房屋所有權移轉登記，應於**使用執照核發後四個月內**，買方應備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- 五、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。
- 六、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
  - (一)買方依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款保留款外，應繳清房屋移轉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，買方應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商業本票予賣方。
- 3.本條所述之費用如以票據支付，應在登記之前全部兌現。
- 七、本件房屋產權移轉、登記及辦理抵押權設定手續，由賣方指定地政辦理之，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。
- 八、為便於辦理房屋產權移轉、登記與金融機構貸款之申貸等手續需要，買方同意授權賣方代刻印章壹枚使用並保管之，賣方不得任意他用，否則應負法律上之責任。
- 九、雙方同意房屋以房屋評定價值為申報移轉房屋之現值。
- 十、本建物所有權移轉登記手續全部辦理完竣後，應將產權憑證於交屋時

由賣方交付買方收取。

#### 第十四條 通知交屋期限

賣方應於使用執照取得六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- 一、賣方付清因延遲完工所應付之延遲交屋利息予買方。
- 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、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算遲延利息予買方。
- 五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將相關權狀、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(使用執照於日後移交管理委員會)及賣方代繳稅費之收據交付買方，應發給遷入證明、售後保固服務卡及交付鑰匙，本契約則無須返還。
- 六、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則視為受領遲延，賣方就房屋不再負保管責任，將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 七、買方同意自通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費(不論費用單據抬頭是否為買方亦歸買方負擔)，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 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，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。
- 二、防水工程（如屋頂防水、外牆層間縫防水、窗框防水、浴廁防水、排水管漏水）自使用執照取得日起負責保固五年。
- 三、固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固三



年（消耗品及人為因素除外）。

- 四、因天災地變等不可抗拒之因素或可歸責於買方之事由造成之損壞及門窗玻璃、水電配件、油漆粉刷等之損毀，不在保固範圍之內。
- 五、賣方保證建造房屋之材料不使用未經處理之海砂及輻射鋼筋，並於交付產權之同時交付予買方相關之證明文件。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。
- 六、本條期限經過後，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、第六條契約總價內之部分價款新臺幣：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣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，買方同意於房屋所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款手續；惟買方可得較低利率或有利買方之貸款條件時，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，買方於辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及賣方各持乙份，並同意於貸款核撥時，直接撥入賣方指定之帳戶。
- 二、前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，或經賣方同意分期給付其差額。

- 三、買方如欲辦理貸款，除經賣方書面同意者外，以不超過第十六條第一項【銀行貸款暨產權登記完成款】之金額為限。買方得自行或委託賣方洽定金融機構辦理貸款，並依本契約規定辦妥一切貸款手續。因政府法令與金融機構貸款政策非賣方所能掌握，賣方不承諾或保證買方之貸款額度或成數。
- 四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。買方同意自金融機構核撥貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔。（賣方通知交屋日前之利息由賣方返還買方）
- 五、如買方自行洽定金融機構辦理本戶貸款時，買方同意依附件(四)代辦貸款委託書之各項約定確實履行，其貸款相關手續亦由賣方指定地政士代書辦理，且金融機構所核貸之借款金額、期限、利息及分期償還方式．．．等由買方自行負責，與賣方無涉，買方並應於賣方或代書通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保等各項手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方（自產權移轉登記完成至撥款日，期間以不超出二十日為期限，逾期則依本約逾期付款相關約定處理）。
- 六、買方辦理之貸款應於抵押權設定完成三日內撥款支付賣方，除房屋明顯有重大瑕疵外不得以未辦理交屋而延誤。
- 七、買方若不辦理銀行貸款或僅辦理部份貸款時，其應付予賣方【銀行貸款暨產權登記完成款】之金額或差額應自賣方通知繳款送達日起七日內以現金繳清，同時為確保雙方權益，買方並同意於繳清該部份價款後（不含交屋款），賣方始辦理產權移轉登記，如買方違反本項約定，賣方得依本契約有關規定辦理。
- 八、貸款事宜倘因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准，或核貸金額不足抵付第十九條第一項【銀行貸款暨產權登記完成款】時，買方應自賣方通知送達之日起七日內以現金繳清價款或補足差額予賣方，同時



## 第十七條 貸款撥付

- 一、貸款手續辦理之同時，買方須預立帳戶、取款憑條及撥款委託書、借款商業本票交予賣方，並填具撥款同意書授權賣方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶。
- 二、買方同意本契約之貸款，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二款、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。
- 三、本約貸款金額乃屬買方應付予賣方買賣價款之一部份，買方應依貸款金融機構之規定，依照賣方通知之時間辦妥手續。
- 四、若解約前買方已取得房屋所有權時，賣方亦得將本房屋收回另行處理。

## 第十八條 房屋轉讓條件

- 一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房屋產權登記完成前，欲中途將本契約之權利義務移轉第三人時，（連同土地預定買賣合約）買方必須事先以書面徵得賣方同意，賣方如無正當理由不得拒絕。轉讓或更名限於產權申報移轉前（即通知銀行對保時），並配合賣方辦理完成各項所需手續，如因轉讓而生之相關稅費及法律問題等概由買方自行負責。
- 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房地總價千分之\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

## 第十九條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方通知書所載之通知交屋日為準，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，但買方未依約第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方付擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、設定抵押費用、貸款地震火災險及各項附加稅捐由買方負擔；惟辦理本契約房地所有權第一次登記規費及代辦手續費則由賣方負擔。
- 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、應為買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，預付房屋契稅、登記費、印花稅及代書代辦費、抵押權設定費用、地震火災保險費、各項規費及臨時或預收款及附加之稅捐等相關費用由買方負擔（透天住宅每戶新臺幣陸拾萬元整，於賣方通知交屋時辦理多退少補）。
- 五、除前項規定以外之一切稅費，悉依中華民國相關法令規定辦理之。

## 第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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\_\_\_\_\_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，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 第二十二條 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，買賣雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按台灣土地銀行

活期存款利率計算退還買方。

### 第二十三條 違約處理

- 一、賣方違反第九條「主要建材及其廠牌、規格」、第十條「開工及取得使用執照期限」、第二十一條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- 二、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解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。
- 三、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。倘賣方已將本約所有權移轉登記於買方時，買方應無條件將本約所有權於十五日內辦妥所有移轉登記返還予賣方，並負擔因移轉而發生之相關費用，不得異議。
- 四、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。

### 第二十四條 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。買賣雙方並已充分瞭解，並同意本買賣標的之各項條件及賣方銷售人員之承諾事項，均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本約約定為準。

### 第二十五條 房地貸款契約連效

- 一、買方未與土地出售人併訂土地預定買賣契約時，本契約不生效力；反之，買方與土地出售人簽訂土地預定買賣契約如未併訂本契約時，該土地預定買賣契約亦不生效力。
- 二、前述兩契約雙方應完全履行，任何一部份不履行即視為違約。

三、本契約之一切約定對買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人俱同等效力。如因買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務應負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。

## 第二十六條 通知送達

- 一、買、賣雙方相互間所謂之洽商、徵詢或通知事項，均以書面按本約所載之地址掛號寄發，如任一方遇有地址變更時，應以書面通知對方後，通知送達之處所以變更之地址為準。
- 二、如因對方拒收或無法送達致退回者，均以第一次寄發時郵局之郵戳日期為準，視為已依本約通知送達完成。
- 三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負共同連帶責任外，買方應指定送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，即對買方全體均生送達效力。

## 第二十七條 授權使用印章

買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽立本約同時書立「代刻印章授權書」（附件五），授權賣方負責代刻、保管及使用。

## 第二十八條 特約事項

- 一、本社區之使用分區屬住宅區，建築設計用途為：店鋪、透天住宅，買方應就買受房屋為合於法令規定之使用與收益，倘因買方逾越法令規範而為使用，應由買方自負其責，概與賣方無涉。有關本社區之用途使用與貸款事宜悉依相關法令規定辦理之。
- 二、買方充分認知本建築物依建築相關法規進行設計規劃，倘若買方變更室內使用方式，仍須依建築相關規定辦理。
- 三、為使本社區更臻完美，賣方保有修改外觀之權利。
- 四、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方所負契約債務負連帶責任，並應自行繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，概由買方自行負責。
- 五、本契約對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及受益人、受贈人、

租借人及法定代理人均具同等拘束效力，屬有效之權利義務行使者。

六、雙方同意就本約之買方或賣方應履行之義務與債務，應分別與簽立之土地預定買賣合約書之買方或賣方（李博仁）互負連帶責任，倘土地預定買賣合約之買方或賣方（李博仁）違反該約之約定者，視為本約之買方或賣方亦違反本約之約定，土地預定買賣契約倘解除、終止或失效者，本約亦視為隨同解除、終止或失效。

### **第二十九條 合意管轄法院**

如因本契約及相關契約而發生訴訟時，雙方同意以**台灣新北地方法院**為第一審管轄法院。

### **第三十條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

### **第三十一條 契約及其相關附件效力**

本契約之附件雙方同意為本契約之一部份，與本契約具有同等之效力。本契約壹式貳份經買賣雙方簽章完畢即時生效，雙方各執壹份為憑。



本契約附件明細：

附件（一）：「房屋平面圖」。

附件（二）：「房屋面積計算方式」。

附件（三）：「房屋及車位付款辦法表」。

附件（四）：「代辦貸款委託書」。

附件（五）：「代刻印章授權書」。

附件（六）：「建材及設備」。

附件（七）：「信託告知說明書」。

附件（八）：「建造執照影本」。

附件（九）：「不動產經紀人證書影本」。

## 立契約書人

買受人(買方):

身份證字號:

戶籍地址:

買方指定送達地址:

E - m a i l:

電 話:(H)

(O)

(M)

出售人(賣方):盛泓開發股份有限公司

統一編號:83723468

通訊地址:桃園市龜山區公園路30號12樓

代 表 人:葉明彥

電 話:(03) 327-2255

## 不動產經紀業

公 司 名 稱:新富利廣告有限公司

統 一 編 號:28567049

通 訊 地 址:新北市板橋區三民路122號6樓

代 表 人:陳榮春

電 話:(02) 2956-8966

不動產經紀人:屈世偉

經紀人證號:(98)北市經證字第001492號

中 華 民 國 年 月 日