

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：

## 『新樸王樣』

### 房屋、土地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人：

賣方：新樸建設有限公司

茲因房地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方就本約之買賣標的及各項條件明確告知後，買賣雙方合意訂定各條款如下，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。

【買方簽章：】 【賣方簽章：】

#### 第二條 房地標示及停車位規格

##### 一、土地坐落：

新北市新蘆洲區保和段 405、406、407、407-1、408、408-2、416 共 7 筆地號，面積共計 1517.79 平方公尺(459.13 坪)，使用分區為都市計畫內商業區，其持分權利範圍及面積以地政機關登記為準。

##### 二、房屋坐落：

同前述基地內編號\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓（共計\_\_\_\_戶）（本戶依建照圖之房屋平面圖為準，如附件(五)），為主管建築機關核准新北市政府工務局核准建造執照 113 蘆建字第 00125 號，賣方保留大廈名稱變更之權利。（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(七)及附件(五)）

##### 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  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如附件(六)）。

(二)前日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。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_ / 100,000，計算方式係以各戶專有面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有總面積6944.84平方公尺（2100.81坪）比例計算，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：（本房屋面積並不包含停車位面積）

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\_\_\_\_\_％。（小數點下二位四捨五入）

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

四、如買方另行增購停車位者，其應獲分配之車位建物面積，依第九條第一項約定取得其持分所有權。

五、前開之買賣面積均以地政機關登記簿登載為準。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、第三條第二項之共用部分係指本大廈下列部分：

(一)大公：

(1)二至十五樓當層電梯、梯廳、排煙室、樓梯。

(2)地上一層：電梯、門廳、梯廳、排煙室、電信機房、自行車停區。

(3)地下一層：台電配電場所、發電機房、安全梯、排煙室、不具獨立權狀之機車停車、蓄水池空間等。

(4)地下二層：安全梯、機房、梯廳、蓄水池等。

(5)地下三層：梯廳、安全梯、蓄水池、消防泵浦機房等。

(6)屋突一、二層、三層：梯廳、樓梯、電梯、電梯機房、消防水箱、水箱等。

(7)其他依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之。

以上係交由管理委員會管理並供全體住戶使用。

本案共有部分總面積計3870.33平方公尺（1170.77坪）。

本案專有部分總面積計6944.84平方公尺（2100.81坪）。

(二)車位(A)係指一樓車道及地下一層、地下二層、地下三層之面積總和扣

除地下室共同使用部分後(前款(3)、(4)、(5)項)之剩餘空間，由購買停車位者持分共有。

- 二、前項共同使用部分(公共設施部分)持分面積計算式如下：  
共同使用部分(大公)面積

(二至十五樓)各戶主、附屬建物面積合計

$$= \frac{\text{(二至十五樓)各戶主、附屬建物面積合計}}{\text{(二至十五樓)主、附屬建物面積總和}} \times \text{共同使用面積}$$

(二至十五樓)主、附屬建物面積總和

買方所買受之共用部分面積詳本約第三條第二項之共用面積所載。

- 三、車位持分面積計算式如下

$$\text{停車位持分面積} = \text{共有部分總面積} \times \text{停車位持分}$$

- 四、以上面積均以地政機關登記完竣之面積為準。

#### 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

本契約房地及車位總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(建物價款部分含百分之五營業稅)明細如下：

- 一、本契約房地總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

房地價款分配比例如下：

房屋土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

房屋建物價款：新台幣 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：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(2)附屬建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)共用部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

- 二、本契約車位總價款合計新台幣 佰 拾 萬元整。

#### 第六條之一 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。

- 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，由第一商業銀行股份有限公司(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

一、買賣總價計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、買方付款方式：

(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。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。

房地價款分期付款表之規定，於接獲賣方書面繳款通知五日內自行向賣方指定之銀行專戶：第一商業銀行受託信託財產專戶-新樸預售款以現金或即期支票如數一次繳清。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。

(1) 本預售屋土地及興建資金交付予『第一商業銀行股份有限公司』信託管理，詳附件(八)「不動產信託告知書」，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

(2) 本預售屋信託專戶戶名：『第一商業銀行受託信託財產專戶-新樸預售款』，收款行：第一商業銀行大同分行。本戶之各別繳款帳號：(50573)。

### 第八條 逾期付款之處理方式

買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期部分每日萬分之二計算之遲延利息，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，於送達後七日內仍未繳清者。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。

【買方簽章：】

## 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

本契約地下層共三層，總面積 2452.44 平方公尺（741.86 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 1351.5 平方公尺（408.83 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。

- (一) 本大廈規劃之停車位面積係指地下一層、二層、三層電梯、樓梯間、機電設備空間、停車空間、防空避難室之面積總和，經扣除地下室共同使用部分後之剩餘空間，賣方得依法令將其產權另行出售，其產權依主管機關規定登記於建築改良物登記簿上之共用部分，以共同使用部分之獨立建號由各車位承購人依其車位數分攤其持分，並按比例共有，不另行發給權狀。
- (二) 未購停車位之房地承購人，已充分認知第四條第一項所載之房地總價不包括停車位之價款，且本約第三條第二項所載房屋坪數不含停車位面積；故除共同利益之使用及其他法律之規定可得使用外，已確認對本大廈之地下層停車位無任何權利（包括持分所有權及使用管理權等）。

### 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。

但買方確實知悉且同意下列事項：

- (一) 若有緊鄰該戶之前方、後院或側院空地、露台等部分，約定為將來該戶所有權人單獨使用，賣方不得設定專用使用權予區分所有權人以外之特定人。
- (二) 一樓公共空間暨出入口雨遮區域部分統一由賣方規劃整體庭園景觀設計。

### 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、本社區地上二層住戶，其毗臨該戶之露臺詳附件（九），由各該戶永久管理維護及專屬使用權，本社區全體區分所有權人同意。

### 六、本大廈公共使用區域，除賣方或本大廈管理委員會設置之公共設備或公共休閒設施外，買方不得擅自圍堵或設置障礙物，並不得移動、變更設施、設備及破壞綠化植栽。

### 七、本條第三項之特約使用事項於賣方依約點交後，得由全體區分所有權人依法變更使用權屬，買方不得再藉詞請求賣方變更施作。

### 八、分管約定

- (一)為維護全體住戶之權益，買方在任何情形下，均不得以任何方式占用公用區域，及其他公共設施如樓梯、電梯間、通道等，並由全體區分所有權人或授權由管理委員會依法令規定決議管理及使用方式，如係約定專用則由約定專用住戶管理使用。
- (二)買方或日後所召開區分所有權人會議或所成立之管理委員會不得執本條分管約定對賣方有不利之主張或任何請求或另行變更。

**【買方簽章：】**

#### **第十條：土地持分計算原則**

- 一、本大廈之土地面積依地政機關登載為準，按地政機關核發之建物測量成果圖，其所載之各戶主建物加上附屬建物面積合計佔全區所有區分所有建物之主建物及附屬建物面積總和之比例計算。

當戶土地持分計算式如下：

$$\frac{\text{該戶主+附屬建物面積合計}}{\text{全區主+附屬建物面積總和}} \times \text{全部土地面積}$$

- 二、第二條第一項所載之土地，如因土地合併及地籍圖重測，則依新地號及面積辦理產權登記。

#### **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。  
本大廈建築構造（主要結構）係為鋼筋混泥土構造，有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件(一)建材設備表，賣方提供建造本大廈建物之混凝土氣離子檢驗證明及無輻射污染鋼筋檢驗證明。

#### **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 113 年 10 月 17 日之前開工，民國 118 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)買方未依規定付款日期交付本約所載之各期房地價款及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其因而遲延買賣流程之期間。
  - (二)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。



- 費及權利移轉登記，其房屋價格依主管機關評定之房屋現值申報移轉之。
- 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：
- (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，如買方未依約辦理貸款手續或有其他違約情事時，賣方得隨時以該本票作為債權憑證，設定抵押並行使抵押權、票據權利及其他求償之權利；賣方應於買方履行契約完畢後，於交屋時將前述本票返還買方。
  - (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。
- 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（第十四條房屋之工程）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、買方辦妥交屋手續後並履行本契約各項約定，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。買方未完成交屋手續或未繳清所有款項，則賣方對產權憑證有留置權。
- 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、本約之房地及車位於點交前仍屬賣方所有，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，應負一切民刑事法律責任。
- 六、交屋後買方自行裝修施工時，應依管理規約（附件二）及建築相關法令規定辦理，且不得有損及建築結構及外觀之情事，倘因而影響建築物安



全或造成他人之損害，買方應負相關法律責任及損害賠償責任。

#### 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、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、管理委員會完成大廈共用部分管理權之交接，並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，再由賣方依申請使用執照時依法提撥專戶儲存之公共基金，併同買方預繳每建坪新台幣（下同）玖拾元及每位平面式車位伍佰元每位機械式車位壹仟元之管理基金，及預繳六個月每建坪玖拾元及每位平面式車位伍佰元每位機械式車位壹仟元之管理費移交予管理委員會。

#### 第十八條 保固期限及範圍

一、除天災地變等不可抗力之事由外，本契約房屋自買方完成交屋之日起，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：廚具、衛浴、水電、防水、門窗、粉刷、地磚、公共設施及其設備．．．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。

#### 第十九條 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 仟元整，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，買方並同意於建物及土地所有權移轉登記前，委由賣方指定之專業地政士代辦貸款之手續。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。買方辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及賣方各持乙份，並同意於貸款核撥時，直接撥入本約之第一商業銀行受託信託財產專戶-新樸預售款之銀行帳戶，作為買賣價金之支付。
- 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 30 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、其利率比照第一順位抵押權之利息計算。前項分期攤還之總金額，買方應開具同金額之本票交予賣方作為付款擔保憑證，且買方須以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，買方應按賣方指定日期配合辦理設定抵押權用印等事宜，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方並塗銷抵押權，設定及塗銷之相關費用則由買方負擔。

五、買方主動提出降低銀行貸款之額度，或因可歸責買方之因素(如買方信用不足、償還能力不足、拒絕配合辦理貸款手續或其他事由等)，造成銀行核准之金額低於原預定貸款之金額或銀行無法核准貸款時，則買方應於接獲賣方通知之日起五日內以現金一次向賣方繳清。

六、如買方自行指定金融機構辦理貸款時，應於買方接獲賣方通知辦理銀行貸款對保手續後五日內，先取得賣方書面同意，並配合賣方指定之地政士，於本房地產權登記前完成申貸手續。

七、若買方欲以現金支付本條第一項所列預定貸款金額時，賣方於使照核發時以書面通知買方，且買方應於接獲賣方繳款通知書起五日內，以現金一次向賣方繳清。

八、買方委託賣方代辦貸款時，有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。

九、買方同意提供本房地作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等依第廿三條約定負擔。

十、買方不得無故拖延不辦貸款、撤銷或中止貸款之申辦，否則視同欲以現金一次付清預定貸款金額，依本條第八項配合辦理，因拖延不辦、撤銷或中止貸款所發生之一切費用概由買方負擔。

【買方簽章：】

## 第二十條 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款、第三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。

【買方簽章：】

## **第二十一條 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。

## **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月份比例分算稅額。

## **第二十三條 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、管理基金、管理費，買方於辦理所有權移轉登記及申辦銀行貸款前，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、其餘因本契約所生一切稅費負擔未有特別約定者，悉依中華民國相關法令規定辦理。

## **第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任**

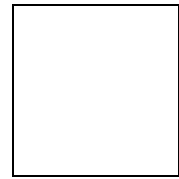
- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、關於本大廈之管理、景觀管理規劃公司，賣方得於通知交屋前依其服務品質保留更換權利。

## **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無息退還買方。

## **第二十六條：使用印章**

- 一、買方同意簽約同時交付如下或授權賣方代刻之印章壹枚予賣方保管及使用，賣方應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
  - (一)本契約房地及車位產權移轉登記、銀行貸款手續及抵押權設定登記之申請或變更。
  - (二)稅捐申報。
  - (三)水、電、電信及瓦斯之申請或變更。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於前項以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決，不得影響本項授權之成立及其印章使用約定。
- 五、買方係於簽約之同時本於自由意志及充分瞭解後為本條之授權。



【買方簽章：】

### 第二十七條 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。

### 第二十八條 個人資料之蒐集、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

本契約書經雙方簽章同意訂定後生效，正本壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，影本乙份交由信託登記所有人留執為據。  
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。

### **第三十二條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

### **第三十三條：文件及通知送達**

雙方同意相互所為之徵詢、洽商及通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊住址付郵為之；如有變更，應以書面通知他方，否則仍以舊址通知，如因拒收、逾期招領或住址變更致無法送達者，以郵局第一次投遞日視為送達日期。

### **第三十四條：其他約定事項**

- 一、本約之一切約定事項，對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及租借人均具拘束效力。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、本契約應記載當事人及其基本資料：
  - (一)買方之姓名、國民身分證字號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
  - (二)賣方之名稱、法定代理人、公司統一編號、公司地址、公司電話。

### **第三十五條：特約事項**

- 一、本大廈之使用分區屬商業用地，建築設計用途為二樓以上集合住宅，有關本社區之用途使用與貸款事宜悉依相關法令規定辦理之。
- 二、買方充分認知本建築物依建築相關法規進行設計規劃，倘若買方變更室內使用方式，概與賣方無涉。
- 三、為使本大廈更臻完美，賣方保有修改外觀及共用區域、公共設施規劃之權利。
- 四、本案基地〔附件(十)著紅色部分〕所示位置似有遭鄰房占用(約 1.54 平方公尺)
  1. 鄰房佔用實際為二樓以上陽台及雨遮投影面積，因舊有房屋老舊考量結構及住戶生命財產安全因素下，對佔用部分不強行拆除。
  2. 實際一樓無佔用情形，此條說明範圍目前建照核准圖為與鄰地退縮 2 公尺人行道，對此案住戶並不影響使用權益，僅告知此案所有權人已知權益。

**【買方簽章： 】**

- 附件：一、建材設備表  
二、管理規約  
三、房屋及車位之房地分期付款表（土地款加建物款）  
四、地上一層、地下一~三層及屋頂突出物一、二、三層平面圖  
五、本戶房屋平面圖  
六、本戶車位平面位置圖  
七、建造執照影本  
八、不動產信託告知書  
九、地上二層約定專用位置圖  
十、鄰房占用位置圖

立契約書人

買 方：

出生年月日：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

EMAIL：

賣 方：新樸建設有限公司

法定代理人：朱志民

統一編號：53436019

地 址：台北市士林區德行西路45之1號6樓

電 話：(02) 8646-2777

中 華 民 國

年

月

日