

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：大漢建設股份有限公司

茲為「大漢鼎上苑」大樓（下稱本大樓）房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期間：

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：大漢建設股份有限公司

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：

新北市八里區龍米段 1869、1870 等 2 筆地號，面積共計 977.53 平方公尺，295.70 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「大漢鼎上苑」編號第_____戶_____樓計_____戶（共計_____戶），為主管建築機關核准 111 年 11 月 30 日 111 八建字第 00499 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、二）。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號及規格：

(一) 汽車停車位：

1、停車位出售

買方無購買本大樓汽車停車位。

買方購買本大樓之汽車停車位屬法定停車位，為地下第___層平面式，依建造執照圖說編號第___號之停車空間計___位，該停車位無獨立權狀，其車位規格：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，限高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，限高 2.1 公尺。

買方購買之上述汽車停車位面積另含車道及其他必要空間，面積共計___平方公尺（___坪）。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）

（二）本大樓汽車停車位空間面積占共有部分總面積之比例計算方式如下：

汽車停車位空間總面積_____平方公尺（_____坪）/共有部分總面積_____平方公尺（_____坪）=_____ %

（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：

買方購買本大樓房屋___戶，其土地持分面積___平方公尺（_____坪），應有權利範圍為___/100000，計算方式係以專有面積（主建物+附屬建物）___平方公尺（___坪）占區分所有全部專有總面積 4393.06 平方公尺（1328.90 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：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積_____平方公尺（_____坪）。

1.主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2.附屬建物(陽台)面積計_____平方公尺（_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

（三）主建物面積占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，買賣雙方應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

本案共有部分總面積計 3480.26 平方公尺（1052.78 坪）；其項目、算

式如下：(共有部分之空間名稱，以核准之使用執照圖為準)

- 一、共有部分：面積計 3442.96 平方公尺(1041.50 坪)，不具獨立權狀之停車空間、台電配電場所垃圾車暫停位、管委會使用空間(含陽台及平台)、垃圾集中處、公用裝卸車位、機車停車位、無障礙者專用停車位、汽機車道、電信機房、機房、緊急發電機室、消防幫浦室、蓄水池、自行車停放空間、電錶間、一樓門廳(含門廳前騎樓)、梯廳、走廊、樓梯間、無障礙升降機、電梯機房、屋頂消防水箱、管道間及其他依法令應列入共有部分之項目。

持分計算原則：當戶持有面積=(共有部分面積扣除不具獨立權狀之停車空間面積)×當戶專有部分面積÷全部專有部分總面積 4393.06 平方公尺(1328.90 坪)。

- 二、約定共有部分：約定共有騎樓面積計 37.30 平方公尺(11.28 坪)，分別由一、二樓 A、B、C 戶以比例持有。

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台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰元整。

一、土地價款：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整。

二、房屋價款：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整。

(一)專有部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整。

1. 主建物部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整。

2. 附屬建物陽台部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新台幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰___拾元整。

三、車位價款：新台幣___佰___拾___萬元整。

第六條之一：履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約保證，履約保證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信維分行執行履約管理。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(附件四)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____(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。

第七條：付款條件及方式

一、付款方式：

(一)、買方除訂金、簽約金及開工款以外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」之期別規定於工程完工後付款，買方接獲賣方書面通知單或電話口頭通知日起七日內，自行至賣方指定銀行專戶帳戶繳納或指定地點以現金或即期支票壹次繳清，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。

(二)、本預售屋信託專戶：

銀行別：合作金庫銀行 信維分行

帳 號：5090-717-921663

戶 名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-大漢建設公司收款專戶

二、付款期別明細表

期別		應繳金額(新台幣)	備註
1	訂金款	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	預約購屋單 訂金轉入
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	簽約本契約時支付
3	結構體完成	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	另行通知
4	使用執照申請	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	另行通知
5	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	
6	交屋保留款	仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	交屋日結清
買賣總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾元整	

三、買方於辦理對保作業時，繳付本約第二十二條列買方應負之產權登記規費、印花稅、契稅、代書費、代辦手續費、貸款保險費、地政規費、大樓公共設備修繕基金、管理費、瓦斯外管施工費、水電費等之代收新台幣__拾__萬__仟__元整，於交屋時一併結算，依實付金額多退少補。

第八條：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清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方以書面同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 2280.84 平方公尺(689.95 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 1306.09 平方公尺(395.09 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

本社區法定空地之所有權登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用(含龍米路 1 段 195 巷建築線指示以外之土地)，依主管機關審核通過之建築線指示圖(文號：109 定-八-0486 號)及建造執照內容規定開闢「自建築物主要出入口及車道出入口已開闢道路之 4 米寬道路」以供公眾通行。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，依照(附件十一)分管協議書辦理。

五、停車空間應依下列使用約定：

(一) 停車空間之權利

持有車位產權者，依其產權記載之停車位編號專用使用。

(二) 停車空間之使用管理

一樓自行車停取空間、地下室一樓公用裝卸車位、地下室一樓垃圾車停車位、地下一樓無障礙專用車位、地下一樓機車停車位，列為共用部分共同持分，並由管委會統一管理。

(三) 地下室汽車停車位，車位所有權人按所持有編號位置專有使用

、收益、處分及車位規格範圍內停車之權利，其使用與約定依(附件十二)「汽車停車位分管協議書」辦理。

六、買方對上述分管約定已充分了解，本分管約定已納入(附件十)「公寓大廈管理規約」，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條：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。

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 112 年 6 月 26 日之前開工，民國 116 年 3 月 25 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、室內變更設計：

(一)、為維護本大樓外觀，結構安全及設備機能正常，買方變更室內工程除須符合建管法規外，尚須配合以下事項：

- 1、不得就房屋之外牆及梯廳等結構與建材要求變更。
- 2、樑、柱、隔戶牆及剪力牆等結構系統不得要求變更或位置調整。
- 3、管道間、給排水管路、電源箱、消防設備不得取消或變更位置。
- 4、室內衛浴及廚房位置不得變更或隔間尺寸變更。
- 5、不得違建之施工。
- 6、如涉及本契約(附件五)「建材與設備說明」以外之建材設備時，賣方不代為施工及管理。買方應於交屋後自行施作。

二、本大樓之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線鋪設位置，買賣雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。

第十三條：驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物、共同共有部分之設備並接通自來水、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、驗收事項：

(一)、專有部分驗收

- 1、就本契約所載分得房屋之主建物、附屬建物之裝修建材、門扇五金、廚具、電力、弱電、給排水、消防、瓦斯管路等設備驗收。
- 2、購買車位之買方就應依第二條第三項購買汽車停車位編號之車位規格範圍內驗收，停車位使用規格尺寸以標線外緣為界，相鄰兩車位以標線中心為界。

四、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，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。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)於賣方通知期限內提交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、代辦費用，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及與第七條第二項付款明細表銀行貸款同額票面上註明禁止背書轉讓之本票予賣方。不辦理銀行貸款者依第十八條第二項或貸款金額不足者依第十八條第一項第三款第一目，應於賣方通知繳款期限內繳清該期期款或補足該期期款。
- (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）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，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費及保證金亦由買方負擔。
- 五、所有權移轉登記完成後，買方若未辦妥交屋手續前，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方除應於賣方通知三日內，將尚未繳清之各期款項及本約約定應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方外，若因買方之使用行為造成賣方之損害概由買方負全部法律責任。

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，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成立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，將以上所列共用部分、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管理委員會或管理負責人接續管理並移

交各戶本大樓公共設備修繕基金及各戶結算後預收管理費。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。

第十七條：保固期間及範圍

- 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，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。
- 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、保固期間，非在保固範圍內應負擔之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方或管理委員會自行負擔。

第十八條：貸款約定

本約第六條契約總價內之部分價款，即第七條第二項付款期別表列第五項銀行貸款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰____拾____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。

一、辦理貸款：

(一)買方委託賣方代洽金融銀行機構辦理貸款：

- 1、賣方通知期限內辦妥一切貸款手續。包括對保(含保證人)及簽妥貸款文件、「撥款委託書」及與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方。
- 2、於簽定本契約書之同時，應同時簽立(附件八)「委辦貸款委託書」交付賣方。
- 3、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：

- (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
- A、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。
 - B、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。
 - C、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依第十八條第一項第三款第一目辦理。
- (二)、買方自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款或其他優惠貸款)：
- (1) 買方接獲賣方通知辦理貸款之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料，以買方之名義向金融機構辦理抵押貸款開戶及對保手續，並提供辦理金融貸款時間及金融機構之地址給賣方，賣方派員協同辦理。
 - (2) 買方應自行向金融機構瞭解貸款條件外，並應於簽訂本契約書同時簽立(附件九)「自洽貸款協議書」交付賣方，賣方始有配合續辦產權過戶之義務。
 - (3) 買方按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續，以提供本戶房地為擔保，設定抵押權辦理貸款，並按金融機構及貸款委託書之規定配合履行。
 - (4) 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用由買方自行負擔。
- (三)、買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：
- (1) 買方自願減少預定銀行貸款金額時，其少貸金額買方應簽立現金繳款同意書，於本約房屋稅單核下，經賣方通知後3日內，壹次以現金補足貸款不足額之全數價款予賣方。
 - (2) 買方同意以買方購買本契約房地及汽車位產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構做為擔保，並同意本契約產權之移轉及辦理貸

款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其他相關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方須依賣方通知之期限辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依不辦貸款約定處理。

- (3)因辦理貸款及抵押權設定產生之稅規費、手續費、地政士代辦費等費用，買方同意依賣方通知之期限內全額預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續買賣程序。
- (4)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。

二、買方不辦理貸款：

- (一)買方不辦理金融機構貸款者，簽立現金繳款同意書、本期款同額之禁止背書轉讓之擔保本票交付賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，俟買方結清後由賣方將該本票返還買方。
- (二)付款方式：
 - 1、產權移轉申報用印之同時支付本期款百分之五十。
 - 2、稅單核發同時經賣方通知後3日內支付本期款百分之五十。
- (三)買方接獲賣方通知後以現金壹次繳納予賣方，逾時或已繳之票據無法兌現時，依本約第八條第一項期款逾期處理方式辦理。

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。

第二十條：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。

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：稅費暨相關費用負擔之約定

- 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，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記及抵押權設定登記之規費、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、預繳本大樓公共設備修繕基金：
買方按本契約第三條第二項房屋面積建物權狀登記面積**每坪新台幣三百元整**及**每一汽車位二千五百元整**計，繳交公共設備修繕基金(元以下四捨五入)，以供日後社區公共設施、設備修繕事務費用，本基金於社區管理委員會成立後，無息移交予管理委員會，並存入以管理委員會名義開立之金融機構帳戶，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 五、預繳管理費：
買方依本契約第三條第二項房屋面積，建物權狀登記面積以**每坪每月新台幣六十元整**及**車位管理費以每一位汽車位每月新台幣五百元整**計(元以下四捨五入)，預繳六個月管理費。沒有買汽車停車位不需繳交車位管理費。
- 六、本戶房屋水電費、地價稅、房屋稅、等相關費用，不論買方遷入與否，雙方議定以賣方通知書所載之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。
- 七、以上稅費及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，買方皆需負擔。
- 八、以上各項應由買方負擔之費用，買方於辦理所有權移轉登記時，應將

此等費用全額預繳，並於交屋時按實際支付金額結算，多退少補。

- 九、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。

第二十三條：公共基金

依「公寓大廈管理條例」第十八條規定賣方應提列之公共基金暫估為新台幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整（實際金額按主管機關核發建照執照所列工程造價，並依「公寓大廈管理條例施行細則」第六條標準計算之）。賣方應於申請使用執照前存入主管機關公庫專戶，並於管理委員會正式成立簽認點交並接管公共設施，由公庫代為撥付管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決定為之。賣方移交公共基金與管理委員會前，不得以任何名義擅自支配此款項，買方及其管理委員亦不得要求變更此項金額或以任何理由要求賣方支付其他款項；同時；於賣方移交後，管理委員會應設專戶儲存。

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。

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：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」，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。

第二十七條：個人資料之蒐集、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。

第二十八條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供第三人做為擔保或質押，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，賣方得請求損害賠償。

第二十九條：通知及送達

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，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。

第三十條：契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準。
- 二、本約對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第三十一條：特別約定

- 一、買方有二人以上時，任一買方對賣方均負有連帶給付之責任一人違約，視同全體違約。
- 二、買方如為未成年人，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履行之義務。
- 三、買方同意賣方對本大樓之名稱保留命名及事後調整之權利。

第三十二條：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。

第三十三條：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臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條：契約及其相關附件效力

一、本契約自簽約起生效，正本壹式貳份，賣方應將契約正本交付予買方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十五條：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、房屋平面圖。
- 附件三、停車位平面圖。
- 附件四、不動產開發信託說明書。
- 附件五、建材設備說明書。
- 附件六、代刻印章授權書。
- 附件七、室內裝潢管理辦法。
- 附件八、委辦貸款委託書。
- 附件九、自洽貸款協議書。
- 附件十、公寓大廈管理規約。
- 附件十一、分管協議書
- 附件十二、汽車停車位分管協議書

立契約書人

買方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子信箱：

賣方：大漢建設股份有限公司

法定代理人：賴銘煌

統一編號：46359347

公司地址：新北市永和區保生路1號15樓

公司電話：02-2927-8678

不動產經紀業：

名稱：

統一編號：

負責人：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

姓名：

不動產經紀人證書字號：

地址：

電話：