

臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點

內政部營建署 編印

中華民國九十三年十二月

目 錄

- 1.內政部營建署函 1
- 2.臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點..... 3
3. ()獎勵投資興建國民住宅辦法 91
- 4.國民住宅條例節錄 97
- 5.國民住宅條例施行細則節錄 101

內政部營建署 函

受文者：本署企劃組

機關地址：台北市八德路二段三四二號

聯絡人：徐旻穗

聯絡電話：(〇二) 八七七一二七五二

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年八月十六日

發文字號：營署企字第0932911934號

附件：如主旨

主旨：訂定「臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點」，並自即日起實施，請 查照。
說明：依據本署九十三年六月二十八日召開「研商『臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點（草案）』及各縣（市）政府審查作業相關事宜」會議決議辦理。

正本：臺灣省二十一縣市政府

副本：臺灣土地銀行股份有限公司、本署鄭副主任室、本署國民住宅組、本署土地組、本署財務組、本署管理組、本署秘書室（法制課）、本署會計室、本署公關室、本署企劃組、本署資訊室（請刊登網路）（以上均含附件）

署長 柯鄉黨 請假

副署長 丁善育 群 代行

臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點

- 一、內政部營建署（以下簡稱本署）為辦理臺灣省獎勵投資興建國民住宅，特訂定本作業要點。
- 二、本署應設臺灣省獎勵投資興建國民住宅申請案件審查小組（以下簡稱臺灣省審查小組），由本署副主任以上人員擔任召集人，並由本署及辦理國民住宅貸款銀行各有關業務主管組成，其任務如下：
 - （一）獎勵投資興建國民住宅優先核准地區之審議工作。
 - （二）獎勵投資興建國民住宅有關訂定售、造價上限之審議工作。
 - （三）獎勵投資興建國民住宅有關複審、變更設計案件之審查、核定。
 - （四）其他有關獎勵投資興建國民住宅事項之審議。
- 三、縣（市）政府應由國民住宅業務主管局長以上人員擔任召集人，邀請主管國民住宅、建築管理、都市計畫、地政等業務相關人員參與審查工作，並得設縣（市）獎勵投資興建國民住宅審查小組（簡稱縣（市）審查小組），其任務如下：
 - （一）獎勵投資興建國民住宅申請案件之初審及土地單價、鄰近房地售價之審議。
 - （二）獎勵投資興建國民住宅申請案件計畫內容變更之初審。
 - （三）擬具違反獎勵投資興建國民住宅作業要點規定案件處理意見。
- 四、獎勵投資興建國民住宅應由本署依據當年度計畫興建戶數，決定分配各縣（市）辦理戶數，及需求殷切之鄉（鎮、市、區）

指定優先辦理，並可規定個案申請興建戶數上限。但經調查住宅供需不均衡之縣（市）地區，得由本署統籌調配之。

五、公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅，應符合下列條件：

- (一) 辦妥公司登記，且其實收資本額不得低於新臺幣二千五百萬元。
- (二) 建築開發商業同業公會之會員。
- (三) 申請日之前五年內，有興建房屋累積完工實績達五十戶者。
- (四) 未受廢止投資許可證明者，或曾受廢止投資許可證明，已逾五年者。

六、申請案應符合下列規定：

- (一) 每一申請案限單一申請人。
- (二) 建築基地須位於都市計畫之住宅區內或實施區域計畫地區之甲種、乙種或丙種建築用地，依法已可供興建住宅使用，並取得土地所有權或使用權，其面積可供集中興建五十戶以上，三百五十戶以下之國民住宅，每戶自用面積以不超過一百十二平方公尺為限。並應符合下列規定：
 - 1、建築型態屬公寓大廈者，應為整棟提出申請。
 - 2、建築型態屬透天住宅者，其申請範圍之各棟住宅均應提出申請。
 - 3、建物申請範圍之認定原則如下：
 - (1) 建築型態屬公寓大廈者、獨棟、雙併、三併、四併等之大廈，以一單獨或一共同出入口者

為整棟均應提出申請。整區多棟建物時，可用部分棟（五十戶以上）提出申請。一（或二、三）層樓為店舖及頂樓（或頂樓二、三）樓層得不申請外，餘均應申請。

（2）建築型態屬透天住宅者，申請範圍應以完整之街廓整批提出申請。

（三）容積管制地區興建透天住宅及大樓等不同形式建築，容積使用強度不同，採同一張建造執照時，基地應採共同持分登記方式辦理；基地採分別登記方式辦理時，則應分別申請建造執照。

（四）申請案之規劃設計及興建面積，應符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則之規定。

（五）自有、共有或非自有建築基地，無抵押權以外之他項權利設定；其設定抵押權者，抵押權人應為金融機構，債務人應為申請人。

前項第二款之建築基地，已領得使用執照且未逾一年之成屋申請案者（以下簡稱成屋申請案），應由申請人取得申請案土地及建物所有權。建築型態屬公寓大廈者，應整棟尚未出售；建築型態屬透天住宅者，其申請範圍之各棟住宅應均尚未出售。

第一項第五款所稱金融機構如下：

（一）商業銀行。

（二）儲蓄銀行。

（三）專業銀行。

（四）信託投資公司。

（五）外國銀行（在臺分行）。

(六) 信用合作社。

(七) 農、漁會信用部。

(八) 保險公司之授信部門。

(九) 其他依法律設立之銀行及金融機構。

獎勵投資興建國民住宅之起造人，應為申請人。但其基地非申請人所有者，得由申請人及土地所有權人為共同起造人。

七、申請獎勵投資興建國民住宅之案件，其基地位於住宅需求殷切地區而合於下列條件之一者，得優先核准之：

(一) 配合政府重大建設者。

(二) 區段徵收國民住宅用地，原土地所有權人買回之土地。

(三) 土地重劃區或該地區道路及附近公共設施已完備者。

八、申請案件基地係國民住宅社區規劃及住宅設計規則第五條規定不得選用之土地，或違反國民住宅法令及本作業要點，不予核准外，並不得有下列情事之一者：

(一) 基地如係都市計畫區內土地，有下列情事之一者：

1、基地距離高壓輸電力線水平距離十五公尺以內者。

2、基地距離公墓二十公尺以內者。

3、基地聯外現有道路寬度不足六公尺者。

(二) 基地如係非都市計畫區內土地，有下列情事之一者：

1、基地距離高壓輸電力線水平距離十五公尺以內者。

2、基地聯外現有道路寬度不足六公尺者。

3、基地為平均坡度百分之三十以上山坡地者。

4、基地距離公墓二百公尺以內者。

5、基地距離高速公路、鐵路平交道五十公尺以內者。

- 6、基地距離殯儀館、火葬場五十公尺以內者。
- 7、基地距離變電所、加氣站、加油站二十公尺以內者。
- 8、基地距離水泥廠、砂石場、污染性工廠五十公尺以內者。

(三)基地位於發展潛力有限或有其他重大不利於興建國民住宅因素之地區。

基地現有聯外道路土地所有權非屬公有者，應為具有公用地役權之道路，或檢附土地所有權人出具附有印鑑證明或經公證法公證或認證之供道路使用同意書。

九、公告、受理申請單位及期限如下：

- (一)公告及受理申請機關：於年度開始時，由本署辦理公告，除刊登報紙二日並通知有關公會外，並請縣（市）政府張貼公告，受理申請。
- (二)領取申請書件之地點為當地縣（市）政府；所需申請書件由本署印製。
- (三)受理申請期間：其期間不得少於一個月。
- (四)申請案件限以掛號郵件寄達，其截止日之認定以郵戳為憑。

受理申請期間屆滿，如受理戶數未達計畫辦理戶數時，本署得將剩餘計畫戶數，另擇期依前項規定辦理公告；受理戶數超過計畫戶數時，按比例折減。

- (一)臺灣省申請案受理戶數超過計畫戶數時，其核准戶數應按比率折減（折減比率計算式如後），其因比率折減而未能核准之申請戶承購人無免徵不動產買賣契稅之優惠。

折減比率計算式：

$$\text{個案核准戶數} = (\text{個案複審合格戶數} - 50) \times [(\text{年度計畫公告受理戶數} - \text{複審合格個案數} \times 50) / (\text{個案複審合格總戶數} - \text{複審合格個案數} \times 50)] + 50。$$

- (二) 臺灣省成屋申請戶數不得超過計畫公告受理戶數百分之三十，若超過時其成屋及一般申請案核准戶數應按本款規定比率折減（折減比率計算式如後），其因比率折減而未能核准之申請戶承購人無免徵不動產買賣契稅之優惠。

$$\text{成屋個案核准戶數} = (\text{成屋個案複審合格戶數} - 50) \times [(\text{年度計畫公告受理戶數} \times 0.3 - \text{成屋個案複審合格個案數} \times 50) / (\text{成屋個案複審合格總戶數} - \text{成屋個案複審合格個案數} \times 50)] + 50。$$
$$\text{一般個案核准戶數} = (\text{一般個案複審合格戶數} - 50) \times [(\text{年度計畫公告受理戶數} \times 0.7 - \text{一般個案複審合格個案數} \times 50) / (\text{一般個案複審合格總戶數} - \text{一般個案複審合格個案數} \times 50)] + 50。$$

- (三) 屬住宅供給過多縣（市）地區之申請案，其核准戶數應依第一、二款折減後再以百分之八十折減或依其程度調整折減比率，惟核准戶數不得低於五十戶。
- (四) 基地位於實施區域計畫地區非都市土地鄉村區外之可建築用地，年度複審合格戶數超過年度受理計畫戶數者，其個案申請戶數依第二項第一款至第三款規定折減後，核准戶數不得超過一百戶。

十、公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅應檢附審查費，並備計畫書一式四份（一份為正本，三份為副本），每份包括下列文件：

（一）申請書（如附件一）。

（二）投資計畫書，其應記載事項如下（如附件二）。

- 1、社區環境：包括鄰近地區之土地使用、道路交通、公共設施及基地位置圖。
- 2、計畫內容：包括基地狀況、面積、土地使用、公共設備、建築密度、興建戶數、樓層、坪數、地價、造價、房地出售價格、興建進度、銷售計畫、建築配置圖、住宅平面圖及立面圖。

獎勵投資興建之國民住宅採預約方式出售者，應在銷售計畫內載明。

（三）土地登記簿謄本、黏貼完整之地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書及地價（公告土地現值）證明書。

（四）共有或非自有土地，應檢具經公證法公證或認證之土地使用權及所有權移轉同意書（如附件三）。

（五）申請人切結書（如附件四）。

（六）載有公司董事名單之公司變更登記事項卡影本、公司二分之一以上董事具名保證書（如附件五）。

（七）營利事業登記證、公司變更登記事項卡、完稅證明、最近半年營業人銷售額與稅額申報書、加入公會之會員證、投資負責人國民身分證、及完工實績證明文件等證件影本。

（八）一千字以上之社區簡介資料。

(九) 成屋申請案者，應檢附經縣（市）政府建築管理機關核備之竣工圖說，並附使用執照影本。

(十) 屬山坡地開發建築案件，應檢附建造執照影本。

(十一) 檢附基地位置、地籍建物配置圖、各樓層建築平面圖（簡圖）各十五份及申請書所附設計圖說一份至本署。建築平面圖申請戶與非申請戶應著色區別。

前項審查費包括手續費及土地勘查費，其數額於申請投資須知載明。

第一項書件應依序裝訂，編列目錄及頁次，加蓋騎縫章。如係影本並應加註影本與正本相符及認章。

第一項第二款第二目、第九款之建築配置圖或竣工圖說，建築基地屬都市土地者，應套繪於都市計畫地籍圖，屬非都市土地者，應套繪於地籍圖，並圖示、著色、區分各項用地範圍。

第一項第二款第二目之住宅平面圖，申請戶及非申請戶應著色區別。

第一項第三款及第四款書件，以申請時最近三個月內為限。成屋申請案則應檢附自當地縣（市）政府受理該申請案日期前七天內之土地登記簿謄本，並將建物登記簿謄本一併附案審查。

十一、審查作業程序規定如下：

(一) 縣（市）政府收到申請案件後應即登記、拆封，申請書收文掛號後並於申請書填明郵戳日期、時間，並將原件信封附於申請書正本。

(二) 縣（市）政府對於申請案件應詳實查核，如有文件缺漏、模糊不清或填寫裝訂錯誤者，應於收件後十日內

通知補正，投資人應於收到通知補正後二十日內補正送達。

- (三) 縣(市)政府依登記號次查證資料、初勘土地、審查申請書，並依審查表查報土地單價、建築單價、鄰近房地售價，及初審申請案件之投資人資格、戶數配額、土地單價、國民住宅相關法令、建築及都市計畫法令暨變更設計審查等事宜。
- (四) 因逾期未補正及補件不全及經縣(市)政府初審不合格者，應敘明理由駁回。經初審合格者，應將初審之具體意見、土地單價、建築單價及鄰近房地售價填註於審查表併同申請案件資料一式四份函送本署。
- (五) 本署於收達縣(市)政府函送之申請案件後應即審查，並會同縣(市)政府、臺灣土地銀行股份有限公司(以下簡稱土地銀行)派員實地複勘，由臺灣省審查小組審查核定，並核發投資許可證明。

前項第二款至第四款作業，縣(市)政府應於公告受理截止日後九十日內完成審查作業；審查合格案件數及總戶數製表函送本署，至於初審合格個案應於審查竣事，並簽註意見後，即將審查資料送本署。

經臺灣省審查小組審查不合格之申請案件，由本署敘明理由駁回之，並退還投資計畫書正本一份、副本二份。

十二、獎勵投資興建國民住宅之申請人，應於取得投資許可證明後，應辦理事項如下：

- (一) 工程應於取得投資許可證明書之次日起九個月內開工，並將建造執照、經核准之建築配置圖、平面圖及立面設計圖、開工報告書各二份，送請當地縣(市)

政府備查，縣（市）政府准予備查時，檢附建造執照影本及開工備查文件影本副知本署。

- (二) 申請人應於領取使用執照前取得全部土地所有權，並辦理變更起造人為申請人，且基地範圍應依投資計畫書辦妥分割登記。
- (三) 申請人於國民住宅及有關公共設施工程完竣，並領得使用執照後，檢具使用執照、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、竣工圖說各六份，送請當地縣（市）政府查核，縣（市）政府經查核與核准之興設計畫書相符，予以備查時，應檢附使用執照影本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本及竣工圖說各一份，副知本署，核對不符應敘明理由檢還原件，並請申請人辦妥申請案變更設計。

十三、核准投資興建後出（預）售者，應依下列規定辦理：

- (一) 應於申請案銷售計畫內載明。
- (二) 申請人應訂定承購須知載明售價、付款方式、採用主要建材設備及公共設施等事項後列為買賣契約書附件。
- (三) 買賣契約除分別參採預售或成屋用獎勵投資興建國民住宅不動產買賣契約（如附件六及附件七），並應依核准計畫內容簽定。
- (四) 出（預）售前，申請人應檢具承購須知及買賣契約書各一份送請縣（市）政府備查；縣（市）政府准予備查時，應副知本署。

非成屋申請案於領得建造執照後始得辦理預約出售。核准投資前已領得建造執照或開工且已以一般住宅預售者，應補辦前項規定之手續。

容積管制地區興建透天住宅及大樓等不同形式建築，採同一張建造執照，基地以共同持分登記方式辦理時，申請人於買賣契約書中應詳載下列事項：

- (一) 建造執照內所有基地坐落、地段、地號、面積。
- (二) 建造執照中透天住宅、大樓合併及分別計算之容積率與使用容積之情形。

十四、工程施工規定如下：

- (一) 工程應按計畫書設計圖施工，申請人及工程監造人並應於每月月底簽證工程進度表（如附件八），由申請人送請當地縣（市）政府備查。
- (二) 因故未能如期完工者，申請人應依建築法令向建築管理機關申請展期，於獲准後函報縣（市）政府國民住宅單位備查，並由該縣（市）政府副知本署。

十五、核准案件如有下列情事者，申請人應即將異動資料一式四份送請縣（市）政府備查，縣（市）政府准予備查時，並副知本署及土地銀行（另附異動資料乙份）：

- (一) 第十點第一項第六款及第七款資料異動者。
- (二) 申請案基地地號合併、分割而面積不變者或經地政機關辦理重測等所產生面積增減者。
- (三) 室內隔間變動，不影響單元面積增減，並符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則之規定者。
- (四) 建築物立面變更，未涉及面積異動且經承購戶同意者。

(五) 不屬第十六點變更設計事項，報經本署同意者。

十六、核准案件如有下列情事者，申請人應檢附變更設計申請書(附件九)及相關書件一式四份，送請縣(市)政府初審後，填註具體意見函送本署複審。

(一) 建築基地面積增減，影響每戶土地持分者。但經地政機關辦理重測等所產生增減者，不在此限。

(二) 建築設計變更，致住戶面積增減者。

(三) 已預售影響承購戶權益者，應先徵得承購人同意辦理(檢附承購人同意辦理之文件)。

(四) 申辦變更設計，應按變更後申請之戶數檢附變更設計審查費(依辦理變更設計當年度訂定金額為準)。

變更設計後，各戶土地持分及房屋面積增減超過百分之一誤差時，應按原核定房、地單價比例調整其售價。

十七、縣(市)政府應經常派員督導工程之正常進行，發現有下列情形之一者，應即糾正並擬具處理意見函送本署依國民住宅條例及有關規定處理。

(一) 違反第十二點至第十四點規定事項者。

(二) 施工時擅自停工一個月以上者。

(三) 興建之坪數超過規定上限或出售房、地總價超過計畫書所列售價者。

(四) 於工地標示或刊播出售廣告時，未依規定辦理或其內容與核定書件不符者。

十八、申請案如有下列情形之一者，應予駁回，未辦理土地複勘時退還土地勘查費：

(一) 申請人曾受廢止投資處分未滿五年者。

- (二) 申請案變更申請人或基地位置。
- (三) 原土地所有權人已將土地移轉申請人、住宅承購戶以外第三者。但因繼承而移轉者，不在此限。
- (四) 於公告受理期間未能符合第五點各款、第六點第一項第一款至第三款及第二項、第八點及第十點第一項第十款者。
- (五) 申請案未依十一點第一項第二款規定，於二十日內補正或補件不全者。
- (六) 依十一點第一項第五款規定實地複勘後之案件，經審查有缺失，通知投資人於十五日內補正，經二次通知仍未補正竣事者。
- (七) 無法配合辦理變更設計使符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則之規定者。
- (八) 尚未核發投資許可證明前之申請案，即以國民住宅優惠利率或其他任何獎勵投資興建國民住宅優惠條件之文句，先行廣告促銷者。
- (九) 申請案申請人以其他社區名稱廣告銷售者。

申請案如有前項第八款或第九款之情事者，當地縣（市）政府應即調查證實，並將查證結果及相關證據資料函送本署處理。

十九、已核發投資許可證明之個案，如有下列情事之一者予以廢止投資許可證明：

- (一) 申請人取得投資許可證明之日起，未依十二點第一款規定，於九個月內開工者。
- (二) 申請人未依十二點第二款規定辦理者。

- (三) 未依第十四點第二款規定辦理者。
- (四) 申請人未依第十七點規定辦理，經糾正仍未改善者。
- (五) 有第十八點第一項第二款、第三款、第七款或第九款情形者。
- (六) 申請案未依核發投資許可證明之投資計畫書辦理，且無法依國民住宅、建築、地政相關規定辦理變更設計者。

申請人受廢止投資處分者，國民住宅主管機關於五年內不再受理其獎勵投資興建國民住宅之申請，並予列冊管制通知各縣（市）政府及副知臺北市政府、高雄市政府、土地銀行。

二十、經廢止投資許可證明之投資案，其符合下列各款條件者，得由本署就預售部分之戶數並兼顧建物完整之原則接辦之。

- (一) 興建工作業已開始，半途停工者。
- (二) 全體預約承購戶一致同意另行籌措經費委由本署協商調整集中興建者。
- (三) 已施工之工程須經過鑑定安全無慮，其鑑定費用由申請人負擔。
- (四) 本工程原設計人及監造人，同意繼續執行設計監造工作至領取使用執照日止。
- (五) 申請人因興建申請案之工作物所負之債務總額不超過補償金額或同意賠償超過之差額者。
- (六) 土地所有權人同意依補償估算標準辦理接辦部分土地所有權移轉登記及建物起造人名義變更登記。
- (七) 申請人與土地所有權人、預約承購人及建築承攬人間之財務糾紛已清理完竣者。

二十一、由本署接辦部分之國民住宅，其補償估算標準如下：

(一) 土地按原核定投資計畫當年度公告現值計算。

(二) 建築物按實際興建完成進度估算。

前項土地部分之補償金額應扣除土地所有權人應付未付之土地增值稅、工程受益費及其他有關稅捐規費等，建築物部分應扣除復工所需費用。補償經費來源、支付對象，依個案關係人所訂契約、債權債務關係、法院判決、有關法令及協議結果等因素分別處理。

二十二、獎勵投資興建國民住宅所需建築融資，由申請人與銀行協商辦理。

二十三、成屋申請案，不適用第十點第一項第四款、第十款、第十二點、第十三點第一項第一款、第十四點、第十五點第二款至第五款、第十六點、第十七點第二款、第十九點、第二十點及第二十一點等規定。

二十四、各縣(市)政府應建立核准申辦獎勵投資興建國民住宅社區資料，提供國民住宅選購人參考。

獎勵投資興建國民住宅之申請人，應定期將出售之國民住宅及其承購人之資料列冊函報縣(市)政府。

二十五、獎勵投資興建國民住宅貸款額度之計算基準為售價百分之七十。

前項售價之認定以核定投資計畫書所載房地售價為準。但其實際售價低於核定投資計畫書所載房地售價者，以實際售價為準。

第二項投資計畫書所載房地售價，不得超過投資計畫申請當年度國民住宅計畫規定之售價上限。建築單價不得超過

投資計畫申請當年度中央政府總預算編製作業手冊共同性費用編列標準表。

二十六、獎勵投資興建國民住宅之申請人，於國民住宅及有關公共設施工程完竣，並領得使用執照後，檢具使用執照及竣工圖說各一份，向縣（市）政府申請核發納稅限額證明及免徵不動產契稅證明（如附件十）。縣（市）政府查核售價上限、住宅面積、承購人資格符合規定者，核發前開證明並副知當地稅捐稽徵機關所在鄉（鎮、市、區）公所、地政機關及本署。

二十七、獎勵投資興建國民住宅之承購人辦理國民住宅貸款，應具備下列資格：

（一）年滿二十歲，在當地設有戶籍者。

（二）與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。

（三）本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。

（四）家庭收入符合行政院公告之收入較低家庭標準者。

有下列情形之一者，得不受前項第二款之限制：

（一）年滿四十歲無配偶者。

（二）父母均已死亡、戶內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。

因特殊需要，當地主管機關得報請內政部核准調整第一項資格之規定。

二十八、獎勵投資興建國民住宅符合國民住宅貸款資格者，辦理國民住宅貸款之條件如下：

- (一) 國民住宅貸款額度上限以核發投資許可證明上記載為準；其年限、利率、本息攤還方式，依國民住宅貸款辦法有關規定辦理。
- (二) 辦理國民住宅貸款應以建物及基地設定第一順位抵押權予中華民國，管理機關為本署。
- (三) 國民住宅貸款未完成核撥前，已設定第二順位抵押權者，不予核撥國民住宅貸款。

二十九、申貸獎勵投資興建國民住宅貸款者，由縣（市）政府囑託地政機關，依下列方式於其土地及建築改良物之登記簿加以註記：

- (一) 土地部分：土地單獨持有者，於土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註國民住宅用地字樣。但土地係共有，加註作業有實際困難者，得免予加註。
- (二) 建築改良物部分：於建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄內註明國民住宅字樣。

前項註記，於清償全部貸款本息後，予以塗銷。

三十、辦理國民住宅貸款程序如下：

- (一) 承購人於簽訂房地買賣契約時，應委託申請人向縣（市）政府申請國民住宅貸款。
- (二) 申請人接獲縣（市）政府竣工圖說備查函後，應於使用執照核發之日起二年內（如係成屋申請案，應自核發投資許可證明書二年內），將符合國民住宅貸款資格之承購人資料造冊，並檢附下列書件，向當地縣（市）政府申請貸款；未於規定期限內申辦國民住宅貸款者，視同放棄。

- 1、買賣契約影本一份。
- 2、國民住宅貸款申請書一份（如附件十一）。
- 3、委辦房地貸款契約書二份（如附件六、附件七之附件）。
- 4、戶口名簿影本或全戶戶籍謄本二份。
- 5、切結書一份（如附件十二）。
- 6、無自用住宅之查核費（依財政部財稅資料中心所定標準收取）或稅捐稽徵機關核發之歸戶財產查詢清單證明。

（三）縣（市）政府接受申請，經資格審查後，應將合格之核定簽約名冊（如附件十三）、國民住宅貸款申請書二份及下列書件函送土地銀行經辦分行辦理貸款，及應副知本署外，並應即通知借款人於一個月內親自持國民身分證、印章前往土地銀行經辦分行辦理貸款簽約手續。

- 1、委辦房地貸款契約書二份。
- 2、戶口名簿影本或全戶戶籍謄本二份。

（四）土地銀行經辦分行收到前款核定貸款案相關書件後，應即代理本署與借款人簽訂國民住宅貸款契約書（如附件十四）、國民住宅貸款借據（附件十五）、抵押權設定契約書及領取貸款委託書（如附件十六）；除將有關書件交由申請人持憑向地政機關辦理第一順位抵押權設定登記予中華民國，管理機關為本署外，並應於縣（市）政府原送核定簽約名冊加註簽約日期後，以一份函送縣（市）政府備查。借款人未依限辦

妥簽約手續者，經辦分行應即將縣（市）政府原送核定名冊（含原附書件）退還縣（市）政府，以憑廢止其貸款申請案。

（五）申請人依前款規定辦妥抵押權設定登記手續後，應即檢齊下列書件向縣（市）政府申請核撥國民住宅貸款：

- 1、抵押權設定契約書。
- 2、他項權利證明書。
- 3、全份土地及建物登記簿謄本各一份。
- 4、交屋證明書二份（如附件十七）。
- 5、經政府認定合格偵檢單位所出具之無海砂、無輻射污染證明。

（六）縣（市）政府查核國民住宅貸款第一順位抵押權設定登記書件無誤，並將土地及建物依第二十九點規定囑託地政機關辦理註記後，除前款交屋證明書留存一份外，應於三日內將前款其餘書件函送土地銀行經辦分行憑以核撥國民住宅貸款。土地銀行經辦分行於承購人辦妥房地第一順位抵押權登記後，始得辦理國民住宅貸款之撥付。

承購人不申辦國民住宅貸款時，該建物及所持分之土地部分，得辦理他項權利之設定。前項國民住宅貸款之第一順位抵押權，於全部貸款本息清償後，由所有權人憑土地銀行經辦分行核發之清償證明及他項權利證明書等向地政機關申辦塗銷登記，經辦分行核發清償證明時應副知縣（市）政府憑以囑託地政機關塗銷國民住宅等註記。

三十一、住宅完工後，縣（市）政府應依公寓大廈管理條例相關規定督促申請人輔導住戶成立管理組織，辦理社區管理維護工作。

三十二、審查費之數額及分配比率由本署訂之。

三十三、獎勵投資興建國民住宅所需業務推動費，由中央國民住宅基金按核定年度配額編列預算補助各縣（市）政府。

附件一

縣
市獎勵投資興建國民住宅申請書

計畫 年度別	社區戶數		戶 結	建 構	以下二欄 由受理單 位填寫	郵戳時間	
	申請戶數					登記編號	
社區名稱	社區	興建地點	鄉鎮 市區		興建樓層	地上 樓	地下 層
基地面積	平方 公尺	建照申請 情形	<input type="checkbox"/> 未申辦 <input type="checkbox"/> 辦理中 <input type="checkbox"/> 已核發		建造執照 文號		
投 資 人	公 司	名稱	地址		電話		
					傳真		
	組 織	公司登記或登記 證明文件字號			營利事業登記證 字號		
		營業項目				印 章	
負 責 人	姓名	國民身分證 統一編號		電話			
	職稱	戶籍地址			傳真	簽 章	
聯 絡 人	姓名	國民身分證 統一編號		電話			
	職稱	聯絡地址		傳真			
符合獎勵投資興建國民住宅 第 款 辦法第八點優先順序認定要件			證明文件 種類字號				

縣
市成屋申辦獎勵投資興建國民住宅申請書

計畫年度別		社區戶數	戶建	建	以下二欄由受理單位填寫	郵戳時間	
		申請戶數	戶	結		構	登記編號
社區名稱	社區	興建地點	鄉鎮市區	興建樓層	地上	樓	地下
基地面積	平方公尺	使用執照核發日期	年 月 日	使用執照文 號			
投資組	公司名稱	地址	電話	傳真	公司登記或登記證明文件字號	營利事業登記證字號	印章
	建築開發商業公會之會員證號碼						
	負責人姓名	國民身分證統一編號	電話	傳真	簽章		
職稱	戶籍地址						
聯絡人	姓名	國民身分證統一編號	電話	傳真			
	職稱	聯絡地址					
符合獎勵投資興建國民住宅 第 款 辦法第八點優先順序認定要件			證明文件種類字號				

年度
縣
市
 國民住宅社區申請獎勵投資計畫書

投資人名稱： 電話：
 地 址： 傳真：

一、社區環境

(一)鄰近地區發展現況

1. 鄰近 400 公尺範圍內建築物最高為_____層。
2. 鄰近 400 公尺範圍內建築物大部分為_____層。
3. (是、否)位於都市計畫區內，如位於非都市計畫區，距離市街地約_____公尺。
4. 鄰近地區具備之公共設施與基地之距離：
 - (1) _____國小，距離約_____公尺。
(校名)
 - (2) _____國中，距離約_____公尺。
(校名)
 - (3) _____市場，距離約_____公尺。
(名稱)
 - (4) _____公園，距離約_____公尺。
(名稱)
 - (5) 兒童遊樂場，距離約_____公尺。
 - (6) 行政中心(市、鎮、鄉公所或區公所) 距離約_____公尺。
 - (7) 鄰近 400 公尺範圍內最寬道路為_____路(街)，寬_____公尺，距離基地約_____公尺。
 - (8) 基地聯外現有道路寬度_____公尺。
5. 鄰近地區具備之公用設備與服務設施。
 - (1) 本基地附近(已、未)有電力供應。
 - (2) 本基地附近(已、未)有自來水供應。
 - (3) 郵局距離約_____公尺。
6. 公共交通狀況：

鄰近地區居民可搭乘公共交通工具種類有_____，班車可直接通達之
 主要地區(不轉搭時)計有_____。
7. 本基地發展之其他有利條件：

_____。

(二)基地狀況(檢附三張以上之現況照片)

1. 地勢：_____ (1)高(2)適中(3)略低於鄰近地區
2. 排水現況：_____ (1)良好(2)尚佳(3)不良
3. 現有地上物種類計有_____。

二、計畫內容

2~2

(一)基地狀況：

坐落	地號	騰本登記面積 (m ²)	實際使用面積 (m ²)	權 屬			都市計畫 使用分區	非都市土地使用編定結	
				自有	共有	非自有		區	用地
合計									

註：土地權屬應以申請投資人之立場填註。

(二)建築配置計畫：A：基地面積 公頃 B：建築面積 平方公尺 C：建蔽率 % D：容積率 %

型別	樓層	每戶自用面積 (m ²) (1)	每戶公用面積(m ²)		每戶陽台面積 (m ²) (4)	每戶住宅面積 (m ²) (1)+(2)+(3)+(4) =(5)	戶數 (6)	合計住宅面積 (m ²) (5)×(6)	計畫容納人口數 (每戶4人計)	居住密度
			小公 (2)	大公 (3)						總計畫人口數
										基地面積 人 / 公頃

- 1.檢附建築配置圖(都市土地應套繪於都市計畫地籍圖；非都市土地應套繪於地籍圖，並圖示、著色、區分各項用地範圍)、住宅平面圖(申請戶及非申請戶應著色區別)、立面圖各一份(比例尺一百或二百分之一)。
- 2.住宅型別超過一種以上時，配置圖、平面圖及立面圖需分別標示型別。
- 3.檢附各戶自用面積、陽台、公共設施之詳細計算式。
- 4.國民住宅面積扣除地下室面積後(機電機房除外)與自用面積比，請依「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」第三十六條規定，檢討百分比。

三、房地與售價分析

(一)土地售價

地段、小段	地號	實際使用面積 (m ²) (1)	土地取得成本 (元/m ²) (2)	土地開發管理費 (元 / m ²) (3)	土地總售價 (元) (4)=[(2)+(3)]× (1)	當年度公告現值 (元/m ²) (5)	當年度公告總值 (元) (6)=(1)×(5)
合計							

說明：本基地共興建 戶，其中申請獎勵投資 戶，申請戶土地持分總計 / 。

(二)每戶售價估計詳「獎勵投資興建國民住宅每戶售價估算表」。

四、興建進度

2~3

預定 實際	申請建造執照日期	預定 實際	開工日期	預定 實際	施工日期	預定 實際	竣工日期	預定 實際	取得使用執照日期
	年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日

五、銷售計畫

是否辦理預售	計畫預售 目標戶數	估計畫興建 戶數比例(%)	計畫開始 銷售日期	計畫交屋時間	自備款比率	自備款繳款方式
是						
否						

委託其他公司辦理預售者公司名稱：

地址：

電話：

六、貸款資金來源

符合國民住宅承購戶	
一般承購戶	

七、社區管理計畫

八、停車位登錄暨銷售方式

停車位數量：___位(法定___位，自行增設___位，獎勵增設___位)

停車位種類：平面式___位(每車位持分面積___)；機械式___位(每車位持分面積___)

停車位售價：1.停車位不另出售，含於房地售價內，於交屋時點交予社區管理委員會，統一管理使用。

2.停車位含於房地總售價內，售予特定戶。

3.平面式每車位售價___元，機械式每車位售價___元。

4.其他_____。

九、鄰近地區房地現場資料：(已興建完成 興建中之住宅社區)

社區名稱：_____與本社區之距離：_____公尺 興建戶數：_____戶

建設公司名稱：_____地址：_____電話：_____

型 別	樓層數	每戶住宅面積(坪)	每坪售價(元)	每戶售價(元)

十、其他說明事項：

獎勵投資興建國民住宅每戶售價估算表

2~4

社區名稱：

申請人：

申請戶數：

戶

計畫年度：

年度

總興建樓層、戶數：

樓 戶

住宅 型 別	樓層 別	戶數	土 地 部 分				建 物 部 分			每戶總售價 (千元) (4)+(7)=(8)	備註
			基地面積 (m ²) (1)	每 戶 土地持分 (2)	土地單價 (元/m ²) (3)	每戶土地售價 (元) (1)×(2)× (3)=(4)	每戶住宅 面積 (m ²) (5)	建築單價 元/m ² (6)	每戶建築售價 (元) (5)×(6)=(7)		
總計											

1. 總計一定要填列。
2. 非申請戶之戶數及土地持分應請一併註明。
3. 停車位登錄暨銷售方式詳投資計畫書。
4. 備註：

附件三

土地使用權及所有權移轉同意書

使用人	坐 落			使用分區 編定使用種類	面積 (公頃)	權利範圍	備註	
	鄉鎮 市區	地段						地號
		段	小段					

上列土地本人同意按議定價格供_____公司依有關法令規定投資興建國民住宅，且除該公司經本人同意得設定抵押權，而其抵押權人為金融機構，債務人為申請人外，本人絕不設定其他他項權利及產權移轉予該公司以外之第三者，並在領取使用執照前完成產權移轉登記。另同意如由內政部營建署依法接辦時，按內政部營建署核定投資計畫書當年度公告現值計價補償，並扣除應付未付之土地增值稅、工程受益費及其他有關稅捐規費等完成產權移轉登記。以上各項特立此同意書為證，絕無異議。

此致

內政部營建署

_____縣(市)政府

土地所有權人： (簽名蓋章)

國民身分證統一編號：

住 址：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

申請人切結書

具切結人 茲依照政府公告，申請獎勵投資興建國民住宅社區，除願遵守各項作業規定及依規定期限完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、所送書表文件記載事項均屬事實，如有虛偽，或興建完成住宅之坪數、售價超逾規定上限及有違反「臺灣省獎勵投資興建國民住宅作業要點」第十九點規定之情事，除甘願接受廢止本投資申請案，暨五年內不得再申請獎勵投資興建國民住宅外，所發生之任何糾紛及後果，概由具結人自行負責。
- 二、經 貴署審查核定之土地，除得設定抵押權，且其抵押權人為金融機構，債務人為具結人外，不得設定其他他項權利，並保證於領取使用執照前取得土地所有權，且於住宅興建完成後，房地所有權可以分割移轉登記予承購人及負責辦理符合國民住宅貸款者申請國民住宅貸款。
- 三、本投資申請案如受廢止，且符合前開作業要點第二十點之規定，由內政部營建署接辦時，接辦前發生之一切損失，概由具結人賠償之，並同意依該作業要點第二十一點規定補償標準，辦理完成土地所有權移轉登記及建物起造人名義變更。

以上切結事項，如未確實辦理，願依規定受處分，並受法律制裁，特立切結書為憑。

此致

內政部營建署

具 結 人： (簽名蓋章)

公 司 地 址：

公司登記或登記
證明文件字號：

營利事業登記證號碼：

負 責 人： (簽名蓋章)

戶 籍 地 址：

國民身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五

保 證 書

具保證人 茲保證 公司申請 縣市

政府 年度獎勵投資興建國民住宅 社區，均將
遵守各項作業規定及依規定期限完成各項手續，如有違反規定而
發生之一切損失，除由 公司負責賠償外，本保
證人均連帶負責賠償，並自願放棄先訴抗辯權。恐空口無憑，特
立此據。

此致

內政部營建署

保 證 人 : (簽名蓋章)

戶 籍 地 址 :

通 訊 地 址 :

國民身分證統一編號 :

連 絡 電 話 :

中 華 民 國 年 月 日

附件六

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：

獎勵投資興建國民住宅成屋買賣契約書

買方 _____
立契約書人賣方 _____ 茲為下列成屋買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，

協議條款如下：

第一條 買賣標的

一、成屋標示及權利範圍：已登記者應以登記簿登載之面積為準。

土地標示	土地坐落 (縣市)				面積				權利範圍	使用分區種類或編定用地種類			備註							
	鄉鎮市區	段	小段	地號	公頃	公畝	平方公尺	平方公寸												
建物標示	建號	使用執照號碼	建物門牌 (縣市)							建物面積 (平方公尺)				附屬建物	權利範圍	用途	共同使用部分	應有面積	備註	
			鄉鎮市區	路	街	段	巷	弄	號	樓	層	層	層							層
停車位	車位屬性				車位型式	車位編號	有獨立權	無獨立權	車位數量	車位規格 (公尺)			面積 (平方公尺)	備註						
										長	寬	高								
	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位 為地上(面、下)第 _____ 層				<input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 平面式															

- 一、車位規格面積含車道及其他必要空間。
 二、甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應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。

二、本買賣範圍包括共同使用部分之應有部分在內，房屋現況除水電、門窗及固定設備外，買、賣雙方應於建物現況確認書互為確認（附件一），賣方於交屋時應維持原狀點交。

三、使用執照暨核准之房屋平面圖影本如（附件二）

四、使用執照所附之停車空間平面圖影本如（附件三）

第二條 價款議定

本買賣總價款為新台幣_____元整。土地、建物及車位價款分別如下：

一、土地價款：新台幣_____元整。

二、建物價款：新台幣_____元整。

三、車位價款：土地部分新台幣_____元整。
建物部分新台幣_____元整。

第三條 付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意於_____（地址：_____），

各該期付款日當天之即期支票

以現金 交付賣方。

付款期別	約定付款金額	應同時履行條件	備註
簽約款	新臺幣_____元	於簽訂本契約同時由買方支付之（本款項包括已收定金_____元）。	
備證款	新臺幣_____元	於_____年_____月_____日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時，本期價款由買方支付之。	
完稅款	新臺幣_____元	於土地增值稅稅單、免徵不動產契稅證明核下後，經_____通知日起_____日內，本期價款由買方支付之；同時雙方應依約繳清稅款。	
交屋款	新臺幣_____元	<input type="checkbox"/> 無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經_____通知日起_____日內，本期價款由買方支付之。同時點交建物。 <input type="checkbox"/> 有貸款者，依第十條約定。	

賣方收取前項價款時，應開立收據交買方收執。

第四條 地下層共用部分權屬

一、本契約房屋地下室共_____層，總面積_____平方公尺（_____坪），

除第一條所列地下層共用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分（持分）產權另行出售予本契約房屋承購戶。

- 二、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含法定停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本契約房屋之地下室法定停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

第五條 屋頂使用權屬

- 一、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第六條 法定空地之使用方式

- 一、法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第七條 建築主要結構、主要建材及廠牌、規格

- 一、本契約房屋建築構造種類（主要結構）係為_____造（如鋼骨造

或鋼筋混凝土造等)，其規格應依照主管建築機關核准____年____月____日第_____號使用執照（影本如（附件二））之圖說為準。

二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件三。

三、本契約房屋施工標準悉依_____政府_____局核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表（附件四）施工，賣方保證建造本契約房屋之材料不含未經處理之海砂及輻射鋼筋。

第八條 交付不動產及相關文件之條件及期限

一、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、住戶規約草約、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附買方，並發給遷入證明書，必憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

二、賣方完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯及必要之公共設施後，依約通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）賣方就房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（二）買方繳清本契約所有之應付未付款，及完成一切交屋手續。

三、買方應收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應付本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。

第九條 保固期限及範圍

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，賣方針對結構部分（如：樑柱、樓梯……等）負責保固十五年，固定設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，但可歸責於買方者除外。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。

第十條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣_____元抵付部分買賣價款，由買方以金融機關之貸款給付，並由買賣雙方另立「委刻印章同意書」如（附件五）、「委辦房地貸款契約書」如（附件六），並依下列規定辦理貸款、付款事宜：

一、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之文件，除申請國民住宅貸款者應由規定之金融機構辦理外，買方應指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式處理：

（一）核貸金額不足抵付時，買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

（二）因可歸責於買方事由，致貸款無法獲准時，買方應於_____通知日起十日內以現金一次付清或經賣方同意分期給付。

前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無法辦理貸款時，除本契約另有約定外，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退回買方。賣方因債務關係提供本買賣標的物設定之抵押權，其所擔保之未償債務（金額：新臺幣_____元），應於交付交屋款前清償並塗銷抵押權。

第十一條 貸款處理之二

買方應於交付完稅款同時開立與未付價款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票（號碼：_____）或提供相當之擔保予賣方；買方並應依通知之日期親自完成辦理開戶、對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入賣方指定之帳戶或由_____通知雙方會同領款交付，賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

第十二條 產權移轉

雙方應於備證款付款同時將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予_____專責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，尚須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於_____通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

一、申報移轉課稅現值：以本契約第二條之土地及建物價款申報。
以_____年度公告土地現值及建物評定現值申報。

- 以本契約第二條之土地及建物價款申報。
二、公定契約書買賣價格：以____年度公告土地現值及建物評定現值申報。

第十三條 稅費負擔

本買賣標的物應繳納之地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅費，在土地、建物點交日前由賣方負責繳納，點交日後由買方繳納；前開稅費以點交日為準，按當年度日數比例負擔之。

辦理產權移轉時、抵押權設定登記應納之印花稅、登記規費、火災保險費、建物契稅等由買方負擔。

土地增值稅由賣方負擔；如有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受

由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。

益費由賣方繳清。

本買賣契約有關之稅費、代辦費，依下列約定辦理：

由買賣雙方各負擔新臺幣_____元，並於簽約時付清。
一、簽約費_____。

二、所有權移轉代辦費新臺幣_____元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

三、如辦理工證者，加收辦理工證之代辦費新臺幣_____元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

四、公證費用

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

五、抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣
元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

六、塗銷原抵押權之代辦費新台幣_____元，由賣方負擔。

七、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

第十四條 點交

本買賣成屋，應於尾款交付日

貸款撥付日

_____年____月____日

由賣方於現場點交買方，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點交時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

關於本買賣標的物如有使用執照（或影本）、結構圖及管線配置圖或使用現況之分管協議、住戶規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、住戶使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於買賣標的物點交時一併交付予買方，買方應繼承其有關之權利義務。

賣方應於點交前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。其如未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

第十五條 擔保責任

賣方擔保本標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應於完稅款交付日前負責理清，但本契約另有約定者，從其約定。

有關本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。

第十六條 違約罰則

賣方違反前條第一項約定，致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已付之房地價款並附加法定利息全部退還買方外，並應按房地總價款百分之十五支付違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，買方不得另行請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應按逾期期款部分附加法定利息於補付期款時一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告，經送達逾七日內仍未支付

者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但所該沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。

除前二項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第十七條 其他約定

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方或_____，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

因本契約發生之爭議，雙方同意 依仲裁法規定進行仲裁。
 除專屬管轄外，以雙方不動產所在地

之法院為第一審管轄法院。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

建物被他人占用之情形：

占用他人土地之情形：

出租或出借情形：

第十八條 契約分存

本契約之附件及廣告為本契約之一部分。

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

本契約壹式兩份，雙方各執乙份為憑。副本由_____留存。

附件：

- (一)建物現況確認書
- (二)使用執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- (三)停車空間平面圖影本乙份。
- (四)建材設備表乙份。
- (五)委刻印章同意書乙份。
- (六)委辦房地貸款契約書。

立契約人

買 方： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

賣 方： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

見證人

姓 名： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

姓 名： 簽章

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

簽約注意事項

一、買賣意義

稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約（民法第三四五條）。當事人就標的物及其價金互為同意時，買賣契約即為成立。故買受人為支付價金之人，出賣人為負移轉標的物之人。民間一般契約多以甲方、乙方稱呼之，為使交易當事人直接、清楚理解自己所處之立場與權利義務關係，乃簡稱支付價金之買受人為買方，負移轉標的物之出賣人為賣方。

二、買賣標的

- (一)土地、建物標示採表格化，以利填寫。建物、基地之權利範圍、面積，常因筆誤筆致與登記簿登載不符，故明示不符時，以登記簿為準，以杜糾紛。
- (二)由於契約書之應記載事項繁多，為防止填寫筆誤或疏漏，建議將土地使用分區證明書、土地、建物權狀影本（或登記簿謄本）、共同使用部分附表、車位種類、位置、分管協議、住戶規約等重要文件列為本契約之附件，視為契約之一部分。
- (三)樓頂平台、法定空地、露台等約定專用部分，宜特別註明，如有分管協議或住戶規約者宜列為附件。
- (四)買賣雙方對於買賣標的物是否包含違章建物、冷氣、傢俱．．或其他附屬設備等，時有爭執，本契約範本乃設計「建物現況確認書」，由買賣雙方互為確認，以杜糾紛。
- (五)未依法申請增、加建之建物（定著物、工作物）仍得為買賣標的；惟政府編撰之契約書範本不鼓勵違章建築物之買賣，故未於契約本文明示，而移列於「建物現況確認書」。
- (六)買賣標的之價值或其通常之效用，有減失或減少之瑕疵，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人應負法律上之擔保責任，為釐清瑕疵擔保責任歸屬，關於違章建物、房屋漏水．．等瑕疵，由買賣雙方於「建物現況確認書」確認之。
- (七)所有權人於公寓大廈有數專有部分者，於部分移轉時（如二戶僅移轉一戶）其基地之應有部分多寡，依內政部八十五年二月五日台（八五）內地字第八五七八三九四號函規定，係由當事人自行約定，惟不得約定為「零」或「全部」。然為防止基地應有部分不足致買方申請貸款被金融機構駁回等情事，買賣雙方於訂約時應查明基地應有部分比例是否合理、相當，以維護買方權益。

(八)由於停車位之登記方式不一，故簽約時應查明停車位之產權登記方式、有無分擔基地持分等事實。

三、價款議定

(一)本契約範本例示土地、房屋分別計價，有益建立土地及房屋各自之交易價格資訊，又分開計，房屋再出售時，本契約書得為財產交易所得之原始取得憑證，倘僅列明買賣總價，依財政部規定，出售時，必須按公告土地現值與房屋評定現值之比例計算房屋交易價格。

(二)車位買賣時，其標的或為所有權或為使用權，或有分配基地應有部分，或無分配基地應有部分，因其態樣繁多，難以列舉，故車位僅以土地、建物分別計價。

(三)如買賣標的包含違章建築，或整幢透天厝之空地、一樓前後院空地有被占用者，雙方得預為議定其扣減之價額，俾利違章建築物於交屋前被拆除或被占用部分無法於限期交付使用時，買方得自買賣總價額中扣除減損標的物效用之價值。

四、付款約定

(一)明訂給付之內容、期間與對待給付之條件，俾利雙方履行。並依一般交易習慣，買方按簽約、備證、完稅、交屋四期付款；賣方則同時履行其相對義務。

(二)民法第二四九條第一款規定「契約履行時，定金應返還或作為給付之一部」，故明定第一次款包含定金在內，以杜買賣價金是否包括定金之爭議。

(三)關於各項付款之期間或對待給付之相對條件僅為例示性質，當事人得斟酌「同時履行」原則，按實際需要增減之。

五、貸款處理

(一)基於確保交易安全及衡平原則，一般交易習慣，多由買方開立與未付款同額之本票作為擔保；惟行政院公平交易委員會第三二四次委員會議決議，賣方應提供買方合理之選擇餘地，故本契約範本提示買方得開立本票或提供相當之擔保，俟核貸撥付賣方帳戶或雙方「會同」領款時，賣方即應將本票返還買方。設若買方屆時未履行債務，賣方得依票據法或民法規定，聲請法院裁定對買方之財產進行強制執行。

(二)買方應衡量個人債信及先向金融機構洽辦貸款額度。

(三)買賣標的物原已設定抵押權者，此乃權利之負擔，依契約之本旨原係以無負擔之完整所有權為交易標的者，即構成權利瑕疵，依民法第三四九條規定，原

則上，賣方應先塗銷原有抵押權；惟實務上，賣方以自行提供之資金清償債務，尚不多見，故買賣雙方宜於附件「買方承受原貸款確認書」簽字確認，以明責任歸屬，並提示買方應為債務人變更等行為，以保障其權利。

(四)有關賣方所投保之火災保險，賣方如未辦理退保，於房屋所有權移轉於買方時，可由買方繼受取得。

六、產權移轉

(一)課稅標準、買賣價格攸關稅費負擔之多寡，其申報日期、申報價格等允宜於契約書中約定。

(二)自用住宅用地優惠稅率，係以實際使用狀態予以認定，賣方若主張享受優惠稅率，專業代理人應告知賣方有關法令規定並事先查明是否符合面積限制、設籍限制、出租營業限制、一人一生享受一次之限制。倘經稅捐機關否准其申請時，賣方同意按一般稅率繳納土地增值稅與否，均允宜事前約定。

七、稅費負擔

(一)依法令規定及民間慣例確立買賣雙方應負擔之稅費。

(二)土地增值稅係配合本契約範本第七條約定之產權移轉時間計算，如有延遲申報，而可歸責於買方之事由，其因而增加之稅費由買方負擔。

八、房地點交

(一)公寓大廈管理條例第二十四條規定「區分所有權人之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。」

(二)按公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定「起造人應將公寓大廈共用部分、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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或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，移交之。」。

九、擔保責任

民法第三四八條至第三六六條明定賣方應於產權移轉登記前排除任何瑕疵，確保

買方完整取得產權及使用權。

十、違約罰則

- (一)訂定契約之目的在於求某種契約內容之實現，而違約金者，乃以確保債務之履行為目的。違約金之種類可包括損害賠償預定性違約金與懲罰性違約金兩種。民法第二五〇條第二項規定之違約金係以損害賠償額預定性質為原則，本契約範本從之。但當事人仍得依契約自由原則訂定懲罰性違約金。
- (二)以往為促使契約內容之實現，其懲罰性之違約金多以已收價款總數或加倍為之，依契約自由原則而論，當事人約定之金額，無論高低，皆有其自由；然我國民法基於保護債務人經濟能力之考量，倘訂約之際債權人要求之違約金過高時，允許法院為酌減（民法第二五二條參照）。又內政部頒行之「預售屋買賣契約書範本」及消基會版範本為保護較無經驗之消費者權益，其違約金屬於損害賠償預定性質，並分別以房地買賣總價百分之二十為上限；惟本契約範本設定之適用對象非企業經營者，適用民法債編之規定，基於衡平原則，違約金未採用酌減規定。若企業經營者採用本契約範本為定型化契約者，適用消費者保護法，基於保護消費者權益之考量，其違約金宜酌予降低。

十一、其他約定

- (一)買賣雙方履行契約之各項權利義務皆由專業代理人代為通知雙方，專業代理人多採用非對話之意思表示，其意思表示，以通知到達相對人時，發生效力，惟為慎重起見宜以「存證信函」方式通知，以利到達時間之舉證及避免糾紛。
- (二)諸如下列特殊情形者，應依相關法令規定處理：
 1. 父母處分其未成年子女之財產。
 2. 法人處分財產。
 3. 土地法第三十四條之一、第一〇四條、第一〇七條優先購買權。
- (三)上述特殊情形依土地登記規則應由申請人切結負責事項，專業代理人基於善良管理人之注意及為避免訟端，專業代理人在處理有關案件時，應將各項法律關係詳為告知買賣雙方，並由賣方於辦理移轉登記前依有關程序辦理。
- (四)房屋有被他人占用或占用他人土地或出租之情形，買賣雙方協議內容應於第十一條載明。

十二、契約分存

- (一)民法第一百四十八條第二項規定「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，乃適用於任何權利行使及義務之履行，故如有未盡事宜，悉依誠實信用原則處理。

(二)契約附件種類，諸如：權狀影本、登記簿謄本、規約、車位分管協議書等。企業經營者採用本契約範本時，應向消費者說明附件之內容及效力，經消費者充分瞭解、確認，以杜糾紛。

十三、買賣若透過仲介業務之公司（或商號）辦理者，應由該公司指派經紀人於本契約簽章。（不動產經紀業管理條例第二十二條）

建 物 現 況 確 認 書

項次	內 容	是否	備 註 說 明
1	是否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹 樓 _____ 平方公尺 <input type="checkbox"/> _____ 樓 _____ 平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂 樓 _____ 平方公尺 <input type="checkbox"/> 其 他 _____ 平方公尺	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	<input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 平面式 車位情況為 <input type="checkbox"/> 地面第 _____ 層 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 其他 (_____) 車位編號： _____ 號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 獨立權狀 是否檢附分管協議及圖說 _____	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	有關車位之使用方式，依本契約第八條第二項規定。所稱機械式係指有上下車位，須以機械移動進出者。
3	是否有滲漏水之情形，滲漏水處： _____。 若有滲漏水處，買賣雙方同意： <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
4	是否曾經做過輻射屋檢測，檢測結果： _____。 輻射是否異常 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
5	是否曾經做過海砂屋檢測（氣離子檢測事項） 檢測結果： _____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	參考值：依 CNS 3090 規定預力混凝土為 0.15 kg/m ³ ，鋼筋混凝土為 0.3 kg/m ³ 。
6	本建物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
7	是否有消防設施 若有，項目：(1) _____ (2) _____ (3) _____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
8	自來水及排水系統經雙方當場檢驗是否正常， 若不正常，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方 負責維修	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
9	現況是否有出租或有被他人占用之情形， <input type="checkbox"/> 終止租約 若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議 _____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
10	現況是否占用他人土地之情形， <input type="checkbox"/> 終止租約 若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議 _____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

項次	內 容	是否	備 註 說 明
1 1	是否約定專用部分 <input type="checkbox"/> 有(詳見住戶規約) <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
1 2	是否有住戶規約 <input type="checkbox"/> 有(檢附住戶規約) <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	檢附住戶規約
1 3	是否有管理委員會統一管理 若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳_____元 <input type="checkbox"/> 季繳_____元。 <input type="checkbox"/> 年繳_____元 <input type="checkbox"/> 其他_____。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
1 4	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 <input type="checkbox"/> 冷氣_____台 <input type="checkbox"/> 沙發_____組 <input type="checkbox"/> 床頭_____件 <input type="checkbox"/> 熱水器_____台 <input type="checkbox"/> 窗簾_____組 <input type="checkbox"/> 燈飾_____件 <input type="checkbox"/> 梳妝台_____件 <input type="checkbox"/> 排油煙機 <input type="checkbox"/> 流理台 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯(買方負擔錶租保證金費用) <input type="checkbox"/> 電話：_____具(買方負擔過戶費及保證金) <input type="checkbox"/> 其他_____。		
<p>注意：一、買方對本成屋是否為輻射屋或海砂屋(氣離子檢測事項)有疑義時，應於簽定契約後支付第二期款前(或一個月內)自行檢測之；買方(檢測人員)為前項之檢測時，賣方不得拒絕其進入。</p> <p>二、輻射屋檢測，輻射若有異常，應洽請行政院原子能委員會確認是否為輻射屋。海砂屋檢測，海砂屋含氣量，將因採樣點及採樣時間之不同而異，目前海砂屋含氣量尚無國家標準值。</p> <p>其他重要事項：</p> <p>1、</p> <p>2、</p> <p>3、</p> <p style="text-align: right;">賣方：_____ (簽章)</p> <p style="text-align: right;">買方：_____ (簽章)</p> <p style="text-align: right;">簽章日期：_____年_____月_____日</p>			

委辦房地貸款契約書

買主 買
立委辦房地貸款契約書人賣主： (以下簡稱賣方)茲因買方購買賣方坐
落 縣 鄉鎮 段 小段 地號土地及坐落
市 市區
同前述基地內 國宅 第 棟 樓 號房屋需要，特委由賣

方辦理貸款，經雙方議定條件如下，以資遵守：

- 一、本契約書係依據買賣雙方所簽訂之「房地買賣契約書」第十條之規定訂定，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新台幣 佰 拾 萬 仟元整，買方同意賣方代辦申請貸款之一切手續，並於貸款核准後，經買方出具交屋證明，再由賣方直接向銀行領取，作為買方購買賣方房屋及土地應付之部分價格。
- 三、本委辦貸款如需買方補正有關證件、覓保證人、或親自會同辦理時，買方不得拖延或拒絕。
- 四、賣方受委辦貸款所需之規費、代辦費、印花稅、保火險、地震險等費用及預繳之付款利息(月 元多退少補)買方應於交付房地同時付清與賣方。
- 五、本委辦貸款契約書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑；並自簽約之日起生效。

立契約書人 買 方： (簽名蓋章)

姓 名：

國民身分證統一編號：

地 址：

賣 方： (簽名蓋章)

公 司 名 稱：

公 司 地 址：

負 責 人：

地 址：

國民身分證統一編號：

中華民國

年

月

日

附件七

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：

獎勵投資興建國民住宅預售屋買賣契約書

買方 _____
立契約書人：賣方 _____ 茲為「 _____ 」房地買賣事宜，
雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：

_____ 縣（市） _____ 鄉（鎮、市、區） _____ 段 _____ 小段 _____ 地號等 _____ 筆土地，面積共計 _____ 平方公尺（ _____ 坪），使用分區為都市計畫內 _____ 區（或非都市土地使用編定為 _____ 區 _____ 用地）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「 _____ 」編號第 _____ 棟第 _____ 樓第 _____ 戶（共計 _____ 戶），為主管建築機關核准 _____ 年 _____ 月 _____ 日第 _____ 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））。

三、車位部分：

法定停車位

(一)買方購買之停車位屬 自行增設停車位 為地上（面、下）

獎勵增設停車位

平面式停車位

第 _____ 層 機械式停車位 總停車位 _____ 個，該停車位

有獨立權狀

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（可停放長 _____ 公尺，寬 _____ 公尺，高 _____ 公尺之車輛），另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 平方公尺（ _____ 坪）。

平面式停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停車位其誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格（建造執照核准之該

層停車空間平面圖影本如(附件二))。

(二)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者,雙方如應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、房屋產權登記面積:

本房屋面積共計_____平方公尺(____坪),包含:

(一)主建物面積計_____平方公尺(____坪)。

(二)附屬建物面積(即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等)計_____平方公尺(____坪)。

(三)共同使用部分面積計_____平方公尺(____坪)。

二、土地面積:

買方購買「_____」____戶,其土地持分面積_____平方公尺(____坪),應有權利範圍為_____,計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積_____平方公尺(____坪)與區分所有全部主建物總面積_____平方公尺(____坪)比例持分(註:或以其他明確計算方式列明),如因土地分割、合併或地籍圖重測,則依新地號、新面積辦理產權登記。

第四條 共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同使用部分除法定停車位另計外,係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室_____及依法令應列入共同使用部分之項目(_____)。本「_____」共同使用部分總面積計_____平方公尺(____坪)。

二、前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明)。本「_____」主建物總面積計_____平方公尺(____坪)。

第五條 房屋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，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第四十四條第三項之規定計算。
- 二、面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。
- 三、面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約。

第六條 房地總價

本契約房地總價（含車位價款_____佰_____拾_____萬_____仟元整）合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第七條 付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表（附件三）規定繳款，如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

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五單利計算之遲延利息，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，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層共同使用部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共_____層，總面積_____平方公尺（_____坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區

分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶。

- 二、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位之應有部分（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，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

第十條 屋頂使用權屬

- 一、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第十一條 法定空地之使用方式

- 一、法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會

議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第十二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表（附件四）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、賣方保證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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，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。

第十三條 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____年____月____日之前開工，民國____年____月____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。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污

水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、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、買方若要求室內隔間或裝修變更時，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，且此項變更之要求以一次為限。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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。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要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，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。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第十六條 房地產權移轉登記期限

一、土地產權登記

土地產權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋產權登記

房屋產權之移轉，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。

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，辦理房地產權移轉登記：

(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)提出辦理產權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。

(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，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，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代理人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五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。

第十七條 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項義務：

(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、住戶規約草約（附件五）、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，即應負本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。
- 六、賣方於管理委員會或管理負責人產生後，應完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備。再由管理委員會或管理負責人向各該直轄市、縣(市)主管機關報備，由各該公庫代為撥付列之公共基金予管理委員會或管理負責人。

第十八條 保固期限及範圍

- 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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．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，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、第六條房地總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定或政府規定之金融機關之貸款給付，並由買賣雙方另立「委刻印章同意書」如（附件六）、「委辦房地貸款契約書」如（附件七），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關，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，並由承貸金融機關同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。

(二)可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並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____天內一次或經賣方同意之分期給付。

三、有關金融機關核撥貸款後之利息，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。

第二十條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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關終止撥付前條貸款予賣方。

第二十一條 房地轉讓條件

一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地產權登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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、房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、產權登記規費、印花稅、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、應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 產權糾紛之處理

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

一、賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條 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按

法定利息計算退還買方。

第二十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，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。
- 二、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。
- 三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十八條 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。

第二十九條 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地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第三十一條 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：

- (一)建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- (二)建造執照暨核准之停車空間平面圖影本乙份。
- (三)付款明細表乙份。
- (四)建材設備表乙份。

(五)申請建造執照所附之住戶規約草約。

(六)委刻印章同意書乙份。

(七)委辦房地貸款契約書。

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 :

賣 方 :

法 定 代 理 人 :

公 司 統 一 編 號 :

公 司 地 址 :

公 司 電 話 :

中 華 民 國

年

月

日

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本僅適用於區分所有建物預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法施行細則第十一條已有明訂。另依據行政院公平交易委員會八十八年三月十日第三八三次委員會議決議：建築投資商銷售預售屋時，有左列行為之一者，即可能構成公平交易法第二十四條所規定顯失公平之行為：

(一)要求客戶須給付定金始提供契約書。

(二)收受訂金簽約前，未提供客戶充分之契約審閱期間。契約審閱期間至少五天。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係做為住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位者，應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。本契約範本有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、第四條共同使用部分項目、面積及面積分配比例計算

(一)共同使用部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共同使用部分項目名稱。

(二)第二款共同使用部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共同使用部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共同使用部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。

(三)依據行政院公平交易委員會八十四年九月六日第二〇四次委員會議決議，認為房地產買賣合約書應明定各共有人所分配之公共設施面積或其分配比例，否則即可能違反公平交易法第二十四條之欺罔或顯失公平之規定。

另該會於同年十一月二十九日第二一六次委員會議針對業界之導正期限與執行方式作成如下決議：

- 1.契約中應說明共同使用部分（公共設施）所含項目。
- 2.契約中應表明公共設施分攤之計算方式。
- 3.各戶持分總表應明確列示，並由業者自行決定採行提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。
- 4.導正期限訂為八十五年元月底止。
- 5.基於不溯及既往原則，本導正計畫實施前已簽訂之房地產買賣契約，不予適用。自八十五年二月一日起，業者如未依前開決議執行，即認定違反公平交易法第二十四條。

七、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

(一)第十二條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，按自八十四年七月一日起，針對施工中建築物業已實施「施工中建築物出具無輻射污染證明」制度，消費者如有疑義，可委託經行政院原子能委員會認可具偵檢能力之輻射偵測單位進行偵檢，詳情請洽詢行政院原子能委員會「輻射鋼筋事件處理專案小組」。

(二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶六百公克結構物之混凝土塊或五十至一百公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所（新竹縣竹東鎮中興路四段一九五號七七館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔）或郵寄至該所工業服務室登錄辦理（備妥委託單、樣品及費用），詳情請洽詢（03）5918483。

九、有關擅自變更設計之責任

第十四條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、房地產權移轉登記期限

第十六條房地產權移轉登記期限第一款土地產權登記，依據行政院公平交易委員會八十四年八月十六日第二〇一次委員會議決議：建議業者應於八十四年十月一日以後簽約之契約中明定關於土地移轉之年度或日期。否則，即違反公平交易法第二十四條之規定。

又該會第二一八次委員會議決議：有關以不特定之約定期間表示土地移轉時間，如「簽約後三個月內」、「使用執照取得後」、「使用執照申請後」等方式，「簽約後三個月內」之表達方式，因簽約日有契約上明確記載，易於推算，可予認同；而後二者隱含土地產權移轉時間之不確定性，可能造成土地增值稅負擔爭議，仍請依本會第二〇一次委員會議決議辦理。

十一、住戶規約草約

第十條第一款、第十一條第一款及第十七條第二款之住戶規約草約依公寓大廈管理條例第六十條規定，係指賣方依內政部營建署所訂之「住戶規約範本」所制作，依該條例第五十六條第二項規定，規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權會議訂定規約前，視為規約。

十二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地轉讓條件

關於第二十一條房地轉讓條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

十五、違約金之約定

關於第二十七條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十六、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

委辦房地貸款契約書

立委辦房地貸款契約書人 買主： (以下簡稱 買方) 茲因買方購買賣方坐
落 縣 鄉鎮 段 小段 地號土地及坐落
市 市區

同前述基地內 國宅 棟 樓 號房屋需要，特委由賣
社區第

方辦理貸款，經雙方議定條件如下，以資遵守：

- 一、本契約書係依據買賣雙方所簽訂之「房地買賣契約書」第十九條之規定訂定，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新台幣 佰 拾 萬 仟元整，買方同意賣方代辦申請貸款之一切手續，並於貸款核准後，經買方出具交屋證明，再由賣方直接向銀行領取，作為買方購買賣方房屋及土地應付之部分價格。
- 三、本委辦貸款如需買方補正有關證件、覓保證人、或親自會同辦理時，買方不得拖延或拒絕。
- 四、賣方受委辦貸款所需之規費、代辦費、印花稅、保火險、地震險等費用及預繳之付款利息(月 元多退少補)買方應於交付房地同時付清與賣方。
- 五、本委辦貸款契約書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑；並自簽約之日起生效。

立契約書人 買 方： (簽名盖章)

姓 名：

國民身分證統一編號：

地 址：

賣 方： (簽名盖章)

公 司 名 稱：

公 司 地 址：

負 責 人：

地 址：

國民身分證統一編號：

中華民國

年

月

日

縣（市）獎勵投資興建國民住宅工程進度月報表

年度		國民住宅社區工程		投資許可證明字號		
工 程 內 容 概 述	截至 年 月 日止本社區工程進度如下：			進	基 準 日	年 月 日
					預 定	%
				度	實 際	%
					比 較	%
	以上工程進行內容及進度確實無誤。 此致 縣（市） 局 投資人： 印 監造人： 印 年 月 日					
審 查 欄	局 課 承 長 長 人					

（本表請自行影印使用）

附件九

縣 市 獎勵投資興建國民住宅第 次變更設計申請書

計畫年度別	社區戶數		原申請		戶，變更後		戶
	申請戶數		原申請		戶，變更後		戶
社區名稱	社區	興建地點	鄉鎮市區	興建樓層	地上	樓層	地下
基地面積	平方公尺	建照申請情形	<input type="checkbox"/> 未申辦 <input type="checkbox"/> 辦理中 <input type="checkbox"/> 已核發		建照文號		
投資人	公司	名稱	地址		電話		
					傳真		
	組織	公司登記或登記證明文件字號		營利事業登記證字號			
		營業項目				印章	
負責人	建築開發商業公會會員證號碼						
	姓名	國民身份證統一編號		電話			
						傳真	
職稱	戶籍地址				簽章		
聯絡人	姓名	國民身份證統一編號		電話			
						傳真	
	職稱	聯絡地址					
核准字號	第	年	月	日	營署企字	變更備查	年
					號	文	號
					企字第		號

年度

縣
市

國民住宅社區申請獎勵投資計畫書

投資人名稱：

電話：

地址：

傳真：

一、社區環境

(一)鄰近地區發展現況

1. 鄰近 400 公尺範圍內建築物最高為_____層。
2. 鄰近 400 公尺範圍內建築物大部分為_____層。
3. (是、否)位於都市計畫區內，如位於非都市計畫區，距離市街地約_____公尺。
4. 鄰近地區具備之公共設施與基地之距離：
 - (1) _____國小，距離約_____公尺。
(校名)
 - (2) _____國中，距離約_____公尺。
(校名)
 - (3) _____市場，距離約_____公尺。
(名稱)
 - (4) _____公園，距離約_____公尺。
(名稱)
 - (5) 兒童遊樂場，距離約_____公尺。
 - (6) 行政中心(市、鎮、鄉公所或區公所) 距離約_____公尺。
 - (7) 鄰近 400 公尺範圍內最寬道路為_____路(街)，寬_____公尺，距離基地約_____公尺。
 - (8) 基地聯外現有道路寬度_____公尺。
5. 鄰近地區具備之公用設備與服務設施。
 - (1) 本基地附近(已、未)有電力供應。
 - (2) 本基地附近(已、未)有自來水供應。
 - (3) 郵局距離約_____公尺。
6. 公共交通狀況：

鄰近地區居民可搭乘公共交通工具種類有_____，班車可直接通達之
主要地區(不轉搭時)計有_____。
7. 本基地發展之其他有利條件：

(二)基地狀況(檢附三張以上之現況照片)

1. 地勢：_____ (1)高(2)適中(3)略低於鄰近地區
2. 排水現況：_____ (1)良好(2)尚佳(3)不良
3. 現有地上物種類計有_____。

二、計畫內容

9~2

(一)基地狀況：

坐落	地號	謄本登記面積 (m ²)	實際使用面積 (m ²)	權 屬			都市計畫 使用分區	非都市土地使用編定結	
				自有	共有	非自有		區	用地
合計									

註：土地權屬應以申請投資人之立場填註。

		A：基地面積		公頃 B：建築面積		平方公尺 C：建蔽率		% D：容積率		% 容積率		
型別	樓層	每戶自用面積 (m ²) (1)	每戶公用面積(m ²)		每戶陽台面積 (m ²) (4)	每戶住宅面積 (m ²) (1)+(2)+(3)+(4) =(5)	戶數 (6)	合計住宅面積 (m ²) (5)× (6)	計畫容納人口數 (每戶4人計)	居住密度 總計畫人口數	基地面積	人 / 公頃
			小公 (2)	大公 (3)								

- 檢附建築配置圖(都市土地應套繪於都市計畫地籍圖；非都市土地應套繪於地籍圖，並圖示、著色、區分各項用地範圍)、住宅平面圖(申請戶及非申請戶應著色區別)、立面圖各一份(比例尺一百或二分之一)。
- 住宅型別超過一種以上時，配置圖、平面圖及立面圖需分別標示型別。
- 檢附各戶自用面積、陽台、公共設施之詳細計算式。
- 國民住宅面積扣除地下室面積後(機電機房除外)與自用面積比，請依「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」第三十六條規定，檢討百分比。

三、房地與售價分析

(一)土地售價

地段、小段	地號	實際使用面積 (m ²) (1)	土地取得成本 (元/m ²) (2)	土地開發管理費 (元 / m ²) (3)	土地總售價 (元) (4)=(2)+(3)× (1)	當年度公告現值 (元/m ²) (5)	當年度公告總值 (元) (6)=(1)× (5)
合計							

說明：本基地共興建____戶，其中申請獎勵投資____戶，申請戶土地持分總計____ / ____。

(二)每戶售價估計詳「獎勵投資興建國民住宅每戶售價估算表」。

四、興建進度

9~3

預定 實際	申請建造執照日期	預定 實際	開工日期	預定 實際	施工日期	預定 實際	竣工日期	預定 實際	取得使用執照日期
	年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日

五、銷售計畫

是否辦理預售	計畫預售 目標戶數	估計畫興建 戶數比例(%)	計畫開始 銷售日期	計畫交屋時間	自備款比率	自備款繳款方式
是						
否						

委託其他公司辦理預售者公司名稱：

地址：

電話：

六、貸款資金來源

符合國民住宅承購戶	
一般承購戶	

七、社區管理計畫

八、停車位登錄暨銷售方式

停車位數量：___位(法定___位，自行增設___位，獎勵增設___位)

停車位種類：平面式___位(每車位持分面積___)；機械式___位(每車位持分面積___)

停車位售價：1.停車位不另出售，含於房地售價內，於交屋時點交予社區管理委員會，統一管理使用。

2.停車位含於房地總售價內，售予特定戶。

3.平面式每車位售價___元，機械式每車位售價___元。

4.其他_____。

九、鄰近地區房地現場資料：(已興建完成 興建中之住宅社區)

社區名稱：_____ 與本社區之距離：_____公尺 興建戶數：_____戶

建設公司名稱：_____ 地址：_____ 電話：_____

型 別	樓層數	每戶住宅面積(坪)	每坪售價(元)	每戶售價(元)

十、其他說明事項：

各戶面積差異表

型別	樓層	每戶自用面積(m ²)			每戶公用面積 (m ²)						每戶陽台面積(m ²)			每戶住宅面積(m ²)			備註	
		(1)			小公 (2)			大公 (3)			(4)			(1)+(2)+(3)+(4)=(5)				
		原核准	變更後	差異	原核准	變更後	差異	原核准	變更後	差異	原核准	變更後	差異	原核准	變更後	差異		

獎勵投資興建國民住宅變更設計後每戶土地持分、住宅面積及售價調整表

社區名稱： _____ 申請單位： _____ 申請戶數： _____ 戶 計畫年度： _____ 年度 總興建樓層、戶數： _____ 樓 _____ 戶

住宅	樓層別 (F)	戶數 (戶)	基地面積 (m ²)		每戶土地持分 (／) 及持分面積 (m ²)					每戶住宅面積 (m ²)			每戶土地總售價 (萬元)			投資計畫書所載房地售價 (萬元)			原核准每戶國民住宅貸款額度上限 (萬元)	備註		
			原核准	變更後	原核准		變更後		持分土地面積差異	原核准	變更後	面積差異	原核准	變更後	售價差異	原核准	變更後	售價差異				
					土地持分	持分土地面積	土地持分	持分土地面積														
總計																						

獎勵投資興建國民住宅每戶售價估算表

社區名稱： 申請人： 申請戶數： 戶 計畫年度： 年度 總興建樓層、戶數： 樓 戶

住宅 型別	樓層 別	戶數	土 地 部 分				建 物 部 分			每戶總售價 (千元) (4)+(7)=(8)	備註
			基地面積 (m^2) (1)	每戶 土地持分 (2)	土地單價 (元/ m^2) (3)	每戶土地售價 (元) (1)×(2)× (3)=(4)	每戶住宅 面積 (m^2) (5)	建築單價 元/ m^2 (6)	每戶建築售價 (元) (5)×(6)=(7)		
總計											

- 1.總計一定要填列。
- 2.非申請戶之戶數及土地持分應請一併註明。
- 3.停車位登錄暨銷售方式詳投資計畫書。
- 4.備註：

附件十

獎勵投資興建國民住宅承購人 免徵契稅
納稅限額 證明

_____公司奉核准在 縣 鄉鎮
市 市區

段 小段 地號興建_____年度獎勵投資
興建國民住宅_____社區領得使用執照，其中_____戶
（如附件名冊）其竣工圖說經本府查核無誤；符合國民住宅條例
第三十三條及三十五條規定，得免徵不動產買賣契稅及限額納
稅，特發給此證明。

縣 市 長 ○ ○ ○

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

縣 市

年度獎勵投資興建國民住宅

社區第 批國民住宅免徵不動產買賣契稅名冊

10~1

申請人：_____ 核發許可證明總戶數：_____戶 第_____頁 共_____頁

編號	申請人姓名	國民身分證統一編號	稅籍編號	房 屋 部 分					售 價 (萬元)		基地坐落地段地號
				房 型 別	樓 層	住宅面積(m ²)	建物編號	門牌編號	核定售價	實際售價	
合計	_____戶，連同已核發戶數，共核發_____戶。										
備註	本名冊請抄送當地稅捐稽徵機關所在鄉、鎮、市、區公所及地政機關。										

獎勵投資興建國民住宅承購人貸款申請書

申請人	姓名	性別	出生年月日	民國 年 月 日	國民身分證 統一編號		
	職業	軍() 公() 教() 工() 商() 農() 其他()				電話	
	配偶姓名	國民身分證 統一編號				共同生活之 直系親屬人數	人
住址	縣 鄉 鎮 村 路 街 巷 弄 號 樓 市 區 市 里 街 段 巷 弄 號 樓						
應附證件	1.在本縣(市)設有戶籍之戶口名簿影本或全戶戶籍謄本乙份，配偶戶籍另設他處者應另附配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。 2.切結書乙份(如附件)。						
承購住宅坐落	大廈 棟 樓 號 社區			國民住宅 基金提供 貸款金額	新臺幣	元	
實際售價	新臺幣 元			銀行融 資分 部	新臺幣	元	
附註	其他各欄應按實際情形詳實填寫，填寫不明或錯誤以不合規定處理。						

申請人 (簽章) 中華民國 年 月 日

(此線以下申請人免填，留供政府審查之用)

審	查 項 目	審 查 意 見	審 查 人 簽 章
審 查	1.年滿二十歲，在本縣(市)設有戶籍。		
	2.與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。(1.年滿四十歲無配偶者。2.父母均已死亡、戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力且均無自有住宅之兄弟姐妹需要照顧者，得不受此限制)		
	3.本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅。		
	4.家庭收入符合行政院公告之收入較低家庭標準者。		
審查結果	核定 貸款 金額	國民住宅 基金提供 銀行融 資分 部	新臺幣 元 新臺幣 元
局 長	(簽章)	課(科)長	(簽章)

切 結 書

具切結人_____茲向申請人_____公
 司承購坐落 縣 鄉鎮 段 小
 市 市區 社區
 大廈
 段 地號土地及同前述基地內

第 棟 樓 號國民住宅一戶，願遵守一切規定，並保證：

- 一、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自用住宅。
 - 二、家庭收入符合行政院公告之收入較低家庭標準者。
 - 三、本人遵照規定期限辦妥各項手續。
 - 四、本人承購國民住宅及基地，未還清國民住宅貸款前，絕不私自出售、出典、贈與或交換。
- 本人所具切結書如有不實，而違反上項情事者，除願接受國民住宅主管機關撤銷貸款權利，一次繳還已領貸款本息外，並願接受法律制裁，特立此切結書為憑。

此致

縣
 市政府

具 結 人： (簽名蓋章)

國民身分證
 統一編號

住 址： 縣 鄉鎮 里 路
 市 市區 村 街
 段 巷 弄 號 樓

中 華 民 國 年 月 日

縣市

年度獎勵投資興建國民住宅

社區國民住宅貸款 核定 簽約 名冊

編號 (型別)	申請 姓名	國分 一	民證 號	身統 碼	出 生 日 期	房 屋 樓 層	住 宅 面 積 (平方 公尺)	售 價 (萬元)		原 核 備 貸 款 額 度 上 限 金 額 (萬元)	核定之國民住宅貸款 金 額 (萬 元)			簽 約 日 期	使 用 執 照 核 發 日 期	國 民 住 宅 坐 落	其 他			
								核 定 售 價	實 際 售 價		基 金 提 供 部 分	銀 行 提 供 部 分	合 計							
投資計畫書核准國民住宅貸款之戶數：								戶	本次核定辦理國民住宅貸款之戶數：								戶	累計核定辦理國民住宅貸款之戶數：		戶

- 註：1.本國民住宅貸款核定名冊由縣（市）政府填製一式五份，一分存查，一份函送內政部營建署、二份函送土地銀行經辦分行，一份通知投資人及申請人前往簽訂國民住宅貸款契約。
- 2.土地銀行經辦分行於申請人簽訂國民住宅貸款契約後，應將「簽約日期」欄加註簽約日期之簽約名冊一份函送縣（市）政府。未於規定期限（一個月）內辦妥簽約手續時，則應將核定名冊（含原附書件）退還縣（市）政府，以憑廢止其貸款申請案。

適合獎勵投資興建國民住宅

(本契約請自行影印使用)

計畫名稱：

副 本

國民住宅貸款契約

帳卡 號碼		借款人 姓名	
住宅 種類		借款 金額	

經副襄理	主辦	覆核	經辦

立契約人_____（以下簡稱借款人）茲因承購政府核定_____年度公司獎勵投資興建之_____國民住宅社區國民住宅壹戶，向貴署借到國民住宅貸款，約定條件如下：

一、借款金額新台幣_____元整。

二、本借款以_____年為期，其起迄日期另於借據內訂明。

三、本借款利率如下：

(一)新台幣_____元整，利率按中華郵政股份有限公司二年定期儲金機動利率加百分之〇.五七五計算機動調整，最高不得超過年息九厘。

(二)新台幣_____元整，利率按中華郵政股份有限公司二年定期儲金機動利率加百分之一.九計算機動調整。

四、本借款之本息自撥付借款之日起，依下列規定償付：

(一)貸款償還方法，借款人同意依下列第_____目方式償還。

1、分_____年（_____期）按月平均攤還本息。

2、本借款前_____年按月付息不還本，自第_____年起分_____年（_____期）按月平均攤還本息。

(二)借款人按期應攤還之金額，到期未能償付時，應就逾期欠繳本息部分，按日加收原貸款利率百分之二十違約金，逾期超過六個月部分，應就逾期欠繳本息部分，按日加收原貸款利率百分之四十違約金。

(三)借款人如自願縮短貸款償還期限者，得提前償還之，提前償還之貸款免計利息。

前項應攤還之本息，按期由借款人直接繳送當地臺灣土地銀行股份有限公司（以下簡稱土地銀行）。

五、	借款人承購之住宅坐落	縣 市	鄉鎮 市區	段	小段
第	地號（門牌	縣 市	鄉鎮 市區	村 里	路 街
段	巷 弄 號	樓第	建號）。		

六、本借款應於借款人簽訂本契約並就其所承購住宅及基地自行向該管土地登記機關辦妥設定第一順位抵押權登記予中華民國（所需費用由借款人負擔）

後憑原印鑑出具借據撥付。

- 七、借款人應於完成建物登記後一個月內，委由土地銀行代為將住宅投保與貸款金額相同之火災保險（含地震險）至本貸款本息全部清償時為止，以向貴署為受益人，投保火險（含地震險）所需費用由借款人負擔，相關事項依附具承諾書辦理（如附件）。
- 八、借款人積欠貸款本息達三個月，經催告仍不清償者，即喪失分期攤還之權利，全部債務視為到期。除依法追償外，並按本契約第四條規定標準加收違約金（利息均照計）。
- 九、借款人如有下列情事之一者，一經 貴署或土地銀行通知全部債務視為到期，借款人即應於通知期限內繳還全部借款本息。如逾期不還除依法追償外，並按本契約第四條規定標準加收違約金。
 - (一)在申請承購國民住宅前已有自用住宅者。
 - (二)家庭收入，未符合主管機關當年公告之收入較低家庭申購國民住宅標準者。
 - (三)將國民住宅作非法使用者。
 - (四)積欠貸款本息達三個月，經催告未清償者。
 - (五)將國民住宅出售、出典、贈與或交換未經國民住宅主管機關同意者。
 - (六)同一家庭有貸款自建或政府直接興建或獎勵投資興建國民住宅之國民住宅貸款超過一戶者。
 - (七)將本國民住宅變更為非居住使用或出租，經通知後逾三十日未予回復或退租者。
- 十、貴署對借款人所為之通知催告或其他意思表示，均以到達承購住宅之處所時，發生效力，不因借款人他遷或拒絕收受送達而受影響。
- 十一、借款人承購住宅及基地在貸款本息未清償前，如因死亡而無人繼承，或繼承人申請限定繼承或繼承人全部拋棄繼承者，全部債務視為到期，應即清償全部貸款本息，否則任由當地土地銀行代理 貴署申請法院拍賣抵押物取償。
- 十二、本借款以經辦貸款之土地銀行營業地為履行地。
- 十三、本契約代理人之代表人董事長變更時，承受其職務之人不須辦理變更登記即為當然代表人。

十四、本契約未定事項，依照國民住宅條例及有關法令規章之規定辦理。

十五、本契約一式三份，有同等效力，除正副本各一份由土地銀行執存外，餘副本乙份由借款人收執。

十六、本契約附帶條款與本契約同一效力。

上列條件絕對遵守不誤。

此致

內政部營建署

代理人：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長

借 款 人

(簽名蓋章)

住 址

縣 鄉 鎮 里 路
市 市 區 村 街
段 巷 弄 號 樓

國民身分證統一編號

中 華 民 國

年

月

面 晤 確 認 簽 章		核 對 人 簽 章
日 期	年 月 日	國 民 身 分 證 統 一 編 號
地 點		

本契約附帶條款

調整利率紀錄		

承 諾 書

14~1

立承諾書人_____（以下稱借款人）向 貴署申貸國民住宅貸款，帳號_____。茲另立本承諾書作為國民住宅貸款契約之附帶條款，並承諾遵守下列條款：

- 一、借款人自貸款契約簽約日起至借款清償日止，每年應為提供抵押之擔保物向保險公司投保與貸款金額相同之火險（含地震險），其保險費由借款人負擔。如借款人怠於辦理投保或續保時，貴署得代為辦理，所墊付之保險費應由借款人立即償還，否則自墊付之日起，按墊付時國民住宅貸款銀行提供資金之利率加二·五% 計息。但 貴署並無代為投保、續保或代墊保險費之義務。
- 二、借款人所提出之給付或經 貴署委託之臺灣土地銀行股份有限公司（以下簡稱土地銀行）依約定自動轉帳取償之款項，不足清償全部債務時，依各項費用（包括 貴署代墊之擔保物保險費）、違約金、利息及本金順序抵充，但 貴署得指定更有利於借款人（或保證人）之抵充順序及方法。
- 三、借款人授權 貴署委託之土地銀行得免憑借款人存摺及取款憑條或支票，利用自動化設備或由 貴署委託之土地銀行任一有權簽章人員簽發存款支出憑證，逕自開設於土地銀行_____存款第_____號帳戶自動轉帳取償本借款之有關債務及費用（包括本金、利息、違約金、代墊款項及擔保物保險費）；在本借款本息未全部清償前，借款人絕不撤銷此項授權，亦不將上述存款帳戶予以解約結清，並以本承諾書為特別授權之證明。

此致

內政部營建署

代理人：臺灣土地銀行股份有限公司

立承諾書人(即借款人)： (簽名蓋章)

身分證統一編號：

保 證 人： (簽名蓋章)

身分證統一編號：

中 華 民 國

年

月

日

附件十五

正 本

(本借據請自行影印使用)

適用：獎勵投資興建國民住宅

契約 字號	字 號
----------	-----

國民住宅貸款借據

茲依照本人於中華民國 年 月 日所訂國民住宅
 貸款契約之約定向 貴署借到新台幣 元整，

本借款金額中 新台幣 元 借款利率為 年息 ，

借款期限 年，自中華民國 年 月 日至 年

月 日止，在借款期內，願遵守前項契約各項規定，並
 按期攤還借款本息，絕不有誤。

此據。

此致

內政部營建署

借 款 人： (簽名蓋章)

住 址：

國民身份證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

主管

主辦

經辦

印鑑核對

委 託 書

一、立委託書人（即借款人）於民國 年 月 日簽立
 獎勵投資興建國民住宅貸款契約向 貴署借到新臺幣 萬 仟
 元整，自受託人 公司購置 縣 市
 鄉鎮 市區 段 小段 地號土地（面積
 平方公尺，持分 ）及地上建物（門牌號碼：
 縣 鄉鎮 里 路
 市 市區 村 鄰 街 段、巷
 弄 號 樓）房屋壹棟。

二、茲立委託書人委託受託人於辦妥前開建物及基地過戶為委託人名義，設定第一順位抵押權予中華民國，並將建物及基地所有權狀、他項權利證明書與土地、建物登記簿謄本（全部）各一份送達 貴署代理人臺灣土地銀行股份有限公司分行後，代理委託人向 貴署領受全部國民住宅貸款存入受託人在該分行 存款第 號帳戶，視同委託人已領到該國民住宅貸款無誤，並以該領款日為委託人國民住宅貸款及所簽借據之起息日，由委託人按月攤還國民住宅貸款本息不誤，上開借據日期及起息日授權 貴署代理人逕行加註於委託人所簽借據。特立委託書如上（本委託書委託人不得以任何理由終止委託）。

此致

內政部營建署

代理人：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長

複代表人：（ 分行經理）

委 託 人：
 （即借款人）
 國民身分證：
 統 一 編 號：
 住 址：

受 託 人：
 （即代理人）
 公 司 名 稱：
 公 司 地 址：
 負 責 人：
 國 民 身 分 證：
 統 一 編 號：
 住 址：

中 華 民 國

年

月

日

附件十七

交 屋 證 明 (本證明請自行影印使用)

本人承購 貴公司 年度獎勵投資興建國民住宅

社區 平方公尺國民住宅一戶，門牌號碼：

縣 鄉鎮 里 路
市 市區 村 街 段 巷 弄 號

樓(或編號 號)，所有建地建物及設施，業已點收無誤。

此致

公司

承 購 戶： (簽名蓋章)

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址： 縣 鄉鎮 里 路
市 市區 村 街
段 巷 弄 號 樓

中 華 民 國 年 月 日

本交屋證明一式三份，除一份由投資人留存外，另二份送縣(市)政府。

獎勵投資興建國民住宅辦法

第一條 本辦法依國民住宅條例（以下簡稱本條例）第三十二條之一規定訂定之。

第二條 公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅，應符合下列條件：

- 一、辦妥公司登記，且其實收資本額不得低於新臺幣二千五百萬元。
- 二、建築開發商業同業公會之會員。
- 三、申請日之前五年內，有興建房屋累積完工實績達五十戶者。
- 四、未受廢止投資許可證明者，或曾受廢止投資許可證明，已逾五年者。

第三條 中央、直轄市、金門縣、連江縣主管機關為辦理獎勵投資興建國民住宅，應公告下列事項，並得以其他方式公告周知：

- 一、受理申請機關；其應為申請案坐落地點之直轄市、縣（市）主管機關。
- 二、受理申請期間；其期間不得少於一個月。
- 三、計畫辦理戶數。
- 四、公司組織之住宅興建業應具備之條件。
- 五、應檢附之文件資料。
- 六、申請案應符合之規定。
- 七、其他必要事項。

受理申請期間屆滿，如受理戶數未達計畫辦理戶數時，主管機關得將剩餘計畫戶數，另擇期依前項規定辦理公告；受理戶數超過計畫戶數時，按比例折減。

第四條 公司組織之住宅興建業申請獎勵投資興建國民住宅，應提出下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關為之：

一、申請書。

二、投資計畫書，其應記載事項如下：

(一)社區環境：包括鄰近地區之土地使用、道路交通、公共設施及基地位置圖。

(二)計畫內容：包括基地狀況、面積、土地使用、公共設備、建築密度、興建戶數、樓層、坪數、地價、造價、房地出售價格、興建進度、銷售計畫、建築配置圖、住宅平面圖及立面圖。

三、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明書及地價（公告土地現值）證明書。

四、共有或非自有土地，應檢具經法院公（認）證之土地使用或移轉同意書。

第五條 獎勵投資興建國民住宅之申請案，應符合下列規定

一、每一申請案限單一申請人。

二、建築基地須位於都市計畫之住宅區內或實施區域計畫地區之甲種、乙種或丙種建築用地，依法已可供興建住宅使用，並取得土地所有權或使用權，其面積可供集中興建五十戶以上，三百五十戶以下之國民住宅，每戶自用面積以不超過一百十二平方公尺為限。

三、申請案之規劃設計及興建面積，應符合國民住宅社區規劃及住宅設計規則之規定。

四、自有、共有或非自有建築基地，無抵押權以外之他項權利設定；其設定抵押權者，抵押權人應為金融機構，債務人應為申請人。

前項第二款之建築基地，已領得使用執照且未逾一年，應由申請人取得申請案土地及建物所有權。建築型

態屬公寓大廈者，應整棟尚未出售；建築型態屬透天住宅者，其申請範圍之各棟住宅應均尚未出售。

第六條 獎勵投資興建國民住宅之起造人，應為申請人。但其基地非申請人所有者，得由申請人及土地所有權人為共同起造人。

申請人應於領取使用執照前取得全部土地所有權，並辦理變更起造人為申請人。

第七條 直轄市、縣（市）主管機關受理投資申請案件後，應會同有關機關依下列程序審查：

- 一、核對申請文件，其有欠缺者，通知限期補正。
- 二、勘查土地及查證投資計畫書。

臺灣省各縣（市）主管機關依前項程序審查，並簽註意見後，陳報中央主管機關，經審定合格者，由中央主管機關發給投資許可證明書。直轄市、金門縣、連江縣主管機關依前項程序審定合格者，逕行發給投資許可證明書。

經中央、直轄市、金門縣、連江縣主管機關通知補正，屆期未補正或補正仍不合格者，應敘明理由駁回之。

主管機關得設審查小組辦理審查工作。

第八條 申請獎勵投資興建國民住宅之案件，合於下列條件之一者，得優先核准之：

- 一、配合政府重大建設者。
- 二、區段徵收國民住宅用地，原土地所有權人買回之土地。
- 三、土地重劃區或該地區道路及附近公共設施已完備者。

第九條 獎勵投資興建國民住宅之申請人，應於取得投資許可證明書之次日起九個月內開工，並將建造執照及開工報告書各一份，送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

申請人於收受投資許可證明書前，已領得建造執照或開工者，應將建造執照及開工報告書各一份，送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

第十條 獎勵投資興建之國民住宅採預約方式出售者，應在銷售計畫內載明，並於領得建造執照後預約出售。

第十一條 獎勵投資興建國民住宅之申請人，於國民住宅及有關公共設施工程完竣，並領得使用執照後，檢具使用執照及竣工圖說各一份，向直轄市、縣（市）主管機關申請核發納稅限額證明及免徵不動產契稅證明。直轄市、縣（市）主管機關核發該證明時，並應副知當地稅捐稽徵機關。

第十二條 獎勵投資興建國民住宅之申請人，應定期將出售之國民住宅及其承購人之資料列冊函報直轄市、縣（市）主管機關。

第十三條 獎勵投資興建國民住宅之承購人辦理國民住宅貸款，應具備下列資格：

- 一、年滿二十歲，在當地設有戶籍者。
 - 二、與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。
 - 三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。
 - 四、符合行政院公告之收入較低家庭標準者。
- 有下列情形之一者，得不受前項第二款之限制：
- 一、年滿四十歲無配偶者。
 - 二、父母均已死亡、戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者。

因特殊需要，直轄市、縣（市）主管機關得報請中央主管機關核准調整第一項資格之規定。

第十四條 獎勵投資興建國民住宅貸款額度之計算基準為售價百分之七十。

前項售價之認定以核定投資計畫書所載房地售價為準。但其實際售價低於核定投資計畫書所載房地售價者，以實際售價為準。

前項投資計畫書所載房地售價，不得超過投資計畫申請當年度國民住宅計畫規定之售價上限。

第十五條 獎勵投資興建國民住宅承購人符合國民住宅貸款資格者，其辦理國民住宅貸款之年限、利率、本息攤還方式，依國民住宅貸款辦法有關規定辦理。

第十六條 辦理國民住宅貸款程序如下：

一、承購人於簽訂房地買賣契約時，應委託申請人向直轄市、縣（市）主管機關申請國民住宅貸款。

二、申請人應於使用執照核發之日起二年內，將承購人資料造冊，並檢附國民住宅貸款申請書等書件向直轄市、縣（市）主管機關申請貸款；未於規定期限內申辦國民住宅貸款，視同放棄。

三、直轄市、縣（市）主管機關接受申請，經資格審查後，應將合格之核定名冊及國民住宅貸款申請書等書件轉請辦理國民住宅貸款金融機構辦理貸款。臺灣省各縣（市）主管機關並應副知中央主管機關。

四、受託辦理國民住宅貸款之金融機構於承購人辦妥房地第一順位抵押權登記後，始得辦理國民住宅貸款之撥付。

已領得使用執照且未逾一年之獎勵投資興建國民住宅申請案，辦理前項國民住宅貸款，應自核發投資許可證明書二年內辦理。

第十七條 申貸獎勵投資興建國民住宅貸款者，由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，依下列方式於其土地及

建築改良物之登記簿加以註記：

一、土地部分：土地單獨持有者，於土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註國民住宅用地字樣。但土地係共有，加註作業有實際困難者，得免予加註。

二、建築改良物部分：於建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄內註明國民住宅字樣。

前項註記，於清償全部貸款本息後，予以塗銷。

第十八條 獎勵投資興建國民住宅之不動產買賣契約範本，由中央主管機關定之。

第十九條 本辦法所定書、表格式，由中央主管機關定之。

第二十條 本辦法自發布日施行。

國民住宅條例節錄

中華民國九十一年十二月十一日華總一義字第〇九一〇〇二三九五五〇號令增訂第三十二條之一、第四章之一章名及第三十七條之一至第三十七條之三條文；並修正第一條至第五條、第七條、第十條、第十八條、第十九條、第二十五條、第三十七條、第三十八條及第四十二條條文

第一章 總則

第一條 為統籌規劃辦理國民住宅，以安定國民生活及增進社會福祉，特制定本條例；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

第二條 本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，依左列方式，用以出售、出租、貸款自建或提供貸款利息補貼，供收入較低家庭居住之住宅：

- 一、政府直接興建。
- 二、貸款人民自建。
- 三、獎勵投資興建。
- 四、輔助人民自購。

前項收入較低家庭之標準，由行政院定之。

第三條 國民住宅之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第四條 內政部應於每年年度開始前一年，會商有關機關，審酌各直轄市、縣（市）實際需要，依照第二條之規定，統籌規劃訂定該年度各種方式之國民住宅數量、建築融資數額、住宅貸款金額、政府編列概算數額及各金融機構配合提供之資金數額。

第五條 經承購或承租政府直接興建、貸款自建、獎勵投資興建國民住宅或辦理輔助人民自購住宅之家庭，不得另行承購、承租政府直接興建、貸款自建、獎勵投資興建國民住宅或辦理輔助人民自購住宅。

第二章 政府直接興建

第十六條 政府興建之國民住宅及其基地之售價，由國民住宅主管機關參照附近房地產市價酌予折減在成本以下訂定之，並得依十五年以上分期攤還之方式辦理貸款。其貸款額度不得低於售價之百分之七十。

第四章 獎勵投資興建

第三十條 獎勵投資興建之國民住宅，係指由民間自備土地，並依本條例予以獎勵投資興建之國民住宅。

第三十一條 凡公司組織之住宅興建業，取得土地所有權或使用權，其土地面積可供集中興建國民住宅五十戶以上，其計畫經國民住宅主管機關核准者，得依本條例之規定獎勵之。

前項計畫內容應包括地價、造價、售價及中央國民住宅主管機關規定之其他有關事項。

第三十二條 前條興建國民住宅之公司，得以其興建國民住宅之基地為擔保品，向銀行申請建築融資。其所建住宅之承購人，得向政府指定之銀行申請貸款。

前項住宅之承購人參加購屋儲蓄存款者，得依長期分期還款方式辦理貸款。

第一項住宅之承購人，符合國民住宅承購戶資格者，得比照第十六條之規定給予國民住宅貸款。

第三十二條 之一獎勵投資興建國民住宅之住宅興建業申請資格、辦理期限、程序與興建面積、住宅承購人辦理國民住宅貸款額度之計算基準、申請資格、辦理期限及程序等事項之辦法，由內政部定之。

第三十三條 公司組織之住宅興建業，其興建國民住宅部份之營利事業所得稅及附加捐總額，不得超過該部份全年課稅所得額百分之二十五。

第三十四條 民間自備土地投資興建國民住宅社區，其用地內如有公有畸零地，必須與鄰地合併使用者，得洽請公地管理機關議價讓售，供其整體規劃使用。

第三十五條 獎勵投資興建之國民住宅，其承購人免徵不動產買賣契稅。

第三十六條 獎勵投資興建之國民住宅社區，國民住宅主管機關得輔導住戶成立互助組織，共負維護管理之責，並得酌收管理、維護費。

第三十七條 已核發投資許可證明之投資計畫，如有左列情事之一，國民住宅主管機關應廢止其投資許可證明：

- 一、未於取得投資許可證明之次日起九個月內開工者。
- 二、未依核發投資許可證明之投資計畫書辦理者。
- 三、未依法辦理變更設計者。
- 四、投資人以其他社區名稱廣告銷售者。
- 五、因故未能依投資計畫書所載預定期限完工經申請展期，致建造執照失其效力者。

投資人之投資許可證明經依前項規定廢止者，國民住宅主管機關於五年內不再受理其獎勵投資興建國民住宅之申請。

第一項廢止，如興建工作業已開始，半途停工者，中央、直轄市國民住宅主管機關得接辦之。但接辦前所發生之一切損失，應由投資人賠償之。

國民住宅條例施行細則節錄

中華民國九十二年九月二十六日內政部台內營字第0920089274號令修正

第二條 依本條例第二條第一項第一款及第三款規定興建之國民住宅，以出售或出租為限。

依本條例第二條第一項第二款規定貸款人民自建及第四款輔助人民自購之國民住宅，以自住為限。

第三條 主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

(一)國民住宅政策之釐定事項。

(二)國民住宅法規之研擬、制(訂)定及解釋事項。

(三)國民住宅計畫之策定事項。

(四)直轄市、縣(市)國民住宅計畫之核定、督導及考核事項。

(五)國民住宅資金之協調、統籌調度、督導及運用事項。

(六)國民住宅之土地取得、興建、出售(租)與管理維護等之協調、督導、考核及獎懲事項。

(七)國民住宅及其建材之規格、標準、預鑄興建技術等之審定、推動及研究發展事項。

(八)國民住宅採用新建材、新工法、新技術等之輔導及審定事項。

(九)直接辦理國民住宅之土地取得、興建、計價及管理事項。

(十)有關國民住宅資訊系統之統籌建立事項。

(十一)臺灣省各縣(市)獎勵投資興建國民住宅申請案件之公告及核辦事項。

(十二)臺灣省各縣(市)輔助人民自購住宅貸款利息補貼之核撥事項。

(十三)其他有關國民住宅事項。

二、直轄市主管機關：

(一)直轄市國民住宅計畫之擬訂及執行事項。

(二)貸款人民自建國民住宅之公告、受理、審查及核辦事項。

(三)獎勵投資興建國民住宅申請案件之公告、受理、審查及核辦事項。

(四)輔助人民自購住宅之公告、受理、審查與利息補貼之審查及核撥事項。

(五)國民住宅資金之協調、統籌調度及運用事項。

(六)國民住宅之土地取得、興建、計價、出售(租)及管理維護等之執行事項。

(七)國民住宅社區必要公共設施之配合興建及其他有關興建計畫之配合事項。

(八)國民住宅需求預測及承購戶等候或抽籤名冊等資料之建立事項。

(九)有關直轄市國民住宅資訊系統之建立事項。

(十)其他有關國民住宅事項。

三、縣（市）主管機關：

- (一)縣（市）國民住宅計畫之擬訂及執行事項。
- (二)貸款人民自建國民住宅之公告、受理、審查及核辦事項。
- (三)獎勵投資興建國民住宅申請案件受理及審查事項。
- (四)補助人民自購住宅之公告、受理、審查及利息補貼審核事項。
- (五)國民住宅之土地取得、興建、計價、出售（租）及管理維護等之執行事項。
- (六)國民住宅社區必要公共設施之配合興建及其他有關興建計畫之配合事項。
- (七)國民住宅需求預測及承購戶等候或抽籤名冊等資料之建立事項。
- (八)有關縣（市）國民住宅資訊系統之建立事項。
- (九)其他有關國民住宅事項。

金門縣、連江縣政府除前項第三款之規定外，並得辦理國民住宅資金之協調、統籌調度及運用事項。

第二十八條 依本條例第三十七條第三項規定由主管機關接辦之國民住宅，其土地及建築物補償之估算標準如下：

- 一、土地按原核定投資計畫當年度公告現值估算。
- 二、建築物按實際興建完成進度估算。

第二十九條 直轄市及縣（市）主管機關應建立國民住宅興建個案名冊，提供國民住宅選購人參考。