

# 土地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人

賣 方：(代表人)杜英傑 (代表人)陳志忠

茲為「天朗」（以下簡稱本大樓）座落基地之土地產權持分預訂買賣事宜，經雙方同意訂定土地預定買賣契約書（以下簡稱本契約）條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權：本契約所有條款及各項附件於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日）買方對所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：(代表人)杜英傑

(代表人)陳志忠

## 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 土地標示

### 一、土地坐落：

新北市八里區臺北港段 78,87 地號土地，面積共計 3918.03 平方公尺(1185.2 坪)，使用分區屬都市計畫內第二種住宅區，惟因嗣後土地合併、分割或重測，產權移轉登記則依新地號標示之面積為準。

### 二、房屋坐落：

本契約土地產權持分買賣係為買方購買同前述基地內本大樓編號第 棟第 樓壹戶，房屋應有之土地所有權，該土地經新北市政府工務局核准 105 年 09 月 30 日八建字第 00416 號建造執照在案。

### 第三條 土地出售面積及認定標準

一、買方購買「天朗」建案\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺\_\_\_\_\_坪，應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_。

二、土地持分計算方式係以本戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積平方公尺(坪)比例計算之。

三、汽車停車空間：

(一)買方購買地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之停車位。

(二)買方購買地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之停車位。

四、計算方式：

(一)本戶房屋土地面積： $(\text{本戶房屋專有面積} \div E \times B)$ 。

(二)本戶房屋土地持分： $(\text{本戶房屋土地面積} \div A)$ 。

項目	面積(平方公尺)	持分比例
A. 總土地面積	3918.03	
B. 主建物土地總持分面積	3857.69	$98460/100000 \times A$
D. 總銷售面積	17462.09	
E. 專有部分總面積	12228.88	
F. 共用部分總面積	10887.56	
H. 主建物公設總持分面積	5233.21	$48066/100000 \times F$

五、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

六、本條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

### 第四條 土地面積誤差及價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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，以土地面積所計算之單價，無息於交屋時一次結清。

二、前項土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第五條 契約總價

本契約買賣土地總價款新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

## 第六條 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

一、本預售屋將價金交付信託，由華南商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金(包括訂金、簽約金、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款)，買方應依【附件一：付款期別明細表】規定之期別及金額按時給付，並存入信託專戶。

二、賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。【於房屋預定買賣契約書之附件五：信託契約書影本】

三、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最後履約責任，如賣方無法完工或交屋，受託人不負責本預售屋後續完工事宜。

四、價金信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由，致無法履行完工交屋義務

者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。

- 五、信託受益權可能因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者(例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等)，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 七、買方可利用受託人網頁信託公告專區之信託查詢服務網址 <https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>，查詢途徑為：**【華南商業銀行/個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務】**，查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢)。
- 八、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

九、發生信託受益權歸屬賣方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依後列「受益權人會議規則」辦理。

十、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容【於房屋預定買賣契約書之附件五：信託契約書影本】，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：

(簽名)

同業連帶擔保

本預售屋已與○○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。

賣方提供之同業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。

## 第七條 付款條件

一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，除簽約款及開工款外，並依已完工之工程進度所定付款期別明細表【附件一】之金額，於工程完工後及接獲賣方書面郵寄繳款通知單七日內(為避免疑義，所稱日期皆為日曆日)，由買方開立抬頭為「華南商業銀行受託信託財產專戶-天朗土地款」之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之收款專戶如數一次繳納。

二、信託專戶匯款戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天朗土地款

華南銀行泰山分行-信託專戶匯款帳號：193-10-002773-1

三、上開『付款期別明細表』所列每次付款間隔日數應在二十日以上。

四、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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份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。
- 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。
- 三、但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 土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、賣方違反前項之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清所有權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予賣方。

(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，每逾一日應按已繳土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。

五、產權登記以本約所載之買方為登記名義人；買方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序、買

方如未成年，其依本約所負之一切義務，其法定代理人應負連帶責任（適用民法連帶債務之規定），並於買方代表處背書認定。以未成年名義登記產權者，應有法定代理人或監護人證明文件，並負責如期繳清贈與等稅費，否則不得辦理產權移轉登記及貸款。

## 第十條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款即新臺幣            仟            佰            拾            萬  
          仟元整，由雙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦理一切貸款手續。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、買方如同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，買方應於簽訂本契約同時，另簽立代辦貸款委託書【附件二】、撥款授權書【附件三】。
- 三、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。
- 四、前款分期攤還之總金額，買方應開具同金額之本票交予賣方作為付款擔保憑證，且買方須以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，買方應按賣方指

定日期配合辦理設定抵押權用印等事宜，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方並塗銷抵押權，設定及塗銷之相關費用則由買方負擔。

五、如買方不辦理貸款(含減貸差額)買方應於接獲賣方通知辦理產權移轉前，以現金一次付清本條之貸款金額或減少貸款部份金額，買方同意於繳清該部份價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

六、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。

#### **第十一條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於土地所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除賣方有違反房屋契約書第十條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### **第十二條 轉讓條件**

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約土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。

二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約總價款千分之\_\_ (最高以千分之一為限)之手續費，因轉讓所衍生之一切稅費、規費等相關費用概由買方負擔。

三、買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章，由買方本人及受讓人親自至賣方指定之處所辦理。

四、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。

五、買方對轉售之承讓人有關轉讓條件及應辦手續仍應負保證履行之責任，且放棄先訴抗辯權。

#### **第十三條 地價稅之分擔比例**

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。



#### **第十四條 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，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、土地所有權移轉登記規費、抵押權設定規費、印花稅、代辦手續費、謄本複印費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。
- 三、如有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、應由買方繳交之稅費；買方於辦理所有權移轉登記前，應將此費用全額預繳交付賣方，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第十五條 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 513 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，賣方應於交屋日或其他約定之日期\_\_\_\_\_日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第十六條 違約之處罰**

- 一、賣方違反本房屋契約第十條、第十一條及第十五條之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 二、買方依前款解除契約時；賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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、買方違反有關本契約「第七條」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過十五）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。
- 四、買賣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。
- 五、買賣雙方依本條約定解除契約時，本戶土地由賣方收回另行處分。若已進行移轉之各項申請手續時，賣方得逕行以買方名義及委託代刻之印章辦理撤件程

序；若已完成移轉登記手續時，買方應配合賣方通知之時間為所有權移轉登記之手續及提供應備之文件。因可歸責買方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由買方負擔，因可歸責於賣方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由賣方負擔，各無異議。

#### **第十七條 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。

#### **第十八條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### **第十九條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，本契約效力對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

#### **第二十條 本契約與房屋預訂買賣契約書之關係**

本契約與「天朗」大樓房屋預訂買賣契約書需同時簽署履行方屬有效，房屋預訂買賣契約書如因故解約，本土地預訂買賣契約書亦同時失效，雙方均充份知悉並無異議。

#### **第二十一條 通知送達**

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本約所載地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應即時以書面通知他方，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為送達日期。

#### **第二十二條 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】** 付款期別明細表。

**【附件二】** 代辦貸款委託書

**【附件三】** 撥款授權書。

**【附件四】** 代刻及使用印章授權書

## 立契約書人

買 方：

身分證號碼：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：(0)

(H)

(行動電話)

賣 方：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

不動產經紀業：聯誦廣告事業有限公司

統 一 編 號：86276414

代 表 人：王增哲

公 司 地 址：台北市信義區松德路159號20樓

公 司 電 話：(02) 2346-2828

不動產經紀人：林淑換

證書字號：(109)新北經字第003765號

中 華 民 國 年 月 日

# 房屋預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：龍井開發建設有限公司

茲為「天朗」（以下簡稱本大樓）房屋產權預定買賣事宜，經雙方同意訂定房屋預定買賣契約書（以下簡稱本契約）條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權：本契約所有條款及各項附件於中華民國      年      月      日  
經買方攜回審閱      日（契約審閱期間至少五日）買方對所有條款及雙  
方之權利義務內容範圍確已充分瞭解。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：龍井開發建設有限公司

## 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 房屋標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市八里區臺北港段 78,87 地號土地，面積共計 3918.03 平方公尺（1185.2 坪），使用分區屬都市計畫內第二種住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內本大樓編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓壹戶（共計 138 戶），為新北市政府工務局核准建造執照：105 年 09 月 30 日八建字第 00416 號。【附件一：建造執照影本】暨核准之【附件二：本戶房屋平面圖影本】。

三、汽車停車位：

(一) 買方購買之停車位計 位，其位置、編號、型式、性質、規格、面積如下：

項目/位置	地下 層	地下 層
車位編號		
車位型式	坡道平面	坡道平面
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 無獨立權狀	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 無獨立權狀
車位規格	<input type="checkbox"/> 長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分 <input type="checkbox"/> 長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分 <input type="checkbox"/> 長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分	<input type="checkbox"/> 長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分 <input type="checkbox"/> 長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分 <input type="checkbox"/> 長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分
車位建物持 分面積（含 車道及其他 必要空間） 平方公尺	面積： 平方公尺 坪	面積： 平方公尺 坪

(二) 建造執照核准之本戶停車空間平面圖影本【附件三】。

(三) 本建案之停車空間總面積 5654.35 平方公尺占共有部分總面積 10887.56 平方公尺之比例為十萬分之 51934。個別車位持分面積應按車位（格）數量、車位大小比例計算之，計算方式詳本約第四條所示。

(四) 買方所購買本大樓地下一~地下四層規劃之〈法定停車位〉及〈自設停車位〉，日後所登記方式為本大樓之共同使用部分，無單獨所有權狀。

(五) 地下一層停車空間編號 143、144、145 號係身心障礙者權益保障法第 56 條規定，設置供行動不便者使用之身心障礙者專用停車，非領有專用停車位識別證明者，不得違規占用。且該車位之使用方式、識別證明之核發及違規占用之處理等應依身心障礙者專用停車位設置管理辦法規定辦理。承購該車位

之承購戶充分瞭解，其本人或家屬若非身心障礙者，其使用仍受前述相關法令規定之拘束。

(六) 買方購買之停車位屬自行增設者，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 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

(一) 本房屋面積共計 平方公尺 ( 坪)。

說明如下：

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) 附屬建物面積計 平方公尺 ( 坪)。

陽臺 平方公尺 ( 坪)。

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)。

2. 共有部分，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約 \_\_\_\_\_%。

二、前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(前款所列面積單位平方公尺換算單位坪係以四捨五入方式計算至小數點第二位)。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

共有部分項目：一層梯廳、管委會使用空間、防災中心、無障礙廁所、緊急升降機、無障礙電梯、緊急升降機間(排煙室)、無障礙安全梯兼特別安全梯(甲梯)、無障礙安全梯兼特別安全梯、排煙室(乙梯)、給水、撒水、電氣管道間；二層管委會使用空間、二至二十三層梯廳、行動不便電梯、緊急升降機間(排煙室)、特別安全梯(甲)、特別安全梯(乙)；給水、撒水、電氣管道間；屋頂突出物一層樓梯間、排煙室、行動不便電梯、特別安全梯(甲)；屋頂突出物二層樓梯間、機械室、消防水池、消防機

房、水箱。另包含以下（大公及車公）兩部分：

- (一) 大公範圍（地下一層台電配電場所、消防機房、消防水池、電信室、發電機房、蓄水池、緊急升降機、行動不便電梯、緊急升降機間（排煙室）、安全梯甲、進排風、機車停車空間、裝卸位、防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間；地下二層蓄水池、行動不便電梯、緊急升降機間（排煙室）、資源回收空間、垃圾車專用停車位、排風、進風、不具獨立權狀之停車空間；地下三層蓄水池、行動不便電梯、緊急升降機間（排煙室）、安全梯（甲）、機房、排風、進風、不具獨立權狀之停車空間；地下四層污水機房、消防機房、行動不便電梯、緊急升降機間（排煙室）、安全梯（甲）、排風、不具獨立權狀之停車空間；地下一層至四層其他必要空間。
- (二) 車位應分配之面積：地下一層至四層車格及其他必要空間，應持有本共有部分之全部面積。
- (三) 本建案共有部分總面積計 10887.56 平方公尺（3293.49 坪）；專有部分總面積計 12228.88 平方公尺（3699.24 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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本建案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，部份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、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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計算所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、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。
- 四、地下層汽車停車位係按建築主管機關核准之停車位數量設置，停車位應有之持分面積以地政機關登記為準。

#### **第六條 契約總價**

本契約買賣總價款（含車位）新臺幣            仟            佰            拾            萬            仟元  
整。（含營業稅），明細如下：



- 一、房屋價款合計新臺幣      仟      佰      拾      萬      仟元整。
- (一) 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
- 陽臺部分：新臺幣      仟      佰      拾      萬      仟元整。
- (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
- (二) 共有部分：新臺幣      仟      佰      拾      萬      仟元整。
- 二、汽車停車位價款合計：新臺幣      佰      拾      萬      仟元整。

#### 第六條之一 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

- 一、本預售屋將價金交付信託，由華南商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金(包括訂金、簽約金、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款)，買方應依【附件四：房屋及車位付款期別明細表】規定之期別及金額按時給付，並存入信託專戶。
- 二、賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。【附件五：信託契約書影本】
- 三、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有完工保證或價金返還保證等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最後履約責任，如賣方無法完工或交屋，受託人不負責本預售屋後續完工事宜。

- 四、價金信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。
- 五、信託受益權可能因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者(例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等)，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 七、買方可利用受託人網頁信託公告專區之信託查詢服務網址 <https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>，查詢途徑為：【華南商業銀行/個人金融/信託專區/公告事項/ 信託查詢服務】，查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢)。
- 八、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信

託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

九、發生信託受益權歸屬賣方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依後列「受益權人會議規則」辦理。

十、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容【附件五：信託契約書影本】，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：

(簽名)

同業連帶擔保

本預售屋已與○○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。

賣方提供之同業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。

## 第七條 付款條件及方式

一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，除簽約款及開工款外，並依已完工之工程進度所定付款期別明細表【附件四】之金額，於工程完工後及接獲賣方書面郵寄繳款通知單七日內（為避免疑義，所稱日期皆為日曆日），由買方開立抬頭為「華南商業銀行受託信託財產專戶-天朗房屋款」之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之收款專戶如數一次繳納。

二、信託專戶匯款戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-天朗房屋款

華南銀行泰山分行-信託專戶匯款帳號：193-10-002772-0

- 三、上開『付款期別明細表』所列每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 四、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。
- 五、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

#### **第八條 逾期付款之處理方式**

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清應付期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份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。
- 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。
- 三、但前項情形賣方如同意緩期支付者，不在此限。

#### **第九條 地下層、屋頂、法定空地之使用方式**

##### 一、地下層停車位

(一) 本案地下層共四層，總面積 6908.64 平方公尺 (2089.86 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積共計 5654.35 平方公尺 (1710.44 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，本大樓各停車位承購戶依【附件三】所示位置自為管理使用。

(二) 地下層機車位為本大樓區分所有權人全部共有，全體買方同意按區分所有權人會議之決議管理使用。

二、本大樓平面圖上標示之露台一戶別 A1、A2、A3、A4 棟貳層所毗臨之露台由直接緊臨之住戶作為約定專用，其位置及專用戶別詳【附件十：露台約定專用部分位置圖】，買方應依法令規範管理使用，各約定專用使用權人應遵守露台僅作為庭園花園使用之約定。

三、前二款之約定專用部分詳於規約草約訂定之，其他住戶已充分認知其所承購之價款並未包括此一範圍，並確認對此範圍無主張之權利，包括持分所有權及使用管理權等。全體區分所有權人並同意納入社區規約，由該戶永久無償使用並負責管理維護，但不得有違章加建等行為。另依公寓大廈管理條例第三十三條第三款之規定，區分所有權人會議如擬變更，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意始生效力。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管

理負責人訴請法院判決確定者不在此限。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。

#### **第十條 建材及其廠牌、規格**

- 一、本案建築主要構造種類係為鋼骨鋼筋混凝土構造，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件六：建材設備說明】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，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、本契約之建築工程已於中華民國 106 年 08 月 28 日前開工，至遲應於中華民國 111 年 12 月 28 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟賣方得依實際施工進度提前取得使用執照並依約辦理交屋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

- 一、買方若有要求室內隔局變更時，一律於賣方指定之期限內為之，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，辦理變更時，買方必須於賣方提供之工程變更單上親自簽認，並附詳細圖說，以配合本工程之進度辦理之。
- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，賣方並有變更之審議權，該變更有關建築之主要結構、管道間、消防設施及其他公共設備均不得要求變動，買方如違反本項約定或有違反建管法令之要求，或該變更致工程施工有實際困難者，賣方均可否決買方之變更要求。
- 三、工程變更事項於最後定稿圖上經雙方簽認才正式生效，雙方簽認後，由賣方於簽認日起五日內提出追加減帳，通知買方簽認，買方並自簽認日起十日內繳清工程追加款，如買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更之要求，賣方爾後不再受理工程變更之要求並按設計圖施工。工程變更如為減帳，則於交屋時結清。
- 四、本項變更申請以一次為限。
- 五、若賣方提供之室內材料不符買方之要求時，則賣方應按該材料之成本價額退還買方，由買方於交屋後自行購料施工，且買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 六、追加減帳計算原則：
  - (一) 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
  - (二) 單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
  - (三) 費用收取：
    - (1) 於賣方通知期限內辦理者除增加之工程款外不收取管理費。
    - (2) 未於賣方通知期限內辦理或壹次以上變更者，需經賣方同意始可辦理，其加、減帳之管理費改以百分之十五計。

## 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，應一次載明於驗收單上，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費用由賣方負擔。

(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。

四、有關接通水電事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，費用由賣方負擔，接通供應之時程，依自來水公司、台灣電力公司或其他管轄此項機構之程序決定為準，不計入本約所定完工期限內，賣方不負遲延接通之責。

#### **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

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。

二、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。

三、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) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加附之遲延利息。

(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。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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屋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。

五、產權登記以本約所載之買方為登記名義人;買方為外國人者,應於結構體完成前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、買方如未成年,其依本約所負之一切義務,其法定代理人應負連帶責任(適用民法連帶債務之規定),並於買方代表處背書認定。以未成年名義登記產權者,應有法定代理人或監護人證明文件,並負責如期繳清贈與等稅費,否則不得辦理產權移轉登記及貸款。

### 第十五條 通知交屋期限及點交

- 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、本條款所稱「交屋」,係指賣方將本約標示之房屋、汽車停車位交付買方管領使用;至於公共設施等共有部分之點交依公寓大廈管理條例之規定應由賣方會同管理委員會辦理,買方不得以共有部分未完成及未點交為由,拒絕辦理交屋。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後,將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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,並發給交屋證明書,俾憑換取鎖匙,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,逾期則賣方不負保管責任。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,即應負本戶水電費及瓦斯費、全體住戶共同分攤之公共設施水電費用、大廈公共管理費、清潔費、公共設施及電梯之維護費等,另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

### 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是否移交。

### 第十七條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起或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、屋頂、樓梯、擋土牆、樓地板、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、壁磚..等)負責保固一年，防水部份(如屋頂、露台、浴廁、外牆..等)保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記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、若因人為使用不當，或維護不當，或裝修破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口及磁磚破壞、廁所壁磚地磚破壞、自行更改隔間、修改火警感知器、弱電設備、消防灑水頭等)，或因不可抗力(例如：戰爭、天災地變等)，或因自然耗損(例如：燈泡、電池、淨水濾網等使用耗損)，或未為必要之例行性保養等非可歸責於賣方之事由而損毀或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

### 第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款即新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。由雙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦理一切貸款手續。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至賣方指定之收款專戶。

二、買方如同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，買方應於簽訂本契約同時，另簽立代辦貸款委託書【附件七】、撥款授權書【附件八】。

三、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) 可歸責於買方或買方自行辦理貸款時，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。

四、前款分期攤還之總金額，買方應開具同金額之本票交予賣方作為付款擔保憑證，且買方須以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，買方應按賣方指定日期配合辦理設定抵押權用印等事宜，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方並塗銷抵押權，設定及塗銷之相關費用則由買方負擔。

五、如買方不辦理貸款(含減貸差額)，買方應於接獲賣方通知辦理產權移轉前，以現金一次付清本條之貸款金額或減少貸款部份金額，買方同意於繳清該部份價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

六、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。

## 第十九條 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，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 契約轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋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。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約總價款千分之\_\_\_(最高以千分之一為限)之手續費，因轉讓所衍生之一切稅費、規費等相關費用概由買方負擔。
- 三、買方如欲辦理轉讓時，買方應攜帶本契約書正本、簽約章、購買本房屋期間賣方開立之所有發票，由買方本人及受讓人親自至賣方指定之處所辦理。
- 四、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。
- 五、買方對轉售之承讓人有關轉讓條件及應辦手續仍應負保證履行之責任，且放棄先訴抗辯權。
- 六、如因政府法令調整契約轉讓條件時，依政府法令實行之。

## 第二十一條 各項稅費負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

### 一、買方應負擔項目

- (一)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。
- (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)本項前二款所列買方應繳之各項稅費，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- (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予賣方，並於辦理交屋手續時憑單據結算，多退少補。

### 二、賣方應負擔項目

- (一)房屋稅：依本條第一項第(一)款約定計算賣方應負擔金額。
- (二)建物所有權第一次登記規費、建物測量規費、代辦手續費等相關費用。
- (三)本契約房屋之水、電裝接工程費用。
- (四)自通知交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。
- (五)依法應提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外稅費之負擔，依有關法令及交易習慣辦理。

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。

## 第二十二條 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\_\_\_\_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。

## 第二十三條 違約之處罰

一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。

二、買方依前款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方得沒收依房屋價款百分之\_\_\_\_\_（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。

四、買賣雙方當事人除依前二款之請求，不得另行請求其他損害賠償。

五、買賣雙方依本條約定解除契約時，本戶房屋由賣方收回另行處分。若已進行移轉之各項申請手續時，賣方得逕行以買方名義及委託代刻之印章辦理撤件程序；若已完成移轉登記手續時，買方應配合賣方通知之時間為所有權移轉登記之手續及提供應備之文件。因可歸責買方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由買方負擔，因可歸責於賣方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由賣方負擔，各無異議。

六、契約解除回復原狀約定 室內工程變更及建材挑選變更施作完成後，因可歸責買方之事由而解除契約者，除本契約另有約定外，買方應無條件配合一切負回復原狀之義務。

## 第二十四條 本契約與土地預訂買賣契約書之關係

本契約與「天朗」大樓土地預訂買賣契約書需同時簽署履行方屬有效，土地預訂買賣

契約書如因故解約，本房屋預訂買賣契約書亦同時失效，雙方均充份知悉並無異議。

## 第二十五條 特約事項：

- 一、本房屋依主管機關核發建造執照【附件一】之「備註之注意事項」中除起造人施工期間應遵行之一般加註事項外，對於買受人亦應受其拘束部分。
- 二、買方為辦理本約房屋產權登記及本約有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續【附件九】
- 三、為維持本大樓管理及公共安寧、清潔衛生及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應簽立並遵守本大樓管理規約草約【附件十四】之規定，且不得與本大樓管理規約之原定意旨抵觸；如有違反者，對因此受有損害之人負損害賠償責任。
- 四、為保持本建物良好居住環境品質及維護全體住戶之共同權益，買方同意於辦理產權過戶前依賣方指定日期，預繳買方產權過戶所需稅費，新台幣叁拾萬元（含六個月管理費依房屋依權狀坪數每坪每月暫以新台幣 60 元整計算，汽車停車位每月每位暫以新台幣 500 元整計算，作為本大樓預繳公共水電費、保全管理費、清潔費，含聘僱管理服務人員及清潔人員之費用等）相關管理費用，由賣方代為統籌處理，餘款俟管理委員會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息結算執據移交予管理委員會。而日後確實收費標準於管理委員會成立時召開區分所有權人大會規定之。
- 五、本契約有關本大樓就公共施管理使用之設計、規劃、位置、使用方式，同意由賣方統籌處理約定如分管同意書【附件十一】，均為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。
- 六、買方應遵守裝修施工管理辦法【附件十二】之約定。
- 七、本契約書之一切相關規定對雙方權利義務之繼承人及受讓人具有同等約束力。
- 八、若買方要求違建施工，賣方有權不同意配合，若於點交房屋後，自行施作違建而影響賣方對本大樓其他住戶交屋或管理委員會點交時，買方願無條件拆除已建工程，並賠償賣方之任何損害。
- 九、買方承諾本戶房屋不得作特種行業、葬儀事業、及有違社會善良風俗之行業及高危險、高污染、高噪音及裝設各式無線商用基地台使用，影響本大樓住宅品質之使用。
- 十、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。

十一、如遇原物料之價格波動或銀行利率漲跌幅度達百分之二或賣方會計師認有營建成本調整之需要時，賣方得要求買方調整本約房屋及其土地持分之售價比例，惟不得變動本房屋及其土地持分之總價款。

十二、交屋前參觀工地應獲取賣方之同意並辦理登記後方可進入，以免發生危險，未經同意而進入工地時賣方得拒絕並排除其參觀。

十三、甲方同意因乙方銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部分、公共設施、但於銷售完畢後，乙方必須回復原狀，甲方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕乙方使用或要求支付費用。

## 第二十六條 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。

## 第二十七條 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地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十八條 附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，本契約效力對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

## 第二十九條 通知送達

買、賣雙方同意按本契約所載之地址或電子信箱，作為雙方所為徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。任一方如有變更地址或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之通知無法送達、遭拒收或退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

買方同意採用

掛號信函之方式郵寄。

依所載之電子信箱傳送，不再寄送實體紙本文件。

(E-mail: \_\_\_\_\_)

### **第三十條 未盡事宜及不可抗力因素之處置**

- 一、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。
- 二、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。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、本戶房屋平面圖影本
- 三、本戶停車空間平面圖影本
- 四、房屋及車位付款期別明細表
- 五、信託契約書影本
- 六、建材設備說明
- 七、代辦貸款委託書
- 八、撥款授權書
- 九、代刻及使用印章授權書
- 十、露臺約定專用部分位置圖
- 十一、分管同意書
- 十二、裝修施工管理辦法
- 十三、個人資料蒐集告知事項及同意書
- 十四、管理規約草約

附圖：

- 一、1層~23層建照執照平面圖
- 二、屋突1至3層建照執照平面圖
- 三、地下1-4層建照執照平面圖

以上附件、附圖均為本契約之一部分。



**立契約書人**

**買 方：**

身分證號碼：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

聯絡電話：(0)

(H)

(行動電話)

**賣 方：龍井開發建設有限公司**

代 表 人：蔡謝碧雲

公 司 統 編：27841131

公 司 地 址：新北市三重區頂崁街 234 巷 3 號 2 樓

公 司 電 話：(02) 2619-3955

**不動產經紀業：聯頡廣告事業有限公司**

統 一 編 號：86276414

代 表 人：王增哲

公 司 地 址：台北市信義區松德路 159 號 20 樓

公 司 電 話：(02) 2346-2828

不動產經紀人：林淑換

證 書 字 號：(109) 新北經字第 003765 號

中 華 民 國 年 月 日