

## 『天好運2』土地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：朱榮貴

茲為「天好運2」土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

### 契約審閱期

本契約於簽訂前已經本人於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_日以上，並充分審閱瞭解其內容無誤。(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：朱榮貴（代表人）

第一條 土地標示座落於新北市土城區永福段6地號1筆土地內之建築基地，基地面積共計824.90平方公尺（249.53坪），都市計畫使用分區為住宅區。（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記）

第二條 土地買賣面積及認定標準：買方購買『天好運2』\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋，土地持分面積為\_\_\_\_.\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_.\_\_\_\_坪）應有權利範圍為\_\_\_\_ / 100000。

其持分權利之計算依據如下：

一、本戶房屋應有之土地持分面積計算方式係以本戶專有面積\_\_\_\_.\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_.\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有總面積3983.50平方公尺（1205.01坪）之比例計算。

二、土地面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第

三條規定互為找補。

### 第 三 條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、以地政機關登記完竣之持分為準，依第二條計算之土地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，以土地價款除以土地面積所計算之單價，無息於交屋時結算。
- 二、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 四 條 土地買賣總價

本約土地買賣總價款為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

### 第 五 條 付款條件及方式

- 一、買方應依「附件一：付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之日期或期限內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、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，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
  - (一)賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
  - (二)本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- 三、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。
- 四、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。

五、依本條付款約定，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。若逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，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。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔）

## 第六條 貸款約定

- 一、「附件一：付款辦法表」中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本約第五條第二項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「附件二：委辦貸款契約書」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辦妥一切手續。
- 三、依本條第二項由賣方洽定辦理之貸款金額 於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：
  - (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，賣方同意後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，賣方同意後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。賣方應將已收價款扣除必要費用後，一次無息返還買方。

(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。

四、如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，買方若自洽辦理貸款時，須與賣方另立協議並簽立自辦貸款協議書後，由賣方指定代書依下列約定辦理：

(一)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，除賣方違反房屋預定買賣契約書第十條第二、三項之規定，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方。買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起十五天內繳清依本約「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方，除賣方同意外，依本約第五條第五項辦理。

(二)買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部份經賣方以書面通知日 三十日 內，一次以匯款繳清之。

五、本約金融貸款為本約買賣之期款而非交屋保留款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，除賣方違反房屋預定買賣契約書第十條第二、三項之規定，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。

## 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；但如買方未依通知期限提供移轉證件或配合辦理時，其因此增加之稅費或滯納金等由買方負擔。

- 二、買賣雙方同意，地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日前歸賣方負擔，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。
- 三、土地產權移轉及抵押設定登記費、印花稅、代書代辦費（由買方預付予代書）、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，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 土地產權登記及期限

有關本約土地持分之產權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定代書統籌辦理，其約定如下：

- 一、土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士備妥文件開始辦理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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反本條前項之規定，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、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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，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)不貸款者應提供辦理產權登記有關文件，並依本約約定以匯款繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，於買方以匯款繳清後，本票始無息返還。

(四)本項各款應付之費用如以票據支付，應在辦理登記移轉前全部兌現。

五、本約土地辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，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、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條各項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦，經送達七日內仍不履行時，依本契約相關之約定

辦理。

#### 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產權登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)，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，本契約則由買賣雙方各自保存。
- 三、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，賣方得依政府法令主張權利，賣方亦得依本契約相關之約定辦理。

#### 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\_\_\_\_\_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 特別約定事項

- 一、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，即負責將該戶清償塗銷之。
- 二、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。
- 三、本約土地買方即為產權登記名義人，就本社區法定空地（含共

用及約定專用等)之使用管理同意依房屋買賣契約附件之分管特約及賣方即福美國際建設股份有限公司之規劃原則使用，本約定視為共有人間對前開共有部分使用管理之分管特約，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存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，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；如以修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式抵觸者，該修改或變更視為權利濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。

- 四、買賣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。
- 五、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。
- 六、本土地預售價款之履約保證方式，同房屋預定買賣契約之第六條之一「履約保證機制」約定。

## 第十二條 違約之處罰

- 一、若賣方有違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」，即為賣方違約，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約房地總價百分之\_\_\_\_\_（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，買方不得另行請求損害賠償。

二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：

(一)賣方得自買方已繳之價款中沒收本約房地總價款之百分之\_\_\_\_\_ (最高不得超過百分之十五)為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以買方已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(二)本戶房屋由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。

(三)倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有(賣方亦得以買方預立過戶返還之書類及印鑑證明，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」，並將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)，費用及稅費均由買方負擔，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴追費用。

三、買賣雙方除依本條前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

### 第十三條 土地讓與或轉售條件

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土地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### 第十四條 相關契約及附件

- 一、本約土地上之房屋由買方另向福美國際建設股份有限公司（以下稱福美國際公司）價購，且本契約同買方與福美國際公司簽訂之『天好運 2 房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，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分，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。

#### 第十五條 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地台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十七條 契約審閱及分存

- 一、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約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

#### 第十八條 契約騎縫章運用

本契約書連同封面、底面裝訂成冊，契約書內容關於第一頁至十四頁按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章。但於附圖部分及附件部分係簽約時始行附入之部分應蓋騎縫章，以杜爭議。

#### 第十九條 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、付款辦法表。
- 二、委辦貸款契約書。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣方代表：朱榮貴

身分證字號：

電 話：(02)2268-9996

地 址：新北市土城區溪頭路20巷2弄20號

中 華 民 國 年 月 日

# 『天好運2』房屋預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：福美國際建設股份有限公司

茲為「天好運2」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期

本契約於簽訂前已經本人於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_\_日以上，並充分審閱瞭解其內容無誤。(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：福美國際建設股份有限公司 邱皓民

## 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 房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：座落於新北市土城區永福段6地號土地，面積共計824.90平方公尺(249.53坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。
- 二、房屋坐落：同前述基地內「天好運2」編號第\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶(本建案共計45戶)，為主管建築機關核准111年02月09日土建第00049號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一、二)。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之汽車停車位為建照執照核准圖說，地下\_\_\_\_\_層，  
編號\_\_\_\_\_號之平面式停車位\_\_\_\_\_位。

本停車位屬法定停車位自行增設停車位。其車位規格為：

長五·五公尺，寬二·五公尺，高二·一公尺（平面式車位）

長五·五公尺，寬二·三公尺，高二·一公尺（平面式車位）

另含車道及其他必要空間，每壹平面車位面積共計 26.98 平方公尺（8.16 坪）。上列車位另含其他必要空間，該停車位無獨立權狀附屬登記於建物所有權狀內。（詳附件三：地下層公共設施位置圖暨汽機車位置編轄圖）（其面積計算詳附件十二：停車空間面積計算方式）。

（一）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。

（二）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。

（三）預留充電樁管路車位編號：6、7、9、10、12、15、16。

第 三 條 房屋面積

一、本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），  
計算至小數點第二位，第三位（含）以下四捨五入，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：

■陽臺\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造者其  
雨遮\_\_\_\_\_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、前項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、前條共有部分，係指：

(一)一樓：管委會使用空間、電梯間、排煙室、梯廳、安全梯間、管道間、走道等。

(二)地上二~十二層：管委會使用空間、電梯間、排煙室、梯廳、走道、安全梯間、管道間等。

(三)地下室一、二、三層：不具獨立權狀之停車空間、電梯間、排煙室、梯廳、安全梯間、機械室、機車車位、發電機室、台電配電場所、受電區、電錶區、機房（電信、消防）、水箱、管道（進風、排風、進氣、排煙、水電設備等）、走道、防空避難室部份未兼作汽車停車位、車道使用部份）等。

(四)屋頂突出物：電梯間、排煙室、梯廳、安全梯間、機房、水箱等。

(五)除前各項外依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之。

二、本案共有部分總面積計 1310.41 平方公尺（396.39 坪）；專有部分總面積計 2673.02 平方公尺（808.58 坪），前項共有部分面積之分攤計算方式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。（詳附件十：共有部份項目及面積分配比例計算方式）

#### 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，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，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面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），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。
- 四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，為相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。
- 五、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部份為限。

## 第 六 條 房 屋 買 賣 總 價

本約買賣總價款為新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整  
（本價款含汽車停車位價款及營業稅在內）。

一、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：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2、附屬建物部分

陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

雨遮部分：不予計價。

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、汽車停車位價款：新臺幣\_\_\_\_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，賣方應提供上開不動產信託之證明文件或影本予買方(如附件十三)。

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\_\_\_\_\_ 商業銀行(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

- 一、買方應依「附件四:付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之日期或期限內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、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，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：
  - (一)賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
  - (二)本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、(一)依本條付款約定，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)如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，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。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)

## 第 八 條 貸款約定

依第六條: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。

- 一、「附件四：付款辦法表」中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本約第七條第二項之約定付款，賣方始辦理產權登記予買方。
- 二、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時書立「附件五：委辦貸款契約書」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辦妥一切手續。
- 三、依本條第二項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：
  - (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，賣方同意後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，賣方同意後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。賣方應將已收價款扣除必要費用後，一次無息返還買方。
  - (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。

四、如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，買方若自洽辦理貸款時，須與賣方另立協議並簽立自辦貸款協議書後，由賣方指定代書依下列約定辦理：

(一)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，除賣方違反本約第十條第二、三項之規定，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方。

(二)買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部份經賣方以書面通知三十日內，一次以匯款繳清之。

五、本約金融貸款為本約買賣之期款而非交屋保留款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，除賣方違反本約第十條第二、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予賣方。

六、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 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

本契約地下層共三層，總面積1478.11平方公尺（447.12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

共有部分及依法得為區分所有之標的者，其餘面積 722.49 平方公尺 (218.55 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、地下層機車位本契約地下層如第四條所列地下層共有部分，所規劃之機車停車位，共有 23 位機車停車位 (詳附件三) 歸全體區分所有權人所有，待管委會成立後訂立使用規範。

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

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。

五、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。(詳附件十八：社區規約)

## 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、前項及其材料之檢測，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、依內政部營建署之分戶樓地板隔音法規施作隔音墊。

五、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 8 月 10 日之前開工，民國 116 年 01 月 11 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。

三、本房屋之興建工程倘提前完工，取得使用執照，買方亦同意依照賣方之通知期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，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，否則應依第七條第五項辦理。

#### 第十二條 建築變更設計之處理

一、本社區大樓內外之公用事業設備，如自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視（如有）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，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

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，買方同意賣方依主管機關法令規定辦理變更設計：

- (一)發電機房、消防機房、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、各進排風設備、管理員室、台電配電室、電信機房、給排水管線、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝確認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
- (二)本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本約建材之情況下，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)本社區大樓完工後取得耐震標章，所有權人不得擅自增修或變更建築結構物，且在裝修工程中需避免破壞耐震結構，倘若因此所致之危害，因而遭主管機關收回標章與證書，由建築物所有權人負起所有賠償及相關法律責任。

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，賣方得依主管機關法令規定辦理變更設計。

### 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。經雙方協議由\_\_\_\_方負擔。

#### 第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

有關本約房屋之產權申報、移轉登記、抵押權設定及辦理貸款等手續，買方同意委由賣方指定代書統籌辦理，其約定如下：

一、房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士備妥文件開始辦理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房屋評定現值作為申報現值及公契價格。

二、賣方違反本條前項之規定，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、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。

四、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)不貸款者應提供辦理產權登記相關文件，並依本約約

定以匯款繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以匯款繳清後，本票始無息返還。

(四)本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理登記移轉前全部兌現。

五、本戶房屋辦理產權登記、移轉及抵押權設定等手續，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 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、買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、貸款保險費及各項附加稅捐、自來水預繳水費（若有）、有線電視配線費用（若有）、預繳每戶六個月之管理費及六個月管理基金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等（本項費用暫定預收款為新台幣壹拾伍萬元整），並預定與用印對保款一併繳付，將來除管理費於本社區公設點交完成時由賣方與社區管理委員會依本約第十九條第五項第三項結算外，其餘依實際費用，於交屋時結清，多退少補。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、如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。
  - 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入使用，即應負擔本戶之水電費、公共水電費、瓦斯基本費等，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
  - 五、買方交屋後需裝潢、搬運家具，應於辦理交屋同時簽立裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整給賣方或社區總幹事，並妥善保護本社區各項公共設施後始可入內裝潢，如遷入後確無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施或堆置垃圾並完成移除保護措施設備等事宜，經賣方或社區總幹事簽認後始可申請無息退還保證金。
  - 六、管理費依其房屋坪數繳付（不含汽車停車位面積），暫訂以住家每月每坪新台幣85元計算；有購車位者，汽車停車位每位每月管理費新台幣600元，機車停車位每位每月管理費新台幣100元計算；雙方同意自交屋日起，由買方繳付管理費。前列費用由賣方代收代付，於本社區管理委員會成立後，結算本款項交予管理委員會。
  - 七、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。
  - 八、本條第一項至第八項所列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。
  - 九、以上稅規費暨其他費用應由買方依約依習慣負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

## 第十六條 通知交屋及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續，於交屋時雙方應履行下列義務：
  - (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)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、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，賣方得依政府法令主張權利，賣方亦得依本契約相關之約定辦理。
- 三、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，以憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 四、買方應於收到賣方通知交屋日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管之責，但可歸責於賣方時，不在此限。買方同意於通知交屋日起30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。  
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（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公

共設施（含賣方依據第十九條第一項及「附件七：社區入口美化約定書」就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化等），則依本約第十三條第一項之期限內完成（第十一條第一項之遲延排除條款於此亦適用）；買賣雙方並同意依據本約第十七條第二、三項之約定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分未完成或未點交完成為由拒絕辦理交屋。

- 五、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，賣方得依政府法令主張權利。
- 六、交屋後買方若有任何裝修工程，須先依相關法令向政府主管機關申請室內裝修許可及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相關責任。

#### 第十七條 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、另有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第十九條第一項及附件七：社區入口美化約定書）部分，亦

同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，亦不得就已交付之設施、設備，向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。

四、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），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施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

#### 第十八條 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）負責保固二年，防水保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。
- 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、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成（含視同點交完成）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（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）保固十五年，固定建材及設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、

水電等)保固二年,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。

- 四、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。

#### 第十九條 特別約定

- 一、為加強實用、美觀及安全管理,買方同意賣方就本社區增(改)建管委會使用空間、入口門廳、公共服務空間、中庭景觀、防空避難室或其他公共空間。買方充分了解其買賣價金並不包括上開美化設備之部分(該部分為賣方美化贈送性質),如因建管法令須回復原狀。
- 二、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,基於工地安全考量,賣方得拒絕其進入;未經同意進入工地者,買方得自負其相關責任。
- 三、本社區 A2-2 樓、A3-2 樓、A1-12 樓夾層、A2-12 樓夾層之露台連接戶,依法不予辦理所有權登記,其專用露臺(詳附件十五)專由前述連接各該戶永久管理維護及無償用益,全體買方無異議;上開使用不得搭蓋違建。
- 四、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(附件十八),且不得以修改約定專用之約定或以區分所有權人會議決議等方式更易之。
- 五、賣方依據公寓大廈管理條例(以下稱「管理條例」)之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間,除法定職權事項外,並得依下列約定辦理:
  - (一)得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部

分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

(二)買方應於交屋同時預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整做擔保，裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。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，若有不足買方並應補足；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，經賣方代表或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之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、堆置建材及遵守職業安全衛生法相關規定。

(三)賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由本約第十五條第二項所預繳六個月管理費（屬管理費及公共基金之性質）支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用（含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之）後，該筆管理費之餘額（若有）始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

六、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。

- 七、本社區之停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 八、本社區之門廳、中庭、公共設施、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。
- 九、本社區大樓之外牆，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行要求支付任何費用。
- 十、本社區無條件同意於本棟大樓外牆施掛福美國際建設股份有限公司之 LOGO、家徽及建案名稱。

## 第二十條 房屋讓與或轉售條件

- 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屋總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十一條 其他約定事項

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣或無權佔

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\_\_\_\_\_日前負責排除，塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。其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。

- 二、本契約房屋賣方若與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款同時，即負責將該戶清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定合理期限仍不解決，買方得解除契約。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由賣方負責理清，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、如買方與第三人發生糾紛，致買方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，經賣方書面催告買方仍不解決時，賣方得依政府法令主張權利。
- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均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（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等效力。

## 第二十二條 違約之處罰

- 一、若賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取使用執照



期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」，即為賣方違約，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約房地總價百分之\_\_\_\_\_（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，則以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。

二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：

(一)賣方得自買方已繳之價款中沒收本約房地總價款之百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以買方已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(二)本戶房屋由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。

(三)倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有（賣方亦得以買方預立過戶返還之書類及印鑑證明，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」，逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定），費用及稅費均由買方負擔，買方無異議，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴追費用。

三、買賣雙方除依本條前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

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「附件八：委

刻印章同意書」，以作為本約買賣之事宜。

一、本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。

二、稅捐申報相關手續之用。

三、申辦自來水、電過戶變更使用。

四、不動產成交案件實際資訊之申報。

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 相關契約及附件

一、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。

二、本約房屋之基地由買方另向朱榮貴（代表人）價購，且本契約同買方簽訂之「天好運2土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，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。

三、本契約之附件視為本約之一部份，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

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地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約之約定為準。

二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

#### 第二十八條 契約騎縫章運用

本契約書連同封面、底面裝訂成冊，契約書內容關於第一頁至七十

五頁按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章。但於附圖部分及附件部分係簽約時始行附入之部分應蓋騎縫章，以杜爭議。

## 第二十九條 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、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、地下層公共設施位置圖暨汽車位置編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、社區入口美化約定書。
- 八、委刻印章同意書。
- 九、汽、機車停車位分管同意書。
- 十、共有部分項目及面積分配比例計算方式。
- 十一、履約擔保機制重要事項說明
- 十二、停車空間面積計算方式
- 十三、不動產信託證明書影本
- 十四、約定專用範圍圖示
- 十五、地上一、二層平面圖
- 十六、屋突及屋頂平台平面圖
- 十七、社區規約
- 十八、裝修工程切結書
- 十九、裝潢施工管理辦法

立契約書人：

買 方：

身 份 證 號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

法定代理人：

身 份 證 號：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：福美國際建設股份有限公司

代 理 人：邱 皓 民

統 一 編 號：83614840

公 司 地 址：新北市土城區溪頭路 20 巷 2 弄 20 號

聯 絡 電 話：(02)2268-9996

中 華 民 國 年 月 日