

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：永琦國際開發股份有限公司

法定代理人：林宜養

茲為【見璞】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)之房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，買方有契約審閱權利，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)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：永琦國際開發股份有限公司

## 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售房屋土地之廣告宣傳品及其所記載建材設備表、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 房地標的及停車位規格

### 一、土地坐落：

新北市保健段 308 等 1 筆地號土地，面積共計 333.48 平方公尺(100.88 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內住宅區。【基地範圍標示圖如附件(一)】

### 二、房屋坐落：

同前述基地內【見璞】大樓編號為 棟 樓房屋乙戶(以下簡稱本戶)(含地下室第 層編號第 號汽車停車位，共計 位)為新北市政府核准 110 中建字第 00526 號建造執照，核准

日期為民國 110 年 10 月 08 日。預定興建地上十一層、地下二層之鋼筋混凝土造(RC 造)集合住宅大樓。【房屋平面圖如附件(二)】。

三、停車位性質、位置、型式、規格：

(一) 本大樓設置無獨立權狀之平面汽車停車位共 1 位，包含地上一層停車空間(編號第01 號法定停車位 1 位)及地下室機械升降式平面汽車停車位(法定停車位 7 位及自設停車位 2 位)。

買方購買之停車位為：

樓 層	型式	編號 數量	車位種類	建築執照標示尺寸
				車位規格(長*寬*高)
■ 地下一層 ■ 地下二層	機械升降式 水平循環式 平面停車位	_____位	<input type="checkbox"/> 自設停車位 <input type="checkbox"/> 法定停車位	<input type="checkbox"/> 5.0M*2.05M*1.8M

另含車道及其他必要空間，面積共計 21.48 平方公尺 (6.5 坪)。【建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(三)】實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。

停車位計算方式如下：

一個機械升降式平面汽車停車位面積  
 $171.85/8=21.48$  平方公尺 (6.5 坪)

(二) 停車位之竣工規格尺寸較約定之規格尺寸，其誤差長未逾十公分，寬未逾五公分，視為符合規定。

(三) 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，共有部分總面積 171.85 平方公尺 (51.98 坪)，專用停車位所持分之面積 21.48 平方公尺 (6.5 坪)，停車空間占共有部分面積  $\frac{1840}{10000}$ 。

(四) 本停車空間為倉儲式機械停車位，汽車位無固定停車位編號，停車以叫車台時，車台離出口最近的停車位停車為主。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

- (一)本約買賣土地應有權利範圍為持分上開基地萬分之 500，土地持分面積 16.67 平方公尺(5.04 坪)。土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測，而有所變動，則依新地號、新面積標示，辦理產權登記。
- (二)土地計算方式，以各戶主建物+附屬建物登記面積 74.21 平方公尺( 22.45 坪)占全部區分所有主建物+附屬建物登記總面積 1484.30 平方公尺(449.00 坪)比例計算。
- (三)本約共有部分之停車空間依地政機關現行登記法令規定不予分配及登記基地權利範圍。

#### 二、房屋面積：

本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算，共計 112.32 平方公尺( 33.98 坪)，包含：

##### (一)專有部分

1. 主建物面積計 66.73 平方公尺( 20.19 坪)。
2. 附屬建物面積計 7.48 平方公尺( 2.26 坪)。包括

■陽臺 7.48 平方公尺( 2.26 坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其雨遮約 0 平方公尺( 0 坪)，雨遮僅登記面積不計價。

(二)共有部分面積計 38.11 平方公尺( 11.53 坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 59.41 %。

前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約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、地下二層之丙梯室內安全梯及樓梯間、15 人份升降機、電梯廳、機房、消防泵浦室、水箱、管道間、防空避難室等。
- 二、地下一層之丙梯室內安全梯及樓梯間、15 人份升降機、電梯廳、緊急發電機室、台電配電場所、電信室、管道間、防空避難室等。

- 三、一樓之甲梯室內安全梯、乙梯室內安全梯、丙梯室內安全梯、15 人份升降機、梯廳、通道、樓梯間、車道、無障礙停車位、機車停車位等。
- 四、二樓至十一樓之甲梯室內安全梯、乙梯室內安全梯、梯廳、15 人份升降機、管道間、梯廳等。
- 五、屋突一層之甲梯室內安全梯、15 人份升降機、梯廳等。
- 六、屋突二層之甲梯室內安全梯、子母水箱。
- 七、屋突三層之甲梯室內安全梯、電梯機、房消防水箱。

共有部分包含不具獨立權狀之一樓無障礙停車空間乙位，共有部分總面積 762.21 平方公尺（230.60 坪），汽車停車空間所持分之面積 171.85 平方公尺（51.98 坪），共有部分面積，其權利範圍以本戶主建物加附屬建物面積占區分所有全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算，其面積係以本共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

本大樓主建物及附屬建物總面積 1484.30 平方公尺(449.00 坪)。

## 第 五 條 土地、房屋面積誤差及其價款找補

- 一、本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，分別以土地契約價款、主建物、附屬建物(陽台)、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

本契約房地買賣總價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整  
分別載明如下：

(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。

(含營業稅)

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

屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。(除

陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(三)車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(含營業稅)

## 第七條 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

由賣方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，由台中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，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。

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建築開發商業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 八 條 付 款 條 件

付款，除簽約款及開工款外，買方應依工程完成之進度所定房地暨車位付款明細表【附件(四)】之規定繳款，其每次付款間隔日應在 20 日以上，並於接獲賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內（以郵戳為憑），共每次以現金或即期支票支付，如賣方未依現金或即期支票支付之，直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：

戶名：

帳號：

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 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、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本大樓地下層共二層，總面積 348.58 平方公尺(105.44 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 171.85 平方公尺(51.98 坪)(內含一樓汽車停昇降機設備面積)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予該停車位承購戶，買方除同意遵守本大樓住戶規約之相關規定外，上開汽車停車位以持分方式共有，買方就購買之停車位有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。未購買汽車位者，對購買汽車位之人按其汽車位位置編號無管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，絕無異議，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

### 二、法定空地

本大樓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。但部份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、一樓機車停放區設置法定機車位 17 位，統一由管理委員會管理，其機車停放由各戶按其被分配號碼位置使用，不得佔用他人位置。

## 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 112 年 01 月 01 日之前開工，民國 114 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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。
- 三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，買方同意賣方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

## 第十三條 室內隔間變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間(浴廁及廚房除外)為限，污水管線及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。辦理變更時，



買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以乙次為限。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，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。若賣方無故未予結清，買方得於第十四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、本大樓之共有部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，買方同意賣方保有因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含 B1~RF 各層之梯廳、一樓機車停車空間、戶外前後院空間、一樓管委會空間、屋突層及屋頂平台等。
- 五、買方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設。

#### 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。
- 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，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，由買賣雙方約定。未約定者，由賣方負擔。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十五條 所有權移轉登記期限

### 一、所有權移轉登記

本約買賣標的所有權之移轉，除另有規定，依其約定外，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。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，賣方得依最新頒佈之法令規定辦理之，買方充份知悉。

二、賣方違反前一款之規定，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，辦理買賣標的所有權移轉登記：

- (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，並應簽發尚未繳付期款之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，用供作為買方未履行本契約全部付款義務之擔保，買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。
- (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、第一款之辦理事項及銀行貸款抵押設定事項，買方同意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。

五、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不做點交手續。

## 第十六條 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項義務：
  - （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，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶、保證金亦由買方負擔。
- 五、賣方應於領得使用執照之日起六個月內完成公共設施，並由管理委員會驗收接管，買方辦理交屋時不得以公設未全部完成或未經驗收為由，拒絕繳納各期價款（含貸款）及稅費、或拒絕辦理驗屋、交屋手續。
- 六、買方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，買方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣參萬元

整與施工清潔費新台幣貳仟元整予賣方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作，並於工程完成後，經賣方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，賣方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰。

## 第十七條 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、買賣雙方同意賣方有義務應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，委託具備專業技師證照之管理公司會同管理委員會或管理負責人辦理公共設施查驗。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，移交管理委員會或管理負責人。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。

## 第十八條 保固期限及範圍

- 一、本建物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。
  - (一)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)固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具等)，負責保固一年。
  - (三)防水工程負責保固五年。
  - (四)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、公共設施部分：

(一)結構部分(如樑柱、樓梯等)，自使用執照取得日起，保固十五年。

(二)外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)，自使用執照取得後三個月起算保固一年，公設防水保固五年。

(三)除上述以外之其他設施(如室內裝修)，自公設點交後保固一年。

四、除外條款：如其損壞係正常耗損，致生損毀時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

## 第十九條 貸款約定

### 一、銀行貸款給付

第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾萬元整，雙方同意由賣方指定之金融機構辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方充分知悉，並應將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

### 二、買方委託賣方申請貸款

如買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如【附件(六)】「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定，買方應於房屋、土地產權登記前，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。

### 三、買方自洽辦理貸款

(一)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洽辦理貸款，如買方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外，於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要協助辦理相關手續，買方應支付賣方如因而增加之費用支出。

(二)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於賣方將產權移轉登記予買方後翌日由承貸金融機構將核准之約定貸款金額直接撥付賣方。賣方於取得金額後應即交還原買方簽發之本票予買方。

#### 四、買方不辦理貸款

如買方不辦理貸款，買方應將原貸款金額於賣方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予賣方。

#### 五、雙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。
- 4、買賣雙方協議解除契約。

##### (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。如賣方不能配合貸款不足額部分，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\_\_\_\_\_天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

有下列情事之一，視為可歸責於買方：

- 1、買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者(包含但不限於業已持有第二戶(含)以上之房屋者辦理貸款)。
- 2、買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
- 3、拒絕出具全部撥款委託書。
- 4、主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款。

#### 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。

## 第二十條 貸款撥付

本契約訂有前條貸款約定者，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 11 條第 2、3 款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。

## 第二十一條 土地、房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約總價款萬分之                    手續費（最高以萬分之五為限）。

## 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日數比例分算稅額。

## 第二十三條 稅費、管理費及其他費用負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、實價登錄申報、地政士費、預繳半年之管理基金、貸款保險費、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐由買方負擔。（本項費用暫定為新台幣壹拾伍萬元整）。但起照人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

二、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。

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。

五、買方其他應負擔項目：

(一)本款所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，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。

(二)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於接獲賣方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理基金費用予賣方：

1、依房屋權狀登記總坪數計算每月每坪新台幣壹佰元正。

2、汽車停車空間每月每位新台幣柒佰元正。

3、機車停車空間每月每位新台幣貳佰元正。

賣方依本約第十七條代管期間，如管理委員會正式成立並開始運作，賣方應將本項預收之管理費用移交予管理委員會納入大樓管理基金。

(三)基於安全理由，本社區所有瓦斯之內外管道均委由瓦斯公司統一設計及施作。

五、賣方其他應負擔項目：

(一)本約房屋之水、電裝接工程費用。

(二)通知交屋日起三十日（含視為點收完成）前所發生之水、電費及管理維護費。

(三)賣方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄



市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。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之情事之一；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。如設定他項權利，應於買方支付「房地暨車位付款明細表」後塗銷之。
- 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、賣方違反第二十四條「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 15%）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。
- 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\_\_\_\_\_（最高不得超過 15%）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請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第二十七條 個人之資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## 第二十八條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

## 第二十九條 契約及其相關附件效力

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。

## 第三十條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，買方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、買方同意本建物之當層露台、屋頂平台，由緊鄰之各戶約定專用及管理使用，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。
- 三、本大樓約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，買方同意配合。
- 四、買方充分認知上述條款已規劃為本大樓住戶規約草約【附件(八)】之內容，嗣後經區分所有權人會議決議追認。本契約房屋及其土地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典當人、借用人、受讓人或其他關係而占有人約定遵守本條款及本建物住戶規約草約之義務，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

## 第三十一條 通知及送達



**第三十七條 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。

**第三十八條 未盡事宜之處置**

- 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、買方於簽訂本契約前，已充分瞭解本案建築物座落之基地環境、位置及使用分區用途，除廣告物及本契約及附件外，均不屬本契約範圍。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

■ 本契約附件如下 ■

附件(一)：本基地範圍標示圖及一層平面圖

(含建築執照分管平面圖及約定專用圖)

附件(二)：本建物房屋平面圖

附件(三)：汽車停車空間平面圖

附件(四)：房地暨車位付款明細表

附件(五)：代刻印章及用印委託書

附件(六)：代辦貸款委託書

附件(七)：建材設備說明書

附件(八)：住戶規約草約

附件(九)：建築執造影本

附件(十)：信託證明文件影本

附件(十一)：不動產成交案件實際資訊確認同意書

立契約書人：

買 方：

姓 名 ：

身 份 證 字 號 ：

戶 籍 地 址 ：

通 訊 地 址 ：

連 絡 電 話 ：

電 子 郵 件 信 箱 ：

賣 方 ：

公 司 名 稱 ：永琦國際開發股份有限公司

法 定 代 理 人：林宜養

公 司 統 一 編 號 ：54727388

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路一段188號7樓

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路一段188號7樓

公 司 電 話：02-2778-0518

中 華 民 國 年 月 日