

土地買賣預定契約書

買方： (以下簡稱買方)

賣方： 王金庭 (以下簡稱賣方)

第一條 契約審閱期

雙方茲為「富御昕」土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本契約，以資共同遵守。本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），買方已充分了解並同意本契約所載相關權利義務關係。

買方簽章：

賣方簽章：王金庭

第二條 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。

第三條 土地標示

一、土地座落：

建築基地：新北市鶯歌區鳳鳴段177地號等1筆土地。

土地總面積：962.25平方公尺(291.08坪)。

土地使用分區為〔都市計畫內第二種住宅區〕。

第四條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「富御昕」編號_____棟_____樓房屋壹戶，其土地持分面積及應有權利範圍如下表，計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算，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。

戶別	土地持分面積		應有權利範圍
	平方公尺	坪	
	_____.	_____.	/ 100000

(一)本戶專有部分面積：_____平方公尺
(_____坪)

(二)區分所有全部專有部分總面積：2985.22 平方公尺(903.03_坪)

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三、四款規定互為找補。

三、依第一款計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部份，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，以土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。

四、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 土地買賣總價款

一、土地價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、上述各項價款，買方應依(附件一)「付款明細表」之各期付款方式繳付予賣方。

第六條 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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

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，由第一商業銀行鶯歌分行 (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賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○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。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

一、買方應依(附件一)「付款明細表」所列之應繳款款項金額及約定之繳款

日，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-富御昕預售款，銀行：第一商業銀行鶯歌分行，

帳號：50667□□□□□□□□□□】。

二、繳款日期由賣方以書面通知買方，自賣方發出通知(通知日以郵戳為憑)七日內，將款項逕匯入賣方指定專戶或自行向賣方指定處所或辦事處以現金或即期支票如數繳清，不得拖延。若買方以支票繳付時，該支票如有退票情事

發生致未能兌現時，買方同意按本契約第八條規定辦理。

- 三、除簽約金及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定（附件一）「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為二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。但如買方承購本戶時，其期款已屆，且該期進度已完工，則買方同意依賣方通知之繳款期限繳款。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、若買方逾期繳款達二個月(含)以上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，即視為買方違約，賣方得解除本約，雙方同意依本契約第十八條違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 土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，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉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，以擔保或給付該部分買賣價金。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應無條件返還該本票予買方。

(三)不貸款者仍應提供辦理產權登記有關文件外，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，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本款各日應付之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款之辦理事項，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，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十條 交付土地產權之條件及期限

- 一、賣方依約完成本契約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀。
- 二、本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分產權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本契約土地之點交。

第十一條 貸款約定

- 一、第五條土地買賣總價款內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付(附件三)「委辦貸款契約書」，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構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (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，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。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、雙方約定由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立(附件四)「自洽貸款契約書」、(附件五)「逕撥貸款同意書」及(附件二)「代刻印章委託書」予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳土地持分價金之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋、汽車停車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件(如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等)，並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及交付抵押權設定文件予賣方指定之地政士辦理登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

(三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款之委託撥付文件交付賣方，由賣方按本條第四款第四目規定取款。買方並應同時簽發與原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約貸款時返還買方。

(四)買方同意於貸款抵押權設定完成及於賣方完成產權移轉至買方名下完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或代償賣方原金融機構貸款，或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳款項；除有違反房屋預定買賣契約書第十二條第二款、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，買方不得以尚未點交房屋或其

他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。

(五)核准貸款金額若與應繳價金有差額時應依賣方通知時間內補足給付賣方；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。

(六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應依賣方通知繳納期限內一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。

(七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價金部分（或貸款差額部分），買方同意經賣方通知七日內一次以現金或即期支票支付賣方。且買方同意於繳清該部分之款項及前款之費用後（含支票兌現），賣方始辦理產權登記予買方。

(八)買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本條約定之程序辦理者，均視為買方不辦理貸款，比照前款規定辦理。

(九)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，並應以產權過戶併同銀行抵押設定同時送件辦理登記，未完成交屋手續前，房地所有權狀買方不得要求領取。

五、本約所定銀行貸款成數，若於辦理銀行貸款時與當時政府或中央銀行政策（法令或規定）牴觸（例：現今規定個人名下第二戶以上房產貸款成數不得逾越七成，且不得適用政府優惠利率），買方同意無條件按政府或中央銀行最新政策（法令或規定）辦理銀行貸款。倘若有不足之金額，買方同意依本條第四款第七目辦理。

買方簽章：

第十二條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十二條第二款、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前條貸款予賣方。

第十三條 土地讓與或轉售條件

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土地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十四條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方通知書所載之產權登記日為準，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。

第十五條 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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十六條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本買賣產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十七條 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。

第十八條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（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「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（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。本戶土地由賣方收回自行處分。倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報。倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有【以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定】。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十九條 其他約定事項

- 一、買方於尚未付清本約價款及各項稅費前，賣方對買方之產權憑證有留置之權。
- 二、買方同意簽立「代刻印章委託書」乙份，委託賣方代刻印章乙枚並負責保管及依授權使用，有關買方授權使用內容詳如(附件二)「代刻印章委託書」所示。
- 三、除本契約另有約定外，買方同意不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，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠

償之責。

- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次發招領通知之日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次發招領通知之日視為送達日期。買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 五、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務，除雙方另有書面約定外，均以本約之約定為準。
- 六、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方（含委託之業務銷售公司）為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 七、本契約買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地(含共用及約定專用等)之使用管理同意依房屋買賣預定契約書(附件十)「住戶管理規約(草約)」第五章分管協議及賣方規劃原則使用，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管協議對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管協議，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，並應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權力濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 八、買賣雙方同意本契約書與買方另與地上房屋起造人所簽立之房屋預定買賣契約書，有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。
- 九、本契約如有共同買受人時應對本契約負連帶責任，並指定一人
(姓名：_____)為送達代收人。

第二十條 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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。

第二十三條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約係經雙方合意訂定，買賣雙方同意本買賣事宜優先適用本約之約定辦理，如有未盡事宜，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。

本約附件明細：

附件(一)付款明細表

附件(二)代刻印章委託書

附件(三)委辦貸款契約書

附件(四)自洽貸款契約書

附件(五)逕撥貸款同意書

附件(六)履約保證機制

立契約書人

買 方：

身份證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：王金庭

身份證字號：

地 址：

聯 絡 電 話：

不動產經紀業：麗暘廣告有限公司

負 責 人：張哲維

統 一 編 號：97458708

地 址：台北市大安區忠孝東路四段270號2樓之1

電 話：(02)2748-5985

不動產經紀人：張哲維

不動產經紀人證照字號：(109)新北經字第003718號

中 華 民 國 年 月 日

房屋買賣預定契約書

買方： (以下簡稱買方)

賣方：新月建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

第一條 契約審閱期

雙方茲就「富御昕」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂定本契約，以資共同遵守。本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，買方已充分了解並同意本契約所載相關權利義務關係。

買方簽章：

賣方簽章：新月建設股份有限公司

第二條 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。

第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

坐落新北市鶯歌區鳳鳴段177地號土地內之建築基地興建一幢一棟地上十一層，地下三層之大樓為「富御昕」(以下簡稱本建物)。

建物編號第_____棟第_____樓(共計壹戶，全部四十戶)，為新北市政府工務局核准 110 年 6 月 23 日110鶯建字第 00313 號建造執照(建造執照影本如附件二，暨該戶房屋平面圖影本如附件三)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

樓層	編號	登記方式 (持分產權)	規格 (公分)
地下一層	第 號	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 長550cm、寬250cm、高210cm <input type="checkbox"/> 長550cm、寬230cm、高210cm <input type="checkbox"/> 長600cm、寬350cm、高210cm
地下二層	第 號	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 長550cm、寬250cm、高210cm <input type="checkbox"/> 長550cm、寬230cm、高210cm
地下三層	第 號	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 長550cm、寬250cm、高210cm <input type="checkbox"/> 長550cm、寬230cm、高210cm

(一) 買方購買之停車位屬 平面式 機械式 其他，該停車位

有 無獨立權狀，依建造執照圖說之編號(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四)：另含車道及其他必要空間，面積共計_____。_____平方公尺(_____。_____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，依第二目之比例計算之。

(二) 汽車停車位持分面積計算式及比例如下：

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。停車空間總面積占共有部分總面積之_____/100000。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(四) 本建物依建築法規規劃之無障礙汽車停車位，為共有持分可依法銷售之法定停車位，與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。購買「無障礙汽車停車位」之買方，不論是否持有身障手冊之資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利。

(五) 機車停車位統一由管理委員會分配使用。

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），

包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺
（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺
（_____坪）。

2. 附屬建物面積(陽台)計_____平方公尺
（_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺
（_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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。

三、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本建物共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、電信室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「富御昕」共有部分總面積計 1339.82 平方公尺（ 405.30 坪 ）；專有部分總面積計 2985.22 平方公尺（ 903.03 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「富御昕」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房屋面積誤差及其價款找補

一、本建物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、依第四條計算之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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之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。因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。

第七條 契約總價

- 一、本契約總價款(含車位)合計為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 - (一) 房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 - (1) 主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
 - (2) 附屬建物陽臺部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整
- 二、車位價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 三、上述各項價款，買方應依(附件一)「付款明細表」之各期付款方式繳付予賣方。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

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 第一商業銀行鶯歌分行（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賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○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。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件

- 一、買方應依（附件一）「付款明細表」所列之應繳款款項金額及約定之繳款日，將款項逕匯入賣方指定專戶即【戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-富御昕預售款，銀行：第一商業銀行鶯歌分行，
帳號：50667】。
- 二、繳款日期由賣方以書面通知買方，自賣方發出通知（通知日以郵戳為憑）七日內，將款項逕匯入賣方指定專戶或自行向賣方指定處所或辦事處以現金或即期支票如數繳清，不得拖延，若買方以支票繳付時，該支票如有退票情事發生致未能兌現時，買方同意按本契約第十條規定辦理。
- 三、除簽約金及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定（附件一）「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為二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。但如買方承購本戶時，其期款已屆，且該期進度已完工，則買方同意依賣方通知之繳款期限繳款。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、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二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方如逾期繳款達二個月(含)以上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，即視為買方違約，賣方得解除本約，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 地下層、屋頂、露臺、各樓層及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本建物地下層共三層，總面積計 1872.84 平方公尺(566.53 坪)，扣除第五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 963.73 平方公尺(291.53 坪)，由賣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之承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

- 四、第一層至第十一層之管理委員會使用空間、樓梯電梯間及梯廳、排煙室、安全梯、無障礙安全梯、無障礙升降機、車道(除汽車停車位持分外)及其他必要空間等之所有權均由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用。

五、第二層至第三層露臺：

本建物A2-2F、A3-2F、A1-3F、A3-3F相鄰之露臺，由購買該戶者約定專用及管理維護，依法不辦理所有權登記，買方暨本大樓全體區分所有權人清楚知悉並同意由其毗鄰之各戶分管約定專用（即共用部分約定專用），約定專用

權人應依賣方之區隔範圍管理使用，且不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於大樓住戶之行為，如有違反致他人(包含但不限於其他區分所有權人)受有損害，應負損害賠償責任。其範圍及界址詳本契約(附件三)「約定專用示意圖」著色標示處。

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

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件九)之建材設備說明書施工，若建材設備之品牌有二種以上時，雙方同意由賣方於(附件九)「建材與設備說明書」列明之品牌中逕行擇一使用。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材或以(附件九)所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備，或賣方就其價差補償買方價金者，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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，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在民國 111 年 05 月 04 日開工，民國 115 年 08 月 03 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、賣方如逾前款期限或未如期取得使用執照者，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。
- 三、本建物之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計

- (一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，且應經賣方同意為之，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間及影響他人使用空間範圍、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，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，否則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。
- (三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更若為追加帳，買方應於追加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。

二、賣方變更設計

- (一) 本建物內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、有線電視（如有）之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工；惟瓦斯係由公用事業主管機關規劃施作之，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- (二) 附設於本建物內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、進排風設備、管理員室、配電室、電信機房、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本建物之需求時。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應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。

- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線及其相關費用（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；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，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 四、驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項，如改善結果已達驗屋標準，買方即應配合驗屋，不得以此作為拒絕交屋之理由。
- 五、買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，且無正當理由，即買方受領遲延，應完成履約貸款撥付賣方。
- 六、接通供應之日悉依該事業機構作業程序而決定之。另瓦斯錶於交屋後，由買方依遷入時間自行申請，裝錶費由買方負擔。
- 七、所有管線配置皆按各相關事業單位設計配置，如需依附私有區域裝設，買方不得以任何理由拒絕。

第十六條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、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權利移轉登記。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉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，以擔保或給付該部分買賣價金。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應無條件返還該本票予買方。

(三)不貸款者仍應提供辦理產權登記有關文件外，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，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四)本款各目應付之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款之辦理事項，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，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

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目義務：

(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、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否已遷入，應負擔本戶水電費、

瓦斯基本費及本大樓公共管理費用，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔，共同使用部分之水電由全體用戶分擔。

- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。
- 六、買方如有變更設備款項或其他應付款項未繳付，應於交屋前繳付完畢。買方所有之繳付款項若以票據給付，需於交屋前全部兌現。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。
上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十九條 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，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年。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。
- 三、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分、公共設備等，因社區未善盡管理維護、保養時均不在賣方保固範圍內。

第二十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，

由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付(附件六)「委辦貸款契約書」，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構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(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，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。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、雙方約定由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立(附件七)「自洽貸款契約書」、(附件八)「逕撥貸款同意書」及(附件五)「代刻印章委託書」予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋及汽車停車位價金之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋、汽車停車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件(如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等)，並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及交付抵押權設定文

件予賣方指定之地政士辦理登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

- (三)買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款之委託撥付文件交付賣方，由賣方按本條第四款第四目規定取款。買方並應同時簽發與原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約貸款時返還買方。
- (四)買方同意於貸款抵押權設定完成及於賣方完成產權移轉至買方名下完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或代償賣方原金融機構貸款或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳款項；除有違反房屋預定買賣契約書第十二條第二款、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，買方不得以尚未點交房屋或其他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (五)核准貸款金額若與應繳價金有差額時應依賣方通知時間內補足給付賣方；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六)賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應依賣方通知繳納期限內一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價金部分（或貸款差額部分），買方同意經賣方通知七日內一次以現金或即期支票支付賣方。且買方同意於繳清該部分之款項及前款之費用後（含支票兌現），賣方始辦理產權登記予買方。
- (八)買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本條約定之程序辦理者，均視為買方不辦理貸款，比照前款規定辦理。
- (九)買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，並應以產權過戶併同銀行抵押設定同時送件辦理登記，未完成交屋手續前，房地所有權狀買方不得要求領取。

五、本約所定銀行貸款成數，若於辦理銀行貸款時與當時政府或中央銀行政策（法令或規定）牴觸（例：現今規定個人名下第二戶以上房產貸款成數不得逾越七成，且不得適用政府優惠利率），買方同意無條件按政府或中央銀行最新政策（法令或規定）辦理銀行貸款。倘若有不足之金額，買方同意依本條第四款第七目辦理。

買方簽章：

第二十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十二條第二款、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前條貸款予賣方。

第二十二條 房屋讓與或轉售條件

- 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屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十三條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十四條 稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔（本項費用暫定預收款為新臺幣_____拾_____萬元整）。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。
- 二、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。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十五條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證本買賣產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十六條 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「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____（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。本戶土地由賣方收回自行處分。倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報。倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有【以賣方或賣方指定之地政士為代理人（買方同意授權由賣方代為委任），逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定】。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條 住戶規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物「住戶管理規約(草約)」之約束(如附件十)，事後如區分所有權人之間共同另訂定本建物之規約時，買方亦應以本建物「住戶規約」為規約之基本內容，且

不得與本「住戶規約」之原定意旨抵觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

第二十九條 其他約定事項

- 一、買方於尚未付清本約價款及各項稅費前，賣方對買方之產權憑證有留置之權。
- 二、買方同意簽立「代刻印章委託書」乙份，委託賣方代刻印章乙枚並負責保管及依授權使用，有關買方授權使用內容詳如(附件五)「代刻印章委託書」所示
- 三、除本契約另有約定外，買方同意不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，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 四、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次發招領通知之日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次發招領通知之日視為送達日期。買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 五、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務，除雙方另有書面約定外，均以本約之約定為準。
- 六、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 七、本契約買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地(含共用及約定專用等)之使用管理同意依房屋買賣預定契約書(附件十)「住戶管理規約(草約)」第五章分管協議及賣方規劃原則使用，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管協議對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管協議，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，並應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本

分管特約，其主張無效；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式牴觸者，該修改或變更視為權力濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。

八、買賣雙方同意本契約書與買方另與土地持分賣方所簽立之土地預定買賣契約書，有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。

九、賣方依據「公寓大廈管理條例」之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

(一) 得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

(二) 買方交屋後若欲裝潢者，應於辦妥交屋手續後，憑賣方所發之交屋憑證並繳交裝潢保證金新臺幣伍萬元整，始得裝潢。買方於裝潢完成後七日內，會同賣方聘僱之管理服務人勘驗，確認未損害公共設施或其他用戶之建築且遵守管理公約無誤後始可申請無息退還裝潢保證金；如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，不足部分買方並應補足。若擅自進入裝修、裝潢，買方需負相關損害賠償及法律責任。

(三) 為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至本社區管理委員會之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向本社區管理委員會辦理退款手續。

(四) 賣方於前述代管理期間內，買方及其他區分所有權人應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，買方同意本戶之預繳管理費為：

新台幣_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。(自本社區第壹戶通知交屋日起，由賣方擔任本社區共有部分管理人。上項「預繳管理費」係為支付此代管期間，買方自交屋日起依約應分擔之管理費。俟正式管理委員會成立，公設檢視完成，扣除社區管理必要之公共水電費、各戶應負擔之管理費等管理期間所支出之費用後，餘額由賣方無息移交予管理委員會依法管理及運用或依社區規約之規定，退回該戶或續扣抵該戶之管理費)。

十、已購車位用戶車位持分範圍雖包括車道等空間，但僅得於劃設停車格內主張專用權利。

- 十一、 本社區地下室機車位、自行車位，於本社區管理委員會或管理負責人成立後，移交予管理委員會或管理負責人統一維護管理。
- 十二、 為因應政府響應電動車政策，區分所有權人倘若有設置電動車位充電座需求，應經由合格廠商合法施工，且不影響社區住戶行車動線為原則，全體區分所有權人不得拒絕。相關討論設置辦法及管理細則，由管委會討論訂定之。
- 十三、 買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權尚未移轉與危險負擔等因素，買方不得進入；但經賣方同意並陪同進入者，不在此限。
- 十四、 為確保本大樓全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其裝潢包商仍需接受賣方管理人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。買方確認無論裝潢廠商為賣方代聘或自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。
- 十五、 為維護大樓整體居住優良環境，買方承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 十六、 本約有關用戶共同產權管理使用約定，均視為用戶互相對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 十七、 本契約如有共同買受人時應對本契約負連帶責任，並指定一人（姓名：_____）為送達代收人。

第三十條 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。

第三十一條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第三十二條 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。

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑。

第三十四條 未盡事宜之處置

本契約係經雙方合意訂定，買賣雙方同意本買賣事宜優先適用本約之約定辦理，如有未盡事宜，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。

本契約附件明細：

附件(一) 付款明細表

附件(二) 建築執照影本

附件(三) 房屋平面圖

附件(四) 停車空間平面圖

附件(五) 代刻印章委託書

附件(六) 委辦貸款契約書

附件(七) 自洽貸款契約書

附件(八) 逕撥貸款同意書

附件(九) 建材與設備說明書

附件(十) 住戶管理規約(草約)

附件(十一) 履約保證機制

附件(十二) 委任登記暨標的資訊確認書

立契約書人

買 方：

身份證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方： 新月建設股份有限公司

負 責 人： 張貴香

統 一 編 號： 97394698

地 址： 新北市樹林區樹新路231巷15號1樓

電 話： (02)2960-2107

不動產經紀業： 麗暘廣告有限公司

負 責 人： 張哲維

統 一 編 號： 97458708

地 址： 台北市大安區忠孝東路四段270號2樓之1

電 話： (02)2748-5985

不動產經紀人： 張哲維

不動產經紀人證照字號： (109)新北經字第003718號

中 華 民 國 年 月 日