

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：華固建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為乙方興建「華固慕川」（以下簡稱本社區）房屋及其土地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），本契約於中華民國○○○年○○月○○日經甲方攜回審閱○○日（契約審閱期間至少五日）。約定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：_____

乙方簽章：華固建設股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

乙方確保廣告內容之真實，本契約房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：

新北市三重區仁信段57地號土地，基地面積共計3137點24平方公尺（949點02坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「華固慕川」共計186戶，編號○○戶○○樓，為新北市政府工務局113年8月6日核准113重建字第264號建造執照（如附件十建造執照影本）；本契約房屋平面圖如附圖一之標示，使用規範依「都市計畫法新北市施行細則」為準。

三、停車空間：

（一）甲方購買之停車位為地下○○○○層，依建造執照圖說編號第○○○○○號車位等共○○位，其車位性質、編號、型式、位置與規格如附表三，停車位平面圖如附圖二，其有關事宜悉依本契

約約定為主。

- (二) 甲方購買不具獨立權狀之停車位面積(含車道及其他必要空間)，面積共計○○點○○平方公尺(○○點○○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，依附件一之比例計算之。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約46.80%。
- (三) 前目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(如附表三)。
- (四) 甲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。
- (五) 甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽立本契約時均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。

第三條 房地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：甲方購買房屋，其土地持分面積及應有權利範圍如附表一，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11761點69平方公尺(3557點91坪)」比例計算(四捨五入計算至整數)，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：本契約房屋面積(不含汽車停車位)，詳如附表二；其產權登記及建物面積歸悉依登記時地政機關法令規定核算面積為準。
- 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

- 一、本房屋共有部分及其他依法令應列入共有部分之項目如附件一。
- 二、本社區共有部分總面積計12051點8平方公尺(3645點67坪)；專有部分總面積計11761點69平方公尺(3557點91坪)。前款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，其面積係以本社區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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即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，除以各該面積所計算之單價(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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第六條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價合計新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整(購汽車停車位者含車位價款)，分別載明如下：

- 一、土地價款：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。
- 二、房屋價款：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。
 - 1、專有部分：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。
 - (1)主建物部分：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。
 - (2)附屬建物陽臺部分：
新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
 - 2、共有部分：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。
- 三、車位部分：新臺幣○○佰○○拾○○萬元整。
- 四、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。
- 五、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

第六條之一 履約保證機制

本契約房屋應辦理履約擔保並依下列方式擇一辦理，惟甲方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

不動產開發信託

- 一、由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。本信託目的係在確保興建資金依工程進度專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。甲方就買賣契約之任何請求，應由乙方負最終履約責任。
- 二、為保障甲方權益及配合受託人（兆豐國際商業銀行股份有限公司）建置查詢網頁，甲方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 三、乙方已簽署之不動產開發信託之證明文件，詳附件七「預售屋不動產開發信託」約定說明及注意事項暨信託告知書。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

- 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。
- 二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、甲方應依如附件二所示之付款明細表繳款予乙方，其中契稅單下達之期款金額(即銀行貸款)，甲方如不須辦理貸款應於契稅單核發後五日內產權移轉送件前支付乙方，自願減少貸款者應於契稅單核發後五日內產權移轉前支付乙方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約第十八條、第十九條約定內容支付乙方。
- 四、本條所述之期款，於信託期間，甲方除直接匯(存)入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次月底將該筆價金匯(存)入金融機構之信託專戶。

第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，甲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予乙方。

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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方合意依本契約第二十五條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及露台使用約定及權屬

- 一、本契約房屋地下室共四層，總面積7728點56平方公尺(2337點89坪)，扣除本約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5640點56平方公尺(1706點27坪)，由乙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，並將其持分共有之汽車停車位空間面積登記於所購房屋之共有部分面積內。
- 二、未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室共有部分(持分)面積亦未含停車位之共有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位共有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。
- 三、地下室全部機車停車區(位)、行動不便者停車位(車位號碼172號、173號)屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。
- 四、法定空地
本建物法定空地為全體區分所有權人共有，除規劃為開放空間外，其餘空地為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- 五、屋頂平台及突出物
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。
- 六、本社區依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬如下：
A1. A2. A3. A5. A6. A7. A8. A9戶二樓露台，依(附圖三)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

- 七、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。
- 八、法定空地、露臺、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約定之圖說及附件之建材設備表施工，並以政府核發之建築物使用執照為準。除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙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，但如有造成甲方生命、身體及健康及財產之損害者仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十五條「違約之處罰」約定辦理。
- 五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件四建材設備表所載項目為限。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案之建築工程應在民國113年11月30日之前開工，民國117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)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工，其停工期間。
- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十五條「違約之處罰」規定辦理。

第十二條 建材設備選定及設計變更

- 一、辦理期限：甲方應依其所購樓層於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。
- 二、設計變更：
- (一)設計變更原則：甲方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限，相關規定詳附件五工程變更設計處理辦法。如需變更汗水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (二)甲方申請辦理設計變更，經乙方同意後，始得為之。
- (三)甲方設計變更簽認後產生之追加減帳，其計算及繳納方式以連工帶料核計，甲方追加款應於次期(期款合併)繳清、追減款則自交屋保留款中扣抵。
- (四)甲方申請工程或建材設備變更以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，本公司得酌收手續費用伍仟元整(次)。
- 三、依本條第二款辦理工程變更事項經雙方同意後，由乙方提出追加減帳，並以書面通知甲方簽認。甲方若未於十日內簽認並於次期(期款合併)繳清，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。

第十三條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，若甲方就本契約所載之房

屋主張有瑕疵事項時，甲方應載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，甲方並得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予乙方。

三、第一款接通自來水、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)由乙方負擔；有關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，由乙方負擔。

(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，由乙方負擔。經買賣雙方協議由甲方乙方負擔。

(三)基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝，瓦斯錶之裝設、供氣則由甲方依搬遷時間自行付費申請。

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處理。

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所有權移轉登記。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值。

三、乙方違反第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款明細表，除約定之「交屋保留款」外，應繳清房地所有權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，並應開立受款人為乙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乙方。
 - (三)第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。
 - (四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件三代刻印章授權書辦理。
- 五、第一項、第二項之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之；倘為配合各項手續，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

第十五條 通知交屋

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙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)甲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)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋，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甲方。

- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、使用執照影本（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書與交付鑰匙，本契約則無須返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起〇〇日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於乙方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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若甲方於履行本約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋，視為甲方同意依現況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。

第十六條 共有部分之管理及移交

一、共有部分之管理人

甲乙雙方同意，自完工之日起，乙方應擔任本社區共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人（以下簡稱管理人）後七日內，乙方應會同管理委員會或推選管理負責人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、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，承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理委員會或管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理負責人支付。檢測點交項目資料由乙方準備，實際點交管

理委員會或管理負責人後，應由管理委員會或管理負責人負責共有部分之管理與維護。

- 二、甲方依前款成立管理委員會或推選管理負責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，乙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委員會或管理負責人。
- 三、乙方依本條第一款代理管理期間，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；俟乙方將該共有部分移交予管理委員會或管理負責人後，管理委員會或管理負責人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，甲方同意自交屋日起，由甲方按月共同分攤。
- 四、甲方同意於交屋日起，預繳半年期管理週轉金(房屋每月每坪以新台幣120元計算；購買地下室平面車位每月每位以新台幣600元計算)，作為前款代理管理期間公共費用支出。此款項於本社區管理委員會成立或推選管理負責人後，乙方應扣除前款代理管理期間公共費用支出後，其餘額無息結繳予管理委員會或管理負責人，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。
- 五、公共設施之建材設備，係點交予管理委員會或管理負責人以進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為專有部分交屋項目。
- 六、本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會或推選管理負責人前，願遵守本約(附件八)「大樓管理規約暨同意書」之約束。

第十七條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指乙方擔保於一定期間內，因甲方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如

有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方並應於交屋時提供保固書予甲方。保固期限及範圍如下：

- 一、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)保固十五年。
- 二、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚…等，範圍詳見附件四建材設備表之【二、室內建材設備】)及不涉及結構之防水部分(如窗、台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水等)負責保固一年。
- 三、電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、淨水器、電腦馬桶蓋、多功能暖風機、抽風機等依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。
- 四、共有部分之不涉及結構之防水(僅限屋頂、中庭、外牆、地下室外牆)、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自使用執照核發日起算，保固一年六個月。保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由大樓管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
- 五、上述第一至第四款，因甲方、管理委員會或其使用人自行變更、施工或使用不當等其他乙方能證明可歸責於其等之事由，或天災、地變等而發生之毀損者，乙方均不負上述保固及任何法律責任。
- 六、第一款至第四款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條房地總價內之部分價款新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方有權決定貸款之金融機構，及甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內

辦妥對保相關手續，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方；在辦理貸款中途除有違反第十條第二項、第三項規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同甲方為不貸款者，經乙方書面通知送達五日內，一次以現金或即期支票繳清之。

二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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）由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- 4、甲方同意所購本戶房地所有權為擔保物設定抵押權予乙方。俟票據全部兌現後，乙方塗銷抵押權設定，因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用概由甲方負擔。

(二) 可歸責於甲方時，甲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)予乙方或經乙方同意分期給付其差額。

(三) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。另甲方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

三、甲方自洽貸款銀行：

- (一) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，由乙方指定之地政士辦理，且甲方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等），並於乙方通知辦理期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。
- (二) 甲方應於乙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於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付乙方。倘因甲方遲延辦理貸款手續或其他可歸責甲方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為甲方不辦貸款，經乙方書面或存證信函通知送達五日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第九條約定辦理。
- (三) 若因下列因素，致金融機構未能受理或減少貸款者，則視為可歸責甲方不辦或減少貸款，依不辦或減少貸款之付款方式處理。
- 1、甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合者。
 - 2、甲方因個人因素（包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等），致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。
 - 3、甲方拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 - 4、甲方自動放棄辦理貸款；或提出理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。
 - 5、甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - 6、甲方未成年或正服兵役或無固定職業。
 - 7、其他可歸責於甲方之事由。
- (四) 甲方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款，除有違反第十條第二項、第三項，甲方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據或依第九條之約定辦理。

- 四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。
- 五、若甲方不貸款或減少貸款，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，甲方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方為未繳款項之擔保。乙方於取得契稅單時通知甲方，甲方接獲通知五日內應一次現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於乙方。
- 六、甲方在未付清除「交屋保留款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條 貸款撥付

甲方有前條貸款約定者，同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，由該金融機構撥款予乙方，除有違反第十條第二項、第三項規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以其他任何原因通知金融機構終止撥付前條貸款金額予乙方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。(本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂)。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔之比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前(含該日)由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前(含該日)由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 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甲方負擔。
- 三、起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。
- 四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 五、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。
- 六、甲方應負擔之稅費應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、 乙方違反第十條「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」之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為乙方違約，，甲方得解除本契約。
- 三、 甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償房地總價款百分之〇〇(不得低於15%)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、 甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之〇〇(最高不得超過15%)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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、 甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
 - (一)倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應配合。
 - (二)倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、 乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。關於本建物個資相關

約定詳如附件九「個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」。

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十七條 特別約定

- 一、甲方同意受供電室、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，甲方亦同意。
- 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，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向乙方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 七、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲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。
- 八、甲方知悉本社區有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方同意並遵循下列事項：

(一)不得擅自拆除機電設備空間、高層建築物燃氣設備空間，請依內政部101年9月28日台內營字第1010808746號函辦理、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，以上事項列入產權移轉交待事項。

(二)樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用，列入產權移轉交待事項。

(三)公寓大廈外牆磚及飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。

(四)本案自建築線退縮之公共開放空間(範圍詳附圖四)，不得設置圍牆並應開放公眾使用。

- 九、本社區陽臺禁止加窗或加設鐵窗，且不得變更空調主機位置等物，違反規定者，必須回復原狀，其費用由違反規定者負擔
- 十、甲方無償同意乙方得配合建物外觀設計規劃，於本大樓外牆裝設乙方標章及本社區個案名稱。
- 十一、甲方未辦妥交屋手續前，乙方對興建中之建物有為銷售或工務之管理使用權。
- 十二、為配合實價登錄制度相關規定，甲方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊予乙方。
- 十三、使用執照核發時，如主管機關有要求加註於社區住戶管理規約之事項，乙方得於第一次區分所有權人會議提交修訂。若管理委員會或管理負責人進行組織報備時，經主管機關要求而有調整社區住戶管理規約之需求，管理委員會或管理負責人得逕行修訂提交

追認。

十四、本約買賣經由_____先生/小姐仲介銷售，銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

甲方簽章：

乙方簽章：華固建設股份有限公司

第二十八條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，甲方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向第十六條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工管理辦法』（如附件六）之規定。

第二十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲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，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲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，由甲方賠償對乙方造成之損害。

第三十條 相互通信之約定

一、甲方同意按本約所載之地址或依所載之電子信箱 email，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處所或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或舊電子信箱通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

甲方同意採用：

依所載之電子信箱 email 傳送。

掛號信函之方式郵寄。

二、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者（姓名：_____），乙方依本約所為之通知或意思表

示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

三、依據財政部「電子發票實施作業要點」，甲方繳款後乙方開立之電子發票，相關規定甲方可至「財政部電子發票整合服務平台」查閱。

甲方同意乙方開立之電子發票，依下列方式擇一辦理：

依所載之電子信箱 email 傳送電子發票證明聯。

掛號信函之方式郵寄紙本發票證明聯。

第三十一條 繼受人之權利義務

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附表、附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

第三十二條 疑義之處理

本契約如有未盡事宜或疑義時，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

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 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜或疑義時，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。

第三十五條 附件效力及契約分存

本契約之附表、附件及附圖視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

一、附表：

附表一：土地買賣面積表

附表二：房屋買賣面積表

附表三：停車空間面積計算方式

二、附件：

附件一：產權說明

附件二：付款明細表

附件三：代刻印章授權書

附件四：建材設備表

附件五：工程變更設計處理辦法

附件六：裝潢施工管理辦法

附件七：「預售屋不動產開發信託」約定說明及注意事項暨信託告知書

附件八：大樓管理規約暨同意書

附件九：個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

附件十：建造執照影本

三、附圖：

附圖一：房屋平面圖

附圖二：停車位平面圖

附圖三：露台約定專用範圍示意圖

附圖四：退縮開放空間範圍示意圖

立契約書人

甲 方：
法定代理人：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊處：
連絡電話：(M)
(H)
(O)

e-mail 信箱：

乙 方：華固建設股份有限公司
總經理：洪嘉昇
統一編號：23358846
通訊地址：台北市信義路四段四五六號七樓
連絡電話：(02)2758-2828

不動產經紀業：
公司名稱：新聯信廣告(股)公司
負責人：張俊杰
統一編號：93741649
通訊地址：台北市敦化南路二段九五號三樓
連絡電話：(02)2758-4866

不動產經紀人：
身分證字號：
通訊處：台北市敦化南路二段九五號三樓
連絡電話：(02)2758-4866

銷售人員：
身分證字號：
連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日