

立契約書人：

買方：

賣方：合創開發股份有限公司

茲為下列房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

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)。

買方簽章：

賣方簽章：

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 房地標示及汽車停車位規格

一、土地坐落：

新北縣(市) 淡水 鄉(鎮、市、區) 海鷗段 小段 1008、1009 地號等 2 筆土地(建築基地)，面積共計 406.14 平方公尺(約 122.85 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區；同上地段 海鷗段 小段 1008-1、1009-1 地號等 2 筆土地(通行巷道)，面積共計 20.45 平方公尺(約 6.186 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區。(前揭土地四筆土地合併後依合併後地號為準)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「海鷗日光」編號第____棟第____樓第____戶(共計____戶)，為主管建築機關核准 110 年 01 月 12 日 110 淡建字第 00020 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)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第二層 平面式 機械式 其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位 有 無獨立權狀，其車位規格為長 5 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.7 尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 11.52 平方公尺(3.48 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(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) 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。

(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) 本大廈住宅區汽車停車位總面積包含地面層及地下二層汽車停車空間

所需面積及地面層自動化停車設備、其他必要空間等，共計 230.43 平方公尺，由 20 位汽車停車位買受人共同持分，每一停車空間面積為 11.52 平方公尺，占停車位總面積之 1/20。(建造執照之各該層停車空間平面圖影本如附件)。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「海鷗日光」_____戶，其土地應有權利範圍為_____，建築基地持分面積_____平方公尺(約_____坪)、通行巷道持分面積_____平方公尺(約_____坪)，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 1179.91 平方公尺(356.92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。

(二) 汽車停車位係登記共有部分無配置土地持分。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

■陽台_____平方公尺(約_____坪)。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)

□附屬建物面積除陽台外，其餘項目不予計價。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二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。

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(未兼做停車使用)、■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()。

共有部分項目，係指：

(一) 地上一層至八層項目有：梯廳、管委會空間、室內通路、無障礙車位、無障礙電梯、安全梯、客貨梯(機車升降設備)、殘障機車位、台電配電所、自動化停車設備。

(二) 地下一層至地下二層項目有：梯廳、無障礙電梯、避難梯、台電管道間、拉線箱、電信室、機車升降設備、防空避難室兼停車空間、機車停車位、自動化停車設備(汽車)、防空避難室、發電機房、垃圾資源

回收區、儲藏室、自來水池及其他應列入共有部分空間。

(三) 屋頂突出物一至二層及其相關通道空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「海鷗日光」共有總面積 592.54 平方公尺 (約 179.24 坪)；本大廈專有部分(即主建物與附屬建物)總面積計 1179.91 平方公尺 (約 356.923 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「海鷗日光」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房地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面積所計算之單價(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。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣___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。

(一) 專有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

2. 附屬建物陽台部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二) 共有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

三、車位價款：新台幣___仟___佰___拾___萬元整。

第七之一條 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。(信託證明書如附件三)

價金返還之保證

本預售屋由_____(金融機構)負責承作價金返回保證。

價金返回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信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。但賣方未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，由內政部訂之。

賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。

公會辦理連到保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發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。

賣方應提供加入前向同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應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，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 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。
- 三、買方應依附件一之付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。
- 四、付款之金融機構專戶：除定金外，每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款專戶：
戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-合創開發公司收款專戶
收款行：合作金庫淡水分行 銀行代碼：006 帳號：9043-717-108870
- 五、「金融機構貸款」約定
 - (一)第七條房地總價內之尾款新台幣____仟__佰__拾__萬元整，依附件五之「委辦房地車位貸款協議」之約定辦理，由買方與賣方推薦或洽定之金融機構貸款給付，並由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。但買方若可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方得自行辦理貸款，但須先辦妥附件六之「自辦貸款協議」內容所定之規定，

買方亦應於賣方通知辦理貸款日起廿日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。如買方未遵守約定則依本契約第二十六條規定辦理。

- (二) 有關委辦房地、車位貸款之其他事項，雙方同意依附件五「委辦房地車位貸款協議」內容辦理。
- (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) 買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將付款明細表所列銀行貸款或預定貸款金額開立商業本票交付賣方，買方並應與賣方共同簽署「撥款委託書」交給貸款銀行憑以辦理撥款交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額或買方已繳清該款項後，應交還該擔保商業本票予買方。
- (五) 買方若不辦理金融機構貸款者，依附件七之「不辦貸款協議」之約定辦理。

第九條 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交之票據無法兌現時，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。

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它書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下停車位

- (一) 本契約地下層共 2 層，總面積 822.97 平方公尺(248.95 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 230.43 平方公尺(69.71 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) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本預售屋買賣總價不包含汽車停車位之價款，且所購房屋面積亦未含汽車停車位之應有部分(持有)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汽車停車位應有部分(持有)，並無使用管理等任何權利。

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

- (一) 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。

(二) 屋頂平台及屋頂突出物如電梯間、樓梯間、昇降機間、機房、水箱之設施等應依相關法令規定使用。

(三) 壹樓 A、B 陽台及部分鄰 A1-1 戶前後院之法定空地屬歸 A1-1 樓戶分管專用(詳附件二之七)。

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

第十一條 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。氯離子含量應符合 C.N.S 國家標準之混凝土砂石。

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。

第十二條 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 110 年 09 月 01 日之前開工，民國 113 年 08 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規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。

第十三條 建築設計變更之處理

一、買方如須辦理工程設計變更，應依賣方通知之時間與地點向賣方洽辦，買方逾時提出請求者，賣方不予受理。

二、買方申請工程變更設計之範圍以室內隔間為限，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，詳如客戶工程變更作業原則(附件八)。

三、買方若要求室內隔間變更時，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。另賣方應依工程變更追加減帳金額各收取 10% 之管理費。

四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提

出追加減帳，以書面或電話通知買方簽認，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十五日內繳清工程變更追加款始為有效，若未如期簽認及繳清追加款，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圖施工。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，買方得於第十四條之交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

- 五、如因買方違約退戶退款時，其室內已辦理工程變更需無條件回復原狀（格局、建材設備），其所需費用由買方支付，並自買方可領取之款項內扣除，決無異議。

第十四條 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以接通狀態完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。本社區無配置瓦斯管線，全區採電熱器使用方式。
- 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。
- 三、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；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：
 1. 預售屋基地範圍之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

特別磋商約定訂條款:本社區規劃設計不予配置瓦斯管線，全區採電熱器配置，賣方無天然瓦斯配管線費用負擔事宜。

買方簽章: _____

第十五條 房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、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。
- 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。
 - (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。

第十六條 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) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）、及完程一切交屋手續。
 - (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，憑證換取鎖匙，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。

第十七條 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。

- 三、公共設施共有部分另辦理點交予管理委員會，並依附件九約定使用。
- 四、為維護本大廈之運作秩序及生活良好的服務品質暨維護全體區分所有權人之共同權益，買方同意本大廈之公共設施，其使用、管理、維護、修繕等權利義務，均授權賣方自本大廈使用執照取得後十四個月內之期間（下稱代管期間）代為全權行使，代管期間本大廈之相關公共設施管理費用由賣方負擔，惟買方、管理委員會不得干涉賣方代管方式，但經區分所有權人會議否決前述授權時，則本項約定自決議同日失效。買方應將本條約定之事項充分告知繼受人或承租人，俾使繼受人或受租人完全知悉及遵守。代管期間若達公寓大廈管理條例規定應成立管理委員會時，賣方仍應協助召開第一次區分所有權大會及成立管理委員會，並於區分所有權人會議追認代管期間及代管權限，經區分所有權人會議追認同意後，賣方得繼續行使代管權至代管期間屆滿，惟公共設施部分仍由賣方移交於管理委員會繼續接管，於公共設施點交相關程序由賣方協助處理。
- 五、買方同意依本約第廿條第五款於預繳稅款時應一併先行繳付賣方暫定之六個月房屋（含共有部分）與汽車停車位管理費，待公設移交完成及代管期間屆滿後，無息移交管理委員會統籌運用。
- 六、買方全體同意於成立本大廈管理委員會後，依賣方通知日期會同檢視共有部分及設備（以下合稱公共設施），檢視點交項目由賣方準備，如管理委員會逾期或不為檢視點交，經賣方再訂期日通知共同辦理，管理委員會仍拒絕者，視為檢視點交完成，並於代管期間屆滿後由管理委員會自行負責公共設施之管理與維護，設施設備使用維護手冊、廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設備、消防及管線圖說等資料，由賣方移交管理委員會收受。
- 七、賣方於完成管理委員會成立登記，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。

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，或如有因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、防水工程保固七年。

第十九條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____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：

(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。

第二十條 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，除有違反第十一條第二款、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。

第二十一條 房地轉讓條件

- 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、
- 二、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。

★買方簽名確認：_____

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，待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，但買方未依第十五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。
- 五、買方於交付辦理產權移轉登記證件及書表用印時，應預繳全額稅費、代辦費、貸款保險費（本項預繳費用總計暫定為新台幣__萬元整）及預繳管理費（18坪預收貳萬、23坪預收參萬、30坪預收肆萬；房屋每坪每月暫以新台幣柒拾元整計收，停車位每位每月暫以新台幣壹仟元整計收，定額標準由區分所有權人會議決議訂定）予賣方。暫收款項於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 賣方瑕疵擔保責任

- 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期日交屋前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、賣方土地如有設定抵押權〔不含賣方代買方向金融機構貸款設定之抵押權，及賣方為擔保買方未繳付之買賣價金所設定之抵押權〕均應於買方購屋貸款於辦竣產權移轉登記在買方名下後三日內撥款代償本戶應清償金額後五日內負責塗銷理清，若買方無貸款則應於買方交付款代償本戶應清償金額後五日內負責塗銷理清。

第二十五條 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依當時郵政儲金一年期定期存款固定利率加計利息退還買方。

第二十六條 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，買方得依法解除契約。

- 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15(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，賣方得沒收依房地總價款百分之15(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收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。

第二十七條 其他約定事項

- 一、本大廈內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信之設備管限等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- 二、本約條文或文字如有增刪修改，應於增刪修改處加蓋雙方簽約時同式印章或依法登記之印鑑章，並於空白處加註字數，始為有效。
- 三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負連帶責任外，賣方對買方期中一人所為之通知效力及於全體，受通知者附有通知其他全部共有人之義務。若買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人即為合法送達，其效力及於買方全體均送達效力。
- 四、買方同意授權由賣方指定之地政士代刻印章並保管使用，其費用由買方支付，賣方應於交屋時交還買方。本式印章賣方指定之地政士僅得使用於下列相關用途，不得於授權範圍以外使用，否則應負法律責任。
 - (一)本預售屋買賣契約房屋產權轉移、登記及稅捐之申請、撤銷、登記、領取。
 - (二)本預售屋買賣契約之申辦及領取貸款、貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (三)水、電、電信之申請過戶等相關手續。

第二十八條 通知送達

雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址（含本買賣標的物處所）為準，其後如有變更若未書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約受通知。

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

本契約之附件視為本契約之一部分，經買方審閱後同意其內容。

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。

第三十二條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 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。

第三十三條 個人資料處理及運用

- 一、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。
- 二、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。

★買方簽名確認：_____

第三十四條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方

本契約之相關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。

附件：

附件一	房地車位付款明細表
附件二	建造執照影本
附件二之一	第一層預售屋公共設施平面圖影本
附件二之二	地下第一層預售屋公共設施平面圖影本
附件二之三	地下第二層預售屋公共設施平面圖影本
附件二之四	頂樓預售公共設施平面圖影本
附件二之五	第二至第八層預售房屋平面圖影本
附件二之六	屋突一層至三層平面圖影本
附件二之七	第一層 A1-1 樓分管 A、B 陽台及鄰接法定空地範圍示意圖。
附件三	不動產開發信託告知書
附件四	建材與設備說明
附件五	委辦房地車位貸款協議書
附件六	自辦貸款協議書
附件七	不辦貸款協議書
附件八	客戶工程變更作業原則
附件九	公共設施分管同意書
附件十	住戶管理規約草約
附件十一	緩降機及避難器具指標位置示意圖

立契約書人：

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣方：合創開發股份有限公司

代表人：林正偉

公司統一編號：85005759

公司地址：新北市淡水區商工路 393 號

公司電話：02-2629-9928

中 華 民 國 年 月 日