

預售屋買賣契約書

(以下稱買方)

立契約書人

原昕建設股份有限公司

(以下稱賣方)

茲就「原昕吾旭」預售屋(土地、房屋、停車位)買賣事宜，雙方同意簽訂並遵守本預售屋買賣契約書各項條款及其附件(以下稱本契約)之約定如下：

本契約及內政部「預售買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，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)，對其內容之差異均已瞭解，並無疑義。

買方簽章：_____

賣方簽章：原昕建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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如『建材設備說明書』(詳附件八)、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約書之一部分。
- 二、賣方於銷售現場展示空間之擺設佈置、傢俱、裝潢等物品及設施，除本契約及『建材設備說明書』(詳附件八)載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約一部分。

買方簽章：_____

賣方簽章：原昕建設股份有限公司

第二條 土地、房屋坐落及停車位說明

一、土地坐落：

新北市林口區麗林段 644、656 地號土地內之建築基地(如因土地分割、合併或地籍圖重測、都市計畫變更，則依新地號、新面積辦理所有權登記)使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：(如附件三：本戶核准之房屋平面圖)同前述基地興建之「原昕吾旭」(以下稱本社區)。

房屋編號：第_____棟第_____樓房屋壹戶(以下稱本房屋)，本社區共計 58 戶。為新北市政府工務局核准建造執照 113 林建字第 00165 號(如附件二：建造執照影本)。

三、停車位說明：(如附件四至附件四之二地下層停車空間平面圖)

(一)買方購買本社區之停車位性質、位置、型式、編號、數量、規格：

1. 性質：法定 自行增設。

2. 位置：地下_____層，第_____號停車空間，計_____位。

3. 型式：平面式。

4. 停車位規格：

B1-B3F 加長大停車位

長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

B1-B3F 大停車位

長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺。

B1-B3F 標準停車位

長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺。

B1F 無障礙車位

長 6.00 公尺，寬 3.50 公尺(含斜線共用區域二分之一)，高 2.10 公尺。

註：①上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

②停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

5. 以上停車空間無獨立權狀。

(二)前述停車位空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明

停車位空間面積占共有部份總面積之比例。

(三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

(四)機車停車位標示：統一點交由社區管委會管理使用。

詳(附件四)汽機車位置編轄圖。

買方簽章：_____

第三條 土地、房屋、停車位面積及認定標準

一、土地面積：

(一)本基地土地總面積 1503.67 平方公尺(454.86 坪)。

(二)本戶房屋應有之土地持分為，本土地總面積之 100000 分之_____，持分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)；計算方式係依本戶房屋登記總面積(專有部份)占區分所有全部房屋登記總面積(專有部份)之比例計算之。

(三)停車位不分配土地權利持分。

(四)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。該面積雙方同意以地政機關合併分割後或實際土地登記簿所載面積為準。

二、房屋面積：

(一)本房屋總面積計_____點_____平方公尺，
(_____點_____坪)，包含：

1. 專有部分面積計_____點_____平方公尺，
(_____點_____坪)。

(1)主建物面積_____點_____平方公尺，
(_____點_____坪)。

(2)附屬建物面積：陽台_____點_____平方公尺，
(_____點_____坪)。

2. 建物共有部分持分面積_____點_____平方公尺，
(_____點_____坪)。

註：本項面積屬主建物之共有部分面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積另依地政法令規定計算及登記。

3. 主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____ %。

(二)前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

買方簽章：_____

三、停車位之面積：

(一)本契約地下層共三層，由賣方依法令以停車位應有權利範圍(持分)設定專用使用權予買方。

(二)本社區可售停車位之面積，依建造執照圖說編號之可售停車位空間(格)，地下三層另含車道及其他必要空間，總面積共計 2011.14 平方公尺(608.37 坪)，佔大公面積比例 66.75%，佔總共有部分面積比例 53.87%。

(三)車道及其他必要空間面積總和，依本社區可售總汽車位數量分攤之。

(四)可售停車空間面積計算方式：

係以地下一層至地下三層停車空間(格)之長度*寬度，再加前述分攤車道及其他必要空間面積總和。

(五)可售汽車停車位面積(含車道及其他必要空間)，坪數如下：

1. 地下層加長大停車位各面積為 33.46 平方公尺(10.12 坪)。

2. 地下層大停車位各面積為 30.58 平方公尺(9.25 坪)。

3. 地下層標準停車位各面積為 28.14 平方公尺(8.51 坪)。

4. 地下層無障礙車位面積為 46.77 平方公尺(14.15 坪)。

(六)平面停車位規格測量標準：應含車位畫位框線在內，若車位畫位框線兩車位共用時，則測量至畫位框線之中心線處，若車位畫位框線無相鄰車位共用時，則測量至畫位框線外緣處。

第四條 契約總價款及付款方式(新台幣)

一、本契約總價款合計_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(如附件一付款明細表)

(一)土地價款：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)房屋價款：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(內含營業稅)。

(三)車位價款：_____佰_____拾_____萬元整。

(內含營業稅)。

次	項目		金額	備註
1	專有 部分	主建物	仟 佰 拾 萬元整	本附屬建 物除陽台 外其餘項 目不得計 入買賣價 格。
		附屬 建物	仟 佰 拾 萬元整	
		陽台	仟 佰 拾 萬元整	
	小計	仟 佰 拾 萬元整		
2	共有部分		仟 佰 拾 萬元整	
合計			仟 佰 拾 萬元整	

二、本契約總價款買方同意分為：

(一)自備款部分_____仟_____佰_____拾_____萬元
整。

(二)銀行貸款部分_____仟_____佰_____拾_____萬元
整。

兩種方式並依本約第七條約定之付款時間給付。

三、履約保證機制

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華南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（詳附件九）。

不動產開發信託補充條款：

(一)本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金(包括訂金、簽約款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋保留款)買方應依附件一『繳款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

銀行：華南銀行林口站前分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-原昕吾旭

帳號：199-10-008825-9

(二)買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」(網址 <http://www.hncb.com.tw>)，查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形。

(三)買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項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。

(四)受託人依賣方委託存取價金，而有蒐集買方個人資料之需要，爰依個人資料保護法第八條第一項或第九條第一項規定，告知蒐集、處理之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：

1. 蒐集之目的：辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，依法建置價金查詢網頁供買方自行查詢，及發生受益權歸屬買方事由時通知連絡之用。
2. 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、預售屋買賣契約之相關內容，並以受託人自賣方處所實際蒐集之個人資料為準。
3. 個人資料利用之期間：特定目的存續期間或依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為

準)

4. 個人資料利用之地區：受託人所在地。

5. 個人資料利用之對象：限受託人於辦理本預售屋相關事務時利用。

6. 個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

買方如欲行使個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關得行使之權利項目及行使之方式，得向受託人客服詢問或於受託人網站查詢(<http://www.hncb.com.tw>)

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意。

買方簽章：_____

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其間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(及建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法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

本預售屋已與等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商業同業公會辦

理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分項目：

1. 一樓：梯廳、排煙室及走道、公共服務空間、管委會使用空間、無障礙電梯兼緊急升降梯、一般客梯、安全梯、無障礙廁所等。
2. 地上二樓以上：排煙室及走道、無障礙電梯兼客梯、緊急升降梯兼客梯、安全梯等。
3. 屋頂突一、二、三樓：排煙室及走道、安全梯、水箱、電梯機房等。
4. 地下室一樓：50 號至 66 號無獨立權狀汽車位停車空間、無障礙電梯兼緊急升降梯、一般客梯、排煙室及走道、安全梯、台電配電室、垃圾儲藏室、電錶箱、全部機車位及其分攤車道及必要空間之持分等。
5. 地下室二樓：24 號至 49 號無獨立權狀汽車位停車空間、無障礙電梯兼緊急升降梯、一般客梯、排煙室、安全梯、電信機房等。
6. 地下室三樓：1 號至 23 號無獨立權狀汽車位停車空間、無障礙電梯兼緊急升降梯、一般客梯、排煙室、安全梯、雨水回收機房、發電機房、消防機房、水箱等。
7. 地下室一至三樓共有範圍應持分車道及全區其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。

二、共有部分總面積：

本社區全部共有部分總面積共計 3733.59 平方公尺(1129.41 坪)，包含面積如下：

1. 依本約第三條第三項汽車停車位佔共有部分持分總面積共計 2011.14 平方公尺(608.37 坪)。
2. 房屋共有部分持分面積共計 1722.55 平方公尺(521.07 坪)。

三、共有部分持分面積分配比例計算：

共有面積計算方式係依共有部分總面積扣除可售自用停車位持分面積及後依買方買受之房屋登記總面積(專有部份)占區分所有全部房屋登記總面積(專有部份)之比例計算之。

四、本社區專有部分總面積共計 3458.85 平方公尺(1046.30 坪)。

第六條 房屋、土地面積誤差及其價款找補

一、賣方出售之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，除以各該面積所得單價(應扣除可售停車位價款及面積)，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。

四、停車位竣工規格尺寸及承載重量誤差之處理：汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

五、本條有關土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數點第二位。

第七條 付款條件

一、本契約買賣總價買方同意按附件一：付款明細表所載金額、時間及付款方式如期給付。

(一)付款除簽約款及開工款外，付款時間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及賣方通知為準，其每期付款間隔日數應在二十日以上。但簽訂本契約

時，如各該期款已屆期，買方同意一併給付。

(二)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；惟如應買方之要求，另行個別指定付款期別者，經賣方同意時，則不在此限。

(三)如賣方興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期限內付清完畢。

二、自備款之付款時間

買方同意於接獲賣方書面繳款通知起七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票一次給付。

三、貸款約定

(一)辦理貸款：

1. 銀行貸款部分由買方以金融機構之貸款給付，買方同意由賣方代為洽詢辦理銀行貸款之金融機構，應於簽立本契約同時書立「委辦貸款契約書」如(附件六)交付賣方，並於建物及土地產權移轉登記前，依賣方通知日期辦妥一切貸款手續。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銀行貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方同意另行簽立自辦貸款確認書，並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。
2. 買方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，應與承貸金融機構共同簽立賣方所提供之撥款委託書予賣方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、賣方或賣方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由賣方向承貸金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。
3. 買方應簽立與銀行貸款金額同額之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。賣方應於買方繳清本契約所載之一切應付款項後，將擔保本票返還買方。

(二)未如期辦理貸款：

買方未依賣方通知期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款。

(三)買方自願減少貸款金額：

其減少貸款金額應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次付清減少之貸款金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，應依本契約相關約定辦理。

(四)貸款不足額：

第(一)款前段由賣方代為洽定辦理之貸款金額如少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：

1. 不可歸責於雙方時：

- (1)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。
- (2)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。
- (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。

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償，賣方就差額部分如不能補足不足額部分，買方有權解除契約，賣方將已收價款，一次無息返還買方。

3. 可歸責於買方時：

買方同意於接獲賣方通知之日起____天(不得少於30天)內一次給付其差額，或經賣方同意分期給付其差額。

4. 買方向金融機構申辦貸款經評估後，如因買方個人信用瑕疵、對外借款金額過高、提供之財力證明短缺等因素，致無法核貸或核貸金額短少時，此係可歸責於買方之事

由，故買方同意悉依本款第三目約定辦理。

(五)貸款撥付：

本預售屋所有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銀行貸款予賣方。

(六)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。

(七)辦理銀行貸款手續所需之規費、手續費、保險費、代書費等各項費用，由買方自行負擔。上述費用應於對保時由賣方先行預收，並於交屋時按實際單據多退少補。

(八)不需辦理銀行貸款：

買方如無需辦理銀行貸款時，應於本預售屋取得使用執照後，於賣方通知日起七日內，以現金或即期票據支付銀行貸款金額之百分之五十予賣方，並於所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知日起七日內，以現金或即期票付清銀行貸款剩餘百分之五十之金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時視同買方違約，應依本契約第八條相關約定辦理。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾約定之付款日期達五日仍未給付期款或交付之票據無法兌現時，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，於補繳期款時一併給付予賣方。
- 二、如逾期達二個月(含)以上或逾使用執照核發後一個月仍未給付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付者，雙方同意依違約之處罰約定處理。但前述情形經賣方同意緩期清償者，不在此限。

第九條 共用部分、法定空地、停車空間、屋頂及外牆之使用方式及權屬

一、共用部份

本社區之共用部分買方同意由「原昕吾旭」社區管理委員會(以

下稱管理委員會)統一點收、管理、維護，其所有權歸全體區分所有權人持分共有外，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「原昕吾旭社區規約草約」之約定(如附件十：原昕吾旭社區規約草約)，如有違反規約者，賣方或管理委員會得逕為拆除，回復原狀費用由買方負擔。

二、法定空地

(一)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份者，得予除外，其使用方式依本契約及「原昕吾旭社區規約草約」之約定。

(二)於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責管理維護事宜，並不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔。

三、停車空間：

(一)本社區地下第一、二、三層其停車空間之使用管理權，屬於購買停車位者停車使用，不得作為其他用途。未購買停車位者，已充分認知本契約總價款並不包括停車位之價款，且所購買房屋面積亦未含停車位之持分面積，已確認並同意對停車空間無使用管理權，買方並同意以本契約為分管之意思表示，不另立協議，買方對此並無疑義。

(二)與房地所有權併同出售：

本社區之停車位僅得隨同本社區之房地所有權一併出售。

(三)汽車停車位：本社區地下第一、二、三層所規劃之汽車停車位共計有 66 位，詳(附件四至附件四之二平面圖)，汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按(附件四至附件四之二平面圖)所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利，管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理(可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準)。

(四)機車停車位：本社區機車停車位共 34 位，機車位統一點交於社區管委會管理使用，管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

四、建物屋頂、外牆：

(一)本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分，買方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，但買方同意賣方於銷售期間可無償於本社區建物之外牆或周邊設置相關標示及廣告物。買方同意本社區命名為「原昕吾旭」，並同意賣方在本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)、地面等部分設置表彰「原昕吾旭」及賣方所屬之公司名稱、標誌。

(二)地上一樓店鋪招牌由賣方依相關規定統一設計、提供標準規格，其位置、尺寸、材質由賣方指定。內容由買方按照賣方上述原則之範圍製作，並申請廣告招牌使用許可，其費用由買方自行負擔，買方不得擅為超出此範圍之設計。其他樓層之住戶均不得設置招牌或廣告物。

(三)除本契約另有約定外，本社區之屋頂突出物，如電梯間、樓梯間、機房、水箱等 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，如有約定專有部分，應於規約草約中訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本預售屋之施工標準悉依政府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(八)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，但如有造成買方生命、身體及健康、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 113 年 11 月 23 日之前開工，民國 117 年 11 月 23 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，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非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，每逾一日賣方應按買方已給付房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定辦理。
- 三、本預售屋之外水、外電、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業程序而定，不受本條完工期限之限制。

第十二條 建築設計變更之處理

如因法令規定、主管機關要求或為全體共有人之共同利益必須為建築設計變更，買方同意由賣方逕為申請建築設計變更後施工；為求設計美觀、大樓整體精緻格調、立面外觀、外飾色澤、中庭廣場鋪面、植栽、招牌、照明等施工圖面，買方同意賣方有合理

調配權。

第十三條 室內設計變更之處理

- 一、買方就其買受之房屋，以不違反法令及不影響上下層樓及其他共有人之利益及施工進度為限，得請求賣方予以變更室內隔間及裝修，須依賣方制定規則變更，其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，不得要求變更。
- 二、買方要求變更時，應於簽約完成後三十日內或於購買戶別前三個樓層結構樓板完成前向賣方提出申請；並均於賣方指定期限內辦理之，逾期即不受理。但現場已施工完成部份或賣方採購發包數量已確定不予受理，僅就未施工之建材設備部份或賣方採購發包數量尚未確定部份辦理工程變更。買方應於賣方所提供之工程變更單上親自簽認並附詳圖配合本工程進度辦理之，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更申請以一次為限。

買方簽章：_____

- 三、變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳通知買方，買方同意於五天內給付工程追加款及變更管理費；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清；買方未如期給付工程追加款或雙方無法簽認時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方則依原圖說施工。
- 四、買方同意若因個人因素導致無法履約時，應另賠償賣方恢復原狀之費用，賣方負責恢復施工，前述費用依賣方通知期限內支付完成，否則依本約第八條逾期付款之處理方式每日萬分之二單利計算之延遲利息，於補繳期限內一併給付予賣方。

第十四條 土地、房屋、停車位所有權移轉登記期限

- 一、土地、房屋及停車位所有權之移轉，除另有約定依其約定者外，賣方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相關稅費負擔之約定辦理。

二、賣方違反前項約定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地、房屋及停車位之所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清本契約所定，因逾期付款加計之利息及依約應於房地所有權移轉登記前繳納之款項等。

（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本票予賣方；賣方應於取得金融機構之貸款後將本票返還予買方。

（三）不貸款者仍應提供辦理產權登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。

（四）前三款之金額如以票據支付，應在賣方辦理移轉登記前全部兌現。

四、本條移轉登記及實價登錄申報之辦理事項，雙方同意委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，買方同意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，買方同意全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

五、買方同意由賣方代刻買方之印章一枚保管及使用（附件七），賣方應於交屋時返還；買方同意以本契約（條項）為授權之意

思表示，不另立授權書。上述印章賣方僅得使用於下列相關用途，否則賣方應自負法律責任：

(一)本契約房地產權移轉登記使用用途及貸款、抵押權設定登記之申請或變更。

(二)相關稅捐申報。

(三)自來水、電力、電信、瓦斯之申請或變更。

(四)地政士辦理實價登錄之申報。

(五)基於本授權之瞭解，買方同意不得終止授權及依前述條款約定使用時不得向有關機關提出異議或撤銷，如因而造成賣方損失時，應負賠償之責。

買方簽章：_____

第十五條 驗收及交屋

一、賣方依本契約完成本戶房屋一切主建物、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、廣告圖說所示設施後，應通知買方進行驗收手續，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。上述接通自來水、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。

有關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。

預售屋基地範圍內、外之天然瓦斯配管，均由賣方負擔。

二、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續(交屋係指本戶專有部分；本社區共有部分之點交，依本契約第十六條第二項約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測

後點收移交之，買方不得以公共設施尚未點交為由拒絕辦理交屋)。並簽立有關交屋各項文件予賣方，否則賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時不在此限。

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)買方繳清所有應付未付款項(含交屋保留款)及完成交屋手續。
- (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萬分之五單利計算遲延利息予買方。

三、賣方應於買方辦妥交屋手續並全部履行本契約各條款之約定後，將土地及建物所有權狀、交屋保固證明書、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，俾憑交屋保固證明書領取鑰匙，本契約無需返還。

四、買方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之占有權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，買方應自負法律責任。

五、買方不得於交屋前，自行進入本預售屋內施工，若因而發生民、刑事責任，悉由買方負責。且買方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任。

六、買方應配合辦理交屋手續，否則賣方不負遲延、保管之責。

第十六條 區分所有權人會議及共有部分、公共基金之點交

一、區分所有權人會議：

本社區房屋所有權登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開第

一次區分所有權人會議，並自通知之交屋日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共有部分之管理人。

二、共有部分之點交

(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，擔任期間得代為遴選物管公司，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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交予管理委員會或管理負責人。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協議之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。如管理委員會或管理負責人欲以第三公正單位或檢測公司負責檢測時，其相關費用由管理委員會或管理負責人全數負擔。

(三)前述檢測移交事宜，若因非可歸責於賣方之事由，致未能成立管理委員會或推選管理負責人，而不能進行前述檢測移交作業；或已成立管理委員會之推選管理負責人而不配合辦理；或管理委員會之管理負責人已進行公共設備數量點交；或已開放供社區住戶使用時，買方同意解除賣方共有部分之管理責任。

(四)買方無條件同意及全權授權本社區之管理委員會(或該部分之移交代表)或管理負責人，於第一次社區共有(用)部分之設施或設備等等檢測時，將移交清冊中正常運作之項目簽名或用印確認，另非屬重大瑕疵(危及生命財產安全)之項目亦應簽名或用印確認 並加註其缺失，雙方當場完成前述之移交作業。有關其已移交之缺失或

重大瑕疵，賣方應於雙方協商期限內修繕完成，並擇期複驗。倘賣方與管理委員會或管理負責人就瑕疵或缺失項目有認定不同之情形時，則由賣方向管理委員會或管理負責人另行說明之。

- (五)有關共有(用)部分之設施或設備之驗收，買方同意由賣方逕行移交管理委員會或管理負責人統一點收管理，買方不得藉故作為拒絕交屋或拒繳管理費之理由。
- (六)共有部分檢測移交時，地、壁磚除破裂、脫落外不得視為瑕疵；天然石材、木材與皮革等建材(依本社區實際配置為準)，具有自然色澤紋路、裂痕節理及裂縫孔洞等，為其正常形態，無法完全對紋、對色，不得視為瑕疵。管理委員會成立或推選管理負責人後，天然石材、園藝植栽，需經常專業養護，如因天災或疏於養護而導致損耗、變質、使用耗損，賣方不負保固責任。
- (七)賣方就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化部分以現場完成之現況點交予管理人接管。

買方簽章：_____

三、公共基金之點交

本社區依公寓大廈管理條例施行細則第五條計算方式提撥公共基金，依據公寓大廈管理條例第十八條規定，於本社區成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、結構部分：本契約房屋自買方完成交屋日起；如有可歸責於買方之原因時，則自賣方通知書所載之交屋日起，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、基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂、雜項工作物涉及結構部分等)負責保固十五年。

- 二、固定建材及設備：本契約房屋自買方完成交屋日起；如有可歸責於買方之原因時，則自賣方通知書所載之交屋日起，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地壁磚、廚具、衛浴等）負責保固一年，保固期間，買方應自行負擔保養、維護費用（如消耗品等）。
- 三、未涉及結構之防水保固：本契約房屋自買方完成交屋日起防水保固五年，如有可歸責於買方之原因致未能完成交屋手續時，則自賣方通知書所載之交屋日起，防水保固五年。
- 四、公共設備：本社區之公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機、園藝植栽、燈具等），自取得使用執照三個月起，保固一年，保固期間買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用（如燈泡更換、油料添加、消耗品、植栽養護、使用耗損之修護等）。
- 五、上述建築結構體、固定設備及公共設備，如因天災、地震，或因買方、管理委員會或使用人使用耗損、使用或管理不當，或不可歸責於賣方之事由所造成之毀損，或買方以及管理委員會自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。
- 六、本條第三項所述防水保固，如因天災、地震、或因買方變更衛浴格局、廚房格局，或拆除 RC 牆面，或有其他人為因素破壞防水層時，賣方不負保固之責。
- 七、買方若未經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求任何費用補償。
- 八、第一項至第四項之保固期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 特別約定事項

一、管委會之成立及物管選任：

為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意遵守「原昕吾旭規約草約」之約定，並同意由賣方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，

管理委員會未成立或未選任管理負責人前由賣方代管。買方同意自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由賣方全權選任物業公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作。

二、銷售期帶看：

買方同意賣方於進行銷售過程中，可帶看本社區各項公共設施及空間，並設置洽談桌及建築模型，使用區域以不妨礙住戶安全逃生動線為原則，並應善盡維護及回復原狀。

三、本社區必要公共設施、設備：

(一)依消防法規設置之避難器具標示及緊急廣播喇叭，各住戶不得拆除。

(二)地上各樓工作陽台有瓦斯管穿越。

四、個人資料提供：

(一)買方同意賣方得基於不動產服務(包括款項收取、客戶工程變更、不動產設計變更通知作業、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、社區管理、保固修繕、售後服務)及客戶管理之目的，經由買方辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構、辦理產權移轉登記、銀行貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、辦理室內設計變更、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力名義變更之自來水公司及電力公司、執行社區管理事物之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得買方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。

(二)買方同意賣方得於上開目的之必要範圍及其存續期間內，在台灣、大陸地區、買方所在地及所屬國、不動產標的物所在地以自動化機器或其他非自動化之方式處理及利用買方之個人資料，並將其個人資料及本契約影本提供予下述相關單位：

1. 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
2. 辦理室內設計變更、交屋及驗收之營造或代驗公司。
3. 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
4. 辦理實價登錄申報之代銷公司或地政士。
5. 辦理自來水、電力名義變更之自來水公司、電力公司。
6. 執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司。
7. 其他為履行本約相關事項之單位或相關主管機關要求提供時。

(三)買方得透過客服專線向賣方請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、刪除或停止蒐集、處理及利用其個人資料，但依個資法或其他法令之相關規定，屬賣方為履行契約或執行業務所必須者，不在此限。

(四)個人資料之蒐集、處理及利用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。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。

六、其他相關法規作業或本社區建造執照要求：

1. 目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
2. 本社區一樓店鋪使用用途如有：餐廳、店鋪等附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，使用者應自行裝設油脂截留器。
3. 其他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用本戶專有部分或約定專用部分時，不得拒絕；管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，須進入或使用本戶專有部分或約定專用部分時不得拒絕。
4. 使用執照核發時，如其附表有要求加註於本社區規約之

事項，或因配合主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得逕行予以修訂，並直接提交區分所有權人會議討論或管理委員會追認。

第十九條 約定專用事項

本社區約定專用部分，買賣雙方條件同意約定如下：

- 一、本社區之建築設計有部份規劃作為約定專用分別為：A1、A2、A6、A7 壹樓(如附件五：地上一層平面圖)共 4 戶，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接空地之各戶約定專用，並依令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其它有損害於社區住戶之行為。
- 二、屋頂突出物如電梯機房（機械間）、樓梯間、水箱、消防水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
- 三、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 四、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 五、依本約約定，買方即為所有權登記人，本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或次之任何人（含承租人等），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約(含

規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

買方簽章：_____

第二十條 權利轉讓條件

- 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）。
- 四、買方如違反前項約定時，其轉讓行為對賣方不生效力，其因此所發生之糾紛由買方自行負責，如致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。
- 五、買方如欲將本契約之權利轉讓他人時，必須就區分所有部分之土地、房屋及停車位及共有部分之土地、房屋等全部標的物一併移轉不得分離。
- 六、買方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供買方與受讓人之買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報。

買方簽章：_____

第二十一條 稅賦規費暨其他費用負擔約定

- 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。
- 三、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；契稅由買方負擔。
- 四、買賣雙方應負擔之稅捐及費用除依相關法令規定外，並依下列約定負擔之：
 - (一)賣方應全數負擔之稅費：
 1. 建物測量費。
 2. 建物所有權第一次總登記規費及代辦手續費。
 - (二)買方應全數負擔之稅費：
 1. 所有權移轉登記及實價登錄申報之規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費等及因本戶辦理貸款所需之代辦手續費、抵押設定規費、保險費及各項附加之稅捐、買賣案件另作履保之費用等。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一；另有約定者從其約定。
- 六、買方應負擔之稅費及依本約第二十二條約定之款項(賣方代管期間)，應於對保時，將此等費用全額交予賣方，並於交屋時結清，多退少補。(本項費用暫收住家為壹拾萬元整/戶，以上暫收款包含車位乙位，另加購車位為貳萬

元整/位)。

- 七、本契約買方有二人以上時，其代辦手續費、金融機構徵信查詢費等等，買方所應負擔之費用會因其情形增量案件而以倍數增加。
- 八、本社區「共有部分」自來水與電力使用費用，如公用事業單位許可時，買方同意授權賣方代辦公共費用分攤(以戶數分攤)手續。
- 九、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。

第二十二條 各項水、電費用、瓦斯及共有部分管理之負擔

- 一、買方同意自賣方通知書所載之交屋日起三十日後，不論是否遷入或各單據之抬頭名義為孰，即應負本戶之水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費及保證金用亦由買方負擔。
- 二、本社區管理所需人力費用及公共水電、環保清潔、維護修繕等相關費用(以下統稱管理費用)，買方同意於交屋，先行預繳六個月本社區共用部分之管理費用(含公共水電費)及停車位管理費，並同意自買方交屋日起，負擔上述管理費用；如買方未依賣方通知時限配合辦理各項手續而延遲交屋時，上述管理費用仍自賣方通知書所載之交屋日起算。
- 三、本社區住宅店鋪預繳管理費收費標準如下：
 - (一)依各區分所有權人登記坪數分攤(不含車位面積)
 - 1.住宅戶管理費：
暫定以每戶每坪每月新台幣壹佰參拾元計算。
 - (二)依每位分攤停車位清潔管理費
 - 1.汽車停車位管理費：
暫定以每位每月新台幣陸佰元計算。
 - 2.機車停車位管理費：
暫定以每位每月新台幣參佰元計算。
- 四、本社區住宅店鋪共有部分之管理費用(含公共水電費)，其分攤(預繳)基準係起造人依本社區共有部分所需基本

人力及費用估算(至於額外加值項目，則由社區視需求再加價收取運用)，並由買方依前述第二項預繳之管理費(含公共水電費)中抵付；若買方預繳之管理費用(含補繳部分)於成立管理委員會或選任管理負責人後結算其餘額並無息移交，並依管理委員會或管理負責人議決收繳程序及支付辦法訂定之。

第二十三條 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日期_____前負責排除、塗銷之。但本契約之約定有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本預售屋物之瑕疵擔保責任，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，致本預售屋不能繼續興建時，雙方同意解除契約。解約時賣方應將所收價款依價金信託牌告活期存款利率計算利息退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「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」之規定者，買方得解除契約。
- 二、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得解除契約。
- 三、買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之_____（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所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約房地總價款百分之_____（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、賣雙方除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 共同承買約定

買方有數人時，除對本契約買方應履行之義務，共同負連帶保證責任外，買方應指定其中之一人為代表人，賣方依本契約所為之通知或意思表示，以送至代表人為合法送達，於全體買方均有送達之效力。

第二十七條 送達處所

買、賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載之通訊地址掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即以書面通知對方，否則如因拒收或無法投遞或招領逾期而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第二十八條 管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方合意以新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 契約效力及分存

- 一、本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後，自簽約日起生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。
- 二、本契約正本一式貳份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

三、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 疑義及未盡事宜之處理

- 一、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。
- 二、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，雙方並得另訂書面補充之。

合約附件：

- 一、付款明細表
- 二、建造執照影本
- 三、本戶核准之房屋平面圖
- 四、地下一層平面圖
- 四之一、地下二層平面圖
- 四之二、地下三層平面圖
- 五、地上一層平面圖
- 五之一、地上二層至十層平面圖
- 五之二、本戶房屋樓層平面圖
- 六、委辦貸款契約書
- 七、委刻印章同意書
- 八、建材設備說明書
- 九、信託契約
- 十、「原昕吾旭」規約草約

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

行動電話：

聯絡電話：

賣 方：原昕建設股份有限公司

法定代理人：顏 欣 怡

統一編號：68562581

通訊地址：新北市林口區文林六街17號3樓

電 話：02-26093591

不動產經紀業：

經 紀 人：

中 華 民 國 年 月 日