

# 房屋預定買賣契約書

立房屋買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：鼎翊建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「文學苑」(以下簡稱本大樓)房屋預定買賣事宜，雙方磋商合意訂定本房屋預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守，約定條款如下：

## 第一條 契約審閱期

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：鼎翊建設股份有限公司

## 第二條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售買賣標的物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 房地標示及停車位規格

一、 房屋座落：新北市淡水區新市段 33 地號等一筆土地內，使用分區為都市計畫內第五種住宅區興建之大樓案名「文學苑」房屋，編號：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓(共計\_\_\_\_\_戶)(以下簡稱本房屋)，建築執照號碼：新北市 104 淡建字第 00616 號(附件二)暨該戶房屋平面圖(附件三)。

二、 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汽車停車位自行增設汽車停車空間，編號：地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號，平面式機械式，車位計\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_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，依第二目比例計算。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件七、附件八、附件九）。

(二) 前目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。停車空間總面積占共有部分總面積之 42.07%。

(三) 甲方購買之停車位屬自行增設停車位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) 車位產權登記依登記時政府相關法令規定辦理登記。

#### 第四條 房屋出售面積及認定標準

##### 一、 房屋登記面積：

本戶面積共計\_\_\_\_\_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：陽台面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_坪）。

雨遮面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_坪）。（僅計坪不計價）

(二) 共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

(三) 主建物面積佔本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

二、「文學苑」共有部分總面積計 4127.35 平方公尺(1248.52 坪)；專有部分總面積計 4694.28 平方公尺(1420.02 坪)。前款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。房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本約第六條規定互為找補。

## 第五條 共有部分項目、總面積、面積分配比例計算及共同使用部分約定條款

- 一、 共有部分包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室、屋頂突出物、管委會使用空間、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、 共有部分 總面積計 4127.35 平方公尺(1248.52 坪)，另與停車空間按其面積比例共同登記於同一建號，共同持分。房屋共有部分面積 2390.98 平方公尺(723.27 坪)持分為 57949/100000，停車空間共有面積 1736.37 平方公尺(525.25 坪)，持分為 42051/100000。
- 三、 甲方共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積除以專有部分總面積，再乘上前項房屋共有部分之持分（不含車位持分）；其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。為使持分加總為 1，得為 1/100000 之增減，依登記規則得由起造人自由分配，甲方並無異議。
- 四、 全棟(含地下四樓至十三樓之樓梯電梯間及梯廳、安全梯、屋頂突出物等)由全棟一樓至十三樓之各區分所有權人共同所有分配持分。
- 五、 共有部分之專用權約定：本大樓 A2-2F、A3-2F、B1-2F 相鄰之露臺，由購買該戶者約定專用，依現行法令未能辦理產權登記，甲方暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉並同意由其毗鄰之各戶分管約定專用（即共用部分約定專用），約定專用權人應依乙方之區隔範圍管理使用，並得於約定專用區栽種景觀植栽，其範圍及界址詳本契約（附件五）。
- 六、 前項若其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負擔損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本社區管理委員會亦不得以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效。如日後本條有關約定專用之部分經區分所有權人會議決議取消或為其他之限制或負擔者，甲方不得以此向乙方為任何之主張或請求。

## 第六條 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、 本契約第四條計算之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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、 前款主建物或房屋登記總面積，如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除本契約(雨遮除外)。因面積誤差而解除契約時，乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還，甲方不得再請求任何損害賠償。

## 第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(含營業稅)。

- 一、 房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
  - (一)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. 附屬建物部分：  
陽台部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
    3. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。
- 二、 車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

## 第七之一條 履約保證機制

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案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

本契約書已與鼎軒建設股份有限公司(同業同級公司)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。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。(詳附件十六)

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，甲方付款應依本約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於20日以上。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。甲方同意應繳納之房屋價款按照付款明細表(如附件一)繳付乙方，繳款日期由乙方以書面通知甲方，自乙方發出通知(通知日以郵戳為憑)七日內自行向乙方指定處所或辦事處以即期票或現金如數繳清，不得拖延，若甲方以支票繳付時，該支票如遭受退票情事發生時致未能兌現，甲方同意按本契約第九條逾期約定辦理。

## 第九條 逾期付款之處理方式

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。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，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理。但前項情形經乙方書面同意緩期支付者，不在此限。於前述情形，房屋所有權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應無條件將該房屋所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於乙方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。

## 第十條 共同使用部份之原則及權屬

### 一、 地下層停車位

本契約地下層共肆層，總面積 2667.08 平方公尺(806.79 坪)，扣除第五條不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法得為區分所有之標的者，其餘面積 1061.22 平方公尺(321.02 坪)，由乙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車位承購戶。

### 二、 法定空地

本建物法定空地為全體區分所有權人共有之，並為全體區分所有權人共用，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臺，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。

## 第十一條 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十四之建材設備表施工，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、 乙方如有違反前二款之情形，雙方同意依本契約第二十四條違約之處罰規定處理。
- 五、 有關本大樓之整體外觀及公共空間之配置、色澤及裝潢之材質，乙方保有類似形式、色系之修改權。

## 第十二條 開工及取得使用執照期

- 一、 本預售屋之建築工程於民國 105 年 10 月 15 日申報開工，於 108 年 3 月正式動工，預計於民國 111 年 12 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。
- 二、 乙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，雙方同意依本契約第二十四條違約之處罰規定處理。

## 第十三條 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交屋

保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

#### 第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、 房屋所有權移轉登記，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。
- 二、 乙方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(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。
- 三、 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，並繳清各項稅費，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)本項第一款、第二款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，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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，甲方應負損害之責。

#### 第十五條 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。有關公共設施部分由乙方逕行移交大樓管理委員會管理，不得藉故做為拒絕交屋之理由。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (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)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。



(四)甲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。

(五)甲方如有變更設備款項未繳付，應於交屋前繳付完畢。

(六)甲方所有之繳付款項若以票據給付，需於交屋前全部兌現。

- 二、 乙方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 三、 乙方應於甲方辦妥交屋手續同時，將房屋所有權狀、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)及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書俾憑證換取鑰匙。
- 四、 甲方同意自通知交屋日起三十日後，不論是否已遷入，應負擔本戶水電費用、瓦斯基本費及本大樓公共管理費用，共同使用部分之水電由全體用戶分擔。另瓦斯裝錶費及保證金亦由甲方負擔。
- 五、 基於日後成立大樓管理委員會管理運作之需要，甲方同意於交屋時繳付管理基金，管理基金以六個月房屋及車位管理費計算之，房屋管理費預估每月每坪新臺幣柒拾元整，每個平面停車位每月管理費新臺幣陸佰元整，每個機械停車位每月管理費捌佰元整。上述款項由乙方代收，並依本契約第十六條約定執行。  
(上述預繳管理費之收費標準僅屬於暫時訂定，實際收費仍須待大樓管理委員會正式成立後，依實際收支另行訂定。)

## 第十六條 共有部分之點交

- 一、 乙方應擔任本大樓共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 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、 甲方同意自本大樓通知交屋日起算三個月內，由乙方指定之專業管理公司負責本大樓之管理維護工作，並由本大樓管理委員會負責監督管理，費用由全體用戶分擔。
- 四、 乙方向甲方收取及代收支管理費，扣除通知交屋日起支出之公共水電，社區管理費用等，餘額無息結繳管理委員會。
- 五、 管理委員會完成本大樓公共部分之點交，並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，再由乙方協助申請依法提撥法定公共管理基金之申請，併同本條第四項結餘之管理費及管理基金移交管理委員會。
- 六、 本約有關用戶共同產權管理使用約定，均視為用戶互相對於本大樓管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。

#### 第十七條 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：樑柱、擋土牆、基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年，防水保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)均負責保固兩年，惟消耗品不在保固範圍內。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十八條 貸款約定

- 一、 第七條契約總價內之貸款部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，雙方同意由乙方指定地政士並洽定金融機構辦理貸款給付，甲方並同意於建物及土地所有權移轉登記前，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率、政府優惠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。

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，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者，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。

三、 甲方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與房屋貸款同額禁止背書轉讓之本票予乙方，做為價款給付之擔保，乙方於甲方繳清所有價款時返還該本票。

四、 若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或減少貸款金額時，應於乙方通知後七日內以現金一次付清全部貸款或差額款項，否則依第九條逾期付款約定處理。

五、 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

六、 本約所定銀行貸款成數，若於辦理銀貸時與當時政府或中央銀行政策(法令或規定)牴觸，甲方同意無條件按政府或中央銀行最新政策(法令或規定)辦理銀行貸款。倘若有不足之金額，依第十八條第二款辦理。

## 第十九條 貸款撥付

甲方已充份認知銀行貸款非交屋款之一部份。本契約有前條貸款約定者，應於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有第十一條第二款所示之內容或其他

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前條貸款予乙方。

## 第二十條 房屋轉讓條件

- 一、 甲方如欲將本契約轉讓他人時，甲方應繳清已之屆滿各期應繳之款項並全數兌現，於房屋所有權移轉登記完成前，且必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、 前款之轉讓，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；但配偶、直系血親間之轉讓免手續費。
- 三、 契約之轉讓不得增減契約條款及價款，若因轉讓而產生所得稅、贈與稅、或其他衍生稅金由原承買人或新承受人負擔，與乙方無關。

## 第二十一條 房屋稅之分擔比例

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。

## 第二十二條 稅費負擔之約定

所有權移轉甲乙雙方應負擔之稅捐除依有關法令規定外，並依左列約定辦理。

- 一、 契稅、地政士費、登記費、地政規費、印花稅、贈與稅(登記未成年人者)、火險、地震險等由甲方負擔，申報移轉現值時，雙方同意依政府稅捐機關評定之房屋現值申報。甲方應將上開稅捐及費用預繳予乙方或乙方指定地政士代繳(憑正式收據多退少補)以免影響產權登記，如未依通知期限預繳，致延誤產權登記或貸款之辦理時甲方應賠償乙方因此遭受之損失。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。
- 二、 應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權登記時，應將此等費用全額預繳壹拾捌萬元整，並於交屋時結清，多退少補。
- 三、 如本約另行公證，公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定，雙方約定公證費由甲方負擔。

### 第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權佔有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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前負責排除、塗銷之。

### 第二十四條 違約之處罰

- 一、 乙方違反本契約第十一條、第十二條及第二十三條之規定，即為乙方違約。
- 二、 乙方有前款違約情事之一者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之本契約價款退還予甲方，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。
- 三、 甲方違反有關本契約第八條之規定者，乙方得沒收房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得高於百分之十五）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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 四、 甲乙雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第二十五條 外水電、瓦斯之接通

- 一、 第十三條第一項接通自來水、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）由乙方負擔，接通供應之日期悉依各該公用事業機構作業程序而決定之。
- 二、 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管，由甲乙雙方議定之，未議定者由乙方負擔。
- 三、 接通供應之日悉依該事業機構作業程序而決定之。另瓦斯錶於交屋後，由甲方依遷入時間自行申請。
- 四、 所有管線配置皆按各相關事業單位設計配置，如需依附私有區域裝設。甲方不

得以任何理由拒絕。

## 第二十六條 其他約定事項

- 一、 甲方於尚未付清本約價款及各項稅費前，乙方對甲方之產權憑證有留置之權。
- 二、 甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以本契約所載之通訊地址為合法地址，如因拒收或無法投遞以致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，如有變更甲方應即時以書面通知乙方更正，否則因此而致誤時誤事，應由甲方自行負責。
- 三、 甲乙雙方同意以本約之通訊地址為各項文件信函送達之地址，並同意以士林地方法院為第一審管轄之法院。
- 四、 已購車位用戶車位持分範圍雖包括車道等空間，但僅得於劃設停車格內主張專用權利。
- 五、 甲方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除乙方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權尚未移轉與危險負擔等因素，乙方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，乙方得拒絕並排除其參觀。
- 六、 甲方應於辦妥交屋手續後，憑乙方所發之交屋憑證並簽立裝潢保證金新臺幣伍萬元整，始得裝潢，甲方於裝潢完成後七日內，會同管理委員會勘驗，確認未損害公共設施或其他用戶之建築且遵守管理公約無誤後即返還上述金額。若擅自進入裝修、裝潢，甲方需負相關損害賠償及法律責任。
- 七、 本契約如有共同買受人時應對本契約負連帶責任，並指定一人  
(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收人。

## 第二十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，交屋時無需返還。本契約效力及於雙方繼受人。本契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行。本契約與「文學苑」土地預定買賣契約書同時存廢。

立契約書人

甲方：

姓 名：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：

乙方：

公司名稱：鼎翊建設股份有限公司  
法定負責人：林朝源  
統一編號：52247659  
公司地址：台北市北投區北投路二段13號4樓之2  
通訊處：台北市北投區北投路二段13號4樓之2  
公司電話：(02)2897-6177

不動產經紀業：

公司名稱：澄果廣告有限公司  
法定負責人：高秉瑜  
統一編號：24713274  
公司地址：新北市土城區永寧路55-1號  
通訊處：新北市土城區永寧路55-1號  
公司電話：(02)2268-7700

不動產經紀人：

姓 名：胡光志  
證照號碼：(99)嘉市字第00074號  
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

# 土地預定買賣契約書

立房屋買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方： (以下簡稱乙方)

茲為「文學苑」(以下簡稱本大樓)土地預定買賣事宜，雙方磋商合意訂定本土地預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱期

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回\_\_\_\_\_日以上(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：

## 第二條 土地標示

土地座落：新北市淡水區新市段 33 地號等一筆土地，謄本登記總面積為 1340.44 平方公尺 (405.48 坪)，使用分區為都市計畫內第五種住宅區。

## 第三條 土地出售面積及認定標準/土地面積誤差及其價款找補

### 一、 土地持分計算：

甲方購買「文學苑」\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，土地持分為十萬分之\_\_\_\_\_，依買受專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)

除以全部專有部分總面積 4694.28 平方公尺(1420.02 坪)，按比例持分(為使持分加總等於 1，得為 1/100000 之增減)，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、 本契約土地登記面積如有誤差，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，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時一次結清。

三、 前款土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

#### 第 四 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

#### 第 五 條 付款條件

付款除簽約款及開工款外，甲方付款應依本約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於 20 日以上。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。甲方同意應繳納之土地價款按照付款明細表（如附件一）繳付乙方，繳款日期由乙方以書面通知甲方，自乙方發出通知（通知日以郵戳為憑）七日內自行向乙方指定處所或辦事處以即期票或現金如數繳清，不得拖延，若甲方以支票繳付時，該支票如遭受退票情事發生時致未能兌現，甲方同意按本契約第六條逾期約定辦理。

#### 第 六 條 逾期付款之處理方式

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。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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第 七 條 履約保證機制

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案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

本契約書已與鼎軒建設股份有限公司(同業同級公司)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。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。(詳附件六)

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 土地所有權移轉登記期限

- 一、 土地所有權移轉登記，除另有約定，依從其約定者外，乙方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、 乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(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。
- 三、 乙方應於甲方履行下列義務時，應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，並繳清各項稅費，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乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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，甲方應負損害之責。

## 第九條 貸款約定

一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，雙方同意由乙方指定地政士並洽定金融機構辦理貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率、政府優惠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或乙方指定帳戶。

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，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者，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。

- 三、 甲方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與銀行貸款同額禁止背書轉讓之本票予乙方，做為價款給付之擔保，乙方於甲方繳清所有價款時返還該本票。
- 四、 若甲方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或減少貸款金額時，應於乙方通知後七日內以現金一次付清全部貸款或差額款項，否則依第六條逾期付款約定處理。
- 五、 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 六、 本約所定銀行貸款成數，若於辦理銀貸時與當時政府或中央銀行政策(法令或規定)抵觸，甲方同意無件按政府或中央銀行最新政策(法令或規定)辦理銀行貸款。倘若有不足之金額，依第九條第二款辦理。

## 第十條 貸款撥付

甲方已充份認知銀行貸款非交屋款之一部份。本契約有前條貸款約定者，應於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有房屋契約書第十一條第二款所示之內容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前條貸款予乙方。

## 第十一條 土地轉讓條件

- 一、 甲方如欲將本契約轉讓他人時，甲方應繳清已屆滿之各期應繳之款項並全數兌現，於土地所有權移轉登記完成前，且必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、 前款之轉讓，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；但配偶、直系血親間之轉讓免手續費。
- 三、 契約之轉讓不得增減契約條款及價款，若因轉讓而產生所得稅、贈與稅、或其

他衍生稅金由原承買人或新承受人負擔，與乙方無關。

## 第十二條 地價稅之分擔比例

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，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。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買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

## 第十三條 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，由乙方負擔，但甲方未依第八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、地政士費、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。
- 三、 應由甲方繳交之稅費，甲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。
- 四、 如本約另行公證，公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定，雙方約定公證費由甲方負擔。

## 第十四條 乙方之瑕疵擔保責任

乙方保證產權清楚，絕無一物數賣。無權佔有他人土地、承攬人依民法第五百一十三條行使法定抵押權或設定他項權利；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。

## 第十五條 違約之處罰

- 一、 乙方違反房屋契約第十一條、第十二條及本契約第十四條之規定者，即為乙方

違約，甲方得解除本契約，解約時乙方除應將甲方已繳之本契約價款退還予甲方，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。

- 二、 甲方違反有關本約付款條件及方式者，乙方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 三、 甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第十六條 其他約定事項

- 一、 甲方於尚未付清本約價款及各項稅費前，乙方對甲方之產權憑證有留置之權。
- 二、 甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以本契約所載之通訊地址為合法地址，如因拒收或無法投遞以致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，如有變更甲方應即時以書面通知乙方更正，否則因此而致誤時誤事，應由甲方自行負責。
- 三、 甲乙雙方同意以本約之地址為各項文件信函送達之地址，並同意以士林地方法院為第一審管轄之法院。
- 四、 本契約如有共同買受人時應對本契約負連帶責任，並指定一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人。

#### 第十七條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，交屋時無需返還。本契約效力及於雙方繼受人。契約之附件視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行。本契約與「文學苑」房屋預定買賣契約書同時存廢。

立契約書人

甲方：

姓 名：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙方：

公司名稱：鼎翊建設股份有限公司

法定負責人：林朝源

統一編號：52247659

公司地址：台北市北投區北投路二段13號4樓之2

通訊處：台北市北投區北投路二段13號4樓之2

公司電話：(02)2897-6177

不動產經紀業：

公司名稱：澄果廣告有限公司

法定負責人：高秉瑜

統一編號：24713274

公司地址：新北市土城區永寧路55-1號

通訊處：新北市土城區永寧路55-1號

公司電話：(02)2268-7700

不動產經紀人：

姓 名：胡光志

證照號碼：(99)嘉市字第00074號

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日