

# 土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：東瑩建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【東瑩日光】住宅大樓(以下簡稱本大樓)土地買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱( )日以上(契約審閱期間至少五日)並逐條審閱完畢，已了解契約條文。

【買方： 簽章】

【賣方：東瑩建設股份有限公司簽章】

## 第二條 土地坐落

一、土地坐落：

新北市板橋區重慶段 673、674、675、676、677、678、679、701、701-1、702、703、704、705、706、706-1 等 15 筆地號土地，面積共計 2509 平方公尺(758.97 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、買方購買【東瑩日光】編號 戶 樓。

房屋土地持分面積為 平方公尺( 坪)應有權利範圍為 10000 分之 。計算方式係以專有部分面積 平方公尺 ( 坪)占區分所有全部專有部分總面積 9606.82 平方公尺(2906.06 坪)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。

### 第三條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、土地面積以地政機關登記完竣之面積為準，部份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、土地登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時一次結清。
- 三、土地登記總面積如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第四條 契約總價

本契約總價款合計新台幣            仟            佰            拾            萬            仟元整。

### 第五條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，履約保證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國泰世華商業銀行執行履約管理。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，如【附件二】預售屋買賣不動產開發信託告知說明書

價金返還之保證

本預售屋由○○(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。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

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)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。

## 第六條 付款條件及方式

一、付款，除訂金及簽約金外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表詳【附件一：土地價金分期付款明細表】於工程完成進度後繳款，繳納款項除移轉稅費、代收費、銀行貸款及交屋保留款外，其餘款項皆繳存下列所載之信託專戶。

指定銀行：國泰世華商業銀行永和分行

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶-東瑩日光

帳號：

二、買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

## 第七條 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，自該期繳款期限截止之次日起，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、買方依本約約定應付之期款，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(以郵戳為憑)仍未繳者，雙方同意依「第十六條違約之處罰」之約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第八條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有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、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；如因而損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約土地所有權移轉登記：
  - (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清土地移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名之禁止背書轉讓本票予賣方。
  - (三)買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。
- 四、本約土地所有權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，買方同意授權賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方親自出面或加蓋印章，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配合辦理或提供相關文件，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延遲利息予賣方。

另因買方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰(滯納金)或因而損及或影響賣方權益時，買方均應負賠償之責。

五、本戶土地所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

## 第九條 土地點交事項

本約土地因係共有持分，於買方依【附件一：土地價金分期付款明細表】付清所有款項後辦理交屋手續完成時，由賣方交付土地權狀予買方視同土地持分之點交。

## 第十條 貸款約定

- 一、「第四條契約總價」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，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：
  1. 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。

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清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
3. 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。
4. 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之前之利息應由賣方返還買方。

【買方： 簽章】

【賣方： 東瑩建設股份有限公司簽章】

### **第十一條 貸款撥付**

買賣契約有前條貸款約定者，於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。

### **第十二條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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，賣方應於所有權移轉前負責排除、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。

### **第十三條 土地轉讓及共同承買**

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項，於本契約土地所有權移轉登記完成前，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。又買方轉讓本契約土地所有權時，應連同房屋所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款千分之\_\_\_(最高以千分之一為限)之手續費。

- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。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至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力；買方指定一人(姓名： )。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。
- 四、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

#### **第十四條 地價稅之分擔比例**

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(含)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「第八條土地所有權移轉登記期限」之約定備妥申辦文件，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 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書「第十二條建材設備及其廠牌、規格」、「第十三條開工及取得使用執照期限」之約定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「第十二條賣方之瑕疵擔保責任」之約定負違約責任者，買方得解除本契約。
- 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「第六條付款條件及方式」之約定，經賣方定期催告後仍不履行者，賣方得解除本契約，並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。
- 五、買賣雙方當事人除依前四款之請求，不得另行請求其他損害賠償。

## 第十七條 當事人基本資料

本契約應記載當事人及基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

## 第十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## 第十九條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，由買賣



附 件：

【附件一】土地價金分期付款明細表

【附件二】預售屋買賣不動產開發信託告知說明書

【附件三】代辦貸款委託契約書

【附件四】代刻印章授權書

## 立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址)

聯絡電話：( 0 ) ( H )

行動電話：

E - mail：

賣 方：東瑩建設股份有限公司

代 表 人：張 天 恩

公 司 統 編：16977005

公 司 電 話：(02)2929-2996

公 司 地 址：新北市永和區保生里保生路 1 號 21 樓

## 不動產經紀業

公 司 名 稱：好德麥實業股份有限公司

統 一 編 號：70550689

負 責 人：沈 高 順

不 動 產 經 紀 人：陸 健 宗

身 分 證 字 號：

經 紀 人 證 號：(109)基市字第 000258 號

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

# 房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：東瑩建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【東瑩日光】住宅大樓(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱( )日以上(契約審閱期間至少五日)，並逐條審閱完畢，已了解契約條文。

【買方： 簽章】

【賣方：東瑩建設股份有限公司簽章】

## 第二條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本大樓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。雙方就本買賣標的之約定及條件均已載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售、簽約人所承諾事項，均應以書面文字列入契約中，否則不生效力。

## 第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：

本大樓興建地上壹拾伍樓、地下肆層之集合住宅大樓【東瑩日光】

編號 戶 樓(共計 143 戶)建造執照號碼為新北市政府工務局民國 111 年 07 月 01 日核准建造執照：111 板建字第 00274 號

詳【建造執照核准之本房屋平面圖影本如附圖一】。

二、本大樓各層建物用途：地下壹層為防空避難室兼停車空間及機械室，地下貳～肆層為停車空間及機械室。壹樓為店鋪、梯廳、管委會使用空間。貳樓至壹拾伍樓為集合住宅。如因主管機關就已核准之建照圖說要求依其用途需調整格局或增設設施時，雙方同意配合辦理。

三、停車位空間標示：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位，為地下第 層平面式車位機械式車位，依建築執照圖說編號第 號停車空間計 位，該車位無獨立權狀。

其車位規格為：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

長 6 公尺，寬 2.75公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其它必要空間，面積共計 平方公尺( 坪)。

【建造執照暨核准之車位平面圖如附圖二】。汽車停車位持分面積計算如下：車位共 129 車，每車位公設持分 \_\_\_\_\_/100000，共計 48117/100000，建物公設持分 51883/100000。

(二)買方購買之停車位，其停放尺寸以前述規格為限制。

#### 第四條 房屋出售面積及認定標準

本房屋面積共計： 佰 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)

包含：

一、專有部分面積計： 佰 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)

(1) 主建物面積計： 佰 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)

(2) 附屬建物面積：陽台 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)

二、共有部份面積計： 拾 點 平方公尺  
( 拾 點 坪)

三、主建物面積占本房屋登記總面積之比例約： %。

四、前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時以平方公尺為主，買賣雙方應依第六條規定互相找補。

## 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例

一、本建物(大樓)共有部分係指管委會空間使用空間、門廳、梯廳、廊道、通廊、室內通道、電樓梯間、汽車停車空間、緊急發電機機房、蓄水池、屋突、機械室、電信機房、台電配電場所、消防泵室、機房、排煙室及其他依法令應列入共有部分之項目。

本案【東瑩日光】共有部分總面積計：9494.14 平方公尺(2871.98 坪)。扣除車位面積持分後，公設面積為 4925.84 平方公尺，持分為 100000 分之 51883。

二、前款共有部份之權利範圍係依本買受之專有面積與本大樓全部之專有面積總合計面積之比例而為計算。

本案【東瑩日光】專有面積 9606.82 平方公尺(2906.06 坪)。

## 第六條 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，部份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、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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面積所計

算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、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。

【買方： 簽章】

【賣方： 東瑩建設股份有限公司簽章】

## 第七條 契約總價

本契約房屋總價款合計為：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。(含稅)

(內含車位價款新台幣 佰 拾 萬 仟元整。)

一、建物買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)專有部分：

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，其餘項目不計入買賣價格)。

(二)房屋共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、車位價款：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。

三、上列價款依法內含營業稅。

## 第八條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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國泰世華商業銀行執行履約管理。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○○(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

本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)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 付款條件及方式

一、付款，除訂金及簽約金外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表詳【附件二：房屋價金分期付款明細表】之規定於工程完成進度後繳款，繳納款項除移轉稅費、代收費外，買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑) 至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清，不得藉故拖延。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

指定銀行：國泰世華商業銀行永和分行

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶-東瑩日光

帳號：

二、簽定本契約時，如各該期款項已屆期，買方同意於簽定本契約同時一次給付。

## 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，自該期繳款截止之次日起，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、買方依本約約定應付之期款，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「第二十八條違約之處罰」第四款約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本案地下層共肆層，總面積 6191.84 平方公尺(1873.03 坪)，扣除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外，其餘面積為 4568.30 平方公尺(1381.91 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### 二、法定空地

本大樓法定空地部份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、屋頂平台及突出物

共有部份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、機車停車位

本大樓地下壹層規劃之機車停車空間，其所有權屬公共設施登記面積，機車位使用規章由管委會統一制定管理。

五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用，於遵照約定為之。

### 第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC 構造)，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件三：建材設備說明】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者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用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「第二十八條違約之處罰」約定處理。

### 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 112 年 04 月 14 日之前開工，民國 118 年 08 月 13 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「第二十八條違約之處罰」約定處理。

## 第十四條 建築設計變更之處理

### 一、工程及建材修改保留權

- (一)為維護整體建築物外觀精緻格調，各立面外觀、色澤、園藝、景觀、照明及公共設施，賣方保有類似型式、規格、色系及材質之美化修改權。且買方同意不得向賣方要求任何補償、賠償或主張及權利或要求解約。
- (二)本社區入口鋪面及與外觀相關之壹樓鋪面、門廳、各樓層樓電梯間、屋頂突出物、屋頂平台及其它共同使用部分之規劃及公共設施、設備之配置與裝修，買方同意賣方保留美化修改權，且買方同意不提出任何主張或要求解除契約。
- (三)本社區外飾整體規劃並設有起造人名稱及 LOGO 字體供賣方無償使用。
- (四)地下室之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益及停車功能下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應配合賣方辦理相關變更事宜。若影響特定停車空間之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係，並請求返還已繳車位之價款及利息；或不解除契約而要求賣方改售其他車位；如賣方已無其他車位可售者，賣方得解除車位之買賣契約並返還車位已付價金及利息，買方亦得解除房屋暨土地之全部買賣契約，並請求返還已付價金及利息，上開利息均以解除契約當日台灣銀行一年定期存款利率計算。
- (五)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法規令或主管機關要求，自行變更部分設計，買方同意不提出任何主張。
- (六)供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護。

(七)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉。並買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。

(八)買方不得以任何理由要求賣方增加本契約未約定之建材及相關設備。

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。

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 14 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。

四、賣方辦理建材設備之選樣或選色及相關追加建材，以賣方通知所載之項目及範圍為準，買方應於賣方通知之期限內完成選色及選樣確認手續，若賣方提供之建材或色系不符買方之要求，買方則辦理工程追減。買方如逾期未完成相關選色及選樣手續，經賣方催告七日內仍未辦理，視為買方無條件同意放棄選色及選樣之權利，由賣方代為選定。

五、工程變更追加減帳計算原則

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。

(二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價計算。

(三)費用收取：於賣方通知期限內辦理者，依辦理變更後之追加、減金額各加收 5% 之管理費，以上追加、減帳金額營業稅外加。

(四)未於賣方通知期限內辦理者，除賣方同意及工程許可酌予受理(每次加收手續費新台幣三萬元整及 10% 之逾期管理費)，其餘概不受理。

## 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。

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。本條款所稱之驗收係指本契約標示之專有部分，不含大樓共有部分。

(一)第一項接通自來水、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，天然瓦斯配管達成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：

1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

2、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)買賣雙方同意本戶房屋之驗收及點交範圍限專有部分，不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及點交手續。

## 第十六條 房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

二、賣方違反前項之規定，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、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房屋及車位所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名之禁止背書轉讓本票予賣方。

(三)買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

四、本契約之房屋及車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，買方同意授權賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方親自出面或加蓋印章、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配合辦理或提供相關文件，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延遲利息予賣方，另因買方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰(滯納金)或因而損及或影響賣方權益時，買方均應負賠償之責。

五、本戶房屋、汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

## **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，以雙掛號信函通知買方辦理交屋，買方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由，拒絕辦理交屋。本大樓公共設施部分之點交雙方同意依「第十八條共有部分之點交」約定辦理。

二、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)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

(五)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。

三、為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之

共同權益，買方同意暫由賣方代為管理。於辦理交屋同時預繳六個月管理費（包括房屋及車位管理費）予賣方，金額依所購之房屋權狀面積，每月每坪暫定為新台幣捌拾元整；地下壹～肆層汽車停車位每月每個暫定為新台幣陸佰元整；地下壹層機車停車位每月每個暫定為新台幣壹百元整。

- 四、買方應按賣方通知之交屋時間及地點辦理交屋手續。除因結構之重大瑕疵達無法使用程度外，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務及交屋事項。若買方於收到通知七日內遲延未辦理交屋手續，賣方即不負保管責任及各項稅費之代繳責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、使用執照影本、使用維護手冊、規約草約及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋憑單，憑單換取鑰匙，本契約則無需返還。
- 六、買方同意於賣方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入交屋，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔。
- 七、買方未辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品者，視為賣方已依現狀將房屋交付買方，買方除應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約內約定買方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予賣方外，若因此產生費用，或與賣方或其指定之人員發生糾紛等情事，買方應負擔全部費用與法律責任。
- 八、買方於完成交屋手續前不得使用本戶房屋及車位或進行裝修，若買方於履行本契約各項義務後，經賣方同意欲提前辦理交付本戶房屋及車位，視為買方同意依現狀點收完成，並自點收日起承受負擔本戶房屋及車位之利益及風險。
- 九、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依【附件七：住戶管理規約】第九條裝修施工管理之規定，並於進場裝修前，交付現場管理單位裝潢保證金參萬元整、並預繳清潔費壹萬元整，以裝潢施工日起計算一日壹佰元整（多退少補）。上述保證金及清潔費（多退少補）於裝修完成時依裝潢施工管理之規定申請返還。

## 第十八條 共有部分之點交

- 一、成立管理委員會或推選管理負責人前由賣方擔任本大樓共有部分之管理人，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於成立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就現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測；經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一併移交之，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。
- 三、為維持本大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維護等事宜，買方同意委由賣方自第壹戶交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，得聘僱服務人員或專業管理公司直接管理本大樓之公共設施及共用部分，費用則由交屋時預收之管理費負擔。買方暨全體區分所有權人均同意，本大樓之住戶規約經區分所有權人會議依法修改通過前，依本契約【附件七：住戶管理規約】規定執行。
- 四、非因可歸責於賣方之事由致管理委員會或管理負責人未能成立時，經賣方通知全體區分所有權人後，視為已由全體區分所有權人接收，買方同意賣方得結束管理責任。
- 五、賣方於申請使用執照時，應依法提撥之公共管理基金存入主管機關指定之公庫，於完成點交共用部分及其附屬設施設備後，由管理委員會出具點交證明書逕向主管機關報備申請公庫撥付至專戶。
- 六、賣方向買方預收之管理費於扣除本大樓所須支出之公共水電、管理、清潔維護等費用，若有結餘之餘額，於管理委員會成立後，賣方應無息移交予管理委員會；若預付之管理費不足抵付前述費用，則買方同意於本大樓管理委員會成立後支付予賣方。

七、本契約有關本大樓就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

## 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之因素外，賣方應對結構部分(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書予買方作為憑證。另於賣方修繕期間，買方或管理委員會須無償提供必要之水電設施供賣方使用，管理委員會不得無故限制賣方進出或要求支付任何費用。
- 二、前款期限經過後，買方能得依民法及其他法律主張權利。

## 第廿條 貸款約定本約

- 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，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：
  1. 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。

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清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
3. 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。
4. 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。

【買方： 簽章】

【賣方： 東瑩建設股份有限公司簽章】

## 第廿一條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者之外，於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。

## 第廿二條 房屋轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所權移轉登記完成前，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。買方同意賣方提供轉讓相關資料，供稅捐機關備查。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，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。
- 三、除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押。其因此所造成之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致其於本契約所取得之權利或銀行貸款為第三人假扣押、假處分或遭

其他強制執行處分時，其因此所造成之損害應由買方負責賠償。

### **第廿三條 房屋稅之分擔比例**

房屋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，並依法定稅率及年度比例分算稅額。

### **第廿四條 稅費暨相關費用負擔之約定**

- 一、辦理本戶房屋買賣產權移轉及貸款抵押設定之登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年時，所有權移轉登記時適用）、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府所開具稅費。代辦手續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。
- 二、應由買方繳交之移轉稅費、代收費用等，買方應於本案辦理貸款對保手續時全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。買方並應於交屋同時預繳六個月房屋及車位管理費，該預繳之管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，若尚有餘款賣方應於管理委員會正式接管公共設施完成後，將餘款移交管理委員會。
- 三、天然瓦斯裝錶由買方於交屋後自行安裝。
- 四、本條以外之稅規費暨相關費用之負擔依有關法令及交易習慣定之。
- 五、本條所列買方應繳之各項稅務，無論單據抬頭為何，均應由買方負擔。

### **第廿五條 分管範圍約定**

- 一、本契約地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、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。

- 三、本社區 S1 戶壹樓庭園、A1 戶貳樓露台、A2 戶貳樓露台、A3 戶貳樓露台依現行法律不能辦理產權登記，全體買方已充分瞭解並同意該部份由直接緊鄰之各戶約定專用使用權，其使用範圍依核准之建照執照圖為準【如附圖三】，專用使用權人不得違反法令之使用限制。
- 四、未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、本社區所屬之停車位兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 六、為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，並同意日後不透過社區管理委員會或區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 七、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建或其它類似之行為。
- 八、本條「分管約定」非經該權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金，且日後出售或讓予第三人時，應將前述約定之內容告知繼受人併同繼受本約定。

## **第廿六條 管理組織**

- 一、依【附件七：住戶管理規約】，對全體區分所有權人及住戶具有合法之約束力，買方同意遵守之。
- 二、本社區第一次區分所有權人會議之召開與第一屆管理委員會之成立，由賣方依「公寓大廈管理條例」第二十八條之規定辦理。
- 三、第一屆管理委員會之職權，除依規約之約定外，並應執行下列事項：
  - (一)賣方與其指定之管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區

分所有權人予以繼受。

(二)管理委員會成立一個月內自管理負責人或其指定之管理公司完成接收公共設施，並與之核算管理費用之收支。

四、賣方依「公寓大廈管理條例」所提列之本社區公共基金，由賣方會同管理委員會依法辦理撥付移交。

## **第廿七條 賣方之瑕疵擔保責任**

一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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。

## **第廿八條 違約之處罰**

一、賣方違反「第十二條建材設備及其廠牌、規格」、「第十三條開工及取得使用執照期限」之約定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。

二、賣方違反「第二十七條賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。

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「第九條付款條件及方式」之約定者，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，雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前四款之請求，不得另行請求其他損害賠償。

## 第廿九條 當事人基本資料

本契約應記載當事人及基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

## 第卅條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

## 第卅一條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約書正本交付予買方。本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、賣方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標示圖，為契約之一部分。
- 三、賣方於銷售現場展示空間之建材、擺設傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約【附件三：建材設備說明】或特別約定屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 四、本約之一切規定，對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，買方如轉讓本戶房屋及汽車停車位者，應將本約一切權利義務轉知受讓人。
- 五、買賣雙方瞭解並同意本房屋暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準。
- 六、本契約為買賣雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面文字列入相關契約書中，否則不生效力。

【買方： 簽章】

【賣方： 東瑩建設股份有限公司簽章】

### 第卅二條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

### 第卅三條 與土地預定買賣契約之關係

本契約房屋坐落之土地，由買方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

### 第卅四條 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：

- 【附件一】 建造執照影本
- 【附件二】 房屋價金分期付款明細表
- 【附件三】 建材設備說明
- 【附件四】 代辦貸款委託契約書
- 【附件五】 自洽貸款同意書
- 【附件六】 代刻印章授權書
- 【附件七】 住戶管理規約
- 【附件八】 裝修工程具結書

附 圖：

【附圖一】建築執照核准之本房屋平面圖

【附圖二】建築執照核准之本車位平面圖

【附圖三】分管約定附圖

## 立契約書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址)

聯絡電話：( 0 ) ( H )

行動電話：

E - mail：

賣 方：東瑩建設股份有限公司

代 表 人：張 天 恩

公 司 統 編：16977005

公 司 電 話：(02)2929-2996

公 司 地 址：新北市永和區保生里保生路 1 號 21 樓

## 不動產經紀業

公 司 名 稱：好德麥實業股份有限公司

統 一 編 號：70550689

負 責 人：沈 高 順

不 動 產 經 紀 人：陸 健 宗

身 分 證 字 號：

經 紀 人 證 號：(109)基市字第 000258 號

中 華 民 國 年 月 日 吉 立