

## 預售房地買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）

立契約書人：

賣方：富庭峰建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為【築家】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

### 第一條 契約審閱權

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）。

賣方簽章：富庭峰建設股份有限公司 買方簽章：\_\_\_\_\_

### 第二條 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。

### 第三條 房地標示及汽車停車位規格

一、土地坐落：

新北市淡水區仁愛段 16 地號等 1 筆土地（以下簡稱本基地），面積共計 536.00 平方公尺（162.14 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「築家」編號第\_\_\_\_\_樓、第\_\_\_\_\_戶（共計\_\_\_\_\_戶），為新北市政府工務局核准 112 年 06 月 19 日 (112) 淡建字第 00208 號 建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件一、附件二】）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間 為  地上  地面  地下第\_\_\_\_\_層  平面式  機械式停車位  其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位  有  無獨立權狀。編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，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\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本【附件三】）。

（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。

（三）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。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

(一) 買方購買\_\_\_樓\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)占區分所有全部專有部分總面積 1155.82 平方公尺(349.64 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。

(二) 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：

(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) 附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪)。

包括：

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)。

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

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目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(未兼做停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、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、本【築家】共有部分總面積計 196.13 平方公尺(59.33 坪)；專有部分總面積計 1155.82 平方公尺(349.64 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【築家】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第六條 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、依第四條計算之土地面積、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、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。

### 第七條 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。

(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) 附屬建物陽台部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。(除陽台外，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。

三、車位價款：新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

### 第七之一條 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合作金庫商業銀行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，詳如【附件十二】。

#### 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，並由信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，賣方未依約定完工或交屋者，買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，由內政部訂之。

賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。

#### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發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。  
賣方應提供加入前向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

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依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在二十日以上。
- 二、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。
- 三、買方應依【附件四】之付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。
- 四、付款之金融機構專戶：除訂金、簽約金、交屋款外，每期依工程進度，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款專戶：  
銀行：  
銀行代碼：  
帳號：  
戶名：

#### 第九條 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交之票據無法兌現時，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。
- 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它書面催繳，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、法定空地及屋頂之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
  - (一)本契約地下層共 0 層，總面積 0.00 平方公尺 (0.00 坪)，扣除第五點所列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 0.00 平方公尺 (0.00 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。
  - (二)本契約未開挖地下層，故無地下層停車位。本契約地面層 (法定空地) 設有法定停車位，停車位面積為 74.90 平方公尺 (22.66 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。

買方簽章：\_\_\_\_\_

- 二、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。
- 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。本預售屋約定專用範圍詳【附件十】，訂入本案「住戶管理規約草約」內，並依本案「約定專用協議書」詳【附件九】之約定，作為上述各項使用之依據。

五、花台、露臺

(一) 本建物第二層至第五層花台約定由連接之住戶永久無償專用並負管理維護之責。

(二) 本建物第二層 A1 戶露臺、第二層 A3 戶露臺，約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，約定專用範圍詳【附件十】。但該住戶同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露臺女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。

### 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【附件五】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。氯離子含量應符合 C.N.S 國家標準之混凝土砂石。
- 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、 賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、 買方、買方之繼受人及其日後成立本案之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

### 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 12 月 21 日之前開工，民國 114 年 06 月 21 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規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：
  1. 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。
  2. 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 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以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，由賣方負擔。
  - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業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。
  - (三) 本預售屋為考量大樓安全，並未配設天然瓦斯。

★買方簽名確認：\_\_\_\_\_

#### 第十四條 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。
- 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：
  - 1、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。
  - 2、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。
  - 3、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。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，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。

## 第十五條 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目義務：
  - 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
  - 2、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。
  - 3、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。
  - 4、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，憑證換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 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已否移交。實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；檢測點交項目資料實際點交管理委員會後，應由管理委員會負責共有部份之管理與維護。
- 三、公共設施共有部分另辦理點交予管理委員會，並依【附件十一】約定使用。
- 四、為維護本大廈之運作秩序及生活良好的服務品質暨維護全體區分所有權人之共同權益，買方同意本大廈之公共設施，其使用、管理、維護、修繕等權利義務，均授權賣方自本大廈使用執照取得後十二個月內之期間（下稱代管期間）代為全權行使，但經區分所有權人會議否決前述授權時，則本項約定自決議同日失效。買方應將本條約定之事項充分告知繼受人或承租人，俾使繼受人或受租人完全知悉及遵守。代管期間若達公寓大廈管理條例規定應成立管理委員會時，賣方仍應協助召開第一次區分所有權大會及成立管理委員會，並於區分所有權人會議追認代管期間及代管權限，經區分所有權人會議追認同意後，賣方得繼續行使代管權至代管期間屆滿，惟公共設施部分仍由賣方移交於管理委員會繼續接管，於公共設施點交相關程序由賣方協助處理。
- 五、買方同意依本約第廿三條第五款於預繳稅款時應一併先行繳付賣方暫定之六個月房



屋（含共有部分）與汽車停車位管理費，待管理委員會成立後，移交管理委員會統籌運用。

- 六、買方全體同意於成立本大廈管理委員會後，依賣方通知日期會同檢視共有部分及設備（以下合稱公共設施），檢視點交項目由賣方準備，並於代管期間屆滿後由管理委員會自行負責公共設施之管理與維護，設施設備使用維護手冊、廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設備、消防及管線圖說等資料，由賣方移交管理委員會收受。
- 七、賣方於完成管理委員會成立登記，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、約定共用部分及其附屬設施設備後，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，或如有因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、機械設備（公設水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備、監控對講保全設備）、衛浴及廚櫃之瑕疵，在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，由賣方提供一年保固。其它如瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、淨水器等電器設備之瑕疵，自賣方通知書所載之交屋日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。至於包含但不限於硬式磁碟機、各種燈泡（含一體燈具）、電燈感應器、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、各種濾清器、膠條、墊片、迫緊環、消防滅火器、各種藥劑（如泡沫原液、氣錠）等屬消耗品材，賣方不負保固之責。
- 四、管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯之安檢等）費用。
- 五、所有裝修面飾材及設備，建議由賣方提供之廠商進行保養，以延長設備之使用年限，並依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支付保養費用。
- 六、其他因天災、事變或因買方自行增建、裝修或因未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責，賣方不負保固責任。
- 七、若買方交屋後自行裝修變更之範圍，將不列入保固範圍。
- 八、本條所稱之保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化（如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等），均非屬於本條保固之範圍。

### 第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（詳【附件四】）



付款明細表)，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付(詳【附件六】委辦房地貸款協議書)，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。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。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(詳【附件七】自辦貸款協議書)，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、前項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：

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。

2、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。

3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知日起\_\_\_\_\_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、買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將付款明細表所列銀行貸款或預定貸款金額開立商業本票交付賣方，買方並應與賣方共同簽署「撥款委託書」交給貸款銀行憑以辦理撥款交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額或買方已繳清該款項後，應交還該擔保商業本票予買方。

五、買方若不辦理金融機構貸款者，依【附件八】不辦貸款協議書之約定辦理。

### 第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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 房地讓與或轉售條件

- 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房地總價款萬分之\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限)之手續費。

- 四、買賣雙方及買方受讓人並應共同簽定「預售屋買賣契約轉讓協議書」。
- 五、買方及其受讓人如因契約轉讓致生糾紛時，均不得主張轉讓協議無效。
- 六、上述轉讓行為，買方或受讓人倘為無行為能力人者，應由其法定代理人代為處理；如為限制行為能力人者，應先取得法定代理人之允許。法定代理人並同意就買方或受讓人依本契約所負義務負連帶責任。
- 七、買方依本條所為之轉讓行為，倘產生任何稅捐上不利益之結果，均由買方承擔負責，與賣方無關。

### 第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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，待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。

### 第二十二條 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。（本項預繳費用總計為新台幣\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整）。
  - 五、買方同意於收受賣方通知之指定日，繳付相當六個月管理費之管理維護費用及公共水電費予賣方（暫估管理費\_\_\_\_\_元整/坪/月），作為前項公共費用之準備金。賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔公共水電、管理服務及清潔費等其他必要費用，買方全體同意由本契約第二十三條預繳管理費支出（買方自完成交屋之日起按比例分擔）。
- （本項預繳管理費用總計為新台幣\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。）

### 第二十三條 賣方瑕疵擔保責任

- 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。
- 三、賣方土地如有設定抵押權〔不含賣方代買方向金融機構貸款設定之抵押權，及賣方為擔保買方未繳付之買賣價金所設定之抵押權〕均應於買方購屋貸款撥款代償本戶應清償金額後五日內負責塗銷理清，若買方無貸款則應於買方交付價款代償本戶應清

償金額後五日內負責塗銷理清。

#### 第二十四條 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。

#### 第二十五條 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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。
- 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\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收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項之請求外，不得另行請求損害賠償。

★買方簽名確認：\_\_\_\_\_

#### 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，雙方同意以房地所在地之士林地方法院為第一審管轄法院。

#### 第二十八條 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。

#### 第二十九條 通知送達

雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址（含本買賣標的物處所）為準，其後如有變更若未書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約收受通知。

#### 第三十條 個人資料處理之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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、處理或利用買方個人資料。

### 第三十一條 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。

### 第三十二條 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，經買方審閱後同意其內容。

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。

### 第三十三條 特別約定事項

- 一、本契約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人、受贈人、使用人、管理人等，具有同等效力；倘買方非為完全行為能力人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶保證責任。
- 二、本大廈內外之公用事業設備，即供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之施工圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- 三、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，變更設計。
- 四、為保持本社區公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，買方不得要求賣方或私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 五、本社區於賣方寄發驗交屋通知前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 六、本約條文或文字如有增刪修改，應於增刪修改處加蓋雙方簽約時之同款印章或依法登記之印鑑章，並於空白處加註字數，始為有效。
- 七、買方有數人者，除對本契約買方之義務負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知效力及於全體，受通知者附有通知其他全部共有之人之義務。若買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人即為合法送達，其效力及於買方全體均送達效力。
- 八、買方同意授權由賣方指定之地政士代刻印章並保管使用，其費用由買方支付，賣方應於交屋時交還買方。本式印章僅得使用於下列相關用途，不得於授權範圍以外使用，否則應負法律責任。
  - (一) 本預售屋買賣契約房屋產權移轉登記及稅捐之申請、撤銷、登記、領取。
  - (二) 本預售屋買賣契約貸款之申辦及領取貸款、抵押權設定登記之申請或變更。
  - (三) 水、電、電信之申請過戶等相關手續。

★買方簽名確認：\_\_\_\_\_



附件：

附件一	建造執照影本
附件二	房屋平面圖影本
附件二之一	一層房屋平面圖影本
附件二之二	二層房屋平面圖影本
附件二之三	三層到五層房屋平面圖影本
附件二之四	屋突一層平面圖影本
附件二之五	屋突二層平面圖影本
附件三	停車位平面圖
附件四	房地付款明細表
附件五	建材設備表
附件六	委辦貸款協議書
附件七	自辦貸款協議書
附件八	不辦貸款協議書
附件九	約定專用協議書
附件十	約定專用部分範圍圖
附件十一	住戶管理規約草約
附件十二	不動產開發信託契約書影本

立契約書人：

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣方：富庭峰建設股份有限公司

代表人：葉益成

公司統一編號：83669730

通訊地址：新北市淡水區行忠路 105 號

聯絡電話：02-2628-2988

中 華 民 國 年 月 日