

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：全邑興建設股份有限公司

茲為「全邑興.美」大樓(下稱本大樓)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期間：

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：全邑興建設股份有限公司

## 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、土地坐落：

新北市樹林區博愛段 912、913、914 等 3 筆地號，面積共計 557 平方公尺，168.50 坪，使用分區為都市計畫內商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「全邑興.美」編號第\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓計\_\_\_\_\_戶，為新北市政府工務局核准 111 年 1 月 26 日 111 樹建字第 00066 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一、二)。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查若項項目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理及簽證變更

設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、建築規劃：

(一)規劃興建地下二層、地上十五層一幢一棟之底層及二樓

結構採鋼骨(SRC)結構，三樓以上以鋼筋混凝土(RC)鋼筋  
混凝土大樓。

(二)地上一層各戶均為一般店鋪，地上二層為一般店鋪及一

般事務所，地上三~六層各戶均為一般事務所及為集  
合住宅，地上七層以上各戶均為集合住宅。

(三)地下一到二層為停車空間(機車位、法定停車位及自設停車位)及全體住戶分攤之公共設  
施。

1. 地下一層機車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護。

2. 地下二層汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。

四、停車位性質、位置、型式、編號及規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為地  
上 地面 地下第2層平面式 機械式    區其他    ，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5公尺，  
寬1.8公尺，高1.8公尺。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之十、十三)。

(二)本大樓汽車停車位之面積，包括停車位置、車道及其他必要空間，共計305.15平方公尺  
(92.31坪)，由汽

車停車位承購人共同持分，分配公設持分共壹拾萬分之15150，面積共計305.15平方公尺

(92.31坪)實際以地政機關登記為準。

(三)前款停車空間位於共有部分且獨立權狀，其停車空間總面積占共有部分總面積之比例為15.15%，停車空間總面積305.15平方公尺/共有部分總面積(共有部分面積1709.03平方公尺 + 停車空間總面積305.15平方公尺=2014.18平方公尺)。

(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。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買本大樓房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_

計為\_\_\_\_\_平方公尺，\_\_\_\_\_坪。計算方式係以專有面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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：■陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

3.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)。

(二)共有部分，面積計\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，不含車位面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例66.09%。(公設比33.91%)

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計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、警衛室、管委會使用空間、排煙室、騎樓、門廳、安全梯、汽機車道、管道間、排風管、進風管、騎樓、A 梯(公共空間直通梯)、B 梯(公共空間直通梯)、C 梯(安全梯)、排煙室、梯廳、陽台、雨遮、樓梯間、電梯間、消防機房、電梯機房、機房、住戶水箱、防空避難室兼停車空間、台電配電場所、垃圾處理空間、發電機進風管道、車道、發電機、全自動棋盤式停車設備、消防泵浦室、蓄水池及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「**全邑興.美**」共有部分總面積計 2014.18 平方公尺 ( 609.30 坪)專有部分總面積計 3329.83平方公尺(1007.21坪)。前款共用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「**全邑興.美**」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 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(不含雨遮)、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。

#### 第六條：契約總價(附件三)

本契約總價款合計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

一、土地價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(一)專有部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

1.主建物部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2.附屬建物陽台部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)車位價款：新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

#### 第六條之一：履約保證機制

一、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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予永豐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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、本預售屋土地及興建資金交付予『永豐商業銀行股份有限公司』信託管理，詳附件(四)「不動產開發信託說明書」，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

三、本預售屋信託專戶：

戶名：『永豐商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶』分行：『營業部』，帳號：『121-018-0012217-2』

本戶之繳款帳號：(\_\_\_\_\_)

四、當本案金融機構信託專戶異動時，甲方須無條件配合。

#### 第七條：付款條件

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。

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。

二、買方應依附件(三)「房地款付款明細表」之各期付款方式繳付予賣方：

1. 訂金：

買方繳付之訂金新台幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，於簽約時轉為合約價款之一部分。

2. 期款繳付：

每期期付款如附件(三)房地款付款明細表所列繳款日期，期付款自民國111年  月  日起，於每月10日前繳付賣方之指定帳號，賣方不另行書面通知。賣方以自動扣繳方式自買方指定之金融機構銀行帳戶扣繳。



3. 使用執照取得與交屋保留款由賣方寄發書面繳款通知七日內(以郵戳為憑)繳付至賣方指定帳戶。

#### 第八條：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清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方以書面同意緩期支付者，不在此限。

#### 第九條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

##### 一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 789.73 平方公尺( 238.89 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 283.6 平方公尺( 85.79 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。

##### 二、法定空地

本建物法定空地之所有權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、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。

- 五、為維護各戶之安全性、私密性，本大樓之露台、非屬避難之屋頂平台均按其座落緊鄰區位，約定由部分相鄰接之住戶專用並維護其整潔。
- 六、買方對上述分管約定已充分了解，本分管約定已納入附件十一「公寓大廈管理規約」，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

#### **第十條：建材設備及其廠牌、規格(附件五)**

- 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。

#### **第十一條：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 111 年 9 月 30 日之前開工，民國 115 年 3 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，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。

**第十二條：建築設計變更之處理(附件六)**

- 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，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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，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。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買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、本大樓之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線鋪設位置，買賣雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。

### 第十三條：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。

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。



(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。

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。

#### 第十五條：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地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。

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

及保證金，另瓦斯裝錶費由賣方負擔。

五、所有權移轉登記完成後，買方若未辦妥交屋手續前，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方除應於賣方通知三日內，將尚未繳清之各期款項及本約約定應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方外，若因買方之使用行為造成賣方之損害概由買方負全部法律責任。

#### **第十六條：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。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 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，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### **第十七條：保固期間及範圍**

- 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…等)負責保固一年，防水負責保固三年，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。三、保固期間，非在保固範圍內應負擔之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方或管理委員會自行負擔。

#### 第十八條：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(70%)，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、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) 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。
  - (二) 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) 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。

三、有關金融機構核撥貸款之利息，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。

四、買方應配合金融機構之規定及賣方之通知辦妥相關貸款手續。

(一)所稱之貸款手續包含完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付(撥款委託書)文件，以及開立與預定貸款同額禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票壹紙交付賣方。

(二)如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力，賣方收到貨款全額及買方補足之差額後於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。

五、不辦貸款或減少貸款：  
辦貸款過程中欲減少

(一)買方不辦理金融機構貸款或於申

貸款金額者，應於收到賣方繳款通知或通知辦理所有權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額百分之五十以現金或即期支票繳交，並同時預立另百分之五十之商業本票，交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保。

(二)買方應於本戶房屋契稅單核發同時，繳交另百分之五十未繳金額予賣方。

砂或無其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之情事，而阻止金融機構撥款或暫緩撥款予賣方者。

### 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，除有違反第十條第二款、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。

### 第二十條：房地轉讓條件

- 一、自簽立本契約日起買方即為產權登記之名義人，買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，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕；非經賣方書面同意，任何買方所為之轉讓或更換行為對賣方不生效力，且因此而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。
- 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，且因轉讓本契約產生之各項稅費由買方負擔，本契約轉讓或更換產權登記名義人限於本社區外部鷹架拆除完成後始得為之。
- 三、本契約轉讓予第三人時，買方已依第十二條規定簽認變更或不變更設計文件或工程已達合理進度，則新契約主體無請求變更設計之權利。
- 四、為避免過度炒作疑慮，買方切結同意於本社區外部鷹架拆除完成並繳交外部鷹架拆除款項前不得向賣方主張轉讓或更換所有權。

### 第廿一條：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。

## 第廿二條：稅費暨相關費用負擔之約定

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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記及抵押權設定登記之規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐、謄本費等由買方負擔。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、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、買方應於辦理所有權移轉登記時預繳六個月社區房屋及車位、機車位管理費。

五、前項房屋店舖及住宅之管理費，依各戶房屋權狀總坪數計算，每坪預收每月新台幣\_\_\_\_\_元整；汽車停車位之管理費，依持有之停車位數計算；機械汽車位每位每月新台幣\_\_\_\_\_元整(不含維修及零件更換費用)。並由賣方日後移交予管理委員會統籌運用。機車停車位管理費，依持有之機車停車位數計算，每位每月新台幣\_\_\_\_\_元整。

(所有機車位由賣方日後移交管理委員會統籌分配管理使用)

六、本戶房屋水電費等相關費用，不論買方遷入與否，雙方議定以賣方通知之交屋日起三十日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。本戶大樓管理費、地價稅及房屋稅等相關費用，

不論買方遷入與否，雙方議定以賣方通知書所載之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。

七、以上稅費及其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方皆需負擔。

八、以上各項應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時按實際支付金額結算，多退少補。

九、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。

#### **第廿三條：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。

#### **第廿四條：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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

#### **第廿五條：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。買方違反有關第七條「付款條件」
- 四、買方違反有關第七條『付款條件』及方式，經賣方定期催告仍不履行者，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。

#### **第廿六條：質押禁止**

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，賣方得請求損害賠償。

#### **第廿七條：通知及送達**

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

#### **第廿八條：代刻印章**

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽訂本約時簽立附件(七)代刻印章授權書，賣方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取；(二)水、電、瓦斯之申請過戶與房屋及車位所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續



維護管理之責。

**第卅一條：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。

**第卅二條：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台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

**第卅三條：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。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

**第卅四條：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。

**附件：**

附件一、建造執照影本。

附件二、房屋、停車空間平面圖。

附件三、房地款付款明細表。

附件四、不動產開發信託說明書。

附件五、建材設備說明書。

附件六、工程變更暨建材挑選處理辦法。

附件七、代刻印章授權書。

附件八、裝潢施工管理辦法。

附件九、代辦貸款委託書。

附件十、自洽貸款協議書。

附件十一、公寓大廈管理規約。

附件十二之一、地上三層 露臺約定專用範圍圖。

附件十二之二、地上七層 露臺約定專用範圍圖。

附件十二之三、地上十五層 露臺約定專用範圍。

附件十三、地下二層 機械停車\_\_\_\_\_號車位設備容車尺寸圖。



## 立契約書人

買 方：

身分證字號：(統一編號)

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(O) (H)

行動電話：

電子信箱：

賣 方：全邑興建設股份有限公司

代 表 人：蔡 進 勵統一編號：50842816

地 址：新北市樹林區預英街2巷3號

電 話：(02)2681-2175

不動產經紀人：王 靜 頤

證 照 號 碼：(95)花縣字第 00074 號

身分證字號：

中華民國 111 年 月 日

### 附件三 房地款付款明細表

全邑興.美 付款表													
戶別:		樓 戶		姓名:	車位			號	位			簽約日	
		坪										111 年 月 日	
編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
期款	訂金	簽約金	開工款	地下室基礎	地下室封頂	六樓頂板	十二樓頂板	屋突層完成	鷹架拆除	使照取得	銀貸七成	交屋 (保留款)	
	2%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	70%	5%	
金額													

單位:萬元

價款	土地	房屋
本戶		
合計		
房價		
車位		
總價		

確認簽名: \_\_\_\_\_

