

房地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱買方）
立契約書人
賣方：和岩開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為【和岩誼居】房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約書於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（買方至少攜回審閱五天）。

買方簽章：_____.

賣方簽章：和岩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：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

買方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於新北市板橋區民生段75、76、76-1地號等3筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準），本基地總面積238.14平方公尺(72.037坪)使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【和岩誼居】（以下簡稱本案）買方同意購買_____戶_____樓壹戶，為新北市政府工務局核准110年03月24日110板建字第00149號建造執照(附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 本基地之停車位屬 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□地下第一層■平面式□機械式□其他__，依建造執照圖說編號第 1 號之停車空間計 1 位，該停車位□有■無獨立權狀，其車位規格為長2.5公尺，寬5.5公尺，高3公尺。面積共計27.39平方公尺（8.29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）。

2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
3. 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。
4. 本基地內設法定平面式停車位一位由社區住戶共同管理使用無單獨出售。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【和岩誼居】_____戶_____樓壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)，占區分所有全部專有部分總面積 777.49平方公尺(235.19 坪)(實際面積依建物總登記面積為準)比例計算持分，本土地如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

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. 附屬建物陽臺面積計 _____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。
- 四、本約買賣建物銷售面積係根據新北市政府工務局核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。(註：中華民國107年1月1日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記)。
- 五、買賣雙方同意共有部分面積明細如本約第四條所載。

第四條：有關共有部分項目面積之計算及分攤方式

一、全區共有項目：

- (一)地上壹層之騎樓、管委會空間、廊道、梯廳、無障礙升降機、安全梯、機車升降機、不具獨立權狀之汽車停車空間。
- (二)地上貳層~柒層之梯廳、無障礙升降機、安全梯。
- (三)地下室壹層之防空避難室兼停車空間、水箱、無障礙升降機、安全梯、機械室、電信室、台電配電場所、機車位。
- (四)屋突壹層梯廳、無障礙升降機、安全梯，屋突貳層樓梯間、屋突參層升降機機械室、水箱、樓梯。
- (五)其他依法令應列入共有部分面積之項目皆屬之。

- 二、本案房屋共有部分總面積 416.40平方公尺(125.96 坪)，專有部分總面積777.49平方公尺(235.19 坪)。本條各戶共有部份之權利範圍分配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，其面積係以本案共有部分總面積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、房地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、雙方買賣之房屋，其面積以地政機關建物總登記完竣之面積為準，本約第三條所載買賣房地面積與地政機關實際登記之土地面積、主建物或本房屋登記面積如有誤差，其不足部分賣方均應找補；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(即陽臺)

、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、前開之土地面積、主建物或本房地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：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華南商業銀行股份有限公司執行履約管理。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(附件四)。

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____(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(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：契約總價

本契約房地買賣總價：

共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1、主建物部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(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_____萬元整。

三、車位價款：_____零_____仟_____零_____佰_____零_____拾_____零_____萬元整。

第八條：付款約定

一、本契約房地價款之給付，買方應依[繳款期別明細表](附件五)所定於接獲賣方繳款通知單 7 日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶【戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶和岩存德(銀行代碼：008-板橋分行)，帳號：160100100106】以現金或匯款如數一次繳清期款。

二、除訂金、簽約款及開工款外，買方應依已完成工程進度所定 [繳款期別明細表](附件五)之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在 20 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。

三、買方各期繳款(含遲延利息等)，概由賣方照數開立統一發票交付買方收執存憑。

第九條：逾期付款之處理方式

一、[繳款期別明細表](附件五)各期繳款，買方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應就逾期之期款部分按每日萬

分之二單利計算之遲延利息於補繳期款時一併繳付予賣方。

- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款及遲延利息經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達逾 7 日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿二條第四項約定之違約罰則處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、法定空地、露臺、屋頂平台使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共壹層，總面積 141.87 平方公尺（42.92 坪），設機車停車位共13位，登記為全體區分所有權人共有。另一樓汽車停車位面積共計27.39平方公尺（8.29坪）

- 二、法定空地：本建物法定空地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、地下層、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺為全體區分所有權人共有，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。其管理使用則由區分所有權人會議決定之。

其分管協議由區分所有權人簽訂法定空地、露臺及屋頂平台使用分管同意書(附件二)約定之並於規約草約訂定之。

第十一條：住戶使用之規定

- 一、住戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約(附件六)約定，不得有違法令。
- 二、本買賣建物所有權登記，以政府法令公告為準，裝潢應按「新北市住宅室內裝潢裝修申請辦法」之規定辦理，且買方對本大樓登記之行業別之規定，買方已充分了解，如有違反法令或不得登記時，由買方無條件自行負責概與賣方無涉，且不得主張本契約無效或要求解除契約。

第十二條：建築主要結構、主要建材及其規格

- 一、本契約房地所屬之建築構造(主要結構)係採用RC鋼筋混凝土結構，

其規格悉依主管建築機關核准建造執照之工程圖說與說明書及本契約附件之建材設備表為準施工。

- 二、有關主要建材設備及其規格或等級依[建材與設備說明](附件七)辦理。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、賣方保證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、前項材料之檢測，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。
- 五、賣方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：開工及完工最後期限

- 一、本契約房地之建築工程應於民國113年1月10日之前開工，民國115年1月9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、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按買方已繳房地價款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者，即視同賣方違約，雙方同意依本約第廿二條第一項約定之違約罰則處理。
- 三、買方同意在公設含本契約所列之[社區休憩設施規劃施工委託同意書](附件八)未點交給管理委員會或管理負責人(住戶代表)前，不得拒絕交屋或要求賣方對於公設之瑕疵修繕，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給賣方之任何款項。

第十四條：室內工程變更之處理

- 一、本案不辦理室內工程變更。
- 二、買方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝潢工程。
- 三、買方於交屋後之裝潢，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全因變更設計而影響使用上之安全。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，概由買方自行負責。

第十五條：房地所有權移轉登記及登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定，依其約定者外，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。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：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、賣方違反第一項、第二項之規定，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，應繳清房地所有權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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定及實價登錄相關事宜，雙方同意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，買方應於簽立本約時提供所需證件、印章，並應於接獲賣方或承辦地政士通知日起 7 日內繳納各項費用，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，由買方負擔繳納；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

第十六條：專有及共有部分之驗收點交及通知交屋期限

一、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本契約、廣告圖說所示必要之公共設施後，通知買方進行驗收手續。

雙方就本契約房屋進行驗收時，賣方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜應詳細載明於驗收單上，要求賣方限期完成修繕，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。

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；雙方議定由_____負擔，未議定者，由賣方負擔。

二、通知交屋

(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項義務：

1. 賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息於買方。
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. 買方需繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

4. 賣方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，並出具交屋證明書，俾便買方至工地領取鎖匙接管房屋，完成交屋手續，本契約書則無需返還。
- (三) 買方應於收到交屋通知單起_____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) 買方同意自交屋日起30日後，不論已否遷入或水、電帳單是否變更為買方名義，即應負擔本戶水、電費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- (五) 為保障雙方之權益，買方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，應對該票據負背書之責，買方亦須將房地之所有權設定抵押權給賣方，而房地之所有權狀亦同意由賣方保管，直至買方所開立之票據兌現為止。
- (六) 買方未全部履行前項義務之前，其房地之管理使用權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶時，倘因而衍生民、刑事責任，悉由買方全數負責。
- (七) 買方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費，並依賣方通知繳交社區管理基金(依建物登記總面積(不含車位面積)每坪按1000元計算，僅收一次)並預繳六個月的房屋及機車位管理維護清潔費用(依建物登記總面積(不含車位面積)每坪按80元計算，機車/位300元)，用以支付代管期間之管理維護相關費(如：清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…)，買方不得以任何理由拒絕繳付；俟大樓管理委員會或管理負責人成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會或管理負責人運用。
- (八) 本大樓公共電費於水電正式接通後，不論坪數大小，按全棟戶數平均分攤至各戶。

三、共有部分之點交

- (一)賣方應擔任本預售屋共用部分管理人，並於成立管理委員會或選任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選任管理負責人後 7 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，上開檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，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、保固事宜：

- (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，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(如機電設施(備)、門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，滲漏水負責保固五年，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。

- #### 二、賣方對於公共設施(備)之保固責任於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內起算並按本條之約定辦理，且保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

第十八條：貸款約定及貸款撥付

本契約第七條買賣總價內買方應給付賣方之部份價款計新台幣
_____仟_____佰_____拾_____萬元整，依下列方式辦理：

一、不辦貸款或減少貸款：

買方如不貸款者，應於賣方取得使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳

金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第九條處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

買方如減少貸款，應於賣方取得使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方。

二、委辦貸款：

- (一)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，買方應於賣方通知辦理貸款日起20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)買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書](附件九、十)，且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書](附件九)者視為不委辦貸款。
- (三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由買方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。
- (四)由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之 1、2、3 處理：
 1. 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

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。

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）一次給付其差額或經賣方同意分期給付差額。

三、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款）者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額）外，並應簽立[委託領取貸款授權書、自洽貸款協議書]（附件十、十二）予賣方，賣方始有配合辦理之義務。

四、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。

五、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第三項、第四項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。

第十九條：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）之手續費以現金一次給付。

第廿條：稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

- 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。
- 三、所有權登記之規費、抵押權設定登記規費、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其代辦手續費由賣方負擔。
- 四、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。
- 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。
- 六、上開買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理所有權登記前，均應將此等費用全額繳清，並於交屋時結清多退少補。
- 七、各戶應繳水、電之起算日依本約第十六條第六項約定，其預繳之金額於交屋後結清，多退少補。
- 八、買方如為未成年時其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。

第廿一條：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日期____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、如於完工前因天災、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，雙方同意無條件解約，解約時賣方應將所收價款照原金額按法定利息計算退還買方。

第廿二條：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「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、買方如有違反有關「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。

第廿三條：相互通信方式

買賣雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。

第廿四條：訴訟管轄法院

因本契約而涉訟時雙方合意以房地所在地之臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第廿五條：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。

第廿六條：效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，相關附件視為本契約之一部分與本契約具有同等效力。
- 二、本契約一式兩份，由買賣雙方各執一份為憑。買賣雙方並同意，本契約書連同內文、附件、附圖共49頁，買賣雙方同意免蓋騎縫以節省人力；附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經買方詳加審閱瞭解。

第廿七條：特約條款

- 一、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之理由。
- 二、如賣方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、承買戶應依建築物原核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。

附件

附件一、建造執照影本

附件二、法定空地、屋頂平台及露臺使用分管同意書

附件三、各樓層房屋平面圖

附件四、信託證明書

附件五、繳款期別明細表

附件六、住戶管理規約

附件七、建材與設備說明

附件八、社區休憩設施規劃施工委託同意書

附件九、代辦貸款委託書

附件十、委託領取貸款授權書

附件十一、委託代刻印章及使用同意書

附件十二、自洽貸款協議書

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

e-mail：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：和岩開發建設股份有限公司

負 責 人：林 文 彬

統一編號：54703560

聯絡地址：台北市萬華區萬大路198巷8號1樓

電 話：02-2307-6771

中 華 民 國 年 月 日