

房地預定買賣契約書

蒐集個人資料應告知事項

本公司為蒐集台端個人資料，茲依據個人資料保護法第8條規定，告知如下事項：

一、蒐集之目的：

建案客戶資料建檔、消費者、客戶管理與服務、帳務管理及債權交易業務、銷售契約維護、辦理不動產產權移轉、抵押權設定、稅捐申報、代辦貸款手續、代辦金融機構申請開戶、及水電、瓦斯、電信等申請或變更，及其他相關事務或業務等。

二、蒐集之個人資料類別：

姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、家庭、職業、地址、聯絡方式，詳如相關業務書表、銷售契約書之內容等。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間

1. 依相關法令規定或契約約定之保存年限。
2. 因執行業務所必須之保存期間。

(二)地區

1. 獲主管機關許可經營及經營營業登記項目或章程所訂之業務，其營業活動之相關地區：包括本公司、與本公司有母子(從屬)公司或總分公司或集團關係之公司、與本公司因業務需要而訂有契約之機構等所在之地區。

(三)對象

1. 本公司、與本公司有母子(從屬)公司或總分公司或集團關係之公司或與本公司因業務需要而訂有契約關係之機構。
2. 依法有調查權之機關或其他經目的事業主管機關指定，包含在業務經營上，與監督管理檢查、買賣、交易、貸款、辦理所有權移轉等相關機構。
3. 前揭利用之對象，其利用需因其營業登記項目或章程所定業務之需要，且合於法務部公告修正「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」規定。
4. 經區分所有權人開會所成立之「太川茗園社區管理委員會」。

(四)方式

以自動化機器或其他非自動化方式所為之利用，包含：(1)書面或電子、(2)國際傳輸等。

四、依據個人資料保護法第3條規定，台端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

- (一)得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向本公司請求補充或更正，惟依法台端應為適當之釋明。
- (三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端不提供個人資料所致權益之影響：

台端拒不提供個人資料，本公司將無法進行業務之必要審核、處理作業及其他相關服務，爰此，將影響到貴我雙方業務往來及購屋後所有權移轉相關事項之辦理與申請。

此 致

太川國際開發有限公司

本人：_____ 已清楚知悉並同意上述告知事項

「太川茗園」房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：太川國際開發有限公司

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）。買方知悉預售屋銷售中心與本案基地位置不同，基地座落位置詳如本約第二條所述。

買方簽章：

賣方簽章：太川國際開發有限公司

茲為「太川茗園」房地買賣事宜，經雙方合意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

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：

新北市金山區文化段 844、845、848 地號等三筆土地。面積共計 2310.53 平方公尺(698.94 坪)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「太川茗園」編號第 棟第 樓房屋乙戶(以下簡稱本約房屋)，共計 48 戶，為主管建築機構核准 109 年 9 月 30 日 109 金建字第 00426 號建築執造（建造執照影本如附件一，核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

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下一層 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，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。(停車空間平面圖影本如附件三)。
- (二)汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其它必要空間在內，面積共計 _____ 平方公尺(_____ 坪)，持分 _____，(計算方式為停車空間總面積除車位數再除以共有部分總面積)，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- (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)法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「太川茗園」乙戶，其土地持分面積平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍十萬分之__，計算方式係以專有部分面積平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 4477.56 平方公尺（1354.46 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、房屋面積：

本房屋面積共計平方公尺（約_____點_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計平方公尺（約_____點_____坪）。

1. 主建物面積計平方公尺（約_____點_____坪）。

2. 附屬建物(陽台)面積計平方公尺（約_____點_____坪）。

（二）共有部分，面積計平方公尺（約_____點_____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、電梯間、電梯機房、電信室、台電配電機房、受電室、水箱、蓄水池、屋頂突出物、管委會空間、消防機房、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「太川茗園」共有部分總面積計 2461.54 平方公尺（744.62 坪）；專有部分總面積計 4477.56 平方公尺（1354.46 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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「太川茗園」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、依第三條計算之土地面積、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。

四、汽車停車位應依相關法令管理使用。未購買汽車停車位之承購戶，已充分認

知本房地總價並不包含汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車位之應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其法律之規定外，買方已確認並同意對於汽車停車位暨應有部分(持分)，並無使用、收益、管理、處分等任何權利。

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(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 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__ (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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款方式及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表（如附件四）約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式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；每期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、買方依本約於產權登記前所繳納之買賣價金（不包含所有權登記款及交屋保留款），均需逐期匯/存入受託銀行所指定之信託專戶：
解款行：台中銀行
戶名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶
帳號：092-22-0050114
- 三、如買方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遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 四、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者，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。

第八條 不貸款約定

本契約付款明細表（如附件四）約定之銀行貸款金額（以下簡稱預定貸款金額），買方得依下列方式給付予賣方：

不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

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
本契約地下層共壹層，總面積 1431.61 平方公尺（433.06 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 554.00 平方公尺（164.56 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建材設備表（如附件五）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獎金者，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、賣方如有違反前三款之情形，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已開工，預定於民國 113 年 12 月 31 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，並應達成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、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，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、上述管理基金與管理費買方預繳之標準為：
 - (一) 房屋部分：

管理費用：按房屋面積計算，每坪每月 60 元整，預收六個月。
 - (二) 車位部分：平面車位每月 500 元/位，機械車位每月 700 元/位，機車車位每月 50 元/位，預收六個月。
 - (三) 賣方依法定造價提供管理基金。
 - (四) 上述管理維護費用乃用以支付代管理期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等);該管理維護費用於乙方擔任本大樓之管理負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。

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，賣方針對：
 - (一) 主要構造部分〔主要構造為基礎、樑柱、樓梯、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。
 - (二) 固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、地坪建材等)負責保固一年。
 - (三) 室內防水部份負責保固一年，防水保固範圍系指室內部分，不含結露凝水之自然現象；外牆及戶外設施(陽露臺、雨遮、屋簷等)吸水、排水、洩水屬正常現象，不視為滲漏。
 - (四) 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。
 - (五) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 二、公共設施及共同使用部份自管理委員會點收完成日起，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(玻璃、燈泡、滅火器換藥、消防泡沫液、發電機柴油等或其他依常情歸屬消耗品者除外)。
- 三、有下列事項者，不列入賣方保固範圍內：
 - (一) 買方擅自進行拆建或加建者。
 - (二) 買方因裝潢施工、拆除隔間、更改原有設備或水電系統而導致破壞房屋原有功能者。
 - (三) 買方擅自於樑柱、外牆、樓板拆除或開孔導致房屋結構受損或裝修龜裂、破壞或漏水者。
 - (四) 買方使用不當或遭故意破壞者，或未善盡各項設備專業定期維護保養責

任所致之損壞。

(五)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。

(六)消耗品：花、草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡、燈罩）、紗門、紗窗、藥劑、填裝物、填充物、油料等或其他依常情可歸屬消耗品者。

(七)本社區公設消防部份業於使用執照申請時勘驗合格，如社區之年度消防檢查另需增加設備或消耗品皆由社區自行負擔。

(八)買方完成交屋驗收後，因使用、裝修施工、或自然變化，產生之外觀刮痕、磨損、色差、細紋等。

(九)買方管理或使用不當，致裝潢施工雜物或生活廢棄物等落入污廢水管，造成排水管線堵塞者。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

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，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。

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。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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、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。

第二十一條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則其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，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，買方需負責方因而所受之損害賠償責任。

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、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，但買方未依第十四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、買方應於第十四條第四款辦理時，同時繳交預收款新台幣壹拾伍萬元整，作為產權登記作業契稅、設定規費、地政士辦理費、各項買方應負規費及管理費用等。於交屋時依據各項單據憑證辦理找補。

第二十四條 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按法定利息計算退還買方。

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、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - （一）本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - （二）稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - （三）水、電之申請或變更。
 - （四）解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

第二十八條 特約事項

- 一、自買方完成交屋後，應遵照本社區住戶規約、室內裝修管理辦法辦理、賣方委聘之物業管理公司管理人車、門禁、樓管等事務，及俟管理委員會成立後授權擬訂之各項相關管理辦法辦理。
- 二、買方因室內格局需敲除重新更改、變更水電者，應於交屋後向賣方或於管理委員會成立後調閱該戶水電管線配置圖，始得進場安裝施工並應於六個月內完成。但消防管線不得擅自變更或任意更改，否則，違反消防法規或造成災患者，概由買方自行負責，與賣方無涉。
- 三、工程變更及室內裝修，應遵照住戶規約、裝修管理辦法、受聘管理顧問公司及管理委員會之約定與管制，且不得違反建築法、公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及消防法令之有關規定。

第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 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。

第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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。

附 件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋平面圖
- 三、停車空間平面圖
- 四、付款明細表
- 五、建材設備表
- 六、約定專用分管範圍示意圖
- 七、住戶管理規約
- 八、銀行履約保證書

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
同戶籍地址
聯 絡 電 話：
E-MAIL：

賣 方：太川國際開發有限公司
代 表 人：劉德宗
統 一 編 號：54866402
公 司 地 址：新北市板橋區漢生東路 313 巷 2 弄 22 號
公 司 電 話：02-29647359

中 華 民 國 年 月 日