

『睿暘沁』土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：友信開發建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為『睿暘沁』土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，以資共同遵守：

契約審閱（本契約於 年 月 日經買方攜回審閱）

本契約於簽訂前已經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事，雙方特於下列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：

第一條 土地標示

本預售買賣標的係座落於新北市三重區五谷王段 166 地號等 1 筆土地，面積共計 520.48 平方公尺（157.45 坪），土地內之建築基地（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），使用分區為都市計劃內住宅區。

第二條 土地買賣持分面積(以下簡稱本土地持分)及計算標準

一、買方購買『睿暘沁』第 棟第 樓房屋壹戶(以下簡稱本戶房屋)，其土地持分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面積壹貳肆零 點 玖參平方公尺（參柒伍 點 參捌坪）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)停車位基地持分之土地面積：

本建案之汽車停車位不分配土地持分。

(三)第一款所列土地及房屋仍以地政機關登記之面積為準，如竣工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 三 條 土地買賣總價

本土地持分買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整。

本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

第 四 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（附件(一)）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、買方所購買房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。
- 三、買方就附件（一）付款辦法表中金融貸款部分，如不辦理貸款者（含減少貸款），其原預定辦理貸款之額度或減少貸款之金額應依下列支付予賣方：
無貸款者（含減少貸款），除壹次繳清餘款者外，產權移轉登記前應將尚未付清之餘款開立同額之禁止背書轉讓本票予賣方保管，並於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起七日內，由買方以現金壹次支付予賣方並取回本票。
- 四、依前三項規定，如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份按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，如逾期二個月或逾本戶房屋使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳後，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依

違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

五、買方同意有關本約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

第 五 條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二條計算之土地登記面積如有誤差，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，除該面積所得之單價，以無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地登記面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 貸款約定

- 一、依第三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、買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

(一) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

(二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

(三) 買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於使用執照取得六個月內繳清依本約(附件四)「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方。

(四) 買方少貸或實際獲貸之差額，應於賣方以存證信函或書面通知之期日或期限內付清已屆期之款項，如未遵期繳納則賣方有權依第七條第四項及本條第四項約定辦理。

四、買方如不需辦理貸款者(含減少貸款)仍應提供辦理產權登記相關文件外，買方應依本約第七條第三項之約定以現金繳清價款，並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，賣方於買方繳清應付款項完成後本票始無息退還並始進行所有權移轉登記事宜。

五、有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款，買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方。除經買方證明賣方有違反第九條第二、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貸款金額予賣方。

六、買方如委託賣方向賣方所洽定之金融機構辦理貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時，另書立「委辦貸款契約書」如附件(二)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知後二

十日內辦妥一切手續。

- 七、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。

第七條 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，但買方未依第八點規定備妥申辦文件，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、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。

第七條之一 履約擔保機制：

本土地預售價款應辦理履約擔保，履約擔保之方式，同預售房屋買賣契約書之第六條之一「履約擔保機制」約定（附件十一）。

第八條 土地所有權登記及期限

- 一、本約土地持分所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外應於本戶房屋使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士申辦有關稅費及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管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、賣方違反前第一項之規定，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、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，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。
- 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。
 - (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。
- 六、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置權。

第九條 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所有權登記後通知買方進行土地點交。惟買方應先履行下列各項義務：
- (一) 繳清本契約及「睿暘沁預售房屋買賣契約書」中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。
 - (二) 完成一切交屋手續。
- 二、本約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，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

則無需返還。

- 三、買方應於收到點交通知日起____日內配合辦理交屋手續，不論是否欲行遷入，應配合辦妥一切交屋接管手續，逾期不配合辦理者，賣方得依法拋棄占有不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。
- 五、買方同意本土地之點交以買方購買之土地持分為範圍，買方不得以其他共有部分、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等公共設施，或法定空地、中庭、公共空間及外觀，所設置之相關美化與規劃設施設備等部分未完成或未點交予社區管理委員會為由，拒絕辦理土地點交。

第十條 其他約定事項

- 一、本契約土地賣方保證所有權清楚，買方如發覺該土地有糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依本約違約之處罰規定辦理。
- 二、本契約土地如因賣方向金融機構辦理融資而設定他項權利者，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。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，雙方並同意依第十條違約之處罰規定辦理。
- 三、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。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 五、本約土地買方即為登記名義人，就本社區法定空地之使用管理同意依「睿暘沁預售房屋買賣契約書」之規劃原則使用，本約定視為共有人間對法定空地使用之分管特約，依本共有分管之性質，

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)本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知並要求其受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本項分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

★買方就本項分管特約同意簽名：

- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項得以電話、電子通訊軟體通知或以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 七、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買賣雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。
- 八、除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。
- 九、買方授權本戶房屋出售人代刻之印章壹枚，同意同時授權賣方使用，以作為本戶房屋及土地之（一）代辦貸款及領取貸款（二）辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記（三）其他依據本約應由買方用印或申請者，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。
- 十、本買賣契約若經任一方解除時，本土地即由賣方收回自行處分。倘賣方已將上開所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名

義及委託房屋出賣人所代刻之印章撤銷申報，其因而增加之稅費及損失均由可歸責之一方負擔。倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該所有權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有(此時賣方有權以買方預立之過戶返還書類及印章，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)，逕將土地所有權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費(包括但不限於含特種貨物及勞務稅)均由可歸責之一方負擔，買方無異議。

第十一條 違約處理

- 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、買賣雙方當事人解除契約後除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第十二條 轉售條件

- 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、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。

第十三條 相關契約及附件

- 一、本約土地上興建之本戶房屋由買方另向睿暘建設股份有限公司（以下稱睿暘公司）價購，且本契約和買方與睿暘公司所簽訂之『睿暘沁預售房屋買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件，視為本約之一部份，與本約具同等效力，但解釋上應與本約作體系合理之解釋，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第十四條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第十五條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在之台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 契約審閱及分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

三、履約擔保機制相關文件。

四、授權書。

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
電 話 (O)：
(H)：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

賣 方 (即受託人)：友信開發建設有限公司
負 責 人：簡朝廷
統 一 編 號：83593774
電 話：(03)287-2772
通 訊 地 址：桃園市中壢區青埔里高鐵站前西路 1 段 268 號 9 樓
之 1

不動產經紀業：

名 稱：海沃創意行銷股份有限公司
公司統一編號：54861151
負 責 人：林家睿
公 司 地 址：新北市新店區安興路 105 號 10 樓之 2
公 司 電 話：02-86660588

不動產經紀人：鄭馨怡
經紀人證號：(104)新北經字第 003167 號

中 華 民 國 年 月 日

『睿暘沁』房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：睿暘建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為『睿暘沁』房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，以資共同遵守：

契約審閱（本契約於 年 月 日經買方攜回審閱）

本契約於簽訂前已經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事，雙方特於下列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：

第一條 廣告效力

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 房屋及停車位標示

- 一、房屋標示：座落於新北市三重區五穀王段166地號(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)土地內興建之『睿暘沁』(以下簡稱本社區共42戶)，為地下一層地上六層之大樓。買方購買『睿暘沁』第 棟第 樓(以下稱本戶或本房屋)，建造執照號碼為主管建築機關核准109年09月02日(109)重建字第00388號。【建造執照影本如附件(一)，本戶房屋平面圖影本如附件(二)】。

二、停車位性質、位置、形式、編號、規格：買方購買並分管專用之汽車停車位依建照執照圖說編號為地下第 _____ 層 _____ 號（以下簡稱本停車位），本停車位屬 法定停車位 自行增設停車位

平面式車位

規格：長 6.00 公尺*寬 2.00 公尺*高 2 公尺

機坑三層後懸式停車位

規格：長 4.85 公尺*寬 2.00 公尺*高 1.70 公尺

機坑三層後懸式停車位

規格：長 4.85 公尺*寬 2.00 公尺*高 1.50 公尺

依建造執照圖說之停車空間共 8 位， 有獨立權狀 無獨立權狀，其詳細位置詳如附件（三）之汽機車位置編轄圖。本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，本車位面積計 壹拾陸點壹參 平方公尺（肆點捌捌 坪）（含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記之坪數為準）。本建築案停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例約為 13.75%，以地政機關產權登記為準。買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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 房屋面積

本房屋買賣總面積計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺

（_____ 拾 _____ 點 _____ 坪），包含：

（一）專有部分，面積計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺

（_____ 拾 _____ 點 _____ 坪）。

1、主建物面積計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺

（_____ 拾 _____ 點 _____ 坪）。

2、附屬建物面積計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺。

（_____ 拾 _____ 點 _____ 坪）。

包括：陽臺 _____ 點 _____ 平方公尺（_____ 點 _____ 坪）。

- (二) 建物共有部分持分面積約計 拾 點 平方公尺
(點 坪)。(本項面積屬主建物之大公及小公持分面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積如前條約定，以地政機關產權登記為準)。
- (三) 主建物面積佔本房屋登記總面積之比例 . %，
以地政機關產權登記為準。
- (四) 土地買賣契約書第二條及本條所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約書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，以及防空避難室兼停車空間、消防泵浦室、電信室、消防水池、台電配電場所、緊急發電機房、車道、機車停車位、一樓管委會使用空間、甲梯、乙梯、行動不便者升降機、升降機機房、梯廳、樓梯間、水箱、水錶室、屋頂突出物...等及其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「睿暘沁」社區共有部分總面積計 捌零玖 點 壹伍 平方公尺 (貳肆肆 點 柒柒 坪);專有部分總面積計 壹貳肆零 點 玖參 平方公尺 (參柒伍 點 參捌 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「睿暘沁」社區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、本約主建物或房屋買賣面積與登記面積如有誤差，其找補約定如下：
- (一) 其不足部分賣方應全部找補；其超過部分，買方只找補至百分之二為限（即至多找補不超過百分之二）。

(二) 雙方同意面積誤差之找補，應分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（不含停車位價款及面積），無息於交屋時結算。

(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。

二、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，因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，買賣雙方同意其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。

三、買方購買之房屋、汽車停車位，於簽約後即不得更改，倘欲更改者，應經賣方書面同意，但賣方無同意之義務，並得不附理由拒絕，亦可附條件及期限同意。若賣方同意更換者，買方應即依賣方之同意條件及期限配合辦理（包括找補價款、辦理更換之方式及手續、負擔所增加之一切稅規費），否則賣方得撤回同意。

第 六 條 房屋買賣總價

一、本房屋之總價款合計為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。其內容如下：

(一) 專有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬元整。

1、主 建 物 面 積：新臺幣___仟___佰___拾___萬元整。

2、附 屬 建 物 面 積：新臺幣___仟___佰___拾___萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二) 共有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬元整。

(三) 本停車位之價款為新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

二、前項價款不包括本約第十四條之費用。

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

由建商將建案土地及興建資金信託予
理。

執行履約管

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。（詳附件十一）

價金返還之保證

（一）本預售屋由_____金融機構出具保證書，由其負責承
作買方已付價金之返還保證。

（二）價金返還之保證費用由賣方負擔。

（三）賣方若價金返還保證方式為履約保證者，應提供保證契約影
本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由瑞興銀行（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
約約定辦理信託資金控管事宜。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 付款條件及逾期付款之處理

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定(附件四)『付款辦法表』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、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。
- 三、買方就(附件四)付款辦法表中金融貸款部分，如不辦理貸款者(含減少貸款)，其原預定辦理貸款之額度或減少貸款之金額應依下列支付予賣方：
無貸款者(含減少貸款)，除壹次繳清餘款者外，產權移轉登記前應將尚未付清之餘款開立同額之禁止背書轉讓本票予賣方保管，並於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起七日內，由買方以現金壹次支付予賣方並取回本票。
- 四、依前三項規定，如買方逾期達五日仍未繳清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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳後，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理，但賣方同意緩期支付者，不在此限)。
- 五、買方同意有關本約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付，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。

第 八 條 貸款約定

- 一、依第六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、買方若指定其他金融機構辦理貸款者，除仍須依本條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

(一) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。

(二) 應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

(三) 買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於使用執照取得六個月內繳清依本約(附件四)「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方。

(四) 買方少貸或實際獲貸之差額，應於賣方以存證信函或書面通知之期日或期限內付清已屆期之款項，如未遵期繳納則賣方有權依第七條第四項及本條第四項約定辦理。

- 四、買方如不需辦理貸款者(含減少貸款)仍應提供辦理產權登記相關文件外,買方應依本約第七條第三項之約定以現金繳清價款,並開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方,賣方於買方繳清應付款項完成後本票始無息退還並始進行所有權移轉登記事宜。
- 五、有關本條金融貸款為本約買賣之期款而非交屋款,買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方。除經買方證明賣方有違反第九條第二、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貸款金額予賣方。
- 六、買方如委託賣方向賣方所洽定之金融機構辦理貸款以資抵繳期款者,應於簽立本契約同時,另書立「委辦貸款契約書」如附件(五)交付賣方,買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知後二十日內辦妥一切手續。
- 七、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。

第九條 建築主要結構、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、賣方保證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。

第十條 開工及完工期限：

一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 6 月 10 日之前開工，依建造執照所載定之預定竣工日期為民國 112 年 10 月 09 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；買賣雙方另同意如本建築工程提前完工，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照日起六個月內交屋（指各戶專有部分）。賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期壹日，賣方應按買方依本約已繳之房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方依違約之處罰規定處理。但如有下列情形之一，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、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工及交屋期限之約束。

三、本房屋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。

買方對本條款已充分了解無異議。

第十一條 建築變更設計之處理

一、賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯(如有)之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照藍圖或設計圖設計施工，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，買方同意依其變更無異議。
- (二) 敷設於本社區大樓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，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - 1、電信室、台電受電室、發電機管道、地下室通風管道、消防幫浦室、發電機室、鼓風機室、消防水池位置、污水處理位置、機械室、電錶箱、水箱、各機械室、瓦斯管線、給排水管線、強弱電管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - 2、本社區大樓之外觀、室內建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統、公共空間規劃設置位置，在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- (三) 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

二、買方變更設計：

- (一) 如買方有室內隔局變更需求，一律於賣方統一書面通知期限內辦理，且此項變更申請以一次為限，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，若買方委任室內設計師辦理變更時，應開立委任書並通知賣方，始予受理。
- (二) 買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，廁所、廚房污水等管線不得要求變更(含合併戶)及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。

- (三) 工程變更事項經賣方核可且雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起___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款始為有效，若買方未如期繳清追加款，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。本工程變更對於未施作之項目或設備一律退料不退工，雙方就工程款及變更內容無法確認簽署時，則依原圖施工。
- (四) 買方自行雇工進行室內裝飾或增添設備時，應於房屋竣工完成交屋手續後始得進行。
- (五) 買方同意在不影響結構安全下，賣方保有外觀修改權。

第十二條 驗屋

- 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，應通知買方進行驗屋手續。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）。
- 二、初次驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，縱於複驗日或交屋日始發現者，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋或撥付銀行貸款、繳付尾款等之理由。
- 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。

★本基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，議定由賣方負擔。

第十三條 房屋所有權登記及期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 二、賣方違反前第一項之規定，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、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，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。
- 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。
 - （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。
- 六、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置權。

第十四條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 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、預繳半年之房屋每坪新台幣壹佰伍拾元整、停車位每位新台幣壹仟元整、機車位每位新台幣壹佰元整之管理費，有線電視配線施工費用及法令規定由買方繳納之各項稅規費等。（本項費用暫定為新台幣壹拾伍萬元整，並預定於使用執照申請期款一併繳付，將來按實際支付多退少補。）
- 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、買方不論欲遷入與否，應依本條第二項之約定預繳賣方代管期間管理費，預繳半年房屋管理費每坪新台幣壹佰伍拾元整、停車位每位新台幣壹仟元整、機車位每位新台幣壹佰元整之管理費，以充當賣方代管期間之社區管理費用。其管理及運用依本約第十八條第三項第三款辦理。另買方交屋後由管委會按月收取之管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。
- 六、以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

第十五條 交付不動產（交屋）及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內辦理交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務：
 - （一）如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約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) 買方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息及應預繳管理費及「睿暘沁預售土地買賣契約書」中所有應付未付款(含交屋保留款)之買賣價款並完成一切交屋手續。
- (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、辦理交屋手續時，除買方能證明有縱經修繕仍無法達到應有居住功能之重大瑕疵外，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則依前項逾期不配合辦理之約定處理。驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果已達一般客觀標準即視為驗收合格，縱有未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由。
- 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為範圍，其他共有部分、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備(含公共設施、中庭及圍牆等工程)於使用執照取得日起六個月內(第十條第一項之遲延排除條款於此適用之)完成，依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得以此部分未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。
- 六、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。
- 七、共有部分之點交約定如下：

除法令另有強制規定外，買方全體同意於成立管理委員會或推選管理負責人(二者以下皆簡稱管理人)後，依賣方通知日期，由管理人會同賣方依法律規定及下列約定檢視點交共有部份及附屬設施設備等公共設施。有關共有部份及附屬設施設備等公共設施之檢測點交約定如下：

- (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。

八、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 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、社區共有部分、共用部分、約定共用部分及公共設施賣方自點交予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，防水保固五年，固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、

門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等)保固一年，但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。

- 三、買方所購買本戶房屋如有裝潢配置者，則該裝潢部份不屬賣方保固範圍內。
- 四、雙方同意下列毀損不在賣方保固責任範圍內：
 - (一)因可歸責於買方或第三人原因所導致之毀損。
 - (二)因地震、天災或其它不可抗力因素所引起之毀損。
 - (三)相關配件因正常使用之自然耗損。
 - (四)因天候變化所造成壁面伸縮細紋。
 - (五)美化植栽部分。
- 五、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 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壹層，總面積參陸壹點陸柒平方公尺(壹零玖點肆壹坪)，扣除第四點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，其餘面積貳參貳點陸參平方公尺(柒零點參柒坪)，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。

第十八條 特別約定

- 一、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與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 二、為維護本社區秩序及各住戶安全衛生，買方願簽具並遵守本社區規約草約（如附件十）。
- 三、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：
 - （一）買方交屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新台幣伍萬元整，每戶並酌收清潔費用新台幣叁仟元整(不退回)予賣方。裝潢完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，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，買方不得提出異議，不足部分買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或管理服務人簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清前兩項款額後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，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委託之代銷公司代聘或自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。

- (二) 賣方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管理及清潔維護等諸事宜。
 - (三) 賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理「(包含委任管理服務公司之一切費用，諸如警衛、管理主任、秘書及其他管理清潔人員之費用)」及清潔等費用，並由本約第十四條第五項所收之款項支付之。
- 四、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。
- 五、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- 六、本社區之門廳、照明、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間及共有部份等公共設施及外牆，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、買方同意賣方得將社區公共電費(含大小公電)，辦理由各戶專有部分電費單中直接分攤支付。

第十九條 其他約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時所有權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地等情事，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。交屋時買方如發覺該房屋有上述糾紛致影響買方權利時，買方得於相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除契約，雙方並同意依第二十條違約之處罰規定辦理。
- 二、本契約房地賣方若因工程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者，賣方應於所有權移轉登記前 解決；如

因賣方向金融機構辦理建築融資而設定他項權利者，賣方應於取買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。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，雙方並同意依第二十條違約之處罰規定辦理。

- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責清理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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無息一次退還買方。
- 五、除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。
- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項得以電話、電子通訊軟體通知或以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。
- 七、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買賣雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。

第二十條 違約處理

- 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、買賣雙方當事人解除契約後除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十一條 轉售條件

- 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、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。

第二十二條 本房屋辦妥所有權移轉登記且買方業已全部履行契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十三條 買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），以作為本房屋及土地之（一）代辦貸款及領取貸款（二）辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記（三）依本約約定所有權過戶返還賣方（四）其他依據本約應由買方用印或申請者，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十四條 契約聯立及附件

- 一、本約房屋之土地由買方另向友信開發建設有限公司價購，且本契約和買方與所簽訂之『睿暘沁預售土地買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約之附件及第一條之廣告等內容，視為本約之一部份，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第二十五條 未盡事宜

本契約自簽約日起生效，若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十六條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在之台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十七條 契約審閱及分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十八條 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。

附件：一、建造執照影本。

二、本戶核准之房屋平面圖影本。

三、地下室汽機車位置編轄圖。

四、付款辦法表。

五、委辦貸款契約書。

六、建材設備表。

七、法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書。

八、委刻印章同意書。

- 九、停車位分管同意書。
- 十、規約草約。
- 十一、履約擔保機制相關文件。
- 十二、一樓約定專用使用同意書暨分管協議。
- 十三、一樓部份約定專用使用平面圖。

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
電 話 (O)：
(H)：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：

賣 方：睿暘建設股份有限公司
負 責 人：曾清池
統 一 編 號：90688819
電 話：(03)287-2772
通 訊 地 址：桃園市中壢區青埔里高鐵站前西路1段268號9樓
之1

不動產經紀業：

名 稱：海沃創意行銷股份有限公司
公司統一編號：54861151
負 責 人：林家睿
公 司 地 址：新北市新店區安興路105號10樓之2
公 司 電 話：02-86660588

不動產經紀人：鄭馨怡

經紀人證號：(104)新北經字第 003167 號

中 華 民 國 年 月 日