

預售屋買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國____年 ____月____日經買方攜回審閱____日

【買方簽章： _____】（契約審閱期間至少五日）

買受人： _____（以下簡稱買方）
立契約書人

出賣人：襄灃建設有限公司（以下簡稱賣方）

茲為賣方預定興建案名【碧澄市】（以下稱本建案：領有新北市政府工務局建造執照 108 店建字第 00314 號）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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：

新北市新店區安康段 1601、1610-3 地號等二筆土地（以下稱本基地），如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積為準；本基地面積共計為 2,666.38 平方公尺(806.58 坪)，實際面積以地政機關登載為準，本基地所屬使用分區為都市計畫內風景區。（地籍圖詳見附件一）

二、房屋坐落：

本基地內【碧澄市】興建地上四層及地下一層 1 幢 2 棟之集合住宅，建築執照為新北市政府工務局於民國 108 年 06 月 24 日核准之 108 年店建字第 00314 號建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本（詳如附件二）。

買方承購本建案編號第____棟____樓房屋壹戶，另本戶房屋門牌號碼編定依戶政主管機關規定辦理，惟實際平面圖仍應依主管機關最終核定之竣工圖說為準。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 1、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下一層平面式平面式供行動不便者使用，依建造執照圖說之編號為第_____號之汽車停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，以共有部分建號持分登記，其車位規格：平面式為長_____公尺、寬_____公尺；平面式供行動不便者使用為長_____公尺、寬_____公尺；另含車道及其他必要空間，面積共計 445.74 平方公尺（134.84 坪），（建造執照核准之停車空間平面圖影本如附件三）。
- 2、停車空間面積占共有部分總面積之比例為 42.94%，由全部停車位計 16 個車位分攤，平面式停車位面積為 27.41 平方公尺(8.29 坪)，供行動不便者使用車位面積 34.66 平方公尺(10.49 坪)。
- 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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本建案_____棟_____樓壹戶以及地下一層編號_____號汽車停車位_____位。其土地持分面積為_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為壹萬分之_____，計算方式係以本戶主建物及附屬建物(陽台)面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部主建物及附屬建物(陽台)總面積 1165.50 平方公尺(352.56 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、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

- 1、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) 附屬建物面積合計_____平方公尺（_____坪）。
包括陽臺_____平方公尺（_____坪）、
雨遮_____平方公尺（_____坪）。

（105 年 9 月 29 日申請建造執照）

- 2、共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。
- 3、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、地下一層之緊急發電機室、消防機械室、蓄水池、垃圾儲存空間、機車停車空間、地下一層至四層之樓梯、電梯、梯間、梯廳及屋頂突出物（含水箱、水箱室、機械房）、管理維護使用空間及其他依法應列入共有部分之項目。
- 二、本【碧澄市】共有部分總面積計 592.34 平方公尺(179.18 坪)。專有部分總面積計 1225.38 平方公尺(370.68 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物及附屬建物(陽台)面積與全部主建物及附屬建物(陽台)總面積之比例而為計算，其面積係以本【碧澄市】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（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款土地面積、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) 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(二) 附屬建物部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

三、____號車位總價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

第七條 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

由賣方將建案土地及興建資金信託合作金庫商業銀行執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用，上開信託之證明書詳附件五。

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○○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。

第八條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應依『付款明細表』如附件六中規定之期別及價金按時給付賣方，存入以賣方為委託人與合作金庫商業銀行成立之信託專戶【合作金庫商業銀行北新分行，戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產

專戶-襄澧建設公司收款專戶，帳號：0081-717-552482。

- 二、本契約付款，除簽約款、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各期工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 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。
- 四、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。
- 五、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。但前開情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、露台、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下一層汽車停車位

本契約地下層共一層總面積 723.90 平方公尺(218.98 坪)，扣除第四條所列地下一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 445.74 平方公尺(134.84 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、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。一樓臨各戶之陽台(法定空地)約定為該鄰近戶專用。

三、屋頂平台及突出物

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

- 五、本契約所載之約定共用及約定專用之空間，本建案之承買人相互間依本契約視為已有分管協議，日後並於住戶規約中明定之，並不得以住戶大會或任何方式之決議變更之，其效力並及於受讓人，買方須充分轉知受讓人。一樓臨各戶之機房約定為該鄰近戶專用。

六、鑒於有效提升社區管理效能並降低管理成本，本案後續相關保全、清潔維護、植栽養護等將與碧澄一社區進行共同管理及社區聯防並分擔相關支出費用，費用支出若有疑義待管委會成立後與共管之管委會再行協商訂定之，承購戶應事先知悉且同意。

買方簽章：_____

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九之建材設備表施工，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。
- 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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本集合住宅整體外觀、燈光、景觀植栽、公共空間敦請設計師整體規劃，自賣方依公寓大廈管理規約第五十七條辦理通知公設驗收點交日起，惟若經三次通知(每次間隔 20 日以上)，管委會無正當理由仍未辦理驗收點交，則其相關之養護、移植、替換或處理不當時，概由管理委員會自行負責，其相關費用由管理基金或管理費中支付。

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 109 年 05 月 05 日之前開工，民國 114 年 08 月 04 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，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，以書面通知買方確認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起____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，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、(1). 本案屬高地供水，由賣方施作經自來水事業主管機關核可之加壓設備、受水池、配水池、操作室、受水管、開關及水栓等公共設備（以下簡稱供水設備），供作坐落新北市新店區安康段 1601、1610-3 地號等 26 筆土地之建築基地上陸續興建完成之社區建物等全體住戶共同使用，供水設備依公寓大廈管理條例第 57 條規定，應由基地（新北市新店區安康段 1601、1610-3 地號等 26 筆土地）之全體社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理及分擔加壓設備電費之權責，不在自來水事業維護範疇，有供水計劃書可參照，後續用水管理事宜由陸續興建完成之建物

社區管理委員會與業已成立之碧澄二、三期管委會進行協商與共同管理，上開供水設備業已於 110.08.10 日由初始用水單位碧澄二期管理委會完成驗收事宜並使用管理中。

買方簽章：_____

(2). 依照自來水法第 61-1 條規定，加壓受水設備所使用之土地應由襄灃建設取得該私有土地之所有權或地上權，始得供水。加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有，但自自來水事業處供水日起，使用年限已十年以上者，其用戶就該等土地視為有地上權存在（詳附件四）買方清楚知悉。

買方簽章：_____

(3). 基於達到區域聯防、互動及守望相助之功能，本社區與其他碧澄社區網路共管共用，故於規劃時業已將光纖機房及相關設備建置完成於四期基地法定空地上，承購戶應充分理解並同意。

買方簽章：_____

三、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。

四、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、買方於賣方辦理所有權移轉登記前應履行下列義務：

（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）依賣方通知提出辦理所有權移轉登記及申辦貸款有關文件，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）前二款費用如以票據支付，應於登記以前全部兌現。

五、本條辦理事項及貸款設定事項，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，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款義務：

（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）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）、費用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屋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。雙方同意自管理委員會成立日後起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於管理委員會成立後七日內，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，不可藉故拖延。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、承重牆壁、樓地板、屋頂、樑柱、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，未涉及結構之防水保固五年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、本社區公共設施（無障礙電梯設備、陸上式整套型消防泵浦及泡沫泵浦、火警受信總機、箱型多翼式排風機、超薄型導流風機、汙水處理設施、柴油引擎發電機、不鏽鋼臥室水箱及消防水箱、各項泵浦設備、滅火器、緊急照明設備、各項鐵爬梯及人孔蓋、公共空間扶手欄杆、各項防火門、各項設備控制盤、全屋式淨水設備、公共

區域各項燈具、水保設施各項設備、不鏽鋼電子信箱、鋁合金快速捲門、地下室停管設備、環保垃圾桶、地下室公廁設備等)自取得使用執照後負責保固一年。

- 四、前三項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、增加管線、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改設備等)或因不可抗力等非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。

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 仟元整，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。
- 二、本買賣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，除有違反第十條第二、三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開貸款予賣方。
- 三、買方委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂「委託代辦貸款契約書」如附件十，並依該契約書履行各項約定，買方應於銀行貸款對保時，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。
- 四、前項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) 惟本件買賣雙方同意就差額部分依以下規定辦理：

- 1、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。
- 2、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差額。

五、買方自行辦理貸款

- (一) 買方有權變更貸款之金融機構自行辦理貸款，如買方需自行辦理貸款，需於賣方通知時表達自行辦理意願外，並簽立「自洽貸款協議書」如附件十一，並依該協議書履行各項約定，買方應於銀行貸款對保時，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方，賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。
- (二) 買方應於銀行貸款對保時，預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地相關資料予承貸金融機構或配合辦理貸款手續。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息由買方負擔。若於賣方通知交屋日前已產生利息，應由賣方返還買方。

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 房屋稅、地價稅之分擔比例

- 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。

第二十一條 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、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。
- 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，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、於房屋交屋後至管委會成立之代管期間，買方同意預繳六個月之管理費，俾利統一繳交代管期間之應負支出，並於管委會成立後移轉至管委會。

第二十二條 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。

第二十三條 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退還買方。

第二十四條 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。

第二十五條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章並簽立「委託代刻印章同意書」附件十二，由賣方負責保管以作為有關本契約中，相關產權登記申請、稅捐申報、銀行貸款申辦、領取及天然瓦斯、水、電申請、更名暨其他有關本約相關處理事項之用，並不得將本印章使用於前開授權範圍以外用途，如有違反，則依法負民、刑事責任。

第二十六條 房屋裝潢

買方應遵守「住戶管理規約」裝修施工管理之規定。

第二十七條 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。

第二十八條 其他約定

- 一、除本契約另有約定者依其約定外，任一方非得他方之同意不得片面修改或解除本契約任何約定。
- 二、為維護本社區之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施之管理，買方同意遵守附件十三「住戶管理公約」。
- 三、本社區水、電、電信、消防及天然瓦斯等設施之配置依照建築管理機關核發之執照圖所標示位置設置，若水、電、電信、天然瓦斯之事業機構或消防主管機關等正式設計另指定位置或增設時，同意此項指定或增設。

四、依公寓大廈管理條例規定，賣方依法按本案工程造價比例提撥公共基金，於申請使用執照時應按主管機關規定存入專戶，並於管理委員會成立後申請撥入管理委員會之帳戶。

第二十九條 相互通信之方式

買、賣雙方相互所為之徵詢、催告、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本約所載之通信地址以掛號或存證郵寄為之，一方如有變更地址，應即時以書面通知他方更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日為送達日期。

第三十條 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。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，契約正本由雙方各執一份。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十三條 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、地籍圖。
- 二、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 三、停車空間平面圖影本乙份。
- 四、自辦供水計畫受水池及配水池設置及說明。
- 五、不動產開發信託證明書。
- 六、付款明細表。
- 七、法定空地分管圖。
- 八、露台分管圖。
- 九、建材設備表乙份。

- 十、委託代辦貸款契約書。
- 十一、自洽貸款協議書。
- 十二、委託代刻印章同意書。
- 十三、住戶管理規約。
- 十四、個人資料權益告知暨使用同意書。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

通訊地址：

戶籍地址：

連絡電話：

賣 方：襄灃建設有限公司

法定代理人：郭飛龍

統一編號：52255643

地 址：台北市萬華區漢中街 135 號 9 樓

電 話：02-2211-1600

中 華 民 國 年 月 日