

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：國賓大建設股份有限公司

茲為【南山大苑】(下稱本大廈)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經買方於簽訂前攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，買方已確認充分審閱瞭解本契約內容。

買方確認：_____ (簽名)

賣方確認：國賓大建設股份有限公司 (簽章)

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：

新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22、23 地號等伍筆土地，面積共計 3119.14 平方公尺(約 943.54 坪)，使用分區為都市計畫內『住宅區』。

二、房屋坐落：

同前述基地上所興建之【南山大苑】編號第_____棟第_____樓房屋_____戶(共計_____戶)，為新北市政府工務局核准 111 年 3 月 24 日 111 中建字第 00121 號 建造執照(建造執照影本

如附件(一)，本戶房屋平面圖，如附件(三)。

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 地面 GL2 地下第_____層 平面式 機械式 其他_____，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，編號第_____號車位_____個，其車位位置詳建造執照核准之該層停車空間平面，如(附件四)。

本買賣停車位規格為：

平面式大車位，寬 2.5 公尺，長 6.00 公尺，高 2.1 公尺。

平面式標準車位，寬 2.25 公尺，長 5.75 公尺，高 2.1 公尺。

(二)另含車道及其他必要空間，面積共計 5839.61 平方公尺(1766.48 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依比例計算之，汽車停車空間面積分算表：

全部共有部分總面積=12598.63 平方公尺
汽車停車空間面積=5839.61 平方公尺
汽車停車位每位分攤面積
=5839.61 平方公尺÷總汽車停車位數 141 位
=41.42 平方公尺(約 12.53 坪)

(三)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 46.35%。

(四)買方購買之汽車位屬自行增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，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：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

買方購買前開房屋，其土地持分面積_____平方公尺

(_____坪)，應有權利範圍為 10000 分之_____，計算方式

按買受房屋專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占全部房屋專有部分總面積_____平方公尺（_____坪）之比例計算（註：停車位之權利範圍：平面車位每位分攤1/10000（本案法令適用日期為都市更新計畫報核日民國101年10月22日，仍適用本項登記規則）。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：（坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。）

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）。

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

（註：本案法令適用日期為都市更新計畫報核日民國

101年10月22日，仍適用本項登記規則）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_____％。

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（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。

二、本「南山大苑」共有部分總面積計12598.63平方公尺（3811.09坪）；專有部分總面積計13508.58平方公尺（4086.35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，其面積係以本「南山大苑」共有部分總

面積扣除汽車停車空間面積 5839.61 平方公尺(1766.48 坪)後，剩餘之 6759.02 平方公尺(2044.60 坪)乘以該權利範圍而為計算。

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

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

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、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、主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____仟____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保證，履約保證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台灣土地銀行股份有限公司(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

本預售屋由台灣土地銀行股份有限公司(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(詳附件五)。

價金信託

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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

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。

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、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」(附件二)之規定於工程完工後繳款，其每次付款，付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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付之。
- 三、買方請於接獲賣方繳款通知書後七日內以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數繳納。

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
本契約地下層共五層，總面積 8133.81 平方公尺(2460.48 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，其餘面積共計 5839.61 平方公尺(1766.48 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(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臺，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。
- 五、本大樓三樓 A 戶、四樓 A1、A2、A3、A5、B3、B5、B6、B7 戶緊鄰之露臺約定歸購買毗鄰露臺之各戶專用，毗鄰露臺之住戶就該範圍內應合法管理使用，但不得搭蓋違建、增建及採光罩。該約定專用部分，已於規約草約訂定。日後不得透過區分所有權人會議變更其使用方式，或取消該約定專用範圍及戶別。

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在民國 111 年 6 月 10 日之前開工，民國 115 年 6 月 10 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。

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(不含浴廁、廚房)及裝修為限，如需變更汙水、給水、排水管線，以不影響上、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，應經賣方同意並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、工程變更事項須經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十日內提出加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更結果若為追加帳，買方應於追加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圖施工。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

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物(僅限本戶專有部分)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。

三、第一項接通自來水、電力之管線及其相關費用(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，除附契約另有約定，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管理：

(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，應於使用執照核發並辦妥建物所有權第一次保存登記後開始辦理，雙方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。賣方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還買方。買方未依約交付該擔

保價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票權利。

(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。

六、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」（如附件七），由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

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，即應負本戶管理費、水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔。
- 五、買方同意本約第二條所載房屋標的物之驗收及點交均以買方專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍(該部分由賣方移交予大廈管理委員會)，買方不得以此部分未完成為由拒絕辦理交屋。

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、雙方同意自通知交屋日起，由買方按月繳付共用部分管理費並於交屋同時應預繳六個月管理費，房屋以買賣總坪數每坪每月新台幣 90 元計收，停車位按每車位每月新台幣 600 元計收，其設備之管理、維護辦法由管理委員會決議之。本管理費作為賣方代管期間本大廈所有公共設施清潔維護、管理人員薪給及一切設施之管理經費，於管理委員會成立並完成公設點交後依實際支出結算移交之。
- 四、地下一層機車停車位，係指供全體區分建物共同使用之範圍，

其使用管理辦法及清潔費之收取標準由區分所有權會議決議之。

- 五、賣方應按公寓大廈管理條例之規定提列公共基金於管理委員會點交公共設施後，由公庫撥付之，同時賣方應將前款買方預繳之管理費結餘款移交之。

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…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。
- 三、如因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損），或因不可抗力（例如：戰爭、天災地變等），或若因人為使用不當、維護不當、裝修破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等），不可歸責於賣方之事由，不在此限。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

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，由買方以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。

四、如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方同意即時配合辦理，不得藉故拖延拒辦領款。

五、買方未如期繳清上述貸款金額或未依約規定辦妥金融機構貸款對保手續前，賣方得拒絕辦理點交或產權移轉登記予買方，且賣方不負遲延本房屋交屋責任。

六、買方如無需辦理貸款或減少貸款金額，其應依付款明細表規定給付賣方貸款金額部份或減少貸款金額應於賣方通知辦理銀行對保手續時，將原預定貸款金額或減少貸款金額部份以現金或即期票據(七日內)，如數壹次繳清。

七、買方如有下列情事之一者，應於該等情事發生之日起或賣方通知日起七天內以現金付清全數貸款金額。

(一) 未如期提供辦理貸款所需資料、證件、對保、用印等事由或因未親自會同辦理各項手續，以致影響貸款之取得。

(二) 向貸款機構提出異議、撤銷、中止委託貸款或阻止貸款之撥付。

(三) 因買方個人之因素以致不能獲准或致使賣方無法取得貸款時。

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。

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申報計課增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計課增值稅，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、公證費用由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方負擔之費用，買方於辦理所有權移轉登記時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、有關天然瓦斯配管工程及相關必要設備，基於整體裝設之原則，買方同意由賣方統一代向瓦斯公司申請安裝，瓦斯錶之裝設由買方依搬遷時間自行付費申請。

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。

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，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 住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本「公寓大廈規約草約」之約束，詳如附件（八）。嗣後如區分所有權人會議另訂本建物之規約時，買方亦同意以本「公寓大廈規約草約」為約之基本內容。

第二十七條 特約事項

- 一、本大樓台電配電場所、發電機房、電信機房、排煙室、消防泵浦室、水箱、電梯機房等設施之位置，依照工務局核發之建造執照圖所標示位置設置，倘電力公司、水廠及其他單位或賣方對其設備有所必要轉移位置及增設時，買方應無條件同意且不得作任何要求或為異議之主張。
- 二、本大樓設施通過消防檢查、電梯安檢、電力公司供電審核、自來水供水審核、電信局通話審核，並取得使照、接通水電後，買方即同意本大樓該等設施通過性能測試無誤。有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會或管理負責人負責點交，買方並同意授權管理委員會或管理負責人負責點交。管理委員會或管理負責人若不如期點交或不依誠信原則點交，賣方自通知點交之日起，即不負保管責任，視為點交完畢。
- 三、買方不得於交屋前自行對本戶房屋進行變更或裝修工程。
- 四、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，如有任何一方不履行，視同違約。

- 五、買賣雙方所為之徵詢、辦理事項均以書面通知，按本約所載住址郵寄，如有變更雙方應以書面即時通知對方，否則因無法送達或拒收，致函件退回均以第一次投遞日期為生效日期。
- 六、買方違反本契約之約定，經賣方催告而無法送達者，雙方同意於賣方催告買方無法送達屆二次時，為本契約之解除條件，於上開條件成就時，雙方並同意依違約處罰之約定辦理。
- 七、為維護大廈整體美觀，買方同意日後如購置冷氣，應裝置於賣方統一規劃之處所，且配管配合賣方所預留之套管，不得破壞建築物外觀及結構。
- 八、本契約各項約定效力及於雙方之受讓人、繼承人、承租人。
- 九、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，住戶可自行於交屋後申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

買方已充分知悉並同意以上事項：_____（簽名）

第二十八條 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。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 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。

第三十一條 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。

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：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 付款明細表。
- (三) 房屋平面圖。
- (四) 停車空間平面圖。
- (五) 價金返還履約保證契約書。
- (六) 建材與設備參考表。
- (七) 代刻及使用印章授權書。
- (八) 公寓大廈規約草約。
- (九) 蒐集、處理及利用個人資料受告知聲明書。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：同上)

連絡電話：

行動電話：

E-MAIL：

賣 方：國賓大建設股份有限公司

法定代理人：陳明雄

統一編號：25112798

地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

電話：(02)2705-3272

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日