

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：  
立契約書人

(以下簡稱甲方)

賣方：蒲陽建設股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購就「蒲陽富都心」(以下簡稱本社區)之房屋土地及車位預定買賣事宜，雙方同意簽立本預定買賣契約書，契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)，並合意訂定條款如后，以茲雙方共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：蒲陽建設股份有限公司

## 第一條 房地標示、出售面積及認定標準

土地座落：新北市新莊區副都心六小段23、24、43、45、52地號共11筆地號基地，面積共計3619.09平方公尺(1094.77坪)，使用分區為都市計畫內第一種住宅區。

房屋座落：同前述基地內，乙方預定興建之「蒲陽富都心」編號 棟 戶 樓，共計 戶，為新北市政府112年8月29日核準之112莊建字第00309號建造執照；建造執照暨核准之該戶房屋平面圖如附件十二、六之標示。(本契約坪數面積計算方式為平方公尺換算後，小數點後兩位四捨五入。)

本房屋面積：共計 佰 拾 點 平方公尺( 坪)，  
包含：

一、專有部分面積計 佰 拾 點 平方公尺( 坪)。

1、主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺( 坪)。

2、附屬建物面積計 點 平方公尺( 坪)。

(包含陽台面積 點 平方公尺( 坪)。

二、共同使用部分面積計 拾 點 平方公尺( 坪)。

三、主建物面積占本房屋登記總面積之比例 %。

四、土地面積：

甲方購買「蒲陽富都心」編號 棟 戶 樓，其土地持分面積 拾 點 平方公尺( 坪) 點 坪)

，應有權利範圍為 /100000，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。其土地持分比例計算方式如下：

本戶專有部分面積 平方公尺( 坪)

房屋之土地持分比例 =

本社區區分所有全部專有部分總面積 13939.03 平方公尺(4216.56 坪)

五、共用部分項目、總面積及面積分配比例計算：

本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及如下：

(一)一樓部份：A、B 棟管委會使用空間、陽台、梯廳、排煙室、電樓梯間、行動不便者廁所。

(二)其他樓層：二樓 A 棟管委會使用空間、陽台、廁所及二樓至頂樓之各層電樓梯間、梯廳、排煙室。

(三)屋頂突出物一、二、三層：樓梯間、水箱、機械室、水錶室。

(四)地下一層至地下三層部份：

即地下層總面積扣除不具獨立權狀之停車空間以外之面積(本項面積包括殘障車位3位)、地下室含一樓機車位共170位、電樓梯間、電錶箱、受電箱、蓄水池、台電配電場所、機車停車空間、機車車道及應分攤之停車設備、垃圾儲藏室、發電機房、排風機位置、排風管道、電信機房、消防機房、污水機房、防空避難空間等。

(五)其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。

(六)本「蒲陽富都心」共有部分總面積計10355.57平方公尺(3132.56坪)，全區專有部分

總面積計13939.03平方公尺(4216.56坪)，前款共有部分之權利範圍係依買受該戶專有部分面積與全區專有部分總面積之比例而為計算。其面積則以本「蒲陽富都心」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第二條 汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格

一、甲方購買之汽車停車位為地下室 層 法定自行增設獎勵增設，停車位共 位，編號 號。

二、汽車停車位規格：平面式 機械式 停車位，另含車道及其他必要空間面積共計 平方公尺

( 坪)。持分 1/10000，計算方式為汽車停車空間總面積除車位數再除以公共設

施總面積。

車格尺寸為 寬 250公分 × 長 550公分 × 高 210公分。

車格尺寸為 寬 230公分 × 長 550公分 × 高 210公分。

車格尺寸為 寬 250公分 × 長 550公分 × 高 180公分。

□車格尺寸為 寬 230 公分 × 長 550 公分 × 高 180 公分。

□車格尺寸為 寬 250 公分 × 長 600 公分 × 高 210 公分。

三、本社區地下室汽車停車位均為建造執照所規劃之車位，本車位應依相關法令管理使用。

四、本社區汽車停車位之產權依地政法令規定辦理，該停車位□有 □無 獨立權狀，由購買停車位者共同持分產權。其中無障礙停車位 3 個（編號 132、164、165 號此三車位不登記），車位部分共占公設持分 40,837/100,000。其餘公設持分 59,163/100,000=6126.67 平方公尺（1853.32 坪）。

五、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 房地面積誤差及價款找補

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、依第一條計算之土地面積、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、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。

四、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所承購之房屋總價並不包括停車位之價款，且其房屋面積亦未包含停車位面積。除公共設施維修及防空避難等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之停車位無任何權利，包含持分所有權及使用管理權等。

#### 第四條 契約總價

本契約房地與車位買賣總價款合計新臺幣

仟

佰

拾

萬元整。

(其中車位價款新台幣

佰

拾

萬元整)，分別載明如下：

##### 一、房屋部分：

(一)土地價款新臺幣

仟

佰

拾

萬

仟

佰元整。

(二)房屋價款(含營業稅)新臺幣

佰

拾

萬

仟

佰元整。

##### 1、專有部分：新臺幣

佰

拾

萬

仟

佰元整。

##### (1)主建物部分：新臺幣

佰

拾

萬

仟

佰元整。

##### (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣

佰

拾

萬

仟

佰元整。

(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

佰元整。

##### 二、車位部分：

(一)房屋價款(含營業稅)新臺幣

佰

拾

萬元整。

#### 第五條 付款條件及逾期付款之處理方式

一、甲方付款除簽約款及開工程款外，應依已完成之工程進度所定附件二「買賣付款明細表」之約定於工程完工後繳款，於接獲乙方繳款通知五日內，自行向乙方指定之銀行專戶繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，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。

二、依前項約定，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，並於補繳期款時一併繳付乙方。但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時，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，視為甲方未依付款專項約定付款，雙方同意依本約第二十條之違約罰則辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第六條 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，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。並於簽立本約同時另書立(如附件三、代刻印章委託書)及(附件四、代辦貸款委託書)交付乙方，並同意按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續，於本約房屋及土地持分移轉登記為甲方所有，並設定抵押權予承貸金融機構時，乙方即可領取核貸款項。

二、惟甲方可得較低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。

三、前項由乙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：

1、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30%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30%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。

經

(3) 差額超過原預定貸款金額30%者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、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。

3、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

乙方同意分期給付其差額。

四、本項貸款為甲方應繳價款之一部分，屬乙方應收款項，本契約有本條貸款約定者，於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第八條第二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，甲方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予乙方。

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。

## 第七條 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二〇〇三年三月六日之前開工，民國二〇〇八年六月六日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。乙方得提前完成上述項目。但有左列情事之一者，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、乙方如逾前項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，雙方同意依本約第十九條違約之處罰規定處理。

## 第八條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依建材設備說明詳(附件一)。
- 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。如有違反，乙方應負法律責任。前列材料之檢測，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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

- 三、有關建材、設備及廠牌、規格或等級(如附件一、建材設備說明)，應作為買賣施工之標準，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。
- 四、乙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。

## 第九條 工程部分

- 一、本契約房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及公共設施等，甲方同意絕不要求變更。
- 二、甲方如辦理房屋室內局部變更，或增減設備裝修工程等，需於乙方通知日起十五日內完成乙方提供之工程變更單及工程變更追加帳之簽認為準，此項變更申請以一次為限，且於乙方通知七日內以現金一次繳清工程變更追加減帳始為有效。



三、供水、供電、瓦斯供氣、受訊系統、通風排氣管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，並同意按其設置目的，善加管理及維修。

四、乙方負責辦理申請本契約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機關作業程序為準，不在逾期完工之範圍。

五、瓦斯及外水、外電配管由乙方統一申請裝設，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準，甲方於交屋後請自行通知瓦斯公司辦理供氣。

#### 第十條 修改權之保留

一、本社區房屋之建造執照，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，而不影響本戶房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權。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，請求返還已付價金；如汽車停車空間變更，但不影響車位停車功能者；若影響特定停車位之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部份之買賣關係，請求返還已付車位價款。

#### 第十一條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，乙方應於使用執照核發日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。

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。本戶房屋、土地所有權移轉登記時，雙方同意以政府主管機關公告之土地現值及房屋評定現值。乙方違反本項

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。

二、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，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）前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

三、前二項及銀行貸款之辦理事項，甲方同意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，甲方應於收到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延遲利息予乙方，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，甲方應負擔損害賠償之責。

## 第十二條 稅費暨其他費用負擔

甲乙雙方應負擔之稅捐除依有關法律規定外並依左列規定辦理：

一、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，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。

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，由乙方負擔，但甲方未依所有權移轉登記規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

三、建物契稅：依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格為準，由甲方負擔。

四、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。

五、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甲方負擔，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。

六、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。

七、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，於交屋時結清，多退少補。

甲方同意下列各項費用之負擔原則：

一、購買停車位者，須於乙方通知時，預繳六個月汽車停車位管理費。平面式車位管理費為每月新台幣陸佰元／位整，機械式車位管理費為每月新台幣壹仟元／位整，機車停車位為抽籤使用，管理費為每月新台幣壹佰元／位整，上述費用做為日後汽、機車停車位管理基金。

二、甲方應於乙方通知時，預繳六個月大樓管理費用。每月壹佰元／坪計算，用以支付管理委員會成立前應繳之公共水電費、大樓管理費及其他支出，俟管理委員會成立後將本公共管理基金結算餘額，移交

本社區管理委員會接管。

### 第十三條 驗收

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。且雙方並應依左列規定辦理：

一、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；乙方於完成修繕後，應即通知甲方辦理交屋手續。甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則依第十五條第四項辦理。

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）由乙方負擔；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配管，由甲乙双方議定；未議定者，由乙方負擔。

### 第十四條 交屋期限及條件

一、乙方應於使用執照核發後六個月內通知甲方進行交屋。於交屋時乙方應履行下列各目義務：

1、乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

2、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。

3、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。

4、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。

#### 第十五條 交屋手續

一、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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、規約草案、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

二、交屋時，甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部分，另因作業之考量，其他共同使用部分不列入交屋範圍，甲方不得以共用部分未完成為由拒絕辦理交屋。

三、前項不列入交屋範圍之共用部分，甲方同意全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代管，做善良維護。

四、甲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。

五、甲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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

#### 第十六條 保固責任

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：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，非涉及結構之室內防水部分(如：屋頂、樓地板、外牆：：等)自交屋日起，保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚：：等)負責保固一年。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。但因甲方使用不當、自然損耗或其他不可歸責乙方事由所致者，不在此限。前述期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十七條 管理約定(一)

一、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。共有部分之屋頂避難平台及屋頂突出物，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。

二、本社區共用部分由全體區分所有權人分攤持分。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。

三、本社區地下室汽車停車空間共三層，總面積 6663.42 平方公尺( 2015.68 坪)，扣除第一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外，其餘面積 4228.90 平方公尺( 1279.24 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。未經車位所有權人之同意，其他人不得使用、或妨礙購買車位者之使用，但遇緊急避難時地下一層停車空間應開放供全體住戶避難使用。

四、本建築案為建築基地自計畫道路及現有巷道退縮建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，並由甲方規劃設計綠化景觀，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會

、管理負責人、管理服務人等確實進行後續管理維護時宜。

五、本社區一、二樓管委會使用空間，為顧及本大樓住戶居住生活品質及出入管理，甲方授權乙方於本社區取得使用執照後規劃作住戶大廳接待櫃台、會客空間；等美化使用，並由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用，此點甲方明確認知。

六、本社區一樓A6、B2、B3、B4戶，二樓A2、A3、A4戶，六樓B1、B2、B3、B4戶，十一樓B1、B2戶露臺部份則由其鄰接之該戶依法令約定專用之，此點甲方明確認知。

七、甲方同意本契約有關住戶共有產權之使用管理約定並簽立分管同意書(附件九)，視為住戶相互間對於共有物使用管理之特約，甲方及其繼承人或承租人等均應受其約束。

八、本社區有關約定專用或分管約定之部分，非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式予以變更。

## 第十八條 管理約定(二)

一、為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。甲方願遵守本契約有關管理約定及社區規約(詳如附件九、附件十一)之約束。上述約定效力及於甲乙雙方權利義務之繼承人或承租人等，甲方應明確告知。

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、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶交屋日起委由乙方聘任管理公司或專人負責，其費用由各戶共同負擔。

四、甲方與其他住戶全體應依法成立社區管理委員會，接管本社區管理維護工作。

五、公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護，因此各戶交屋時該部分不列為專有部分交屋項目。

## 第十九條 乙方違約罰則

一、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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。另有關於本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法律令規定辦理之。

二、乙方若違反前述「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，甲方得解除本約及與本約有連帶關係之契約，且乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有延遲利息一併退還，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，但賠償金額超過已繳總價款者，則以已繳價款為限。

四、甲方除依前款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十條 甲方違約罰則

甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得解除本約及本約有連帶關係之契約；解約後，應依左列情形辦理：

一、乙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，甲乙雙方並得解除本契約。本買賣標的物由乙方收回另行處分。

二、乙方已辦理房屋產權申報者，甲方同意乙方得以甲方名義及印章撤銷申報。

三、倘乙方已將房屋產權辦妥移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知之時間辦理所有權移轉登記予乙方。

乙方除依前第一款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第廿一條 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。解約時乙方應將所收價款無息退還甲方。

## 第廿二條 代刻印章

甲方同意授權乙方代刻印章壹枚，並於簽約同時書立「代刻印章委託書」(如附件三)，乙方負責保管以作為本房屋之(1)辦理房屋產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取；(2)水、電、瓦斯之申請過戶；(3)申請貸款資格查詢等相關手續之用。乙方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，並將本合約作為甲方授權乙方之證明文件。

### 第廿三條 轉讓限制

- 一、自本約簽定日起甲方即為產權登記名義人，倘若甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。嗣後甲方成年，該法定代理人之責任亦不受影響。
- 二、甲方於簽約後，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。
- 三、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 四、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第廿四條 履約擔保機制

本開發興建依內政部不動產開發信託之架構採工程款之專款專用「信託管理」，目前信託登記於華泰商業銀行名下所有，華泰商業銀行同意於甲方履行本預定買賣契約書所定之義務。

- 一、本案所辦理之履約擔保依下列方式擇一辦理：

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\_\_\_\_\_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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。乙方應提供第

一項之保證契約影本予甲方。

#### ■價金信託

本預售屋將價金交付信託，由華泰商業銀行（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。（價金信託說明書如附件十三）。

前項信託之受益人為乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

#### □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，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。

#### □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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

### 第廿五條 附件及廣告品之效力

一、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力。

二、乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位  
置示意圖為契約之一部分。

### 第廿六條 連帶關係約定

甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人，其效力及於甲方其餘各人。

### 第廿七條 繼受效力約定

本契約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；於房屋有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

### 第廿八條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以書面通知對方更正；如遭拒收或無法送達致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### 第廿九條 管轄法院

因本約而發生訴訟時，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

### 第三十一條 契約分存

本契約壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本預定買賣契約連同附件共計六十九頁，上開契約事項雙方確已詳細審閱，甲乙雙方同意不加蓋騎縫章仍不影響本契約效力，並瞭解一切權利及義務皆以本契約約定為依據，恐口說無憑，特立本契約書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為據，若有未盡事宜，悉遵照政府有關法令、不動產業界習慣或社會一般善良習俗行之。

附件：

- (一) 建材設備說明
- (二) 買賣付款明細表
- (三) 代刻印章委託書
- (四) 代辦貸款委託書
- (五) 一樓核准平面圖
- (六) 本戶平面圖
- (七) 車位位置圖
- (八) 廚具尺寸圖
- (九) 分管同意書
- (十) 裝潢施工管理辦法
- (十一) 社區規約
- (十二) 建照影印本
- (十三) 價金信託說明書
- (十四) 個人資料告知暨同意書

立契約書人

甲 方(買方)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方(賣方)：蒲陽建設股份有限公司

代 表 人：鄒文欽

統一編號：86683382

公司電話：(02)8226-1118

公司地址：新北市中和區中正路738號11樓之5

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

統一編號：27749417

負 責 人：王明正

公司電話：(02)2658-5588

公司地址：台北市內湖區瑞光路358巷38弄36號10樓

不動產經紀人：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日