

法規名稱：(廢)臺北市獎勵民間投資興建國民住宅作業要點

修正日期：民國 95 年 05 月 30 日

當次沿革：中華民國 95 年 5 月 30 日臺北市政府 (95) 府都住字第 09578230800 號令發布廢止

八 採預約方式出售者，應依左列規定辦理：

- (一) 投資人於領得建造執照後，應訂定承購須知（載明售價、付款方式、採用主要建材設備、公共設施等事項，如委託他人代為銷售者，應予載明）并檢具承購須知二份，送國宅處備查後，辦理預約出售。
- (二) 買賣契約應參照內政部 721206 七十二台內營字第一九二四一六號函訂頒之「獎勵投資興建國民住宅不動產買賣契約範本」（如附件八）并將承購須知列為契約附件。
- (三) 投資人領取投資許可證明書前已開工或預約出售者應補辦（一）、（二）二款手續。
- (四) 申請投資核准公文（投資許可證明書）字號應於工地明顯處標示，刊播出售廣告時，其內容應與核定書件一致。

附件八

獎勵投資興建國民住宅不動產買賣契約範本

中華民國七十二年十二月六日

內政部七十二台內營字第一九二四一六號函訂頒

房屋買賣契約書

買主：甲

立房地買賣契約人 賣主：（以下簡稱為 方）本契約房地產權買賣

乙

事項，經甲乙雙方一致同意訂立條款如后，以資共同遵守：

一 房地標示及買賣權利範圍：

縣 鄉

(一) 土地座落：區 段 小段 地號建築基地面積

市 鎮

平方公尺]約 坪) 所有權持分 之 。

(二) 房屋座落：縣 鄉

區 段 小段 地號同前述基地內

市 鎮

大廈

第 棟 樓

社區

號房屋面積 拾 點 平方公尺（約 坪）（包括平台、陽台、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、屋頂水箱、間廳等共同使用部分之持分權利）所有權全部，其中室內面積為 平方公尺（約 坪）包括自用面積 平方公尺，陽台 平方公尺。

- 二 面積誤差：前條房屋面積（如附件（一））以完工後地政機關測量並登記完竣之面積為準。室內面積及甲方所有該建築物及其附屬物之共同部分之面積，如有不足且超過百分之一時，應依本契約規定房地單價退還不足部分之價金。
- 三 房地總價：房地總價金（包括本約所載之附屬設備及其他設施）為新台幣 元整（其中房屋價金為新台幣 元整，土地價金為新台幣 元整）。其付款辦法依附件（二）按工程進度繳款之分期付款表之規定。
- 四 地下層權屬：本契約房屋共同使用之地下第 層總面積 平方公尺（約 坪）包括變電室、發電機房、管理室、電錶間等按買受主建物面積比例隨同房屋一併出售，為買受人所共有。地下層非屬共同使用之部分，計面積 平方公尺（約 坪）應歸屬 方。其屬於法定防空避難設備部分，遇有空襲或防空情況時，應開放供全體住戶避難使用。
- 五 屋頂權屬：屋頂突出物除電梯間、機房、樓梯間、水箱…等共同使用部分外，其餘非屬共同使用部分（即 ）應屬 方。屋頂平台除共同使用部分（即 ）外全部歸屬 方使用。但 方不得有妨害他人進出共同使用部分或妨礙景觀之行為。
- 六 設備概要：本契約買賣房屋之規格，除依照主管建築機關核准 年 月 日第 字號建造執照（如附件（四）之圖說為準外，核准圖說上未予註明之建材設備或其他設施（如道路路燈、溝渠、花木等）其廠牌、等級或規格如附件（三）。
- 七 交付房地期限：乙方應自本契約簽訂之日起 天內開工，並自本標的物之建築開工日起 工作天內，取得使用執照，依使用執照核發日

期為完工日期，並於使用執照核發後 天內將房地交付甲方，但因不可抗力之因素致不能如期交付房地者，由甲乙雙方視實際需要協商展延。如協商不成，報請該管國民住宅主管機關核定之，展延期間不加收違約金。

八 保固期限：乙方對本契約房地之結構及固定設備，自交屋之日起應負責保固一年。如有漏水、毀損等情事應由乙方負責修繕。但因不可歸責於乙方之事由所生之毀害，不在此限。不能即知之瑕疵，其發現時間，雖在交付房屋之日起一年後，仍有民法第三百五十六條第三款之適用。

九 貸款約定：本契約第三條房地總價內之尾款新台幣 元整，由甲方以金融機關之貸款給付乙方，並由甲乙雙方另立委辦房地貸款契約書，由乙方依約定代甲方辦妥一切貸款手續。其貸款金額少於上開預定貸款金額時，差額部分由甲方分十八期按月無息平均支付乙方，並辦理第二順位抵押。但因金融機關基於法令規定停辦貸款或其他不可歸責於乙方之原因不致能貸款時，由乙方負責代甲方辦理預定貸款金額之擔保放款。

十 產權登記：房地產權之登記，由甲乙雙方會同辦理或共同委任代理人或土地登記機關土地登記特約代理人辦理之。辦理房地產權登記時，其應由甲方或乙方提供有關證件及應繳納稅捐，甲方或乙方應依規定期日、種類、內容及數額提供及繳納，如因一方延誤，致影響產權登記，因而遭受損害者，應由延誤之一方負其賠償責任。

十一 稅費負擔：甲乙雙方應負擔之稅捐除依有關法律規定外，並依左列規定辦理：

- (一) 土地移轉過戶前之地價稅及移轉過戶時應繳納之土地增值稅、工程受益費、複丈分割費及地目變更費由乙方負擔。
- (二) 產權登記費、印花稅、契稅、監證費、代辦費、各項規費及臨時或附加之稅捐由甲方負擔。
- (三) 自通知交屋日後第十五日起所發生之房屋稅、水電費、管理維護費、污水處理費等歸由甲方負擔，不論其登記名義為何人。
- (四) 外水電及瓦斯管線設施費等應由乙方負擔。

十二 隔間變更：甲方要求變更或增減施工項目時，由雙方協商定之。因變更所應繳之工程費及付款方式，由雙方協議訂之。如協議不成，或甲方延不交付所增費用時，乙方得按本契約原訂項目施工。

十三 違約處罰：

- (一) 乙方除因不可抗力或可歸責於甲方之事由外，其逾本約第七條規定期限交付房地每逾一日按已繳房地總價千分之一計算違約金與甲方。
- (二) 乙方不依約交付房地，經甲方催告限期履行，逾陸個月仍不交付房地時，視為乙方H約，甲方應解除本契約。解約時乙方除應將已收價金全部退還甲方外，並應賠償所付價金同額之賠償金與甲方。
- (三) 甲方全部或一部分不履行本約第三條附件（二）付款時，其逾期部分甲方應加付按日千分之一計算之滯納金於補交時一併繳清。如經乙方催告逾六個月仍不交付時，乙方得依民法第三百九十條之規定，沒收甲方已繳價金作為損害賠償，本約即自動解除，其標的物任憑乙方處理，甲方不得異議。
- (四) 交付房地前，甲方如發現房屋構造或設備與合約規定不符並經主管機關或建築師公會鑑定屬實者，乙方應立即負責改善至與合約所定相同之程度，或給予相當之補償。如結構安全發生問題，甲方得解除本契約，乙方應將已繳價金按繳款當日中央銀行核定中長期放款利率之平均利率計息，本息一併給付甲方。

十四 乙方責任：乙方應保證本契約房地之產權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地或與工程承攬人發生財物糾紛等情事。如有設定他項權利或存在法定抵押權時，乙方應於產權移轉登記前，負責清理塗銷之。訂約後，發現該房地產權有糾紛致影響乙方於工程完工後，仍無法如期交付房地予甲方時，甲方得立即催告乙方設法解決，倘逾期陸個月乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，乙方除退還已收價金外，並依本約第十三條所定標準為損害賠償。交接房地後，始發覺上開糾葛情事時，概由乙方負責清理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。

十五 社區管理：為維持本社區（公寓、大廈）之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之管理維護工作，於通知交屋日起半年內委由乙方代為組織服務中心，聘僱服務人員直接管理。甲方並同意自乙方交屋日起分擔本社區管理、維護及水電等一切公共費用。

甲方與其他住戶全體，應於通知交屋日起半年內成立互助管理委員會，接管本社區管理維護工作。但銷售戶數未達興建戶數半數時，

其管理維護工作仍由乙方負責。

十六 廣告內容：乙方就本買賣標的物所為之銷售廣告內容為本契約之一部分。

十七 管轄法院：凡因本房地買賣契約而涉訟者，由本契約標的物所在地之地方法院管轄之。

十八 通信地址：甲乙雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之地址，掛號郵寄為準。如因拒收或無法送達遭受退[^]者，均以送達日期視為已依本契約通知。如任何一方遇有地址變更時，應以書面通知另一方。

十九 未盡事項：本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

二十 契約分存：本約之附件視為本約之一部分。本約壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

附件：

(一) 標明尺寸之建築物平面圖及基地地籍圖謄本各乙份。

(二) 按工程進度繳款之分期付款表乙份。

(三) 房屋設備概要乙份。

(四) 建造執照影本乙份。

立契約書人：甲 方：

姓 名：

住 址：

身 分 證

統一編號：

乙 方：

公司名稱：

公司地址：

負 責 人：

住 址：

身 分 證

統一編號：

公會會員

證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

委辦房地貸款契約書

買主

甲

立委辦房地貸款契約書人

(以下簡稱 方) 茲因甲方購買乙方

賣主

乙

縣

鄉

座落

區

段

小段

地號土地及座落同

市

鎮

大廈

前述基地內

第

棟

樓

號房屋需要，特委由乙方代

社區

辦貸款，經雙方議定條件如後，以資遵守：

- 一 本契約書係依據甲乙雙方所簽訂之「房地買賣契約書」第九條之規定而訂定。且屬該房地買賣契約書之一部分，如上開契約書失效時，本契約書亦自動失效。
- 二 本委辦貸款金額預定為台幣 佰 拾 萬 仟元整，甲方同意乙方代辦申請貸款之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋及土地應付之部分價格。
- 三 本委辦貸款如需甲方補正有關證件、覓保證人、或親自會同辦理時，甲方不得拖延或拒絕。
- 四 乙方受委辦貸款所需之規費、代辦費、印花稅、保火險等費用及預繳之付款利息（ 月 元多退少補）甲方應於交付房地同時付清與乙方。
- 五 本委辦貸款契約書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽約之日起生效。

立契約書人：甲 方：

姓 名：

住 址：

身 分 證

統一編號：

乙 方：

公司名稱：

負 責 人：

住 址：

身 分 證

統一編號：

公會會員

證書字號：

中 華 民 國

年 月 日