

契約審閱權

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：

預售屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：宏普建設股份有限公司

茲為「宏普GRAND PARK」（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，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 房地標示及停車位規格

一、 土地坐落：

新北市新店區斯馨段40、41、41-1地號等參筆土地，面積合計參仟玖佰肆拾伍點玖玖平方公尺（壹仟壹佰玖拾參點陸陸坪），使用分區為住宅區。

二、 房屋坐落：

（一） 同前述基地內「宏普GRAND PARK」編號第_____棟第_____樓（共計壹戶），為主管建築機關新北市政府工務局核准111年05月11日第111店建字第00200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） 本案基地內預定興建地上二十三樓及地下四層之集合住宅，本社區合計規劃一百三十戶（如買方有購買2戶或以上戶別，賣方依原戶數申請門牌、產權及水電錶、瓦斯表、相關弱電箱體不作合併。）新北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為管委會使用空間、梯廳、門廳、管理員室、樓梯間、電梯間、機房、陽台及其他，二樓至二十三樓為集合住宅，地下一層為防空避難室兼停車空間及機械室，地下二層至地下四層為停車空間及機械室。在使用執照取得前，如因

主管機關就已核准之建照圖說要求依其用途需調整格局或增設設施時，雙方同意配合辦理。

(三) 本案為109年12月22日首次掛號申請建照。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：(下述停車位皆不得對外銷售)

(一) 座落地下室_____樓依建造執照圖說編號_____號平面式車位；計購汽車停車位_____位。

該停車位有無獨立權狀

買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間

平面車位規格為：

長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。持分_____。

長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺。持分_____。

長6.0公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。持分_____。

另含車道及其他必要空間，車位面積計算為29.12 26.87 31.86平方公尺(8.81 8.13 9.64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(計算方式如附件八所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例46.92%。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、 土地面積：

買方購買「宏普GRAND PARK」編號第_____棟第_____樓，其土地持分面積拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪），應有權利範圍為_____/100000。計算方式係以專有部分面積_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面積壹萬肆仟柒佰陸拾玖點壹捌平方公尺（肆仟肆佰陸拾柒點陸捌坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）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，詳附件三說明所載。

（一） 專有部分，面積詳附件三說明所載。

1、 主建物面積，詳附件三說明所載。

2、 附屬建物面積，包含：陽臺，詳附件三說明所載。

（二） 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例，詳附件三說明所載。

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、防空避難室兼停車空間、無障礙汽車位、法定機車位、無障礙機車位、垃圾車暫停車位、法定車位、自設車位、一般安全梯、特別安全梯、一般樓梯、一般升降機兼行動不便者使用、緊急升降機、排煙室、進排煙管道、管道、發電機房進排氣管道、風機放置空間、停車空間進風管道、排氣管道、蓄水池、台電配電場所、緊急發電機房、機房（垃圾處理室）、景觀機房、電信機房、電梯機房、受電箱、消防中繼機房、

消防中繼水箱、消防中繼水錶機房、防災中心、消防泵室、車道、通道、梯廳、6*12高層緩衝空間、門廳、梯廳兼排煙室、樓電梯間、管委會使用空間、陽台、機房、行動不便廁所、廁所、管理室、機坑、水箱及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、 本社區共有部分總面積計柒仟柒佰柒拾玖點壹柒平方公尺（貳仟參佰伍拾參點貳坪）（詳如建照附圖共專示意圖所示）專有部分總面積壹萬肆仟柒佰陸拾玖點壹捌平方公尺（肆仟肆佰陸拾柒點陸捌坪）。共同使用部份分擔之面積，倘因相關單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第五條房屋面積誤差處理。前項共有部分之權利範圍係依買受專有（主建物+陽台）面積與本社區全棟專有使用（大樓二層至二十三層）所有全部專有（主建物+陽台）總面積之比例而為計算基準。

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。

第六條 契約總價

本契約總價款詳附件三說明所載。

一、土地價款：詳附件三說明所載。

二、房屋價款：詳附件三說明所載。

(一) 專有部分：詳附件三說明所載。

1、主建物部分：詳附件三說明所載。

2、附屬建物陽臺部分：詳附件三說明所載。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：詳附件三說明所載。

三、車位價款：詳附件三說明所載。

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，由國泰世華銀行負責承作，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。(本預售屋價金信託之相關重要約定及注意事項詳【附件十三】。)

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築案後交屋。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築案後交屋。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、本預售屋將價金交付信託，由國泰世華銀行(即受託機構)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、繳納各項稅費資金控管事宜。前開信託之受益人為賣方而非買方，受託人系受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

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、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積玖仟伍佰玖拾肆點肆陸平方公尺（貳仟玖佰零貳點參貳坪），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，其餘面積陸仟捌佰柒拾柒點貳玖平方公尺（貳仟零捌拾點參捌坪），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（本社區無法定空地）

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、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【附件十二之一、十二之二】標示之使用戶別。

五、本社區地下一層所規劃之機車停車空間，共計壹佰參拾部，其產權屬於公共設施登記面積，機車位使用及規章由管委會統一制定管理。

六、 本社區地下層除【附件八】第肆項所列之地下層共同使用部份外，其餘由賣方以汽車停車位應有部份（持分）產權另行出售予承購戶。

七、 買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，且日後出售或讓予第三人時，應將前述約定之內容告知繼受人併同繼受本約定。

（買方簽章：_____）

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【附件四】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、 本約買賣建築物主要構造係為鋼筋混凝土造，主建物、附屬建物之規格尺寸，除本約另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發使用執照之竣工圖合格標準，由賣方決定選用各項建材，且由賣方負責全權建造。預售期間賣方於現場展示之樣品屋裝潢及設備，不含於本契約內，僅供買方日後自行裝潢之參考。

五、 賣方如有違反前四款之情形，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在民國 112 年 8 月 1 日前開工，於民國 112 年 8

月 1 日為開工款收款日及開工起算日，至民國 118 年 1 月 21 日共計 2000 個日曆天之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。雙方同意以建築主管機關核發使用執照為本社區工程完工日期之認定依據及標準。

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，由賣方於簽認日起_____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、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，賣方並同時點交本戶鎖匙及所有權狀等文件交付予買方。

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、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本社區管理規約詳【附件五】之規定，有關遵守規定事宜，由賣方或賣方指定人召集所有用戶成立管理委員會執行管理。管理委員會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託物業管理公司代為擔任管理維護工作，管委會成立後，即由管委會自行管理。

四、裝潢（修）施工規範：

（一）買方應遵守【附件十一之二】裝潢（修）施工管理辦法及【附件五】社區管理規約之各項規定，並於交屋同時繳交施工保證金參萬元及環境管理費陸仟元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定。

（二）買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

（三）買方於裝修完成後且合於裝潢（修）施工管理辦法【附件十一之二】規定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金。

（四）未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

五、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。

六、 本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方應負責買方及其繼受人均應受約定之約束。

七、 如本社區共同管理委員會成立後，應至管區派出所及新北市政府工務局公寓大廈管理科報備立案，並以社區共同管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

八、 賣方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由賣方匯款至新北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆費用於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施完成後，由管委會直接向新北市政府申領。

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…等）負責保固一年，防水負責保固五年，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。

第十八條 貸款約定

一、 第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，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 房地轉讓條件

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。。

（買方簽章：_____）

第二十一條 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。

第二十二條 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、代書代辦手續費、貸款保險費、實價登錄代書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。

第二十三條 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七日負責排除、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。

第二十四條 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，或因政府就法定傳染病之管制造成無法施工，致生不能如期完工之狀況時，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。

第二十五條 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。

第二十六條 買賣權益及特約條款

一、買方為辦理本約房屋、土地產權登記及一切有關之手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續詳【附件七】。

二、買賣雙方均完全充分瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全按本書面買賣契約及其附件約定所載為依據，不受其他任何口頭陳述或有關樣品屋內擺飾等影響，後者如與前者有所抵觸或差異時，仍以雙方簽訂之書面買賣契約及其附件約定為準。有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽約時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力。

(買方簽章：_____)

三、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任(適用民法連帶債務之規定)。

四、本社區外飾配合整體規劃並設有起造人公司名稱及LOGO字體供賣方永久無償使用。

五、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響建築風貌。

六、本案建照執照加註明細資料中，所列舉需載列於產權移轉或買賣契約或列入公寓大廈規約之項目，依【附件十四】建照影本加註明細所示。

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

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地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，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部份不履行時，視同全部違約。

本契約附件計有十四件詳如下列：

附件一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。

附件二、停車空間平面圖影本乙份。

附件三、付款明細表乙份。

附件四、建材設備表說明。

附件五、申請建造執照所附之規約草約。

附件六、代辦抵押貸款委託書。

附件七、代刻印章授權書。

附件八、面積計算、公共設施分配及產權登記特約條款。

附件九、室內工程變更特約條款。

附件十、車位使用約定書。

附件十一之一、裝潢（修）工程切結書。

附件十一之二、裝潢（修）施工管理辦法。

附件十二之一、全區二層平面暨分管配置圖（建照執照圖）。

附件十二之二、全區三層平面暨分管配置圖（建照執照圖）。

附件十三、預售屋價金信託重要約定及注意事項。

附件十四、建造執照影本。

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。

個人資料之蒐集、處理及利用

一、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。

二、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。

立契約書人

買 方

(姓名或公司名稱)：

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

E - M a i l：

賣 方

(姓名或公司名稱)：宏普建設股份有限公司

法 定 代 理 人：段 津 華

公司(或商號)統一編號：23113054

公司(或商號)地址：台北市大安區敦化南路二段71號21樓

公司(或商號)電話：(02) 2755-2662

不動產經紀業

(姓名或公司名稱)：

負責人：

公司(或商號)統一編號：

公司(或商號)地址：

公司(或商號)電話：

不動產經紀人(簽章)

經紀人證照號碼：

中 華 民 國

年

月

日