

恆合文滙房屋土地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱買方)
立契約書人
賣方：恆合建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【恆合文滙】房地買賣事宜，經雙方同意訂定本不動產買賣契約書；標示買賣事項經買賣雙方一致同意訂立條款如下，以資共同遵守。

(契約審閱權：本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱
日，契約審閱期間至少五日)

買方簽章： 賣方簽章：恆合建設股份有限公司

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：

新北市新店區中正段 169、170、171、172、173、174 地號等 6 筆土地，土地面積共計 764.77 平方公尺(231.34 坪)，使用分區為都市計畫內第四種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【恆合文滙】編號 棟 樓(共計 54 戶)，為新北市政府工務局核准 112 年 9 月 14 日第 112 年店建字第 00335 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如『附件八、十四』)。

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，該停車位無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個，其車位規格為：

長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺。

長5.2公尺，寬2.2公尺，高2.05公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 平方公尺

(_____ 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。(建造執照核准之各層停車空間平面圖影本如【附件九】)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為47.14%。

(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【恆合文匯】 _____ 戶 _____ 樓，其土地持分面積平方公尺(_____ 坪)，應有土地權利範圍為 _____ /100,000，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 3624.97 平方公尺(1096.55 坪)比例計算。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、房地面積：

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. 附屬建物面積計 _____ 平方公尺(_____ 坪)。包括：

陽臺 _____ 平方公尺(_____ 坪)。

中華民國一百零七年一月一日前申請建造執照者，其屋簷 _____ 平方公尺(_____ 坪)及雨遮 _____ 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，買賣雙方應於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、梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、管理委員會使用空間、機電設備空間、機房(智慧建築中控室)管理室、電信室、台電配電場所、緊急發電機室、排風管道、水箱、蓄水池、消防機房、機車停車位、車道、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、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、【恆合文匯】共有部分總面積計 3644.95 平方公尺(1102.6 坪)，專有部分總面積計 3624.97 平方公尺(1096.55 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，其面積係以本社區共有部分總面積，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(應扣除汽車位價款及面積)，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。

四、汽車停車位產權登記及車位面積歸類悉依登記時地政機關法令規

定為準，另汽車升降機及其他必要空間，以地政機關登記為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部份持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

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 萬元整。

三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

第六條之一 履約保證機制

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。又簽訂預售屋買賣契約時，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____(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

本預售屋已與瑋石建設股份有限公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，賣方未依規定完工或交屋者，買方可持本買賣契約可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。(同業連帶擔保書面詳附件十二)

□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

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。

買方應依『附件一』【房地車位付款專項】之約定，按期如數給付賣方。買方應繳付之各期款項均應開立憑票支付或逐期匯款繳入於：

板信商業銀行八德分行開立之專戶

戶名「恆合建設股份有限公司」

帳號「04195000066268」。

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、一樓社區大門入口、公用通道、各層梯廳、頂樓屋頂平台、屋頂突出物(樓電梯間、樓梯間、水表室、水箱)、地下室各項公共設施由區分所有權人共同使用，歸管理委員會管理。
- 二、本條分管約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之決議方式變更之或要求支付使用償金。
- 三、地下層停車位
 - (一) 本契約地下層共四層，總面積 2357.95 平方公尺 (713.28 坪)，及一層車道面積 34.26 平方公尺(10.36 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外，其餘面積 1718.47 平方公尺 (519.84 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) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積未含汽車停車位之應有部分 (持分) 之面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位應有部分 (持分) 並無使用管理權等任何權利。

四、露台

本大樓 A2-3F 其相鄰之露台如『附件十一』(露台約定專用圖)，依法不辦理所有權登記，約定由相鄰之戶別，自行管理維護使用。為應依相關法令約定使用。買方購買時已充分認知且同意，日後不得據此向賣方或各該約定專用權人為任何主張或請求。

五、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。

六、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。

七、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、本預售屋之主要結構係為鋼筋混凝土構造(R.C.)，其規格應依照主管建築機關核准之建築執照圖說為準。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約『附件五』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，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 3 月 28 日之前開工，民國 118 年 8 月 28 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，應經賣方同意且一樓底板完成前提出，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，且不得有違反建築相關法令及綠建築相關之規定，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。

- 四、賣方不接受任何違章、夾層工程或裝潢(修)之委託施作。
- 五、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，買方不得要求變更。
- 六、若買方需自行提供建材，賣方得退還材料之價格。於交屋後由買方自行購料施工，買方不得要求提供材料及交由賣方代為施工。
- 七、工程及建材修改保留權
 - (一)為要求本社區設計之協調完整，各立面外觀及色澤，賣方保有類似形式、色系之修改權。
 - (二)一樓地面之植栽或其他鋪設，賣方保留修改權。
 - (三)建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方，如施工時已無該廠牌或規格者，賣方得選用更高級品之廠牌或規格。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶之主建物、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：
 - (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）時候，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。
- (五)預付六個月公共管理費含清潔費、公共水電費及給付管理公司或管理人員之費用。管理費計算方式：房屋部分：二樓以上各戶每月每坪計新台幣 100 元整。車位部分：機械式車位每月每位計新台幣 800 元整，平面式車位每月每位計新台幣 500 元整上開款項於本工程申請使用執照時交由賣方代管，俟管理委員會成立後將餘款交由管理委員會接管。日後確實之收費標準依區分所有權人會議決定之。

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、本社區共同使用部分之相關公共設施，賣方應於通知交屋日期三個月內全部完成。
- 四、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任管理顧問公司直接維護管理，並逐步接收公共設施，其費用由區分所有權人共同負擔。
- 五、賣方對公共設施之保固責任，自通知交屋日起算，並準用第十七條之約定。保固期間平時之管理維護費用由區分所有權人負擔。

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)負責保固二年，不涉及結構部分之防水保固二年(例如：浴室、廚房…等)，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妥一切貸款手續。買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同

時簽立『附件三』之【代辦貸款委託書】，未簽立者視為不委辦貸款。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，應簽立【自洽貸款協議書】(如『附件四』)予賣方，賣方始有配合辦理之義務，否則視為買方不辦理貸款。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，買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時與貸款銀行共同簽立撥款同意書予銀行及賣方各持乙份，並同意於貸款核撥時，撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買賣價金之支付。

買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將銀行貸款金額開立商業本票交付賣方，供作價款給付擔保。賣方應於銀行貸款辦理完成並取得貸款後，或買方已繳清該款項時，將該商業本票返還買方。

- 二、買方主動提出降低銀行貸款之額度，或因可歸責買方之因素(如買方信用不足、償還能力不足、拒絕配合辦理貸款手續或其他事由等)，造成銀行核准之金額低於原預定貸款之金額或銀行無法核准貸款時，則買方應於本案領得使用執照時，經賣方通知送達日起七日內一次繳清銀行貸款之金額，否則視同違約。
- 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、本條所稱之貸款為申辦房地產權移轉登記予買方時，買方應支付之買賣價金，為期款之一部分，除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、其他類似物或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以未點交房屋為理由拒絕辦理或給付，亦不得終止撥付前條貸款予賣方。
- 五、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。

六、第四款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額下列各目處理：

(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，縮短償還期限為七年（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。

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，但買方未依第十三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、監證費(或公證費)、代辦手續費、火險費、設定規費及各項附加稅捐等由買方負擔。但起造人為賣方或信託銀行、建經公司時，建物所有權第一次登記之代辦手續費及規費由賣方負擔。
- 三、本條買方應繳之稅費併同預繳之公共管理費等，買方於辦理所有權移轉登記及申辦銀行貸款前，賣方通知七日內繳納。
- 四、瓦斯配管費：
買方同意委託賣方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯(除非瓦斯公司無法受理)，其外管線費用(大樓瓦斯總錶前)由___方負擔(如由買方負擔，繳納方式以本條目第三款辦理，未議定者，由賣方負擔)，管線配置費用(大樓瓦斯總錶後)由賣方負擔；又裝錶保證

金等費用由買方負擔，繳交時間為本工程申請使用執照時檢附單據繳納。

- 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、買方應負擔土地建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、各項規費、貸款保險費、預繳六個月之管理費以及辦理銀行貸款所須費用（由金融機構或保險機構收取之信用查詢費、不動產鑑價費、貸款開辦費、保險費或其他具名買方名義之規費等）。以上費用於買方接獲賣方通知對保十五日內一併預繳，於交屋時按實際支付多退少補。
- 七、買方若未成年時，如有贈與稅由買方自行負擔。
- 八、屬於本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、清潔維護費及其他公共費用等，自通知交屋日起由買方負擔。

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、無權佔用他人土地、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」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- 二、賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方除

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。

三、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。

四、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 連帶關係約定

一、買方為二人以上者，就本約應履行之義務負連帶給付責任，買方為未成年人者，其法定代理人就買方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。

二、賣方同意對本約房屋之基地所有權人，依【房地預定買賣契約書】所應履行之義務負連帶責任，買方亦同意買方違反【房地預定買賣契約書】之約定，視為違反之約定喪失本約之權利。

第二十七條 留置權約定

買方於尚未付清價款、滯納金、遲延利息、違約金或各項稅費之前，賣方或其指定之地政士，對買方之產權憑證有留置之權。

第二十八條 繼受效力約定

買方應遵守『附件七』之住戶管理公約，該公約對買方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

第二十九條 個人資料

一、「個人資料」係指任何與本約相關而由買方所提供之下列資訊：得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。

- 二、賣方對於「個人資料」之蒐集、處理及利用，應依個人資料保護法及其施行細則之相關規定，維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本約之內容。
- 三、賣方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本約約定之方式（包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形），以及本約售後提供服務或日後賣方有新案推出（或與第三人共同推出）而行銷（或共同行銷）等目的，予以利用。
- 四、買方得自由選擇提供個人資料，如不同意賣方為前項行銷之利用，對於買方在本約之權益不受影響。
- 五、買方就其個人資料，得向賣方請求（一）查詢或閱覽；（二）製給複製本；（三）補充或更正；（四）停止蒐集、處理或利用（五）刪除。
- 六、賣方應採取合理措施以保護買方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 七、買方同意賣方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享買方所提供之「個人資料」。
- 八、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。
- 九、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。

第三十條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵(如買方無特殊約定則以戶籍地址為準)為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十一條 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。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

本約壹式貳份，經雙方簽名、蓋章後生效，由買、賣雙方各執壹份為憑。本契約之相關附件、附圖視為本約之一部分，雙方應共同遵守履行。

附件項目詳如下列：

- 一、房地車位付款專項。
- 二、代刻印章委託書。
- 三、代辦貸款委託書。
- 四、自洽貸款協議書。
- 五、建材設備說明。
- 六、裝潢施工管理辦法。
- 七、住戶管理規約。
- 八、房屋平面圖。
- 九、停車位空間平面圖。
- 十、一樓空間平面圖。
- 十一、露台約定專用圖。
- 十二、同業連帶擔保書。
- 十三、不動產經紀人證書。
- 十四、建築執照影本。

第三十四條 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。

立契約書人

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

賣 方：恆合建設股份有限公司
負 責 人：高 均
統 一 編 號：27729361
公 司 地 址：新北市新店區寶橋路 140 巷 11 號 11 樓
公 司 電 話：(02)2910-8718

不 動 產 經 紀 業：大築行銷股份有限公司
負 責 人：林 秀 芬
統 一 編 號：90214290
公 司 住 址：新北市永和區福和路 139 號 11 樓之 1
公 司 電 話：(02)2926-2918

不 動 產 經 紀 人：黃坤祥
經 紀 人 證 照 號 碼：(91)北市經證字第 00805 號

中 華 民 國 年 月 日