

『時尚 One』預售土地買賣契約書

契約審閱權

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：鑫躍不動產投資開發股份有限公司

買方：（以下簡稱買方）

立買賣契約書人

賣方：鑫躍不動產投資開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為「時尚 One」（以下簡稱本社區）土地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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

承買「時尚 One」編號____棟____戶____樓，共____戶（為主管建築機關核准110年8月9日（110）林建字第00374號建造執照）之基地如下：

新北市林口區建林段997地號土地共1筆，面積共計468.18平方公尺（141.62坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

第三條 土地出售面積及認定標準、房屋面積誤差及其價款找補

出售面積及認定標準

買方購買「時尚 One」____棟____戶____樓，其土地持分面積468.18平方公尺（141.62坪），應有權利範圍為_____/10000，計算方式係以房屋專有部分面積____平方公尺（____坪）占房屋區分所有全部專有部分總面積752.76平方公尺（227.71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。

房屋面積誤差及其價款找補

- 1、依本約定計算之土地、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。
- 2、前款之土地、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。

第四條 土地契約買賣總價

本約契約總價款合計：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(含營業稅)。

第五條 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○○銀行—○○分行負責承作自備款價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供本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，由聯邦銀行負責承作，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。

(詳如附件四)

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證_____有限公司(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（詳如附件七）。

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。

第六條 付款條件

一、付款，除簽約款及房屋開工款外，應依已完成之房屋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、買方同意按附件『付款明細表』所列各期應繳之款項(含簽約款、工程期款、銀行貸款及交屋款)，由買方以現金、匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融專戶繳納。

匯款帳號：

收款銀行：聯邦銀行龜山分行

帳 號： (共十四碼)

戶 名：聯邦銀行受託信託財產專戶

三、買方就附件『付款明細表』中銀行貸款部分，如不辦理貸款或減少貸款者，買方應於土地增值稅核發後五日內以現金乙次支付於賣方。

四、雙方確遵洗錢防制法等之規範，本買賣交易資金並無觸犯相關法令，如有不實需自負法律責任。

買方簽章：

第七條 逾期付款之處理方式

一、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。

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 法定空地之使用方式及權屬

本建物法定空地之所有權應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（詳如土地約定專用圖說）。

第九條 房屋開工及取得使用執照期限

- 一、本土地興建之預售屋之建築工程應於 110年10月25日 之前開工，民國 112年4月30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、賣方如逾期限未取得使用執照者，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。

第十條 所有權移轉及登記期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於房屋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、賣方違反前款之約定，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(地)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。
- 四、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。

五、雙方以本約買賣價款委託承辦地政士辦理實價登錄申報。

六、雙方同意受託地政士或其委託處理事務之第三人，於其法定之營業項目所需或其他法令許可範圍內，得為蒐集、電腦處理、電子傳遞及利用，雙方所提供之身分及委託標的物資料。

第十一條 通知交地期限：

一、賣方應於房屋領取使用執照六個月內，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、遲延利息等，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。但如可歸責於買方之事由則不在此限。

二、房屋點交完成視為土地點交完成。

買方簽章：

第十二條 貸款約定

一、第四條土地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、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、由買方貸款金融機構代為清償賣方原有貸款之實際債權，代為清償後之餘額於賣方辦竣抵押權塗銷登記後三日內支付。(配合金融機構撥款作業規範辦理)

第十三條 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，除有違反預定房屋買賣契約書第十條第二款、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。

買方簽章：

第十四條 房地轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約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。

第十五條 地價稅之分擔比例

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。

第十六條 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。
- 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、買方若為未成年人，其衍生之贈與稅賦應由法定代理人負擔。

第十七條 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_____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。

第十八條

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全額無息退還買方。

第十九條 違約之處罰

- 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。
- 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_____ (最高不得超過於百分之十五)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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十条 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十一条 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。

第二十二条 其他約定

- 一、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。
- 二、雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約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。
- 三、本契約書對於甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人均具同等拘束力。
- 四、本契約書一式二份，買賣雙方各執一份為憑。
- 五、買賣雙方簽定之「預定房屋買賣契約書」與本約有不可分離之連帶關係，如違反該約時，視為亦違反本約之約定，喪失該約之權利時，亦視為喪失本約之權利。

附件：

- 一、付款明細表
- 二、地籍圖
- 三、土地約定專用示意圖
- 四、價金信託證明及預售屋辦理價金信託重點說明

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：鑫躍不動產投資開發股份有限公司

負 責 人：李紹躍

統 一 編 號：86958754

地 址：桃園市中壢區龍慈路 818 號

電 話：03-4507888

不 動 產 經 紀 業：

負 責 人：

統 一 編 號：

電 話：

通 訊 地 址：

不 動 產 經 紀 人：

經 紀 人 證 照 號：

中 華 民 國 年 月 日

『時尚 One』預售房屋買賣契約書

契約審閱權

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：康宸建設股份有限公司

買方：（以下簡稱買方）

立買賣契約書人

賣方：康宸建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為「時尚 One」（以下簡稱本社區）房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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。

本社區建造執照若因主管建築機關依法令規定或賣方認有變更必要時，則雙方同意賣方有權利變更設計並依主管機關最後核准圖說為準。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

新北市林口區建林段 997 地號土地共乙筆，面積共計 468.18 平方公尺（141.62 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內「時尚 One」編號____棟____戶____樓，共____戶（本訂購戶房屋平面圖影本詳附件三）。為主管建築機關核准 110 年 8 月 9 日（110）林建字第 00374 號建造執照（建造執照影本詳如附件二）。

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 地上一層

- 地面
地下第__層
平面式
機械式
其他__

，依建造執照圖說編號第_____號停車位_____個（停車空間平面圖如附件四），其車位規格如下：

- 長 5.50 公尺、寬 2.30 公尺、高 2.40 公尺。
長 5.50 公尺、寬 2.50 公尺、高 2.40 公尺。
長 6.00 公尺、寬 2.00 公尺、高 2.40 公尺（無障礙車位）。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（_____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。附件『車位持分計算方式』

(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) 本案停車位皆屬共有部分且無獨立權狀，且無另訂其他買賣契約書。

(五) 機車位由管委會訂定規範使用，其面積已含於本戶共有部分面積內。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

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）。

包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

(本案兩遮不登記面積，不計入買賣價)。

(二)、共用部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)、主建物面積計佔本房屋登記總面積之比例為_____％。

二、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、車道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、消防幫浦室、台電配電場、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、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(電信機房)。
- 二、本「時尚 One」共有部份總面積共計 492.92 平方公尺(計 149.11 坪)；專有部分總面積計 752.76 平方公尺 (227.71 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積與專有部分面積總和之比例而為計算，其面積係以本「時尚 One」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、依土地契約書第三條及本約第三條計算之土地、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、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 房屋契約買賣總價

本約契約總價款合計：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整(含營業稅)。

一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(一)、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

1、主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(二)、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

二、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

第六之一條 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○○銀行—○○分行負責承作自備款價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供本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，由聯邦銀行負責承作，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。

(詳如附件七)

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證_____有限公司(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（詳如附件七）。

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 付款條件

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、買方同意按附件『付款明細表』所列各期應繳之款項(含簽約款、工程期款、銀行貸款及交屋款)，由買方以現金、匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融專戶繳納。

匯款帳號：

收款銀行：聯邦銀行龜山分行

帳 號： (共十四碼)

戶 名：聯邦銀行受託信託財產專戶

三、買方就附件『付款明細表』中銀行貸款部分，如不辦理貸款或減少貸款者，買方應於契稅單核發後五日內以現金乙次支付於賣方。

四、雙方確遵洗錢防制法等之規範，本買賣交易資金並無觸犯相關法令，如有不實需自負法律責任。

買方簽章：

第八條 逾期付款之處理方式

一、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。

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 地上一層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地上一層停車位

本契約地上一層，總面積 227.80 平方公尺(68.90 坪)，扣除第四條所列地上一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 127.47 平方公尺(38.55 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『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。

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應於 110 年 10 月 25 日之前開工，民國 112 年 04 月 30 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、賣方如逾期限未取得使用執照者，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 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、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，由賣方限期修繕完成；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，於修繕完成並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、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；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配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
 - (三)本社區無使用天然瓦斯。
- 四、驗屋時未於驗收單上列舉之改善事項，如有修繕必要，買方應依保固修繕程序辦理。買方如於賣方通知驗屋翌日起七日內怠於前來驗屋者，除應自負遲延責任外，亦應視為驗屋完成；若嗣後發現本房屋瑕疵者，買方應改循保固程序向賣方請求修繕。
- 五、公共設施係管委會成立後，由賣方移交管委會，故不在驗屋範圍內，買方不得作為拒絕交屋之理由。

第十三條 房屋所有權移轉及登記期限

- 一、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、賣方違反前款之約定，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。

四、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。

五、雙方同意依房屋評定現值作為申報現值及公契價格，並以申報日為買賣移轉公契之原因發生日期。

六、雙方同意授權賣方或承辦地政士得代刻印章，但僅用於本約相關手續，不得移作他用。

七、雙方以本約買賣價款委託承辦地政士辦理實價登錄申報。

八、雙方同意受託地政士或其委託處理事務之第三人，於其法定之營業項目所需或其他法令許可範圍內，得為蒐集、電腦處理、電子傳遞及利用，雙方所提供之身分及委託標的物資料。

第十四條 通知交屋期限：

一、賣方應於領取使用執照六個月內，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、遲延利息等，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。但如可歸責於買方之事由則不在此限。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物、土地所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊、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，及保證金亦由買方負擔。

第十五條 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。

第十六條 保固期限及範圍

- 一、本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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十七條 貸款約定

- 一、第六條房屋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(期間不得少於30日)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。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、由買方貸款金融機構代為清償賣方原有貸款之實際債權，代為清償後之餘額於賣方辦竣抵押權塗銷登記後三日內支付。(配合金融機構撥款作業規範辦理)

五、倘賣方完成買方於驗收單所載修繕要求，或經客觀確認賣方已交付本房屋專有部分之主建物、附屬建物及設備時，買方倘仍託辭藉故拒絕完成對保、貸款程序，即視為買方無貸款之需求，買方應於賣方通知翌日起七日內以現金一次付清剩餘應繳未繳之款項。

第十八條 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。

第十九條 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。

第二十一條 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。
- 四、買方應負擔所有稅費預繳暫收款為新台幣壹拾貳萬元整，買方於辦理貸款銀行對保時繳付，若預繳付金額不足時，買方應於受通知期限內以現金補足，補足後方可辦理所有權移轉登記。
- 五、買方若為未成年人，其衍生之贈與稅賦應由法定代理人負擔。

第二十二條 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_____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。

第二十三條

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全額無息退還買方。

第二十四條 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_____（最高不得超過於百分之十五）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。

第二十五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 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。

第二十七條 其他約定

- 一、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。
- 二、雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約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。

- 三、 本契約書對於甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人均具同等拘束力。
- 四、 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。
- 五、 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。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代聘或自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。
 - (二) 賣方於代管期間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) 為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社區規約(詳附件八)，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。
 - (四) 本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方(含受賣方委託之代銷公司)得為銷售之目的無償優先使用，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
 - (五) 本社區自第壹戶通知交屋日起，由賣方擔任本社區共有部份管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
 - (六) 本社區之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另外要求支付任何費用。

(七) 買方同意本社區大公用電由建設公司代為申請，依戶數各別平均分攤至各戶。

六、 本契約書一式二份，買賣雙方各執一份為憑。

七、 買賣雙方簽定之「土地預定買賣契約書」與本約有不可分離之連帶關係，如違反該約時，視為亦違反本約之約定，喪失該約之權利時，亦視為喪失本約之權利。

附 件：

- 一、 付款明細表
- 二、 建造執照影本
- 三、 本戶房屋平面圖
- 四、 汽機車位置編轄圖
- 五、 約定專用示意圖
- 六、 建材設備表
- 七、 價金信託證明及預售屋辦理價金信託重點說明
- 八、 社區規約(草約)
- 九、 車位持分計算方式

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：康宸建設股份有限公司

負 責 人：李紹躍

統 一 編 號：28808217

地 址：桃園市中壢區龍慈路 818 號

電 話：03-4507888

不 動 產 經 紀 業：

負 責 人：

統 一 編 號：

電 話：

通 訊 地 址：

不 動 產 經 紀 人：

經 紀 人 證 照 號：

中 華 民 國 年 月 日