

【國鉅興】土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立買賣契約書人
賣方： 呂信坤 (以下簡稱賣方)

合約審閱：本合約簽訂前，已經買方於中華民國 年 月 日攜回審閱
____日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章： 呂信坤

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 土地標示

座落於新北市泰山區信華段五小段 39、66 地號等兩筆土地，面積合計 1715.63 平方公尺 (518.98 坪)，土地內之建築基地 (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)，使用分區為都市計畫內住宅區。(建照號碼：112 泰建字第 00306 號)。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、買方購買『國鉅興』____棟____樓房屋乙戶，其土地持分面積____拾____點____平方公尺 (____拾____點____坪)，應有權利範圍為萬分之____，計算方式係以專有部分面積____拾____點____平方公尺 (____拾____點____坪)，占區分所有全部專有部分總面積 5553.37 平方公尺 (1679.89 坪) 比例計算。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，以本約買賣土地價款，除以該戶面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。

第五條 土地買賣總價

本約土地買賣總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

第五條之一 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陽信商業銀行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。(附件四)

價金返還之保證：

本預售契約由_____ (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：

本預售契約將價金交付信託，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(即建方及合建雙方)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。賣方應提供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，由內政部訂之。
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。

第六條 付款條件

- 一、付款除簽約款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件一)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。
- 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支付之。
- 三、買方應依附件一『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，由買方開立抬頭為『陽信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶：
解款行：陽信商業銀行民生分行
帳 號：2488-03-95-____ _
戶 名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

第七條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清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，經賣方以存證信函催告或其他書面催繳，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。

第八條 貸款約定

- 一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣____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理一切貸款手續。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：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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. 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。

3. 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、買方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與房屋貸款同額禁止背書轉讓之本票予賣方，做為價款給付之擔保，賣方於買方繳清所有價款時返還該本票。

五、若買方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或減少貸款金額時，應於賣方通知產權登記前七日內以現金一次付清全部貸款或差額款項，否則依第七條逾期付款約定處理。

第八條之一 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，除有違反房屋預定買賣契約書第十條第三款、第四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。

第九條 地價稅之負擔比例

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。

第十條 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，但買方未依第十一條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、土地產權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、代書代辦費（由買方預付予代書）、各項規費及依法令、習慣由買方繳納之稅費等均由買方負擔。
- 三、如本約另行公證，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，雙方約定公證費由_____負擔。
- 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____拾____萬，並於交屋時結清，多退少補。

第十一條 土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。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
 1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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。

- 四、第一款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳土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。

第十二條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、賣方依約完成本約土地產權登記，且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、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交付土地所有權狀，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。
- 二、本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約土地之點交，本契約則無需返還。

第十三條 其他約定事項

- 一、本契約土地賣方保證產權清楚，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、本契約土地如因賣方融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第十四條違約之處罰規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，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。
- 四、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時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 五、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。

六、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等約束力。

第十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書「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土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（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，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（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。

第十五條 土地讓與或轉售條件

- 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____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十六條 附件效力及契約分存

- 一、本約土地上之房屋由買方另向國鉅開發建設股份有限公司價

購，且本契約同買方與國鉅開發建設股份有限公司所簽訂之『國鉅興房屋預定買賣契約書』具有不可分之依存關係，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或撤銷，效力均及於兩契約全部。

二、本契約之附件視為本約之一部分，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。

三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第十七條 未盡事宜之處置

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第十八條 合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 契約審閱及分存

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約之約定為標準，任何口頭承諾或約定概不生效。

本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

（本契約印花各自貼足）。

第二十條 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。

附件：一、付款明細表

二、委辦貸款契約書

三、委刻印章同意書

四、信託證明書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：呂信坤

身分證字號：

電 話：02-89938909

通訊地址：新北市新莊區化成路320號3樓

不動產經紀人：陳佳享

證照號碼：(112)新北經字第004521號

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【國鉅興】房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立買賣契約書人

賣方： 國鉅開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

合約審閱：本合約簽訂前，已經買方於中華民國 年 月 日攜回審閱
____日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：國鉅開發建設股份有限公司

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 房屋及停車位標示

- 一、房屋標示：座落於新北市泰山區信華段五小段 39、66 號兩筆土地(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)內之建築基地內興建之「國鉅興」社區_____棟_____樓(共計 114 戶)，建造執照號碼為 112 泰建字第 00306 號。(如附件八)(本戶房屋平面圖影本如附件一)
- 二、買方購買之停車位屬 法定停車位 自設停車位，為地下第_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____拾_____點_____平方公尺(_____點_____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，依比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。
- 三、停車位空間面積占共有部分總面積 6963.53 平方公尺之壹拾萬分之_____。

四、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 房屋出售面積及認定標準

一、本房屋面積共計____百____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

包含：

1. 專有部分，面積計____百____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

(一) 主建物面積計____百____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

(二) 附屬建物面積，即陽臺計____百____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

2. 共有部分面積計____百____拾____點____平方公尺
(____拾____點____坪)。

3. 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、共有部分除法定停車位及自行增設停車位另計外，係指■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、■管委會使用空間·大廳、交誼廳、健身房、瑜珈教室、辦公室、■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「國鉅興」共有部分總面積計 3288.32 平方公尺(994.72 坪)；專有部分總面積計 6107.29 平方公尺(1847.46 坪)。

三、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「國鉅興」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

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 房屋買賣總價

- 一、本契約房屋買賣總價款為新台幣____仟____佰____拾____萬元整（此金額包括地下第____層第____號車位____位）。本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 二、前開價款不包括本約第二十二條之費用。
- 三、房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 1. 專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - （一）主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - （二）附屬建物陽臺部分：新台幣____佰____拾____萬元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。
 2. 共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 四、車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整。

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陽信商業銀行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。（附件九）

價金返還之保證：

本預售契約由_____（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：

本預售契約將價金交付信託，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（即建方及合建雙方）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。賣方應提供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，由內政部訂之。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

- 一、付款除簽約款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件三）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。
- 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支付之。
- 三、買方應依附件三『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，由買方開立抬頭為『陽信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶：

解款行：陽信商業銀行民生分行

帳 號：2488-03-95-_____

戶 名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

第八條 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 5391.05 平方公尺(1630.79 坪)，扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 3675.21 平方公尺(1111.75 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，應於規約草約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本預售屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關之 112 泰建字第 00306 號建造執照為準。

二、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。

三、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。

四、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，但如有造成買方生命、身體健康及財產之損害者，仍應依法負責。

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 113 年 2 月 25 日之前開工，民國 118 年 11 月 25 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：

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 建築變更設計之處理

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。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：
 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，雙方約定由_____負擔。
- 四、接通供應之日悉依該事業機構作業程序而決定之。另瓦斯錶於交屋後，由買方依遷入時間自行申請。
- 五、所有管線配置皆按各相關事業單位設計配置，如需依附私有區域裝設，買方不得以任何理由拒絕。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、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中辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
 1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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。

四、第一款之辦理事項，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屋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。有關公共設施部分由賣方逕行移交大樓管理委員會管理，不得藉故做為拒絕交屋之理由。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。買方所有之繳付款項若以票據給付，需於交屋前全部兌現。
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。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、工程保固書、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，並發給遷入證明書領取鎖匙，買賣契約書則無需返還。

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。

五、基於日後成立大樓管理委員會管理運作之需要，買方同意於交屋時繳付管理基金，管理基金每戶新台幣貳萬元整。（賣方擔任本社區共用部分管理人時，自第壹戶通知交屋日起，基於社區管理必要之公共水電費、代管期間生活垃圾清運及管理費支出等，

俟管理委員會成立，公設檢視點交完成後，扣除前開管理期間支出費用，其管理費採按坪數計算方式，房屋以權狀面積(含共有部分)，車位則以數量計算，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人)。

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。

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，惟消耗品不在保固範圍內。賣方並應於交屋時出具工程保固書予買方作為憑證。
- 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臺幣___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理一切貸款手續。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：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

3. 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、買方不論是否辦理貸款，均應於辦理金融機構貸款手續時開立與房屋貸款同額禁止背書轉讓之本票予賣方，做為價款給付之擔保，賣方於買方繳清所有價款時返還該本票。

五、若買方未於本條第一項期限內完成貸款手續，或不辦貸款，或減少貸款金額時，應於賣方通知產權登記前七日內以現金一次付清全部貸款或差額款項，否則依第八條逾期付款約定處理。

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，除有違反第十條第三款、第四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 房屋讓與或轉售

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____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

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、如本約另行公證，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，雙方約定公證費由_____負擔。
- 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__拾__萬，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等非賣方之責任，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無息退還買方，買方不得要求任何賠償。

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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____（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 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

如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地之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

- 一、本約房屋之土地由買方另向呂信坤價購，且本契約同買方與呂信坤所簽訂之『國鉅興土地預定買賣契約書』具有不可分之依存關係，兩件契約互相關聯，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或撤銷，效力均及於兩契約全

部。

- 二、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，如有任何一部分不履行時，視同違約。
- 三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

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處理。

第三十一條 特別約定

- 一、買方同意授權賣方於依法召開本社區第一次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人，得委託管理公司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。買方全體亦同意於成立管理委員會或選任管理負責人(以下稱管理人)後七日內，依賣方通知日期由管理人會同檢視共同使用部分及設備(以下稱公共設施)，檢視點交項目由賣方準備，如管理人逾期或不為檢視點交，視為檢視點交完成。如建設公司已將相關文件資料及鑰匙等辦理點交所必備之物移交予管理人，並由管理人收訖，則視同管理人已辦理點交完畢。自檢視完成之日起，由管理人自行負責公共設施之管理與維護。賣方並自通知召開第一次區分所有權人會議起負責公共設施保固一年。
- 二、自前項賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，買方同意賣方就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，得以本約第十五條第五項所收款項直接支付。賣方所收之預繳管理基金或依法提撥之公共基金，應於管理委員會合法成立，公設檢視點交完成後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人。
- 三、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，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分之毀損，由買方自行負責修復。
- 四、本社區之地下停車位因需另行價購，故使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- 五、本社區入口及門廳等公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用之，買方無異議，任何妨礙賣方使用或要求支付對價者(含

管委會管理人)，應負損害賠償責任，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

- 六、賣方為銷售目的，買方及管理人（管委會）不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。
- 七、買方應預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整。如交屋後確無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。
- 八、本建物 A6-1F 店舖旁法定空地及貳層露臺部分由當層連接戶永久約定專用。社區全體買方就上述法定空地、露臺等之使用管理，同意依此款及房屋預定買賣契約書附件七規劃原則使用，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），本協議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協議，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，並應負損害賠償責任；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力濫用而無效，並需對權益受損者負損害賠償責任。
- 九、本社區戶別如規劃專屬之法定空地、露臺，各歸該住戶永久管理維護，並負有管理維護之責，買方全體無異議，惟不得搭蓋違建、堆積危險物品或其他違法之使用。

第三十二條 其他約定事項

- 一、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關貸款同時，即負責清償塗銷之。倘賣方遲延並逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款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。
- 二、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無息

一次退還買方。

三、買方同意賣方就辦理價金信託相關事項（如預售款繳款資訊之登錄、處理及輸出，表單、憑證等資料保存等），於必要時，將買方資料提供予不動產開發信託之受託人。

附件：一、本戶核准之房屋平面圖影本

二、地下室汽車位置編轄圖

三、付款明細表

四、委辦貸款契約書

五、建材設備表

六、委刻印章同意書

七、建築核准圖

八、建造執照影本

九、信託證明書

十、社區規約

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

賣 方：國鉅開發建設股份有限公司

負 責 人：蔡宗展

統 一 編 號：25042230

電 話：02-89938909

通 訊 地 址：新北市新莊區化成路320號3樓

不動產經紀人：陳佳享

證 照 號 碼：(112)新北經字第004521號

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日