

【立瑾綻】土地預定買賣合約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為【立瑾綻】土地產權買賣事宜，雙方同意簽訂本『立瑾綻土地預定買賣合約書』（以下簡稱本約），以資共同遵守：

契約審閱權

本約於中華民國____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：_____

第一條：土地標示

一、土地坐落：

本土地坐落於新北市鶯歌區鳳福段 298 地號等 3 筆土地上，面積共計壹仟貳佰貳拾伍點肆參平方公尺(370.69 坪)，使用分區為住宅區。

第二條：土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方承購『立瑾綻』編號_____戶，其土地持分面積計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)；

應有權利範圍為十萬分之_____。

(二) 為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

二、上述所列土地持分面積及權利範圍應依地政機關登記為準；計算方式係以本戶專有部分_____點_____平方公尺(_____點_____坪)面積占區分所有全部專有部分總面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)比例而得。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。前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

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，依第二條標示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，除以各該面積所得之單價，無息於點交屋時結算。

二、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。賣方應返還買方已繳價款。

第 四 條：契約總價

本土地買賣總價款共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第 四 條之一：履約擔保機制

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。又簽定本契約時，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

本預售屋由合作金庫商業銀行股份有限公司（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。前項所稱價金（以下統稱自備款）係指買方依本預定買賣契約於產權登記前給付賣方之各期款項，但不包含產權移轉費用及交屋款。賣方應提供第一項之證明書影本予買方。【附件(四)價金返還之證明書】

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。賣方應提供價金信託之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與_____ (同業同級之公司，市佔率由內政部另訂之)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。賣方應提供加入前向同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第五條：付款約定

- 一、本約付款約定，買方同意按照【附件(一) 土地付款明細表】所列繳款期別如數一次給付賣方。每次付款間隔日數應在二十日以上不得藉故拖延或短欠，違約則按本約相關規定處理。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。
- 二、買方應於接到賣方繳款通知七天內，由買方開立抬頭為『立澄建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之信託專戶：

解款行：合作金庫三峽分行

戶名：立澄建設股份有限公司

帳號：15197-17991-655

款項核對無誤後，賣方開立收款發票或收據予買方。過程中衍生之匯款手續費或其他費用等由買方負擔，不得從價金期款中抵扣。

第六條：逾期付款之處理方式

- 一、【附件(一) 土地付款明細表】所列各期款繳款約定，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，買方應自繳款期間屆滿之翌日起加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、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，經送達之次日起算七日內仍未繳納者，雙方同意依第十二條違約之處罰等特約條款處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)
- 三、若買方以支票繳付期款或遲延利息者，需經實際兌現時始視為付清該期款項，倘該支票不能兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值，作為賣方實際收款金額(依實際結匯單據為準)，若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、如因興建完成，買方同意賣方更換信託專戶或是變動指定之繳款帳戶，賣方需於付款日15天前告知於買方。

第七條：銀行貸款及貨款撥付

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：

(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部分，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部分，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、本約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本約與所簽定之【立瑾綻房屋預定買賣合約書】契約之第十條第二款、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前條貸款予賣方。

第八條：土地所有權移轉登記及期限

- 一、土地所有權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關第九條規定辦理。如賣方違反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。
- 二、賣方應於買方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記：
 - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。
- 三、本契約土地產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。
- 四、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並

依賣方或其指定之地政士通知期限內預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。日後如需買方出面、補蓋印章、補具證件或配合其他應協辦之事項時，買方須即時配合辦理，不得藉故延誤；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。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。

- 五、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費並履行本契約各條款完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀及相關憑證等資料及相關從物（如鑰匙等）有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方，買方絕無異議。
- 六、雙方同意本件土地持分產權移轉以土地公告現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

第九條：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、所有權移轉及抵押設定所產生之印花稅、登記規費、書狀費、代書費與各項手續費悉由買方負擔。但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、地價稅以賣方通知書所載之產權移轉登記日為準，按當年度日

數比例負擔。該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔（不問遷入與否均歸買方負擔）。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。

五、買方對於其應負擔之各項稅費等，應於申請使照時賣方通知期限內預繳預估款項新臺幣_____拾_____萬元整予賣方，嗣後憑單據於交屋時結算，多退少補，並不論其收據抬頭是否為買方，均願負擔之。

六、倘有其他未約定之稅捐費用應依相關法令或慣例辦理之。

七、以上稅規費及其他依約定或習慣負擔，應由買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。買方也明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

第十條：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。

第十一條：土地之點交

本約土地（房屋基地）因係持分所有，以辦理交屋手續時交付土地權狀視同基地持分之點交。

第十二條：違約及解約處理

- 一、賣方若有要求增加價款、違約不賣或無故不照約定履行應盡義務、違反第十條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得訂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繳之土地價款還予買方，並附加每日按萬分之二單利計算之利息全部退還買方外，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。

二、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。

三、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。

第十三條：契約轉讓、供作擔保及更換之限制

一、本契約簽定倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任；且買方成年後，其連帶保證責任仍不受影響。

二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房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。

三、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土地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費以及其他因轉讓所增加之一切費用均由買方負擔。

第十四條：契約當事人效力

一、本契約所有條款及有關附件之約定效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、受託人及管理人等一切權利繼受人。

二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書

面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。

- 三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人。【受指定之登記名義人(該第三人)，應出具連帶保證書，保證連帶履行買方依本契約所應盡之全部義務。】

第十五條：合意管轄法院

若因本約有關事項而發生紛爭，雙方應依平等互惠與誠信原則公平協商解決之。若協商不成，雙方同意以本房地所在地地方法院為第一審管轄法院。

第十六條：送達處所

- 一、與本契約相關之一切徵詢、洽詢、通知辦理事項、催告或解約通知等均應以本約所載之指定送達處之地址以掛號郵寄為準，若有變更應以書面掛號通知他方。如有送達處所變更未經通知他方或拒收之情形致產生無法送達時，雙方同意均以郵局第一次郵遞日期，視為已依本約合法送達並發生法律效力，無須再另為通知。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代收人(指定送達代收人：_____，送達處所：_____)，賣方依本契約所為之通知或意思表示若已送達至代收人即為合法送達，於買方全體均生送達效力。

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：特約條款約定

本約簽訂後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。

第十九條：契約聯立、附件效力及契約分存

- 一、本約與所簽定之【立瑾綻房屋預定買賣合約書】兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。本契約所有條款及有關附件之約定效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人等均具有相同之約束效力。
- 三、買賣雙方均完全充分了解有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，非經文字記載於本約，概不生效力。另本案銷售中心展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為屬賣方應交付者外，買方同意且了解賣方無履行或交付義務。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂之日生效。

第二十條：未盡事宜處理

本契約若有未盡事宜，依相關法令、習慣辦理，或雙方另以書面協議補充之。

本約附件明細：

- (一)土地付款明細表
- (二)代刻印章委託書
- (三)個人資料保護法告知事項
- (四)價金返還之證明書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：桃園市桃園區中原里宏昌七街 68 號 7 樓

電 話：(03)356-9188

中 華 民 國 年 月 日

【立瑾綻】房屋預定買賣合約書

買方：

立契約書人

賣方：立澄建設股份有限公司

茲為【立瑾綻】房屋產權買賣事宜，雙方同意簽訂本『立瑾綻房屋預定買賣合約書』（以下簡稱本約），以資共同遵守：

契約審閱權

本約於中華民國____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：立澄建設股份有限公司

第一條：廣告之義務

本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋位置示意圖，為契約之一部分。

第二條：房屋標示

一、房屋坐落：

本約坐落於新北市鶯歌區鳳福段 298 地號等 3 筆土地上，買方承購編號_____戶(共計十戶)，為地上四層之透天住宅。為主管建築機關核准 110 年 06 月 08 日第 110 鶯建字第 00297 號建造執照【房屋平面圖如附件(一)、建造執照影本如附件(九)】

第三條：房屋出售面積及權利範圍

一、房屋面積：本戶房屋面積共計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。包括：

(一)專有部分，_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

1. 主建物：_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

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

(二)共有部分，_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

- 二、上述所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第 四 條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、賣方出售之房屋，其確實面積及名稱之登記方式，均以建物所有權第一次登記當時地政機關規定辦理為準，雙方均同意房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，如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或登記項目變更時，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，分別以主建物、附屬建物、共有部份價款除以各該面積所得之單價，無息於交屋時一次結清。
- 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，買方得主張解除契約，賣方則一次無息退還已收價款，買方不得再請求任何損害賠償。
- 四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第 五 條：契約總價

本房屋買賣總價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整
〔含營業稅在內，此金額已含房屋結構、裝修工程(以建材設備表為準)等〕，內含：

- 一、專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)、主建物部份：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)、附屬建物部份：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(三)、共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第五條之一：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。又簽定本契約時，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

本預售屋由合作金庫商業銀行股份有限公司（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。前項所稱價金（以下統稱自備款）係指買方依本預定買賣契約於產權登記前給付賣方之各期款項，但不包含產權移轉費用及交屋款。賣方應提供第一項之證明書影本予買方。【附件(十一)價金返還之證明書】

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。賣方應提供價金信託之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

本預售屋已與_____（同業同級之公司，市佔率由內政部另訂之）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。賣方應提供加入前向同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第六條：付款約定

一、本約付款約定，買方同意按照【附件(三)房屋付款明細表】所列繳款期別並於賣方完成各期工程進度後，如期繳款履行買方義務，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度，每次付款間隔日數應在二十日以上不得藉故拖延或短欠，違約則按本約相關規定處理。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。

二、買方應於接到賣方繳款通知七天內，由買方開立抬頭為『立澄建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之信託專戶：

解款行：合作金庫三峽分行

戶名：立澄建設股份有限公司

帳號：15197-17991-655

款項核對無誤後，賣方開立收款發票或收據予買方。過程中衍

生之匯款手續費或其他費用等由買方負擔，不得從價金期款中抵扣。

第七條：逾期付款之處理方式

- 一、【附件(三)房屋付款明細表】所列各期款繳款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期或已繳之票據無法兌現時，買方應自繳款期間屆滿之翌日起加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、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，經送達之次日起算七日內仍未繳納者，雙方同意依第二十一條違約之處罰等特約條款處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)
- 三、若買方以支票繳付期款或遲延利息者，需經實際兌現時始視為付清該期款項，倘該支票不能兌現，視為買方未依約定繳款。
- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值，作為賣方實際收款金額（依實際結匯單據為準），若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、如因興建完成，買方同意賣方更換信託專戶或是變動指定之繳款帳戶，賣方需於付款日15天前告知於買方。

第八條：銀行貸款及貨款撥付

- 一、第五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：

(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部分，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部分，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、本約有本條貸款約定者，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。

第九條：法定空地之使用方式及權屬

一、法定空地

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

二、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條：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(二)建材設備表】明細施工，除經買方同意，賣方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，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依第二十一條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為民國 110 年 12 月 28 日之前開工，民國 112 年 3 月 28 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，雙方同意依第二十一條違約之處罰規定處理。
- 三、本房屋之天然瓦斯管路係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦；瓦斯表之申請安裝，由買方於交屋後自行辦理。
- 四、賣方如提前完工時，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理本約第六、八、十二、十三、十四條等相關約定。

第十二條：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、初次驗收時，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；該部分瑕疵或未盡事宜未改善前，買方有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款做同時履行抗辯，於完成修繕並經雙方驗收完成後支付。

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：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外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。

第十三條：房屋所有權移轉登記及期限

一、房屋產權之移轉，賣方應於使用執照核發日起四個月內，備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記，如賣方違反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。

二、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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)本款第二項第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

三、本契約房屋產權申報、移轉、抵押權設定及辦理貸款抵押登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。

四、買方應於使用執照領取後經賣方通知七日內提供有關證件，並

依賣方或其指定之地政士通知期限內預繳應繳之一切稅規費（賣方代繳後如有餘額，應於交屋時無息退還買方）。日後如需買方出面、補蓋印章、補具證件或配合其他應協辦之事項時，買方須即時配合辦理，不得藉故延誤；買方已提供之證件如有變更之情事時，應即通知賣方或其指定之地政士，並依上開約定補具證件。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。

- 五、買方尚未付清價款、已付價款未兌現、延遲利息、違約金及各項稅規費並履行本契約各條款完畢前，賣方或其指定之地政士對買方之產權權狀及相關憑證等資料及相關從物（如鑰匙等）有留置之權，俟買方付清價款及各項稅規費並履行本契約各條款完畢，由賣方連同房屋一併交付買方，買方絕無異議。
- 六、雙方同意本件房屋產權移轉以建物評定現值辦理公定契約暨移轉課稅現值申報。

第十四條：通知交屋期限

- 一、賣方應於本建物領得使用執照後六個月內，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）買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於交屋驗收單上對屬賣方之缺失，賣方應於雙方協議之期限內完成修繕，且該項瑕疵於修繕後始計算其保固期；惟除仍有重大瑕疵明顯不能居住外，買方不能藉此拒絕或遲延辦理交屋手續。

(三)買方繳清所有應付未付款(含各期款項、代辦之各項費用、逾期付款之利息、交屋保留款等)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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方；惟若係因買方尚未完全履行本契約之義務者，不在此限。

二、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內配合辦理房屋交付手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及約定專用部分。

三、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、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔；倘因買方應於收到賣方交屋通知後，未依約時間履行交屋而延遲交屋，致使賣方遭受相關費用產生時，買方應負責賠償責任。

四、上述接通自來水、電、瓦斯管線及相關費用(設計、安裝、施工費等)由賣方負擔。

五、在未辦妥交屋手續前，買方不得要求提前進入裝潢或居住使用。

六、賣方將房屋移交買方同時，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、諸如社區外觀管制切結書、分管協議書(詳如附件六、七)及住戶規約(詳如附件八)、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。本房屋如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人約定遵守本特約之義務，如有違反者，應對因此受損害之人負一切損害賠償責任，不得另作主張。

第十五條：本社區之點交

- 一、代管期間賣方應擔任本社區管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 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，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，將附屬設施設備(含廠商資料)；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、本條第二項點交若有缺失，建設公司修繕完成後，通知管理委員會或管理負責人約定時間複驗，若逾期或不為點交或不完成全部點交手續，則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，視同點交完成。自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設備之管理、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

第十六條：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，防水保固十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚、油漆、廚具、衛浴、給排水系統、機電設備、消防設備．．．等)負責保固五年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、本社區公共設備(如：公共設施、給排水系統、機電設備...等)自我管理委員會點交(含視同點交)之日起，由賣方保固一年。但因天災、事變、買方或社區管委會未盡一般注意義務使用不當(如：未按保養週期確實保養)所造成之毀損或經賣方舉證經由買方人為因素等之事由，則賣方不負一年保固責任。
- 四、各戶裝潢部份不屬賣方保固範圍。若買方交屋後自行裝修變更，亦不列入賣方保固範圍。
- 五、賣方保證本社區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、電弧爐煉鋼爐渣(石)等材料或其他類似物。其混凝土氯離子含量及鋼筋輻射安全劑量符合國家標準規定，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，如有違反上開約定者，賣方除依違約之處罰規定，並應負全部法律責任。
- 六、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、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。
- 七、建設公司提供社區植栽，自我管理委員會點交(含視同點交)之日起，由管理委員會或管理負責人接管管理、維護、保養。

第十七條：契約轉讓、供作擔保及更換之限制

- 一、本契約簽定倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任；且買方成年後，其連帶保證責任仍不受影響。
- 二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登

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。

三、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屋總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費以及其他因轉讓所增加之一切費用均由買方負擔。

第十八條：稅費與相關費用負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、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。
- 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、買方對於其應負擔之各項稅費等，應於申請使照時賣方通知期限內預繳預估款項新臺幣_____拾_____萬元整予賣方，嗣後憑單據於交屋時結算，多退少補，並不論其收據抬頭是否為買方，均願負擔之。
- 五、倘有其他未約定之稅捐費用應依相關法令或慣例辦理之。
- 六、以上稅規費及其他依約定或習慣負擔，應由買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。買方也明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

第十九條：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 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 二十一 條：解約、違約之處罰等特約條款

- 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。
- 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 二十二 條：建築設計變更之處理

- 一、有關本建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，買方不得要求變更。

- 二、買方如欲將房屋室內局部作變更，或增減設備裝修工程等，應依本約【附件(四)房屋局部變更處理辦法】之規定辦理。
- 三、本房屋之供水、供電、受訊系統、通風管道、消防系統及其他公共設備之位置，均依照主管機關設計指定位置裝設，買方不得提出異議，並同意按設置目的善加管理及維修。
- 四、賣方負責辦理申請本約房屋水電及天然瓦斯管路之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機構作業程序為準。

第二十三條：社區管理及公共基金

- 一、本社區區分所有權登記達二分之一以上時，賣方應於三個月內或使用執照核發後屆滿十二個月時協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會。
- 二、買方同意本社區未成立管理委員會時，委由賣方代為管理至本社區成立管理委員會或管理負責人執行任務之次月為止。
- 三、賣方依法提列繳交公庫之法定公共基金新台幣\$ 341,477元整及另提撥開放空間維護基金新台幣\$ 473,395元整，依公寓大廈管理條例第十八條之規定完成共用部分點交及用印後，由管理委員會據以向縣、市主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。買方及管理委員會不得要求賣方額外提供管理基金或以任何理由要求賣方支付其他款項。

第二十四條：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【附件(八)住戶規約】之約束，事後如區分所有權人之間共同另訂本建物之規約時，買方亦應以本約「住戶規約」為規約之基本內容，且不得與本約「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。

第二十五條：契約當事人效力

- 一、本契約所有條款及有關附件之約定效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、受託人及管理人等一切權利繼受人。
- 二、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。
- 三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本契約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人。【受指定之登記名義人(該第三人)，應出具連帶保證書，保證連帶履行買方依本契約所應盡之全部義務。】

第二十六條：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。

第二十七條：合意管轄法院

若因本約有關事項而發生紛爭，雙方應依平等互惠與誠信原則公平協商解決之。若協商不成，雙方同意以本房地所在地地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條：送達處所

- 一、與本契約相關之一切徵詢、洽詢、通知辦理事項、催告或解約通知等均應以本約所載之指定送達處之地址以掛號郵寄為準，若有變更應以書面掛號通知他方。如有送達處所變更未經通知他方或

拒收之情形致產生無法送達時，雙方同意均以郵局第一次郵遞日期，視為已依本約合法送達並發生法律效力，無須再另為通知。

- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代收人(指定送達代收人：_____，送達處所：_____)，賣方依本契約所為之通知或意思表示若已送達至代收人即為合法送達，於買方全體均生送達效力。

第二十九條：特約條款約定

- 一、本社區內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工，若各公共事業主管機構於正式設計安裝或現場配置確認需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- 二、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，並於代管期間負責洽商有線電視佈線架設，其裝機費用由買方自行繳納。
- 三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方應於冷氣室外主機管路加裝米白色冷氣外管線槽壓條，並依賣方規定之方式及位置安裝，不得依自己喜好安裝，以免破壞整體外觀之統一性。
- 四、本建物之工地於施工期間，若買方未經賣方同意即擅自進入者，勘應自負一切安全及法律責任。
- 五、本約簽訂後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。

第三十條：契約聯立、附件效力及契約分存

- 一、本約與所簽定之【立瑾綻土地預定買賣合約書】兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何

- 一、契約之解除其效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。本契約所有條款及有關附件之約定效力及於買賣雙方之繼承人、法定代理人、繼受人等均具有相同之約束效力。
- 三、買賣雙方均完全充分了解有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，非經文字記載於本約，概不生效力。另本案銷售中心展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為屬賣方應交付者外，買方同意且了解賣方無履行或交付義務。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂之日生效。

第三十一 條：未盡事宜處理

本契約若有未盡事宜，依相關法令、習慣辦理，或雙方另以書面協議補充之。

本約附件明細：

- (一)各層平面圖
- (二)建材設備表
- (三)房屋付款明細表
- (四)房屋局部變更處理辦法
- (五)代刻及使用印章授權書
- (六)社區外觀管制切結書
- (七)分管協議書
- (八)住戶規約
- (九)建照影本
- (十)個人資料保護法告知事項
- (十一)價金返還之證明書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：立澄建設股份有限公司

代 表 人：黃豐佐

統 一 編 號：69494598

地 址：桃園市桃園區中原里宏昌七街 68 號 7 樓

電 話：(03)356-9188

中 華 民 國 年 月 日