

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）
立買賣契約書人

賣方：昌田建設有限公司（以下簡稱賣方）

茲為『昌田捷境』（以下簡稱本社區）房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本契約，本契約簽訂前業經買方於民國_____年_____月_____日攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：_____ 賣方簽章：昌田建設有限公司

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：

新北市中和區橋和段423、424地號等2筆土地，面積共計 236 點 96 平方公尺（71 點 68 坪），使用分區為都市計畫內商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內興建之『昌田捷境』社區（以下簡稱本社區）為新北市政府工務局於110 年 10 月 28日核准110 中建字第00637號建造執照（建造執照影本如附件一），買方承買編號第_____棟第_____樓（共計壹戶）（以下簡稱本房屋）（建造執照核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買『昌田捷境』倉儲汽車停車位，依建造執照圖說地下貳層編號第_____號之停車空間計_____位，（建造執照核准之該層停車空

間配置圖影本如附件三)。其車位規格為：

車位長 520 公分，寬 225 公分，高 175 公分(倉儲車位)，
本停車位屬 法定 自行增設停車位，汽車停車位無獨立權狀，其
詳細位置詳如附件(三)之汽車位置編轄圖。本汽車停車位應依相
關法令管理使用，本車位面積 _____ 平方公尺
(_____ 坪)(含部分車道及其他必要空間，面
積以地政機關最後登記之坪數為準)。

2. 每一個車位以共同部分持有登記於房屋所有權狀中(亦即車位無獨立
權狀)。買方同意且承諾日後本停車位產權登記依政府當時法令規定
辦理，該法令規定不影響雙方買賣契約效力。
3. 地下層停車位空間及共有部分項目總面積200.06平方公尺(60.52
坪)，停車空間面積占共有部分總面積之比例約為21.67%。
4. 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：

1. 買方購買本社區房屋編號 _____ 棟 _____ 樓房屋壹戶，其土
地持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)，應有權
利範圍為萬分之 _____。計算方式係以該戶專有部分面積計
平方公尺(_____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積計
236.96平方公尺(71.68坪)比例計算。
2. 本建案之汽車停車位不分配土地持分。
3. 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：

1. 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)附屬建物陽台面積計_____平方公尺(_____坪)

2. 共有部分持分面積計_____平方公尺(_____坪)

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____。

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。

四、買賣雙方同意共有部分面積明細如本約第四條所載。

第四條 土地及共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、係指地下一至二層防空避難室兼停車空間、地下室公共空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、屋頂突出物、壹樓公共空間、壹樓騎樓空間及法令應列入共用部分之項目皆屬之。本『昌田捷境』共有部份總面積(含停車位面積)計923.02平方公尺(279.21坪)。

二、前項共有部分之權利範圍分配方式，係先扣除停車位所占比例，剩餘持分再依買受本戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積之比例而為計算(當層梯間公設由當層各戶均分，一樓除外)。本『昌田捷境』專有總面積計1302.65平方公尺(394.05坪)。

三、可售汽車停車位空間面積佔共有面積之比例為百分比約21.67%。

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、依第三點計算之土地面積、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、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

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(2) 附屬建物陽台部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、本停車位之價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第七條 付款條件

除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定之房地買賣總價付款分期表(附件四)之規定，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。

第八條 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或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰業銀行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。
(附件十)

價金返還之保證

本預售屋由台灣土地銀行三峽分行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，由土地銀行負責承作，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。賣方應提供信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與建設股份有限公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

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建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可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。

第十條 地下層、屋頂、約定專用部分及法定空地之使用方式及權屬

一、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。

二、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。

三、約定專用部分

本案十樓A及B棟的約定專用露臺(附件五)

上列房屋皆附有露臺，屬約定專用範圍，歸直接相鄰之區分所有權人無償管理使用，惟不得搭蓋違建（露臺僅有使用管理權，依地政機關規定不予產權登記）。買方對上述分管約定充分了解，本分管約定亦須納入「本大廈規約」後，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，本約買賣房地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款有關約定專用之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

四、買方充份認知停車位為需另行價購之標的，故除買方所購車位外，賣方對其他停車位之買賣處分享有充份之自主權，買方不得異議。

五、買方如未購買停車位時，則已充分認知本戶房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含停車位之持分面積。除防空避難時供人員避難使用外，已確認並同意對本社區之停車位無任何權利（包括持分所有權及使用管理權等）。

六、地下層停車位

本契約地下層共貳層，總面積399.98平方公尺(120.99坪)扣除第4點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199.92平方公尺(60.47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。

七、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建材設備表(附件六)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。
- 五、銷售現場展示之大理石、花崗石等天然石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

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111年9月27日之前開工，民國115年1月26日之前完成主建物、附屬建物及申請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。
 - (三)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照，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。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本戶室內隔間及裝修為限，並以不違反法令、不得影響結構安全及公共利益始得為之，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、衛浴及廚房空間、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，應經賣方同意且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。
- 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15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10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、賣方變更或追加設計：
 - (一)為求本社區整體之協調完整，建築物之各向立面外觀建材、造型色澤、庭園景觀植栽及其他鋪設、大樓管理系統及休閒設施，賣方保有類似型式、色系之修改權。以上變更以不影響本戶房屋之主建物面積為原則。
 - (二)本戶房屋大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖施工，若因各公用事業主管機關正式設計安裝時所致另行變更追加，買方不得異議。
 - (三)本大樓共同使用部分，於不影響使用用途之範圍內，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方指示建築師辦理變更或追加設計：
 - (1)發電機、消防泵浦、抽水馬達、空調機房、電梯機房、消防、

排煙設備、監控中心、垃圾、污水處理及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝時，需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

(2)本大樓房屋之建造執照係依主管機關授權建築師簽證核發，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響買方所購房屋原約定之主建物及附屬建物，賣方有變更設計權。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求無息返還已付價金。如停車空間變更，但不影響車位停車功能。若影響特定車位之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係請求無息返還已付停車位之價款，或不解除契約，而要求賣方改售其他車位；如已無其他車位可售者，買方得解除車位之買賣契約請求返還已付價金。

(四)倘因法令變更或建照抽查或其他協調規劃等因素，賣方有權變更設計，但其變更設計以不影響買方專有部分之使用面積為原則。

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。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。

二、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。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

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、賣方違反前二款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，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交予賣方。

(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。

五、第一、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。

第十六條 通知交屋期限

- 一、本條款所稱「交屋」，係指本契約買方房屋專有部分及汽車停車位。其他共有部分及公共設施不列入交屋範圍，買方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應付款項。本大樓共用部分及公共設施等相關工程，賣方將待成立大樓管理委員會後驗收點交管委會。
- 二、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。
- 三、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、交屋手冊(內含工程保固書、使用執照影本、無輻射鋼筋證明、無海砂證明以及售服辦法等)及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙與遙控器，本契約則無需返還。
- 四、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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、天然瓦斯基本費。另瓦斯錶裝設費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、基於日後成立大樓管理委員會管理運作之需要，買方同意於交屋時預繳管理基金每戶新台幣壹萬元整，管理費暫定房屋每坪每月壹佰元整、車位每位每月捌佰元整。

第十七條 共有部分之點交

共同持分之建物及設備待成立管理委員會後移交管委會。

- 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三十日後，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7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，賣方通知政府機關派員會同見證雙方是否移交。
- 三、管理委員會依法成立或管理負責人依法產生，並向主管機關報備核准之後，請逕向新北市政府申請核撥賣方於申請使用執照時專戶儲存之公共基金（申請使用執照時，賣方依法應將公共基金存入新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶）。

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…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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、因天災地變、買方不當使用、本社區其他住戶不當使用或不可歸責於賣方之事由而發生之毀損，不在保固責任範圍內。

第十九條 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（委託代辦銀行貸款契約書附件七及代刻印章同意書附件八）。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)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、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。
- 四、買方若不辦理貸款，或僅辦理部份金額貸款，或本身條件不符貸款金融機構要求，或未依規定辦妥貸款手續時，則依與本約約定貸款金額之差額計算，買方應於產權移轉登記前且接獲賣方通知日起七日內，

以現金或即期支票一次給付賣方。

五、買方認知本貸款金額為房地產權過戶完成時買方應繳之房地價金，屬賣方應收款而非交屋款或尾款。

第二十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，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 房地轉讓條件

- 一、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，如欲將本契約權利轉讓他人時，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。
- 二、前款之轉讓，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_____之手續費。(最高以千分之一為限)
- 三、買方因轉讓致生稅務或相關問題，應由買方自行處理及負擔，概與賣方無涉。

第二十二條 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。

第二十三條 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，但買方未依第十五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、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。
- 三、公證費經雙方協議，由_____方支付。
- 四、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，並於交屋時結清，多退少補。

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。

第二十五條 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、買方依第一款至第二款解除契約時，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_____之違約金(不得低於百分之十五)。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，賣方得沒收依房地總價款百分之_____計算之金額(最高不得超過百分之十五)。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。

第二十七條 其他約定

- 一、依內政部勞工安全委員會勞動安全檢查處規定本工區為高危險工作場所。工程期間內，為維護整體工程安全為考量，買方不得擅自進入本工區。倘買方需實地了解工程進度時，需經賣方同意，並分批安排接待人員及時間且遵守各項工程安全規定，始可進入工區；否則賣方得拒絕買方之請求。
- 二、買方充分認知賣方就本戶衛浴、陽台等相關位置已施作防水塗佈。為免因買方日後室內裝修，改變原本衛浴之隔間及消防、水電管線、開關插座等（含牆面兩側、地坪、門框、門檻等位移敲打），影響防水及消防效能及本戶及他戶之權益，賣方充分保有買方相關裝修圖面之審議權、不當施工之制止權、裝修期間之巡視拍照權及裝修完工後防水、消防等設備之檢驗權。
- 三、瓦斯管線之設置以瓦斯事業公司之設計圖為準，如有需要施作於本戶之工作陽台內，買方應予同意。
- 四、買方應遵守附件(九)『社區管理規約』內第十一條「裝修施工管理特約條款」之各項規定。

第二十八條 契約效力

本契約之附件、附圖視為本契約之一部份，與本契約有相同法律效力，雙

方應共同遵守。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 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。

本契約正本壹式貳份，由買賣雙方執壹份為憑，並自簽約日起生效。

第三十一條 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。

第三十二條 通訊地址

買賣雙方所為之通知事項應以書面按本約所載地址以掛號信函之方式郵寄或依所載之電子信箱e-mail傳送為之，若有遷移變更應即時以書面通知對方，否則若致通知仍以舊地址或舊電子信箱通知而無法送達或拒收或無人收受致函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十三條 契約當事人之效力

- 一、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，並由法定代理人負連帶保證之責任。
- 二、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，對抗該第三人。
- 三、本契約所有規定對買賣雙方之法定受讓人或繼承人均具拘束力。
- 四、買方有數人時，除對本契約買方義務共同負連帶責任外，買方應指定

送達代收人，買方依本契約所為通知或意思表示以送達至買方指定代收人為合法送達，且對於買方全體均生送達效力。

五、有關銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本約及其附件列明為賣方應交付者外，買方同意且充分了解僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本約之一部分，賣方無履行或交付義務。

附件：

- 一、建築執照影本
- 二、建照執照暨核准之房屋平面圖
- 三、建造執照核准之該層汽車停車空間配置圖
- 四、房地買賣總價付款分期表
- 五、約定專用部分標示
- 六、建材設備說明
- 七、委託代辦銀行貸款契約書
- 八、代刻印章同意書
- 九、社區管理規約
- 十、不動產開發信託證書

立契約書人

買方：

身分證字號：

出生日期：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：昌田建設有限公司

負責人：謝桂香

統一編號：28872821

通訊地址：新北市中和區連勝街153號1樓

連絡電話：(02)22473893

不動產經紀業：登泰廣告行銷有限公司

統一編號：54023965

負責人：李昆鴻

通訊地址：新北市三重區仁化街8號18樓

不動產經紀人：李恬儀

不動產經紀證號：(105)北市經證字第02366號

中 華 民 國 年 月 日

附件(四)

房地買賣總價付款分期表(房屋價款內含車位款)

分期名稱		應繳金額				繳款日期	備註
訂金	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
簽約金	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
上梁 完成款	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
使照 申請款	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
銀行 貸款	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
交屋 保留款	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
總價款	房屋	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	
	土地	仟	佰	拾	萬元整	年 月 日	

◎期款存入金融機構帳號資料:

戶名:

帳號:

銀行: