

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為「海山皇郡」(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，經買方逐條閱讀、討論，已明白「房屋土地預定買賣契約書」(以下簡稱本契約)之內容後，雙方一致合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 契約審閱期

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)。

買方簽章：

賣方簽章：

## 廣告效力

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋廣告宣傳品內容及所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部份。

## 第一條 買賣標的及權利範圍

### 一、土地坐落及出售面積

鄉鎮市區	段	地號	使用分區	土地面積	應有權利範圍
新北市 板橋區	海山段	1721、	都市計畫 內住宅區	615 m <sup>2</sup> (186.04 坪)	/100,000
		1741、			m <sup>2</sup>
		1742、			坪
		1743、			
1744、					

買方購買本大樓\_\_\_\_戶，其土地持分面積及應有權利範圍詳前述說明，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 2885.55 平方公尺( 872.88 坪)比例計算，詳如本條第二項第二款。如土地分割、合併或地籍圖重測而有變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋坐落及出售面積

(一)同前述基地內興建本大樓，地上13層、地下3層，共計53戶，為主管建築機關核准112年5月16日板建字第00191號建造執照(詳附件一)。買方購買本大樓，編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶，建造執照核准之該戶房屋平面圖影本(詳附件二)。

### (二)房屋面積

	平方公尺	坪
1. 專有部分面積		
(1)主建物面積		
(2)附屬建物面積(陽台)		
2. 共有部分面積		
面積合計(1+2)		
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。		

前開土地及房屋所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

## 三、汽車停車位

(一)買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間，本案汽車停車位皆屬機械式停車位，坐落於地下第二、三層，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位(詳附件三)，該停車位無獨立權狀，其規格尺寸為長5.10公尺，寬2.05公尺，高1.80公尺，載重2200公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

(二)本案汽車停車空間位於地下室共有部分且無獨立權狀，停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 20580 /100,000，每位機械式汽

車位持分 686 /100,000。

(三)地下室停車空間，除防空避難外，僅供停車使用，不得作為其他用途使用。

(四)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。

## 第二條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本契約房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之汽車停車空間(含其車位必要空間)、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、防空避難室兼停車空間、防空避難室、屋頂突出物、汽車升降機、機電設備空間、電信室、智慧建築機房、發電機房、消防泵浦室、儲藏室、機車停車空間(含其車位必要空間)、一樓管委會使用空間、三樓管委會使用空間、一樓管委會陽台、三樓管委會陽台、資源回收室、進/排風管道、機電管道、電錶區、水錶區、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目屬之。

二、本大樓共有部分總面積計 1893.22 平方公尺(572.69 坪)；專有部分總面積計 2885.55 平方公尺(872.88 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買方買受專有部分面積與全體區分所有專有部分總面積之比例而為計算。其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第三條 房地面積誤差及其價款找補

一、本契約第一條之土地、房屋依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)，無息於交屋時一次結清。

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，買方得解除本契約。

#### 第四條 買賣總價款

本契約房地與汽車停車位總價款(含稅):

合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

1. 土地價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
2. 房屋價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
(1) 專有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
a. 主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
b. 附屬建物 陽台部分	新台幣____佰____拾____萬____仟____佰元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
(2) 共有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。
3. 汽車車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

#### 第五條 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上海商業儲蓄銀行股份有限公司(受託機構)、臺億建築經理股份有限公司(管理機構)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(詳附件四)。本案預售屋統一採此項履約擔保方式(不動產開發信託)處理，本案由上海商業儲蓄銀行辦理『不動產開發信託』，除所有權登記款及交屋款外，買方所繳之價金各期期款均應存入上海商業儲蓄銀行為本案而於上海商業儲蓄銀行-汐止分行所開立收款專戶之「信託專戶」(各期款存入之專戶詳第六條第一款)。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第六條 付款及貸款約定

- 一、買方應依「附件五：房地暨汽車停車位付款明細表」之約定，買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內（以郵戳為憑），逕匯入賣方指定銀行專戶，或開具指名抬頭「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票至賣方指定繳納地點交付，其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。但買方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。賣方其指定之銀行專戶如下：

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

解款銀行：上海商業儲蓄銀行 汐止分行

帳號：45-10-20000-36824

- 二、付款，除簽約及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度訂付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付。
- 三、依前款約定，如買方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賣方，任一期款如未為完全給付，而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告，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依第二十二條違約處罰之規定處理，但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、第四條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，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，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。買方應付給賣方期款中之房、地所有權移轉款（銀行貸款）部分，依下列方式適用之：
- （一）不辦貸款或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款，應於賣方送達繳納所有權移轉款通知之日起七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款，賣方於收到買方應繳價款及取得買方名義之稅款繳款書後，辦理所有權移轉手續；另買方應於辦理所有權移轉用印時，簽立同額之商業本票予賣方。如買方未依約支付價款者，就買方銀行貸款及遲延利息等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票交還買方。
- （二）委辦貸款：如買方要求委託賣方代為洽辦金融機構貸款，用以繳付房

地所有權移轉款時，則買方同意簽立委辦抵押貸款契約書(詳附件六)予賣方，以憑辦理。房屋於申請建物使用執照時，買方應依賣方送達通知期限內，備齊所需資料，配合辦妥一切貸款及設定抵押之相關手續，並簽妥交付所需各項領款單或轉帳委託書予賣方，同時買方應依金融機構之規定配合辦理，如需提供本契約不動產擔保或符合條件之保證人等，買方均應配合。

- (三) 自洽貸款：如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，係自行洽辦銀行貸款以為支付者，則就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書(詳附件七)予賣方，以憑辦理，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，並應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，如因延誤而增加之費用，由買方負擔。

五、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：

- (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(以現金或即期支票給付)予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。

六、如買方選擇銀行貸款，撥付房地所有權移轉款時，則買方同意遵守下列約定：

- (一) 買方簽立同額之商業本票予賣方，如買方未依約支付價款者，就買方銀行貸款及遲延利息等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票交還買方。
- (二) 因本貸款金額，屬按期應繳價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意賣方於本契約買賣建物移轉登記予買方後，得由賣方代領轉納，買方配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，銀行撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人；上開貸款手續，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方並應自賣方送達通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全而不予補正。
- (三) 若買方因其本身因素，致貸款減少，而產生貸款金額不足應繳金額時，其不足部份，經賣方送達通知日起\_\_\_\_日內(不得少於三十日)，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款，或經賣方同意分期給付差額。
- (四) 買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本息，於賣方通知買方之交屋日起由買方負擔，賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- (五) 本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第八條第四項、第五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。

七、買方依本契約所應給付之價款，由賣方寄發繳款通知，並依本條第一款指定銀行帳戶繳付款項。

八、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值(依實際結匯水單為準)，作為賣方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，由買方自行負擔之。

九、本約房屋土地產權如已移轉登記為買方名義，但賣方因買方因素以致未取得銀行貸款時，買方同意授權賣方得以本約房屋土地為抵押物，設定以賣方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印(印鑑章)，本抵押權於賣方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用及利息應由買方負擔。



十、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定辦理。

【買方簽認：】

## 第七條 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

- (一) 本契約地下層共三層，總面積 902.52 平方公尺 ( 273.01 坪 )，扣除第二條所列地下層不具獨立權狀之汽車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 389.62 平方公尺 ( 117.86 坪 )，由賣方依法令以汽車停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。為增進停車速度，車台板出車由電腦選擇最近停車位置隨機出車，承購人登記之車位僅為權利之標示與停車位置無關。
- (二) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。買方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位 (不含機車位) 無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- (三) 本大樓地下壹樓設有無障礙汽車位，為本大樓全體區分所有權人共有，買方同意於本社區管理委員會成立後交由其管理使用之。
- (四) 本大樓地下壹樓設有機車停車空間，建造執照上登記機車位編號1至36號共計36位機車位 (含1位無障礙機車位) 為本大樓全體區分所有權人共有，買方同意於本社區管理委員會成立後交由其管理使用之。

### 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所有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不須使用該共有部分者，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、管委會空間、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、露臺

位於A戶2樓、B戶2樓、D戶2樓、B戶7樓、A戶11樓、A戶13樓、B戶13樓(共計7戶)，為露臺之戶別約定專用，並永久無償管理使用，惟以上之約定專用其使用應符合相關法令規定，買方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利。

六、公共設施及露臺依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意配合。

#### 第八條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本契約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準；本契約有關主要建材、設備及設施等，詳如「附件八：建材設備說明書」所載。
- 二、本契約買賣建物之公共設施部份，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，賣方並保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就一樓空地、門廳、梯廳、機車停車空間、車道、屋突一層、各樓層電樓梯廳、各方向立面材質、屋頂平台、地下室停車空間、管委會使用空間等公共設施，依法提出設計變更之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 三、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說明書施工，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。
- 四、賣方建造本建物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。
- 五、前項材料之檢測，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。

六、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。

### **第九條 修改權之保留**

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- 二、各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- 三、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書「附件八：建材設備說明書」之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由賣方按實際狀況及所需自行選定。本契約未載明者則考量整體性與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 四、銷售現場展示之石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

### **第十條 室內變更設計及圖面簽認**

- 一、本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、污水管線、公共設施或影響上下樓層等買方不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且此項變更申請以一次為限；辦理變更時，買方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得違反建管法令、消防法規等之相關規定，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、買方逾期或未能於賣方通知本案辦理室內變更設計之期限內完成工程變更時，視為買方不辦理工程變更，賣方得依主管機關核准之圖說施工。如買方以口頭提出辦理或逕與營造廠洽定者，對賣方不生效力。
- 四、工程變更事項(包括建材選樣)經雙方於工程變更單上簽認後，買方應

於接獲通知十日內繳清工程追加款，對賣方始生效力。若買方未如期繳清追加工程款，視為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。工程變更如為減帳，則雙方於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款中扣除。雙方無法簽認時，視同買方不辦理工程變更，則賣方依主管機關核准之圖說施工。

五、賣方所提供之室內建材或色系，如不符合買方之需求時，買、賣雙方同意以工程減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃設計之公共管道、廚房或浴廁緊鄰之各戶分戶牆、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤、消防管路等設備。

七、如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

一、本建物之建築工程應在民國 113 年 3 月 13 日之前開工，並於民國 117 年 3 月 13 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，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。

三、若賣方提前取得使用執照時，買方同意依第六條及第十三條等相關約定辦理，不得主張賣方違約。

#### **第十二條 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、圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

- 二、買方應依賣方通知期限內到場驗收，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款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賣方負擔。

### 第十三條 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、賣方違反前兩項之規定，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：

- (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。

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。

#### 第十四條 通知交屋期限及手續

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
  - （一）賣方付清應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延遲利息予買方。
- 二、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為該戶之主、附屬建物之設備（即專有部分）及停車空間。另公共設施、設備之清冊、圖說，於管委會成立後移交。買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內，配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時不在此限。賣方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日視為買方收到交屋通知日，並準用本項前段約定辦理。
- 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)或使用執照正本或影本及賣方代繳稅費之收據、房屋鑰匙交付買方，本契約則無需返還。
- 四、本契約書之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。
- 五、本建物賣方依約完成所有公設，賣方得俟本大樓管委會成立後，另行

交付及點收。買方不得以公設未點交為由拒絕履行本契約且於建物所有權第一次登記完成後起算八個月內，本大樓管理委員會無正當理由拒絕或拖延驗收時，買方同意於期限屆滿時視為已驗收。

六、買、賣雙方同意交由管理公司執行第二十條第七項之管理工作，以維護本社區之公共生活品質。

七、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶管理費、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。

### **第十五條 公共基金**

賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。

### **第十六條 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之因素外，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）自買方完成交屋日起負責保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、防水、樓板之衝擊音隔音地板表面材及緩衝材等）自買方完成交屋日起負責保固五年，賣方並應於交屋時出具保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、若係因天災、事變、自然耗損、折舊(如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損)、與個人使用、維護不當、買方自行增建、裝修或其他不可抗力等非可歸責於賣方事由所致之毀損者或細微不影響效用之情形(如水伸縮細紋等)，應由買方自行負責，不在保固範圍。

四、賣方保證本契約買賣建物，絕不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)及未經處理之海砂施作，並由施工單位提供完整之相關檢測報告及證明文件，並將上述相關文件移交管委會保存。

## 第十七條 稅費暨其他費用負擔

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、本契約買賣房地之工程受益費、都市建設捐及其他各項稅費，於房地所有權移轉前由賣方負擔，房地所有權移轉後，則由買方負擔。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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，但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 五、本契約買賣之房屋、土地，辦理所有權移轉登記時，公定買賣移轉契約書價格按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、本契約買賣建物之保存登記、複丈規費，由賣方負擔。
- 七、本契約所有權移轉登記應繳之規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、地政士代辦費、書狀費、影印費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、抵押設定登記規費、設定費及各項附加稅捐等費用由買方負擔。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。
- 八、買方所應負擔之各項稅捐及相關費用，於繳交前應由賣方指定之地政士預估，自賣方寄發繳款通知七日內，交由賣方並由其指定地政士統一代繳，並於交屋時憑正式單據結清，多退少補。
- 九、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。

## 第十八條 房地轉讓條件



- 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房地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。
- 四、如買方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同買方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起買方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，受讓人不得聲明異議，且不得向賣方申請再次變更作業。
- 五、買方及其受讓人與賣方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由買方負責，與賣方無涉，如因此衍生相關法律責任，由買方自行負責。
- 六、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

#### **第十九條 裝潢施工約定**

買方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行依法令及下列規定辦理。有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與賣方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋後，進場裝潢前，向賣方指定之管理單位辦理「裝潢施工申請」且簽訂「裝潢工程切結書」，同時需遵照「裝潢施工管理辦法」(詳附件九)。並預繳以下款項：

- 一、每戶裝潢保證金新台幣參萬元整，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任賣方代收。

- 二、裝潢（修）戶承包商於繳交裝潢保證金參萬元時，須同時預繳60日環境維護管理費，計新台幣陸仟元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起60天內每日新台幣壹佰元，買方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

## 第二十條 共有部分之點交與社區管理

- 一、預售屋共有部分之代理管理人為賣方，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月向管理單位繳付共有部分管理費。
- 二、買方同意於收受賣方通知之指定日，依權狀登記面積預繳六個月管理費，管理費依房屋每坪預收新台幣90元/月、機械汽車位每位新台幣1,000元/月，及管理基金壹萬元/10坪(含)以上/戶，貳萬元/20坪(含)以上/戶，貳萬伍千元/30坪(含)以上/戶，參萬/40坪(含)以上/戶予賣方，作為前項公共費用之準備金。此款項於本社區管理委員會成立後次月，賣方應扣除前項代理管理期間公共費用支出之餘額後，無息結繳予管理人，並由區分所有權人決議後動支餘額；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。
- 三、於本建物之公共設施設備經賣方與社區管委會完成接管手續前，由賣方代為執行本建物之裝潢施工管理辦法(詳附件九)，代管期間之裝潢保證金、清潔費、罰款、管理費均則由賣方代為收取、保管及退還，並於社區管委會接管本建物之公共設施設備後，由賣方移交予社區管委會，再由社區管委會依本裝潢施工管理辦法(詳附件九)自行制定及管理。
- 四、賣方於管理委員會正式成立或推選管理負責人後7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。

- 五、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，買方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。檢測點交項目資料由賣方準備，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。
- 六、買方依前項選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，賣方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理人。
- 七、賣方依本條第一項代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟賣方將該共有部分移交予管理委員會後，管理委員會得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，買方同意自交屋日起（但如有可歸責於買方之原因未辦理交屋時，自賣方通知交屋指定日起），由買方按月共同分攤。
- 八、賣方於使用執照申請時依法提撥公共基金及維護管理費用作為大樓公共管理基金，該基金於管理委員會成立並依法完成報備及公設移交完成後，撥付管理委員會。買方同意不得以辦理本條共有部分之點交，而要求賣方再負擔任何費用或補貼作為點交條件。買方任管理委員會之委員或管理負責人時，亦同。

## **第二十一條 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或其它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。

## **第二十二條 違約處罰**

- 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

法解除本契約。

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\_\_\_\_\_（最多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。本契約買賣標的物由賣方處理，且買方同意授權賣方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於買方名義時，賣方得使用買方之印章及其資料證件，以買方名義撤銷申報，或需買方提供相關證件及印鑑等，辦妥所有權移轉登記予賣方或賣方指定之第三人，其費用全部由買方負擔。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十三條 住戶規約**

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本買賣住戶規約之約定（詳附件十一）。事後如住戶之間另修定本建物之規約時，亦應以本住戶規約為規約之基本內容，如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

### **第二十四條 質押禁止**

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，否則其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

### **第二十五條 共同承買約定**

買方有數人者，買方同意本買賣為共同登記，除有特別約定外，權利範圍為數人均分。特別約定登記持分比例為：

---

買方數人除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定

\_\_\_\_\_為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達。

(買方同意上述共同承買約定簽名確認：\_\_\_\_\_)

## 第二十六條 契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本契約所有之附件所載為準。
- 二、有關銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為賣方應交付者外，買方同意且充分了解僅供作為裝潢設計參考，並非本契約之一部分，賣方無履行或交付義務之。
- 三、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人等就本契約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。
- 四、買方有數人者，應負連帶責任，買方並同意以一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。
- 五、本契約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決。
- 六、銷售人員有無任何口頭承諾事項：  
無  
有，承諾事項如下：

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

## 第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方未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。

## **第二十八條 委刻印章授權**

買方授權賣方委刻印章乙枚，由賣方依「附件十：委刻及使用印章授權書」約定保管使用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

## **第二十九條 其他約定**

- 一、買方同意受供電室、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線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，買方亦無條件同意，不得異議。
- 二、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，自行變更設計。
- 三、本社區外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由賣方統一設計施工，公共設施倘因法令所限異動時，得改設其他設施。
- 四、本社區基地內退縮留設之供公眾通行通道，係無償開放公眾使用，由本社區管理委員會進行管理維護。
- 五、賣方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從買方屋內檢修時，買方須同意賣方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動買方裝修時，賣方應負責修復及恢復原狀。
- 六、本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不在第十一條第一項期限範圍內。
- 七、本契約房屋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。

## **第三十條 合意管轄法院**

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十一條 送達處所**

本契約買賣雙方相互間有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，經雙方特別協議，均以書面並按本契約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

### **第三十二條 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。

### **第三十三條 契約分存**

本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

### **第三十四條 附件效力**

本契約書附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經買方詳加審閱瞭解。

#### **附件明細：**

- 附件一：建造執照影本
- 附件二：房屋平面圖
- 附件三：汽車停車位平面圖
- 附件四：不動產開發信託證明文件
- 附件五：房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件六：委辦抵押貸款契約書
- 附件七：自洽貸款協議書
- 附件八：建材設備說明書
- 附件九：裝潢施工管理辦法
- 附件十：委刻及使用印章授權書
- 附件十一：住戶管理規約(草約)

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

電子信箱：

賣 方：皇郡建設股份有限公司

法定代理人：吳 秋 男

統一編號：83269328

聯絡地址：高雄市新興區德生街36號1樓

電 話：07-2163338

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司

負 責 人：王 明 正

統一編號：27749417

聯絡地址：台北市內湖區瑞光路358巷38弄36號10樓

電 話：(02)2658-5588

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日