

契約審閱權：

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），賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事。

買方簽章：_____ 賣方簽章：王銓良

『聚美家』預售土地買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）
立買賣契約書人
賣方：王銓良（以下簡稱賣方）

茲為「聚美家」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，以茲共同遵守：

第一條 土地標示

座落於新北市林口區建林段 789 地號等一筆土地內之建築基地，面積共計 1107.73 平方公尺（335.09 坪），（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），使用分區為都市計劃內住宅區。

第二條 土地買賣面積及認定標準、面積誤差及其價款找補

- 一、買方購買「聚美家」第 棟第 樓房屋乙戶之土地持分為本土
地 /10000，面積合計 平方公尺（ 坪，計算
至小數點第二位，第三位（含）以下四捨五入），計算方式係以本戶房
屋專有部分面積 平方公尺（ 坪）占區分所有全部
專有部分總面積 1931.59 平方公尺（584.31 坪）比例而計算。
- 二、本土地持分面積如與地政機關登記面積有誤差，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，無息於交屋時一次結清。其誤差部分超過百分之三者，買方得主

張解除契約，賣方則一次無息退還已收價款。

第三條 土地買賣總價

本契約土地買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

★買方確認及同意簽名：

第三條之一 履約擔保機制

(一) 本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行西壠分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-聚美家地款，帳號：50571□□□□□□□□□□。前開各期期款之繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。

(二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

(三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑 <https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託業務查閱服務=>預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

(五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定

抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時（即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時），如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

★承購戶親簽及蓋章：



第四條 付款條件及方式、逾期付款之處理方式

- 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期日或期限內，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一次繳納，除簽約款及結構完成款外，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，買方每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 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）本契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、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，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，即視為買方違約，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）
- 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。

第五條 土地產權登記及期限

一、除本契約另有約定外，土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定地政士開始辦理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現值及公契之價格，並以移轉現值申報日作為公定契約書之日期。

賣方若違反前述規定，致各項稅費增加或罰款（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。

二、本契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，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

三、賣方應於買方履行下列義務時辦理所有權移轉登記：

（一）除約定之交屋保留款外，應繳清本契約所定之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應於房地產權移轉登記前繳納之款項等。

（二）辦理貸款者應提供辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），俾便辦理各項手續，並以現金繳付賣方依本契約第九條約定應由買方負擔之各項費用，及於辦理金融機構貸款對保時，並應開具受款人為賣方與貸款金額同額之票面上註明禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行。買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還該本票予買方並同時解除其擔保效力。

（三）不貸款者仍應提供辦理產權登記相關文件外，並依本契約約定以現金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，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

（四）本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉前全部兌現。

四、買方同意委任賣方指定之地政士辦理本契約土地所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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之日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地

價款依萬分之二單利計算延遲利息予賣方，如因買方延誤或不協辦，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。

- 五、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三款、第四款之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依房屋合約第八條逾期付款處理方式辦理。
- 六、為便於土地持分之稅費申報（含撤銷）、所有權移轉（含移轉返還）登記、登記簿謄本申請及其他本契約相關手續之辦理，買方同意簽立「委刻印章同意書」（如需委託賣方辦理時）【即「聚美家」預售房屋買賣契約書（附件八）】。

第 六 條 交付土地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土地點交。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
 - （一）買方繳清本契約及「聚美家預售房屋買賣契約書」中所有之應付未付款含交屋保留款，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息及完成一切交屋手續。
 - （二）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳交房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予買方。
- 二、本契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契約土地之點交，本契約則由買賣雙方各自保存。
- 三、買方同意本土地之點交不得以其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，或法定空地、中庭、公共空間及外觀，所設置之相關美化與規劃設施設備等部分未完成或未點交予社區管理委員會為由，拒絕辦理土地點交。
- 四、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，應負相關刑事及民事責任。

第 七 條 貸款約定、貸款撥付

- 一、（附件一）『付款辦法表』中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約

第四條第二款之約定付款，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，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』如（附件二）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、本契約第三條總價款內之部份價款新台幣_____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。

四、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____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。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定代書依下列約定辦理：

（一）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。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契約「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分經賣方以書面通知十日內，一次以現金繳清之。

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。

七、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反與本件聯立之預售房屋買賣契約書第十條第二款、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本條貸款予賣方。

第八條 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。

四、本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘若買方為未成年，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。

第九條 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、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、地政士代辦費（由買方預付予地政士）、貸款保險費及各項附加規費稅費由買方負擔。買方應於辦理所有權移轉登記時，將此等費用全額預繳，其後俟點交房屋土地時同時依正式收據結算多退少補。
- 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、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。

第十條 賣方之瑕疵擔保責任、不可抗力因素之處理

- 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；如有上述情形時，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。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。
- 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。

第十一條 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。

第十二條 特別約定事項

一、買方認知並同意本社區依「聚美家預售房屋買賣契約書」（附件七）之壹樓公共設施建照原圖標示：

(一)為使社區功能更加齊全，於大廳設置櫃台、收納櫃、沙發區，故買方同意賣方依美化規劃示意圖增加設置。

★買方確認及同意簽名：

二、本契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「聚美家預售房屋買賣契約書」（附件九）之分管特約及賣方及聚美建設股份有限公司之規劃原則使用，本契約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。

第十三條 其他約定事項

一、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。

二、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，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任。

第十四條 相關契約及附件效力

一、本契約土地上之房屋由買方另向聚美建設股份有限公司（以下稱聚美公

司)價購，且本契約同買方與聚美公司簽訂之「聚美家預售房屋買賣契約書」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契約之一部分，與本契約具同等效力，但解釋上應與本契約作體系合理之解釋，且買賣雙方同意本契約書未加蓋騎縫章仍不影響本合約效力，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、平等互惠及誠信原則處理之。

第十六條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地之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契約之約定為準。

二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

第十八條 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。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O)： (H)：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：王銓良

統一編號：

電 話：

通訊地址：新北市林口區忠福路143號

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱權：

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），賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事，買方特於下列簽名表示確認：

買方簽章：_____ 賣方簽章：聚美建設股份有限公司 李志傑

『聚美家』預售房屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：聚美建設股份有限公司

法定代理人：李志傑 (以下簡稱賣方)

茲為「聚美家」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：

第一條 廣告效力

賣方確保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，為本契約之一部分。

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：

座落於新北市林口區建林段 789 地號（如因土地分割、合併或地籍圖重測等，則依新地號、新面積辦理產權登記）土地內之建築基地興建之「聚美家」以下簡稱本社區共 31 戶），為地上六層、地下二層之大樓。

買方購買「聚美家」第 棟 樓（以下稱本戶或本房屋），為新北市政府核准 111 年 05 月 10 日(110)林建字第 00096-01 號建造執照。（賣方若建照依法辦理變更設計或展延日期者，則依最後變更設計或展延日期之建照為準）【建造執照影本如（附件一），本戶房屋平面圖影本如（附件二）】。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位屬 法定汽車位 自設汽車位，為地下第
層 平面式停車位，依建造執照圖說編號第 號車位
個，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號，其車位規
格為：

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

另含部分車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺

(坪)，計算方式為該型式車格面積加上【全區可售汽車
停車位分攤之車道面積及必要空間】除以【全區可售汽車停車位
總車數】即得，建造執照核准之該層停車位空間平面圖影本如附
件。

(二) 可售汽車停車空間面積占全區共有部分總面積之比例 48.36%。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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書約定為之。

第 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、本房屋總面積計 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 平方公尺 (坪)。

2、附屬建物面積，即陽臺 平方公尺 (坪)。

(二) 建物共有部分持分面積計 平方公尺 (坪，本
項面積屬主建物之大公及小公持分面積總計，不含汽車停車位之
持分面積，汽車停車位之持分面積另依地政法令規定計算及登記
。)

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

二、前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、機車停車位及部份車道、停車空間（未兼作汽車停車使用之部分）、梯廳、排煙室、一般安全梯、無障礙安全梯、無障礙戶外安全梯、一般升降機、無障礙緊急升降機、台電配電場所、電信室、發電機房、水循環機房、蓄水池、消防泵浦室、污水／雨水機房、管委會使用空間、消防水箱、水箱、梯間、機械室及其他法令應列入共用部分之項目。

※無障礙汽車位編號 31 登入大公由全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用。

二、本「聚美家」共有部份總面積計 1842.92 平方公尺（557.48 坪）；專有部分總面積 1931.59 平方公尺（584.31 坪）。前款共有部分面積之權利範圍分攤計算方式係依共有部份總面積乘以【買受本戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積乘以大公持分比值(註)】而為計算；加上第二條第二款第一目汽車停車位面積，即得。

(註)：大公持分比值為（大公總面積扣除汽車停車空間面積）除以大公總面積。

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，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），無息於交屋時一次結清。

三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除契約，賣方則一次無息退還已收價款。

四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，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。

帳號(編號)。

(二) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。

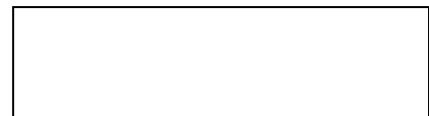
(三) 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑 <https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託業務查閱服務=>預售屋價金存入信託專戶查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

(五) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

(六) 於發生賣方無法依約定完工或交屋之情形時(即信託契約第二條第四項「特定事由」發生時)，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

★承購戶親簽及蓋章：



同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____建設股份有限公司(同業同級公司)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 付款條件及方式

一、買方應依（附件四）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知之期日或期限內，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一次繳納，除簽約款及結構完成款外，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，買方每次付款間隔日數應在二十日以上。

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）本契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、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

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，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，即視為買方違約，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

本契約地下層共二層，總面積 1312.92 平方公尺 (397.16 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 421.66 平方公尺 (127.55 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、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、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，其使用應依本契約 (含附件九之分管特約) 約定方式使用。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依新北市政府核准(110)林建字第 00096-01 號建造執照之工程圖樣及說明書，若依法變更 (含使照變更) 則以最後變更之圖說為準] 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、身體及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、本房屋建築工程於簽訂本約時已開工，賣方並應於民國 113 年 12 月 12 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：
 - (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如期取得使用執照者，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、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 四、買賣雙方另同意本建築工程倘提前完工，取得使照時，以領取使用執照日為完工日，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

★買方確認及同意簽名：

第十二條 建築變更設計之處理

一、買方變更設計

- (一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限且不影響他人使用空間範圍並應經賣方同意，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、瓦斯管線、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。
- (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，買方應於追加帳簽認日起十日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。

(四) 如買方欲變更之內容於工程階段已完成備料或施作完成或因變更而影響工程進度時，賣方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。

(五) 除買賣雙方另有書面約定外，買方不得請求賣方提供其他配置或換裝設備。

二、賣方變更設計

(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需另行變更設計變更。

(二) 敷設於本社區大樓內外之建築物建材及其所需空間，如：台電配電場所、電信室、發電機房、蓄水池、消防泵浦室、污水／雨水機房、管委會使用空間、管委會使用空間之附屬空間、消防水箱、水箱、機械室及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時，經買方同意在不損害買方權益為原則下，得指示相關工程師或設計人員辦理變更設計。

第十三條 驗屋

一、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；另，公共設施、中庭花園及圍牆等（如有）工程，買方同意賣方統一交由管委會點交。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。買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。上述接通自來水、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共事業外管線天然瓦斯配管，由____方負擔。

★買方確認及同意簽名：

- 二、買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，且無正當理由，即買方受領遲延，應完成履約貸款撥付賣方。
- 三、買方於驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報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。
賣方若違反前述規定，致各項稅費增加或罰款（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。
- 二、本契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，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法辦理產權登記及貸款，經賣方催告後，逾期仍無法配合時，依本條第三項及第四項之約定辦理。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時辦理所有權移轉登記：
 - (一)除約定之交屋保留款外，應繳清本契約所定之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應於房地產權移轉登記前繳納之款項等。
 - (二)辦理貸款者應提供辦理所有權登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），辦理各項貸款手續，並以現金繳付賣方依本契約

第二十條第三款約定應由買方負擔之稅規費用，及於辦理金融機構貸款對保時，開具受款人為賣方與貸款金額同額之票面上註明禁止背書轉讓本票乙紙交付賣方收執，以擔保該部分買賣價金之確實履行，買方不得以任何理由終止或否認本票授權之效力。賣方取得金融機構貸款金額後，於交屋時應無條件返還該本票予買方並同時解除其擔保效力。

(三) 不貸款者仍應提供辦理產權登記相關文件外，並依本契約約定以現金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，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

(四) 本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉前全部兌現。

四、買方同意委任賣方指定之地政士辦理本契約房屋所有權登記、移轉、抵押權設定及實價登錄、更正申報、撤銷等手續，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屋價款依萬分之二單利計算延遲利息予賣方，如因買方延誤或不協辦，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。

五、任一方違反前一至四款約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三款、第四款之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依本合約第八條逾期付款處理方式辦理。

第十五條 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如買賣價款、因變更設計增加之

工程款、應付稅費、規費、遲延利息等含交屋保留款，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、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、建物所有權狀、房屋保固售後服務卡、使用維護手冊（如有）、規約草約、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，本契約由買賣雙方各自保存。

三、買方應於收到賣方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、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（附件七）『美化規劃約定書』就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化等），買賣雙方並同意依據本契約第十六條第二、三款之約定，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點交完成為拒絕辦理交屋。

五、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應負民事、刑事責任。

六、買方尚未付清價款及各項稅費並履行本契約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。買方若以任何名義重新申辦所有權憑證，應負相關刑事及民事責任。

七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶及任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任，並於修繕完成後始得申請退裝潢保證金。

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。管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。

- 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（因該等項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，且已設置安裝於現場，故此部分之檢視以現場操作說明方式為之。），由賣方將共用部分、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(含修正部分)、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交予管理人接管。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、賣方依據第九條第四款及（含（附件七）『美化規劃約定書』）部分，就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施作標準之權利，亦不得就已施作交付之設施設備情狀、性質，向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。
- 四、社區共有部分、共用部分、約定共用部分及公共設施賣方自點交（含視為點交完成）予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等）保固一年，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。

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安全部分等）負責保固十五年，屋頂防漏水負責保固三年，但買方因裝修破壞原有防水保護層時，不屬於賣方之保固範圍，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁材、水電…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、如為裝潢戶，則裝潢部份不屬賣方保固範圍內。

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、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等）或因天候超過該設備國家 CNS 規範標準（諸如，風力、雨量、溫度、震度等）所造成之損壞，以及美化植栽部分，公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在保固範圍內。

第十八條 貸款約定、貸款撥付

一、（附件四）『付款辦法表』中金融貸款部分，買方如不貸款，應依本契約第七條第二款之約定付款，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，應於簽立本契約同時書立『委辦貸款契約書』如（附件五）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、本契約第六條總價款內之部份價款新台幣_____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。

四、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____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。

五、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，買方同意與賣方另立協議，並由賣方指定代書依下列約定辦理：

(一) 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。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契約「付款辦法表」中金融貸款項目之金額予賣方。

(二) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分經賣方以書面通知十日內，一次以現金繳清之。

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。

七、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十條第二款、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本條貸款予賣方。

第十九條 房地讓與或轉售條件

(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房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十條 稅規費暨其他費用負擔約定

- 一、買賣雙方同意依新北市政府稅捐稽徵處核定之房屋公定價格作為申報契稅之價格，並以申報日作為公定契約書之日期。
- 二、買賣雙方同意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。
- 三、買方應負擔建物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)、地政士代辦費(由買方預付予地政士)、貸款保險費、依法令規定由買方繳納之各項附加稅捐(本項費用暫定預收款為新台幣壹拾伍萬元整)，並與使照申請期款一併繳付，上述實際費用於交屋時結清，多退少補。

※建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

- 四、如買方未依期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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶社區水電費、瓦斯基本費。
- 六、水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶，本社區共用部分應分擔之電費即公電，由賣方向電力公司申請辦理分擔電單至各戶。
- 七、本社區設置之天然瓦斯其瓦斯裝錶費用、保證金及瓦斯供氣費等相關費用，依瓦斯公司開立之收據由買方負擔。
- 八、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。
- 九、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議，以公平為原則。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定；未規定者，各區分所有權應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。另依各區分所有權人與聚美建設股份有限公司(下稱聚美公司)間本契約第二十三條第三款第三目約定：「於代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理服務及清潔等其他相關必要費用，買方全體同意由賣方先行代墊上列費用至管理委員會合法成立之日止，該日之後即由管理委員會自行向全體住戶收取管理費支付之。買方全體同意於管理委員會成立後，授權管理委員會返還賣方代管期間所代為支付之各項費。」管理委員會成立後，應返還聚美公司代管起算日起所代為支付之各項費用。

★買方同意並簽名確認：

以上稅規費暨其他費用應由買方負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。惟可歸責之事由致使雙方解除契約時，因逾期產生之上述費用，由可歸責之一方負擔。

第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任、不可抗力因素之處理

- 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。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。
- 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，即負責將本戶房屋清償塗銷之。
- 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按法定利息計算退還買方。

第二十二條 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、買方依前兩款解除契約時，賣方除應將買方已繳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。

四、倘買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經收到賣方催告函仍不履行時，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契約房地總價款之百分之_____(不得高於百分之十五)之違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以買方已繳價款為限。

(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，買方同意賣方得以買方名義及印章撤銷申報，其因而增加之稅費由買方負擔。

(三) 倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸賣方所有【以賣方或賣方指定之地政士為代理人（如買方同意授權由賣方代為委任），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。

五、買賣雙方除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十三條 特別約定

一、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，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

二、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如（附件十三），並同意本契約（附件九）之『分管特約』亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。

三、賣方依據「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員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) 買方應於交屋同時以現金預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，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，經賣方派駐工地代表及社區管理服務人員或管理委員會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、堆置建材等。為利於社區移交作業相關款項撥付，俟管理委員會正式成立後，買方同意由賣方移交裝潢保證金至【聚美家社區管理委員會】之帳戶，待本戶裝潢工程完工時，由買方逕向【聚美家社區管理委員會】辦理退款手續。

★買方簽名確認：

(三) 賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理「(包含委任管理服務公司之一切費用，諸如警衛、管理主任、秘書及其他管理清潔人員之費用)」及清潔等費用，並由本約第二十條第三項所收之款項支付之。買方全體同意於本約第二十條第三項所收之款項不足時，應由社區管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付賣方補足差額；若有餘款則於社區管理委員會成立(需經主管機關報備核准)、點收公共設施及接管社區並設立社區公共基金專戶後無息移交之(買方不得主張各戶進住使用期間不同而要求分別計算退還給各戶)

★買方同意並簽名確認：

四、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、外牆燈光計劃等，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。

- 五、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有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。買方購買之車位（含租借、讓渡予第三人）買方充分了解其汽車如停放應自負保管之責。
- 六、本社區之管委會使用空間、門廳、中庭、電梯、樓梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方（含受賣方委託之代銷公司）得為銷售之目的於銷售期間無償優先使用，買方全體及管理委員會或管理負責人不得有限制使用、禁止通行或收費行為，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 七、本社區大樓之外牆，賣方保留燈光及招牌設計之權利，買方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。
- 八、機車停車位由賣方統一汽機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有不便使用之處，賣方得另行尋找地點設置，賣方無違約之責。
- 九、本案基地與鄰地上現有建物已有圍牆區隔，二地之間採現有共同圍牆，不再另行施作圍牆。

第二十四條 其他約定事項

- 一、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。
- 二、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，買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任。

第二十四之一、 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。

第二十五條 本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。

第二十六條 買方授權委由賣方指定地政士代刻印章壹枚，並於簽約之同時書

立『委刻印章同意書』（附件八），以作為本契約買賣之（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更（二）稅捐申報或撤銷相關手續之用（三）申辦自來水、台電、申請過戶或變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十七條 相關契約及附件

- 一、本契約房屋之土地由買方另向王銓良價購，且本契約同買方與王銓良所簽訂之「聚美家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。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部份，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第二十八條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣、平等互惠及誠信原則處理之。

第二十九條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在之地方地法院為第一審管轄法院。

第三十條 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契約之約定為準。
- 二、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方

附件：一、建造執照影本。

二、本戶核准之房屋平面圖影本。

三、地下室汽機車位置編轄圖。

四、付款辦法表。

- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、美化規劃約定書。(含附圖一張)
- 八、委刻印章同意書。
- 九、分管特約(含停車位分管同意書及約定專用示意圖一張)。
- 十、預售屋價金信託證明書影本。
- 十一、對保備證資料、地政士收費約定書。
- 十二、個人資料保護法告知事項。
- 十三、社區規約草約。
- 十四、驗屋標準

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：(O)： (H)：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：聚美建設股份有限公司

法定代理人：李志傑

統 一 編 號：83420513

電 話：(02)2608-2000

通 訊 地 址：新北市林口區忠福路 143 號

中 華 民 國 年 月 日