

【寶閣】房屋土地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人：

賣方：擇林建設股份有限公司

茲為【寶閣】(以下簡稱本社區)之房屋土地買賣事宜，雙方一致合意訂定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權：

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方於簽訂前攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，買方已確認審閱瞭解本契約內容。

買方確認簽章：_____

賣方確認簽章： 擇林建設股份有限公司 羅國棟

第二條 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說明、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

一、土地坐落：

新北市林口區麗林段278地號土地之建築基地，基地總面積：1,012.73平方公尺(306.3坪)，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(以地政機關登載為準)。使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

新北市林口區麗林段278地號土地。

本案建造執照號碼：新北市政府工務局核准 112 年 08 月 01 日，112 林建字第 00275 號，建造執照影本詳「附件十一」，興建一幢一棟地上九層，共三十五戶；地下二層，共計三十三位汽車位、二十二位機車位。

買方購買戶別：_____棟_____樓壹戶，本戶房屋平面配

置圖詳「附件九」。

三、本建案建築物各層用途概要為：

(一)地下層：

(1)地下一至二層：停車空間。

(二)地上層：

(1)地上一層：G3一般零售場所。

(2)夾層一層：G3一般零售場所。

(3)地上二至九層：H2集合住宅。

(4)屋突一層：樓電梯間。

(5)屋突二層：樓梯間。

(6)屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)買方購買之車位屬法定車位 自行增設停車位；停車空間為地下第_____層，依建造執照圖說編號第_____號之平面式停車位計_____位，該停車位 有獨立權狀 無獨立權狀，汽車停車空間位置詳「附件六」；車位規格為

長550公分、寬250公分、高210公分；

長550公分、寬230公分、高210公分；

長600公分、寬350公分、高210公分，(行動不便者停車位)

(相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度150cm)

。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(計坪)。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)款之比例計算之(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如地下層平面圖)。

(二)前款停車空間屬共有部分且無獨立權狀，該停車空間面積占共有部分總面積之比例為_____ %。

(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)機車停車位為共有部分，經整體規劃後，交由管委會決議。

第 四 條 房地出售面積及權利範圍 (依地政機關登記面積為準)

一、本契約土地總面積	點 平方公尺 (點 坪)
應有權利範圍	壹萬分之
二、本契約房屋總面積	點 平方公尺 (點 坪)
(一)專有部分面積	點 平方公尺 (點 坪)
1.主建物面積	點 平方公尺 (點 坪)
2.附屬建物面積	點 平方公尺 (點 坪)
陽台面積	點 平方公尺 (點 坪)
(二)共有部分面積	點 平方公尺 (點 坪)
(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例	點 %。

備註：土地應有權利範圍計算方式係以專有建物面積 ___ 平方公尺 (___ 坪)，

占區分所有全部專有部分總面積2320.87平方公尺 (702.06坪) 比例計算

三、建物登記明細：

(一)專有部分面積：

1.主建物面積：本戶室內面積。

2.附屬建物面積：本戶陽台。

(二)共有部分面積：包含不具獨立權狀之停車空間：

1.地下二層：

一般客用梯供行動不便使用、無障礙安全梯、梯間、停車空間、汽車坡道、停車排風管道、發電排風管道、發電進風管道、電氣室、水箱、消防機房、發電機室。

2.地下一層：

一般客用梯供行動不便使用、無障礙安全梯、梯間、停車空間、汽車坡道、停車排風管道、發電排風管道、發電進風管道、電信室、垃圾暫存室。

3.一樓至夾層一樓：

一般客用梯供行動不便使用、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、梯廳、管委會空間、機車停車空間、台電配電場所、停車排風管道、發電排風管道、發電進風管道、汽車坡道。。

4.二至九樓

一般客用梯供行動不便使用、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、梯廳。

5.屋突一層

一般客用梯供行動不便使用、無障礙戶外安全梯、給水 消防、樓電梯間、屋頂平台。

6.屋突二層

戶外安全梯、樓梯間、水錶區。

7.屋突三層

戶外安全梯、水箱、機械室、消防水箱。

管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之，本社區共有部分總面積共計 2000.43 平方公尺 (605.13 坪)包含車位 796.12 平方公尺(240.82 坪)。

(三)前列示面積與地政機關登記面積有誤差時，依本契約第八條面積誤差找補約定處理。

(四)共有部分面積之權利範圍係依買受本戶專有部分面積 (包括

主建物、附屬建物等)與全區各戶專有部分面積 2320.87 平方公尺(702.06 坪)總和之比例而得。其面積係以本『寶閣』共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。(其持分登記方式以地政機關最後登記為準)。

(五)共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。

(六)車位：購買法定、自設汽車停車位者，所有權狀為持分登記有汽車車位編號，就「附件六」分管位置，在相關法規規定範圍內，有管理使用權。

四、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

本契約地下層共二層，總面積 1214.98 平方公尺(367.53 坪)，扣除第三點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，其餘面積 796.12 平方公尺(240.82 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。

第五條 土地、房屋及汽車停車位價款

本契約總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(含車位價款新台幣 佰 拾 萬元整。)

一、土地買賣總價：

本契約土地買賣總價款為

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋買賣總價：

本契約房屋買賣總價款為

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

內含：

(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. 附屬建物陽台新臺幣_____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_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、汽車位價款新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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。又簽定本買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件予買方。(詳如附件十二)

□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。賣方應提供本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。本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。賣方應提供本項之信託契約(或證明書)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○○建設股份有限公司(同業同級之公司)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。賣方應提供加入本項連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本契約同時繳付簽約金，並依(附件一)「付款期別明細表」中之規定，於工程完工後繳款，開工款後其每次付款間隔日數應在二十日以上。買方應於接獲賣方已送達之書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票，逕行向賣方指定繳納地點或指定之金融機構繳納。
- 二、付款，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。
- 三、依第一款規定，如買方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；若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月(含)不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第十八條第四款買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

四、買方直接存入賣方指定之金融機構帳號

匯款銀行：華南商業銀行-林口分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-寶閣

信託帳號：252-10-003157-9

第八條 土地、房屋面積誤差處理

- 一、房屋面積係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變更，致使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、依本約第四條計算之土地面積、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，分別以本契約土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價計算（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 三、本契約土地面積、主建物或本房屋登記總面積，如有誤差超過百分之三(含)者，買方得解除契約。

第九條 抵押貸款約定

- 一、附件一「付款期別明細表」中貸款約定部分新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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、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：
 - (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(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、買方如不貸款者(含減少貸款)，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清該期款(含減貸差額)，且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

五、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本契約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」(詳如附件二)交付賣方。

六、如無法如期辦理撥款者，視為買方不辦貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部買賣價金。

七、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應於簽立本契約同時，另書立「自洽貸款協議書」(詳如附件二)交付賣方由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一)除可歸責賣方之事由外，買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日起三日內撥付依本契約附件一「付款期別明細表」中貸款約定項下之金額予賣方。

(二)買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，並應於賣方通知後七日內，一次以現金繳清之，且買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予

買方。

八、有關本條貸款約定為本契約買賣之期款，非屬交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除違反房屋契約第十條第二、三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貸款予賣方。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準依核准之工程圖樣及本契約附件四「建材設備說明」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，雙方同意依本契約第十八條違約之罰則規定辦理。
- 五、賣方基於善意為社區整體之考量或事實上之需要，或因法令變更或主管機關要求之故，得依實際情形全權變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依核定變更之設計圖為準，不另通知買方，變更設計之費用，由賣方負擔。
- 六、本大樓所需之水、電、電信、消防、逃生（如緩降機、逃生指示牌...等）等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或賣方基於建案整體考量，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。
- 七、買方及本社區管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本約所

無約定之建材及相關設備。

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於民國113年02月10日前開工，應於民國116年06月09日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，且取得使用執照。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，每逾期壹日，應按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予買方，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依契約第十八條違約處罰規定辦理。

第十二條 房地所有權移轉登記期限

有關本契約房地之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，並約定如下：

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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔，如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償責任。

四、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時買方亦為抵押權

之義務人，除經賣方同意轉讓者不在此限。

五、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) 辦理貸款者應提供辦理所有權移轉及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，及開立與原銀行貸款同額之禁止背書轉讓之本票予賣方。
- (三) 不貸款(含減少貸款)者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並繳付原銀行貸款(含減貸差額)之全部金額。
- (四) 本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。

六、本契約房屋、土地應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，經賣方通知之日起七日內，買方須配合前來辦理或補正。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。

七、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第十三條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、房屋稅以賣方交屋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。
- 二、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。

- 三、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，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士代辦費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐及繳付社區管理基金（每坪新台幣200元，僅收一次）、預繳六個月的房屋及汽車停車位管理維護清潔費（住家、一般零售業管理費用房屋每坪新台幣100元、汽車位每位新台幣600元）、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 五、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，交屋時按實際支付金額多退少補。
- 六、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，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。不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 七、本契約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

第十四條 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。

第十五條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或銀行貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，經賣方以書面限期催告買方排除，而買方逾期仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第十六條 驗屋、交屋期限及交屋事宜

- 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，賣方應提供驗收單予買方，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。賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕銀行貸款期款之給付。
- 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，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。
 - (三)瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔。
- 四、賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，買方應配合辦理。交屋範圍為主建物、附屬建物，公共設施及設備之清冊、圖說於管理委員會成立後由賣方移交予管理委員會。買方不得以公共設施及設備未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。

五、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)買方應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)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地、建物所有權狀、規約草約（即附件十，不另交付）、賣方代繳稅費之收據、使用維護手冊、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、房屋保固書等交付買方，並發給遷入證明書（即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單）俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。買方於尚未付清本契約所有應付款項前，賣方對本款前述所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。

(五)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。

六、買方應辦妥交屋手續後始得遷入使用本契約房屋，若未辦妥交屋手續而擅自進入使用本房屋時，若致生賣方損害時，買方應予賠償。

七、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。

八、買方同意於通知之交屋日起三十日內，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費用、瓦斯基本費用，瓦斯裝錶費用及保證金，亦由買方負擔。

九、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，於六個月內召開第一次區分所有權人會議，並自第一批通知交屋日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本社區共有部分管理人，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。

十、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 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本契約買賣標的產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地等情事、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日期前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定(不含賣方代買方向金融機構辦理貸款所設定之抵押權，及為擔保買方繳付本契約買賣價款所設定之抵押權)。
- 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。

第十八條 違約之罰則

- 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」之約定者，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、買方違反有關「付款條件及方式」者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過本契約總價款百分之十五）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情求外，不得另行請求其他損

害賠償。

第十九條 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，賣方針對以下項目保固如後：
 - (一) 結構部分：如基礎、樑柱、樓梯、承重牆壁、樓地板、屋頂、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等保固十五年。
 - (二) 固定建材及設備部分：如門窗、粉刷、地磚...等，保固一年。
 - (三) 防水部分：各戶陽(露)臺及浴室、門窗未涉及結構部分，保固五年。
- 二、賣方並應於交屋時出具保固書予買方作為憑證。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、本建物室內隔間牆皆採輕質隔間牆，並於牆體與樑下或與柱邊之間，或鋼筋混凝土構造與輕隔間牆之間，留設伸縮縫空間做為緩衝功能，若有細微痕跡係屬合理安全情形，不影響本大樓結構安全，故不在前項之保固維修範圍內。

第二十條 特約條款

- 一、買方為辦理本契約房屋、土地產權登記及有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續(詳如附件三)。
- 二、本契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事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契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、本建物屬於共同使用部分之水、電費(當棟公共電除外)等公共設施相關開銷費用，由管理委員會以社區收繳之管理費中支出繳納。
- 四、買方同意本社區當棟之公共電(電梯盤、RF梯廳插座盤、RF梯廳照明盤、1F~9F梯廳照明、1F公設插座盤、1F公設大廳照明)分攤，依台電規定之戶數(不論坪數大小，按戶計算)辦理均攤，由各戶繳交均攤之，並於產權移轉時一併均攤完成，買方日後不

得提出任何異議或主張。

第二十一條 通知及送達

- 一、買賣雙方關於本契約互為徵詢或通知辦理事項，均以本契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送達日期。
- 二、共同承買約定買方有數人者，除對本契約之買方權利義務負共同連帶責任外，並應指定當中一人為送達代理人
(指定送達代收人：)
(送達處所：)，買方依本契約所為之通知或意思表示已送達至代收人為合法送達，於買方全體均生效力。

第二十二條 未盡事宜及合意管轄法院

本契約如有未盡事宜，按相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。如因爭議未獲解決而發生訴訟時，雙方合意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方瞭解並同意本約一切權利義務均以本契約之約定為準，未經書面約明者概不生效。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本契約雙方同意不加蓋騎縫章，如有增改之頁，雙方應於騎縫處簽名及用印，亦不影響本契約效力。
- 三、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 四、本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第二十四條 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。

本契約之附件，詳如下列：

附件一：付款期別明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書、自洽貸款協議書

附件三：代刻及使用印章授權書

附件四：建材設備說明

附件五：裝修施工管理辦法

附件六：地下一層至地下二層平面圖

附件七：一層至九層平面圖

附件八：屋突層平面圖

附件九：本戶房屋平面配置

附件十：住戶規約（草約）

附件十一：建造執照影本

附件十二：不動產開發信託契約書影本

附件十三：個人資料保護之告知暨同意書

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

電子信箱：

賣 方：擇林建設股份有限公司

統 一 編 號：90293288

負 責 人：羅國棟

聯絡電話：(02) 2600-0308

通訊地址：新北市林口區文化北路二段234號1樓

不動產經紀人：陳信嘉

經紀人證照字號：(103) 基市字第000268號

銷 售 人 員：