

# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：舜記建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【舜記福砌】(以下簡稱本大樓)房地預定買賣事宜，經買、賣雙方一致同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回詳細審閱\_\_\_\_天以上(契約審閱期間至少五日)。

【買方： 簽章確認】

【賣方：舜記建設股份有限公司 簽章確認】

## 第二條 廣告效力

賣方應確保廣告內容之真實，本大樓房地之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房地及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市樹林區中華段 145、146、147 地號等共 3 筆土地。

土地面積：499.08 平方公尺(150.97 坪)。

土地使用分區為：都市計畫內住宅區，詳如附圖(一)：「地籍圖」。

## 二、房地座落：

買方承購【舜記福砌】社區編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶  
(使用用途為住宅，共計 23 戶)為新北市政府工務局核准 113 年 4 月  
11 日樹建字第 108 號建造執照。建造執照暨核准之該戶房屋平面圖，  
詳如附圖(二)：「建造執照影本」及附圖(三)：「房屋平面圖」。

## 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之汽車停車位屬：法定停車位自行增設停車空間  
獎勵增設停車空間，為平面式機械式，依建造執照圖說為  
地上一層地下第一層，編號第\_\_\_\_\_號停車位壹位，  
該停車位 有 無獨立權狀，其車位規格為：  
長 5.2 公尺、寬 1.9 公尺、高 1.9 公尺，另含車道及其他必要  
空間，面積為 12.209 平方公尺(3.69 坪)，持分 100000 之 1800。  
長 6.0 公尺、寬 3.5 公尺、高 2.1 公尺，另含車道及其他必要  
空間，面積為 52.093 平方公尺(15.75 坪)，持分 100000 之 7680。
- (二) 計算方式為停車空間面積除車位數再除以共有部分總面積 678.30  
平方公尺(205.18 坪)。詳如附件(一)：「房地車位面積及總價明細  
表」及附圖(四)：「停車位平面圖」。
- (三) 本停車空間係由承購人依其購買之停車位編號專屬使用，買方認知  
本車位登記，地政機關依法令不單獨核發所有權狀，將來轉讓時不得  
與主建物及附屬建物分離，須一併移轉或移轉予本大樓之所有權人。
- (四) 本停車空間為專供停放汽車使用，買方不得變更用途，且不得擅自  
隔間、設置障礙物及堆放雜物，本停車空間應依建造執照核准之用途  
使用。
- (五) 買方如未購買汽車停車位者，已充分認知本房地總價並未包括汽車  
停車位之價款，且所購房地坪數及地下室應有部份(持分)面積  
未含停車位應有部份(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等  
共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本標的物  
地下室停車位應有部份(持分)，並無使用管理等任何權利。

(六) 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、本買賣土地之應有權利範圍：100000 分之 \_\_\_\_\_。
- 二、土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。
- 三、汽車停車位不分配土地持分。
- 四、房屋之土地應有權利範圍（持分面積）之計算方式，係以地上層該戶房屋專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占全區房屋專有部分總面積 1053.98 平方公尺（318.82 坪）之比例，乘以本契約標示之土地總面積，共同持分之。
- 五、如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積為準，其應持有土地面積以本戶專有部分面積按比例持分，以地政機關計算登記之持分面積為準。
- 六、本契約買賣房屋總面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。  
包含內容詳如附件（一）：「房屋車位面積及總價明細表」。
- 七、前述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括：不具獨立權狀之停車空間、一樓及地下一層倉儲式停車升降機、一樓及地下室停車空間、外廊、梯廳、無障礙電梯室、無障礙廁所、無障礙汽車位、無障礙機車位、管委會空間、無障礙安全梯室、台電配電場所(管道間)、受電箱、消防幫浦室、電信室、弱電箱、發電機室、安全梯、防空避難室、蓄水池、屋頂突出物、RC 水箱、屋頂平台、機房及其它依法令應列入共有部分之項目。

- 二、買方同意台電配電場所、電信機房及蓄水池、管道間，依照工務局核發之建築執照藍圖設置，倘各該公共事業機構要求變更指定位置或有所增設時，買方同意配合。
- 三、本大樓共有部分總面積計 678.3 平方公尺（205.18 坪）；專有部分總面積計 1053.98 平方公尺（318.82 坪）。前項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，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 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、依本契約計算之土地面積、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、主建物或本房地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。

（內含營業稅）詳如附件（一）：「房地車位面積及總價明細表」。

## 第 八 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聯邦商業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。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。

價金返還之擔保

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還擔保。價金返還之擔保費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之擔保契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由聯邦商業銀行負責承作，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。

詳如附件(二)：「預售屋價金信託契約書影本及告知事項」。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外擔保之\_\_ (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。

公會辦理連帶擔保協定

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擔保協定，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\_\_請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之\_\_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擔保協定之書面影本予買方。

## 第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 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附件（三）：「房屋及車位付款辦法表」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。
- 二、買方應依付款辦法表列時間或接到賣方繳款通知書後七日內，自行向賣方指定之信託銀行：『銀行別：聯邦商業銀行-桃鶯分行；戶名：聯邦商業銀行受託信託財產專戶；帳號：（共 14 碼）』以現金或即期支票如數一次繳清（需經兌現始生效力），並以付款存根作為繳納憑證換取統一發票。如係繳納票據而遭退票時，買方須於通知退票日起五日內以現金補付，否則即視同買方未繳款。
- 三、買方如逾期達五日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延遲利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 四、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或延遲利息，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，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 地下層、屋頂及其他約定專用之使用方式及權屬

- 一、本契約地上一層及地下一層共有部分總面積 426.25 平方公尺(128.94 坪)，扣除房地買賣契約書第五條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外，其餘面積 161.97 平方公尺（48.99 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車位 承購戶。

二、A 戶一層之法定空地及無障礙機車位(編號 11 號)、A、D 戶七層之露台或屋頂平台，詳如附件(十二)由上述各該樓層緊鄰法定空地、無障礙機車位、露台或屋頂平台之住戶永久約定專用，其他所有權人同意約定無償由承購該法定空地、無障礙機車位、露台或屋頂平台戶之買方自行維護管理使用，惟該承購戶不得於法定空地、無障礙機車位、露台或屋頂平台上增設任何固定設施，承購戶並明白本法定空地、無障礙機車位、露台或屋頂平台未加計於購買價金中。

三、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。

四、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。

五、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 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（八）：「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含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、前項材料之檢測，均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。

## **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於民國 113 年 10 月 10 日前開工，民國 116 年 3 月 9 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，賣方得順延其期限：
  - （一）因天災地變等不可抗拒之因素，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，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予買方。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 建築設計變更之處理**

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內開門、隔間移位、插座增減為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、濕區、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間及裝修變更時，應經賣方同意，並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更要求以一次為限。
- 三、辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之，費用由買方負擔。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方自簽認起十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。
- 五、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，賣方得拒絕受理並按原設計施工。
- 六、工程變更若為追減帳，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予以扣除。
- 七、雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### **第十四條 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，並應完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。
- 四、達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除另有約定並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用，均由賣方負擔。

### 第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定，依其約定者外，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：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，應繳清房地移轉前應繳之所有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，辦理完成各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款及委託撥付文件，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商業本票予賣方。

- (三) 本款第一項、第二項之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、本契約房屋產權移轉登記及辦理抵押貸款作業，由賣方指定地政士辦理之。倘為配合各項手續，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。
- 六、為便於辦理房屋產權登記、移轉與金融機構貸款之申貸等手續需要，買方同意依附件（五）：「代刻印章授權書」，授權賣方代刻印章壹枚使用並保管之，賣方不得任意他用，否則應負法律上之責任。
- 七、買賣雙方同意房屋以房屋評定現值為申報移轉房屋之現值。
- 八、本契約房屋產權買賣所有權移轉登記及辦理抵押貸款之抵押權設定登記作業應連件向地政機關申請登記。本建物所有權移轉登記手續全部辦理完竣後，應於買方付清交屋尾款後將產權憑證於交屋時由賣方交付買方收取。

#### **第十六條 通知交屋期限**

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款義務：

- 一、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
- 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），並完成一切交屋手續。

- 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。
- 五、若賣方通知交屋，買方遲不受領或不履行契約致本房地發生其他意外事件時，由買方自行負責，如因致賣方遭受損害時，買方應負損害賠償之責任。
- 六、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。

甲、

- 七、買方同意於通知交屋日三十日後，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。
- 八、為本大樓日後成立之管理委員會實際管理運作之必要，並維護大樓良好品質、全體區分所有權人之共同權益，賣方於交屋時得向買方預收六個月管理費，一樓至七樓（含）以每月每坪捌拾伍元整、平面汽車車位以每月每位壹仟元整、機械式汽車停車位以每月每位壹仟貳佰元整、機車位以每月每位壹佰伍拾元整計算管理費，俾供大樓管理維護之用；管理費之收費標準日後得由本大樓區分所有權人會議決議、變更之。

## 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、買方應於簽訂本契約時，一併簽訂分管同意書，該同意書對買方及賣方及買賣雙方任何一方之承受人或承租人亦具同等之效力，買方應於出售或出租房屋同時履行告知承受人或承租人之義務。

### 第十八條 保固期限及範圍

一、本契約房地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，未涉及結構部分防水負責保固五年，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、本條約定期限經過後，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、本契約第七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。惟買方可得較低利率或有利買方之貸款條件時，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、本條第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各約定處理：

(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部分，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部分，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、不論係由買方自洽或由賣方代為洽定金融機構辦理本戶貸款時，買方同意依附件（四）：「代辦貸款委託書」之各項約定確實履行，其貸款相關手續亦由賣方指定地政士代書辦理，且金融機構所核貸之借款金額、期限、利息及分期償還方式依承貸之金融機構規定。

五、本條第一款之貸款金額，不論買方係委由賣方辦理貸款或自洽辦理貸款，買方均應於接獲賣方通知辦理對保手續時，開具相同金額之商業本票交付予賣方作為付款擔保。待付清款項後，賣方再將擔保商業本票歸還。

六、買方同意提供本契約之房地（如有購買停車位者，亦包含之）及所購之基地權利範圍共同作為貸款之擔保，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，如火災地震保險費、設定規費、代辦費等應依本契約約定負擔。

## 第二十條 貸款撥付

- 一、貸款手續辦理之同時，買方須預立帳戶、取款憑條及撥款委託書、借款商業本票交予賣方，並填具撥款同意書授權金融機構撥入賣方指定之帳戶。
- 二、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三日內撥款支付賣方，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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- 三、若解約前買方已取得房地所有權時，買方應將該房地所有權移轉返還登記賣方或賣方指定登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印。

## 第二十一條 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。

## 第二十二條 地價稅、房屋稅之分攤比例

- 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。

## 第二十四條 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，但買方未依本契約「房地所有權登記期限」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。
- 五、本戶房地暫收款新台幣壹拾萬元整。

## 第二十五條 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。

## 第二十六條 違約之處理

- 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，買方得依法解除契約。
- 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本契約時，賣方除應將買方已繳之房地總價款退還予買方，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、買方違反有關本契約「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。

六、本契約簽訂後雙方均不得因物價、房價、地價漲跌而作增減價款之要求或主張。

七、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，賣方應將已收價款按法定利息計算退還買方。

## 第二十七條 通知送達

一、買、賣雙方相互間所謂之洽商、徵詢或通知事項，均以書面按本契約所載之地址掛號寄發，如任一方遇有地址變更時，應以書面通知對方後，通知送達之處所以變更之地址為準。

二、如因對方拒收或無法送達致退回者，均以第一次寄發時郵局之郵戳日期為準，視為已依本契約通知送達完成。

三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負共同連帶責任外，買方應指定送達代收人，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，即對買方全體均生送達效力。

## 第二十八條 當事人及其基本資料

本契約應記載當日人及其基本資料：

一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。

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

如因本契約及相關契約而發生訴訟時，除專屬管轄外，雙方同意以本房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則解決之。

## 第三十二條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約有關附件視為本契約之一部分，均與本契約有同等效力，且本契約對買、賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及受益人、受贈人、租借人及法定代理人均具同等拘束效力，屬有效之權利義務行使者。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，須經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務應負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、本契約之買方如非中華民國國民者，應於簽約後三十日內提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 四、本契約壹式貳份，經買、賣雙方簽章完畢即時生效，雙方各執壹份為憑。

### 第三十三條 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。

本契約附件明細：

附圖（一）：「地籍圖」。

附圖（二）：「建造執照影本」。

附圖（三）：「房屋平面圖」。

附圖（四）：「停車位平面圖」。

附件（一）：「房地車位面積及總價明細表」。

附件（二）：「預售屋價金信託契約書影本及告知事項」。

附件（三）：「房屋及車位付款辦法明細表」。

附件（四）：「代辦貸款委託書」。

附件（五）：「代刻印章授權書」。

附件（六）：「分管同意書」。

附件（七）：「住戶管理規約」。

附件（八）：「建材設備表」。

附件（九）：「一層共有共用部分平面圖」。

附件（十）：「地下一層共有共用部分平面圖」。

附件（十一）：「屋頂一至三層共有共用部分平面圖」。

附件（十二）：「一層空地及七層露台約定專用平面圖」。

立契約書人

買受人（買方）：

身分證字號：

戶籍地址：

買方指定送達地址：

電話：(H)

(O)

(M)

出售人（賣方）：舜記建設股份有限公司

代表人：李邦浩

統一編號：68011905

通訊地址：新北市鶯歌區文化路 187 號 1 樓

電話：(02) 2679-5268

不動產經紀業

公司名稱：遇樂行銷有限公司

代表人：劉可強

統一編號：66603853

通訊地址：台北市大同區歸綏街 181 號 8 樓之 3

電話：(02) 2983-5888

不動產經紀人：董如玉（簽章）

經紀人證號：(110)基市字第 000237 號

通訊地址：基隆市七堵區東新街 83-2 號B1

中華民國                      年                      月                      日