

## 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「學豐社區管理委員會」。

#### (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  
興城建設有限公司

本人：\_\_\_\_\_ 已清楚知悉並同意上述告知事項

# 「學豐」房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約書人

賣方：興城建設有限公司

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）。基地座落位置詳如本約第二條所述。

買方簽章：

賣方簽章：興城建設有限公司

茲為「學豐」房地買賣事宜（以下簡稱本案），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

新北市鶯歌區陶瓷段 668、669、677 地號共三筆土地，面積共計 305.3 平方公尺（92.353 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。賣方應於第一次產權登記前將上述地號合併為一筆。

### 二、房屋坐落

同前述基地內「學豐」（以下簡稱本社區）編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，為新北市政府工務局核准 110 年 2 月 5 日（110）鶯建字第 00115 號建造執照（建造執照影本如附件一）。

⊙本建案無設置停車位

## 第三條 房地出售面積及認定標準

### 一、土地面積

（一）買方購買「學豐」計\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_ /10000。計算方式係以主建物加附屬建物

面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)與區分所有全部主建物加  
附屬建物總面積 692.33 平方公尺(209.43 坪)比例持分。

(二) 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、房屋登記面積

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺\_\_\_\_\_ (坪)，包含：

專有部分 面積計\_\_\_\_\_平方公尺\_\_\_\_\_ (坪)

(一) 主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺 \_\_\_\_\_ (坪)。

(二) 附屬建物面積，即竣工圖上之

陽台\_\_\_\_\_平方公尺\_\_\_\_\_ (坪)、

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋  
簷\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(三) 共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_\_坪)。(應含共有部分  
之項目、面積或比例分攤之計算方式)

(四) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_ %。

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)、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(\_\_\_\_)。最後登記面積依地政機關核准面積為準調整。

二、本「學豐」共有部分總面積計 413.96 平方公尺(125.55 坪)；專有  
部分面積計 692.33 平方公尺(209.43 坪)。前款共用部分之權利範  
圍係依買受專有部份面積(主建物面積加附屬建物面積)與本社區  
全部專有部份面積(主建物面積加附屬建物面積)總面積之比例計  
算，其面積係以本「學豐」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



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方。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 付款條件及方式

- 一、本契約書之付款辦法買方應依附件(四)「付款明細表」之規定，於接獲賣方繳款通知七日內自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 二、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。

### 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 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

- 一、承購戶已充分認知本契約書第六條所列之契約總價，且所購房屋坪數含其他持分面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、本社區法定空地之所有權為全體區分所有權人共有，其使用方式由區分所有權人會議決定之。
- 三、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。
- 四、本契約地下層共一層，總面積 124.46 平方公尺(37.64 坪)。地下層停車位：本建案無設置停車位。
- 五、屋頂突出物如電梯間、樓梯間、機房、水箱等共同使用部份，不得獨立使用或約定為專用；屋頂避難平台應為共同使用部分，除法規另有規定外，不得作為其他使用。另非屬公共空間可達之露台、平台，由可控管該露台、平台之承購戶以合法用途單獨使用，為其當戶個別約定專用之。
- 六、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**

- 一、本社區大樓房屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格應依照主管建築機關核准建造執照之圖說為準。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件(七)「建材設備表」。
- 三、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約書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。

- 四、買方同意本房屋整體之平面規劃、外觀建材、整體配色、公共設施等為賣方申請建造執照時之預想規劃，為維護本房屋建築物之品質、美觀、強化結構，使用功能或法規要求，本房屋竣工前，賣方保留變更之權利。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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 開工及完工最後期限

- 一、本房屋之建築工程應在 110 年 09 月 30 日開工，於民國 112 年 12 月 30 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，領取使用執照日起六個月內通知交屋。但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：
  - (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單利萬分之五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，雙方同意依第二十六條第一款違約規定處罰。

## 第十三條 建築設計變更處理(依簽約時工程進度而有限制)

- 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、電信之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建造執照藍圖或設計圖設計施工，若各公共事業主管機構於正式設計安裝或現場配置仍需另行變更設計時，買方同意依其變更無

異議。

- (二) 附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變更設計：
- 1、發電機室、消防機房及設備、電錶箱、水箱、台電配電室、電信機房、及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝確認需另行變更設計以適應本社區大樓之需求時。
  - 2、本社區大樓之外觀、室內建材色系及造型、庭院景觀、公共設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本契約書建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- (三) 為增進本社區之公共安全、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。

#### 第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、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。
- 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。賣方完成買方驗收單上之修繕項目及取得銀行貸款後，即可通知買方進行交屋。
- 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。

## 第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本契約書之買方即為所有權移轉登記名義人，且一切規定對買、賣雙方權利、義務之繼受人具同等效力；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約書所負之一切義務應負連帶清償責任（適用民法連帶債務之規定）。所有權移轉登記名義人如為未成年或已成年，若未能提供所得證明時，應申報贈與稅，所需稅金由買方負擔。
- 二、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。
- 三、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雙方同意依移轉當時政府機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 四、賣方如違反第二、三款之規定，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。
- 五、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）提出辦理所有權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本契約書第二十三條約定應由買方負擔之費用及各項稅費、預立各項取款條或開立撥款委託書、並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保債權金額之商業本票予賣方，俟賣方取得銀行貸款後，本票始無息返還。
  - （三）不貸款者應提供辦理所有權登記有關文件及另立付款協議，並以現金繳付賣方依本契約書第二十三條約定應由買

方負擔之費用及各項稅費、預立各項取款條或開立撥款委託書、並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保債權金額之商業本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四) 本款第一目、第二目及第三目之費用如以票據交付，應在登記以前全部兌現。

六、本條文第二、三款之辦理事項，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。

七、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對所有權憑證有留置之權。買方不得以任何名義重新申辦所有權憑證。

## 第十六條 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、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_日內至賣方指定地點配合

辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，賣方不負保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應付本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部份為準，另因作業之考量其共有部份不列入交屋範圍，買方不得以此部份未完成拒絕辦理交屋。
- 六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民刑事責任。
- 七、賣方依公寓大廈管理條例，按工程造價一定比例提撥社區公共基金為貳拾貳萬肆仟貳佰玖拾伍元整。管理委員會成立並完成點交後，賣方依約將上述公共基金之款項憑證移交管理委員會。

#### **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、上述管理基金與管理費買方預繳之標準為：
  - (一) 房屋部份
    1. 管理基金：按房屋登記面積計算，每坪捌拾元整。
    2. 管理費用：按房屋面積計算每坪每月捌拾元整，預收六個月。

- (二) 賣方依法定造價提撥管理基金。
- (三) 上述費用於管委會成立時移交管委會。

#### 第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約書之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，賣方針對結構部份(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，固定建材及設備部份(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書予買方作為憑證。
- 二、保固期限內買方若未經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補償。
- 三、第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權益。

#### 第十九條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分貸款新臺幣 佰 拾 萬 仟元整係本買賣價款之一部份，由買方與賣方洽定之金融機關之貸款給付，並由買賣雙方另立「代辦貸款委託書」(如附件五)及「委刻印章委託書(授權書)」(如附件六)，由賣方依約代買方辦妥一切貸款手續，所需費用由買方負擔。

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，縮短償還期限為七年(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三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

二、若買方不辦理貸款或買方欲辦理之貸款金額少於代辦委託書內所定貸款金額時，則買方應在核發使用執照後，經賣方通知十日內應將全數原約定貸款金額或其差額以現金壹次繳清。或先行辦理銀行貸款、對保(含開立撥款委託書及與本契約書貸款期款等額之商業本票及取款條)等手續，俟繳清貸款後，賣方始將此資料歸還買方。

三、如買方於賣方通知三十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款。買方辦理銀行貸款應配合賣方通知時間，至指定地點辦理銀行貸款、對保(含開立撥款委託書及與本契約書貸款期款等額之商業本票及取款條)手續(貸款或不貸款者皆需)，以利所有權移轉登記，若未能配合辦理或手續不完備而影響所有權移轉、交屋，賣方得依第八條逾期付款請求延遲利息。

四、買方若自覓銀行貸款，應於賣方通知對保二十日內完成自覓銀行貸款申請及對保作業(若買方自覓銀行無法配合於上述期限完成作業，賣方得要求買方更換銀行)，並需開立與本契約書貸款期款等額之商業本票，及自覓銀行所開具之撥款委託書交付賣方，經賣方確認內容後，辦理所有權移轉手續，並於賣方通知銀行撥款日，將全額撥入賣方指定之銀行帳戶。若未能於二十日內完成銀行貸款申請及對保作業視同買方不辦貸款，則買方須於賣方通知三十日內以現金一次繳清。若未能配合辦理或手續不完備而影響所有權移轉、交屋，買方除以本契約書繳款論外，賣方得依第八條逾期付款請求延遲利息。

五、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳期款之一，屬買方

應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向買方貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，於所有權登記完竣並由金融機關設定抵押權。

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貸款利息應由賣方返還買方。

## 第二十條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第五款、第六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

- 一、自本契約書簽定日起買方即為所有權登記名義人，未經賣方同意不得更換他人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約書所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、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。
- 三、買方依本契約書所取得或負擔之權利義務，非經賣方之同意不得轉讓第三人，否則其轉讓之行為對賣方不生效力，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千分之\_\_\_\_(最高以千分之一為限)之手續費。
- 四、本契約書對於買賣雙方權利之受讓人及繼承人具同等之約束力。

## 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，但買方未依第十五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、依法或慣例買方應負擔建物所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、(含中途變更名義補徵之契稅)、代書費(上開費用由地政士概估，由買方預付予地政士俟所有權移轉完成時多退少補)、貸款保險費、每戶預繳六個月之管理費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。本項費用於**辦理所有權移轉登記時**通知買方七日內預繳，預繳金額為**新台幣壹拾伍萬元整**。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。

買方簽章： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

- 四、以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部份，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 五、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。

### 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。
- 三、若賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於所有權移轉登記前解決；如因賣方設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除本契約，雙方並同意依第二十六條第二款違約之處罰規定處理。
- 四、交屋後始發覺上開糾葛情事時，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。

### 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 其他約定事項

- 一、買賣雙方往來之通訊處均以本約所載為準，如有變更(徵詢、洽商



或通知事項)應即時以書面掛號通知對方,否則因無法送達或遭拒收致使函件退回者,均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

- 二、買方同意賣方(含委託之業務銷售公司)於本社區之管理委員會正式成立前為銷售之目的得無償共同使用本社區公共空間作為銷售及客戶服務之場所,並得於本社區公共空間(門廳、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台等公共設施)及外牆裝設廣告標示。買方(含管理人)不得藉由任何理由禁止通行與使用,且賣方亦應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- 三、交屋後賣方如欲對本建物之工程設備或其他房屋因修繕所設管道間及出線口等,買方不得以固定裝潢或其他物加以堵塞,否則因修繕必要致毀損者,買方自行負責。
- 四、房屋以賣方名義起造及辦理所有權第一次登記。
- 五、買方同意消防、水、電、電話、供排水等公共設施設備,依照主管建築機關發給之建造執照藍圖標示安裝,其安裝方式依各該公共事業機構設計處理,含各該公共事業機構設計變更指定位置或依需要增設或變更其他設備時。
- 六、除本契約書另有約定外,買方不得以基於本契約書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。如買方與第三人發生糾紛,致買方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時,買方應要損害賠償責任。

## 第二十八條 特別約定

- 一、賣方會同管理人共同檢視公共設備數量、共同使用部份(公共休閒設施及中庭園藝)及機具設備之操作教導(以下稱公共設施),共同使用部份依現況移交管理人,檢視完成之日起,由管理人自行負責公共設施之管理、維護及保養。賣方並自該日起負責公共設施保固一年。
- 二、自前款賣方擔任本社區共同使用之管理人時,就本社區共同使用部份水電、管理及清潔等費用,因屬依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱管理條例)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管理條例規定起造人應提撥之公共基金先行支用,或以本契約書第十七條第三款所收管

理費支用，至管理委員會合法成立及前項公共設施檢視完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用後，該二筆基金之餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

三、為維護本社區大樓整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守賣方所設計之空調及熱水器裝設位置。外牆各窗戶及欄杆不得加設雨庇、鐵窗等破壞外觀之設施。若違反規定，買方同意賣方代聘之管理公司制止或依法申報拆除，並不作抗議之行為。

四、雙方同意本建案二層共用部分(梯廳及樓梯間)為一樓及二樓戶約定專用，二層共用部分面積計入一樓及二樓戶共用部分面積，故土地持分面積及共用部分面積以剩餘共用部分面積依據第四條第二項原則分配登記與買方。

### **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臺灣新北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。

### **附件：**

本契約書之附件視為本契約之一部份。本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

附件（一）建造執照影本

附件（二）上海商業儲蓄銀行不動產開發信託

附件（三）房屋平面圖

- 附件（四）付款明細表
- 附件（五）代辦貸款委託書
- 附件（六）委刻印章委託書（授權書）
- 附件（七）建材設備表
- 附件（八）住戶管理規約
- 附件（九）分管同意書

## 立契約書人

### 買方

姓名：

身分證號碼：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

### 賣方

賣方：興城建設有限公司

法定代理人：郭清華

統一編號：83278369

公司地址：新北市新店區寶橋路 152 號 2 樓

公司電話：(02)8665-3309

中 華 民 國 年 月 日