

# 房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

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：敦美開發建設股份有限公司

法定代理人：游侑蓁

買方：

（以下簡稱買方）

立契約書人

賣方：敦美開發建設股份有限公司

（以下簡稱賣方）

法定代理人：游侑蓁

茲為『敦美集』房屋土地買賣契約事宜，經買方充分明白房屋土地預定買賣契約書』之合約內容，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市三重區過田段 895、901、902、903、904、919、920、921、922、923、923-1、924、924-1 等 13 筆土地(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，面積共計 1,326.91 平方公尺(401.39 坪)，使用分區為都市計畫內商業區。

## 二、房屋坐落：

同前述基地內『敦美集』（以下簡稱本社區），本建案共計 149 戶，買方購買編號第 \_\_\_\_\_ 棟第 \_\_\_\_\_ 樓(共計壹戶)(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，為主管建築機關 112 年 6 月 20 日核准之 112 重建字第 00241 號建造執照，如附件(一)建造執照影本暨附件(二)核准之該戶房屋平面圖影本。

## 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 為地下第 \_\_\_\_\_ 層  平面式  無障礙停車空間，依建造執照圖說編號第 \_\_\_\_\_ 號之停車空間計 \_\_\_\_\_ 位，其車位位置詳如附件(三)停車空間平面圖影本，該停車位無獨立權狀，其車位規格為：

長 550cm、寬 230cm、高 210cm

長 550cm、寬 250cm、高 210cm

長 600cm、寬 200cm、高 210cm

本約平面汽車停車位之規格，以實際交屋現況為準。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他必要空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。本社區除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。

本停車空間面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)佔共有部分總面積之比例為壹佰萬分之 \_\_\_\_\_。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。

(二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間總面積 2,148.79 平方公尺(650.01 坪)占共有部分總面積

7,012.47 平方公尺(2,121.27 坪)之比例為壹佰萬分之參拾萬陸仟肆佰貳拾肆。

(三)機車停車位統一由管理委員會分配使用。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

##### (一)房屋：

買方購買『敦美集』第 \_\_\_\_\_ 棟第 \_\_\_\_\_ 樓，其土地持分面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 \_\_\_\_\_，其持分權利之計算依據如下：本戶房屋應有之土地持分權利計算方式係以買受專有面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)與專有總面積 9,356.36 平方公尺(2,830.30 坪)比例計算而得，其面積係以本『敦美集』基地總面積乘以該權利範圍而為計算。

(二)本土地持分面積以簽約之土地持分移轉給買方。

#### 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：

即陽台面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺(\_\_\_\_\_ 坪)

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

(三)主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_ %

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，依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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、汽機車坡道、防空避難室兼停車空間、機車位、電信機房、中繼消防機

房、台電配電場所、受電箱、垃圾儲藏室、緊急昇降機 A(無障礙)、一般昇降機 B、特別安全梯 A(無障礙)、特別安全梯 B、安全梯 C(無障礙)、停車通風、發電機排風、發電機進風、排風、進風、排煙、排煙室、排煙室進風、排煙室排煙、蓄水池、發電機房、消防機房、機械、機械室、水箱、水表區、消防水箱、管道間、梯間、防災中心、梯廳、陽台、管委會空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本『敦美集』共有部分總面積計 7,012.47 平方公尺(2,121.27 坪)；專有總面積 9,356.36 平方公尺(2,830.30 坪)。前款共有部分之權利範圍，係依買受專有面積與專有總面積之比例而為計算，其面積係以本『敦美集』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、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。

#### **第六條 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 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。
- 三、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 四、本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

#### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋履約擔保依下列方式處理：

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臺灣土地銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。信託之證明文件如附件(四)預售屋不動產開發信託告知事項及受益權人會議規則、附件(四之一)不動產開發信託告知書。

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、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件(五)付款辦法表中之約定於工程完工後繳納期款予賣方，於接獲賣方繳款通知書送達七日內，以現金、銀行本票、即期支票或銀行存匯單自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清，每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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。

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、依第七條規定，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。

## **第九條 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**

本契約地下層共肆層，總面積 4,102.16 平方公尺(1,240.90 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 2,148.79 平方公尺(650.01 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、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、梯廳**

本社區入口之梯廳，由賣方依原規劃之使用目的施工，買方(含管理人)同意依賣方原規劃方式使用，就此部分不再有任何其他增建、擴充或變更之主張或請求。

### **五、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 建材設備及其廠牌、規格**

一、本預售屋建築構造種類(主要種類)係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關 112 年 6 月 20 日核准之 112 重建字第 00241 號建造執照，如附件(一)建造執照影本之圖說為準。

二、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。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本約第二十五條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、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 5 月 18 日之前開工，民國 121 年 6 月 17 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、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，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、



廚房及衛浴位置等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方規定期間內完成，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

### 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。

#### 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。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。其土地增值稅之負擔方式，依第二十二條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。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

三、賣方違反前二款之規定，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。

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)依第七條約定之付款辦法，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。本票於交屋時，無息退還。
- (三)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件及另立簽訂不辦/減少貸款協議書付款協議，並應開立受款人為賣方，與本約預定銀行貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方。俟買

方以現金繳清後，本票於交屋時，無息退還。

(四)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。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，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：

(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(含交屋保留款等)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買方負擔。
- 五、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準，另因作業之考量其公共使用部分或鄰房狀況均不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。
- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修或搬運物品者，賣方得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任。
- 八、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。
- 九、買方應預繳六個月之管理費。(為賣方擔任本社區共用部分管理人時，自第壹戶通知交屋日起，基於社區管理必要之公共水電費、代管期間管理費支出等，俟管理委員會成立，扣除前開管理期間支出費用後，餘額無息移交之)。
- 十、買方應預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整。買方裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。如交屋後確無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。

#### **第十六條 共有部分之點交及管理約定**

- 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。
- 三、檢視項目進行檢測，確認其功能正常無誤後，除有重大瑕疵不能使用外，管理委員會或管理負責人不得以任何理由而拒絕移交。管理委員會或管理負責人須於管理委員會成立後三個月內完成移交，如逾期不移交或不為檢視，則視為檢視移交完成。自檢視移交完成之日起，由管理委員會或管理負責人自行負責公共設施之管理與維護，賣方並自該日起負責公共設施保固一年。
- 四、自前款賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，得以本約第二十二條第二款所收款項直接支付。賣方所收之預繳管理費或依法提撥之公共基金，應於管理委員會合法成立，公設移交完成後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，賣方管理期起算日依第壹戶交屋日起算，餘額無息移交之。
- 五、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 六、本社區 A1-15F、A1-18F、A1-22F、A2-2F、A3-2F、A5-2F、A5-15F、A5-18F、A5-22F、A6-2F、A7-2F 及 A9-11F 露台(如附件十二)所標示範圍內，歸屬該住戶永久管理使用，其他買方均已充份了解同意，惟不得搭蓋違建或採光罩。

## 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，未涉及結構之防水保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固三年，賣方並應於交屋時出具由敦美開發建設股份有限公司開立之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。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第六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如附件(七)代辦貸款委託書及附件(十)代刻印章授權書。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、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (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。

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、買方若不辦理貸款，或僅辦理部份金額貸款，或本身條件不符貸款金融機構要求，或未依規定辦妥貸款手續時，則依與本約約定貸款金額之差額計算，買方應於產權移轉登記前且接獲賣方通知日起七日內，以現金、銀行本票、即期支票或銀行存匯單自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清。

五、買方認知本貸款金額為房地產權過戶完成時買方應繳之房地價金，屬賣方應收款而非交屋保留款或尾款。

### **第十九條 貸款撥付**

買賣契約如有第十八條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三款、第四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，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 房地轉讓條件**

一、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，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，於本契約房地所有權移轉登記完成前，以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 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，其承受人須繼受買方已履行本約各條款項之效力。
- 四、買方依本契約所取得或負擔之權利義務，非經賣方之同意不得轉讓第三人或提供予第三人做擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

#### **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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅等，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、每戶預繳六個月之管理費(每月住家每坪捌拾元整、汽車位每位伍佰元整)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、外水電由賣方統一申請，其設計施工費用及接戶費用由賣方負擔。其他如電力、電信、弱電、給排水等設備或其他公共設施管線依設計安裝，若需經過本買賣標的物(基地及建物)時，買方無條件同意提供。
  - 五、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，費用暫定為新台幣 拾 萬元整，並於交屋時結清，多退少補。
- 以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

買受人(買方)簽章：\_\_\_\_\_

### **第二十三條 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。

## 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無息一次退還買方。

## 第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「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之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 授權代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立附件(十)代刻印章授權書，以作為房屋及土地之(一)本戶房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。(二)稅捐申報。(三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更等相關手續之用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

## 第二十七條 個人資料保護

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

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。

關於本約個資相關約定詳如附件(十一)臺灣土地銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項、附件(十一之一)『敦美集』案個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。

## **第二十八條 通知及送達**

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商解約或通知辦理事項均以書面按本契約所載之住址掛號郵寄或電子信箱 E-mail 傳送，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

## **第二十九條 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。

## **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## **第三十一條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具有同等效力。
- 三、本契約之附件視為本約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

四、賣方之業務人員對買方之承諾事項，須登載於本契約中，並經買賣雙方用印始生效力，即買賣雙方之約定須記載於本契約方為有效。

**第三十二條 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 ) 建造執照影本
- 附件( 二 ) 本戶房屋平面圖影本
- 附件( 三 ) 停車空間平面圖影本
- 附件( 四 ) 預售屋不動產開發信託告知事項及受益權人會議規則
- 附件( 四之一 ) 不動產開發信託告知書
- 附件( 五 ) 付款辦法表
- 附件( 六 ) 建材設備表
- 附件( 七 ) 代辦貸款委託書
- 附件( 八 ) 自行指定銀行貸款協議書
- 附件( 九 ) 撥款約定同意書
- 附件( 十 ) 代刻印章授權書
- 附件( 十一 ) 臺灣土地銀行蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 附件( 十一之一 ) 『敦美集』案個資保護聲明及蒐集處理利用告知書
- 附件( 十二 ) 露台約定使用範圍平面圖
- 附件( 十三 ) 『敦美集』社區住戶規約
- 附件( 十四 ) 基地圖

立契約書人

買 方：

身份證字號：

連 絡 電 話：

行 動 電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

E - m a I l：

賣 方：敦美開發建設股份有限公司

法定代理人：游侑蓁

統 一 編 號：53432962

公 司 地 址：新北市樹林區長壽街15之8號21樓

公 司 電 話：(02)2685-5950

不動產經紀業：

名 稱：登泰廣告行銷有限公司

統 一 編 號：54023965

法定代理人：李昆鴻

公 司 地 址：新北市三重區仁化街8號18樓

公 司 電 話：(02)2973-3337

不動產經紀人：賴立則

身份證字號：

經紀人證號：(112)桃市經字第001932號

中 華 民 國 年 月 日