

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：玥軒開發建設股份有限公司

第一條、契約審閱期：

本契約於簽定前已由買方於中華民國 年 月 日，經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)以上，買方並於下列空欄處簽名表示認知，以確信本契約符合誠信原則。

買方簽章：

賣方簽章：玥軒開發建設股份有限公司

第二條、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。

第三條、房地標示及停車位規格：

【立軒天邸】社區(以下簡稱本社區)不動產，其詳細標示如下：

一、土地坐落：新北市林口區力行段 570、571、572、589、590 地號，土地面積：2,568.25 平方公尺(計 776.90 坪)，使用分區為都市計畫內，第五種住宅區用地。

二、房屋坐落：同前述基地內編號，第_____棟_____樓之房屋，共計 壹 戶，建造執照為新北市政府工務局核准 113 年 1 月 15 日：113 林建字第 00010 號，詳如附件八【建造執照影本】；本戶房屋平面圖，詳如附件一【房屋銷售平面圖】。

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(編號 139、140 號為法定無障礙車位) 自行增設停車位 獎勵增設停車位】，為【地下第_____層，平面式 機械式，共計_____位】，該停車位有無獨立權狀，其車位依建照執照圖說編號及規格：

【編號：_____號，寬 230 公分，長 550 公分，高 210 公分】

【編號：_____號，寬 250 公分，長 550 公分，高 210 公分】

【編號： 號，寬 250 公分，長 600 公分，高 210 公分】

【編號： 號，寬 200+75 公分，長 600 公分，高 210 公分】

依上述買方購買之停車位位置平面圖，詳如附件二【地下各層停車位平面圖】。

每一位停車位另含車道及其他必要空間之共有部分持分面積為 23.96 平方公尺(7.25 坪)；另無障礙車位，每一位共有部分持分面積為 26.74 平方公尺(8.09 坪)，則買方購買停車位之數量分別持分如下：

【 購買 壹 位，持分面積計 23.96 平方公尺，計 7.25 坪】

【 購買 貳 位，持分面積計 47.92 平方公尺，計 14.50 坪】

【 購買 位，持分面積計 平方公尺，計 坪】

【 購買無障礙車位 壹 位，持分面積計 26.74 平方公尺，計 8.09 坪】

(二)停車位空間面積占共有部分總面積之比例為 43.28 %。

(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。

(四)本社區地下層規劃之停車位產權登記以共有部分面積持分方式且無獨立權狀，採另編建號由購買汽車停車位之本社區承購戶持分共有並依車位編號位置使用。

(五)買方同意日後產權登記依政府當時法令規定辦理，該法令規定不影響本停車位買賣契約效力。

(六)上述車位如為獨立車位，則尺寸係計算至標線最外圍；若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至車位標線中心線、一邊計算至標線最外圍。

(七)另無障礙汽車停車位由購買人依購買編號位置使用，非限定身心障礙人士專用。

第四條、房地出售面積及認定標準：

一、土地面積：

(一)本房屋土地持分面積 點 平方公尺 (點 坪)，

應有權利範圍 1,000,000 之 。

本房屋應有之土地持分，計算方式係以專有部分面積 點 平方公尺

(點 坪)，占區分所有全部專有部分總面積 9,309.92 平方公尺

(2,816.25 坪)之比例計算。

如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計：	點	平方公尺（	點	坪），包含：
(一)專有部分面積計：	點	平方公尺（	點	坪）。
1.主建物面積：	點	平方公尺（	點	坪）。
2.附屬建物(陽台)：	點	平方公尺（	點	坪）。
(二)共有部分面積：	點	平方公尺（	點	坪）。
(三)本房屋之【主建物面積】占本房屋登記總面積之比例_____%				

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條【房地面積誤差及其價款找補】規定互為找補。

第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

一、共有部分：係指本社區不具獨立權狀之停車空間、安全梯、無障礙安全梯、直通梯、排煙室、發電機室、電信室、水箱、消防機房、部分車道、梯廳、走道、樓梯間、樓電梯間、無障礙廁所、管理委員會使用空間、屋頂突出物、機械室、公共設備空間等其他依法令應列入共用部份之項目皆屬之。

二、本社區共有部分總面積共計 8,758.98 平方公尺(2,649.59 坪)，扣除依法令之總汽車停車位共有部分之持分總面積 3,790.59 平方公尺(1,146.65 坪)後，剩餘共有部分面積共計 4,968.39 平方公尺(1,502.94 坪)。

上述剩餘共有部分持分之權利範圍，依買受之【主建物+附屬建物面積】與【總主建物+總附屬建物面積】之比例為計算方式。

三、本社區專有部分總面積【總主建物+總附屬建物面積】共計 9,309.92 平方公尺(2,816.25 坪)。

第六條、房地面積誤差及其價款找補：

一、本房屋登記面積以地政機關登記完竣之面積為準。如部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令變更，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、依第四條【房地出售面積認定標準】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，係按本契約分別以土地、主建物、附屬建物及共有部分之價款除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，以無息相互補貼價款，並於交屋時結清。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，誤差超過百分之三者，買方得解除契約，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還。

第七條、契約總價：

本契約買賣總價款合計：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

本房屋、車位價款部分及土地價款部分，明細如下：

一、土地價款 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

二、房屋價款 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(一)專有部分 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

 1.主建物部分 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

 2.附屬建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(二)共有部分 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

三、車位價款 ：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

四、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

五、本契約買賣總價款內不包含暫收款之費用，詳如第二十一條【地價稅、房屋稅之分擔比例】及二十二條【稅費負擔之約定】。

第七條之一、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，詳如附件十【不動產開發信託證明書】。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條、付款條件：

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依賣方已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後通知繳款，其每次期款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。
- 二、買方應支付本條第五項【付款金額表】之各期款項，買方同意應依賣方已完成之工程進度所定付款表之規定，於接獲賣方書面掛號送達或其他書面催繳，經送達七日期限內，應以現金、即期支票或匯款方式直接存入賣方指定之不動產開發信託專戶。買方若以票據給付款項，應依接獲賣方通知繳款日起七日期限內如數全部兌現，倘經賣方提示遭退票時，視為買方未依約給付價金。
- 三、買方若需以銀行貸款支付價款，應就本契約第十八條【貸款約定】及第十九條【貸款撥付】之各項約定確實履行，如有違反或遲延者，視為無庸貸款，其原欲申請抵押貸款部分於賣方通知日起七天期限內以現金壹次付清。
- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值後，作為賣方

實際收款數額，且依實際結匯單據為準；若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費用，概由買方自行負擔。

五、付款金額表

項次	付款期別	應付期款金額(新台幣)
1	訂 金	仟 佰 拾 萬元整
2	簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整
3	B4F 版完成	仟 佰 拾 萬元整
4	1F 版完成	仟 佰 拾 萬元整
5	7F 版完成	仟 佰 拾 萬元整
6	14F 版完成	仟 佰 拾 萬元整
7	外飾完成	仟 佰 拾 萬元整
8	銀貸款	仟 佰 拾 萬元整
9	交屋保留款	仟 佰 拾 萬元整
本契約總價款		仟 佰 拾 萬元整

特約說明：

- (一)上述買方應付期款之日期應依賣方通知興建房屋工程完工之進度，辦理付款作業。
- (二)銀行貸款為房地買賣總價款之一部份，相關付款方式依本契約第十八條【貸款約定】約定繳付。
- (三)暫收款為新台幣 壹拾伍萬 元整(契約總價款不內含此費用)，此為買方購買本房地應繳交之稅費及相關費用等，應於買方辦理所有權移轉登記時應將此等費用全額預繳並

於交屋時結算時多退少補，詳如第二十一條【地價稅、房屋稅之分擔比例】及第二十二條【稅費負擔之約定】。

第九條、逾期付款之處理方式：

- 一、買方若逾期上述付款條件達五日期限內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。
- 二、買方如逾期兩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，經送達七日期限內仍未繳清者，雙方同意依本契約第二十四條【違約之處罰】處理。但本項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、賣方同意緩期支付者，相關各期款項雙方除有特別之約定繳款外，買方與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，雙方特別約定繳款之給付履約日係為特別重要之約定，買方則依雙方特別約定繳款書之內容及日期嚴格遵守履行如期繳付。

第十條、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 肆 層，總面積 6,150.48 平方公尺（1,860.52 坪），扣除第五條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面積 2,359.89 平方公尺（713.87 坪），其餘面積 3,790.59 平方公尺（1,146.65 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。

第十一條、建材設備及其廠牌、規格：

- 一、施工標準依主管機關核准之建造執照工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表施工，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(附件三)所列舉以外之產

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，且賣方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、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。

第十二條、開工及取得使用執照期限：

- 一、本契約興建工程應於建造執照之規定於民國 113 年 7 月 15 日之前開工，且依建造執照所載之預定竣工期限即民國 119 年 5 月 14 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。但有下列情事時，得順延其期限：
 - (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、賣方如逾期未開工或未取得使用執照，每逾一日應按已繳買方房地價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方。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、買方同意若賣方上述所載日期提前完工，買方仍應依第八條【付款條件】約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒絕繳納款項或藉故不交屋。

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，如發現房屋如有瑕疵或未盡事宜，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____方負擔；未議定者，由賣方負擔。

四、複驗房屋時買方未於初驗驗收單上列舉改善之事項或初、複驗如有瑕疵或未盡事宜，買方同意由賣方指定期限內完成修繕，不得作為拒絕銀貸撥款及交屋之理由。

五、本案任何一戶因修繕需經由買方房屋內、外修繕時，買方須同意賣方或該戶派員進行修繕，但買方因此項修繕所受損害之部分，得向賣方或該戶請求修復。

六、為達驗收作業時程安排之順暢，買方同意賣方得提前完成本條第一項主建物、附屬建物之設備及使用執照申請時即配合買方辦理驗收作業。另除雙方有特別約定外亦不得請求賣方提供其他配置或換裝設備。

第十三條之一、建築設計及室內變更之處理：

一、買方變更設計：

(一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、門窗型式、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

(二)買方若有要求建材變更或室內隔局(除廁所隔間範圍不得變更且廚房、浴室排水須依賣方所訂定範圍為準)以尚未施工及建材設備未向廠商下單部分為限，且需以書面及附詳圖向賣方提出變更申請並應於賣方指定期限內為之。

上述變更經賣方同意後以賣方所提供之工程變更單上簽認後辦理，此項變更申請以一次為限並應依賣方指定時間內辦理。

(三)工程變更事項需經雙方於工程變更單上簽認並由賣方提出變更加減帳明細金額後，通知買方於指定期間內辦理簽認後始為生效。

(四)工程變更事項若為追加帳款，買方應於賣方通知日起七日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更設計之義務，若買方未如期繳清追加帳款則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；工程變更事項若為追減帳款，則於賣方交屋時一次結清追減帳款。

(五)上述工程變更若逾時於指定期限內辦理或雙方無法簽認時，賣方有權則依原規劃圖施

工。買方若以口頭或電話提出申請辦理變更者，對賣方不生效力。

買方於辦理工程變更時需親自簽認並附設計詳圖說明且配合賣方工程進度辦理之，並不得有違建管法令、原核准室內規劃機電設備規範及影響他層住宅之權益。

(六)室內變更內容及範圍依以下約定為限：

1、不得變更部分：

(1)外牆飾材(2)外牆 RC 牆面，含前後陽台牆(3)設備管道間(4)浴室隔間增減或位移(5)開關箱位置(6)不斷電插座數量及位置(7)開關箱容量配置(8)玄關門位置及開向(9)消防灑水頭位置及高度(10)穿樑套管位置及尺寸(11)氣密門窗、前後陽台門型式及玻璃(12)開關、插座位置及高度(13)給排水位置及高度(14)對講機位置(15)冷氣室外機位置(16)淨化箱設備及位置(17)木地板及隔音墊。

2、可變更工程部分：

(1)燈具、開關及插座：因配電容量問題得於原設計位置旁增設一處設備(2)給、排及污水管路：須依賣方所訂定範圍為準但管道間不得位移或取消，並不得影響樓下層住宅、防水位置及結構(3)室內隔間牆：牆面與結構樑位置錯位則上方空間位置不施作泥作及油漆(4)廚具設備：若於公司已訂貨完成後則不得變更及追減退設備，若欲變更原設計及設備則辦理整套廚具追減帳(5)衛浴設備：如抽風機、暖風機、馬桶、淋浴、龍頭等設備，若於公司已訂貨完成後則不得變更及追減退設備，若欲變更原設備則辦理全部設備追減帳 (6)廁所磁磚：若地壁磚辦理退料則防水不予保固且各項衛浴設備及鏡浴櫃則辦理全部設備追減帳(7)木門扇：如欲變更門扇則辦理全部門及框退料追減帳且廁所門扇變更後防水不予保固(8)上述各項變更項目及其餘建材設備等，若於公司已訂貨完成後則不得變更及追減退設備，若欲變更原設備則辦理全部設備追減帳，且無法同意設備留置於交屋時點交。

二、賣方變更設計：

(一)本社區悉依主管機關核准之建造執照工程圖說施工，(倘若賣方於建造執照取得後或動工興建中及使用執照申請中或取得後，因嗣後政府法令變更經主管機關要求建造執照或使用執照需辦理變更設計時，賣方得依循政府機關之要求辦理變更設計權責。若變更設計導致影響買方房屋專有部分時，買方得主張須依約辦理解除本契約，雙方同意所繳之全部價款無息返還買方，本戶別房地由賣方收回另行處分(若買方同意變更設

計不影響房屋專有部分權益時，則不在此限)。若因辦理變更設計導致影響買方時，買方同意依實際變更配合賣方辦理任何相關事宜。

- (二)上述變更設計致使雙方辦理解除契約時，若賣方已將房地產權辦妥移轉買方名義者，買方應依賣方通知之日期七天內無條件配合辦理所有權登記返還予賣方，買方所繳之款項賣方亦無條件返還買方。
- (三)本社區內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍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為需另行變更設計時，買方同意依其變更。
- (四)鋪設於本社區內外之建築物建材設備及其所需空間，廠商或公務機關於正式設計安裝時認為需另行變更設計以應本社區之需求時，買方同意賣方辦理變更設計，則相關內容如下：電信室、台電配電場所、發電機管道、地下室排風管道、消防機房、發電機室、消防水池位置、電錶箱、水箱、各機械室（水景、噴灌、雨水回收等）瓦斯管線、給排水管線、地下室通風管道、電氣及弱電管線及其他建築物主要設備等。
- (五)本社區之外觀造型及建材色系、燈光照明、庭園景觀、建照變更設計及公共設施等，於不影響買方之居住使用及不改變契約建材之情況下，賣方有權視建築美學之需要將有關設計內容、材質、色系予以調整修變更之權。

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，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、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地不動產產權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，係應繳清房地移轉登記前應繳之各

項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、第一項、第二項之辦理事項，買方同意由賣方指定 **潘惠燦** 地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需要買方加蓋印章，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，致各項稅費加罰鍰(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。

六、本契約自簽訂後買方即為產權登記名義人，唯可更名配偶或直系血親且應依賣方規定條件辦理各項手續；買方同意應為第三人之債務連帶保證人並須簽立更名切結書，其因此所衍生之一切稅捐及費用等，均由買方負擔。

七、買方若仍未繳付各項款項、稅捐規費或履行本契約條款時，賣方或其指定之地政士對買方之房地相關憑證等資料有留置之權，於賣方通知之日期七天內配合辦理履行完成後，賣方始得辦理產權移轉登記予買方。買方若未依通知期限日期辦理或以任何名義重新申辦所有權憑證等，買方則應負所有法律責任且依第九條處理。

八、產權移轉登記予買方後，若買方因個人因素拒絕辦理銀行貸款或撥付、未依驗收條款內容辦理或款項尚未繳清等違約事由致使賣方解除本買賣契約時，買方應依賣方通知日起七日內辦理產權移轉登記返還給賣方。

九、本房地由賣方指定之地政士辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意土地部分其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度土地公告現值為準，房屋部分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。

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項義務：

(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。

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。

五、買方同意於通知之交屋日起，不論已否遷入即應負擔本戶公共水電費及清潔管理費、公共維護費用、社區管理費用等。

六、若未經辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修或搬運物品等情事因此而發生民、刑事責任，悉由買方負責。

七、買方於交屋時如發現房屋初複驗如有瑕疵或未盡事宜應載明於驗收單上，由賣方指定期限內完成修繕，不得作為拒絕銀貸撥款及交屋之理由。

八、買方依約定辦理交屋應以本房屋買賣之主建物、附屬建物及停車位為點交範圍。

九、依公寓大廈管理條例第三十六條第十一項及第五十七條之規定，本社區共有部分之相關公共設施應由社區管理委員會成立後，由推選管理負責人點交及接管。買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續及給付任何款項。

十、若因買方未付清應付款項致使延後點交者，所衍生之損失均由買方負擔。

第十六條、共有部分之點交：

一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，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、機電設施、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、買方同意本社區景觀工程及公共設施等共有部分，於社區管理委員會成立後由賣方移交管理委員會管理且不在交屋範圍內，賣方於移交前代為管理。
- 四、共有部分之水電、機械設施及消防設施等設備，於賣方申請使用執照時業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即視為檢測點交完成。
- 五、賣方或管理負責人應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名或用印確認。除檢測完成後未於點交清冊中之事項，應依賣方保固維修程序辦理。
- 六、管理人於辦理點交作業時不得以委員或委請第三方會同檢驗時間無法配合或其他理由藉故延遲辦理點交；公共設施如無重大瑕疵及管理人逾期或拒絕檢測或初複驗及簽認點交手續或簽章等任何情事。
- 七、為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意遵守附件四【社區管理規約】之規定。依公寓大廈管理條例之規定，規約草約於區分所有權人會議決議通過或修改通過新增之管理規約後，買方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。買方之權利義務若因規約修改而與規約草約不同者，則與賣方無涉。

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，賣方針對下列提出保固期限：
 - (一)結構部份如：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。
 - (二)固定建材及設備如：廚具、衛浴設備、門窗、粉刷、壁磚、地磚、外牆飾材、防水及機電設備等，負責保固一年。
 - (三)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、本社區共有部分之公共設施及設備等，自賣方通知點交日起負責保固一年並點交予社

區管理委員會或管理負責人，保固期間平時之管理及維護費用由全體區分所有權人共同負擔。

四、若社區管理委員會或管理負責人於第一次區分所有權人會議召開後二個月內仍遲未成立或選立者，買方同意賣方於使用執照取得日六個月後開始起算共有部分及公共設施之保固責任。

五、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、壁面之污損、伸縮細紋、大理石間隔縫隙矽膠等)以及美化植栽部分均不在保固範圍內。

六、上述賣方約定之保固責任，若因天災等不可抗拒之因素及外力影響侵損、個人使用不當及可歸責於人為或裝潢破壞、因買方自行變更賣方所施工之部分、因買方自行增建及裝修而未盡一般注意之義務等可歸責於買方所致者，賣方則不負保固責任。

第十八條、貸款約定：

一、買方依第七條契約總價內之部分價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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。

依本契約第八條第五項【付款金額表】所示，買方需辦理金融機構申請抵押貸款以資抵繳給付賣方，則銀行貸款金額為應付房屋買賣總價款之一部分。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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，賣方同意依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，買方應於接獲通知日起三十天(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。

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、買方應遵守貸款約定事項如下：

(一)委辦貸款：

- 1.買方就本件不動產買賣授權委託賣方代為申請貸款並向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳房地買賣價款之一部分。
- 2.買方同意以所承購之前開房屋、車位及土地持分之全部產權提供作為抵押擔保物，並由賣方所指定之地政士代為辦理抵押設定登記予承貸金融機構，買方並應依承貸金融機構之規定覓妥履行代償借款本息義務之保證人。其貸款金額、期限、利息、償還方式，買方願依照貸款機構之決定與規定辦理，並如約履行其一切義務。
- 3.除享有政府所舉辦優惠貸款利率外，買方以本件買賣不動產辦理銀行貸款抵充買賣價金者除有不可歸責之事由並於知悉時立即通知承辦地政士外，應於承辦地政士或賣方通知日起七日內配合繳交貸款所需證件及辦理對保、徵信、抵押權設定及過戶等相關手續。貸款未核撥前如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應即時配合辦理。倘若買方藉故拖延拒辦或對保、抵押權設定時印信、證件不全或買方及其保證人不符貸款之金融機構要求者，經賣方通知七日內不予補辦妥當即視為買方不辦理貸款，買方應依本款第四項其他約定方式給付。
- 4.買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者不足抵付本契約房地貸款時，該不足部分價款應依照本契約付款約定如期先行給付房地貸款，買方並於賣方通知日起七日內以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內繳付完成。
- 5.買方同意以本戶房地產權提供擔保設定第一順位抵押權予賣方提供之金融機構辦理貸款，並於銀行對保及開戶手續完成後應開立與銀行貸款金額同額之受款人為賣方之禁止背書轉讓本票(賣方於收到貸款後應返還該本票予買方)作為給付全部價金之擔保，且應將存摺及預先簽具與貸款金額同額之取款憑條交付賣方(或轉交由承辦地政士)，且同意賣方於貸款核准後得向金融機構領取或預立貸款撥款委託書於貸款核准時撥入賣方指定之帳戶。
- 6.買方應於賣方通知對保日起四十五日內完成該金融機構之貸款，並於本房地產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- 7.買方委託辦理金融機構之貸款作業仍應自行向該金融機構洽詢相關貸款條件規定(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等)，並同意金融機構之業務行為。
- 8.買賣雙方同意若貸款金額不足、條件不符及認定處理，依本款第四項規定辦理。

(二)自洽貸款：

- 1.買方若欲自洽金融機構辦理貸款以資抵付本契約之銀行貸款金額者，買方應告知賣方擬自洽貸款之特定金融機構並配合賣方辦理債權確保手續。
- 2.相關辦理產權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。
- 3.除享有政府所舉辦優惠貸款利率外，有關貸款事由應無條件於承辦地政士或賣方通知日起七日內配合繳交貸款所需證件及辦理對保、徵信、抵押權設定及過戶、開立取款條及填寫撥款委託書等相關手續，買方應即時配合辦理。買方同時應開立與銀行貸款額同額之受款人為賣方之禁止背書轉讓本票(賣方於收到貸款後應返還該本票予買方)作為給付全部價金之擔保。
- 4.擬自洽貸款之承貸金融機構需向賣方確認核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有，並設定抵押權予承貸金融機構後貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。
- 5.買方應於賣方通知對保日起四十五日內完成該金融機構之貸款，並於本房地產權移轉登記完畢後三日內完成該金融機構貸款之撥款。
- 6.買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者不足抵付本契約房地貸款時，該不足部分價款應依照本契約付款約定如期先行給付房地貸款，買方並於賣方通知日起七日內以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內繳付完成。
- 7.買方自洽辦理金融機構貸款者，仍應自行向該金融機構洽詢相關貸款條件規定(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等)，並同意金融機構之業務行為。
- 8.買賣雙方同意若貸款金額不足、條件不符及認定處理，依本款第四項規定辦理。

(三)不辦理貸款：

- 1.買方若不辦理金融機構貸款者依本契約應繳付銀行貸款金額之付款約定，應如期如數給付賣方。
- 2.有關貸款事由應無條件於承辦地政士或賣方人員通知之期日起七日內配合繳交所需證件及過戶等相關手續，買方應即時配合辦理。買方同時應開立與銀行貸款額同額之受款人為賣方之禁止背書轉讓本票(賣方於收到貸款後應返還該本票予買方)作為給付全部價金之擔保。
- 3.買方同意於賣方申報契稅前經賣方通知日起七日內以現金匯入賣方指定帳戶內壹次繳清銀行貸款之金額。若買方未付清本期價款前賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方並應依本款第四項其他約定方式給付。

(四)貸款金額不足、條件不符之認定及處理：

如可歸責於買方之因素則視為可歸責於以致不配合辦理及減少貸款之付款方式處理，則買方應依本條第一項之原欲申請抵押貸款金額於賣方通知日起_____日(不得少於三十日)內以現金或即期票據壹次付清；買方如逾期未繳或繳付之票據未兌現時，則依本契約第九條辦理。若買方未付清該價款時，賣方得待買方付清後始辦理產權移轉登記。

第十九條、貸款撥付：

- 一、本買賣不動產移轉及抵押設定登記完成並送達貸款銀行後，賣方除有違反第十一條第二款及第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能等之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。
- 二、買方依第十八條【貸款約定】辦理各項約定應確實履行，如有違反或遲延者則視為不辦理貸款，並依第十八條第一項之原欲申請抵押貸款金額應於賣方通知日起七天內以現金壹次付清。

第二十條、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。
- 四、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，若買方成年後其連帶保證責任仍不受影響。
- 五、本契約辦理轉讓手續需由原買方及轉讓之第三人親自至賣方公司辦理相關轉讓手續，且自讓渡書簽訂日起由受讓人概括承受本契約中買方之一切權利與義務；本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂。
- 六、本契約轉讓予第三人時，原買受人已依第十三條之一【建築設計及室內變更之處理】之規定向賣方提出室內設計變更需求內容或是已簽定不辦理室內設計變更確認書者，受讓人不可再請求室內設計變更，須概括承受原買受人設計內容。

第二十一條、地價稅、房屋稅之分擔比例：

- 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。

第二十二條、稅費負擔之約定：

稅費種類	負擔方式
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。
過戶各項應繳之規費、登記費等	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。 雙方同意以稅捐機關評定之房屋現值為本戶房屋移轉之申報總價值。
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。
水電費用	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。
公寓大廈管理基金	賣方負擔，依公寓大廈管理條例規定所提列之公共基金，依法於申領使用執照時繳交予政府公庫代收。該筆金額俟管理委員會成立後，並完成報備及公共設施點交後，由管理委員會逕向該公庫申請撥付。
【暫收款】 新台幣壹拾伍萬元整 (總價款不內含此費用)	代收付明細，本款項未內含於買賣總價金內 內含第二十一條：房屋稅、地價稅及本條上述契稅、地政士之代辦產權移轉、抵押設定費用、印花稅、貸款保險費、相關規費及其他相關之費用..等，並由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記時，則由此金額代為支付，賣方並於交屋時一併結算，且依買方實付項目金額多退少補。

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或其他約定之期日_____天前負責排除、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、第一項若屬賣方建築融資而設定他項權利者，賣方於取得買方金融機構貸款時，應負責塗銷之。

第二十四條、違約之處罰：

- 一、賣方違反本契約第十一條【建材設備及其廠牌、規格】、第十二條【開工及取得使用執照期限】之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條【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、買方違反本契約及有關第八條【付款條件】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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、如有任一方違反本契約及附件需解除契約時，該戶房地由賣方收回另行處分。若賣方已辦理房地產權移轉申請者，賣方得逕行以買方名義及印章撤銷申報；若賣方已將房地產權辦妥移轉買方名義者，買方應依賣方通知日起七天內配合辦理所有權登記返還予賣方。

第二十四條之一、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。

第二十五條、契約及其相關附件效力：

- 一、本契約自買賣雙方所簽署本契約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。

第二十六條、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，解約時賣方應將買方已繳納之價款無息計算退還買方。

第二十七條、契約爭議之處理：

本契約如發生爭議訴訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條、未盡事宜之約定：

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。

第二十九條、書面送達及相互通信之約定

- 一、買賣雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，得以書面郵寄以本契約所載之聯絡地址以掛號郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方聯絡地址有變更應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、基於本契約之買賣雙方任何事項相互通信之便捷，雙方同意特別協議得以簡訊、電子郵電、電子通訊軟體，(如:Line、Whatsapp、Facebook)及電話通知親領方式，作為代替前款書面送達之方式，雙方同意上述通信方式送達效力與書面通知等同效力，且依賣方第一次通知日期為送達日期，買方不得嗣後以未收到簡訊、電子郵電、電子通訊軟體及未接獲電話通知為由主張未受送達，買方同意本項約定，以茲證明。

※本契約附件明細：

附件(一)房屋銷售平面圖：

- | | |
|------------|-----------------|
| 【地上一層平面圖】 | 【地上一層夾層平面圖】 |
| 【地上二層平面圖】 | 【地上三至十三層平面圖】 |
| 【地上十四層平面圖】 | 【屋突一層平面圖】 |
| 【屋突二層平面圖】 | 【屋突三層、屋突頂蓋層平面圖】 |

附件(二)地下各層停車位平面圖：

- 【地下一層平面圖】
- 【地下二層平面圖】
- 【地下三層平面圖】
- 【地下四層平面圖】

附件(三)建材及設備說明書

附件(四)社區管理規約

附件(五)共有部分約定及約定事項切結書

附件(六)共有部分平面圖說：

- | | |
|-------------|--------------|
| 【地下一至四層平面圖】 | |
| 【地上一層平面圖】 | 【地上一層夾層平面圖】 |
| 【地上二層平面圖】 | 【地上三至十三層平面圖】 |
| 【地上十四層平面圖】 | 【屋突一層平面圖】 |

附件(七)履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書

附件(八)建造執照影本

附件(九)購買人證件表

附件(十)不動產開發信託證明書

附件(十一)房屋驗收標準

附件(十一)委託驗屋公司規範

立契約書人

買 方：

身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：玊軒開發建設股份有限公司

負 責 人：陳銘鴻

統一編號：94043278

通訊地址：新北市林口區文化一路1段258號8樓

聯絡電話：02-2608-8822

不動產經紀業：華軒地產股份有限公司

負 責 人：李雪華

統一編號：94271645

通訊地址：新北市林口區公園路 159 號

聯絡電話：02-2608-8822

不動產經紀人：劉彥嘉

經紀人證照：(112)彰縣字第 00531 號

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)：房屋銷售平面圖