

# 房地預定買賣契約書

立房地預定買賣契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方：泉泓建設有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「泉泓沐風」華廈(以下簡稱本華廈)之房地預定買賣事項，經甲、乙雙方同意訂立本契約書(以下簡稱本約)，並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條：契約審閱

本約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(審閱契約期間至少五日)。

甲方簽認處：

乙方簽認處：泉泓建設有限公司 廖清安

## 第二條：廣告義務

乙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。

## 第三條：房地標示及停車位規格

### 1、土地坐落：

新北市新店區 斯馨段 98 地號 壹 筆土地(以下簡稱本基地)，如因地籍重測而有所變動，則依新地號為準，基地面積共計約 390.19 平方公尺(約 118 坪)(實際面積以地政機關登載為準)，使用分區為都市計畫內住宅區。

### 2、房屋座落：

同前述基地興建地上七層、地下二層，案名為「泉泓沐風」房屋編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計\_\_\_\_\_戶)，為主管建築機關核准 110 年 5 月 10 日新北市 110 店建字第 00215 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)。

### 3、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

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地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式倉儲式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀。

### 4、本大樓地下室因建築法令規定須留設消防設備(灑水…等)、汙廢水池人孔、汙排水管、進排風設備、排煙室、垃圾儲存空間、水箱、電器管、台電配電場所、電錶區、游池機房、緊急發電室、消防泵浦室、開關箱體、機房、電信室、逃生梯(口)等相關設施，其位置依建照核准圖面設置。

### 5、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。

#### 第四條：房地及停車位出售面積

1、土地面積：

甲方購買房屋編號第\_\_\_\_樓房屋共\_\_\_\_戶之土地持份面積約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪），應有權利範圍為約\_\_\_\_。計算方式以地政機關核定建物測量成果圖之「主建物+附屬建物」面積約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）。與全部區分所有建物之「主建物+附屬建物」之總面積約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）比例計算持分。土地持分若有誤差，均以上述比例計算持分為準，雙方均無異議。本基地如因分割、合併或地籍圖重測，悉依新地號、新面積及上述計算基礎重新計算各戶土地持分辦理產權登記。

2、房屋面積：

甲方購買房屋總面積（不含車位面積）共計約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪），包括：

- (一) 專有部分面積計約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）
  - 1、主建物面積計約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）
  - 2、附屬建物面積計約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）
- (二) 共有部分，面積計約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪），
- (三) 主建物面積約佔本房屋登記總面積之比例約\_\_\_\_%。

3、汽車停車位面積：

- (一) 甲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地面地下第\_\_\_\_層平面式機械式倉儲式，編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，其車位規格為長 5.10 公尺，寬 2.20 公尺，高 1.90 公尺，另含車道及其他必要空間，面積共計 16.92 平方公尺（5.12 坪）本停車位之面積約\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_坪）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）
- (二) 停車位權狀：
  - 有獨立權狀。
  - 無獨立權狀。本停車空間位於共有部分且無獨立權狀，面積占共有部分總面積\_\_\_\_。

4、前三款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 1、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、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、交誼室、屋頂突出物、管理維護及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 2、本「泉泓沐風」共有部分總面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）；專有部分總面積計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_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「」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

- 3、本條所列面積，悉依地政機關登載為準，面積有誤差時，依第六條規定互為找補。

#### 第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 1、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。
- 2、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，買方找補以百分之二為上限（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），無息於過戶前一次結清。
- 3、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。

#### 第七條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。

- 1、土地價款：新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
- 2、房屋價款：新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
  - (1) 專有部分：新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
    - a. 主建物部分：新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
    - b. 附屬建物陽台部分：新臺幣 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
  - (2) 共有部分：新臺幣 \_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。
- 3、車位價款：新臺幣 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬 \_\_\_\_\_ 仟元整。

#### 第七條之一：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處理：

不動產開發信託

由起造人將建案土地信託予華南商業銀行股份有限公司與合眾建築經理股份有限公司執行履約管理。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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 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。

### 第八條：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。

如賣方未依工程進度訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

### 第九條：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，經依合約約定地址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。

### 第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

1、 地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 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。

2、 法定空地

本建物法定空地之所有權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。(如 壹樓車庫及店鋪之前後及側面法定空地約定歸 壹樓店鋪管理使用，其他住戶無權占用；並有義務與責任轉知將來的承受人或承租人，以免糾紛。

\_\_\_\_\_ 簽章

3、 屋頂平臺及突出物

(1)本預售屋之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，所有權登記為全體區分所有權人共有。

(2)頂樓避難平台依法令規定不得約定為專用部分，但約定由7樓住戶負責保養維護，除須供逃生用途及曬被區外，不得作為其他使用。

- 4、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。

#### **第十一條：建材設備及其廠牌、規格**

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。

#### **第十二條：開工及申請使用執照期限**

- 1、本預售屋之建築工程在民國 110 年 11 月 9 日開工，開工日起 34 個月內完工；預計民國 112 年 11 月 9 日前完成主建物、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：
  - (1) 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。
  - (2) 因政府法令變更或非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 2、賣方如逾前款期限未開工或未申請使用執照者，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。

#### **第十三條：建築設計變更之處理**

- 1、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線或其他管線，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。
- 2、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意且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，如須主管機關專案核准時，賣方應依規定申請之，因此衍生之費用概由買方負擔，買方如拒絕負擔或經合法催告仍不給付時，賣方應依照原設計施工。
- 3、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 10 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，則依原設計施工。

#### 第十四條：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；本屋天然瓦斯，達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (1) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (2) 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；未議定者，由賣方負擔。

（不使用瓦斯者公司搭配 220V 電熱水器專用插座，及電磁爐雙插座（費用另計）。

#### 第十五條：房地所有權移轉登記期限

##### 1、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 4 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。

##### 2、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 4 個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

##### 3、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。

##### 4、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (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。
- (3) 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。

##### 5、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。

#### **第十六條：通知交屋期限**

- 1、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：
  - (1) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (2) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。

#### **第十七條：共有部分之點交**

- 1、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。
- 2、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。

#### **第十八條：保固期限及範圍**

- 1、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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、防水…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。
- 2、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### **第十九條：貸款約定**

- 1、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_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。

- 2、若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：
  - (1) 不可歸責於雙方時，買賣方得在協議後三十日內，由買方另尋金融機構辦理貸款。若未能補足差額，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。
  - (2) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同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。
  - (3) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_天（期間不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 3、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。

#### **第二十條：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，除有違反第十一條第二款、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。

#### **第二十一條：房地轉讓條件**

- 1、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。
- 2、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。

#### **第二十二條：地價稅、房屋稅之分擔比例**

- 1、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。
- 2、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**

- 1、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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。



- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。

#### **第二十四條：賣方之瑕疵擔保責任**

- 1、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。
- 2、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。解約時賣方應返還所收價款及按台灣銀行定存利率計算之利息。

#### **第二十六條：違約之處罰**

- 1、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及申請使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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：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。

#### **第二十八條：合意管轄法院**

因本契約發生之爭議，雙方同意以新店區調解委員會或台北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第二十九條：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、建造執照
- 二、核准之房屋平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、代辦房地貸款委託書。
- 五、建材設備表乙份。
- 六、委刻印章同意書。
- 七、履行個人資料保護法告知義務內容。
- 八、不動產開發信託說明。
- 九、信託契約書影本。

**立契約書人**

**買方**（姓名或公司名稱）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

**賣方**（姓名或公司名稱）：泉泓建設有限公司

法定代理人：廖清安

身分證統一編號：16071682

公司地址：新北市新店區中央七街 86 號

聯絡電話：02-22188111

中 華 民 國                      年                      月                      日