

土地預定買賣契約書

買方：

立預定買賣契約書人：

賣方：鈞美建設股份有限公司

契約審閱期

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)。

買方簽章：_____

賣方簽章：鈞美建設股份有限公司

第一條：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。

第二條：土地標示與停車位規格

一、土地標示及使用分區

座落於新北市鶯歌區中正段 202、208、209、210、212、238、241、242、243 地號等 9 筆土地，面積共計 1335.95 平方公尺（約 404.13 坪），使用分區為都市計畫第一種住宅區，上開土地如分割、合併或地籍圖重測等，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、甲方承購本大樓 棟 樓房屋壹戶(以下簡稱本戶)，其土地持分面積為__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為 /100000。

三、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__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。

四、前所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應互為找補。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，分別以土地價款，除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第三條：契約總價

房屋、土地、車位總價款合計：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

房屋之土地款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

第三條之一：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，由第一商業銀行板橋分行負責承作，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。

第四條：付款辦法

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。(如附件一付款期別明細)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、買方支付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

三、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份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付賣方，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。本買賣標的土地產權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該土地產權轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起

十日內，備齊移轉登記所需之文件及用印予賣方，其返還產權登記所需之費用由買方負擔。

第五條：貸款約定及撥付

- 一、第三條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付(如附件二代辦抵押貸款委託書)，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(如附件三自洽貸款約定書)，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、前項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、本契約有前述貸款約定者，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條第二項、第三項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。

第六條：土地所有權移轉登記

- 一、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。雙方同意依移轉當時政府機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 二、賣方違反前項規定，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時，辦理土地所有權移轉登記：
 1. 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。
 2. 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之本票予賣方。

3. 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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(如附件五委刻及使用印章授權書)，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，每逾一日應按已繳付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緩(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、本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。

第七條：稅費負擔之約定

- 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、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，但買方未依第六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。

第八條：契約轉讓約定

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，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。倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 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) 手續費，其承受人需繼受買方履行本約各條款項之權利義務。
- 三、因移轉所產生之稅負由買方自行負責。(如所得稅法第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵之所得稅，贈與稅及其他任何稅務等)

第九條：質押禁止

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，否則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，

致賣方基於本約所取得之權利或金融貸款遭第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，同上。

第十條：交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本約土地產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如：買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，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，視同本約土地之點交，本契約則無須返還。

第十一條：其他約定事項

- 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。
- 三、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，負責塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十二條違約之處罰規定辦理。
- 四、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責處理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。

第十二條：違約處理

- 一、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。
- 二、買方依第一項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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。
- 三、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__（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。
- 四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第十三條：相互通信方式

買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之連絡地址，以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方連絡地址有變更，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

第十四條：合意管轄法院

本契約如有未盡事宜，依相關法令，習慣及誠信原則處理，如有涉訟時，雙方同意以

新北市地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：契約審閱及分存

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均以本契約之約定為標準。本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第十六條：相關契約及附件

- 一、本約土地位於新北市鶯歌區中正段 202、208、209、210、212、238、241、242、243 地號等 9 筆土地，土地所有權人為：鈞美建設股份有限公司所有，土地上之房屋係由買方另向鈞美建設股份有限公司價購。
- 二、買方簽定本約同時與鈞美建設股份有限公司所簽訂之『預售屋買賣契約書』具有不可分之連帶關係，並生同等效力。倘買方違反「預售屋買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。如買方喪失「預售屋買賣契約書」之權利時亦喪失本約之權利。
- 三、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。

附件一、付款期別明細表

附件二、代辦抵押貸款委託書

附件三、自洽貸款約定書

附件四、信託契約影本

附件五、委刻及使用印章授權書

立契約書人：

買 方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：鈞美建設股份有限公司

法定代理人：邱奕寰

公司統一編號：54291379

公司地址：新北市板橋區文化路一段 266 號 7 樓之 2

公司電話：(02)7729-0950

不動產經紀人：(簽章) 蘇慶順

經紀人證號：(96)竹市字第 00089 號

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方：

立預定買賣契約書人：

賣方：鈞美建設股份有限公司

契約審閱權

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）

買方簽章：_____

賣方簽章：鈞美建設股份有限公司

第一條 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。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市鶯歌區中正段 202、208、209、210、212、238、241、242、243 地號等 9 筆土地，面積共計 1335.95 平方公尺（約 404.13 坪），使用分區為都市計畫第一種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「雙站 Ace」編號第_____棟第_____樓壹戶（共計 69 戶），為主管建築機關核准 110 年 10 月 8 日第 110 鶯建字第 00492 號建造執照（如附件二建造執照影本暨核准之如附圖四該戶房屋平面圖）。

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 自行增設停車空間為 地下第____層 平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計____位，該停車位 無獨立權狀（如附圖五、承購車位位置圖），其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高 2.1 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 51.50 平方公尺（15.57 坪），計算方式為停車空間面積除車位數再除以共有部分總面積。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本，如附圖一地上一層平面圖及附圖二地上二層平面圖）。

（二）前款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

分總面積之比例為_____ /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。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、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、以上所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 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、■樓梯間、■排煙室、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■垃圾儲藏空間、■自行車位、■受電箱區、■幫浦室、■配電室、■電信機房、■蓄水池、■噴灌機房、■防空避難室、■屋頂突出物、■消防機房及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「双站 Ace」共有部分總面積計 4477.89 平方公尺 (1354.56 坪)；專有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)。前項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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「双站 Ace」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、前項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。

第六條 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、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條之一 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，由第一商業銀行板橋分行負責承作，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

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。(如附件一付款期別明細)

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。

第八條 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他書面催繳，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。

第九條 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

本契約地下層共四層，總面積 2995.67 平方公尺 (906.19 坪)，扣除第四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 2471.8 平方公尺 (747.72 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、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(附件六之建材設備說明)，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。
- 三、前項材料之檢測，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 111 年 3 月 24 日之前開工，民國 116 年 8 月 24 日之 65 個月前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照(如附件二建造影印本)。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、賣方如逾前項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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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。

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 7 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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 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。

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。

第十四條 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時，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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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(如附件五委刻及使用印章授權書)，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。

第十五條 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，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。

第十六條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人(如附件七社區管理公約暨同意書)，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。

第十七條 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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由買

方與賣方洽定之金融機構之貸款給付(如附件三代辦抵押貸款委託書)，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(如附件四自洽貸款約定書)，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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。

第十九條 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，除有違反第十條第二項、第三項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，於本契約房屋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。

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屋總價款千分之__ (最高以千分之一為限) 之手續費。

第二十一條 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。

第二十二條 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。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。

第二十五條 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、 買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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「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__（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

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

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。

第二十八條 附件效力及契約分存

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。

第二十九條 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。

附件一、付款期別明細表

附件二、建築執照影印本

附件三、代辦抵押貸款委託書

附件四、自洽貸款約定書

附件五、委刻及使用印章授權書

附件六、建材設備說明

附件七、社區管理公約暨同意書(規約草約)

附件八、信託契約影本

附圖一、地上1層平面圖

附圖二、地上2層平面圖

附圖三、該戶房屋平面圖

附圖四、承購車位位置圖

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：鈞美建設股份有限公司

法定代理人：邱奕寰

公司統一編號：54291379

公司地址：新北市板橋區文化路一段 266 號 7 樓之 2

公司電話：(02)7729-0950

不動產經紀業：

名稱：禾晴廣告有限公司

公司統一編號：68768802

負責人：王士禎

不動產經紀人：（簽章）蘇慶順

經紀人證號：(96)竹市字第 00089 號